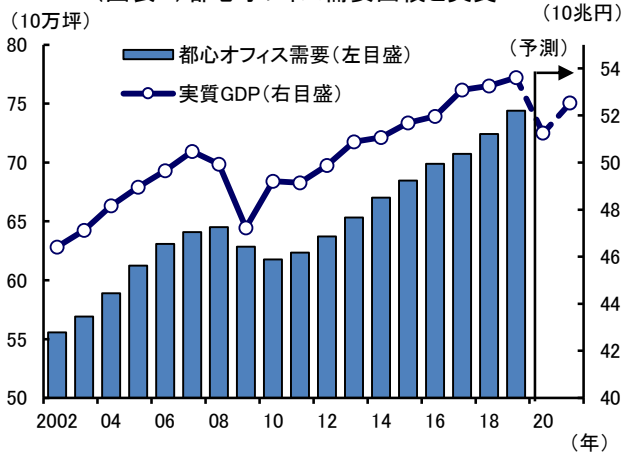


《新型コロナシリーズ No.20》

テレワーク化でオフィス需要が大幅減に

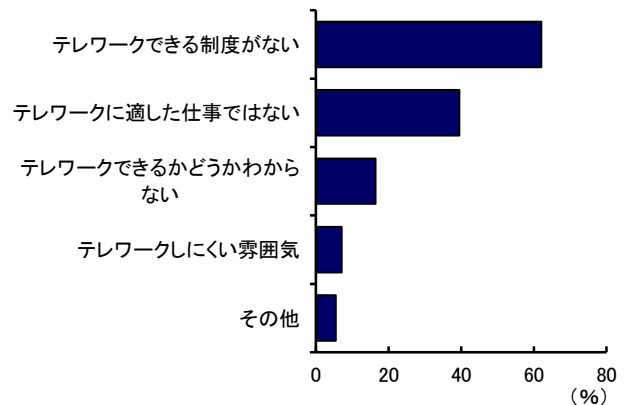
- (1) 近年、増加基調にあったオフィス需要は、新型コロナの影響で今後、大幅に下振れる見込み。その要因の一つは、固定費削減のための事業所縮小など、景気の急速な悪化に連動した循環的な需要の減少（図表1）。
- (2) 加えて、新型コロナの流行で急拡大しているテレワークもオフィス需要を押し下げ。これまでは、企業内の制度の未整備などを理由にテレワークの利用が進まなかったものの（図表2）、外出自粛要請を受けて企業が環境整備を進めた結果、足許では新規のテレワーカーが急増。
- (3) 実際、東京都を対象にした調査では、2020年4月のテレワーク実施率は5割程度と、新型コロナ流行前と比べて急上昇（図表3）。今後も、企業が働き方改革を一層推進していくなかで、新型コロナの収束後もテレワークは定着していく公算大。
- (4) テレワークが定着すると、その分のオフィススペースが不要に。仮に、全就業者の1割がテレワークを続けた場合、オフィス空室率は15%近くまで上昇する見込み（図表4）。これによってオフィス賃料も▲2割下落し、リーマン・ショック後の水準まで落ち込む可能性。

(図表1) 都心オフィス需要面積と実質GDP



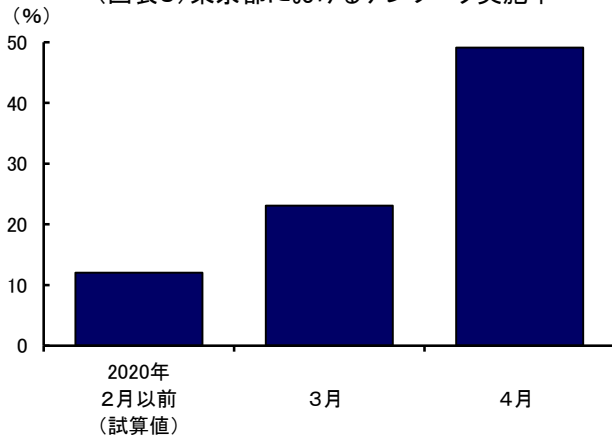
(資料)三鬼商事、内閣府を基に日本総研作成
(注)オフィス需要＝貸室面積－空室面積

(図表2) テレワークを利用しない理由



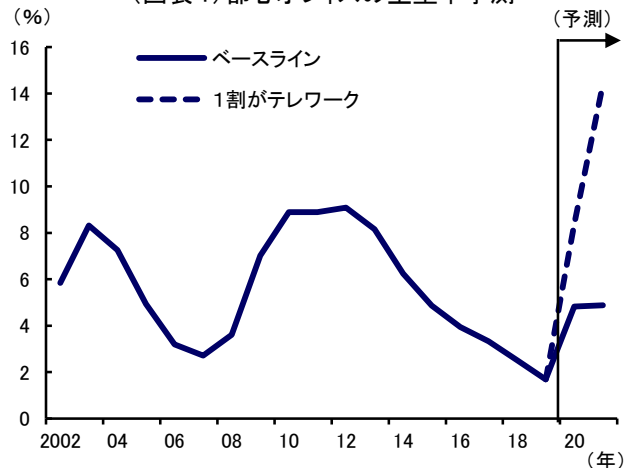
(資料)東京都産業労働局を基に日本総研作成
(注)2019年7月調査。

(図表3) 東京都におけるテレワーク実施率



(資料)パーソル総合研究所を基に日本総研作成
(注)2020年2月以前の試算値は、2020年3月調査のテレワーク実施率と今回初めて実施した人の割合(全国)から算出。

(図表4) 都心オフィスの空室率予測



(資料)三鬼商事、内閣府、総務省を基に日本総研作成
(注)ベースラインはGDP予測値を基に試算。

【ご照会先】 調査部 研究員 室元翔太 (muromoto.shota@jri.co.jp , 03-6833-6967)