

フレキシブルオフィス市場調査2025

全国主要都市におけるフレキシブルオフィスの実態

2025年2月21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に伴い、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いる。

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、フレキシブルオフィスの拠点数や面積を集計・分析してきた。本レポートは、その第6回調査として、2024年12月時点までに収集したデータの集計結果を公表する。

※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＞

- ・2024年3月12日公表「フレキシブルオフィス市場調査2024」
https://soken.xymax.co.jp/2024/03/12/2403-flexible_office_survey_2024/

- ・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	2024年12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。 * 今回から貸会議室を対象に追加した。 * 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、「通常のオフィスタイプ」「一人用個室ボックスタイプ」「貸会議室タイプ（今回から調査対象）」を区別する。

出店形態	概要
複数拠点型	<ul style="list-style-type: none"> ・主に<u>不動産業</u>（デベロッパー、サービスプロバイダー）、<u>鉄道業</u>などの大規模事業者が運営。 ・<u>自社ブランド</u>として複数拠点展開される。 ・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）までを含む広範囲な拠点ネットワークを持つ。 ・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。
	通常のオフィスタイプ 個室ブースやコワーキングスペースなど多様なファシリティが整備されている場合が多く、個人の作業やチームの打合せなど日常業務の場として利用される。自社拠点として専有的に使うものや、ワーカーが都合に合わせて希望の立地や設備を使い分けるものなどがある。
	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。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アクセスを重視した場所に設置され、移動前後に短時間の個人業務を行うタッチダウン利用が想定される。
	貸会議室タイプ 時間単位で利用可能な会議室を提供するサービス。主に、研修やセミナー、イベントなどで単発利用される比較的規模の大きいスペース。会議に必要な設備やサポートサービスが充実している場合が多い。
1店舗型	<ul style="list-style-type: none"> ・主に<u>小規模事業者</u>や<u>個人ビルオーナー</u>が運営している。 ・<u>それぞれの拠点</u>が<u>単独</u>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2,137件にのぼり、関西圏と比較すると約6.0倍であった【図表1】。

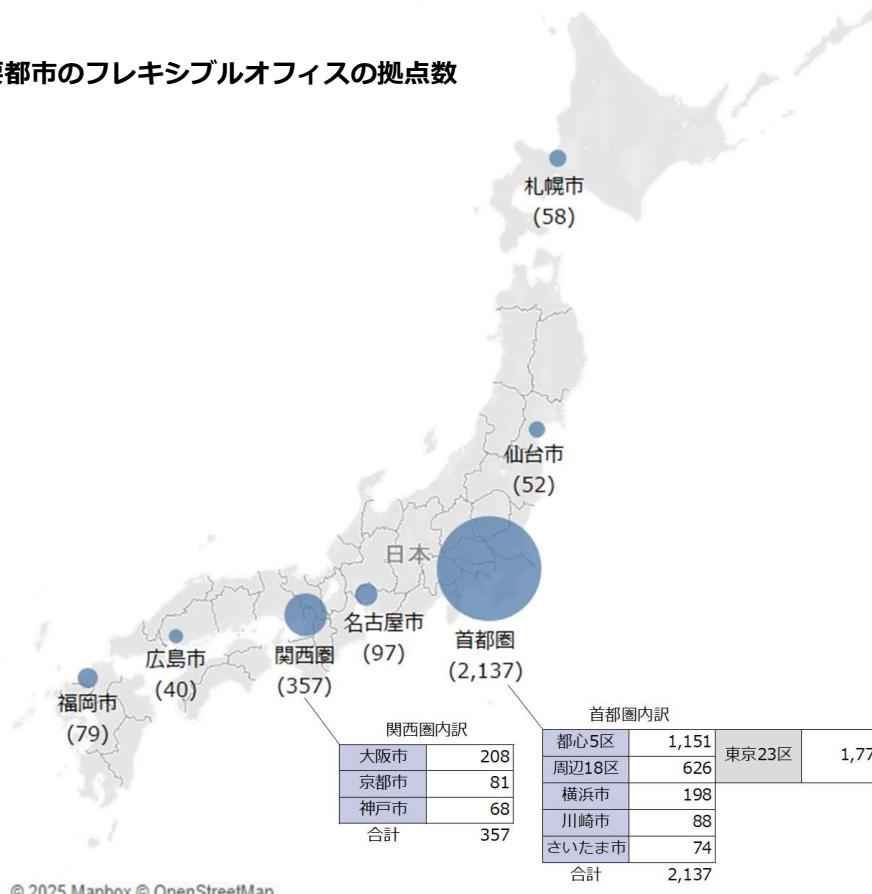
首都圏のなかでも東京23区の拠点数は1,777件で、大阪市の約8.5倍となっている。うち都心5区が1,151件と、オフィスが集中する都心部への供給が中心であることがわかる。

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（1,777件）の総面積（推計含む）は約30.8万坪と、オフィスストック（1,314万坪）（*1）に占める割合は約2.3%となった。

*1 2025年1月15日公表「[オフィスピラミッド2025](#)」

【図表1】全国主要都市のフレキシブルオフィスの拠点数



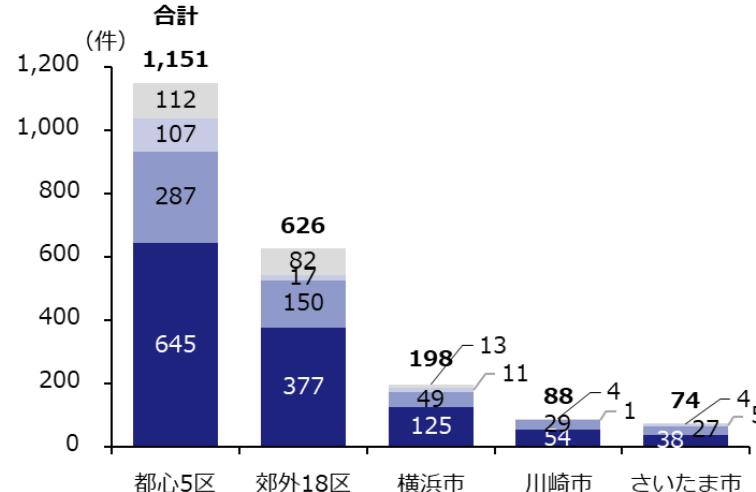
首都圏各地域のフレキシブルオフィスを出店形態別にみる

首都圏では、いずれの地域でも「複数拠点型」の割合が高く3つのタイプの合計が9割前後である【図表2】。特に「通常のオフィスタイプ」の複数拠点型が全体の50%以上を占める。

「貸会議室タイプ」の割合が最も高かったのは都心5区（9.3%）であった。大人数で集まる場所では立地の利便性が重視されるほか、自社オフィス内に用意できない大規模なスペースの補完的役割として、オフィスが集中する都心5区でニーズが高いと推測される。

川崎市、さいたま市では「一人用個室ボックスタイル」の割合がやや高い。

【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



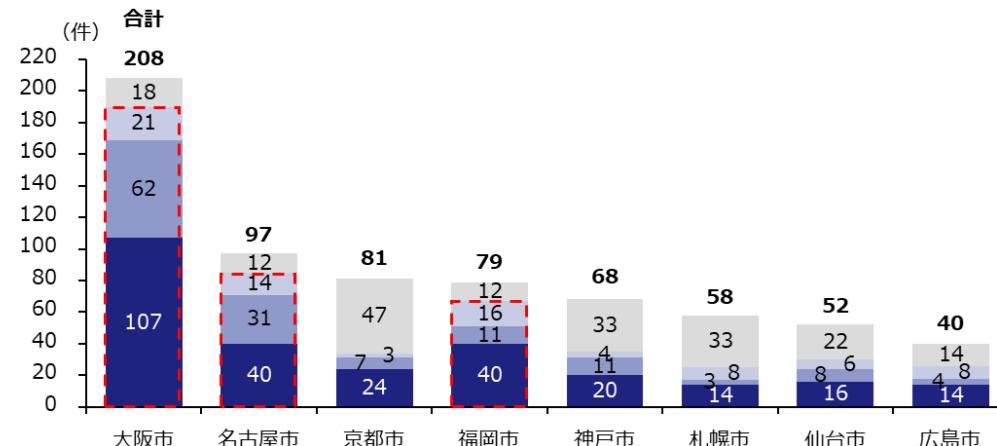
1店舗型		9.7%	13.1%	6.6%	4.5%	5.4%
複数拠点型	貸会議室タイプ	9.3%	2.7%	5.6%	1.1%	6.8%
	ボックススタイル	24.9%	24.0%	24.7%	33.0%	36.5%
	オフィスタイプ	56.0%	60.2%	63.1%	61.4%	51.4%
(合計)		90.3%	86.9%	93.4%	95.5%	94.6%

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都市のなかでも、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」の割合が高く、首都圏（【図表2】）と傾向が似ている【図表3】。一方で、それ以外の都市では「1店舗型」の割合が比較的高い結果となった。

また、「貸会議室タイプ」の割合は、首都圏（各都市で10%未満）よりも首都圏外の方が高い傾向がみられた。その理由として、「通常のオフィスタイプ」や「一人用個室ボックスタイプ」はテレワークの進む首都圏を中心に供給されるのに対し、「貸会議室タイプ」は宿泊を伴う大規模な研修やイベントの会場として首都圏外で一定の需要があることが推察される。

【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



1店舗型	8.7%	12.4%	58.0%	15.2%	48.5%	56.9%	42.3%	35.0%
複数拠点型	10.1%	14.4%	3.7%	20.3%	5.9%	13.8%	11.5%	20.0%
貸会議室タイプ	29.8%	32.0%	8.6%	13.9%	16.2%	5.2%	15.4%	10.0%
ボックスタイプ	51.4%	41.2%	29.6%	50.6%	29.4%	24.1%	30.8%	35.0%
(合計)	91.3%	87.6%	42.0%	84.8%	51.5%	43.1%	57.7%	65.0%