

コロナ禍で変わる1人あたりオフィス面積

コロナ禍を契機に働き方や働く場所が激変し、その変化に即してワークプレイスの使われ方も大きく変わり始めている。企業はこうした状況を受け、コロナ禍収束を見据えて、働く場所のあり方を再考し、従来のオフィス面積を見直す必要に迫られている。

コロナ前までは、オフィスに毎日集まって働くことが当たり前であり、企業がオフィスの適切な広さを考えるにあたっては、「1人あたりオフィス面積×人数」というシンプルな計算式で必要なオフィス面積を算出でき、直感的で分かりやすい目安として大いに活用されてきた。ザイマックス総研でも、そのベンチマークとなる東京23区の「1人あたりオフィス面積」を毎年公表してきた。

本稿では、コロナ禍で変化してきた働き方に対応して、1人あたりオフィス面積がどう変わったのかを分析し、今後、企業がオフィス面積を検討する際の材料を提示したい。

コロナ禍で変わる1人あたりオフィス面積の捉え方

「1人あたりオフィス面積」とは、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を示す指標である。

コロナ禍発生以前から、フリーア

ドレスやテレワークの導入など働き方改革を推進するテナントの増加により、1人あたりオフィス面積は緩やかに縮小し、2019年の1人あたりオフィス面積は3.71坪となった。

しかし、2020年にコロナ禍が発生し、初の緊急事態宣言が出されて以来、企業はオフィスに出社する従業員数をコントロールする必要に迫られた。ザイマックス総研が2020年8月に行った首都圏企業調査によると、約8割の企業がコロナ禍以前よりも出社率が低くなるように制御しており、実際に4割以上の企業が、出社率を50%未満に抑えていた。こうした状況において、オフィス利用人数と在籍人数は急激に乖離していると予想されたため、1人あたりオフィス面積の捉え方を見直す必要があった。

その後、ザイマックス総研が継続的に実施した企業調査においては、出社率は2020秋調査以降、実態・コロナ禍収束後の意向とともに平均65%前後で安定して推移している。つまり、今後コロナ禍が収束してもテレワークが一定程度定着するとみられ、オフィス利用人数と在籍人数は異なる可能性が高い。そこで、2021年から、オフィスを利用する人数について「在籍人数」と「出社人数」に分けて調査し、従来のオフィス利用

者1人あたりオフィス面積ではなく、「〈在籍〉1人あたりオフィス面積」および「〈出社〉1人あたりオフィス面積」それぞれについて分析した【図表1】。

2022年の〈在籍〉1人あたりオフィス面積は過去最少に

【図表2】は、各企業テナントの賃借面積、在籍人数と出社人数から、〈在籍〉1人あたりオフィス面積と〈出社〉1人あたりオフィス面積を計算し、その年別推移を示したものである。

2022年の〈在籍〉1人あたりオフィス面積の中央値は3.66坪と過去最少となった。また、〈出社〉1人あたりオフィス面積は4.88坪と、昨年度から大きく減少した。

さらに、今回の分析では、〈在籍〉1人あたりオフィス面積と〈出社〉1人あたりオフィス面積に大きな差が見られた。〈在籍〉1人あたりオフィス面積と比べ、〈出社〉1人あたりオフィス面積が大きい背景としては、コロナ禍による出社制限やテレワークにより、出社率が低下したことが挙げられる。また、この大きな差から従来の在籍人数に基づいて整備されたオフィスでは出社率の低下に伴いオフィススペースに余剰が生じている可能性が示唆された。

なぜ1人あたりオフィス面積は減少したのか

2021年から2022年にかけて、1人あたりオフィス面積は在籍、出社ともに減少しており、要因としては人数増・面積減が考えられる。

まず、〈在籍〉1人あたりオフィス面積の減少の背景としては、ハイブリッドワークを推進する一環としてフリーアドレスの導入やメインオフィスを縮小し（面積減）、メインオフィス以外に働く場所を分散させようとした動きがあったほか、企業の景況感の改善などを背景に新規採用の強化による人員増が挙げられる。

一方で、〈出社〉1人あたりオフィス面積を減少させる背景としては、緊急事態宣言の終了や、出社制限の緩和などにより、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考えられる。

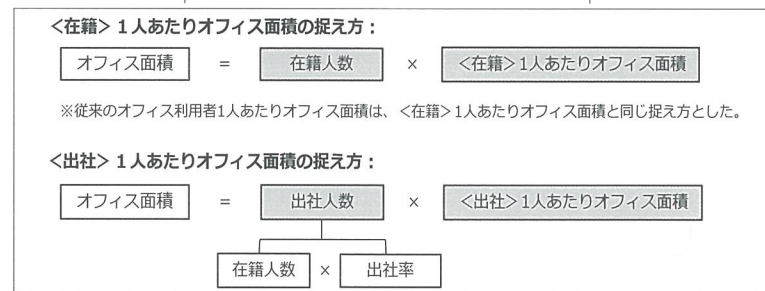
今後も企業の出社施策やオフィス面積の調整などにより、1人あたりオフィス面積は徐々に変化していくだろう。

「出社率」の登場で複雑化するオフィス面積をどう捉えるべきか

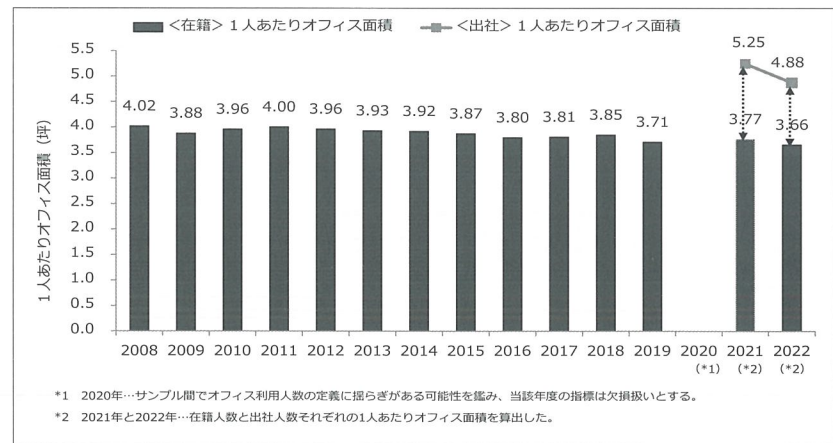
企業が必要とするオフィス面積の目安を算出するためには、1人あたりオフィス面積は有用で分かりやすい検討材料である。

一方で、「出社率」の登場によってオフィス利用人数が流動的になり、場合により予め「人数」を設定することが難しいことから、2つ目の手法として、よりオフィス面積との関わりが深い「席数」をベースにオフィス面積を捉えるアプローチも考えられる。

その場合、「在籍人数」および「出社率」という「人」関連の指標に加え、人数の変動幅を考慮した「席余裕率」（出社するワーカー1人に対する席数割合）という「席」関連の指標を新たに設け、「1人あたりオフィス面積」ではなく「1席あたりオフィス面積」からオフィス面積を捉え直すのである。こちらの結果については、近日中にHPで発表する予定である。いずれにしても、企業がコロナ禍収束後の出社施策に即した適正なオフィス面積を検討する際のベンチマークとして、「1人あたりオフィス面積」は有用であり、「1席あたりオフィス面積」と併せて活用いただければ幸いである。（ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、石崎真弓、Truong Thi Truc Quynh）



図表1 〈在籍／出社〉1人あたりオフィス面積の概念



図表2 〈在籍／出社〉1人あたりオフィス面積の推移（2008～2022、東京23区）