

コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか?②

～テレワーク浸透の影響～

主任研究員 藤井 和之

1. 企業のリスク分散状況

新型コロナウイルス感染拡大初期（2020年2月～5月）には、マスクの買い占め等のセンシティブな動きも見受けられましたが、緊急事態宣言解除後は徐々に落ち着きを取り戻している感があります。感染者の多い欧米では再ロックダウンの動きもありますが、日本ではこれまでのところ小規模な拡大と縮小を繰り返しているに止まっています。政府も経済回復へと舵を切り始めました。規制が徐々に緩和されており、感染者が多い首都圏においても、徐々に人の動きが回復しつつあります。

さて、2020年7月号¹において企業の事業継続計画（BCP）の観点から、今後の居住地の多様性について考察を行いました。テレワークの全面導入とオフィス削減を表明した富士通や東芝、淡路島に本社機能の移転を表明したパソナグループ、首都圏に9か所のサテライトオフィスを設けてリスクを分散することを表明したみずほファイナンシャルグループなど、新たな体制を構築する企業も出てきています。

一方で、帝国データバンクが2020年5月下旬に行った調査²によると、BCPを策定しているのは、大企業：30.8%、中小企業：13.6%にとどまっています。BCPを策定中や策定を検討している企業、またコロナ禍を機にBCPに感染症対策を盛り込む企業も増加傾向ですので、本格的な動きが出てくるのはこれからとなるでしょう。

もっとも東京商工会議所の調査³では、23区内の事業所について「現状維持：84.3%」「移転・一部移転を検討：8.5%」「縮小を検討している：6.3%」となっており、移転・縮小を検討している企業は少数派であることがわかります。また「就業場所の分散を実施している企業（48.0%）」と「分散を検討している企業（9.7%）」のうち91.5%は、テレワークを併用したリスク分散を進める方向で検討しています。

欧米では大都市圏から人口が流出する動きが盛んになっているようです。これは日本に比較して新型コロナウイルスの感染拡大規模が大きい事や暴動などによる治安悪化が要因と考えられます。日本においても、首都圏一極集中の流れに大きな変化⁴がみられますが、これは大学のオンライン授業が継続していることや入社時の住居選択傾向の変化、感染拡大に伴う転勤延期などが要因と考えられます。

¹ コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？（株式会社タス：賃貸住宅市場レポート 2020年7月）

<https://corporate.tas-japan.com/community/report/2020/07/31>

² 事業継続計画（BCP）に対する企業の意識調査（2020年）（帝国データバンク） <https://www.tdb.co.jp/report/watching/press/p200606.html>

³ 新型コロナウイルス感染症を踏まえた都市のあり方に関するアンケート 調査結果（東京商工会議所） <https://www.tokyo-cci.or.jp/page.jsp?id=1023013>

⁴ 首都圏で約26,000戸の住宅需要が消失した可能性（株式会社タス：賃貸住宅市場レポート 2020年8月）

<https://corporate.tas-japan.com/community/report/2020/08/31>

政府や地方自治体からは、テレワーク浸透を機に地方移住が増加するのではないかと期待の声が聞かれますが、現在の人口移動の状況がコロナ禍の特殊状況でとどまるのか、恒常的なものになるかを判断するには、テレワークをはじめとした働き方改革の動向を確認する必要があります。

そこで今回は、テレワークと居住地の多様性について考察します。

2. テレワークの実施状況

コロナ禍で首都圏では多くの企業がテレワークを導入しました。東京都が2020年6月30日に都内の従業員30人以上の企業を対象に実施したテレワーク導入実態調査⁵によると、令和元年度調査では「導入している」と回答した企業が25.1%だったのに対し、今回の令和2年度調査では57.8%まで増加しています。導入率は大企業ほど高く、従業員300人以上：76.8%、100～299人：65.1%、30～99人：49.0%でした。

テレワーク導入企業が増加した一方で、緊急事態宣言解除後にオフィスへ入社する人も増加しています。日本経済新聞社が9月下旬に実施したアンケート調査⁶によると、テレワークを実施している人の約半分が週3日以上出社しています。これはテレワーク中の従業員の管理の問題だけでなく、従業員側にもテレワークを希望しない人が一定数存在することが要因と考えられます。

リクルートワークス研究所が実施した調査⁷によると、4月中旬時点でテレワークを実施していなかった人の約8割は7月下旬時点においてもテレワークを希望しない割合が高いことがわかります。4月時点で一部テレワークを実施していた人（部分テレワーク）についても約3割、4月時点でテレワークを実施していた人（完全テレワーク）の約1/4がテレワークを希望していません。これらの人々の多くは、緊急事態宣言解除後にオフィスに戻ってきていると考えられます。

一方で、部分テレワーク実施者の半分は週1日～3日のテレワークを、完全テレワーク実施者の約6割は週3日以上テレワークを希望しており、コロナ前からテレワークを実施していたかどうかで傾向が異なることが読み取れます。（図1）

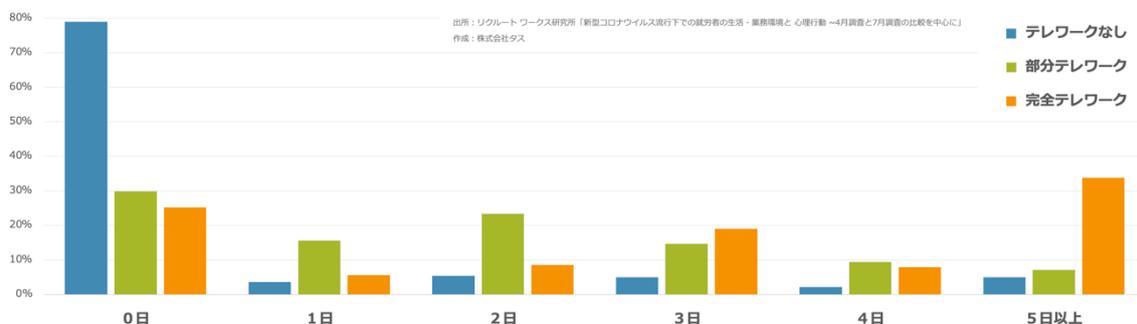


図1 テレワーク経験と希望日数

⁵ 令和2年度テレワーク実態調査結果（東京都） https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/09/14/documents/10_01.pdf

⁶ テレワークの生産性、分かれる評価 向上31%・低下26%（日本経済新聞） <https://www.nikkei.com/article/DGXMZ064695540W0A001C2EA2000/>

⁷ 新型コロナウイルス流行下での就労者の生活・業務環境と心理行動 ～4月調査と7月調査の比較を中心に（リクルートワークス研究所）
https://www.works-i.com/research/paper/discussionpaper/2020/DP_0033.html

3. テレワークと居住地の多様化

図2に4月時点でのテレワーク経験有無を考慮せずにテレワーク希望日数を集計したグラフを示します。

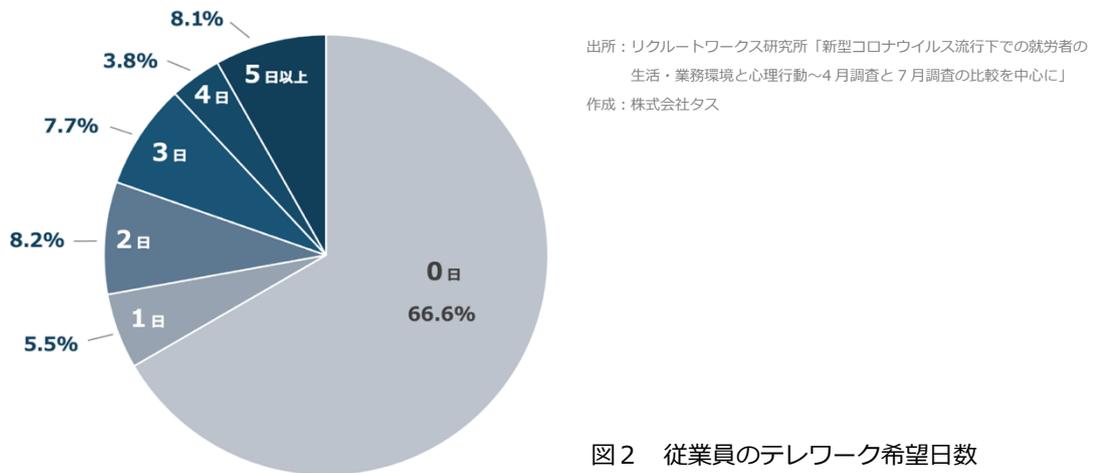


図2 従業員のテレワーク希望日数

テレワークを希望しない人は全体の66.6%を占めています。これらの人は企業がテレワーク制度を導入していたとしても、緊急事態宣言下のような特殊な状況にならない限り制度を利用しない可能性が高いと考えられます。したがって、これらの人の居住地の変更は企業方針（全面的なテレワーク導入：富士通等、サテライトオフィスや既存の事業所への業務分散：みずほファイナンシャルグループ等、他地域への機能移転：パソナグループ等）に依存する割合が高いと考えられます。

なお、公共交通機関で三密状態となるのを回避するために自転車で通勤・通学を行う人が約33%増加したという調査⁸があります。これらの人にとっては、よりオフィスに近い場所に転居する動機が高まったと考えられます。

続いて、テレワーク制度を利用する可能性のある人について考察しましょう。

バブル経済が破綻するまでは都心部に持ち家を取得することが困難だったことから、郊外の住宅団地やマンションを購入する人がほとんどでした。バブル経済破綻後は、都心の不動産価格が下落^{9・10}したことや共働き世帯が増加したことなどから、若年層を中心に職住近接が進んでいました。特に同居の子がいる場合は、子がない場合に比べて男性は通勤時間が長くなる傾向、女性は通勤時間が短くなる傾向がある¹¹ことから、同居の子がいる共働き世帯は、広さなど住環境を犠牲にしても妻の職場に近い立地に住居を決めている可能性があります。また、大都市圏では電車の混雑率が高い¹²ため「痛勤」と擲

⁸ コロナ禍における自転車利用の変化について調査を実施（SBI日本少額短期保険） <https://www.n-ssi.co.jp/news/post/1121>

⁹ 不動産住宅価格指数（日本不動産研究所） <https://www.reinet.or.jp/>

¹⁰ 東京都の不動産価格指数（住宅）の長期時系列の公表について（国土交通省） <https://www.mlit.go.jp/common/001038366.pdf>

¹¹ 女性の通勤時間に見るリモートワークの少子化対策への貢献可能性（ニッセイ基礎研究所） <https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=65451>

¹² 三大都市圏の平均混雑率は横ばい～都市鉄道の混雑率調査結果を公表（令和元年度実績）～（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/report/press/tetsudo04_hh_000095.html

揄されています。通勤時間が長いと幸福度が下がり¹³生産性や会社へのエンゲージメントに悪い影響¹⁴を与えています。

これらのストレスを感じている人ほど、コロナ前は職場との時間距離で住まいを選択していたと考えられます。観点を換えれば、子育てや「痛勤」にストレスを感じている人ほどテレワーク制度を肯定的に受け入れている可能性があります。

メジャーセブンのアンケート調査¹⁵によると、テレワーク実施者のうち自宅環境を整えたいとの意識がある人は67.4%にのぼります。「今より広い家に引っ越したい(32.1%)」「今より間取り数が多い家に引っ越したい(23.4%)」「通勤利便性は低下しても今より周辺環境が良い家に引っ越したい(9.8%)」など、テレワークを行いやすい住居に引っ越しをしたいと考えている人が一定数存在することが伺えます。

さて、居住地変更を検討するにあたって外すことができないのが会社への通勤頻度です。

通勤頻度が多い場合は、これまで通り「痛勤」時間を考慮せざるを得ません。このため会社への通勤頻度が比較的多い人は、現在の居住地の近隣で居住環境の改善を図ることになる（近隣派）と考えられます。会社への通勤頻度が少なくなるほど住まい選びに対する「痛勤」時間の比重は減少しますので、結果として居住地に対する選択肢が広がっていきます。湘南や房総で物件を探す人が増加したという記事を多く見かけるようになりました。例えば、出社が週1～2回程度であれば通勤時間が倍程度になっても構わないと考える人（郊外派）は少なくないでしょう。さらに、通勤頻度が月1～2回程度であれば、出社の際の交通手段として特急や新幹線の利用も視野に入ってきます。この場合、東京駅周辺にオフィスがある人であれば、福島県・新潟県・長野県・静岡県辺りまで選択肢が広がる（地方移住派）と考えられます。通勤頻度が年に数回程度であれば、居住地に対する制約はほとんどなくなると考えられますが、このような人はごく少数でしょう。

仮にテレワーク回数が週1～2回の人を近隣派、週3～4回の人を郊外派、週5回以上の人を地方移住派とすると、ポテンシャルとしては従業員のうち近隣派：13.7%、郊外派：11.5%、地方移住派：8.1%となります。

しかしながら、移住を実施するにはいくつかの問題があります。

まず現在持家に居住している世帯の場合は、移住のために物件の売却が必要になります。レインズデータから算出した首都圏中古マンションの対前月在庫成約率¹⁶は7%前後であり、毎月在庫の約30%は売買以外の原因で在庫から消滅している状況です。郊外派・地方移住派の住宅を近隣派が購入するなど、

¹³ 通勤時間と幸福度の関係-リモートワークの拡大で幸福度は高まるか? (ニッセイ基礎研究所) <https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=65682>

¹⁴ 通勤ストレスがワーカーの満足度と与える影響 (ザイマックス不動産総合研究所) https://soken.xymax.co.jp/2019/06/04/1906-worker_survey_2019/

¹⁵ メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.32 マンション購入意向者に聞く、住んでみたい街アンケート (首都圏/関西圏) 2020年度 (メジャーセブン) https://www.mfr.co.jp/company/news/2020/0930_01/

¹⁶ レインズデータから読み解く首都圏の中古マンション市場 (第2回) (株式会社タス) https://corporate.tas-japan.com/community/column/testcate_a/2019/05/07/5348

中古住宅市場の活性化につながる可能性は否定できませんが、現状では持ち家世帯の移住決断のハードルは高いと考えられ、賃貸住宅に居住する世帯の方が移住に対するハードルは低くなります。

次に共働き世帯の場合、郊外・地方に移転するかどうかの決断は、パートナーの出勤頻度に影響を受けます。図2から週3日以上テレワークする人の割合を従業員の19.6%、テレワーク可能日数がそれぞれが勤務する企業の事情で独立に決定されると仮定すると、パートナー両方が週3日以上テレワークとなる確率は約4%となります。共働きでない世帯や単身世帯の場合は、移住の決断自由度がもう少し高まると考えられます。

この他にも子供の学校の状況や進学タイミングなども移住の決断の障害となり得ます。大東建託が2020年9月中旬に行った調査¹⁷によると、増加傾向ではありますが、郊外への引越しを検討している割合は8.9%、地方への引っ越しを検討している割合も8.9%にとどまっています。

今回解説した理由から、現状では郊外や地方に移住できる人は限定されると考えられます。

¹⁷ 2回目となる「新型コロナウイルスによる意識変化調査」を実施（大東建託）

<https://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2020/coronachosa202010.html>



本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

お問い合わせ

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : tas-marketing@tas-japan.com

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>