

## 第 58 回

フレキシブルオフィスを俯瞰する  
～定性と定量の両面からの分析～

中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長  
(ARES マスター M0600051)



石崎 真弓

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
主任研究員



新井 雛子

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
研究員

## はじめに

近年、働き方改革やコロナ禍発生を受けて、働き方や働く場所が大きく変化してきた。弊社が行っている企業へのアンケートでも、出社とテレワークのハイブリッドな働き方を志向する割合は高く<sup>注1</sup>、フレキシブルオフィスはワーカーの柔軟な働き方を実現するためのプラットフォームとして今後とも定着し続けるだろう。

フレキシブルオフィス市場が拡大

していくなかで、サービス内容の多様化・細分化が進み、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おり、世の中的にはフレキシブルオフィスについての分類や共通言語の整理が行われていないのが実情である。特にこれからフレキシブルオフィスを利用する企業やワーカーにとっては、各サービスの特徴や違いが分かりづらく、導入に向けての検

討が難しいといった課題も発生している。

急成長するとともに複雑化した市場を俯瞰し、整理することは、今後導入を検討するユーザー企業のほか、ビルオーナー、フレキシブルオフィス事業者、不動産投資家などさまざまなステークホルダーにとって有益な情報であると考え。そこで本稿では、フレキシブルオフィスについて定性および定量の両面で分析し、その役割や今後についても考察していく。なお、本稿では「フ

## 注 1

「大都市圏オフィス需要調査2022年秋」

[https://soken.xymax.co.jp/2022/12/15/2212-office\\_demand\\_survey\\_2022a\\_1/](https://soken.xymax.co.jp/2022/12/15/2212-office_demand_survey_2022a_1/)

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」と定義し、シェアオフィスやコワーキングオフィスなど各種サービスの総称として用いている。

## 1. 働く場所の多様化

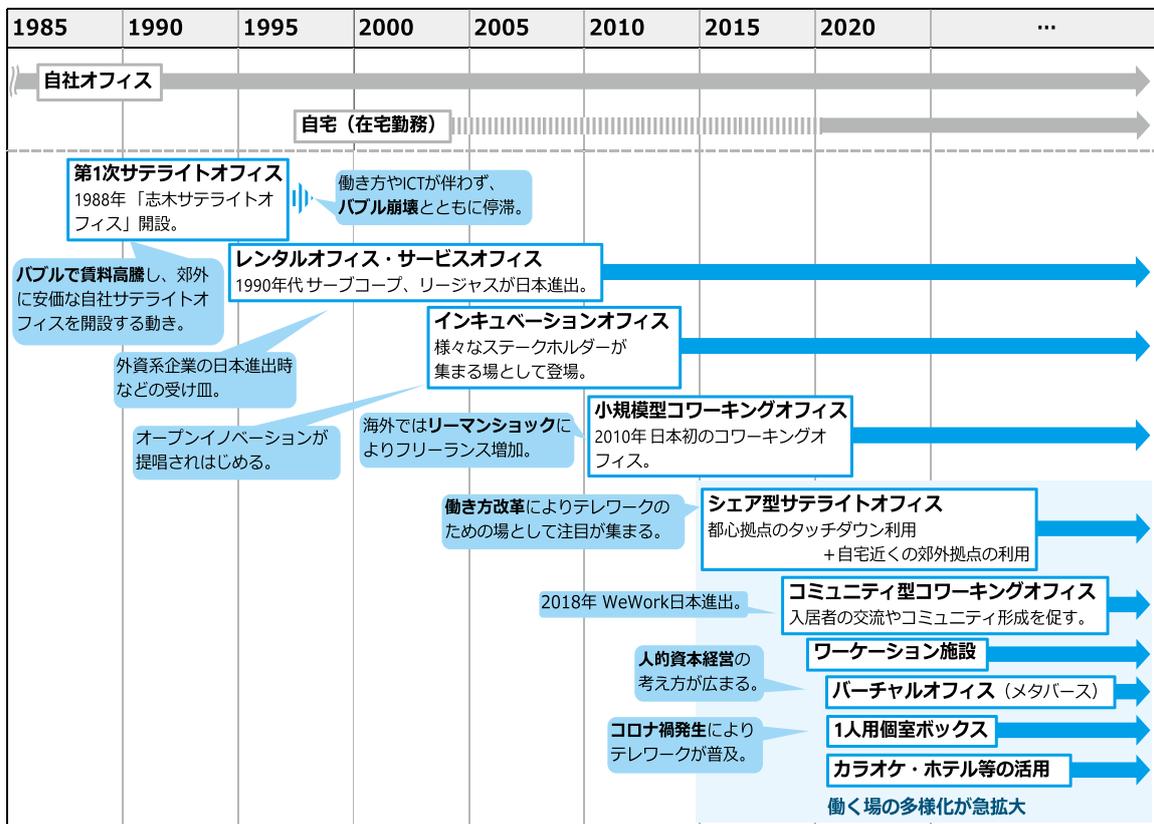
まず、働く場所の多様化について、歴史的に振り返りたい。**【図表1】**が変遷をまとめた年表であるが、社会経済情勢の変化により、自社オフィス以外にさまざまな名称の働く場所が

創造されてきたことがわかる。

直近では、働き方改革、人的資本経営の普及、コロナ禍発生などの企業を取り巻く環境変化から、より急速に働く場所の多様化が進んできている。たとえば2010年代中頃には、政府が働き方改革を大きく推進し、その目玉であるテレワークが注目されはじめ、外出時に自社オフィスに戻らずに働けるシェア型サテライトオフィスが活用されるようになった。また、2018年にはコミュニティ機能を重視したコワーキングオフィスであるWeWorkが日本に進出し話題となった(コミュニティ型コワーキングオフィス)。2020年初頭にはコロナ禍が発生し、感染症対策

の観点からも必要性が高まり、テレワークは一気に定着することとなった。特に、それまでは育児や介護など特定の事由を抱える一部の従業員を主な対象としてきた在宅勤務を、緊急措置として全体的に認める企業が急増した。しかし、自宅に働く環境が整っていない・同居家族がいて集中できない等の課題があり、自宅近くで働ける場所として郊外にもシェア型サテライトオフィスの供給が進んできた。そのほか、1人用個室ボックスの展開拡大や、カラオケ・ホテル・飲食店のワークプレイス化、ワーケーション施設など働く場所のサービスが多様化している。さらに、リアルな場所ではないバー

図表1 働く場所の多様化の歴史



※このほか、「カフェ」や「移動中」など働く場所は多岐にわたって広がってきている。

チャルオフィス(メタバース)のサービスも提供されており、働く場所の概念自体も広がりを見せているといえる。

次に、【図表1】の年表中にある働く場所を概念図にまとめると【図表2】のとおりである。サイマックス総研の定義によるフレキシブルオフィスに該当するサービスとして、「レンタルオフィス」「サービスオフィス」「インキュベーションオフィス」「コミュニティ型コワーキングオフィス」「小規模型コワーキングオフィス」「シェア型サテライトオフィス」「1人用個室ボックス」「ワーケーション施設」の8つがあり、これらを黒枠で囲った。これらは社会環境の変化に伴う企業やワーカーのさまざまなニーズに応えようとするサービスで、主に自社出社する場となるものもあればテレワークの場となるものも含まれている。企業はこれらのなかから自社に必要なサービスを選択して利用することとなるが、実際には、これらの概念

整理が行われていないため、各サービスの違いや利用価値が捉えにくいのが現状である。

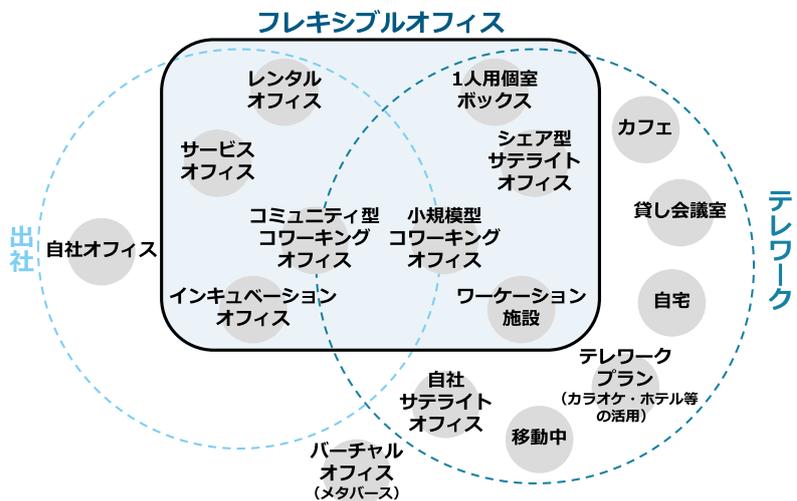
## 2. フレキシブルオフィスのタイプ分類

そこで、各サービスの特徴を整理し、明確化するために、フレキシブルオフィスを主な機能ごとにタイプ分類することとした。具体的には、フレキシブルオフィスは、スペースの位置づけにより「メインオフィス型」と「テレワーク支援型」の大きく2つと、さらにその分けで特徴を捉えきれない「目的特化型」の3つに分類できる(【図表3】)。

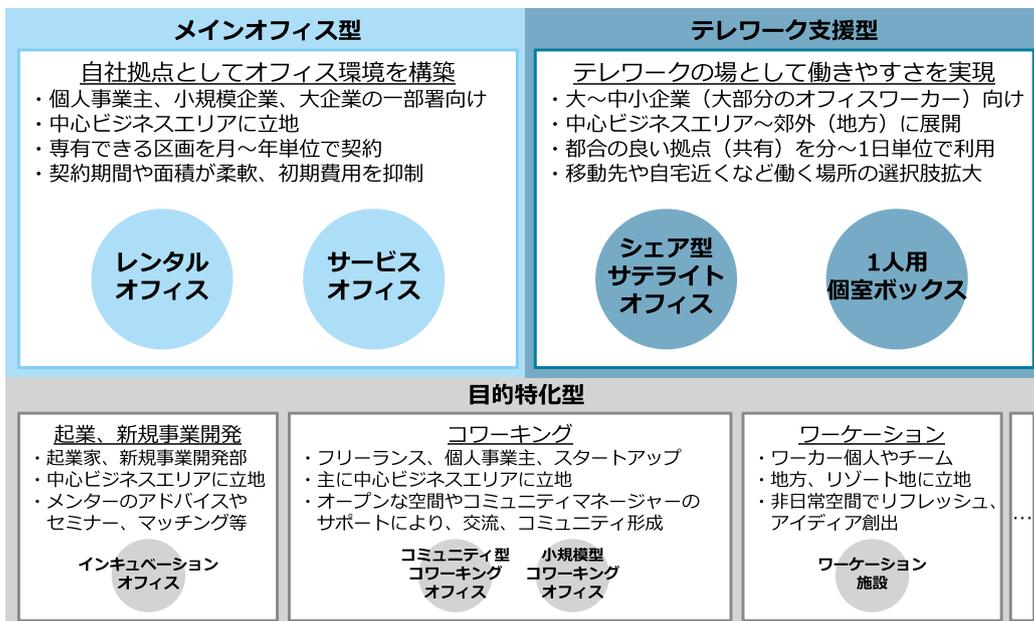
まず、1つ目の「メインオフィス型」は、個人事業主や小規模企業、大企業の一部署やプロジェクトチー

まず、1つ目の「メインオフィス型」は、個人事業主や小規模企業、大企業の一部署やプロジェクトチー

図表2 働く場所の概念図



図表3 フレキシブルオフィスのタイプ分類



ムの拠点として利用するタイプである。従業員が集まりやすい中心ビジネスエリアに立地し、一般的なオフィスと比べ、短期間・小区画から自社専用の区画を契約可能なことが多く柔軟性が高い。什器やネット環境が整備されている場合もあり、初期費用を抑えてすぐに事業を開始できるオフィス環境を構築できる。提供されるサービスレベルによって以下2つの呼称が用いられる。

#### • レンタルオフィス

個人事業主は、自宅とは別に仕事をするための拠点を設けることでオンオフを切り替えたり、中心ビジネスエリアの一等地に事務所を構えることで取引先からの信頼を得たりすることができる。オフィスに初期費用をかけられない小規模企業のメインオフィスとしても利用される。また、大企業であっても、短期のプロジェクト用にオフィスが必要な場合や、人数変化等により自社オフィスに面積が足りなくなった場合などに、必要な分だけ契約する使い方もある。

#### • サービスオフィス

レンタルオフィスと同様の機能を持つが、入居者共有の会議室や備え付けの什器、有人受付や秘書サービスをはじめとした付加サービスがより充実していることが多い。ハイグレードな環境として取引先からのイメージがよく、必要な業務のみにリソースを集中させることができる。

次に、2つ目の「テレワーク支援型」は、主に企業がワーカーのテレワークの場として契約するタイプである。中心ビジネスエリアから郊外、地方へと広範囲に多拠点展開されており、拠点ネットワークのなかで自宅近くや取引先・出張先近くなど、その日の都合に合わせて拠点を選び、分単位～1日単位の利用ができる。テレワークが普及するなか、大部分のオフィスワーカーにとって利便性が高く、柔軟な働き方を実現するための需要のボリュームゾーンといえる。展開される場所等の異なる、以下の2つが含まれる。

#### • シェア型サテライトオフィス

オフィスの区画内に、1人用個室、複数人用会議室、電話ボックス、オープンスペースなど利用ニーズに合わせた複数の種類のファシリティを組み込んだサービスである。立地によって使われ方が異なるのが特徴であり、中心ビジネスエリアでは、移動の合間や取引先の近くで資料を用意するなどの営業担当者によるタッチダウン利用が主流である。住宅地に近い郊外エリアでは、同居家族や設備の問題で在宅勤務が難しいワーカーのテレワークスペースとして利用されている。職住近接により、従業員の通勤ストレス削減やワークライフバランス向上などが期待できる。そのほか、自社オフィスではやりづらい集中ワークやウェブ会議の場として利用したり、参加メンバーの集まりやすい拠点を選んで打ち合わ

せや接客をしたりすることも可能である。サテライトオフィス、タッチダウンオフィス、シェアオフィスと呼ばれることもある。

#### • 1人用個室ボックス

前述のシェア型サテライトオフィスの専用部の区画を作り込んだものであるのに対し、1人用個室ボックスは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ある。オフィスの共用部や駅などの公共スペースにも設置可能で、移動の合間に立ち寄りやすく交通利便性が高い特徴があるため、主に営業担当者など移動が多いワーカーに利用されている。

そして、3つ目の「目的特化型」は、特定の目的に特化し、独自の付加サービスやファシリティにより何らかの機能を付加・拡充させているタイプである。目的別に主に以下の4つが挙げられる。

#### • 起業、新規事業開発：

##### インキュベーションオフィス

起業家や大企業の新規事業開発部などが入居者同士の交流・マッチングや、メンターによるアドバイス、イベント開催等のサポートを通じてオープンイノベーションを起こし、起業や新規事業創出を目指す。中心ビジネスエリアに立地しているほか、運営には公的機関や大学などが関わっていることが多く、什器が揃っているな

ど起業を後押しするオフィス環境が整備されていることが特徴である。

・ **コワーキング：**

**コミュニティ型コワーキングオフィス**

フリーランスや個人事業主、スタートアップや大企業の新規事業開発を担う部署などが交流・コラボレーションを目的に利用する。ワーカーが集まりやすい中心ビジネスエリアに立地しており、オープンスペース以外にもリラクスペースやイベントスペース、専用区画といったファシリティが充実しているほか、イベント開催やコミュニティマネージャーによるサポート、プラットフォームアプリによりビジネスに活かせるコミュニティ形成がしやすいといった特徴がある。コロナ禍発生以降、従来どおり直接集まったイベントや交流が難しくなった一方、一般企業ではテレワークの定着により稼働率が低下したメインオフィスの面積を見直す必要性が高まってきたため、人数や出社率の変化に柔軟に対応できるという利点から、施設内の専用区画部分をメインオフィスとして契約利用するケースもみられている。

・ **コワーキング：**

**小規模型コワーキングオフィス**

主にフリーランスや個人事業主が所属の異なるワーカーと空間を共有する。自宅よりも働く環境が整っており、会議や接客もしやすい。

・ **ワーケーション：**

**ワーケーション施設**

自然豊かな地域や観光地等の非日常空間で働くワーケーションでの利用に適したフレキシブルオフィスである。ワーカー個人が休暇の旅行に合わせて働いたり、企業の複数人が研修等に利用する。リフレッシュすることで新たなアイデア創出につながるほか、アクティビティ等の共通の時間を過ごすことでチームビルディングの効果も期待される。宿泊機能や観光・体験サービスとあわせたプランの提案もある。

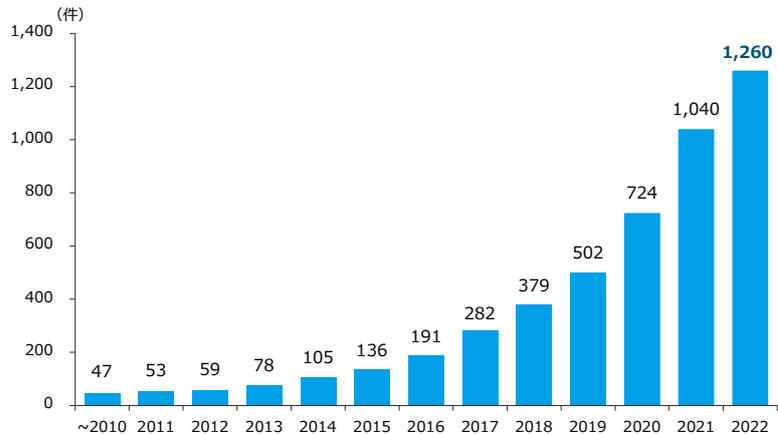
以上、フレキシブルオフィスを俯瞰し、定性的な分析を行った。フレキシブルオフィスは社会環境の変化を受け、利用目的に応じた機能を備え、多様化してきたことがわかった。

### 3. フレキシブルオフィス市場の成長

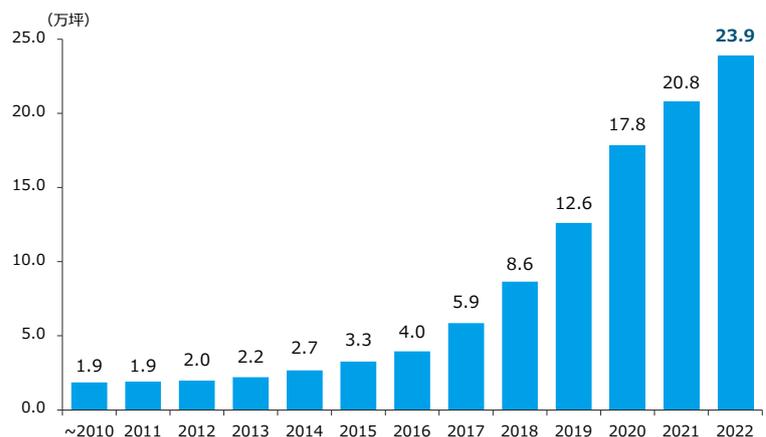
次に定量的な分析によりフレキシブルオフィスの市場規模の成長を確認したい。

【図表4】は東京23区内のフレキシブルオフィスについて各年に開業していることが確認できた拠点数を示

図表4 フレキシブルオフィスの拠点数（東京23区）



図表5 フレキシブルオフィスの面積（東京23区）



した(推計含む)ものである。2022年10～12月の調査で開業が確認できたのは1,260拠点であり、年々増加していることがわかる。

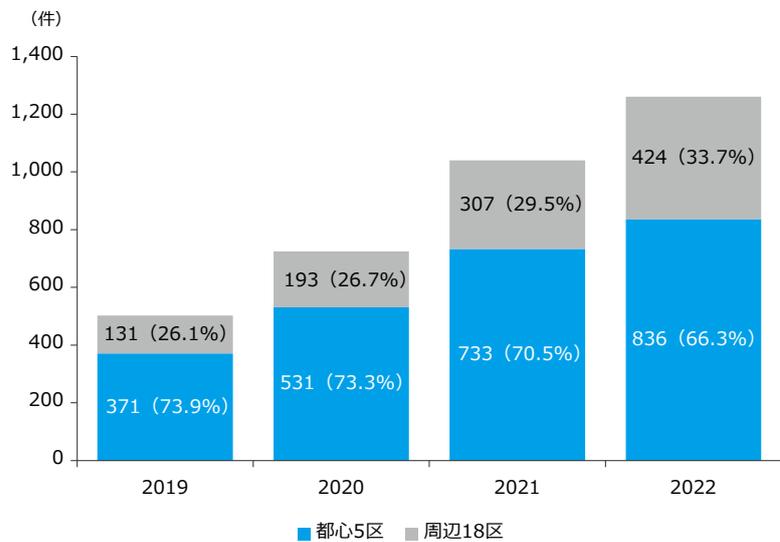
同様に面積ベースでも年々増加しており、2022年10～12月の調査時点では約23.9万坪が確認できた。

拠点数・面積ともに、2010年代半ば以降の成長が目立っており、これは【図表1】でみた働き方改革やコロナ禍発生により働く場所の多様化が急速に進んだ時期と重なる。このことから、テレワークの普及による需要の高まりが、フレキシブルオフィス市場の成長を加速させてきたことが確認できる。

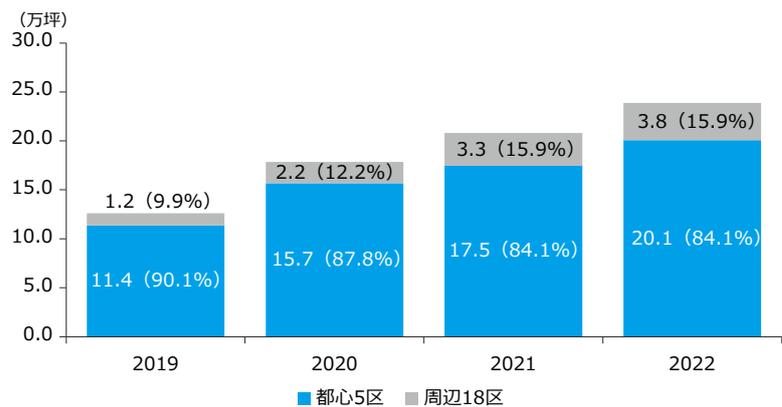
実際に、東京23区のフレキシブルオフィスの定量変化をエリア(都心5区/周辺18区)別にみると、拠点数・面積ともに周辺18区への広がりが確認できる(【図表6・7】)。つまり、中心ビジネスエリアだけでなく郊外にも幅広く展開しワーカーのハイブリッドな働き方を支える「テレワーク支援型」の供給が増えている。面積ベースよりも拠点数ベースの方が周辺18区への拡大傾向が強いことから、1拠点あたりの規模は比較的小さい「テレワーク支援型」の影響であることが読み取れる。

ハイブリッドワークが当たり前になりつつあるなか、最も一般的な「テレワーク支援型」の需要は今後ますます高まることは明らかである。また、【表6・7】は東京23区の分析であるが、テレワークでの働き方を前提に従業員の居住地制限をなくす企業がみられはじめたり、地方人材の採用が注目されたりするなかで、今

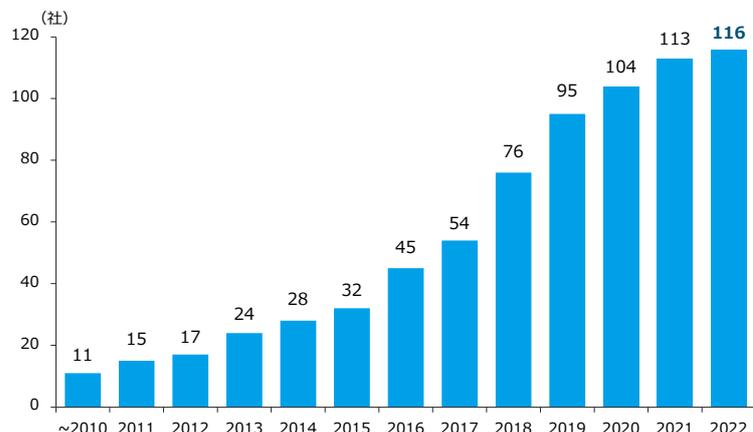
図表6 フレキシブルオフィスの拠点数(都心5区/周辺18区)  
(カッコ内は当該年のストック量における都心5区および周辺18区それぞれの割合)



図表7 フレキシブルオフィスの面積(都心5区/周辺18区)  
(カッコ内は当該年のストック量における都心5区および周辺18区それぞれの割合)



図表8 フレキシブルオフィスの事業者数(東京23区)



後は23区外や地方でも「テレワーク支援型」の需要は拡大するだろう。

#### 4. フレキシブルオフィス 事業者について

近年の市場の成長に伴い、フレキシブルオフィス事業に参入する事業者も増えてきた。2022年10～12月の調査時点で東京23区内にフレキシブルオフィスを展開する総事業者数は116社であった(【図表8】)。しかし、拠点数や面積(【図表4・5】)と比べて事業者の増加ペースは緩やかになっている。

現在は、新規参入が多かった時代から、メインプレーヤーが事業拡大する時代に入ってきている。例えば、「テレワーク支援型」のシェア型サテライトオフィスでは、ユーザー利便性の観点から、拠点数の多さやエリアの網羅性が1つの強みであるため、多くの拠点を広範囲に展

開する競争力のある事業者がより優位に立つために他社の拠点と提携することでネットワークを拡大している。

#### おわりに

本稿では、社会や経済、企業の需要の変化に合わせて多様化し、拡大してきたフレキシブルオフィスについて、定性および定量の両面から考察し、分析を行った。企業はこれからもフレキシブルオフィスを働く場所の選択肢の一つとして考えるであろうし、また、ワークプレイス戦略に適切に組み込むことで、コスト最適化やワーカーの働きやすさの支援等を実現できるだろう。さまざまなタイプのフレキシブルオフィスがあるなかで、最近では、テレワークの普及により「テレワーク支援型」の認知度・需要が高まってきている。今後もハイブリッドワークの定

着が見込まれるなか、引き続き注目されるタイプと言える。一方、働き方のトレンドが変われば企業のニーズも変わるものである。コロナ禍により対面でのコミュニケーションが難しくなったことで一旦は落ち着いたコワーキングオフィスへのニーズが戻ったり、さらに新たなニーズによりこれまでにないサービスが登場したりすることもあるだろう。

フレキシブルオフィスは日本だけでなく海外でも現在進行形で成長している。急拡大した市場ゆえに、いまだ整理されていない部分が多いことは国内外共通の課題である。これに対しユーザー利便性向上のためサービス標準化を進めるなど、グローバル規模で市場を整理する動きが登場している。ザイマックス総研は、変化し続けるフレキシブルオフィスについて、引き続き世の中に有益な情報発信を続けていく。

#### なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102 不動産投資の実務」及び「201 不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

#### いしざき まゆみ

1990年リクルート入社、リクルートビルマネジメント(RBM) 出向。オフィスビルの運営管理や海外投資家物件のPMなどに従事。2000年RBMがMBOにてザイマックスとして独立後、マーケティング部にて数多くの投資家向けのマーケットレポートやデューデリジェンスなどを担当。その後も、ザイマックス不動産マーケティング研究所(ザイマックス総研の前身)及び現ザイマックス総研で一貫して不動産マーケットの調査分析、研究に従事。さらに最近では、働き方とオフィスについてのメイン担当。ザイマックスの不動産データベースの管理担当者。上智大学外国語学部卒業。

#### あらい ひなこ

2018年ザイマックスグループ入社。ザイマックス総研にて企業の働き方や働く場所の調査分析、研究に従事。企業やワーカーに向けたアンケート調査やフレキシブルオフィス調査を担当。また、働き方と働く場所を考えるWEBメディア「働き方×オフィス」(<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/>)の記事執筆も行う。早稲田大学創造理工学部卒業。