

フレキシブルオフィス市場調査2024

全国主要都市におけるフレキシブルオフィスの実態

2024年3月12日

ザイマックス不動産総合研究所

調査概要

近年、働き方改革やコロナ禍によるテレワークの普及とともに、企業は働き方と働く場所の見直しを進めてきた。それにより、必要に応じて時間や場所をフレキシブルに利用できるワークプレイス（フレキシブルオフィス）に注目が集まり、その市場は急速に成長してきた。

ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）では、2020年より毎年フレキシブルオフィス市場を定量的に把握するため、東京23区内におけるフレキシブルオフィスの拠点数や面積、事業者数を集計・分析してきた。今回、第5回調査では、調査地域をひろげ、全国主要都市のフレキシブルオフィスの拠点数の実態をまとめた。

※当レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

※当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。

＜関連調査＞

- ・2023年2月7日公表「フレキシブルオフィス市場調査2023」

https://soken.xymax.co.jp/2023/02/07/2302-flexible_office_survey_2023/

- ・2023年5月2日公表「フレキシブルオフィスのタイプ分類」

https://soken.xymax.co.jp/2023/05/02/2305-types_of_flexible_office/

調査時点	2023年11月～2024年1月
調査対象	<p>一般的なオフィスの賃貸借契約によらず、利用契約・定期建物賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主に提供するワークプレイスサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> * 原則、カラオケ・ホテル・飲食店などのテレワークプランなどは調査対象から除外している。 * 一人用の個室ボックスを含む。 * 端数処理のため、合計が一致しない場合がある。 * 本レポートの内容は調査時点での集計値であり、日々情報が追加、更新される。
調査地域	東京23区および、人口100万人超の政令指定都市（横浜市、大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市、川崎市、神戸市、京都市、さいたま市、広島市、仙台市）
調査方法	インターネット調査、事業者への問い合わせ・ヒアリング等

調査対象となるフレキシブルオフィスの概要

フレキシブルオフィス市場は提供されるサービスタイプの多様化・細分化が進んでおり、事業者によって「レンタルオフィス」「シェアオフィス」「サービスオフィス」「サテライトオフィス」「コワーキングオフィス」など、さまざまな呼称が使用されている。本レポートでは、今回の調査対象である「フレキシブルオフィス」を「一般的なオフィスの賃貸借契約によらず、利用契約・定期建物賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主に提供するワークプレイスサービス」の総称として用いている。

また、本調査では下図のとおり、ブランドとして複数拠点展開されている「複数拠点型」と、原則単独で営業している「1店舗型」とに出店形態で区別した。さらに「複数拠点型」は、利用シーンが限定的（*1）な「一人用個室ボックスタイプ」と「通常のオフィスタイプ」を区別する。

*1 フレキシブルオフィスを主な機能ごとにタイプ分類し整理した、2023年5月2日公表 [「フレキシブルオフィスのタイプ分類」](#) も併せて参照されたい。

出店形態	概要
複数拠点型	<ul style="list-style-type: none"> ・主に不動産（デベロッパー、サービスプロバイダー）、電鉄などの大規模事業者が運営。 ・<u>自社ブランドとして複数拠点展開される。</u> ・ブランドごとにファシリティやサービスが規格化されている。 ・中心ビジネスエリアから郊外（地方）の広範囲な拠点ネットワーク。 ・主に大規模なオフィスビル、駅、商業施設などに展開される。 <p>※本レポートの集計ではさらに、「通常のオフィスタイプ」と「一人用個室ボックスタイプ（*）」に区別している。</p> <p>* 一人用個室ボックスタイプ…ソロワークやウェブ会議に必要な設備をパッケージ化したボックス型のワークスペースで、主にターミナル駅や大規模なオフィスビル、商業施設の共用部などに設置される。</p>
1店舗型	<ul style="list-style-type: none"> ・主に小規模事業者や個人ビルオーナーが運営。 ・それぞれの拠点が単独で営業している。

全国主要都市のフレキシブルオフィスの拠点数から市場を捉える

首都圏のフレキシブルオフィスは1,724件にのぼり、関西圏と比較すると約6.2倍であった（【図表1】）。

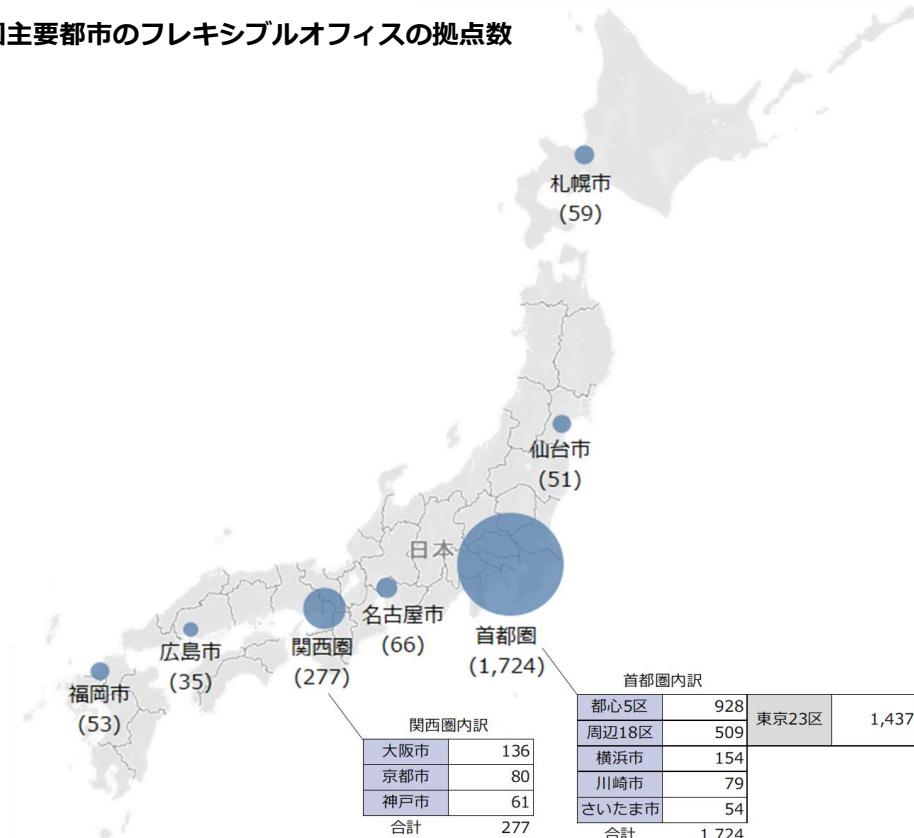
首都圏のなかでも東京23区の拠点数は1,437件で、大阪市の約10.6倍となっている。うち都心5区が928件にのぼり、オフィスが集中する都心部への供給が中心であることがわかる。東京23区に次いで拠点数が多いのは、横浜市で154件であった。

一方、首都圏以外の各主要都市でも数十件以上の拠点が確認でき、フレキシブルオフィスの供給が全国に広がっていることがみてとれる。

なお、東京23区内のフレキシブルオフィス（1,437件）の総面積（推計含む）は約25.5万坪となり、オフィスストック（1,311万坪）（*2）に占める割合は約1.9%となった。

*2 2024年1月17日公表「[オフィスピラミッド2024](#)」

【図表1】全国主要都市のフレキシブルオフィスの拠点数

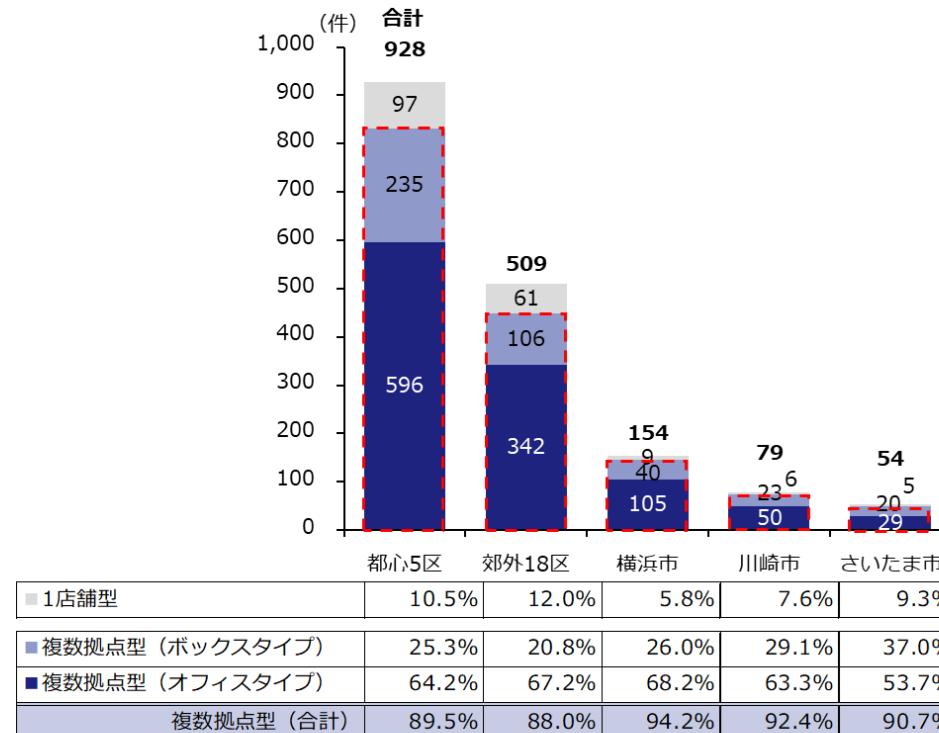


首都圏各地域のフレキシブルオフィスを出店形態別にみる

首都圏では、いずれの地域でも「複数拠点型（合計）」の割合が高く約9割を占める（【図表2】）。特に「通常のオフィスタイル」の複数拠点型の割合が過半数である。

横浜市、川崎市、さいたま市では「一人用個室ボックスタイプ」の割合がやや高い。その背景として、オフィスビルが多い東京23区に比べて「通常のオフィスタイル」の供給量が少なくなる一方で、通勤する乗降客数の多い主要ターミナル駅や周辺の大規模な商業施設が充実していることが考えられる。

【図表2】<首都圏、出店形態別> フレキシブルオフィスの拠点数



首都圏外(地方)各地域のフレキシブルオフィスを出店形態別にみる

首都圏外の8都市の中でも、比較的オフィスの市場規模が大きい大阪市、名古屋市、福岡市は、ほかの都市に比べて「複数拠点型（合計）」の割合が8割～9割弱と高く、首都圏（【図表2】）と傾向が似ている（【図表3】）。一方で、京都市、神戸市、札幌市、仙台市、広島市は「1店舗型」の割合が多くを占めている。

大阪市、名古屋市、福岡市は「通常のオフィスタイル」の複数拠点型が過半数である点も首都圏各都市と共通している。また、福岡市は「一人用個室ボックスタイプ」の割合がやや低い。これは、大阪市や名古屋市に比べて駅の数が少ないことや、オフィスワーカーの通勤手段の違い（*3）などが背景として考えられる。

*3 2023年12月13日公表「[大都市圏オフィスワーク調査2023①働き方の実態とニーズ編](#)」【図表2】福岡市では通勤でバスや自動車を利用する割合が高く、電車利用は比較的少ない。

【図表3】<首都圏外、出店形態別> フレキシブルオフィスの拠点数

