

## オフィスワーカーの働く場所の変遷

若年層に広がるサテライトオフィス利用

2023 年 3 月 15 日

### はじめに

コロナ禍を機にテレワークが急速に普及し、オフィスワーカーの働き方は一変した。ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）では 2017 年から、首都圏に勤務するオフィスワーカーを対象とした年 1 回の定期調査「首都圏オフィスワーカー調査」（\*1）を継続している。そこで、コロナ禍以前から最新の 2022 年までのデータを時系列で比較することで、ワーカーの働き方の変遷を定量的に確認しようと考えた。

本レポートでは、調査内容や有効回答数が十分に揃っている 2018 年調査から 5 年分のデータを採用し、特にテレワークに関する数値の経年比較を行うことで、ワーカーの働き方の実態やテレワークが与える影響、価値観の変化などを探り、企業の人材戦略へのヒントを提示することを目指した。ワーカーと企業の双方にとって持続可能な働き方を目指すために、企業はどのような環境を用意すべきなのか、その検討の一材料となれば幸いである。

\*1 2022 年 11 月 30 日公表「首都圏オフィスワーカー調査 2022」  
[https://soken.xymax.co.jp/2022/11/30/2211-worker\\_survey\\_2022/](https://soken.xymax.co.jp/2022/11/30/2211-worker_survey_2022/)

### サマリー

#### 1. コロナ禍以前と比べた働き方の変化

- ・ テレワーク実施率は 2020 年に急増し、その後 3 年間も 6 割を下回ることなく推移している。テレワークの時間割合も同様に増加し、最新の 2022 年調査では平均 32.1%（週 1.5 日程度）となった。
- ・ テレワークする場所ごとにみると、在宅勤務の実施率の伸びは頭打ちである一方、サテライトオフィスの利用率は年々増加している。
- ・ 在宅勤務への不満はコロナ禍発生後 3 年経っても解消されていない。特に、若年層は「集中しづらい・気が散る」や「長時間労働になりやすい」など、生産性に関わる課題を感じている。

#### 2. 属性ごとのサテライトオフィス利用率

- ・ サテライトオフィスの利用率は特に 20 代・30 代の若年層や、メンバー層において伸びが顕著である。また、職種では「技術系専門職」や「経営・企画」、勤務先の業種では「情報通信業」や「製造業」での伸びが顕著である。
- ・ 現状ではテレワークの時間の大半を在宅勤務が占めているが、2020 年から 2022 年にサテライトオフィスを実際に利用している人に注目すると、平均 18.2%（週 1 日弱）の時間をサテライトオフィスで働いている。

#### 3. サテライトオフィス利用のメリット

- ・ 働く場所の価値観について、2020 年に全世代で「【B】仕事をする場所をそのときどきを選ぶのがよい」の割合が伸び、30 代・40 代では「【A】決まったオフィスに通勤して働くのがよい」の割合を上回った。その後、2022 年には 20 代・30 代で【B】の割合が【A】の割合を上回り、

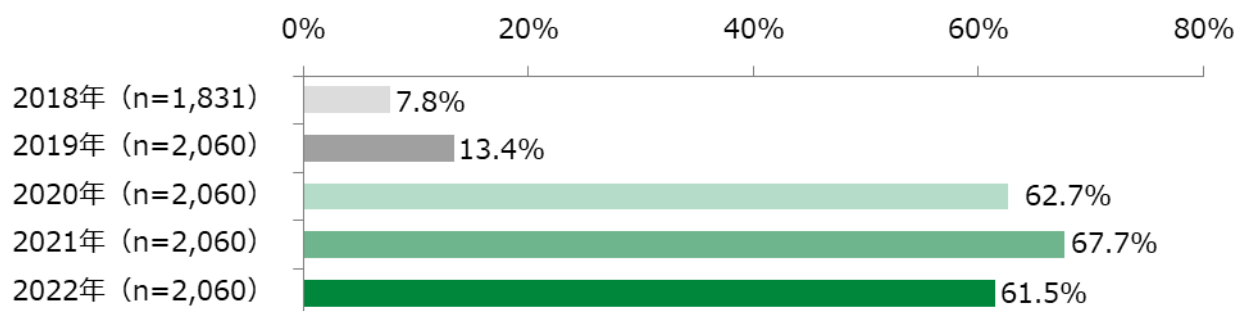
特に 30 代では年々【B】の割合が増加している。

- サテライトオフィス利用者は、非利用者と比べ、テレワークのメリットとして「仕事の成果が向上する」や「いいアイデアが出せる」などの生産性に関わる項目について高く評価している。
- サテライトオフィス利用者は、テレワークによってパフォーマンスが上がった理由として「場所が選べる」ことの効果を実感している。一方で、パフォーマンスが下がった理由としてはコミュニケーションに関するものが多く、この点でサテライトオフィス利用者と非利用者との間には差がみられなかった。つまり、テレワークにおけるコミュニケーションの課題はサテライトオフィスを使ってもなお解消が難しい課題であるといえる。

## 1. コロナ禍以前と比べた働き方の変化

テレワークを実施している人の割合（テレワーク実施率）は、2020 年のコロナ禍を機に急増し、最新調査まで 6 割を下回ることなく推移している【図表 1】。

【図表 1】テレワーク実施率（2018～2022）

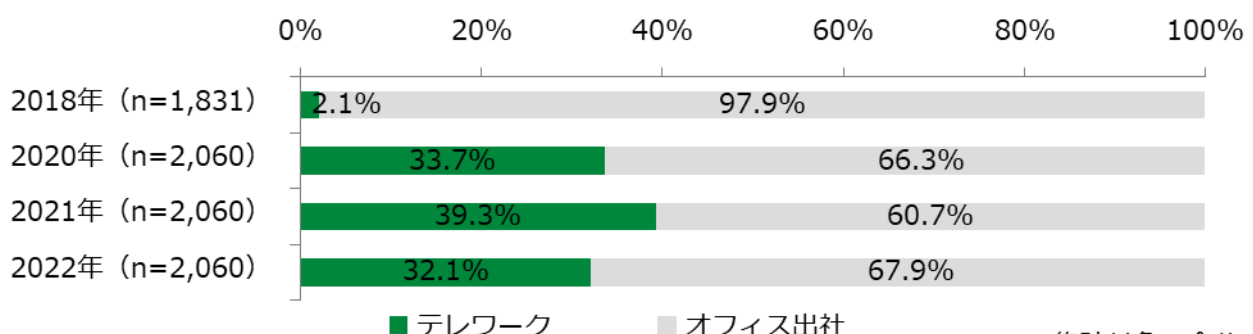


※テレワーク実施率……「在宅勤務」「サテライトオフィス勤務」「その他の場所（喫茶店等）でのテレワーク」のいずれか一つ以上を実施している割合。ただし、2019年調査のみ「その他の場所（喫茶店等）でのテレワーク」は調査項目がなかったため数値に含まれない。また、調査年により設問や文言に若干の違いがある。

集計対象：全体

時間配分でみても、2020 年からテレワークの時間割合が急増し、総労働時間のうち平均で 3～4 割の時間をテレワークが占めている【図表 2】。コロナ禍を機に、テレワークが働き方の選択肢として定着しつつある状況があらためてうかがえる。なお、2021 年調査は調査期間（9 月 10 日～9 月 12 日）が第 3 回緊急事態宣言（4 月 25 日～9 月 30 日）と重なっていたため、テレワーク実施率・時間割合ともに多少の影響を受けたと考えられる。

【図表 2】テレワークの時間割合（2018～2022）

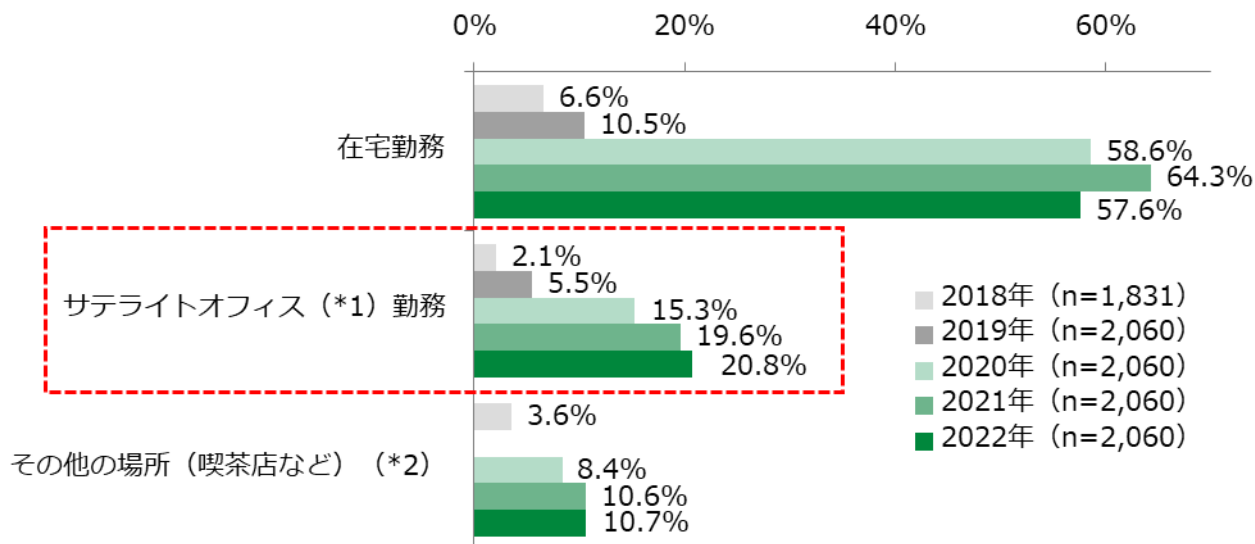


集計対象：全体

※2019年は調査項目がなかったため掲載なし

テレワークする場所ごとの実施率を示したのが【図表 3】である。在宅勤務がテレワーク実施率を牽引してきたことがわかるが、最新の 2022 年調査では伸びが鈍化し、頭打ち感がみられる。一方で、サテライトオフィスの利用率は増加を続けており、2018 年調査と比べると約 10 倍となっている。

【図表 3】テレワークする場所に関する施策の実施率（2018～2022）



\*1 サテライトオフィス……メインオフィスや自宅とは別に、テレワークのために設けるワークスペースの総称。2018年は「民間施設（自費負担しているレンタルオフィス等）」と「会社専用施設（自社事務所や会社が契約している民間施設等）」をまとめた結果を掲載。2019年・2021年・2022年は「勤務先が所有・賃借するサテライトオフィス等」と「専門事業者等が提供するレンタルオフィス、シェアオフィス等」をまとめた結果を掲載

\*2 当該選択肢がなかった回についてはグラフ掲載なし

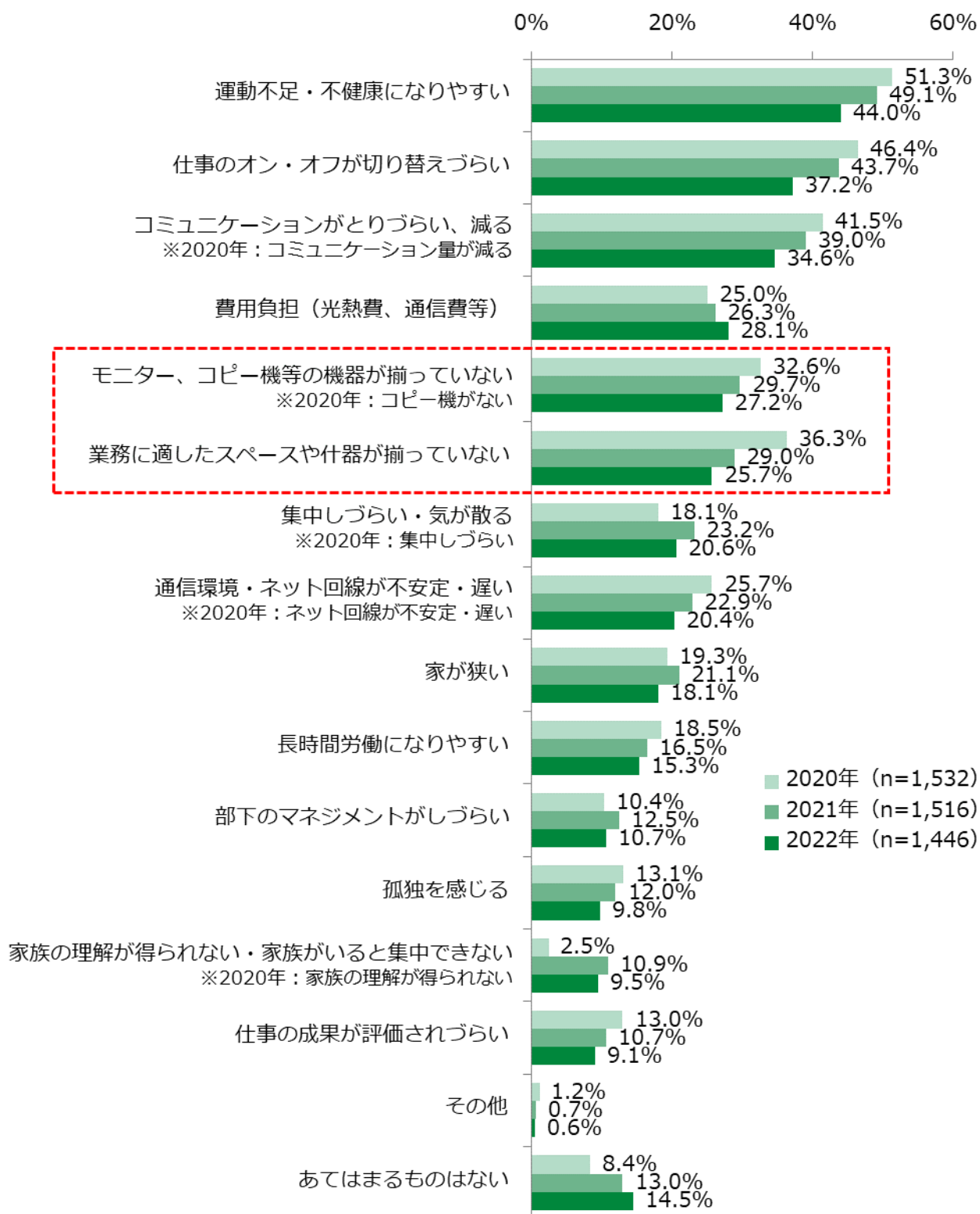
集計対象：全体／複数回答

在宅勤務の実施率の伸びが停滞した背景には、コロナ禍当初から指摘されてきた在宅勤務の課題がなかなか解消されないことも関係していると考えられる。

当調査では、2020 年から 2022 年までの 3 回の調査において「在宅勤務の不満」を聞いており、その結果を経年比較したのが【図表 4】である。経年でみると、この 3 年間で「モニター、コピー機等の機器が揃っていない」や「業務に適したスペースや仕器が揃っていない」などの環境面の不満は解消されつつあることが見受けられる。一方で、「運動不足・不健康になりやすい」や「仕事のオン・オフが切り替えづらい」などの不満は最新の 2022 年調査でも依然高く、これらはワーカーが在宅勤務に慣れても解消されづらい課題であると推察される。

2022 年調査によると、現在の総テレワーク実施時間の 9 割以上を在宅勤務が占めており（\*1）、テレワークはほぼ在宅勤務と同義となっている。今後もテレワークが定着するのであれば、ワーカーの生産性やウェルビーイングを担保するうえで、いまだ課題の残る在宅勤務だけではなく、ほかの働く場所の選択肢も必要になるであろう。

【図表 4】在宅勤務の不満（2020～2022）



集計対象：在宅勤務経験者／複数回答

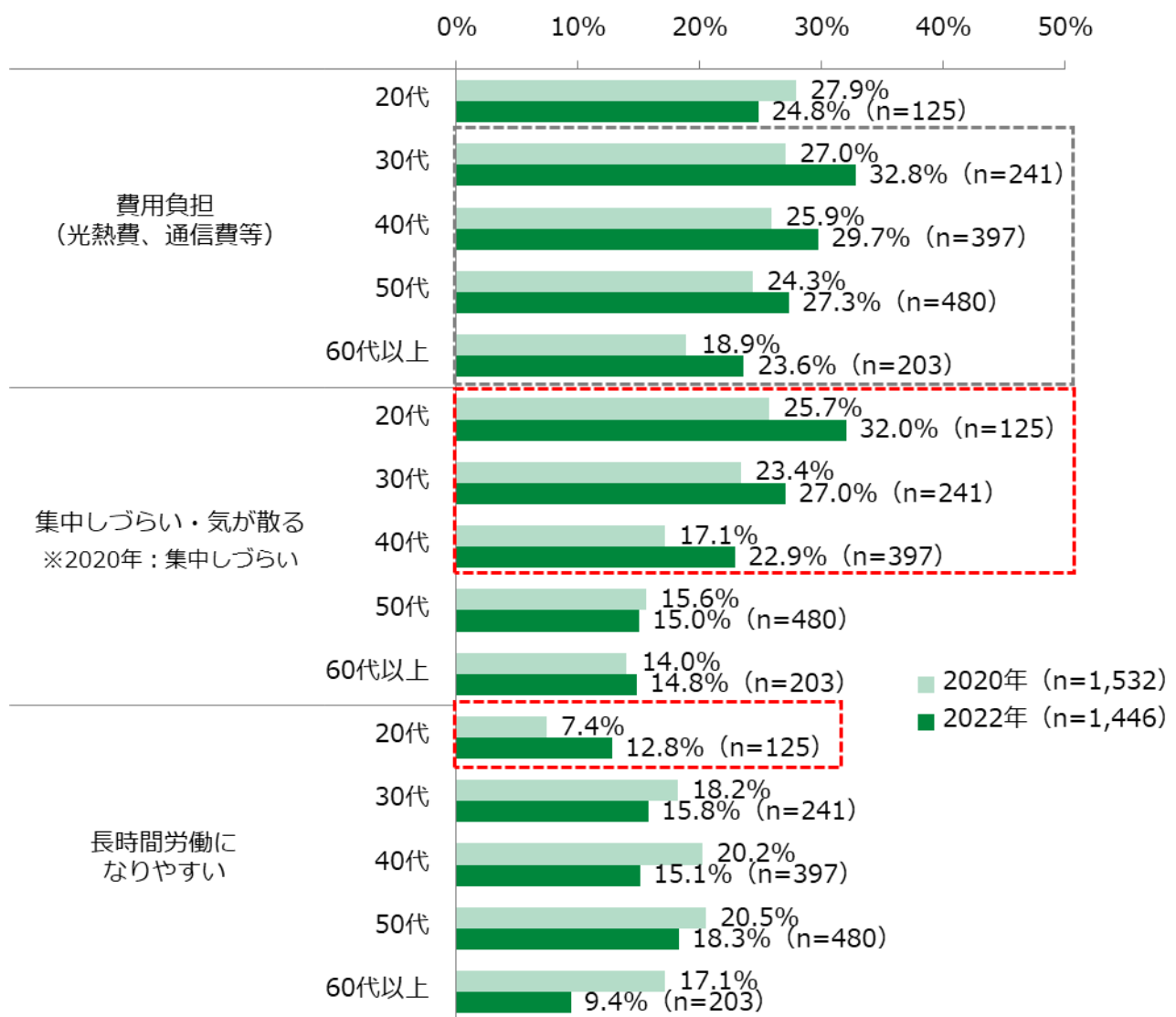
※2020年調査で文言が異なる項目については、グラフ内に2020年の文言を併記している

また、在宅勤務の不満について、2020年と2022年を年代別に比較し、年代による特徴がみられた3項目を抜粋したのが【図表5】である。

比較的若い世代（20代・30代・40代）で「集中しづらい・気が散る」が伸びていることや、20代では「長時間労働になりやすい」が伸びていることがわかった。若年層が在宅勤務を続けることは、長期的にみると生産性やウェルビーイングの観点でネガティブな影響をもたらす可能性がある。

一方、20代以外の全世代では「費用負担（光熱費、通信費等）」が伸びていた。社会人経験の少ない若年層では自身の仕事ぶりに課題を感じやすく、逆に年代が上がると、会社の支援といった外部要因に不満を感じやすい傾向があるのかもしれない。

【図表5】＜年代別＞在宅勤務の不満（2020、2022）



集計対象：在宅勤務経験者／複数回答／項目抜粋

※2020年調査で文言が異なる項目については、グラフ内に2020年の文言を併記している

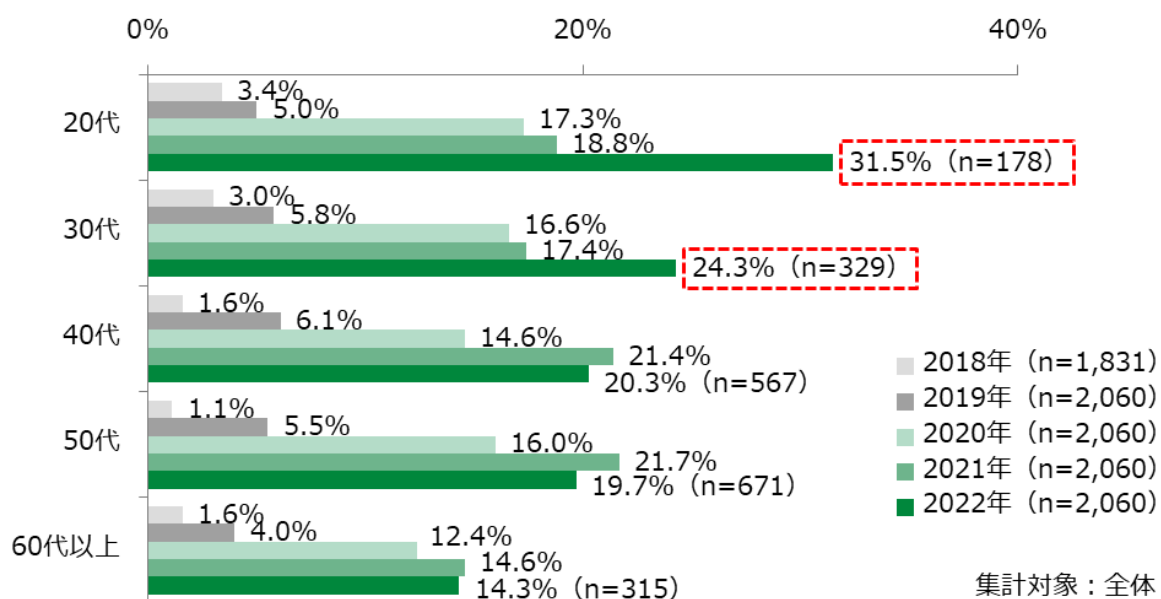


## 2. 属性ごとのサテライトオフィス利用率

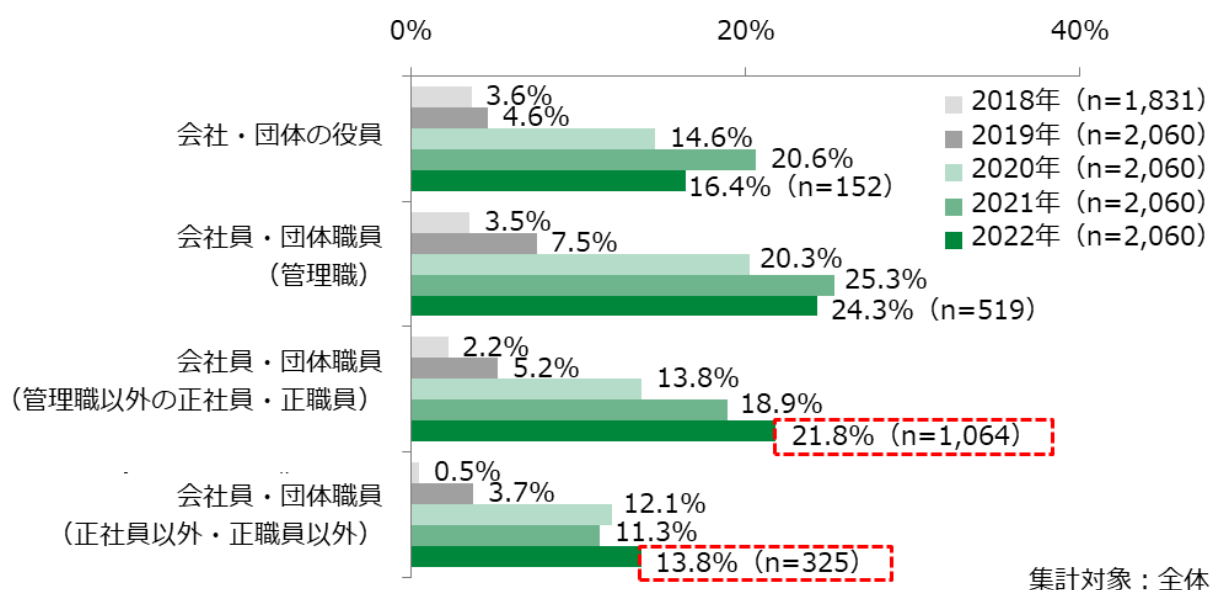
【図表 3】 のとおり、サテライトオフィスの利用率は年々増加している。では、どのようなワーカーに利用が広がっているのか。属性別に確認していく。

まず、年代別でみると、2020 年までは大きな差はみられなかったが、2021 年で 40 代・50 代の利用率が伸長し、その後 2022 年には一転して 20 代・30 代の利用率が急伸していることがわかった【図表 6】。次に、役職別では 2021 年まで役員や管理職の利用率が先行して伸びていたが、2022 年には正社員・非正規社員の利用率が伸びている【図表 7】。これらの結果から、コロナ禍発生後当初は 40 代以上・役職者層がサテライトオフィスを先行して使い、2022 年頃から若手・メンバー層に裾野が広がりつつあるとみることもできるかもしれない。

【図表 6】 <年代別> サテライトオフィス利用率（2018～2022）

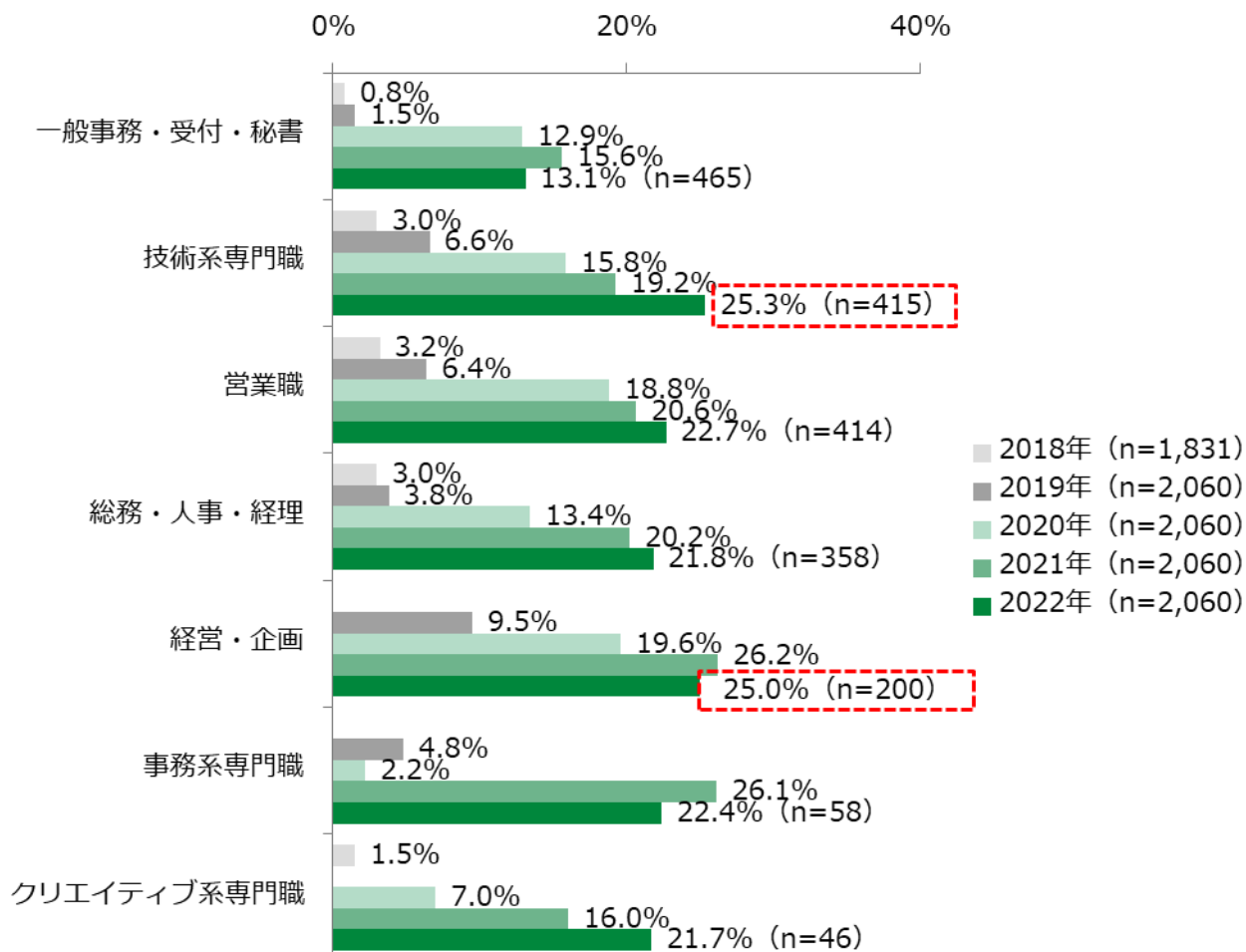


【図表 7】 <役職別> サテライトオフィス利用率（2018～2022）



職種別では、どの職種もコロナ禍以前と比べ伸長傾向であり、2022 年には「一般事務・受付・秘書」(13.1%) 以外は 2 割台に乗っている【図表 8】。特に「技術系専門職」(25.3%) と「経営・企画」(25.0%) の利用率が高い。機材環境などが業務効率に影響する技術系専門職では、サテライトオフィスのファシリティが整いつつあることも利用率の伸びに関係しているかもしれない。

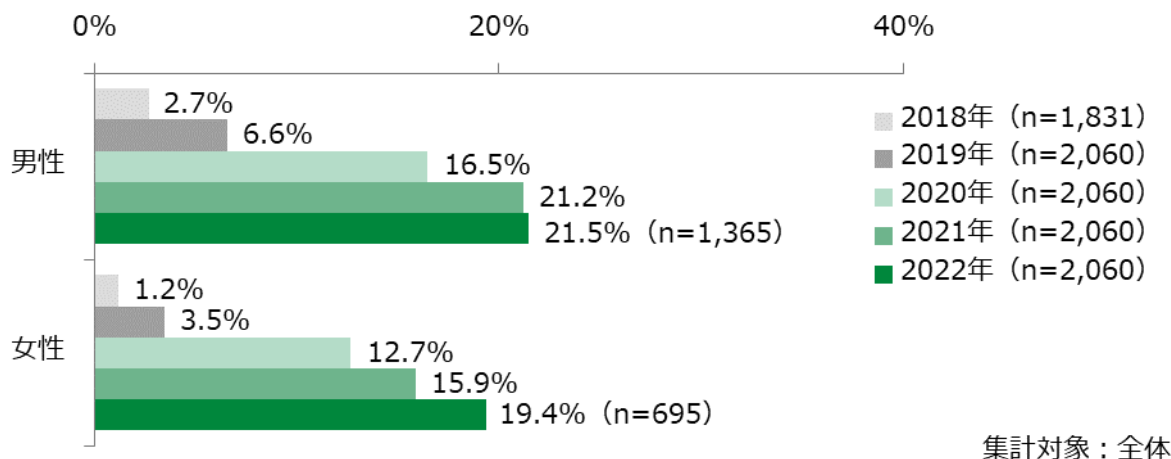
【図表 8】 <職種別> サテライトオフィス利用率 (2018~2022)



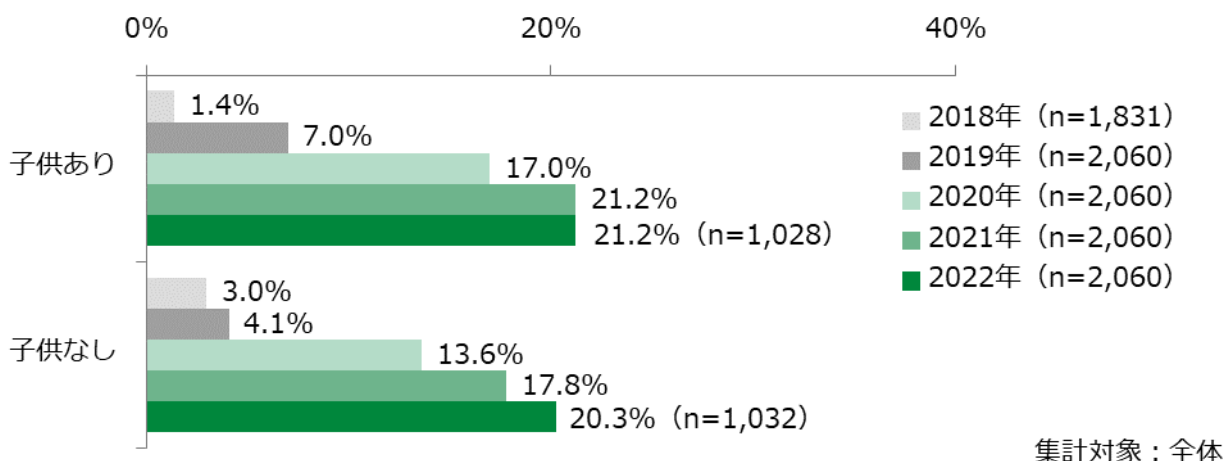
集計対象：全体／職種「その他」を除く

男女別では、すべての調査年で男性の利用率が高いものの、2022年には女性も伸び、ほぼ男性と同程度となっている【図表 9】。また、子供の有無別でも、2022年には子供のいない人が伸びてほぼ同程度となっている【図表 10】。これは前述のとおり、40代以上の年代や役職者層で利用が先行し、2022年には若年層やメンバー層に広がってきていることと関係していると考えられる。

【図表 9】 <男女別> サテライトオフィス利用率（2018～2022）



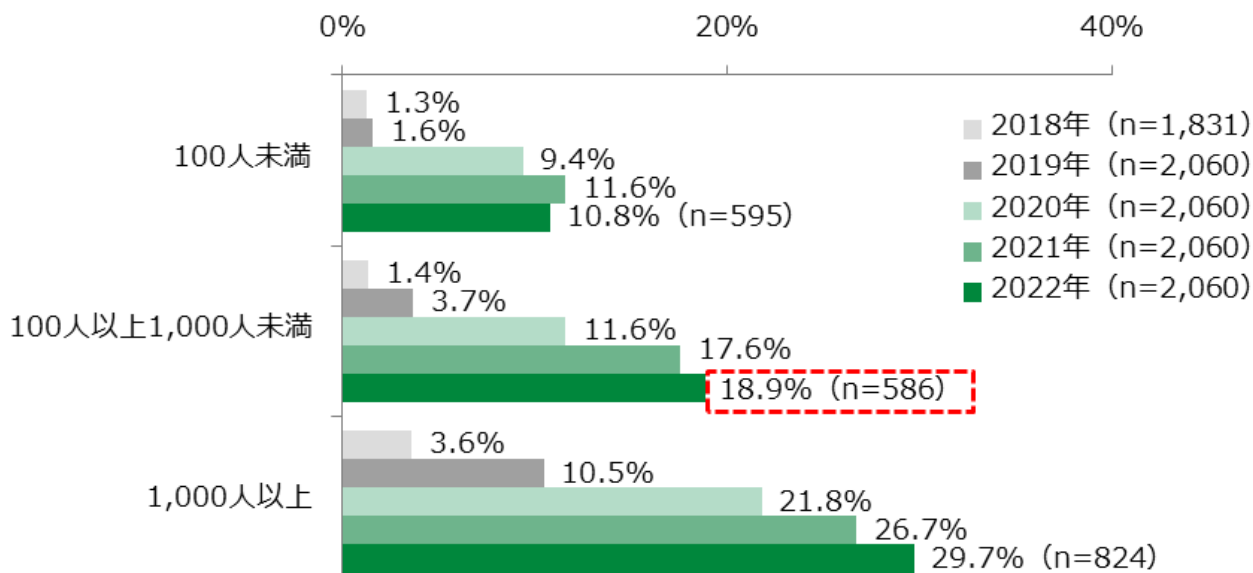
【図表 10】 <子供の有無別> サテライトオフィス利用率（2018～2022）





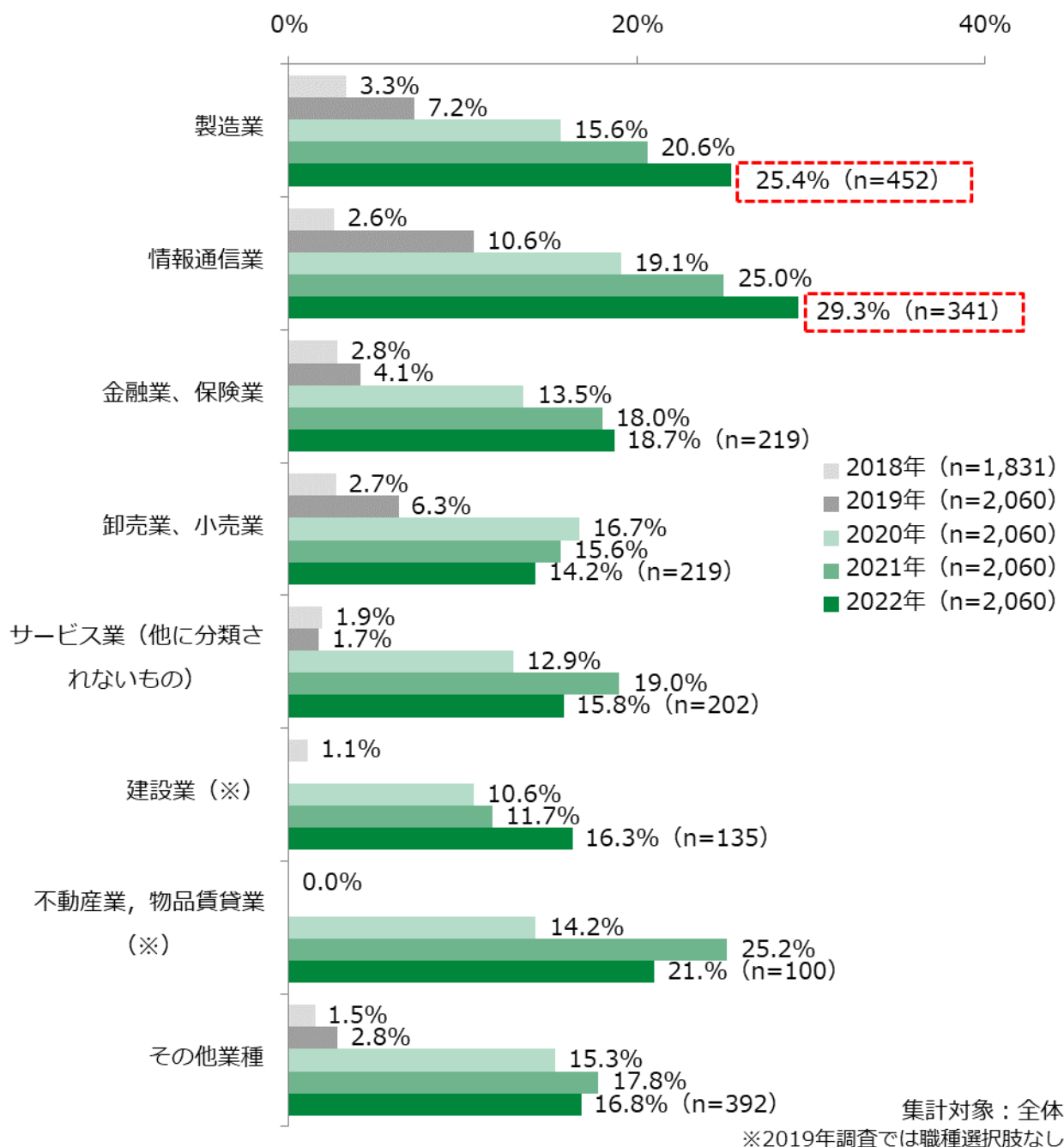
勤務先の従業員数別では、すべての調査年で大企業ほど利用率が高いものの、100人以上1,000人未満の中規模企業でも着実な伸びがみられる【図表 11】。また、業種別では「製造業」や「情報通信業」で利用率が高く、伸び率も大きい【図表 12】。

【図表 11】＜勤務先の従業員数別＞サテライトオフィス利用率（2018～2022）



集計対象：全体／従業員数不明を除く

【図表 12】 &lt;勤務先の業種別&gt; サテライトオフィス利用率（2018～2022）



## <PICK UP> サテライトオフィス利用者（時間ベース）の利用実態

ここまでサテライトオフィスの利用者像を確認してきたが、本レポートで扱っている「サテライトオフィス利用率」の集計対象には、頻度としてはごく稀にしかサテライトオフィスを利用しない人も含まれる。たとえば出張時や、家庭の事情で在宅勤務が難しい場合など、非常時のセーフティネットとして利用している人もいるためである。

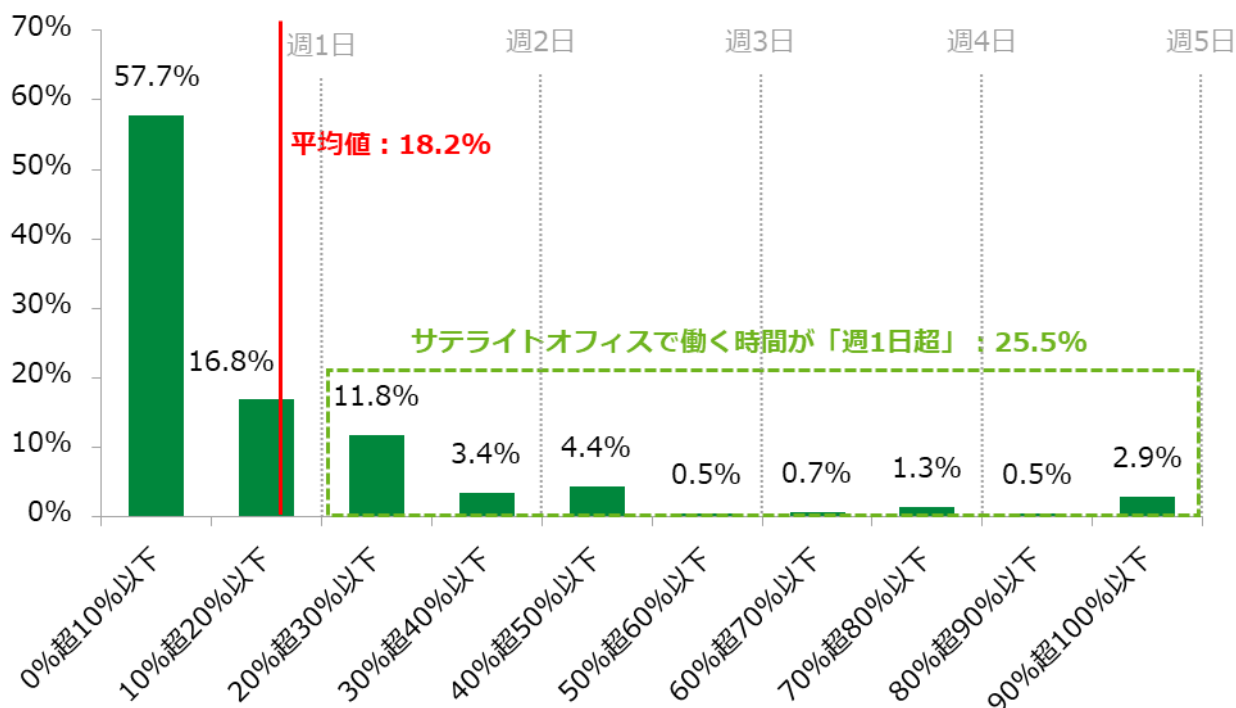
そこで、ここでは「実際にサテライトオフィスで働く時間が週の労働時間のうち 0%超である利用者（\*2）」に焦点を当て、その利用の時間割合を確認した。なお、単年では分析に十分なサンプル数が確保しづらいため、コロナ禍以降の3年間（2020年・2021年・2022年）のデータを合算し、週の労働時間に占めるサテライトオフィスの利用時間の割合の分布を示したのが【図表 13】である。

\*2 本レポートのサテライトオフィス利用率の算定基準となっている「サテライトオフィス利用者（権限ベース）」に対して、これを「サテライトオフィス利用者（時間ベース）」とする。

まず、平均値は 18.2%であることから、対象者全体で平均して週に 1 日弱の時間をサテライトオフィスで働いているといえる（週 5 日勤務とすると 20%で週 1 日）。次に、対象者の 25.5%は週 1 日超（20%超）の時間をサテライトオフィスで働いていることがわかる。

【図表 3】で確認したとおり、サテライトオフィスの利用率は年々着実に伸びている。今後も利用が広がるとすれば、労働時間に占める利用時間の割合も伸びていくものと考えられる。

【図表 13】 週の労働時間に対するサテライトオフィスの利用時間の割合



集計対象：サテライトオフィス利用者（時間ベース）（n=591）  
 ※2020年（n=236）、2021年（n=213）、2022年（n=142）の合計

### 3. サテライトオフィス利用のメリット

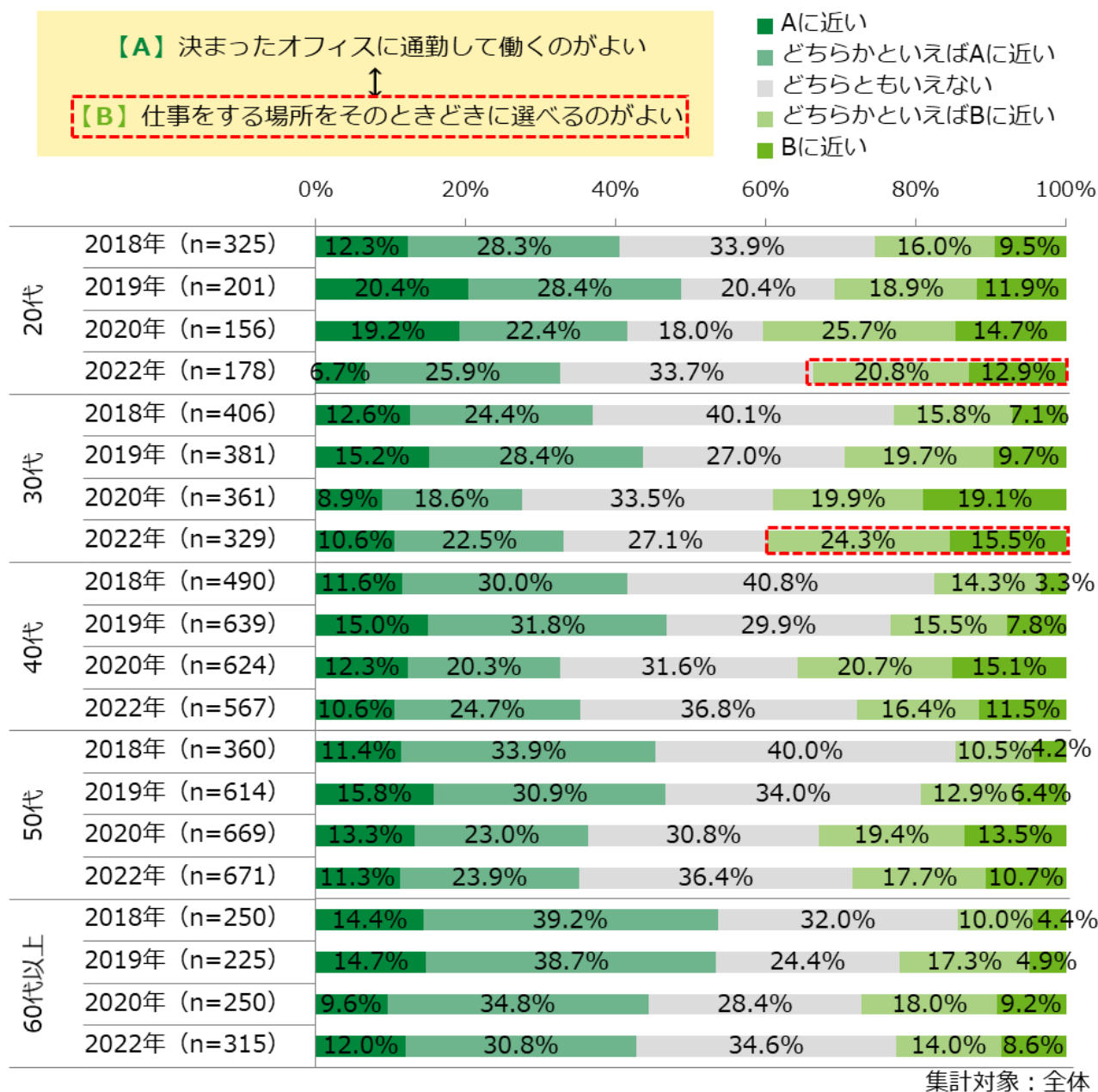
最後に、これからのワーカーと企業にとって理想的な働く場所のあり方を探りたい。まず、若年層の価値観に注目すると、働く場所の選択肢の必要性がみえてきた。

当調査では 2018 年から 2022 年まで、仕事に関するさまざまな価値観について 5 段階の尺度で聞いている。そのなかの、働く場所に関する価値観「【A】決まったオフィスに通勤して働くのがよい」と「【B】仕事をする場所をそのときどきに選べるのがよい」のどちらに近いか聞いた結果を、年代別に比較したのが【図表 14】である。

2018 年と 2019 年には全世代で「【A】決まったオフィスに通勤して働くのがよい」の割合の方が高かったが、コロナ禍が発生した 2020 年に「【B】仕事をする場所をそのときどきに選べるのがよい」の割合が伸び、30 代・40 代では【A】を上回った。

その後、2022 年には 20 代・30 代で【B】の割合が【A】の割合を上回り、特に 30 代では年々【B】の割合が増加している。一方、40 代以上では再び【A】が逆転していることから、場所を選べる働き方への志向は 20 代・30 代の若年層で特に強くなっているといえるだろう。若年層に出社を強制したり、在宅勤務しか選択肢を与えないことは、組織へのエンゲージメント低下や生産性低下などを招く一因となるかもしれない。

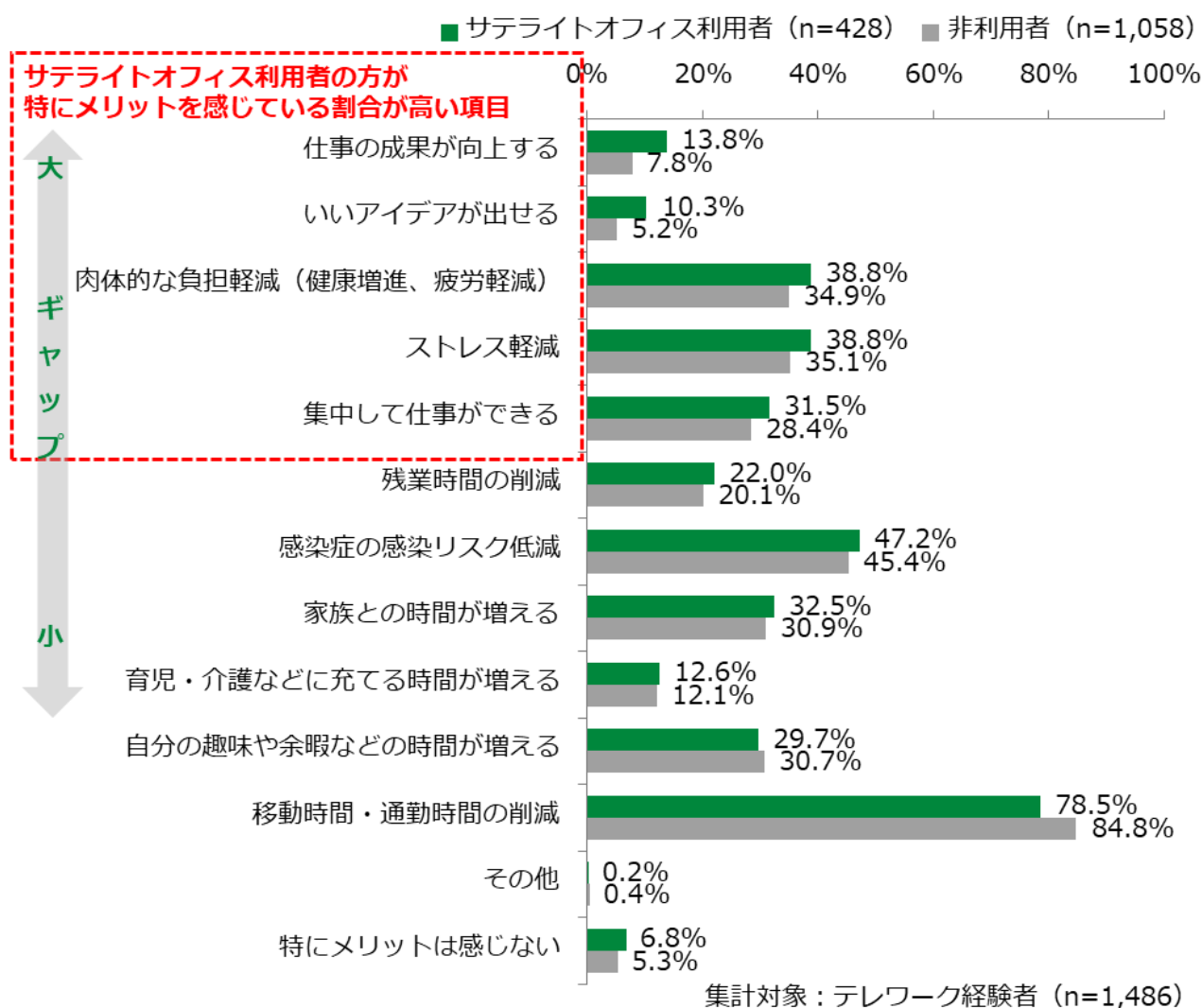
【図表 14】 <年代別> 働く場所に関する価値観（2018～2022）※2021 年は調査項目なし



では、在宅勤務以外の選択肢があること、つまりサテライトオフィスを利用することの具体的な有効性とはどのようなものか。テレワークのメリットについて 2022 年調査で聞いた結果を、サテライトオフィス利用者と非利用者に分けて比較し、利用者と非利用者のポイント差が大きい順に並べたのが【図表 15】である。

最も差が大きいのは「仕事の成果が向上する」、次いで「いいアイデアが出せる」や「肉体的な負担軽減（健康増進、疲労軽減）」、「ストレス軽減」、「集中して仕事ができる」など、特に生産性に関わると考えられる項目について、サテライトオフィス利用者の方が高く評価している傾向がみられた。

【図表 15】＜サテライトオフィス利用有無別＞テレワークのメリット（2022）





また、完全出社時と比べた現在の自身のパフォーマンスを聞いた結果を、サテライトオフィス利用者と非利用者と比較した。その結果、統計的に有意な差は得られなかったものの、パフォーマンスが上がった理由の自由記述には、サテライトオフィス利用者に明らかな特徴があった。以下に抜粋して紹介する。

### サテライトオフィス利用者のパフォーマンス増減の理由（自由記述・抜粋）

#### パフォーマンスが**上がった**理由

- スケジュール管理・タスク管理がしやすくなった（20代女性、正社員、営業）
- 仕事に応じて環境を選ぶことができることで効率的になる（40代男性、管理職、経営・企画）
- 勤務場所を選べることでメリハリがつき、業務量は多いが適度に休むことができるためパフォーマンス自体は上がっていると思う（40代女性、管理職、総務・人事・経理）
- 異なった環境で、リフレッシュして働けるから（50代男性、管理職、その他職種）
- 勤務場所を複数持つことで、肉体的精神的にワークバランスがとりやすくなっていると思うから（50代男性、管理職、技術系専門職）

#### パフォーマンスが**下がった**理由

- 海外との仕事が多くコミュニケーションを「直接」とる機会は少なかったので仕事の成果は大きく変わらない印象だが、配下の状況確認や指導がしづらくなった分がマイナスだから（50代男性、管理職、営業）
- 資料がペーパーなのでデータ化されていないからパフォーマンスが劣る。わからないことを部下に教えるのに時間がかかる（50代男性、管理職、技術系専門職）
- チーム内のコミュニケーションは良いが、チーム外の他班とのやりとりがとてもしにくい（50代男性、正社員、技術系専門職）
- テレワーク可能な業務であるにも関わらず出社する意味がわからない（50代男性、管理職、営業）

上記のとおり、サテライトオフィス利用者はパフォーマンスが上がった理由として「場所が選べる」ことの効果に言及しており、これは在宅勤務のみのテレワーカーにはみられない特徴であった。

一方で、パフォーマンスが下がった理由としてはコミュニケーションに関するものが多く、この点でサテライトオフィス利用者と非利用者との間には差がみられなかった。つまり、テレワークにおけるコミュニケーションの課題は、サテライトオフィスを利用してもなお解消が難しい課題であるといえる。そのため完全テレワークよりも、出社とテレワークを使い分けるハイブリッドワークの方が望ましいと考えられる。また、最後のコメントからは、テレワーク可能であるにも関わらず出社を強制することのネガティブな影響が感じられる。ハイブリッドワークを推進するうえでは、ワーカーに場所を選ぶ裁量を与えることも重要となるだろう。

## 4. まとめ

コロナ禍以前から現在までのデータを比較することで、オフィスワーカーの働き方がコロナ禍を機に一変したことがあらためて確認できた。特に、サテライトオフィスの利用率は年々増加し、なかでも今後のビジネスを支える若年層に利用が広がりつつある状況が浮き彫りになった。

同時に若年層では、テレワークの時間の大半を占める在宅勤務について、いまだに生産性に関わる課題を感じている人が多いことや、「仕事をする場所をそのときどきを選ぶのがよい」という価値観を持つ人の割合がコロナ禍以降増加していることなどがわかった。また、年代を問わずサテライトオフィス利用者は非利用者と比べ、テレワークのメリットとして「仕事の成果が向上する」や「いいアイデアが出せる」などの生産性に関わる項目について高く評価していることも明らかになった。

これらの結果を複合的に鑑みると、今後ハイブリッドワークを推進するうえでは、在宅勤務以外のテレワークの場所の選択肢を提供することが、特に若年層の人材確保や生産性維持の観点から有効であると考えられる。その手段の一つがサテライトオフィスの利用であり、だからこそ利用率も供給も年々拡大している（\*3）といえるだろう。実際に、テレワークによってパフォーマンスが向上したサテライトオフィス利用者は、場所が選べることの効果を実感している。

\*3 2023年2月7日公表「フレキシブルオフィス市場調査 2023」  
[https://soken.xymax.co.jp/2023/02/07/2302-flexible\\_office\\_survey\\_2023/](https://soken.xymax.co.jp/2023/02/07/2302-flexible_office_survey_2023/)

ビジネス環境がめまぐるしく変わる昨今、企業にとっては生産性向上や人材確保の重要性が今まで以上に高まっており、ワーカーに持続的かつ生産性高く働いてもらうことは非常に重要な経営課題となっている。その検討のための材料を、ザイマックス総研では引き続き提供していく。

### 《調査概要》

調査年	調査期間	有効回答数	調査対象	調査地域	調査方法
2018	2018年2月	1,831人	①スクリーニング調査…20歳以上の男女5,000人を対象に実施	首都圏 (東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)	インターネット調査
2019	2019年10月	2,060人	②本調査…スクリーニング調査で職業が「会社・団体の役員、会社員・団体職員」、職種が「管理的職業、専門的・技術的職業、事務的職業、営業職業」、在籍するオフィスが「首都圏（1都3県）」、コロナ禍発生以前および現在の主に働いている場所が「オフィス（事務所）、自宅」と回答した人		
2020	2020年9月	2,060人			
2021	2021年9月	2,060人			
2022	2022年10月	2,060人			

レポート内のグラフに関して

・構成比（％）は、小数点第2位を四捨五入しているため内訳の合計が100%にならない場合がある。

参考：「働き方×オフィス」特設サイト <https://soken.xymax.co.jp/hataarakikataoffice>

## 本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp> | E-MAIL: [info-rei@xymax.co.jp](mailto:info-rei@xymax.co.jp)