

フレキシブルオフィスのタイプ分類

近年、働き方改革やコロナ禍発生を受けて、フレキシブルオフィス市場は急速に成長してきた。同時に、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」「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、各サービスの特徴や違いが分かりづらいのが実情だ。そこで本稿では、多様化するフレキシブルオフィスをタイプ分類し、特徴を整理する。なお、本稿では「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。

働く場所の多様化の歴史

はじめに、働く場所の多様化の背景を振り返る。社会経済情勢の変化に伴い、さまざまな働く場所が登場し、特に直近では、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いる【図表1】。

たとえば2010年代中頃には、働き方改革によりテレワークが注目

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。2020年初頭のコロナ禍発生以降は、緊急措置として在宅勤務を認める企業が急増し、それに伴い、自宅に働く環境が整っていない等の課題があるワーカーも自宅近くで働く場所として、シェア型サテライトオフィスの郊外への供給が進んだ。ほかにも、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などが見られる。

フレキシブルオフィスのタイプ分類

【図表1】で示した働く場所のうち、ザイマックス総研の定義によるフレキシブルオフィスは「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つである。

各サービスの特徴を捉えるため、主な機能ごとにタイプ分類す

ると、フレキシブルオフィスは「メインオフィス型」と「テレワーク支援型」に大きく二分され、さらにその分けで特徴を捉えきれない「目的特化型」に整理できる【図表2】。

まず、「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、一般的なオフィスよりも短期間・小区画から契約可能なことが多い。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。提供されるサービスレベルによって『レンタルオフィス』や『サービスオフィス』と呼ばれる。

次に、「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、その日の都合に合う拠点を、分単位～1日単位で利用できる。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言える。なかでも、『シェア型サ

テライトオフィス』はオフィスビルの区画内に、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複数のファシリティが組み込まれたサービスである。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タッチダウン利用、住宅地に近い郊外エリアでは職住近接を叶えるテレワークスペースとしての利用が主流である。また、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『1人用個室ボックス』は、オフィスビルの共用部や駅などの公共スペースにも設置され、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。

そして、「目的特化型」は、特定の目的に特化した付加サービスやファシリティを備えたタイプである。『インキュベーションオフィス』では、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、起業や新規事業開発を

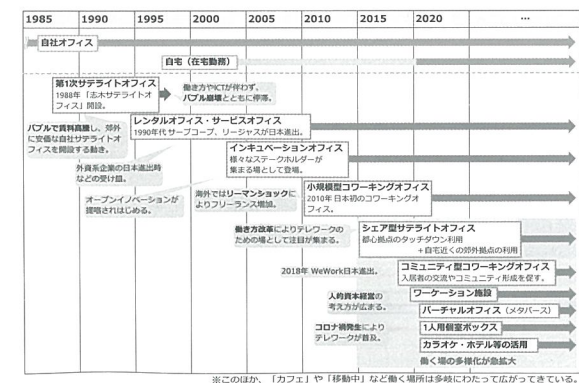
目指す。『コミュニティ型コワーキングオフィス』は、フリーランスや個人事業主、スタートアップや大企業の新規事業開発を担う部署などが交流・コラボレーションを目的に利用する。イベント開催やコミュニティマネージャーによるサポート、プラットフォームアプリによりビジネスに活かせるコミュニティ形成がしやすいのが特徴である。『小規模型コワーキングオフィス』は、自宅よりも働く環境が整っており会議や接客もしやすい場所として、フリーランスや個人事業主が空間を共有する。『ワーケーション施設』は、自然豊かな地域や観光地等の非日常空間で働くワーケーションでの利用に適している。

まとめ

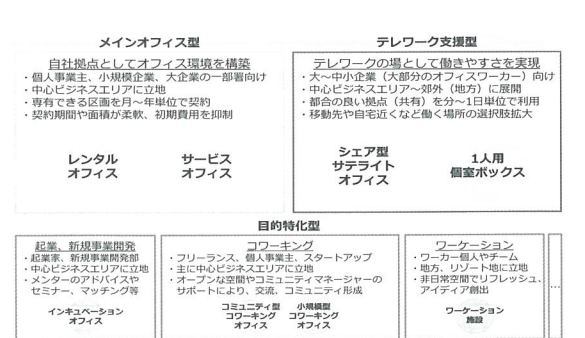
今回の整理は、あくまでも現段階のまとめであることに注意されたい。たとえば、テレワークの定着によりメインオフィスの稼働率が低下した企業が、人数や出社率の

変化に柔軟に対応できるという利点から『コミュニティ型コワーキングオフィス』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ようになるなど、使われ方の変化が起き始めている。変遷する企業やワーカーの需要をフレキシブルオフィス事業者が捉えることで、拠点数や展開エリアの拡大、新たなサービスの創出も起こるだろう。

コロナ禍収束後もハイブリッドな働き方がメインストリームであることは変わらない。そのようななか、企業は多様に広がるフレキシブルオフィスの選択肢から自社の働き方や目的に適したサービスを選んでワークプレイス戦略を組み立てていく必要がある。本稿の整理が企業にとってワークプレイス戦略の判断の一助となれば幸いである。ザイマックス総研は、引続きオフィス市場、働き方などの調査研究を行い、世の中に有益な情報を提供していくつもりである。（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1 働く場所の多様化



図表2 フレキシブルオフィス機能別分類