

日本のコワーキングスペースの拡大（2021年12月版）〈後編〉

一般社団法人大都市政策研究機構

主任研究員 三宅 博史

★「日本のコワーキングスペースの拡大（2021年12月版）〈前編〉」（2022年1月20日公表）に引き続き、本稿〈後編〉では、コワーキングスペースのサービスタイプ別分析、主なコワーキングスペース提供事業者の動向、そして2020年春以降の新型コロナウイルス感染拡大がコワーキングスペースにどのような影響を与えたか、について分析を行った。

3 コワーキングスペースのサービスタイプ別分析

コワーキングスペースで提供されているサービスタイプ別に、2019年6月から2021年12月にかけてどのような変化が生じたかも含め、分析を行う。

3-1 メンバーシップとドロップイン

コワーキングスペースの基本的なサービス形態である、「メンバーシップ」（月単位の契約で日常的にスペースを利用するサービス）と「ドロップイン」（1日または時間単位で一時的にスペースを利用するサービス）をもとに、全国の施設を『メンバーシップのみ』、『メンバーシップ+ドロップイン』、『ドロップインのみ』のサービスタイプに分けて分析する。

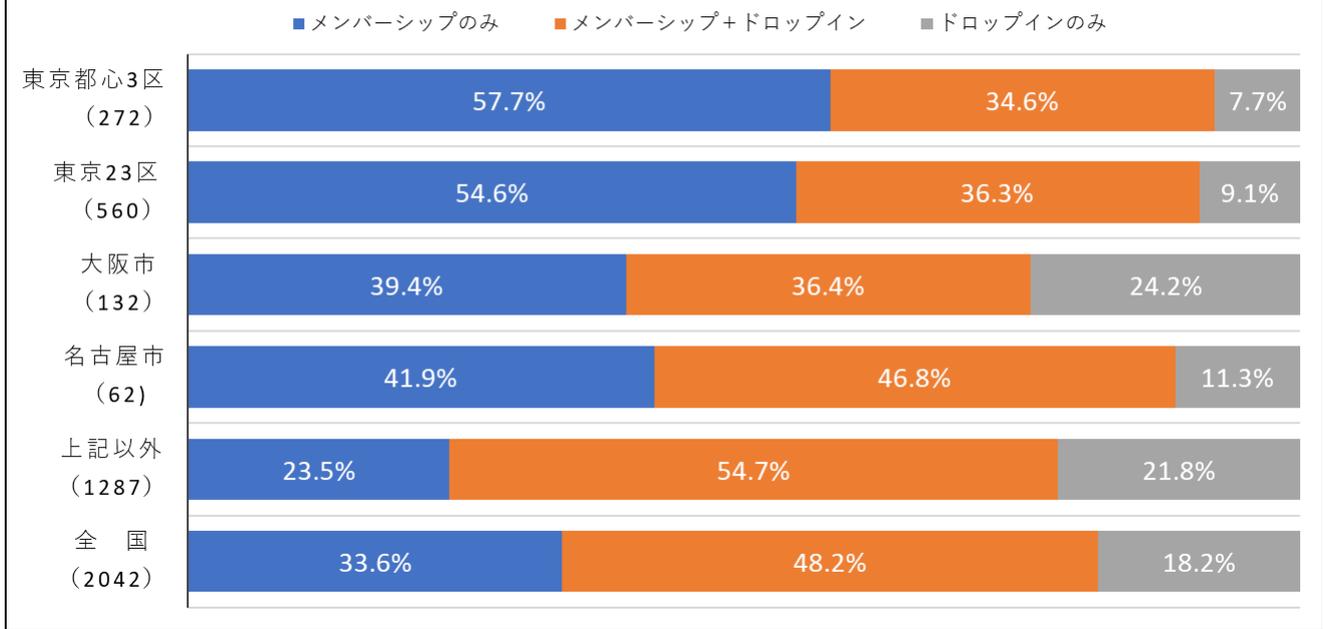
（注：「日本のコワーキングスペースの現状と課題」（2019年12月23日公表）では、「メンバーシップ」を「入居タイプ」と表記していたが、コワーキングスペース内の個室（サービスオフィス等）への入居契約と誤解されるおそれがあることから、今回のレポートから「メンバーシップ」に表記統一する。）

地域別にみると、東京都心3区では『メンバーシップのみ』が6割近く、東京23区でも5割強を占め、2019年6月時点と比べ、その差が縮んでいる。また、『ドロップインのみ』は、東京都心3区で7.7%、東京23区でも9.1%であり、2019年6月時点からじわりとその割合を増加させている。大阪市、名古屋市では『メンバーシップのみ』はいずれも4割程度と同様の値となっているが、大阪市では『ドロップイン』が24.2%と、その割合を大きく増加させている。

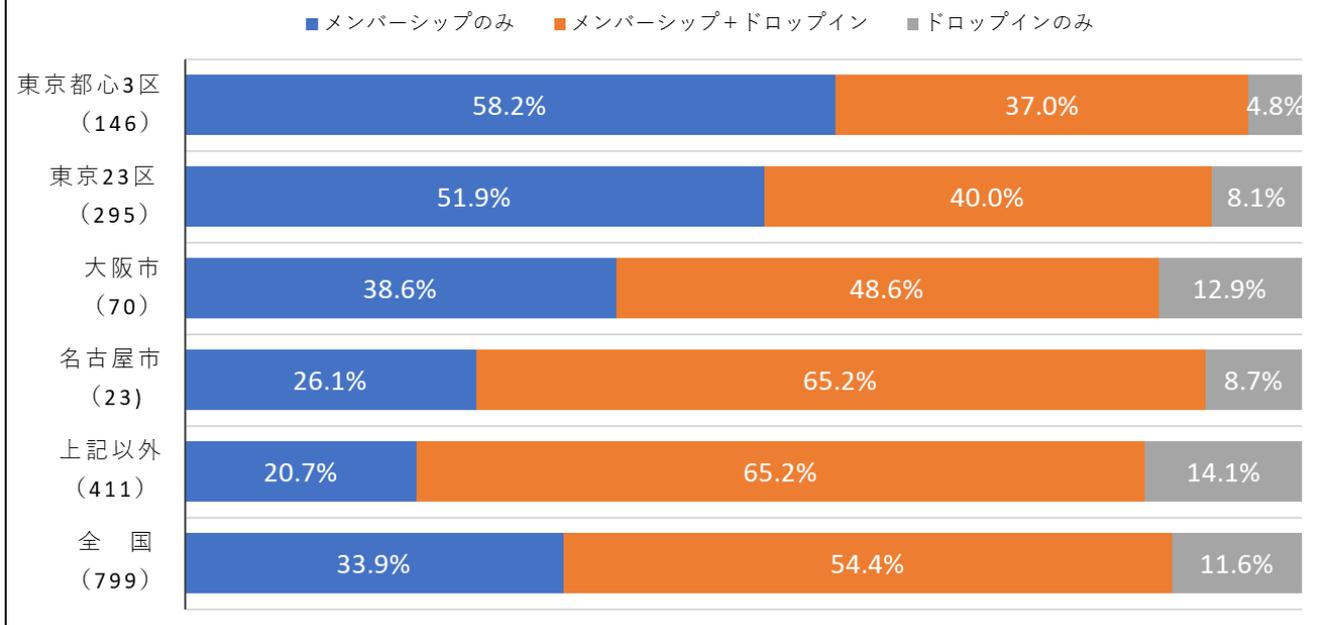
上記以外の地域では、『メンバーシップのみ』が2割強、『メンバーシップ+ドロップイン』が5割強、『ドロップインのみ』が2割程度であり、2019年6月時点と比べ、『メンバーシップのみ』と『ドロップインのみ』がそれぞれ割合を増加させている【**図表3-1**】。

これらを総合すると、2019年から2021年にかけて、『メンバーシップのみ』の割合が東京23区全体、大阪市、名古屋市、その他の地域で増加し、かたや『ドロップインのみ』の割合も大阪市を筆頭にすべての地域で増加したという、二つの側面からの動きがみられたことが分かる。

図表 3-1 サービスタイプ別にみた施設構成比（2021年12月）



(参考) サービスタイプ別にみた施設構成比（2019年6月）



出典：コワーキング.com（それぞれ 2019年6月8日、2021年12月28日閲覧時点）に基づきデータ作成

3-2 法人登記サービスの有無

続いて、サービスタイプ別に、「法人登記サービス」の有無についての分析を加える。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でなく、スタートアップ企業やベンチャー企業向けなどの一定の起業化支援サービスを志向しているかの一定の判断指標ともなる。

地域別にみると、『メンバーシップのみ』の施設では東京 23 区、大阪市、名古屋市とも大半が法人登記サービスを備えており、2019 年 6 月時点と比べてその割合はさらに高まっている。また、『メンバーシップ+ドロップイン』の施設でも、東京 23 区、大阪市、名古屋市では、その他の地域に比べて法人登記サービスを備える割合が高くなっている。大都市に立地する施設では、利用者にとってその場所に法人住所を置くことがステータスシンボルにもなり、需要も高いことから、法人登記サービスを備えることがますます重要になっていると思われる。

なお、2021 年 12 月の集計では、数は極めて少ないものの、『ドロップインのみ』の施設でも法人登記サービスを備える例がみられるが、ドロップインの料金設定しかないが運営者側の好意で法人登記サービスも行っているといった特殊な例である。

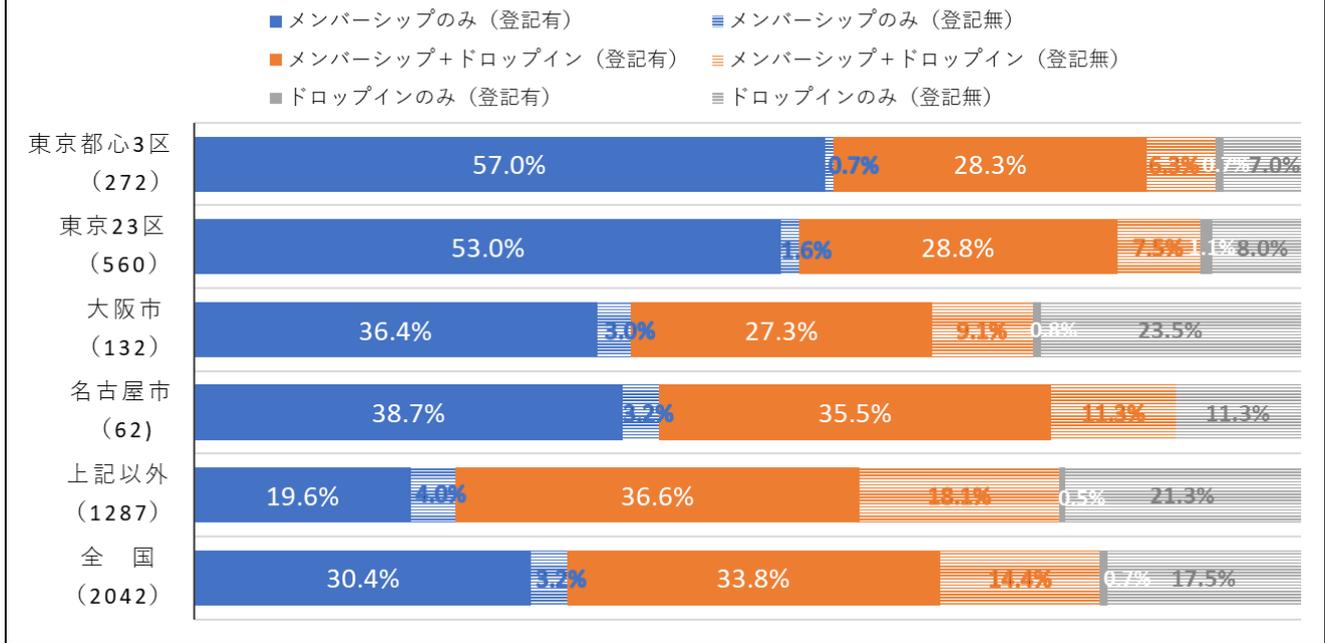
3-3 個室部屋の有無

また、サービスタイプ別に、施設内の「個室部屋」の有無についての分析を加える。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」（サービスオフィス、レンタルオフィス）、②ドロップインなどの一時利用の際に一定の割り増し料金等を払って（あるいは予約先着順で）利用可能となる「個室部屋」、③共同利用が可能な集中用スペース（電話やリモート会議利用も含む）としての「個室部屋」（共用スペース）、などいくつかの部屋パターンが考えられる。

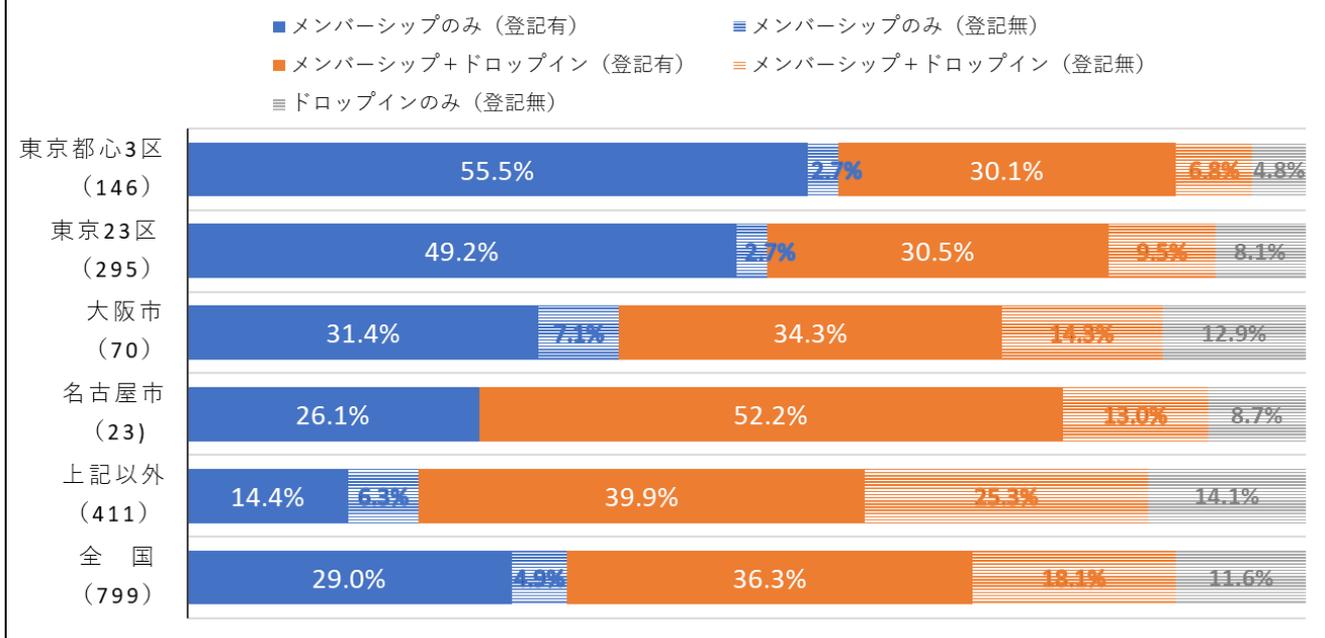
地域別にみると、『メンバーシップのみ』の施設では東京 23 区、大阪市、名古屋市、その他の地域とも多くが「個室部屋」を備えており、2019 年 6 月時点と比べてその割合はさらに高まっている。また、『メンバーシップ+ドロップイン』の施設でも、2019 年 6 月と比べて東京 23 区、その他の地域で「個室部屋」の割合が高くなっている。『メンバーシップのみ』、『メンバーシップ+ドロップイン』の施設では、サービスオフィス、レンタルオフィスとしての「個室部屋」や、リモート会議用スペースなどの需要の高まりから共同利用としての「個室部屋」の設置が増えていることが想定される。

一方、『ドロップインのみ』の施設でも、大阪市を筆頭に「個室部屋」の割合が増えつつある。一時利用においても、仕事に集中したりリモート会議にも使えるような「個室部屋」対応の施設が増えつつあることが想定される。

図表 3-2 法人登記サービスの有無を加えた施設構成比（2021年12月）

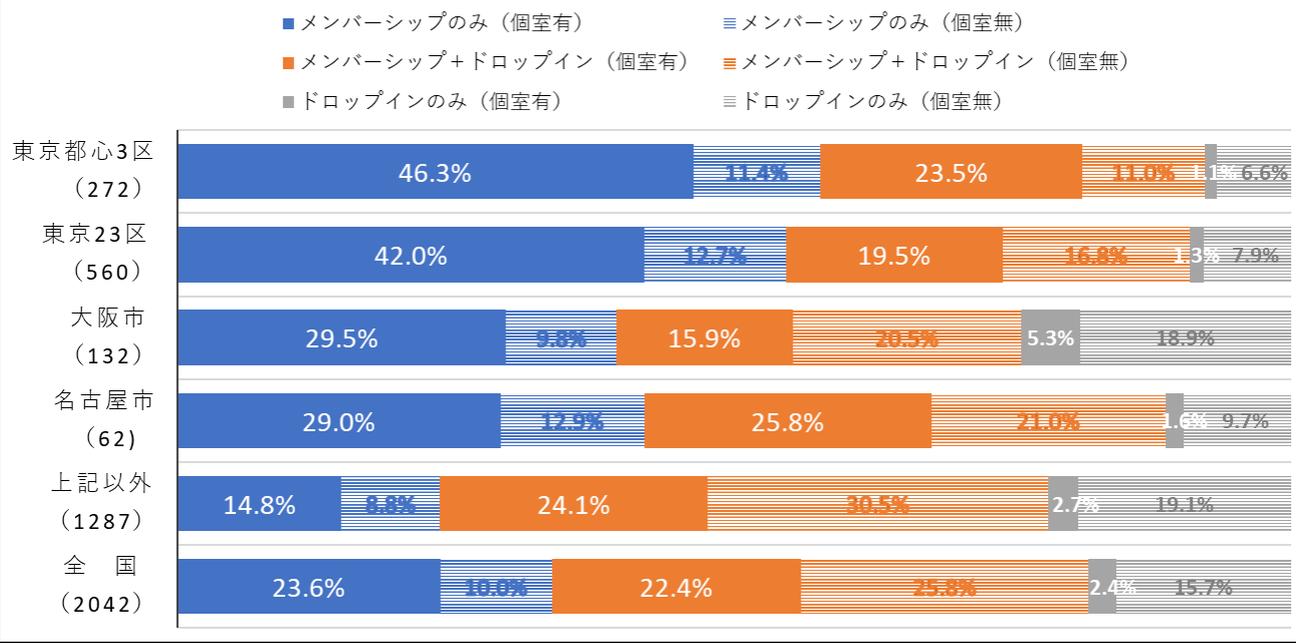


(参考) 法人登記サービスの有無を加えた施設構成比（2019年6月）

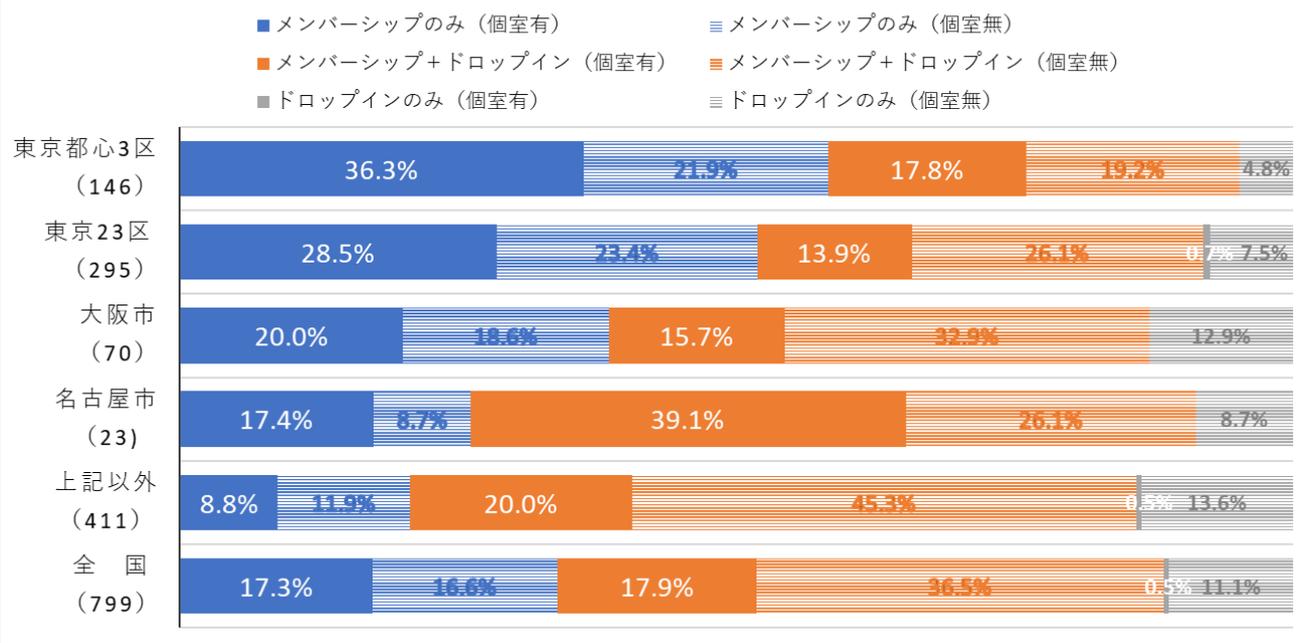


出典：コワーキング.com（それぞれ2019年6月8日、2021年12月28日閲覧時点）に基づきデータ作成

図表 3-3 個室部屋の有無を加えた施設構成比（2021年12月）



(参考) 個室部屋の有無を加えた施設構成比（2019年6月）



出典：コワーキング.com（それぞれ2019年6月8日、2021年12月28日閲覧時点）に基づきデータ作成

これまでみたように、2019年から2021年にかけてコワーキングスペースは急速に施設数を増やしたが、この2年間、どのような施設展開が図られてきたのか。その動向をコワーキングスペース提供事業者別（主なもの）に示したのが【図表4-1】である。

まず、外資系3社による全国的な施設展開の加速が目立っている。WeWork、サブコープは、東京23区内の施設数を増やしつつ、大阪市、名古屋市のほかに横浜市、福岡市などで施設展開を進めている。また、日本リージャスは、貸会議室大手TKPによる子会社化を機にサービスオフィス、コワーキングスペースの再構築を図っており、リージャス、スペース、オープンオフィス等のブランドで各都市に多くの施設を設置させている。

コワーキング事業者をみると、シェアスペースで共に働くスタイルの従来型のコワーキングスペースはおおむね横ばいの傾向にある。一方、THE HUB、BIZcomfortを例とするサービスオフィス（レンタルオフィス）を主体としたコワーキングスペースは施設数を大幅に増加させている。

大手不動産会社も、東急不動産が運営するBusiness-Airport（ビジネスエアポート）をはじめ、それぞれ施設数を増やしているが、その設置エリアは東京23区内の都心部を主としている。一方でコスモスイニシアが運営するMID POINT（ミッドポイント）のように、職住近接を意識した施設展開（横浜関内、川崎、大塚、武蔵小杉、目黒不動前）の例もみられる。

さまざまな異業種からの参入拡大があったのも、この2年の特徴である。カルチュア・コンビニエンス・クラブは、全国のTSUTAYA（蔦屋書店）でコワーキングスペースを展開し、Web制作・システム開発のLIGから独立したいいオフィスは、フランチャイズも含めて全国展開を進めている。

カラオケパセラやリゾートホテル・カプセルホテル等を運営するニュートン・サンザグループは、パセラブランドでコワーキングスペースを展開しつつ、カプセルホテル（安心お宿）を活用したドロップイン事業も手掛けている。

メガネ企画・販売のジーンズ、パルコ、紳士服販売の青山商事なども、新規事業としてコワーキングスペース事業に乗り出している。オンデマンド印刷のアクセアは、大都市の交通結節点等を中心にドロップイン専用でカフェスタイルの「アクセアカフェ」の設置で伸ばし、大東建託リーシングは、都市近郊にリモートワーク、勉強、楽器練習などに使える個室中心のフレキシブルスペース「いい部屋 Space」を展開している。

また、以前からホテルやゲストハウスに併設するコワーキングスペースは存在していたが（.andwork、おもてなしラボ（佐倉市）など）、シティホテルやリゾートホテルで、レストランやラウンジ等を活用して新たにコワーキングスペースを設置する例が増えている【図表4-2】。

地方では、各地の自治体で、企業誘致やU・Jターンなど移住者誘致を目指してコワーキングスペースやリモートオフィス開設に積極的に乗り出しはじめ、自治体主導でこれらの拠点整備を図る例が目立っている【図表4-3】。

図表4-1 2019年～2021年のコワーキング提供事業者の動向（主なもの）

	名称	2019年6月時点		2021年12月時点		サービスタイプ	事業者名
		施設数	設置場所	施設数	設置場所		
外資系大手	WeWork（ウィワーク）	16	東京23区11、名古屋市1、大阪市2	38	東京23区29、名古屋市1、大阪市3、その他5	メンバーシップ	WeWork Japan 合同会社
	SERVECOP（サブコープ）	15	東京23区10、名古屋市1、大阪市4	25	東京23区16、名古屋市2、大阪市4、その他3	メンバーシップ	サブコープ ジャパン(株)
	Regus（リージャス）	0		111	東京23区39、名古屋市7、大阪市9、その他56	メンバーシップ	日本リージャス(株)
	SPACES（スペースズ）	0		8	東京23区5、名古屋市1、その他2	メンバーシップ	
	OPEN OFFICE（オープンオフィス）	0		28	東京23区9、名古屋市3、大阪市3、その他12	メンバーシップ	
コワーキング事業者	co-lab（コーラボ）	5	東京23区5	4	東京23区4	メンバーシップ	春蔭プロジェクト(株)
	PORTAL POINT（ポータルポイント）	2	東京23区2	5	東京23区5	メンバーシップ	(株)リアルゲート
	LEAGUE（リーグ）	4	東京23区4	2	東京23区2	メンバーシップ (一部ドロップイン有)	UDS(株)
	みどり荘	3	東京23区3	3	東京23区3	メンバーシップ	MIRAI-INSTITUTE(株)
	The Company（ザ・カンパニー）	2	その他2	3	その他3	メンバーシップ +ドロップイン	(株)Zero-Ten Park
	co-ba（コーバ）	21	東京23区6、大阪市1、その他14	17	東京23区6、大阪市1、その他10	メンバーシップ +ドロップイン	(株)ツクルバ
	fabbit（ファビット）	12	東京23区5、名古屋市1、大阪市1、その他5	14	東京23区5、名古屋市1、大阪市1、その他7	メンバーシップ +ドロップイン	fabbit(株)
	Basis Point（ベースポイント）	4	東京23区4	10	東京23区6、名古屋市1、その他3	メンバーシップ +ドロップイン	Ascent Business Consulting(株)
	ivy Café（アイビーカーフェ）	1	東京23区1	6	東京23区4、その他2	メンバーシップ +ドロップイン	(株)アイビーリンクス
	THE HUB（ザ・ハブ）	0		35	東京23区22、名古屋市1、大阪市2、その他10	メンバーシップ	(株)アセットデザイン
	BIZcomfort（ビズコンフォート）	40	東京23区24、名古屋市1、大阪市6、その他9	84	東京23区36、名古屋市2、大阪市11、その他35	メンバーシップ (一部ドロップイン有)	(株)WOOC
大手不動産	Business-Airport（ビジネスエアポート）	7	東京23区7	17	東京23区17	メンバーシップ +ドロップイン	東急不動産(株)
	CROSS OFFICE（クロスオフィス）	1	東京23区1	6	東京23区6	メンバーシップ	オリックス(株)
	SENQ（センク）	2	東京23区2	5	東京23区5	メンバーシップ (一部ドロップイン有)	中央日本土地建物グループ(株)
	+OURS（プラスアワーズ）	2	東京23区2	2	東京23区2	メンバーシップ +ドロップイン	東京建物(株)
	LIFORK（リフォーク）	1	東京23区1	3	東京23区3	メンバーシップ +ドロップイン	NTT都市開発(株)
	WAW（ワウ）	0		3	東京23区3	メンバーシップ +ドロップイン	日鉄興和不動産(株)
	MID POINT（ミッドポイント）	0		5	東京23区2、その他3	メンバーシップ	(株)コスモイニシア
異業種参入	Creative Lounge MOV	1	東京23区1	1	東京23区1	メンバーシップ +ドロップイン	コクヨ(株)
	TSUTAYA（蔦屋書店）	2	東京23区1、大阪市1	10	東京23区3、大阪市1、その他6	メンバーシップ +ドロップイン	カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)
	いいオフィス	7	東京23区5、その他2	23	東京23区9、大阪市1、その他13	メンバーシップ +ドロップイン	(株)いいオフィス ((株)LIGから独立)
	ツクル・ワーク	1	東京23区1	1	東京23区1	メンバーシップ +ドロップイン	キンコーズ・ジャパン(株)
	パセラのワーク	3	東京23区3	7	東京23区6、名古屋市1	メンバーシップ +ドロップイン	(株)ニュートン
	安心お宿	0		5	東京23区3、名古屋市1、その他1	ドロップイン	(株)サンザ
	.andwork	2	東京23区1、その他1	7	東京23区2、大阪市1、その他4	メンバーシップ +ドロップイン	(株)グローバルエージェンツ
	Think Lab	0		2	東京23区2	メンバーシップ +ドロップイン	(株)ジンスホールディングス
	SkiiMa（スキーマ）	0		2	大阪市1、その他1	メンバーシップ +ドロップイン	(株)バルコ
	Be Smart（ビースマート）	0		1	東京23区1	メンバーシップ +ドロップイン	青山商事(株)
	アクセアカフェ	1	大阪市1	19	東京23区9、名古屋市2、大阪市4、その他4	ドロップイン	(株)アクセア
	いい部屋Space	0		4	東京23区1、その他3	ドロップイン	大東建託リーシング(株)

出典：コワーキング.com（2019年6月8日、2021年12月28日閲覧時点）に基づきデータ作成

注：施設数は、その時点でコワーキング.comに登録されていた施設数であり、実際に設置・運営されている施設数とは異なる場合がある。それぞれの施設の増減の傾向を推測する資料として用いている。

図表 4-2 ホテルが新たにコワーキングスペースを新設した例（主なもの）

・京王プラザホテル札幌	・ハートンホテル心齋橋長堀通
・ダイワロイネットホテル札幌すすきの	・ホテル エルシエント大阪
・宇都宮東武ホテル グランデ	・ホテルWBF 本町
・松阪シティホテル	・松江アーバンホテル
・ホテル京阪 （淀屋橋、天満橋、京橋グランデ、京都駅南）	・ザ・ニューホテル熊本
・KKRホテル梅田	・指宿ロイヤルホテル
	・グランドキャビンホテル那覇小禄

出典：コワーキング.com（2019年6月8日、2021年12月28日閲覧時点）に基づきデータ作成

注：2019年6月8日閲覧時点では登録がなく、2021年12月28日閲覧時点で登録がみられたホテルを抽出した。

図表 4-3 自治体が新たにコワーキングスペースを設置した例（主なもの）

名称	設置場所		運営主体
サテライトオフィス北見	北海道	北見市	北見市
盛岡市産業支援センター	岩手県	盛岡市	盛岡市
北上市産業支援センター	岩手県	北上市	北上市
遠野テレワークセンター	岩手県	遠野市	(一社)遠野みらい創りカレッジ
本荘由利産学共同研究センター	秋田県	本荘由利市	(公財)本荘由利産学振興財団
三川町子育て支援センター	山形県	三川町	三川町
茨城県産業技術イノベーションセンター	茨城県	茨城町	茨城県
道志村サテライトオフィス	山梨県	道志村	道志村
越廼サテライトオフィス	福井県	福井市	福井市
天理市テレワークセンター	奈良県	天理市	天理市
奈良サテライトオフィス35	奈良県	三郷町	三郷町
SHIMOKITAYAMA BIYORI	奈良県	下北山村	下北山村
長門市しごとセンター	山口県	長門市	長門市
テレワークセンター徳島	徳島県	徳島市	徳島県
徳島市産業支援交流センター	徳島県	徳島市	徳島市
上勝ベンチャーHUBステーション	徳島県	上勝町	上勝町
那賀町林業ビジネスセンター	徳島県	那賀町	那賀町
多久市ワーキングサポートセンター	佐賀県	多久市	多久市
おおいたスタートアップセンター	大分県	大分市	大分県
姫島ITアイランドセンター	大分県	姫島村	姫島村
えびの市企業支援センター	宮崎県	えびの市	えびの市
宮古島ICT交流センター	沖縄県	宮古島市	宮古島市

出典：コワーキング.com（2019年6月8日、2021年12月28日閲覧時点）に基づきデータ作成

注：2019年6月8日閲覧時点では登録がなく、2021年12月28日閲覧時点で登録がみられた施設を抽出した。

ここ2年間のコワーキングスペース施設数の増加や提供事業者の動向には、2020年春からの新型コロナウイルス感染拡大（以下、コロナ禍）が少なからぬ影響を与えたであろうことは想像に難くない。ここで、コロナ禍とコワーキングスペースの関係について考察する。

2020年4月に発出された最初の緊急事態宣言に伴い、各企業では、事業継続のため、緊急避難的にテレワーク（在宅勤務）に取り組むことになった。半ば強制的に試行されたテレワークは、従業員側からは住宅事情や家族構成等による在宅勤務の難しさ、経営者側からは果たして在宅勤務は生産性向上に寄与したかとの課題を浮き彫りにさせた。

一方で、テレワーク導入で先行する一部企業では、宣言期間中の出社人数の大幅減をみて、コスト最適化の観点からオフィス戦略の転換を加速させる動きも宣言明け頃にみられるようになった。これまでの都心一等地に大規模オフィスを構えて従業員を通勤させる形式から、コアオフィスを最小限にして在宅勤務、あるいはオフィス分散化（サテライトオフィス化、フレキシブルワーク化）を図る戦略がその代表である^(※1)。

この時、注目されたのがコワーキングスペースと言えよう。企業のサテライトオフィスやフレキシブルワークに適用でき、一般的な賃貸借契約に比べてフレキシブルな契約が可能なコワーキングスペースは、コロナ禍が長期化して将来の経営が見えにくいなかで、短期的なオフィス増床・減床に対応できる点でも評価されたとみられる。こうした需要をみて、個室型のサービスオフィス（レンタルオフィス）を併設し、プライバシーや情報セキュリティ対策にも配慮した施設がとりわけ伸びたと考えられる^(※2)。

供給面では、コロナ禍で減収や事業縮小を余儀なくされた業種（宿泊業、衣料品販売業、レストラン・カラオケ業、ビジネスサポート業等）を含め、さまざまな業種が参入して事業展開を図る例が急速に拡大した。例えば、コロナ禍によるインバウンド消失、国内観光客の減少から、ホテルがコワーキングスペースを設置する例が増えている。リゾート地や風光明媚な観光地ではワーケーション利用にも期待が寄せられた。

また、感染防止の観点から、都心部のオフィスに通勤で集まることは避け、フレキシブルワークの一環として、大都市の交通結節点や都市近郊にコワーキングスペースを設置する例も増えている。これらの施設は、気軽に一時利用できる点（ドロップイン専用）や、個室部屋、オンライン予約・開錠可（無人化）を売りにするものもあり、多様なニーズに対応した新たなワーキングスポットの提供を図る展開と言えよう^(※3)。

地方都市でも、テレワークの普及によって大都市から地方への企業移転・移住が進むのでは、との期待から、自治体主導でコワーキングスペースを設置する例が目立っている。また、テレワーク、リモートワーク施設整備に対する自治体の補助金創設や運営支援等の動きもあって、地元企業やまちづくり会社、NPOなどが参入する例も増えているようである。

これらの動きの一方で、従来型（とりわけ黎明型）のコワーキングスペース、すなわちフリーランスのクリエイターやプログラマーらが集い、互いの情報や知恵の共有でイノベーションを生み出そうとするような施設では、コロナ禍でやや新たな施設展開はしづかったように思われる。感染防止の観点から、人と人とのリアル・コミュニケーションが制限されるなかで、経営者らの懸命な努力によって施設の維持や拡大が行われてきたと推察される^(※4)。

これらをまとめると、日本のコワーキングスペースは、ここ2年のコロナ禍によって次の動きがもたらされたかと考察される。

- サービスオフィス（レンタルオフィス）を主体とした施設の拡大
- その一方の動きとして、繁華街や郊外での一時利用特化型（ドロップイン専用）の施設の拡大
- 需要対応としては、個人顧客重視から企業顧客重視への流れ
（フリーランスやスタートアップ企業向けから一般従業員（サラリーマン）向けへ）
- 施設面としては、シェアスペース重視から個室併設重視への流れ

- 運営面としては、コミュニケーション志向からプライバシー志向への流れ
（積極的な人的交流の場から、感染防止やセキュリティ対策の重視へ）
- 立地面としては、大都市都心部から郊外・近郊（職住近接）への流れ
- 事業供給面としては、さまざまな異業種からの参入拡大
- 地方都市では、企業や移住者誘致を狙った自治体主導や運営サポートによる施設の拡大

こうした需要面や施設・運用面での変化を受け、日本のコワーキングスペースは、当初のコワーキングスペース（Coworking Space）の定義（「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」^{（※5）}）を若干踏み越えながらもその概念を拡大させ、全国的な施設数の拡大と利用者のすそ野の広がりへと進化を遂げつつあると言えよう。

<注 釈>

- ※1 例えば、「富士通、オフィス半減発表 在宅勤務支援に月額5千円」（日本経済新聞 2020年7月6日）、「ぐるなび、本社面積4割減 全勤務日で在宅可能に」（同 2020年7月26日）、「キリン HD、『働きがい』改革としてシェアオフィスを本格導入・在宅勤務手当支給」（同 2020年9月1日）「東芝、サテライトオフィスを2倍の180拠点に」（同 2020年9月15日）など。
- ※2 こうした需要の高まりに対して、コワーキングスペースのほかに、大手不動産では、法人向けのサテライトオフィス、サービスオフィス事業を始める例も増えている。例えば、三井不動産の WORKSTYLING（ワークスタイリング）、野村不動産の H1T（エイチワンティ）、東急の NewWork（ニューワーク）など。
- ※3 このほか、新たなワーキングスポットの提供形態の一つとして、「個室ボックス型ワーキングブース」が、主に鉄道駅構内、公共施設や民間ビルの共用部などで増えているが、この形態は一般的にコワーキングスペースとはみなされない。本稿でも分析の対象外である。
- ※4 日本のコワーキングスペースの先駆である「cahooz（カフーツ）」代表の伊藤富雄氏のブログによると、2020年春の感染拡大を受け、施設を一時クローズして、オンラインでコワーカーらとの情報交換や交流、ネットワーク拡大を図ってきたという。
- ※5 伊藤富雄氏の定義による。