

従来からみられるレンタルオフィスに加え、シェアオフィス、コワーキングスペースなど、執務スペースを共同利用する形態のオフィス（以下、総称して「シェアオフィス等」という。）に関連する動きが活発になっている。ここでは、シェアオフィス等の形態や入居者層、シェアオフィス等を対象とする事業への参入事例などを整理した。

## シェアオフィス等の形態

シェアオフィス等の各形態の一般的な定義は次のとおりである。ただし、事業者によっては使用する用語や定義、意味する内容が異なっている場合がある。

- ・「レンタルオフィス」：主に5名程度以下の小規模事業者を対象にしたオフィス。専用の個室があり、設備や会議室などは共用部分に設置されている、いわば合同事務所のようなオフィス形態
- ・「シェアオフィス」：共有スペースで各自仕事するタイプ。起業家やスタートアップ企業、大手企業所属のワーカーなどによる利用が多い
- ・「コワーキングスペース」：基本的にはシェアオフィスに類似する形態であるが、シェアオフィスと比べて利用者間のコミュニケーションをより重視していることが多いといわれる

## シェアオフィス等の入居者層

シェアオフィス等の利用者は個人事業者・小規模事業所やスタートアップ企業が中心で、これらの需要は都心部（オフィス集積エリア）が多いとみられる。

大手企業においては、働き方の多様化を背景にサテライトオフィス需要の増大が見込まれることや、他社との交流ニーズが高まっていることなどから、大手企業の利用者が都心部を中心に郊外エリアでも増加する可能性が考えられる。

下表（[図表 1]）は、シェアオフィス等の入居者層を形態別に整理したものである。

[図表 1] シェアオフィス等の形態別入居者層

	レンタルオフィス	シェアオフィス	コワーキングスペース
主な入居者 (利用者)層	<p>&lt;士業、ベンチャー企業から小規模企業者の事務所などとしての利用&gt;</p> <p>○机等の什器が用意されていることや保証金が無いまたは少額であることから、通常の床賃借と比べてイニシャルコストが安いことが多い。</p> <p>○入居者属性は士業（行政書士や司法書士、社会保険労務士、税理士など）が比較的多くみられる。</p>	<p>&lt;起業家、スタートアップ企業、大手企業（働く場所の多様化への対応）などによる利用&gt;</p> <p>○大手企業は、営業外出中や出張中の立寄り勤務や、育児・介護中の社員の離職防止や優秀な人材確保等を図るために自宅周辺等での勤務を可能とすることなどに利用することが多い。</p> <p>○起業家やスタートアップ企業は、レンタルオフィスと同様にコスト抑制の観点から利用する場合もあるとみられる。</p>	<p>&lt;起業家、スタートアップ企業、大手企業（働く場所の多様化への対応）による利用&gt;</p> <p>○基本的にはシェアオフィスと同様と考えられるが、コワーキングスペースは利用者間または利用者以外の企業とのビジネスマッチングに対する期待が強いと考えられる。</p> <p>○大手企業では、人材確保等の目的で活用する他、優秀なスタートアップ企業とのマッチングや、ビジネスアイデアの創造性の向上などを期待して利用する場合があると考えられる。</p>

## シェアオフィス等を対象とする事業参入事例

企業における働き方改革の検討などが活発となるなか、シェアオフィス等を対象とする事業に参入する企業が相次いでいる [図表 2]。参入事例をみると、賃貸ビル事業を手掛けるデベロッパーや鉄道業の企業が自社の新規事業として参入した事例や、コア事業とのシナジー効果などを期待して現にシェアオフィス等の運営事業を手掛ける企業を対象に買収や業務提携を実施した事例のほか、世界各国に事業展開し、会員間の交流を促すコンテンツを提供する点を特徴の一つとする海外企業の進出などがみられる。

## シェアオフィス等に係る不動産売買取引

こうした新規参入に加え、既参入事業者による拠点数の拡大や増床なども活発となっており、伴って関連する売買取引が複数みられる。公表事例において、対象はレンタルオフィスに関するものが中心で、レンタルオフィスの建設用地として土地が売買されるケースと既存のオフィスビルが売買されるケースに分類される。既存のオフィスビルの売買においては、現にレンタルオフィスが稼働している状態で売買される場合と売買後にレンタルオフィスが開設される場合がある [図表 3]。

[図表 2] シェアオフィス等を対象とする主な事業参入事例

企業 (業種等)	概要
<b>① 自社の新規事業として参入</b>	
A社 (不動産業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年から法人向け多拠点型シェアオフィス事業を開始。契約対象は法人に限定し、10分単位で利用可能な従量課金制。</li> <li>首都圏のほか、地方主要都市にも拠点を整備し、2018年2月現在25拠点。</li> <li>2018年4月から新サービスとして法人向けフレキシブルサービスオフィス(個室)を開始。1日単位、1席単位での利用が可能で、新規事業の戦略拠点としての利用や、社員数の増加が大きい成長企業による利用などを想定している。</li> </ul>
B社 (鉄道業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016年から会員制サテライトシェアオフィス事業を開始</li> <li>B社の鉄道沿線を中心とした郊外の駅の周辺においてテレワークを導入する企業を対象に執務環境を提供することとし、フリーアドレス型のデスク席を用意し、会議室やテレフォンプース、複合機を設置</li> <li>自社沿線のほか、既存のシェアオフィス事業者との提携などによって沿線外にも展開し、地方主要都市においても、現地のシェアオフィス事業者やグループのホテルなどと提携することによって出張先での執務環境の確保に努める。</li> </ul>
C社 (不動産業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年から会員制シェアオフィス事業を開始。2018年2月現在、都内に2拠点を展開。</li> <li>サービスオフィス(1名用～最大16名用の家具付オフィス)とコワーキングスペース(フリーアドレス制のオープンラウンジ)を設置</li> <li>サービスオフィスは「起業直後の少人数オフィス」や「短期間のプロジェクトルーム」などとして、コワーキングスペースは「テレワーク導入企業の社員の立ち寄り利用」や「個室を構える前のスタートアップ企業のオフィス」などとしての利用を想定</li> </ul>
D社 (不動産業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018年からシェアオフィス事業を開始。4月に東京都千代田区に2拠点をオープン。</li> <li>企業主導型保育園を併設</li> <li>施設ごとに立地する地域の特性を打ち出し、将来的には地方都市での展開も視野に入れていくと報じられた。</li> </ul>
<b>② M&amp;Aによる事業取得、他社との提携</b>	
E社 (不動産業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年5月、コワーキングスペース・レンタルオフィス事業を行う企業を100%子会社化</li> <li>E社の主要事業(貸会議室運営)と連携させ、E社の会員企業に対してシェアオフィス等を提供する。</li> </ul>
F社 (不動産業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年12月、レンタルオフィスやコワーキングスペースの運営等を行う企業(H社)と業務・資本提携契約を締結したことを公表</li> <li>業務提携によって、F社は、中古オフィスビルの運営・販売における収益拡大を図るため、取得する中古オフィスビルの空きフロアをレンタルオフィスとしてH社に運営委託することなどを行う。</li> </ul>
<b>③ 海外企業の進出</b>	
G社 (米国本拠)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年7月、日本の情報・通信企業とともに合弁会社を設立し、日本国内でシェアオフィス等を展開することを公表</li> <li>2018年2月、東京の六本木に日本第1号拠点をオープン。今後、順次、東京都内に拠点をオープンする予定。</li> <li>オフィスに加え、利用者同士の交流を促すアプリケーション等を提供している点が特徴</li> </ul>

[図表 3] レンタルオフィスに関連する主な不動産売買取引事例

物件所在地	取引物件 (規模)	売主業種	買主業種	概要
<b>&lt; 開発用地の売買 &gt;</b>				
千代田区 神田淡路町	土地 (約253㎡)	不動産業	不動産業	買主はレンタルオフィスを建設する計画で、完成後、マスターリースした上で収益不動産として一棟で売却する方針
豊島区 池袋	土地 (約361㎡)	不動産業 および個人	不動産業	買主はレンタルオフィスを建設する計画で、完成後、マスターリースした上で収益不動産として一棟で売却する方針
<b>&lt; オフィスビルの売買 &gt;</b>				
千代田区 麹町	土地・建物 (延床約1,121㎡)	不動産業	製造業	用途は売買取引前からレンタルオフィスで、売却後、売主は運営を継続
中央区 日本橋小網町	土地・建物 (延床約917㎡)	特別目的会社 (SPC)	不動産業	買主は当面ビルを賃貸運用する方針 レンタルオフィス等を運営する企業に一棟貸しされ、売買取引後の2017年1月にレンタルオフィスをオープン

図表 2、3 の出所：事業者のリリース資料や新聞報道等の公開情報に基づき都市未来総合研究所作成