

大都市圏オフィス需要調査 2026 春<概要版>

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

2026 年 7 月 30 日

「機能の最適化」へ

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。このたび、その第 20 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【図表 1】。
- 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【図表 2】。
- 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【図表 3】。
- 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てとれる【図表 4-1】。
- 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【図表 4-2】。
- 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【図表 5-1】。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【図表 5-2】。
- 面積の「量的拡大」は横ばいで一服感がみられるものの、ハイブリッドワークの定着を背景に、オフィス内の「機能の最適化・多機能化」を模索する質的变化の局面にあるといえ、今後の動向が注目される。

<調査概要>

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）

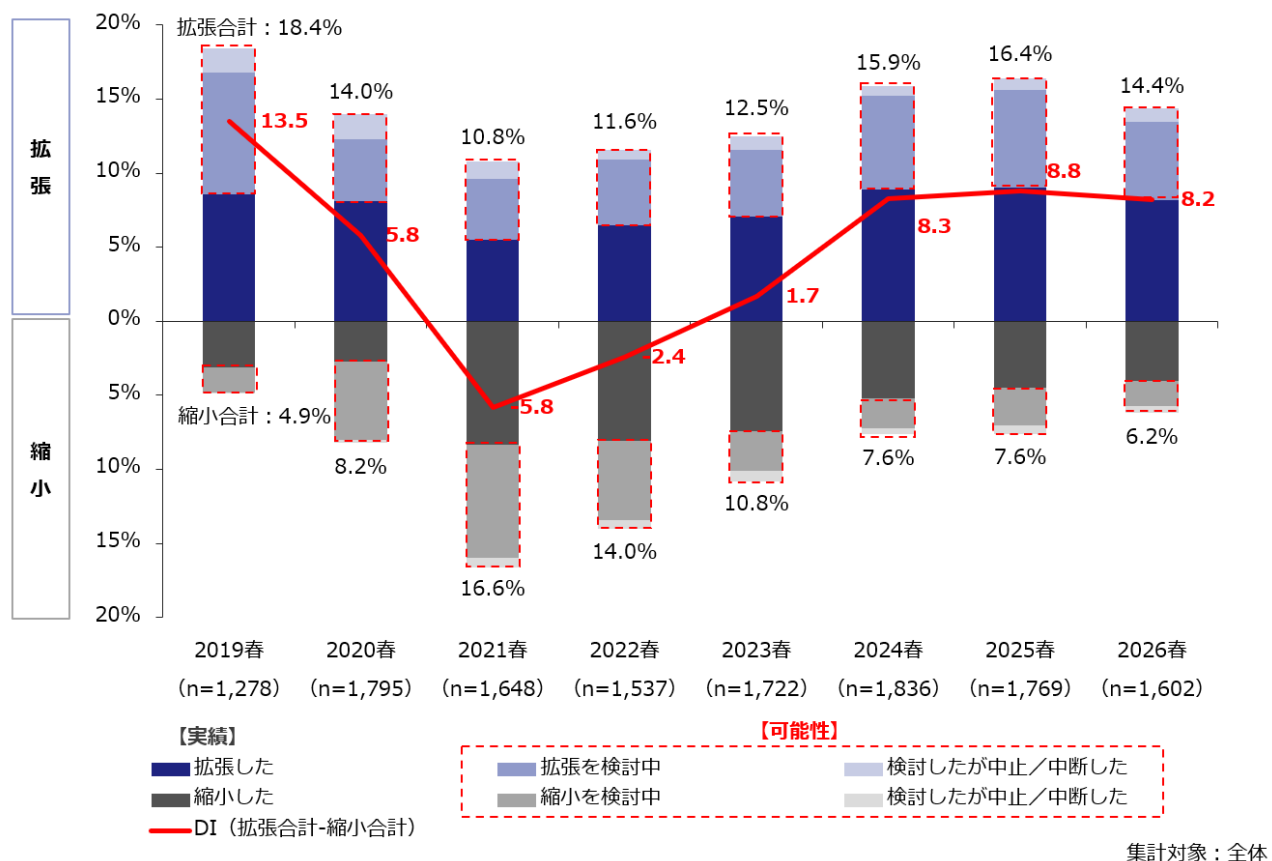
調査方法：メール配信による

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14.4%、「縮小（した+する可能性）」の合計は6.2%で、DIは8.2となった【図表1】。

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。2024 春調査以降、DI 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。

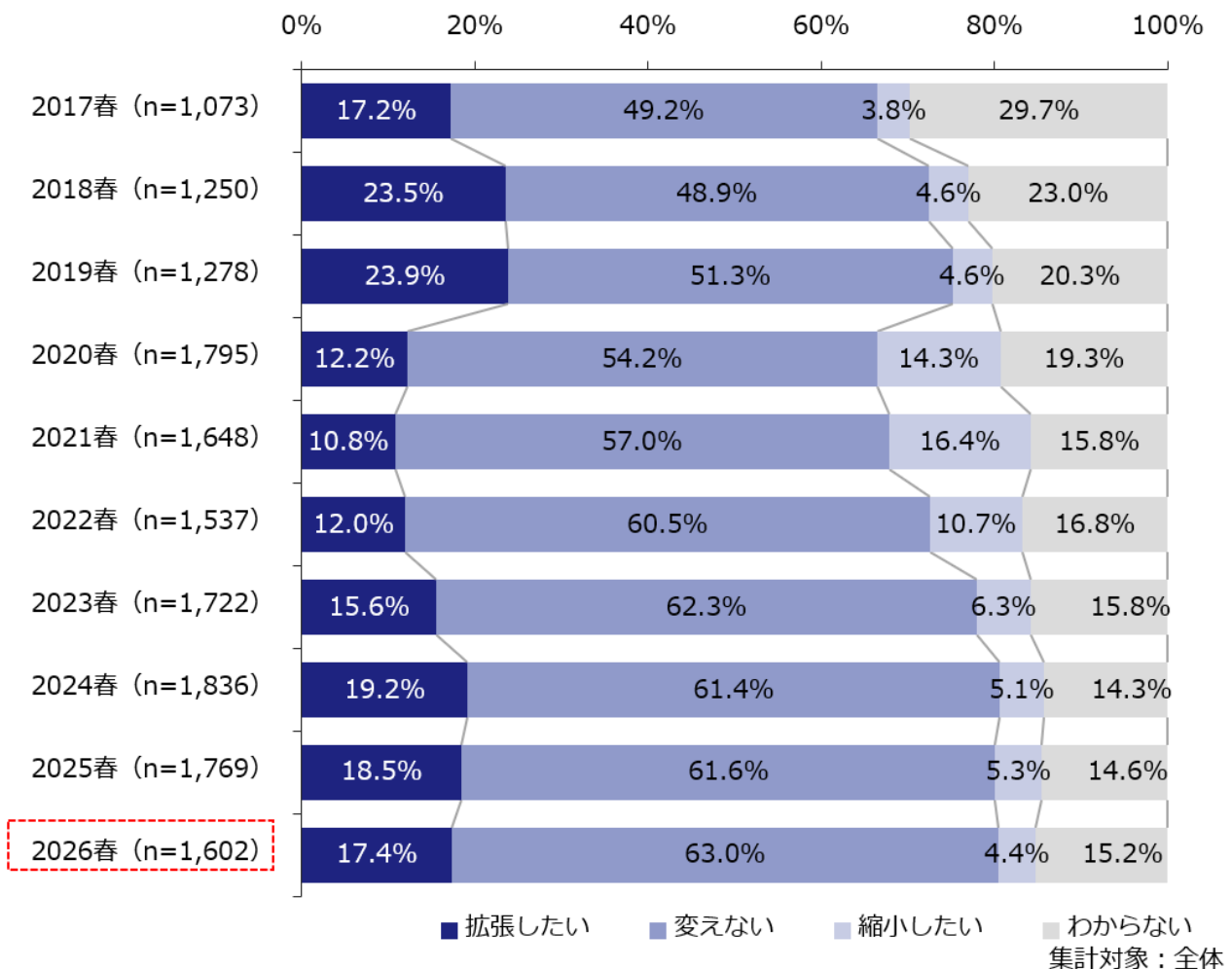
【図表1】過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



topic 2

今後（2～3年程度先まで）のオフィス面積については、引き続き「拡張したい」（17.4%）が「縮小したい」（4.4%）を上回っている【図表2】。経年でみると、「拡張したい」の割合は2021春調査を底に増加した後、2024春調査以降、大きな変化はみられず、ほぼ横ばいで推移している。

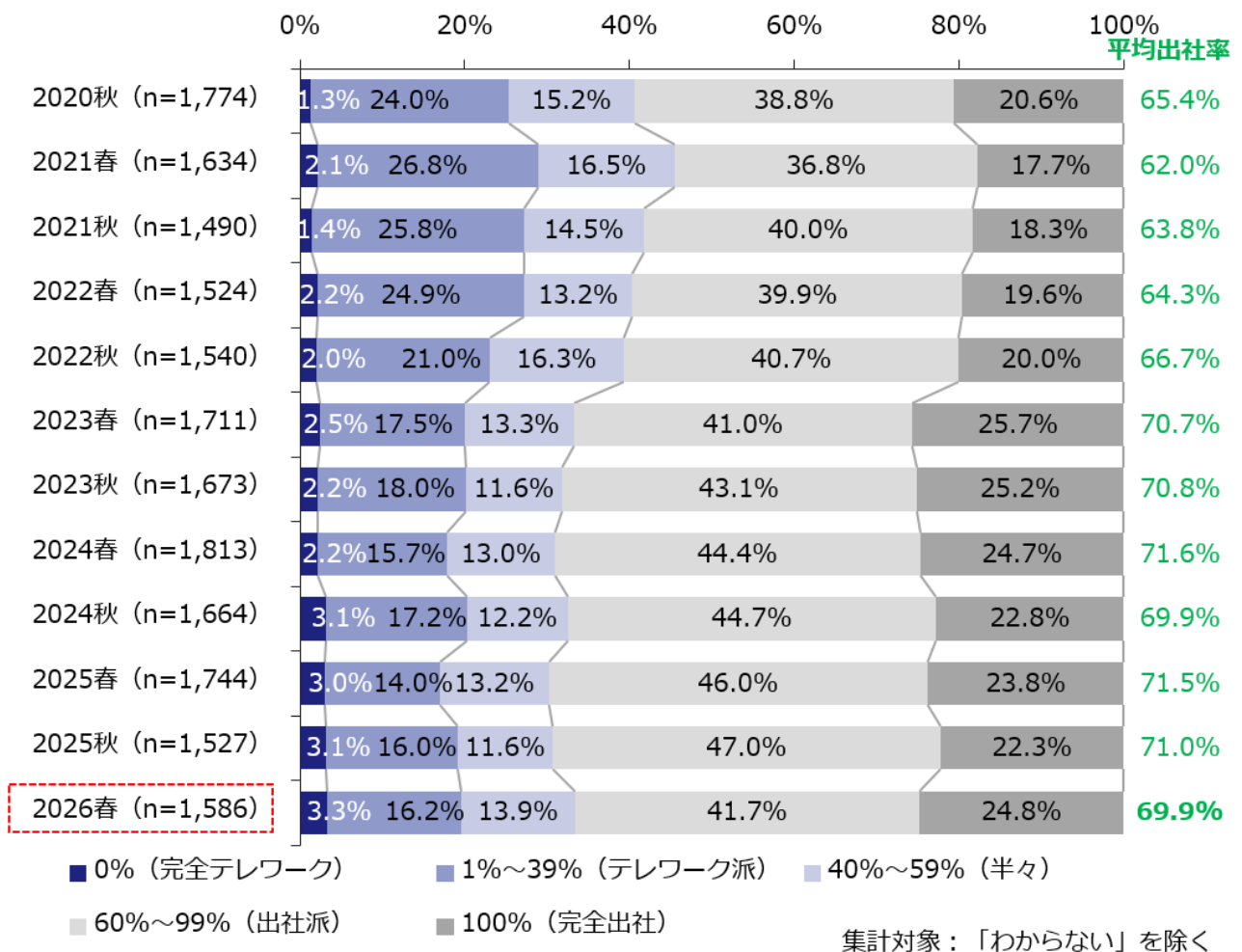
【図表2】 今後のオフィス面積の変化



topic 3

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【図表3】。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3】 出社率の実態（経年比較）

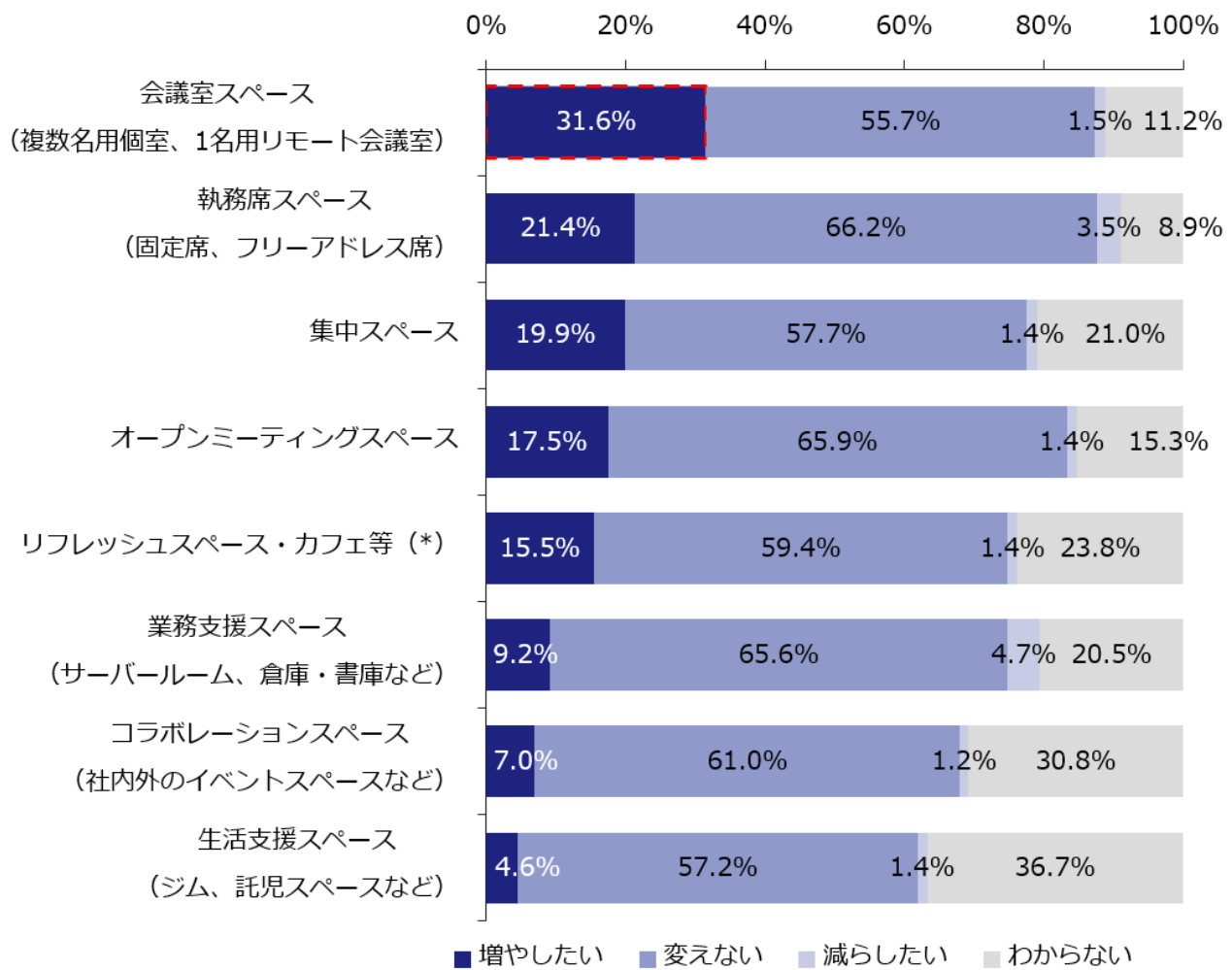


topic 4

オフィス内の各スペースの今後について聞いた結果、「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【図表 4-1】。

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、会議室不足の課題感の強さがうかがえる。

【図表 4-1】今後の各スペースの変化



集計対象：全体 (n=1,602)

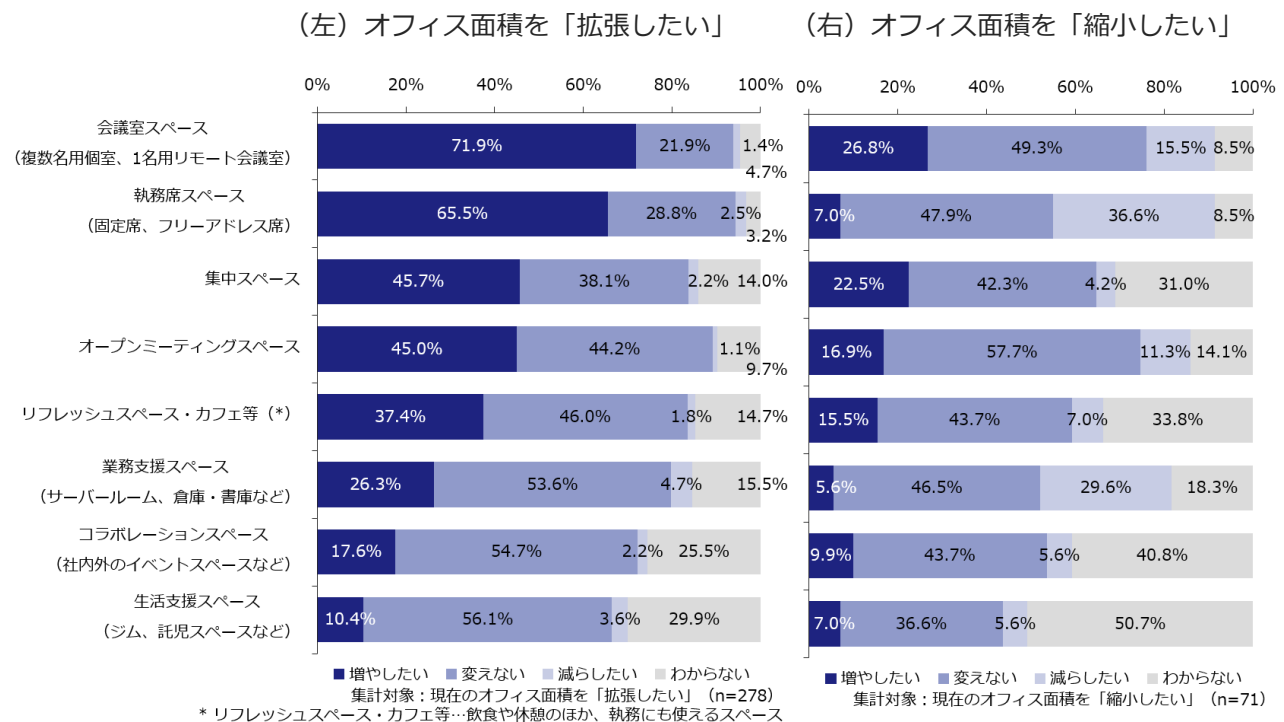
* リフレッシュスペース・カフェ等…飲食や休憩のほか、執務にも使えるスペース

こ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 4-2（左）】。

一方、面積を「縮小したい」企業の場合は「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 4-2（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 4-2】 今後のオフィス面積の変化別、今後の各スペースの変化

* オフィス面積を「拡張したい」「縮小したい」グループを抜粋



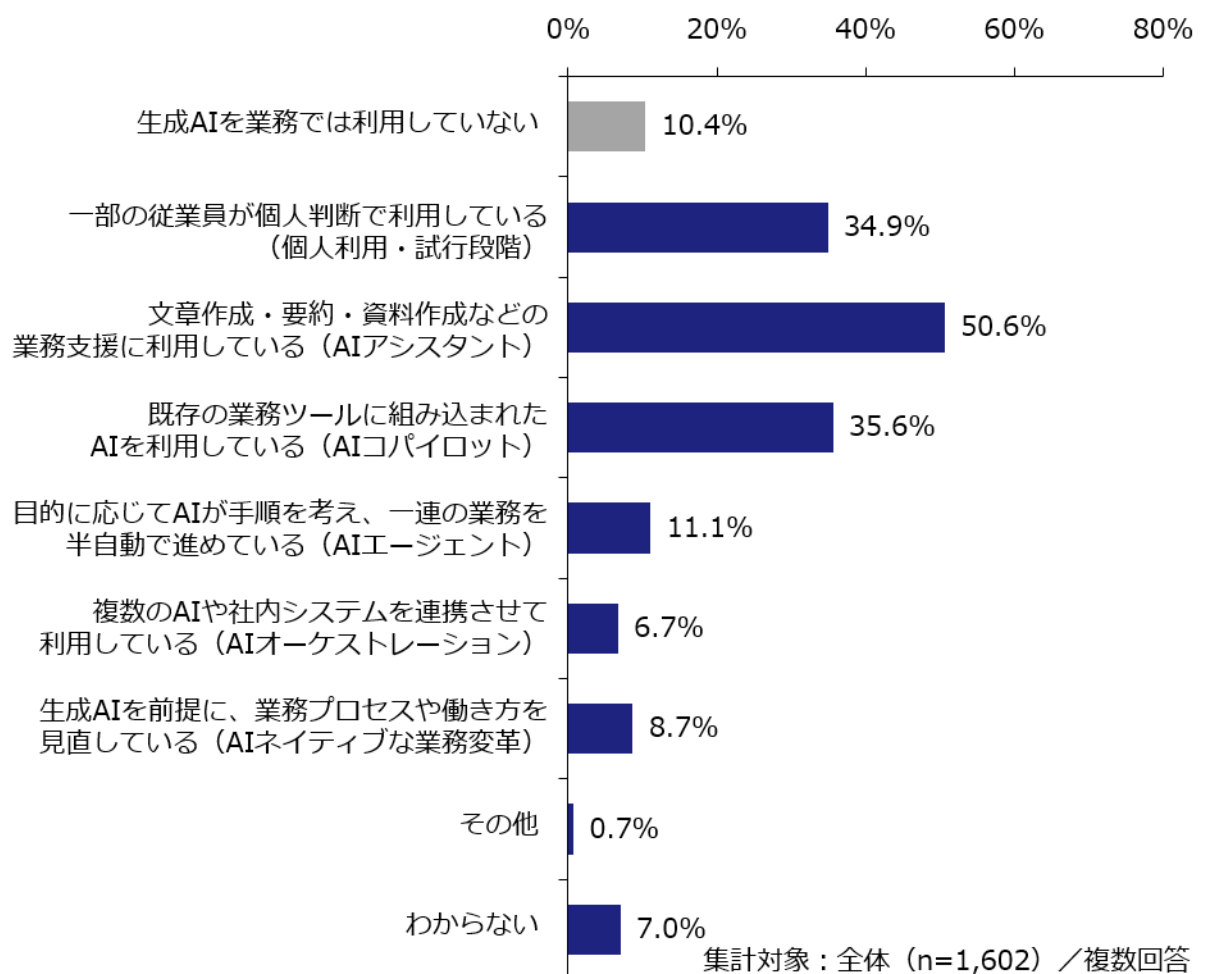
topic 5

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 5-1】。

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。

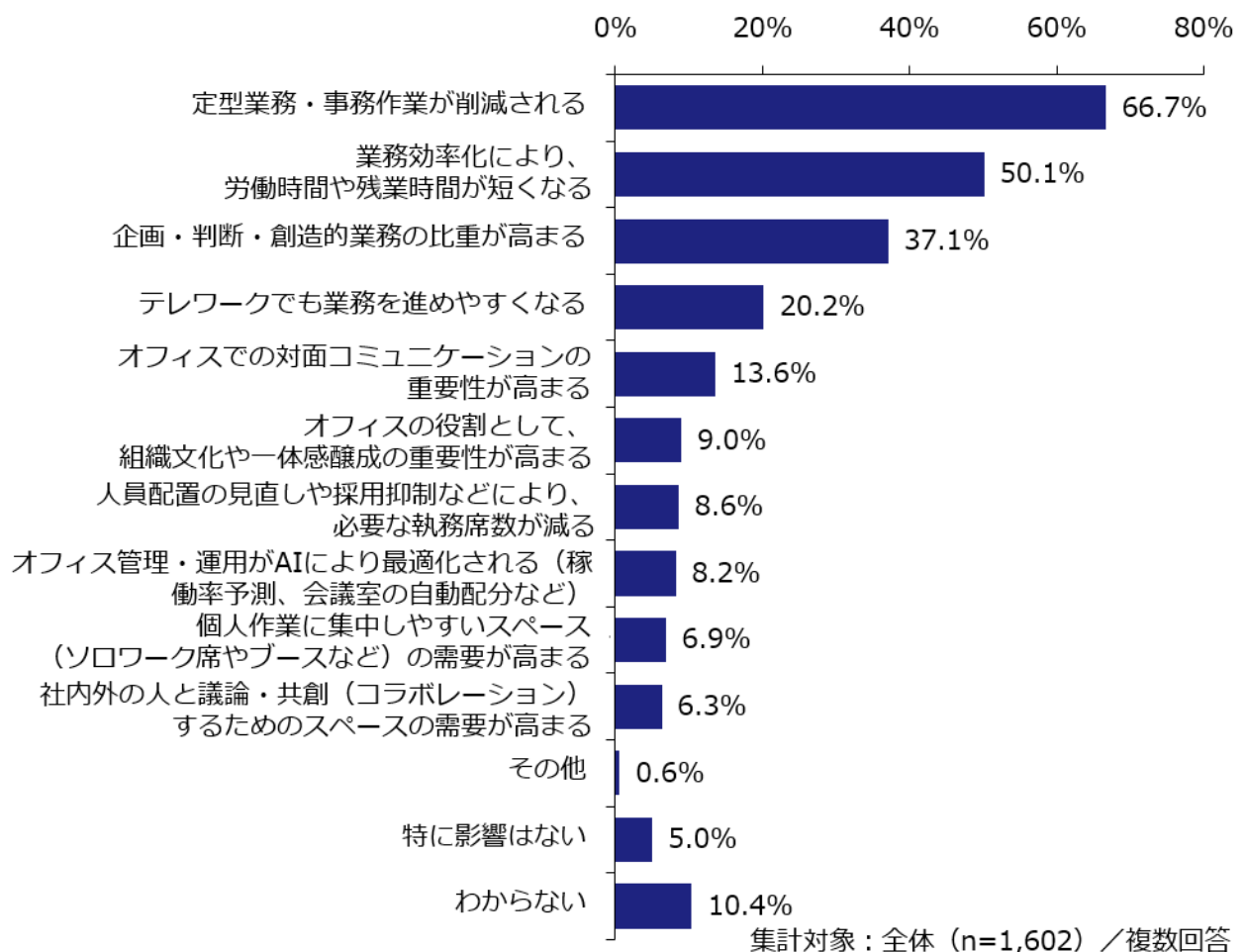
【図表 5-1】生成 AI の活用状況



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 5-2】。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 5-2】 生成 AI の働き方やオフィスへの影響



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