

今後のオフィス拡張は一服か — ハイブリッドワークの定着や生成AI普及の影響

企業のオフィス需要は拡張基調を維持する一方、その勢いには一服感が見られる。コロナ禍を経て普及したハイブリッドワークが恒常的な働き方として定着しつつあるなか、今後のオフィスでは、働き方に合わせた「機能の最適化」が重要になるだろう。また、生成AIの普及は、仕事の内容や進め方を変え、将来的にはワークプレイスの在り方にも影響を及ぼす可能性がある。本稿では、企業のオフィス戦略を取り巻くこれらの変化を確認する。

オフィス需要は拡張トレンドに一服感

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している。2026年6月に実施した「大都市圏オフィス需要調査2026春」では、過去1年間にオフィス面積を「拡張した」割合は8.2%、「縮小した」割合は4.0%となった。2023秋調査以降、拡張が縮小を上回る状況が続いている。また、「拡張した」に「拡張を検討している」「拡張を検討したが、中止/中断した」を加えた「拡張(した+する可能性)」は14.4%だった。同様に「縮小(した+する可能性)」は6.2%で、両者の差を示すDI(拡張合計-縮小合計)は8.2だった【図表1】。

このように、オフィス需要は引き続き拡張基調にあるものの、その勢いには一服感もみられる。DIはプラス圏を維持しているが、2024春調査以降はほぼ横ばいで推移している。今後(2~3年程度先まで)のオフィス面積についても、「拡張したい」(17.4%)は「縮小したい」(4.4%)を上回るものの、拡張意向は2021春調査を底に増加した後、2024春調査以降、大きな変化はなく、ほぼ横ばいで推移している。なお、面積を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%)が最も多く、「会議室が不足しているため」も過半数であった。人員増加に対応する需要が残る一方、会議室など特定の機能を確保するための拡張ニーズも強いことがわかる。

ハイブリッドワークは定着、オフィスの使われ方は変化

オフィス需要に影響を与える要素として出社率を確認する。2026年6月の調査時点では、完全出社(出社率100%)の企業は24.8%に

とどまり、残り約75%の企業は程度の差こそあれテレワークを継続している。2023春調査以降、平均出社率は7割前後で安定して推移しており、ハイブリッドワークは一時的な対応から、恒常的な働き方として定着していると考えられる。また、テレワークを支える環境整備の動きにも、落ち着きが見られる。在宅勤務制度の導入率(42.3%)は2023春調査以降、緩やかな減少傾向にあり、サテライトオフィスの導入率(31.7%)も直近では横ばいで推移している。オフィス所在地別では「大阪市」、従業員数別では100人未満の「小規模企業」、業種別では「学術研究、専門・技術サービス業」など、一部の属性ではサテライトオフィスの導入率が引き続き増加しているものの、全体としては、テレワーク環境の整備は一段落したと推察される。

ハイブリッドワークが定着し環境整備が一巡するなか、企業の関心は、制度や場所を整えることから、それらを前提にオフィスの役割を見直すことへと移りつつある。オフィス施策を実施するうえで重視することについて尋ねたところ、コロナ禍発生前の2019春調査から2024春調査にかけて、「生産性の向上」や「従業員の満足度向上」、「社内のコミュニケーション活性化」など幅広い項目で回答割合が増加した。このことから、コロナ禍を経てオフィスに期待される役割が広がってきたことがうかがえる。最新の2026春調査では、2024春調査の水準からやや低下した項目が見られるものの、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」(69.4%)や「従業員の満足度向上」(65.4%)は高い水準にある。

オフィスは「機能の最適化」へ

オフィスの役割が広がるなか、企業は現在のオフィスにどのような課題を抱え、どのようなニーズを持っているのだろうか。メインオフィ

スの課題としては、「快適な温度調整が難しい」(34.3%)に次いで、「会議室が不足している」(27.4%)、「リモート会議用個室が不足している」(17.6%)が上位となった。ハイブリッドワークが定着するなかで、対面・オンライン双方の会議に対応するスペースが不足している状況がうかがえる。前述のとおり、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がっており、今後のオフィス需要にも影響を与える可能性がある。また、オフィス内の各スペースについて増減意向を尋ねたところ、「会議室スペース(複数名用個室、1名用リモート会議室)」では「増やしたい」割合が約3割と、調査対象のスペースのなかで最も高かった。そのほか「執務席スペース(固定席、フリーアドレス席)」、「集中スペース」、「オープンミーティングスペース」でも約2割が「増やしたい」と回答しており、多様なスペースへの需要があることがわかる。

さらに注目したいのは、オフィス面積を「縮小したい」と考えている企業であっても、「執務席スペース」や「業務支援スペース」を削減する意向が強い一方、「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」などは「増やしたい」意向が「減らしたい」を上回っていることである。つまり、各スペースを一律に削減するのではなく、オフィスに必要な機能を見極め、一部のスペースを効率化しながら、自社の働き方に必要な機能は充実させようとしている可能性がある。オフィス需要は、面積の量的な調整から、自社の働き方に合わせて機能を組み替える「機能の最適化」へと重心を移しつつあるのかもしれない。

生成AIの普及はオフィスにどのような影響を与えるか

オフィスに求められる機能は、働き方の変化だけでなく、社会や技術の変化によっても変わっていくだろう。そこで、近年急速に普及する生成AIについてみていく。

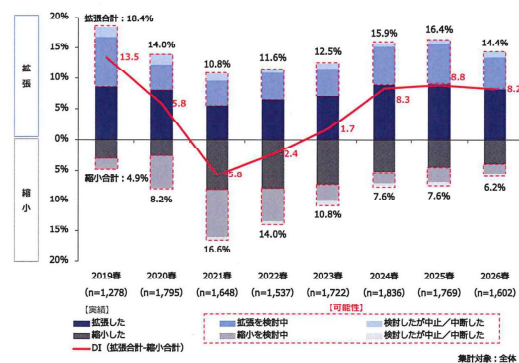
生成AIの活用状況として、「業務では利用していない」と回答した企業は10.4%にとどまり、大半の企業が何らかの形で業務に取り入れていることがわかった。特に「文章作成・要約・資料作成などの業務支援に利用している(AIアシスタント)」と回答した割合は過半数に達した。さらに「AIエージェント」や「AIネイティブな業務変革」といった、より高度な活用に取り組む企業もそれぞれ1割程度見られた。

生成AIの活用が進むと働き方へどのような影響があると思うかを尋ねたところ、「定型業務・事務作業が削減される」(66.7%)が最も多く、「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%)が

続いた【図表2】。生成AIの活用による定型業務の効率化を通じて、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、現時点では、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する割合はいずれも1割未満にとどまる。ただし、上位に挙がった働き方や業務内容の変化が進めば、将来的には必要な座席数の減少や、集中・コラボレーションスペースの在り方にも波及する可能性がある。また、生成AIの活用レベルが高い企業ほど、働き方やオフィスへの影響を想定する割合が高い傾向も確認された。現在は基本的な活用レベルにとどまる企業も多いが、今後、生成AIの活用がさらに進むことで、現在は顕在化していないオフィス環境への直接的な影響を見込む企業も増えていくだろう。(ザイマックス総研 中山善夫、石崎真弓、新井雛子)

【図表1】過去1年間のオフィス面積変化の実績+可能性



【図表2】生成AIの働き方やオフィスへの影響

