

大都市圏オフィス需要調査 2023 春 <概要版>

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

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。このたび、その第 14 回調査の結果をまとめたレポートを公表した。本資料はその<概要版>として一部を抜粋したものである。

主な調査結果

- 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【図表 1】。
- 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、2022 春調査と比べ **13.2 ポイント増加**した【図表 2-1】。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【図表 2-2】。
- 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【図表 3】。今後の意向では「100%（完全出社）」は 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**といえる。また、過去調査と比較すると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。
- 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【図表 4】。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。
- 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【図表 5】。

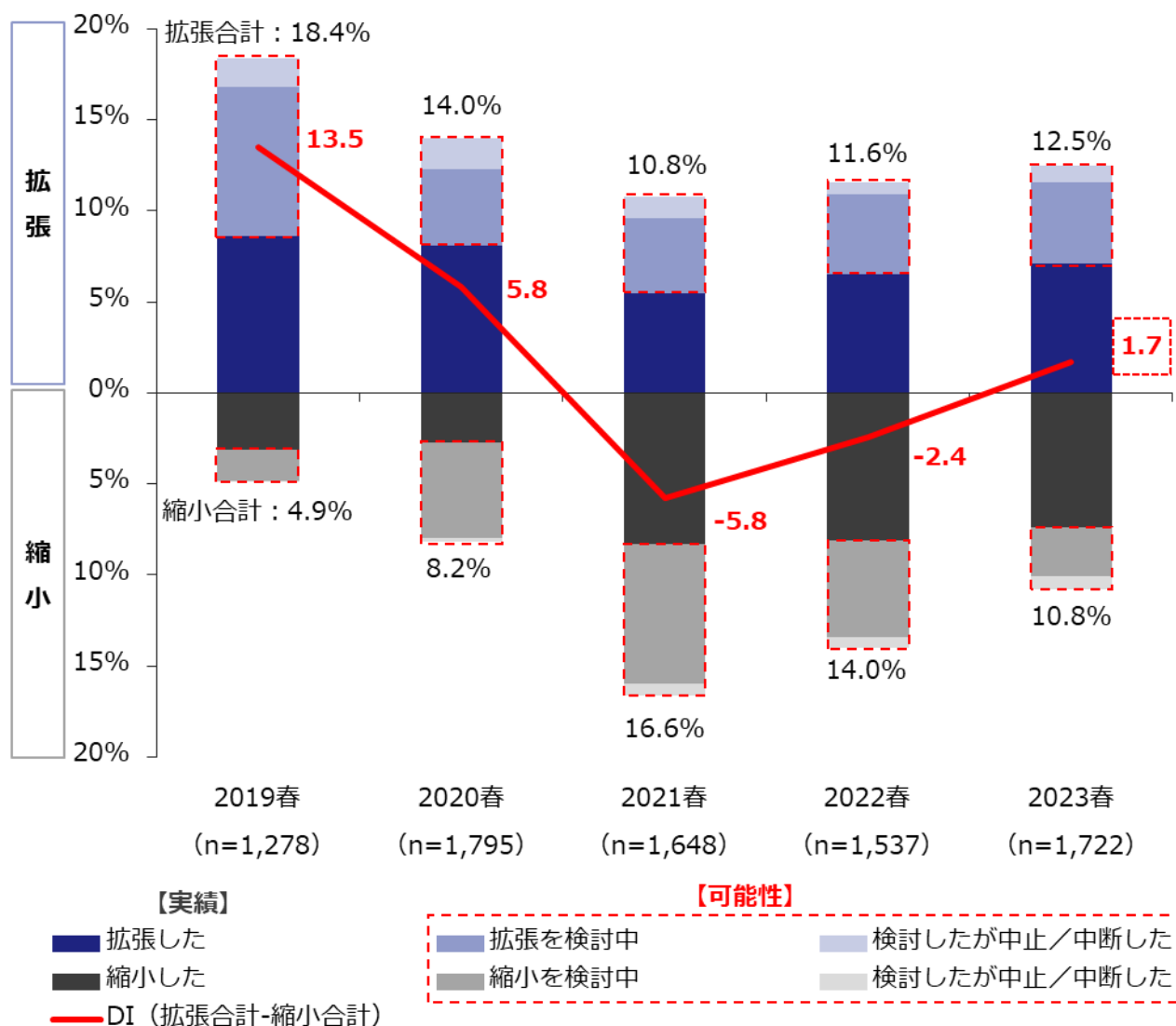
<調査概要>

調査期間： 2023 年 6 月 6 日～6 月 18 日
調査対象： ・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

topic 1

過去1年間の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【図表1】。コロナ禍以降続いていた縮小トレンドが落ち着いたといえる。

【図表1】過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性

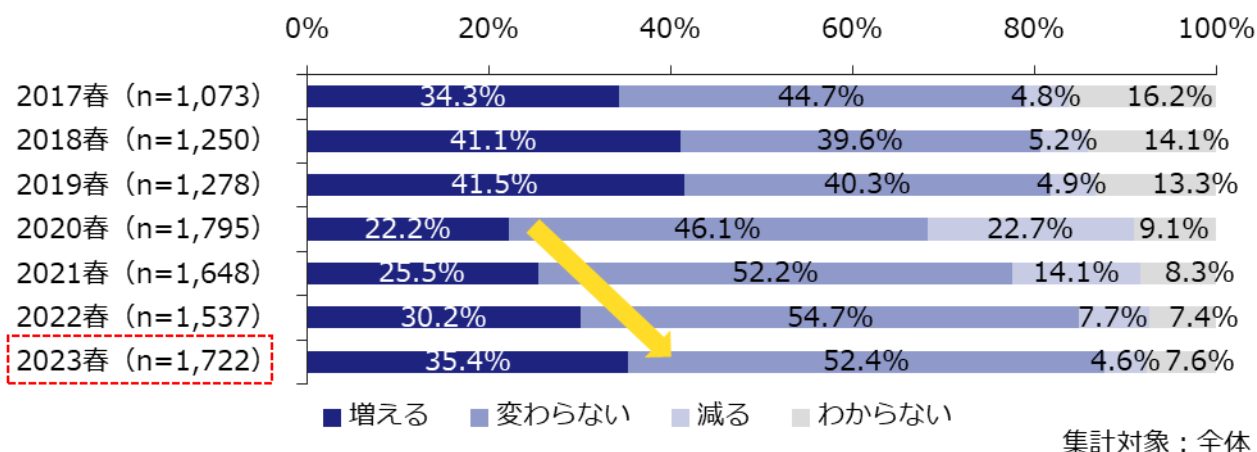


集計対象：全体

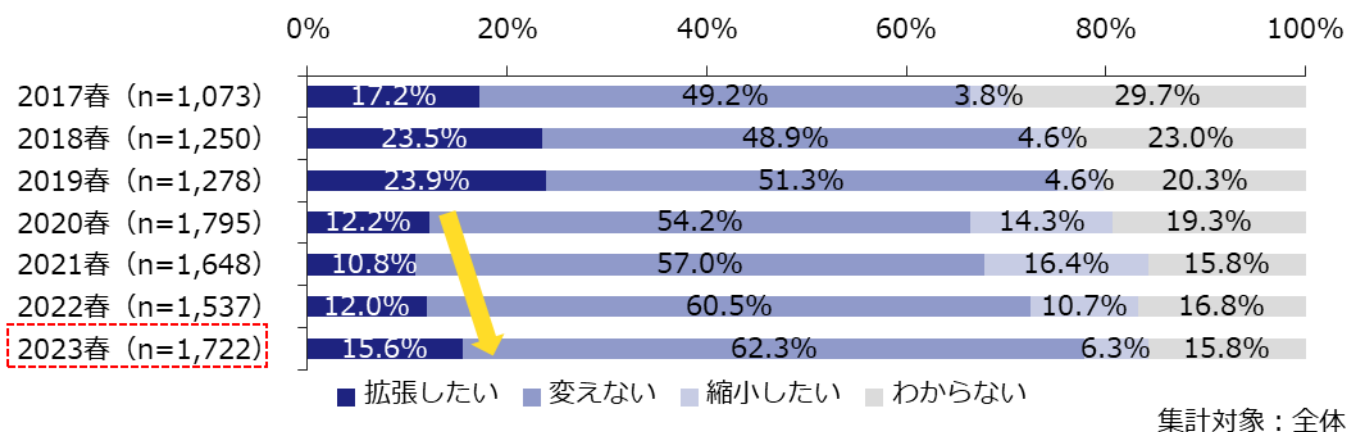
topic 2

オフィスの在籍人数が今後「増える」と回答した企業は35.4%で、「減る」(4.6%)を大幅に上回った【図表 2-1】。また、オフィス面積については「拡張したい」(15.6%)が「縮小したい」(6.3%)を上回った【図表 2-2】。ただし、経年でみると在籍人数の「増える」の割合ほどは伸びていないことから、今後はテレワークの普及などの影響により、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。

【図表 2-1】 今後のオフィスの在籍人数



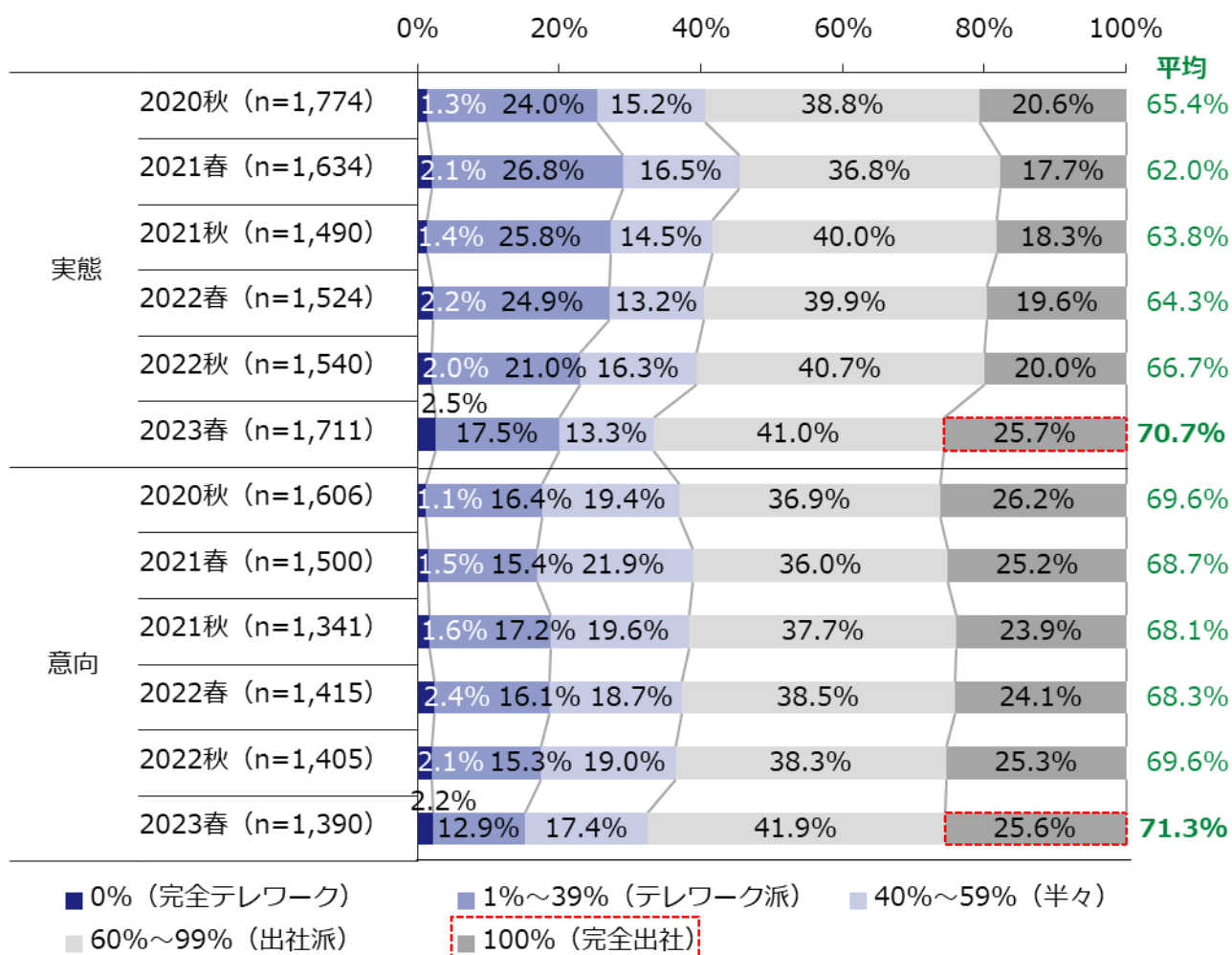
【図表 2-2】 今後のオフィス面積の変化



topic 3

現在の出勤率（実態）を時系列で見ると、20%前後で推移していた「100%（完全出勤）」の割合が25.7%に増加し、コロナ禍以降最高となった【図表3】。コロナ禍収束に伴い、一部企業ではテレワークから出勤に戻る流れが生まれていると考えられる。今後の意向では「100%（完全出勤）」は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といえる。また、過去調査と比較すると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3】出勤率の実態と意向（経年比較）

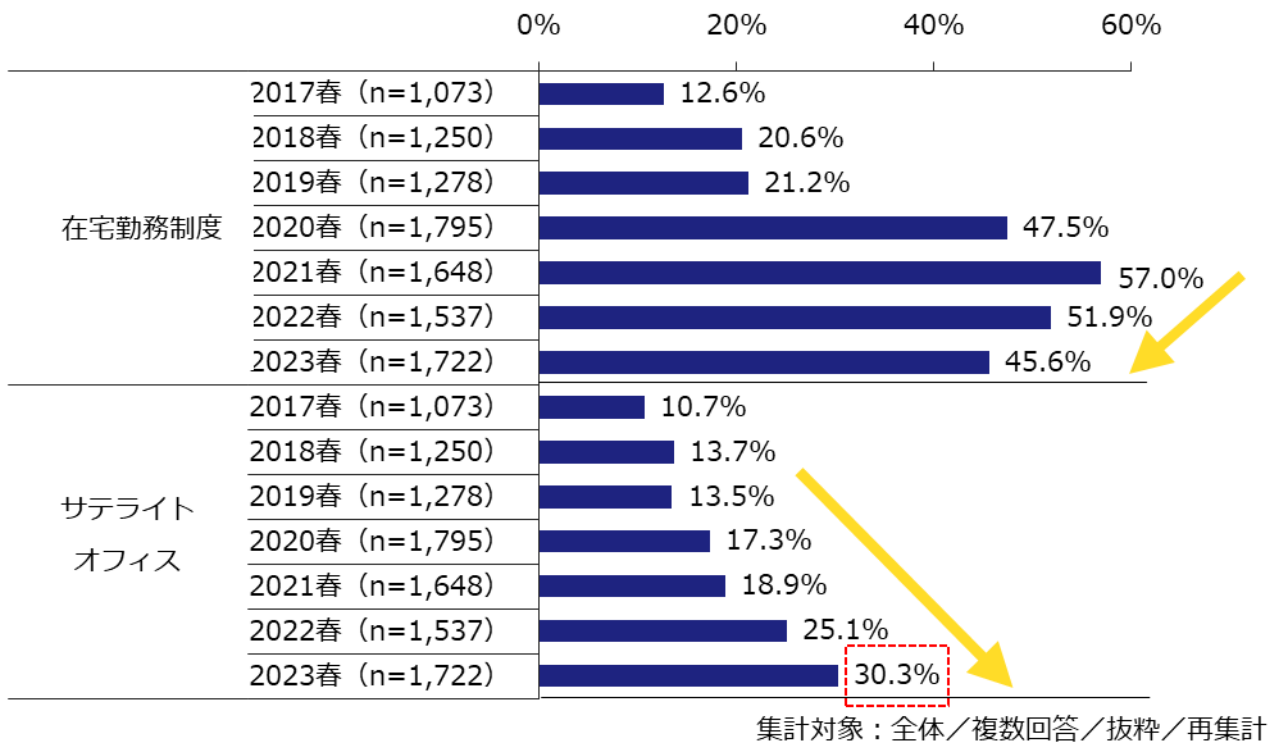


集計対象：【実態】「わからない」を除く
 【意向】「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く

topic 4

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【図表 4】。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。

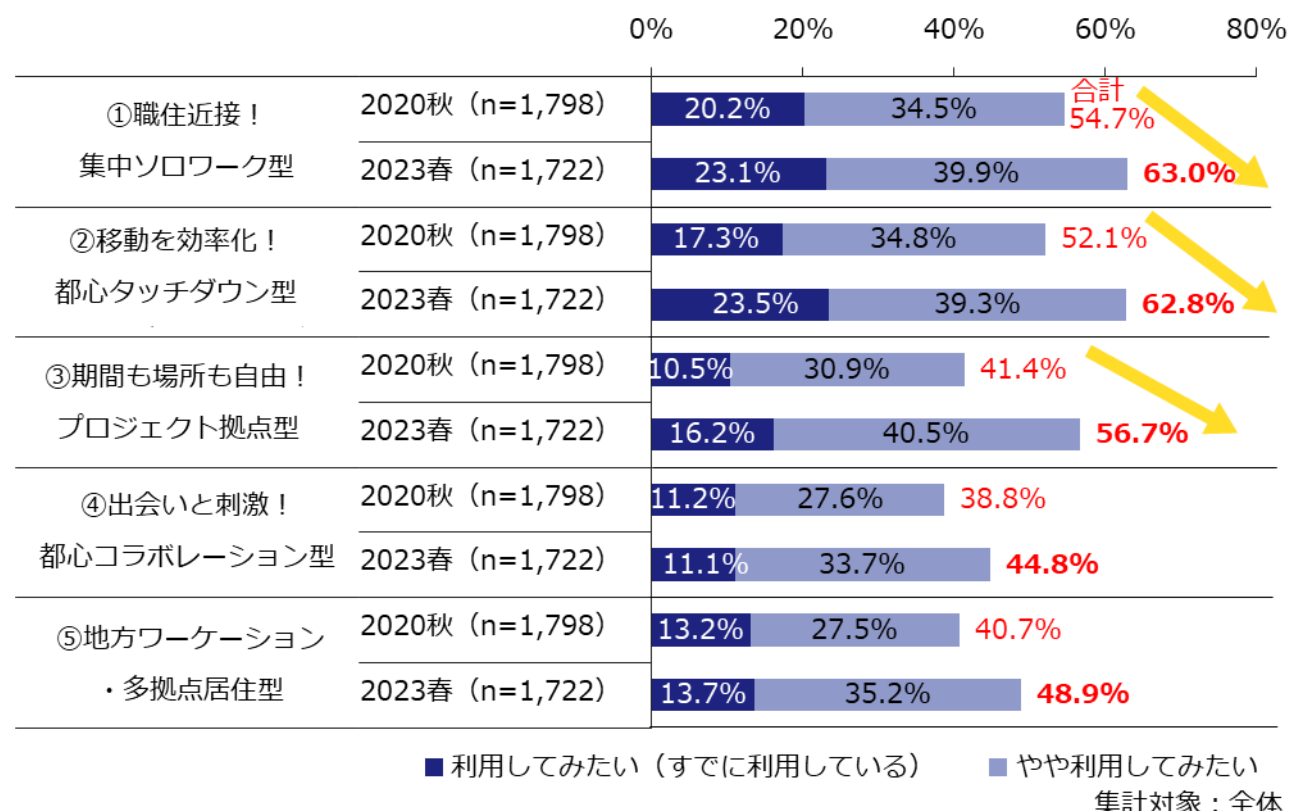
【図表 4】在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



topic 5

サテライトオフィスの代表的な5つのタイプの利用関心度を聞いた結果、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5】。なかでも「①集中ソロワーク型」（合計63.0%）と「②都心タッチダウン型」（同62.8%）の利用関心度が高く、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。また、「③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。

【図表5】サテライトオフィス5タイプの利用関心度



詳細は下記 PDF をご確認ください

2023 年 8 月 18 日公表「大都市圏オフィス需要調査 2023 春＜詳細版＞」

https://soken.xyman.co.jp/wp-content/uploads/2023/08/2308-office_demand_survey_2023s.pdf

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。

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.xyman.co.jp> | E-MAIL: info-rei@xyman.co.jp