

拡大するフレキシブルオフィス市場 —市場拡大の背景とこれからを見る

働き方改革の取り組みとして注目 一層の普及が望まれるテレワーク

ここ数年、働き方改革が社会的に広まり、特にワーカーのワークライフバランスや働きやすさを尊重する考え方がトレンドとなっている。ワーカーに働く場所の選択肢を与えることがより重要視され、テレワークに取り組む企業が増加している。

効率的かつ快適に多様な場で働けるテレワークは、ワーカーにとっても働き方改革の効果を実感しやすい施策といえる。例えば、都心オフィスではなく自宅や自宅近くのワークプレイスで働くことで、家族との時間が増えるほか通勤ストレス軽減などの効果が期待できる。ワーカーの通勤に関しては、長時間通勤や郊外から都心への通勤のストレスが高いというだけでなく、今年7月から開催される東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催期間中は、混雑により都心への通勤が困難になると予想されていることから、企業には従業員が都心部に通勤せずに済むような対策が求められている。

実際にテレ

ワークの場所の整備に対してはワーカーからのニーズも高い。特に未就学児と同居する女性のニーズは高く、テレワークは仕事と育児の両立支援につながる。このように、社会課題解決の観点からもテレワークはより一層の普及が望まれている。人手不足解消のための女性やシニアの活躍促進としても効果的だろう。

また、複数の出勤場所があることは従業員の企業に対するエンゲージメントや生産性の向上に影響し、ワーカーだけでなく企業にとってもメリットがある。

フレキシブルオフィス市場は年々拡大 認知度向上で成長していく可能性も

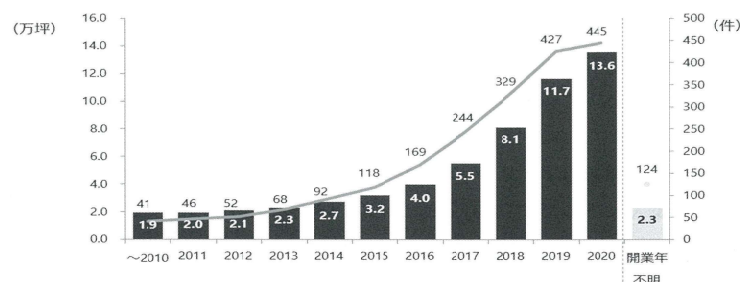
テレワークにも様々な方法がある中で、必要に応じて時間や場所をフレキシブルに利用できるワークプレイスが注目を集めている。その市場は急速に成長し、サービスタイプの多様化・細分化が進んで

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ある。本稿では「一般的な賃貸借契約によらず利用契約を結び、事業者が主に法人ユーザーに提供するワークプレイスサービス」を「フレキシブルオフィス」と総称し、そのあり方について考察していきたい。

2020年1月の調査時点で弊社が把握した東京23区内のフレキシブルオフィス（2020年開業予定のものも含む）は569件だった。これらの総面積は約16万坪で、オフィスストック（東京23区、約1296万坪）の約1.2%と推計される。

図表1は開業年をもとに経年で累計の拠点数および面積を示したものである。これを見ると、フレキシブルオフィスの拠点数・面積はともに年々増加しており、増加スピードも加速していることがわかる。

【図表1】フレキシブルオフィスの累計拠点数・面積（～2020）



(出所) ザイマックス不動産総合研究所作成

2020年についてはこれから公表される情報も多いと考えられるため、実際には図表で示す以上に拡大するだろう。フレキシブルオフィスを展開する事業者数も増加傾向であることから更なる市場の拡大が期待できる。

また、ロンドンやニューヨークといった欧米の主要オフィスマーケットでもフレキシブルオフィスは拡大しており、オフィスストックに対する割合は3～5%程度だそう。これと比較すると、東京23区は市場が拡大しているとはいえ1%程度と依然小さいが、日本のフレキシブル市場はまだ発展途上であり、顕在化していないニーズも多いのではないだろうか。今後フレキシブルオフィスの認知がさらに広まることで、市場はますます成長していく可能性があるといえよう。

働く場所と住む場所のミスマッチ 郊外にこそフレキシブルオフィス

現在のフレキシブルオフィスはオフィスビル内に供給されることが多いため、分布はオフィスストックと似ている。図表2は東京23区のフ

レキシブルオフィス（569件）の分布である。これを見ると、東京23区内のフレキシブルオフィスの86.7%が都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）に分布していることがわかる。オフィスストック自体も都心5区（75.2%）に集中しているが、それ以上に集中している。

一方で、ワーカーの多くは周辺18区に居住している。図表3は東京23区内から東京23区に通勤するワーカー（660人）の自宅最寄り駅の分布である。居住割合は都心5区が12.6%、周辺18区では87.4%であった。

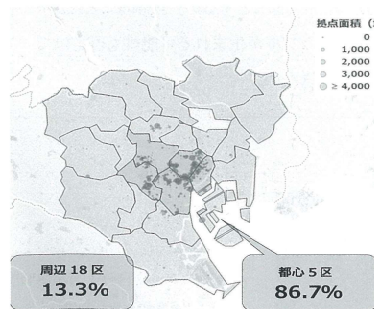
そのほか、東京都や東京都市圏交通計画協議会のデータをもとに、「総人口」「生産年齢人口」「東京23区内から東京23区へ通勤するワーカー」について、それぞれ都心5区と周辺18区の居住割合を算出したところ、いずれも周辺18区が約9割となった。このように、働く場所は都心5区に集中しているにもかかわらず、周辺18区に住むワーカーが大多数を占めるミスマッチが生じている。

我々はこれからのオフィス戦略と

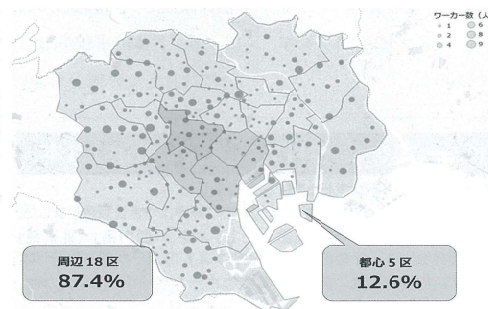
して、コミュニケーションの場としての本社と、働きやすさや効率を重視したフレキシブルオフィスを使い分ける、「集中」と「分散」のハイブリッド型が主流となると予想している。郊外から都心への通勤はストレスが高いほか、近年顕在化してきている職住近接ニーズなど、ワーカーのワークライフバランスやウェルネスを考慮すれば、周辺18区などの郊外エリアにこそ、フレキシブルオフィスの展開が求められるだろう。都心5区に限らず近年東京では空室率がかかなり低い水準で推移しているうえに、そもそも都心5区よりもオフィスビルが少ない郊外エリアでは、オフィスビルだけでなく商業施設や金融機関店舗など多様な場をワークプレイスに変えて活用することも効果的かもしれない。

今後ますます着えていくであろうフレキシブルオフィスについて、その効果や影響に加えて、面積や拠点数なども定量的に把握しながら、引き続き市場の成長を追ってきたい。（ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、石崎真弓、新井 雛子）

【図表2】フレキシブルオフィスの分布



【図表3】東京23区に通勤するワーカーの自宅最寄り駅の分布



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査 2020」