

第 60 回

コロナ禍収束後のオフィス需要
～「大都市圏オフィス需要調査」のデータから見通す～

中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)



石崎 真弓

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主任研究員



山崎 千紗

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
研究員

はじめに

今年5月の新型コロナウイルス感染症の5類移行を区切りとして、長きにわたったコロナ禍はようやく一つの収束を迎えた。この3年余りで、テレワークをはじめ日本企業の働き方は急激に変化し、オフィスの使い方や需要も大きな影響を受けた。コロナ禍初期には「オフィス不要論」のような極端な言説も散見されたが、実際にコロナ禍は、日本のオフィス需要にどのような影響を与えたのだろうか。

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きた。対象は全国の大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪市、名古屋市、福岡市)にオフィスを構える企業で、業種や規模は問わない。本稿では、その第14回調査の結果をまとめたレポート「大都市圏オフィス需要調査2023春」を基に、コロナ禍収束後の企業

のオフィスの使い方や働き方、今後の意向などから、オフィス需要の未来を考察するものである。

1. 過去1年間の変化からみる
オフィス需要

今回の調査は2023年6月に実施し、その時点から遡って過去1年間のオフィス利用に関する変化を聞いている。すでに顕在化している変化として、まずはその結果を確認していく。

オフィスの在籍人数^{注1}について

注 1

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

は「増えた」と回答した企業の割合は29.7%で、「減った」(10.9%)を上回った【図表1】。この結果を過去調査と比較すると、「増えた」は2021春調査を底に増加傾向にある一方、「減った」は2021春調査をピークに減少傾向にあることがわかる。

また、過去1年間におけるオフィス面積の変化については「拡張した」と回答した割合は7.1%、「縮小した」は7.4%であった。1年前の2022春調査では「拡張した」が5.4%、「縮小した」が7.6%であり、比較するとその差は縮まりつつある。

さらに、これら面積変化の実績に加え、面積変化の可能性(拡張や縮小を検討中、または、拡張や縮小を検討したが中止／中断した)までを加味すると、「拡張(実績+可能性)」は12.5%となり、2021春調査を底に増加傾向がみられる一方、「縮小(実績+可能性)」は10.8%と減少傾向がみられ、今回の調査で拡張が逆転した【図表2】。コロナ禍以降続いていた縮小トレンドが落ち着き、拡張トレンドに傾きつつあるといえそう。

同様に、過去1年間における賃料単価の変化についても「上昇した」と回答した割合は14.7%で、「下落した」の2.5%を上回った。

2. オフィスに関する今後の意向

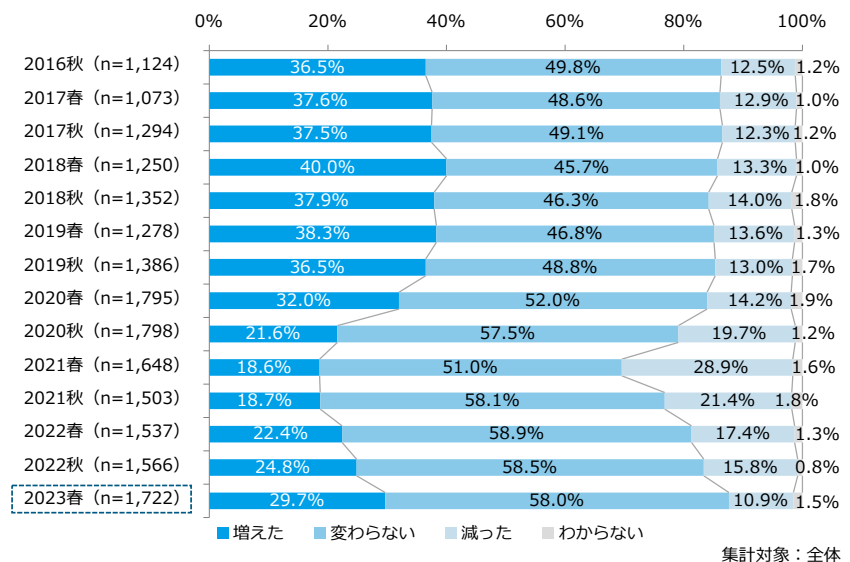
続いて、オフィスに関する今後の意向について確認していく。

現在入居中のオフィスの在籍人数が今後(1～2年程度先まで)どう

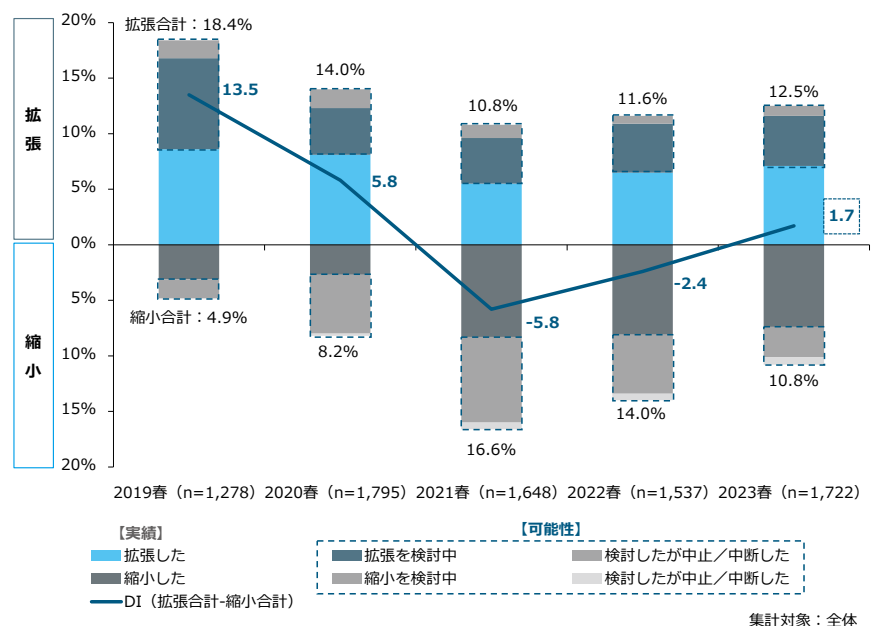
なりそうかを聞いたところ、「増える」と回答した企業の割合は35.4%、「減る」は4.6%であった【図表3(上)】。コロナ禍発生直後の2020春調査では「増える」と「減る」がともに2割台と均衡したが、その後は年々「増える」の割合が高まり、今回調査では「減る」を大幅に上回った。

同様に、今後(2～3年程度先まで)のオフィス面積に関する意向は「拡張したい」(15.6%)が「縮小したい」(6.3%)を上回った【図表3(下)】。【図表2】のとおりすでに拡張を実施した企業の割合が増えつつあるだけでなく、今後に向けた拡張マインドも高まっているといえる。

図表1 オフィスの在籍人数の変化



図表2 過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



ただし、2020春調査以降の結果をみると「拡張したい」の割合が伸びてはいるものの、在籍人数の「増える」ほど大きな伸長はみられない。このことから、今後はテレワークの普及などの影響により、オフィスの在籍人数の増加が必ずしもオフィス面積の拡張に直結しない可能性が示唆された。

実際に、「拡張したい」と回答した企業にその理由を聞いた結果では「会議室が不足しているため」(53.2%)が年々増加しており、今回の調査で「人が増え手狭になったため」(52.0%)をわずかに上回った。背景として、出社とテレワークを組み合わせるハイブリッドワークが普及したことで会社にいる人数が流動的になり、単に全員分の固定席を用意することよりも、新たな働き方に適したファシリティが求められるようになっている状況があると考えられる。

また、「縮小したい」と回答した企業にその理由を聞いた結果では「より立地や質のよいビルに移転するため」が20.2%に上った。今後はハイブリッドワークによって同じ人数でも必要面積が減らせるようになることで、賃料総額を抑えながらより高品質・好立地なオフィスに移るといふ選択が一定の支持を得ていく可能性もある。コロナ禍収束によりオフィス回帰が見込まれる一方、こうした働き方の変化によるオフィス需要減退の可能性などもあり、需要予測が立てづらい状況となっている。

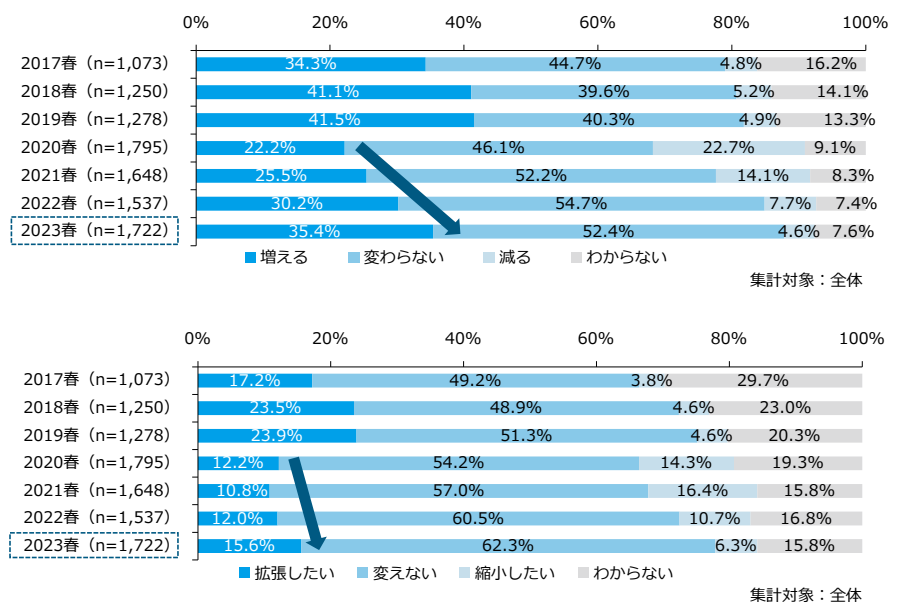
3. 出社率とテレワークの広がり

続いて、オフィス需要と関係の深い要素として、出社率とテレワークの普及状況を確認していく。

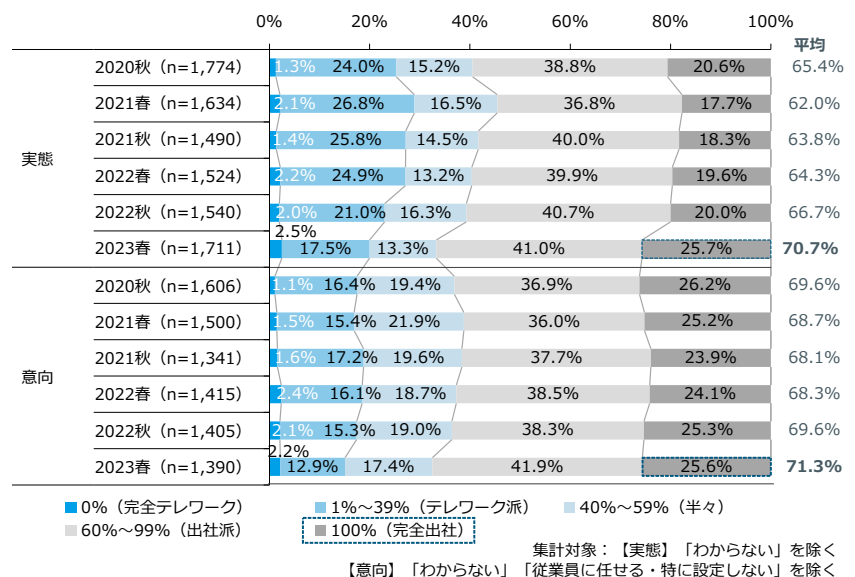
全社員がオフィスに出社した場合の出社率を100%とし、「現在の平均

的な出社率(実態)」と「今後の出社率(意向)」を聞いた結果を経年で比較したのが【図表4】である。実態では、2020秋調査以降20%前後で推移していた「100%(完全出社)」の割合が今回25.7%に上昇し、コロナ禍以降最高となった。コロナ禍収束に伴い、一部の企業ではテレワークか

図表3 今後のオフィスの在籍人数(上)とオフィス面積(下)



図表4 出社率の実態と意向(経年比較)



ら出社に戻る流れが生まれていると考えられる。

ただし、今後の意向では「100%（完全出社）」の割合（25.6%）は過去調査と比べても増えておらず、コロナ禍収束後も残りの74.4%は引き続きテレワークを行う意向があることがわかる。また、過去調査と比べると、今回の調査では実態と意向の差が縮小してほぼ同程度となっており、コロナ禍収束に向けて意向に近い状態がすでに実現しつつあるといえる。

テレワークの普及状況については、「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」（「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」のうち1つ以上を選択）の導入率を経年で比較した【図表5】。

在宅勤務制度の導入率は、緊急事態宣言下に調査を実施した2021春調査をピークに減少しており、今回の調査では45.6%となった一方、サテライトオフィスの導入率は年々増加し、今回は30.3%となった。主に感染症予防の観点から急速に広がった在宅勤務は一定の効果を上げて定着してきたものの、ワーカーのメンタルヘルスや生産性への影響といった課題も指摘されてきた。感染拡大防止が最優先事項ではなくなりつつあるなか、ハイブリッドワークの手段として、企業にとってのサテライトオフィスの存在感が増して

いると考えられる。

特にサテライトオフィスの導入率が高い企業属性としては、従業員数1,000人以上の大企業（54.3%）や東京23区に所在する企業（37.3%）、業種でいうと情報通信業（37.2%）やサービス業（33.2%）などが牽引していることがわかった。ただし、従業員数100人未満の企業でも24.3%、100人以上1,000人未満で27.1%など、中小企業の導入率も年々着実に伸びており、裾野が広がっている様子がうかがえる。

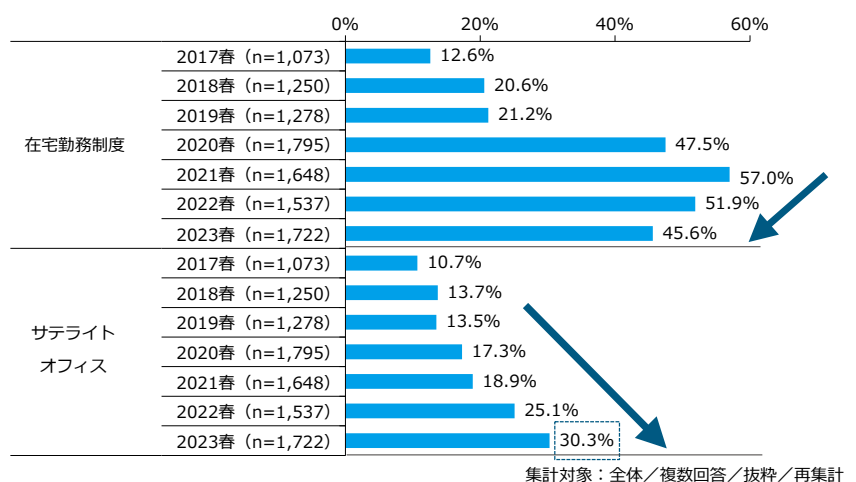
こうした需要の拡大に応え、サテライトオフィス市場は規模拡大とともにサービス内容の多様化・細分化も進んでおり、その状況は本誌vol.73（2023年5・6月号）掲載の「フレキシブルオフィスを俯瞰する～定性と定量の両面からの分析～」（中山、石崎、新井）でも紹介した。では、実際に企業の総務担当者は、どの

ようなタイプのサテライトオフィスなら自社の従業員に利用させたいと考えているのか。代表的な5つのタイプについてそれぞれ利用関心度を聞いた結果が【図表6】である^{注2}。

結果をみると、すべてのタイプについて4～6割の企業が「利用してみたい（すでに利用している）」または「やや利用してみたい」と回答しており、なかでも「①職住近接！集中ソロワーク型」（63.0%）と「②移動を効率化！都心タッチダウン型」（62.8%）は高い支持を集めた。これらのタイプの特徴として、集中作業に適した1人用個室を有することや、電話やオンライン会議にも対応していることから、ハイブリッドワークに移行する企業のニーズに合致していると考えられる。

また、同じ設問を設けた2020秋調査の結果と比較すると、すべてのタイプで関心度が伸びている。特

図表5 在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



注2

各タイプの詳細については、ザイマックス総研「大都市圏オフィス需要調査2023春」(https://soken.xymax.co.jp/2023/08/18/2308-office_demand_survey_2023s/)を参照されたい。

に「③期間も場所も自由！プロジェクト拠点型」は15.3ポイントと大きく伸び、需要が拡大している様子がうかがえる。コロナ禍中には東京一極集中是正の観点から地方ワークプレイスへの社会的関心が増したが、それを反映するように「⑤地方ワーケーション・多拠点居住型」も8.2ポイントの増加となった。このように、メインオフィスだけでなくテレワーク拠点も含むワークプレイス全体について、企業のニーズは多様化・高度化しつつあるといえるだろう。

4. ワークプレイス環境が企業にもたらす影響

最後に、企業がワークプレイス環境をよりよく整備するメリットについての分析結果を紹介する。

今回の調査では、入居中のメインオフィスの快適性レベルを【図表7】のピラミッド図に基づいて0～6点の7段階で評価してもらった^{注3}。この図は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したもので、快適性を3つのレベルに分類し、より上位のレベルを達成するには下位のレベルを達成していることが前提となる。調査の結果、回答企業のボリュームゾーンは「機能的快適性」までを満たす「3点」または「4点」(合計63.3%)で、最高レベルの「心理的快適性」までを満たす「5点」

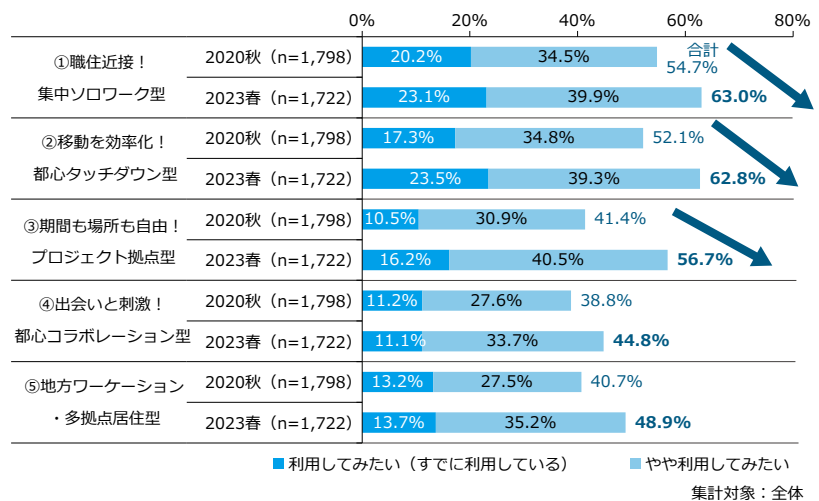
または「6点」と回答した割合は合計19.2%に留まった。

コロナ禍収束に伴い出社率が微増傾向にあるなか、オフィスの快適性は出社時の生産性やエンゲイジメントに影響を与えられられる。実際に、今回の調査結果を分析したところ、メインオフィスの快適性が企業のアウトカム(最終的に目指

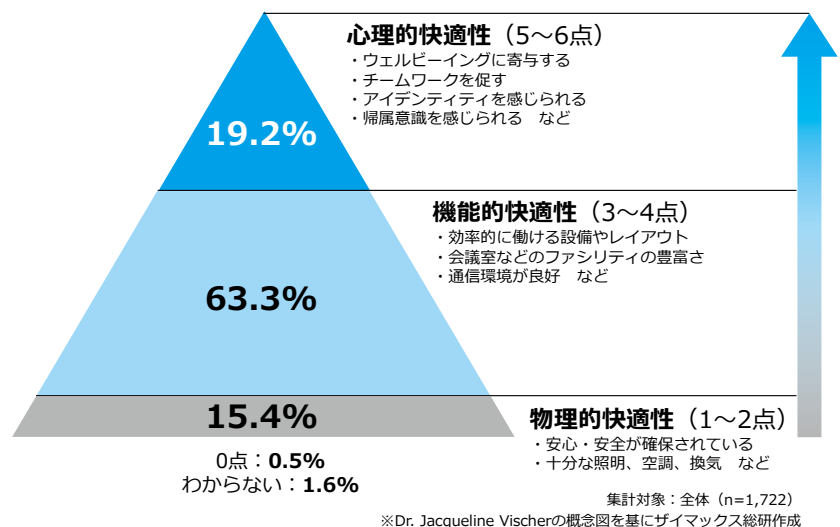
したい成果)と関係している可能性が示唆された。

今回の調査では、コロナ禍以前と比べた自社の「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つの指標についてどのように評価しているかを聞いている。その結果をメインオ

図表6 サテライトオフィス5タイプの利用関心度



図表7 メインオフィスの快適性評価



注3

調査時には3段階の割合が均等な図を提示した。

フィスの快適性評価別に比較したところ、3指標とも快適性評価の点数が高いほど「上がった」の割合の合計が高く、「下がった」の割合の合計が低い傾向がみられたのである【図表8】。

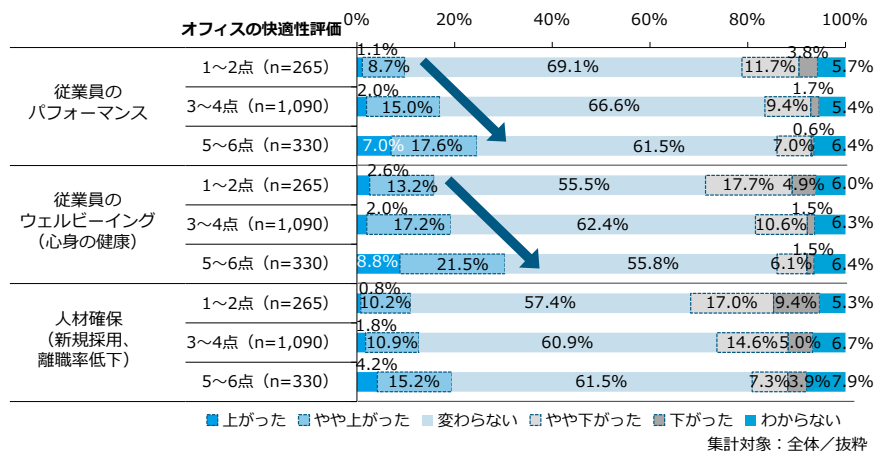
同様に、テレワークする場所の整備^{注4}があるグループとないグループで比較しても、あるグループの方が3指標とも「上がった」の割合の合計が高い傾向がみられた【図表9】。

これらの結果から、メインオフィスの快適性を高めることとテレワーク拠点を用意することはそれぞれ、従業員のパフォーマンスやウェルビーイング、人材確保の優位性などとプラスの関係である可能性が示唆された。今回の分析では因果関係は確定できないものの、メインオフィスとテレワーク拠点の両輪で一体的にワークプレイス環境を整備していくことは、企業にとって具体的なメリットにつながる可能性があると考えられるだろう。この点については引き続き分析していく。

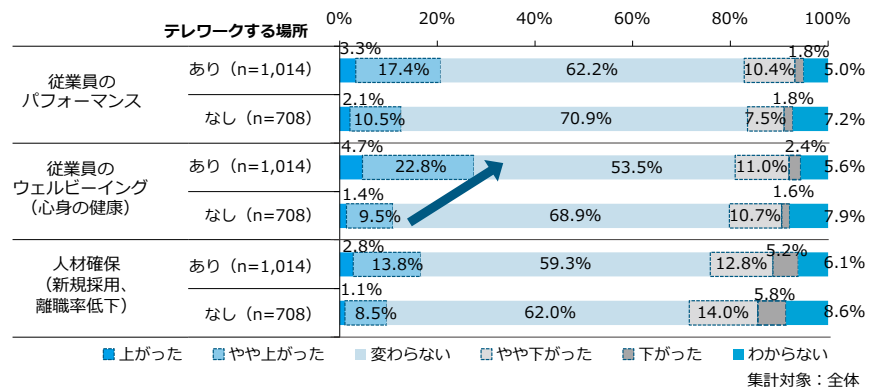
おわりに

本稿で紹介した企業調査のデータからは、コロナ禍以降続いていたオフィスの縮小トレンドが落ち着いて拡張トレンドへと傾きつつあること、その背景としてオフィスに人が戻りつつあることがわかった。ただし、オフィスの在籍人数の増加が必

図表8 ＜メインオフィスの快適性評価別＞コロナ禍以前と比較した現在の評価



図表9 ＜テレワークする場所の整備状況別＞コロナ禍以前と比較した現在の評価



ずしもオフィス面積の拡張に直結しないことや、働き方の変化に伴いオフィスに求められる機能も変わっていることなど、コロナ禍以前とは異なる状況も確認された。

また、出社率の意向からは、今後も7割以上の企業が出社とテレワークを使い分けるハイブリッドモデルを採用し、完全出社に戻す企業は少数派であることがわかった。テレ

ワークの整備状況も安定しており、特にサテライトオフィスの導入率が伸びている。コロナ禍がもたらしたこうした社会変革を踏まえると、今後のオフィス市場を考えるうえでは、メインオフィスだけでなくサテライトオフィスも含めたワークプレイス全体の需要を捉えていく必要があるだろう。

さらに今回の分析では、メインオ

注4

【図表5】の「在宅勤務制度」と「サテライトオフィス」のうち1つ以上を選択

フィスの快適性やテレワーク拠点の整備が、従業員のパフォーマンスといったアウトカムに関係する可能性が示唆された。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^{注5}、今後はより高次元の快

適性が求められるようになるかもしれない。サテライトオフィスなどとの機能分担が進むなかで、企業はメインオフィスの新たな役割を見極め、ワークプレイス戦略を量と質の両面から再考する必要に迫られている。

このように複雑性が増しているものの、企業の行動や考え方はオフィス需要の源泉であり、継続的に調査・分析することでオフィス市場の行方を見通すヒントとすることができる。ザイマックス総研では今後もその材料を提供していく。

注 5

参考記事：ザイマックス総研 働き方×オフィス特設サイト「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/hatarakikataoffice/viewpoint/worktrend/column27.html>

なかやま よしお

1985 年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001 年より 11 年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。2012 年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループの PR 等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102 不動産投資の実務」及び「201 不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

いしざき まゆみ

1990 年リクルート入社、リクルートビルマネジメント (RBM) 出向。オフィスビルの運営管理や海外投資家物件の PM などに従事。2000 年 RBM が MBO にてザイマックスとして独立後、マーケティング部にて投資家向けのマーケットレポートやデューデリジェンスなどを担当。現ザイマックス総研では、主に働き方とオフィスのテーマを中心に不動産マーケットの調査分析、研究に従事。ザイマックス総研の不動産データベースの管理担当者。上智大学外国語学部卒業。

やまざき ちさ

2009 年マーケティングの専門出版社に入社し、ビジネス書籍や専門誌の企画・編集を担当。2015 年ザイマックスグループ入社。ザイマックス総研にて企業の働き方やオフィス需要に関する調査分析、研究、執筆に従事。働き方と働く場所を考える WEB メディア「働き方×オフィス」(<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/>) の編集・運用担当者。早稲田大学第一文学部卒業。