

2019年10月23日 全6頁

拡大するシェアオフィス市場と働き方改革

～企業にメリット、政府の政策実現の手段にも～

経済調査部
主任研究員 市川拓也

[要約]

- 国内でシェアオフィス市場が急拡大しており、多種多様なオフィススペースの提供が行われている。近年の国内有名企業が手掛けるシェアオフィス事業は、会員間のコミュニティ形成をあまり前面に打ち出しておらず、テレワークによる働き方改革に伴う需要を見込んだ動きであることがうかがえる。
- テレワークに関する調査結果によると、雇用型非テレワーカーはテレワークへの関心が高いが、企業側はテレワークに適した業務がないなどの理由から導入に後ろ向きの意見も見られ、両者の間にはギャップがある。
- シェアオフィスの活用は、企業にとって人材確保やBCP（事業継続計画）の観点からメリットがある。政府の空き家・空き店舗の再生、地域の交流人口の増加、女性活躍の推進、温室効果ガス削減といった各種の政策を実現するための手段になり得る。

はじめに

スタートアップ支援やフリーランスの増加などと相まって、ここ数年、シェアオフィスは注目を浴びてきた。多様な働き方が広まる中で、コワーキングスペース（コミュニティ形成を特徴とする共同利用型オフィス）など従来と異なるオフィスが成長している。本稿では、オフィスの共同利用であるシェアオフィスを取り上げることにする。

1. シェアオフィスとは

「シェアオフィス」には明確な定義はないが、不動産オーナーと企業が長期賃貸借契約をする従来の形態と異なり、一般に起業家やフリーランス等が月額や従量制などで共同利用するオフィスを指す。不動産オーナーが所有する遊休不動産を、通常は取引相手とはならないような小口利用者にも利用できるようにしたものであり、不動産賃貸の一種である。通常は、インターネットを介して不動産オーナーと賃借人をシェア事業者がマッチングする形態ではないが、オ

フィススペースの有効活用である点においてはシェアリングエコノミーと言える。

こうしたスペースを柔軟 (flexible) に利用できるシェアオフィスには、冒頭のコワーキングスペースといった形態が含まれる。コワーキングスペースは起業家やフリーランスなどがオープンスペース等に集い、設置された Wi-Fi 等の設備を共同利用し、仕事や交流を行うための場である。コワーキングスペースでは情報収集やコミュニティ形成が重要な要素と考えられているが、これに対してコミュニティ形成を問わないコワーキングスペースを指して狭義でシェアオフィスと呼ぶことがある。法人がサテライトオフィスの代わりとして利用する場合にはコミュニティ形成は不要であり、こうしたタイプのシェアオフィスも存在する。

他にもレンタルオフィス、サービスオフィスといった様々な用語があるが、本稿では長期賃貸借契約等の専用オフィスでなく、比較的短い期間で柔軟に利用されるオフィス全体を指すフレキシブルオフィスを広義の「シェアオフィス」として扱うこととする。

2. 拡大するシェアオフィス市場とその背景

(1) 拡大するシェアオフィス

図表 1 は東京都心 5 区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区) におけるフレキシブル・オフィス (本稿におけるシェアオフィス) の貸床面積の推移である。サービス・オフィスが 1998 年以降、一貫して増加しているのに加え、特に 2013 年以降はコワーキング・オフィスが一定の規模を示すようになってきている様子がわかる。市場の急拡大に関し、「2018 年 12 月末時点の貸床面積は 156,000 m²、2017 年末比で 48%増と大幅に拡大する見込み」(図表 1 出所資料) とあり、際立って増加している様子がうかがえる。

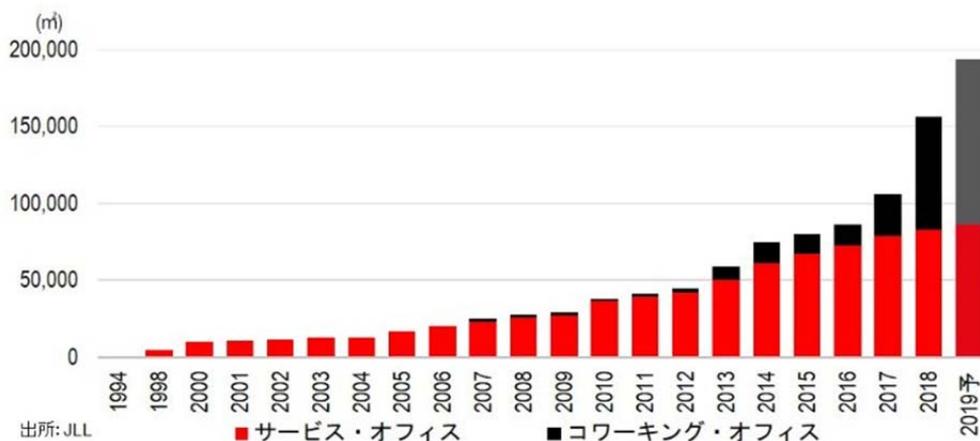
こうしたシェアオフィスの拡大は東京都心 5 区だけの現象ではない。近年世界中で拡大を続けてきた米 WeWork は、WeWork Japan として日本市場に 2018 年 2 月に初拠点を開設したばかりだが、国内では東京の他、横浜、名古屋、大阪、神戸 (予定)、福岡でも展開しており、2019 年 10 月現在、国内で予定も含めれば 33 拠点にのぼる¹。「プライベートオフィス」「専用デスク」「ホットデスク」といった多様なシェアオフィスを供給している。

この他、この業界で世界最大手の Regus (スイス IWG 社の子会社) も、国内に 144 拠点 (2019 年 8 月現在) を有する国内の大手であり、「レンタルオフィス」「コワーキングスペース」を供給してきた² (現在、日本リージャスホールディングスは貸会議室を行うティーケーピー社が買収し、子会社化されている)。

¹ <https://www.wework.com/ja-JP/locations>

² <https://www.regus-office.jp/>

図表1 東京都心5区におけるフレキシブル・オフィス市場（サービス・オフィス対コワーキング・オフィス）のストックの推移と予測



(筆者注) 2018 年は見込み。

(出所) JLL(ジョーンズ ラング ラサール)「東京都心5区のフレキシブル オフィス市場を分析」(2018年12月18日)(出典元:同「東京都心5区におけるフレキシブルオフィス市場の新時代」)

シェアオフィス市場の拡大は海外勢ばかりではなく、既存の国内有名企業の間でも参入が拡大している。例えば、法人を対象とした東急の NewWork は「サテライトシェアオフィス」として全国で利用可能な多拠点型のシェアオフィスを展開している³。日経新聞社とオプトインキューバートが事業パートナー契約を締結して行っている「シェアオフィス」OFFICE PASS は、全国に200カ所以上という強力なネットワークを有する⁴。東京電力ホールディングスの SoloTime は「法人向けの郊外型サテライトオフィス」として交流型でないシェアオフィスである⁵。これら有名企業ばかりではなく、様々な業種から参入が見られているのが現状である。

(2) 拡大する背景

シェアオフィスの需要拡大は国内に限らず世界的なものであるが、このことに関し、「平成30年度テレワーク人口実態調査－補完調査結果の概要－」(国土交通省)⁶に掲載されている「2. 共同利用型オフィス等の海外事例調査」では、社会的観点として、①技術の変化、②雇用形態の変化、③働く場所の変化の3つの社会的変化を挙げている⁷。それぞれについての詳細は割愛するが、①技術の変化については、「オフィスに行かなければ執務できない業務が減少した」点等を、②雇用形態の変化については、知識集約型雇用への変化やスタートアップ起業ブームを、③働く場所の変化については、ミレニアル世代の増加と大手企業の意識変化を挙げている。ミ

³ <https://www.newwork109.com/>

⁴ <https://officepass.nikkei.jp/>

⁵ <https://solotime.jp/>

⁶ 国土交通省 都市局 都市政策課 都市環境政策室「平成30年度テレワーク人口実態調査－補完調査結果の概要－」(平成31年3月)

⁷ CBRE “The Flexible Revolution. Insights into European flexible office markets” を参照したものである。

レニアル世代に関し、「働く場所の柔軟な選択は非常に重要な価値であり、企業にとっても有能な人材を確保するため」に必要であるとし、人材確保からシェアオフィスが必要であると捉えている。

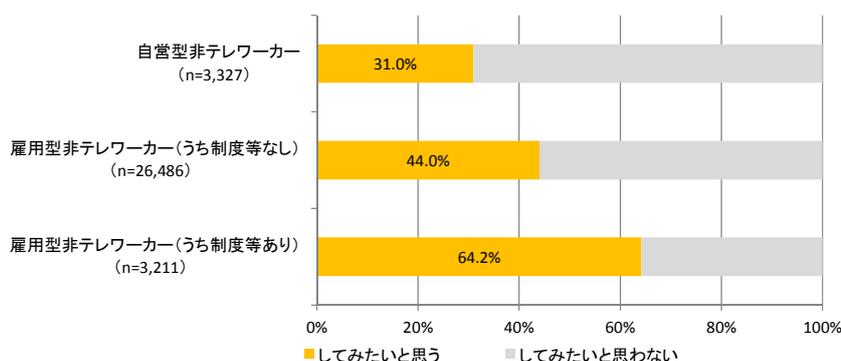
ミレニアル世代の増加は別として、基本的には日本においても同様の要因が働いているとみられるが、日本の場合にはこれらに加えて、政府が進める「働き方改革」を捉えた動きがあると考えられる。柔軟な働き方については、第2次安倍内閣における「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」（平成25年6月14日）の時点で、すでに「テレワークの普及に向けた新たなモデル確立のための実証事業の実施等による多様で柔軟な働き方の推進」が盛り込まれており、以降、働き方改革の一つとしてテレワークの推進が図られてきた。

テレワーク（現在、しばしば用いられる「リモートワーク」と同様と考えてよい）は通常、オフィスを離れて仕事を行うことであり、従来は在宅勤務が中心であったとみられるが、在宅勤務に限らず仕事をする場所があればテレワークを行うことは可能である。近年参入している事業者はコワーキングスペースに見られる会員間のコミュニティ形成をあまり前面に打ち出しておらず、シェアオフィスは会社員がテレワークをする場としての機能を果たしているものが多く見かけられる。また、利用者の対象を法人のみとしているところや、従量課金のプランも見られる。前述の国内企業におけるシェアオフィス事業への参入の多くは、働き方改革に伴う既存企業の在宅勤務以外の需要を見込んでいたものと推測される。

3. テレワークのニーズと企業の理解

図表2は、これまでICT等を活用して普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事をしたことがないと回答した人（非テレワーカー）へのテレワーク実施意向についての結果である。勤務先に制度等がある雇用型非テレワーカーでは6割強が利用したいとしている他、制度等がない雇用型非テレワーカーも4割強が利用したいとしている。自営型非テレワーカーが約3割であることから、雇用型非テレワーカーの方が高い関心を示していることになる。

図表2 テレワークの実施意向

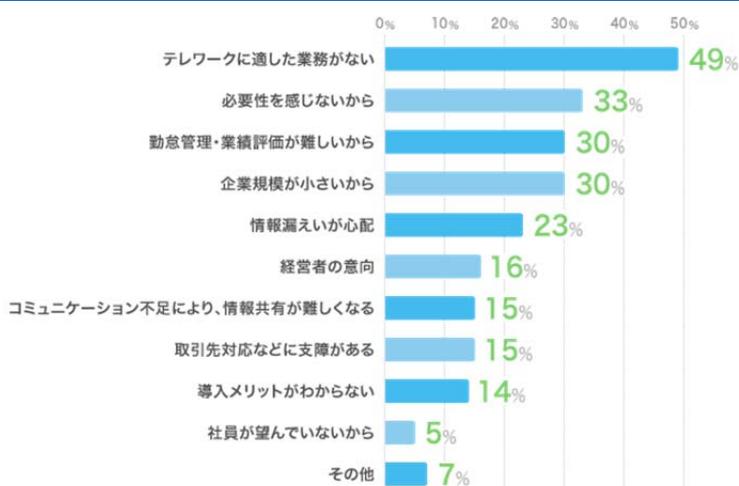


(出所) 国土交通省 都市局 都市政策課 都市環境政策室「平成30年度テレワーク人口実態調査-調査結果の概要-」（平成31年3月）より大和総研作成

一方で、テレワークを促進する上で課題となるのが、企業側の理解である。図表3はテレワークについてのアンケート調査で、テレワークを「導入していない」と回答した企業（85%）に、テレワークを導入していない理由を尋ねたものである。「テレワークに適した業務がない」（49%）が最多であり、以下、「必要性を感じないから」（33%）、「勤怠管理・業績評価が難しいから」「企業規模が小さいから」（いずれも30%）と続いている。

「取引先対応などに支障がある」（15%）場合は導入に際して大きなハードルとなるが、「テレワークに適した業務がない」「必要性を感じないから」については、導入を望む社員の立場に立てば見方によっては口実のようにも見える。雇用型非テレワーカーと企業との間にギャップがあることは明らかであろう。

図表3 テレワークを導入していない理由（複数回答可）



（注）複数回答可。2019年6月12日（水）～2019年7月16日（火）に実施。有効回答数651名のうちテレワークを「導入していない」と回答した85%の企業が回答。

（出所）エン・ジャパンのウェブサイト「148回 テレワークについて」

4. メリット・デメリットと政府の施策

（1）シェアオフィス導入における企業のメリット・デメリット

上記のように、テレワーク導入をめぐる企業と社員にギャップがあるが、テレワークを望んでいる社員の割合が小さくないことからすれば、いずれ企業には人材確保（下線は筆者による強調。以下、同様。）の側面からテレワークの導入が求められるようになるであろう。その際に、役立つと考えられるのがシェアオフィスである。図表4のテレワークを導入していない理由の第3位「勤怠管理・業績評価が難しいから」については、在宅勤務の場合、プライベートな時間との線引きが難しく勤怠管理の困難さは認めざるを得ないが、シェアオフィスへの勤務であれば入退社の時間は容易に把握できる。実際に物理的にも出勤しており、仕事の中身はともかく、形式的には自社の別オフィスで勤務しているような形になる。

企業にとってシェアオフィスを活用するメリットは他にも存在する。シェアオフィスは [BCP](#)

(事業継続計画)の観点から注目できるためである。普段から代替のオフィスとしてシェアオフィスを利用できる環境を作っておけば、災害時に臨時のオフィスとして機能させることが可能だろう。その分だけ、事業の継続性におけるリスクを減らすことができると考えられる。

ただし、企業サイドにしてみれば、シェアオフィス導入にはデメリットもある。企業が賃借によるシェアオフィス勤務の制度を新たに始める場合は、追加的なコストの発生は避けられない。社員がシェアオフィスに勤務している時間にメインオフィスが空席となるのであれば、経済的に非効率と言える。さらに、オープンスペースであれば、物品の盗難リスクもあり、シェアオフィス導入が一方的に優れているわけではない。当然のことながら、工場の作業員や小売店舗の販売員など、あらゆる業種や立場の人々にシェアオフィスが適しているはずもなく、シェアオフィスの導入はこうした職種以外で、人材確保や生産性の向上が見込まれることを前提に検討することが望ましいと言えよう。

(2) 政府の政策実現の手段に

企業によるシェアオフィスの活用は、政府が行っている施策との関係からも注目できる。空き家やテナントが抜けたビルのスペースを改修して利用すれば、不動産の有効活用としてのシェアオフィスは、空き家・空き店舗の再生にもつながる。この結果、地域にワークスペースができれば、地域の交流人口の増加にもつながる可能性がある。また、小さな子供を抱える家庭の住まいの近くにシェアオフィスがあれば、送り迎えや急病にも対応しやすいため、ワーク・ライフ・バランスの改善の他、女性活躍の推進にもつながり得る。

2(2)で触れた国土交通省の調査結果⁸には、シェアオフィスは「地元での就労による、通勤に係るエネルギー消費を削減できる効果が期待できる」と記載され、温室効果ガスの削減につながる旨が記されている。その通りであれば、「気候変動に具体的な対策を」を掲げたSDGsにおける目標13の達成を促すことにつながる。

政府は現在なおテレワークを促進しており、「世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」(令和元年6月14日)においても、「令和2年に、テレワーク導入企業を平成24年度比で3倍、テレワーク制度等に基づく雇用型テレワーカーの割合を平成28年度比で倍増」を掲げている。今後、政府としてはテレワークの推進だけでなく、企業に対して「シェアオフィス勤務」を促進するような施策を進めていくことが必要かもしれない。

⁸ 国土交通省 都市局 都市政策課 都市環境政策室「平成30年度テレワーク人口実態調査－補完調査結果の概要－」(平成31年3月)