

大都市圏オフィス需要調査2025春

< 詳細版 >

定着しつつある新たな働き方に見合うワークプレイス戦略の模索は続く

2025年7月30日

ザイマックス総研

調査概要

コロナ禍を受け普及した出社とテレワークのハイブリッドワークは、今後の恒常的な働き方として定着しつつある。新たな働き方に適したワークプレイスとはどのようなものだろうか。

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18回調査の結果を公表するものである。

調査期間	2025年6月3日～6月15日
調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ ザイマックスグループ各社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 58,095件
有効回答数	1,769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	農業、林業	3 (0.2%)	オフィスの種類	本社	1,121 (63.4%)
	建設業	132 (7.5%)		支社・支店	434 (24.5%)
	製造業	302 (17.1%)		営業所	151 (8.5%)
	電気・ガス・熱供給・水道業	11 (0.6%)		分室	19 (1.1%)
	情報通信業	273 (15.4%)		コールセンター	6 (0.3%)
	運輸業、郵便業	30 (1.7%)		電算室	1 (0.1%)
	卸売業、小売業	245 (13.8%)		その他	37 (2.1%)
	金融業、保険業	40 (2.3%)	オフィスの所在地	東京23区	1,023 (57.8%)
	不動産業、物品賃貸業	77 (4.4%)		大阪市	188 (10.6%)
	学術研究、専門・技術サービス業	143 (8.1%)		名古屋市	142 (8.0%)
	宿泊業、飲食サービス業	25 (1.4%)		福岡市	82 (4.6%)
	生活関連サービス業、娯楽業	20 (1.1%)	オフィスの契約面積	その他	334 (18.9%)
	教育、学習支援業	22 (1.2%)		30坪未満	343 (19.4%)
	医療、福祉	32 (1.8%)		30坪以上50坪未満	209 (11.8%)
	複合サービス事業	28 (1.6%)		50坪以上100坪未満	273 (15.4%)
	サービス業（他に分類されないもの）	340 (19.2%)		100坪以上200坪未満	248 (14.0%)
従業員数	公務（他に分類されるものを除く）	6 (0.3%)		200坪以上	337 (19.1%)
	分類不能の産業	40 (2.3%)		無回答	359 (20.3%)
	100人未満	868 (49.1%)	従業員の平均年齢	20歳～29歳	32 (1.8%)
	100人以上1,000人未満	584 (33.0%)		30歳～39歳	533 (30.1%)
	1,000人以上	311 (17.6%)		40歳～49歳	973 (55.0%)
	不明	6 (0.3%)		50歳～59歳	181 (10.2%)
				60歳以上	40 (2.3%)
				無回答	10 (0.6%)
従業員数			上場／非上場	上場企業	289 (16.3%)
				非上場企業	1,451 (82.0%)
				わからない	29 (1.6%)

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：「増えた」（31.3%）が「減った」（11.1%）を上回る。
- 過去1年間のオフィス面積変化の実績＋可能性：「拡張（した＋する可能性）」の合計は16.4%、「縮小（した＋する可能性）」の割合は7.6%。DIは8.8と2024春調査から微増した。
- 今後（1～2年程度先まで）のオフィスの在籍人数：「増える」は33.9%、「減る」は4.5%。2023春調査以降は横ばいで推移している。
- 今後（2～3年程度先まで）のオフィス面積：「拡張したい」（18.5%）が「縮小したい」（5.3%）を上回る。

1. オフィス需要に影響を与える要素 (P.24～)

- 出社率：「100%（完全出社）」の企業は23.8%。新型コロナウイルス感染症の5類移行後（2023春調査以降）は、平均出社率が7割前後の状況が続く。
- オフィスの手狭感：「かなり狭い」と「やや狭い」の合計（36.0%）が、「かなり広い」と「やや広い」の合計（14.3%）を上回る。

1. 働き方とワークプレイス (P.32～)

- オフィス施策を実施するうえで重視すること：2019春調査と比較すると、2024春調査と同様にすべての項目で回答割合が増しており、オフィスに多様な要素が重視されるようになった状況が継続している。「ワーク・エンゲイジメントの向上」では2024春調査からさらに6.0ポイント伸びており、直近でさらに重視度が増している。
- メインオフィスについて課題に感じていること：「快適な温度調整が難しい」（38.1%）が1位。次いで「会議室が不足している」（28.7%）や「リモート会議用個室が不足している」（19.7%）。
- 今後の各スペースの変化：すべてのスペースで「増やしたい」が「減らしたい」を上回る。「増やしたい」と回答した割合が最も高かったスペースは「会議室スペース（複数名用個室、1名用リモート会議室）」（35.0%）。
- 在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率：在宅勤務制度は43.8%、サテライトオフィスは30.9%。ともに2023春調査以降横ばい。
- フレキシブルオフィス9タイプの利用関心度：「シェア型会議室（小規模・短時間）」は「すでに利用している」と「興味がある」との合計が最多（45.9%）。
- ワークプレイス戦略に関する課題：「チームワークやコミュニケーションを活性化できていない」（30.9%）や「従業員のエンゲージメント向上に寄与できていない」（29.7%）、「ウェルビーイングなオフィスづくりができていない」（25.8%）といった、ワークプレイスに単なる作業空間以上の役割を持たせることに関する課題が上位。

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

オフィス在籍人数は「増えた」「減った」ともに横ばいで推移

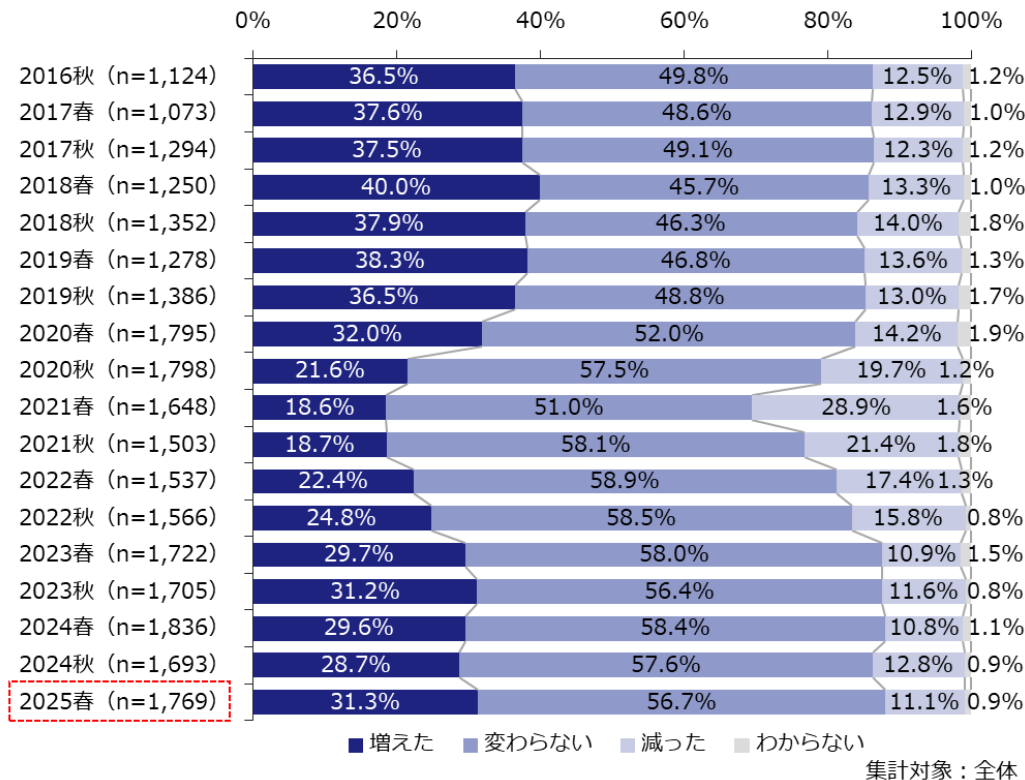
過去1年間におけるオフィスの在籍人数（*）の変化を示したのが【図表1（赤枠）】である。

オフィスの在籍人数が「増えた」と回答した割合は31.3%で、「減った」（11.1%）を上回った。

過去調査と比較すると、「増えた」は2021年春調査で底を打ってから増加傾向、「減った」も2021春調査をピークに減少傾向にあったが、2023春調査以降は概ね横ばいで推移している。

* 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



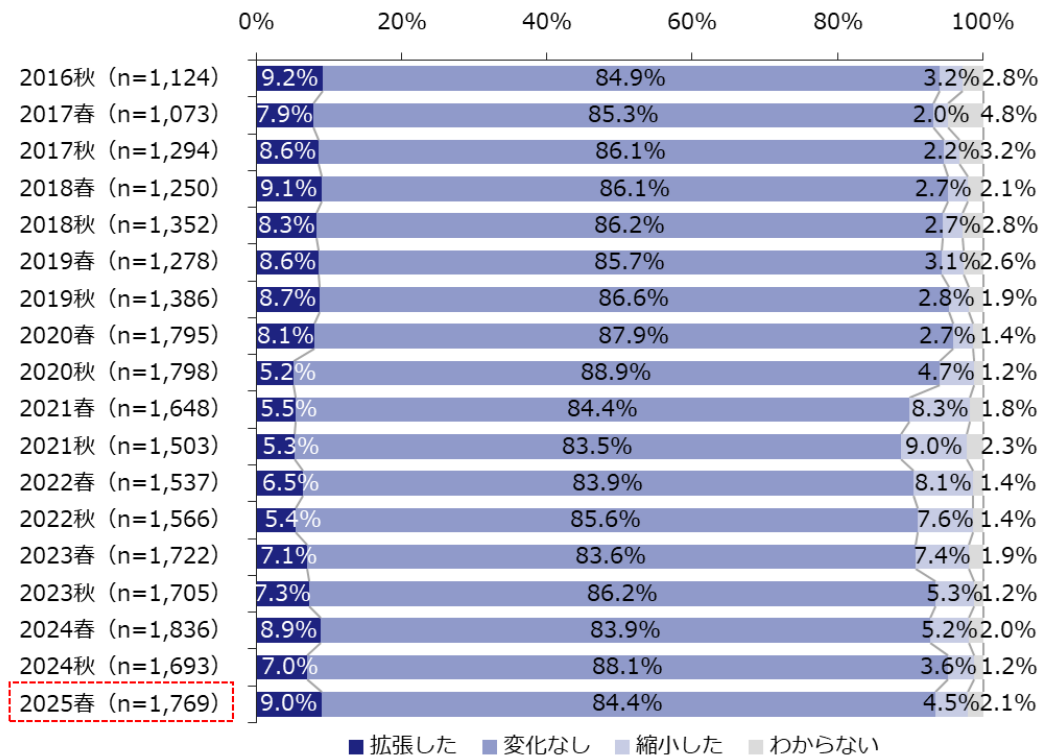
1.1. 過去1年間の変化

2023秋調査以降は、オフィス面積を「拡張した」が「縮小した」を上回る

過去1年間におけるオフィス面積の変化を聞いた結果、オフィス面積を「拡張した」と回答した割合は9.0%、「縮小した」は4.5%であった【図表2（赤枠）】。

2023秋調査以降は「拡張した」が「縮小した」を上回っている。

【図表2】 オフィス面積の変化



集計対象：全体

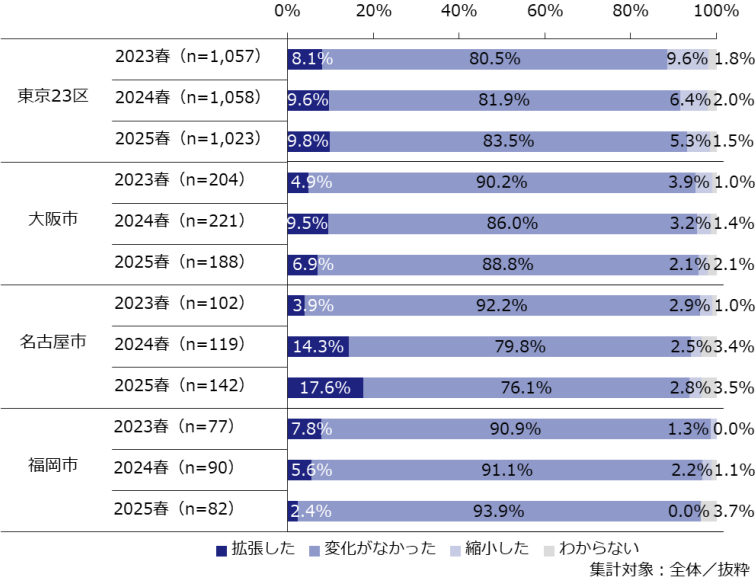
1.1. 過去1年間の変化

オフィス所在地や従業員数を問わず、オフィス面積を「拡張した」が「縮小した」を上回る

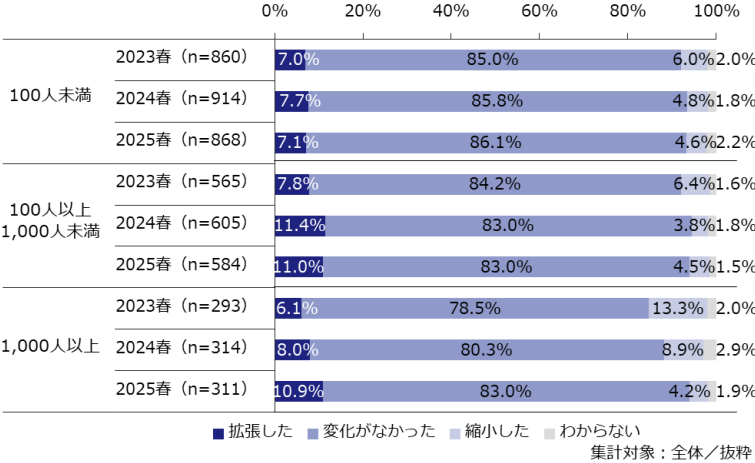
オフィス面積の変化を属性別に比較する。オフィス所在地別では、すべてのグループで「拡張した」の割合が「縮小した」を上回った【図表3】。特に名古屋市は過去調査から「拡張した」割合が増加傾向であり、今回調査では17.6%とほかの地域と比べて高い結果となった。

従業員数別では、1,000人以上の大企業で「縮小した」割合が2024春調査から減少し、ほかのグループと同様「拡張した」の割合が「縮小した」を上回った【図表4】。

【図表3】 <オフィス所在地別> オフィス面積の変化



【図表4】 <従業員数別> オフィス面積の変化

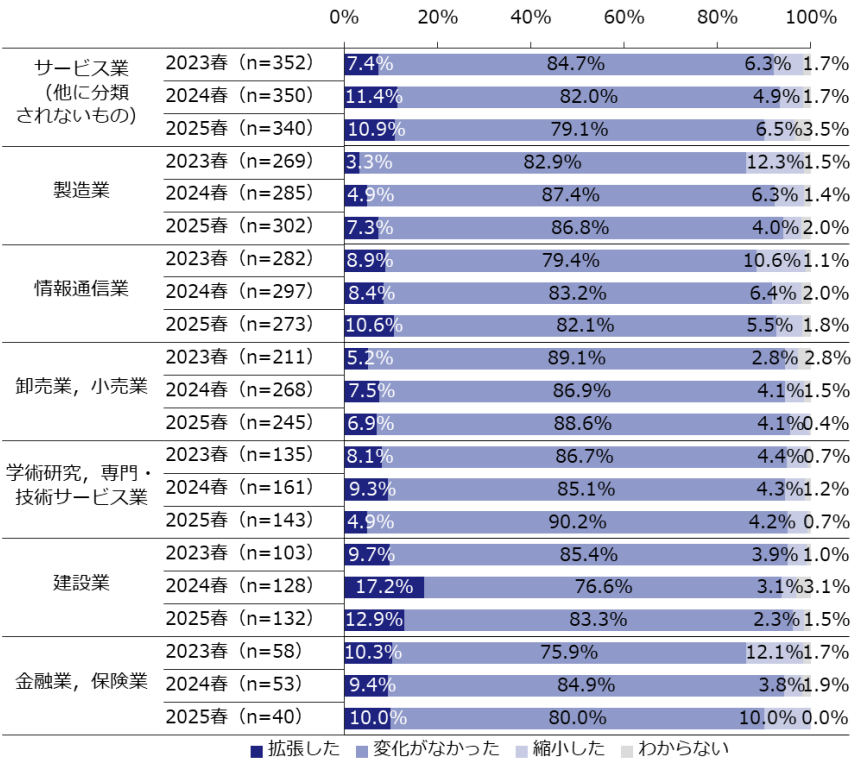


多くの業種で、「拡張した」が「縮小した」を上回った

業種別でみた結果が【図表5】である。

「金融業,保険業」では「拡張した」と「縮小した」の割合が等しかったが、それ以外はすべての業種で「拡張した」が「縮小した」を上回った。

【図表5】 <業種別> オフィス面積の変化



■ 拡張した ■ 変化がなかった ■ 縮小した ■ わからない

集計対象：全体／抜粋

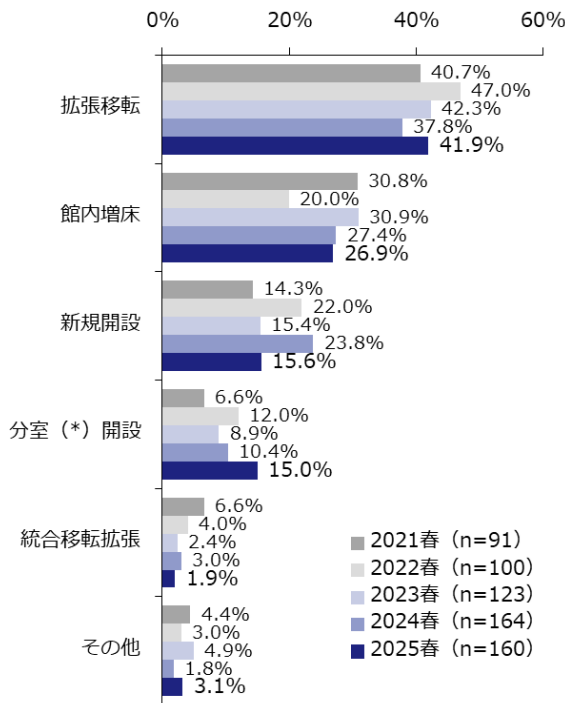
1.1. 過去1年間の変化

オフィス拡張の内容は「拡張移転」、縮小の内容は「館内減床」がそれぞれ最多

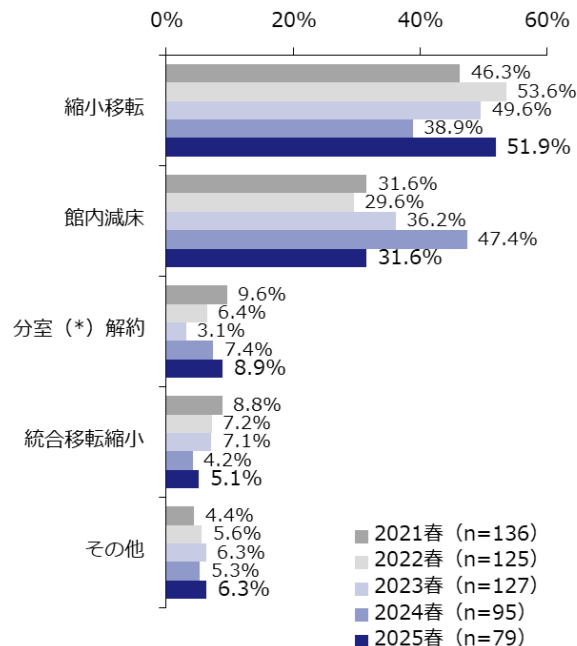
面積拡張の内容としては「拡張移転」(41.9%) が最も多く、次いで「館内増床」(26.9%) であった【図表6】。

面積縮小の内容は「縮小移転」(51.9%) が最も多かった【図表7】。

【図表6】 面積拡張の内容



【図表7】 面積縮小の内容



集計対象：【図表6】 拡張した企業／複数回答
【図表7】 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

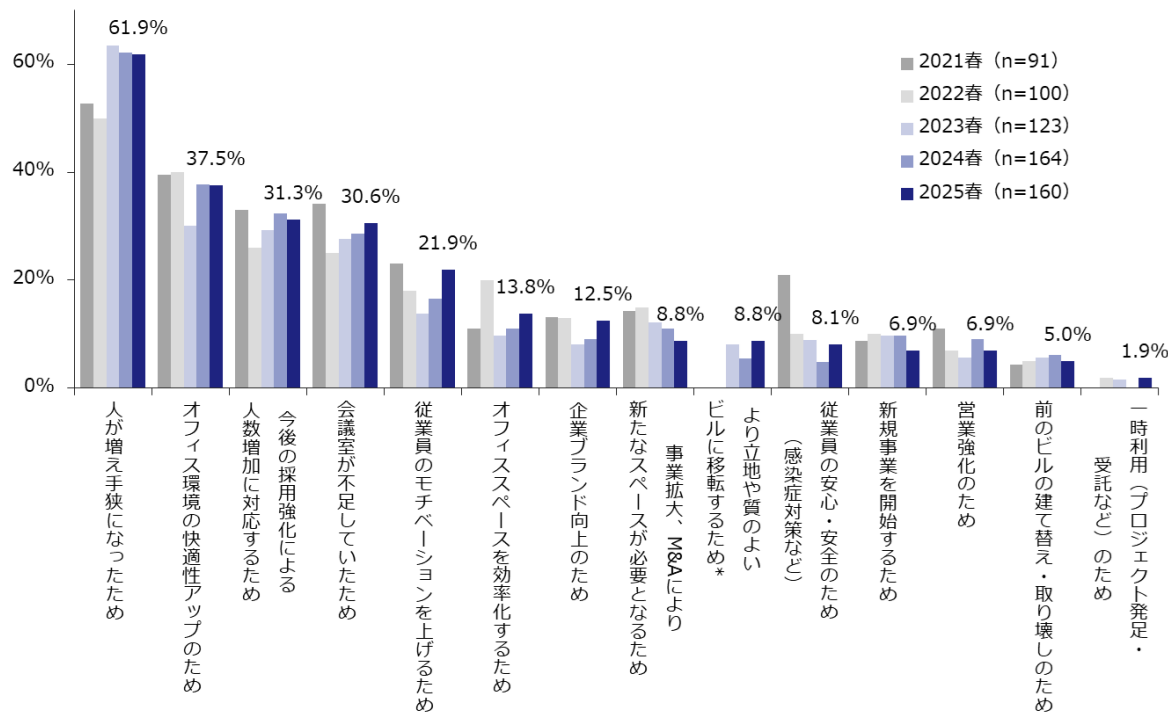
1.1. 過去1年間の変化

面積拡張の理由は引き続き「人が増え手狭になったため」が1位

面積拡張の理由としては、過去調査から引き続き「人が増え手狭になったため」(61.9%)が最も多い【図表8】。

2位以降には「オフィス環境の快適性アップのため」「今後の採用強化による人数増加に対応するため」「会議室が不足していたため」が続き、いずれの項目も3割を超えた。

【図表8】 面積拡張の理由



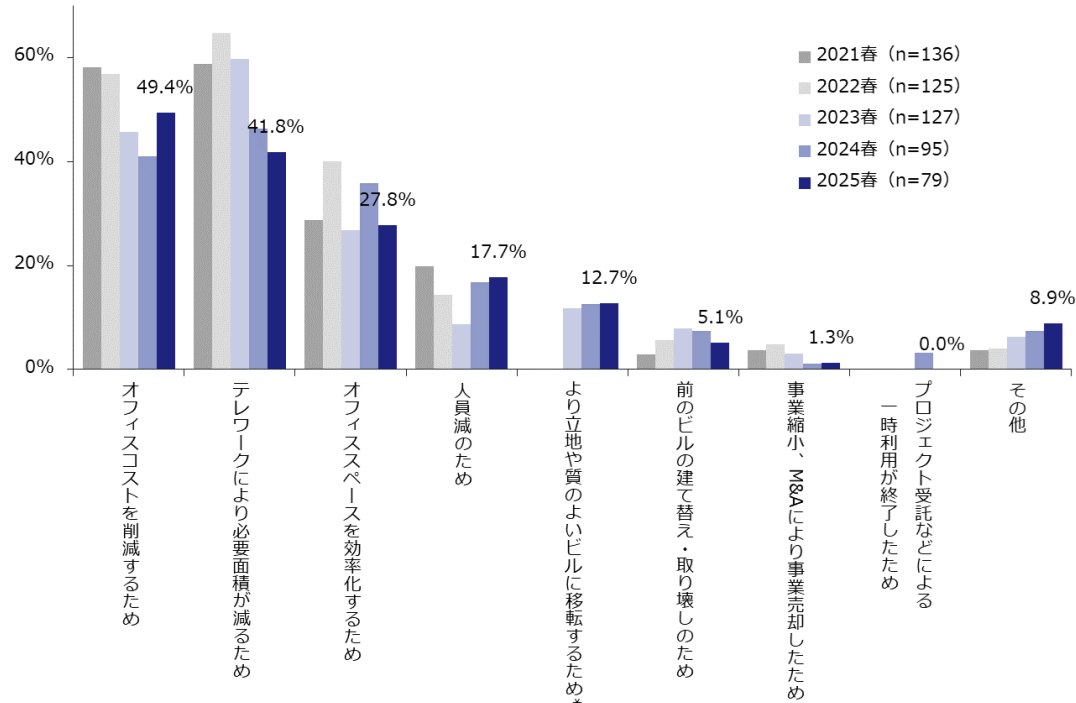
集計対象：拡張した企業／複数回答／抜粋
*当該選択肢がなかった回についてはグラフ掲載なし

面積縮小の理由「テレワークにより必要面積が減るため」は、一段落

面積縮小の理由としては「オフィスコストを削減するため」（49.4%）が前回から8.3ポイント増加し1位となった。

「テレワークにより必要面積が減るため」は2022春をピークに減少を続けており、今回は41.8%で2位となった【図表9】。

【図表9】 面積縮小の理由



集計対象：縮小した企業／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

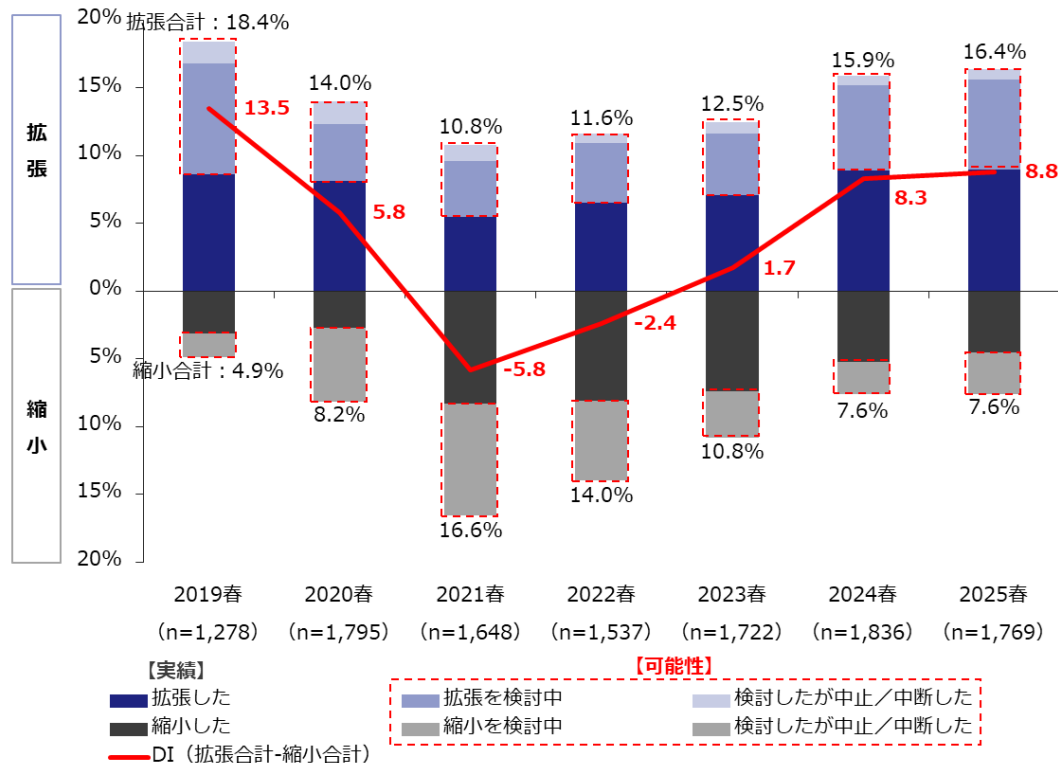
1.1. 過去1年間の変化

オフィス面積変化(実績+可能性)は、拡張トレンドが続く

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16.4%であった【図表10】。同様に、「縮小（した+する可能性）」の割合は7.6%であった。DIは8.8と2024春調査から微増している。

2021春調査を潮目に縮小トレンドから拡張トレンドへの転換が進み、直近では拡張トレンドで安定しつつあることがみてとれる。

【図表10】 過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



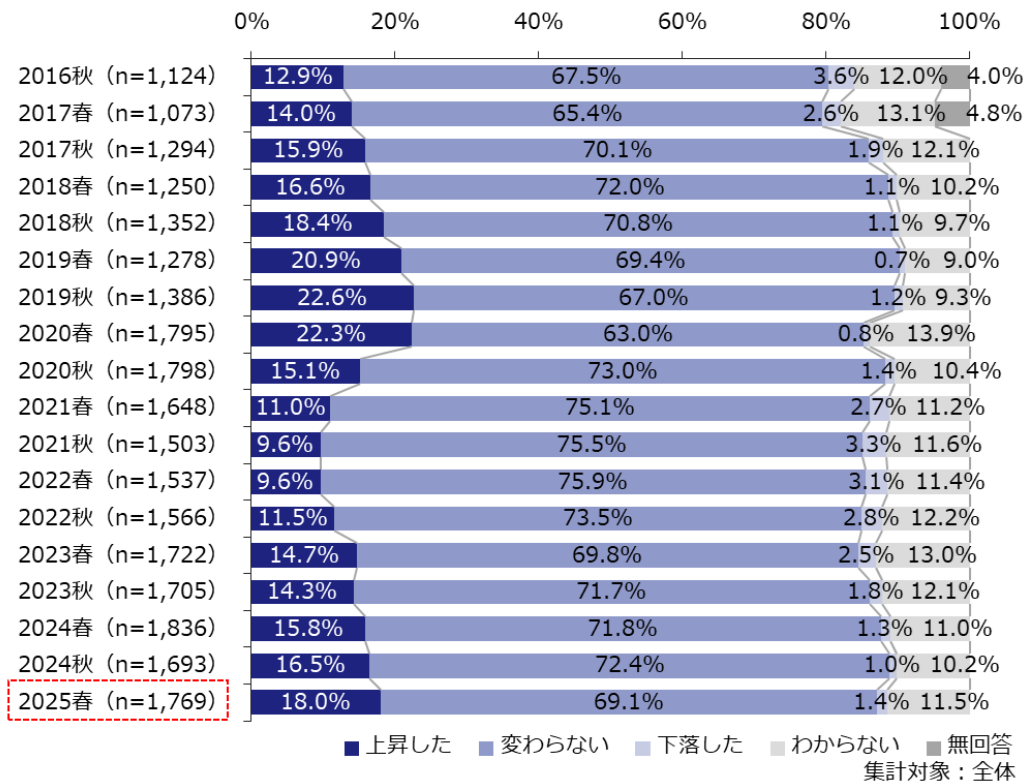
集計対象：全体

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18.0%、「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18.0%で、「下落した」の1.4%を上回り、上昇傾向が続いているといえる【図表11（赤枠）】。

【図表11】 賃料単価の変化



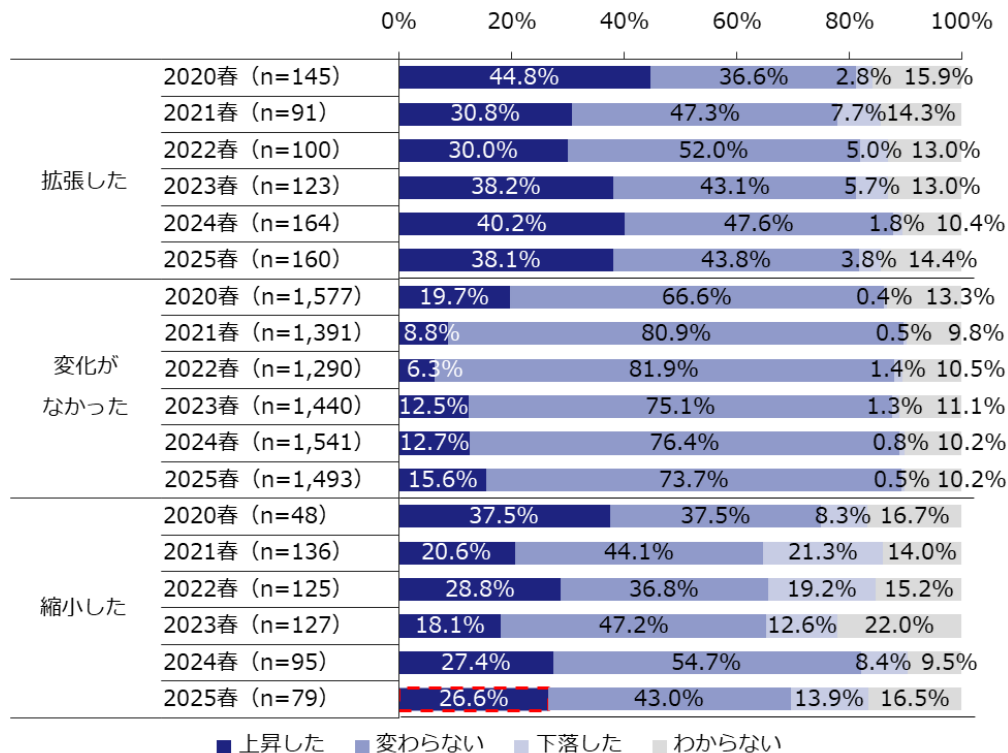
1.1. 過去1年間の変化

面積を縮小した企業のうち、賃料単価が「上昇した」割合が26.6%

賃料単価の変化をオフィス面積の変化別にみると、面積を「縮小した」企業で、賃料単価が「上昇した」と回答した割合は26.6%であった【図表12】。

市場の賃料水準上昇を受け、コスト削減を理由にオフィス面積を縮小する企業のほか、立地改善等で賃料単価が上昇したケースが考えられる。

【図表12】 <オフィス面積の変化別> 賃料単価の変化



集計対象：全体／面積変化が「わからない」を除く

1.2. 今後の意向

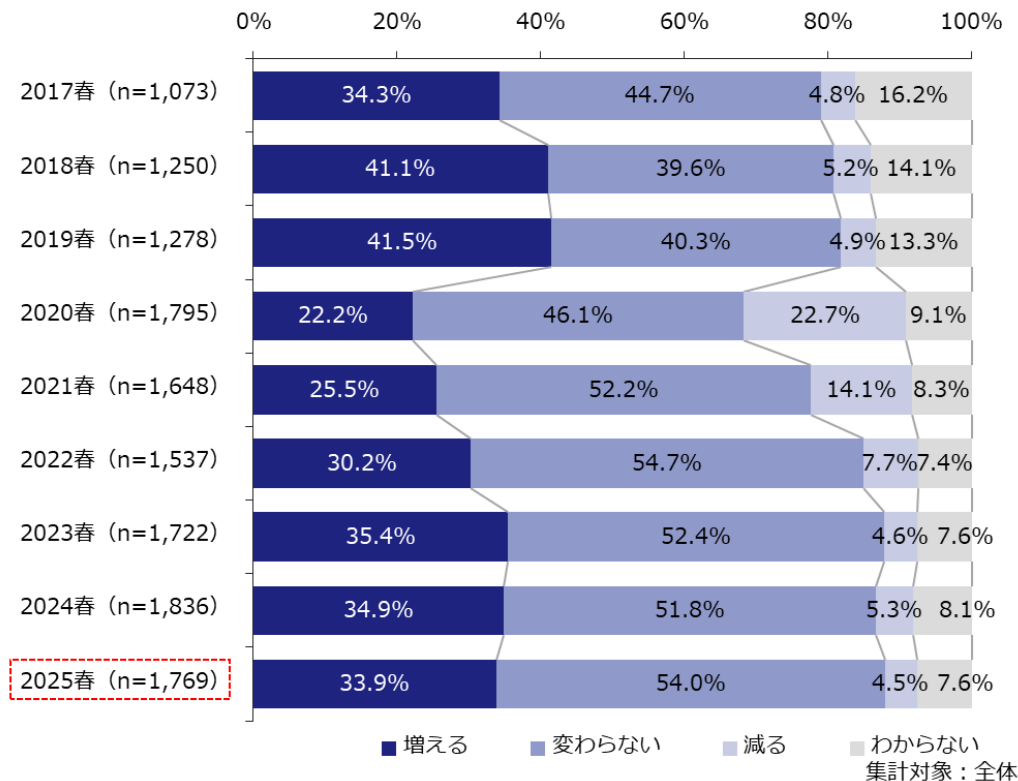
今後のオフィスの在籍人数は「増える」33.9%、2023春以降横ばい

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33.9%、「減る」と回答した企業は4.5%であり、2021春調査以降「増える」と回答した企業の方が多い状況が続いている【図表13】。

ただし、2020春調査を底に増加傾向が続いていた「増える」の割合は2023春調査以降は横ばいで推移している。

* 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13】 今後のオフィスの在籍人数

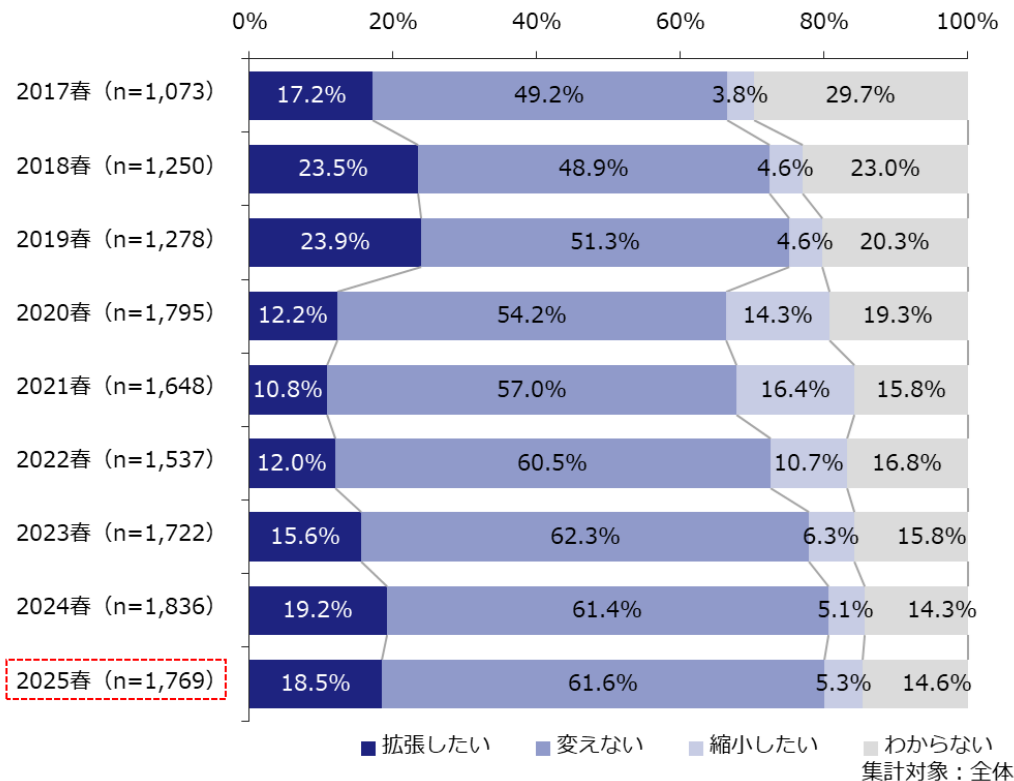


2021春調査以降は「拡張したい」割合が増加傾向だったが、今回は横ばいで推移

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18.5%で、「縮小したい」（5.3%）を上回った【図表14】。

経年でみると、「拡張したい」の割合は2021春調査を底に増加傾向であったが、今回調査では2024春調査と同程度に落ち着いた。今後のオフィスの在籍人数（【図表13】）が「増える」と回答した割合の増加が安定してきたことが、面積意向にも反映されていると考えられる。

【図表14】 今後のオフィス面積の変化



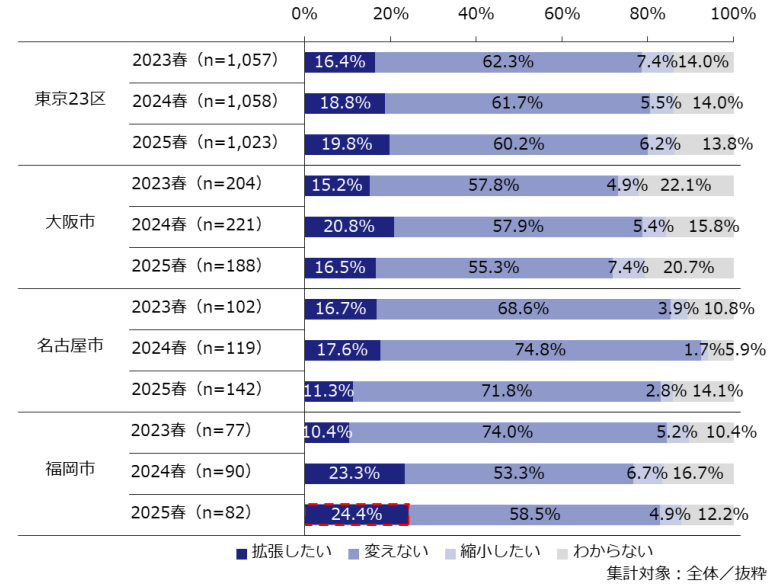
1.2. 今後の意向

オフィス所在地や従業員数を問わず、面積拡張意向が縮小意向を大きく上回る

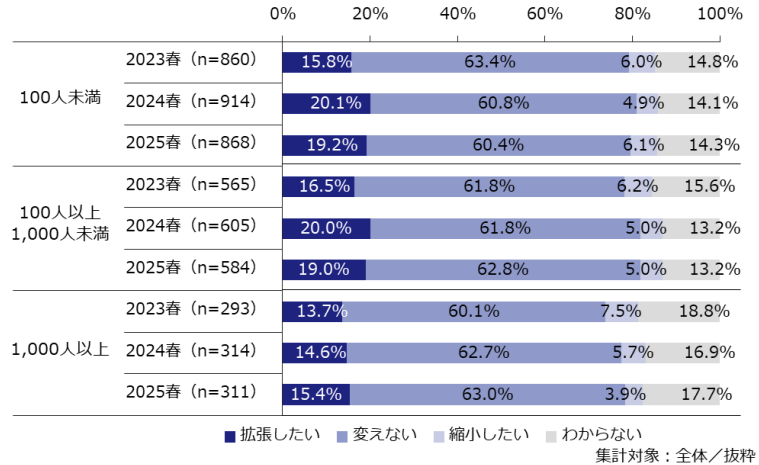
今後のオフィス面積の意向を属性別に比較する。

オフィス所在地別でも、従業員数別でも、すべてのグループで「拡張したい」が「縮小したい」を上回っている【図表15・16】。特に福岡市では、過去1年で「拡張した」割合は2.4%と限定的であった（【図表3】）のに対し、今後のオフィス面積の意向は「拡張したい」が24.4%と全体の約4分の1を占める。背景として、再開発が進むなか依然として空室率は低水準にあり、拡張移転先の確保が難しいことが考えられる。

【図表15】 <オフィス所在地別> 今後のオフィス面積の変化



【図表16】 <従業員数別> 今後のオフィス面積の変化



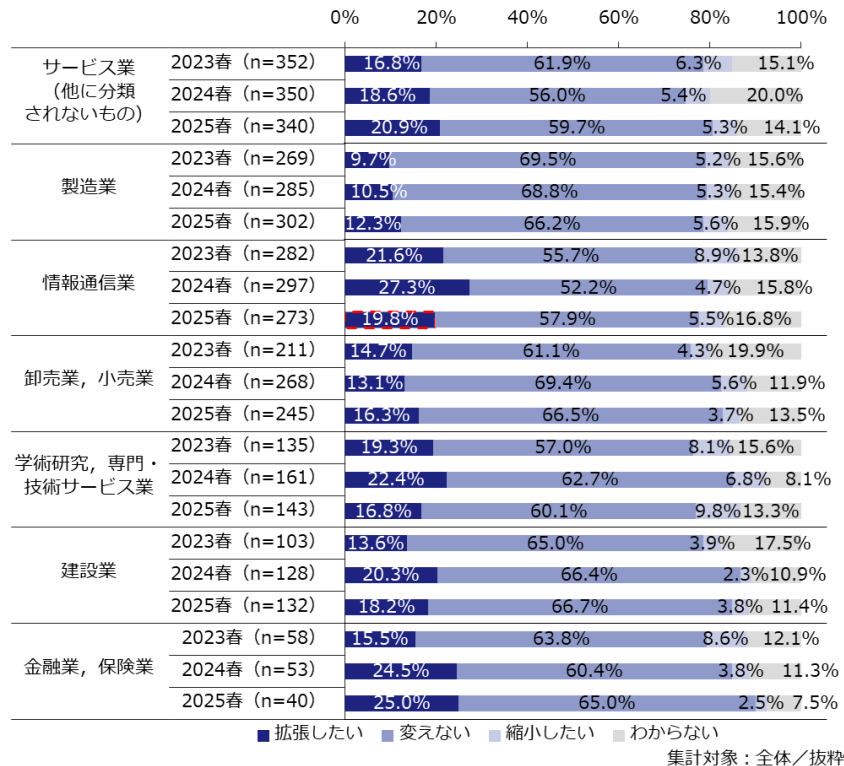
1.2. 今後の意向

業種を問わず、面積拡張意向が縮小意向を大きく上回る

業種別でみても、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17】。

ただし、情報通信業では2024春調査と比較して「拡張したい」割合が7.5ポイント減っていた。

【図表17】 <業種別> 今後のオフィス面積の変化



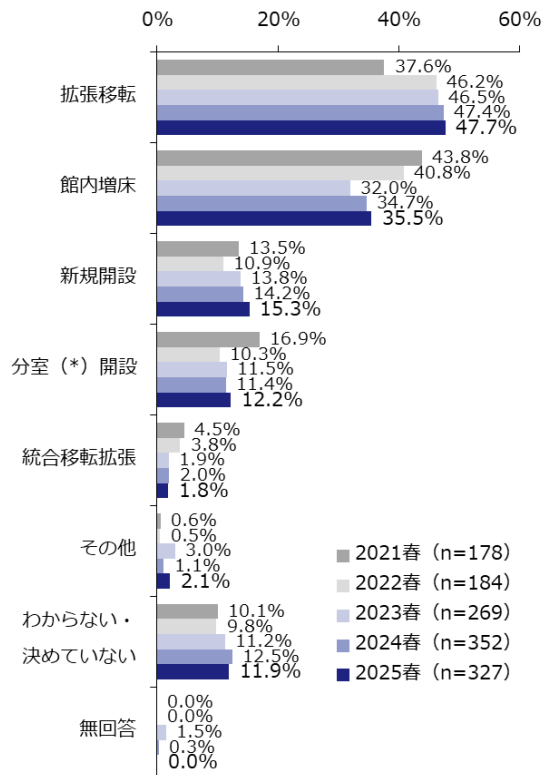
1.2. 今後の意向

拡張・縮小意向の内容としては「拡張移転」「縮小移転」がそれぞれ最多

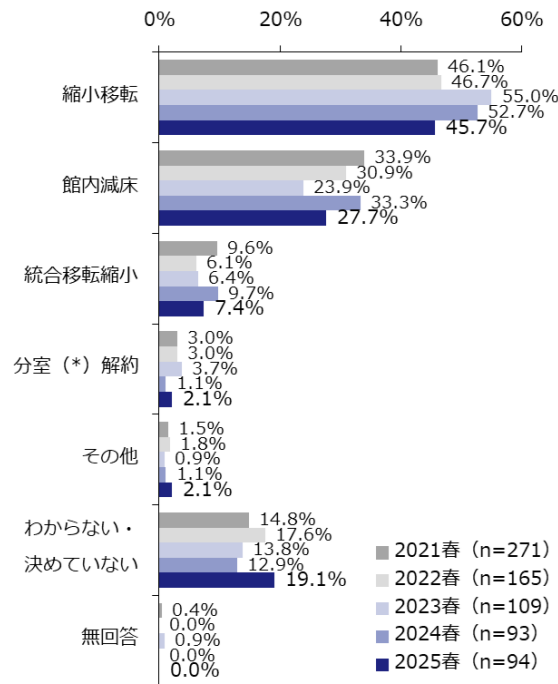
オフィス面積を「拡張したい」と回答した企業にその内容を聞いたところ、「拡張移転」(47.7%) が最多となった【図表18】。

「縮小したい」の内容では「縮小移転」(45.7%) が最多となった【図表19】。

【図表18】 拡張意向の内容



【図表19】 縮小意向の内容



集計対象：【図表18】 拡張したい企業／複数回答／任意回答
【図表19】 縮小したい企業／複数回答／任意回答

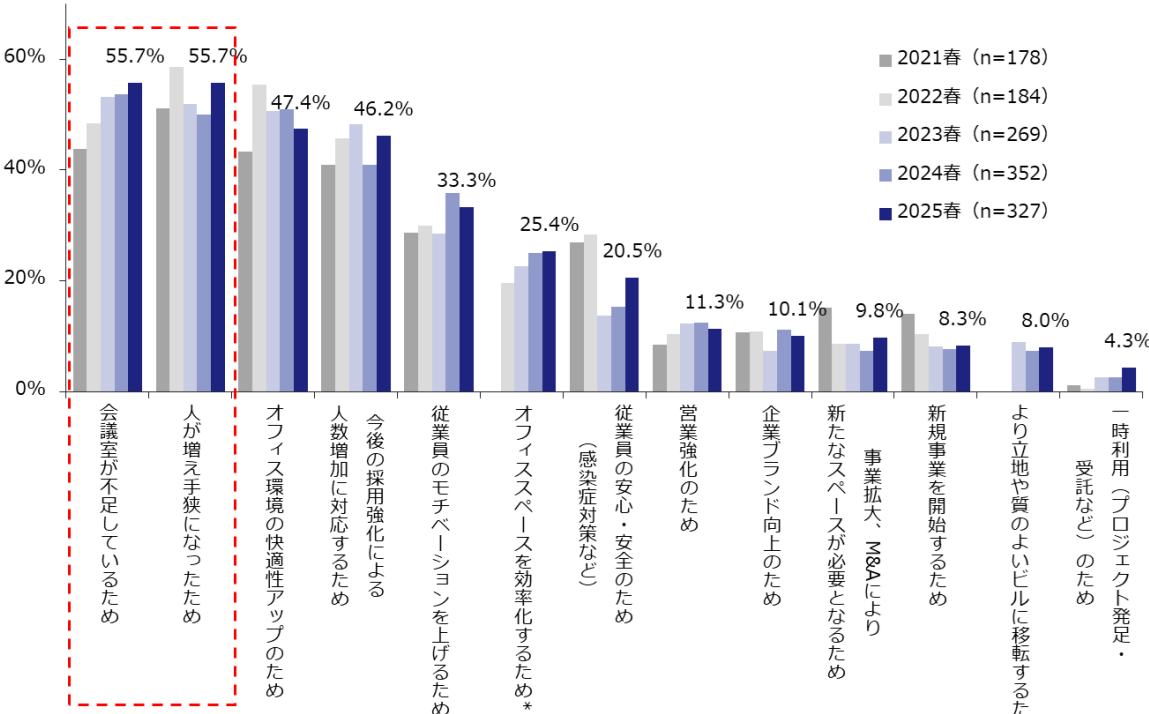
*分室…本社等の主たるオフィスの一部機能を、その近くの立地に分けて設けられたオフィス

拡張したい理由は「会議室が不足しているため」と「人が増え手狭になったため」が同率1位

拡張したい理由としては、「会議室が不足しているため」と「人が増え手狭になったため」がともに55.7%で最も多かった【図表20】。

「会議室が不足しているため」は過去調査から増加が続いている。ハイブリッドワークにおいて、オフィスでは会議や打ち合わせなどの対面コミュニケーションを重視する企業もあり、会議室不足が顕在化してきていると考えられる。

【図表20】 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

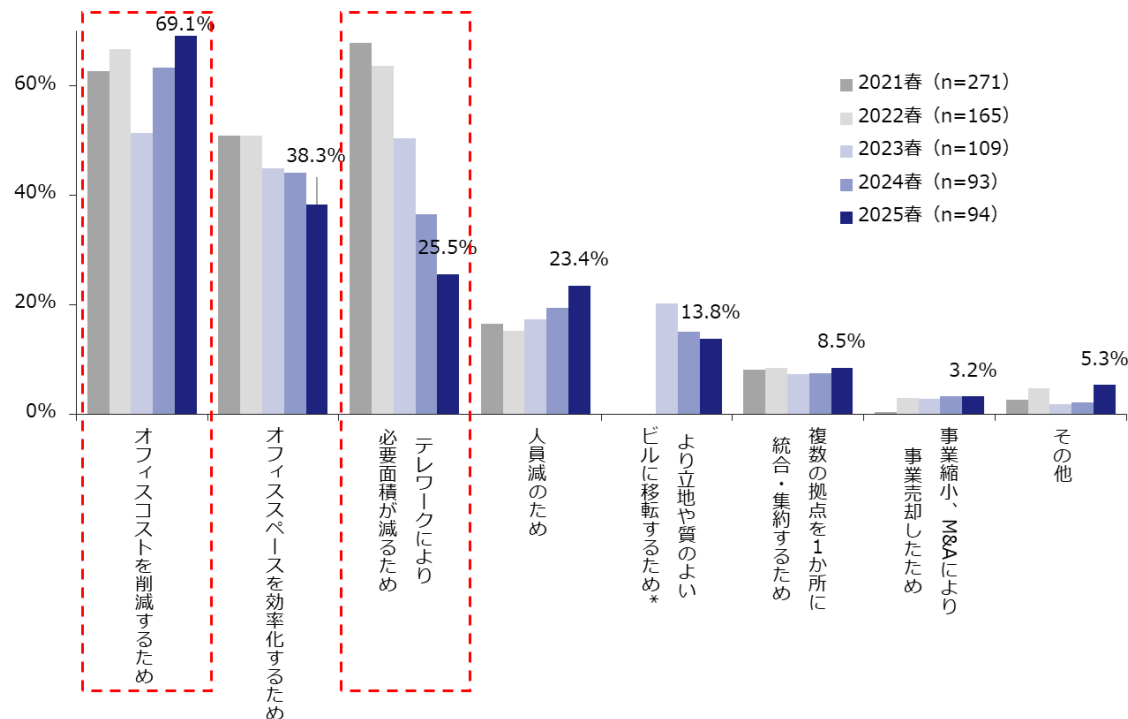
1.2. 今後の意向

縮小したい理由の1位は「オフィスコストを削減するため」

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」（69.1%）が最も高く、2位以下と大きく差が開いた。

「テレワークにより必要面積が減るため」と回答した割合は年々減少しており、今回は25.5%にとどまった。テレワークが急速に普及したコロナ禍に、働き方に合わせたオフィス面積の調整が行われたが、その動きが一段落したと考えられる。

【図表21】 縮小意向の理由



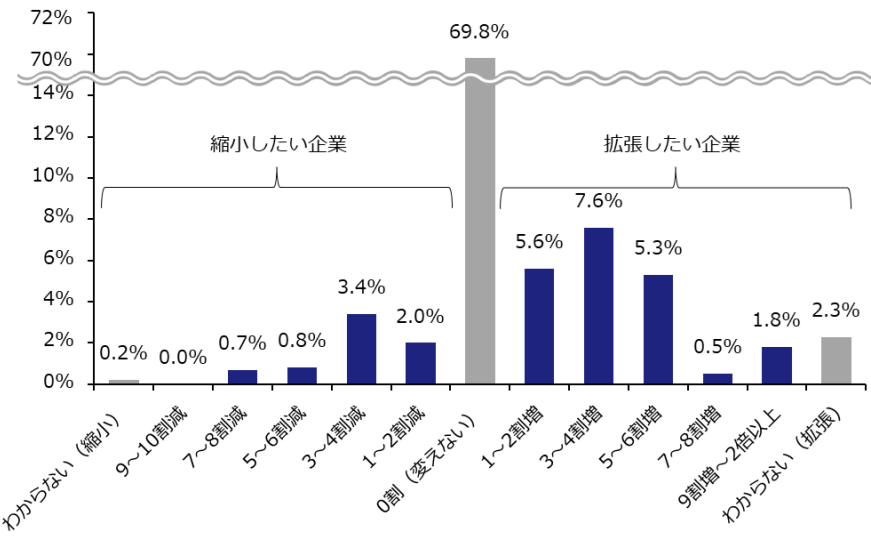
集計対象：縮小したい企業／複数回答
*当該選択肢がなかった回についてはグラフ掲載なし

東京23区の面積拡張意向を持つ企業は「3～4割増」程度を検討している割合が高い

今後オフィス面積を「拡張したい」「縮小したい」と回答した企業に、現在のオフィスと比べてどの程度にしたいかを聞き、オフィス所在地別のオフィス面積の増減割合の分布をまとめた【図表22～25】。

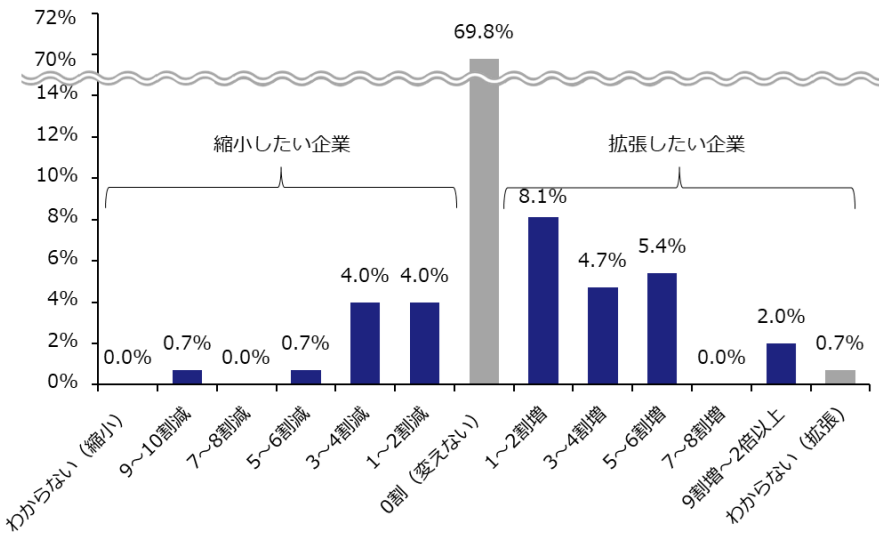
東京23区の拡張意向を持つ企業のうち、最も多い増床幅は「3～4割増」であり、東京23区全体の7.6%を占めた。そのほか、「1～2割増」（5.6%）、「5～6割増」（5.3%）と考えている企業も一定数みられた。縮小意向を持つ企業は「3～4割減」（3.4%）を想定している割合が多かった。大阪市の拡張意向を持つ企業は、増床幅は「1～2割増」とする企業が最も多く、大阪市全体の8.1%を占めた。

【図表22】 <東京23区> 現在のオフィス面積から増減したい割合の分布



集計対象：【図表14】「わからない」を除く／東京23区 (n=882)

【図表23】 <大阪市> 現在のオフィス面積から増減したい割合の分布



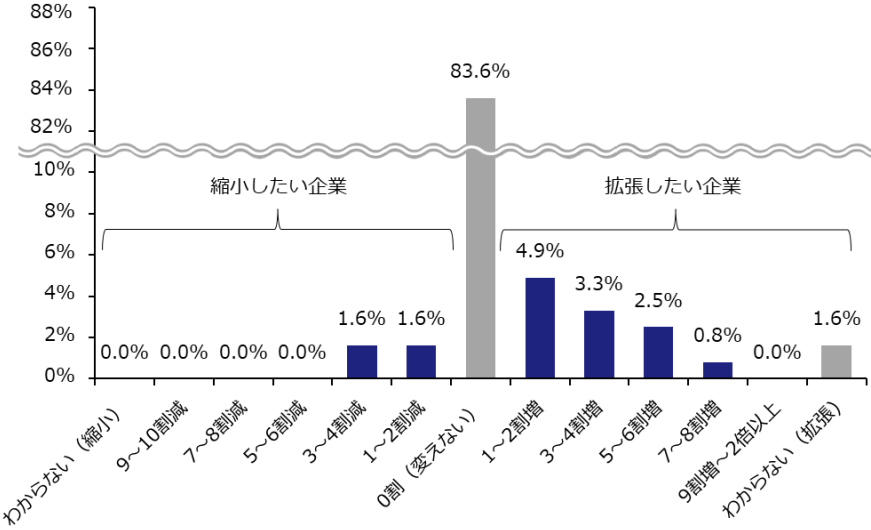
集計対象：【図表14】「わからない」を除く／大阪市 (n=149)

名古屋市も福岡市も、縮小意向を持つ企業は「1～4割減」程度を想定している

名古屋市の拡張意向を持つ企業のうち「1～2割増」を想定している割合が最も多く、名古屋市全体の4.9%を占めた。福岡市では、拡張意向を持つ企業のうち「3～4割増」と「5～6割増」を想定している割合が同率1位であった。

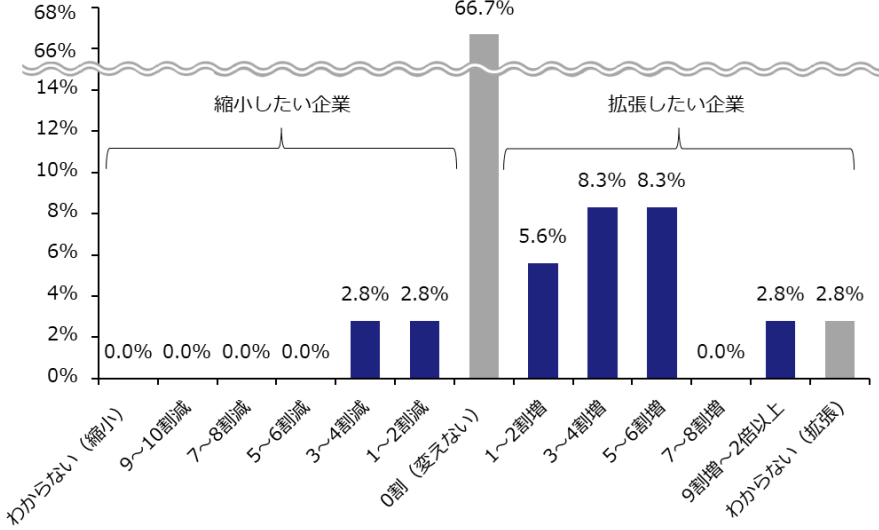
名古屋市も福岡市も、縮小意向を持つ企業は「1～4割減」程度を想定している。

【図表24】 <名古屋市> 現在のオフィス面積から増減したい割合の分布



集計対象：【図表14】「わからない」を除く／名古屋市 (n=122)

【図表25】 <福岡市> 現在のオフィス面積から増減したい割合の分布



集計対象：【図表14】「わからない」を除く／福岡市 (n=72)

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

現在も76.2%がテレワークを継続している

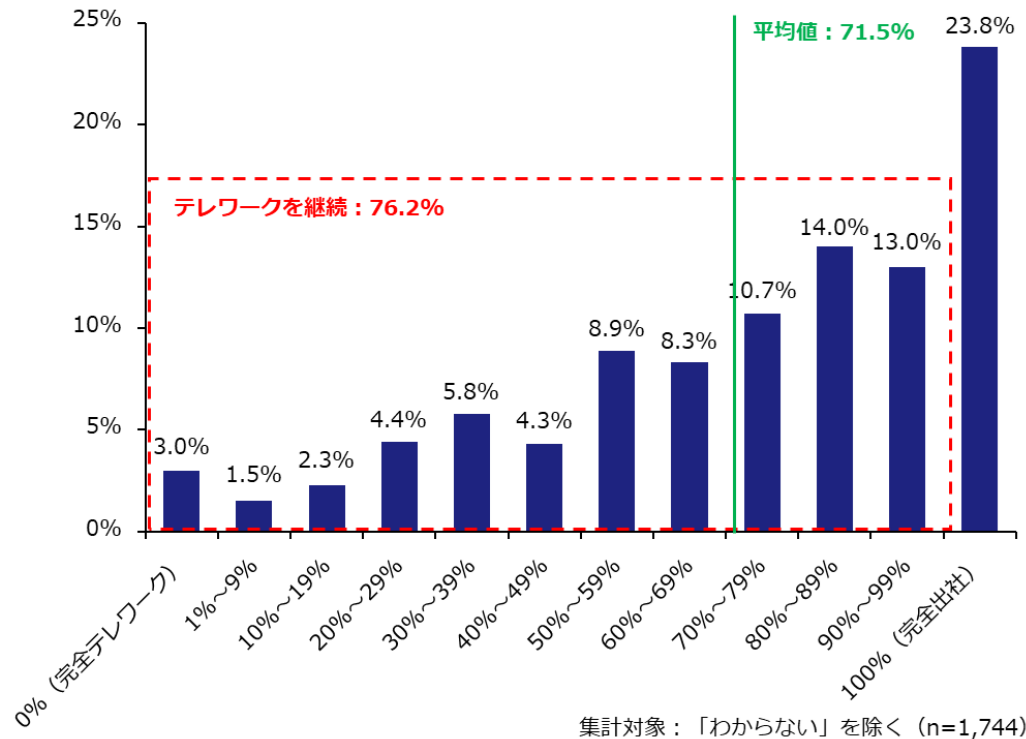
全員がオフィスに出社した場合の出社率を100%とし、「現在の平均的な出社率」を聞いた【図表26】。

調査時点では23.8%の企業が「100%（完全出社）」と回答し、残りの76.2%は程度の差こそあれテレワークを継続していることがわかった。

平均値（*）は71.5%であった。

*平均値は、各選択肢が示す範囲の中央値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26】 出社率の実態



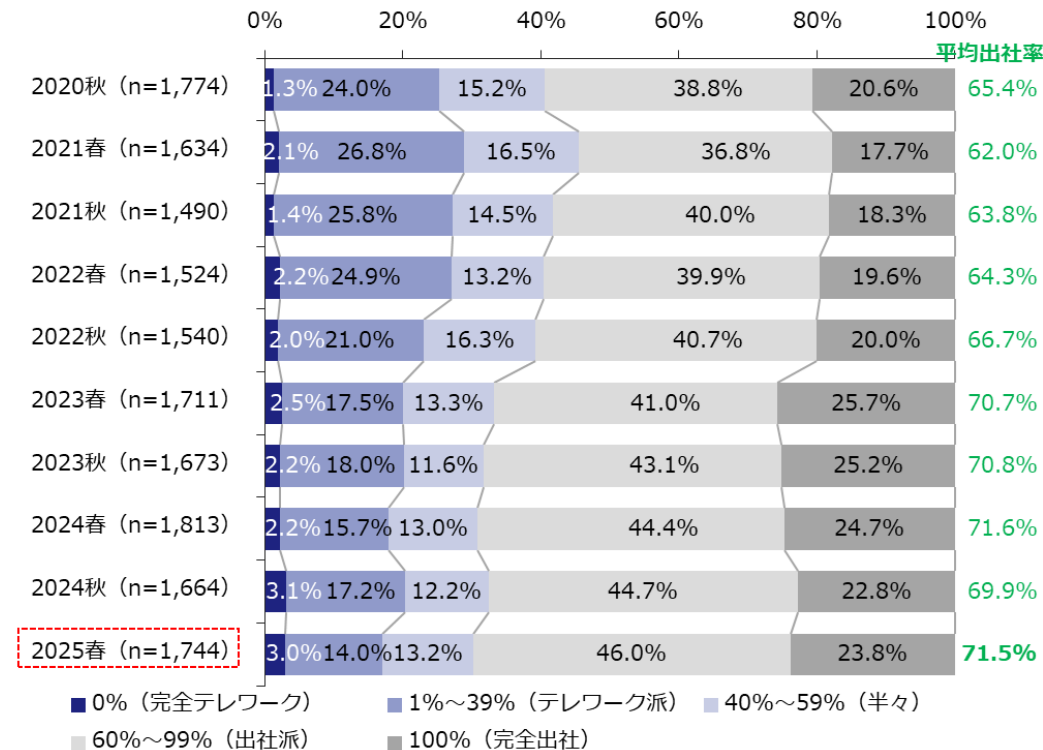
2.1. 出社率

2023春調査以降は平均出社率7割程度で安定

【図表26】の出社率を「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27】。

新型コロナウイルス感染症の5類移行後（2023春調査以降）は概ね横ばいで、平均出社率が7割前後の状況が続いている。ただし、「60%～99%（出社派）」は2023春調査から今回調査までで計5.0ポイント増加し「1%～39%（テレワーク派）」が計3.5ポイント減少するなど、内訳にはやや変化がみられる。

【図表27】 出社率の実態（経年比較）



集計対象：「わからない」を除く

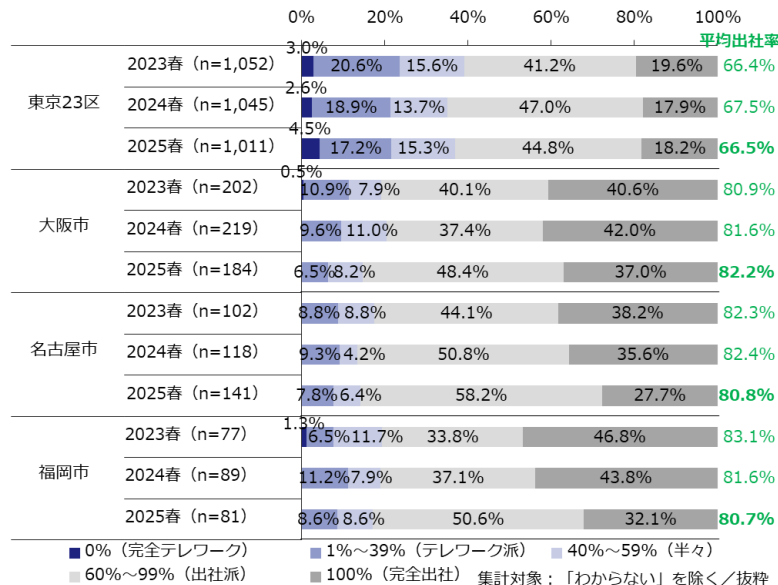
2.1. 出社率

東京23区は完全出社が2割未満、ほかの地域よりもテレワークが定着

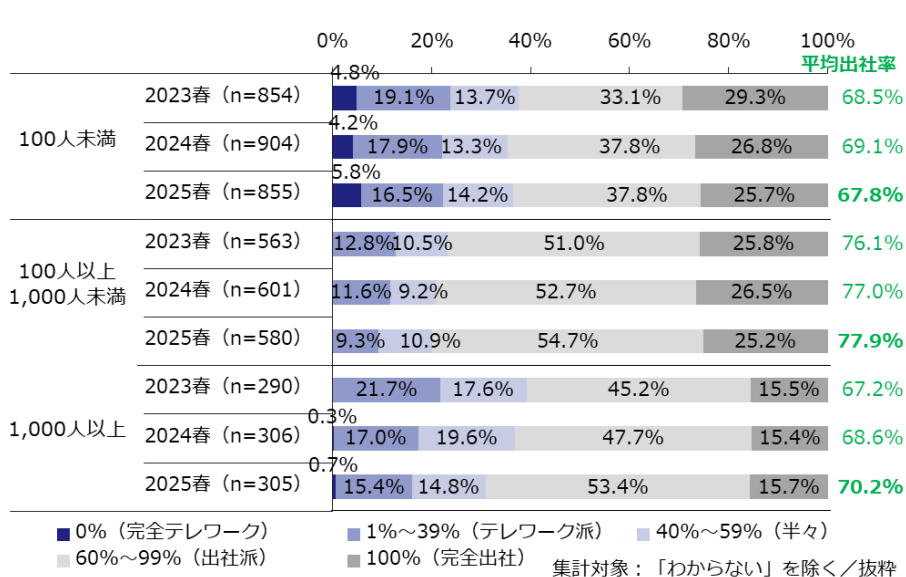
出社率をオフィス所在地別でみると、東京23区は「100%（完全出社）」の割合が2割未満で8割超がテレワークを実施している状況が続いており、平均出社率をみても、ほかの地域に比べてテレワークが定着していることがわかる【図表28】。一方で地方3都市でも6～7割程度はテレワークを実施している。名古屋市・福岡市では「100%（完全出社）」の割合の減少傾向がみられ、首都圏への人口流出対策などを背景に地方都市でもテレワークの活用が進んでいるかもしれない。

従業員数別でみると、1,000人以上の大規模企業ではテレワークを実施する企業の割合に大きな変化はみられなかったが、「60%～99%（出社派）」の割合に増加傾向がみられた【図表29】。

【図表28】＜オフィス所在地別＞出社率の実態



【図表29】＜従業員数別＞出社率の実態



2.1. 出社率

引き続き「情報通信業」の出社率は他業種に比べて低い

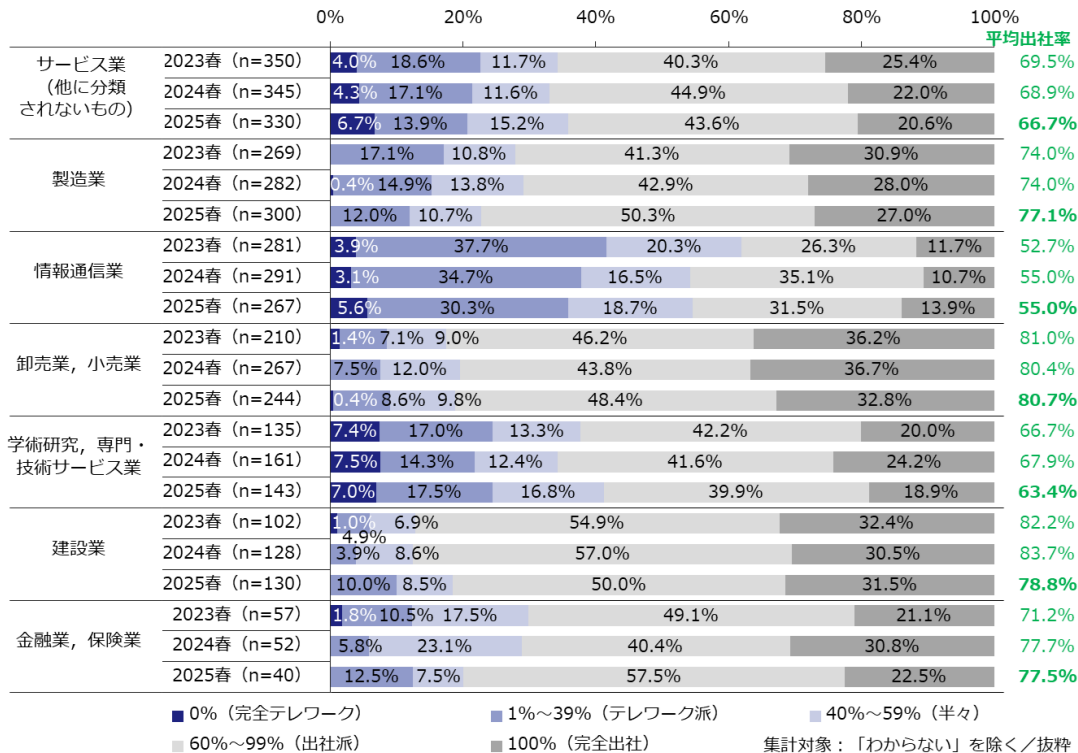
出社率を業種別でみたものが【図表30】である。

【図表30】＜業種別＞出社率の実態

過去調査に引き続き平均出社率が最も低いのは「情報通信業」（55.0%）であった。反対に、最も高いのは「卸売業、小売業」（80.7%）であった。

過去調査では平均出社率が最も高かった「建設業」は、24年春調査から4.9ポイント下がり8割を切った。

そのほか、「製造業」では「60%～99%（出社派）」の割合が増加傾向であるなどの変化がみられた。



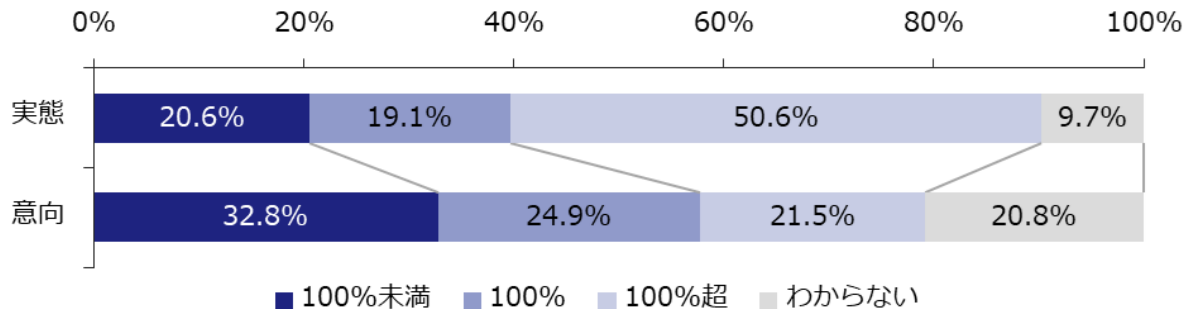
在籍人数に対する座席数、将来的には「100%未満」にしたい企業が32.8%

調査時点のオフィスの在籍人数および座席数を基に、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31】。

実態では、在籍人数に対して「100%超」の座席を確保している企業が最も多い（50.6%）。

意向については「100%超」は21.5%へと大幅に減少し、「100%未満」は32.8%と実態（20.6%）よりも増える結果となった。

【図表31】 オフィスに在籍人数に対する座席数の割合（実態と意向）



集計対象：全体（n=1,769）

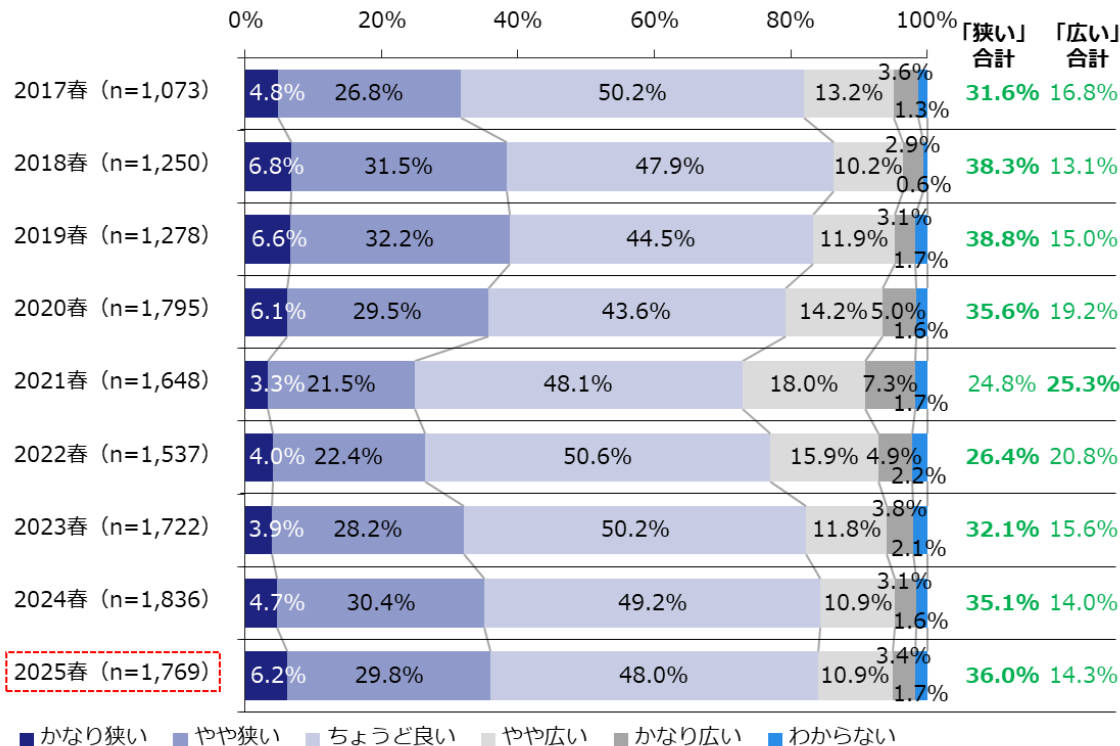
2.2. 座席数の割合、手狭感、景況感

オフィスの手狭感:「かなり狭い」と「やや狭い」が合計36.0%

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36.0%、「かなり広い」と「やや広い」の合計が14.3%となった【図表32】。

過去調査と比べると、2021春調査から2024春調査までは「（かなり・やや）狭い」は増加傾向、「（かなり・やや）広い」は減少傾向であったが、今回調査では2024春調査と同程度で推移した。

【図表32】 手狭感



集計対象：全体

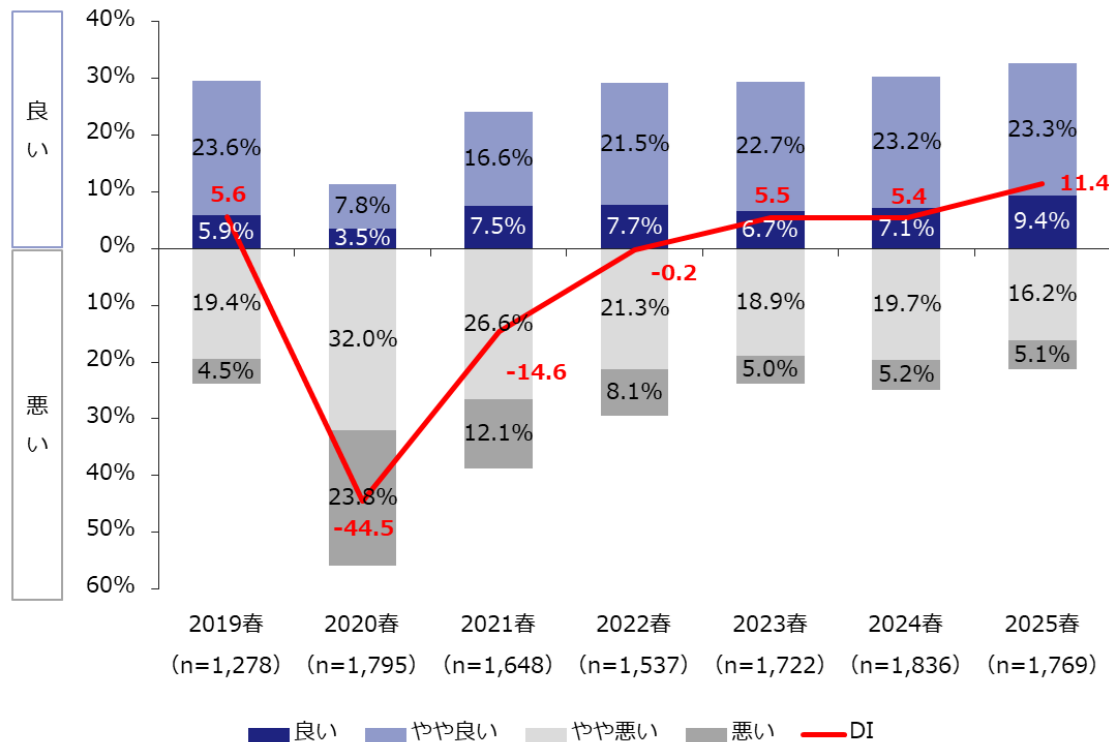
景況感DIは11.4に上昇し、改善がみられた

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DIとして【図表33】に示した。

今回の調査では、「良い」「やや良い」の合計が32.7%、「悪い」「やや悪い」の合計が21.3%となった。

DIは2023春調査以降プラス圏で推移しており、今回調査では11.4と前回調査から改善がみられた。

【図表33】 景況感



集計対象：全体／抜粋

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評価・課題
2. 働き方とテレワーク
3. ワークプレイス戦略と評価・課題

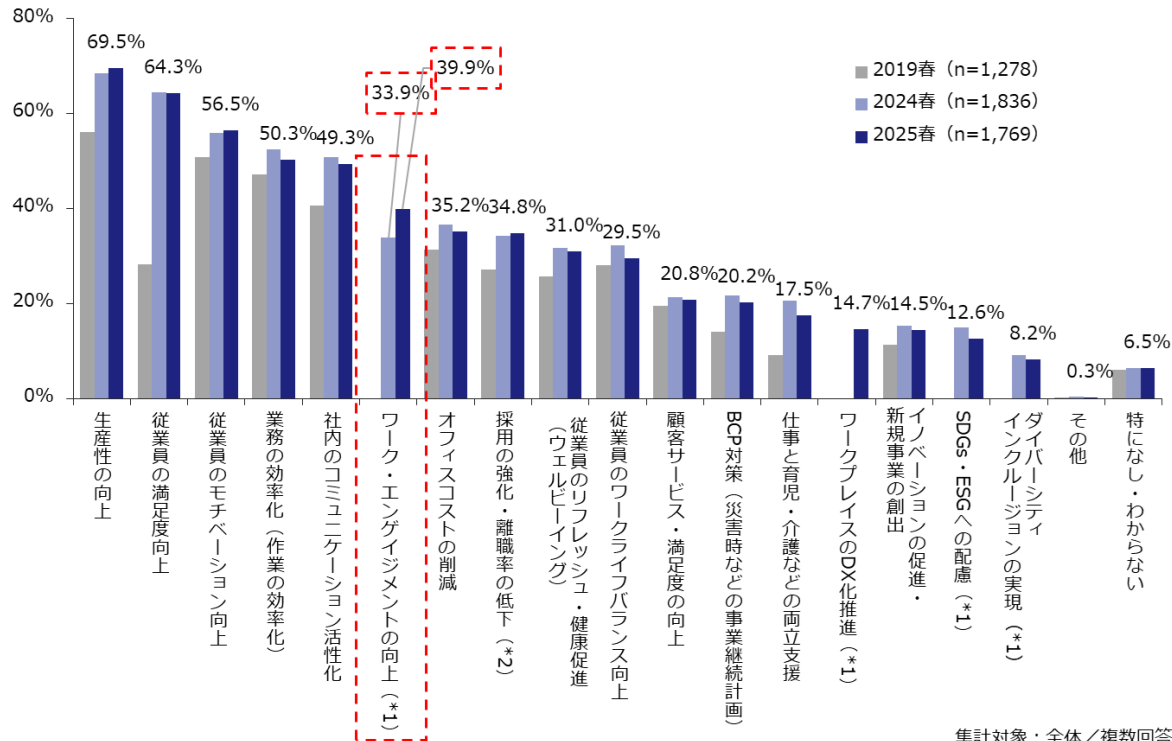
オフィス施策を実施するうえで重視する要素が多様化

オフィス施策を実施するうえで重視することを聞いた結果、1位は「生産性の向上」(69.5%)であった【図表34】。

コロナ禍発生前の2019春調査と比較すると、2024春調査と同様に「従業員の満足度向上」を筆頭にすべての項目で回答割合が増加していた。コロナ禍を経てオフィスに多様な要素が重視されるようになった状況が継続しているといえる。

「ワーク・エンゲイジメントの向上」では2024春調査からさらに6.0ポイント伸びており、直近でさらに重視度が増していると考えられる。

【図表34】 オフィス施策を実施するうえで重視すること



集計対象：全体／複数回答

*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 2019春では選択肢「採用の強化」と「離職率の低下」のうち一つ以上を選択した割合を採用

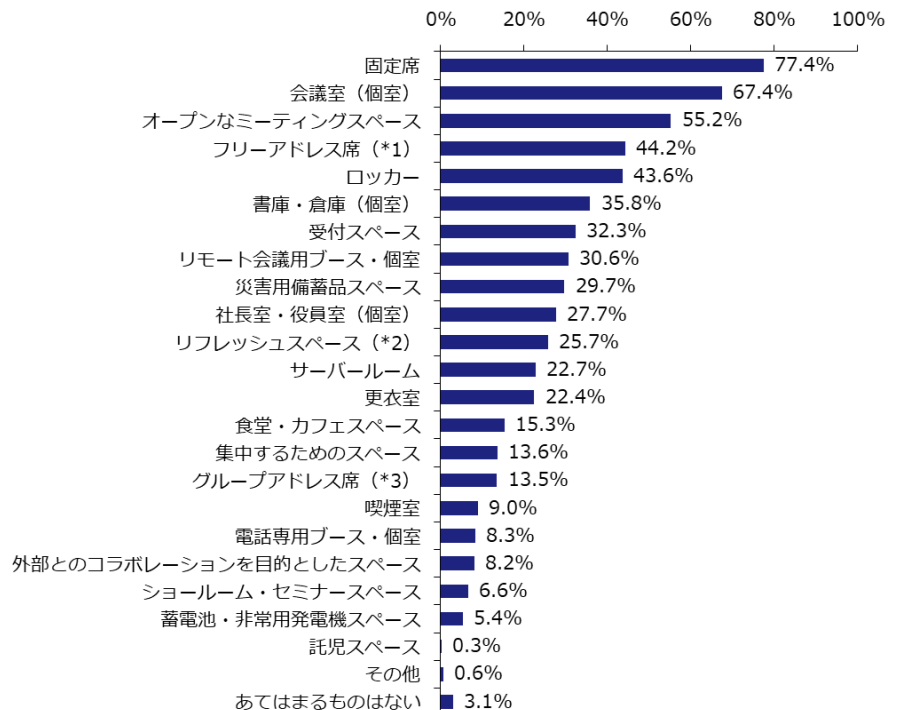
「固定席」や「会議室（個室）」に続き、「オープンなミーティングスペース」が上位に

メインオフィス（*）内の多様なスペースについて、現在あるものを聞いた。

【図表35】 オフィスに現在あるスペース

「固定席」（77.4%）や「会議室（個室）」（67.4%）に続き、「オープンなミーティングスペース」（55.2%）が上位となった【図表35】。

*メインオフィス……テレワークの拠点となる分散型オフィス（サテライトオフィスなど）ではなく、従来の集まるためのオフィスを指す。



*1 フリーアドレス席…個人が自由に選ぶことができるスタイルのデスク

*2 リフレッシュスペース…心身のリフレッシュのために設けられたスペース。

休憩だけでなく健康増進や従業員同士のコミュニケーション活性化のためにも利用される

*3 グループアドレス席…部署やチーム等の決められたエリアの中で、個人が自由に選ぶことができるスタイルのデスク

オフィスが「心理的快適性」レベルに達している企業は18.4%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36】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」を満たす「5点」または「6点」と回答した割合は合計18.4%に留まった。

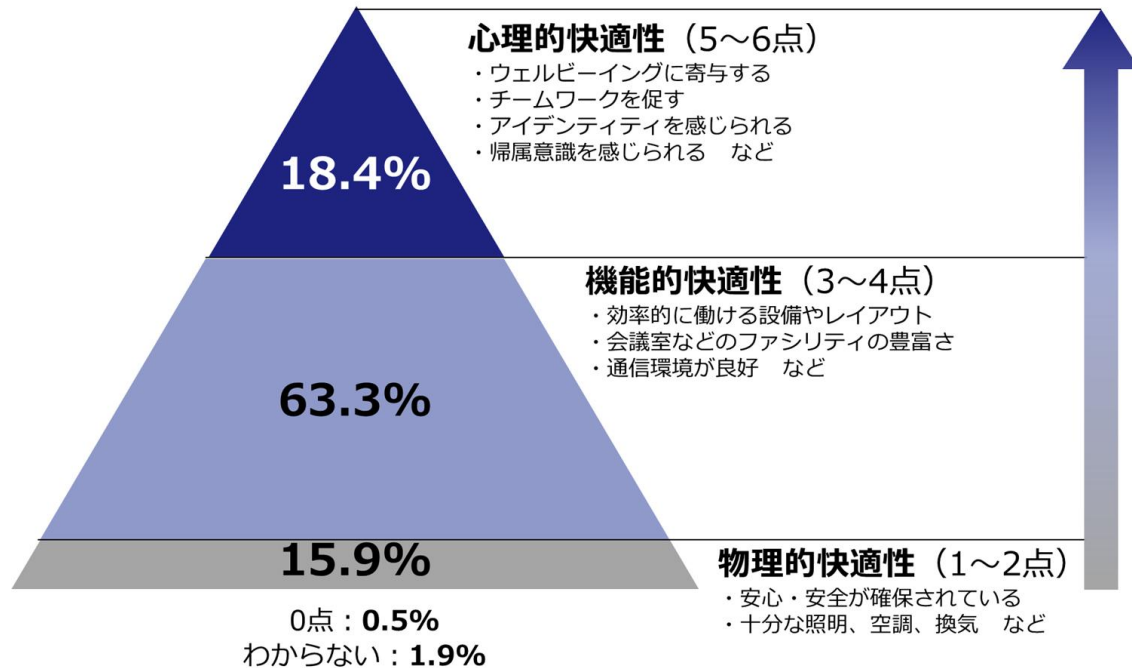
ボリュームゾーンは「機能的快適性」を満たす「3点」または「4点」（合計63.3%）であった。

出社とテレワークのハイブリッドワークが定着するなか、オフィスの快適性は出社時の生産性やエンゲージメントに影響を与えと考えられる。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/hataarakikataoffice/viewpoint/worktrend/column27.html>

【図表36】メインオフィスの快適性評価



集計対象：全体（n=1,769）

※Dr. Jacqueline Vischerの概念図を基にザイマックス総研作成

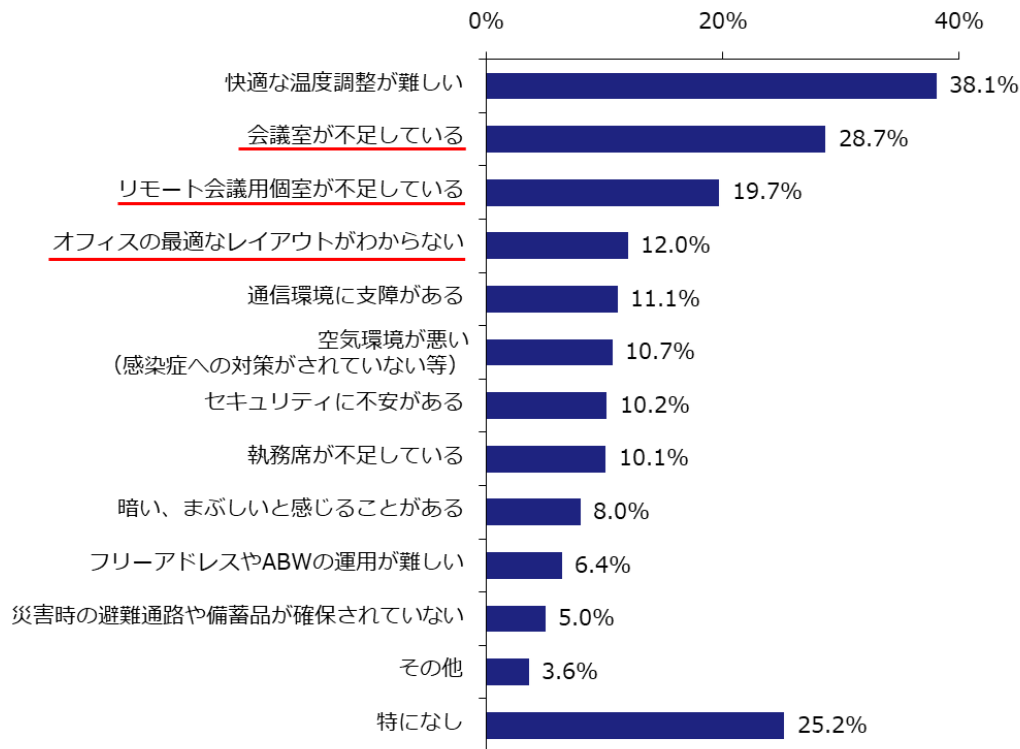
メインオフィスの課題、「会議室が不足している」「リモート会議用個室が不足している」が上位

入居中のメインオフィスについて課題に感じていることを聞いた結果、1位は「快適な温度調整が難しい」（38.1%）であった【図表37】。

2位以降には「会議室が不足している」（28.7%）と「リモート会議用個室が不足している」（19.7%）が続き、ハイブリッドワークが定着するなか、会議用スペースが不足している状況がみられた。会議室不足は拡張意向の理由の1位であり（【図表20】）、オフィス需要への影響も考えられる。

続く4位は「オフィスの最適なレイアウトがわからない」（12.0%）であり、出社率の変化が落ち着いてきてはいる（【図表27】）ものの、現在の働き方に合せたオフィスの整備は追いついていない様子がうかがえる。

【図表37】 入居中のメインオフィスについて課題に感じていること



集計対象：全体（n=1,769）／複数回答

「会議室スペース(複数名用個室、1名用リモート会議室)」を「増やしたい」が35.0%

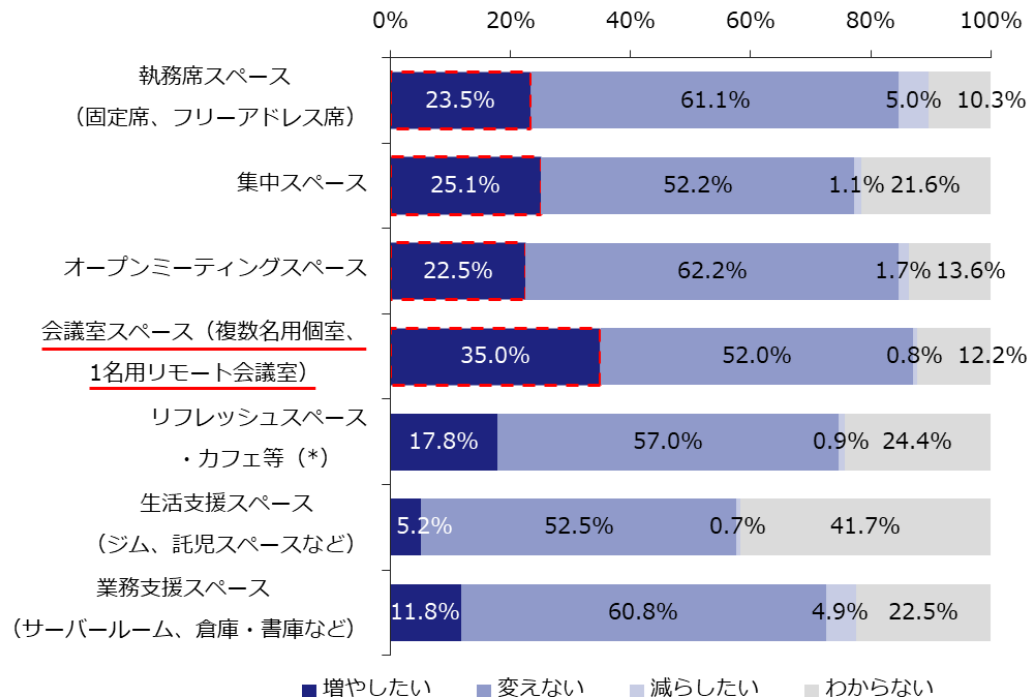
オフィス内の各スペースについて今後どうしたいかを聞いた結果を【図表38】にまとめた。

すべてのスペースで「減らしたい」と回答した割合は5.0%以下にとどまり、「増やしたい」と回答した割合の方が高い結果となった。

特に「会議室スペース(複数名用個室、1名用リモート会議室)」を「増やしたい」は35.0%と最も高く、メインオフィスの課題(【図表37】)でも上位にあがった会議室不足の課題感の強さがうかがえる。

そのほか「執務席スペース(固定席、フリーアドレス席)」(23.5%)や「集中スペース」(25.1%)、「オープンミーティングスペース」(22.5%)で「増やしたい」が2割を超え、多様なスペースの需要がみてとれる。

【図表38】 今後の各スペースの変化



集計対象：全体 (n=1,769)

* リフレッシュスペース・カフェ等…飲食や休憩のほか、執務にも使えるスペース

3.2. 働き方とテレワーク

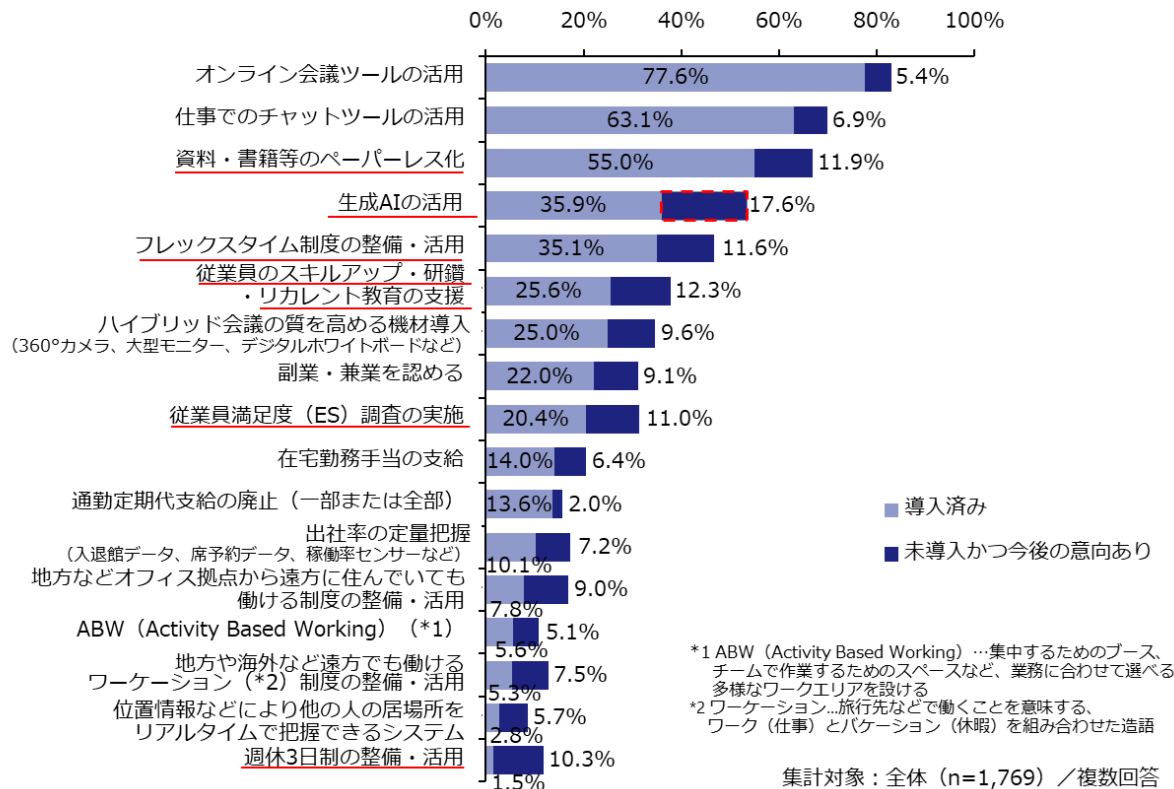
「生成AIの活用」は「未導入かつ今後の意向あり」が17.6%、導入率の伸びが期待される

【図表39】は、働き方に関する施策について、現在導入済みであると回答した割合に、現在は未導入だが今後取り組みたいと回答した割合（未導入かつ今後の意向あり）を積み上げたものである。

「生成AIの活用」は「未導入かつ今後の意向あり」の割合が17.6%と最も大きく、導入率の伸びが期待される。

そのほか、すでに過半数が導入済みである「資料・書籍等のペーパーレス化」や、3割以上が導入済みである「フレックスタイム制度の整備・活用」などいくつかの項目で今後の導入意向が10%を超えており、さらなる取り組み拡大が予想される。

【図表39】働き方に関する取り組み状況



在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率は横ばいで推移

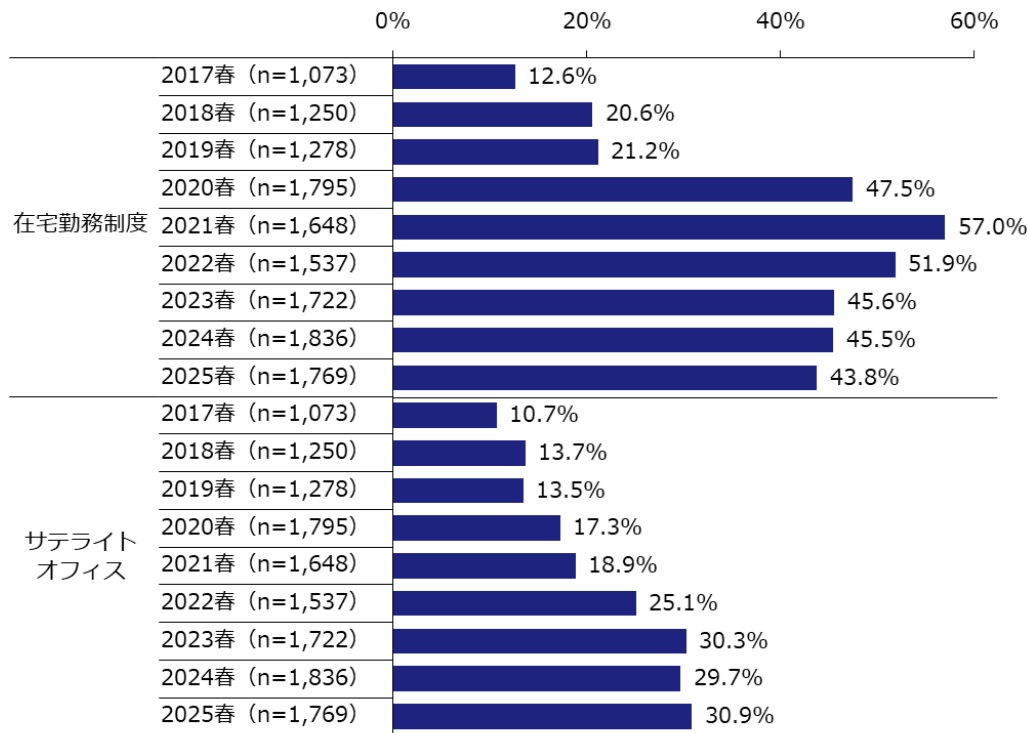
テレワークする場所に関する施策である、「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」(*)の導入率について経年変化を示した【図表40】。

* 「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

今回調査では在宅勤務制度の導入率は43.8%、サテライトオフィスの導入率は30.9%となり、どちらも2023春調査以降は概ね横ばいで推移している。

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58.6%であった。

【図表40】在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



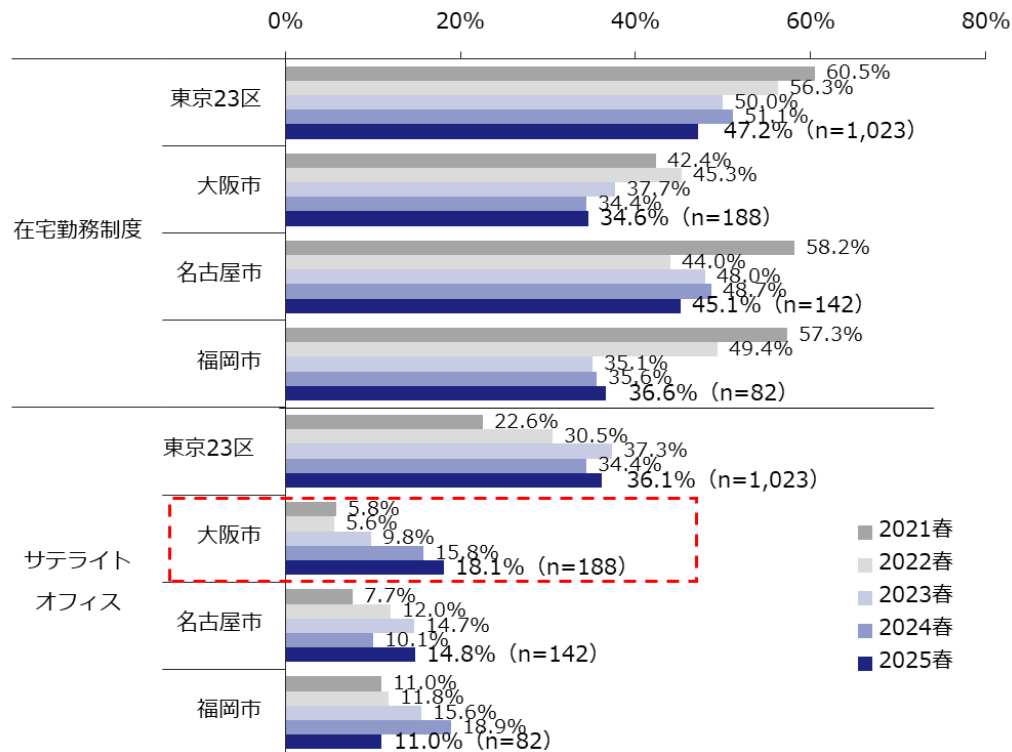
集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

大阪市のサテライトオフィスの導入率は増加傾向

「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」の導入率の経年変化を、オフィス所在地別にみた【図表41】。

サテライトオフィスの導入率をみると、他の地域と比べて導入率の高い東京23区（36.1%）は全体の傾向と同様2023春調査以降は横ばいだが、大阪市は2023春調査から増加傾向がみられ、引き続き導入が拡大している。

【図表41】 <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



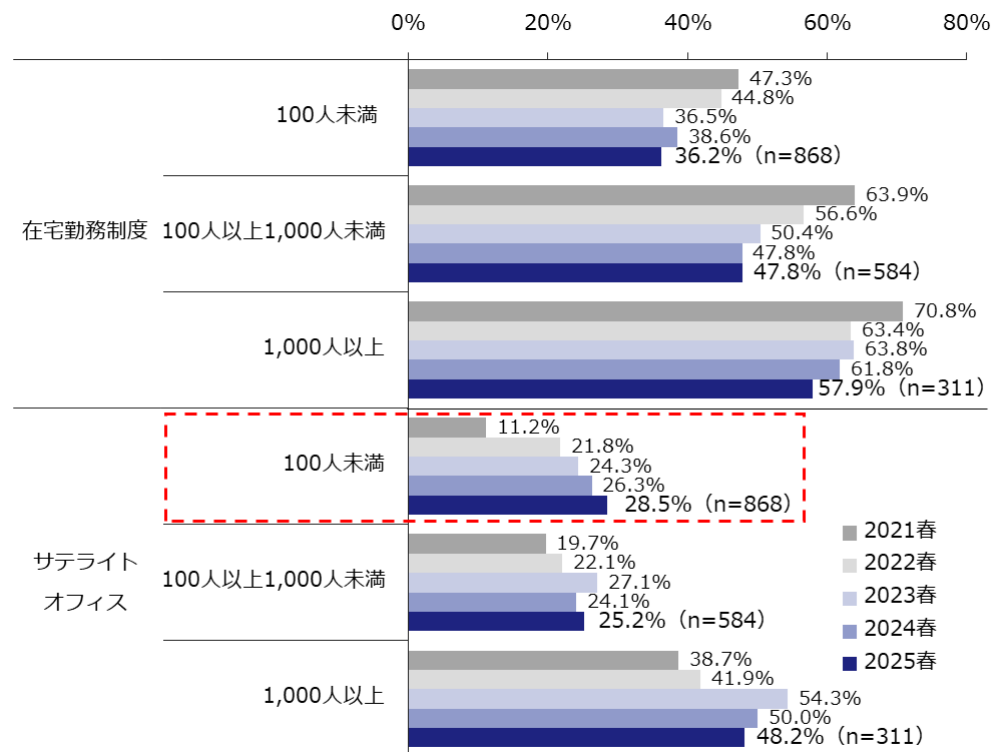
集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

小規模企業のサテライトオフィス導入率が年々伸びている

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「1,000人以上」の大企業が最も導入率が高く、この傾向は過去調査とも変わらない【図表42】。

ただし、大企業では各施策の導入率が落ち着いてきた一方、小規模企業（「100人未満」）のサテライトオフィス導入率は着実に伸び続けている。企業全体でも多くの割合を占める小規模企業での導入が拡大していることから、サテライトオフィスの活用が広がっている様子がうかがえる。

【図表42】 <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

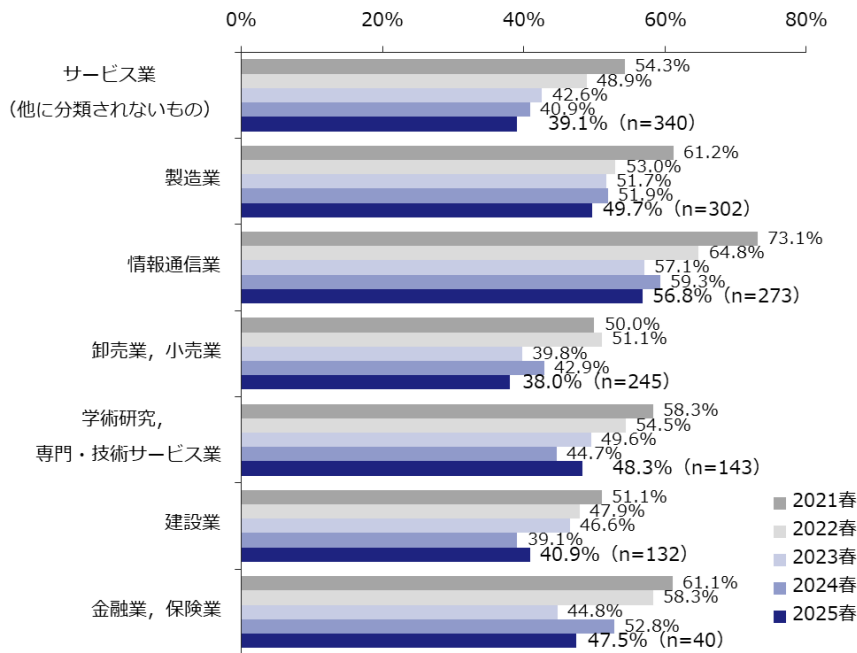


集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

「学術研究」や「金融業、保険業」ではサテライトオフィスの導入率が増加傾向

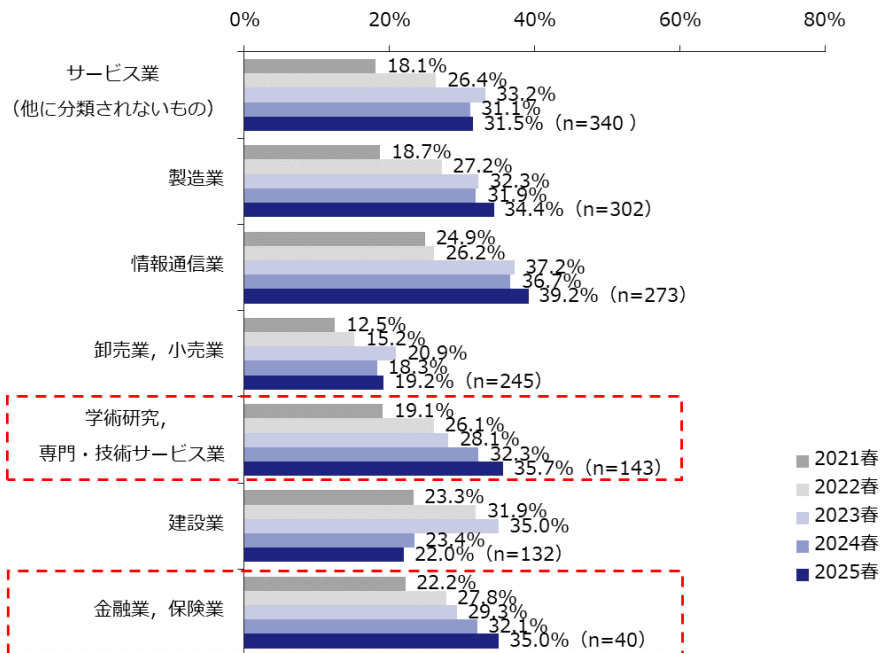
業種別のサテライトオフィスの導入率は、「サービス業」「製造業」「情報通信業」「卸売業、小売業」では2023春調査以降の経年変化は小さいものの、「学術研究、専門・技術サービス業」や「金融業、保険業」では増加傾向がみられる【図表41】。

【図表43】＜業種別＞在宅勤務制度の導入率



集計対象：全体／複数回答／抜粋

【図表44】＜業種別＞サテライトオフィスの導入率



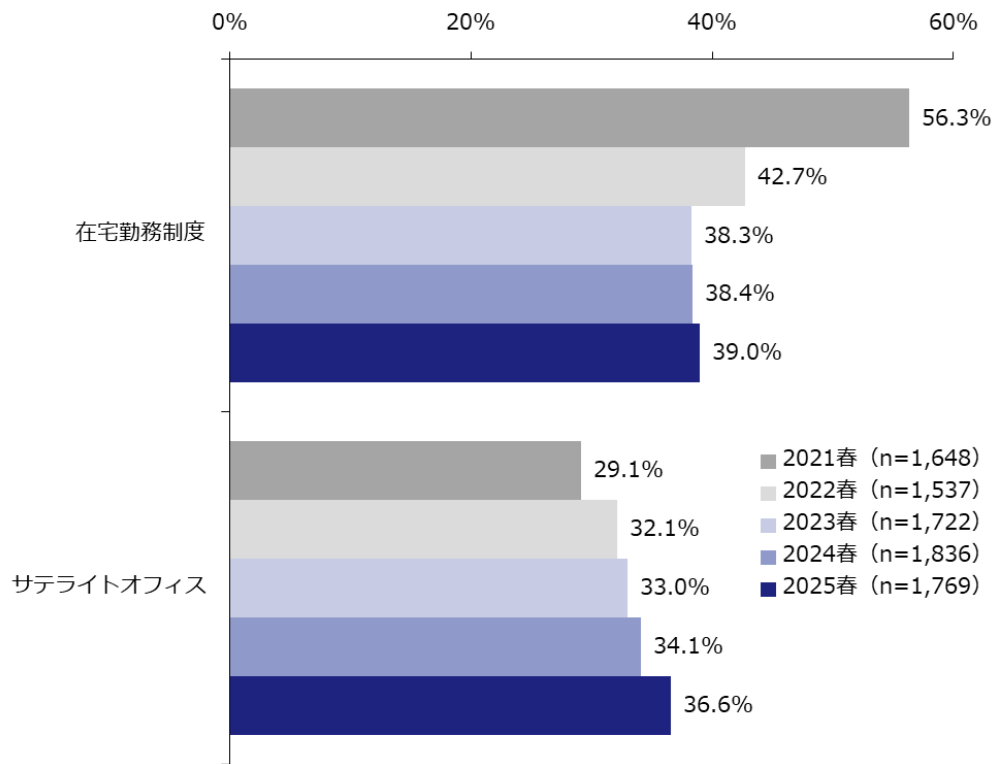
集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

サテライトオフィスの導入意向は導入実態を上回っており、年々増加している

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45】。

経年変化をみると、在宅勤務制度は2023春調査以降横ばい、サテライトオフィスは緩やかな増加傾向が続いている。今回調査におけるサテライトオフィスの導入意向（36.6%）は現在の導入率（30.9%）を上回っており、さらなる導入拡大が予想される。

【図表45】 今後取り組みたいテレワークする場所に関する施策



集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

「テレワーク支援型ワークプレイス」を「すでに利用している」割合は27.3%

テレワークの進展により、オフィス以外の働く場が多様化してきている。

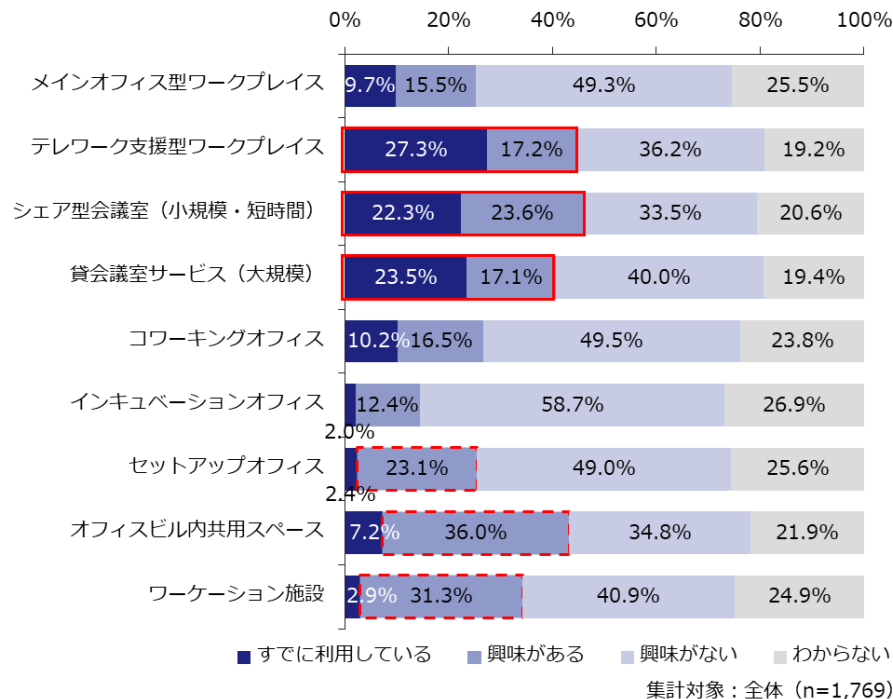
そこで、9つのタイプのフレキシブルオフィス（*）を提示し、自社の働く場としての利用関心度を聞いた【図表46】。各タイプの詳細は次ページに掲載する。

* 一般的なオフィスの賃貸借契約だけでなく、利用契約・定期建物賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主に提供するワークプレイスサービス

「テレワーク支援型ワークプレイス」「シェア型会議室（小規模・短時間）」「貸会議室サービス（大規模）」では「すでに利用している」割合がいずれも2割超であり、ほかのサービスに比べて浸透していることがうかがえる。「すでに利用している」と「興味がある」との合計が最も高かったのは「シェア型会議室（小規模・短時間）」（合計45.9%）であった。

「セットアップオフィス」や「オフィスビル内共用スペース」「ワーケーション施設」では、「すでに利用している」割合こそ低いものの「興味がある」と回答した企業は一定数存在し、今後の導入が期待される。

【図表46】フレキシブルオフィス9タイプの利用関心度



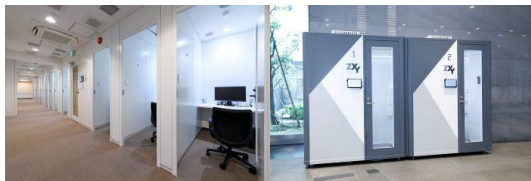
フレキシブルオフィスの9タイプ(詳細)

メインオフィス型ワークプレイス (レンタルオフィス、サービスオフィス)



- ・小規模企業のメインオフィスとして利用する。部署単位、プロジェクトチーム単位で専用区画を拠点とする場合もある。
- ・企業の成長やプロジェクトの進行状況等に合わせて、契約期間や面積を柔軟に変更できる。
- ・有人受付や事務代行サービス、共用スペースなどを提供している場合も多い。

テレワーク支援型ワークプレイス (シェア型サテライトオフィス、BOXタイプなど)



- ・従業員の日常的な業務を行うテレワークの場として、自宅や外出先の近くで利用することができる(移動時間削減)。
- ・集中作業やオンライン会議がしやすいファシリティ、複合機など働く環境が整備されている。
- ・その日の都合に合わせて拠点を選び、分単位～1日単位の利用ができる。

シェア型会議室 (小規模・短時間)



- ・必要な時間だけ利用でき、自社オフィス内で用意する会議室の数を減らせる(面積効率化)。
- ・入居ビル内や、近隣のオフィスビルで日常的な会議に適した小規模(4～8名程度)会議室の利用が可能。

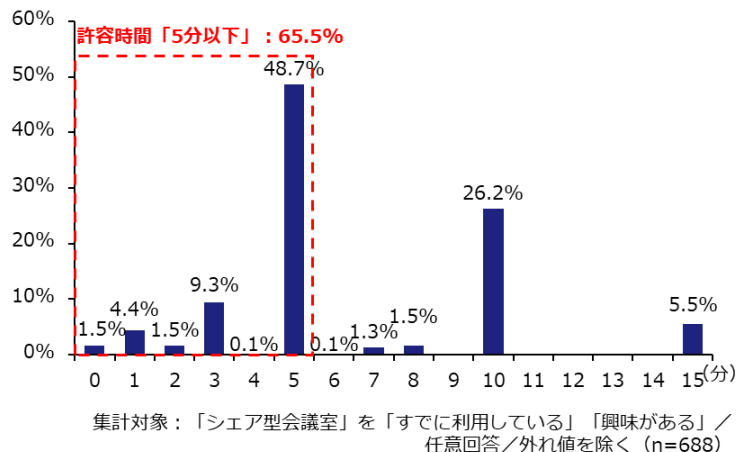
貸会議室サービス (大規模)



- ・研修やイベント時に大規模なスペースの利用が可能。
- ・ケータリングや備品貸出し、宿泊施設の手配などのサービスが充実している。

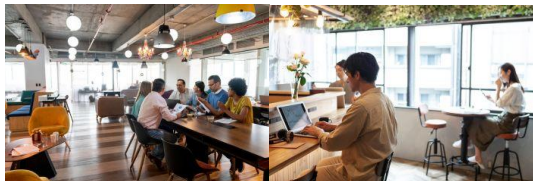
【参考】 「シェア型会議室」までの許容徒歩分

「シェア型会議室」を「すでに利用している」「興味がある」と回答した企業(【図表46】)に、入居中のオフィス区画から徒歩何分圏内までが許容範囲かを聞いた結果、「5分以下」とする回答が65.5%と過半数を占めた。なお、平均値は6.5分であった。



フレキシブルオフィスの9タイプ(詳細)

コワーキングオフィス



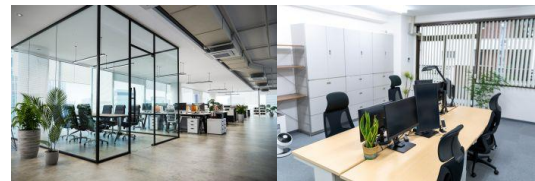
- ・フリーランス、スタートアップ、大企業の新規事業開発を担う部署などが交流・コラボレーションを目的に利用する。
- ・イベント開催、コミュニティマネージャーによるサポート、プラットフォームアプリによりビジネスに活かせるコミュニティ形成がしやすい。

インキュベーションオフィス



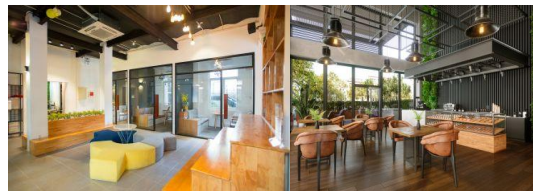
- ・スタートアップや新規事業開発部などが専用区画を拠点として利用する。
- ・入居者同士の交流やメンターによるサポートを受けながら新規事業創出を目指す。

セットアップオフィス



- ・内装工事や什器の整備が済んだ状態で借りることができる。
- ・初期費用や退去時の費用や手間を抑えることができるほか、入居までの期間が短くて済むなど、比較的短期間の入居を予定している場合に特にメリットが大きい。

オフィスビル内共用スペース



- ・オフィスビルの入居テナント向けに設けられたスペース。
- ・共用の会議室や個室ブースといった執務向けスペースのほか、ラウンジやジム、カフェ・バーなどリフレッシュやコミュニケーション活性化につながるスペースが用意されている場合もある場合もあるため、これらの機能を自社の専有区画だけで用意しなくて済む。

ワーケーション施設



- ・自然豊かな観光地等で働くことで、新たなアイデア創出やリフレッシュ効果も期待される。
- ・研修やチームビルディングにも利用できる。

会議室不足対応として、フレキシブルオフィスを「利用している・興味がある」企業が64.5%

【図表37】で多くの企業が課題としてあげた「会議室不足」について、企業ではどのような対策が検討されているのだろうか。

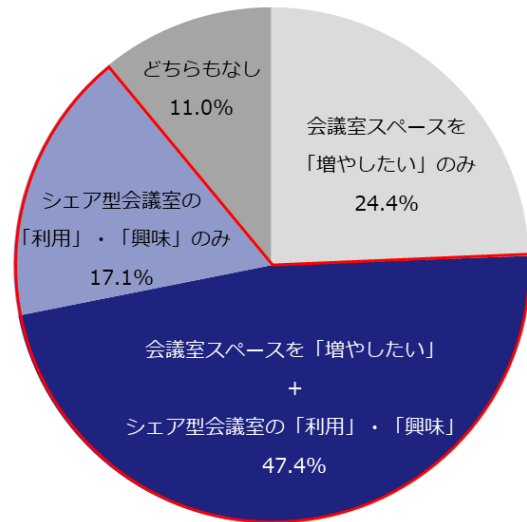
そこで「会議室が不足している」と回答した企業について、メインオフィス内の「会議室スペース（複数名用個室、1名用リモート会議室）」を増やしたいかどうか（【図表38】）および、フレキシブルオフィスの「シェア型会議室（小規模・短時間）」への興味度（【図表46】）を確認した。

その結果、47.4%の企業がオフィスの会議室スペースを「増やしたい」と考えると同時に、シェア型会議室を「すでに利用している」または「興味がある」と回答しており、オフィス内外の両面からの対策を検討していることがうかがえる。

会議室スペースを「増やしたい」か否かに関わらず、少なくともシェア型会議室を「すでに利用している」または「興味がある」企業は合計で64.5%にのぼり、フレキシブルオフィス活用の有効性が広く認識されつつあることが読み取れる。

会議室不足への対策としては、オフィス内のレイアウト調整だけでなく、オフィス外のフレキシブルオフィスの活用も含めた包括的なワークプレイス戦略の構築をすることが重要となるだろう。企業には、多様なタイプのフレキシブルオフィスを自社の課題やニーズに合わせて柔軟に取り入れることが求められる。

【図表47】 「会議室が不足している」企業の対策



シェア型会議室の「利用」・「興味」がある合計：64.5%

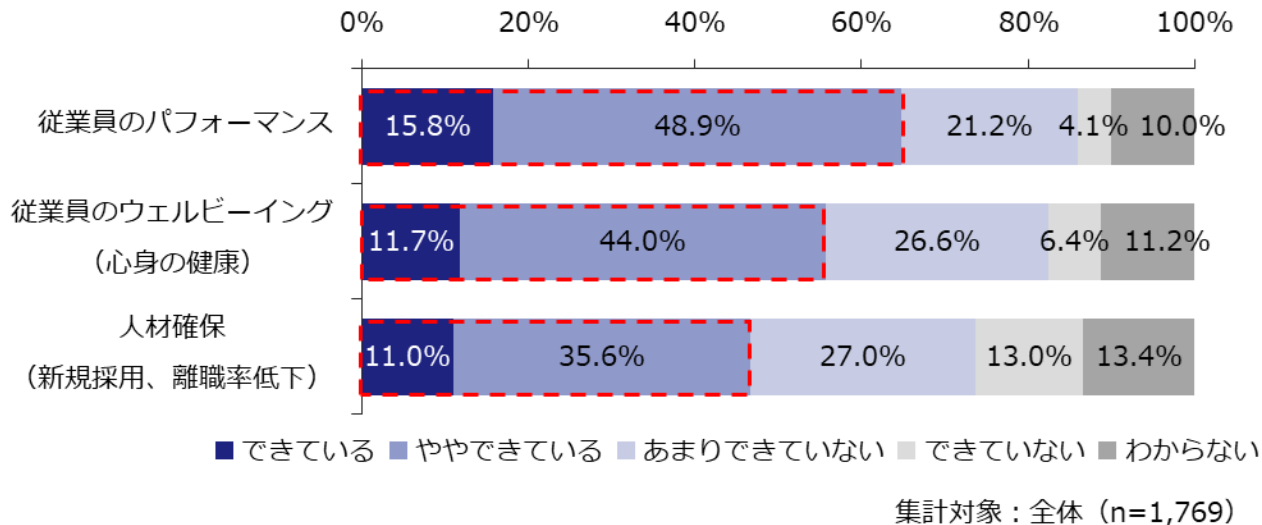
集計対象：【図表37】で「会議室が不足している」と回答した企業（n=508）

現在のワークプレイス環境が「従業員のパフォーマンス」に「(やや)貢献できている」が6割超

現在のワークプレイス環境が、「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つの項目に貢献できているかどうかを聞いた【図表48】。

「(やや)できている」の割合は、「従業員のパフォーマンス」では6割超、「従業員のウェルビーイング（心身の健康）」でも過半数を占めた。

【図表48】現在のワークプレイス環境の各項目への貢献度

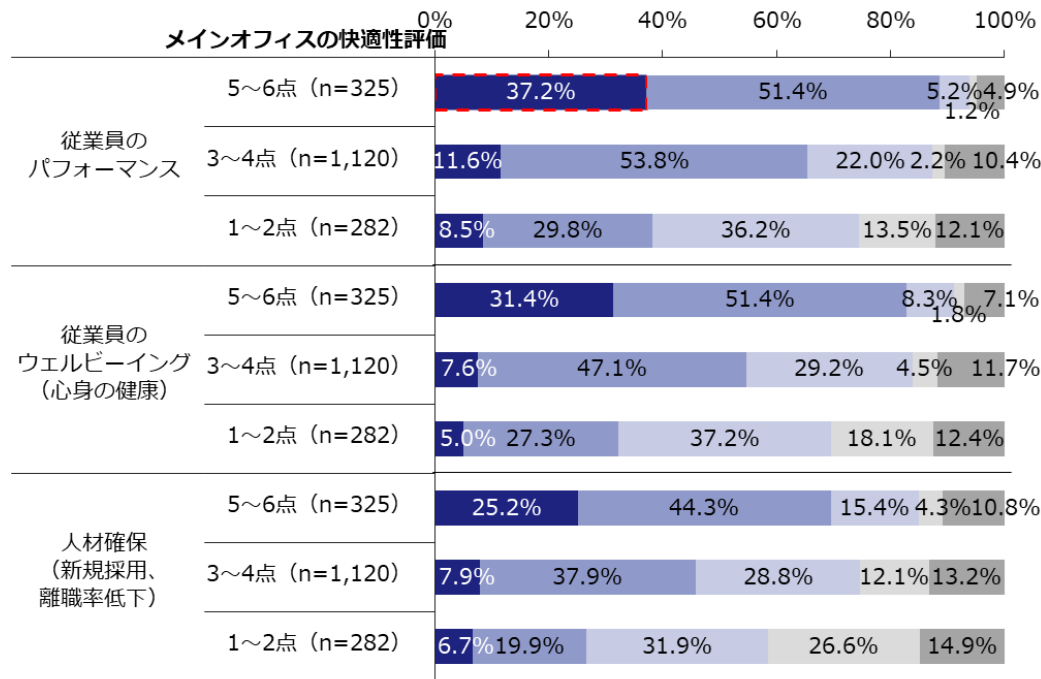


オフィスの快適性が高いほど、従業員のパフォーマンスにワークプレイス環境が貢献できている

【図表48】の評価について、メインオフィスの快適性評価（【図表36】）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「（やや）できている」の割合が高い傾向がみられた【図表49】。

特に「従業員のパフォーマンス」については、快適性評価が「5～6点」の企業では「できている」と回答した割合が4割近くに上るなど大きな差がみられ、メインオフィスの快適性は従業員のパフォーマンスと密接に関係していると考えられる。

【図表49】＜メインオフィスの快適性評価別＞現在のワークプレイス環境の各項目への貢献度



■ できている ■ ややできている ■ あまりできていない ■ できていない ■ わからない

集計対象：全体／抜粋

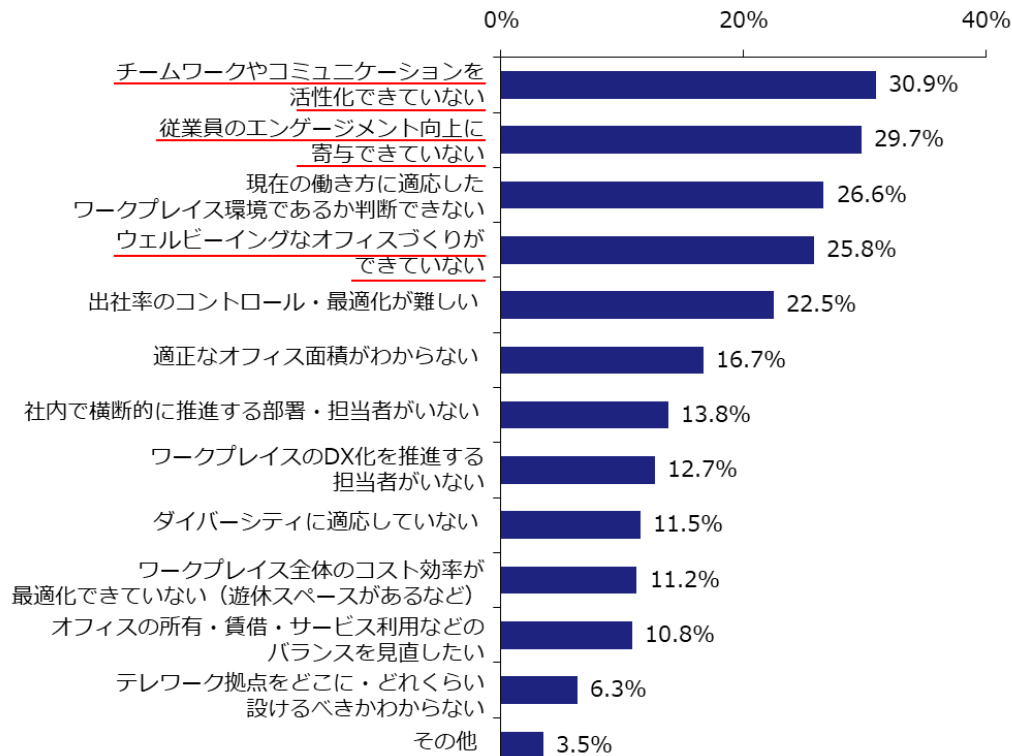
「コミュニケーション」「エンゲージメント」「ウェルビーイング」の実現に課題感

ワークプレイス戦略に関して困ったことや課題を聞いた結果、「チームワークやコミュニケーションを活性化できていない」

（30.9%）や「従業員のエンゲージメント向上に寄与できていない」（29.7%）、「ウェルビーイングなオフィスづくりができていない」（25.8%）といった、ワークプレイスに単なる作業空間以上の役割を持たせることに
関する課題が上位にあがった【図表50】。オフィスに求められる要素が多様化するなか（【図表34】）、企業がワークプレイス戦略の構築に苦慮している様子がうかがえる。

また、「現在の働き方に適応したワークプレイス環境であるか判断できない」（26.6%）、「出社率のコントロール・最適化が難しい」（22.5%）、「適正なオフィス面積がわからない」（16.7%）といった、コロナ禍以降の働き方の変化への対応を課題として挙げる企業も一定数いることがわかる。

【図表50】 ワークプレイス戦略に関する課題



集計対象：課題が「特になし」と回答した企業を除く（n=1,033）／複数回答