

日本のコワーキングスペースの現状と展開

★大都市政策研究機構では、調査研究の一環として、第 21 回日本テレワーク学会研究発表大会（2019 年 7 月 13 日～14 日）にて、「日本のコワーキングスペースの現状と課題」（市川宏雄理事長、三宅博史主任研究員）と題する研究報告を行った。本調査・研究レポートは、当報告に解説を加えたものである。

本報告のねらい

近年、テレワークの普及に伴う働き方の多様化として、「コワーキングスペース」が注目を集めている。コワーキングスペースとは、オフィスや自宅以外の新たなワークスペースのことを指すが、日本初のコワーキングスペース「cahooz（カフーツ）」代表の伊藤富雄氏は、次のように定義している。

「個々に仕事を持ち働く人たちが、働く場所（空間）を同じくするだけではなく、コミュニケーションを図ることで、互いに情報と知恵を共有するという概念およびそのための施設」

つまり、コワーキングスペースとは、それぞれ独立した仕事を抱えるワーカーが集まり仕事をする場所であるが、従来の SOHO やシェアオフィスとは異なり、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有することで新たな価値を創出しようとするスペースだという点に特徴がある（※）。

これらコワーキングスペースは、2006 年ごろにアメリカ・ニューヨークで始まり、その後、アメリカの大都市や、ロンドンなどのヨーロッパ諸都市で急速に普及が進んでいった。その影響は日本にも及び、大都市を中心に施設数が大幅に増加しつつある。

そこで、日本のコワーキングスペースの現状と今後の展開方向について考察するため、次の 4 つの観点から分析を試みる。なお、分析手法としては、コワーキングスペースのポータルサイトである「コワーキング.com」（<https://co-working.com>）に登録されている 799 施設（2019 年 6 月 8 日更新時点）の情報をもとにデータベース化を図り、各種集計を行った。

- ① 日本のコワーキングスペースの施設数の推移（2015～2019 年）
- ② コワーキングスペースの都市別の立地状況
- ③ コワーキングスペースのサービスタイプ別分析
- ④ コワーキングスペース提供事業者の新たな展開状況

1 コワーキングスペース施設数の推移

日本初のコワーキングスペースは、2010 年 5 月に神戸市でオープンした「cahooz（カフーツ）」であり、同年 8 月には東京初で全国 2 番目の「PAX Coworking（パックスコワーキング）」（東京都世田谷区）が開設した。その後、全国的に急拡大しているとみられるが、実際にどの程度、施設数は増えているのか。『テレワーク白書 2016』（日本テレワーク協会編）には、同じ「コワーキング.com」による 2015 年 7 月時点の都道府県別施設数が掲載されている。この 2015 年 7 月時点のデータと、今回（2019 年 6 月）のデータとを比較し検証してみよう。

全国の施設数では、300 施設（2015 年）から 799 施設（2019 年）へと、約 2.66 倍増加している。2010 年

の「cahooz（カフーツ）」誕生から5年間で300施設に増え、2015年からの4年間でさらに約400施設増えたことになる。単純平均で2010～2015年は年間60施設、2015年以降は年間100施設ずつ増加し、まさに拡大傾向にある。

地方ブロック別にみると、2015年には関東が163施設（全国シェア54.3%）、近畿が61施設（同20.3%）で、この2ブロックで全国の約75%を占めていた。2019年には関東が414施設（同51.8%）、近畿が159施設（同19.9%）となり、施設数は増加しているが、全国シェアは低下している。その代わりに東北、中部、中国で施設数の伸びが目立ち、全国シェアも上昇している【図表1左側】。

都道府県別にみると、施設増加数は東京都、大阪府、神奈川県が目立つが、伸びでは青森、山形、石川、岐阜県などが全国平均を上回る。2015年に施設が一つもなかった福島、新潟、富山、鳥取、島根、山口、宮崎県などでも、複数の施設の立地に至っている【図表1右側】。

これらの推移をまとめると、2010～2015年頃にかけては東京都や大阪府を中心に関東、近畿で施設数は増加したが、近年では東北、中部、中国地方をはじめ、全国的な立地が進みつつあると言える。

図表1：コワーキングスペース施設数の推移（2015－2019年）

○全国及び地方別

地方	2015年		2019年		増加数	伸び
	施設数	シェア	施設数	シェア		
北海道	7	2.3%	16	2.0%	9	2.29倍
東北	13	4.3%	42	5.3%	29	3.23倍
関東	163	54.3%	414	51.8%	251	2.54倍
中部	28	9.3%	87	10.9%	59	3.11倍
近畿	61	20.3%	159	19.9%	98	2.61倍
中国	7	2.3%	29	3.6%	22	4.14倍
四国	4	1.3%	8	1.0%	4	2.00倍
九州	17	5.7%	44	5.5%	27	2.59倍
全国	300	100.0%	799	100.0%	499	2.66倍

○都道府県別

都道府県	2015年	2019年	増加数	伸び
1 北海道	7	16	9	2.29倍
2 青森県	1	5	4	5.00倍
3 岩手県	3	5	2	1.67倍
4 宮城県	7	17	10	2.43倍
5 秋田県	0	1	1	—
6 山形県	2	7	5	3.50倍
7 福島県	0	7	7	—
8 茨城県	1	7	6	7.00倍
9 栃木県	3	5	2	1.67倍
10 群馬県	3	5	2	1.67倍
11 埼玉県	5	11	6	2.20倍
12 千葉県	8	20	12	2.50倍
13 東京都	132	320	188	2.42倍
14 神奈川県	11	46	35	4.18倍
15 新潟県	0	7	7	—
16 富山県	0	6	6	—
17 石川県	1	6	5	6.00倍
18 福井県	0	2	2	—
19 山梨県	1	2	1	2.00倍
20 長野県	5	16	11	3.20倍
21 岐阜県	2	8	6	4.00倍
22 静岡県	4	11	7	2.75倍
23 愛知県	15	29	14	1.93倍
24 三重県	2	5	3	2.50倍
25 滋賀県	3	7	4	2.33倍
26 京都府	8	23	15	2.88倍
27 大阪府	32	81	49	2.53倍
28 兵庫県	13	34	21	2.62倍
29 奈良県	2	7	5	3.50倍
30 和歌山県	1	2	1	2.00倍
31 鳥取県	0	4	4	—
32 島根県	0	5	5	—
33 岡山県	2	6	4	3.00倍
34 広島県	5	10	5	2.00倍
35 山口県	0	4	4	—
36 徳島県	2	2	0	1.00倍
37 香川県	1	3	2	3.00倍
38 愛媛県	1	2	1	2.00倍
39 高知県	0	1	1	—
40 福岡県	6	17	11	2.83倍
41 佐賀県	0	2	2	—
42 長崎県	2	4	2	2.00倍
43 熊本県	4	3	-1	0.75倍
44 大分県	0	2	2	—
45 宮崎県	0	5	5	—
46 鹿児島県	1	4	3	4.00倍
47 沖縄県	4	7	3	1.75倍
全国	300	799	499	2.66倍

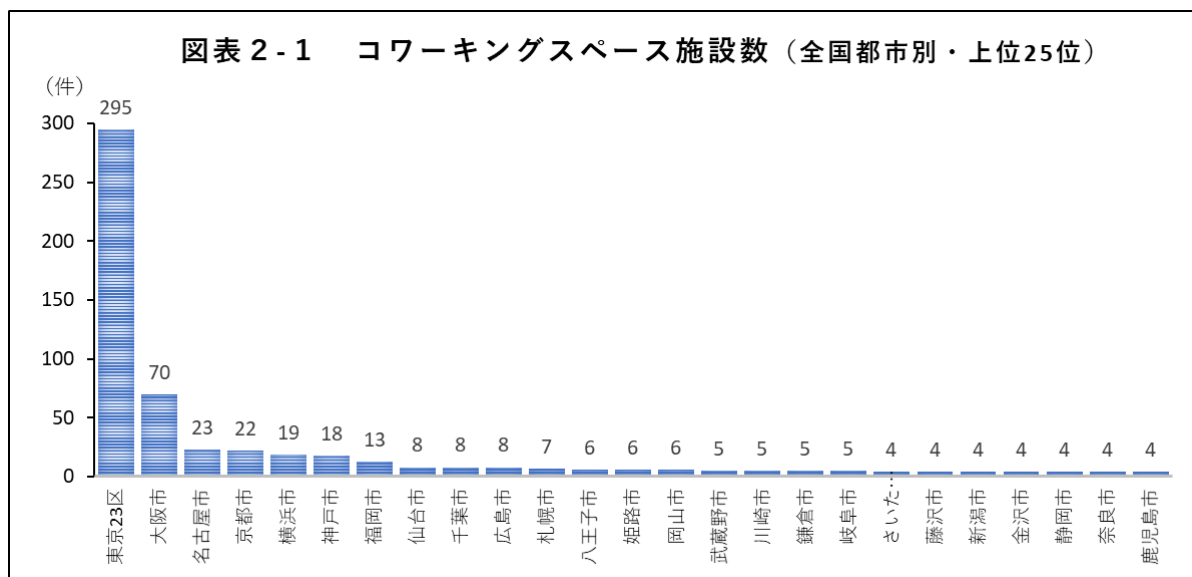
出典：コワーキング.com（2015年7月27日時点、2019年6月8日更新時点）に基づきデータ作成
2015年データは『テレワーク白書』2016年、123頁を参照

2 コワーキングスペースの立地状況

2-1 全国都市別にみた施設数

次に、現在のコワーキングスペース施設数（799施設）の立地を全国都市別に分析してみよう【図表2-1】。

東京23区（295施設）が圧倒的多数を抱えて1位であり、大阪市（70施設）が2位に位置している。少し離れて、名古屋市、京都市、横浜市、神戸市、福岡市、仙台市などの政令指定都市が続く、各地方ブロックの中心都市に多く立地している。一方、八王子市、武蔵野市、鎌倉市、藤沢市でも4～6程度の立地があるのが注目される。これらは、東京圏の郊外都市だが、大学を多く抱える文教都市や、文化人や学者が多く居住することで知られる都市など、学術・教育や文化的な素地のある土地柄が関係している可能性がある。



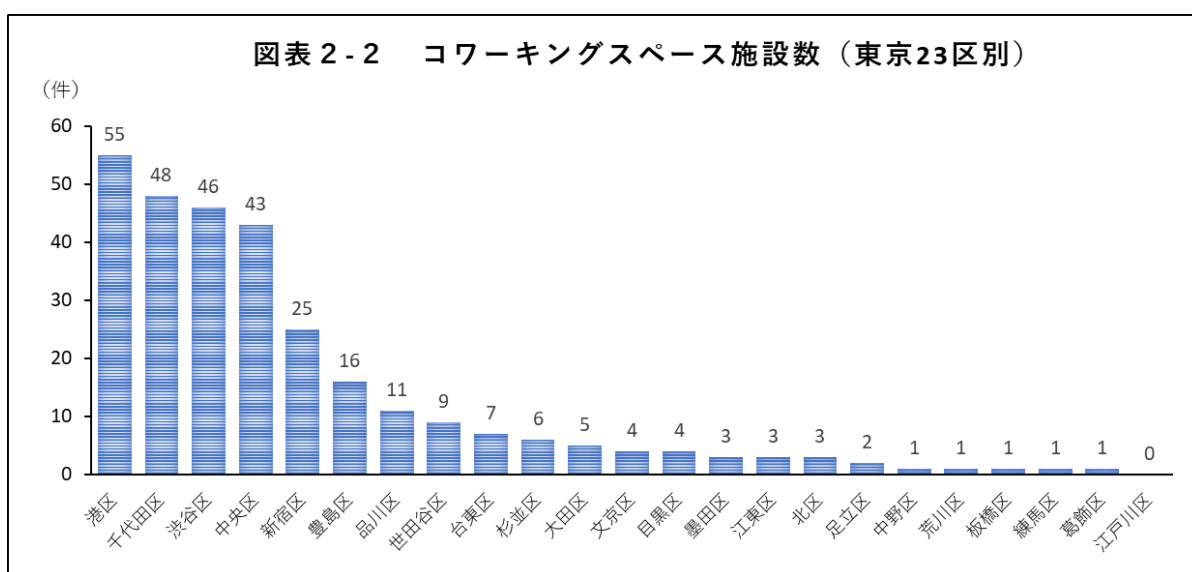
出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）に基づきデータ作成

2 - 2 東京 23 区内における施設数

全国的な立地が進みつつあるものの、2 - 1 でみたように東京 23 区の施設数（295 施設）は全国の 36.9%を占め、その集積度は極めて高い。東京 23 区内では、立地にどのような傾向がみられるのか【図表 2 - 2】。

各区分の施設数をみると、上位に港区（1 位）、千代田区（2 位）、中央区（4 位）の都心 3 区が占めているが、3 位に渋谷区が位置するのが注目される。1 位の港区は、外資系企業や IT 企業などが集まる赤坂・六本木・虎ノ門、国内外の交通結節点である品川・浜松町、新橋・汐留など、多様な業務・商業・文化機能が集積する区である。3 位の渋谷区は、放送・通信、広告、芸術・ファッション、IT 企業などクリエイティブ産業の集積地であり、1990 年代後半の IT ベンチャーブームのときも「シブヤ・ビットバレー」として注目を集めた。

これらの区に続き、多くの立地がみられる区は、城西地域（新宿区、豊島区、杉並区など）や城南地域（品川区、世田谷区、大田区など）の区である。このように東京 23 区内であっても、その立地には地域的な差があり、おおむね「西高東低」の傾向がみられる。



出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）に基づきデータ作成

3 コワーキングスペースのサービスタイプ別分析

続いて、コワーキングスペースで提供されるサービスをタイプ別に分けて分析を試みる。大都市と大都市以外ではコワーキングスペースのサービスタイプはどのような違いがみられるのか。

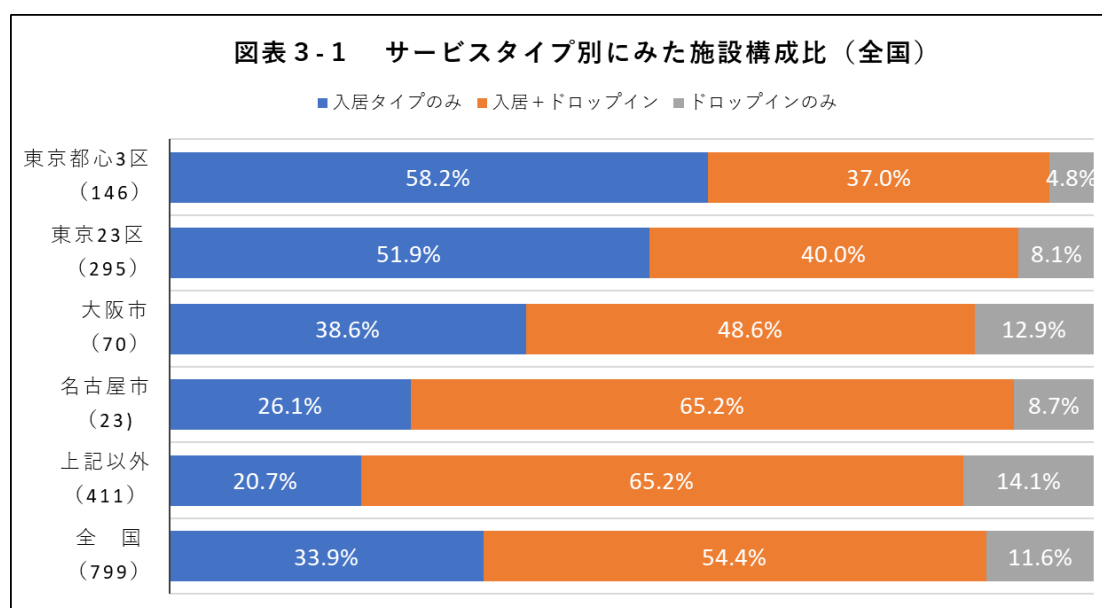
3-1 入居タイプとドロップイン

コワーキングスペースには、基本的に「入居」（メンバーシップとも言う）と「ドロップイン」というサービスがある。「入居」とは、利用者が通常月単位で契約し利用料を支払い、スペースを日常的に利用するサービスである。「ドロップイン」とは、利用者が1日または時間単位で利用料を支払い、一時的にスペースを利用するサービスである（宇田 2013、中村）。

そこで、「入居」サービスのみ提供する施設を『入居タイプのみ』、「ドロップイン」サービスのみ提供する施設を『ドロップインのみ』、「入居」と「ドロップイン」の両方を提供する施設を『入居＋ドロップイン』と名づけ、このサービスタイプ別により分析してみよう。

地域別にみると、東京23区では『入居タイプのみ』が5割程度、とりわけ東京都心3区では6割近くを占め、大阪市、名古屋市、その他地域になるにつれ、その割合は低下する。その代わりに大阪市、名古屋市、その他地域では、『入居＋ドロップイン』の割合が高まる。一方、『ドロップインのみ』は、都心3区では4.8%と低く、大阪市、名古屋市、その他の地域では10%前後である【図表3-1】。

このことから、東京23区では、特定の利用者に限定した『入居タイプのみ』（クローズ系の施設）が半数以上の割合である一方、その他地域では、不特定多数の利用にも対応した『入居＋ドロップイン』と『ドロップインのみ』（オープン系の施設）が8割近く立地し、大阪市、名古屋市はその中間に位置していることが分かる。



出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）に基づきデータ作成

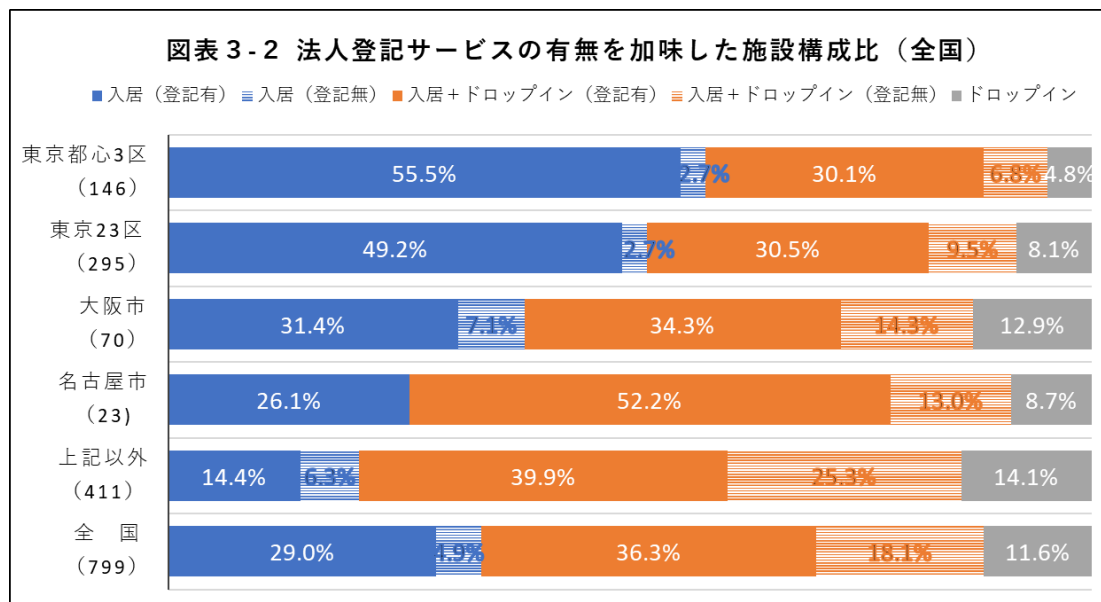
3-2 法人登記サービスの有無

さらに、各施設に「法人登記サービス」があるか否かの分析を加えてみる。「法人登記サービス」とは、コワーキングスペースの住所を利用して法人登記できるサービスを差す。コワーキングスペースの起業家支援サービスには、この法人登記のほか、郵便受取、電話取次、弁護士や会計士などの専門家紹介、イベントやセミナー開催、ビジネスマッチングなどの様々なサービスがあるが、法人登記サービスの有無をみることで、その施設が単なるスペース貸しだけでなく、一定の起業化支援サ

ービスも志向しているかの一つの判断指標となる。

これを都市別・サービスタイプ別にみると、『入居タイプのみ』では、東京 23 区、大阪市では 8 ～ 9 割程度、その他地域では 7 割程度が法人登記サービスを備えている。『入居+ドロップイン』では、東京 23 区、大阪市、名古屋市では 7 ～ 8 割が法人登記サービスを備えているが、その他地域では 6 割程度にとどまっている【図表 3-2】。

大都市に立地する施設ほど「法人登記サービス有り」の割合が多いのは、大都市の利用者にこうした起業家支援サービスへの需要が高いことが考えられる。とくに、法人登記サービスは、大都市に法人住所を置くことがステータスシンボルになるため、なお需要が高く現れていると思われる。



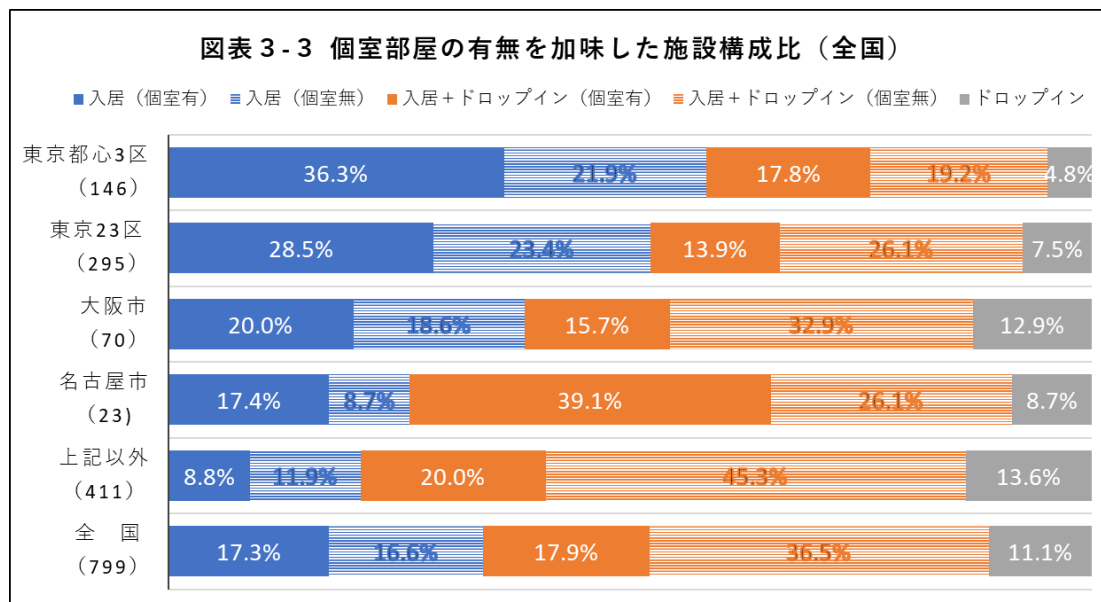
出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）に基づきデータ作成

3-3 個室部屋の有無

また、施設内に「個室部屋」があるか否かの分析を加えてみる。コワーキングスペースの「個室部屋」に関しては、①あらかじめ契約を結んでいる特定利用者向けの「個室部屋」（シェアオフィス）と、②共同利用が可能な集中用スペースとしての「個室部屋」（共用スペース）のどちらも考えられるが、ここでは、シェアオフィス的な利用傾向をおおまかに捉える判断指標とする。

これを都市別・サービスタイプ別にみると、『入居タイプのみ』では、東京 23 区をはじめ、大阪市、名古屋市ではいずれも「個室部屋有り」の割合が上回る。一方、その他地域では「個室部屋無し」の割合が上回っている。『入居+ドロップイン』の施設では、東京都心 3 区と名古屋市を除いて「個室無し」の割合が圧倒的に上回っている【図表 3-3】。

大都市に立地する施設ほど「個室部屋有り」の割合が多いのは、シェアオフィス的な施設利用への需要が高いことが考えられる。とくに、東京都心 3 区では、全施設の半数を超える施設が「個室部屋」を備えている。



出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）に基づきデータ作成

4 コワーキングスペース提供事業者の動向

日本でも全国的に増加しつつあるコワーキングスペースだが、現在、どのような事業展開が進んでいるのか。コワーキングスペースの黎明期には、クリエイターやネット関連の個人事業者らが特定の場所で施設を運営する事例が多くみられた。近年では、大手不動産会社や外資系企業などの参入が続き、施設の急増と全国展開につながっている。

全国複数の都市で展開するコワーキングスペース提供事業者（主な事例）を示したものが【図表4-1】である。これらの施設事例をみると、スタートアップ企業等への支援に重点を置いたもの（スタートアップ支援型）、地域ごとにパートナーを組んで施設に特色を持たせたもの（地域カスタマイズ型）、比較的上位のベンチャー企業等をターゲットとしたもの（エグゼクティブサロン型）、一般的な会社へのビジネス支援を狙ったもの（マルチビジネス支援型）など、事業者ごとに独自のビジネスモデルを構築し展開している。

また、特定の地域（東京23区内あるいは地方都市）で展開するコワーキングスペース提供事業者（主な事例）を示したものが【図表4-2】である。全国展開を図る提供事業者に比べると小規模ながらも、クリエイターやアーティスト支援にターゲットを絞ったもの（クリエイター・アーティストサロン型）や、地域のフリーランスや若者等のコミュニティ支援を意識したもの（地域コミュニティ支援型）など、それぞれ個性を活かしながら展開していることが分かる。

これらの事例をもとに、【図表4-3】では、日本のコワーキングスペースの展開方向（試案）を一覧にまとめた。黎明期に、クリエイターたちのコミュニティサロンとして始まったコワーキングスペースが、一方では、入居（メンバーシップ）会員を中心とした「スタートアップ支援型」、「エグゼクティブサロン型」の施設へと、一方では、入居（メンバーシップ）会員とドロップインを合わせた「クリエイター・アーティストサロン型」、「マルチビジネス支援型」、「地域コミュニティ型」の施設へと展開し、さらには地域ごとに施設の性格を変えて展開する「地域カスタマイズ型」も生まれつつあることを図示している。

図表 4-1 全国に展開するコワーキングスペース提供事業者（主な事例）

名称	施設数	施設場所	コンセプト	事業者名	
31VENTURES	3施設 ※入居タイプ 1 入居+ドロップイン 2	東京都中央区、柏市、千葉市	ベンチャー企業の成長スピードに対応するオフィスラインアップと、施設を越えた交流やコミュニケーション	三井不動産(株)	スタートアップ支援型
fabbit (ファビット)	12施設 ※入居タイプ 1 入居+ドロップイン 7	東京都千代田区、中央区、大阪市、名古屋市、岡山市、広島市、福岡市など	スタートアップ企業やベンチャー企業の支援、大手企業とのビジネスマッチングを推進する施設として運営	fabbit(株)	
co-ba (コーバ)	21施設 ※入居タイプ 5 入居+ドロップイン 16	東京都渋谷区、大阪市、気仙沼市、近江八幡市、広島市、海士町など	全国各地の多彩なパートナーと共に、co-ba NETWORKを広げる。	(株)ツクルバ	地域カスタマイズ型
WeWork	16施設 ※入居タイプ 16	東京都千代田区、中央区、横浜市、大阪市、名古屋市、福岡市など	ニューヨークに本社を置く起業家向けコワーキングスペース提供事業者。20カ国200拠点の会員制コワーキングスペースを展開	WeWork Japan 合同会社	エグゼクティブサロン型
サーブコープ	15施設 ※入居タイプ 16	東京都千代田区、港区、渋谷区、大阪市、名古屋市など	シドニーに本社を置くサービス付きレンタルオフィス、バーチャルオフィス提供事業者。22カ国160以上の拠点を展開	サーブコープ ジャパン(株)	
ビジネスエアポート	7施設 ※入居+ドロップイン 7	東京都千代田区、港区	すべてのビジネスパーソンに向けた新しいカタチの職場として”クリエイティブで快適なワークスペースの提供”をコンセプト	東急不動産(株)	マルチビジネス支援型
ビズコンフォート	40施設 ※入居タイプ 27 入居+ドロップイン 13	東京都千代田区、大阪市、名古屋市、京都市、静岡市など	「快適性」にこだわったオフィスを、「24時間」いつでも好きな時に、しかも「低価格で」ご利用いただける“エキチカシゴトバ”	(株)W00C	

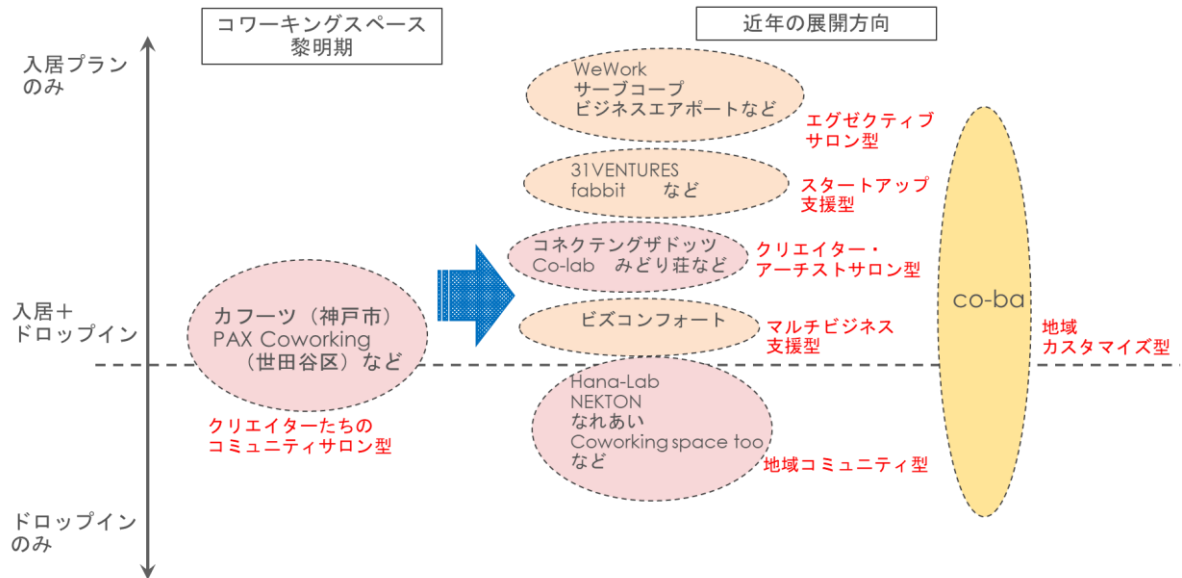
出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）データ及び各施設のホームページ等をもとに作成

図表 4-2 特定地域で展開するコワーキングスペース提供事業者（主な事例）

名称	施設数	施設場所	コンセプト	事業者名	
co-lab (コーラボ)	5施設 ※入居タイプ 5	東京都渋谷区、世田谷区、中央区、墨田区	インディペンデントに活動するデザイナーや建築家、アーティストなど異業種のクリエイターのためのシェアード・コラボレーション・スタジオ	春蒔プロジェクト(株)	クリエイター・アーチストサロン型
LEAGUE (リーグ)	4施設 ※入居タイプ 3 入居+ドロップイン 1	東京都千代田区、中央区、新宿区	ビジネスフレンド×コーディネイター×まちづくり。起業家やフリーランス、まちづくり・農業や食など地域活性ビジネスに関わる方など、さまざまなプレイヤーが集まる。	まちづくり会社 “UDS”	
コネクティングザドッツ	2施設 ※入居+ドロップイン 2	東京都渋谷区	渋谷区でシェアオフィス・コワーキングを探すクリエイターへ。スタートアップやベンチャーの活動拠点、サードプレイス、セミナーや各種イベント会場、情報交換や交流の場として。	(株)インクルード	地域コミュニティ支援型
みどり荘	3施設 ※入居タイプ 3	東京都千代田区、港区、目黒区	様々な仕事/国籍/趣味/考えを持つメンバーが集まり、その混沌を通して生まれる「何か」をみんなで楽しめる場を目指している。かつてのトキワ荘のように。	MIRAI-INSTITUTE(株)	
cafe 202	2施設 ※ドロップイン 2	青森市、弘前市	靴をぬいでくつろげる空間。コワーキングスペースとして開業し、現在はフリーwifiやセミナー開催などコワーキングスペースらしさを残すカフェとして生まれ変わっている。	(株)イロモア	地域コミュニティ支援型
Hana-Lab	3施設 ※入居タイプ 3	上田市	長野県初の日本最大規模のコワーキングスペース。多様な仕事、多彩な働き方をしている人が、場所を共有しながら個々に働く協働ワークスペース。	個人	
NEKTON (ネクトン)	3施設 ※入居+ドロップイン 3	藤沢市、鎌倉市	フリーランスや事業主の生き方は自由に泳ぐ魚のようだと考えて、そんな生き方を愛する人たちが集う場所	(株)フジマニパブリッシング	地域コミュニティ支援型
enicia (エニシア)	7施設 ※入居+ドロップイン 7	浜松市、静岡市、名古屋市、岐阜市など	静岡県下最大級のシェアオフィススペース。「つながり」を大切にしたデザイナーズ空間	(株)エニシアホールディングス	
(参考1)なれあい knowledge and idea	1施設 ※入居+ドロップイン	山形市松波	「なれあい」の由来は「ナレッジ・アイディア」から。起業家一人ひとりが持っている知識(knowledge)を共有し、次のアイデア(idea)とつなげ、新しいコラボレーションが起こることを希望する。	(有)コミュニティアイ	地域コミュニティ支援型
(参考2)coworking space too	1施設 ※入居+ドロップイン	山形市七日町	フリーランス、在宅ワーカー、ビジネスマン、起業を目指す人、資格取得を目指す人、新しい働き方を志向する人など… オフィスとして日々の仕事をするのはもちろん、利用者同士の交流やコラボレーションが生まれる場所を目指す。	AS-WORKS (アスワークス)	

出典：コワーキング.com（2019年6月8日更新時点）データ及び各施設のホームページ等をもとに作成

図表 4-3 日本のコワーキングスペース事業の展開方向（試案）



5 コワーキングスペースの現状と課題（まとめ）

ここまでで得られた知見とそれらを踏まえた課題を以下に記し、本報告のまとめとする。

- ① 東京都心部や大都市を中心として、コワーキングスペースは着実に増加している状況にある。その中でも、それぞれのビジネスモデル（スタートアップ支援型、エグゼクティブサロン型、地域カスタマイズ型、アーティストサロン型など）を有して、全国的な展開、あるいは特定地域での展開を図る事業者も見え始めている。ただし、今後は都心部などでは施設の増加に伴って激戦となっていくことが予想されるため、利用者確保のため、各事業者は確固としたビジネスモデルを有しながら展開していく必要があるだろう。
- ② 地方都市でも、コワーキングスペース設置の広がりを見せつつある。地域コミュニティ支援型のように、地域に根差して広く利用者に開放するタイプの施設は、今後も増えていく可能性はあるだろう。ただし、利用者をいかに開拓し増やしていくか、施設の採算性をいかに確保するかについては課題が残るだろう。

（※）コワーキングまたはコワーキングスペースのその他の定義として、佐谷・中谷・藤木は、コワーキングを「異なる職業や仕事を持った人が集まって仕事場を共有することであり、コミュニケーションを積極的に取ることで知恵と情報をシェアし、高め合っていくという発想のワークスタイル」（佐谷・中谷・藤木（2012））、宇田は、コワーキングを「働く個人がある場に集い、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協同しながら価値を創出して働く働き方」、コワーキングスペースを「コワーキングを実践する個人が物理的に共有するワークスペース」と定義している（宇田 2013、阿部・宇田 2016）。

<参考資料>

- ・佐谷恭、中谷健一、藤木譲『つながりの仕事術：「コワーキング」を始めよう』洋泉社，2012.5
- ・日本テレワーク協会編『テレワークで働き方が変わる！テレワーク白書 2016』インプレス R&D，2016.3
- ・中村雅章「コワーキングスペースのビジネス展開－現状と戦略－」中京経営研究，22(1・2)，2013.3
- ・宇田忠司「コワーキングの概念規定と理論的展望」経済学研究，63(1)，2013.6
- ・金森裕樹「世界のコワーキング事例と動向：ロンドン、シンガポール、ニューヨーク、アムステルダムより」日本オフィス学会誌，7(2)，2015.10
- ・阿部智和、宇田忠司「コワーキングスペースの運営の現状と課題」日本オフィス学会誌，8(1)，2016.4