

NEWS & RELEASE

本件に関する問い合わせ先

(株)ザイマックス不動産総合研究所

TEL:03-3596-1477 FAX:03-3596-1478

info-rei@xymax.co.jp

1人あたりオフィス面積調査(2014 年)

～1人あたりオフィス面積は横ばい、1人あたりオフィス賃料も算出～

ザイマックス不動産総合研究所は、企業におけるオフィスの利用実態を把握するため、オフィスビルに入居するテナント企業を対象に継続した調査を行っている。

本調査は、一般的な事務所に入居している企業における利用者1人あたりの賃借面積（以下「1人あたりオフィス面積」）について毎年分析しているものである。今回は2014年の最新結果をまとめるとともに、企業のオフィスコストに対する関心が高まっているため、利用者1人あたりの共益費込みの賃料（以下、「1人あたりオフィス賃料」）についても算出した。

※前回調査は2014年5月22日付けニュースリリース「1人あたりオフィス面積調査（2013年）」を参照

http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_05_22.html

《調査結果》

- 2014 年東京 23 区の 1 人あたりオフィス面積は 3.92 坪、ここ数年横ばいで推移
- オフィスビルの所在エリア、テナントの業種により、1 人あたりオフィス面積は異なる
- 拡張ニーズで移転したテナントにおける、移転前の 1 人あたりオフィス面積は 2.71 坪であった
- 2014 年東京 23 区の 1 人あたりオフィス賃料(共益費込み)は月額 62,646 円、ここ数年緩やかに減少している

《調査の概要》

調査期間	2009 年から 2014 年（年に 1 度）
調査対象	首都圏のオフィスビルに入居する一般事務所用途テナント
有効データ数 （調査期間延べ）	東京都23区 5,363テナント 2009年：829 2010年：871 2011年：894 2012年：909 2013年：987 2014年：873 首都圏（23区除く） 565テナント 解約情報：200件
計算方法	調査対象テナントの賃借面積及び月額賃料をそれぞれの利用人数で割った値の中央値
備考	面積は賃借面積（実効面積ベース）。執務室の他、エントランス（受付）、会議室、休憩室、書庫、倉庫、専用部内廊下などが含まれている。 賃料は共益費を含める。 人数はテナントから「利用人数」として回答のあった数字

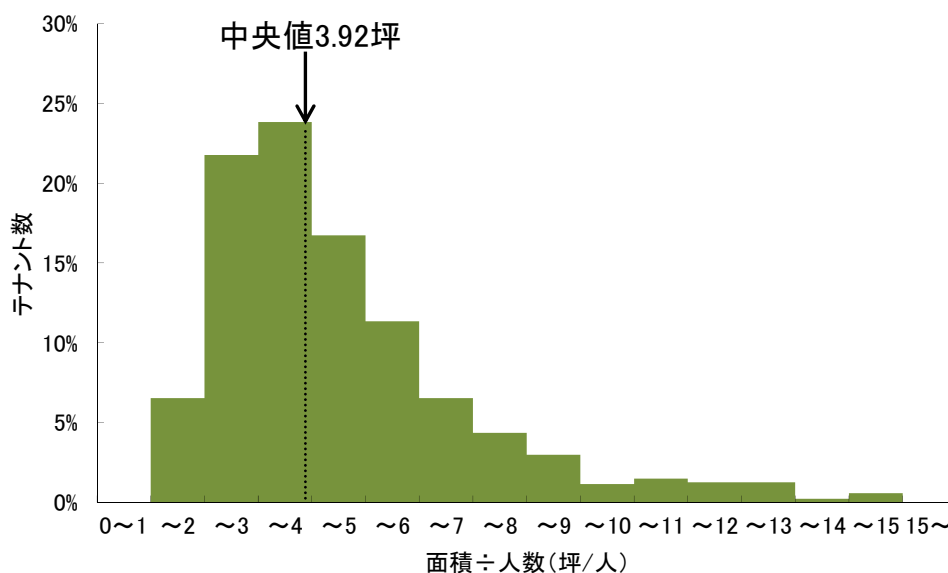
※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。Copyright©XYMAX Corporation. All rights reserved

1 人あたりオフィス面積の分布と推移

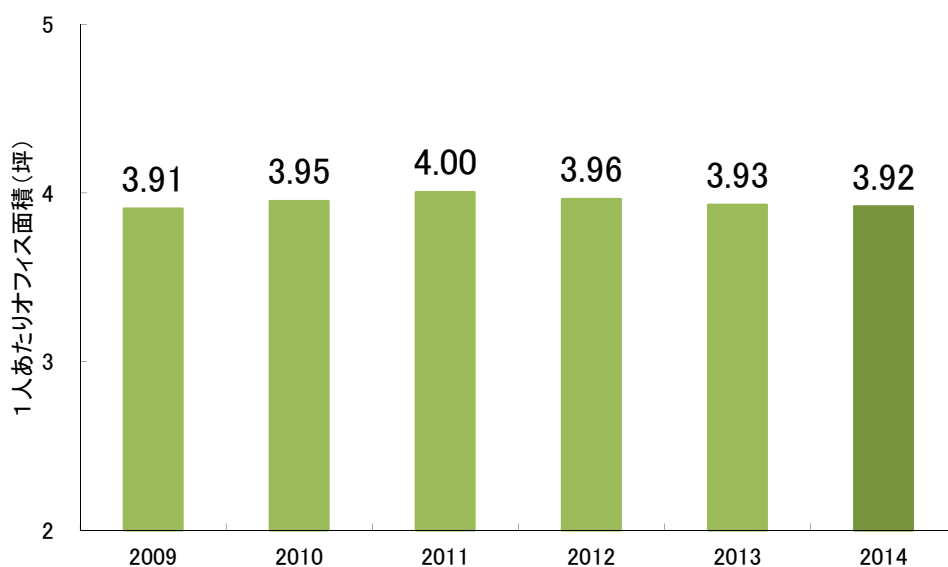
図表 1 は、2014 年の東京 23 区における 1 人あたりオフィス面積の分布で、中央値は 3.92 坪であった（半数のテナントは 3.92 坪より小さく、残りの半数のテナントは 3.92 坪より大きい）。

図表 1 1 人あたりオフィス面積の分布（2014 年、東京 23 区）



1 人あたりオフィス面積の年別推移を示したものが図表 2 である。2009 年から 2014 年にかけて、4 坪程度で推移しており大きな変化は見られない。

図表 2 1 人あたりオフィス面積の推移（2009～2014 年、東京 23 区）



本調査における「オフィス面積」はテナントの賃借面積全体を対象としている。賃借面積には執務スペースの他に、会議室やサーバールーム、リフレッシュスペースなどの非執務スペースが含まれているため、1人あたりオフィス面積は実際の1人あたり執務面積より広くなる。

なお、執務スペースと非執務スペースの割合については「オフィスの利用に関するアンケート 2014」(※)で調査している。そこでは、オフィスの賃借面積全体の約3割を会議室、サーバールーム、リフレッシュスペース等の非執務スペースとして、約7割を執務スペースとして使っていると回答した企業が最も多かった。

※2014年12月1日付けニュースリリース「オフィスの利用に関するアンケート調査 2014」

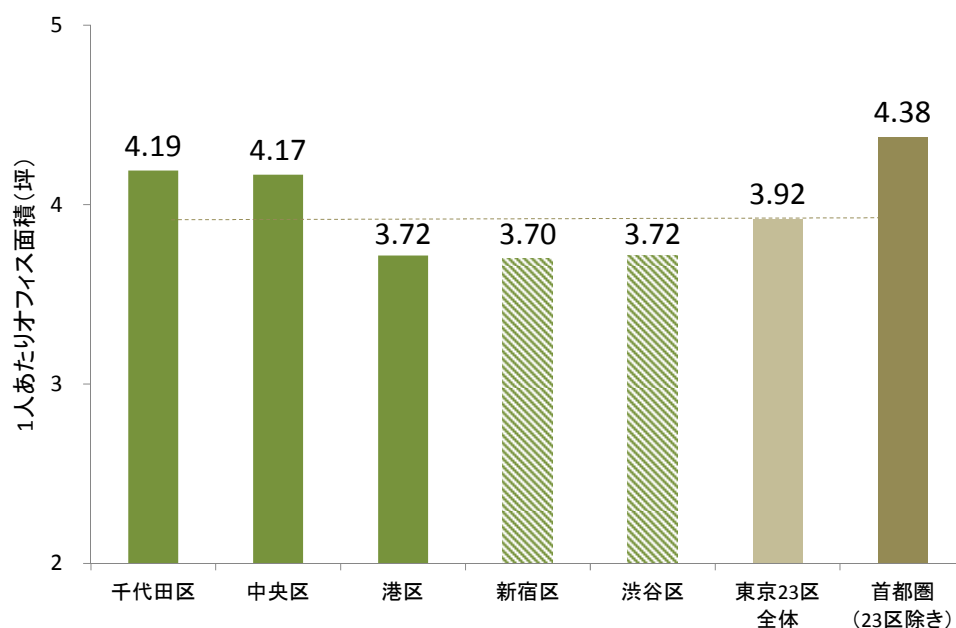
http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_12_01.html

エリア、業種による1人あたりオフィス面積の違い

1人あたりオフィス面積のエリア別と業種別について、例年同様に分析を行った。

その結果、エリア別では新宿区(3.70坪)、渋谷区(3.72坪)の1人あたりオフィス面積が比較的小さく、逆に東京23区を除いた首都圏(4.38坪)の大きい傾向は変わらなかった(図表3)。

図表3 オフィスビルの立地別の1人あたりオフィス面積の比較(2014年)



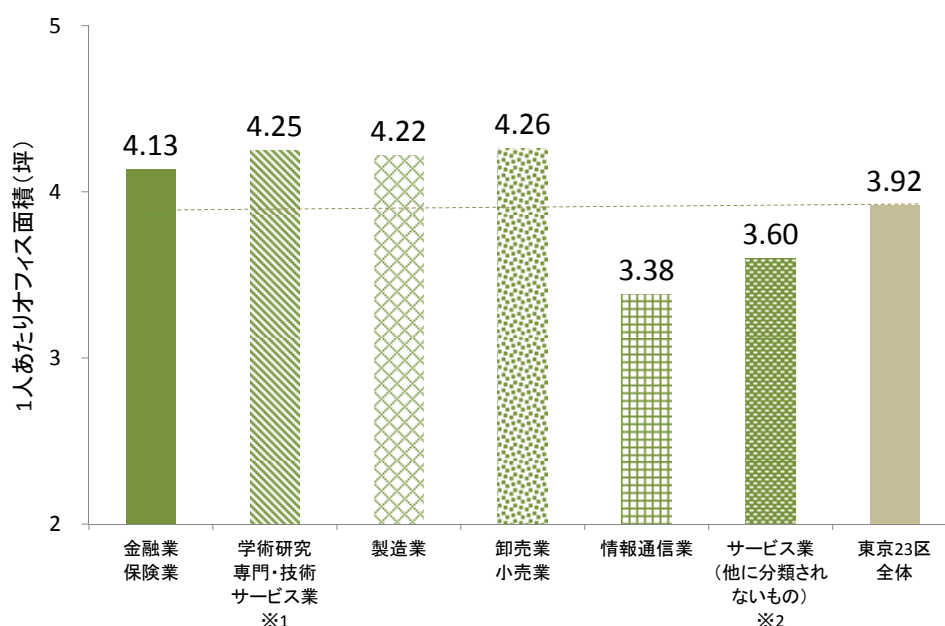
	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	東京23区全体	首都圏(23区除き)
2009	4.25	3.95	3.93	3.77	3.53	3.91	—
2010	4.25	4.14	4.02	3.42	3.45	3.95	—
2011	4.00	4.28	4.04	3.20	3.85	4.00	—
2012	4.39	4.00	4.02	3.40	3.52	3.96	—
2013	3.99	4.25	3.82	3.62	3.62	3.93	4.16
2014	4.19	4.17	3.72	3.70	3.72	3.92	4.38

※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。Copyright©XYMAX Corporation. All rights reserved

業種別でも昨年と同じ傾向が確認できる。「金融・保険業（4.13 坪）」「学術研究、専門・技術サービス業（4.25 坪）」「製造業（4.22 坪）」「卸売業・小売業（4.26 坪）」は東京 23 区全体と比較して大きく、「情報通信業（3.38 坪）」「サービス業（他に分類されないもの）（3.60 坪）」は小さい結果となった（図表 4）。

図表 4 業種別の 1 人あたりオフィス面積の比較（2014 年、東京 23 区）



※1 学術研究、専門・技術サービス業 …… 弁護士事務所、会計事務所、広告代理業、経営コンサルタント業など

※2 サービス業（他に分類されないもの） …… 職業紹介・労働者派遣業、政治・経済・文化団体、警備業・ビルメンテナンス業など

	金融業 保険業	学術研究 専門・技術 サービス業 ※1	製造業	卸売業 小売業	情報通信業	サービス業 (他に分類され ないもの) ※2	東京23区 全体
2009	4.11	3.96	4.30	—	3.29	3.99	3.91
2010	4.52	4.16	4.23	—	3.10	3.66	3.95
2011	4.38	4.41	4.13	—	3.20	3.51	4.00
2012	4.36	4.41	4.16	—	3.36	3.48	3.96
2013	4.35	4.11	4.24	4.48	3.54	3.54	3.93
2014	4.13	4.25	4.22	4.26	3.38	3.60	3.92

1 人あたりオフィス面積の変化によるオフィス移転

1 人あたりのオフィス面積は 4 坪程度に集中しているが、採用や退職などによりオフィスの利用人数が変わると 1 人あたり面積が変わる。「広すぎる」「狭すぎる」といった状況はオフィス移転の誘因になりうる。

そこで 2009 年から 2014 年にかけて移転した企業について、手狭であることによる拡張移転と、人員減による縮小移転したテナントを比較したところ、解約予告を出した時点の 1 人あたり面積は、拡張移

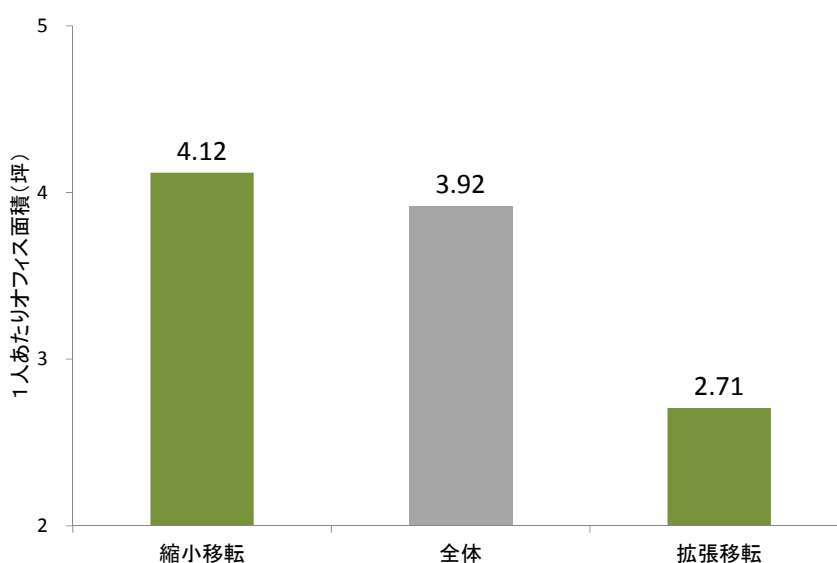
転の場合 2.71 坪、縮小移転の場合 4.12 坪であった。縮小移転は「広すぎる」という面積による要因以外にも、コスト削減等、要因が複合的であるため、全体の 1 人あたりオフィス面積と大きな差がつかないと考えられる（図表 5）。

なお、当社が 2012 年に行った館内拡張と縮小における調査では、館内拡張の場合 3.05 坪（拡張前）→3.72 坪（拡張後）、館内縮小の場合 4.24 坪（縮小前）→3.38 坪（縮小後）と変化が見られた（※）。

※2013 年 9 月 17 日付けニュースリリース「東京 23 区 1 人あたりオフィス面積調査（2012 年）」を参照

http://www.xymax.co.jp/news/release/2013_09_17.html

図表 5 移転類型による 1 人あたりオフィス面積の違い（2009 年～2014 年、東京 23 区）



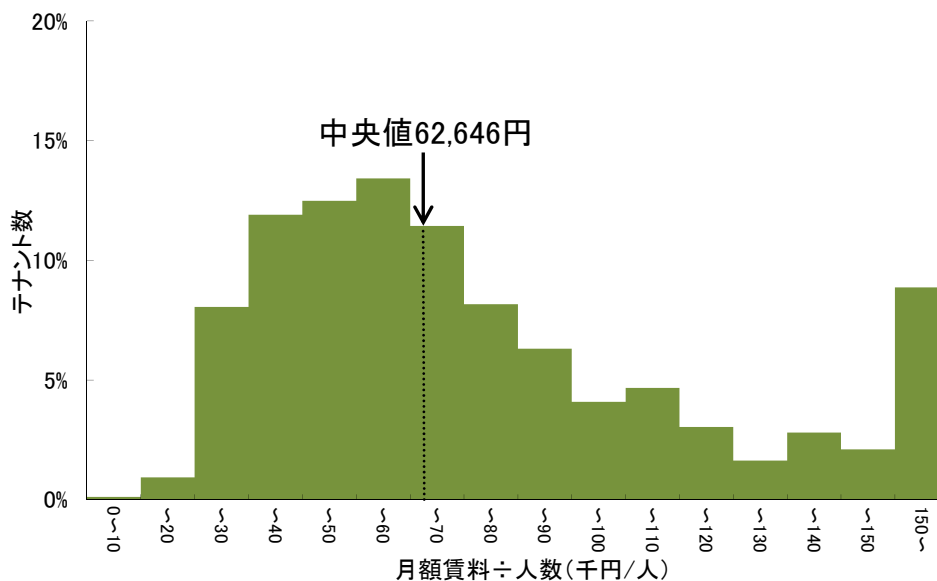
1 人あたりオフィス賃料の分布と推移

オフィスを賃借している企業は、従業員の働くスペースを確保する対価としてオフィス賃料を毎月支払う。そのオフィス賃料は企業のファシリティコストの相当な部分を占めているため（※）、従業員 1 人あたりのオフィス賃料を把握することは、企業の運営コストを試算する上で重要と考えられる。

図表 6 は、2014 年における 1 人あたりオフィス面積の対象テナントの月額賃料を利用人数で割った数値の分布である。横軸は月額賃料÷人数の階級、縦軸は階級内のテナント数の割合である。前述の 1 人あたりオフィス面積と同様、中央値を「1 人あたりオフィス賃料」としたところ。2014 年は 62,646 円となった（1 人あたり支払っている月額賃料について、半数のテナントは 62,646 円より少なく、残りの半数のテナントは 62,646 円より多い）。

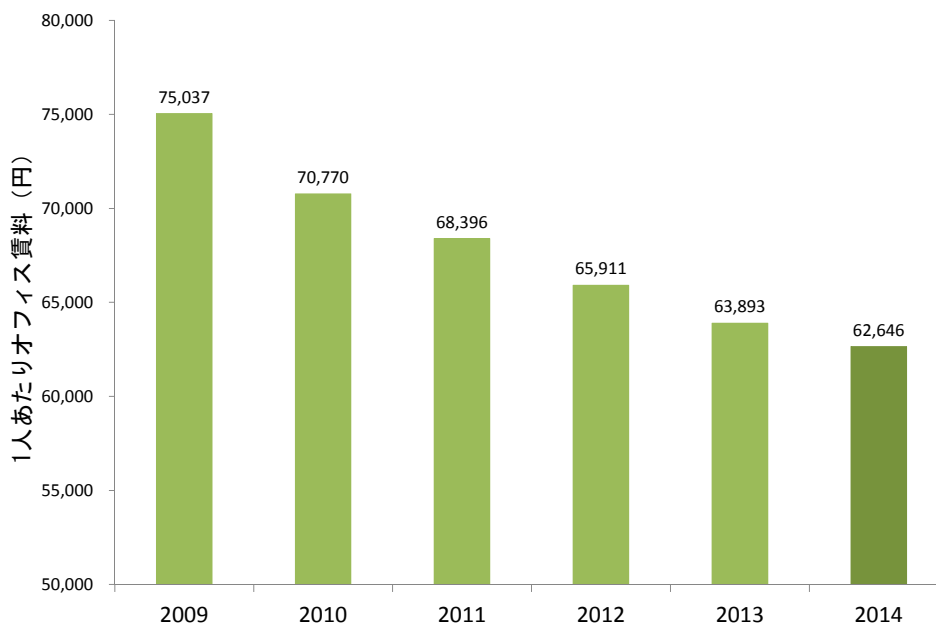
※JFMA「ベンチマーク調査報告書 2007 年間施設運営費」により、不動産を賃借している場合、賃借料はファシリティコストの 62.7%を占める。

図表 6 1 人あたりオフィス賃料の分布（2014 年、東京 23 区）



東京 23 区の 1 人あたりオフィス賃料の年別推移を示したものが図表 7 である。2009 年から 2014 年にかけて、月額 7 万円台から月額 6 万円台に緩やかに下落している。オフィス賃貸マーケットは徐々に回復基調にあり、今後の 1 人あたりオフィス賃料の動向についても注目していきたい。

図表 7 1 人あたりオフィス賃料の推移（2009 年～2014 年、東京 23 区）



※本リリースの英語、中国語、韓国語版をザイマックスのホームページにて公開している

英語 <http://www.xymax.co.jp/english/index.html>

中国語 <http://www.xymax.co.jp/cn/index.html>

韓国語 <http://www.xymax.co.jp/ko/index.html>

以上