

コロナ後の首都圏住宅市場の見通し

主任研究員 藤井 和之

日本の新型コロナウイルスのワクチン接種が進行しています。本稿執筆時点（2021年11月中旬）でワクチン接種率は、1回目接種が78.4%、2回目接種が75.4%まで進み、先進7か国でトップとなりました。11月中には希望者全員への接種がおおむね完了する見込みです。最近では、3回目の接種（ブースター接種）や子供への接種の話題も聞こえてきます。

ワクチン接種率の向上以外の要因もあるかもしれませんが、日本の新型コロナウイルス陽性者数は急激に減少し、9月30日をもって日本全国で緊急事態宣言とまん延防止等重点措置が解除されました。ワクチン接種証明（いわゆるワクチンパスポート）を活用し、サービスの提供と安全性を両立する試みも始まっています。一足先に制限解除に踏み切った欧米では、再び陽性者が増加していますので、まだまだ感染収束までは一筋縄ではいかないと考えられますが、それでもようやく出口が見え始めた感があります。

そうなると気になるのがコロナ収束後の市場動向です。そこで、今回はコロナ後の首都圏の住宅市場の見通しについて考察します。

1. 従業員の動向

新型コロナウイルスのパンデミックによって外出制限が行われたことから、多くの国でテレワークが急速に拡大しました。日本では、2020年4月～5月にかけての第1回目の緊急事態宣言下で、多くの従業員がテレワークを開始しました。当初テレワークは新しい働き方として歓迎されており、一時は過半数の従業員がテレワーク継続を希望していました。

ところが、with コロナが長引くにつれて、従業員の意識が変わってきています。

ジョンズ ラング ラサールの「新型コロナウイルスがオフィスワーカーに与えた影響に関するサーベイレポート vol.2」によると、グローバルでオフィスに戻りたいと「強く感じている」従業員は23%、「かなり感じている」従業員は35%であり、合計すると約6割の従業員がオフィスでの勤務を望んでいます。アジア太平洋に絞っても同様（「強く感じている」28%、「かなり感じている」33%）です。また、オフィス復帰希望は若年者ほど顕著でした。（図1）

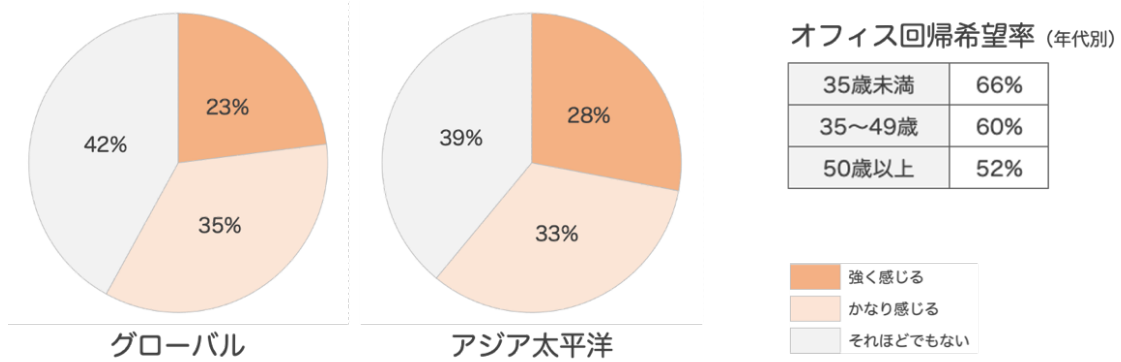


図1 従業員のオフィス回帰希望

出展：JLL「新型コロナウイルスがオフィスワーカーに与えた影響に関するサーベイレポート vol.2」をもとに作成

同様の結果が日本における調査でも出ています。SMBC 日興証券の「消費者が考えるコロナ後の世界：サービス中心の消費回復を期待」によると 2021 年 5 月時点で従業員の約 6 割がオフィス回帰を望んでいます。オフィス回帰希望者の割合の増加率は、20～39 歳で顕著です。(図 2)

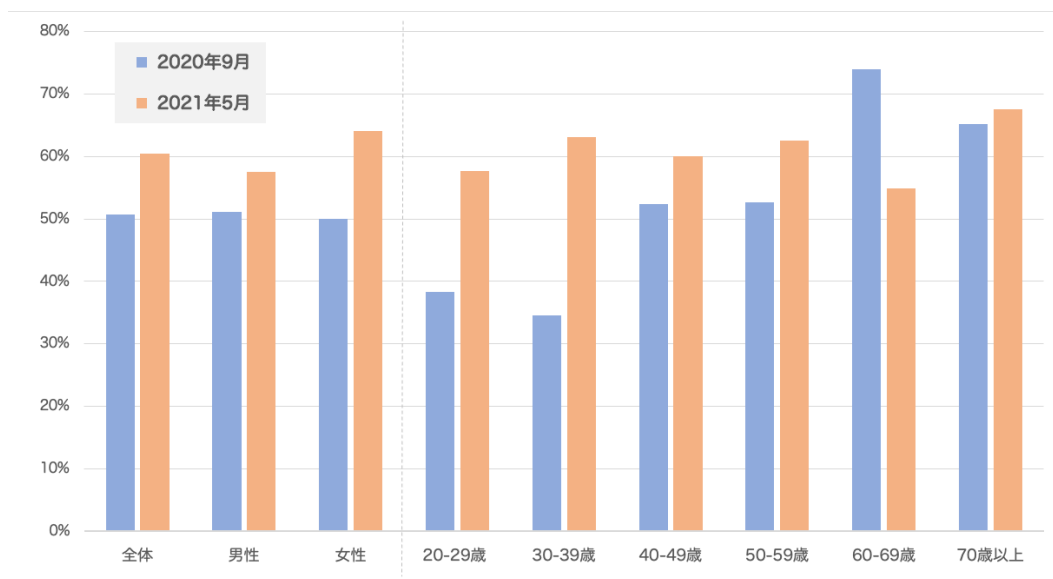


図2 日本における従業員のオフィス回帰希望

出展：SMBC 日興証券「消費者が考えるコロナ後の世界：サービス中心の消費回復を期待」から作成

ただし、日本と海外ではオフィス回帰希望の理由が異なっています。海外では「同僚とのコミュニケーションを行いたい」というのが理由の1位ですが、日本においては「テレワーク環境が不十分であること」が理由の1位として挙げられています。

このような従業員の希望を反映して、テレワークを利用する従業員の割合が大きく減少しています。

東京商工会議所の「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」によると、第1回目の緊急事態宣言下には、テレワーク頻度が週に20%以下(1日以下)と回答した人の割合が18.9%でしたが、第2回目の緊急事態宣言下の2021年1~2月には29.8%に増加、第3回目の緊急事態宣言下の2021年5月には52.4%と、半数以上がテレワーク頻度を落としています。(図3) 欧米各国でもテレワーク率は昨年から大きく減少(図4)しており、現在は15%前後で推移しています。

新型コロナウイルスの感染が収束すると、テレワーク率はさらに下落し10%以下まで減少する可能性が高いと考えられます。テレワークを機に地方・郊外移住が進むとの期待がありましたが、データからはコロナ前の状態に9割がた戻りそうです。

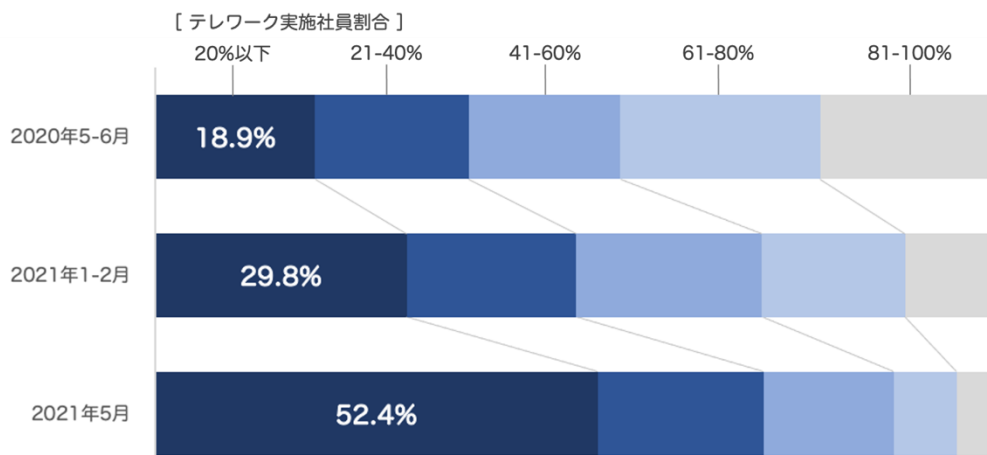


図3 従業員のテレワーク頻度

出展：東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」から作成

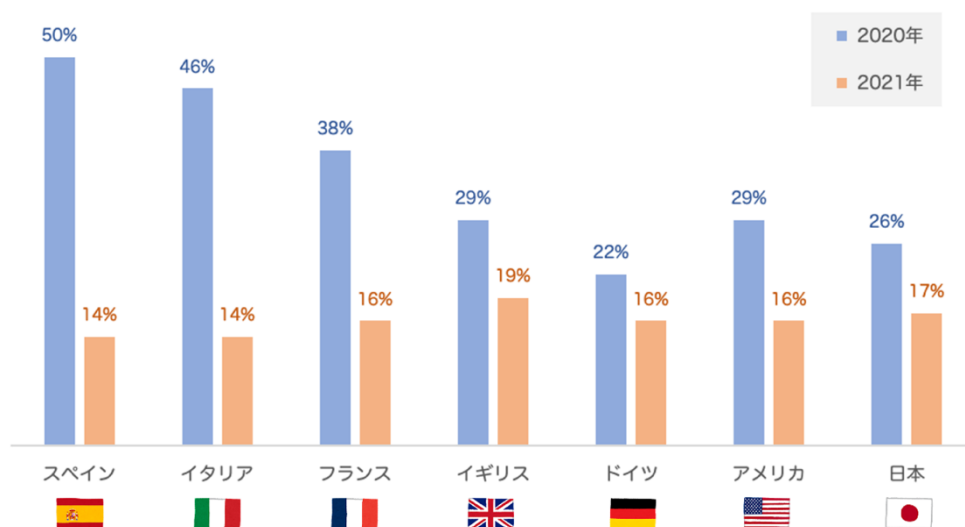


図4 世界のテレワーク率推移

出展：日本リサーチセンター「新型コロナウイルス自主調査:2021年最新のリモートワーク・授業実施率は? ~世界15か国・地域調査」から作成

2. 企業の動向

次は、企業の動向から考察します。

新型コロナウイルスのパンデミックが始まった後、テレワークを全面的に導入する方針を発表した企業がありました。例えば Twitter 社は、希望する社員は永久にテレワークを認める方針を発表しました。日本においても、富士通が全面的にテレワークを導入してオフィス面積を削減する方針を発表し、多くのメディアに取り上げられました。この他、IT 系の企業やスタートアップ企業でテレワーク全面導入に踏み切る動きが見られます。

一方で、伊藤忠商事のように第 1 回の緊急事態宣言解除後に早々と全社員出社の方針を打ち出す企業もありました。ワクチン接種が先行している米国では、IT 業界の巨人である Google や Facebook が、今年中のオフィス再開に向けて動き始めており、テレワークの継続に消極的です。日本においても、ザイマックス不動産総合研究所の「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2020 年 12 月」によると、新型コロナウイルス感染収束後に出社を重視すると回答した企業は、2020 年 8 月の 39.1%（「出社を重視」14.7%、「どちらかといえば出社を重視」24.4%）に対して 2020 年 12 月は 46.9%（「出社を重視」18.7%、「どちらかといえば出社を重視」28.2%）（図 5）と、コロナ後は以前のようにオフィスでの業務を中心に考える企業が増加傾向にあります。

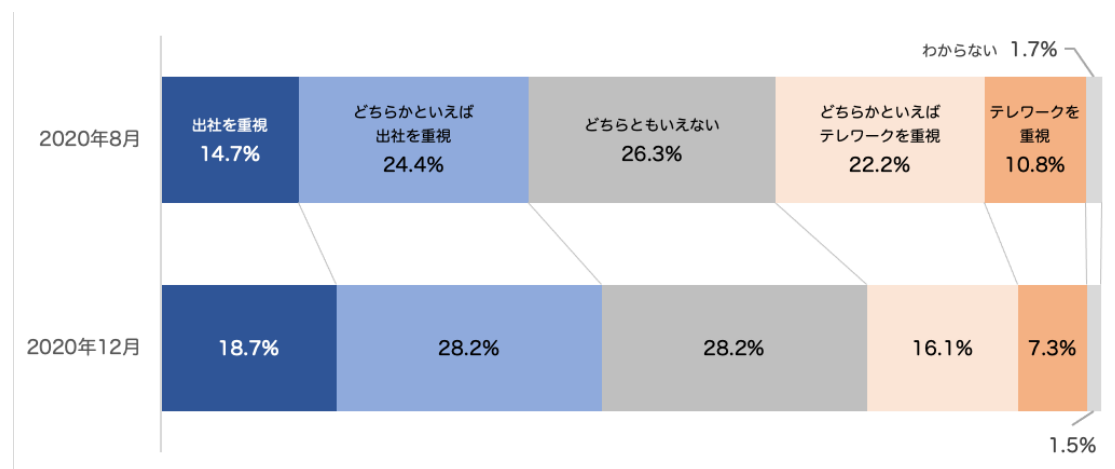


図5 企業のコロナ後の出社方針の変化

出展：ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2020 年 12 月」から作成

実際にコロナ禍が収束していないにもかかわらず、テレワークを取りやめる企業が増加しています。東京商工会議所の「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」によると、第 2 回の緊急事態宣言下までは 7 割近かった企業のテレワーク実施率が、第 3 回緊急事態下では 4 割弱まで減少しました。（図 6）背景には、生産性の低下や社員同士のコミュニケーションの低下等のテレワークに関連する諸問題や、ワクチン接種率拡大による安心感などがあると考えられます。

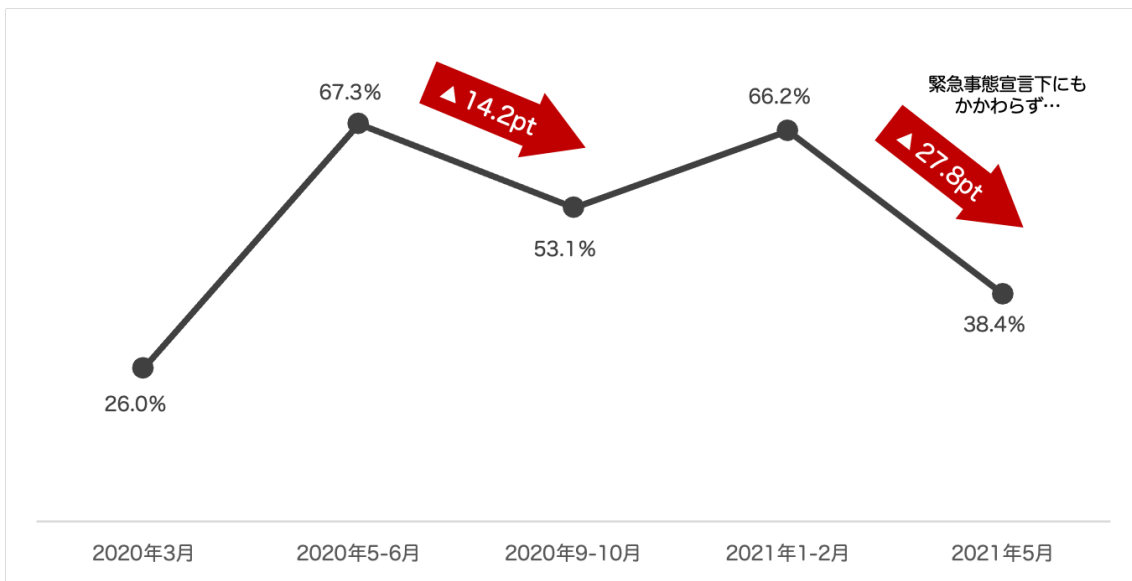


図6 企業のテレワーク実施率の推移

出展：東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」から作成

このように、企業はテレワーク縮小に動いていることが判ります。労働政策研究・研修機構の「【研究報告 1】在宅勤務をめぐる動向～現状と課題」によると、規模の小さい会社やテレワーク開始が遅かった会社ほどテレワークを取りやめる傾向があります。

Google が 2020 年 1 月 3 日～2 月 6 日の 5 週間における該当曜日の中央値を基準に、Google アカウ
ントのロケーション履歴を有効にしているユーザーデータから人出の変化を算出し発表している「コ
ミュニティモビリティレポート」からも企業に人が戻り始めていることが判ります。(図7) これは、前項
の従業員の動向とも整合しています。

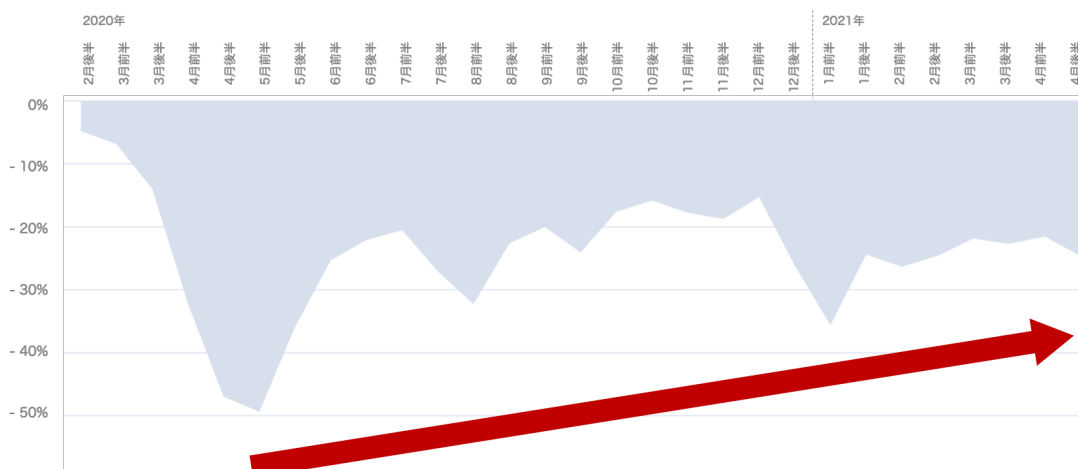


図7 東京都における職場の人出の変化

出展：Google「コミュニティ モビリティ レポート」から作成

とはいえ、テレワーク制度がなくなるわけではなさそうです。SMBC 日興証券の「大企業マネジメントに聞くコロナ後のオフィス戦略第2弾」によると、コロナ前に比較してテレワーク制度を増やすと回答した会社は増加傾向にあります。(図8)

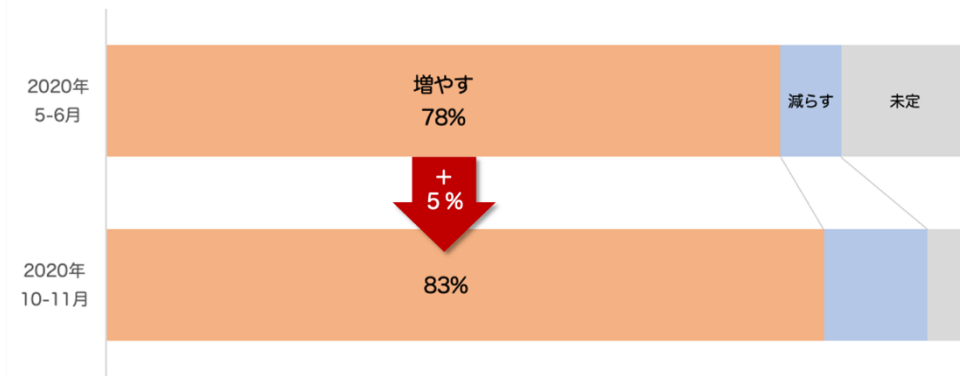


図8 企業のテレワーク制度に対する考え方の変化

出展：SMBC 日興証券「大企業マネジメントに聞くコロナ後のオフィス戦略 第2弾」から作成

前項で解説したように従業員の利用頻度は減少すると考えられますが、テレワーク自体は制度として定着すると考えられます。また、ザイマックス不動産総合研究所の「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021年7月」によると、コロナ前に比較してサテライトオフィスを増やすと回答した企業も増加傾向にありますので、ワークプレイスの多様化も進むことが考えられます。(図9)

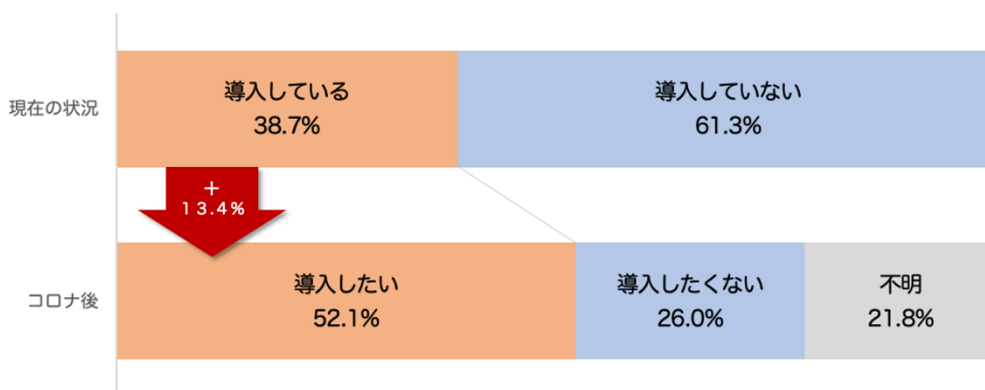


図9 企業のサテライトオフィスに対する考え方の変化

出展：ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021年7月」から作成

3. まとめ

企業の動向と従業員の意向を総合すると、コロナ後の働き方は、**メインオフィス+ (時々) テレワーク**もしくは、**メインオフィス+ (一部) サテライトオフィス+ (時々) テレワーク** に集約されそうです。なお、コワーキングスペースなどでの勤務もテレワークに含みます。

これに伴い、住まい選びはメインオフィスへの通勤を主に、若干サテライトオフィスへの入社頻度やテレワーク頻度を意識したものに変わっていくと考えられます。

前項において、コロナ後には9割がたコロナ前のトレンドに戻るのではないかと述べました。企業動向からも同じ結論が導かれます。

ワクチン接種が進み、コロナ禍が収束するにつれて控えられていた東京 23 区への人口移動も回復すると考えられます。政策的に企業を分散させない限り、東京一極集中のトレンドは揺るがないということが、図らずもコロナ禍で証明されることになりました。

なお、冒頭でも述べた通り、ワクチン接種が進み規制を大幅に緩和していた国において、再び感染拡大が始まっています。前述した米IT大手もオフィス回帰の延期を発表しました。日本においても、今冬に第6波が到来するリスクが指摘されています。更なるリスク要因としては、より強力な変異種が発生するなどして、コロナ禍が数年継続することです。そのような状況になれば、本格的に地方分散やテレワークの拡充に舵を切る企業が増加する可能性もあるでしょう。



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/>