



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くのか。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】。

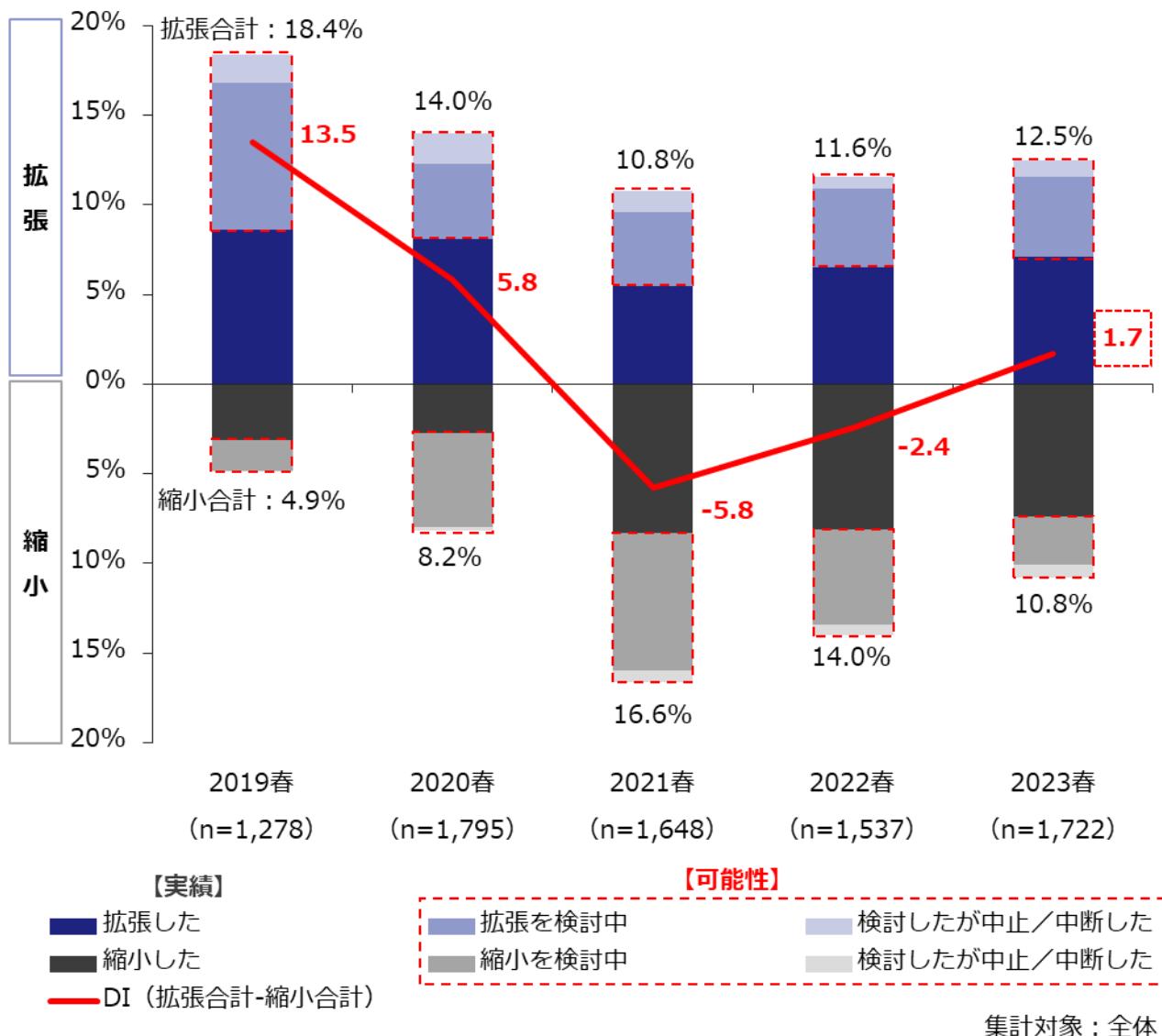
<調査概要>

調査期間：	2023年6月6日～6月18日
調査対象：	<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

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る縮小トレンドが落ち着いたといえる。

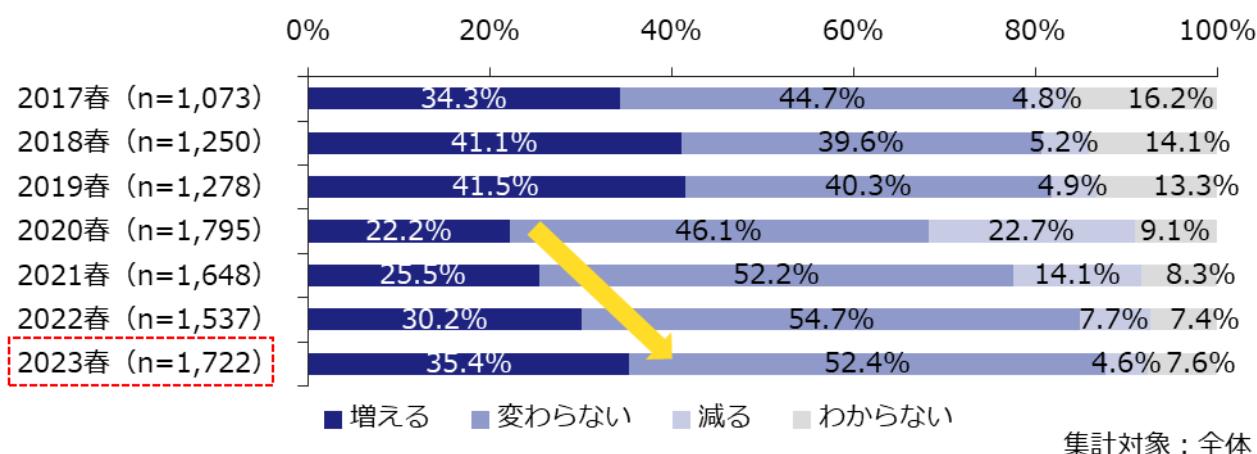
【図表1】過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



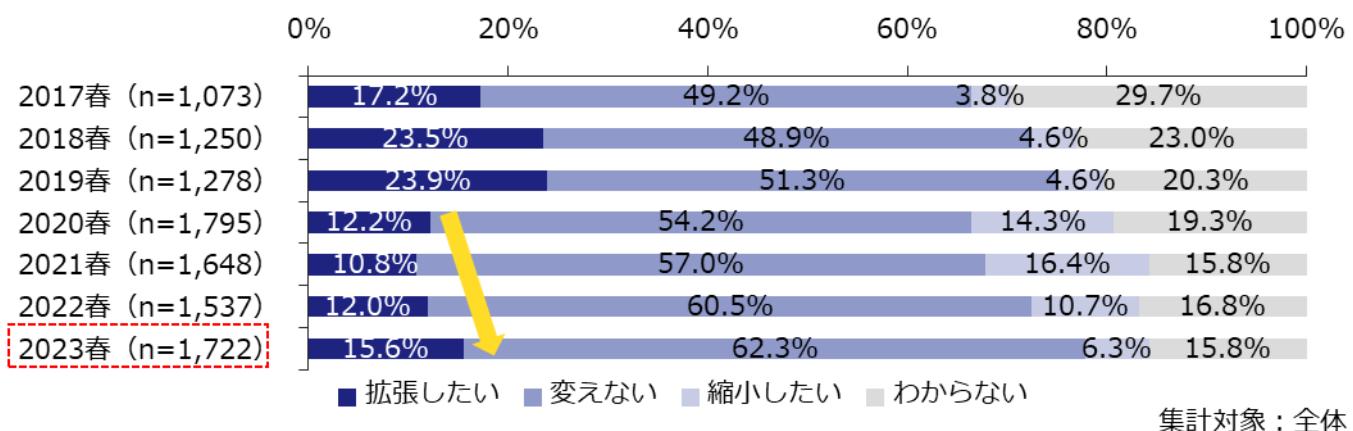
topic 2

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



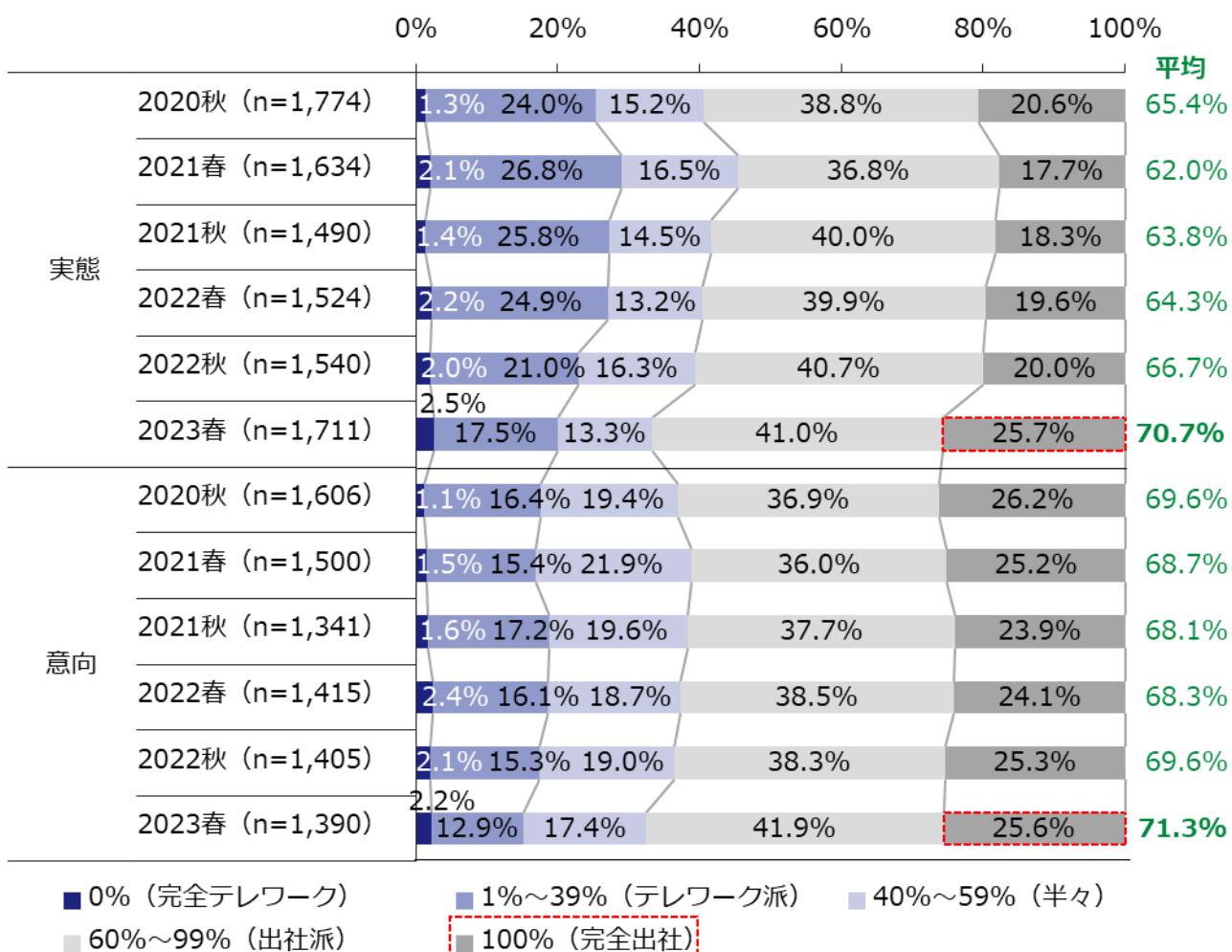
【図表2-2】今後のオフィス面積の変化



topic 3

現在の出社率（実態）を時系列でみると、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【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社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。

【図表3】出社率の実態と意向（経年比較）

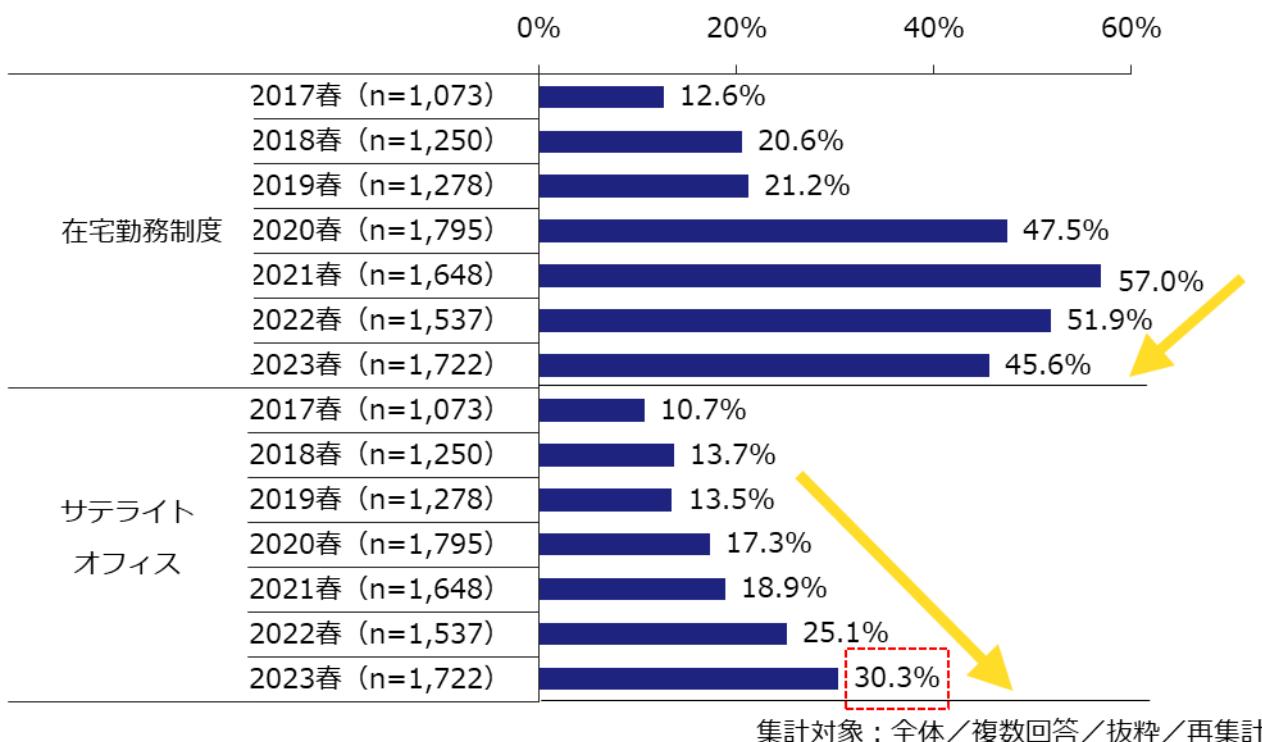


集計対象：【実態】「わからない」を除く
【意向】「わからない」「従業員に任せる・特に設定しない」を除く

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%となつた【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%となつた。

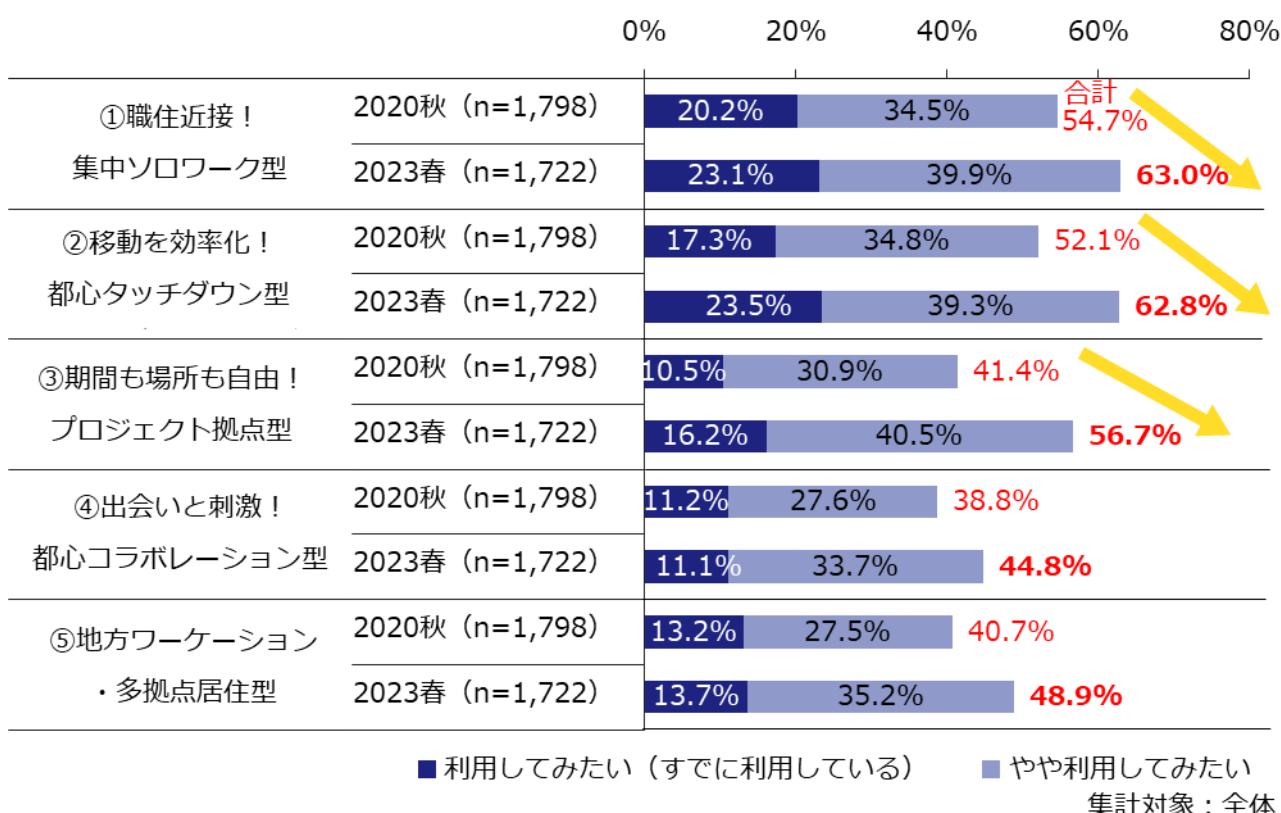
【図表 4】在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



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