

森トラスト株式会社（本社：東京都港区）では、弊社所有・運営ビルに入居中のテナント企業を対象に、1992年から継続して「オフィスワーカー1人当たり床面積」についての調査を行っており、最新の調査・分析結果を以下に取りまとめました。

なお、当レポートにおけるオフィスワーカー1人当たり床面積は、下記の数式にて算出しており、会議室や通路、受付など執務スペース以外の部分を含んでいます。

[オフィスワーカー 1人当たり床面積 = オフィス専用面積 ÷ 従業員数]

📁 調査概要

調 査 方 法：都内弊社運営ビルに入居中の企業270社にアンケートを郵送

調 査 時 期：2010年10月（2010年7月1日時点入居テナント対象）

有効回答企業数：199社(日本企業125社、外資系企業74社) 回収率：73.7%

オフィスワーカー1人当たり床面積が10年ぶりに増加

📁 調査結果のポイント

1. オフィスワーカー 1人当たり床面積は大幅増

'01年以降、減少・横ばい傾向が続いていたオフィスワーカー1人当たり床面積(以下「1人当たり床面積」)が、'10年に対前年比約15%増の13.8㎡となった。1人当たり床面積が増加に転じるのは、実に10年ぶりのこととなる。

'10年の1人当たり床面積増加要因を分析すると、①過去1年('09年7月～'10年6月)に入居した企業の1人当たり床面積:13.6㎡が、同時期に退去した企業の1人当たり床面積:9.1㎡を大幅に上回ったこと、②この間、継続して入居していた企業の1人当たり床面積が13.4㎡から13.9㎡へと0.5㎡増加したことが挙げられる。これまでスペース合理化に向かいがちであった企業の意識が、値頃感の増している昨今の賃貸オフィス市況を好機と捉え、ゆとりある理想的なオフィス環境の実現へと変化している表れと見ることもできる。

2. 日本企業、外資系企業ともに1人当たり床面積は増加

資本別に1人当たり床面積を見ると、日本企業は'09年の11.4㎡から12.9㎡、外資系企業は15.3㎡から16.6㎡と、両者とも減少した'09年から一転して、両者とも増加となった。

3. オフィススペースに対するゆとり度は手狭感解消の方向へ

'01年以降、オフィススペースの合理化による1人当たり床面積の減少に伴い、「手狭感あり」と感じる企業が「ゆとりあり」と感じる企業を上回る傾向が続いたが、1人当たり床面積が減少から横ばいへと変わった'06年以降は、次第に手狭感も解消されつつある。

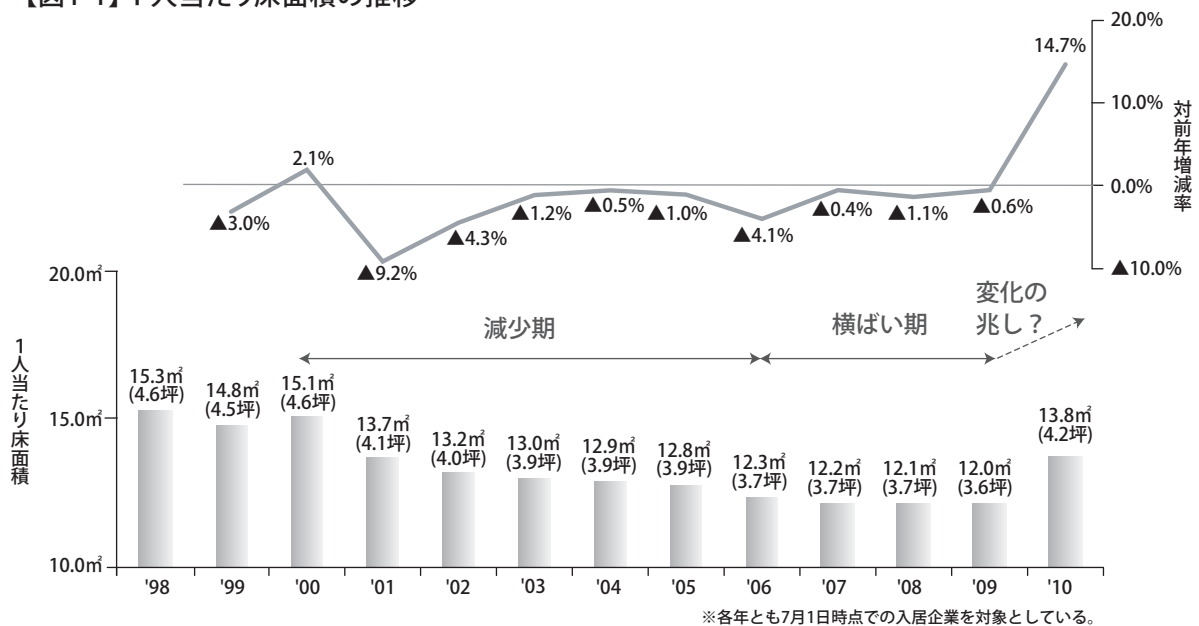
1. オフィスワーカー 1人当たり床面積の推移

'01年以降、減少・横ばい傾向が続いていた1人当たり床面積が、'10年に前年の12.0㎡から約15%増の13.8㎡となった。1人当たり床面積が増加に転じるのは、実に10年ぶりのこととなる。【図1-1】

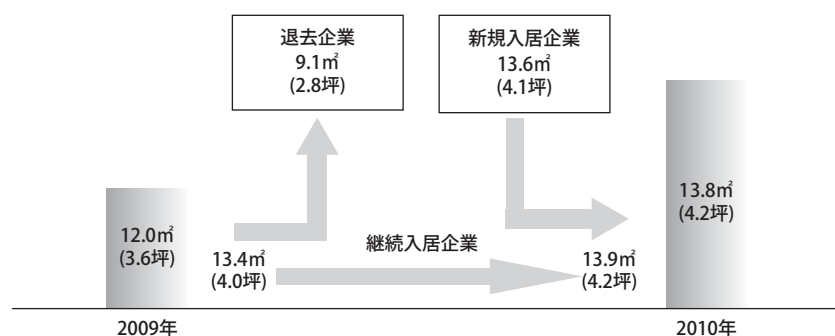
'00年以降の1人当たり床面積の推移を見ると、'00年→'01年に大幅に減少して以降、'06年まで一貫して減少が続き、その後'09年まではほぼ横ばいで推移していることが分かる。このような1人当たり床面積減少の背景には、近年の企業のコスト意識の高まりと、それに伴うオフィススペースの合理化推進があるとみられるが、一方で賃貸オフィス市場に目を向ければ、ここ1、2年で価格調整が進んだ結果、都心の好立地においても値頃感が高まっており、合理化を図りつつもゆとりを持ったオフィス環境を実現し得る市況へと変化している。

ここで、'10年の1人当たり床面積増加要因を分析すると、①過去1年('09年7月～'10年6月)に入居した企業の1人当たり床面積:13.6㎡が、同時期に退去した企業の1人当たり床面積:9.1㎡を大幅に上回ったこと、②この間、継続して入居していた企業の1人当たり床面積が'09年の13.4㎡から'10年の13.9㎡へと0.5㎡増加したことが挙げられる。'10年の1人当たり床面積大幅増は、これまで長期にわたりスペース合理化に向かいがちであった企業の意識が、上述した値頃感のある市況を背景として、ゆとりある理想的なオフィス環境の実現へと変化している表れと見ることもできる。【図1-2】

【図1-1】 1人当たり床面積の推移



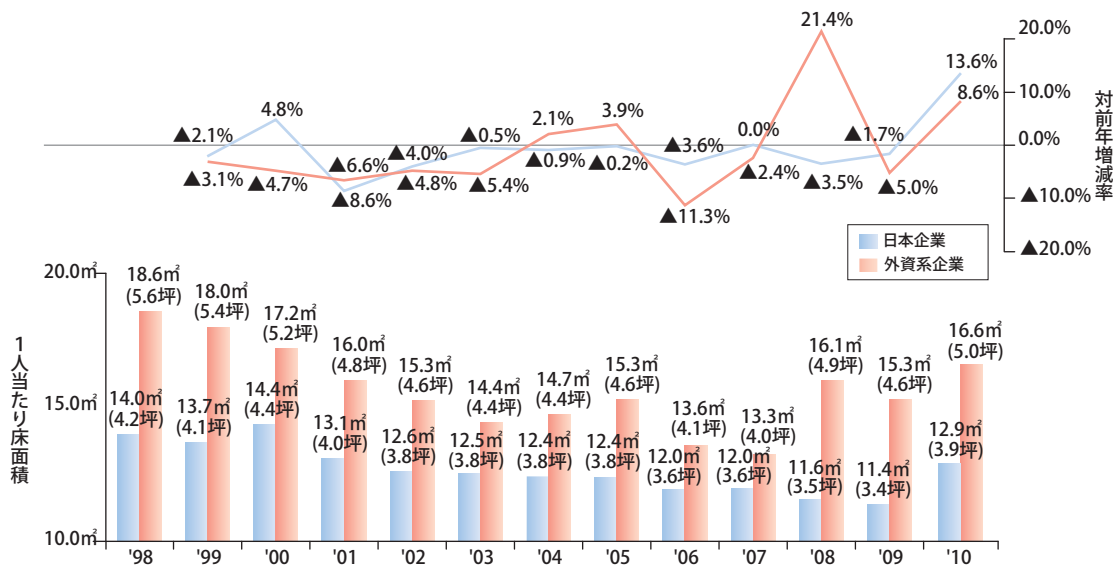
【図1-2】 '09→'10年 1人当たり床面積の変動要因



2. 資本別1人当たり床面積の推移

企業の資本別に1人当たり床面積を見ると、日本企業は前年の11.4㎡から約14%増の12.9㎡となった。これは、全企業の1人当たり床面積の推移同様、10年ぶりの増加である。一方、外資系企業も、前年の15.3㎡から約9%増の16.6㎡となり、両者とも減少した'09年から一転して、両者とも増加となった。【図2】

【図2】 資本別に見た1人当たり床面積の推移



3. ゆとり度の変化

企業が感じるゆとり度を見ると、1人当たり床面積の減少期と重なる'02年以降、「手狭感あり」と感じる企業が「ゆとりあり」と感じる企業を上回る傾向が続いていたが、'08年以降は「ゆとりあり」と感じる企業が、「手狭感あり」と感じる企業をやや上回っている。【図3】

'08年・'09年は、リーマンショック後の景気後退期であり、人員削減による一時的な余剰スペース増の影響など、「ゆとりあり」とする企業が増えている要因は必ずしも積極的とは言えないが、2000年代前半に比べると、ここ数年は手狭と感じる企業が3割を切る水準に低下しており、次第に手狭感も解消されつつある。

【図3】 “ゆとり度”の変化

