

大都市圏オフィス需要調査 2025 春<概要版>

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

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。このたび、その第 18 回調査の結果をまとめたレポートを公表した。本資料は<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 年間のオフィス面積の変化：「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【図表 1】。
- 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【図表 2】。
- 出社率：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【図表 3】。
- 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続いている。「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【図表 4】。
- 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%）【図表 5-1】。
- 今後の各スペースの変化：「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%）【図表 5-2】。
- 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%）【図表 6】。
- 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【図表 7】。

<調査概要>

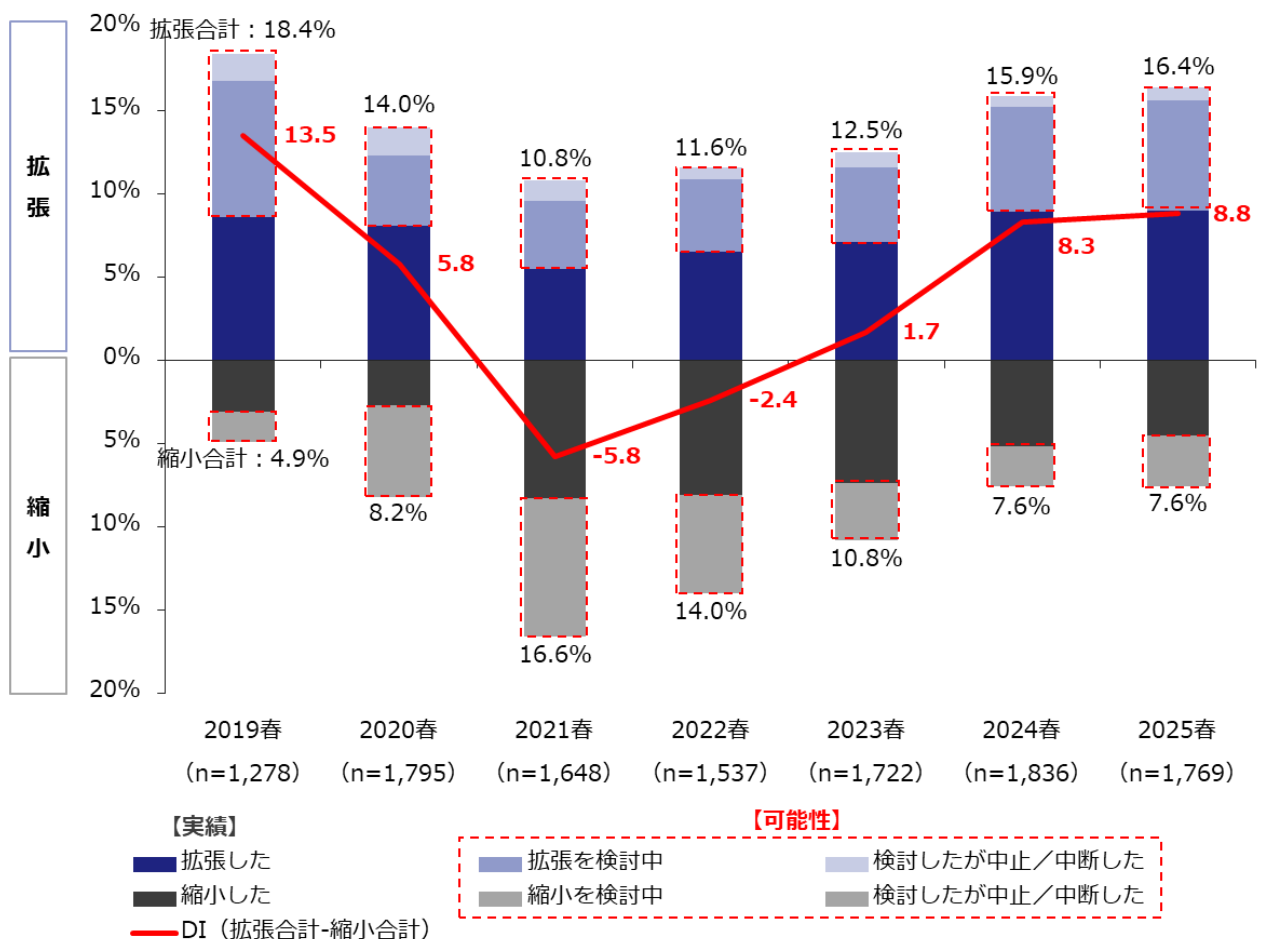
調査期間：	2025 年 6 月 3 日～6 月 15 日
調査対象：	・ザイマックスグループ各社の管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント ・法人向けサテライトオフィスサービス「ZXY（ジザイ）」契約先 ・ザイマックスインフォニスタの取引先 上記合計 58,095 件
有効回答数：	1,769 件 *事業所単位で集計しているため、同一企業であっても事業所が異なれば別の回答として処理している。
調査地域：	全国（東京都、大阪府、愛知県、福岡県、神奈川県、埼玉県、千葉県）
調査方法：	メール配信による

topic 1

過去1年間のオフィス面積について「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%であった【図表1】。また、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

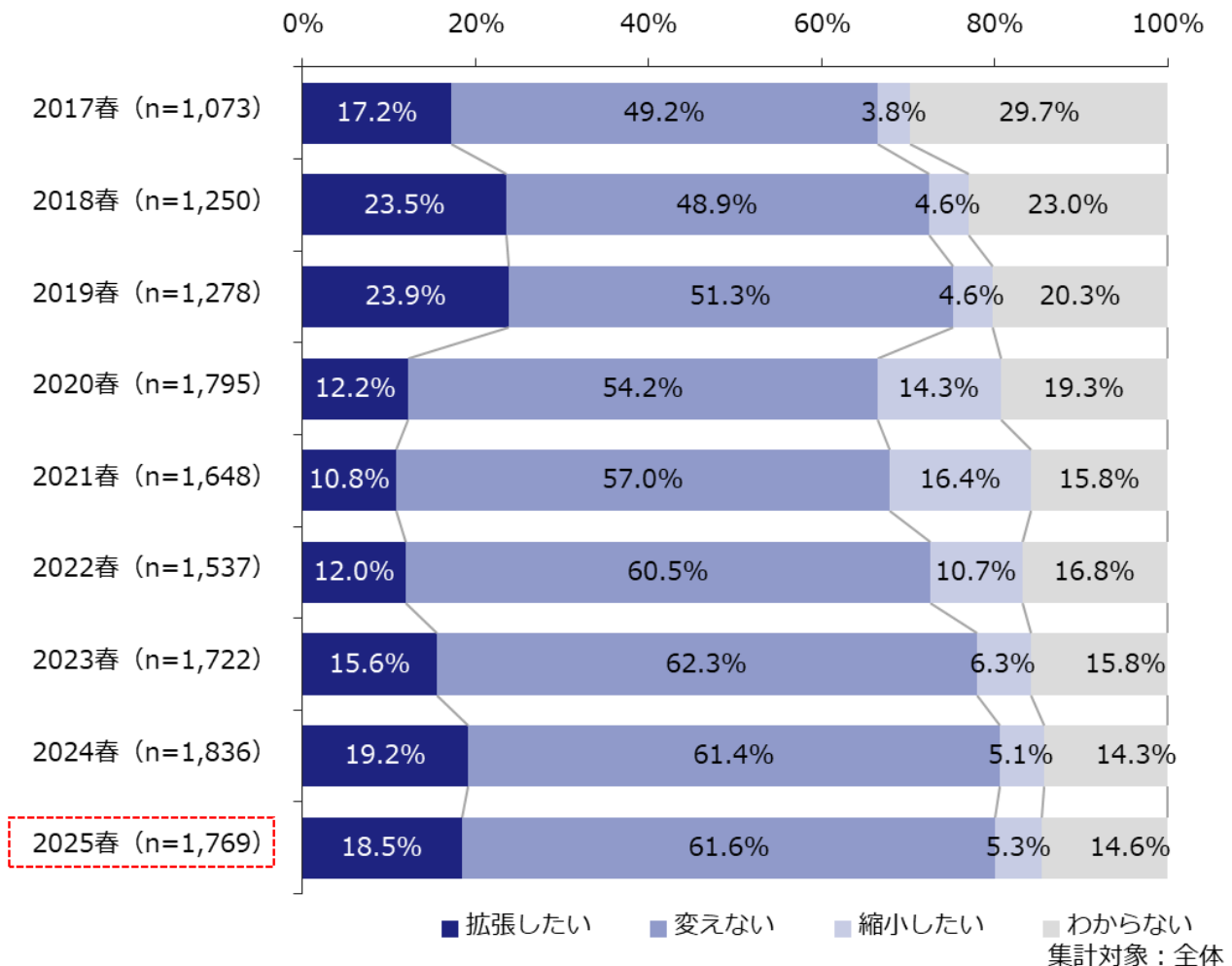


集計対象：全体

topic 2

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 2】。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。

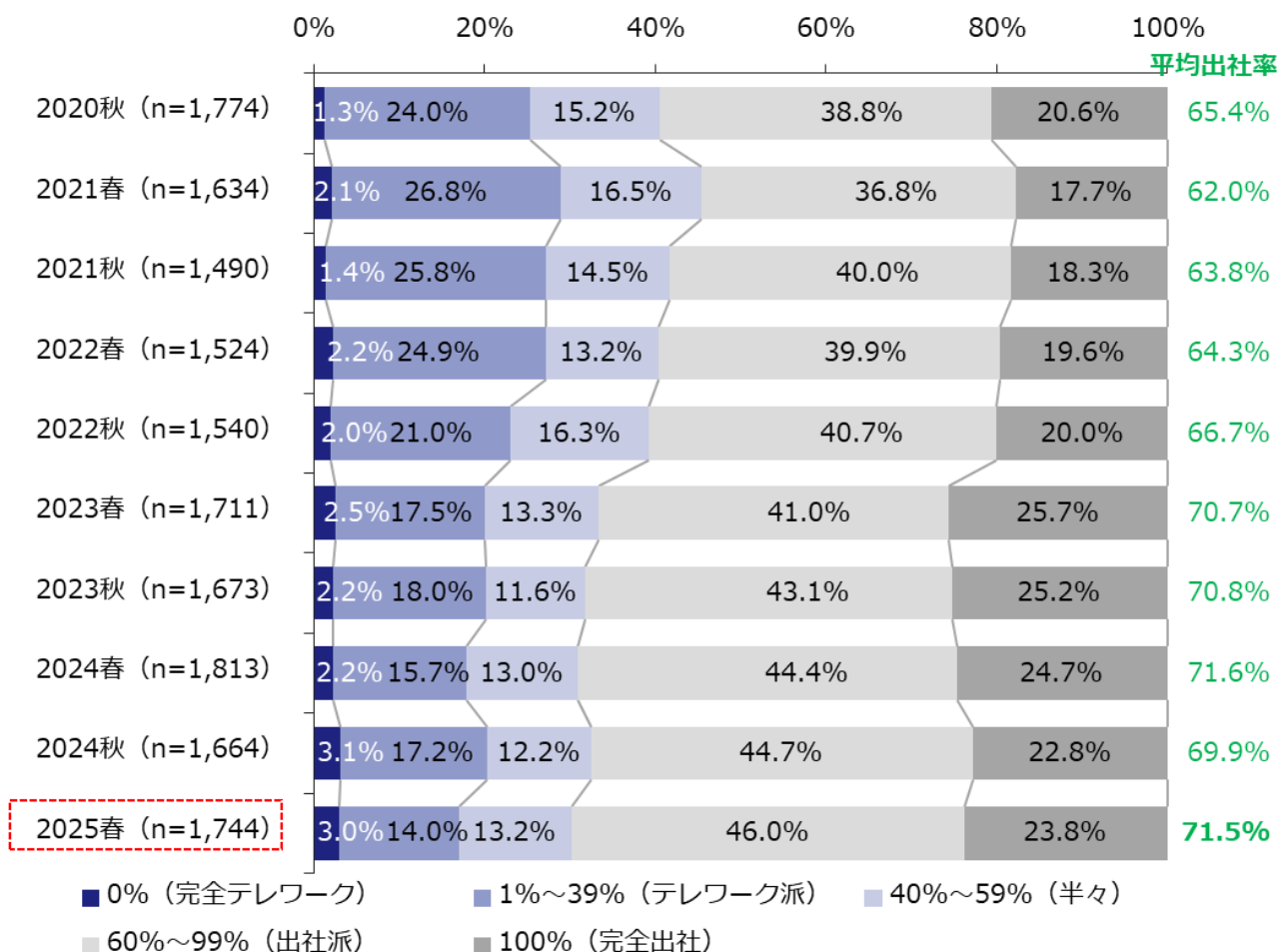
【図表 2】今後のオフィス面積の変化



topic 3

出社率は、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【図表3】。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3】 出社率の実態（経年比較）

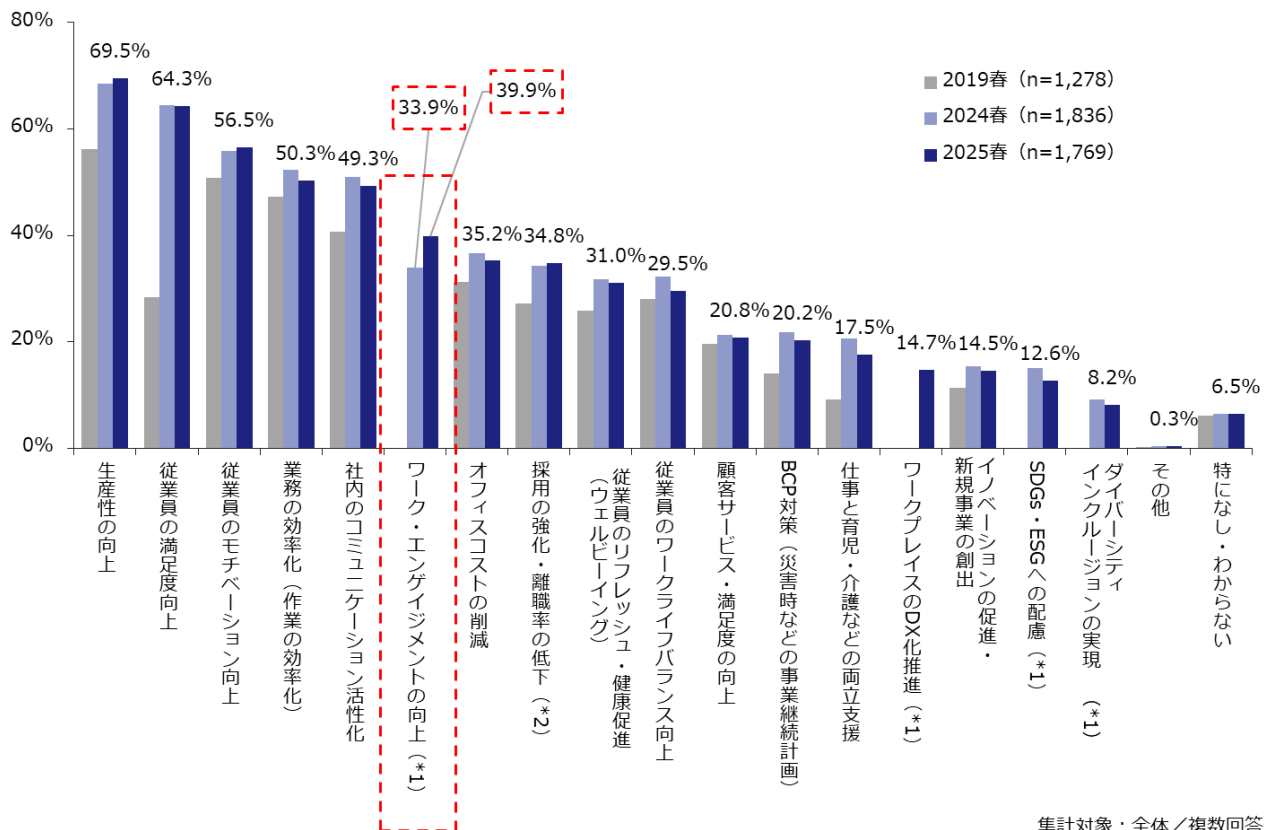


topic 4

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を、コロナ禍発生前の 2019 春調査と比較すると、2024 春調査と同様にすべての項目で回答割合が増加していた【図表 4】。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続いているといえる。

「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 4】 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

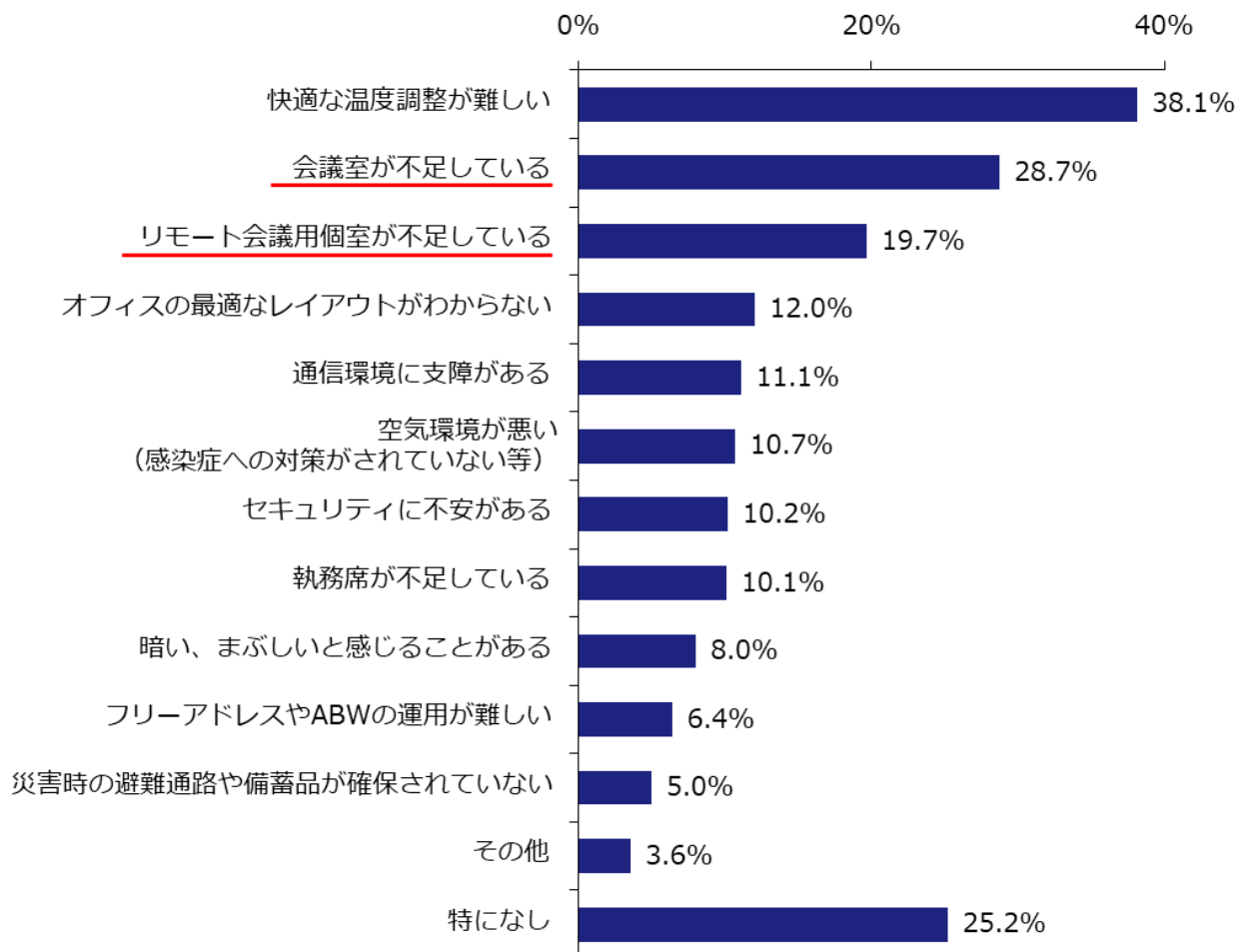
*2 2019春では選択肢「採用の強化」と「離職率の低下」のうち一つ以上を選択した割合を採用

topic 5

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は「快適な温度調整が難しい」(38.1%)が1位であった【図表 5-1】。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。

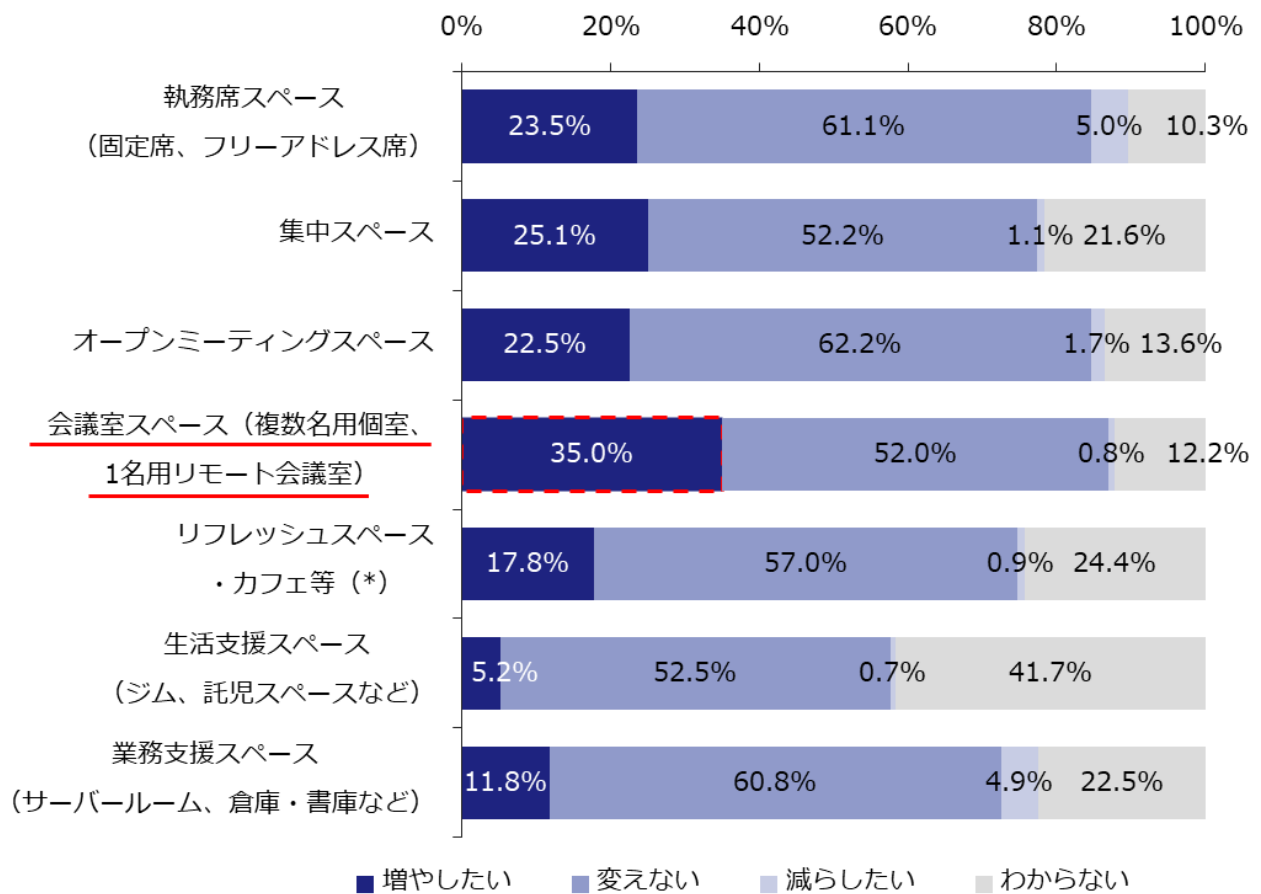
オフィス内の各スペースについて今後どうしたいかを聞いた結果でも「会議室スペース（複数名用個室、1名用リモート会議室）」を「増やしたい」が35.0%にのぼり、会議室不足の課題感の強さがうかがえる【図表 5-2】。

【図表 5-1】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

【図表 5-2】 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

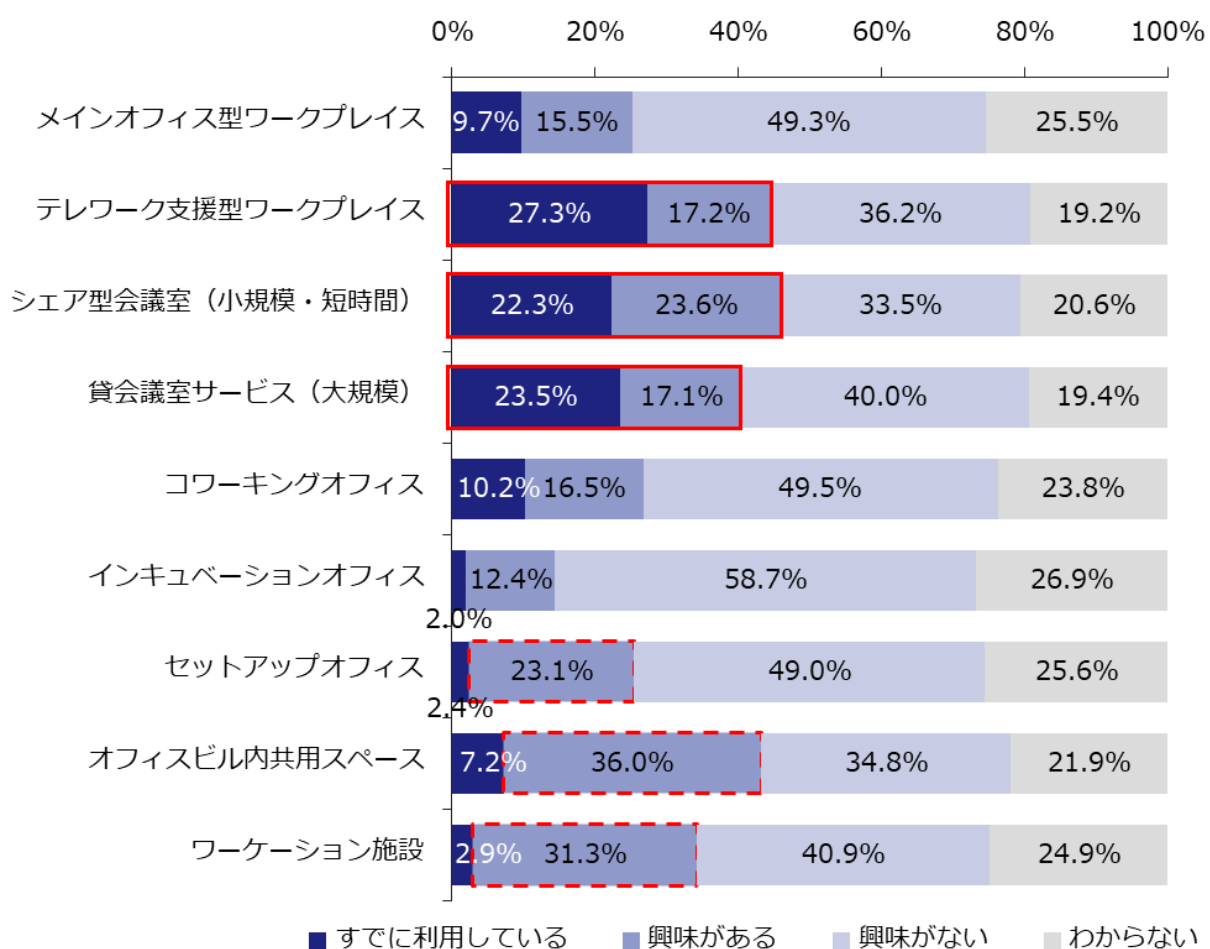
topic 6

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ところ、「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【図表6】。「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。

* 各タイプの説明は<詳細版>を参照。

「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」と回答した企業が目立った。

【図表6】フレキシブルオフィス9タイプの利用関心度



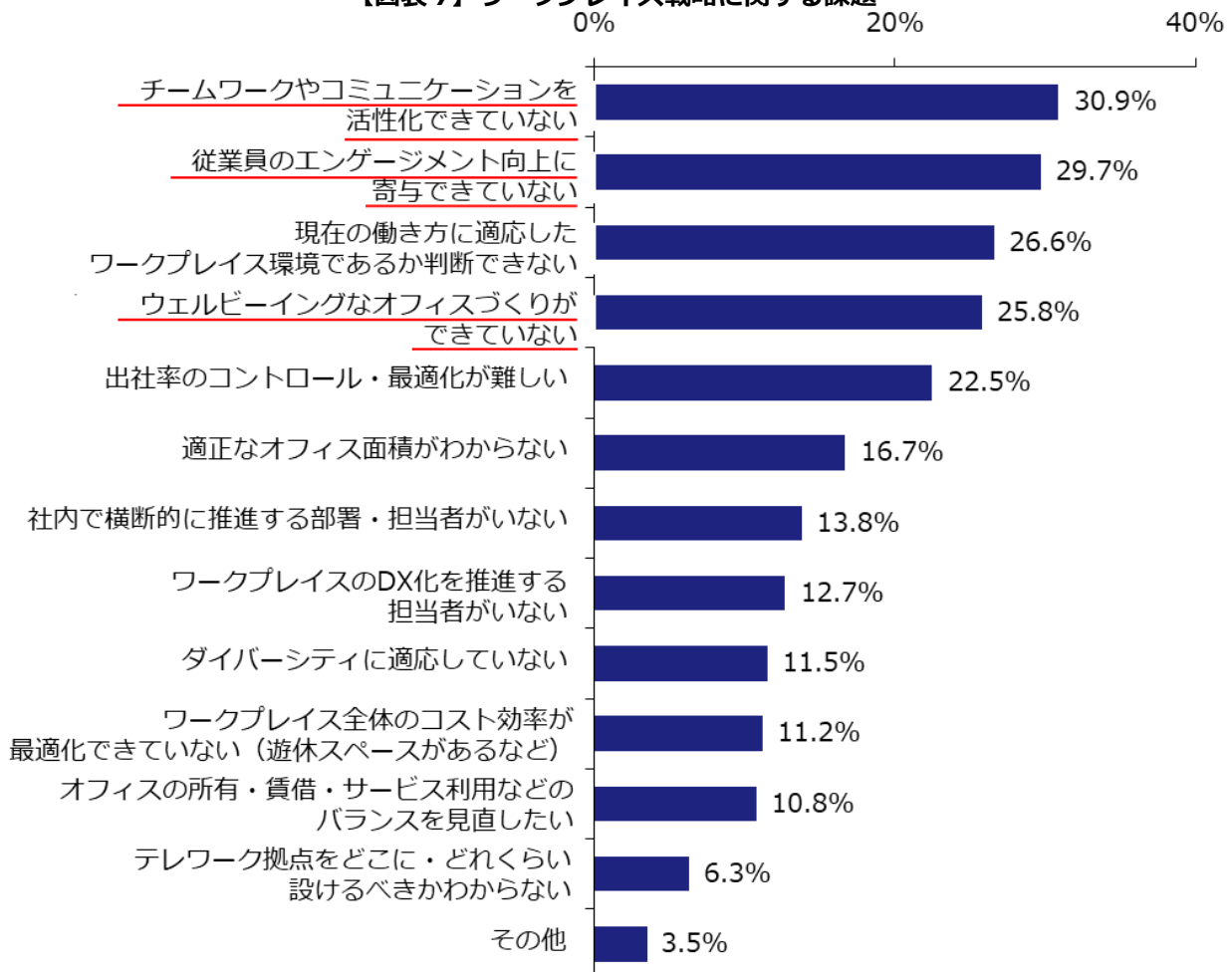
集計対象：全体（n=1,769）

topic 7

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 7】。オフィスに求められる要素が多様化するなか（【図表 4】）、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 7】 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

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

ザイマックス総研

<https://soken.xy max.co.jp> | E-MAIL: info-rei@xy max.co.jp