

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- (2)

～全都道府県の約3分の1、首都圏および京阪神の約
6割の市区町村で、拠点開設の余地あり～

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

[前回のレポート](#)¹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について、その拠点展開や、提供サービス内容等に関して概観した。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。

2. コロナ禍を経たサードプレイスオフィス利用の方向性

以下では、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ついて、①「テレワーク」対応としての利用、②BCP対応としての利用、③地方のサテライトオフィスとしての利用、④スタートアップ企業やフリーランスの拠点としての利用の4つの観点から考察する。

2-1 「テレワーク」対応としての利用

パーソル総合研究所「テレワークに関する調査」によれば、全国のテレワーク実施率は、新型コロナウイルス感染拡大への対応で、2020年4月に13%から28%へ大きく上昇した後、おおむね25%以上で推移していたが、足もとでは22%へと低下した(図表-1)。新型コロナウイルスの5類感染症移行等に伴い、テレワーク(在宅勤務)実施率は低下傾向にあると言える。

一方、日本生産性本部「働く人の意識に関する調査」によれば、「今後もテレワークを行いたいか」という質問に対し、テレワークを行いたい意向(「そう思う」と「どちらか言えばそう思う」の合計)は、62%(2020年5月)から87%(2023年7月)へ増加した。また、国土交通省「令和4年度テレワーク人口実態調査」によれば、現状よりもテレワーク実施頻度を増やしたいとの回答は、全ての地域で50%を超えている(図表-2)。今後もテレワークを取り入れた働き方を希望する就業者は地域を問わず増えているようだ。

企業にとって、優秀な人材確保は重要な経営課題である。また、高齢者および女性就業者の雇用増加や、「介護離職の防止」に対する積極的な取り組みが求められている。多様な人材確保や柔軟な就業制度などを通じて生産性を高める観点からも、テレワークを定常的に採用する企業は今後も増加すると考えられる。

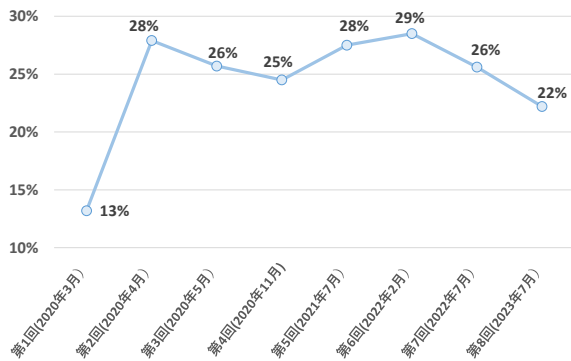
日本生産性本部「テレワークに関する意識調査」によれば、「テレワークで働くときの課題」につ

¹ 吉田資『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』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年11月30日

いて、「課題だが解決していない」との回答は、「机、椅子、照明など物理的環境の整備（35%）」や「家族や他人に仕事を邪魔されない個室や間取りといった空間の整備（30%）」の項目が約3割を占めた（図表-3）。自宅での執務環境に悩む就業者は多いと言える。

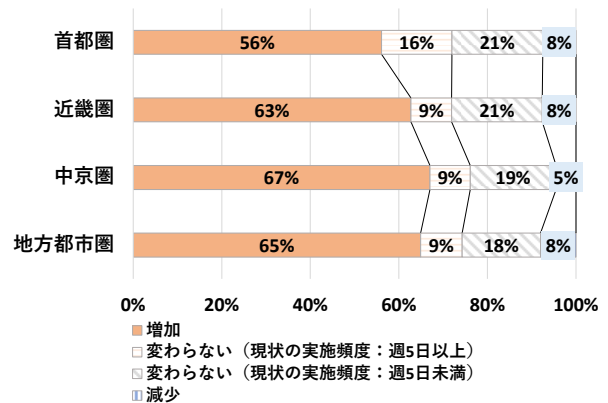
こうしたなか、国土交通省「令和4年度テレワーク人口実態調査」によれば、「テレワークの実施場所」として、「在宅（自宅）（93%）」との回答が最も多いものの、共同利用型オフィスの「サテライト²（19%⇒22%）」や喫茶店等での一時的利用の「モバイル³（15%⇒17%）」との回答もわずかながら増えている（図表-4）。テレワークを取り入れたハイブリットな働き方が定着するなか、より快適な就業環境を求めて、サードプレイスオフィスを利用する就業者の増加が予想される。

図表-1 従業員のテレワーク実施率(全国)



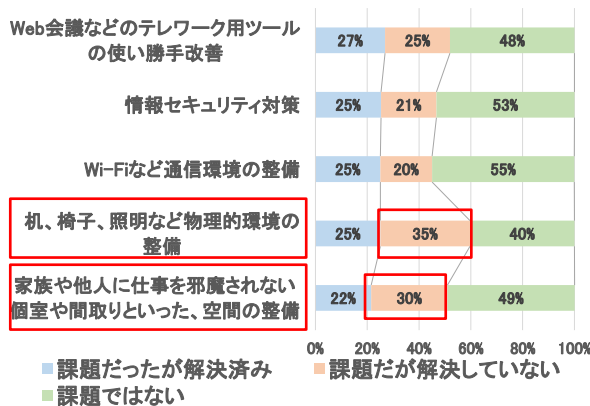
(出所) パーソル総合研究所「テレワークに関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-2 テレワークの希望実施頻度



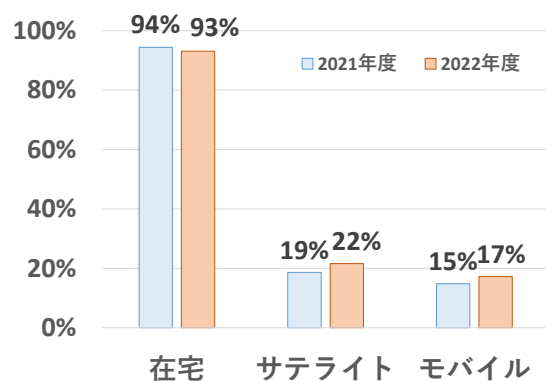
(出所) 国土交通省「令和4年度テレワーク人口実態調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-3 テレワークで働くときの課題



(出所) 日本生産性本部「テレワークに関する意識調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※一般社員と管理職の合計

図表-4 テレワークの実施場所



(出所) 国土交通省「令和4年度テレワーク人口実態調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

2-2 BCP 対応としての利用

内閣府「企業の事業継続及び防災の取組に関する実態調査」によれば、大企業における事業継続計画（BCP）の策定状況について、「策定済み」との回答は増加し、2021年度には71%に達した（図表-5）。「重視しているリスク」について、「地震（98%）」との回答が最も多く、次いで「感染症（新型コロナウイルス等）（88%）」、「火災・爆発（64%）」の順に多い（図表-6）。コロナ

² 自社の他事業所、または複数の企業や個人で利用する共同利用型オフィス等。

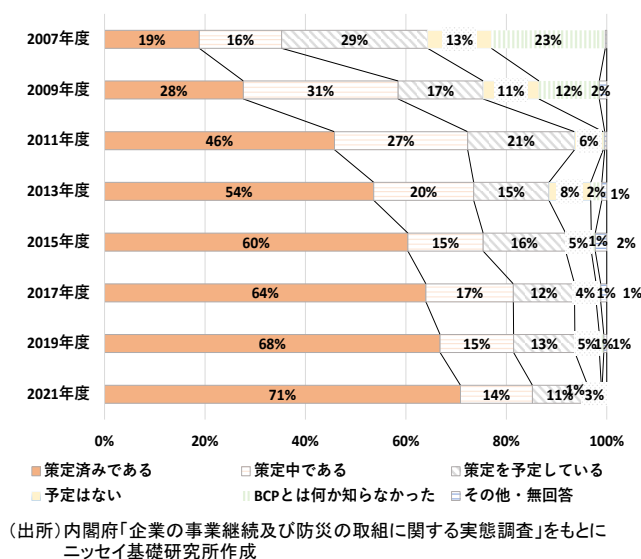
³ 訪問や出張に行き帰り等にコワーキングスペースや喫茶店等に一時的に立ち寄って、テレワークを行うケース。

禍を経て、自然災害等に加えて感染症リスクへの対策も強く認識されて、多くの企業でのBCP策定が一層進んでいる。

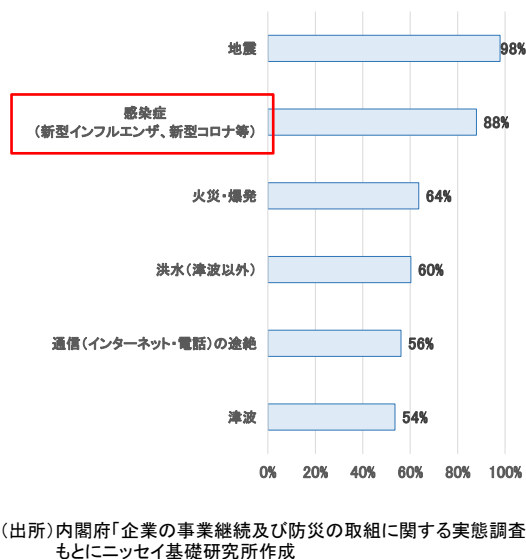
帝国データバンク「事業継続計画（BCP）に対する企業の意識調査（2023年調査）」によれば、「事業中断リスクに備えた実施・検討内容」について、「多様な働き方の制度化（テレワーク、時差出勤、サテライトオフィスなど）」との回答は23%となり、大企業に限定すると33%を占めた。

これまで、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かった。一方、BCP対応として、事業拠点の分散等を目的として、サテライトオフィスを設置する企業も増えているようだ（図表-7）。今後、BCP対応としてサテライトオフィスを設置する際に、サードプレイスオフィス利用を選択する企業が増える可能性が考えられる。

図表-5 BCP策定状況



図表-6 想定しているリスク



図表-7 BCP対応としてのサテライトオフィス開設事例

企業名	業種	開設地
ジズ	小売業(眼鏡チェーン店)	群馬県前橋市
コグニティ	情報通信業(AI関連)	秋田県秋田市
アルティネット	情報通信業(システム開発)	富山県上市町
アリエス	製造業(化粧品)	徳島県阿波市・美馬市など
ピースリーピース	情報通信業(企画制作会社)	徳島県美馬市
日本ミクニヤ	建設コンサルタント	島根県浜田市

(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

2-3 地方のサテライトオフィスとしての利用

政府は、コロナ禍でテレワークが浸透したこと等を背景に、都市部に立地する企業などに勤務したまま地方に移住して地方で仕事をする「転職なき移住」を推進している⁴。

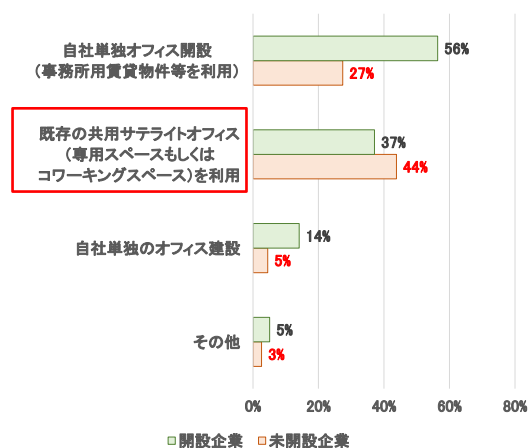
⁴ 内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局「サテライトオフィスの整備等の促進に向けた関連施策について」(令和4年6月)

内閣府「地方創生テレワーク⁵推進に向けた調査報告書」によれば、「地方オフィスの施設タイプ」について、地方オフィスを開設した企業に質問したところ、「自社単独オフィス開設（事務所用賃貸物件等を利用）（56%）」との回答が最も多かった。一方、未開設企業に同様の質問をしたところ、「既存の共用サテライトオフィス（専用スペースもしくはコワーキングスペース）を利用」との回答が44%を占め、「自社単独オフィス開設（事務所用賃貸物件等を利用）（27%）」や「自社単独のオフィス建設（5%）」といった回答を大きく上回った（図表-8）。これから地方にオフィスの開設を検討する企業は、コワーキングスペース等のサードプレイスオフィスを志向しているようだ。

また、「地方オフィスを設置する自治体の選定条件」について、地方オフィスを開設した企業に質問したところ、「交通の便の良さ（37%）」との回答が最も多く、次いで、「マーケット・営業先としての魅力（31%）」、「地域との地縁（経営者や推進担当の出身地など）（27%）」の順に多かった。また、未開設企業に同様の質問をしたところ、「交通の便の良さ（57%）」との回答が最も多く、次いで、「サテライトオフィスや通信環境等の整備状況（45%）」、「住環境、自然環境、交通の便などのバランス（44%）」の順に多かった（図表-9）。交通利便性等とともに、コワーキング等の整備状況を勘案して、オフィス開設の自治体を選定する企業が多いと言える。

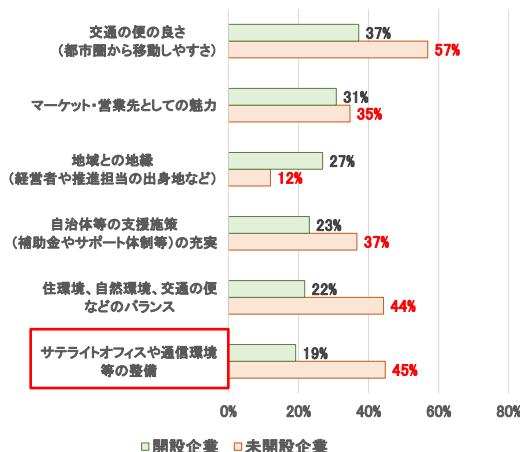
総務省「地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設状況調査」によれば、地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設数は、2017年度の429拠点から2021年度には1,348拠点と約3倍に増加した。地方自治体のサポート等を背景に、日本全国でサテライトオフィスの開設が進んでおり、サードプレイスオフィス需要を下支えしている。

図表-8 地方オフィスの施設タイプ



(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」をもとに
ニッセイ基礎研究所作成

図表-9 地方オフィスを設置する自治体の選定条件



(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」をもとに
ニッセイ基礎研究所作成

2-4 スタートアップ企業やフリーランスの拠点としての利用

サードプレイスオフィスは、テレワークやBCP対応等を目的とした大企業の利用のほか、スタートアップ企業やフリーランスの活動拠点としても利用されている⁶。

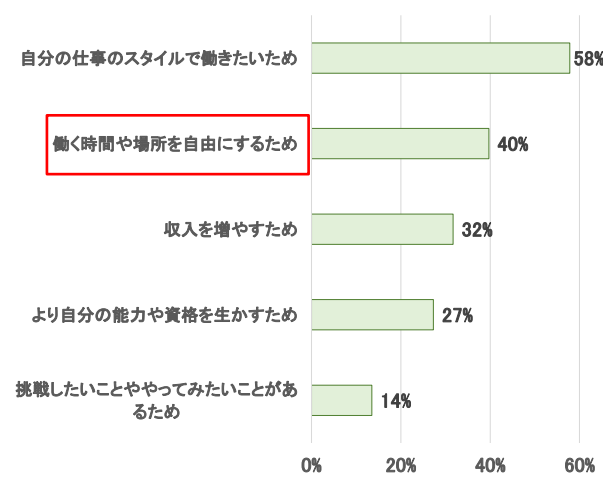
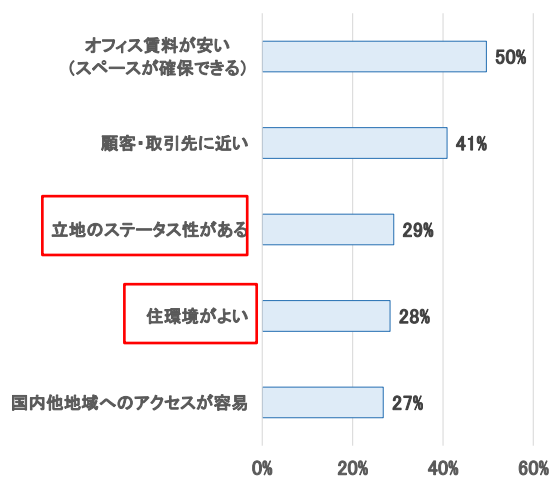
⁵ 「地方創生テレワークとは、地方におけるサテライトオフィスでの勤務等の地方創生に資するテレワークであり、地方の活性化に貢献するもの」(内閣府 HP より)

⁶ ビジネスメディア Uility 「コワーキングスペースおよびワーケーション利用に関する調査」(2023年9月)によれば、フリーランス・自営業の22%がコワーキングスペースを利用と回答。

国土交通省中部地方整備局「ベンチャー企業の立地環境等に関するアンケート調査」によれば、ベンチャー企業に対し「将来、オフィス移転する場合に重視すること」を質問したところ、「オフィス賃料が安い（スペースが確保できる）（50%）」との回答が最も多く、次いで「顧客・取引先に近い（41%）」、「立地のステータス性がある（29%）」、「住環境がよい（28%）」、「国内他地域へのアクセスが容易（27%）」の順に多かった（図表-10）。ベンチャー企業は、オフィスの選定において、不動産コストや取引先等へのアクセスとともに、人材確保や従業員満足度等の観点から「立地（ステータスや住環境等）」の良さを重視している模様だ。

また、内閣官房日本経済再生総合事務局「フリーランス実態調査（2020年5月）」によれば、「フリーランスという働き方を選択した理由」として、「自分の仕事のスタイルで働きたいため（58%）」との回答が最も多く、次いで、「働く時間や場所を自由にするため（40%）」との回答が多かった（図表-11）。フリーランスは働く場所の自由度を重視しているようだ。

図表-10 将来、オフィス移転する場合に重視すること 図表-11 フリーランスという働き方を選択した理由



(出所)国土交通省中部地方整備局「ベンチャー企業の立地環境等に関するアンケート調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(出所)内閣官房日本経済再生総合事務局「フリーランス実態調査(2020年5月)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

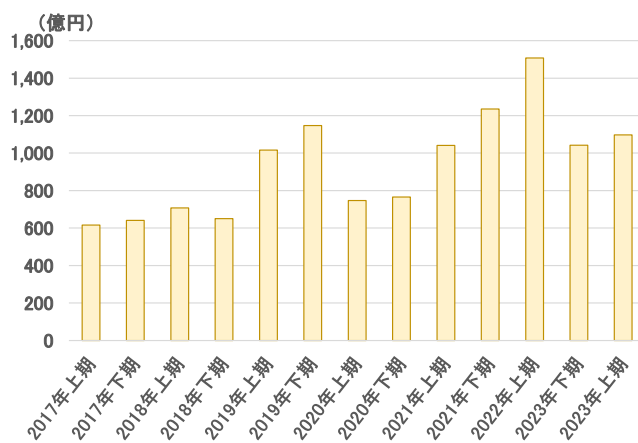
以上を鑑みると、スタートアップ企業やフリーランスは、オフィスの選定に際して、不動産コストを抑えつつ、「移転自由度の確保」や「立地のステータス」などの条件を満たすべく、オフィスを賃貸（あるいは建設）するよりも、サードプレイスオフィスへの入居を選択する可能性がある。

一般財団法人ベンチャーエンタープライズセンターによれば、国内ベンチャーへの投資額はコロナ禍への影響を受けて、2019年から2020年にかけて大きく減少したが、その後は回復基調で推移しており、2023年上期は1097億円（前期比+5.2%）となった（図表-12）。

また、ランサーズ「フリーランス実態調査」によれば、日本のフリーランス人口は、2015年の937万人から2021年には1,577万人に達するなど着実に増加している。一般社団法人プロフェッショナル&パラレルキャリア・フリーランス協会「フリーランス白書2023」によれば、フリーランスに「今の働き方に対する満足度」を質問したところ、「満足（73%）」との回答が「不満（10%）」を大幅に上回った。フリーランスと企業などの発注事業者の取引の適正化等を図ることを目的として、「特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律」（フリーランス新法）が2023年5月に公布され、フリーランスの就業環境についても一定の整備が進んでいる。

今後、スタートアップ企業への投資やフリーランス人口が拡大することで、サードプレイスオフィス利用が一層進むことが想定される。

図表-12 国内ベンチャーへの投資額



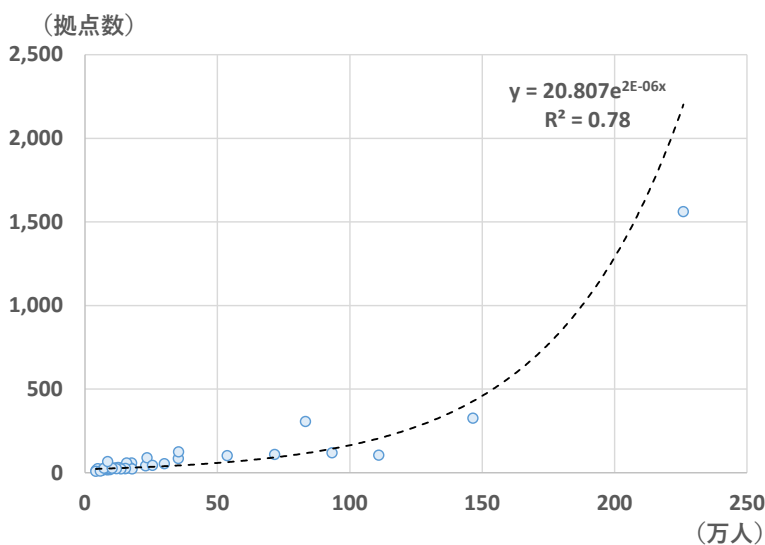
(出所)一般財団法人ベンチャーエンタープライズセンター「投資動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

3. サードプレイスオフィスの拠点分布とテレワーク人口

前述の通り、サードプレイスオフィスの利用拡大は、テレワークの普及に下支えされている部分が多い。以下では、潜在的な顧客数を示す「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を比較・分析した上で、今後、拠点開設の可能性が高いエリア等について考えたい。

図表-13は、横軸に都道府県別の「テレワーク人口（居住地基準）⁷」、縦軸に「サードプレイスオフィスの拠点数」を示している。テレワーク人口とサードプレイスオフィスの拠点数は相関が強く、指数近似曲線に従うことがわかる。具体的には、「テレワーク人口」が1%増加すると「サードプレイスオフィスの拠点数」は約0.9%増加する関係がみてとれる。

図表-13 サードプレイスオフィスの拠点数とテレワーク人口



(出所)各社公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

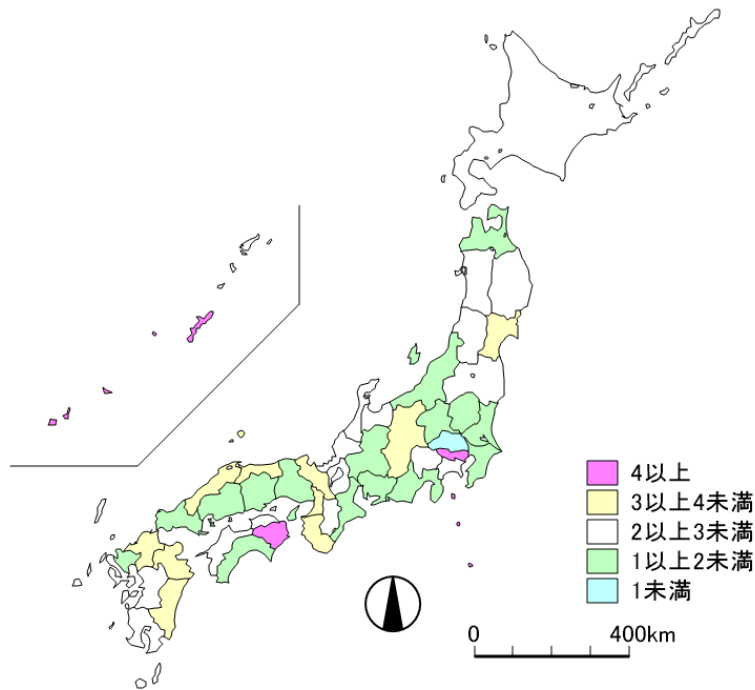
⁷ 「テレワーカー人口(居住地基準)」の推計方法は、以下のレポートを参照にされたい。

吉田資『[市区町村別「テレワーカー率」の推計\(2023年\)](#)』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年6月12日

図表-14 は、都道府県別の「サードプレイスオフィス拠点数」を「テレワーク人口（居住地基準・万人）」を除いた値（以下、「人口当たりサードプレイス拠点数」）を示したものである。

「人口当たりサードプレイス拠点数」は「沖縄県（7.7 拠点/万人）」が最も多く、次いで「東京都（6.9 拠点/万人）」、「徳島県（5.0 拠点/万人）」の順に多い。一方、全国平均（3.0 拠点/万人）を大きく下回る 2.0（拠点/万人）未満の都道府県は「17（占率 36%）」となり、このうち「埼玉県（0.9 拠点/万人）」が最も少なかった。これらの都道府県は、テレワーク人口を勘案した場合、サードプレイスオフィスの開設余地が残されていると言えよう。

図表-14 人口当たりサードプレイス拠点数(都道府県別) [単位: 拠点/万人]



(出所) 各社公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

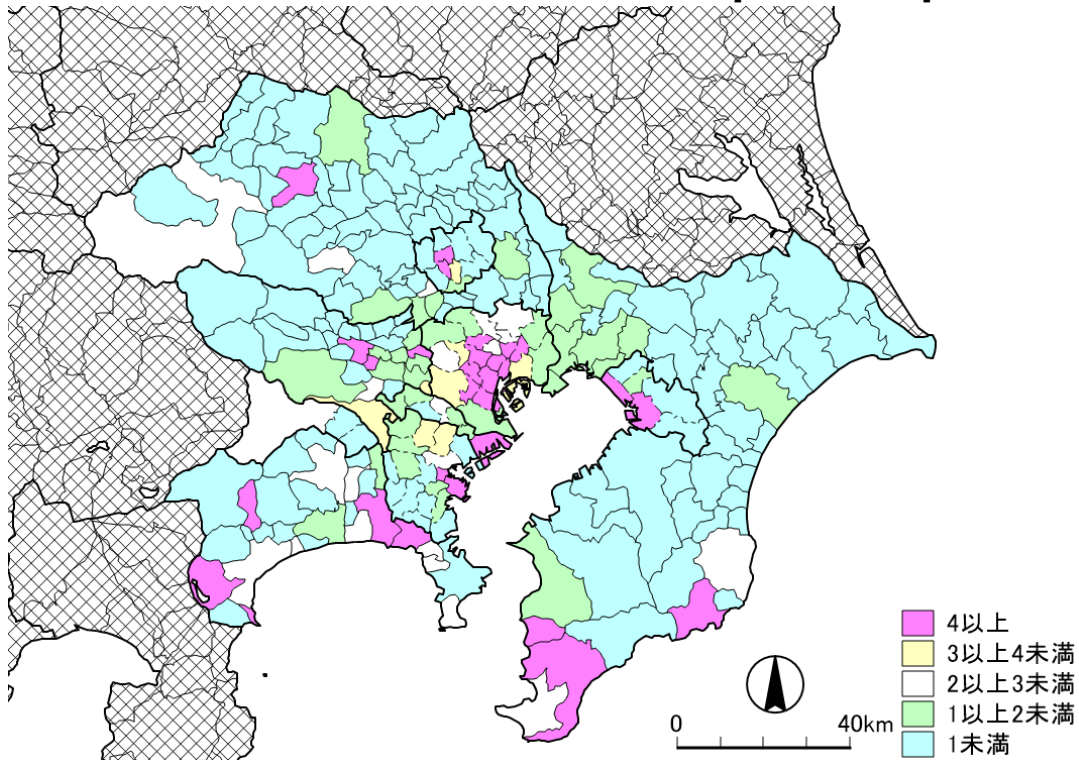
首都圏における「人口当たりサードプレイス拠点数」(市区町村別)をみると、「4.0 以上」が「30 (占率 12%)」、「3.0 以上 4.0 未満」が「8(同 3%)」、「2.0 以上 3.0 未満」が「22(同 9%)」、「1.0 以上 2.0 未満」が「39 (同 16%)」、「1.0 未満」が「152 (同 61%)」であった(図表-15)。サードプレイスオフィスが最も多い東京 23 区(1,428 拠点)では、「4.0 以上」が「10」(千代田区・中央区・港区・新宿区・台東区・墨田区・品川区・目黒区・渋谷区・豊島区)、「3.0 以上 4.0 未満」が「3」(江東区・世田谷区・中野区)、「2.0 以上 3.0 未満」が「5」(文京区・杉並区・北区・荒川区・足立区)、「1.0 以上 2.0 未満」が「5」(太田区・板橋区・練馬区・葛飾区・江戸川区)となった。東京 23 区内において、サードプレイスオフィスの需給環境に地域差を確認することができる。

また、京阪神における「人口当たりサードプレイス拠点数」(市区町村別)をみると、「4.0 以上」が「21 (占率 13%)」、「3.0 以上 4.0 未満」が「8(同 5%)」、「2.0 以上 3.0 未満」が「9(同 6%)」、「1.0 以上 2.0 未満」が「17 (同 11%)」、「1.0 未満」が「102 (同 65%)」であった(図表-16)。

首都圏や京阪神において、1.0 (拠点/万人) 未満の市区町村が約 6 割を占めており、大都市圏でもサ

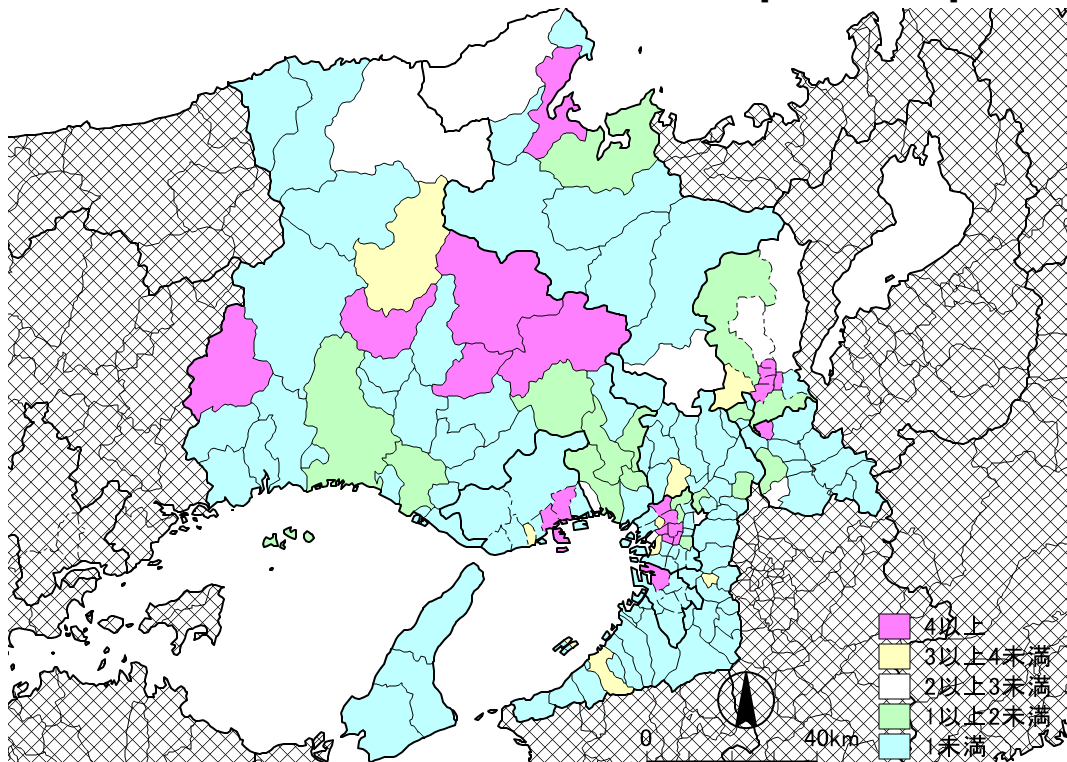
ードプレイスオフィスの開設余地は残されているといえる。

図表-15 人口当たりサードプレイス拠点数(首都圏) [単位:拠点/万人]



(出所) 各社公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-16 人口当たりサードプレイス拠点数(京阪神) [単位:拠点/万人]



(出所) 各社公表資料をもとにニッセイ基礎研究所作成

4. おわりに

コロナ禍を経て、テレワークを取り入れたハイブリットな働き方が定着するなか、自宅での執務環境に悩む就業者は多い。また、自然災害等に加えて感染症リスクも強く認識されて、大企業を中心に事業拠点の分散等のBCP策定が進んでいる。一方で、政府は、都市部に立地する企業などに勤務したまま地方に移住して地方で仕事をする「転職なき移住」を推進している。

また、コロナ禍の落ち込みから回復傾向にあるスタートアップ企業やフリーランスは、オフィスの選定に際して、移転自由度の確保や立地のステータスを求めている。

以上の状況を鑑みると、今後、サードプレイスオフィスの利用ニーズは更に高まることが予想される。

潜在的な顧客数を示す「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を比較分析したところ、全都道府県の約3分の1、首都圏および京阪神の約6割の市区町村で、サードプレイスオフィスの開設余地は残されている。今後、サードプレイスオフィスは、都市部、地方を問わず、オフィス市場に及ぼす影響が高まる可能性があり、その動向を注視していきたい。

(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はありません。