2014 年 5 月 22 日

NEWS & RELEASE

本件に関する問い合わせ先
㈱ザイマックス不動産総合研究所
TEL:03-5544-6640　FAX:03-5544-6641
info-rei@xymax.co.jp

１人あたりオフィス面積調査（2013 年）

～１人あたりオフィス面積は約 4 坪で横ばい、女性が多い会社はゆったり～

ザイマックス不動産総合研究所は、企業のオフィス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、賃借面積と利用人数について継続した調査を行っている。

本調査で得られたデータを用い、一般的なオフィスにおける利用者１人あたりの賃借面積（以下「１人あたりオフィス面積」）について分析した。今回は 2013 年の１人あたり面積、およびエリア別と業種別の比較や女性比率による１人あたり面積の変化や特徴をまとめた。

※前回調査は 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

《調査結果》

- **2013 年東京 23 区の 1 人あたりオフィス面積は 3.93 坪、ここ数年横ばい**
- **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**
- **女性比率の高い企業は 1 人あたりオフィス面積が広い**

調査の概要

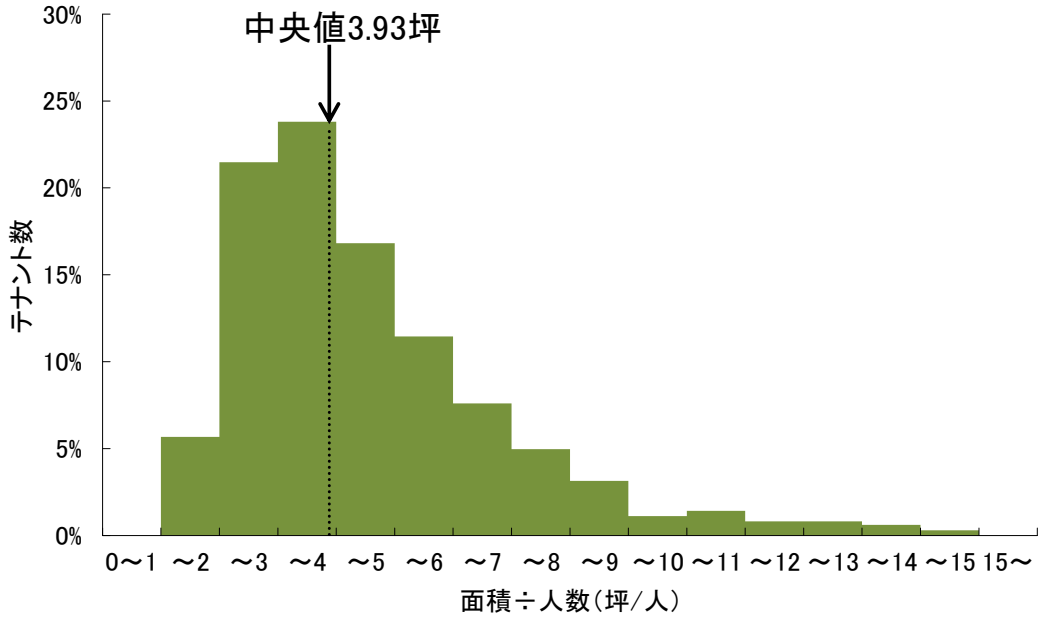
調査期間	2009 年から 2013 年（年に１度）
調査対象	首都圏のオフィスビルに入居する一般事務所用途テナント
有効データ数	東京都23区　4,490テナント（調査期間延べ） 2009年：829　2010年：871　2011年：894　2012年：909　2013年：987 首都圏（23区除く）　309テナント（2013年）
計算方法	調査対象テナントの賃借面積をそれぞれの利用人数で割った値の中央値
備考	面積は賃借面積（実効面積ベース）。執務室の他、エントランス（受付）、会議室、休憩室、書庫、倉庫、専用部内廊下などが含まれている。 人数はテナントから「利用人数」として回答のあった数字

※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。
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。Copyrightc2014-XYMAX corporation. All rights reserved.

１人あたりオフィス面積の分布と推移

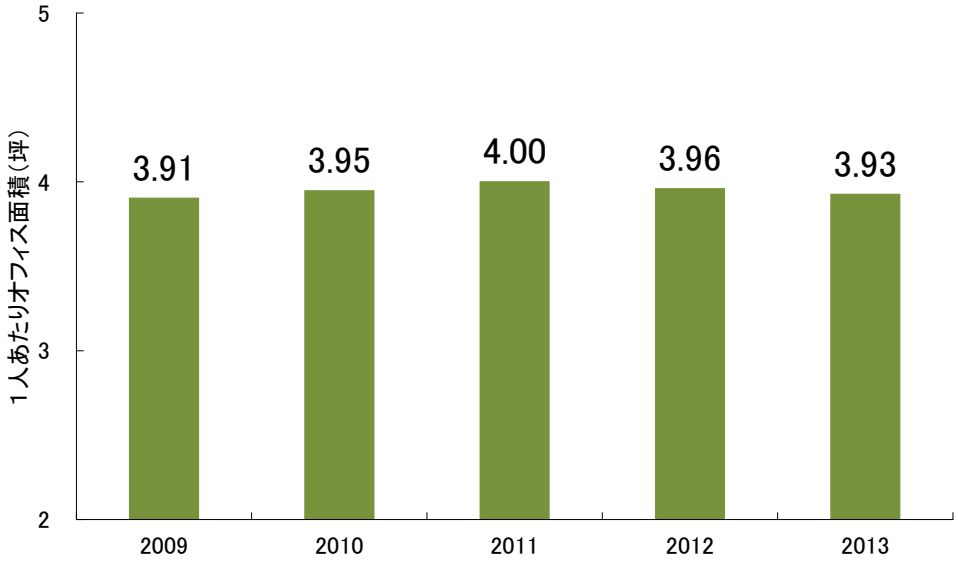
図表１は、2013 年の東京 23 区における１人あたりオフィス面積の分布で、中央値は 3.93 坪であった（半数のテナントは 3.93 坪より小さく、残りの半数のテナントは 3.93 坪より大きい）。

図表１　１人あたりオフィス面積の分布（2013 年）



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 2013 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（2009～2013 年、東京 23 区）



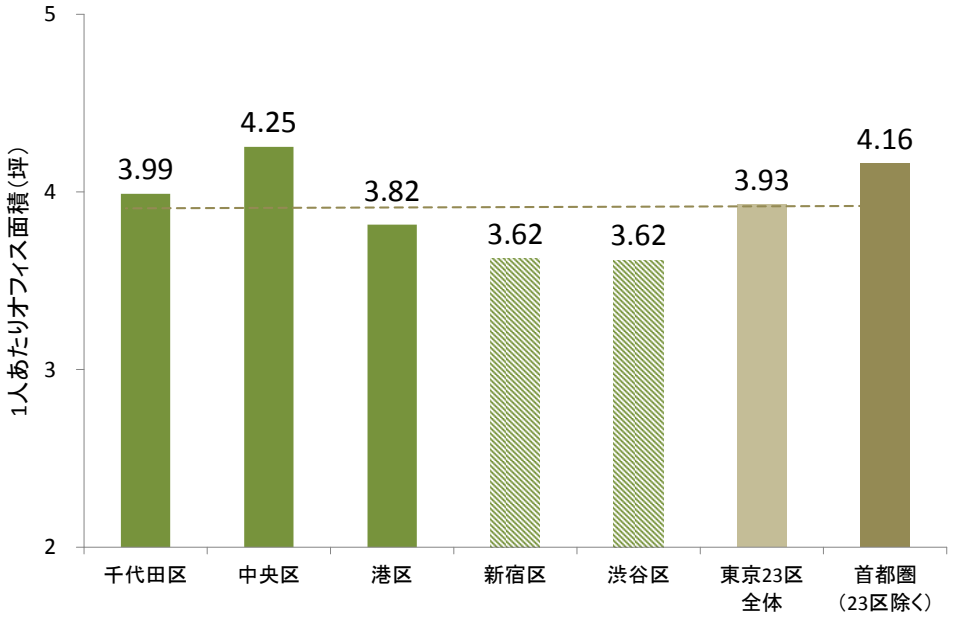
※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。Copyrightc2014-XYMAX corporation. All rights reserved.

立地による１人あたりオフィス面積の違い

前述のとおり、東京都 23 区の一人あたりオフィス面積は４坪程度で横ばいだが、エリア別で見るとそれぞれの特徴がある（図表３）。前回の調査結果と同様、主要３区（千代田区、中央区、港区）は金融保険業に加え、幅広い業種のテナントが入居するオフィスビルが集積するエリアのため、全体の４坪/人を中心に動いている。一方、新宿区、渋谷区には１人当たりオフィス面積が比較的小さい人材派遣業や情報通信業が多いため、全体水準より下回っている。

なお、今回の調査では東京都 23 区を除いた首都圏（東京都下、神奈川県、千葉県、埼玉県）についても分析した。１人あたり面積は 4.16 坪となり、東京 23 区よりやや大きくなった（図表３）。都心部より賃借コストが低く、郊外にいるテナントの方が広くオフィススペースを使っているためと考えられる。

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（2013 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区除く）
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

※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。
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。Copyrightc2014-XYMAX corporation. All rights reserved.

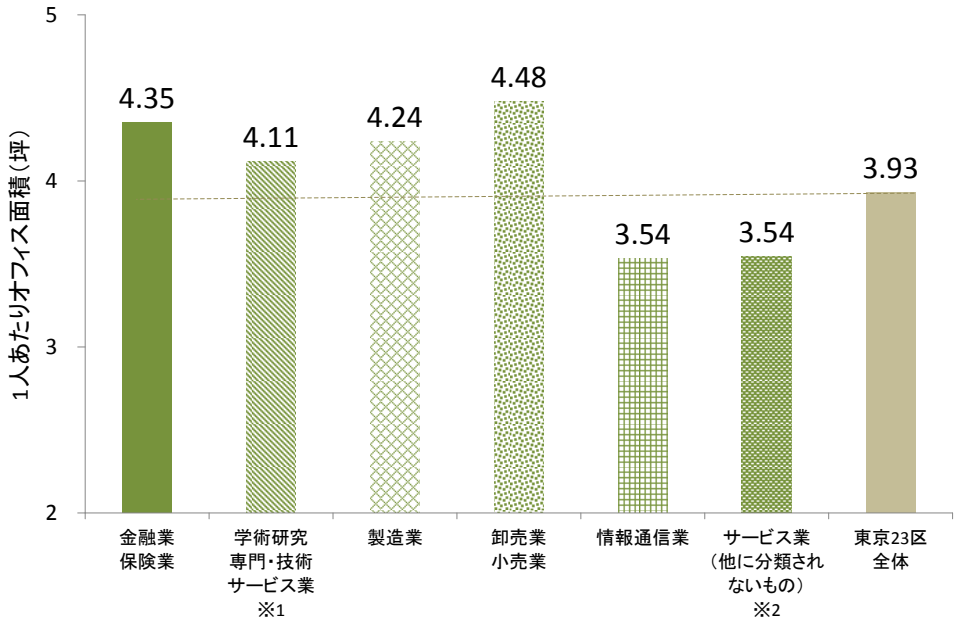
業種による１人あたりオフィス面積の違い

日本標準産業分類（大分類）に基づいて 2013 年業種別の１人当たりオフィス面積を比較した（図表４）。

「金融・保険業（4.35 坪）」「学術研究、専門・技術サービス業（4.11 坪）」「製造業（4.24 坪）」が東京 23 区全体と比較して大きく、「情報通信業（3.54 坪）」「サービス業（他に分類されないもの）（3.54 坪）」は小さい傾向は昨年と変わらない。

今回の調査から追加した「卸売業・小売業（4.48 坪）」は東京 23 区全体と比較して大きくなった。「製造業」と同じく、商談用の会議室や製品関連のスペースなどが必要なためと考えられる。

図表４　業種別の１人あたりオフィス面積の比較（2013 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

次に、代表的な３業種（製造業、金融業、情報通信業）における１人あたりオフィス面積を構成する賃借面積と利用人数それぞれの変動を見てみた。

図表５は「面積変動 DI」と「人数変動 DI」（※）を年ごとにプロットしたものである。前年度と比べて賃借面積、利用人数ともに変わらない場合を中心点にして、前年からの変動状況を「人数増・面積増」

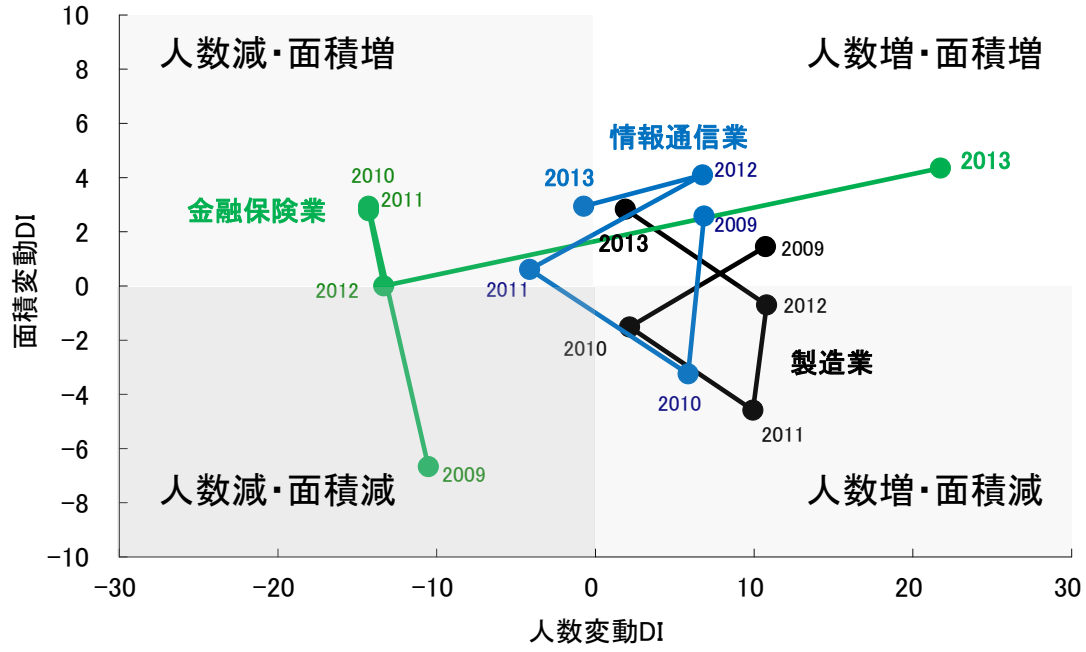
※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。Copyrightc2014-XYMAX corporation. All rights reserved.

「人数減・面積増」「人数減・面積減」「人数増・面積減」の 4 象限に配置している。

2013 年の状況を見ると、情報通信業は人数減・面積増を示す左上の象限にあり、金融保険業、製造業は人数・面積ともに増加を示す右上の象限にある。特に人数増が多い金融保険業の中では、メガバンクや外資生命保険会社が人員を大きく増やしているケースが目立った。

※「面積変動 DI」「人数変動 DI」は賃借面積と利用人数を集計し、それぞれ前年度と比べて「増加」「変化なし」「減少」したテナント数の割合を求めた上で、増加割合から減少割合を引いた数字である。また、面積より人数を増減するテナント数が多いため、グラフのスケールは横軸の方が大きくなっていることに留意されたい。

図表５　業種別の面積と人数変動（2009～2013、東京 23 区）



賃借面積

	年度	減少割合	不変割合	増加割合	DI
製造業	2009	4%	91%	5%	1.4
	2010	5%	91%	4%	−1.5
	2011	5%	94%	1%	−4.6
	2012	3%	95%	2%	−0.7
	2013	4%	90%	7%	2.8
金融業保険業	2009	7%	93%	0%	−6.7
	2010	0%	97%	3%	2.9
	2011	0%	97%	3%	2.8
	2012	3%	94%	3%	0.0
	2013	0%	96%	4%	4.3
情報通信業	2009	5%	87%	8%	2.6
	2010	8%	86%	5%	−3.2
	2011	4%	92%	4%	0.6
	2012	1%	94%	5%	4.1
	2013	3%	91%	6%	2.9

利用人数

	年度	減少割合	不変割合	増加割合	DI
製造業	2009	32%	25%	43%	10.7
	2010	37%	23%	40%	2.2
	2011	34%	23%	44%	9.9
	2012	33%	23%	44%	10.8
	2013	42%	15%	43%	1.9
金融業保険業	2009	47%	16%	37%	−10.5
	2010	46%	23%	31%	−14.3
	2011	46%	23%	31%	−14.3
	2012	43%	27%	30%	−13.3
	2013	30%	17%	52%	21.7
情報通信業	2009	37%	19%	44%	6.8
	2010	36%	23%	42%	5.8
	2011	42%	20%	38%	−4.1
	2012	37%	20%	44%	6.7
	2013	43%	15%	42%	−0.7

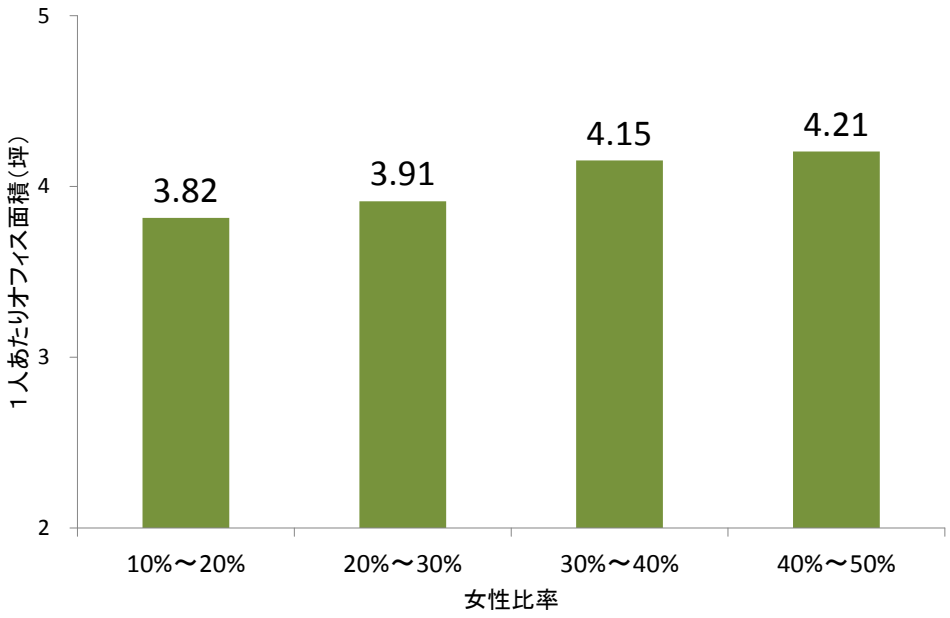
※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。
複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようにお願いします。Copyrightc2014-XYMAX corporation. All rights reserved.

女性比率による１人あたりオフィス面積の違い

利用人数のうち女性が占める割合（以下、女性比率）別に、１人当たりオフィス面積を比較した（図表６）。

女性比率が高くなるほど、１人あたりオフィス面積が広くなる傾向が見られた。女性比率が高い企業では、女性がより働きやすい環境を作るため、女性用のロッカールーム、ランチタイムに食事ができるスペース、休憩スペースなどを設けるケースが多いためと考えられる。

図表６　従業員の女性比率による１人当り面積の比較（2013 年、東京 23 区）



※女性比率が 10%未満と 50%超の場合は特殊な使い方（電算室、コールセンターなど）が多いため除いている

以上

※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。
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。Copyrightc2014-XYMAX corporation. All rights reserved.