

不動産 投資 レポート

わが国のサードプレイスオフィス 市場の現況 -2023年- (1)

～東京23区での集積が進む一方、主要政令指定都市
以外の割合も4割に達する

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

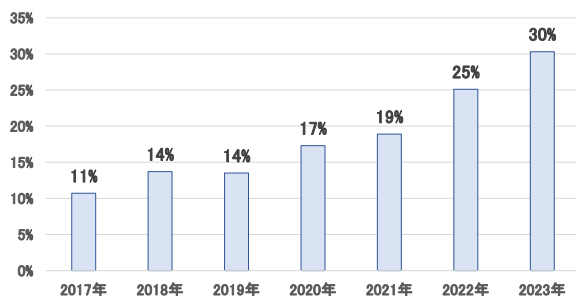
1. はじめに

新型コロナウイルス感染拡大を契機として、テレワークが急速に普及し、働き方の多様化を進んだ結果、「サテライトオフィス¹」を設置する企業が増加している。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査²」によれば、大都市圏³における「サテライトオフィス」の導入率は、2017年の11%から2023年の30%へと約3倍に増加した（図表-1）。

また、政府は、都市部から地方へのヒト・情報の流れを創出する目的で、地方公共団体のサテライトオフィス誘致の取組を「お試しサテライトオフィス」事業などにより支援を行っている。総務省の調査によれば、地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設数は、2017年度の429拠点から2021年度の1,348拠点へと約3倍に増加した⁴（図表-2）。

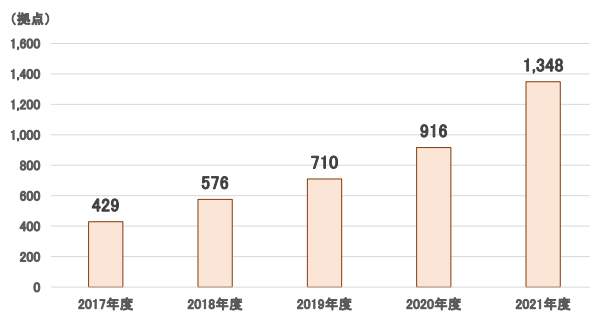
このように、大都市圏、地方の両方において、「サテライトオフィス」が増加している。「サテライトオフィス」を開設する場所として、「レンタルオフィス⁵」や「シェアオフィス⁶」、「コワーキングスペース⁷」等の「サードプレイスオフィス」を利用するケースが増えている。

図表-1 大都市圏におけるサテライトオフィスの導入率



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」を基にニッセイ基礎研究所作成 ※事業所単位の集計

図表-2 地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設数



(出所) 総務省「地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設状況調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

¹ 企業または団体の本社、本拠から離れた所に設置されたオフィス（支社や支店、営業所等）。

² 調査対象企業の従業員規模は、「100人未満」の企業が50%、「100人以上1000人未満」が33%、「1000人以上」が17%。

³ 東京都、大阪府、愛知県、福岡県、神奈川県、埼玉県、千葉県

⁴ 同調査によれば、新規開設したサテライトオフィスの64%が独自事務所、34%がシェアオフィスであったとのことである。

⁵ 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。

⁶ 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。

⁷ 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）。

そこで、本稿では、全国的に需要が高まっているサードプレイスオフィスの現状について、2回に分けて概観した上で、今後のオフィス市場に及ぼす影響等について考えたい。第1回は、サードプレイスオフィスの拠点展開や提供サービス内容等について確認する。

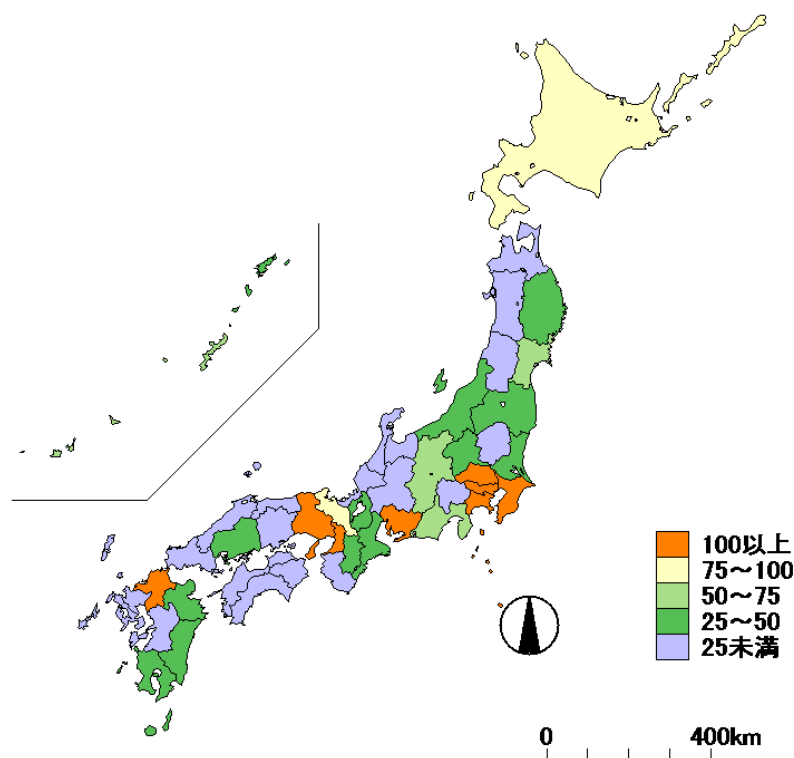
2. サードプレイスオフィスの現況

(1) サードプレイスオフィスの拠点展開

日本全国のサードプレイスオフィス拠点数（2023年10月時点）は、3,918拠点であった⁸。都道府県別にみると、「東京都」（1,561拠点・占率40%）が最も多く、次いで「神奈川県」（326拠点・8%）、「大阪府」（306拠点・8%）の順に多かった。100拠点を越えた都道府県の数は「8」（埼玉県・千葉県・愛知県・兵庫県・福岡県）であった（図表-3）。

先行研究（2014年時点）によれば、東京都に全国の37%、三大都市圏⁹には約三分の二（66%）の拠点が立地していた。本調査においても、東京都が全国の4割、三大都市圏が約4分の3（72%）を占めており、三大都市圏に集中している傾向に変化はないようだ。

図表-3 全国のサードプレイスオフィス拠点数(都道府県別)



(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

次に、主要政令指定都市別にみると、東京23区（1,428拠点・占率37%）が最も多く、次いで大阪市（251拠点・12%）、横浜市（160拠点・4%）、福岡市（98拠点・3%）、名古屋市（86拠点・3%）

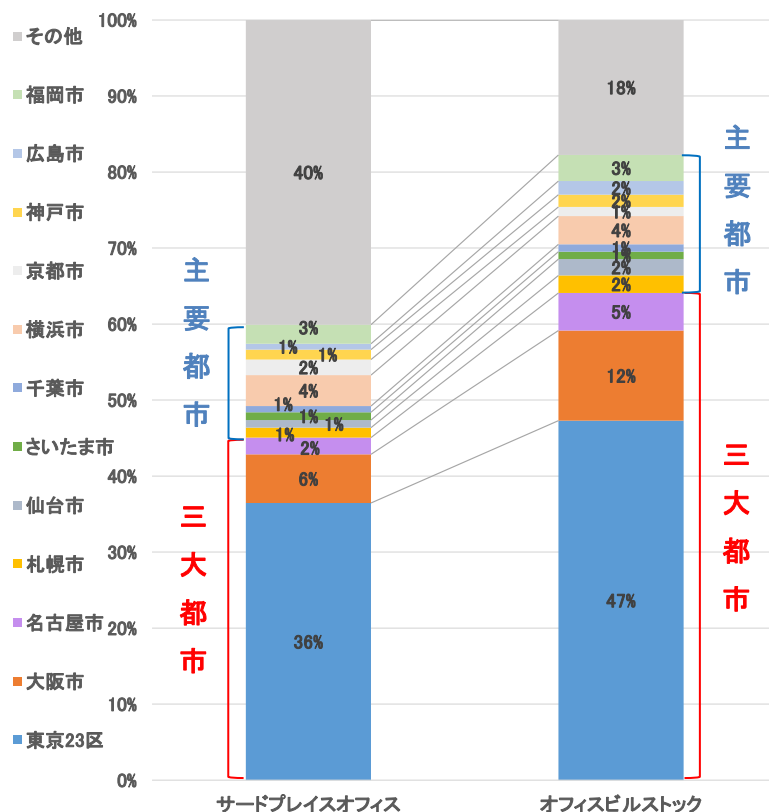
⁸ サードプレイスオフィスのポータルサイト、サードプレイスオフィスの運用会社HPに公表している情報を集計。鉄道駅等に設置されている一人用の個室ボックスは調査対象から除外している。

⁹ 首都圏が東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、中京圏が愛知県、岐阜県、三重県、近畿圏が大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県

の順に多かった。「三大都市¹⁰」が占める割合は45%（東京23区：36%、大阪市：6%、名古屋市：2%）「主要都市¹¹」の割合は16%、「その他の地域」の割合は40%であった（図表-4）。

日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」によれば、全国のオフィスビルストック（棟数ベース）において、「三大都市」が占める割合は64%（東京23区：47%、大阪市：12%、名古屋市：5%）、「主要都市」の割合は18%、「その他の地域」の割合は18%であった。サードプレイスオフィスは、三大都市圏の郊外部（東京23区、大阪市、名古屋市以外）や地方都市において、オフィスビルのストック分布に比して多く供給されているようだ。

図表-4 オフィスビルストック(棟数ベース)との比較



(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

首都圏に関して市区町村別にみると、「港区」（261 拠点）が最も多く、次いで「千代田区」（210 拠点）、「渋谷区」（179 拠点）が多かった。「中央区」と「新宿区」も100 拠点を超えており、東京都心5 区合計で、全国の約4 分の1（24%）を占めている（図表-5）。

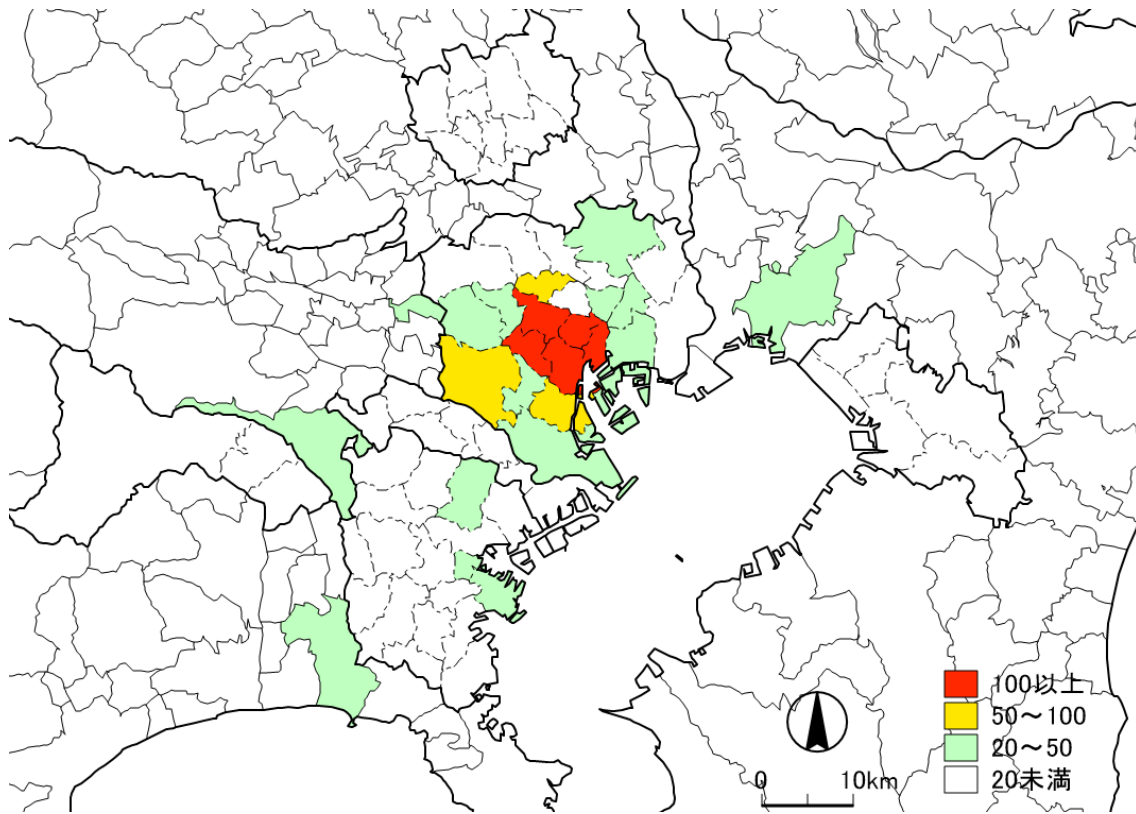
東京都心5 区以外で20 拠点を超える市区町村は、都区部で「11」（台東区・墨田区・江東区・品川区・目黒区・大田区・世田谷区・中野区・杉並区・豊島区・足立区）、都下で「2」（武蔵野市・町田市）、神奈川県では「4」（横浜市中区・西区・港北区、藤沢市）、千葉県で「1」（船橋市）であった。

続いて、京阪神（京都府・大阪府・兵庫県）について市区町村別にみると、「大阪市中央区」（102 拠点）が最も多く、次いで「大阪市北区」（76 拠点）が多かった。その他に20 拠点を超える市区町村は、「大阪市西区」、「京都市下京区」、「神戸市中央区」であった（図表-6）。

¹⁰ 東京23区、大阪市、名古屋市

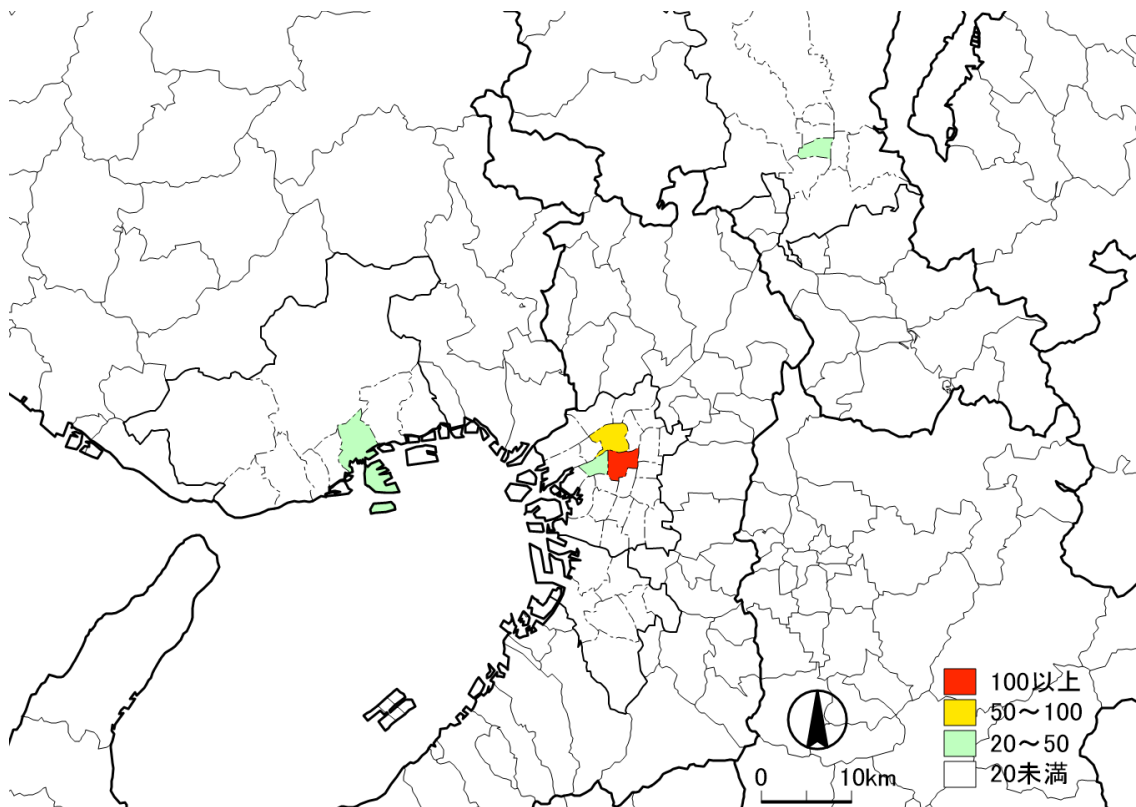
¹¹ 札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、京都市、神戸市、広島市、福岡市

図表-5 首都圏のサードプレイスオフィス拠点



(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 京阪神(京都府・大阪府・兵庫県) サードプレイスオフィス拠点

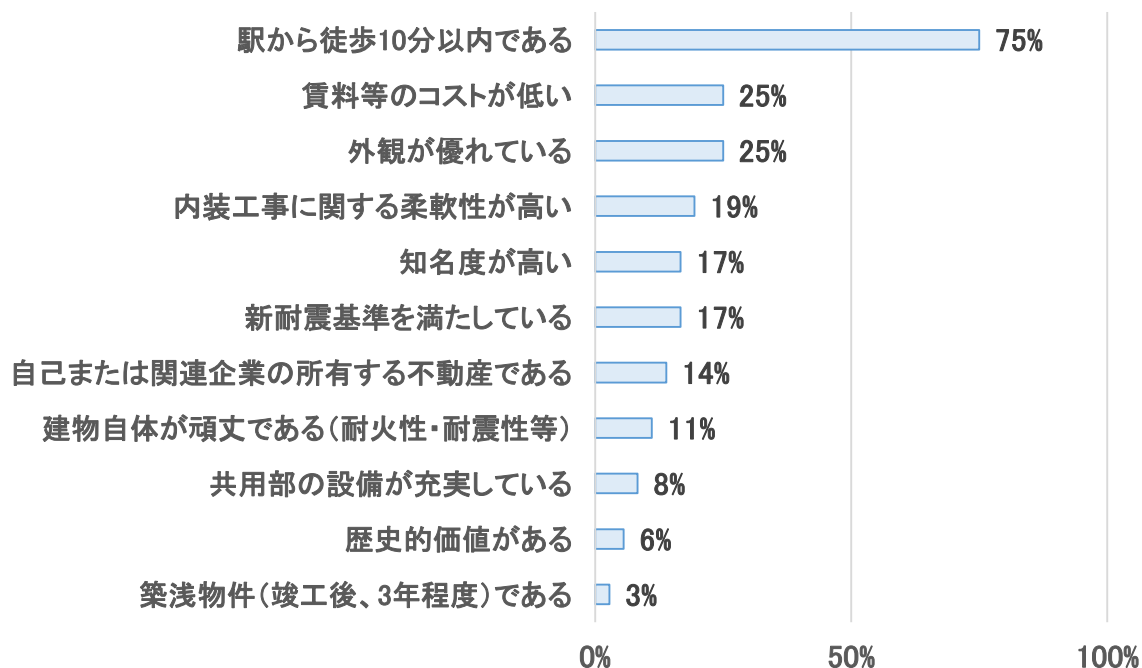


(出所) 各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(2) サードプレイスオフィスの立地

横浜市経済局「市内コワーキングスペース等に関するアンケート調査」によれば、「入居する建物について重視する条件」について、「駅から徒歩 10 分以内である」(75%) との回答が最も多く、次いで、「外観が優れている」(25%)、「賃料等のコストが低い」(25%) の順に多い(図表-7)。サードプレイスオフィスの開設においては、建物のグレードや不動産コストよりも、交通利便性を重視する況がうかがえる。

図表-7 入居する建物について重視する条件



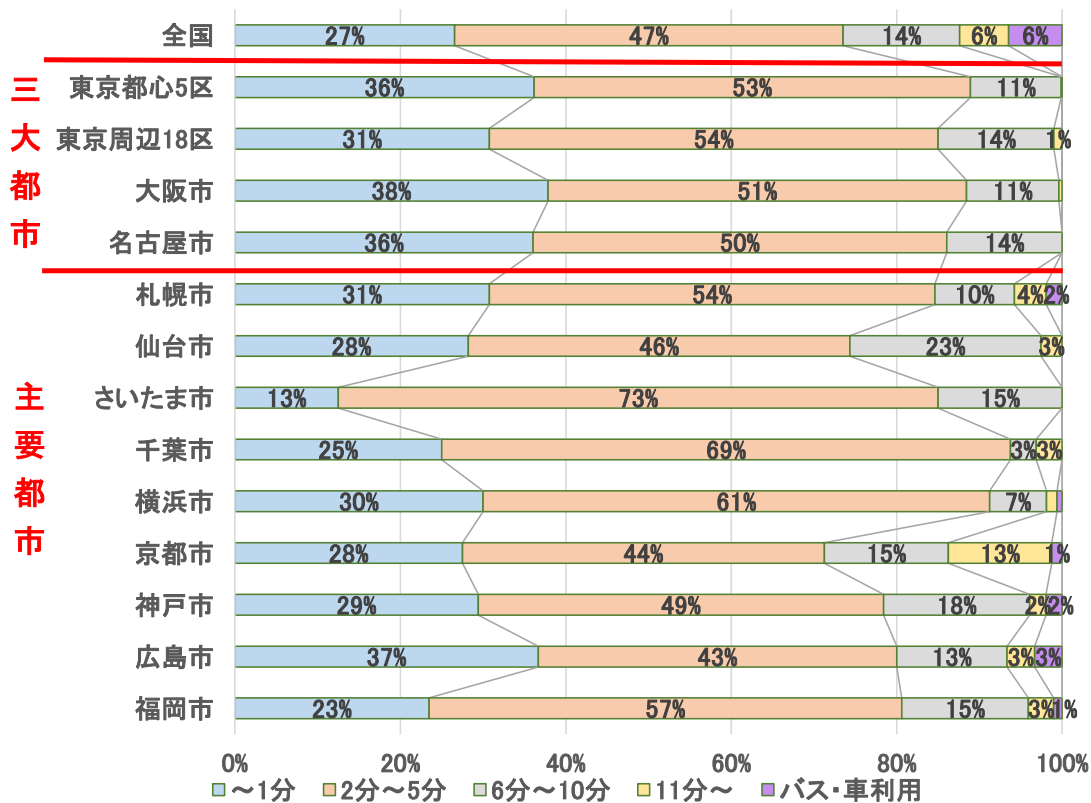
(出所)横浜市経済局「市内コワーキングスペース等に関するアンケート調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

次に、全国のサードプレイスオフィスについて、鉄道最寄り駅からの所要時間を確認すると、「2分～5分」(47%)が最も多く、次いで、駅直結の施設を含む「1分以内」(27%)が多かった(図表-8)。最寄り駅から徒歩5分以内の拠点が約4分の3を占めた。

主要政令指定都市別に確認すると、三大都市は、いずれも「1分以内」の占める割合が3割以上を占めた(東京都心5区36%・東京周辺18区31%・大阪市38%・名古屋市36%)。

一方、主要指定都市以外の地域では、「車(バス)利用」の拠点も一定の割合を占める。都道府県別にみると、「車(バス)利用」の占める割合が2割を超える自治体は、「21」に達する(参考図表-1)。大都市圏以外の地域では、主な移動手段が自家用車やバスであることも多く、幹線道路沿いの建物にサードプレイスオフィスが入居している事例がみられる。

図表－8 サードプレイスオフィスの立地(鉄道最寄り駅からの徒歩分)



(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

(3)－1 ドロップインサービス

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（「メンバーシップ」）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」）¹²がある。

サテライトオフィスの利用形態の1つとして、「タッチダウン利用」（移動の合間など、短時間利用）が想定され、「ドロップイン」サービスの利用ニーズは高いと考えられる。

全国のサードプレイスオフィスで、「ドロップイン」サービスを展開している拠点の割合は60%となった（図表－9）。主要政令指定都市においては、「東京都心5区」（42%）が最も低い水準で、次いで「大阪市」（45%）、「名古屋市」（47%）が低く、三大都市がいずれも低位となった。

先行研究¹³によれば、サードプレイスオフィスは、使い方によって、①メインオフィス型¹⁴、②テレワーク支援型¹⁵、③目的特化型(起業・新規事業開発、コワーキング等)、に大別できる。三大都市では、①メインオフィス型や③目的特化型の拠点が多いと考えられる。①や③に分類される拠点は、基本的に「メンバーシップ」での利用を想定しており、「ドロップイン」のサービスを提供していない施設も

¹² 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拡大」調査研究レポート、2022年2月25日

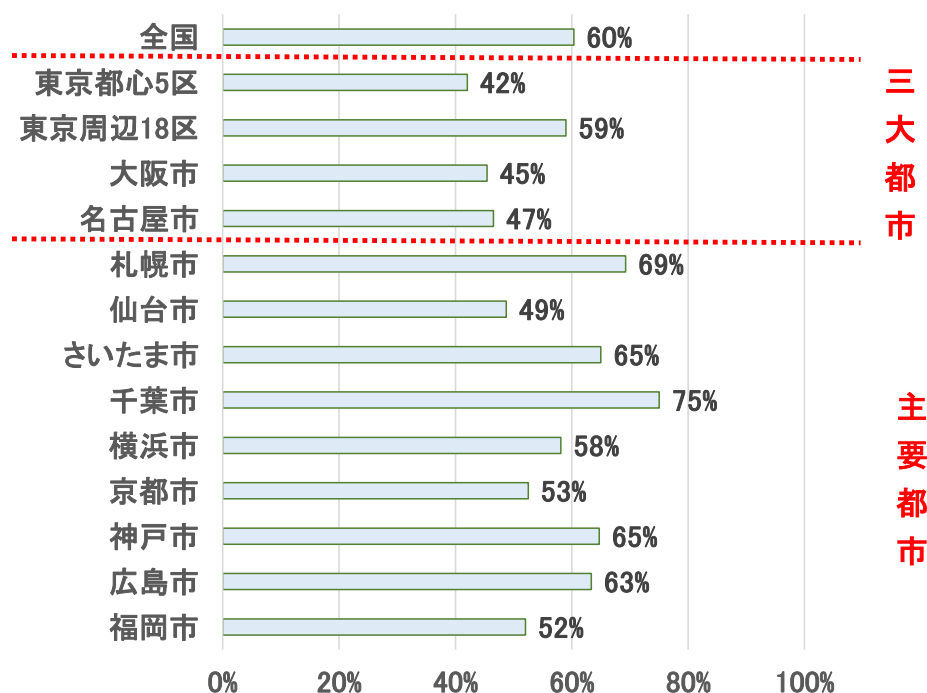
¹³ ザイマックス不動産総合研究所 「フレキシブルオフィスのタイプ分類」TOPIC REPORT、2023年5月2日

¹⁴ 個人事業主や小規模企業がメインオフィスとして利用。大企業の一部署やプロジェクト拠点として利用。

¹⁵ 移動の合間のタッチダウン利用。自宅で働く環境が整備できていないワーカーが自宅近くの拠点を利用。

みられることから、三大都市が低位に留まったと考えられる。

図表-9 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

(3)-2 個室の有無

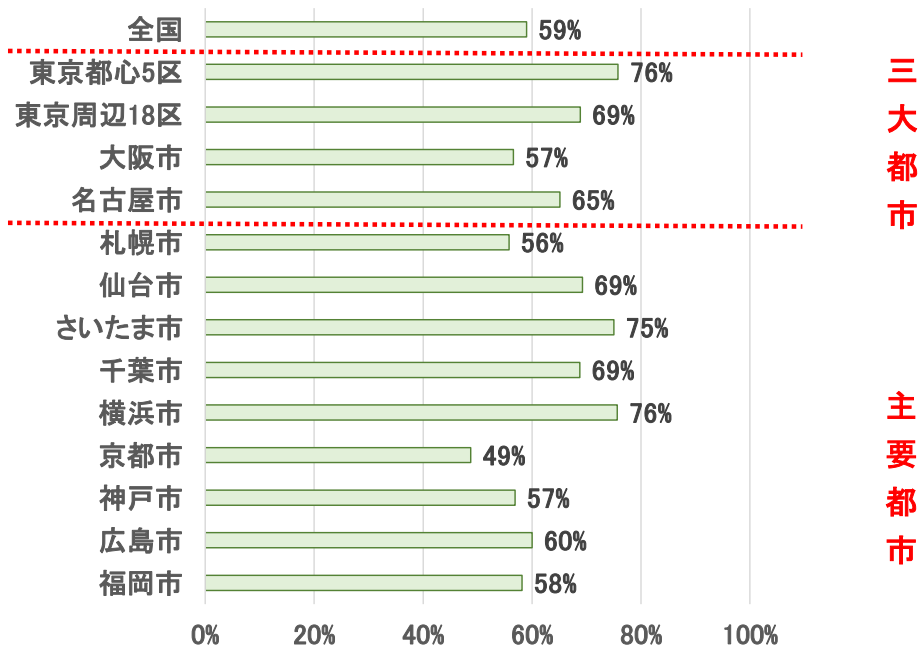
ザイマックス不動産総合研究所「首都圏オフィスワーカー調査 2021」によれば、「出社したいと思うオフィスの条件」について、「業務に集中できる個室がある (47%)」との回答が最も多かった。また、新型コロナウイルス感染拡大時は、不特定多数の利用者が出入りし、人との接触機会が多いオープンスペースの利用を控えて、「個室」の利用ニーズが一層高まった。

全国のサードプレイスオフィスで、「個室」を有する拠点の割合は59%となった(図表-10)。主要政令指定都市においては、「東京都心5区 (76%)」と「横浜市 (76%)」が最も高く、次いで「さいたま市 (75%)」が高かった。

都道府県別にみると、1都3県はいずれも60%を超えた一方、30%未満の都道府県は「10」を数え、大都市圏と地方で差が生じている(参考図表-3)。

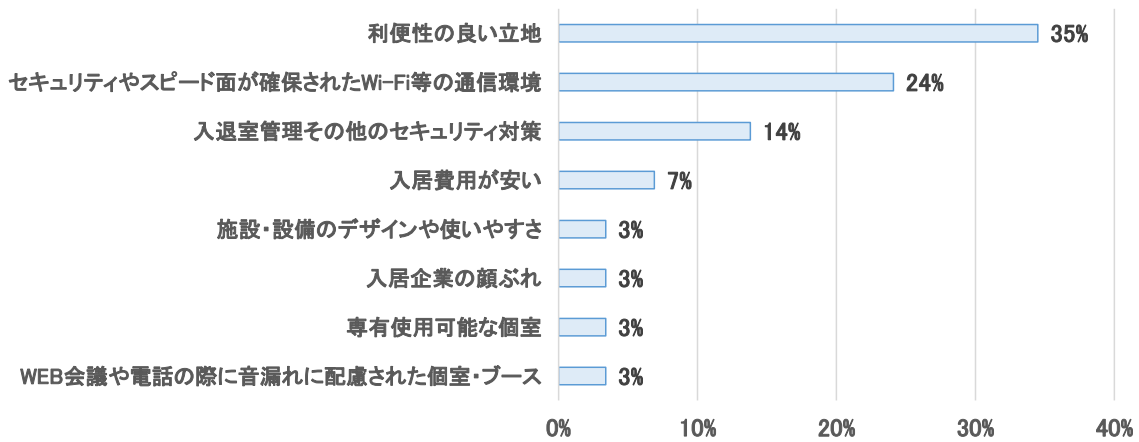
内閣府「地方創生テレワーク推進に向けた調査報告書」によれば、地方オフィス開設にあたり、「共用のサテライトオフィス」を利用した企業に、施設選定時に最も重視した条件を尋ねたところ、「利便性のよい立地 (35%)」との回答が最も多く、次いで「セキュリティやスピード面が確保されたWi-Fi等の通信環境 (24%)」、「入退室管理その他のセキュリティ対策 (14%)」が多く、「専有使用が可能な個室 (3%)」との回答は下位に留まった(図表-11)。現状、地方では、サードプレイスオフィスを選ぶにあたり、交通利便性や通信環境、施設のセキュリティ対策が重視され、「個室」の優先順位は劣後している模様だ。

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

図表-11 地方のサテライトオフィス選定条件



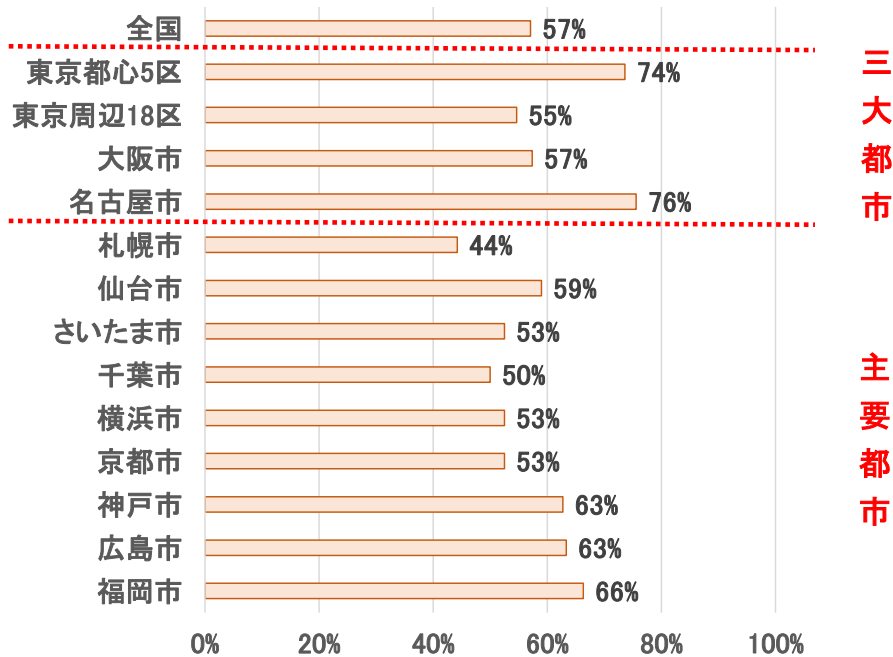
(出所) 内閣府「地方創生テレワーク推進に向けた調査報告書」を基にニッセイ基礎研究所作成

(3)-3 法人登記サービスの有無

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。

全国のサードプレイスオフィスで、法人登記サービスを提供する拠点は57%であった。主要政令指定都市においては、「名古屋市(76%)」が最も高く、次いで「東京都心5区(74%)」、「福岡市(66%)」が高かった(図表-12)。

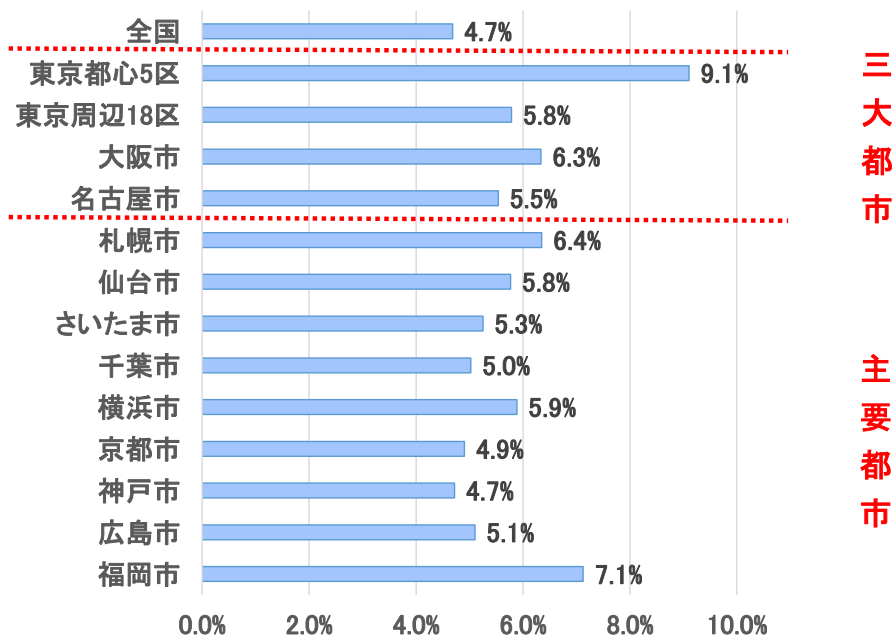
図表-12 法人登記サービスの有無



(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

総務省統計局「経済センサス-活動調査」をもとに算出した「事業所の開業率」を確認すると、主要政令指定都市において、「東京都心5区(9.1%)」が最も高く、次いで、「福岡市(7.1%)」が高い。事業所の開業率が高く、スターアップ企業の利用ニーズの高い都市において、サードプレイスオフィスでの法人登記サービスの提供が進んでいる模様だ。

図表-13 事業所の開業率(主要政令指定都市)

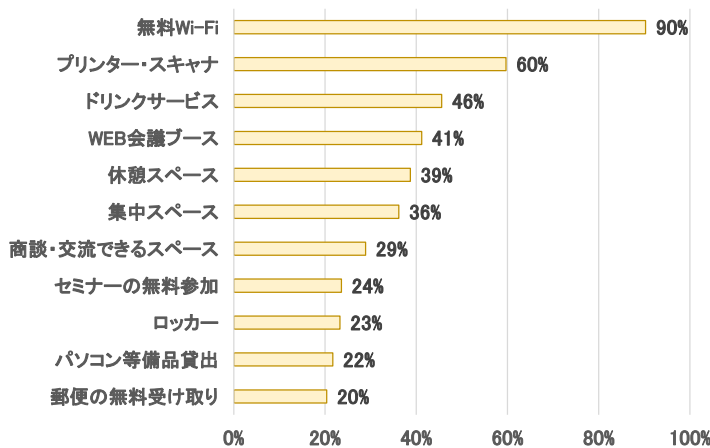


(出所)総務省統計局「経済センサス-活動調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

(3)ー4 ドリンクサービスの有無

大阪府枚方市「コワーキングスペース・シェアオフィス等に関するアンケート調査」によれば、ワーキングスペース・シェアオフィスに求める設備・サービスについて、「無料 Wi-Fi (90%)」との回答が最も多く、次いで「プリンター・スキャナ (60%)」、「ドリンクサービス (47%)」が多かった (図表-14)。サードプレイスオフィスを利用する企業において、通信環境や OA 機器とともに、従業員満足度に寄与するドリンクサービスに対するニーズは高いようだ。

図表-14 ワーキングスペース・シェアオフィスに求める設備・サービス

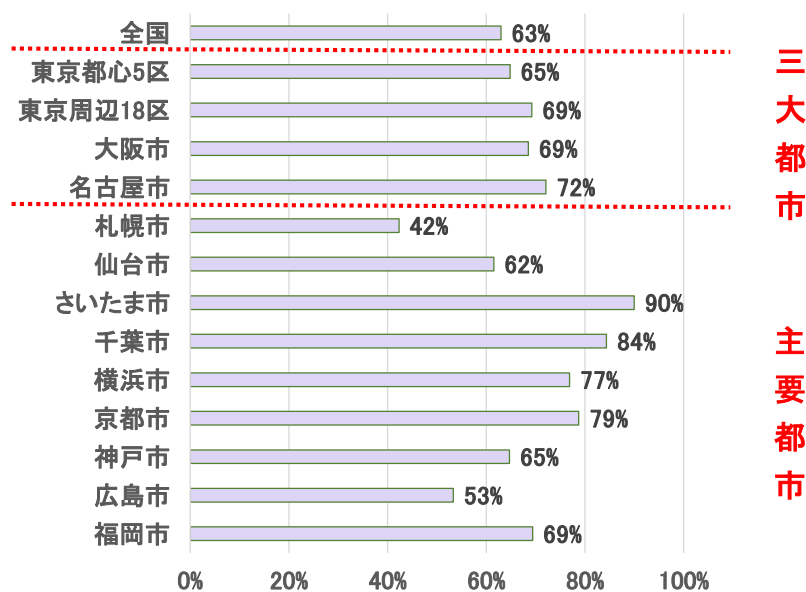


(出所)大阪府枚方市「コワーキングスペース・シェアオフィス等に関するアンケート調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

全国のサードプレイスオフィスで、ドリンクサービスを提供する拠点は63%であった。また、主要政令指定都市において、「さいたま市 (90%)」が最も高く、次いで「千葉市 (84%)」、「京都市 (79%)」が高い (図表-15)。

都道府県別にみると、70%を超える都道府県は埼玉県、千葉県、神奈川県、京都府、鳥取県と都市圏に多い (参考図表-3)。サードプレイスオフィスが集積し、競合施設が多い地域においては、顧客満足度を高める取り組みの一環として、ドリンクサービスが一般的になっている模様だ。

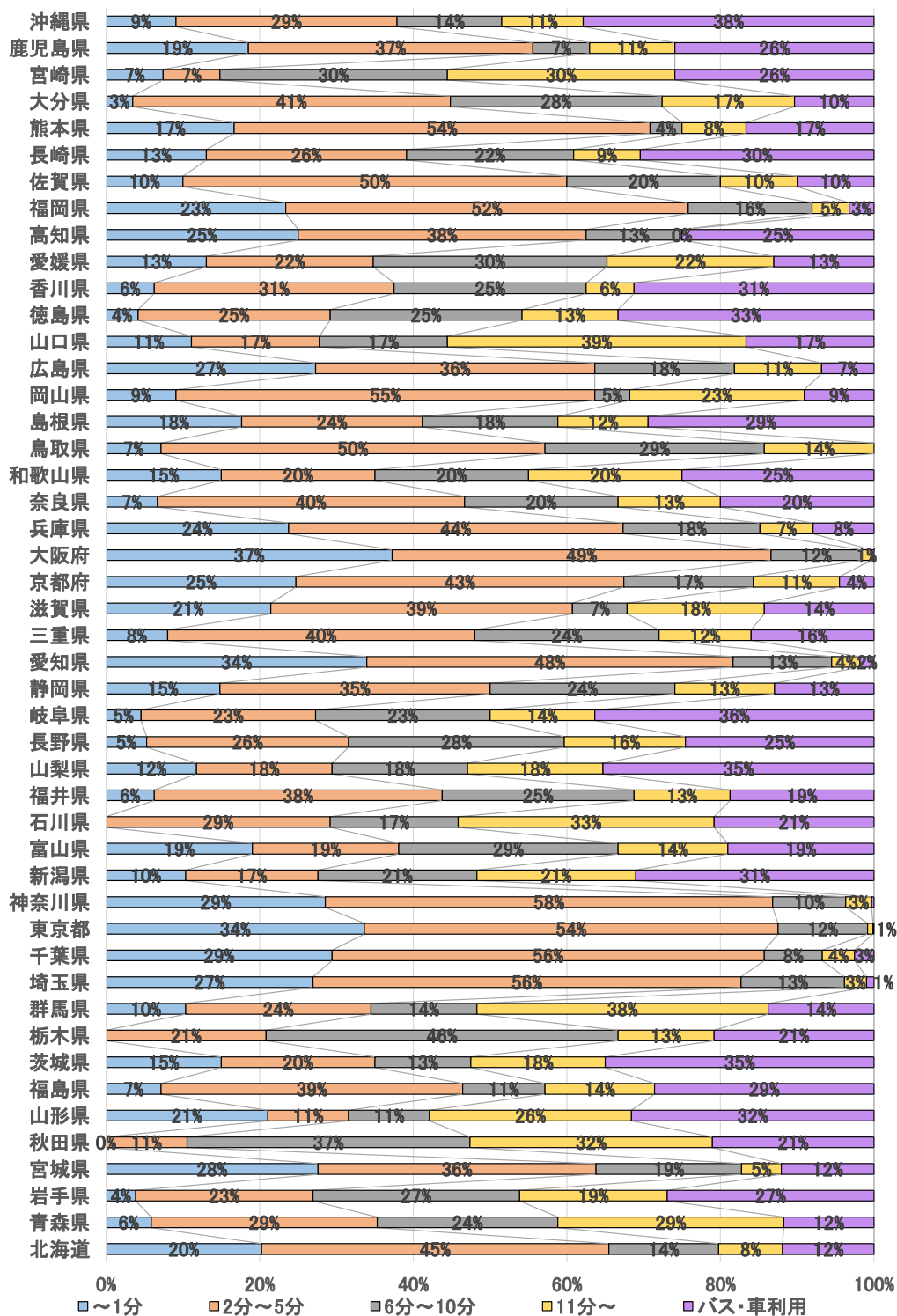
図表-15 ドリンクサービスの有無



(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

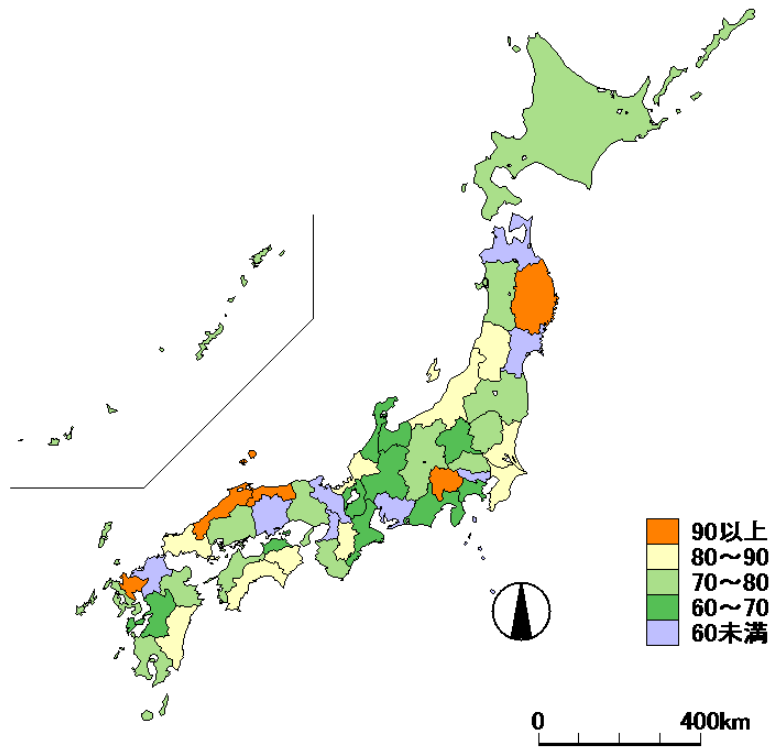
今回のレポートでは、コロナ禍を経たサードプレイスオフィス利用の方向性に関する考察や、テレワーク人口の分布とサードプレイスオフィスの拠点展開との比較分析等を行った上で、今後のオフィス市場に及ぼす影響等について考えたい。

参考図表-1 サードプレイスオフィスの立地(都道府県別)



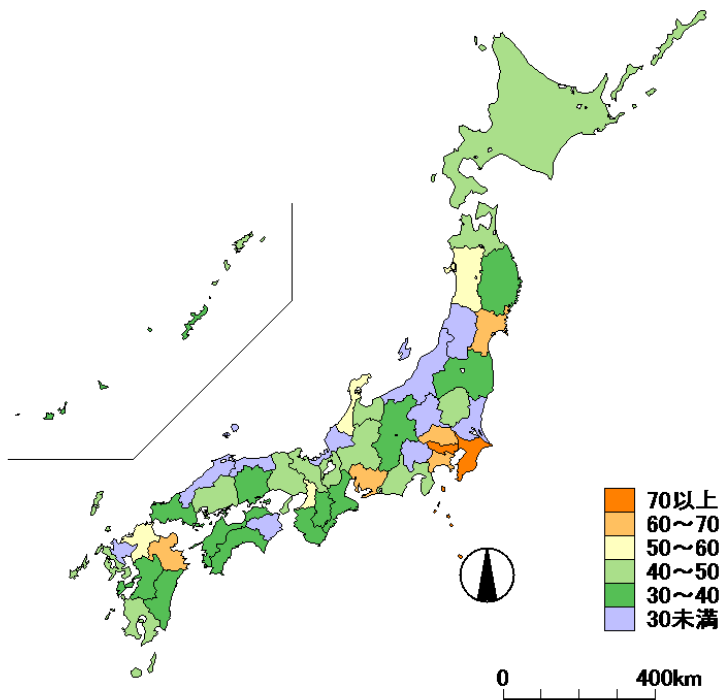
(出所) 各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

参考図表-2 ドロップインサービスの有無(都道府県別) [単位:%]



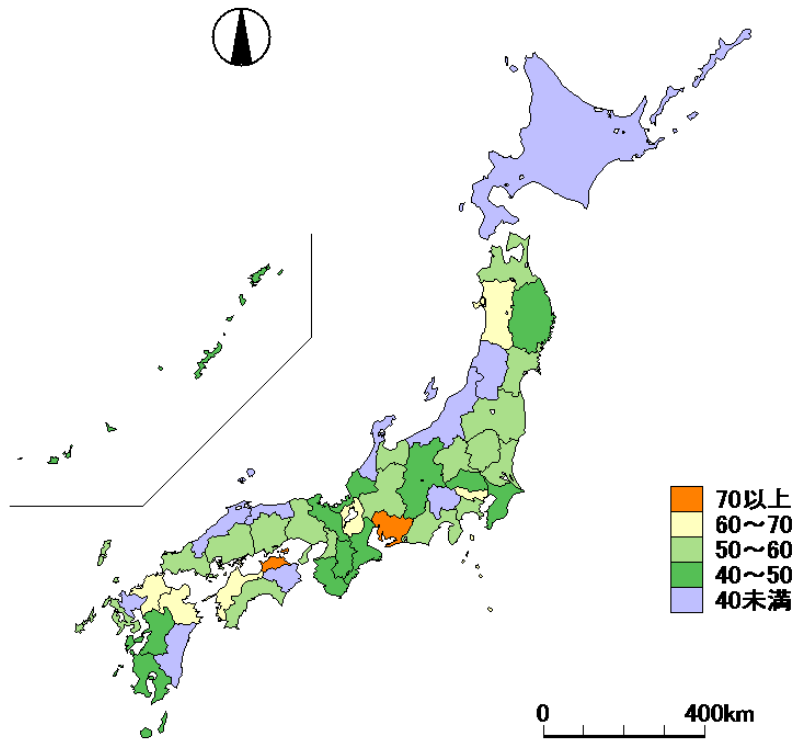
(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

参考図表-3 個室の有無(都道府県別) [単位:%]



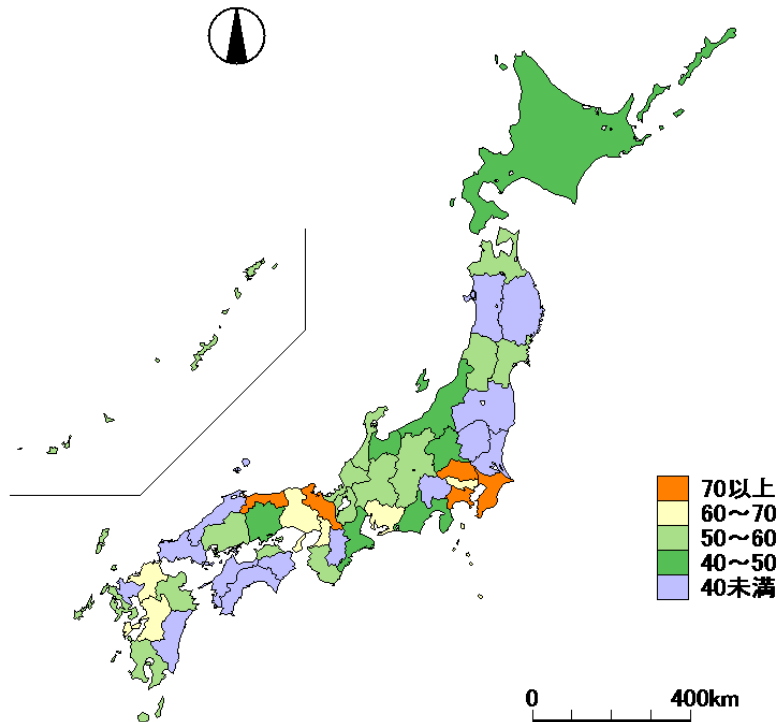
(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

参考図表-4 法人登記サービスの有無(都道府県別) [単位:%]



(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

参考図表-5 ドリンクサービスの有無(都道府県別) [単位:%]



(出所)各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(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。