

大都市圏オフィス需要調査2026春

< 詳細版 >

今後のオフィス拡張は一服か。ハイブリッドワーク定着に伴う「機能の最適化」へ

2026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ハイブリッドワークは、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20回調査の結果を公表するものである。

調査期間	2026年6月2日～6月14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 60,943件
有効回答数	1,602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、大阪府大阪市、愛知県名古屋市、福岡県福岡市、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	5 (0.3%)	オフィスの種類	本社	1,026 (64.0%)
	漁業	0 (0.0%)		支社・支店	372 (23.2%)
	鉱業，採石業，砂利採取業	2 (0.1%)		営業所	150 (9.4%)
	建設業	106 (6.6%)		分室	21 (1.3%)
	製造業	254 (15.9%)		コールセンター	8 (0.5%)
	電気・ガス・熱供給・水道業	11 (0.7%)		電算室	0 (0.0%)
	情報通信業	264 (16.5%)	オフィスの所在地	その他	25 (1.6%)
	運輸業，郵便業	32 (2.0%)		23区	896 (55.9%)
	卸売業，小売業	230 (14.4%)		大阪市	189 (11.8%)
	金融業，保険業	45 (2.8%)		名古屋市	140 (8.7%)
	不動産業，物品賃貸業	71 (4.4%)		福岡市	72 (4.5%)
	学術研究，専門・技術サービス業	132 (8.2%)		その他	305 (19.0%)
	宿泊業，飲食サービス業	14 (0.9%)	オフィスの契約面積	30坪未満	312 (19.5%)
	生活関連サービス業，娯楽業	7 (0.4%)		30坪以上50坪未満	204 (12.7%)
	教育，学習支援業	26 (1.6%)		50坪以上100坪未満	270 (16.9%)
	医療，福祉	32 (2.0%)		100坪以上200坪未満	210 (13.1%)
複合サービス事業	14 (0.9%)	従業員の平均年齢	200坪以上	269 (16.8%)	
サービス業（他に分類されないもの）	301 (18.8%)		無回答	337 (21.0%)	
公務（他に分類されるものを除く）	7 (0.4%)		20歳～29歳	28 (1.7%)	
分類不能の産業	49 (3.1%)		30歳～39歳	456 (28.5%)	
100人未満	837 (52.2%)		40歳～49歳	863 (53.9%)	
100人以上1,000人未満	491 (30.6%)		50歳～59歳	192 (12.0%)	
従業員数	1,000人以上	265 (16.5%)	上場／非上場	60歳以上	53 (3.3%)
	不明	9 (0.6%)		無回答	10 (0.6%)
				上場企業	235 (14.7%)
				非上場企業	1,334 (83.3%)
				わからない	33 (2.1%)

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在籍人数は、「増えた」(28.4%)が「減った」(10.5%)を上回る。
- 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)」の合計は14.4%、「縮小(した+する可能性)」の合計は6.2%。DIは8.2と2024春調査以降はほぼ横ばいで推移している。
- 今後(1～2年程度先まで)のオフィス在籍人数は、「増える」が30.9%、「減る」は5.0%であった。「増える」の割合は2023春調査以降は緩やかに減少している。
- 今後(2～3年程度先まで)のオフィス面積は、「拡張したい」(17.4%)が「縮小したい」(4.4%)を上回る。

2. オフィス需要に影響を与える要素 (P.21～)

- 出社率「100%(完全出社)」の割合は24.8%。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。
- オフィスの手狭感として、「かなり狭い」と「やや狭い」の合計(34.8%)が、「かなり広い」と「やや広い」の合計(12.6%)を上回る。

3. 働き方とワークプレイス (P.27～)

- オフィス施策を実施するうえで重視することは、2019春調査と比較して2024春調査ではすべての項目で回答割合が増加し、2026春調査でも多くの項目で2019春調査を上回る水準を維持している。
- メインオフィスについて課題に感じていることは、「快適な温度調整が難しい」(34.3%)が1位。2位以降には「会議室が不足している」(27.4%)と「リモート会議用個室が不足している」(17.6%)が続いた。
- オフィス内の各スペースの今後について聞くと、すべてのスペースで「増やしたい」が「減らしたい」を上回り、多様なスペースの需要がみとれる。今後オフィス面積を「縮小したい」企業でも、「執務席スペース」や「業務支援スペース」でオフィス面積を効率化させながら、「会議室スペース」や「集中スペース」など自社に必要な機能は充実させようとしている可能性がある。
- 在宅勤務制度の導入率は42.3%で、2023春調査以降、緩やかな減少傾向がみられた。サテライトオフィスの導入率は31.7%となり、概ね横ばいである。
- ワークプレイス戦略に関する課題としては、「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」(31.4%)のほか、「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」(27.2%)、「従業員のエンゲージメント向上に寄与できていない」(24.4%)など、働き方や組織づくりを支える場として、オフィスを活かし切れていないことに関する項目が上位。
- 生成AIの業務活用状況として、「生成AIを業務では利用していない」と回答した割合は10.4%にとどまり、多くの企業がすでに生成AIを業務で活用していることがわかった。生成AIの影響としては、業務効率化や付加価値の高い業務へのシフトが期待される。

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

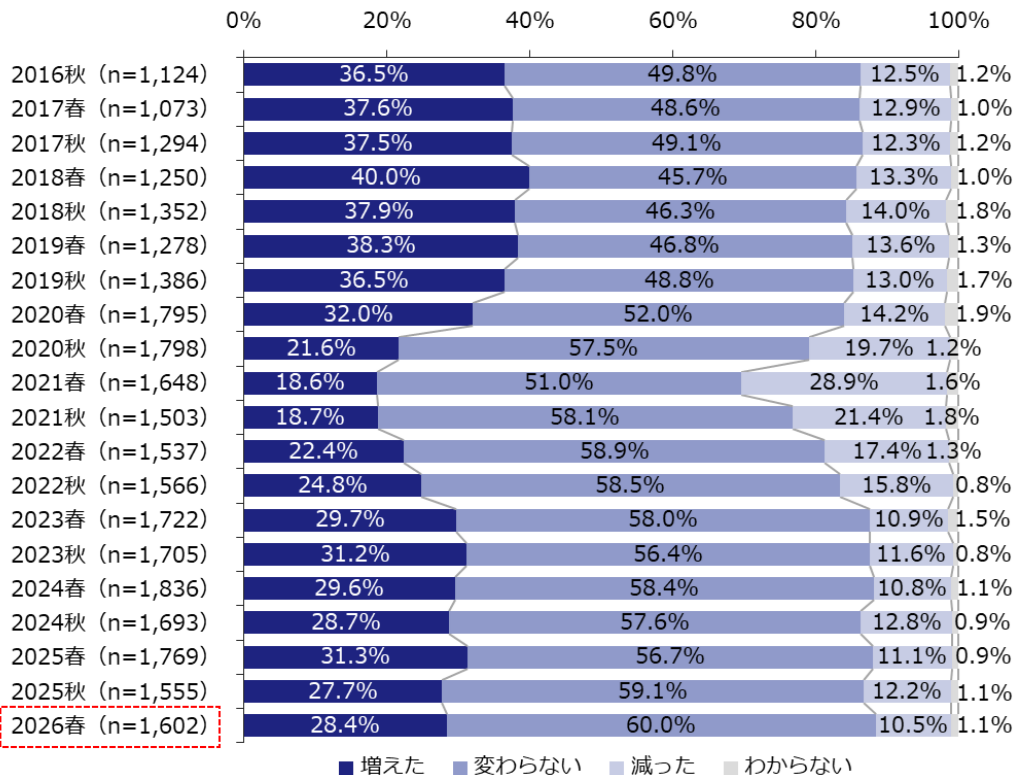
過去1年間におけるオフィスの在籍人数（*）の変化を示したのが【図表1（赤枠）】である。

オフィスの在籍人数が「増えた」と回答した割合は28.4%で、「減った」（10.5%）を上回った。

過去調査からの推移をみると、「増えた」は2021春調査で底を打ってから増加し、「減った」は2021春調査をピークに減少した。2023春調査以降はいずれも概ね横ばいで推移している。

* 在籍人数…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



集計対象：全体

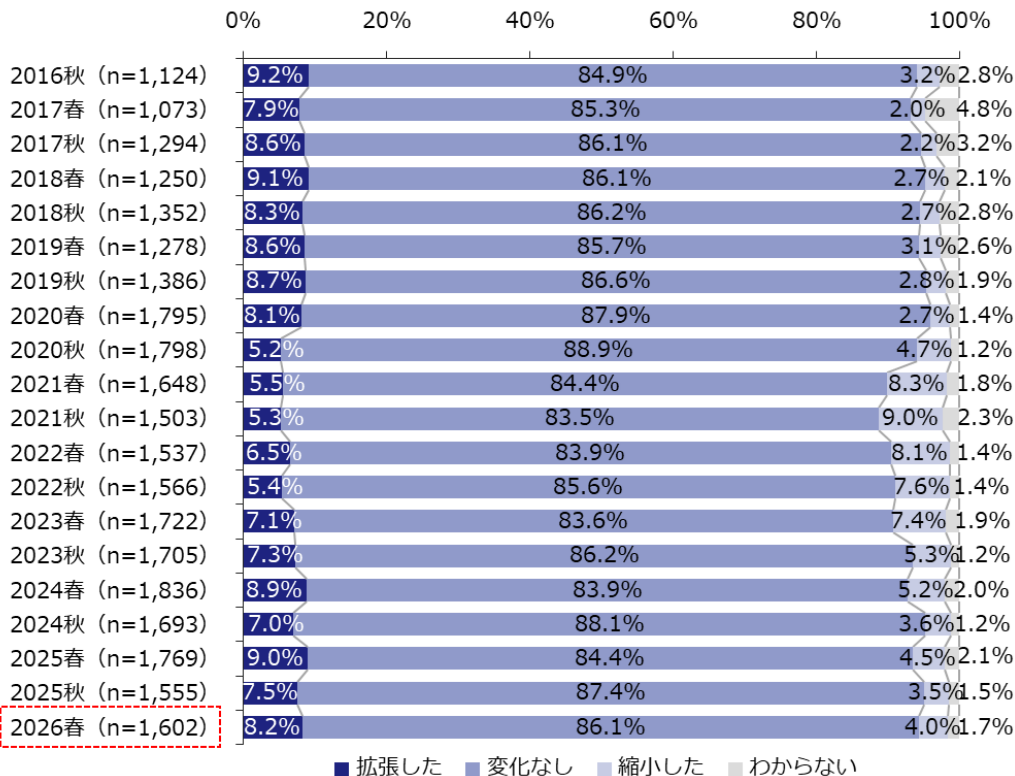
1.1. 過去1年間の変化

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8.2%、「縮小した」は4.0%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（※属性別の比較グラフは[Webページ](#)末尾の【付録1】を参照）



集計対象：全体

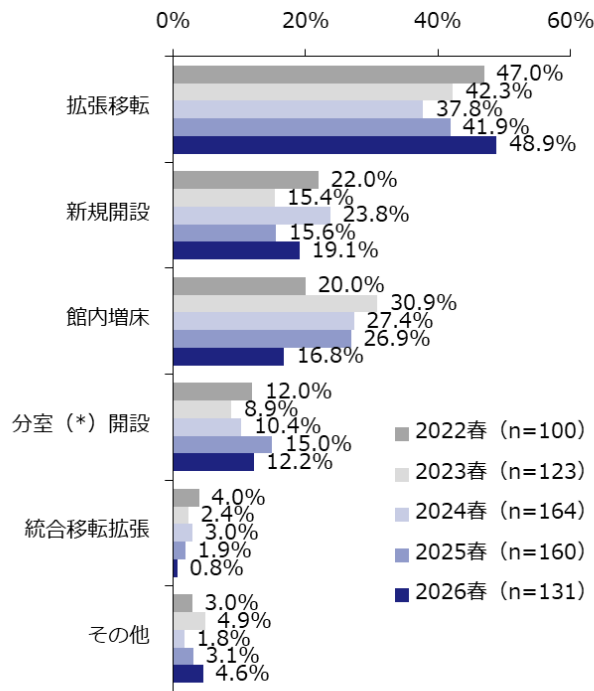
1.1. 過去1年間の変化

オフィス拡張の内容は「拡張移転」、縮小の内容は「縮小移転」がそれぞれ最多

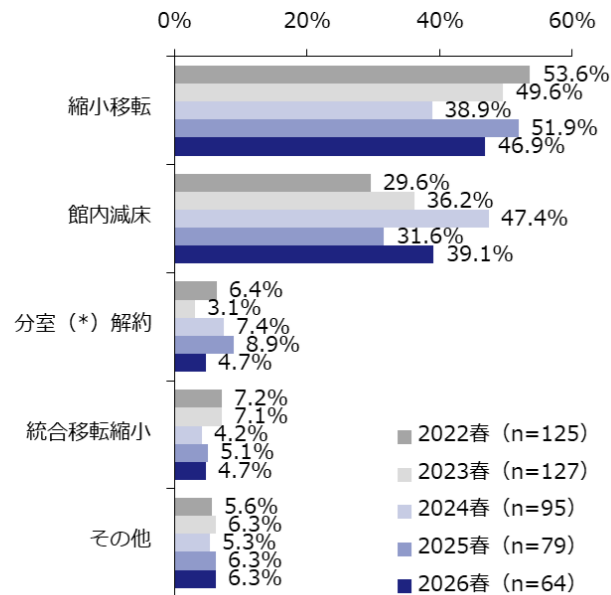
面積拡張の内容としては「拡張移転」（48.9%）が最も多く、次いで「新規開設」（19.1%）であった【図表3】。「館内増床」は2025春調査から10ポイント以上減少しており、同一ビルで増床可能な空室を確保しにくいことが影響している可能性も考えられる。

面積縮小の内容は「縮小移転」（46.9%）が最も多かった【図表4】。

【図表3】 面積拡張の内容



【図表4】 面積縮小の内容



集計対象：【図表3】 拡張した企業／複数回答
【図表4】 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

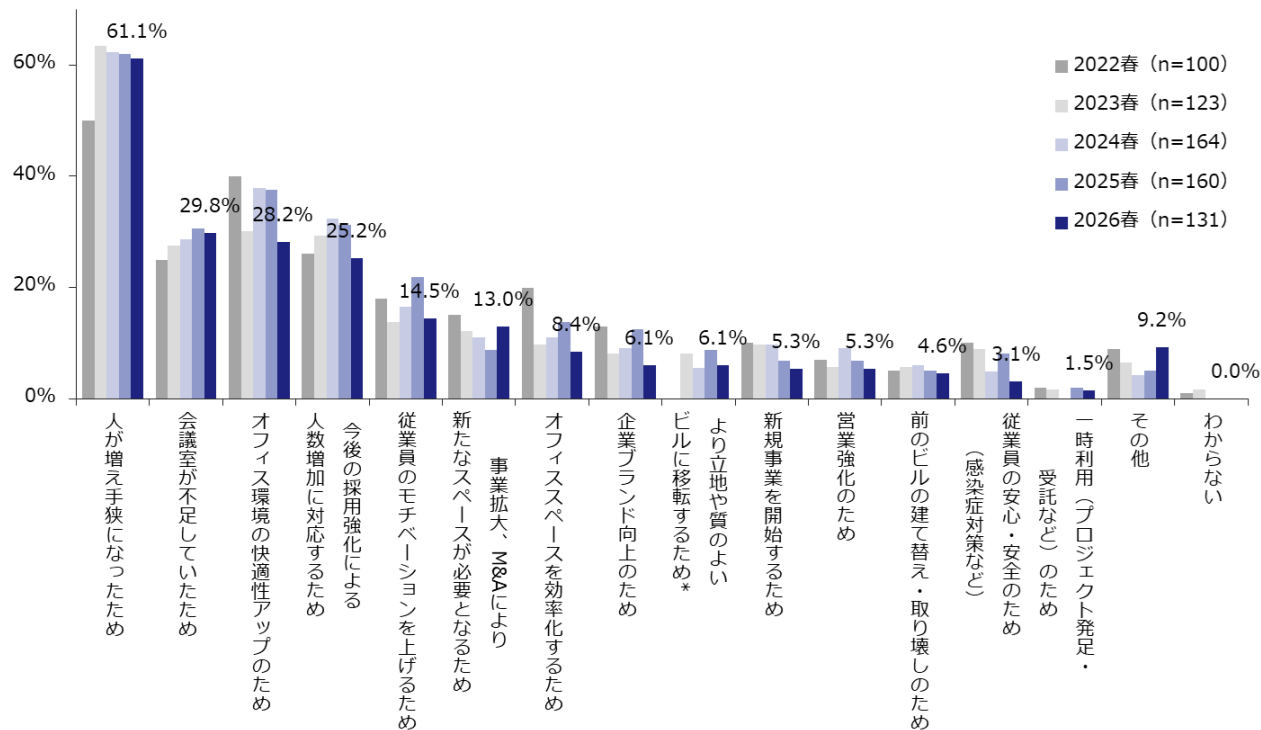
1.1. 過去1年間の変化

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」(61.1%)が最も多い【図表5】。

2位以降には「会議室が不足していたため」「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」が続いた。

【図表5】 面積拡張の理由



集計対象：拡張した企業／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

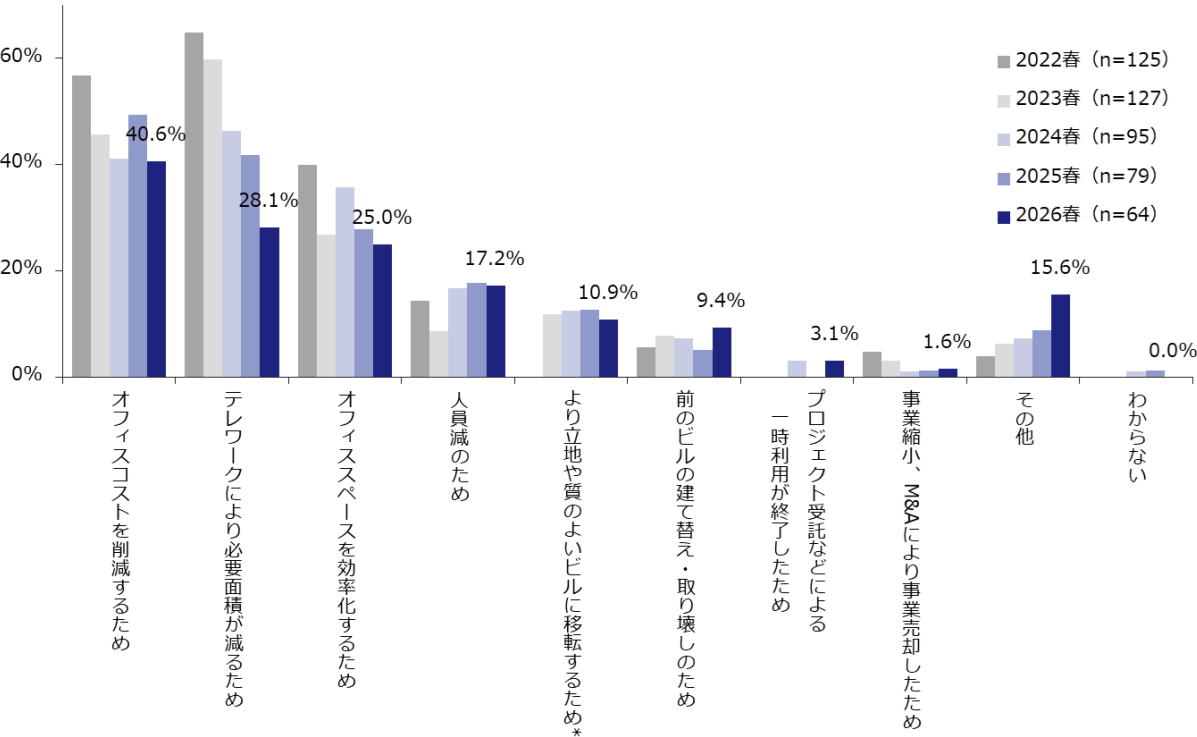
面積縮小の理由は「オフィスコスト削減」が1位、「テレワークにより必要面積が減るため」は減少が続く

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」（40.6%）が1位となった。

「その他」の自由回答でも、「坪単価が上がったため、経費予算維持のために契約面積を縮小した」などコスト面を理由とする回答がみられた。

「テレワークにより必要面積が減るため」は2022春調査をピークに減少を続けており、今回は28.1%にとどまった【図表6】。

【図表6】 面積縮小の理由



集計対象：縮小した企業／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

1.1. 過去1年間の変化

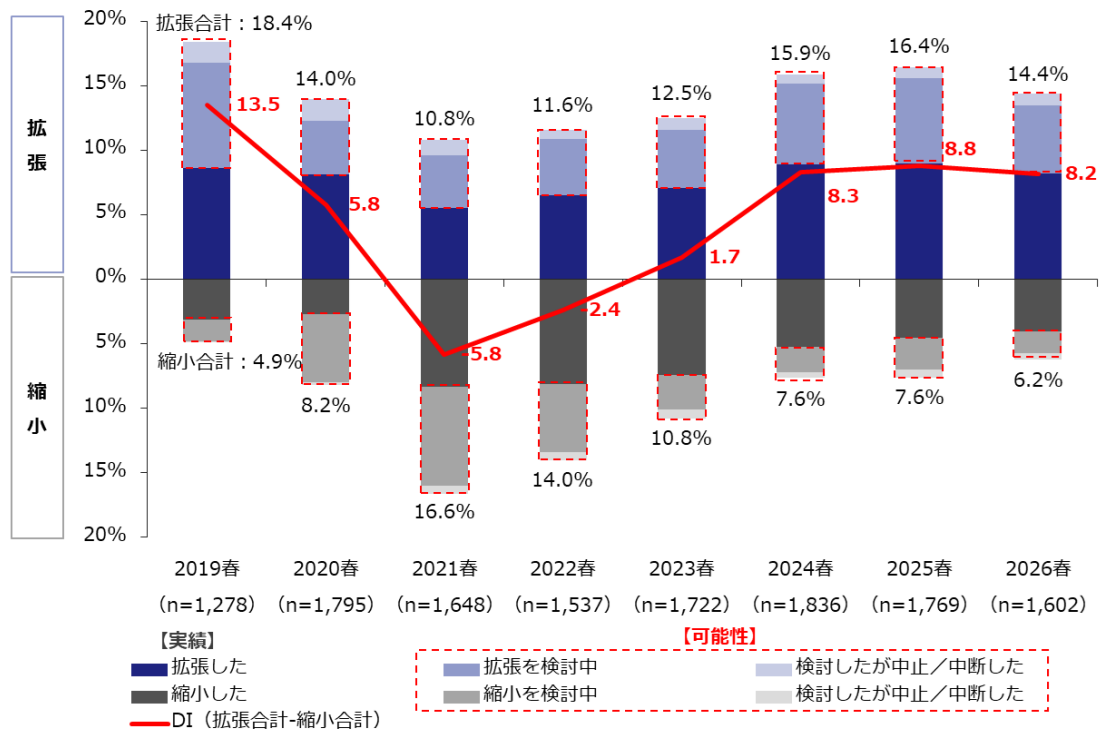
オフィス面積変化(実績+可能性)は、拡張トレンドが続く

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14.4%であった【図表7】。同様に、「縮小(した+する可能性)」の合計は6.2%であった。

2021春調査を底に縮小トレンドは弱まり、2023春調査からは拡張が上回った。DIは8.2と2024春調査以降はほぼ横ばいで推移しており、拡張トレンドが継続している。

「拡張／縮小する可能性」として面積変更に関するニーズは一定数存在するものの、拡張や縮小を中止／中断した企業(n=22)は、その理由として「コストがかかるため」や「希望の条件にあう空室(ビル)が見つからなかったため」を多く挙げており、賃料上昇や空室不足が続く市況を背景に、潜在的なニーズが顕在化していない可能性が示唆される。

【図表7】 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

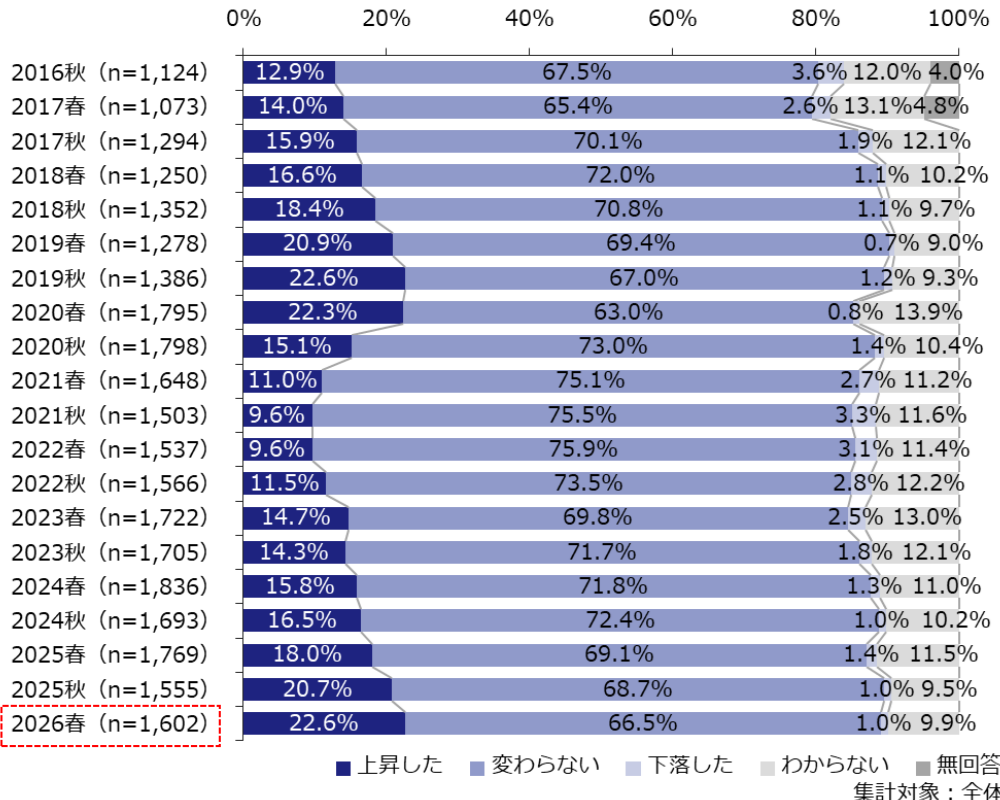
1.1. 過去1年間の変化

賃料単価が「上昇した」と回答した割合は22.6%、「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22.6%で、「下落した」の1.0%を大きく上回った【図表8（赤枠）】。

2022春調査以降、「上昇した」の割合は増加傾向が続いており、今回調査では2019秋調査と並び過去最高となった。

【図表8】賃料単価の変化

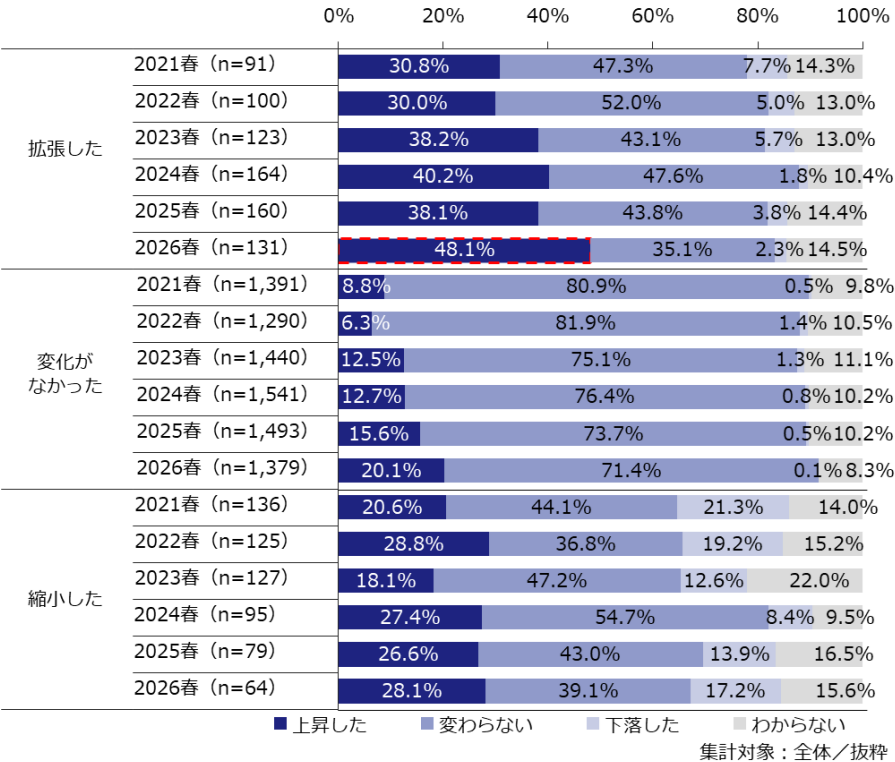


面積を拡張した企業のうち、賃料単価が「上昇した」割合が48.1%

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「拡張した」企業では、賃料単価が「上昇した」（48.1%）と回答した割合がほかのグループよりも高かった。

単なる面積拡大にとどまらず、オフィス環境の改善や立地条件の見直しなどが影響している可能性も考えられる【図表9】。

【図表9】 <オフィス面積の変化別> 賃料単価の変化



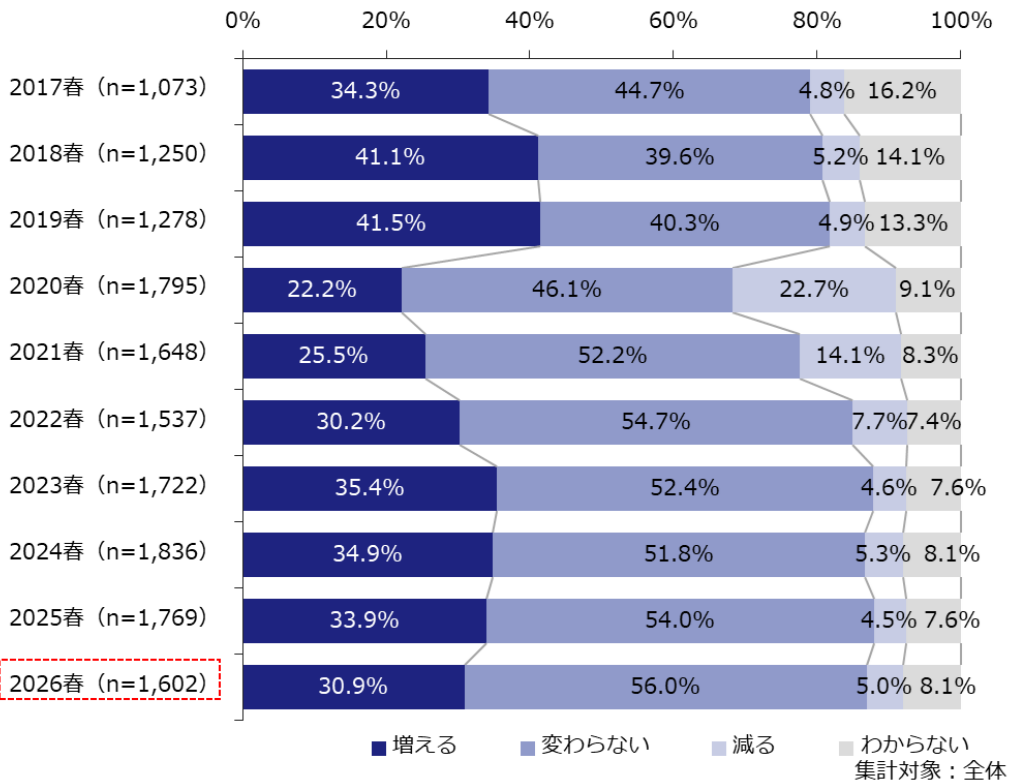
今後のオフィスの在籍人数は「増える」が30.9%。2023春調査以降、緩やかに減少

今後（1～2年程度先まで）のオフィスの在籍人数（*）について聞いたところ、「増える」と回答した割合は30.9%、「減る」は5.0%となった。2021春調査以降、「増える」が「減る」を上回る状況が続いている【図表10】。

ただし、「増える」の割合は2023春調査以降は緩やかに減少している。

* 在籍人数…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10】 今後のオフィスの在籍人数（※属性別の比較グラフは[Webページ](#)末尾の【付録2】を参照）



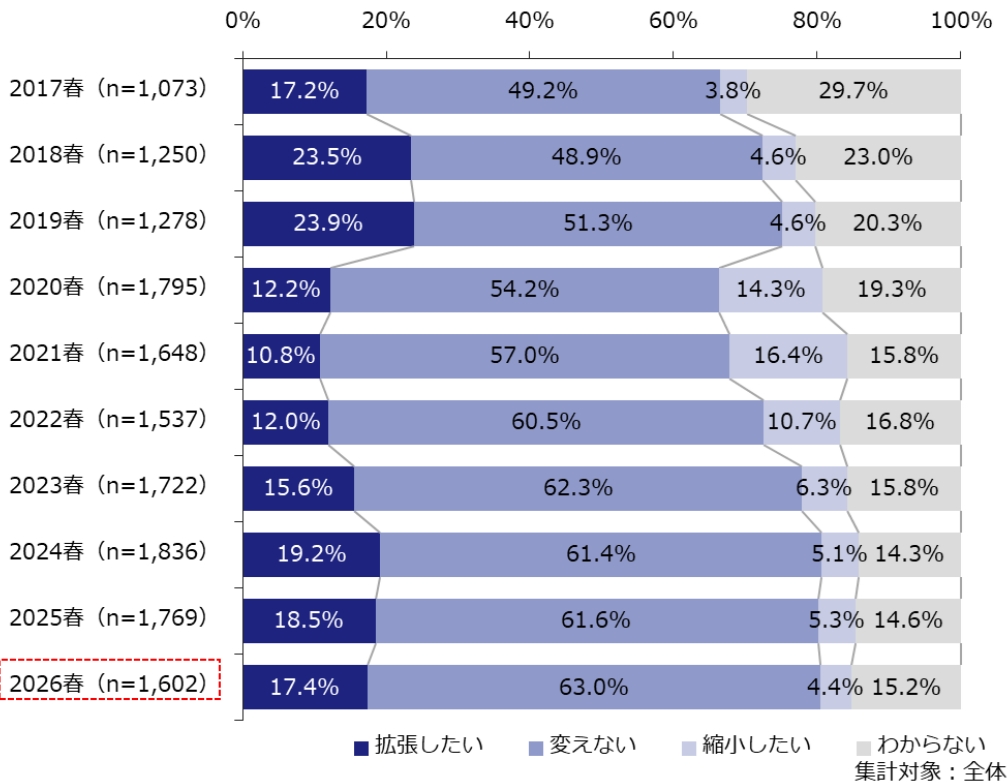
1.2. 今後の意向

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

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」と回答した割合は17.4%で、「縮小したい」（4.4%）を上回った【図表11】。

経年でみると、「拡張したい」の割合は2021春調査を底に増加した後、2024春調査以降は大きな変化はみられず、ほぼ横ばいで推移している。

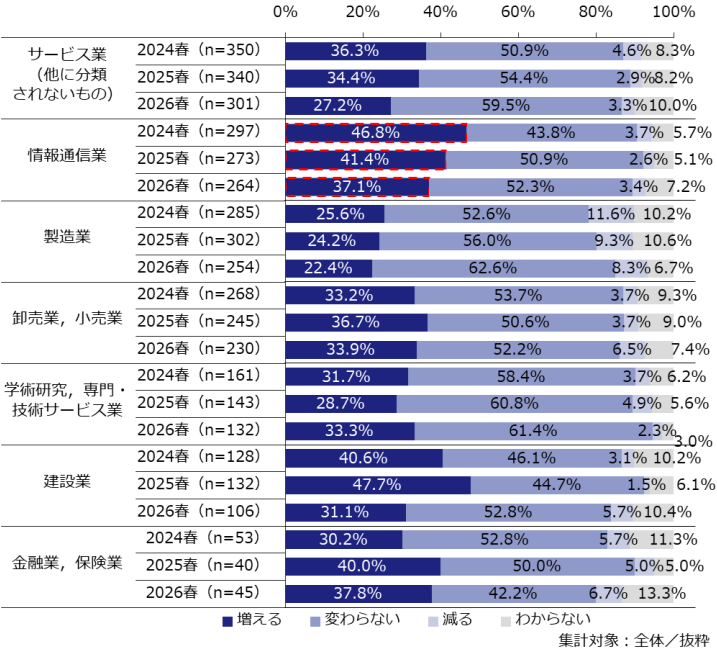
【図表11】 今後のオフィス面積の変化（※属性別の比較グラフは[Webページ](#)末尾の【付録3】を参照）



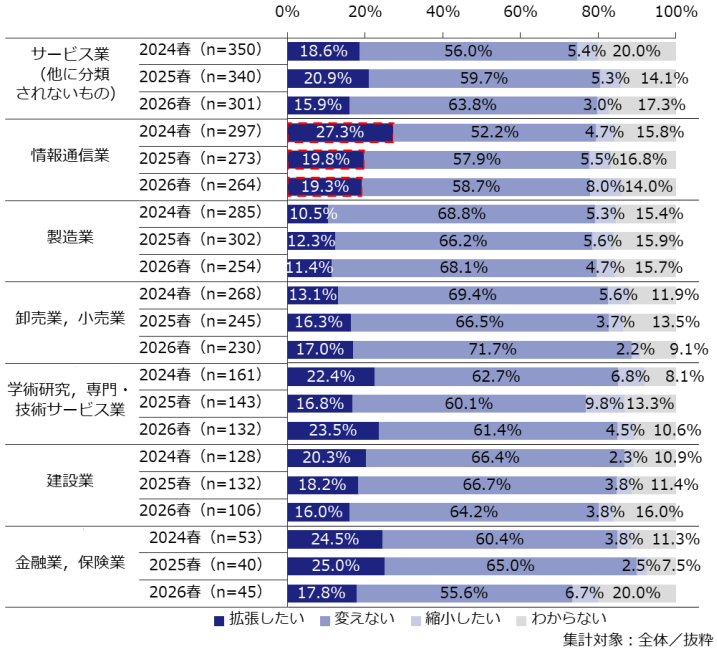
情報通信業では、在籍人数の増加見通しとオフィス面積の拡張意向がともに減少傾向

今後のオフィスの在籍人数および面積の意向を業種別に比較する【図表12・13】。情報通信業は、2024春調査では今後の在籍人数が「増える」と回答した割合は46.8%であったが、2026春調査では37.1%まで低下した。また、オフィス面積を「拡張したい」と回答した割合も、2024春調査の27.3%から2026春調査には19.3%へ低下しており、情報通信業における増員・オフィス拡張の意向は過去調査に比べて落ち着きつつある。

【図表12】 <業種別> 今後のオフィスの在籍人数



【図表13】 <業種別> 今後のオフィス面積の変化



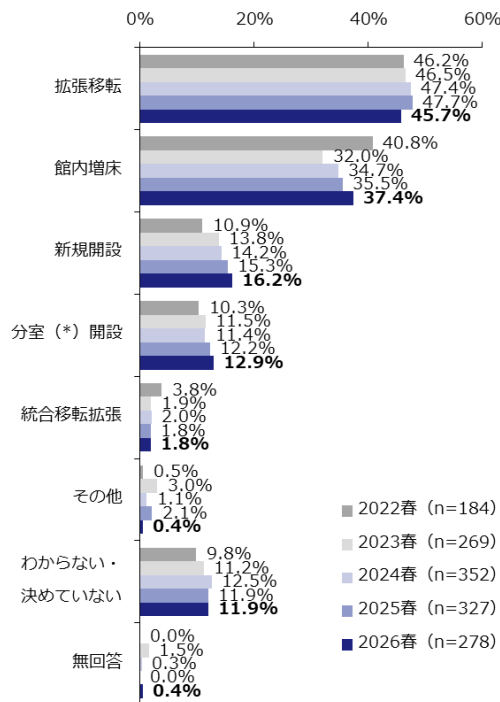
1.2. 今後の意向

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

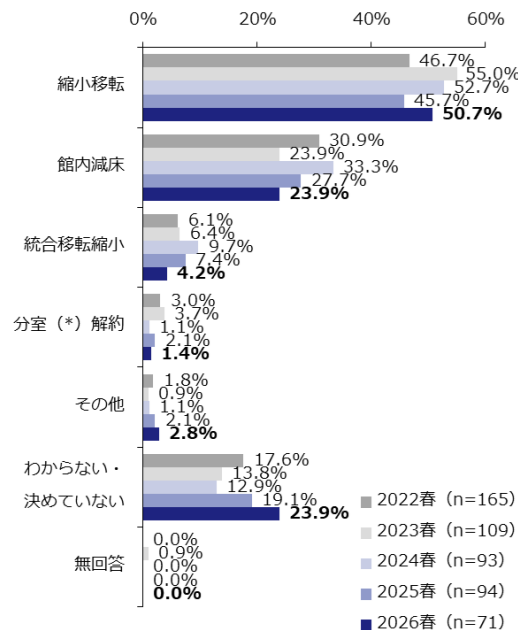
オフィス面積を「拡張したい」と回答した企業にその内容を聞いたところ、「拡張移転」(45.7%) が最多となった【図表14】。

「縮小したい」の内容では「縮小移転」(50.7%) が最多となった【図表15】。

【図表14】 拡張意向の内容



【図表15】 縮小意向の内容



集計対象：【図表14】 拡張したい企業／複数回答／任意回答
【図表15】 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

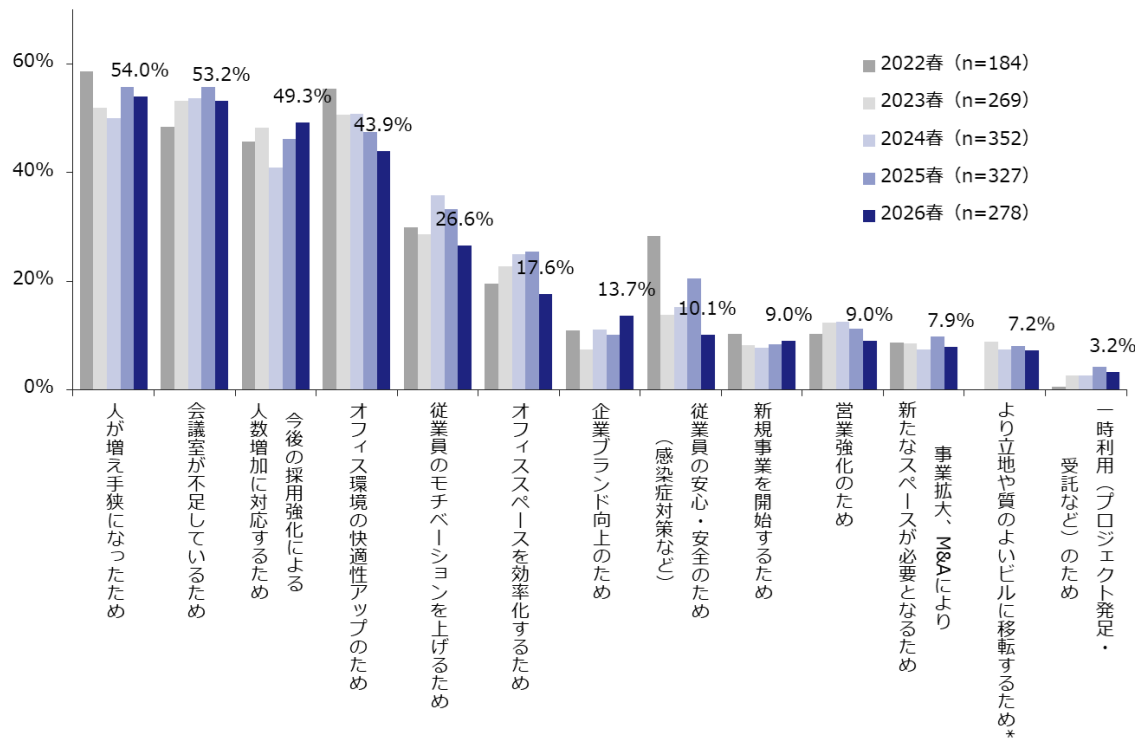
1.2. 今後の意向

拡張したい理由は「人が増え手狭になったため」と「会議室が不足しているため」がともに過半数

拡張したい理由としては、「人が増え手狭になったため」（54.0%）と「会議室が不足しているため」（53.2%）が上位に挙がり、ともに過半数であった【図表16】。

続く「今後の採用強化による人数増加に対応するため」（49.3%）は、2024春調査から増加傾向にあり、採用を見据えた拡張ニーズが高まっている。

【図表16】 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

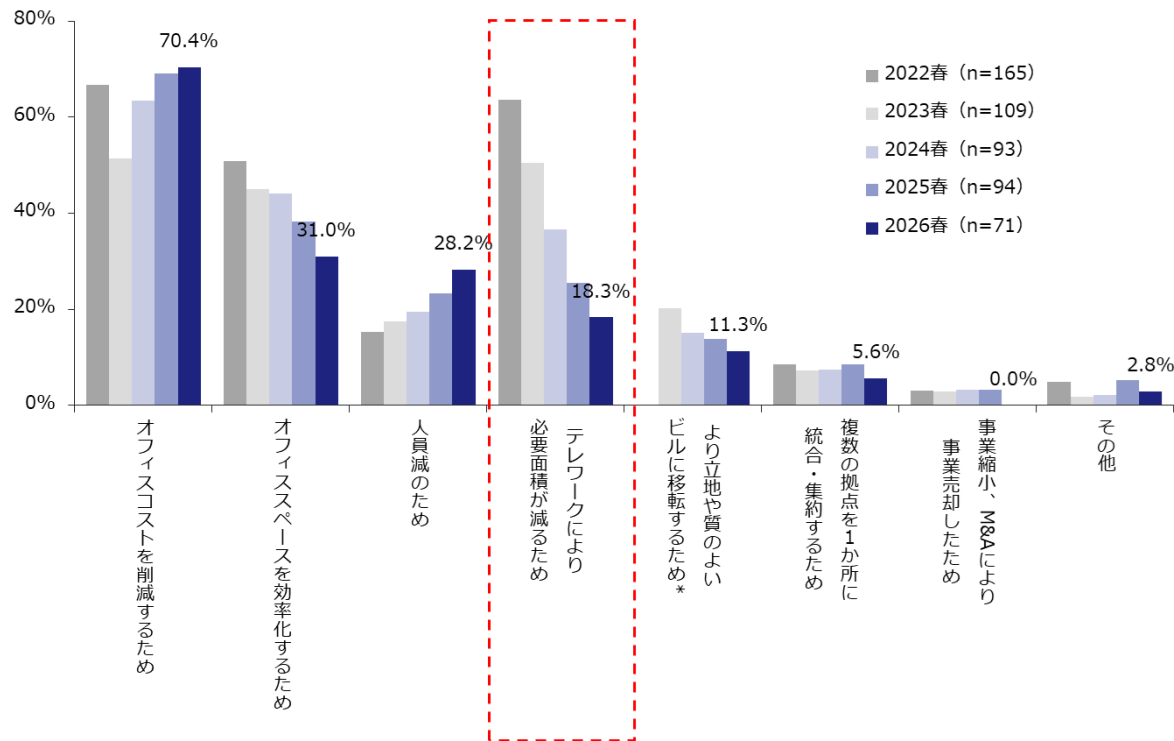
縮小したい理由の1位は「オフィスコストを削減するため」

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」（70.4%）と回答した割合が最も高く、2位以下と大きく差が開いた【図表17】。

「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18.3%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。

そのほか、「オフィススペースを効率化するため」や「より良い立地や質の良いビルに移転するため」は減少傾向にある一方、「人員減のため」は増加傾向にあり、働き方の変化よりも人員数やコストに見合ったオフィス規模に見直す動きが強まっている。

【図表17】 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

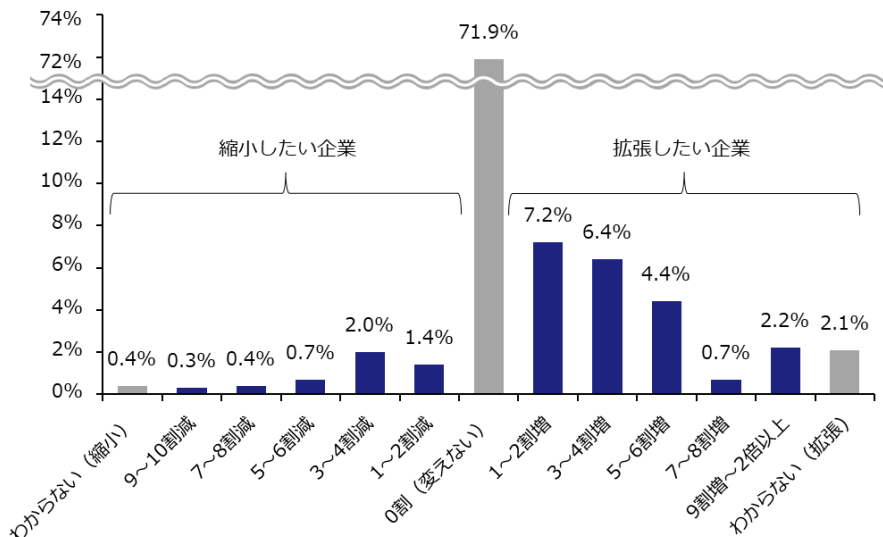
1.2. 今後の意向

東京23区の面積拡張意向を持つ企業は「1～2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18～21】。

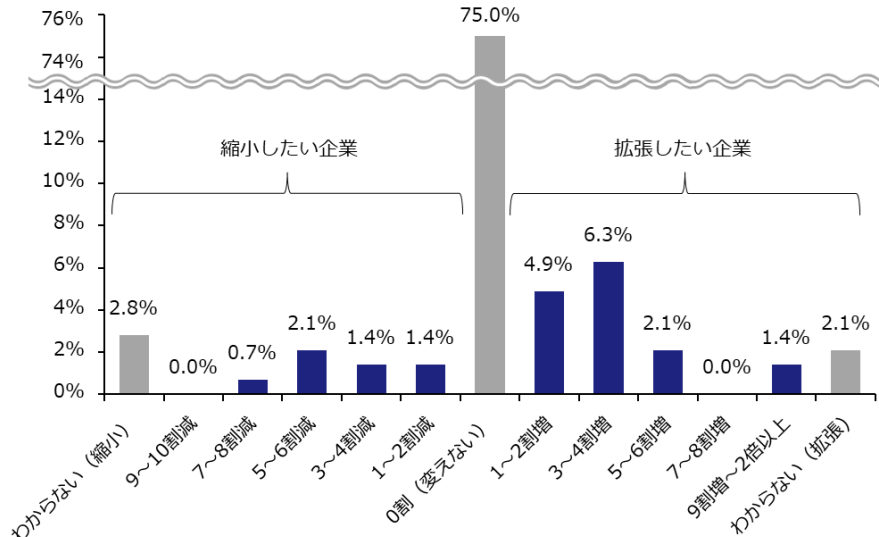
東京23区では、増床幅を「1～2割増」とする企業が回答企業全体の7.2%と最も多かった。そのほか、「3～4割増」（6.4%）、「5～6割増」（4.4%）とする企業も一定数みられた。縮小意向では、「3～4割減」（2.0%）を想定する企業が最も多かった。大阪市では、「3～4割増」とする企業が回答企業全体の6.3%と最も多かった。

【図表18】＜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11】「わからない」を除く／東京23区 (n=766)

【図表19】＜大阪市＞現在のオフィス面積から増減したい割合の分布

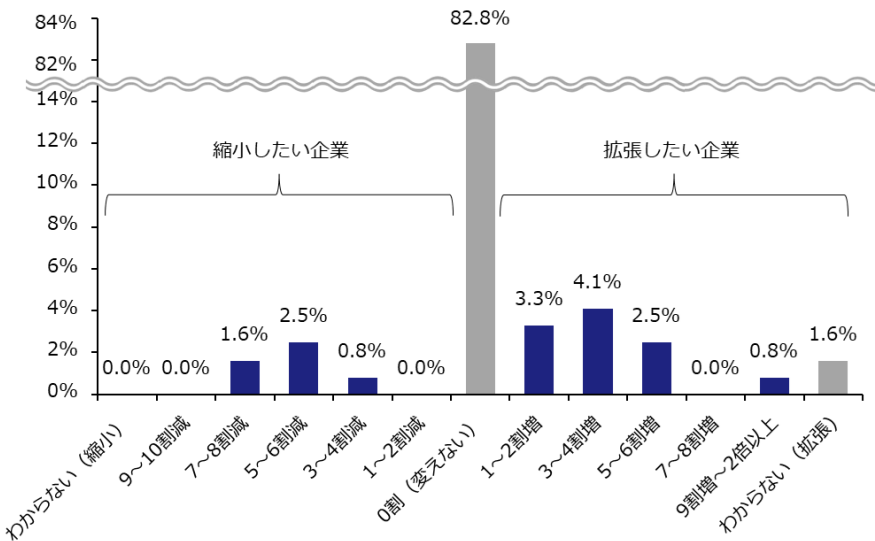


集計対象：【図表11】「わからない」を除く／大阪市 (n=144)

名古屋市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

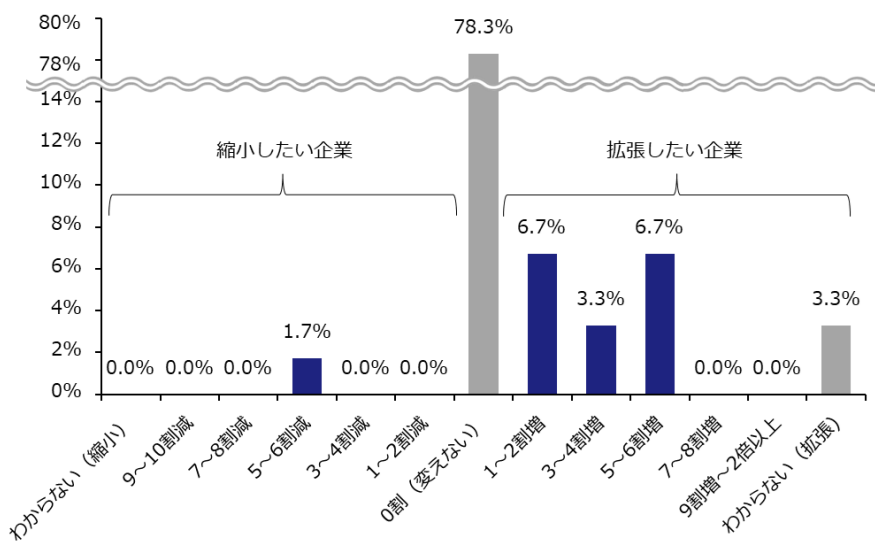
名古屋市では、増床幅として「3～4割増」を想定する割合が最も高く、回答企業全体の4.1%を占めた。福岡市では、「1～2割増」と「5～6割増」を想定する割合がともに回答企業全体の6.7%で同率1位であった。

【図表20】 <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11】「わからない」を除く／名古屋市 (n=122)

【図表21】 <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11】「わからない」を除く／福岡市 (n=60)

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75.2%がテレワークを継続している

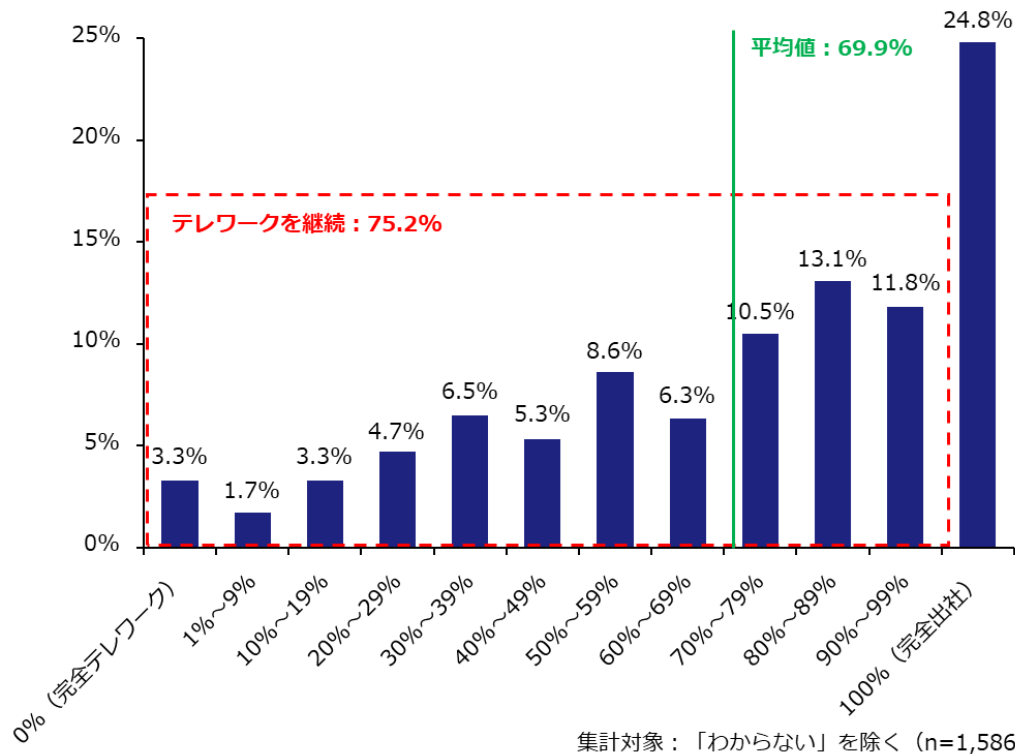
全員がオフィスに出社した場合の出社率を100%とし、「現在の平均的な出社率」を聞いた【図表22】。

【図表22】 出社率の実態

調査時点では24.8%が「100%（完全出社）」と回答し、残りの75.2%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69.9%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。



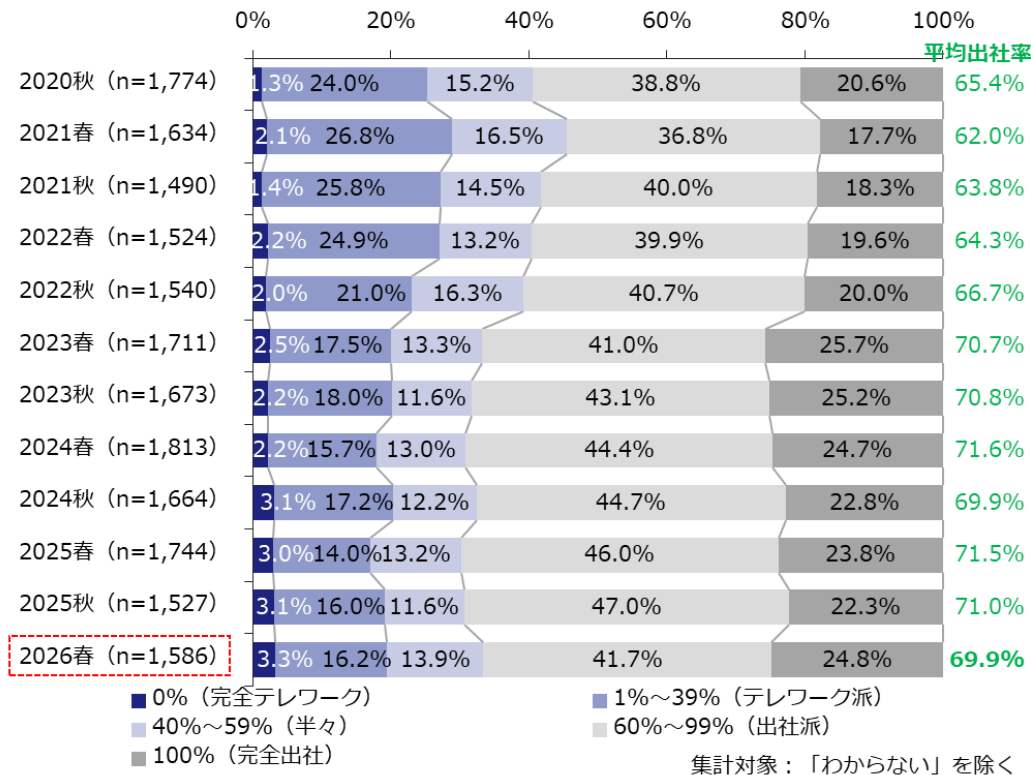
2.1. 出社率

2023春調査以降は平均出社率7割程度で安定

【図表22】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23】。

新型コロナウイルス感染症の5類移行後（2023春調査以降）、平均出社率は7割前後の状況が続いている。ただし、今回調査において「60%～99%（出社派）」は2025秋調査から5.3ポイント減少した一方、「40%～59%（半々）」や「100%（完全出社）」がそれぞれ微増するなど、内訳にはやや変化がみられた。

【図表23】 出社率の実態（経年比較）（※属性別の比較グラフは[Webページ末尾の【付録4】](#)を参照）



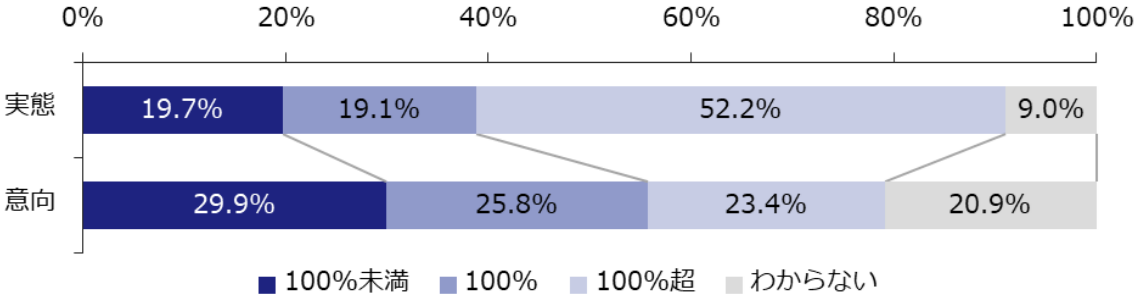
在籍人数に対する座席数、将来的には「100%未満」にしたい企業が29.9%

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、今後は在籍人数に対して何%程度の座席数にし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24】。

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（52.2%）。

意向については「100%超」は23.4%と実態（52.2%）を大幅に下回り、「100%未満」は29.9%と実態（19.7%）を上回る結果となった。

【図表24】 オフィス 在籍人数に対する座席数の割合（実態と意向）



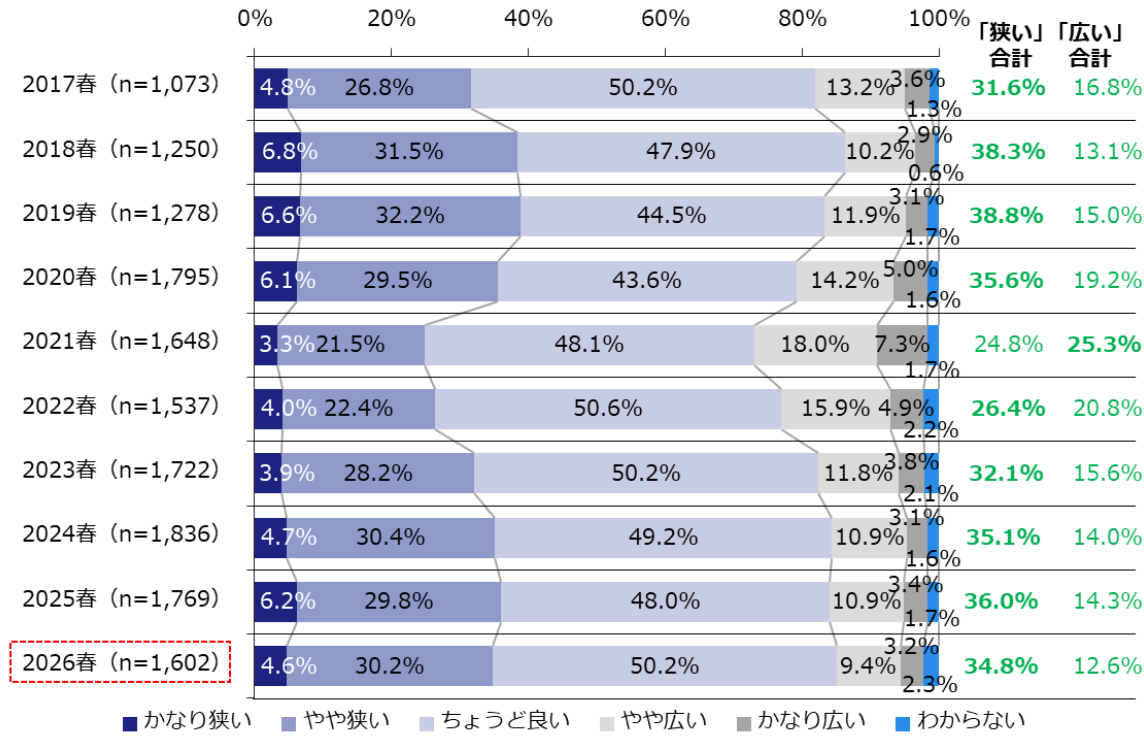
集計対象：全体（n=1,602）

オフィスの手狭感は「かなり狭い」と「やや狭い」が合計34.8%

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（34.8%）が、「かなり広い」と「やや広い」の合計（12.6%）を上回った【図表25】。

過去調査と比べると、2021春調査から2024春調査にかけて「（かなり・やや）狭い」は増加、「（かなり・やや）広い」は減少し、2024春調査以降はともに横ばいで推移している。

【図表25】 手狭感



集計対象：全体 (n=1,602)

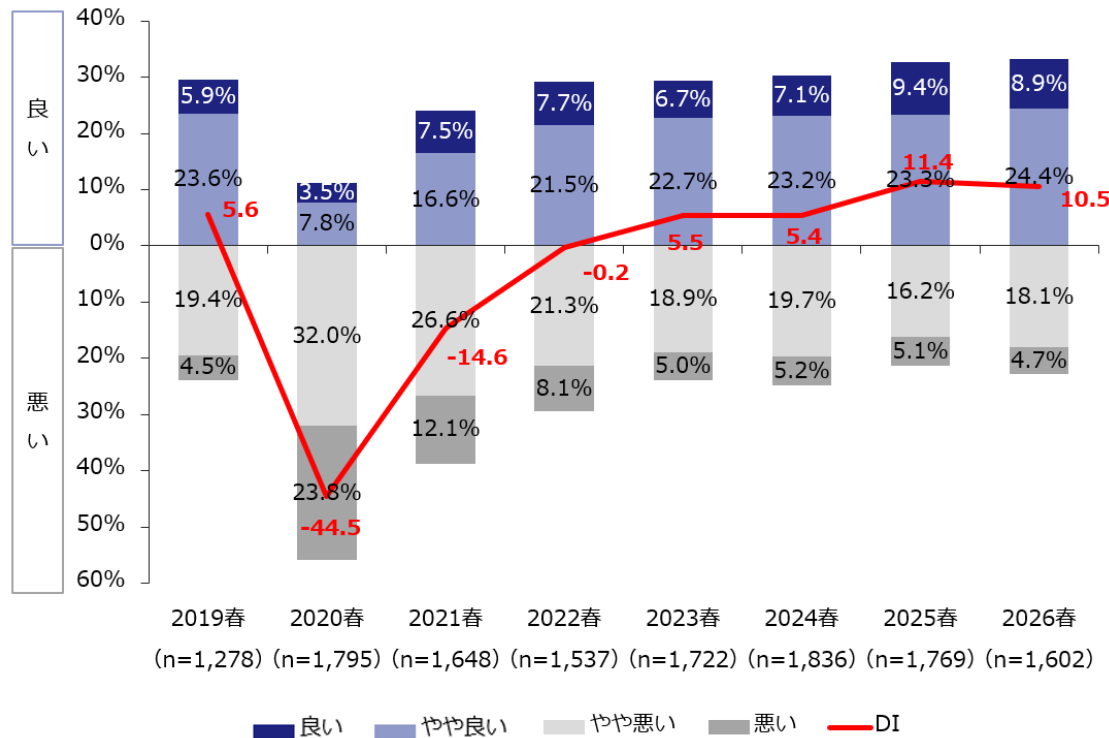
景況感DIは10.5、2023春調査以降プラス圏で推移

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26】に示した。

今回の調査では、「良い」「やや良い」の合計が33.3%、「悪い」「やや悪い」の合計が22.8%となった。

DIは2023春調査以降プラス圏で推移しているが、今回調査では10.5と、2020春調査以降の回復の勢いは落ち着きつつある。

【図表26】 景況感



集計対象：全体／抜粋

3.働き方とワークプレイス

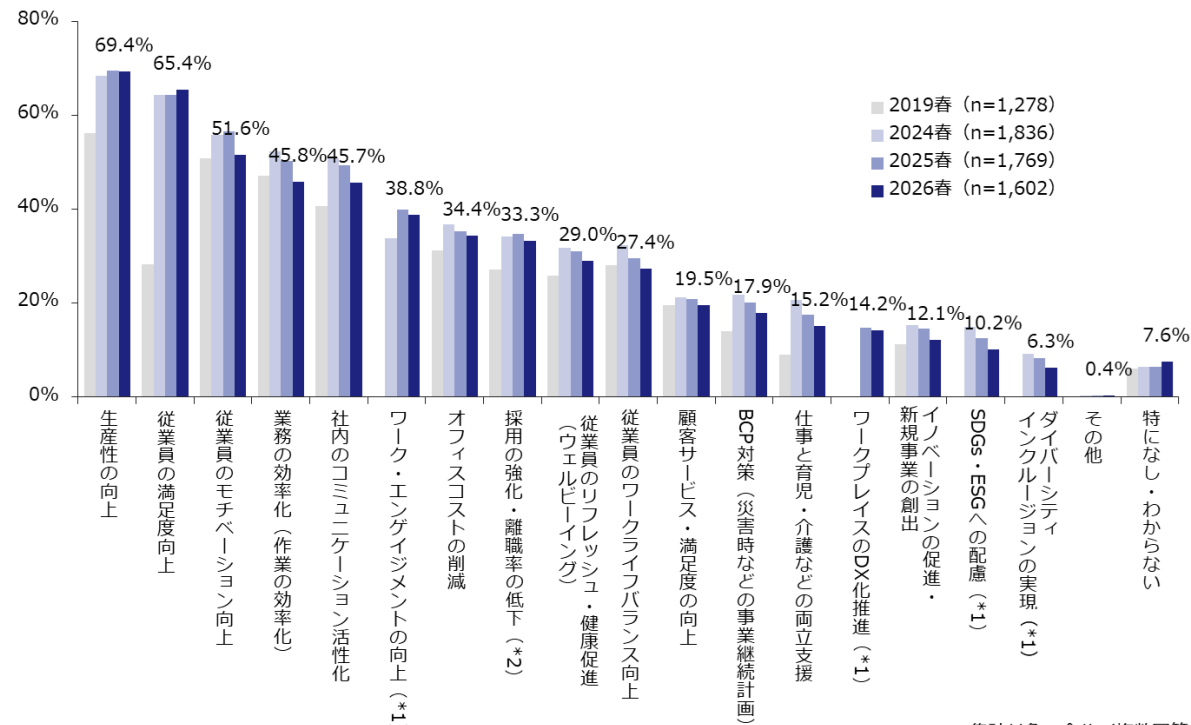
1. メインオフィスの使われ方と評価・課題
2. 働き方とテレワーク
3. ワークプレイス戦略と評価・課題
4. 生成AIの活用状況と影響

オフィス施策を実施するうえで重視する要素はコロナ禍発生前と比べて多様化

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」(69.4%)であった【図表27】。

コロナ禍発生前の2019春調査と比較すると、2024春調査ではすべての項目で回答割合が増加しており、コロナ禍を経てオフィスへ期待される役割が広がったことがうかがえた。2026春調査では、その水準からやや低下する項目もみられるものの、多くの項目で2019春調査を上回る水準を維持している。特に、「生産性の向上」と「従業員の満足度向上」は高い水準を維持している。

【図表27】 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

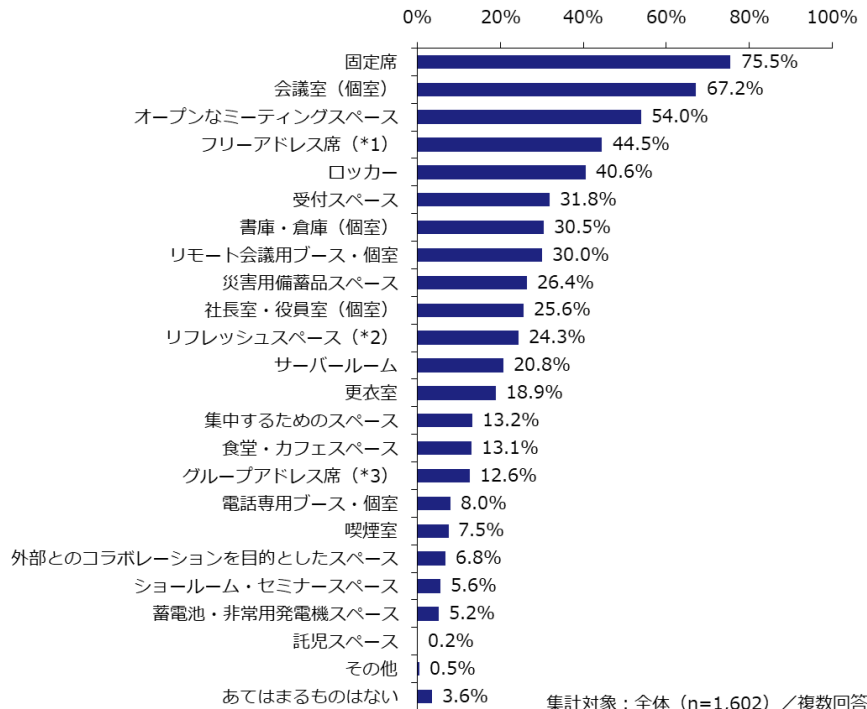
「固定席」や「会議室（個室）」に続き、「オープンなミーティングスペース」が上位に

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28】 オフィスに現在あるスペース

「固定席」（75.5%）や「会議室（個室）」（67.2%）に続き、「オープンなミーティングスペース」（54.0%）が上位となった【図表28】。

*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…個人が自由を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、個人が自由を選ぶことができるスタイルのデスク

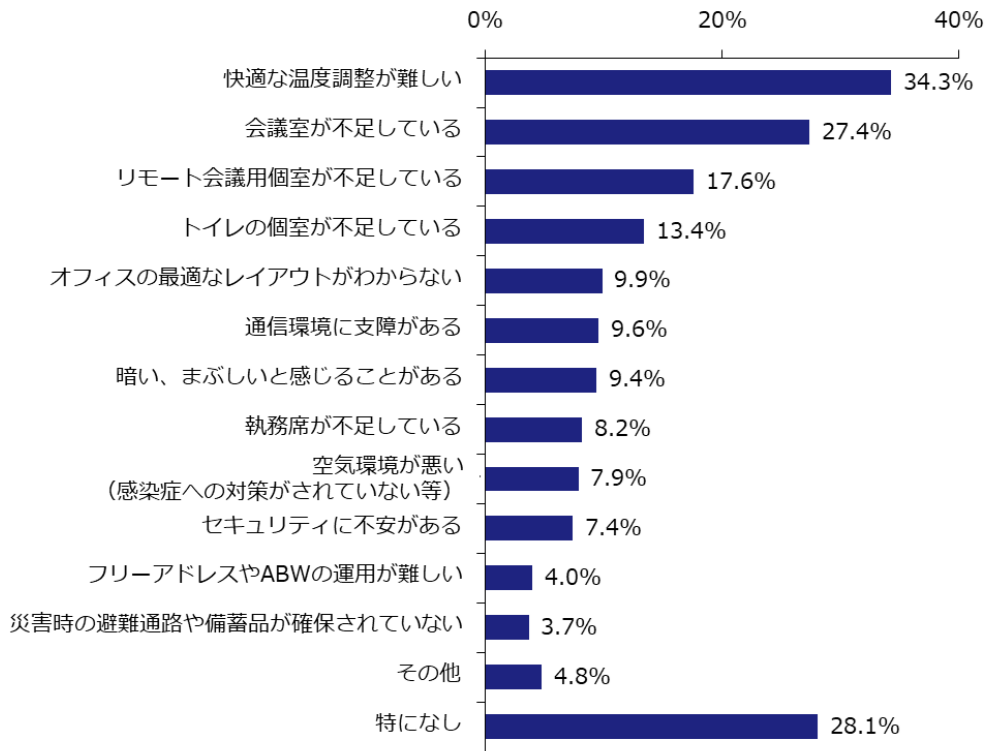
メインオフィスの課題は「会議室が不足している」「リモート会議用個室が不足している」が上位

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」（34.3%）であった【図表29】。

2位以降には「会議室が不足している」（27.4%）と「リモート会議用個室が不足している」（17.6%）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。会議室不足はオフィスを拡張したい理由としても上位に挙げられており（【図表16】）、今後のオフィス需要への影響も考えられる。

続く4位は「トイレの個室が不足している」（13.4%）であり、会議室とあわせて、従業員が日常的に利用する設備・スペースを十分に確保することも、働きやすいオフィス環境づくりを進めるうえで重要であると考えられる。

【図表29】 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=1,602）／複数回答

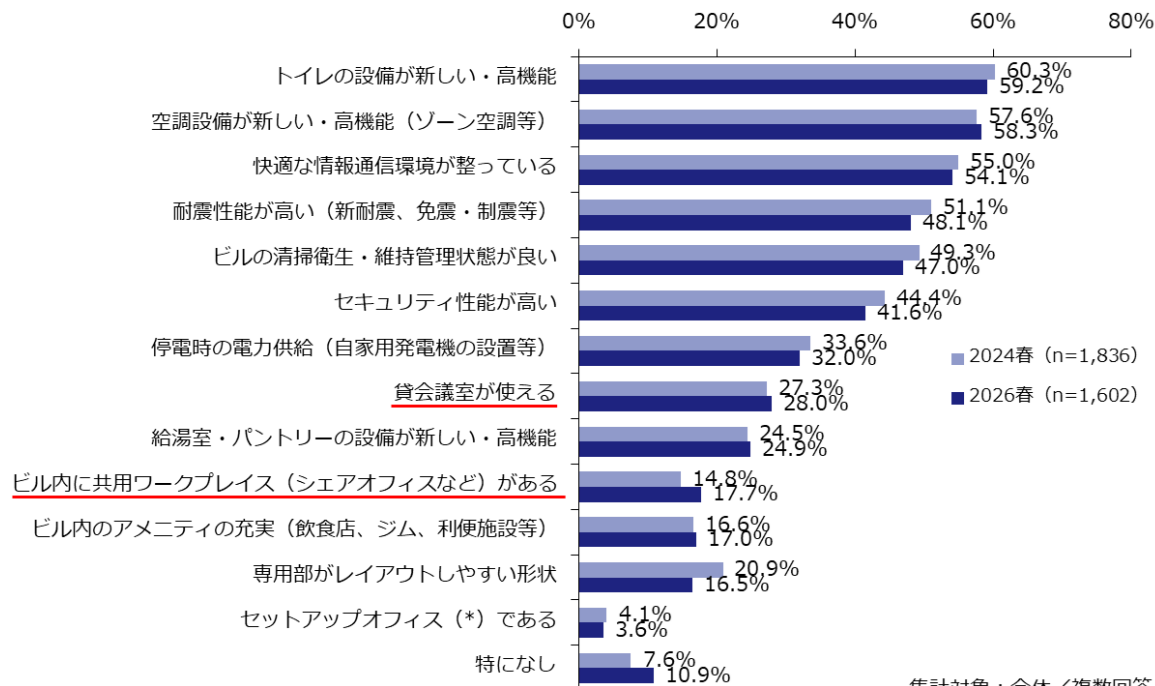
ビルに求める要件:設備・機能系では「トイレ」「空調設備」など基本的な項目が上位に

メインオフィスを設置する物件にあるとよい要件を、「設備・機能系」「立地・規模系」「サステナビリティ系」の3つのカテゴリに分けて聞いた【図表30・31・32】。

「設備・機能系」では、2024春調査から引き続き、「トイレの設備が新しい・高機能」(59.2%)や「空調設備が新しい・高機能(ゾーン空調等)」(58.3%)、「快適な情報通信環境が整っている」(54.1%)など、基本的な項目が上位となった【図表30】。

また、回答割合は高くないものの、比較的新しい価値基準である「ビル内に共用ワークスペース(シェアオフィスなど)がある」(17.7%)は2024春調査から増加している。「貸会議室が使える」(28.0%)も一定の支持を得ており、ビルの共用ワークスペースへの関心がうかがえる。

【図表30】メインオフィスを設置するビルにあるとよい要件（設備・機能系）



集計対象：全体/複数回答

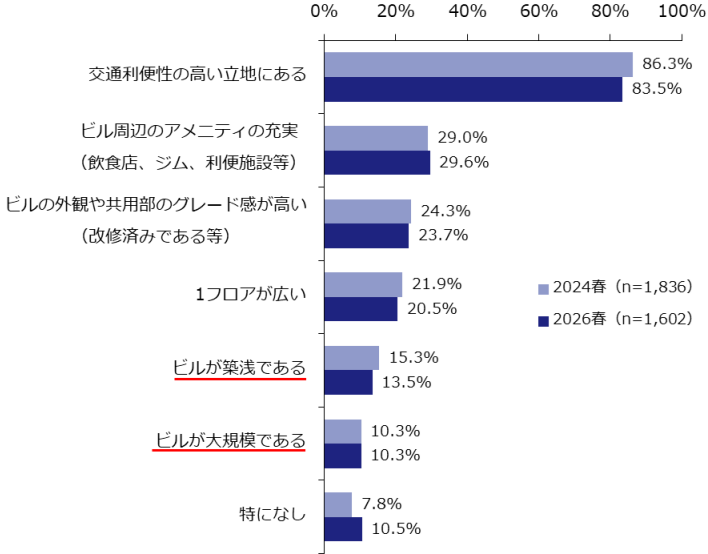
*セットアップオフィス……賃貸借契約において、貸主側が受付や会議室など一部の内装をあらかじめ施してテナントに貸す形態。移転にかかる費用を抑えられる。

ビルに求める要件:立地・規模系で、「築浅」「大規模」は下位にとどまる

「立地・規模系」では、2024春調査から大きな変化はなく、「交通利便性の高い立地にある」(83.5%)が圧倒的に支持された一方、「ビルが築浅である」(13.5%)や「ビルが大規模である」(10.3%)など、ビルの基本的なスペックと考えられている2項目については下位にとどまった【図表31】。

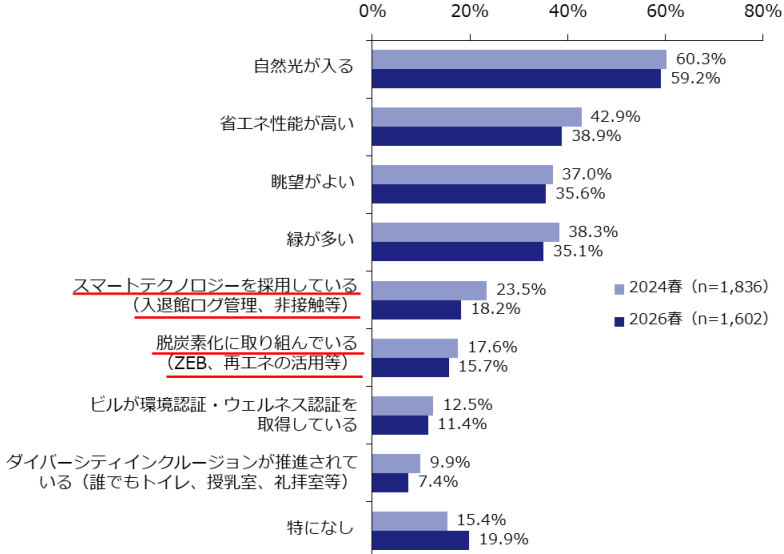
「サステナビリティ系」では「自然光が入る」(59.2%)や「省エネ性能が高い」(38.9%)などが上位となった【図表32】。また、比較的新しい価値基準として「スマートテクノロジーを採用している(入退館ログ管理、非接触等)」(18.2%)や「脱炭素化に取り組んでいる(ZEB、再エネの活用等)」(15.7%)なども一定の支持を得た。

【図表31】メインオフィスを設置するビルにあるとよい要件
(立地・規模系)



集計対象：全体／複数回答

【図表32】メインオフィスを設置するビルにあるとよい要件
(サステナビリティ系)



集計対象：全体／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3割超

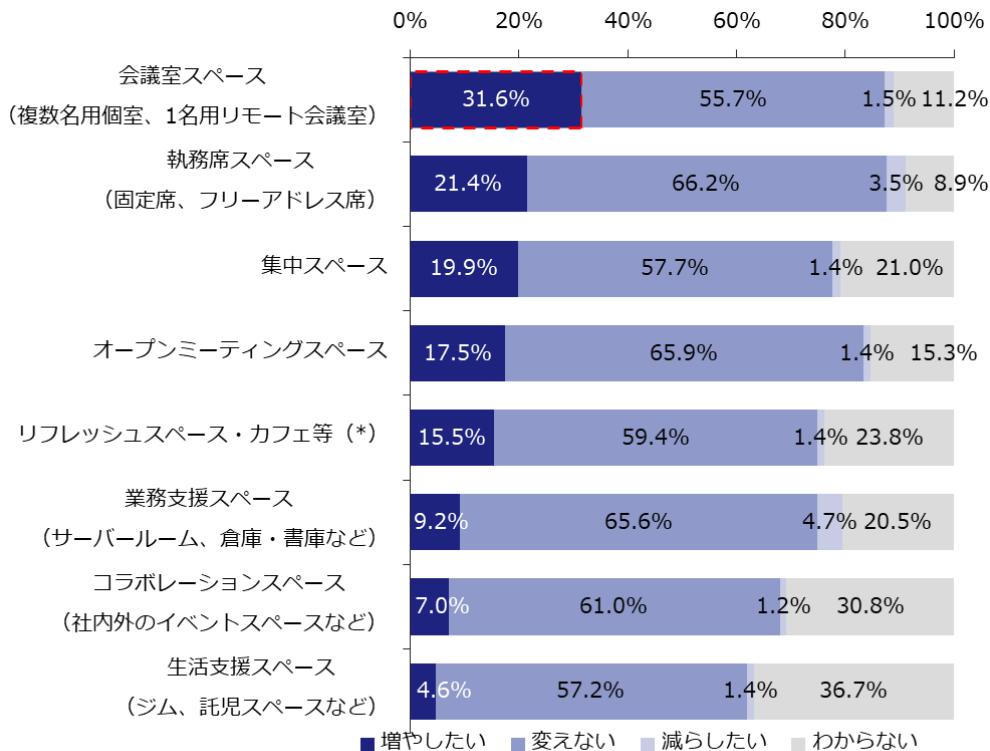
オフィス内の各スペースの今後について聞いた結果を【図表33】にまとめた。

「減らしたい」と回答した割合はすべてのスペースで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」と回答した割合は31.6%と最も高く、メインオフィスの課題（【図表29】）でも上位に挙げ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）」（21.4%）や「集中スペース」（19.9%）、「オープンミーティングスペース」（17.5%）で「増やしたい」が2割前後を占め、多様なスペースの需要がみとれる。

【図表33】 今後の各スペースの変化



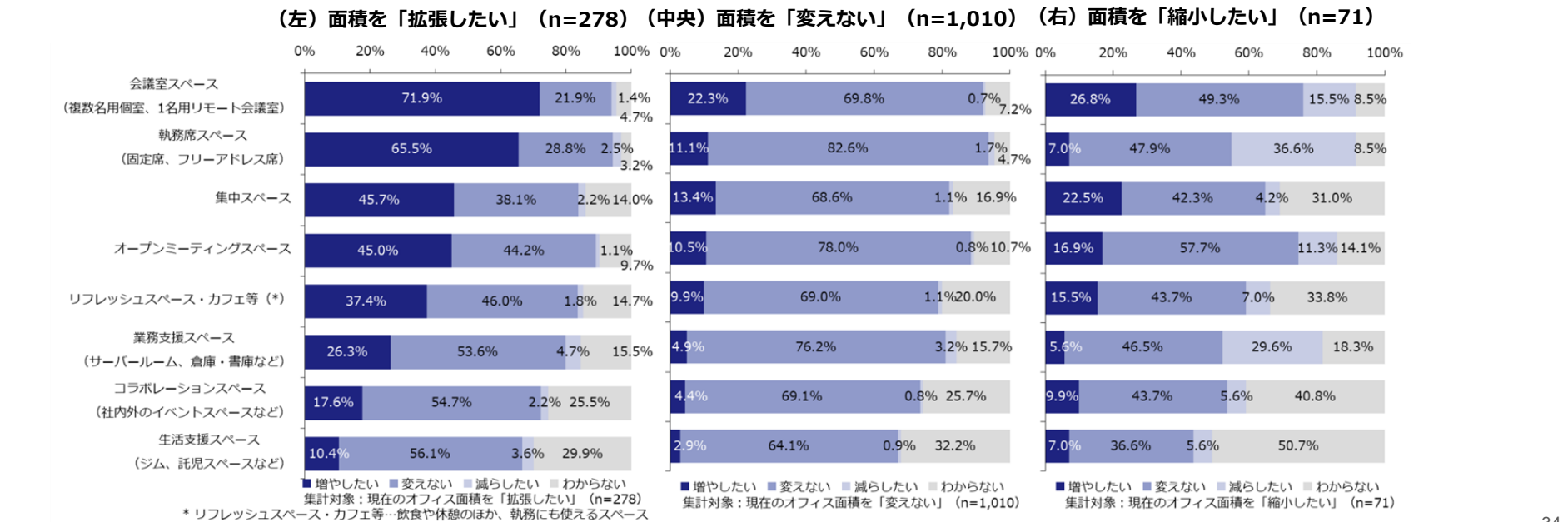
集計対象：全体 (n=1,602)

* 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

オフィス面積を「縮小したい」企業でも、必要な機能は充実させようとしている可能性がある

【図表33】の結果を今後のオフィス面積の変化別にみたところ、面積を「拡張したい」企業ほど、各スペースを「増やしたい」という意向が強いことがみてとれる【図表34（左）】。ただし、面積を「変えない」企業でもすべてのスペースで「増やしたい」が「減らしたい」を上回っている【図表34（中央）】。また、面積を「縮小したい」企業では、「執務席スペース」や「業務支援スペース」を減らす意向が強いものの、「会議室スペース」や「集中スペース」、「オープンミーティングスペース」、「リフレッシュスペース」などでは「増やしたい」が「減らしたい」を上回っていた【図表34（右）】。面積を縮小したい企業であっても、特定のスペースを効率化させながら、自社に必要な機能は充実させようとしている可能性がある。

【図表34】 今後のオフィス面積の変化別、今後の各スペースの変化



3.2. 働き方とテレワーク

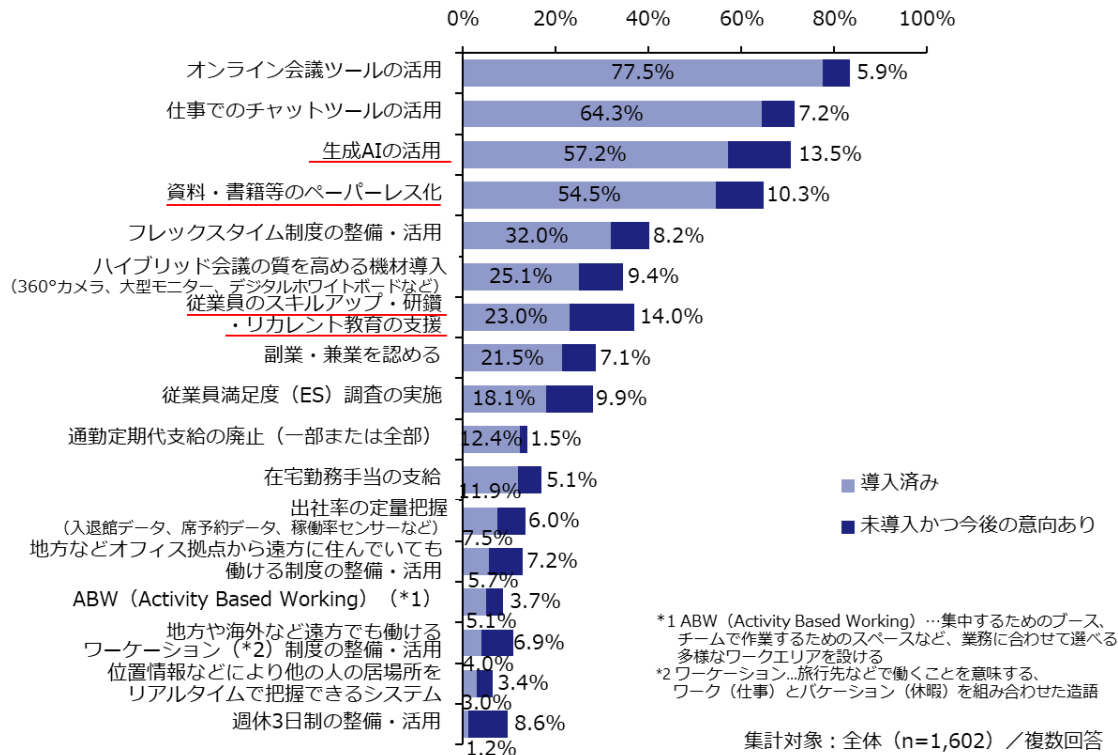
「生成AIの活用」が大きく伸び、57.2%が導入済みと回答

【図表35】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、2025春調査（[大都市圏オフィス需要調査2025春＜詳細版＞](#)【[図表39](#)】）では導入済みが35.9%であったのに対し今回は57.2%と大幅に伸びた。

また「生成AIの活用」のほか、「資料・書籍等のペーパーレス化」、「従業員のスキルアップ・研鑽・リカレント教育の支援」は「未導入かつ今後の意向あり」の割合が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35】働き方に関する取り組み状況



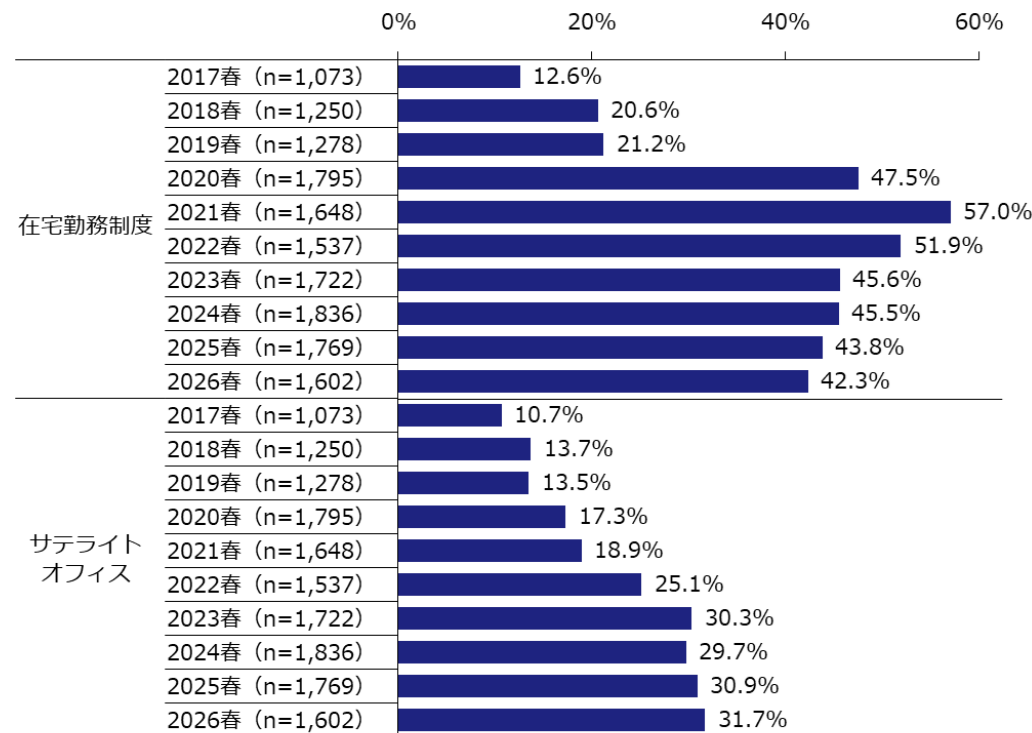
在宅勤務制度は緩やかな減少傾向、サテライトオフィスは横ばいで推移

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36】。

今回調査では在宅勤務制度の導入率は42.3%で、2023春調査以降、緩やかな減少傾向がみられた。サテライトオフィスの導入率は31.7%となり、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）割合は、全体の58.4%であった。

【図表36】在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



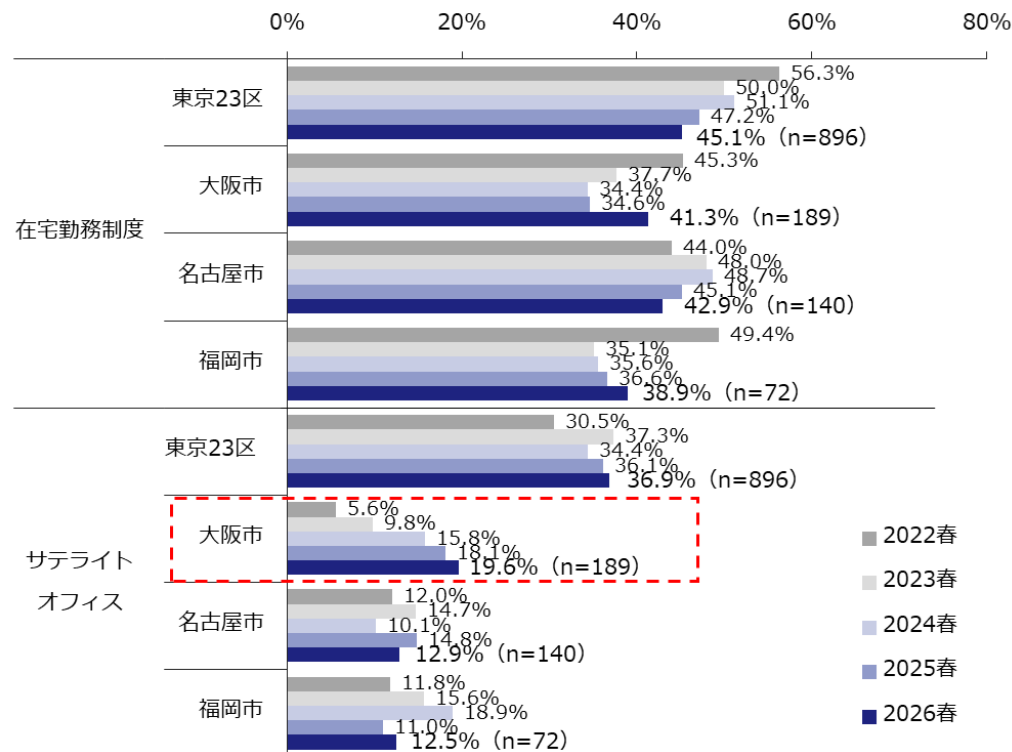
集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

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37】。

サテライトオフィスについては、過去調査と同様、東京23区（36.9%）では他の地域と比べて導入率が高かった。大阪市では過去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37】 <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



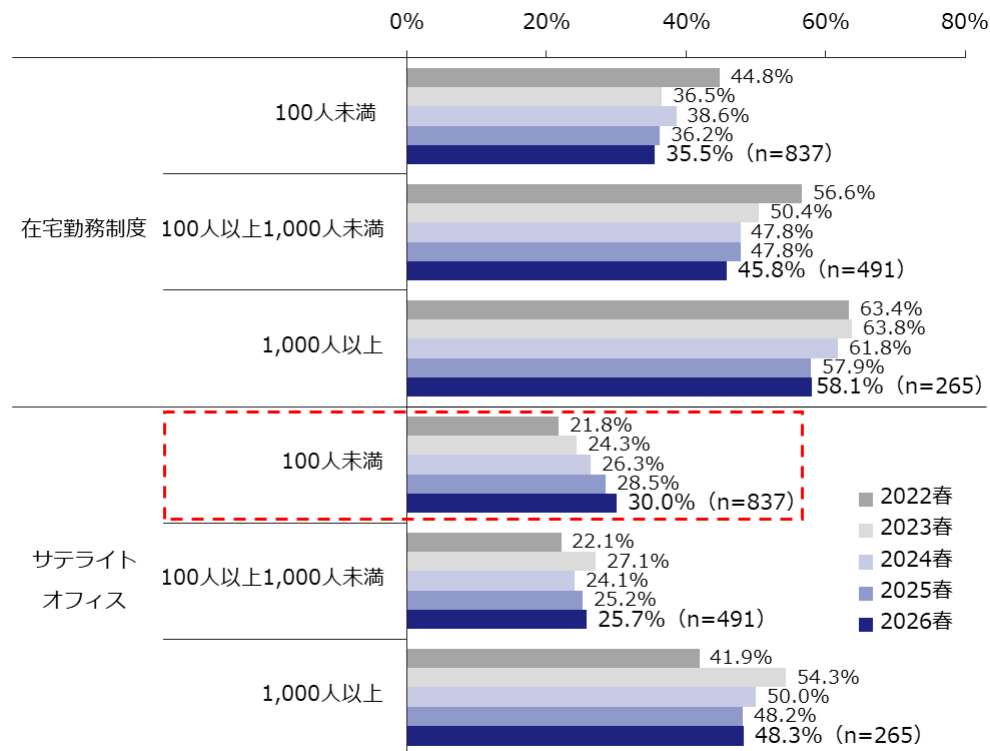
集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

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38】。

ただし、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。国内企業のうち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38】 <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

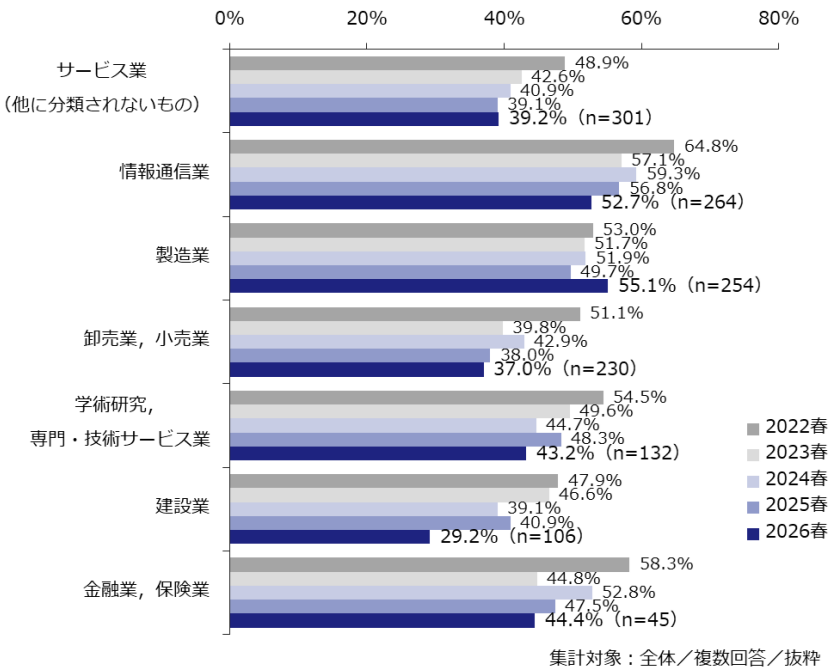


集計対象：全体／複数回答／抜粋／再集計

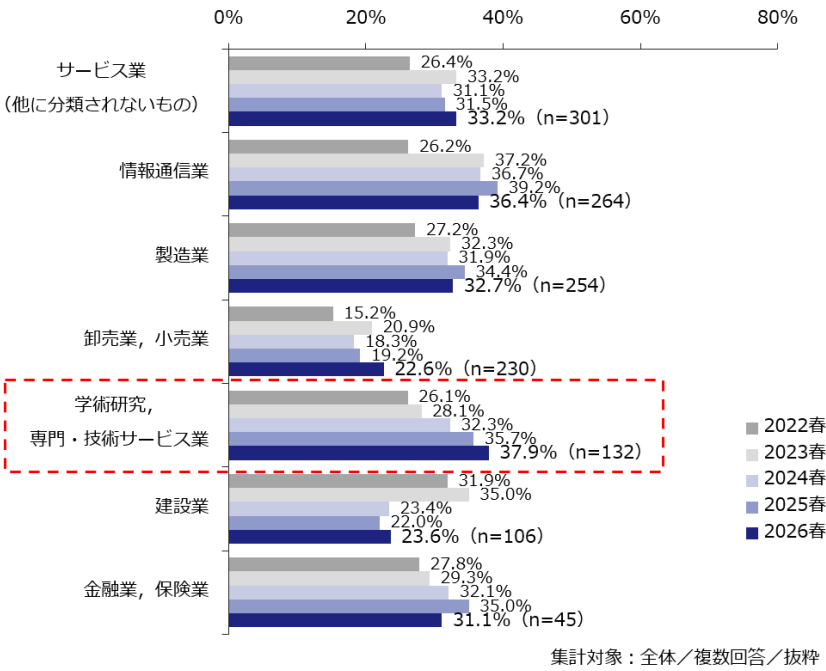
「学術研究，専門・技術サービス業」ではサテライトオフィスの導入率が増加傾向

業種別のサテライトオフィスの導入率は、多くの業種で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」では増加傾向が続いている【図表40】。

【図表39】＜業種別＞在宅勤務制度の導入率



【図表40】＜業種別＞サテライトオフィスの導入率

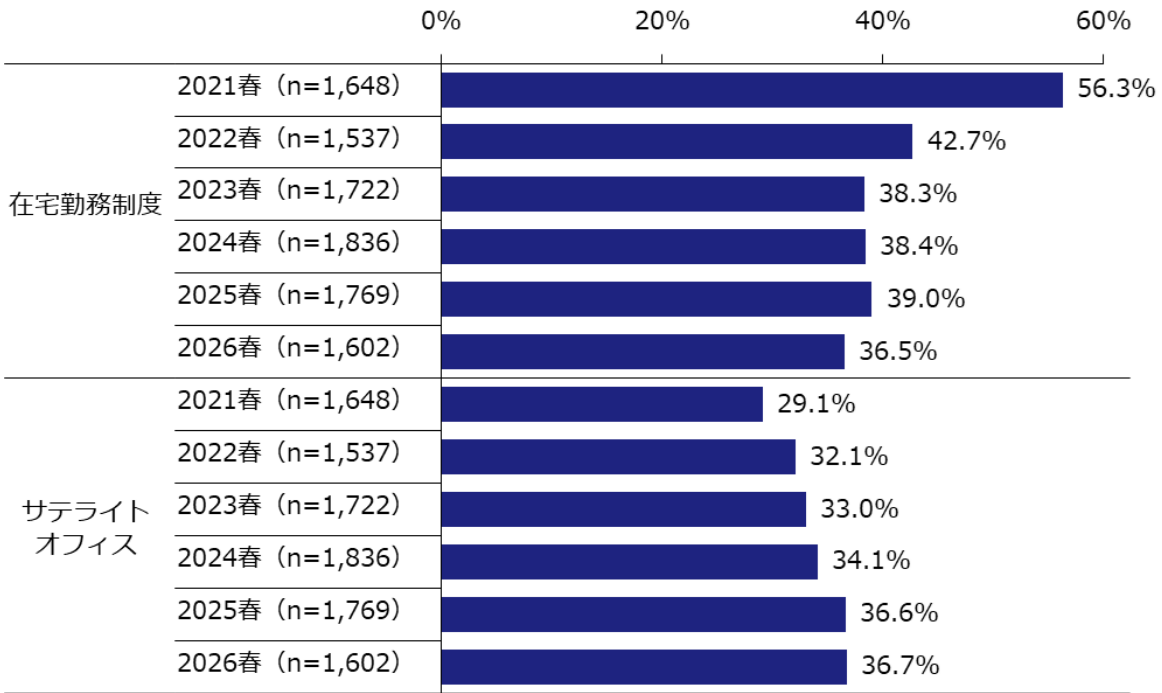


サテライトオフィスの導入意向が在宅勤務制度の導入意向をわずかに上回る

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41】。

経年変化をみると、2021春調査ではサテライトオフィスの導入意向よりも、在宅勤務制度の導入意向が27.2ポイント高かったが、その差が徐々に縮まり、今回調査ではサテライトオフィスの導入意向が在宅勤務制度の導入意向をわずかに上回った。

【図表41】 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

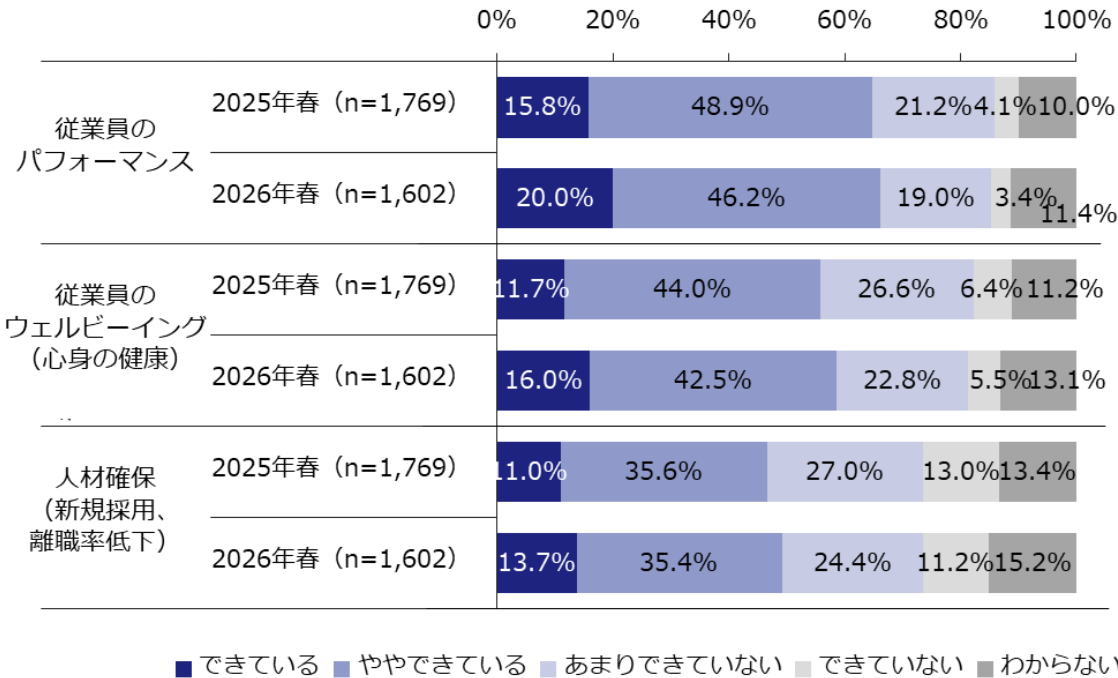
現在のワークプレイス環境が「従業員のパフォーマンス」に「(やや)貢献できている」が6割超

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42】。

「(やや)できている」の割合は、「従業員のパフォーマンス」では66.2%、「従業員のウェルビーイング（心身の健康）」では58.5%となり、いずれも過半数を占めた。

また、各項目で「できている」と回答した割合が2025春調査から増加しており、ワークプレイス環境がもたらす効果をより強く実感する企業が増えていることがうかがえる。

【図表42】現在のワークプレイス環境の各項目への貢献度



集計対象：全体

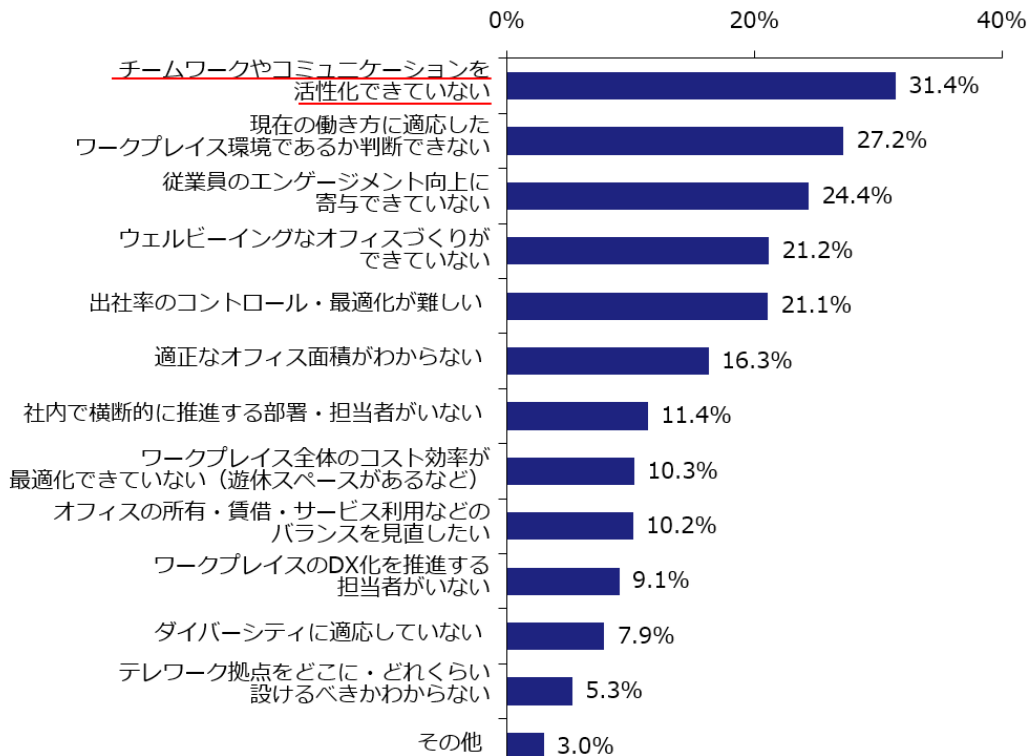
ワークプレイス戦略の課題として、「コミュニケーション」に関する課題感が根深く残る

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」

（31.4%）と回答した割合が最も高かった。テレワーク普及当初から指摘されていたコミュニケーションに関する課題は、依然として企業の根深い課題となっていることがうかがえる。

次いで「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」（27.2%）、「従業員のエンゲージメント向上に寄与できていない」（24.4%）など、働き方や組織づくりを支える場として、オフィスを活かし切れていないことに関する項目が上位となった【図表43】。

【図表43】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=845）／複数回答

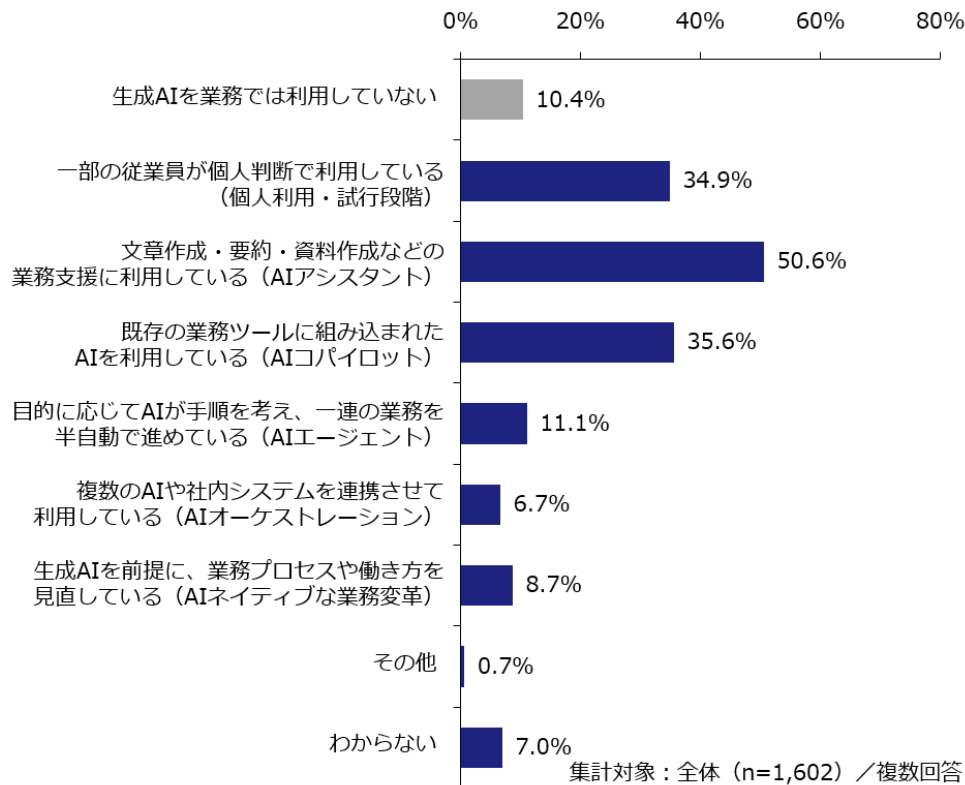
「業務支援 (AIアシスタント)」を中心に、すでに多くの企業が生成AIを業務で活用している

生成AIの業務活用状況について聞いた結果、「生成AIを業務では利用していない」と回答した割合は10.4%にとどまり、活用の程度には違いがあるものの、多くの企業がすでに生成AIを業務で活用していることがわかった【図表44】。

特に、「文章作成・要約・資料作成などの業務支援に利用している (AIアシスタント)」と回答した割合は50.6%と過半数に達した。

また、「目的に応じてAIが手順を考え、一連の業務を半自動で進めている (AIエージェント)」(11.1%)や「生成AIを前提に、業務プロセスや働き方を見直している (AIネイティブな業務変革)」(8.7%)などの、より高度な活用もそれぞれ1割程度みられた。

【図表44】 生成AIの活用状況



比較的高度な活用を行う割合も約2割

【図表44】で示した生成AIの活用状況について、回答者が選択した項目のうち、最も高度な活用内容をもとに「生成AIの活用レベル」として分類した【図表45】。

レベル6：「AIネイティブな業務変革」を選択

レベル5：上記以外で「AIオーケストレーション」を選択

レベル4：上記以外で「AIエージェント」を選択

レベル3：上記以外で「AIコパイロット」を選択

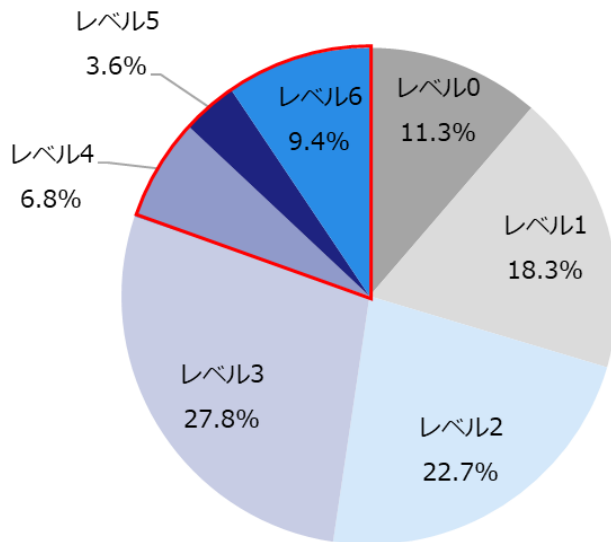
レベル2：上記以外で「AIアシスタント」を選択

レベル1：上記以外で「個人利用・試行段階」を選択

レベル0：「利用していない」を選択

レベル2・3が約半数を占めており、多くの企業はAIアシスタントやAIコパイロットを活用する段階にある一方で、比較的高度な活用を行うレベル4以上も約2割となった。

【図表45】生成AIの活用レベル（※属性別の比較グラフは[Webページ末尾の【付録5】](#)を参照）



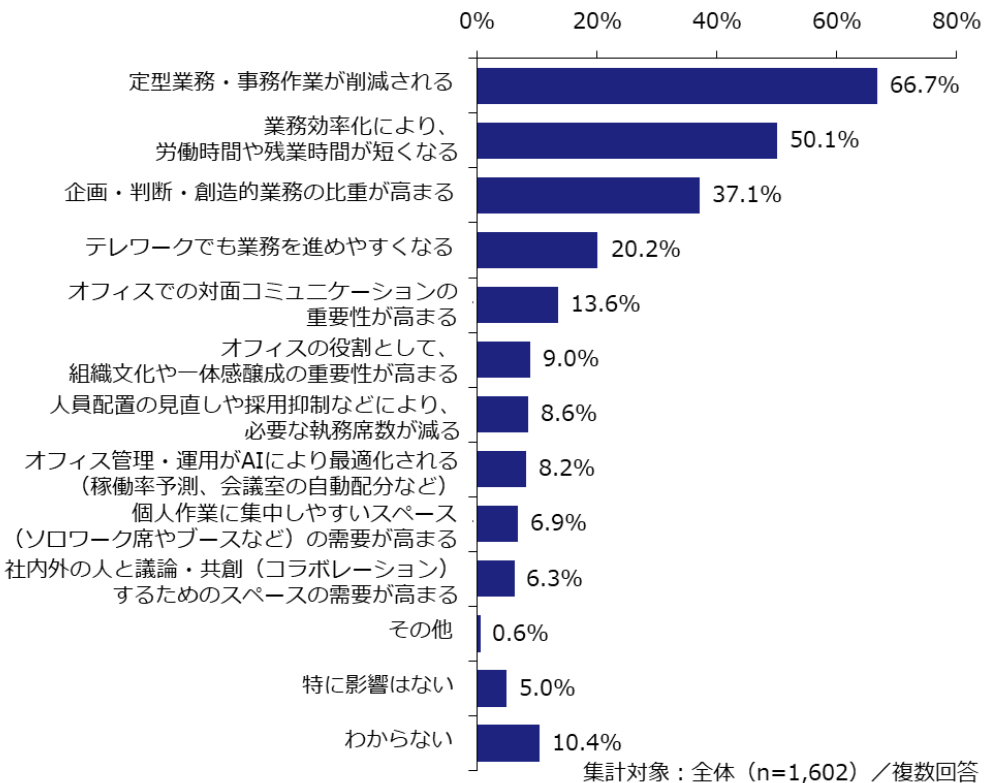
集計対象：「わからない」「その他」を除く（n=1,483）／再集計

生成AIの活用による「定型業務・事務作業の削減」や「労働時間の短縮」を見込む企業が多い

社内で生成AIの活用が進むことによる、働き方やオフィスへの影響について聞いたところ、最も多かったのは「定型業務・事務作業が削減される」（66.7%）、次いで「業務効率化により、労働時間や残業時間が短くなる」（50.1%）、「企画・判断・創造的業務の比重が高まる」（37.1%）となった【図表46】。生成AIの活用により、定型業務の効率化が進むことで労働時間の削減やより付加価値の高い業務へのシフトを期待する企業が多いことがうかがえる。

一方、執務席数やオフィス内のスペースなど、オフィス環境への直接的な影響を想定している割合はいずれも1割未満にとどまった。しかし、上位に挙げられた定型業務の削減や創造的業務へのシフトといった働き方・業務内容の変化は、将来的に必要な席数の減少や執務席スペース、コラボレーションスペースのあり方などにも波及し、オフィスの役割を変える可能性がある。

【図表46】 生成AIの働き方やオフィスへの影響



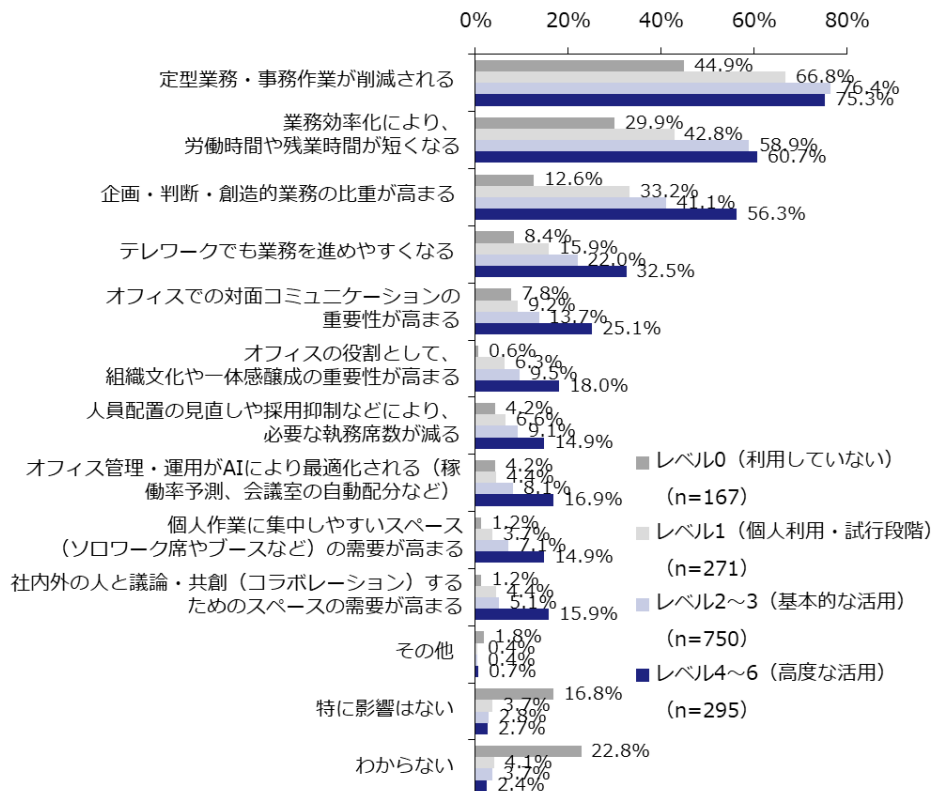
生成AIの活用レベルが高まるほど、働き方やオフィスへの影響を感じやすい

【図表46】の結果について、生成AIの活用レベル（【図表45】）による比較をした【図表47】。

全体で上位に挙げた「定型業務・事務作業が削減される」や「業務効率化により、労働時間や残業時間が短くなる」は導入しているか否かで影響の感じやすさが大きく異なる。一方で、基本的な活用（レベル2～3）と高度な活用（レベル4～6）での差はあまりみられなかった。

そのほかの項目は活用レベルが高まるほど、生成AIの活用による影響を感じやすいことがわかる。そのため、今後生成AIの活用がさらに普及していくことにより、【図表46】では回答率が低かった項目についても、生成AIによる影響を見込む企業が増えていく可能性がある。

【図表47】 生成AIの活用レベル別、生成AIの働き方やオフィスへの影響



集計対象：「わからない」「その他」を除く／複数回答／抜粋

生成AIの業務活用について(自由回答、一部抜粋・編集)

生成AIの業務活用について、自社ならではの活用方法や、今後試してみたいこと、現在困っていること・気になっていることを自由に回答してもらった。生成AIの活用レベルが高まるにつれて、活用する業務や課題の内容に違いがみられた。ただし、情報漏洩やセキュリティに関する不安は、活用レベルを問わず共通して挙げられており、生成AIの活用における主要な懸念の一つとなっている。以下、抜粋して紹介する。

レベル0～1（利用していない／個人利用・試行段階）：導入へのハードルや、生成AIへの漠然とした不安がみられる。一方で、生成AIの活用の効果に期待する声もみられた。

- ・生成AIに詳しい者がおらず、どう使ったら良いか、どのように活用できるかわからない
- ・従業員が積極的に使おうとしてくれない
- ・誤った情報を出してトラブルになる可能性が高いため、積極的な導入は避けている
- ・情報の流出の懸念
- ・AIを多用することにより人間の想像力と創造力の低下、文章力の低下、臨機応変な解決能力の低下など、マイナスの影響が生じることを懸念する
- ・書類作成作業が軽減されそう
- ・製品の目視チェックをAI機能を用いて、自動判定させたい

レベル2（AIアシスタント）：個人業務の効率化を中心に活用されている。社員教育やより高度な活用に向けた課題を感じている。

- ・文書作成や調べものでは便利に使っている。情報漏洩がやはり気になる場所である
- ・業務効率化等は一部の有識者で行っているが、もう少し基礎知識を上げて横断で取り組みたい
- ・適切な回答を引き出すための、プロンプトづくりの経験値が社員によりまちまちであるため、情報共有をはかりたい
- ・小規模ながらローカルLLMの導入も試してみたい

レベル3（AIコパイロット）：自社のカスタマイズやシステムの連携など、個人レベルを超えた活用方法がみられる。課題には「社内ルール」「AI選定」などがあがった。

- ・自社の判断基準を反映させたFAQ
- ・いくつかあるシステムの連携をして業務効率化を図りたい
- ・管理部からの社内ルールの制定や告知など、全ての従業員が必ず知っておくべき情報を得られるような仕組みづくりができればよい
- ・生成AIを使用して作成した資料の整合性や確からしさをどのようにチェックするか？
- ・それぞれの業務に適したAIの選定
- ・著作権や情報漏洩に対する対策

レベル4～5（AIエージェント／AIオーケストレーション）：より中核的な業務へと活用対象が広がっている。社内で広くAIを活用することを前提とした課題がみられる。

- ・AIオーケストレーションをさらに深化させ、事業企画のベースを作成したい
- ・プロジェクトマネジメントに利用している
- ・AIへのノウハウの移転による属人化防止
- ・生成AIの活用事例の拡充、業務効率化の効果検討
- ・情報漏洩対策やセキュリティに関する勉強会の実施と、新しいAIツールの導入時のルール整備が必要
- ・新しいAIのキャッチアップと最適なAIの利用について検討することが難しい

レベル6（AIネイティブな業務変革）：業務においてAIの活用が前提となっている。

- ・全社員に利用を義務付けている
- ・契約書のレビュー、議事録・資料作成はほぼ全てAIを利用するようになった。顧客対応とマーケティングデータの収集もAIにやらせる方向で考えている
- ・情報漏洩
- ・オンボーディング改善