

大都市圏オフィス需要調査 2023 秋<概要版>

コロナ禍収束後も 7 割超の企業がハイブリッドワークを継続、オフィスは拡張トレンドへ

2024 年 1 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 15 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、拡張合計と縮小合計の差である DI は 4.8 とプラスで推移している【図表 1】。
- 今後（2～3 年程度先まで）のオフィス面積について「**拡張したい**」と回答した企業は **16.8%**で、「**縮小したい**」（7.5%）を上回った【図表 2】。ただし、コロナ禍以前（2019 春調査以前）の水準には戻っていない。
- 出社率「**100%（完全出社）**」の割合は **25.2%**で、新型コロナの 5 類移行直後に実施した 2023 春調査から横這いとなった【図表 3】。今後の意向では「100%（完全出社）」は 25.1%で、**残りの 74.9%は引き続きテレワークを行う意向**があることから、コロナ禍収束後もテレワークは恒常的なワークスタイルとして定着していくとみられる。
- 人材確保や人的資本経営の観点でワークプレイス戦略が重要だと思うかを聞いた結果、**7 割超が「重要だと思う」「やや重要だと思う」と回答した**【図表 4-1】。
- 地方（現在の本社所在地以外のエリア）でのワークプレイス展開に「興味がある」企業は全体の 40.8%**であった【図表 5-1】。特に回答割合が高かった施策は「リゾート地などで一時的に働けるワーケーション施設を整備・利用する」（50.7%）や「地方のサテライトオフィスをサービス利用する（一時的・定常的）」（47.7%）などであった【図表 5-2】。
- 在宅勤務制度の導入率は 44.9%**で、2021 秋調査をピークに減少傾向にある【図表 6】。一方、**サテライトオフィスの導入率は 30.9%**と年々増加している。

<調査概要>

調査期間： 2023 年 11 月 15 日～11 月 26 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 48,049 件

有効回答数： 1,705 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。

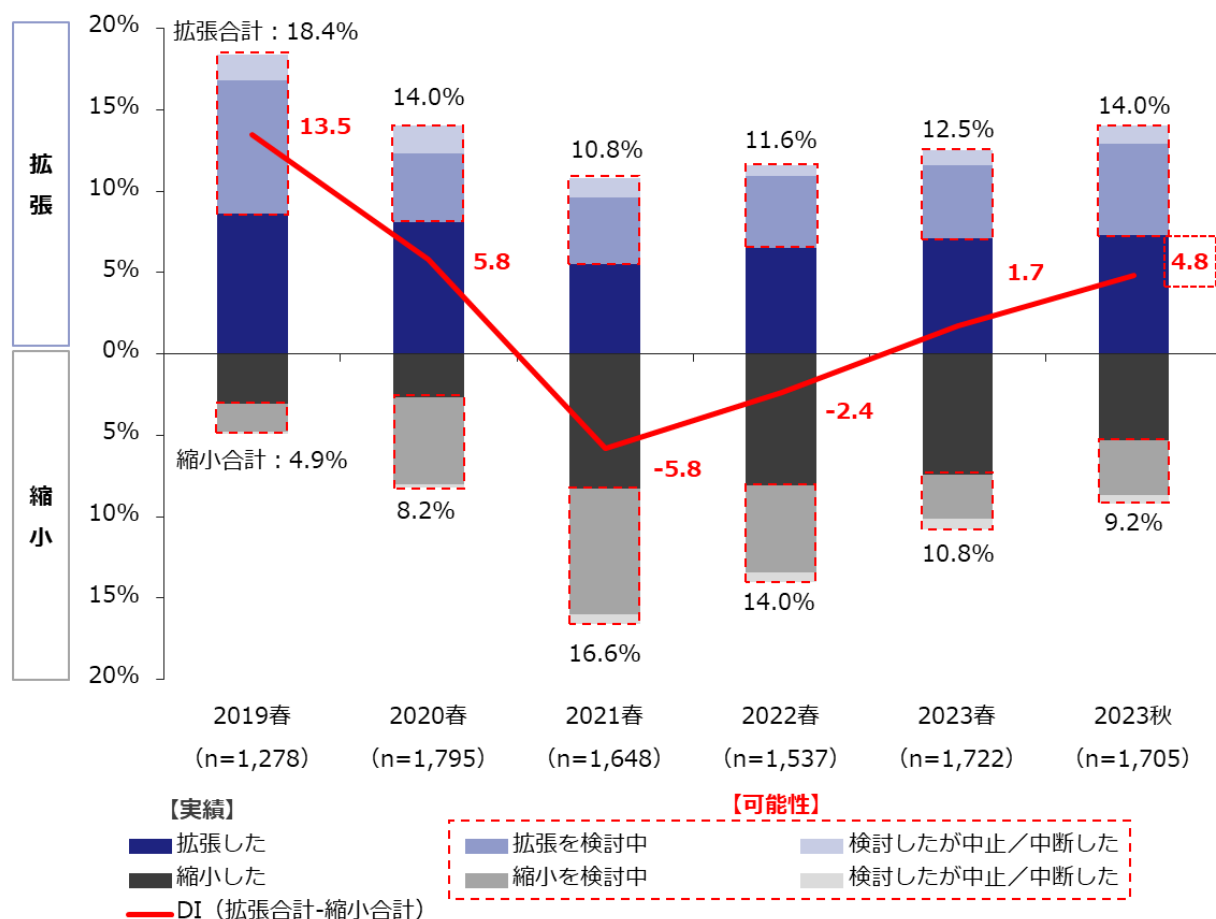
調査地域： 全国（東京都、大阪府、愛知県、福岡県、神奈川県、埼玉県、千葉県、その他）

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、拡張合計と縮小合計の差であるDIは4.8とプラスで推移している【図表1】。コロナ禍以降続いた縮小トレンドは落ち着き、拡張フェーズに入ったといえる。

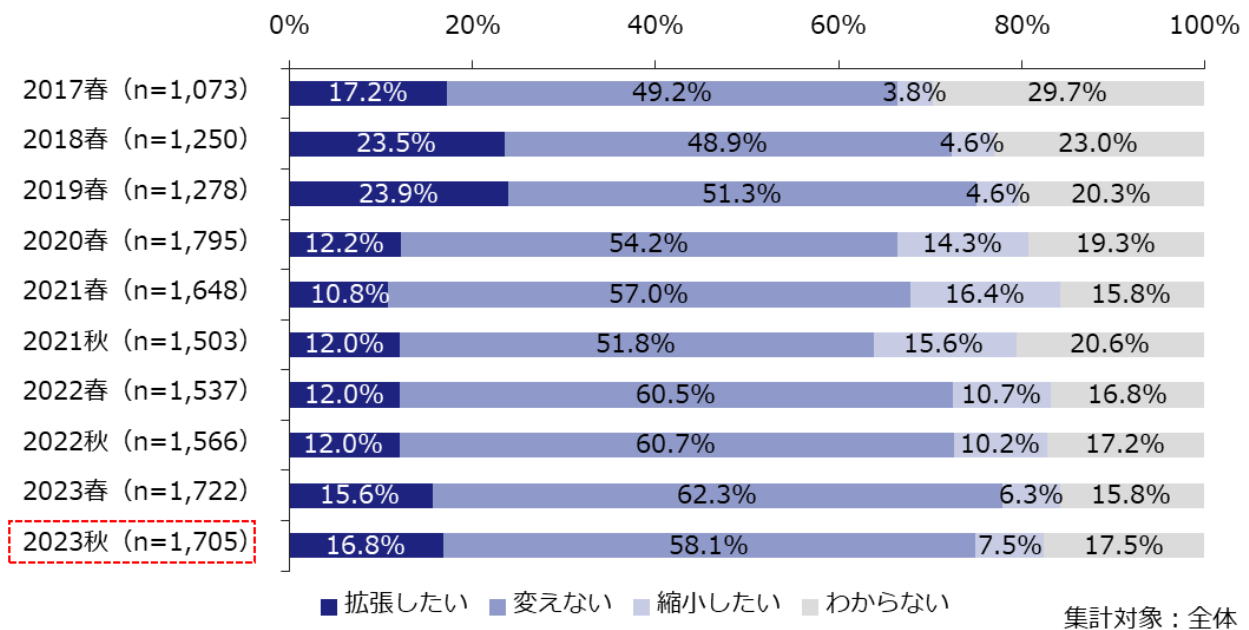
【図表1】過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



topic 2

今後（2～3 年程度先まで）のオフィス面積について「拡張したい」と回答した企業は 16.8%で、「縮小したい」（7.5%）を上回った【図表 2】。経年でみても「拡張したい」の割合は 2021 春調査を底に増加傾向である。ただし、コロナ禍以前（2019 春調査以前）の水準には戻っておらず、ハイブリッドワークの定着などが影響していると考えられる。

【図表 2】 今後のオフィス面積の変化

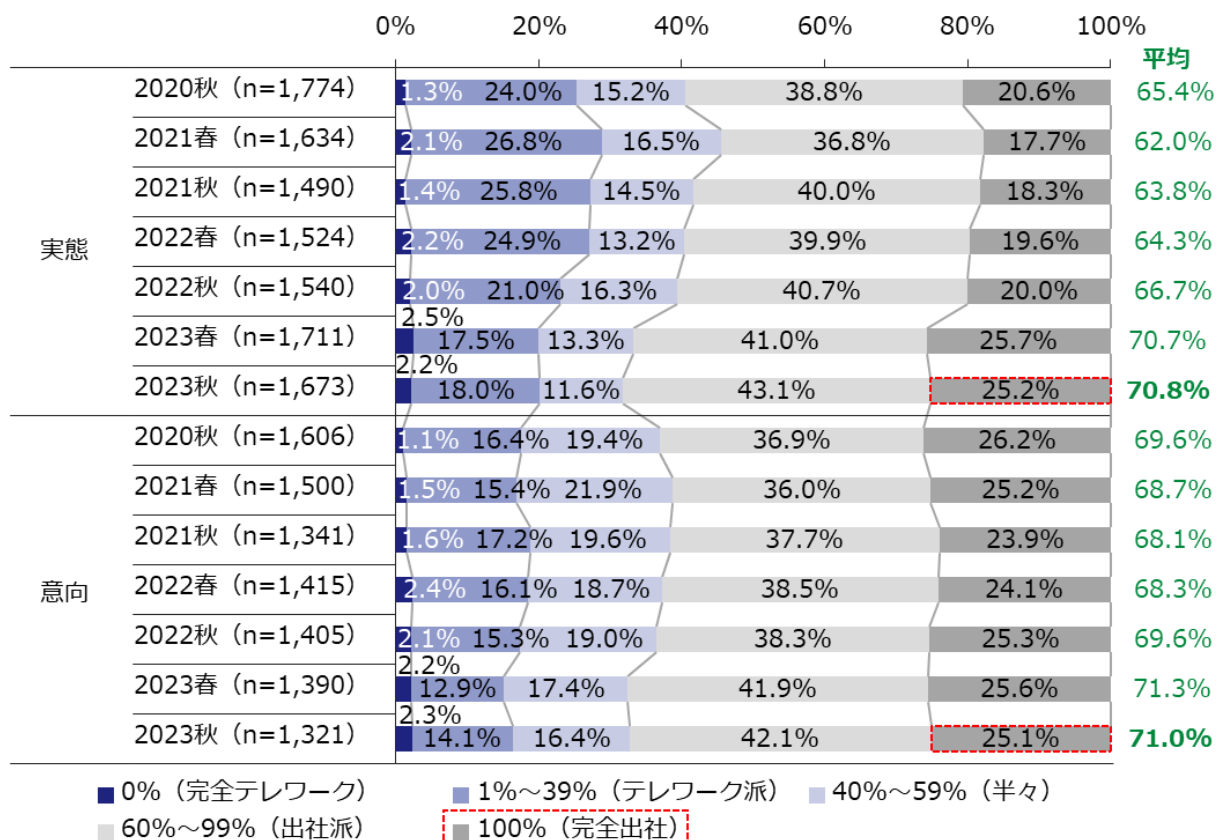


topic 3

現在の出社率（実態）を時系列でみると、新型コロナの5類移行直後に実施した2023春調査では「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が、今回は25.2%で横這いとなった【図表3】

今後の意向では「100%（完全出社）」は25.1%で、残りの74.9%は引き続きテレワークを行う意向があることから、コロナ禍収束後もテレワークは恒常的なワークスタイルとして定着していくとみられる。また、平均値をみても実態（70.8%）と意向（71.0%）の差はほぼなくなり、すでに現在は意向に近い状態が実現しているといえる。

【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

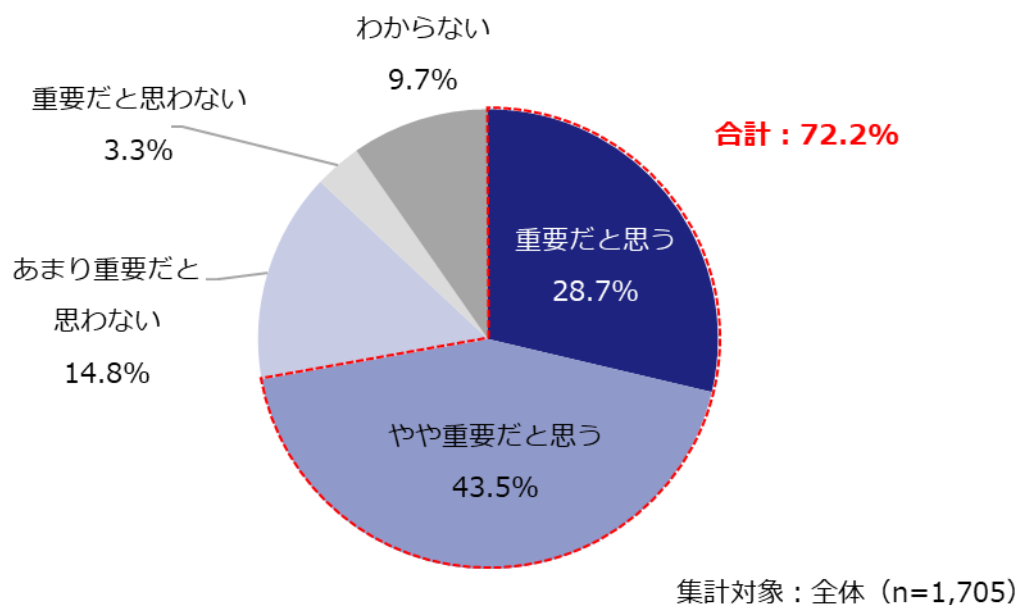
topic 4

人材確保や人的資本経営の観点で、ワークプレイス戦略（※）が重要だと思うかを聞いた結果、7割超の企業が「重要だと思う」または「やや重要だと思う」と回答した【図表 4-1】。

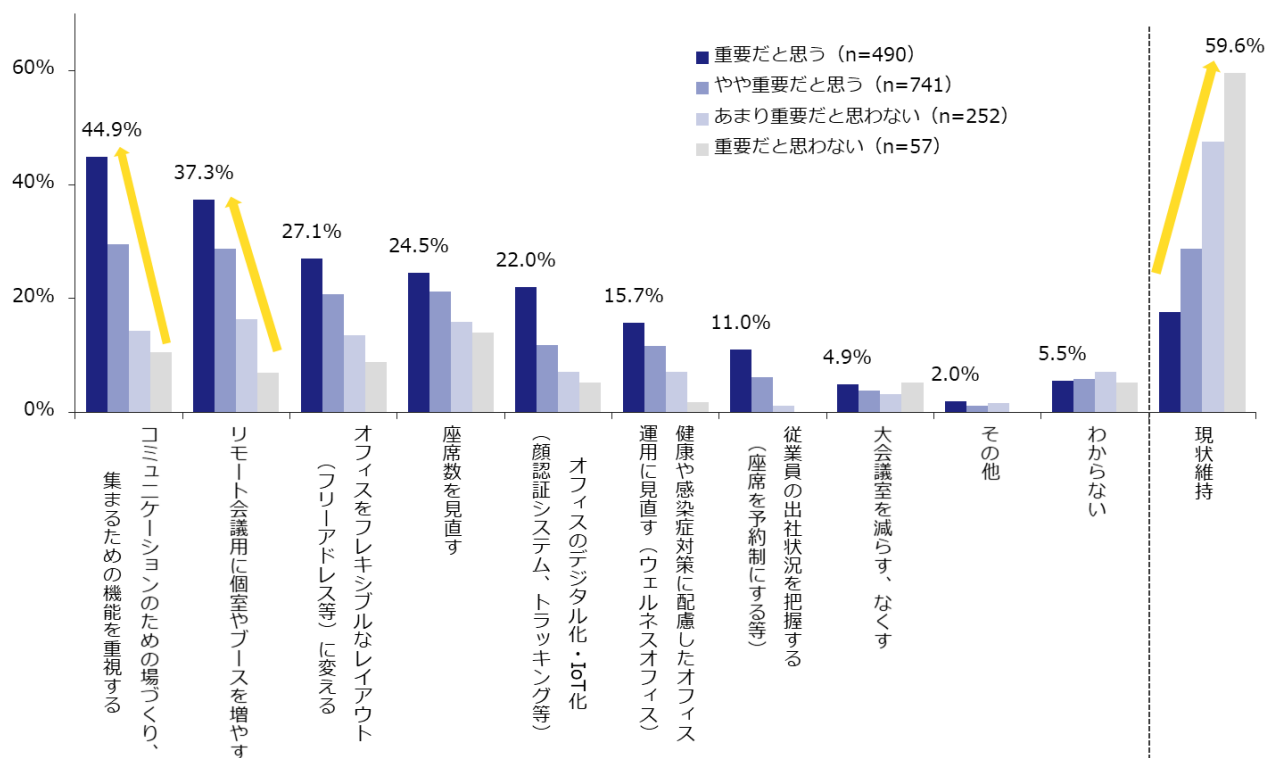
（※）メインオフィスの環境整備だけでなく、テレワーク拠点の整備などワークプレイス全体についての戦略を指す

また、この回答別に、メインオフィスについて関心のある施策を聞いた結果では、「重要だと思う」グループほどいずれの施策に対しても関心が高い傾向がみられた【図表 4-2】。逆に、メインオフィスについて「現状維持」とする割合は「重要だと思わない」グループの方が高く、ワークプレイス戦略の重要性を認識している企業ほど、メインオフィスの機能の高度化に対して高い関心を持っている様子が見えた。

【図表 4-1】 人材確保や人的資本経営の観点におけるワークプレイス戦略に対する意識



【図表 4-2】＜ワークプレイス戦略に対する意識別＞メインオフィスについて関心のある施策



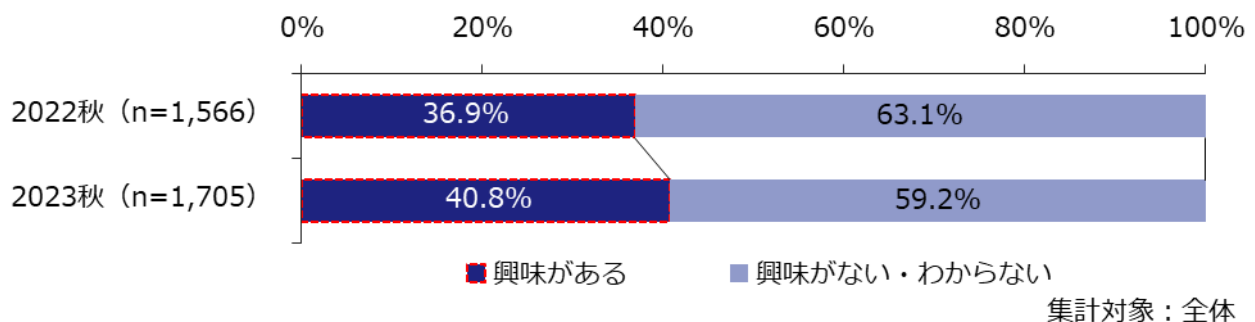
集計対象：ワークプレイス戦略に対して「わからない」を除く／複数回答

topic 5

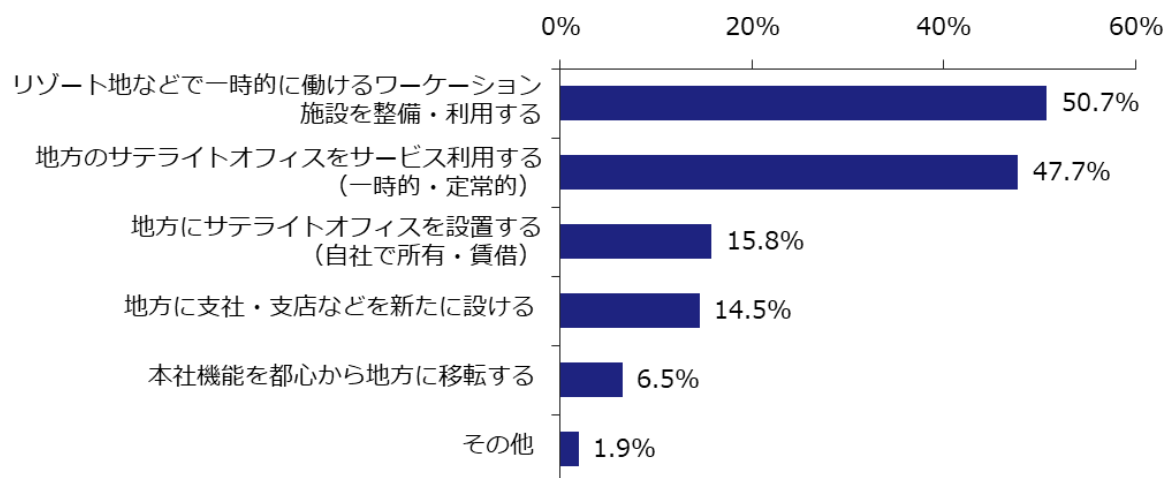
地方（現在の本社所在地以外のエリア）でのワークプレイス展開に「興味がある」企業は全体の40.8%であった【図表 5-1】。

特に回答割合が高かった施策は「リゾート地などで一時的に働けるワーケーション施設を整備・利用する」（50.7%）や「地方のサテライトオフィスを利用する（一時的・定常的）」（47.7%）などで、地方でのワークプレイス展開に興味のある企業のうち半数程度が、これらの施策に興味を持っていることがわかった【図表 5-2】。

【図表 5-1】 地方でのワークプレイス展開に関する施策への興味の有無



【図表 5-2】 地方でのワークプレイス展開に関して興味のある施策

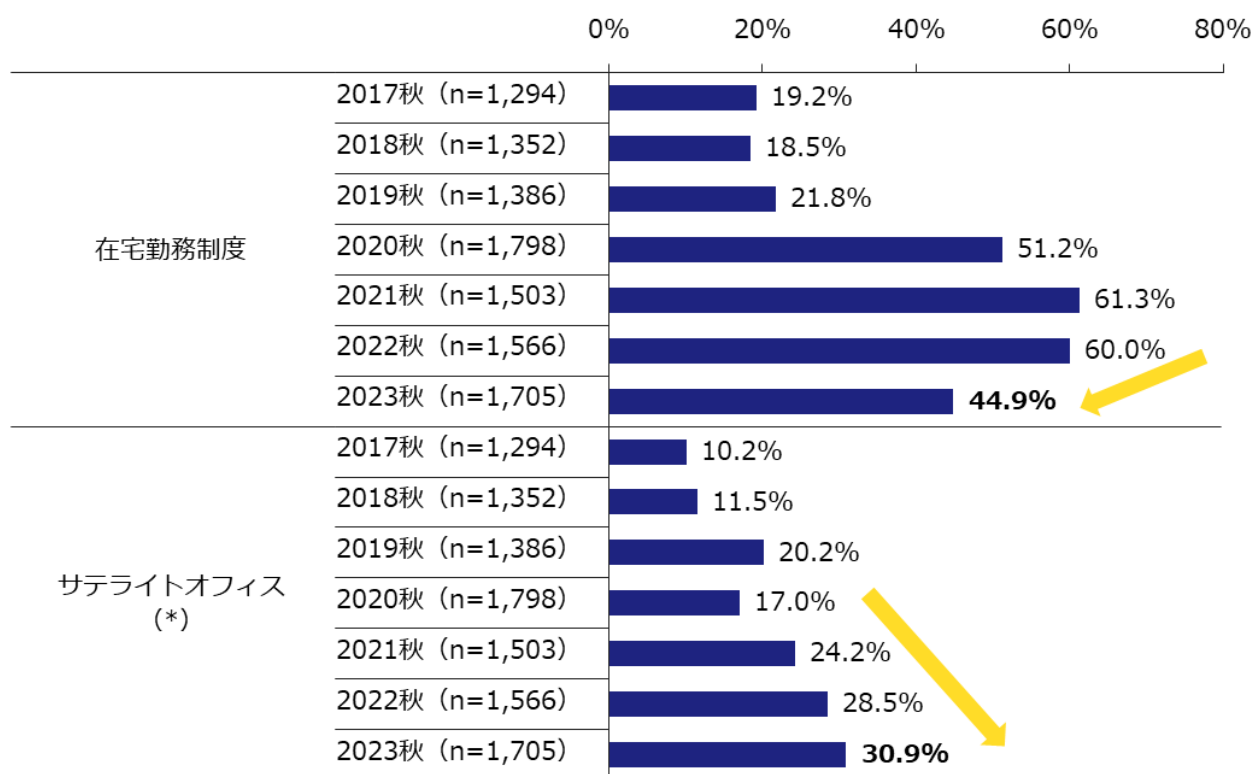


集計対象：地方でのワークプレイス展開に興味がある企業（n=696）／複数回答

topic 6

在宅勤務制度の導入率は2021秋調査をピークに減少しており、今回の調査では44.9%となった【図表6】。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30.9%となった。

【図表6】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

*「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

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