

1人あたりオフィス面積調査（2018年）

1人あたりオフィス面積は 3.85 坪

2018年9月27日

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」）についてみたものである。

《調査結果》

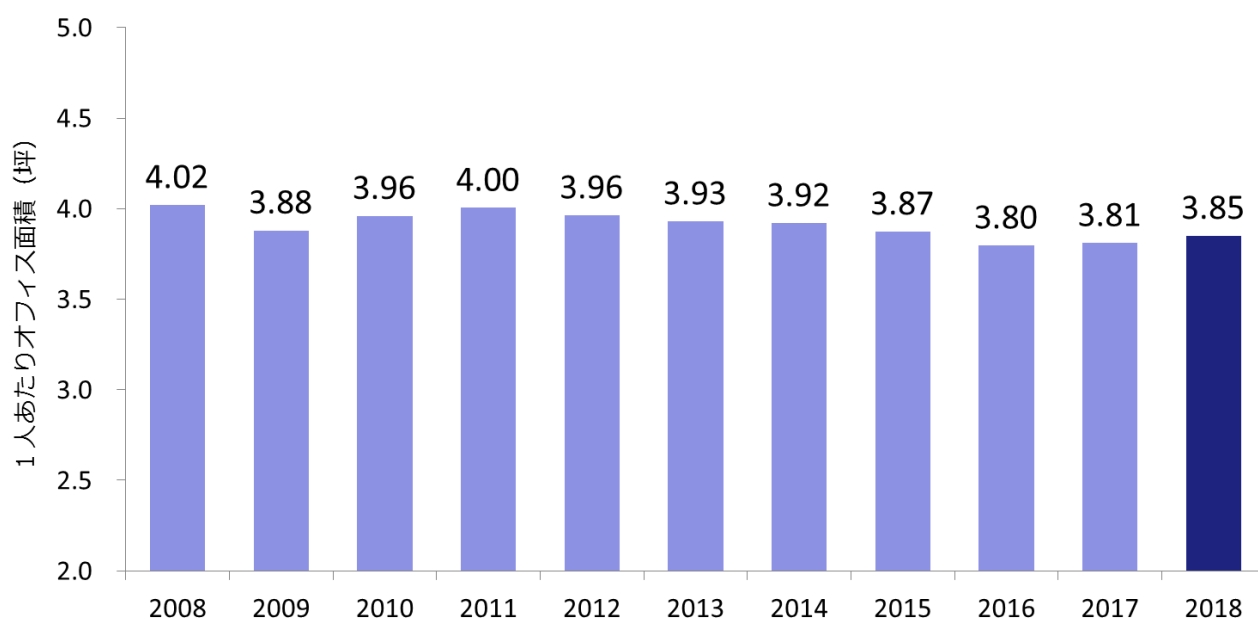
- 2018年東京23区の1人あたりオフィス面積は3.85坪。
- 新規テナントの1人あたりオフィス面積は3.82坪と、継続テナントの3.87坪を下回る。

1. 1人あたりオフィス面積の推移

2018年4月時点における各企業テナントの賃借面積と利用人数を集計し、1人あたりオフィス面積を計算した結果、中央値は3.85坪であった。

【図表1】は、1人あたりオフィス面積の年別推移を示したものである。2011年以降、1人あたりオフィス面積は減少を続けており、2016年には3.80坪と最少を記録した。今年は3.85坪と昨年度に引き続き微増となった。

【図表1】 1人あたりオフィス面積の推移（2008～2018、東京23区）



1人あたりオフィス面積調査（2018年）

本レポート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。

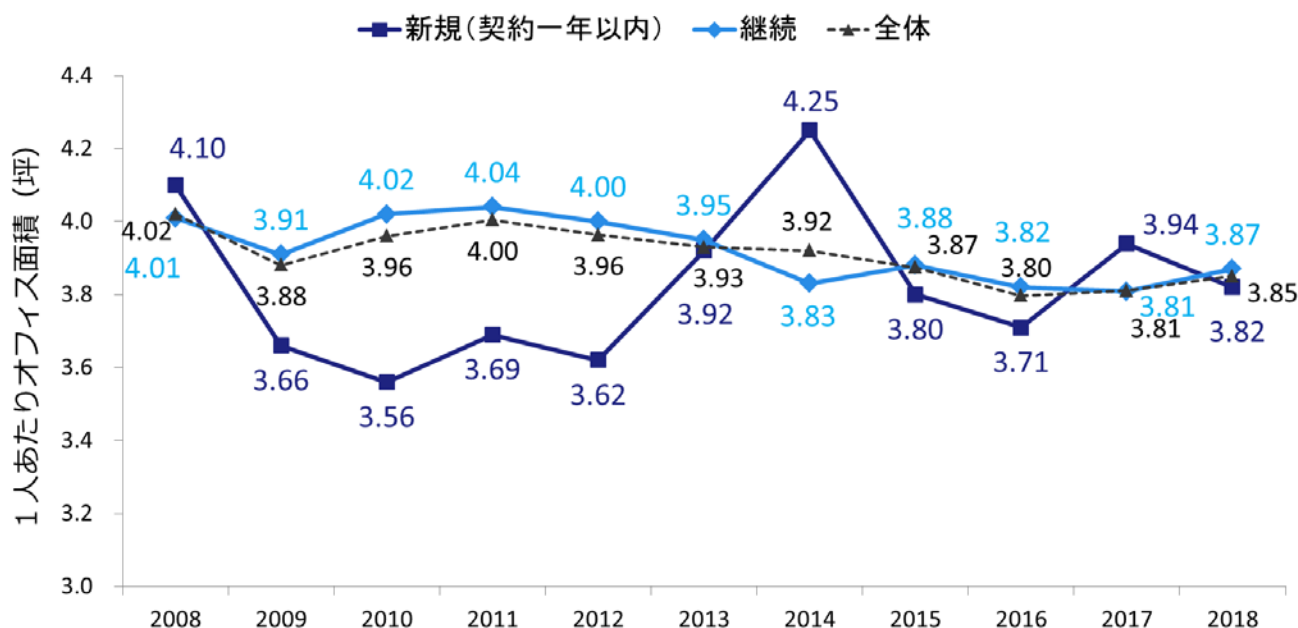
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。

Copyright © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

2. 考察

【図表2】は1人あたりオフィス面積について、新規に入居したテナントと、それ以前から継続して入居しているテナントに分けて集計したものである。なお、新規は調査時点で契約一年以内のテナントとし、全体に占める割合は約一割であった。

【図表2】 新規テナントと継続テナントの1人あたりオフィス面積の推移（2008～2018）



リーマンショック後の不況を背景としたオフィスの縮小移転の流れを受け、新規テナントの1人あたりオフィス面積が2009年に縮小して3.66坪になった一方で、継続テナントは人員削減の影響を受け2010年には4坪台となり、新規テナントとの差は大きく開いていた。

2013年に入り、新規テナントの1人あたりオフィス面積は拡大に転じ、2014年には4.25坪/人と余裕を持った結果になった。1人あたりオフィス面積が増加した背景としては、2012年のオフィス大量供給をうけ、企業が景気回復を背景に将来の事業拡大・人員増に向けてオフィスを広めに確保しようとした動きがあったことが考えられる。

2015年からは、空室率・空室面積の減少や市場賃料上昇によるコスト意識の高まりなどから、新規が継続よりも若干狭くなっていた。

2017年には新規が継続を上回ったものの、2018年は再び新規が狭くなった。空室率が3%を切るなど需給がひっ迫し、移転に際して昨年度移転したテナントと同程度の1人あたり面積を確保できなかったためと思われる。また、継続テナントに関しては、館内増床や分室の開設などの影響により、わずかながら1人あたりオフィス面積が広くなったと考えられる。

1人あたりオフィス面積調査（2018年）

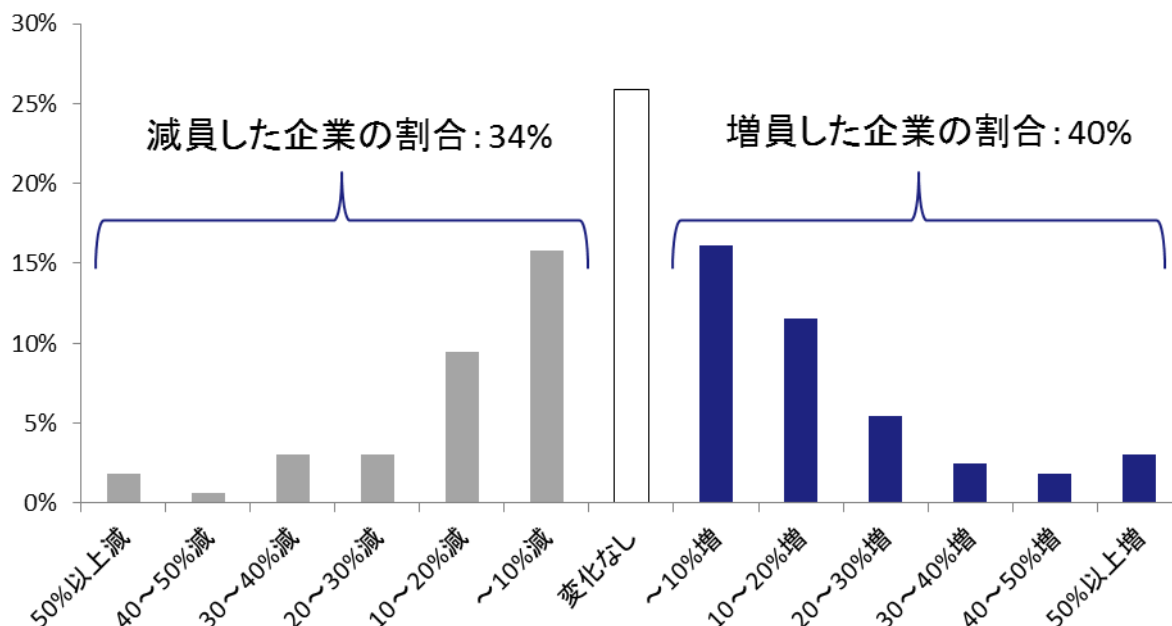
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

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 © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

【図表 3】は今回調査対象となった企業のうち、2 年連続データがとれ、比較可能な企業（2 年連続で入居しているテナント）における利用人数の変化の分布を示している。

【図表 3】 企業の人数変化の分布（2017～2018）



昨年同様、人数を増やした企業の割合の方が、人数を減らした企業の割合よりも多い。また、人員を5割以上増やした企業の割合も目立つ【図表 3】。ザイマックス総研が行った、「大都市圏オフィス需要調査 2018 春(*1)」では、今後のオフィスの利用人数について、4 割以上の企業が「増える」と回答したことから、今後も増員傾向が続くと考えられる。一方で、5 割以上減員した企業も一定数存在する【図表 3】。これは、人数増によって入りきらなくなった人員を一部別拠点に移した可能性が考えられる。実際、同調査において面積を拡張した企業のうち、14%が「分室開設」をしたと回答しており、昨年の 4.7%を大きく上回っていた。

(*1) 2018 年 7 月 3 日公表「大都市圏オフィス需要調査 2018 春」https://soken.xymax.co.jp/2018/07/03/1807-office_demand_survey_2018s/

《調査概要》

調査期間	2008 年から 2018 年（年に 1 度）
調査対象	東京 23 区のオフィスビルに入居する一般事務用途テナント
有効データ数	7,903 テナント（調査期間延べ） 2008 年：397 2009 年：790 2010 年：852 2011 年：894 2012 年：909 2013 年：987 2014 年：872 2015 年：637 2016 年：524 2017 年：523 2018 年：518
計算方法	調査対象テナントの賃借面積を利用人数で割った値の中央値
備考	<ul style="list-style-type: none"> 面積は契約上の賃借面積。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。 人数はテナントから「利用人数」として回答のあった数字。

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xy max.co.jp>TEL: 03 3596 1477 | FAX: 03 3596 1478 | E-MAIL: info-rei@xy max.co.jp

1人あたりオフィス面積調査（2018 年）

本レポート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 © 2018 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.