

株式会社都市未来総合研究所

公開

コロナ禍の中、シェアオフィス等の ワークプレイス供給に新たな動き

2021年3月

SPECIAL REPORT

2020年度 vol.2

大島 将也(OSHIMA Masaya)

m.oshima@tmri.co.jp

新型コロナウイルスの感染拡大を契機とするテレワーク需要の増加などを背景にシェアオフィス等のワークプレイス供給に新たな動きがみられるようになった。本稿では、これらの動きを分類、整理して特徴を述べるとともに、その背景を考察する。

概要

- ・新型コロナウイルスの感染拡大を契機にワーカークの働き方や働く場所に変化が生じた中、シェアオフィス等のワークプレイス供給に関して新たな動きがみられるようになった。
- ・本稿では、コロナ禍以降にみられたシェアオフィス等のワークプレイス供給に関する新たな動きを、①運営事業者の属性の拡大、②設置される施設等の拡大、③立地の拡大、④利用者への提供サービスの拡大の4点に分類し、それぞれの特徴を考察した。
- ・新たな動きの背景には、①新型コロナウイルスの感染拡大を契機とするテレワーク需要の増加、②運営事業者の事業環境の変化、③将来の需要増加を見越した事業参入や事業拡大、などがあると考えられる。

Special Report の中で示された内容や意見は、都市未来総合研究所の公式見解を示すものではありません。
なお、Special Report に対するご意見・ご質問・お問い合わせは、執筆者までお寄せください。

1. コロナ禍前におけるシェアオフィス等の供給に関する動き

シェアオフィスやコワーキングスペースなどと称される、複数の企業等がオープンスペースを共用するワーキングスペース(以下、シェアオフィス等という。)は、企業による働き方改革の進展などを背景に 2017 年頃から多くの設置事例がみられるようになった。柔軟な働き方を促進する方策の一つとして、働く場所や時間をフレキシブルにさせる企業の取組みが散見されるようになり、シェアオフィス等の運営事業に参入する事業者が多くみられるようになった。この時期、主に賃貸オフィスビルの開発、運営事業を営む大手デベロッパーや専業事業者などがシェアオフィス等の運営事業に新規参入した例が多くみられた。

これら運営事業者のエリア戦略は、都心部を中心に展開するものと郊外部を中心に展開するものとに分類され、当時は都心部を中心に展開する運営事業者が目立った。

ターゲットとする顧客(シェアオフィス等の利用者)は大手企業を中心とするものと、個人事業者やスタートアップ企業などの比較的規模の小さい企業等を対象とするものがあり、ターゲットによって立地や設備、提供するサービス等の傾向に違いがみられた。

事業の主な収益源は、オフィススペースを提供し、その対価として利用料を得ることに主眼を置くビジネスモデル

が多いが、「We Work」のように利用者同士を結びつけるコミュニティ・プラットフォームを提供したり、スタートアップ企業等に対して直接投資を行うなど、場所貸しにとどまらないサービスを提供する運営事業者もみられた。

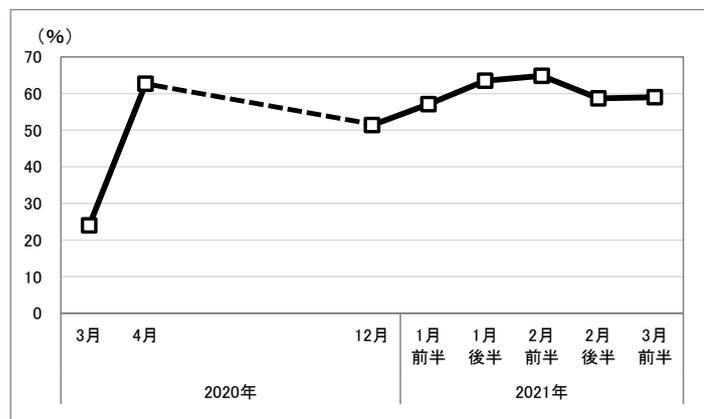
2. 新型コロナウイルスの感染拡大を契機に働き方や働く場所に大きな変化

新型コロナウイルスの感染拡大は、働き方や働く場所に大きな影響を与えた。感染拡大防止のために人の移動の抑制が必要となり、オフィスへの出社を極力控え、在宅勤務等のテレワークが推奨されるようになった。東京都内の企業のテレワーク導入率は 2020 年 3 月時点では 24.0%であったが、1回目の緊急事態宣言が発令された 4 月には 62.7%に上昇。以降、若干の変動はみられるものの、2020 年 3 月時点と比べると高位の水準で推移している[図表 1]。

また、2020 年秋頃から、企業がオフィスを集約、縮小等させる動きが増加している。集約や縮小等を実施する理由としては、新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、テレワークを導入した、または以前から制度として整備していたテレワークの活用が進展したことなどが挙げられている。こうした企業が採用するテレワークの実施形態としては、在宅勤務のほか、シェアオフィス等の活用も複数みられる。

さらに、コロナ禍の中でのテレワーク活用の進展を契機として、DX(デジタルトランスフォーメーション)を推進させ、生産性の向上を図る企業の動きが散見されるようになってきている。かかる企業の中には、生産性向上を図る手段の一つとして、働く場所や時間をフレキシブル化させるためにシェアオフィス等を活用する例もみられる。

【図表 1】 東京都内の企業(従業員 30 人以上)のテレワーク導入率



データ出所: 東京都「テレワーク導入率調査」(2021 年 3 月 19 日付報道発表資料)

¹ テレワークという用語は在宅勤務(自宅で仕事すること)と同義に使用される場面が見受けられるが、本稿では、一般社団法人日本テレワーク協会による「テレワークとは、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のこと」、「テレワークは、働く場所によって、自宅利用型テレワーク(在宅勤務)、移動中や移動の合間に行うモバイルワーク、サテライトオフィスやコワーキングスペースといった施設利用型テレワークのほか、リゾートで行うワーケーションも含めてテレワークと総称」という定義に即して使用することを原則とした。なお、同協会の定義に従うと、在宅勤務はテレワークの一形態であると解せる。

【図表 2】 コロナ禍以降のシェアオフィス等のワークプレイス供給に関する新たな動き

分類		
事例No.	具体例	
① 運営事業者の属性の拡大		
オフィスビル以外のアセットタイプを主業とする不動産会社による参入		
1	A社 (不動産)	駐車場事業を主業とする同社は千葉県柏市に所在する駅ビルに、同社が初めて手掛けたシェアオフィスを2021年3月に開設。300㎡超の空間に作業用の机やソファ、ウェブ会議に使える個室を用意。コロナ禍でテレワークが広がる中、地域住民やビジネスマンらの利用を見込む。
不動産以外の業種の企業による参入		
2	B社 (衣料品)	主に紳士服の製造・販売を手掛ける同社は2020年10月にシェアオフィス1号店を東京都千代田区に開設。同社の店舗の空きスペースに出店し、衣料品販売スペースとの行き来が可能
3	C社 (衣料品)	主に紳士服の製造・販売を手掛ける同社は新たな働き方を支援するサービスとして通勤する職場でもなく在宅勤務でもない新しい働き方ができる郊外駅前型サードプレイスを立ち上げ、2021年2月にシェアオフィス1号店を神奈川県横浜市青葉区に開設。今後は既存事業と連携しながら関東郊外を中心に5年後をめどに100店舗の開業を目指す。
② 設置される施設等の拡大		
鉄道駅、駅ビル		
4	D社 (鉄道)	コロナ禍前から駅構内に個室やブース等のシェアオフィスを設置してきているが、2021年3月からホーム上に設置。同社によると他の鉄道会社を含めて国内初の取組み。また、駅構内への設置は同社の事業エリア全域に拠点を広げるほか、これまで主に展開してきた駅ナカだけでなく、ホテルやフィットネスジムなどと融合させた拠点を増やす。
バス		
5	E社 (バス運営)	車内で仕事をしながら目的地まで移動するシェアオフィスバスの実証運行を2021年2月から開始。車両にWi-Fiや化粧室のほか、PCを置くことができるラップトップトレイを完備。バス車内で仕事をしながら目的地まで過ごす「動くシェアオフィス」をコンセプトに、乗車と同時に仕事を開始すれば通勤時間が就業時間となる点を訴求
ホテル		
6	F社群 (複数のホテル事業者)	コロナ禍以降、訪日外国人観光客がほぼ消滅し、国内旅行者も減少したことから、収益確保の一環としてテレワークプラン等と称して客室を提供。足元でも事業開始の事例が複数みられる。
賃貸・分譲マンションの共用部		
7	G社群 (複数のデベロッパー)	コロナ禍以降、主に居住者向けのサービスの一環として、賃貸・分譲マンションの共用部に個室ブースやミーティングスペースを設置するなどしてテレワーク用スペースを確保する事例が目立つようになった。
小売店舗との併設		
2 (再掲)	B社 (衣料品)	事例No.2: 衣料品販売店舗の空きスペースに併設設置される点で本項目にも分類
③ 立地の拡大		
都心部を中心に展開してきた運営事業者が郊外部や地方への設置を強化		
8	H社 (デベロッパー)	コロナ禍前からシェアオフィス事業を展開してきた同社は主に都心部で店舗拡大してきたが、今後は郊外や地方部にも出店を広げる方針
④ 利用者に対するサービス内容の拡大		
個室特化型サテライトオフィスの開始		
9	H社 (デベロッパー)	既存の法人向けサービスオフィス、法人向け多拠点型サテライトオフィスに加え、新サービスとして2020年12月から法人向け個室特化型サテライトオフィスを開始。開始する理由として、新型コロナウイルスの感染拡大を契機に在宅勤務が増加するとともにその課題も明らかになってきた中、自宅の近くでテレワークに集中できる環境の整備を望む声が高まったことを挙げている。
定額で多拠点の利用を可能に		
10	I社 (専門運営事業者)	コロナ禍前にコワーキングスペース事業に参入し、これまでは契約する際にはベースとなる拠点を決め、そこ以外の拠点をを使う際には追加料金を必要としたが、月額定額で他拠点利用可能という「サブスク」サービスを2020年12月から開始
法人向けにシェアオフィスを提供してきた事業者が個人向けシェアオフィス事業を開始		
11	J社 (鉄道・不動産)	2016年から展開する法人企業向け会員制サテライトシェアオフィス事業の新業態として、有人型店舗運営による個人向け非会員制の有人型シェアオフィス事業を2021年2月から開始。法人企業向け事業ではカバーできていなかった「個人利用者」を新たに対象とすることで、シェアオフィスの法人契約を行っていない企業に勤務する者や個人事業主、フリーランスなどに対して自宅以外で集中できるテレワーク環境を提供する。
クーポンの配布		
12	J社 (鉄道・不動産)	2016年から展開する法人企業向け会員制サテライトシェアオフィス事業において、利用店舗付近の地域限定クーポンの配信を2021年3月から開始。クーポンの内容は、カフェ、ホテルレストラン、地域飲食店の割引・お土産や、フィットネス(ジム・プール)、ゴルフ場、美容店のサービスなど。

注1) 社名下部のカッコ内はその企業の業種または主要業務を示す。

注2) この表に掲載した事例の分類は、各種公表資料の内容を基に筆者が判断(推定を含む)したものであり、必ずしも事業者の意図と一致するとは限らない。

出所: 事業者のリリース資料や新聞報道等の各種公表資料を基に筆者が作成

3. コロナ禍以降にみられる新たな動き

新型コロナウイルスの感染拡大を契機に働き方や働く場所に変化がみられるようになってきている中、シェアオフィス等のワークプレイス供給に新たな動きがみられる。

[図表 2]は、コロナ禍以降にみられたシェアオフィス等のワークプレイス供給に関する新たな動きを、①運営事業者の属性の拡大、②設置される施設等の拡大、③立地の拡大、④利用者への提供サービスの拡大の 4 点に分類して整理したものである。

以下、上記の分類ごとに事例を紹介し、その特徴を考察する²。

①運営事業者の属性の拡大

前述のとおり、コロナ禍前、働き方改革の進展などを背景に新規参入した運営事業者は、賃貸オフィスビルの開発、運営事業を営む大手デベロッパーや専門の運営事業者などが主であったが、足元ではオフィスビル以外のアセットタイプを主業とする不動産会社や、不動産以外の業種の企業による参入も複数みられる。

■オフィスビル以外のアセットタイプを主業とする不動産会社による参入

駐車場事業を主業とする A 社は、千葉県柏市に所在する駅ビルに、同社が初めて手掛けたシェアオフィスを 2021 年 3 月に開設。コロナ禍でテレワークが広がる中、地域住民やビジネスマンらの利用を見込んでいる(事例 No.1)³。

■不動産以外の業種の企業による参入

主に紳士服の製造・販売を手掛ける B 社は、2020 年 10 月にシェアオフィス 1 号店を東京都千代田区に開設。同社の店舗の空きスペースに出店し、衣料品販売スペースとの行き来を可能としている(事例 No.2)。

また、B 社と同業の C 社は、新たな働き方を支援するサービスとして通勤する職場でもなく在宅勤務でもない新しい働き方ができる郊外駅前型サードプレイスを立ち上げた。今後は既存事業と連携しながら関東郊外を中心に 5 年後をめどに 100 店舗の開業を目指すとしている(事例 No.3)。

B 社および C 社の参入事例はコロナ禍による事業環境の変化への対応として収益多角化を企図した面があると推測される。在宅勤務の普及で主力の紳士服の売上不振となる中、B 社は同社の店舗の空きスペースに出店して売り場とオフィススペースを往来可能な空間とし、C 社は今後既存事業と連携しながら事業を拡大させる計画であること、両社の主業およびシェアオフィス事業の主要顧客がビジネスパーソンであることを勘案すると、両社ともに主業とのシナジー効果を期待している面もあると思われる。

②設置される施設等の拡大

シェアオフィス等が設置されるのはオフィスビルが中心であるが、コロナ禍以降はオフィスビル以外の施設等に設置される事例も散見されるようになって

いる。設置される施設等は、鉄道駅や駅ビル、バス、小売店舗内、ホテルなど多岐にわたる。

■鉄道駅、駅ビル

鉄道会社の D 社はコロナ禍前から自社の駅構内に個室やブース等のシェアオフィスを設置してきているが、2021 年 3 月からホーム上に設置。また、駅構内への設置は D 社の事業エリア全域に拠点を広げるほか、これまで主に展開してきた駅ナカだけでなく、ホテルやフィットネスジムなどと融合させた拠点を増やす計画である(事例 No.4)。

■バス

バス運営会社の E 社は車内で仕事をしながら目的地まで移動するシェアオフィスバスの実証運行を 2021 年 2 月から開始した。車両に Wi-Fi や化粧室のほか、PC を置くことができるラップトップレイを完備。バス車内で仕事をしながら目的地まで過ごす「動くシェアオフィス」をコンセプトに、乗車と同時に仕事を開始すれば通勤時間が就業時間となる点を訴求している(事例 No.5)。

D 社と E 社の事例は、在宅勤務の普及などで交通事業の業績が悪化する中、主業の施設や設備を活用してシェアオフィス等をワーカーに提供し、新たな収益源を確保しようとする取組みであると推測される。移動拠点である鉄道駅や移動手段であるバス車内での業務を可能とすることで、場所や時間に縛られないフレキシブルな働き方へのニーズを見込んでいると考えられる。

² 本稿で取り上げた事例に対する考察は、各種公表資料の内容を基に筆者が判断(推定を含む)したものであり、必ずしも事業者の意図と一致するとは限らない。

³ 本文中のカッコ内に記載した事例 No.は、[図表 2]に掲載する事例に紐付く。以下、同じ。

■ホテル

複数のホテル事業者(F社群)はコロナ禍以降、テレワークプラン等と称して客室をテレワーク実施者に提供するサービスを展開している(事例 No.6)。かかる取組みは感染拡大初期の段階からみられたもので、訪日外国人観光客がほぼ消滅し、国内旅行者も減少したことによる収益の減少を補完するための取組みであると考えられる。Go To トラベル事業の停止によって宿泊者数が再度落ち込んでいる状況下、足元でもテレワークプラン等の提供を開始する例が散見される。

■賃貸・分譲マンションの共用部

コロナ禍以降、主に居住者向けのサービスの一環として、複数のデベロッパー(G社群)が賃貸・分譲マンションの共用部に個室ブースやミーティングスペースを設置するなどしてテレワーク用スペースを確保する事例が活発になった(事例 No.7)。コロナ禍で顕在化した、自宅スペースや家族構成などの点から在宅勤務が難しいワーカーなどによる職住近接ニーズを見込んだうえで、物件の訴求力を向上させることが主な狙いであるとみられる。

■小売店舗との併設

「①運営事業者の属性の拡大」で取り上げたB社の事例(事例 No.2)は、自社店舗内に設置させている点で新たな取組みといえる。

③立地の拡大

前述のとおり、コロナ禍前の事業参入事例においてシェアオフィス等が設置されるエリアは都市部が目立つ状況であったが、コロナ禍以降は郊外部へ

の設置が目立つようになった。

■都心部を中心に展開してきた運営事業者が郊外部や地方への設置を強化

デベロッパーのH社はコロナ禍前からシェアオフィス事業を展開し、主に都心部で店舗を拡大させてきたが、今後は郊外や地方部にも出店を広げる方針である(事例 No.8)。郊外部へのシェアオフィス出店拡大は、前述した複数のデベロッパー(G社群)にみられた賃貸・分譲マンションの共用部へのシェアオフィス等の設置と同様に、コロナ禍で顕在化した職住近接ニーズを見込んだ取組みであると思われる。

④利用者への提供サービスの拡大

コロナ禍前から事業展開している運営事業者の中には、利用者に対する新たなサービスの提供を開始したものもいる。テレワークの進展によってシェアオフィス等に対する需要の増加を見込んで出店を拡大させる既存運営事業者や新規参入する運営事業者が多数いる中、競合他社との差異化を図ることなどが目的であると思われる。

■個室特化型サテライトオフィスの開始

デベロッパーのH社(上記の事例 No.8と同企業)は、既存の法人向けサービスオフィス、法人向け多拠点型サテライトオフィスに加え、新サービスとして2020年12月から法人向け個室特化型サテライトオフィスを開始した。開始理由として、新型コロナウイルスの感染拡大を契機に在宅勤務が増加するとともにその課題も明らかになってきた中、自宅の近くでテレワークに集中で

きる環境の整備を望む声が高まったことを挙げている(事例 No.9)。

■定額で多拠点の利用を可能に

コワーキングスペースの専業運営事業者であるI社は、コロナ禍前に事業に参入し、これまでは契約する際にベースとなる拠点を決め、当該拠点以外を使う際には追加料金を必要としたが、月額定額で他拠点利用可能という“サブスク”サービスを2020年12月から開始した(事例 No.10)。

■法人向けにシェアオフィスを提供してきた事業者が個人向けシェアオフィス事業を開始

鉄道事業や不動産事業などを行うJ社は、2016年から展開してきた法人企業向け会員制サテライトシェアオフィス事業の新業態として、有人型店舗運営による個人向け非会員制の有人型シェアオフィス事業を2021年2月から開始した。法人企業向け事業ではカバーできていなかった「個人利用者」を新たに対象とすることで、シェアオフィスの法人契約を行っていない企業に勤務する者や個人事業主、フリーランスなどに対して自宅以外で集中できるテレワーク環境を提供する(事例 No.11)。

■クーポンの配布

また、J社は同事業において、利用店舗付近の地域限定クーポンの配布を2021年3月から開始した。クーポンの内容は、カフェ、ホテルレストラン、地域飲食店の割引・お土産や、フィットネス(ジム・プール)、ゴルフ場、美容院のサービスなどである(事例 No.12)。

4. 新たな動きの背景

前述の新たな動きがみられる背景について考察する。主な背景として以下の3点が考えられる。

①新型コロナウイルスの感染拡大を契機とするテレワーク需要の増加

背景の一つとして、テレワーク実施率の増加に伴うシェアオフィス等に対する需要の増加が考えられる。

新型コロナウイルスの感染拡大防止策の一つとして求められるようになったテレワークの形態は在宅勤務が主ではあるが、前述のとおり自宅スペースや家族構成などの観点から在宅勤務が難しいワーカーなどによる職住近接ニーズの高まりを見込んでいると思われる事例が複数みられる。かかるニーズもあってか、コロナ禍以降は個室タイプの供給が以前と比べて目立つようになっている。

②運営事業者の事業環境の変化

入国制限や移動自粛によって宿泊者数が激減したホテルにおいて新たな

収益源を確保するためにテレワークプラン等の提供を開始したことが典型的であるように、新型コロナウイルスの感染拡大を契機とする既存事業の環境変化を背景として、収益多角化を目的に事業参入したとみられる例は複数ある。既存事業の施設等を転用または活用してシェアオフィス等を展開し始めた事例のなかには、こうした事業環境の変化への対応として開始したと思われるものもある。

③将来の需要増加を見越した事業参入や事業拡大

コロナ禍前、シェアオフィス等の利用が拡大していた背景の一つに、柔軟な働き方を促進するために働く場所や時間をフレキシブル化させる企業の取り組みがあった。すなわち、従業員が働きやすい環境を整備して業務効率を高め、企業業績の向上につなげる手段の一つとしてテレワークを活用する企業があった。

コロナ禍以降、前述のとおり、DXを推進させて生産性の向上を図ろうとする企業の動きが散見されるようになり、その一環として働く場所や時間をフレキシブル化させるためにシェアオフィス等を活用する例もみられる。こうしたDX推進の動きをふまえ、将来的にテレワーク需要は増加すると見越して、または期待して、新たな取組みを始めたシェアオフィス等の運営事業者もいるものと思われる。

なお、テレワーク需要の増加に関して、短期的には新型コロナウイルスの感染拡大防止のための移動自粛に伴って在宅勤務等を実施する者が増加したことよるところが大きいと考えられるが、中期的には、企業による働き方改革やDX推進が今後どれ程進展するのにかよる面が大きいと思われる。今後需要が変化すれば、それに対応する形でシェアオフィス等の供給量や設備、立地などにも変化が生じる可能性が考えられる。

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所(以下、「都市未来総合研究所」)は、本レポートに掲載されている内容(文章、図表、画像、データ、分析または評価手法)の一部または全部(以下「本書内容」)について、都市未来総合研究所との許諾契約(業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。)の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主(以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」)はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず(過失その他のいかなる理由によるものであっても)、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失(実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。)、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone:03-3273-1431、Facsimile:03-3273-1471、URL:<http://www.tmri.co.jp/>

設立:昭和62年12月21日、資本金:1億円、株主:みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1)不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2)資産マネジメント:CRE(企業不動産)・FM、AM・PMに関する調査研究とコンサルティング、(3)開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4)都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング