

賃貸オフィスマーケットは、景気回復を背景に企業のオフィス需要が旺盛となり、好調が継続してきた。しかし、都心5区のオフィスワーカー数は2015年をピークに減少すると見込まれ、再雇用制度の導入などによって高齢化が進む傾向にある。また、オフィス需要では、新しいオフィス利用形態であるシェアオフィスやコワーキングスペース等が大幅に増加するなど、オフィスマーケットをめぐる環境は大きく変化すると考えられる。

このたびの新型コロナウイルスの感染拡大防止への対応の一つとして、在宅勤務やサテライト・オフィス等のテレワークが急速に普及している。BCP対策やオフィスワーカーの働きやすい環境整備に向けて、ワーク・プレイスの形態の多様化や立地分散化が進む可能性があると考えられる。

都心5区のオフィスワーカー数は2015年をピークに減少の見込み

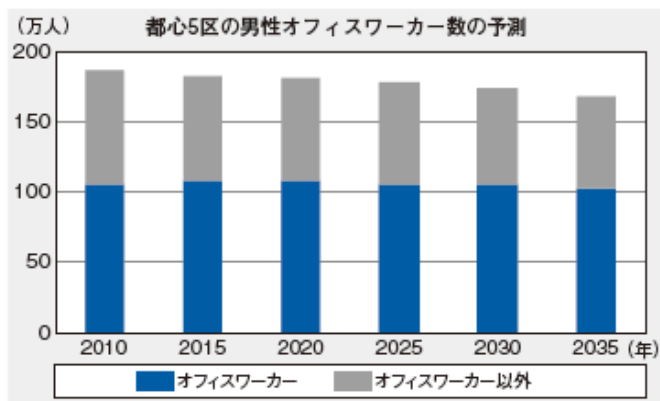
賃貸オフィスマーケットの好調が続いている要因の一つとして、景気回復を背景にオフィスワーカー数^{※1}が増加していることがあげられる。東京都の統計によると、都心5区^{※2}の就業者数は2010年から2015年の5年間で1.6%減少したが、オフィスワーカー数は約174万人が約180万人となり、3.3%増加した。特に女性はこの5年間で約3万1千人増加して71万7千人となり、増加率は4.5%であった。しかし、男性のオフィスワーカーは2015年、女性のオフィスワーカーは2020年をピークに徐々に減少していくと見込まれている [図表1]。

都心5区の年齢階級別就業者数（オフィスワーカーを含む全就業者の数）は、2014年から2030年にかけて団塊ジュニア世代（1971年～1974年生まれ）の世代が40～59歳になる期間となることから、40～59歳の就業者数が大幅に増加することが予想されている。2025年には、40～59歳の就業者数が男性は105万6千人で全体の59%を占め、女性は49万5千人で49%を占めると見込まれている。再雇用制度の導入などによって高齢（60歳以上）の就業者数が増加する傾向にあり、2030年以降は団塊ジュニア世代が60歳を迎えることから、就業者の高齢化は加速するとみられる [図表2]。

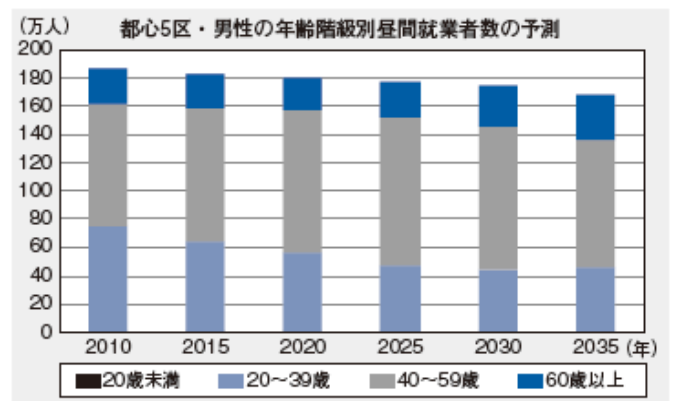
※1：職業区分のうち「管理的職業従事者」「専門的・技術的職業従事者」「事務従事者」の合計

※2：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

[図表1] 都心5区のオフィスワーカー数の予測



[図表2] 都心5区の年齢階級別就業者数



テレワークの普及でワーク・プレイスの形態の多様化と立地分散化が進む可能性

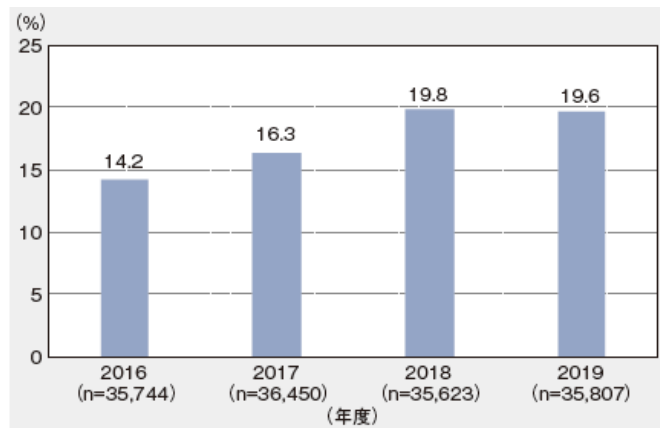
場所や時間にとらわれない柔軟な働き方として、テレワークの導入が進んでいる。国土交通省の調査では、勤務先にテレワーク^{※3}制度等があると回答した割合は年々増加傾向にあり、2019年度は雇用型^{※4}就業者全体の19.6%であった〔図表3〕。制度等があると回答した（勤務先に制度等があると認識している）雇用型就業者のほぼ半数（49.9%）がテレワークを行っている一方、「制度等なし」^{※5}と回答した雇用型就業者のうち、テレワーカー^{※6}の割合は6.3%にとどまっている〔図表4〕。

このたびの新型コロナウイルス感染拡大への対策の一つとして、テレワークの導入が急速に進んでいる。2020年3月に実施された国土交通省の調査によると、勤務先に制度等のある雇用型テレワーカーで、調査対象期間中に感染症対策の一環として在宅勤務型のテレワークを実施した人は52.0%にのぼった〔図表5〕。在宅勤務型のテレワークを実施する上での問題点としては、「会社でないと閲覧・参照できない資料やデータなどがあった」が最も多く26.8%を占めたが、「特に問題はなかった」との回答も27.8%であった〔図表6〕。

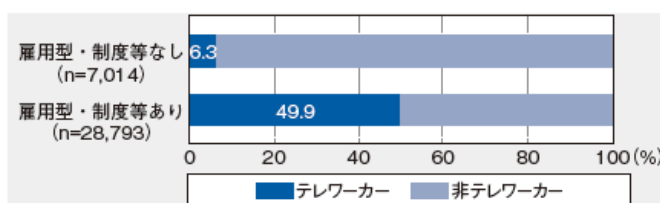
今後、在宅勤務やサテライト・オフィス等のテレワークが普及することにより、ワーク・プレイスの形態の多様化と立地分散化が進み、オフィスマーケットに影響を与える可能性があると考えられる。

- ※3: ICT（情報通信技術）等を活用し、普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事すること。
- ※4: 雇用型:民間会社、官公庁、その他の法人・団体の正社員・職員、及び派遣社員・職員、契約社員・職員、嘱託、パート、アルバイトを本業としていると回答した人
- ※5: 「制度等なし」は「制度が認められていない」と「わからない」の回答の合計
- ※6: テレワーカー:これまで、ICT等を活用し、普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事をしたことが「ある」と回答した人（「ない」と回答した人は非テレワーカー）。

〔図表3〕 勤務先にテレワーク制度等があると回答した割合



〔図表4〕 雇用型における制度等の有無別のテレワーカー割合



図表3、4のデータ出所: 国土交通省「2019年度テレワーク人口実態調査」(2020年3月)

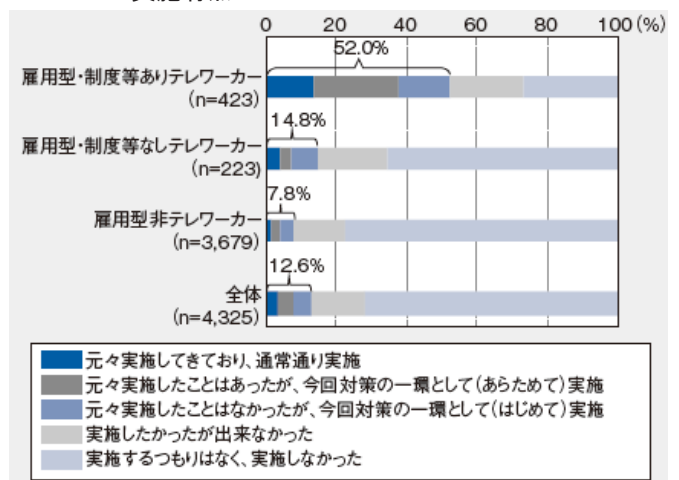
図表5、6のデータ出所: 国土交通省「新型コロナウイルス感染症対策におけるテレワーク実施実態調査」^注(2020年3月)

注1) テレワーク人口実態調査の回答者のうち、雇用型就業者35,807人に配布し4,532人サンプルを回収(うちテレワーカー669人)、調査実施: 2020年3月9日(月)～3月10日(火)

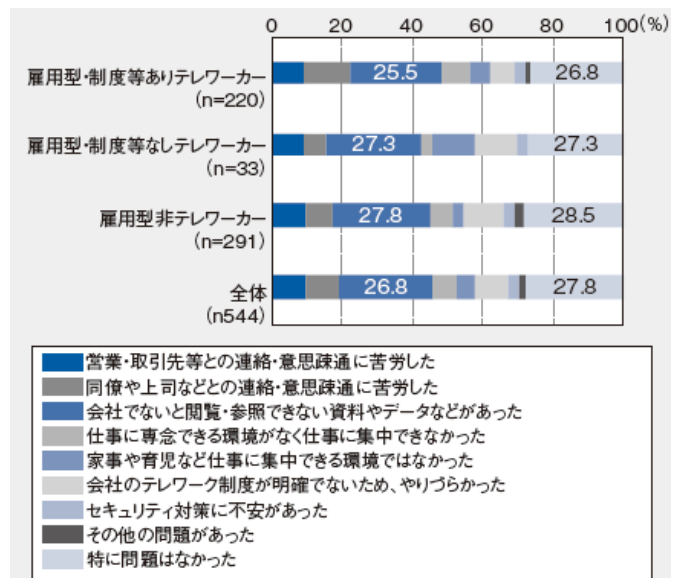
注2) テレワーク人口実態調査(2019年10月18日～10月23日実施)実施時とは状況が異なる可能性がある。

注3) 雇用型非テレワーカーは、「テレワーク人口実態調査(2019年10月18日～10月23日実施)」で「非テレワーカー」と回答した人

〔図表5〕 感染症対策としての在宅勤務型のテレワークの実施有無



〔図表6〕 在宅勤務型のテレワークを実施して問題だったこと



公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号 (発行: 2020年6月)

みずほ信託銀行グループ 〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号 FAX03-3271-8940
平成ビルディング株式会社 ☎ 03-3271-9715 〈土日・祭日休〉

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2018 HEISEI BUILDING CO.,LTD.