

Adaptive spaces

これからの フレキシブル オフィスマーケット

VIEWPOINT

今後、フレキシブルオフィスは単なる一時的なスペースではなく、企業の柔軟な働き方や設備投資に対応する戦略的なスペースとして、その価値は更に高まっていくだろう。

CBRE RESEARCH
OCTOBER 2025



サマリー

フレキシブルオフィス*1 の市場規模は緩やかな拡大が続いているが、その理由はフレキシブルオフィスの利用目的が多様化していることにある。従前からの職住近接や外出先などでの一時的な拠点としての利用に加えて、本社オフィスとしての利用や、他社とのネットワーキングを目的とした利用が増えている。

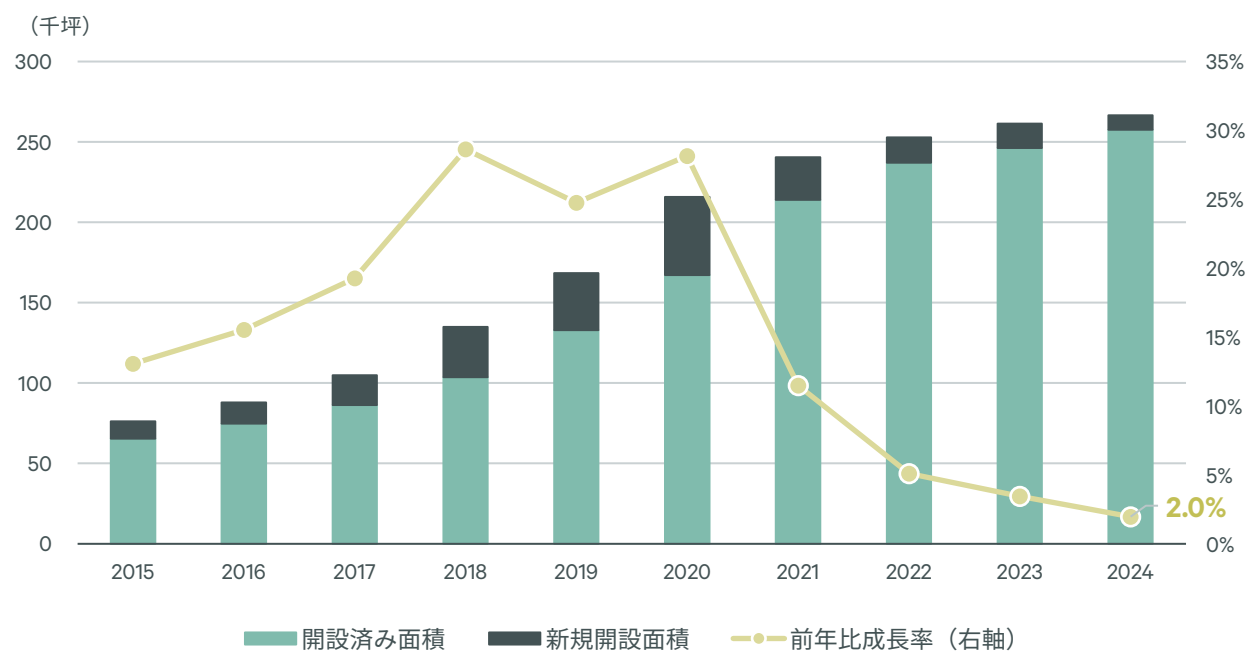
そして、入居工事費の高騰と工事期間が長期化する中で、初期費用を抑えられる点や契約形態が柔軟であるという利点から、今後更にフレキシブルオフィスの利用が増える可能性は高い。フレキシブルオフィスが単なる一時的なスペースではなく、企業の柔軟な働き方や設備投資に対応する戦略的なスペースとして、その価値は更に高まっていくと考える。

1. 東京フレキシブルオフィスの市場規模の推移

2024年の東京フレキシブルオフィスの新規開設面積は約9,000坪で、全体の市場規模（総面積）は2024年末時点で267,000坪と、2015年と比較して3.5倍となった。また2024年の対前年比成長率は+2.0%で、市場の緩やかな増加が続いている（Figure1）。

*1 「賃貸借契約の締結を必ずしも必要とせず、主に施設利用契約に基づいて利用されるオフィス」を指す。フレキシブルオフィスにはいくつかの形態がみられるが、本レポートでは「レンタルオフィス」「サービスオフィス」「シェアオフィス」「コワーキングオフィス」を対象とする

Figure 1: 東京フレキシブルオフィス市場規模推移



出所: CBRE, Q4 2024

2. フレキシブルオフィス利用目的の多様化

フレキシブルオフィス市場の拡大が続いている理由として、利用目的の多様化が考えられる。Figure 2では2022年と2024年に実施したテナントアンケートをもとに、フレキシブルオフィスの利用目的・理由を、回答率の高い順に並べた。直近の2024年調査でも、引き続き、従前からの利用目的である「サテライトオフィスとして」や「在宅勤務の代替スペースとして」、「タッチダウンオフィスとして」といった職住近接や外出先などでの一時的な拠点としての利用が上位を占めた。注目されるのは、2022年には11位と10位だった「本社オフィスとして」と「ネットワーキングのため」が、2024年はそれぞれ4位と5位と、大幅にランクアップしていることである。「本社オフィスとして」の利用は、従前からの個人やプロジェクト単位での利用と比較して利用人数が多いため、面積も大きくなる傾向がある。加えて、従業員の交通便利性の高い立地が重視される。「ネットワーキング」についても、大型かつ交通便利性が高い都心部の業務集積地が適している。

Figure 2: フレキシブルオフィスの利用目的や理由（経営層回答）

順位	2024年調査	2022年調査
1	サテライトオフィスとして	サテライトオフィスとして
2	在宅勤務の代替スペースとして	在宅勤務の代替スペースとして
3	タッチダウンオフィスとして (短時間かつ一時的に仕事をするための場所)	タッチダウンオフィスとして (短時間かつ一時的に仕事をするための場所)
4	本社オフィスとして	リモートワークなど新しい働き方のトライアル ※2022のみ設置した質問
5	ネットワーキング (他社とのコラボレーション)	ABW (アクティビティ・ベースド・ワーキング) の スペースの選択肢の1つとして ※2022のみ設置した質問
6	短期プロジェクト	感染症対策としての人員の分散 ※2022のみ設置した質問
7	増床用のスペースとして	契約形態が柔軟 (すぐに利用開始できる、契約期間が柔軟)
8	新規事業立ち上げ	増床用のスペースとして
9	契約形態が柔軟 (すぐに利用開始できる、契約期間が柔軟)	新規事業立ち上げや短期プロジェクトのため
10	内装工事費などニシャルコストがかからないから ※2024のみ設置した質問	ネットワーキング (他社との協働) のため
11	リース会計基準変更への対応	コアオフィス・センターオフィス (本社機能や管理機能を持ったオフィス) として

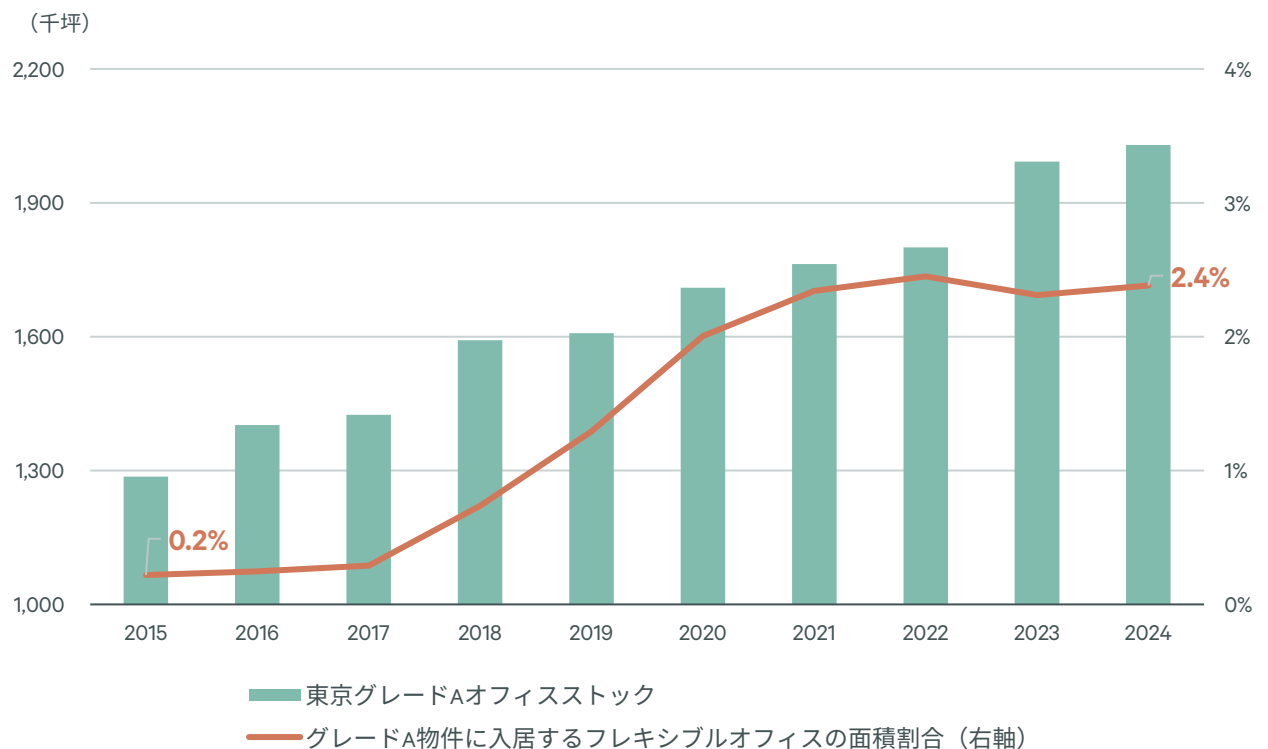
出所: 主催: 日本経済新聞社メディアビジネス

調査: 日経リサーチ 調査協力: CBRE 「オフィスの利用状況に関する調査」 2024年7月、2022年8月

実際、東京のフレキシブルオフィスはコロナ禍中、主要5区以外（郊外）での50坪未満の小型面積の出店が主流だったが、直近2024年は 主要5区での200坪以上の大型出店が増加している（2025年4月発刊 [東京フレキシブルオフィスマーケット](#) 参照）。また、好立地・大型・高グレード物件におけるフレキシブルオフィスの存在感は増している。具体的に、グレードA物件に入居するフレキシブルオフィスの面積が市場全体に占める割合は、10年前の2015年末はわずか0.2%だったが、2024年末には2.4%となった（Figure 3）。

JustCoの「ザ・コレクティブ」ブランドや、エキスパートオフィスの「EXEVIA」ブランドなど、好立地・大型・高グレード物件において、ラウンジやカフェなど付加価値の高いサービスやコミュニケーションの機会を提供するオペレーターも増えている。こうした集客力の高い都心の大型出店と、人材確保を目的としたビルのグレードアップや働き方の多様化を推進しようとする企業の本社移転や、コロナ禍で一時的に減少した他社との対面でのコラボレーション促進のニーズが合致したと考えられる。

Figure 3: 東京グレードA*2 オフィスストックとグレードA物件に入居するフレキシブルオフィスの面積割合



*2 東京グレードA定義: エリア=主要5区中心、規模=貸室総面積6,500以上・延床面積10,000坪以上・基準階面積500坪以上、築年数=15年未満

出所: CBRE Q4 2024

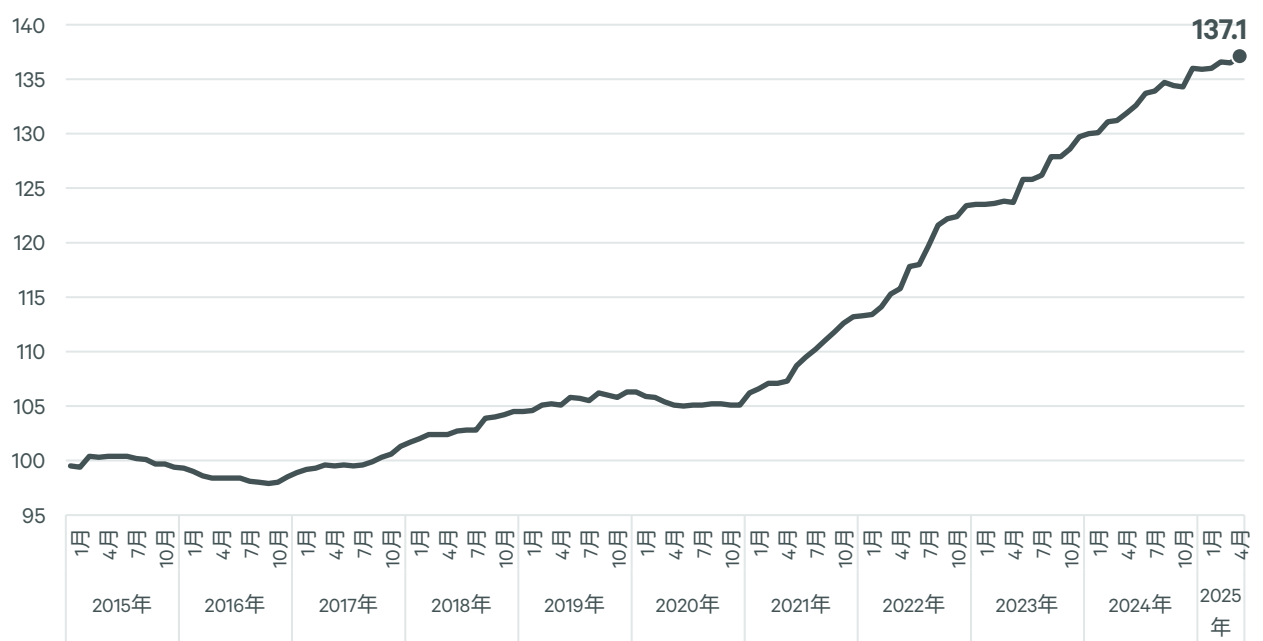
その他にも、以下二つの大きな理由からフレキシブルオフィスを選択する企業が見られ始めている。

一つ目は、入居工事費の高騰である。東京の事務所（S造）の建築費指数の推移をみると、2025年6月の工事原価は2015年比で+37.1ポイントと、大幅に上昇している（Figure 4）。フレキシブルオフィスの利用では、一般賃貸オフィスを利用する場合よりも内装工事費などの初期費用を大幅に抑えられるが、そのメリットがさらに高まっていると言えよう。契約期間や賃借面積などのオフィスにかかる全体費用を把握したうえで、テナント企業がフレキシブルオフィスの利用のほうが割安と判断した事例も確認されている。

二つ目は、工事期間の長期化だ。建築現場での人手不足が強まる中、2024年4月の建設業における時間外労働時間の上限規制によって、従前よりも入居工事にかかる期間は長期化している。こうしたことから、移転までの時間の猶予がない企業や移転時期が限定されている企業では、入居工事が間に合わないケースも発生しており、本移転までのブリッジ（仮移転先）としてフレキシブルオフィスが利用される事例もみられる。

構造的な建設業での人手不足に起因して、労務コストの上昇は続く見込みであることから、移転費用は今後も高止まりが続くだろう。フレキシブルオフィスの利用目的（Figure2）として、「内装コストなどイニシャルコストがかからないから」や「契約形態が柔軟」を理由にあげる企業は未だ多くないものの、今後は、移転費用を抑えられる点や契約の柔軟性をメリットと考え、フレキシブルオフィスを選択する企業も増える可能性は高い。

Figure 4: 工事原価指数（2015年基準 東京・事務所S造） 2015年=100



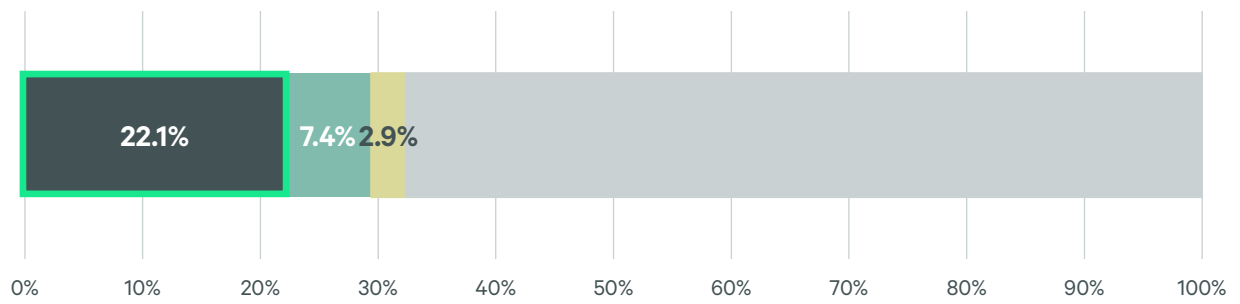
出所: 一般財団法人 建設物価調査会 2025年9月

3. これからのフレキシブルオフィスマーケット

今後もフレキシブルオフィスのニーズは底堅いとみられる。2024年に実施したテナントアンケートにおいて、今後2~3年の間におけるフレキシブルオフィスの利用方針について経営層の回答割合は、「利用を増やす/始める」が22.1%と、「利用を減らす/やめる」の2.9%を大きく上回った（Figure 5）。

フレキシブルオフィス利用目的の多様化により、フレキシブルオフィスが単なる一時的なスペースではなく、企業の柔軟な働き方や設備投資に対応する戦略的なスペースとして、その価値は更に高まってくるとCBREでは考えている。

Figure 5: 今後2~3年の間におけるフレキシブルオフィスの利用方針（経営層回答）



■ 利用を増やす/始める ■ 席数や面積は変えずに利用を続ける ■ 利用を減らす/やめる ■ 今後も利用する予定はない

出所: 主催: 日本経済新聞社メディアビジネス

調査: 日経リサーチ 調査協力: CBRE 「オフィスの利用状況に関する調査」 2024年7月

Contact

二之宮 久美子
シニアアナリスト
オフィスチーム

kumiko.ninomiya@cbre.com

岩間 有史
シニアディレクター
オフィスチームリーダー

yuji.iwama@cbre.com

五十嵐 芳生
ディレクター
オフィスチーム

yoshitaka.igarashi@cbre.com

羽仁 千夏
シニアディレクター
リサーチヘッド

chinatsu.hani@cbre.com

© Copyright 2025. 無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。