

# オフィス市場におけるシェアオフィス等の動向

～WeWork の日本進出で注目、都心部で普及が進む～

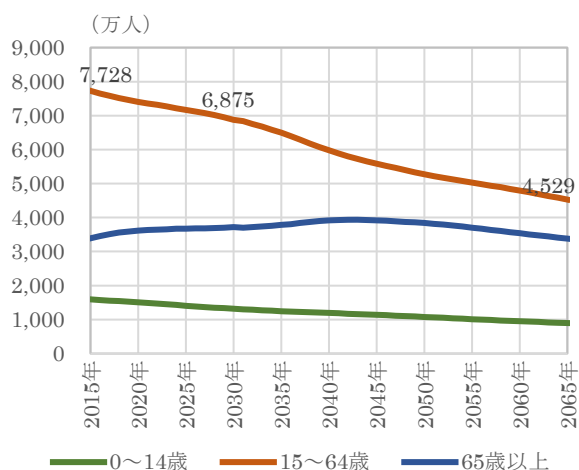
株式会社ティーマックス  
不動産戦略室 03-5501-2950

## シェアオフィス普及の背景

今回はオフィス市場の新潮流、シェアオフィス・コワーキングスペースに注目した。我が国では人口減少による人手不足が顕著で、とくに働き手となる生産年齢人口（15～64 歳）については、2030 年には 2015 年から 11%減の 6,875 万人となり、以降も急速な減少が見込まれている(図表 1)。人材確保のためには多様な働き方への対応が急務となり、政府主導の“働き方改革”では無駄なコストや時間の削減で労働生産性を高める業務効率化の推進が謳われている。

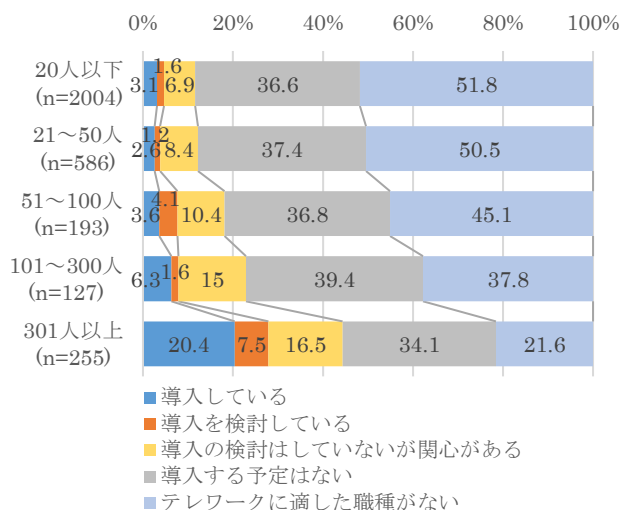
こうした社会的背景の中で、時間や場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な場としてシェアオフィス・コワーキングスペースが注目されている。在宅勤務やサテライトオフィス勤務及びモバイルワークを指すテレワーク<sup>1</sup>の導入状況を従業員規模別にみると、従業員 301 人以上の企業の約 20.4%がテレワーク(在宅勤務やサテライトオフィス勤務やモバイルワーク)を開始している(図表 2)。導入率は従業員が 101～300 人の企業に比べ 14.1 ポイント高く、比較的規模が大きい企業からテレワークを導入していることがわかる。これから導入を検討している企業もみられることから、今後もテレワークのためのスペースとして、シェアオフィス等の需要拡大の余地があると考えられる。

図表 1) 日本の将来推計人口(年齢 3 区分)



出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成 29 年推計)

図表 2) 企業のテレワークの導入状況/従業員規模別



出典:総務省「ICT 利活用と社会的問題解決に関する調査研究」(平成 29 年)

<sup>1</sup> 情報通信技術(ICT = Information and Communication Technology)を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。「tele = 離れた所」と「work = 働く」をあわせた造語

## シェアオフィス・コワーキングスペースの事業特性

図表 3 ではオフィス業態を整理した。個室スペースを提供する従来型の①レンタルオフィス(サービスオフィス)は、利便性の高いエリアに個人や少人数で事務所を構えたい起業家や士業等の専門家に利用されてきた。これに対し、②シェアオフィスは、個室スペースも提供するが、併せてフリーアドレスで席を提供する(固定席や自由席などサービスによって異なる)新しい業態である。③コワーキングスペースは時間制が導入され、シェアオフィスよりもフレキシブルな利用が可能な業態として認知されている。また、②③ともにイベント等で利用者同士の交流を図るサービスが提供されるケースも多い。また、シェアオフィス、コワーキングスペースの中には受付やイベントなどを省き、比較的簡便にワークスペースを提供する業態もある。

賃貸借契約で部屋を借りる④SOHO が回線や複合機などの環境を全て自分で整える必要があるのに対し、シェアオフィス等は予め回線環境や什器が整っている点や、主に利用料契約となるため、スタートアップがスムーズである点で時流に合った仕様であるといえるだろう。シェアオフィス向けのサービスを扱う ICT ソリューションベンダーが増加したことも、シェアオフィス等の普及を後押ししている。

図表 3) オフィス業態の整理

	①	②	③	④
タイプ	レンタルオフィス (サービスオフィス)	シェアオフィス	コワーキングスペース	SOHO
サービスの特徴	主に小規模事業者を対象とし、間仕切りのある個室空間を企業がレンタルする事業形態。会議室や什器は共用。	複数の利用者がフリーアドレスでデスクを共用するスタイル。	複数の利用者がフリーアドレスでデスクを共用するが、時間制など短期でフレキシブルな利用も可能。	-
受付	共用	共用	共用	無し
什器	共用	共用	共用	無し
会議室	共用	有/無	共用	無し
イベント	無し	交流イベントあり	交流イベントあり	無し
契約形態	利用料契約/不動産賃貸借契約	利用料契約/不動産賃貸借契約	利用料契約	不動産賃貸借契約

ティーマックス作成(標準的なタイプを例示)

## 主要企業の動向

シェアオフィス及びコワーキングスペースについては、2018年2月に世界でシェアオフィスを展開するWeWorkが日本進出を果たして注目が高まったが、それ以前からレンタルオフィス運営会社や不動産会社が複数拠点で事業を行っている(図表4)。

レンタルオフィスを全国に展開する日本リージャスは、既存拠点の多くでコワーキングスペースを提供しており、エリアも地方都市までカバーしている。グループ企業が運営するシェアオフィスの新しいブランド「SPACES」も2店舗を出店しており、積極的な事業展開を行っている。

WeWorkは、2018年7月までに都心5区に6拠点を設ける予定で、1棟借りや複数フロアを賃借した比較的大規模なスペースを特徴とする。サービス内容は個室、専用デスク、共用スペースの座席の提供など幅広く、会員は国内外のクリエイターコミュニティと交流でき、グローバル展開を特徴とするWeWorkならではの付加価値が魅力となっている。

新規参入した不動産会社の中では、三井不動産の法人限定のシェアオフィスサービス「WORK

STYLING」が 27 拠点まで店舗網を拡大している。また、東急電鉄は、提携店を含めて約 70 ヶ所で利用可能なサービスを提供している。最近では、東京建物と NTT 都市開発は、それぞれ自社運営ビルに 2 拠点を設け、事業をスタートしている。

各社の拠点立地は、首都圏のターミナル駅徒歩圏など交通利便性が高いエリアや、地方都市の中心地に限定されている。

図表 4) 主要企業の事業内容

企業/ブランド名	スタート	拠点数	立地	コメント
WeWork Japan WeWork	2018/2	6	六本木、銀座、丸の内、新橋、神宮前、内幸町	外資系企業の WeWork とソフトバンク G との合弁会社 WeWork Japan が 2018 年 7 月までに GINZA SIX やアークヒルズサウスなどの著名ビルに 6 拠点を開業。1 施設当たりの規模は 3,000~8,000 m <sup>2</sup> 。個人からサテライトオフィスまで幅広い利用形態に対応する料金プランを提供。
日本リージャス -/SPACES	2012 年	125※	東京、政令指定都市、中核市等	レンタルオフィス世界最大手の日本法人が、既存店付帯のコワーキングスペースを提供(1ヶ月 22,500 円~)。2016 年に特にコワーキングと交流を重視した新ブランド「SPACES」の展開も開始。 ※拠点数にはレンタルオフィスのみの施設を含む
サブコープジャパン -	2015 年	24	東京、横浜、名古屋、大阪、福岡	レンタルオフィス大手の日本法人が 2015 年より既存のレンタルオフィスと同じ拠点でコワーキングスペースの提供を開始。メンバーシップ 5,000 円/月、フリーデスク 25,000 円付~。
ディ・エグゼクティブ・ センター・ジャパン The Executive Centre	2001 年	5	渋谷、六本木、丸の内、山王、神宮前	アジア・太平洋地域の主要 28 都市に約 100 拠点のサービスオフィスを展開する。日本では 2001 年、渋谷セルリアンタワー 15 階に初出店。個室やコワーキングスペースを提供。
三井不動産 WORK STYLING	2017/4	27	東京、横浜、千葉、大宮、札幌、仙台、名古屋、梅田、広島、博多	法人向け多拠点型シェアオフィス。利用料固定のワークスタイリング SHARE と従量課金のワークスタイリング FLEX の 2 種類。拠点は東京ミッドタウンなどに加え、他社オフィスビルにもテナント出店。
三菱地所 Fino Lab	2017/2	1	大手町	大手町ビル 4 階、サービスオフィスと FINTECH スタートアップ又は FINTECH 新事業の R&D を行う企業専用のオフィスで構成。
東急電鉄 NewWork	2016/5	11	自由が丘、吉祥寺、二子玉川、横浜、たまプラーザ、渋谷、新横浜、錦糸町、新宿、川崎、東京	会員制サテライトシェアオフィス。東急沿線でサービス開始、2018 年からは沿線外へも拠点拡大。1 ライセンス 5,000 円(8 時間分の利用料含む)、700 円/時。メンバーは直営 11 店と、カラオケパセラのニュートンが運営するコワーキングスペースなど、提携店舗約 70 も利用できる。
東急不動産 Business-Airport	2013/3	6	青山、品川、東京、丸の内、六本木、神田	会員制サテライトオフィスと銘打ったサービスオフィス併設のシェアワークオフィスを都心 6 拠点で運営。会員は全拠点を利用可能とするシステム。1 日 3,000 円~や 1 ヶ月 9,000 円~のプラン有。
東京建物 +OURS	2017/7	2	八重洲、新宿	自社運営の東京建物八重洲ビル 3 階(380.6 m <sup>2</sup> )、新宿センタービル 49 階(898 m <sup>2</sup> )に出店。サービスオフィスとコワーキングスペース(フリーアドレス制のオープンラウンジ)で構成される。
NTT 都市開発 LEFORK	2018/4	2	大手町、秋葉原	旗艦ビルの大手町ファーストスクエア、秋葉原 UDX 内に設置。コンシェルジュサービス付きの多様なワークスペース(ラウンジ、デスク、ブース、ミーティングルーム、シェアオフィス・プロジェクトルーム)を提供。個人利用可。イベント有、保育所開設予定。
ザイマックス ちよくちよく...	2016/4	31	東京、千葉、埼玉、神奈川、	モバイルワークオフィス。複数路線利用可の交通利便性の高いエリアのオフィスビルに拠点を配置。従量課金制。ブース席、ソファ席、個室(2~8 人まで)を提供。

各社公表資料に基づきティーマックス作成(2018 年 5 月時点)

2017 年竣工の大型ビルをみると、神宮前タワービルディング(東京都渋谷区神宮前 1-5-8)13、14 階に「The Executive Centre」、GINZA SIX(東京都中央区銀座 6-10-1)最上階と日比谷パークフロント<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 「WeWork 日比谷パークフロント」は 2018 年 7 月オープン予定。

(東京都千代田区内幸町 2-1-6)に WeWork、渋谷キャスト(東京都渋谷区渋谷 1-23-21)1、2 階にクリエイター専門のシェアオフィス「co-lab」が入居している。2018 年 3 月にオープンした東京ミッドタウン日比谷日比谷三井タワー(東京都千代田区有楽町 1-1-2)では、6 階のホール、スタジオ等を配したビジネス創造拠点「BASEQ」のカフェで、50 席のワークスペースが提供されている。

オフィスビルの運営側から見ると、シェアオフィス、コワーキングスペースは、利用者同士の交流によるオープンイノベーションに資する機能や、テナントサービスなどの付加価値への期待が高く、今後都心部中心に普及が進んでいくものと考えられる。

#### \*免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : [ff\\_t@tmaxv.co.jp](mailto:ff_t@tmaxv.co.jp)

過去のレポートはホームページで公表しています。

<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ) → レポート