

# 働き方アンケート調査レポート Vol.2

## ～オフィスワーカーの満足度を高めるオフィス環境～

### 理想のオフィスビル環境

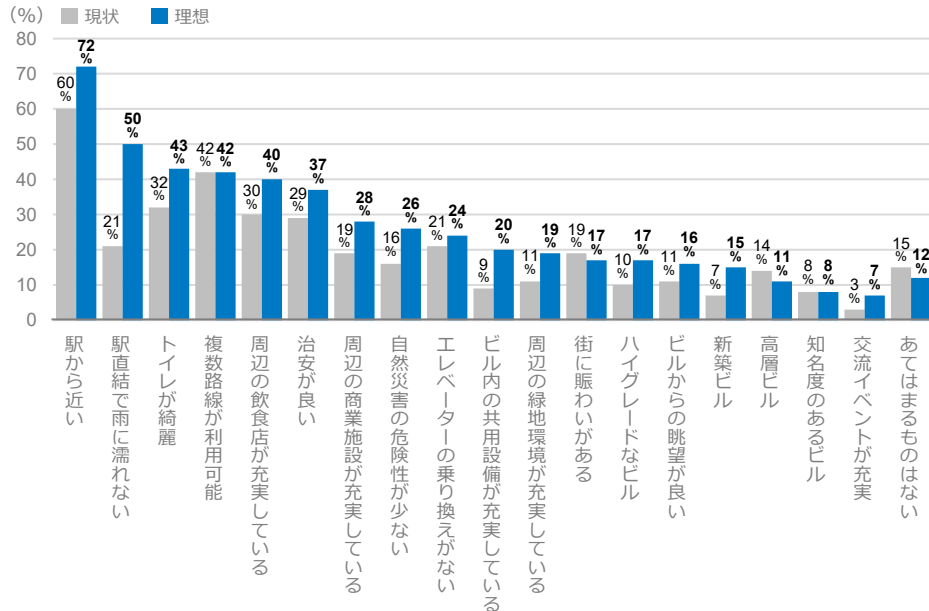
交通利便性を求めるオフィスワーカーが多数

図表1

三幸エステートがオフィスワーカーを対象に行ったアンケート調査によると、理想のオフィスビル環境は「駅から近い」が72%で群を抜いて高い。以下、「駅直結で雨に濡れない」「トイレが綺麗」「複数路線が利用可能」「周辺の飲食店が充実している」が40～50%台で続き、交通利便性を求める声が多い。現状と理想を比較すると、「駅直結で雨に濡れない」は現状の21%に対し理想が50%に達しており、最も乖離が大きい。「街に賑わいがある」は現状と理想が逆転しているが、これはオフィスとしての立地を考えた際に、比較的落ち着いたエリアを望む層が一定数存在すると考えられる。

図表1 オフィスビル環境の現状と理想 (n=3,000)

Q オフィス環境に関する項目について、勤務先オフィスの【現状の環境】としてあてはまるものをすべてお選びください。また、あなたが【働きたいと思う理想の環境】としてあてはまるものをすべてお選びください。



### オフィスワーカーが欲しいビル設備・アメニティ

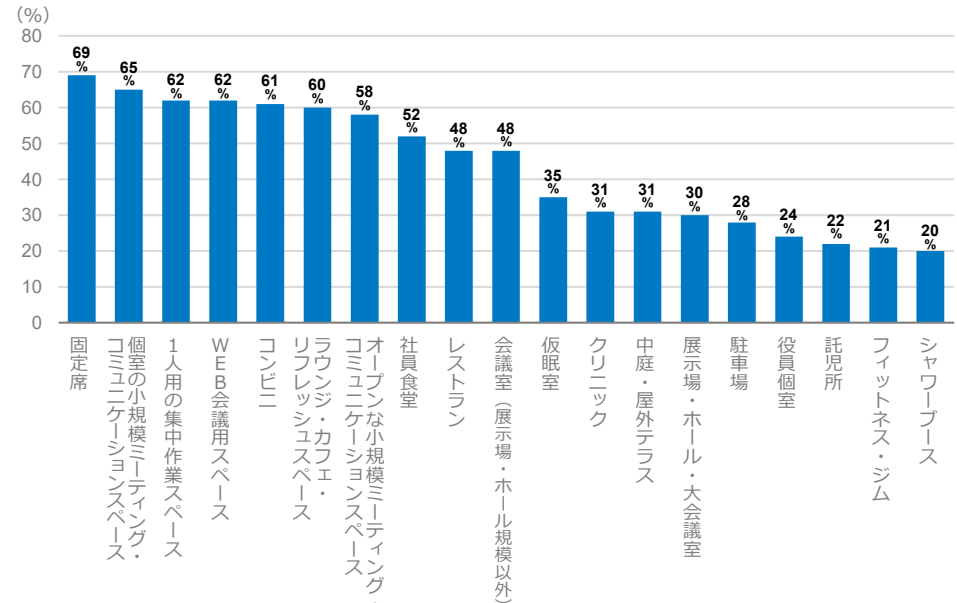
快適さや付加価値よりも業務環境を重視

図表2

オフィスワーカーが欲しいビル設備・アメニティは「固定席」「小規模ミーティング・コミュニケーションスペース（個室ノオープン）」「1人用の集中作業スペース」などオフィス機能としての設備が上位を占めている。商業施設である「コンビニ」は61%で5位、「社員食堂」「レストラン」も半数近くが希望しており、その他の生活支援施設に比べて割合が高い。オフィスワーカーは快適さや付加価値よりも、まずは業務に集中できる環境が整っているかを重視することが推察される。

図表2 欲しいビル設備・アメニティ (n=3,000)

Q あなたは、どんな設備・スペースのあるオフィスなら「働きたい」と思いますか。



### オフィス満足度を高める項目

オフィスワーカーが求める環境や設備とは一致せず

図表3

満足度に影響を与える要因について統計的な分析を行ったところ、前項のオフィスワーカーが求める環境や設備とは必ずしも一致しないことがわかった。特に「ビルからの眺望が良い」や「新築ビル」は理想のビル環境として求める声は多くないものの、満足度を高める項目の3位、4位に入る。この結果は、オフィス環境の構築において、オフィスワーカーが求める環境や設備を整えるだけでは不十分であり、潜在的なニーズを把握し、取り入れることの重要性を示している。

### オフィス使用人数別の満足度を高める項目

100人以下のオフィスでは日常業務の利便性・快適性が重要に

図表3

オフィス使用人数別で分析を行ったところ、100人以下では「ビル共用の会議室」や「仮眠室」「ビル共用の屋内ラウンジ」等の日常業務の利便性・快適性が満足度を高める項目の上位となることがわかった。一方で、101人以上では「託児所」や「社員食堂」「コンビニ」等の生活支援施設や「新築ビル」「周辺の緑地環境の充実」「ビルからの眺望が良い」といった外部への印象などの付加価値が重視される。

### アナリストの視点

働き方が多様化する中でオフィスにも「多様性」が求められる時代になっている。注意すべきこととして、オフィスワーカーが求めるオフィスビル環境・設備と、満足度を高める項目は必ずしも一致しない。また、オフィスの使用人数によっても重要な要素は異なる。そのため、働き方・環境・立地を総合的に捉えてオフィス戦略を立てることが、満足度を高めるオフィスを構築するための鍵となるだろう。

#### 調査概要

実施期間：2025年12月2日（火）～12月5日（金）

調査方法：Webアンケート調査

調査対象：一都三県在住かつ東京23区内に通勤するオフィスワーカー 3,000名

調査協力：筑波大学 不動産・空間計量研究室

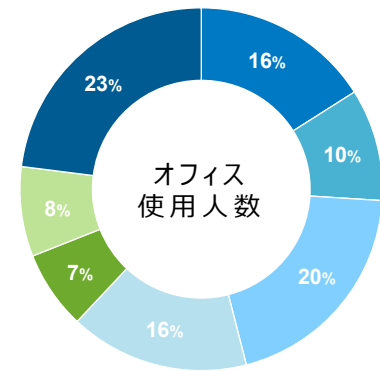
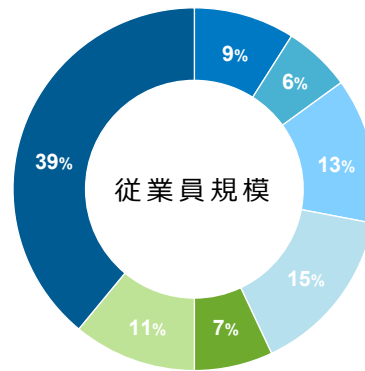
図表3 オフィス満足度に影響を与える項目（オフィス使用人数別）

|    | 全体            | 1～30人       | 31～100人       | 101～300人   | 301～500人      | 501人以上      |
|----|---------------|-------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| 1位 | トイレが綺麗        | 交流イベントが充実   | ビル共用の会議室      | 新築ビル       | 託児所           | 周辺の緑地環境が充実  |
| 2位 | ビル共用の中庭・屋外テラス | 仮眠室         | ビル共用の中庭・屋外テラス | 託児所        | ビルからの眺望が良い    | 社員食堂        |
| 3位 | ビルからの眺望が良い    | ハイグレードなビル   | ビル共用の屋内ラウンジ   | ビルからの眺望が良い | 知名度のあるビル      | 駅直結で雨に濡れない  |
| 4位 | 新築ビル          | ビル共用の屋内ラウンジ | 駅から近い         | コンビニ       | ビル共用の中庭・屋外テラス | ビル内の共用施設が充実 |
| 5位 | 駅から近い         | トイレが綺麗      | ビルからの眺望が良い    | トイレが綺麗     | 駅から近い         | レストラン       |

(注)「オフィス環境に対する満足度」を被説明変数としたラソソ回帰を行い、推定された係数の大きさに順位付け

### 回答者属性 (n=3,000)

- 15人以下
- 16～30人
- 31～100人
- 101～300人
- 301～500人
- 501～1,000人
- 1,001人以上



※端数処理の都合上、グラフの数値の合計が100%にならない場合があります