

不動産 投資 レポート

コロナ禍を経て拡大が続く サードプレイスオフィス市場 ～利用ニーズの高まる郊外エリアは新規開設の余地 が残る～

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

近年の旺盛なオフィス需要を支えていた要因の1つに、「レンタルオフィス¹」や「シェアオフィス²」、「コワーキングスペース³」等のサードプレイスオフィスの増加が挙げられる。企業は、「働き方改革」の一環として、従業員の働きやすい職場環境を提供しワークライフバランスの向上を図るため、サードプレイスオフィスの利用を拡大していた。

新型コロナウイルス感染拡大後は、通勤時間の削減や、執務環境が整っておらず自宅でのテレワークが困難等の理由から、自宅近くのサードプレイスオフィスを利用する人が増えている。

こうした背景を踏まえ、今後の成長が期待できるサードプレイスオフィス事業への新規参入が相次いでいる。図表-1は、サードプレイスオフィス事業への新規参入事例をピックアップしたものである。近年では、不動産業以外の他業種からの進出が目立つ。2019年に「東京電力」が、2020年に紳士服販売の「青山商事」、2021年に情報サービス業の「サイバーエージェント」等が、サードプレイスオフィス事業に参入した。

図表-1 サードプレイスオフィス事業への新規参入

企業名	業種	開始年
野村不動産	不動産業	2019年
大東建託	不動産業	2019年
リスト	不動産業	2019年
東京電力	電力	2019年
キンコーズ	サービス業(ビジネスコンビニ)	2019年
トーハン	卸売業(出版物専門商社・取次)	2020年
青山商事	小売業(紳士服販売)	2020年
穴吹興産	不動産業	2020年
パルコ	小売業(百貨店)	2020年
サイバーエージェント	情報サービス業	2021年
JR九州	鉄道業	2021年
セレクトイー	教育、学習支援	2021年
日本駐車場開発	不動産業	2021年

(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

¹ 会議室などを共用部分に設置して共有し、専用の個室をそれぞれ持つ、いわば合同事務所のようなオフィス形態。

² フリーアドレスでデスクを共有して利用するオフィス形態。

³ オープンなワークスペースを共用し、各自が自分の仕事をしながらも、自由にコミュニケーションを図ることで情報や知見を共有し、協業パートナーを見つけ、互いに貢献しあう「ワーキング・コミュニティ」の概念およびそのスペース(コワーキング協同組合による定義)。

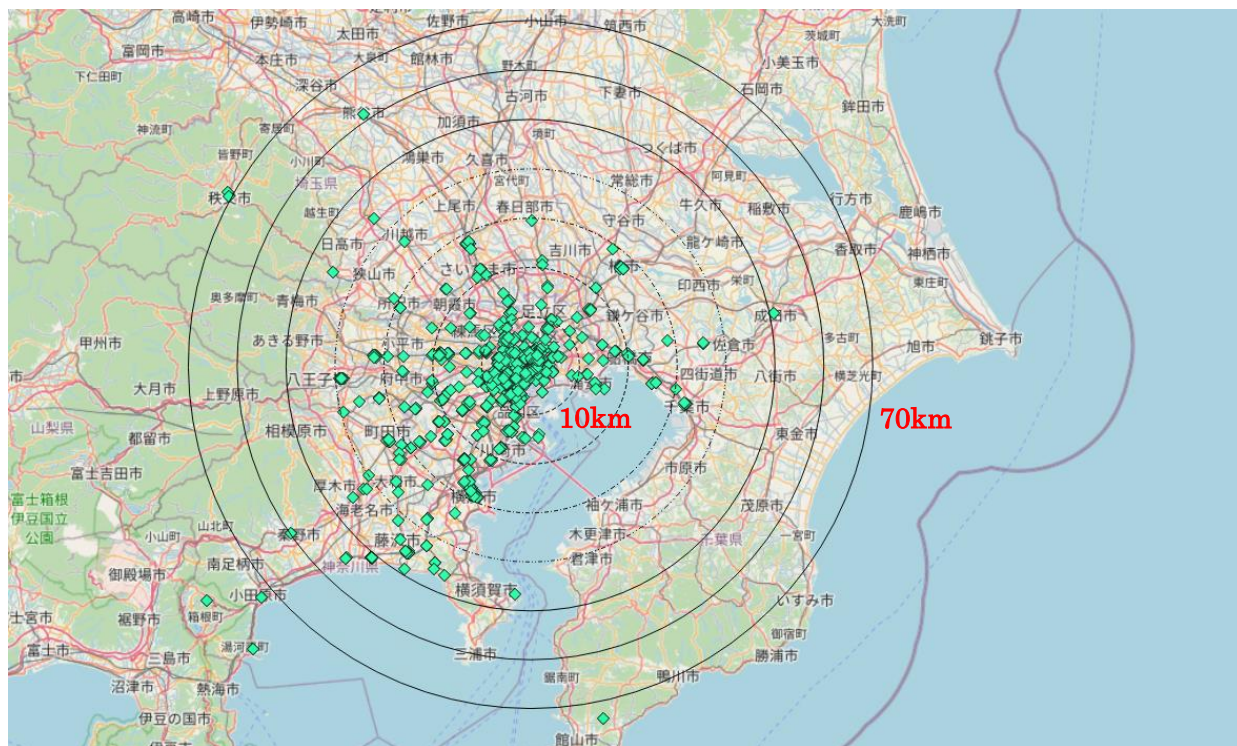
コロナ禍以降、全国的にオフィス需要が停滞し空室率の上昇が続くなか、オフィス市場におけるサードプレイスオフィスの存在感が一段と高まっている。そこで、本稿では、サードプレイスオフィスの現状について概観した上で、今後、オフィス市場に及ぼす影響について考えたい。

2. 首都圏におけるサードプレイスオフィスの現況

(1) サードプレイスオフィスの拠点分布

図表－2は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）に所在する主なサードプレイスオフィスを地図上にプロットしたものである。もともと、サードプレイスオフィスは東京駅から半径10キロ以内の都心部に集積し、なかでも東京駅や渋谷駅、新宿駅等の都心ターミナル駅周辺での開設が多くみられた。しかし、コロナ禍を経て自宅近くでの利用ニーズが高まるなか、サードプレイスオフィスの開設は都心部から郊外エリア（東京駅から70キロ付近）へと広がりを見せている。

図表－2 主なサードプレイスオフィスの立地



（出所）各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(2) サードプレイスオフィスが入居しているオフィスの属性

サードプレイスオフィスが入居するオフィスビルを規模別（延床面積）⁴に確認すると、小型ビルが33%、中型ビルが32%となり、中小型ビルで全体の約3分の2を占めた（図表－3左図）。また、エリア別にみると、「東京都心5区」⁵においても中小型ビルの割合(63%)が高い一方で、超大型ビルの割合が15%となり一定数の拠点が開設されている⁶。

⁴ 小型ビル；延床面積1,000㎡未満、中型ビル；延床面積1,000㎡以上5,000㎡未満、大型ビル；延床面積5,000㎡以上30,000㎡未満、超大型ビル；延床面積30,000㎡以上

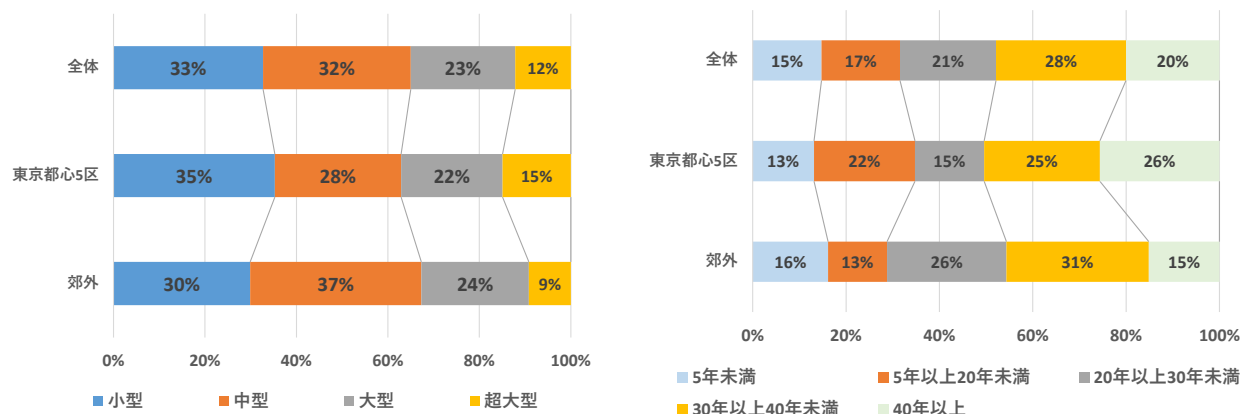
⁵ 「東京都心5区」（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）、「郊外」（東京周辺18区、神奈川県、埼玉県、千葉県）

⁶ 三井不動産「ワークスタイリング東京ミッドタウン日比谷」、WeWork「WeWork 渋谷スクランブルスクエア」、等。

次に、入居ビルの築年数を確認すると、「30 年以上 40 年未満」（28%）が最も多く、次いで「20 年以上 30 年未満」（21%）となり、「5 年未満」の割合は 15%にとどまる。また、「東京都心 5 区」では「40 年以上（旧耐震基準）」の築古ビルが約 4 分の 1 を占める（図表－3 右図）。

超大型の新築ビルにサードプレイスオフィスの拠点を開設する事例が多く報じられているが、実際には築年数が経過した小型ビルを拠点とするケースも多いようだ。

図表－3 サードプレイスオフィスが入居するオフィスビルの属性(延床面積、築年数)
 <延床面積> <築年数>

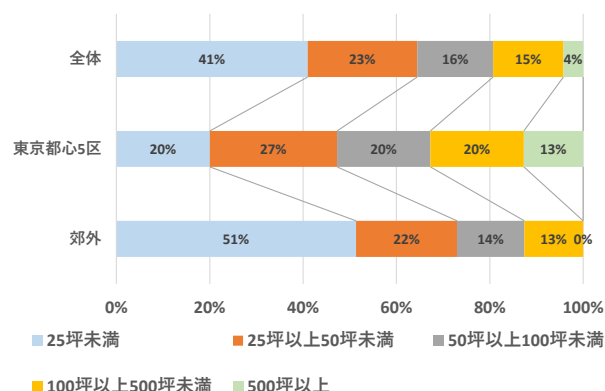


(出所) 各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(3) サードプレイスオフィスの提供サービス内容

続いて、サードプレイスオフィスの拠点面積を確認すると、「25 坪未満」（41%）が最も多く、次いで「25 坪以上～50 坪未満」（23%）となり、50 坪未満の小規模拠点が 7 割弱を占める（図表－4）。また、エリア別にみると、「郊外」では「25 坪未満」（51%）の小規模拠点が半数を超える一方で、「東京都心 5 区」では「500 坪以上」（13%）の大規模拠点も一定数確認することができる。

図表－4 サードプレイスオフィスの拠点面積



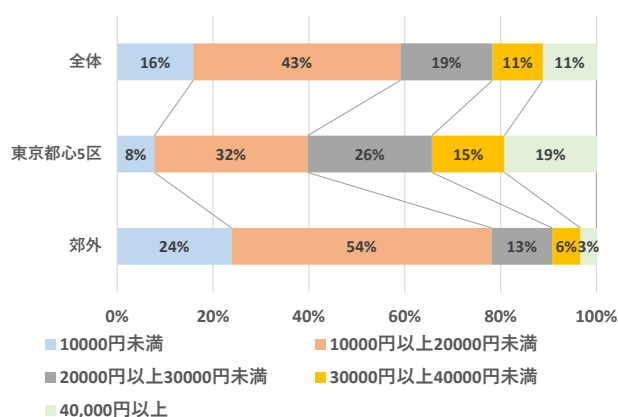
(出所) 各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

また、月額利用料金（最安料金）について確認すると、「1 万円以上 2 万円未満」（43%）が最も多く、次いで「2 万円以上 3 万円未満」（19%）となっている。エリア別では、「東京都心 5 区」は高額

料金帯「4 万円以上」(19%) が約 2 割を占める一方で、「郊外」は、低額料金帯「1 万円未満」(24%) が約 4 分の 1 を占める (図表-5)。

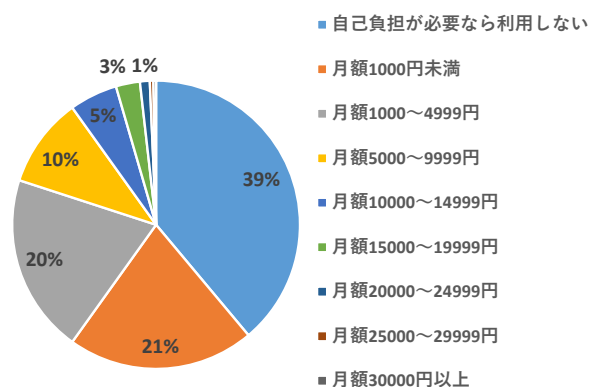
国土交通省「テレワーク人口実態調査」によれば、「共同利用型オフィス等の希望利用料金」は、「自己負担が必要なら利用しない (39%)」との回答が最も多く、「月額 1,000 円未満 (21%)」、「月額 1,000 ～4,999 円 (20%)」の回答も多い (図表-6)。そのため、オフィスワーカーによる利用は、現状、法人契約や企業からの補助金の活用が中心と考えられる。

図表-5 サードプレイスオフィス
月額利用料金 ※最安料金



(出所) 各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-6 共同利用型オフィス等の希望利用料金



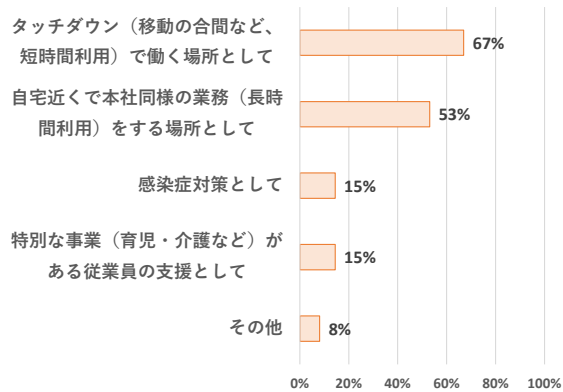
(出所) 国土交通省「テレワーク人口実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

サードプレイスオフィスは、利用者が月極契約によりスペースを日常的に利用するサービスのほか、1 日または時間単位で利用料を支払い、一時利用するサービス (「ドロップイン」)⁷がある。ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(2021 年 7 月)」によれば、サテライトオフィスの利用方針は、「タッチダウン (移動の合間など、短時間利用) で働く場所 (67%)」との回答が最も多く、「ドロップイン」サービスの利用ニーズがかなり高いことが窺える (図表-7)。「ドロップイン」サービスを展開している拠点は、「全体」では 53%、「東京都心 5 区」では 44%、「郊外」では 62%を占める (図表-8)。

また、ザイマックス不動産総合研究所「首都圏オフィスワーカー調査 2020」によれば、サテライトオフィスを利用する際に重視する条件は、「自宅から近い (63%)」との回答が最も多く、次いで「Wi-Fi 等の通信設備 (41%)」、「業務に集中できる個室がある (32%)」が多い (図表-9)。直近では、新型コロナウイルス感染防止の観点から、不特定多数の利用者が出入りし、人との接触機会が多いオープンスペースの活用を控え、「個室」の利用ニーズが高まっている。「個室」を有する拠点は、「全体」では 80%、「東京都心 5 区」では 85%、「郊外」では 74%を占めている (図表-10)。

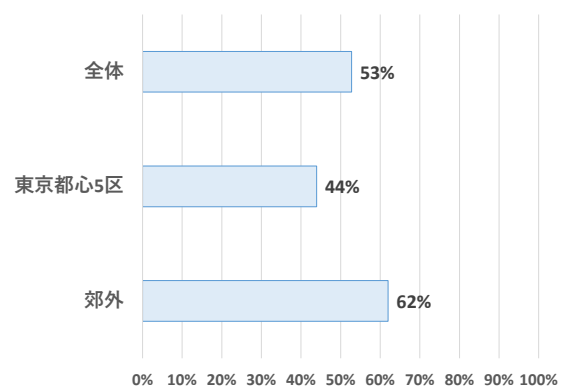
⁷ 一般財団法人 大都市政策研究機構「日本のコワーキングスペースの現状と展開」調査研究レポート、2019 年 12 月 23 日

図表－７ サテライトオフィスの利用方針



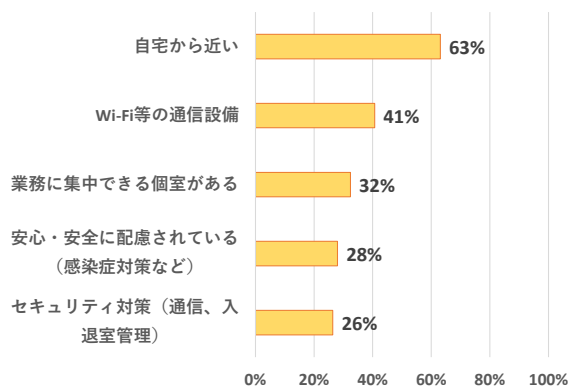
（出所）ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(2021 年 7 月)」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－８ ドロップインサービスの有無



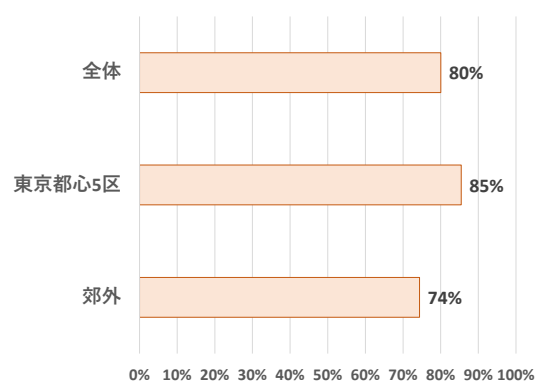
（出所）各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－９ サテライトオフィスを利用する際に重視する条件



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「首都圏オフィスワーカー調査 2020」を基にニッセイ基礎研究所作成

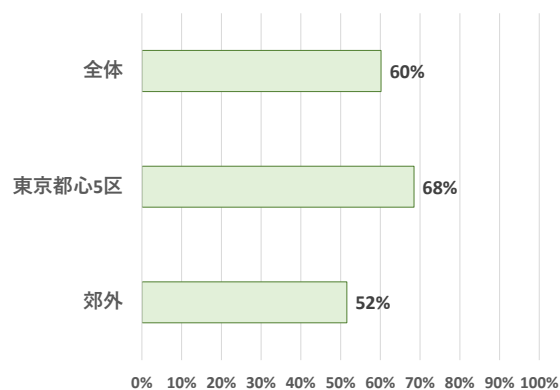
図表－10 個室の有無



（出所）各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

サードプレイスオフィスは、スタートアップ企業やフリーランスによる利用も多い。こうした背景から単なるスペース貸しだけでなく、一定の起業・就業支援を志向し、サードプレイスオフィスの住所を法人登記できるサービスを提供する拠点も多い。法人登記サービスを提供する拠点は、「全体」で60%、「東京都心5区」では68%に達している（図表－11）。

図表－11 法人登記サービスの有無



（出所）各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

3. コロナ禍を経たサードプレイスオフィス利用の方向性 ～郊外でのニーズ拡大

(1)「テレワーク」対応としての利用

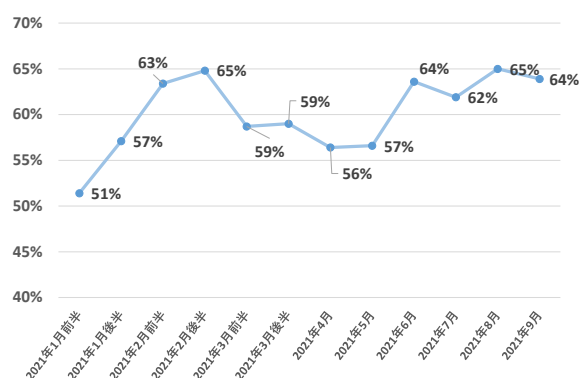
新型コロナウイルス感染拡大への対応で、東京では「テレワーク」が急速に普及している。東京都によれば、都内企業のテレワーク実施率は 2021 年年初の 51%と比べて高まっており、9 月調査では 64 %となった（図表－12）。

アフターコロナの世界においても、「労働力（就業者）の確保」は企業にとって重要な経営課題である。企業は、「高齢者および女性就業者の雇用増加」や「外国人労働者の受け入れ」、従業員の高齢化に伴い増加している「介護離職の防止」に積極的に取り組む必要がある。また、価値創造のためのダイバーシティ経営を推進し、就業者および就業形態の多様化が一層進む見通しである。こうした「多様化する就業者および就業形態への対応」として、新型コロナウイルス感染拡大が収束した後も、テレワークを定常的に採用する企業は多いと考えられる。

国土交通省「テレワーク人口実態調査（2020 年度）」によれば、「テレワークの実施場所」として、「自宅」との回答が 9 割に達し、「サテライトオフィス」を上回った（図表－13）。しかし、コロナウィルス感染拡大の収束後は、「自宅で執務環境を整備することが困難」等の理由から、再び「サテライトオフィス」の利用を希望する就業者は増えることが予想される。

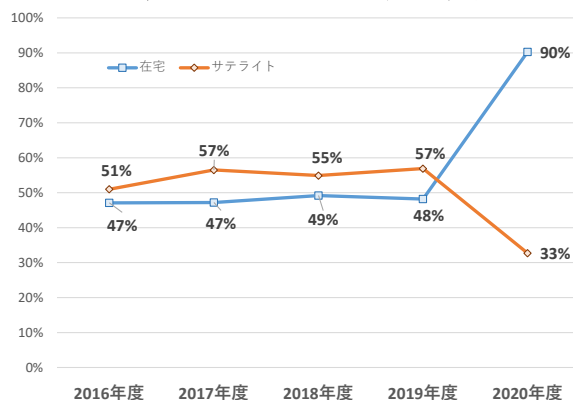
前述の通り、サテライトオフィスの利用は、「タッチダウン（移動の合間など、短時間利用）で働く場所（67%）」や、「自宅近くで本社同様の業務（長時間利用）をする場所（53%）」との回答が多く、住宅地からアクセスのよい郊外エリアにおいて、サテライトオフィスの利用ニーズは更に高まるだろう。

図表－12 都内企業のテレワーク実施率



出所) 東京都公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－13 テレワークの実施場所



(出所) 国土交通省「テレワーク人口実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

(2) BCP 対応、事業拠点の分散先としての利用

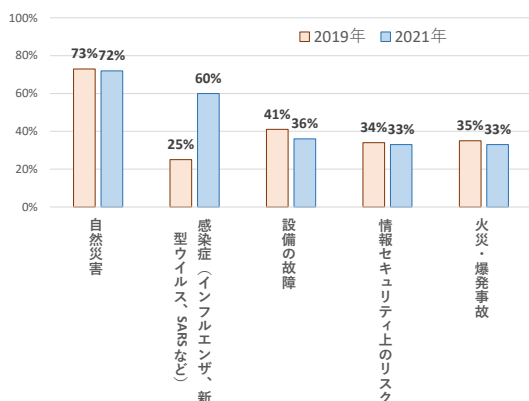
帝国データバンク「事業継続計画（BCP）に対する企業の意識調査」（2021 年調査）によれば、「事業の継続が困難になると想定しているリスク」について、「感染症（60%）」を挙げる回答が大幅に増加し、「感染症」が企業活動のリスクとして強く認識されている（図表－14）。

また、内閣府「令和 2 年度企業防災力向上のための事業継続計画（BCP）策定・運用に関する調査・検討業務」によれば、業務継続の最も大きな課題として「施設（職場の安全衛生、三密回避）」との回答が 55%で第 1 位となった（図表－15）。

業務効率化やコミュニケーションの円滑化等の目的から、都心のオフィスビルに集約する企業は多い。一方で、BCP 対応として、事業拠点の分散を図る企業もみられる。人材サービス業大手のパソナグループは、本社の管理機能を複数のオフィスに分散する取り組みを開始した⁸。

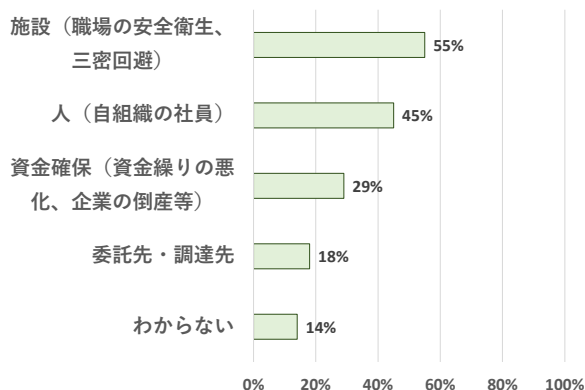
今後、事業拠点の分散先として、郊外部に所在するサードプレイスオフィスの利用が増える可能性がある。

図表－14 事業の継続が困難になると想定しているリスク



（出所）帝国データバンク「事業継続計画（BCP）に対する企業の意識調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－15 業務継続の最も大きな課題



（出所）内閣府「令和2年度企業防災力向上のための事業継続計画（BCP）策定・運用に関する調査・検討業務」を基にニッセイ基礎研究所作成

4. 「周辺人口」から考えるサードプレイスオフィスの拠点開設エリア

前述の通り、コロナ禍を経て、サードプレイスオフィスの利用ニーズは、住宅地に近い郊外エリアで高まりつつある。以下では、潜在的な顧客数を示す「周辺人口」を確認し、サードプレイスオフィスの拠点開設エリアについて考えたい。

図表－16 は、首都圏の「郊外⁹」に所在する主なサードプレイスオフィス（図表－2 参照）を対象に、半径 1 キロ圏内の「周辺人口」（①「人口」、②「生産年齢人口」、③「雇用者数」、④「世帯数」）の平均値を示している。

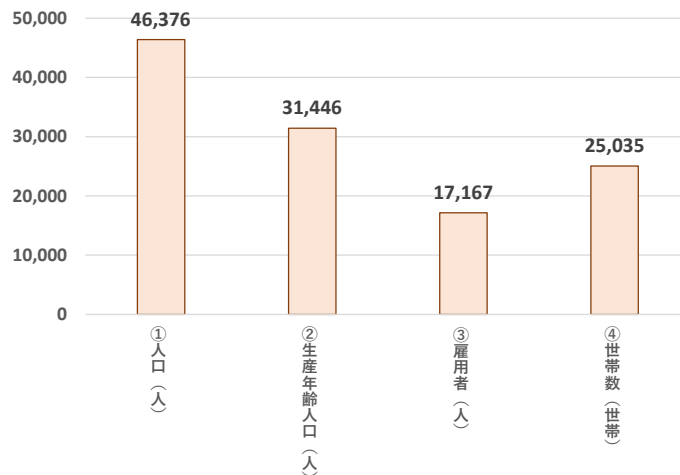
サードプレイスオフィスの「周辺人口」の平均値は、①「人口 46,376 人」、②「生産年齢人口 31,446 人」、③「雇用者 17,167 人」、④「世帯数 25,035 世帯」となっている。なお、一概に比較することはできないが、食品を中心とするスーパーマーケットで 3 万～3.5 万人、ドラッグストアで 1 万～1.5 万人、小型コンビニで 4,000～5,000 人の商圈人口が成立要件とされる¹⁰。

⁸ 時事ドットコムニュース「新型コロナウイルス対策 企業の対応」2020 年 3 月 27 日

⁹ 東京周辺 18 区、神奈川県、埼玉県、千葉県

¹⁰ 三浦 美浩「コロナ禍の商圈縮小と必要商圈人口」販売革新 2021 年 10 月

図表－16 首都圏の「郊外」に立地するサードプレイスオフィスの周辺人口

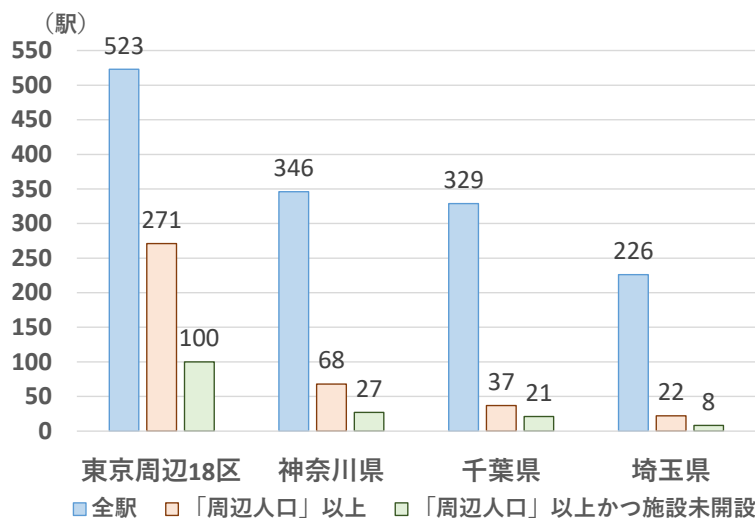


(出所)ニッセイ基礎研究所 ※半径1キロ圏内・平均値

首都圏「郊外」の全1,424駅について、「周辺人口」(半径1キロ圏内)が、サードプレイスオフィスの「周辺人口」(平均値)を上回った駅は、約3割の398駅(東京都271駅・神奈川県68駅・千葉県37駅・埼玉県22駅)、このうち、駅1キロ圏内に拠点が未開設の駅は、156駅(東京都100駅・神奈川県27駅・千葉県21駅・埼玉県8駅)であった(図表－17)。東京都では城南および城北、多摩地区、神奈川県では横浜市および川崎市、千葉県では湾岸部等が、サードプレイスオフィスの潜在ニーズが確認できるものの、未開設のエリア(駅)が多いようだ(図表－18)。

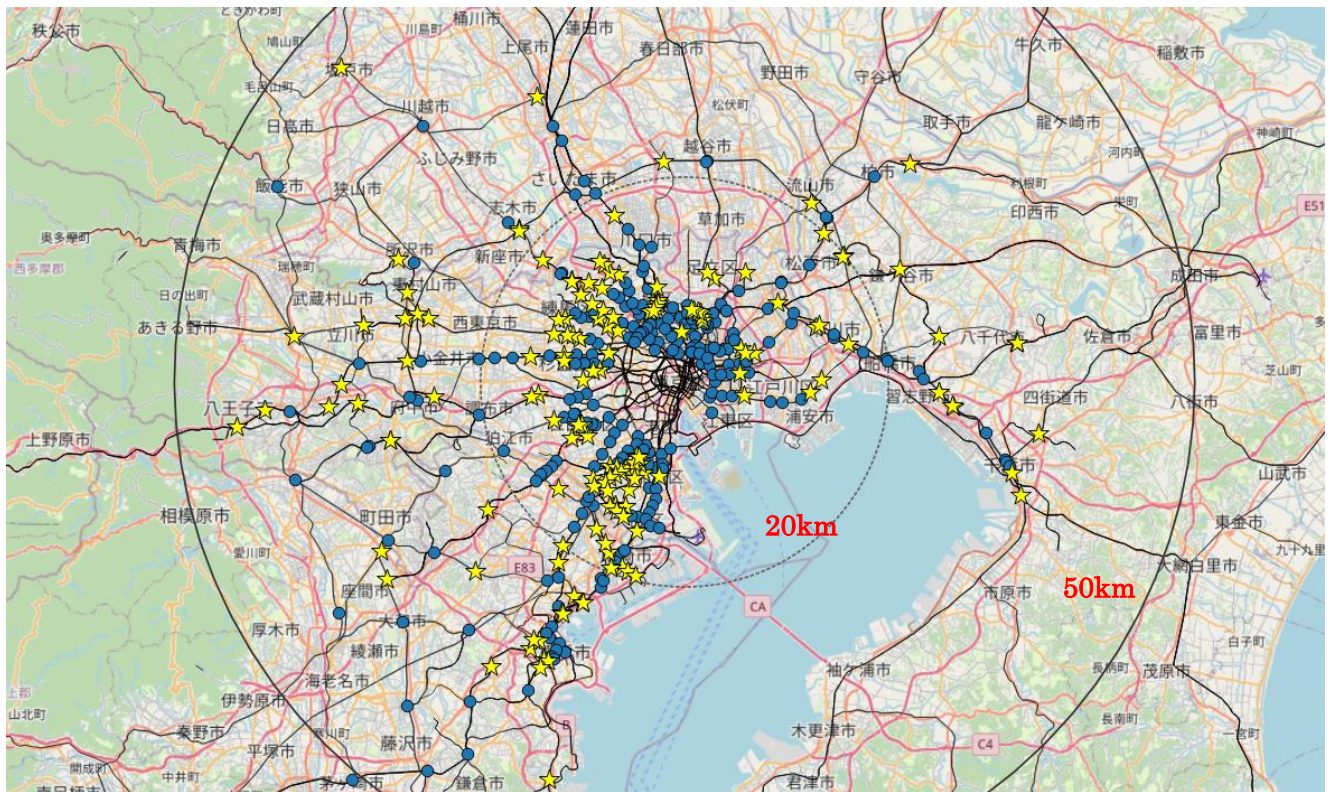
コロナ禍以降、全国的にオフィス需要が停滞するなか、サードプレイスオフィスの需要は概ね堅調である。特に、郊外では「テレワーク」対応や拠点分散先としての利用ニーズが高まっている。他業種からサードプレイスオフィス事業への参入が増加し拠点開設も増えているが、「周辺人口」を勘案すると、依然として開設の余地は残されている。今後、サードプレイスオフィスは、郊外のオフィス市場に及ぼす影響が大きくなる可能性があり、その動向を注視したい。

図表－17 サードプレイスオフィスの「周辺人口」を上回り、拠点未開設の駅



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表－18 サードプレイスオフィスの「周辺人口」を上回る駅の分布



(出所)ニッセイ基礎研究所 ※星印:半径1キロ以内に拠点が未開設の駅、丸印:既存の施設がある駅

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。