

2026年6月25日

## AI浸透でオフィス需要は縮小するか？～米国オフィス市場とAI浸透に関する調査レポート～

米国オフィス市場を対象としたAIの波及効果に関する最新動向の調査結果を発表

三幸エーステート株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:福島正二郎)は、株式会社オフィスビル総合研究所(本社:東京都中央区、代表取締役:今関豊和)と共同で調査し、まとめたオフィス市場の最新トレンドに関するレポートを本日、6月25日に公表します。

### 要旨

- 米国ではAI浸透による雇用への影響が既に顕在化
- 但し、オフィス需要へのネガティブな影響はまだ見られず、  
足元ではAIテック企業の拡大がオフィス需要を牽引している
- 今後は非テック企業でAIの利活用が浸透した際に、  
オフィス需要への影響がダイナミックに表れることが見込まれる
- 日本では新卒採用の抑制等で変化の兆しが表れつつあるものの、  
米国に比べると相当のラグがあると考えられる
- 日本におけるAI浸透の影響については、新卒採用の抑制と団塊ジュニア世代  
の定年退職によるオフィスワーカーの自然減に注意を払う必要があるだろう

調査結果の詳細は以下の URL をご参照ください。

URL: <https://www.officesoken.jp/Will-AI-reduce-office-demand-2026.pdf>

< 本件についての報道関係者お問い合わせ >

三幸エーステート株式会社

広報室: 福田  
TEL: 080-5874-9330  
pr@sanko-e.co.jp

株式会社プラップジャパン (広報代理)

担当: 高橋・手川  
TEL: 070-2369-7787  
sanko\_pr@prap.co.jp

## 米国におけるAI浸透が雇用・オフィス需要に与える影響の状況

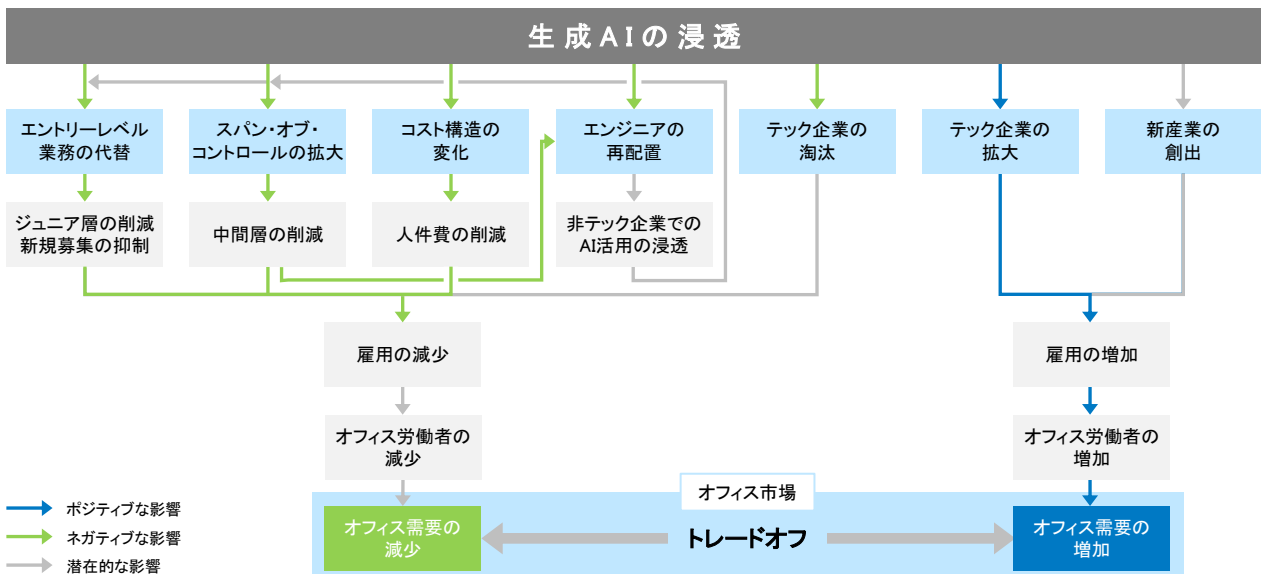
米国では、日本に比べて先行してAIの利活用が広がっており、既に雇用・オフィス需要への影響が表れている。AI浸透が雇用・オフィス需要に与える影響は大きく7つに分類される【図表1】。

米国ではAI浸透による雇用の減少が見られるものの、オフィス需要へのネガティブな影響はまだ見られない【図表2】。むしろ、AIテック企業の急成長による雇用の拡大・オフィス需要の増加が足元のオフィス市況を支えている。今後、非テック企業で本格的なAI活用や組織体制の見直し起きた際に、よりダイナミックな影響が表れることが見込まれる。

【図表1】 AI浸透が雇用・オフィス需要に与える7つの影響

01	エントリーレベル業務の代替	新卒や若手が担っていたエントリーレベル業務がAIに代替 若年層の新規採用が減少。若年層の失業率やスキル形成が問題に	減少要因 オフィス需要
02	スパン・オブ・コントロールの拡大	管理職1人あたりが管理できる部下の人数が増加 中間層の削減を通じて、組織のスリム化が可能に	
03	コスト構造の変化	人的投資からインフラ投資 (AI、GPU、電力、データセンター) へ企業 のコスト構造が変化	
04	エンジニアの再配置	テック企業で雇用調整が進む中、テック企業から非テック企業へ エンジニアが流出。非テック企業でAI活用が進む可能性	
05	テック企業の淘汰	SaaSの死。AIがSaaSを代替する可能性 生き残るテック企業と淘汰されるテック企業の二極化	増加要因 オフィス需要
06	AIテックの拡大	新興AIテック企業の急速な拡大による雇用の増加	
07	新産業の創出	AIの利活用による生産性向上によって、 新産業・職務が創出され、新たな雇用が生まれる	

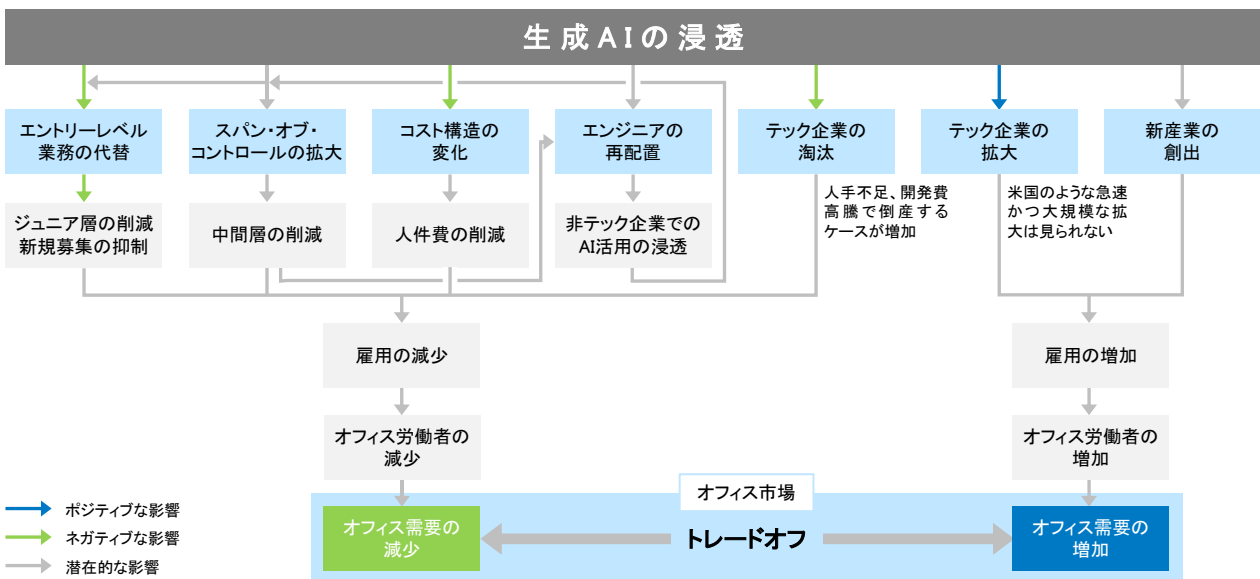
【図表2】 生成AI浸透が米国オフィス市場に与える影響の波及経路



## 日本におけるAI浸透が雇用・オフィス需要に与える影響の見通し

日本国内におけるAI利活用は限定的な水準に止まっており、その影響もまだ顕在化していない【図表3】。AIが浸透した場合も、雇用契約や長期育成の観点から即座に雇用が減少することは考えにくく、企業は配置転換等で対応するとみられる。但し、大企業では既に新卒採用を抑制する傾向が表れている。そのため、少子化と団塊ジュニア世代の定年退職を控え、自然減による組織のスリム化が進む可能性がある。日本におけるAIの影響は米国に比べて遅れて出現するとみられるため、米国の動向を捉えることが重要になるだろう。

【図表3】生成AI浸透が国内オフィス市場に与える影響の波及経路



※本リリースは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願いいたします

### 三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、企業のオフィス戦略を総合的にサポートしています。賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介から、最適なワークプレイスの検証・提案、プロジェクト遂行に不可欠なマネジメント機能の提供まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。