

1人あたりオフィス面積調査(2025年)

2025年6月30日

ザイマックス総研

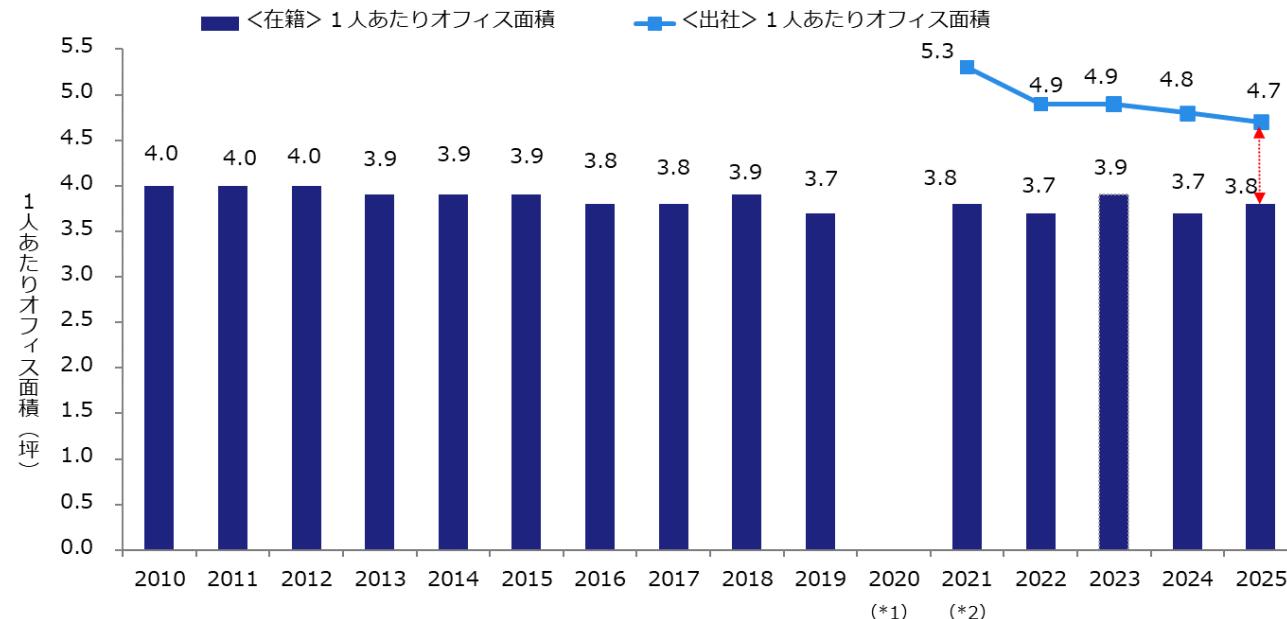
<出社>1人あたりオフィス面積は、2021年以降減少傾向

【図表1】は、東京23区に所在する各企業テナントの賃借面積と在籍人数から<在籍>1人あたりオフィス面積、賃借面積と出社人数から<出社>1人あたりオフィス面積を計算し、それらの年別推移を示したものである。

2025年の<在籍>1人あたりオフィス面積の中央値は3.8坪であった。

<出社>1人あたりオフィス面積は2021年以降減少を続けており、2025年には4.7坪と過去最少となった。これは、従業員がオフィスに戻る動きが強まり、出社人数が増加したことが影響していると考えられる。この傾向が続けば、オフィスの手狭感につながる可能性もある。

【図表1】<在籍／出社>1人あたりオフィス面積の推移（2010～2025、東京23区）



*1 2020年…サンプル間でオフィス利用人数の定義に揺らぎがある可能性を鑑み、当該年度の指標は欠損扱いとする。

*2 2021年以降…在籍人数と出社人数それぞれの1人あたりオフィス面積を算出した。

大阪市の<在籍>1人あたりオフィス面積は3坪台に減少し、東京23区と同水準に

【図表2】は、1人あたりオフィス面積の各指標をオフィス所在地別に示したものである。2025年、大阪市の<在籍>1人あたりオフィス面積は初めて3坪台に減少し、東京23区と同じ3.8坪となった。これは、大阪市でも東京23区と同様に、ひつ迫したオフィスマーケットのなかで新規採用の強化に伴う人員増が続いていることなどが影響している可能性がある。

なお、【参考】にてオフィス所在地別の1席あたりオフィス面積を調査データから算出し、調査時点における参考値として提示する。

【図表2】<オフィス所在地別> 1人あたりオフィス面積と出社率（2025年調査時点）

所在地エリア	1人あたりオフィス面積		平均出社率 (*1)
	<在籍> 1人あたりオフィス面積	<出社> 1人あたりオフィス面積	
東京23区	3.8坪／人 (2024年 3.7坪／人)	4.7坪／人 (2024年 4.8坪／人)	78.8% (2024年 77.2%)
大阪市	3.8坪／人 (2024年 4.0坪／人)	4.8坪／人 (2024年 4.7坪／人)	82.3% (2024年 82.3%)
名古屋市	4.1坪／人 (2024年 4.3坪／人)	5.3坪／人 (2024年 5.1坪／人)	81.2% (2024年 82.1%)
福岡市	4.5坪／人 (2024年 4.5坪／人)	5.2坪／人 (2024年 5.3坪／人)	81.5% (2024年 81.0%)

*1 平均出社率は、調査時点の出社率の平均値である。

【参考】<オフィス所在地別> 1席あたりオフィス面積（2025年調査時点）

所在地エリア	1席あたりオフィス面積
東京23区	2.8坪／席 (2024年 2.9坪／席)
大阪市	2.9坪／席 (2024年 3.0坪／席)
名古屋市	3.1坪／席 (2024年 3.3坪／席)
福岡市	2.9坪／席 (2024年 3.1坪／席)

調査概要

調査期間	2025年4月～5月 ※2008年より、年に1回アンケート調査を継続的に実施
調査対象	ザイマックスグループ各社の管理運営物件のオフィスビルに入居している一般事業所用途テナント
有効データ数	<ul style="list-style-type: none"> ・<在籍> 1人あたりオフィス面積 1,209テナント 東京23区：527 大阪市：266 名古屋市：251 福岡市：165 ・<出社> 1人あたりオフィス面積 1,177テナント 東京23区：515 大阪市：253 名古屋市：240 福岡市：169 ・1席あたりオフィス面積 1,267テナント 東京23区：557 大阪市：272 名古屋市：257 福岡市：181
計算方法	<ul style="list-style-type: none"> ・<在籍> 1人あたりオフィス面積：調査対象テナントの賃借面積を在籍人数で割った値の中央値 ・<出社> 1人あたりオフィス面積：調査対象テナントの賃借面積を出社人数で割った値の中央値 ・1席あたりオフィス面積：調査対象テナントの賃貸面積を席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。 ・在籍人数は、当該オフィスに籍を置いている人数。 ・出社率は、全社員がオフィスに出社した場合を100%として、「現在の平均的な出社率」を企業に聞いたものである。 ・出社人数は、在籍人数に調査時点の出社率を掛け合わせて算出されるものである。 ・席数は、会議室を除き、固定席、フリーアドレス席、集中スペース、リフレッシュスペースなど業務に利用できる席の数。