

大都市圏オフィス需要調査2023春

＜詳細版＞

コロナ禍収束に向け、出社率の「実態」と「今後の意向」のギャップが縮小

2023年8月18日

ザイマックス不動産総合研究所

調査概要

長きにわたったコロナ禍とその収束は、日本企業の働き方およびオフィス需要にどのような影響を与えているのか。

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2016年秋より、企業のオフィス利用の実態や働き方に関して半年に1回アンケート調査を行い、オフィス需要との関係について継続的に分析を行っている。本レポートはその第14回調査の結果を公表するものである。

調査期間	2023年6月6日～6月18日
調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント ・法人向けサテライトオフィスサービス「ZXY（ジザイ）」契約先 ・ザイマックスインフォニスタの取引先 上記合計 47,616件
有効回答数	1,722件 *事業所単位で集計しているため、同一企業であっても事業所が異なれば別の回答として処理している。
調査地域	全国（東京都、大阪府、愛知県、福岡県、神奈川県、埼玉県、千葉県）
調査方法	メール配信による

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。

回答企業属性

業種	% n		% n	
	オフィスの種類	オフィスの所在地	オフィスの契約面積	従業員の平均年齢
農業、林業	0.1%	1	本社	65.2% 1,122
鉱業、採石業、砂利採取業	0.1%	2	支社・支店	23.1% 397
建設業	6.0%	103	営業所	8.1% 139
製造業	15.6%	269	分室	1.5% 25
電気・ガス・熱供給・水道業	0.6%	10	コールセンター	0.5% 8
情報通信業	16.4%	282	電算室	0.1% 1
運輸業、郵便業	1.9%	33	その他	1.7% 30
卸売業、小売業	12.3%	211	東京23区	61.4% 1,057
金融業、保険業	3.4%	58	大阪市	11.8% 204
不動産業、物品販賣業	4.7%	81	名古屋市	5.9% 102
学術研究、専門・技術サービス業	7.8%	135	福岡市	4.5% 77
宿泊業、飲食サービス業	1.1%	19	その他	16.4% 282
生活関連サービス業、娯楽業	0.9%	15	30坪未満	19.0% 328
教育、学習支援業	1.5%	26	30坪以上50坪未満	12.2% 210
医療、福祉	2.3%	40	50坪以上100坪未満	15.4% 265
複合サービス事業	1.5%	26	100坪以上200坪未満	14.2% 244
サービス業（他に分類されないもの）	20.4%	352	200坪以上	18.9% 325
公務（他に分類されるものを除く）	0.3%	6	無回答	20.3% 350
分類不能の産業	3.1%	53	20歳～29歳	1.8% 31
100人未満	49.9%	860	30歳～39歳	33.0% 568
100人以上1,000人未満	32.8%	565	40歳～49歳	53.1% 915
1,000人以上	17.0%	293	50歳～59歳	9.6% 165
不明	0.2%	4	60歳以上	2.1% 36
			無回答	0.4% 7

主な調査結果

1. オフィス需要の見通し (P.4~)

- 過去1年間におけるオフィスの在籍人数が「増えた」と回答した割合(29.7%)は「減った」(10.9%)を上回った。
- 過去1年間におけるオフィス面積の変化について、「拡張(した+する可能性)」の割合が2021春調査を底に増加しており、今回は「縮小(した+する可能性)」を逆転した。
- 過去1年間で賃料単価が「上昇した」と回答した割合(14.7%)は「下落した」(2.5%)を上回った。
- 今後のオフィスの在籍人数が「増える」と回答した割合は35.4%で、2020春調査と比べ13.2ポイント増加した。
- オフィス面積を「拡張したい」と回答した割合(15.6%)は「縮小したい」(6.3%)を上回った。

2. オフィス需要に影響を与える要素 (P.19~)

- 調査時点の出社率「100% (完全出社)」の割合は25.7%で、コロナ禍以降最高となった。今後の意向では「100% (完全出社)」と回答した割合が25.6%で、残りの74.4%は引き続きテレワークを行う意向がある。また、過去調査と比べて実態と意向の差が縮小していた。
- オフィスが狭いと感じている割合は32.1%で、広いと感じている割合(15.6%)を上回った。

3. 働き方とワークプレイス (P.28~)

- 今後オフィス内に増設・新設したいスペースの1位は「リモート会議用ブース・個室」(29.1%)であった。
- メインオフィスの快適性レベルを評価してもらった結果、最高レベルの「心理的快適性」を満たしている企業は19.2%に留まった。
- 在宅勤務制度の導入率は45.6%で、2021春調査をピークに減少傾向にある。一方、サテライトオフィスの導入率は30.3%と年々増加している。
- 現在の課題では「会議室・リモート会議用個室などが不足している」(35.3%)が最多となった。
- コロナ禍以前と比べ、従業員のパフォーマンスおよびウェルビーイング(心身の健康)が「上がった」と回答した割合は「下がった」と回答した割合を上回った。また、これらの評価と、オフィスの快適性評価やテレワークする場所の整備状況との間には正の相関がみられた。
- サテライトオフィスの利用関心度をタイプ別に聞いた結果、「集中ソロワーク型」(63.0%)と「都心タッチダウン型」(62.8%)が上位に並び、2020秋調査と比較しても10ポイント近く伸びている。

1. オフィス需要の見通し

1. 過去1年間の変化
2. 今後の意向

1.1. 過去1年間の変化

オフィス在籍人数が「増えた」企業の割合は増加、「減った」は減少が続く

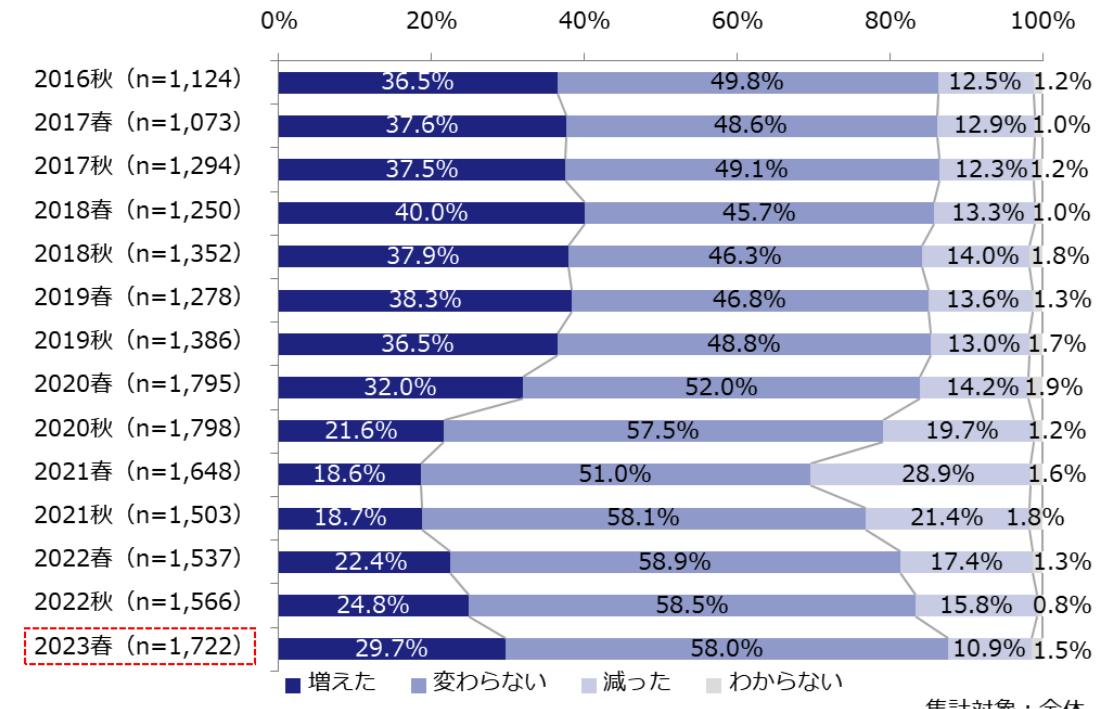
過去1年間におけるオフィスの在籍人数（*）の変化を示したのが【図表1（赤枠）】である。

オフィスの在籍人数が「増えた」と回答した割合は29.7%で、「減った」（10.9%）を上回った。

過去調査と比較すると、「増えた」は2021春調査を底に増加傾向にある一方、「減った」は2021春調査をピークに減少傾向にある。

* 出社しているか否かに関わらず、そのオフィスに籍を置いている人数

【図表1】オフィスの在籍人数の変化



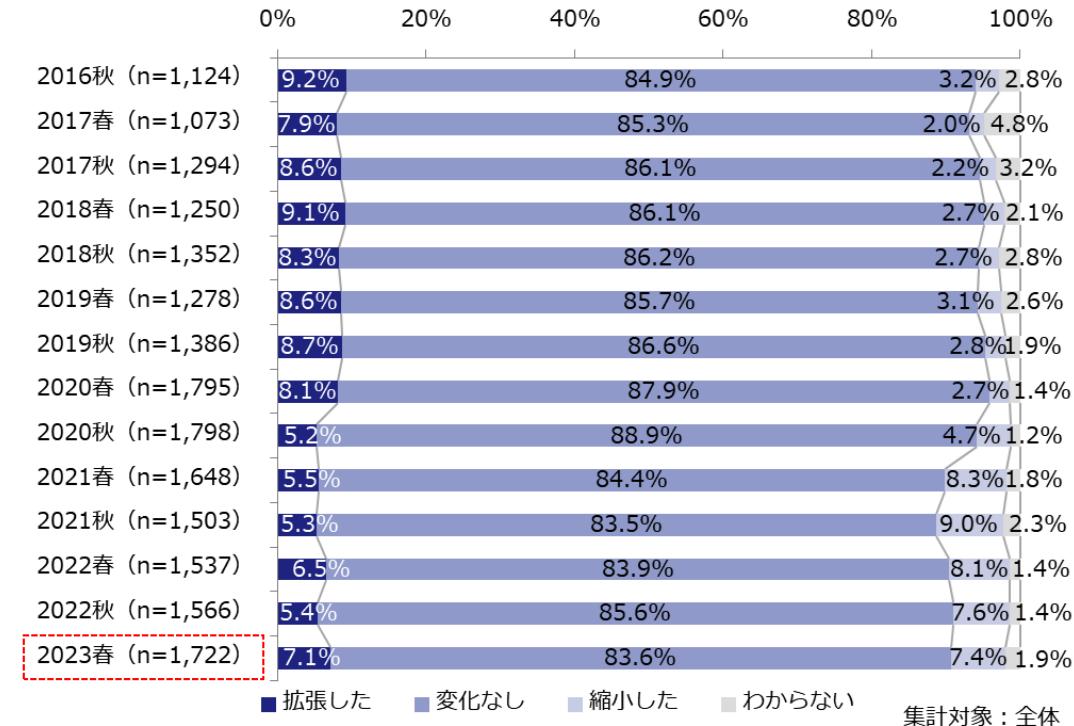
1.1. 過去1年間の変化

オフィス面積を「拡張した」割合は、2020秋調査以降最高

過去1年間におけるオフィス面積の変化を聞いた結果、オフィス面積が「拡張した」と回答した割合は7.1%、「縮小した」は7.4%であった【図表2（赤枠）】。

前回に続き「縮小した」が「拡張した」を上回っているものの、その差は縮まりつつある。

【図表2】オフィス面積の変化



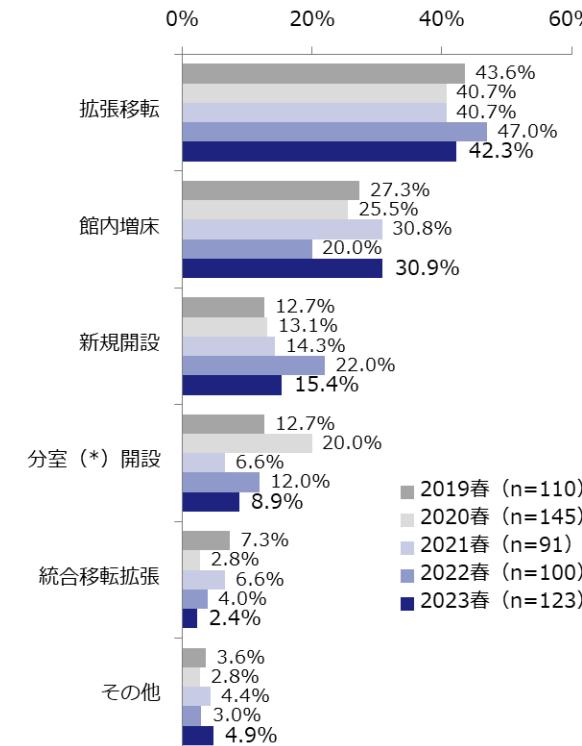
1.1. 過去1年間の変化

オフィス面積変化の内容は「拡張移転」と「縮小移転」がそれぞれ最多

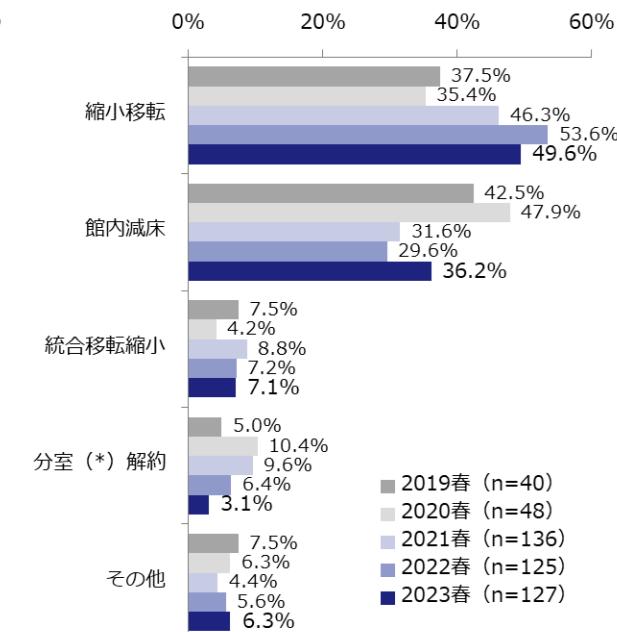
面積拡張の内容としては「拡張移転」(42.3%) が最も多く、次いで「館内増床」(30.9%) であった【図表3】。

面積縮小の内容は「縮小移転」(49.6%) が最も多かった【図表4】。

【図表3】面積拡張の内容



【図表4】面積縮小の内容



集計対象：【図表3】拡張した企業／複数回答
【図表4】縮小した企業／複数回答

*分室…本社等の主たるオフィスの一部機能を、その近くの立地に分けて設けられたオフィス

1.1. 過去1年間の変化

オフィスの在籍人数・出社人数ともに増えたことが、面積拡張の主な理由に

面積拡張の理由としては、「人が増え手狭になつたため」(63.4%)が最も多い【図表5】。同項目はコロナ禍以降減少傾向が続いていたが、今回の調査で増加に転じた。

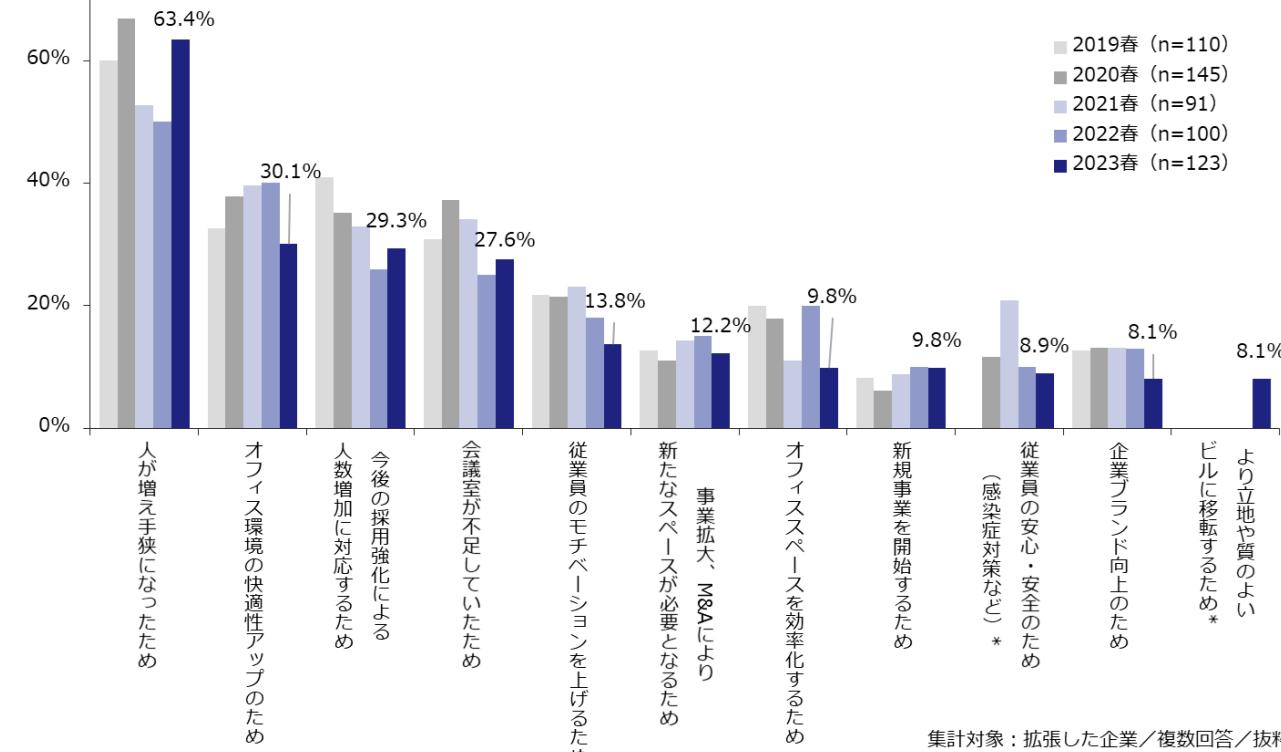
要因としては、【図表1】のとおりオフィスの在籍人数(*1)が増加した企業の割合が増えていることに加え、出社人数(*2)も増加していることが挙げられる。今回の調査では過去1年間における出社人数の増減も聞いており、「増えた」と回答した割合は33.5%に上り、「減った」(9.3%)を上回った。

今年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い、一定数のワーカーがテレワークから出社に戻りつつあり、オフィス需要にも影響を与えていていることがうかがえる。

*1 出社しているか否かに関わらず、そのオフィスに籍を置いている人数

*2 調査時点で出社している平均的な人数

【図表5】面積拡張の理由



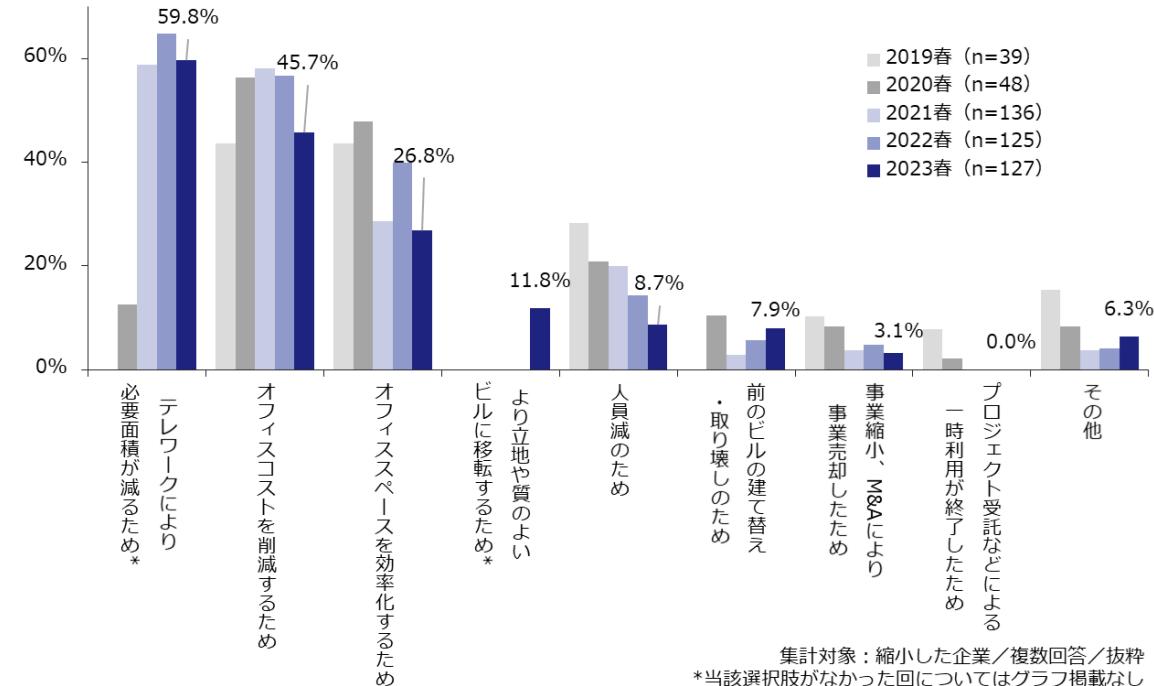
1.1. 過去1年間の変化

面積縮小の理由1位は「テレワークにより必要面積が減るため」

面積縮小の理由としては「テレワークにより必要面積が減るため」（59.8%）や「オフィスコストを削減するため」（45.7%）が上位となつた【図表6】。

ただし、これら2項目とも2022春調査と比較すると減少している。

【図表6】面積縮小の理由



1.1. 過去1年間の変化

可能性まで含むと、面積拡張(した+する可能性)が縮小を逆転

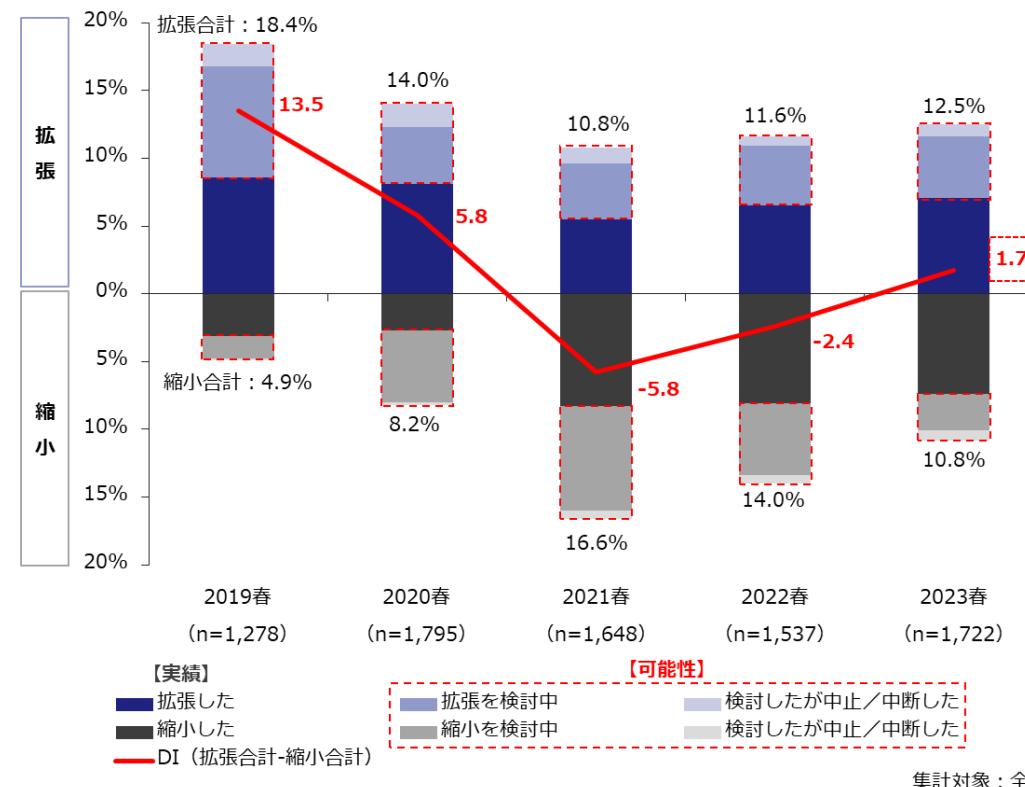
過去1年間のオフィス面積について「変化なし」であっても、「拡張を検討している」と「拡張を検討したが、中止／中断した」と回答した割合を「拡張する可能性」の割合とすると、「拡張（した+する可能性）」の合計は12.5%となり、2021春調査を底に増加傾向がみられる【図表7】。

同様に、「縮小（した+する可能性）」の割合は10.8%となり、2021春調査をピークに減少している。

実績（【図表2】）では縮小が拡張を上回っていたものの、可能性も加えると今回の調査で拡張が逆転した。コロナ禍以降続いている縮小トレンドが落ち着いたといえる。

また、縮小は拡張と比べ「可能性」の割合の変動が大きい点も特徴である（特に後退期）。縮小の必要性を感じたものの、実現には至らなかった企業も少なくないと推察される。

【図表7】過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



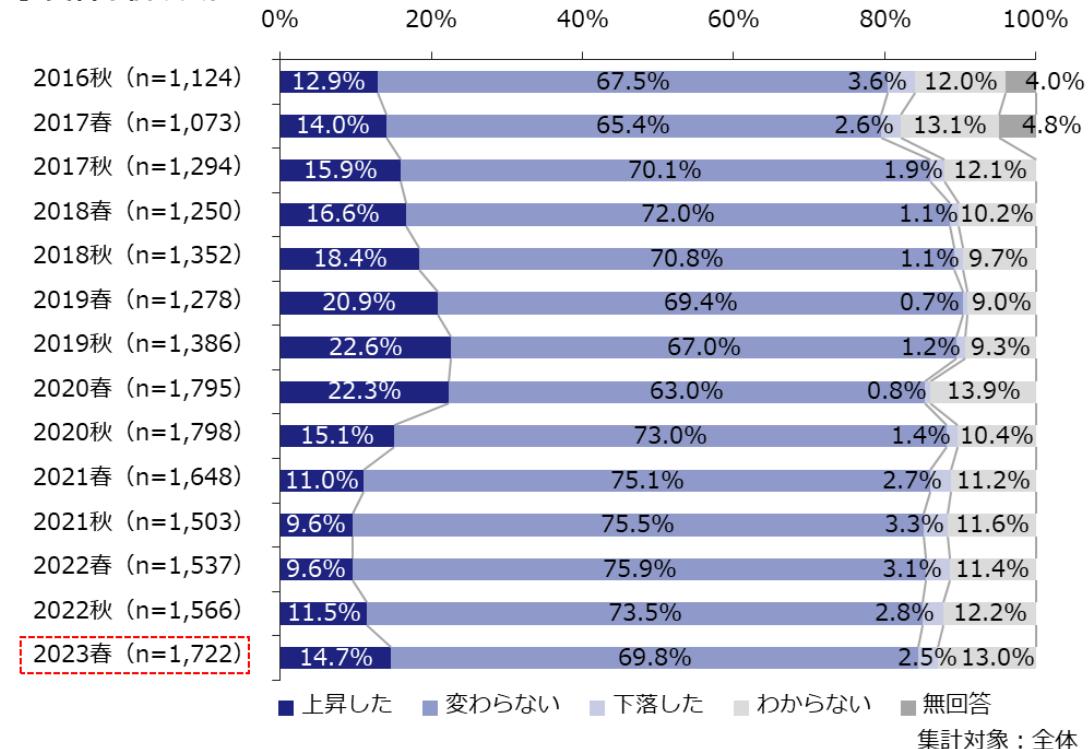
1.1. 過去1年間の変化

賃料単価が「上昇した」企業の割合は14.7%、「下落した」を大きく上回る

賃料単価の変化をみると「上昇した」と回答した割合は14.7%で、「下落した」の2.5%を上回った【図表8（赤枠）】。

コロナ禍以降は都心オフィス需要を不安視する報道なども散見されたが、コロナ禍収束に伴って需要は回復しつつあるといえるだろう。

【図表8】賃料単価の変化

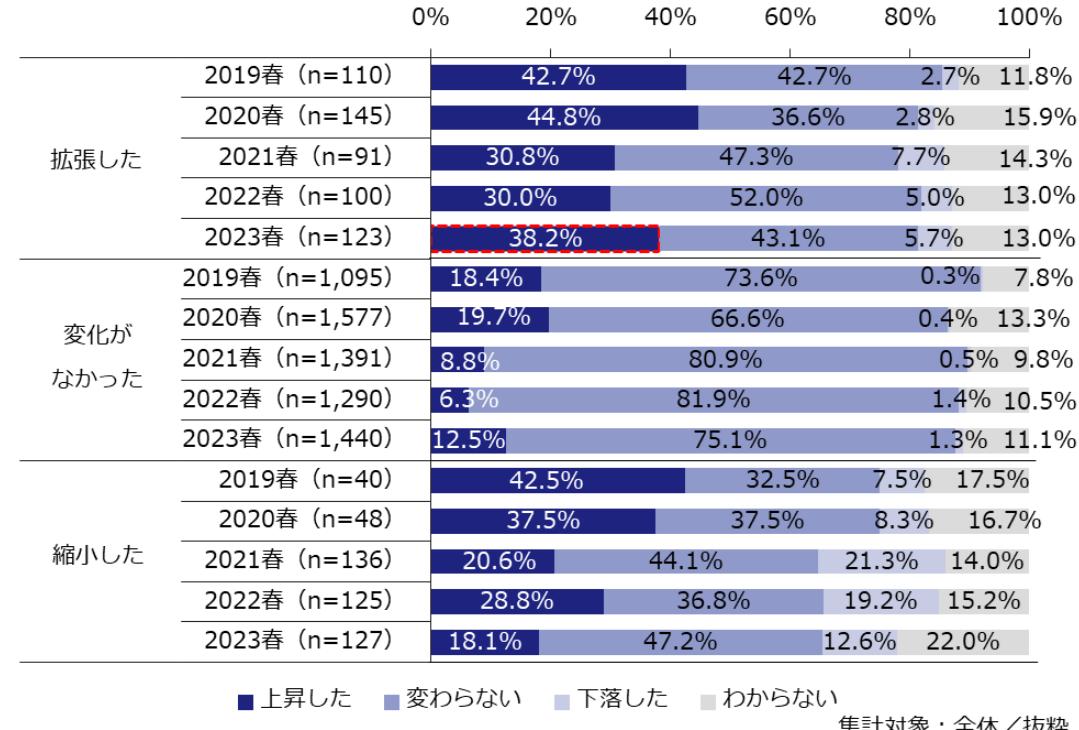


1.1. 過去1年間の変化

面積が拡張した企業のうち、賃料単価も上昇した割合は約4割

賃料単価の変化をオフィス面積の変化別にみると、面積が「拡張した」企業で、賃料が「上昇した」と回答した企業の割合(38.2%)が前回と比較して増加していた【図表9】。

【図表9】<オフィス面積の変化別>賃料単価の変化



1.2. 今後の意向

今後のオフィスの在籍人数、2020春と比べ「増える」は13.2ポイント増加

現在入居中のオフィスの在籍人数（*）について、今後（1～2年程度先まで）どうなりそうかを聞いたところ、「増える」と回答した企業は35.4%、「減る」と回答した企業は4.6%であった【図表10】。

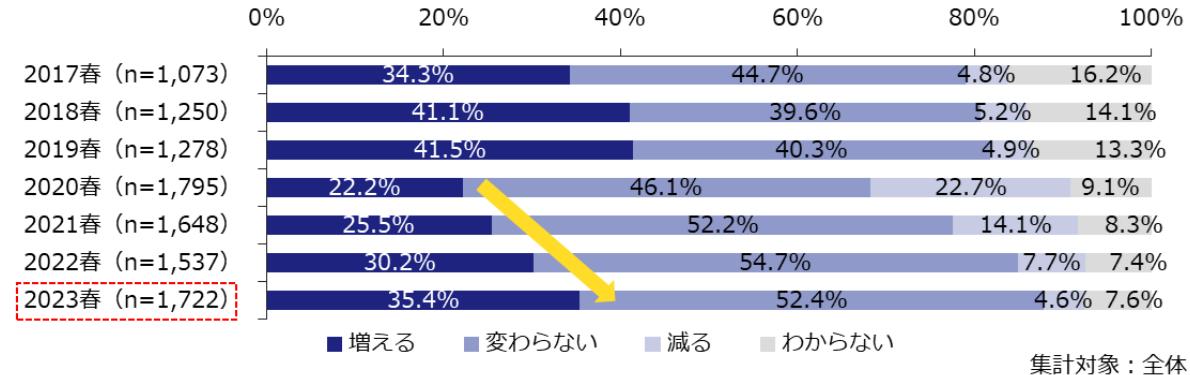
コロナ禍発生直後の2020春調査では「増える」と「減る」がともに22%台と均衡したが、その後は年々「増える」の割合が高まり、今回調査では「減る」を大幅に上回った。

同様に、今後（2～3年程度先まで）のオフィス面積に関する意向は「拡張したい」（15.6%）が「縮小したい」（6.3%）を上回った【図表11】。

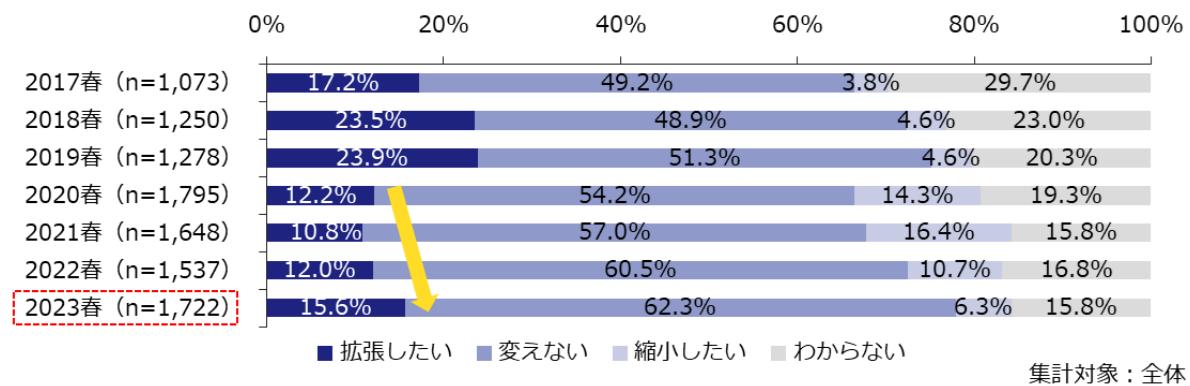
ただし、2020春調査以降の結果をみると「拡張したい」の割合が伸びてはいるものの、在籍人数の「増える」ほど大きな伸長はみられない。このことから、今後はテレワークの普及などにより、オフィスの在籍人数の増加が必ずしもオフィス面積の拡張に直結しない可能性が示唆された。

* 出社しているか否かに関わらず、そのオフィスに籍を置いている人数

【図表10】今後のオフィスの在籍人数



【図表11】今後のオフィス面積の変化



オフィス所在地や企業規模問わず、オフィス面積拡張の意向が縮小の意向を上回る

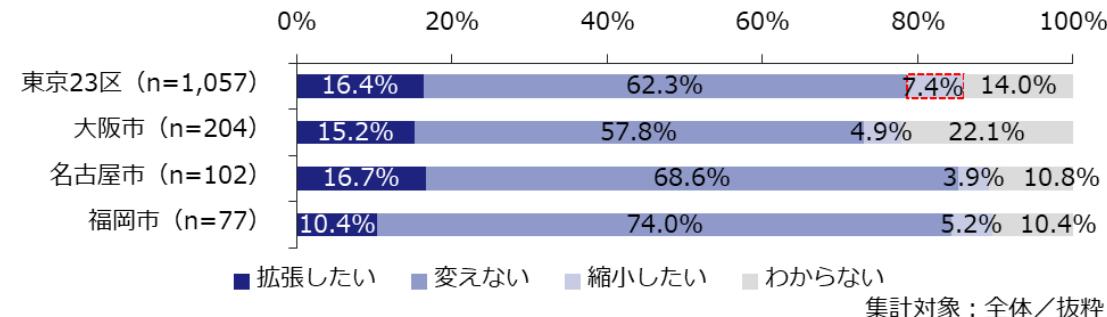
ここで、今後のオフィス面積の意向を属性別に比較する。

オフィス所在地別では、すべてのグループで「拡張したい」の割合が「縮小したい」を2倍以上と大きく上回った【図表12】。東京23区はほかの地域と比べ「縮小したい」(7.4%)が若干高いものの、オフィス所在地による大きな差はみられなかった。

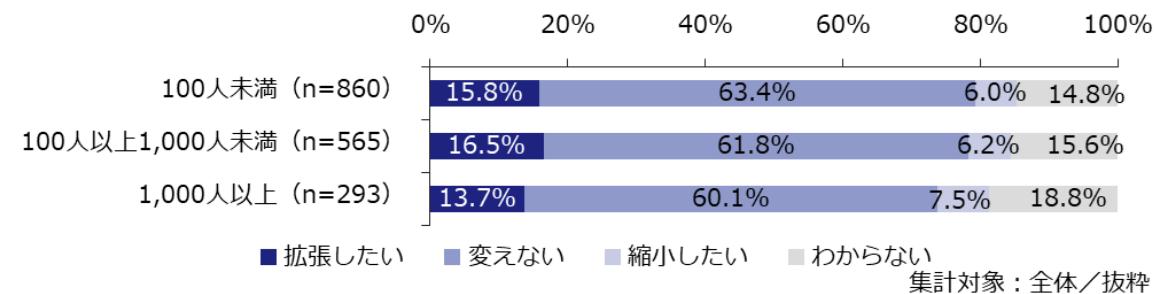
従業員数別でも同様に、すべてのグループで「拡張したい」の割合が「縮小したい」を上回った【図表13】。

「1,000人以上」の大企業は2022春調査の結果と比べ、「縮小したい」(2022春調査15.0%)が半減し、「拡張したい」(同9.8%)が増加する結果となった。

【図表12】<オフィス所在地別>今後のオフィス面積の変化



【図表13】<従業員数別>今後のオフィス面積の変化

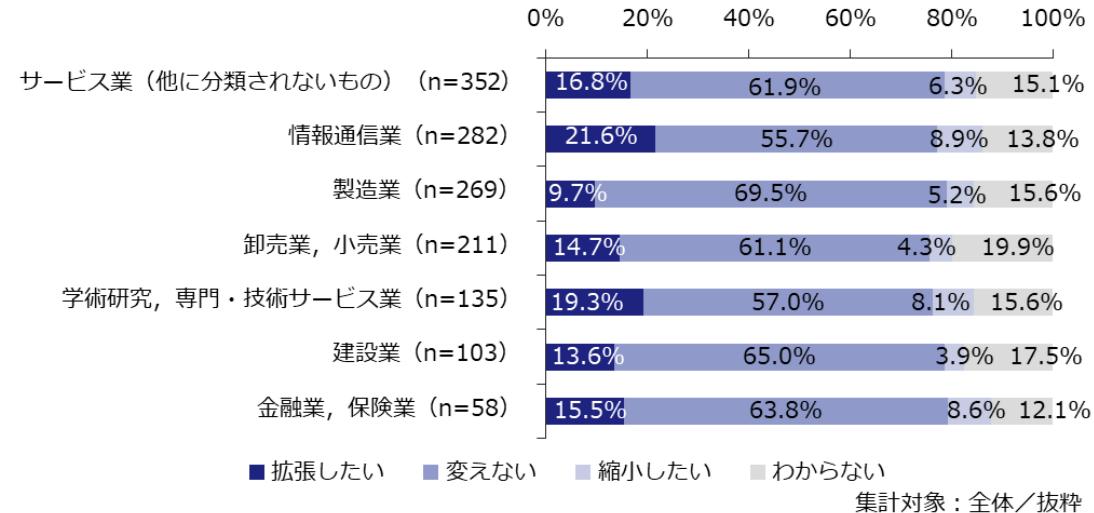


情報通信業は3割超がオフィス面積を拡張または縮小したいと回答

業種別でみると、すべての業種で「拡張したい」が「縮小したい」を上回った【図表14】。

情報通信業は他業種と比べて「拡張したい」(21.6%)、「縮小したい」(8.9%)の割合がともに高く、3割以上がオフィスを何かしら変えたいと考えていることがわかった。

【図表14】<業種別>今後のオフィス面積の変化



1.2. 今後の意向

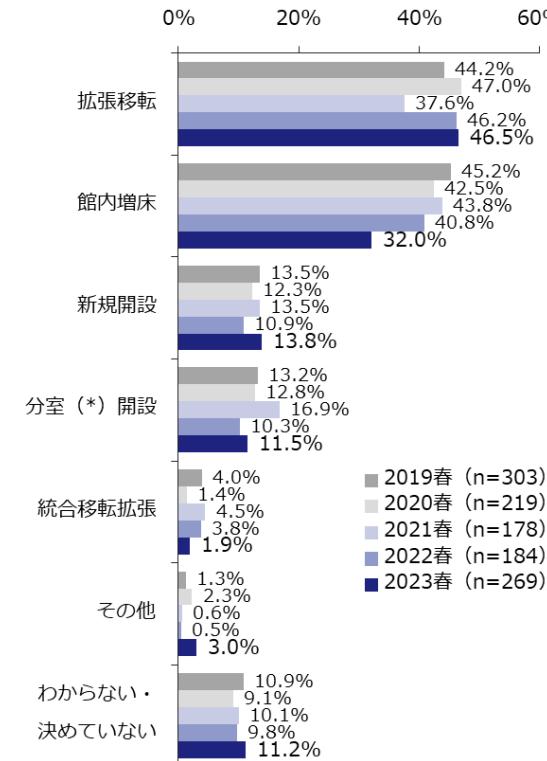
「拡張移転」「縮小移転」がそれぞれ最多、館内での増床・減床は減少傾向に

オフィス面積を「拡張したい」と答えた企業にその内容を聞いたところ、「拡張移転」(46.5%)が最多となった【図表15】。

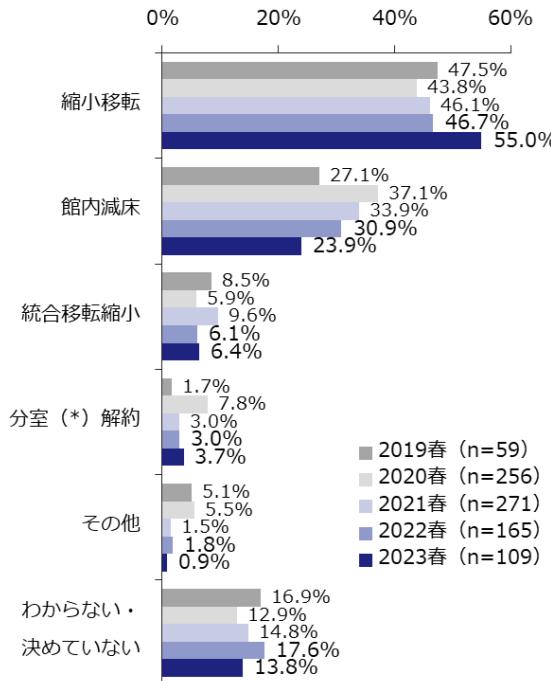
「縮小したい」の内容では「縮小移転」(55.0%)が最多となった【図表16】。

過去調査と比較すると、「館内増床」(32.0%)および「館内減床」(23.9%)は年々減少傾向がみられることから、拡張・縮小を問わず、移転して立地や物件スペックを変えたいニーズが強くなっているのかもしれない。

【図表15】拡張意向の内容



【図表16】縮小意向の内容



集計対象：【図表15】拡張したい企業／複数回答／任意回答

【図表16】縮小したい企業／複数回答／任意回答

*分室…本社等の主たるオフィスの一部機能を、その近くの立地に分けて設けられたオフィス

1.2. 今後の意向

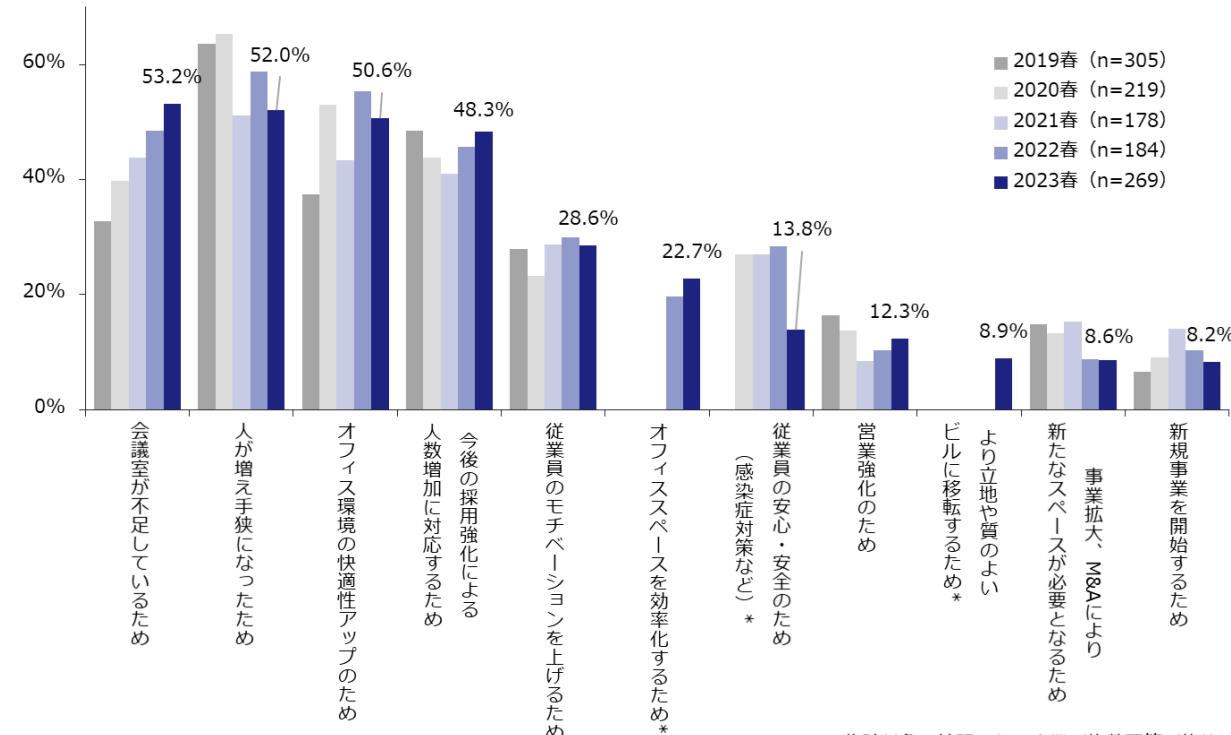
拡張したい理由「会議室が不足しているため」が1位に、年々増加傾向

拡張したい理由としては、「会議室が不足しているため」(53.2%)が最も多く、2022春調査の1位「人が増え手狭になったため」(52.0%)をわずかに上回った【図表17】。

「会議室が不足しているため」は、コロナ禍以前の2019春調査と比べて年々増加している。背景として、ハイブリッドワークが普及したことから出社した際には会議や打ち合わせなどの対面コミュニケーションの機会が増え、そうした新たなニーズに適したファシリティがオフィスに求められるようになっていると考えられる。

そのほか、「オフィス環境の快適性アップのため」(50.6%)や「今後の採用強化による人数増加に対応するため」(48.3%)、「従業員のモチベーションを上げるため」(28.6%)などが上位に並んだ。

【図表17】拡張意向の理由



集計対象：拡張したい企業／複数回答／抜粋

*当該選択肢がなかった回についてはグラフ掲載なし

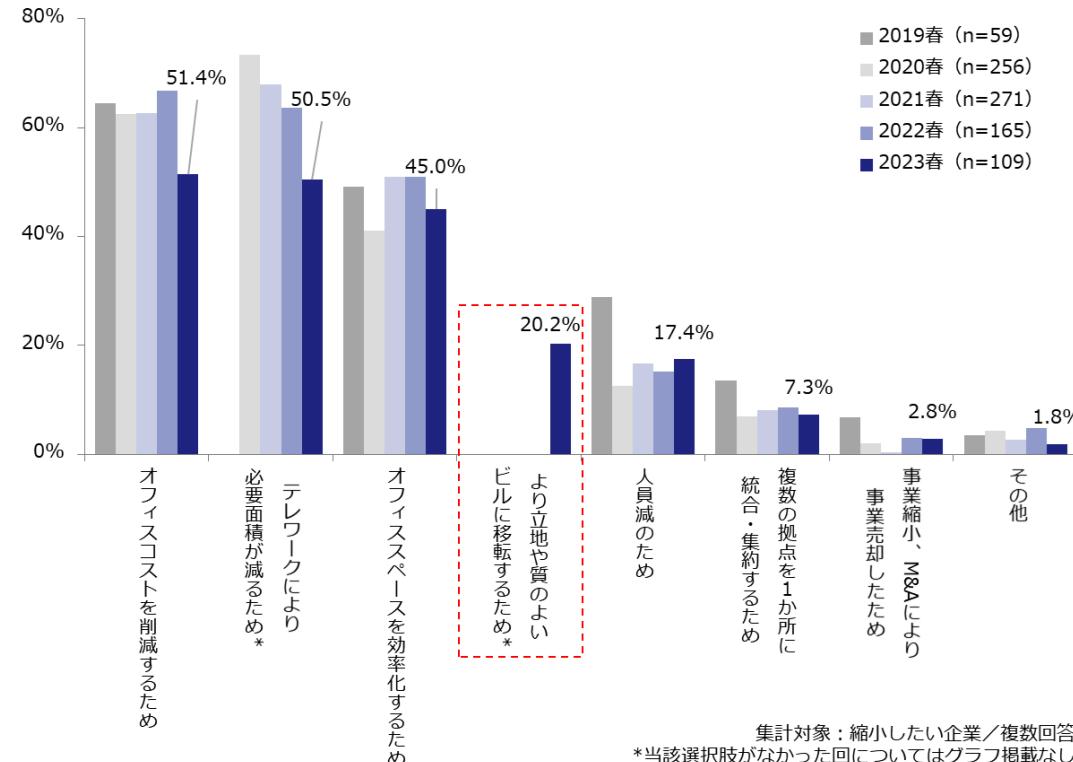
縮小したい理由は「オフィスコスト削減」や「テレワークで必要面積が減る」

縮小したい理由としては「オフィスコストを削減するため」(51.4%)が最も多いものの、過去調査と比べると10ポイント以上の低下がみられた【図表18】。

第2位の「テレワークにより必要面積が減るため」(50.5%)も2020春調査以降最低となった。背景としては、コロナ禍発生から3年以上が経過し、テレワークを前提としたオフィス面積の削減・効率化がすでに一段落したことがあると考えられる。

また、今回から設けた選択肢「より立地や質のよいビルに移転するため」の割合は20.2%に上り、オフィスを削減すべきコストではなく投資と捉える動きが一部に生まれているといえるかもしれない。ハイブリッドワークによって必要面積が減らせるようになることで、賃料総額を抑えながらより高品質なオフィスに移るという選択が一定の支持を得る可能性もある。

【図表18】縮小意向の理由



2. オフィス需要に影響を与える要素

1. 出社率
2. 座席数の割合、手狭感、景況感

2.1. 出社率

コロナ禍収束後もテレワークを行う意向がある企業は74.4%

全社員がオフィスに出社した場合の出社率を100%とし、「現在の平均的な出社率（実態）」と「今後の出社率（意向）」を聞いた【図表19】。

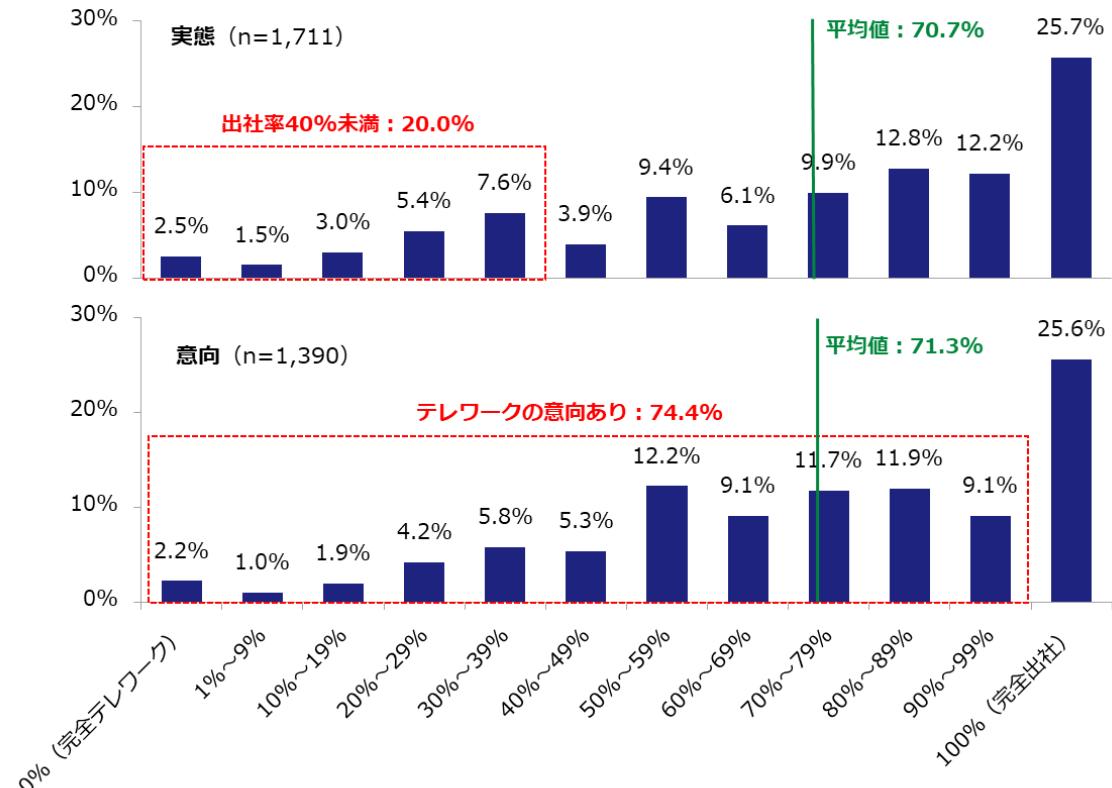
実態では25.7%の企業が「100%（完全出社）」と回答した一方で、2割の企業は「出社率40%未満」に抑えていることがわかった。平均値（*）は70.7%であった。

今後の意向では「100%（完全出社）」と回答した割合が25.6%で、残りの74.4%は引き続きテレワークを行う意向がある。平均値は71.3%で、実態との間に大きな差はみられなかった。

今回の調査から追加した選択肢「従業員に任せる・特に設定しない」を選択した企業は、全体（n=1,722）の11.4%であった。

* 平均値は、各選択肢が示す範囲の中央の数値を採用して算出した。「1%～9%」は5%、「10%～19%」は14.5%、「20%～29%」は24.5%…以下同様。

【図表19】出社率の実態と意向



集計対象：【実態】「わからない」を除く
【意向】「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く

2.1. 出社率

「出社率100%（完全出社）」の割合は25.7%へ増加、コロナ禍以降最高に

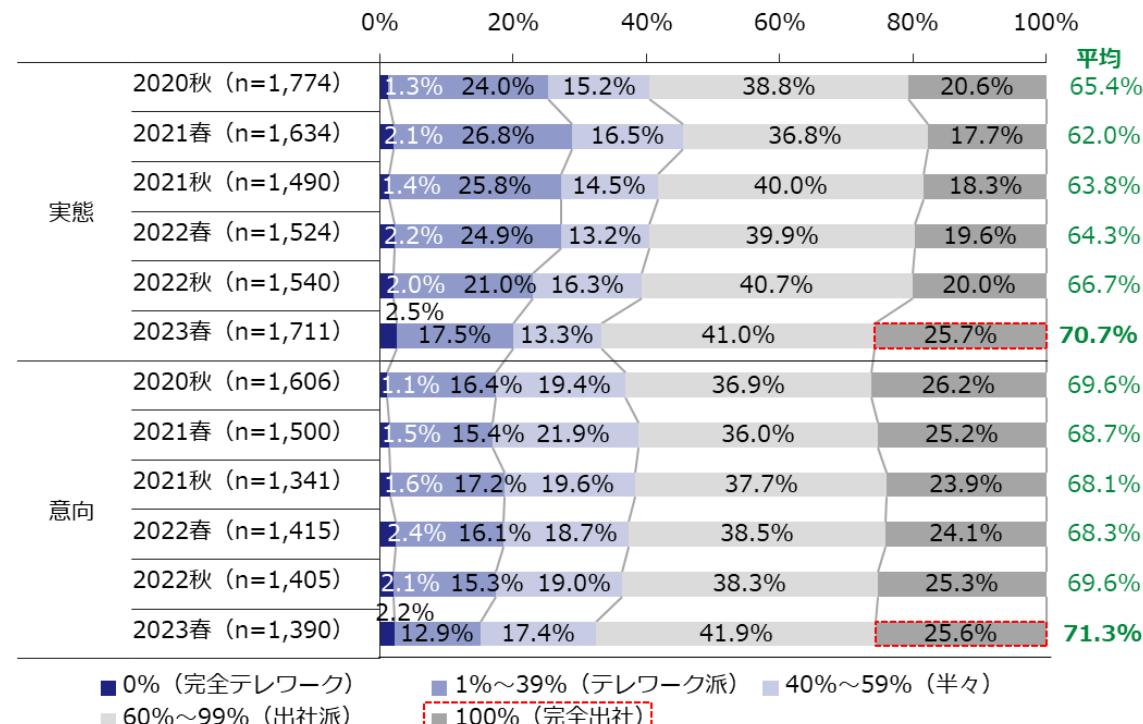
【図表19】の出社率（実態／意向）を、「0%（完全テレワーク）」、「1%～39%（テレワーク派）」、「40%～59%（半々）」、「60%～99%（出社派）」、「100%（完全出社）」の5段階に分け、過去調査の結果と比較した【図表20】。

実態では、2020秋調査以降20%前後で推移していた「100%（完全出社）」の割合が25.7%に増加し、コロナ禍以降最高となった。コロナ禍収束に伴い、一部の企業ではテレワークから出社に戻る流れが生まれていると考えられる。

ただし、今後の意向では「100%（完全出社）」の割合（25.6%）は過去調査と比べても増えておらず、コロナ禍収束後も一定数の企業はハイブリッドワークを継続するとみられる。

過去調査と比べると、今回の調査では実態と意向の差が縮小しており、コロナ禍収束に向けて意向に近い状態が実現しつつあるといえる。

【図表20】出社率の実態と意向（経年比較）



集計対象：【実態】「わからない」を除く
【意向】「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く

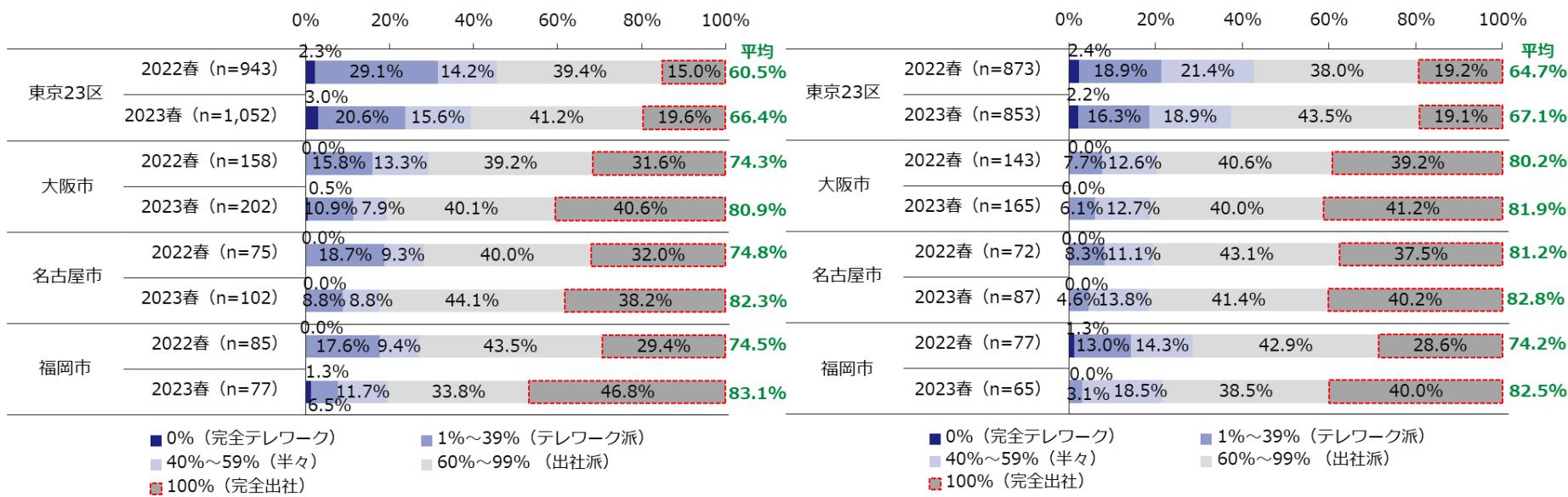
2.1. 出社率

東京以外の地域では出社率の伸びが目立つが、一定数はハイブリッドワークを継続意向

オフィス所在地別でみると、東京23区は実態・意向ともに「100%（完全出社）」の割合が2割未満と低く、ほかの地域に比べてテレワークが進んでいる傾向がみられた【図表21】。2022春調査と比べると、大阪市・名古屋市・福岡市では実態の伸びが目立ち、出社に回帰している様子がうかがえる。

ただし、これら3地域についても、今後の意向として完全出社にする割合は3～4割にとどまり、残り6～7割は多少なりともテレワークを行う意向があることがわかった。このうち「0%（完全テレワーク）」と回答した企業を除く大部分は、出社とテレワークを使い分けるハイブリッドワークを採用することとなり、ハイブリッドワークは今後、地域を問わず一般的な選択肢になると考えられる。

【図表21】<オフィス所在地別>出社率の実態（左）と意向（右）



集計対象：「わからない」を除く／抜粋

集計対象：「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く／抜粋

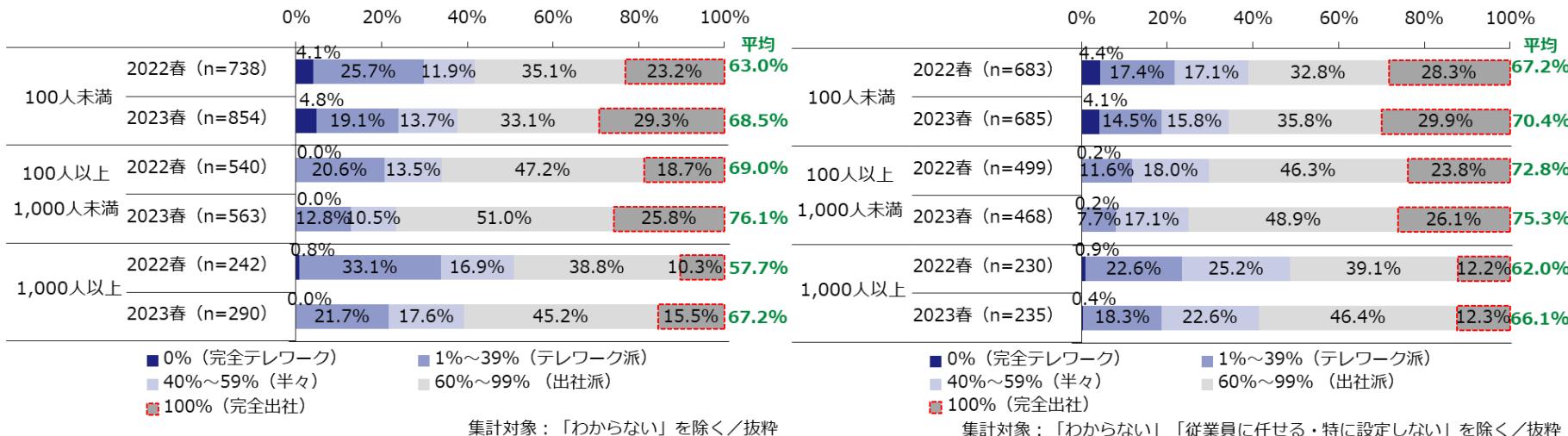
2.1. 出社率

中小規模の企業でも約7割はテレワークを継続する意向

従業員数別でみると、実態では中小規模（「100人未満」と「100人以上1,000人未満」）の企業で「100%（完全出社）」の割合が2割を超えているものの、規模を問わずテレワークが普及している様子がうかがえた【図表22】。

今後についても、それぞれ7～9割の企業がテレワークを行う意向があることがわかった。

【図表22】<従業員数別>出社率の実態（左）と意向（右）



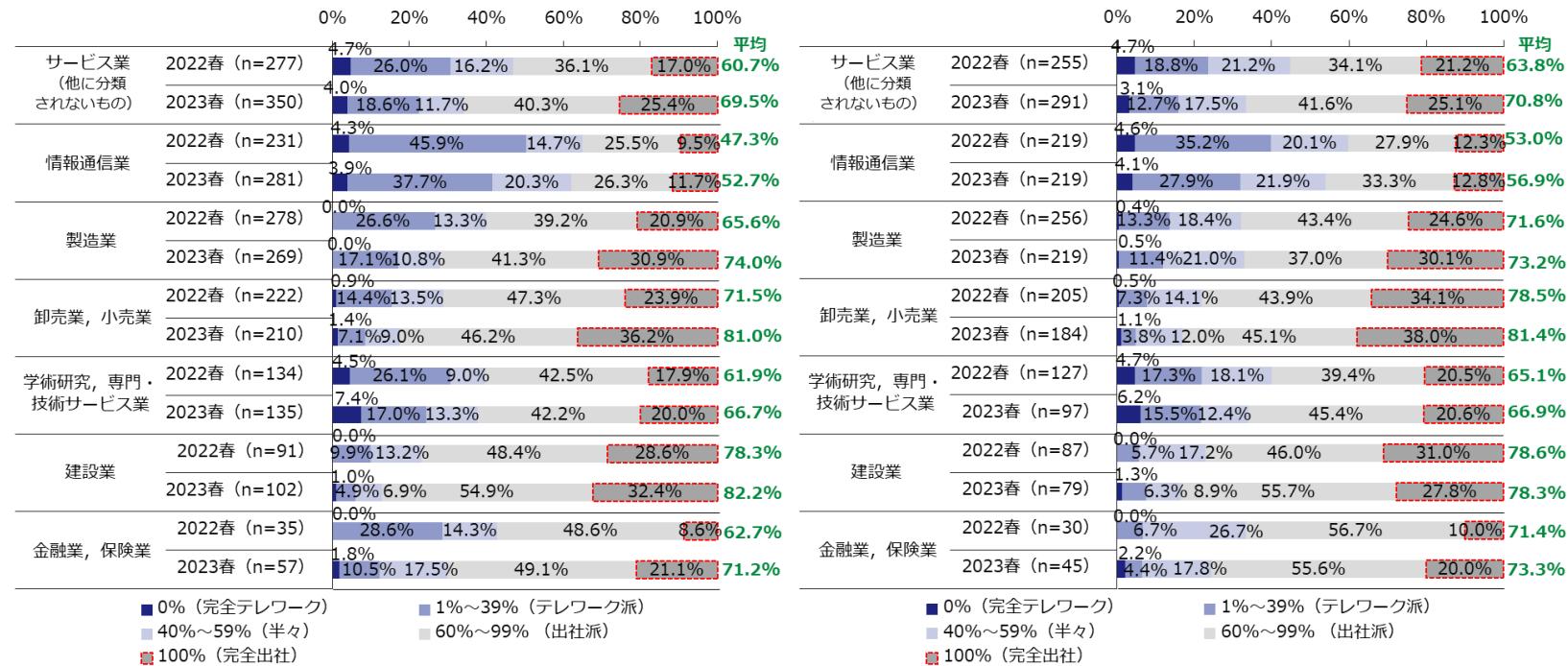
集計対象：「わからない」を除く／抜粋

集計対象：「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く／抜粋

「卸売業, 小売業」や「建設業」は完全出社が多いものの、一定数はハイブリッドワークを継続意向

業種別では、「卸売業, 小売業」や「建設業」が実態・意向ともに「100%（完全出社）」の割合が比較的高いものの、いずれの業種でもテレワークを行っている企業が一定数いることと、今後も業種を問わず一定数の企業がハイブリッドワークを継続する意向であることがわかった【図表23】。

【図表23】<業種別>出社率の実態（左）と意向（右）



集計対象：「わからない」を除く／抜粋

集計対象：「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く／抜粋

在籍人数に対する座席数 将来的には「100%未満」にしたい企業が4割

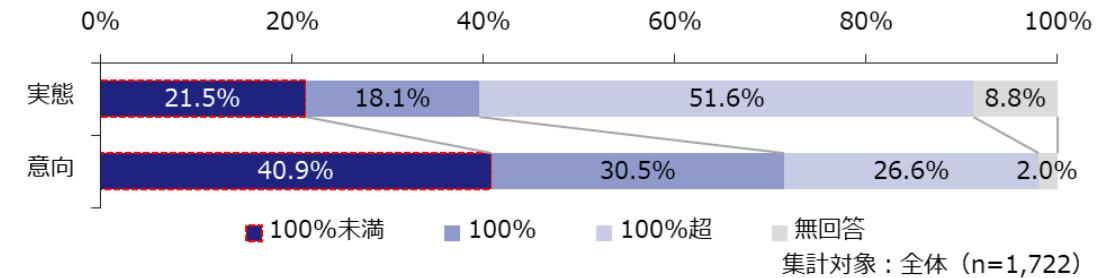
調査時点のオフィスの在籍人数および座席数をもとに、在籍人数に対して用意している座席数の割合を算出した結果（実態）と、今後人数に対して何%程度の座席数にしていきたいかを聞いた結果（意向）を、それぞれ「100%未満」「100%」「100%超」の3グループに分けた【図表24】。

実態では、在籍人数に対して「100%超」の座席数を確保している企業が最も多い（51.6%）。

意向については「100%超」は26.6%へ半減し、「100%未満」は40.9%と、実態（21.5%）より大幅に増える結果となった。

テレワークの進展・定着に伴い、座席数を効率化させる動きが進んでいるとみられる。

【図表24】オフィス在籍人数に対する座席数の割合（実態と意向）



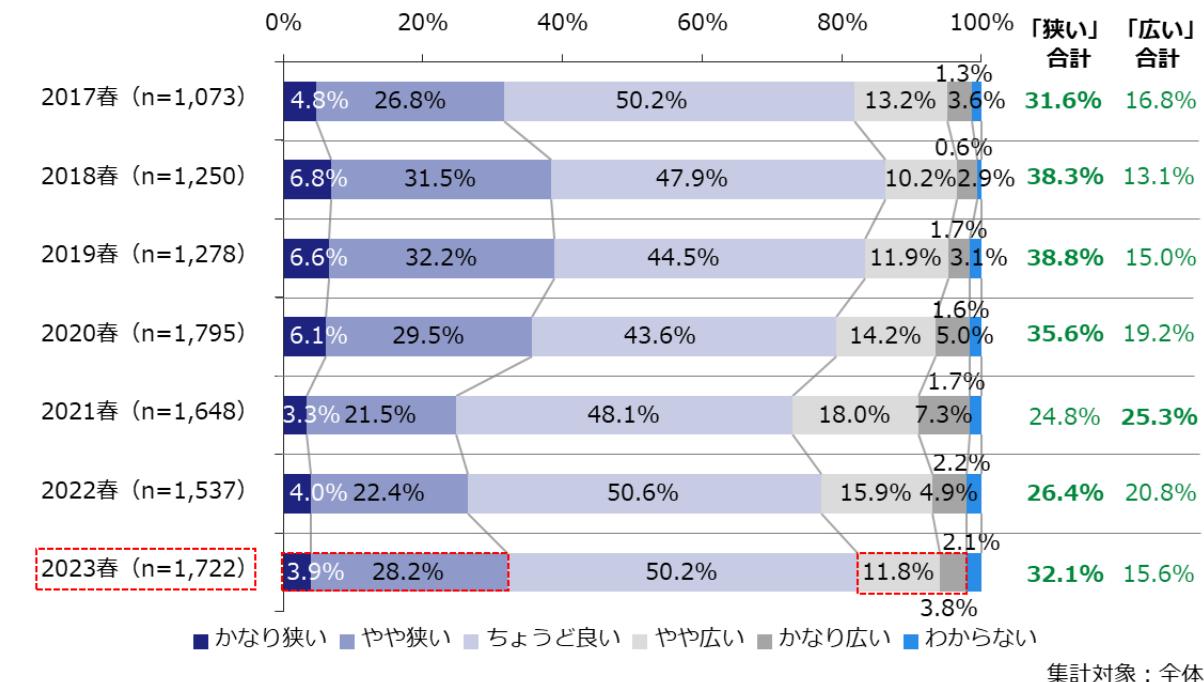
3割超がオフィスを「かなり狭い」「やや狭い」と感じている

入居中のオフィスの面積についてどのように感じているかを聞いたところ、「かなり狭い」と「やや狭い」の合計が32.1%、「かなり広い」と「やや広い」の合計が15.6%となった【図表25】。

1年前と比べると「かなり狭い」と「やや狭い」の合計が増えている。

前述のとおり、過去1年間で出社人数が増えた企業の割合が増加したこと（P.8）や、出社率も微増傾向にある（P.21）ことなどが影響していると考えられる。

【図表25】手狭感



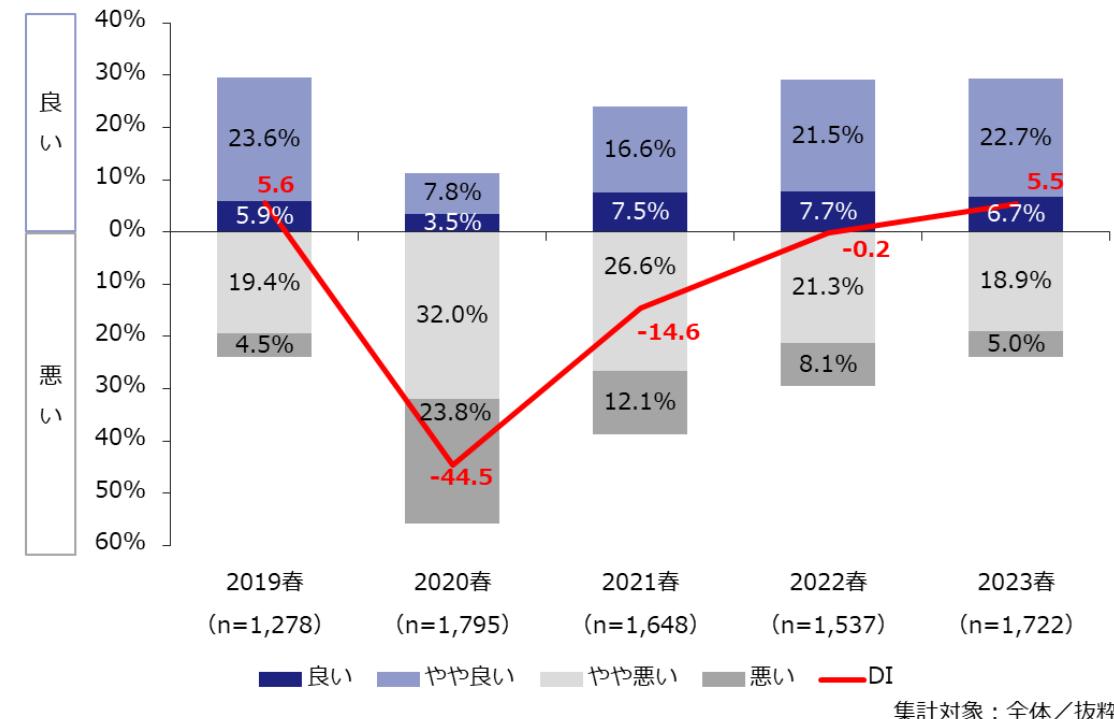
景況感DIはコロナ禍以降初のプラスに転じる

自社の景況感について「良い」「やや良い」「どちらともいえない」「やや悪い」「悪い」の5段階で聞き、「良い」「やや良い」の合計割合から「悪い」「やや悪い」の合計割合を引いた値を「景況感DI」として【図表26】に示した。

今回の調査では、「良い」「やや良い」の合計が29.4%、「悪い」「やや悪い」の合計が23.9%となった。

景況感DIは5.5と、コロナ禍発生直後の2020年春調査で大きくマイナスに転じて以降初めてプラスに転じた。

【図表26】景況感



3. 働き方とワークプレイス

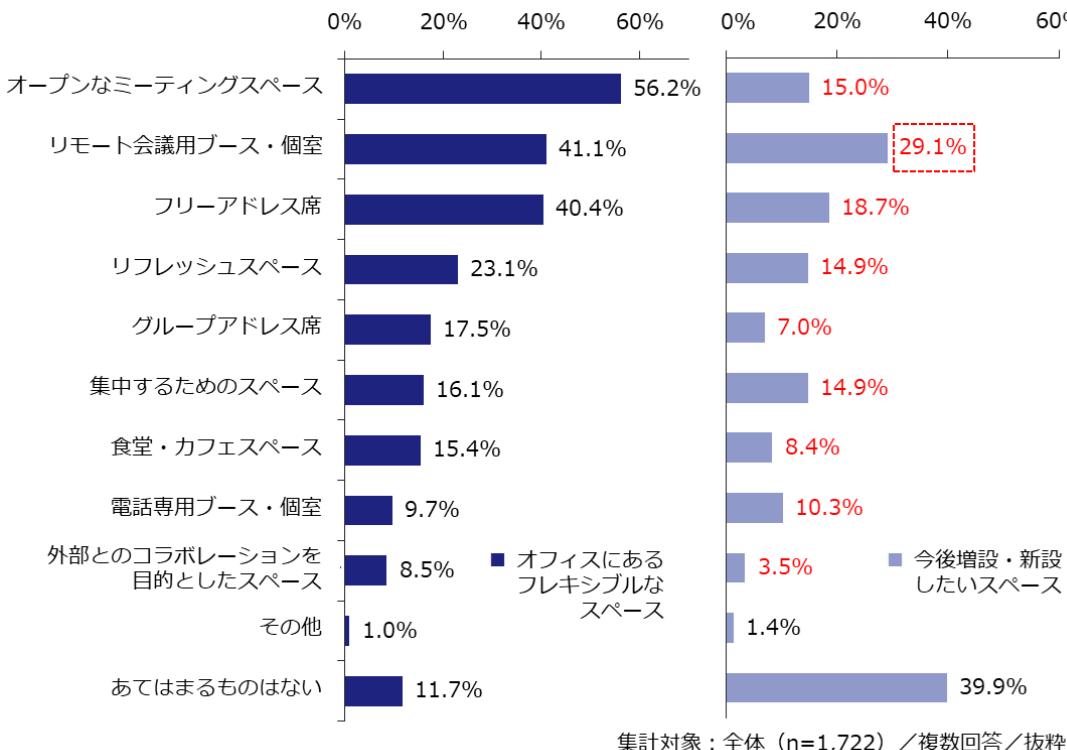
1. メインオフィスの使われ方と快適性
2. 働き方とテレワーク
3. 現在の課題、コロナ禍以前と比べた評価
4. ワークプレイスに関する価値観

今後オフィス内に増設・新設したいスペース1位は「リモート会議用ブース・個室」

フレキシブルなスペースについて、入居中のオフィスに現在あるものと、今後増設・新設したいものを聞いた結果、現在あるもの（図表左）では「オープンなミーティングスペース」（56.2%）や「リモート会議用ブース・個室」（41.1%）が上位となった【図表27】。

また、今後増設・新設したいもの（図表右）では「リモート会議用ブース・個室」（29.1%）が最も多かった。出社とテレワークが混在するハイブリッドモデルに移行するなか、オフィス出社時のリモート会議が増えニーズが高まっていると考えられる。

【図表27】オフィスに現在あるフレキシブルなスペース（左）と、今後増設・新設したいスペース（右）



3.1. メインオフィスの使われ方と快適性

オフィスが「心理的快適性」レベルに達している企業は19.2%に留まる

入居中のメインオフィスの快適性レベルを、【図表28】のピラミッド図（*1）に基づいて0～6点の7段階で評価してもらった結果、最高レベルの「心理的快適性」までを満たす「5点」または「6点」と回答した割合は合計19.2%に留まった。

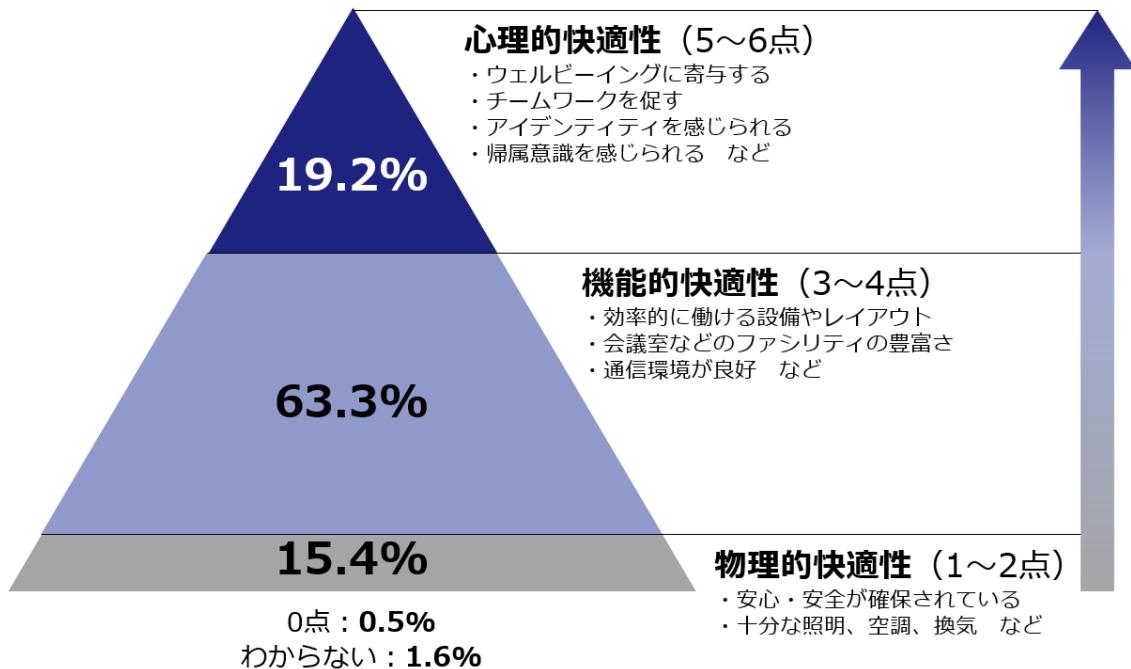
ボリュームゾーンは「機能的快適性」までを満たす「3点」または「4点」（合計63.3%）であった。

コロナ禍収束に伴い出社率が微増傾向にあるなか、オフィスの快適性は出社時の生産性やエンゲイジメントに影響を与えると考えられる。日本企業のオフィスにおける心理的快適性への関心不足は、海外の有識者からも指摘されており（*2）、今後は最低限の機能性や安全性だけでなく、より高次元の快適性が求められるようになるかもしれない。

*1 モントリオール大学 Jacqueline Vischer博士が開発した環境快適性のピラミッドモデルを参考にザイマックス総研で作成。調査時には3段階の割合が均等な図を提示した。

*2 参考記事：「【WORKTREND®】グローバル：変曲点を迎えたワークプレイスの新潮流」
<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/viewpoint/worktrend/column27.html>

【図表28】メインオフィスの快適性評価



集計対象：全体 (n=1,722)
 ※Dr. Jacqueline Vischerの概念図を基にザイマックス総研作成

3.2. 働き方とテレワーク

1年前と比べ、「リカレント教育の支援」や「副業・兼業を認める」が伸長

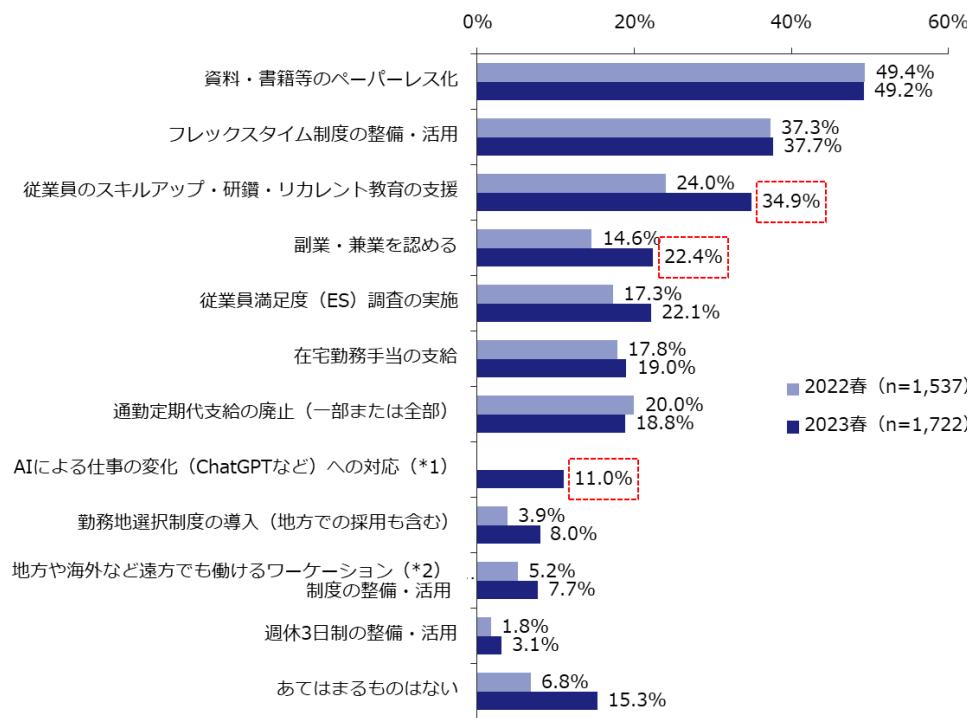
働き方に関する取り組みについて、対象の一部・全部を問わず、少しでも取り組んでいるものがあるかどうかを聞いた【図表29】。

上位には「資料・書籍等のペーパーレス化」(49.2%)、「フレックスタイム制度の整備・活用」(37.7%)などが並んだ。

2022春調査と比較すると、「従業員のスキルアップ・研鑽・リカレント教育の支援」(10.9ポイント増)や「副業・兼業を認める」(7.8ポイント増)の伸びが目立った。また、今回の調査から新設した選択肢「AIによる仕事の変化(ChatGPTなど)への対応」の回答率は11.0%であった。

ちなみに、今後取り組みたい施策を聞いた結果では、「AIによる仕事の変化(ChatGPTなど)への対応」や「地方や海外など遠方でも働けるワーケーション制度の整備・活用」、「週休3日制の整備・活用」などが実態よりも高い回答率となった。これらの取り組みは今後拡大するかもしれない。

【図表29】働き方に関する取り組み状況



集計対象：全体／複数回答／抜粋

*1 当該選択肢がなかった回についてはグラフ掲載なし

*2 ワーケーション…旅行先などで働くことを意味する、ワーク(仕事)とバケーション(休暇)を組み合わせた造語

3.2. 働き方とテレワーク

在宅勤務の導入率は減少するも、サテライトオフィス導入率は増加傾向

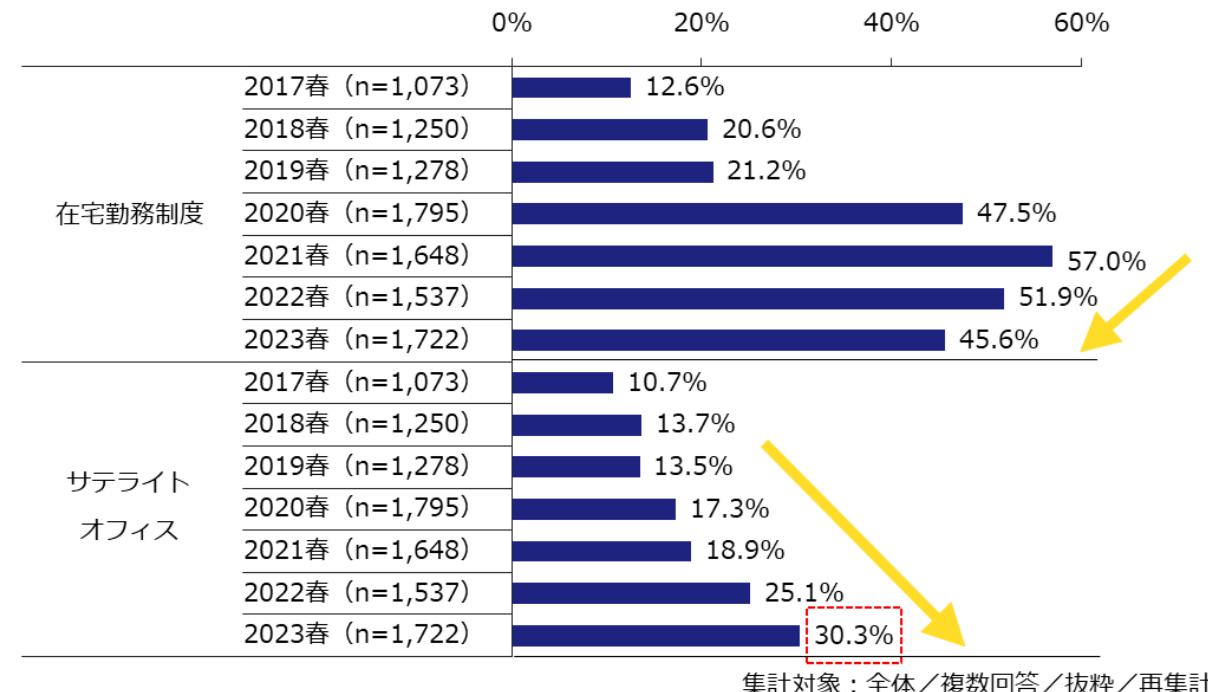
テレワークする場所に関する施策として、「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」（「専門事業者等が提供するサテライトオフィス等の利用」と「自社が所有・賃借するサテライトオフィス等の設置」の2つのうちどちらか1つでも選択）の導入率について経年変化を示した【図表30】。

在宅勤務制度の導入率は2021春調査をピークに減少しており、今回の調査では45.6%となった。

一方、サテライトオフィスの導入率は年々増加しており、今回は30.3%となった。

なお、「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」のいずれか一つ以上を導入している（テレワークする場所の整備がある）企業の割合は、全体の58.9%であった。

【図表30】在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



3.2. 働き方とテレワーク

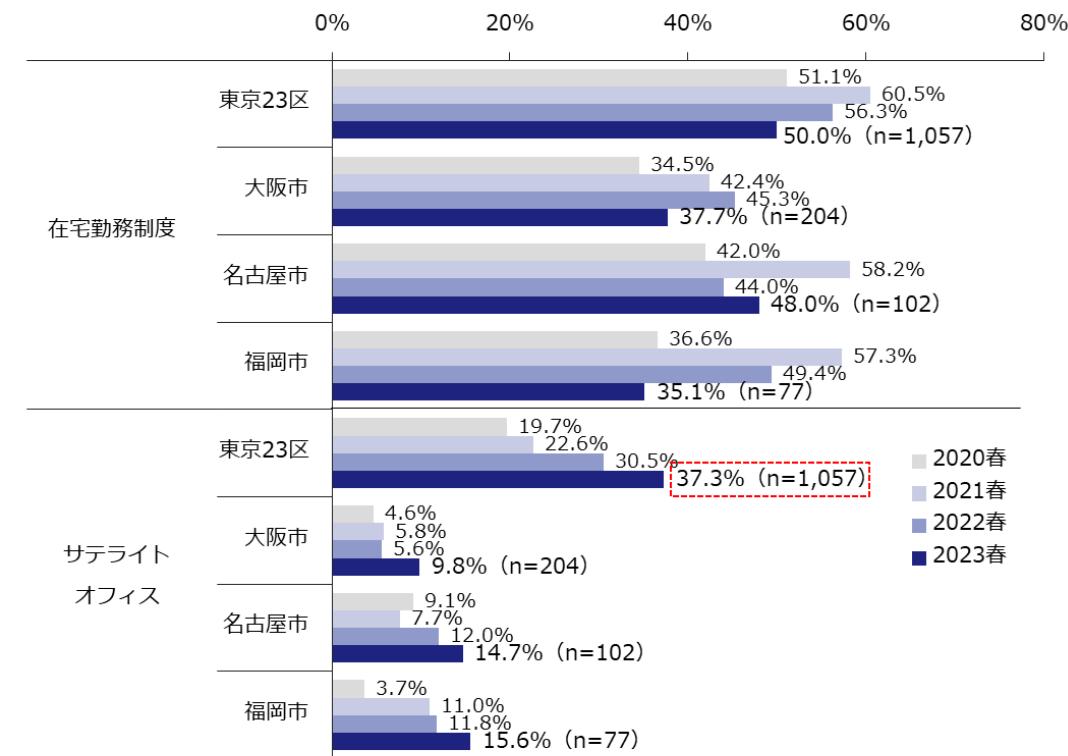
東京23区所在企業のサテライトオフィス導入率は37.3%へ、地方も着実に増加

「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」の導入率の2020春調査からの経年変化を、オフィス所在地別にみた【図表31】。

サテライトオフィスの導入率をみると、東京23区は37.3%に達し、ほかの地域と比較しても大きく伸びていた。背景としては、専門事業者などが提供するサテライトオフィスサービスの拠点が東京都心部に集中していることがあると考えられる。

ただし、ほかの地域でも導入率は年々増加していることから、地域を問わずニーズが拡大していることがうかがえる。

【図表31】<オフィス所在地別>在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

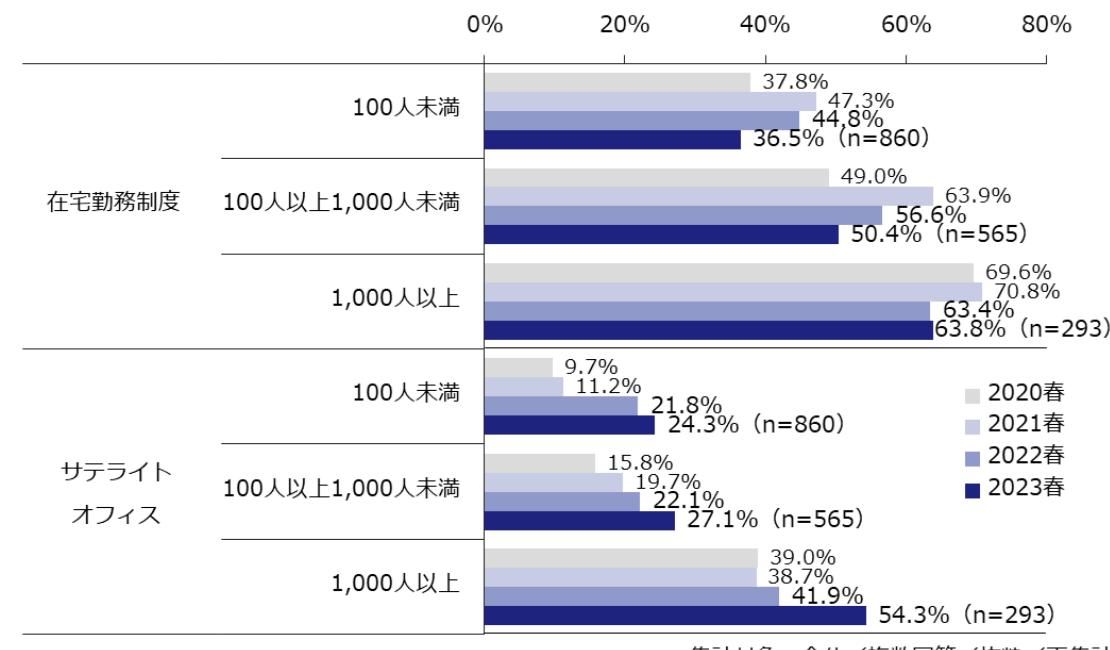
大企業のサテライトオフィス導入率は5割を超える、年々伸長

従業員数別では、在宅勤務制度・サテライトオフィスともに従業員数が多い企業ほど導入率が高い傾向がみられた【図表32】。

在宅勤務制度の導入率は、過去調査と比較すると中小規模（「100人未満」と「100人以上1,000人未満」）の企業では減少傾向にあるが、大企業（「1,000人以上」）では2022春調査から横這いで推移している。【図表22】のとおり、大企業は現在も出社率が比較的低く、8割超はハイブリッドワークを継続する意向であることから、在宅勤務も引き続き必要性が高いと考えられる。

サテライトオフィスの導入率をみると、大企業では1年間でプラス12.4ポイントと大きく伸長し、54.3%となった。母数の多い中小規模企業でも年々着実に伸びており、企業規模を問わずサテライトオフィスの利用が広がっていることがわかる。

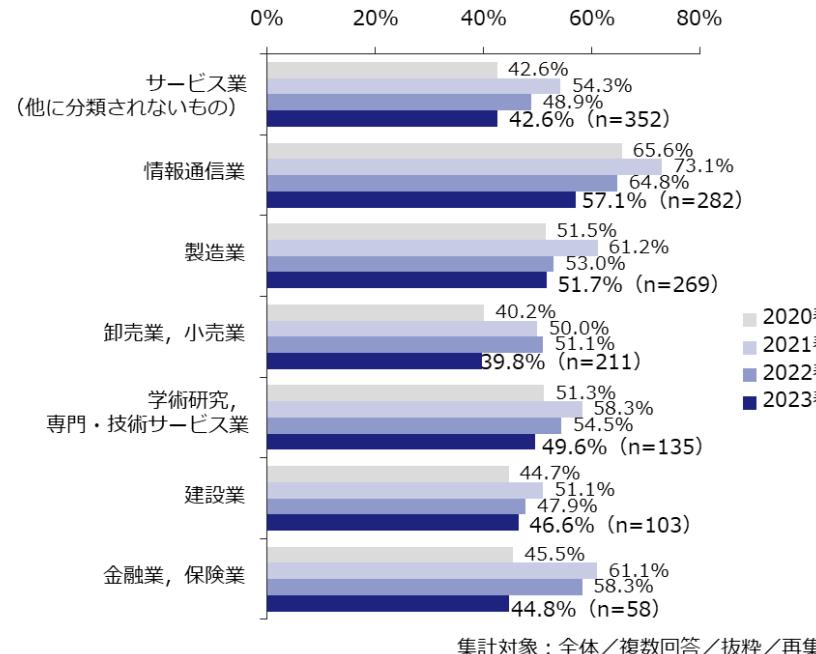
【図表32】<従業員数別>在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



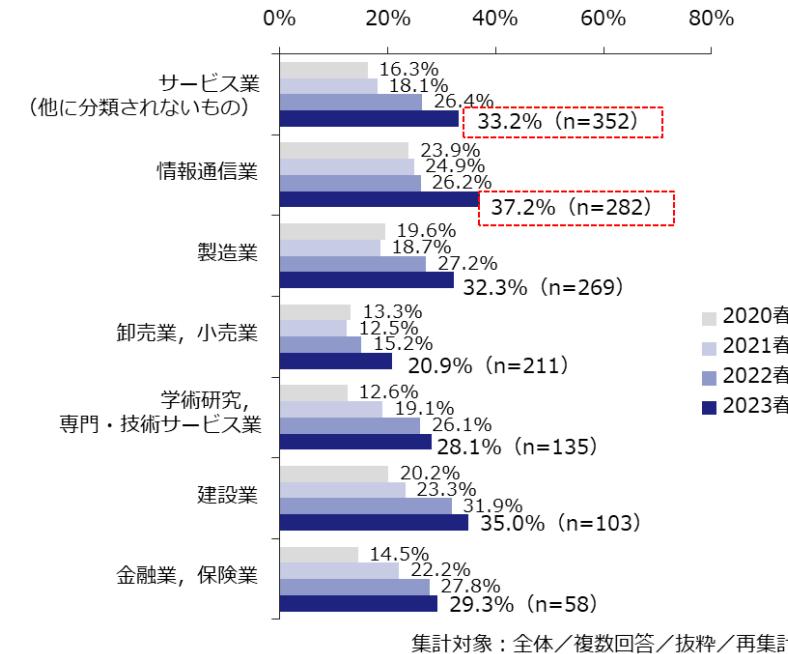
業種問わずサテライトオフィス導入率が着実に伸長

業種別では、サテライトオフィスの導入率がいずれの業種でも増加している【図表34】。
特に、「情報通信業」（プラス11.0ポイント）や「サービス業（他に分類されないもの）」（プラス6.8ポイント）などで伸びが大きかった。

【図表33】<業種別>在宅勤務制度の導入率



【図表34】<業種別>サテライトオフィスの導入率



3.2. 働き方とテレワーク

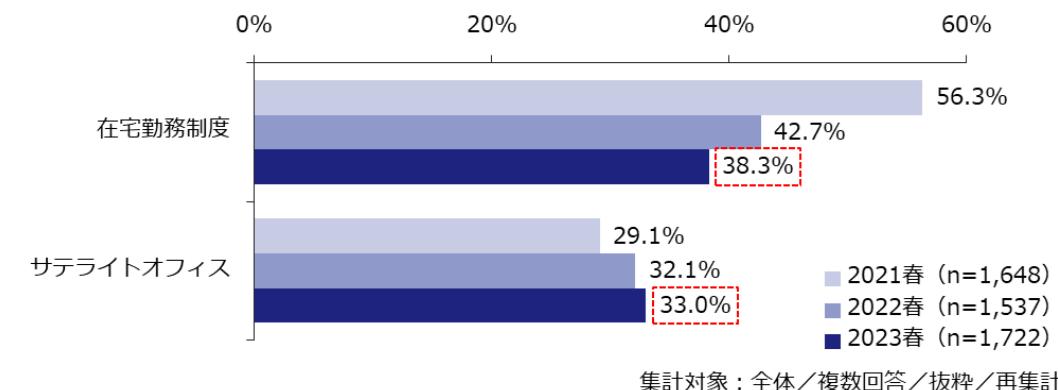
今後、サテライトオフィスを導入したい割合は33.0%に

現在の状況に関わらず、今後（1～2年程度先まで）取り組みたいテレワークする場所に関する施策を聞いた【図表35】。

過去調査と比較すると、在宅勤務制度（38.3%）は低下した一方、サテライトオフィス（33.0%）は微増した。

企業にテレワークが普及・定着しつつあるなか、その手段としてサテライトオフィスの存在感が増していると考えられる。

【図表35】今後取り組みたいテレワークする場所に関する施策



3.3. 現在の課題、コロナ禍以前と比べた評価

現在の課題では「会議室・リモート会議用個室などが不足している」が最多

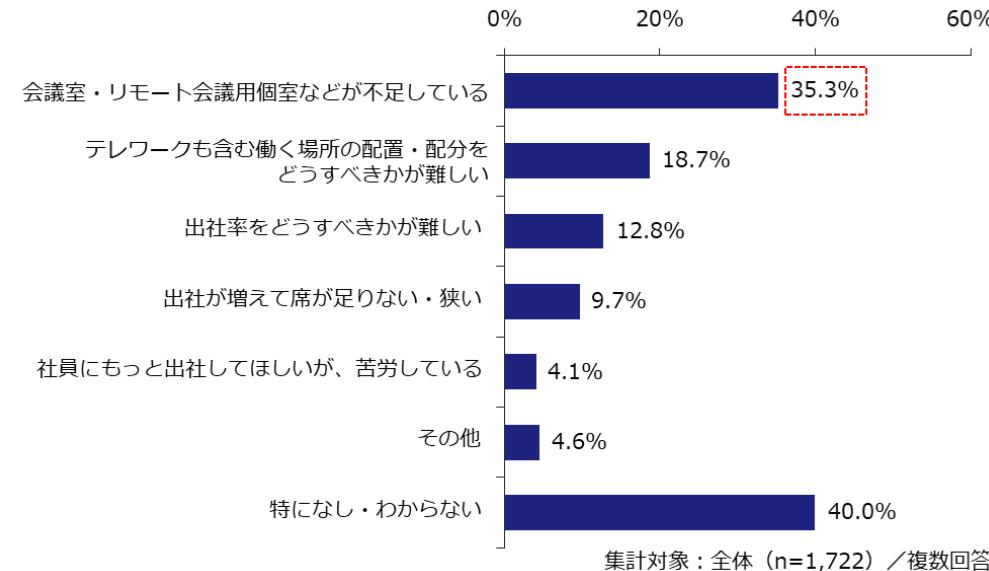
働き方について、現在課題に感じていることを聞いた結果、1位は「特になし・わからぬい」(40.0%) であった【図表36】。

個別の課題のなかで最も多かったのは「会議室・リモート会議用個室などが不足している」(35.3%) であった。

【図表27】でみたとおり、今後増設・新設したいスペースとしては「リモート会議用ブース・個室」を挙げた企業が最も多かった。出社とテレワークが混在するハイブリッドモデルに移行するなか、出社時にリモート会議に参加する機会が増え、従来のオフィス機能だけでは不都合が生じている状況がうかがえる。

一方で、「出社が増えて席が足りない・狭い」(9.7%) や「社員にもっと出社してほしいが、苦労している」(4.1%) は一桁台に留まった。

【図表36】働き方に関する現在の課題



3.3. 現在の課題、コロナ禍以前と比べた評価

コロナ禍以前と比べた従業員のパフォーマンス、「上がった」の割合が増加

コロナ禍以前と比べ、自社の「従業員のパフォーマンス」、「従業員のウェルビーイング（心身の健康）」、「人材確保（新規採用、離職率低下）」の3つの指標についてどのように評価しているかを聞いた結果、いずれも「変わらない」が過半数を占めた【図表37】。

「従業員のパフォーマンス」と「従業員のウェルビーイング」については、「上がった（*1）」が「下がった（*2）」を上回った。

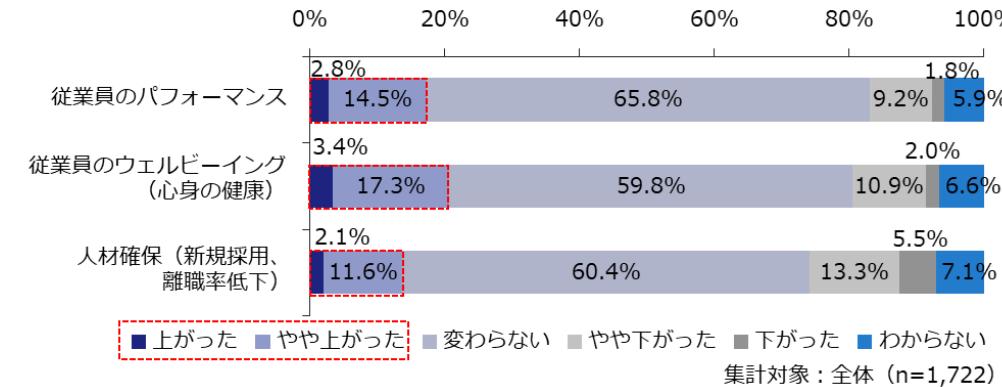
さらに、【図表38】は「従業員のパフォーマンス」の評価について過去調査と比較した結果である。

2023春調査では「上がった」の合計が17.3%、「下がった」の合計が11.0%と、年々「上がった」の割合が増え評価が改善していることがわかる。背景として、コロナ禍を機にテレワークを導入した企業で環境整備などが進み、新しい働き方が定着してきたことが関係していると考えられる。

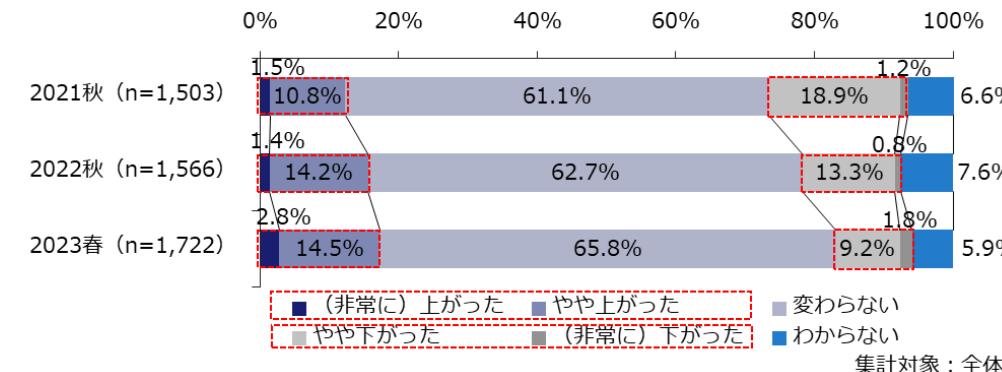
*1 「上がった」と「やや上がった」の合計

*2 「下がった」と「やや下がった」の合計

【図表37】コロナ禍以前と比較した現在の評価



【図表38】コロナ禍以前と比較した現在の「従業員のパフォーマンス」の評価（経年比較）



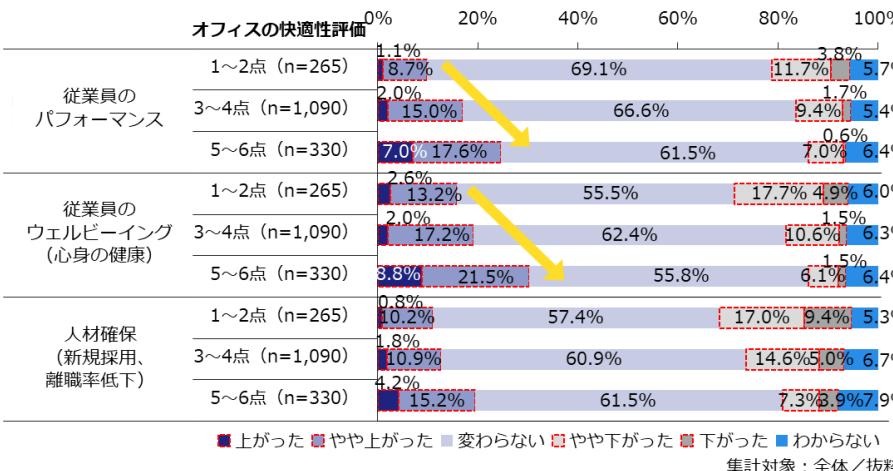
3.3. 現在の課題、コロナ禍以前と比べた評価

オフィスの快適性やテレワークする場所の整備状況が、従業員のパフォーマンスなどと相関

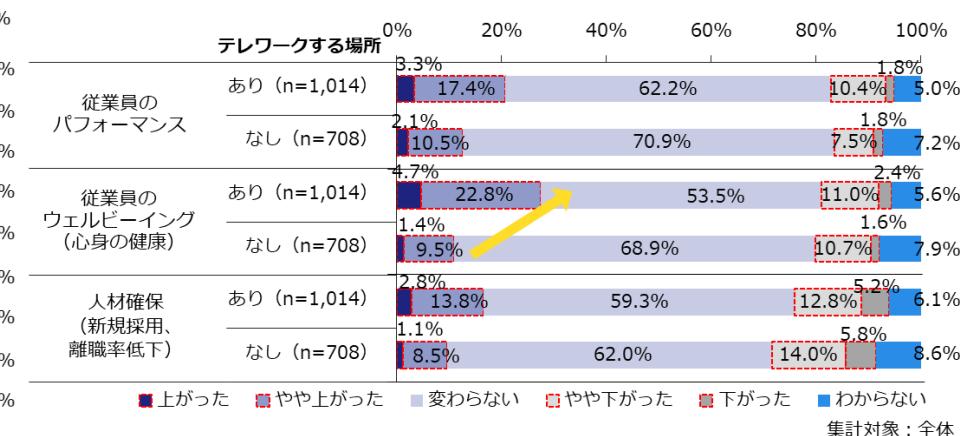
【図表37】の評価について、オフィスの快適性評価（【図表28】）別に比較した結果、3指標とも快適性評価の点数が高いほど「上がった」の割合の合計が高く、「下がった」の割合の合計が低い傾向がみられた【図表39】。同様に、テレワークする場所の整備（【図表30】）があるグループとないグループで比較した結果、ある企業の方が3指標とも「上がった」の割合の合計が高い傾向がみられた【図表40】。

これらのことから、メインオフィスとテレワーク拠点の両輪でワークプレイスを整備していくことが、企業にとってのアウトカム（最終的に目指したい成果）とも正の関係にある可能性が示唆された。

【図表39】<オフィスの快適性評価別>
コロナ禍以前と比較した現在の評価



【図表40】<テレワークする場所の整備状況別>
コロナ禍以前と比較した現在の評価

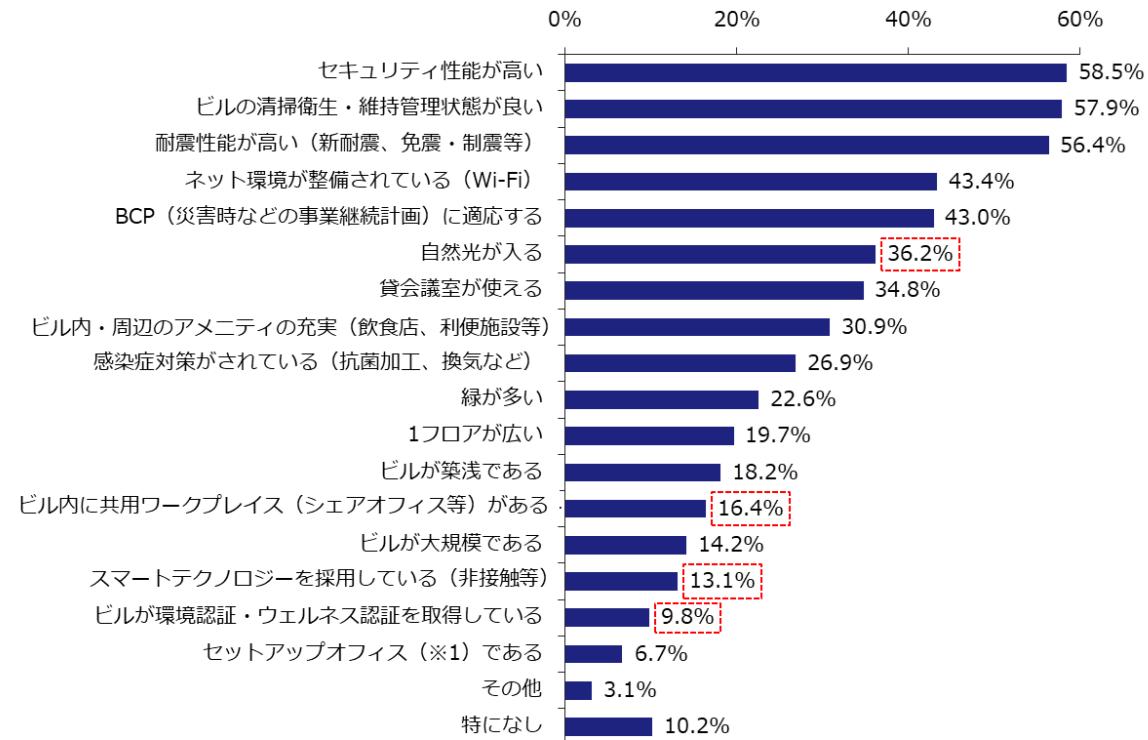


ビルに求める要件としては「安全・安心」に関わる項目が上位に。新しい価値基準も

メインオフィスを設置する物件にあるとよい要件を聞いた結果、「セキュリティ性能が高い」（58.5%）や「ビルの清掃衛生・維持管理状態が良い」（57.9%）、「耐震性能が高い（新耐震、免震・制震等）」（56.4%）など、基本的な安全・安心に関わる項目が上位に並んだ【図表41】。

また、回答割合は高くないものの、比較的新しい価値基準としては「自然光が入る」（36.2%）や「ビル内に共用ワークプレイス（シェアオフィス等）がある」（16.4%）、「スマートテクノロジーを採用している（非接触等）」（13.1%）、「ビルが環境認証・ウェルネス認証を取得している」（9.8%）なども一定の支持を得ており、オフィスビルに求められる価値が多様化しつつある状況がうかがえる。

【図表41】メインオフィスを設置する物件にあるとよい要件



集計対象：全体（n=1,722）／複数回答

* セットアップオフィス……賃貸借契約において、貸主側が受付や会議室など一部の内装をあらかじめ施してテナントに貸す形態。移転にかかる費用を抑えられる。

拡大するサテライトオフィス市場 企業が従業員に利用させたいのはどのタイプか？

テレワークの進展に伴い、自宅以外の働く場所の選択肢としてサテライトオフィスの存在感が増している。市場の盛り上がりとともにタイプの多様化も進んでいるが、実際に企業のオフィス担当者は、どのようなサテライトオフィスなら自社の従業員に利用させたいと考えているのだろうか。

代表的な以下5つのタイプのサテライトオフィスについて、コロナ禍収束後を想定し、それぞれの利用関心度を聞いた。結果は次ページに掲載する。

③期間も場所も自由！ プロジェクト拠点型

NO IMAGE

- ✓ 企業専用区画があり、システム開発や期間限定プロジェクトなどで利用する
- ✓ プロジェクトメンバーが通勤しやすい場所や受託先付近など、プロジェクトごとに都合の良い立地に設置できる
- ✓ 複数名での作業や打ち合わせに適した個室やミーティングスペースがある
- ✓ 社内だけでなく、社外の人とも協業しやすい

①職住近接！ 集中ソロワーク型

NO IMAGE

- ✓ 従業員の自宅から徒歩自転車圏内にあり、通勤時間を削減できる
- ✓ 集中作業に適した1人用個室があり、電話やオンライン会議もできる
- ✓ 複合機や休憩スペースなどもあり、終日腰を据えて働く
- ✓ 託児サービス付きや、買い物がしやすい商業施設内の立地など、従業員の私生活との両立に配慮されている

④出会いと刺激！ 都心コラボレーション型



- ✓ 主に都心部の、ブランド感や特色あるエリアに立地（例：渋谷×IT、丸の内×金融）
- ✓ 様々な業種職種の人が共同利用し、コラボレーションやインベーションが期待できる
- ✓ 快適性やデザイン性に配慮されたオープンな空間
- ✓ 飲食提供やイベント、コミュニティ形成など、ソフト面のサービスも充実している

②移動を効率化！ 都心タッチダウン型

NO IMAGE

- ✓ 都心の主要オフィスエリアを網羅する立地に多拠点展開されている
- ✓ 主に営業担当者などが外出中や直行直帰の際に立ち寄り、移動時間を効率化できる
- ✓ 都合に合わせて拠点を都度選び、短時間からドロップイン利用できる
- ✓ 個人作業に適した個室やブース、電話やオンライン会議ができる防音ブースなどもある

⑤地方ワーケーション ・多拠点居住型



- ✓ 地方の自然豊かな地域に設置され、ワークライフバランスが叶う
- ✓ 一時的または長期的に地方に居住しながら都心の企業の仕事ができ、職住近接が叶う
- ✓ 複数企業で共同利用する場合もあり、異業種交流や地域交流が期待できる

「プロジェクト拠点型」の利用関心度が15ポイント伸長

5つのタイプの利用関心度を5段階で聞いた結果、すべてのタイプについて4割以上の企業が「利用してみたい（すでに利用している）」または「やや利用してみたい」と回答した【図表42】。

なかでも「①職住近接！集中ソロワーク型」（「利用してみたい（すでに利用している）」と「やや利用してみたい」の合計63.0%）と「②移動を効率化！都心タッチダウン型」（同62.8%）が上位に並び、同じ設問を設けた2020秋調査の結果と比較しても10ポイント近く伸びている。

2020秋調査の結果と比較すると、すべてのタイプが伸びている。特に「③期間も場所も自由！プロジェクト拠点型」は15.3ポイントと大きく伸び、需要が拡大している様子がうかがえる。「⑤地方ワーケーション・多拠点居住型」も8.2ポイント増加した。

【図表42】サテライトオフィス5タイプの利用関心度

