

オフィス不動産市場におけるテレワーク拡大に関する考察

高 田 裕

A Study of Telework in Office Real Estate Market

Yu TAKATA

安田女子大学現代ビジネス学部現代ビジネス学科

要 旨

現在、新型コロナウイルス感染拡大を受けてテレワークが急速に普及している。テレワークは「本来の業務地から離れた場所での仕事」を指し、場所にとらわれない柔軟な働き方である。テレワークが積極的に実施される場合、オフィス内に在席するオフィスワーカー数が縮小かつ流動的となることから、企業はフリーアドレスなどのオフィス内の施策を検討すると考えられる。加えて、利用するオフィス面積を柔軟に決めることができるフレキシブルオフィスの積極的な活用も模索されるであろう。本稿では、テレワークやフレキシブルオフィスの普及が進んだ場合、オフィス不動産市場にどのような影響を与えるかを定性的に整理する。

キーワード：新型コロナウイルス、オフィス不動産市場、テレワーク

1. はじめに

現在（2021年8月時点）、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、人々の行動（移動）が制限される中、働き方が大きく変化している。一つの変化として、企業はテレワークを積極的に採用したことがあげられ、日本全国でテレワークが急速に普及している。テレワークは「本来の業務地から離れた場所での仕事」を指し、場所にとらわれない柔軟な働き方である。CBREの「オフィス利用に関するテナント意識調査（2020年10～11月）¹⁾」によると、東京23区においてリモートワーク導入

済み（本稿におけるテレワークとほぼ同義）と答えた企業は全体の90%であった。そのうち、新型コロナウイルス感染拡大を契機に導入した企業は60%であった。また、同調査において、座席の稼働率をみると、全体の40%の企業は、全座席の50%以上の座席が使われていない状態であった。このことは、企業においてテレワーク制度が導入されただけでなく、実際にテレワークが実施された結果、オフィス内に在席する人が減っていることを意味する。

本稿は、オフィス不動産市場、特にオフィス賃貸市場に対して、テレワークの拡大がどのように影響を与えるかを定性的に考察する。テレワークは、都心部に集積した業務地としてのオフィスではなく、郊外の住宅などで業務を行うことから、テレワークの普及が進む場合、都心部のオフィス需要を広域に分散化させる効果が見込まれる。都心から人々が離れることに焦点をあてると、都市における「集積の利益」を部分的に失う選択と解釈される。都市の最大の魅力は、人が集まることから生まれる「集積の利益」にあり、都市の魅力を手放すテレワークの拡大は新型コロナウイルスによる一時的な施策（現象）にすぎないという見方も存在する。一方で、「集積の利益」のマイナス分を、柔軟な働き方による効率的な業務遂行などによるプラス分が上回る場合を想定する専門家もいる。プラス分が上回る場合、感染収束後も企業が引き続きテレワークを積極的に活用し、テレワークが社会構造の変化を引き起こすことになる。テレワークが働く場所に関する制度である以上、オフィス不動産市場が大きく変化することになる。

そこで、本稿では、テレワークがどのようにオフィス不動産市場に影響があるか定性的に考察した。定性的な分析にとどまった背景は、2021年8月時点では、テレワークが急速に普及していることから、テレワークやフレキシブルオフィスに関連する不動産市場のデータが十分にあるとはいえないことにある。時間の経過とともにデータがそろってきた後、次の論文として、本稿を踏まえた定量的な分析を行いたいと考えている。

本稿の構成は、2章でオフィス賃貸需要について説明し、その上で、3章でテレワーク拡大の影響を考察する。最後に、4章で結論を述べる。

2. オフィス賃貸需要について

2-1 オフィス賃貸需要の考え方

働く場所であるオフィスは、企業が経済活動を行う場である。オフィスを提供するビルをオフィスビルといい、オフィス不動産市場はオフィスビルから構成される。オフィスビルは保有形態により、「自社ビル」と「賃貸ビル」に分類される。自社ビルについては、企業が不動産所有者となり、オフィスビルを経営活動の場として使用している。

もう一方の賃貸ビルでは賃貸する主体をテナントと呼び、テナントは主に賃貸借契約を結ぶことでビル所有者からビルの一部もしくはすべてを借りている。オフィスビルのテナントはほとんどが企業となる。賃貸ビルについては、テナントがオフィスビルの使用対価として、賃料（家賃）を支払っている。賃料は、個々のビルでは、使用するビルの所在する地域、ビルの築年や機能（スペック）、そして使用する企業の経営状態などを踏まえて、所有者とテナントによる交渉によって決まる。個々のビルの集合として、地域（もしくは都市）全体の賃料水準を考える場合、経済学における財の価格と同様に、需要と供給の関係によって賃料が決定されると考えられる。

本稿はオフィス不動産市場を分析対象としているが、オフィス賃貸市場は「需要と供給の関係によって賃料が決定する」という市場メカニズムが存在することから、特にオフィス賃貸市場に焦点をあてた考察である。具体的な賃料決定については、地域全体の総需要量と総供給量のバランスに

よっては決まると言われる。総需要量とは、賃貸ビルに入居するすべてのテナントが借りている貸室面積の合計である。総供給量とは、賃貸市場全体のストック量であり、賃貸可能な床面積の合計値である。そのため、総供給量は総貸室面積と呼ばれ、総需要量は実際に使われている面積の合計であることから総稼働面積を意味している。総供給量から総需要量を引くと、稼働していない面積である空室面積となる。空室面積を総貸室面積で除して空室率、総稼働面積を総貸室面積で除して稼働率が算出される。本稿では、オフィス賃貸市場における総需要量を「オフィス賃貸需要」と表記する。

総稼働面積であるオフィス賃貸需要の考え方として、様々なモデルが提唱されている。本稿では、McDonald (2002)²⁾、坂本 (2018)³⁾、高田・堀 (2018)⁴⁾、高田 (2020)⁵⁾ などを紹介したい。McDonald (2002)²⁾ では、 t 期の賃貸用不動産の総需要量（面積）を

$$D_t = \alpha - \beta_1 R_t + \beta_2 N_t \quad (1)$$

の線形関係で与える。 R_t は t 期の賃料であり、 N_t は賃貸用不動産を使用する人の数である。オフィス用賃貸ビルの需要量は物理的にテナントが使用する面積であることから、「オフィスワーカー1人当たり使用床面積」が一定であるならば、使用する人数が増えると需要量が増加することになる。使用人数が増えた場合、手狭感が高まった結果、使用面積を拡大する必要があることは直感的にも理解できる。先行研究としては、中山・大西 (2018)⁶⁾ が不動産調査実務においてオフィスワーカーと賃料に有意な関係がある結果を得ている。

次に「オフィスワーカー1人当たり使用床面積」について考えたい。前段落では「一定であるならば」と述べたが、本来は変動するものである。坂本 (2018)³⁾、高田・堀 (2018)⁴⁾、高田 (2020)⁵⁾ では、オフィスワーカー1人当たり使用床面積は、企業の生産性を踏まえた経営上の意思決定によって決まるとしている。具体的には、1人当たりの生産性が向上すると、「賃料負担力」が高まり、「オフィスワーカー1人当たり使用床面積」が広がると考えている。

それらを踏まえると、(1)式ではなく、 t 期の賃貸用不動産の総需要量（面積）は

$$D_t = \alpha - \beta_1 R_t + \beta_2 N_t + \beta_3 E_{t-1} \quad (2)$$

の線形関係で与えられる。 E_{t-1} は、企業の労働生産性を表す変数である。 E_{t-1} は、 $t-1$ 期の変数である。「オフィスワーカー1人当たり使用床面積」についての意思決定は必ずしも緊急性があるわけではなく、長期的な視点の中で慎重に決めていると考えられる。加えて、いったん使用面積を物理的に拡大して、ゆとりのあるオフィスとしてしまうと、業績悪化時においても容易に狭くすることは難しくなる。オフィス面積を縮小するのにも、移転コスト、リフォーム費用などの追加の費用がかかるためである。そのため、企業は慎重に意思決定を行うため、長めの検討期間となり、数期間のタイムラグが存在すると想定される。坂本(2018)³⁾では、タイムラグは「過去の時系列データを用いて回帰分析を行うことで推計できる」としている。地域ごとに企業文化が異なることから、地域特性などによってもタイムラグの大きさは変わるであろう。どれくらいのタイムラグを想定すべきか、議論の余地はある。また、DiPasquale and Wheaton (2001)⁷⁾でも総需要量は「賃料」と「経済状態」の関数と表現しており、(2)式と整合的な主張をしている。

高田(2020)⁵⁾では、実際に(2)式を前提としたモデルにより、2001年12月～2018年12月の17年間のデータを使って賃料を推計している。札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡を分析エリアとして、推計を行った結果、すべての都市で募集賃料と地域別就業者数との有意な関係性を確認している。仙台市以外の都市については5%有意の結果であったものの、仙台市については10%有意であった。仙台市については、東日本大震災の影響から、推計結果が必ずしも高くならなかった可能性があるとして高田(2020)⁵⁾では指摘している。また、1期間のラグ及び期間ラグのない1人当たりGDPを、労働生産性の代理変数として推計を行っているが、賃料と有意な関係を確認できていない。

2-2 オフィス賃貸需要の動向

オフィス賃貸需要の動向を、仲介会社である三鬼商事のデータを用いて概観する。三鬼商事は、都市ごとに調査対象とするビジネスエリアを設定し、ビジネスエリア内に存在する賃貸ビルの動向を集計し、月次でオフィス賃貸需要や空室率の数

値を発表している。もちろんデータの信頼性の点において、本来であれば、公的な機関が収集・公表しているデータを用いるべきである。しかしながら、私を知る限り、長期的かつ整合的に分析可能なオフィス賃貸市場に関する公的な統計は存在していない。オフィス賃貸市場に関する統計については、オフィスの情報が最も集まる仲介会社によるデータに頼らざるを得ないのが実情である。国土交通省が発表する『土地白書』においても、オフィス賃貸市場の賃料と空室率の推移は、三鬼商事の統計を使って説明している。

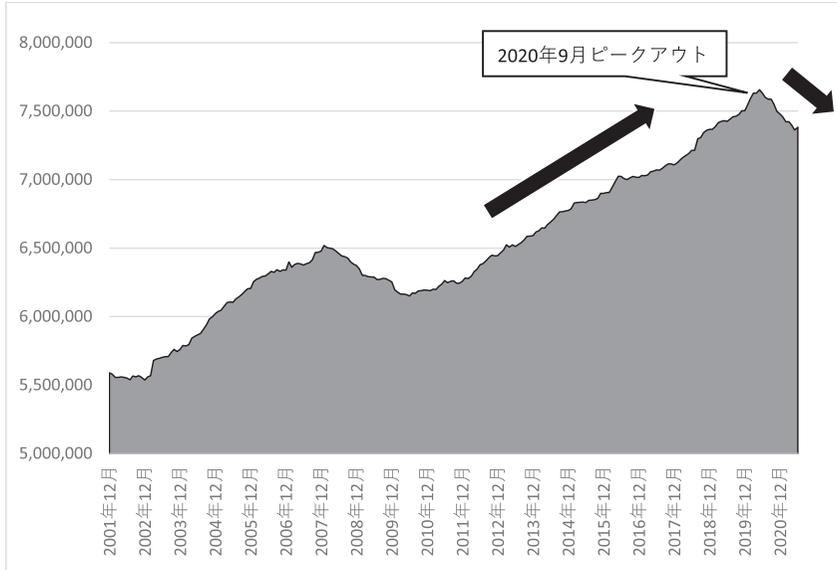
図表1をみると、東京ビジネス地区のオフィス賃貸需要については、大きな趨勢として、増加トレンドをもっている。背景には、地方都市から東京への人口流入が考えられる。人口流入に伴って、首都圏への長期的に就業者数の増加があると推測される。人口流入に加えて、新型コロナウイルス感染拡大前までは、高齢者や女性の労働参加の高まりから、図表2のように全国的に就業者数自体が大幅に増加していた。

一方で、新型コロナウイルス感染が拡大した後の2020年9月をピークにして、オフィス賃貸需要は減少に転じている。図表2で就業者数についても減少していることが観察され、その影響を受けていると考えられる。さらにいえば、テレワークの普及も影響を与えている可能性もある。テレワークは「本来の業務地から離れた場所での仕事」を指し、従来のオフィスワーカーのすべてが実際にオフィスに来て仕事をする必要がなくなる。都心部のオフィス需要を広域に分散化させる効果が見込まれるテレワークが、前述のCBREの調査¹⁾によると、現時点では多くの企業で実際に積極的に実施されている。

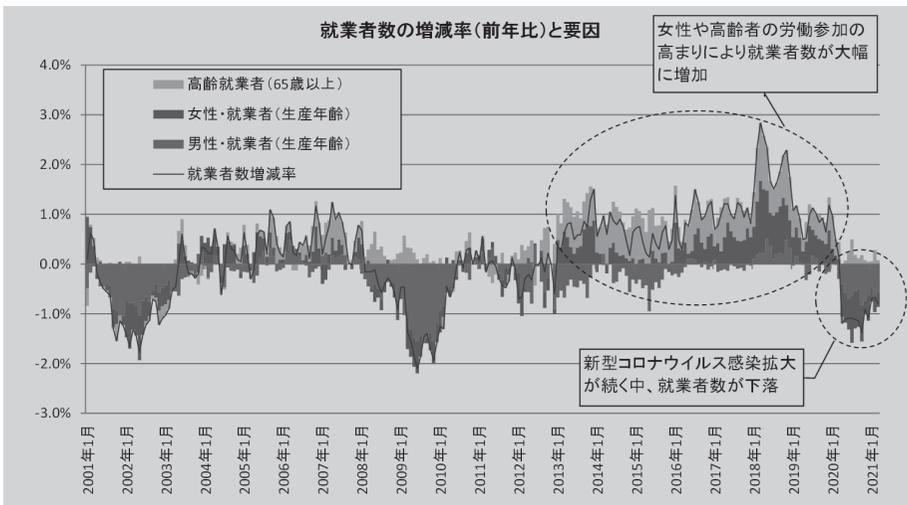
3. テレワーク拡大の影響

3-1 テレワークの継続性

テレワークの継続性を考える場合、「なぜ都市が必要か」という素朴な疑問に立ち返る必要がある。都市の最大の魅力は「集積の利益」にあり、例えば、1つの地域に多様な企業・人材が集まれば、活発な対面コミュニケーションを通して、高い生産性や新しいビジネスが生まれることなどがある。



図表1. オフィス賃貸需要（東京ビジネス地区）（単位：坪）
 （出所）三鬼商事データをもとに筆者作成



図表2. 就業者数の増減率（前年比）
 （出所）総務省「労働力調査」をもとに筆者作成

場所にとらわれない柔軟な働き方であるテレワークは、都心部のオフィス需要を広域に分散化させ、集積の利益を部分的に失う選択に他ならない。そのため、集積の利益を再び享受するため、新型コロナウイルス感染拡大を受けた一過性の対策（一時的な施策）と考えるのが、素直な考え方である。しかし、それにもかかわらず、テレワークの実施が継続すると考える専門家がいるのは、

テレワークを採用する企業にとってマイナスよりもプラスが大きいことを想定した場合である。その論理は、対面コミュニケーションの減少によるマイナス分を、優秀な人材、柔軟な働き方による効率的な業務遂行によるプラス分が上回ることである。テレワークのプラス分（利点）として、「柔軟な働き方を受けて優秀な人材の採用が可能になる」や「生産性改善」などがあげられる。先

進的なICT技術をうまく使えばテレワークのマイナス分を減らすことも期待でき、テレワークを導入することで長期的に高い生産性を維持することは、理屈上可能であると言える。

もちろん理屈上可能であるものの、テレワークを定着させて生産性改善（維持）するには、高度な業務遂行能力に加えて、現場から得られる情報が少ない中で高い判断能力が必要となる。具体的には「若手教育」「チーム意識の喪失」などの問題として発生する。テレワークの欠点は、「高度な業務遂行能力が各人に必要」、「現場主義の抑制」、「(非連続の) 出会いの減少」などである。それらの問題回避のため、100%のテレワークを認め続けることは難しく、一方でテレワークのメリットもあることから、新型コロナウイルス収束後は、対面コミュニケーションとのバランスをとりながらテレワークを部分的に実施するのが現実的であろう。つまり、テレワークをいといこどりできるバランスを模索する動きとなると予測する。

3-2 フレキシブルオフィス

前節で述べたように、新型コロナウイルス収束後は、対面コミュニケーションとのバランスを取りながらテレワークが実施されると考えられる。テレワークが継続的に実施される場合、オフィス内で働く人の数は縮小かつ流動的となるであろう。オフィス賃貸において、賃料は面積あたりで払うことから、テレワークにより使われなくなったスペースに対して費用が発生するのは、企業（テナント）にとって無駄といえる。そのため、事業上の問題が発生しないようにオフィススペース（賃貸面積）を削減することが検討される。例えば、オフィスワーカーが自由に着席場所を決めることができるフリーアドレスやグループアドレスを導入した上での賃貸借契約の解消が1つである。高田・高林（2019）⁸⁾の調査によると、2019年3月時点で15%程度の企業がフリーアドレスを導入しているが、テレワークの普及により、今後、フリーアドレスの普及が進むと考えられる。

フリーアドレスに加えて注目が高まるのがフレキシブルオフィスである。フレキシブルオフィスとは、「一般的な賃貸借契約によるオフィススペースの賃貸ではなく、利用契約など柔軟な契約ス

タイルにより利用されるオフィスの総称」である。事業者ごとに名称が異なるが、レンタルオフィス、サービスオフィス、シェアオフィス、コワーキングオフィスなどが代表例としてあげられる。柔軟な契約スタイルからもわかるように、企業が柔軟にスペースを利用できることになる。テレワークにより、オフィス内に在席するオフィスワーカーが流動的となったことで、場合によっては、不足しがちになってしまったスペースを補うために働く場を提供することができる。オフィススペースを柔軟に利用できるのがフレキシブルオフィスである。従来のオフィスが、オフィスワーカー全員が同じ時間に同じ場所に集まって働くための空間であり、経済的には固定賃料を払って長期間賃貸する契約となっている。しかし、フレキシブルオフィスは必要な時に必要な時間と空間だけを利用する柔軟なスタイルを提供している。

一般的にはフレキシブルオフィスには含めないが、本稿では貸し会議室もフレキシブルオフィスの一つと考える。ICT技術を使ったWEB会議の比重が上がったとしても、リアルな会議の必要性は残る。その時、削減した会議室スペースを補うために、貸し会議室が必要になるであろう（セミナーを開催する際も同様）。

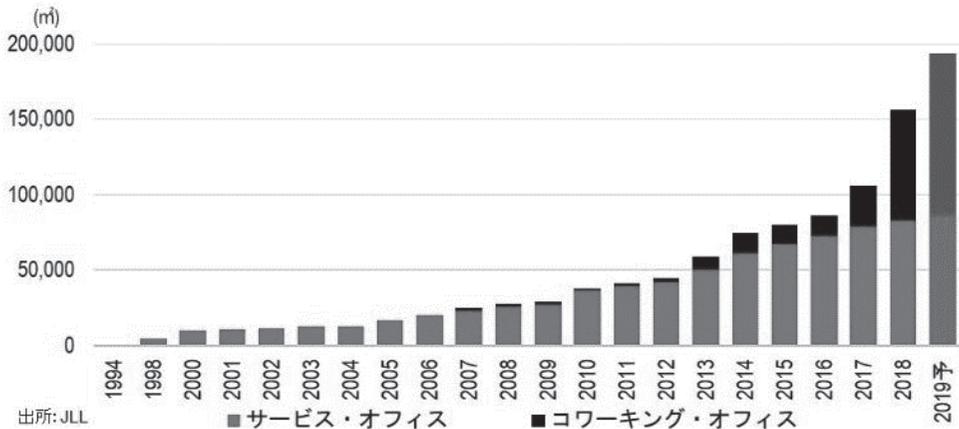
また、テレワークにより部分的に失った「集積の利益」を埋め合わせるために、利用者同士の活発なコミュニケーションを促すノウハウを有したコワーキングオフィスの活用も期待される。コワーキングスペースとして有名なのがWEWORKである。テレワークが普及した上で、長期的に高い生産性を維持するためには、集積の利益と同様な効果を維持する工夫も必要である。

実際、図表3のようにフレキシブルオフィスの市場は拡大している。図表3は2019年までのデータであるが、コロナウイルス感染拡大を受けて、さらに加速していると推測する。

3-3 普及後のオフィス賃貸市場について

前節においてテレワークの普及が進み、社会においてフレキシブルオフィスの役割が高まると推測した。その上で、フレキシブルオフィスがオフィス賃貸市場に対してどのような影響を与えるかを考察したい。

図表4のように「初期の積極的な拠点設置」の



図表3 東京都心5区におけるフレキシブル・オフィス市場
(出所) JLL (ジョーンズラングラサール)「東京都心5区のフレキシブルオフィス市場を分析」
(2018年12月18日)

時期と、「テレワークとフレキシブルオフィスの普及が進んだ成熟期」の2つの時期に分けて考えた。前者の「初期の積極的な拠点設置」は、フレキシブルオフィスの拠点設置自体がスペースを必要とすることから、新たな賃貸借があり、オフィス賃貸需要の増加につながると思われる。

後者の「テレワークとフレキシブルオフィスの普及が進んだ成熟期」については、フレキシブルオフィスを運営する会社がクッションの役割をもつようになると考える。例えば、景気後退期に入った当初の時期には、失業者が増え、フレキシブルオフィスの利用率の低下が発生する。それを受けて、フレキシブルオフィス事業者の事業業績は悪化するものの、拠点設置への初期投資が大きいビジネスモデルであることから、即座に拠点縮小の意思決定をするとは考えにくく、賃貸借契約の期間を見ながら、いったん様子見を行うと考えられる。つまり、フレキシブルオフィス事業者の業績悪化は起こるものの、オフィス賃貸市場の需要量にはマイナスの影響がない。もちろん景気が大きく後退する局面では、拠点縮小を決めるフレキシブルオフィス事業者もでてくる。拠点縮小があってはじめて、オフィス賃貸需要が減少することになる。従来のオフィス賃貸市場と比べると、フレキシブルオフィスのいわばクッションの役割から、空室率などの反応が鈍くなると想定される。端的に言うと、これまでと比較すると、既存の賃貸統計が経済状況を反映しにくくなるともいえ

る。別の視点で考えると、既存の賃貸統計の存在意義が低下するともいえ、賃貸市場の動向を正確に知るためには、新たな賃貸統計を考える必要があるかもしれない。

4. 結 論

これまで、新型コロナウイルス感染拡大を受けてテレワークが普及した場合、減少かつ流動化したオフィス内で働く人数を踏まえた企業の対応、そしてオフィス賃貸市場への影響について定性的に考察した。オフィスの賃料は面積あたりで払う必要があることから、使われないオフィススペースは企業にとっては無駄な費用となる。そのため、自由に着席場所を決められるフリーアドレスやグループアドレスの導入を検討するであろう。それに加えて、柔軟に利用できるフレキシブルオフィスの活用が増えると推測した。

その上で、テレワークやフレキシブルオフィスが定着した世界では、オフィス賃貸市場にどのような影響を与えるかを定性的に整理した。「テレワークとフレキシブルオフィスの普及が進んだ成熟期」については、フレキシブルオフィスがクッションの役割をもち、景気などの経済指標と賃貸統計の関係が鈍くなると考えた。例えば、景気後退期に入った当初は、景気悪化の影響はフレキシブルオフィスの利用率の低下にあらわれるものの、業績が悪化したフレキシブルオフィス事業者

〈足元～短期〉 フレキシブルオフィスの積極的な拠点設置

テレワーク動向	ユーザー企業の オフィス	フレキシブル オフィス事業者
状況① テレワーク 未普及	デスクスペースの維持 ↓ 需要不変	積極的な拠点設置 ↓ 需要増加
状況② テレワーク 拡大	デスクスペースの縮小 ↓ 需要減少	積極的な拠点設置 ↓ 需要増加

空室率の低下圧力になる

テレワークの普及による「需要減」と、拠点設置による「需要増」が相殺。



〈中期・長期〉 フレキシブルオフィスとテレワークの普及後

景気動向	ユーザー企業の オフィス		フレキシブル オフィス事業者	総需要 空室率
	自社オフィス	フレキシブルオフィス		
景気悪化	初期 デスクスペースの維持 ↓ 需要不変	利用率の低下	拠点維持 ↓ 需要不変	⇒ 不変
	本格期 デスクスペースの維持 ↓ 需要不変	利用率の大幅な低下	拠点縮小 ↓ 需要減少	⇒ 総需要減少 空室率上昇
景気回復	初期 デスクスペースの維持 ↓ 需要不変	利用率の上昇	拠点維持 ↓ 需要不変	⇒ 不変
	本格期 デスクスペースの維持 ↓ 需要不変	利用率の大幅な上昇	拠点拡大 ↓ 需要増加	⇒ 総需要増加 空室率低下

業績悪化するものの

業績悪化に耐えられず

業績改善だが様子見

さらなる業績改善を期待

① テレワーク(とフレキシブルオフィス)が未普及な時期と比べて、フレキシブルオフィスが変動のクッションとなり、景気動向と空室率との関係が弱まると想定される。

図表4 フレキシブルオフィスとオフィス賃貸需要の関係

(出所) 筆者作成

(注) 図表内の「需要」は、オフィス賃貸需要を指す。

も即座に拠点縮小の意思決定をするとは考えにくい。景気悪化の当初は様子見となり、悪化が進んだ後に撤退することになると考える。撤退してはじめて賃貸面積の縮小が起こるため、フレキシブルオフィスがいわばクッションとなり、既存の賃貸統計が経済状況を反映しにくくなると考えた。

最後に、フレキシブルオフィスと不動産市場に

関するデータがまだ十分でないことから、本稿は定量的な分析ができておらず、定性的な分析に留まっている。今後の課題として、時間の経過とともに、データが蓄積した後に、次稿では定量的な分析を実施したい。

引 用 文 献

1. CBRE (2021) 「コロナ禍で加速するオフィスの再評価 オフィス利用に関するテナント意識調査 (2020年10～11月調査)」CBRE RESEARCH.
2. McDonald J. F. (2002) "A survey of econometric models of office markets," *Journal of Real Estate Literature*, 10, 223-242.
3. 坂本雅昭 (2018) 「オフィスビルマーケットの分析」『ビル経営管理講座テキスト2018 賃貸営業 上巻』日本ビルゼンゲ経営センター.
4. 堀明子・高田裕 (2018) 「オルタナティブ投資関連業務 (不動産ファンド/J-REIT編) 第一版」『ファンドマネジメント講座テキスト』早稲田大学ビジネス・ファイナンス研究センター編.
5. 高田裕 (2020) 「オフィス賃貸市場における賃料の地域別分析-マクロ時系列データによる検証-」Working Paper (『地域経済研究』に掲載予定).
6. 中山善夫・大西順一郎 (2018) 「不動産市場を俯瞰する～計量経済学的手法によるアプローチ～」『ARES不動産証券化ジャーナル』Vol.45.
7. DiPasquale, D., Wheaton W. (2001) 『都市と不動産の経済学』創文社 (瀬古美喜、黒田達郎訳).
8. 高田裕・高林一樹 (2019) 「働き方改革がオフィス戦略に与える影響」三井住友トラスト基礎研究所 REPORT.

[2021. 9. 16 受理]

コントリビューター：森岡 文泉 教授
(現代ビジネス学科)