

# 不動産 投資 レポート

## 東京にオフィスワーカーはいったい 何人いるのか？

国勢調査の不詳値拡大により把握が困難に

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 竹内 一雅  
e-mail : [take@nli-research.co.jp](mailto:take@nli-research.co.jp)

### <要旨>

1. 国勢調査は、オフィスワーカー数を把握するための基礎資料であり、これに基づき、われわれはオフィス需要の現状把握、将来予測などを実施してきた。
2. 2005年の国勢調査によると、2000年から2005年にかけて東京都区部のオフィスワーカー数は、2.0%（7万人）減少し、1995年をピークに減少が続いている。一方、2000年以降の国勢調査では、労働力人口にも非労働力人口にも含まれない、労働力状態不詳値が急増している。2005年の不詳値は都区部だけで85万人に達したが、これはオフィスワーカー数331万人の26%に相当する。仮に、労働力状態不詳値の1割が、都区部でオフィスワーカーとして働いていたとすれば、2000年から2005年にかけてオフィスワーカー数は、減少ではなく増加していたことになる。
3. そこで、主要な雇用統計（労働力調査、就業構造基本調査、毎月勤労統計調査地方調査結果、事業所・企業統計調査）における2000年以降の就業者数の推移を、対応する国勢調査の調査項目と比較してみると、国勢調査以外の全ての調査で就業者数が増加しているのに対し、国勢調査では減少となっている。また、2000年から2005年は、六本木、汐留、品川をはじめ、都区部では大規模なオフィスビル開発が続き、オフィスストックが大幅に増加した時期でもある。以上から、2005年の国勢調査では、オフィスワーカーの一部が労働力状態不詳値に含まれ、オフィスワーカー数が過少評価されている可能性が高いと推測される。
4. このように、2005年の国勢調査では、都区部オフィスワーカー数を正確に把握することが困難な状況にある。総務省も有識者懇談会を開催し、国勢調査の配布や回収、広報などの対策をまとめているが、それらの効果的な実行により、次回2010年の国勢調査では、労働力状態不詳値が大幅に減少し、オフィスワーカー数に関する基礎データとしての役割を取り戻すことが強く望まれる。

## 1. 東京のオフィスワーカーの減少と不詳値の拡大

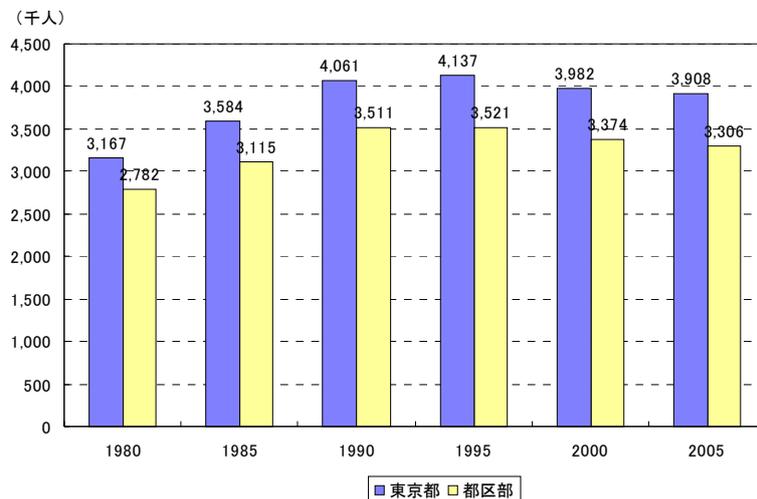
### (1) 減少するオフィスワーカー数

2008年7月に、オフィスワーカー数把握の基礎資料である、平成17年(2005年)国勢調査報告第6巻「従業地・通学地による人口-就業者の職業(大分類)」が発行された。

国勢調査は、人口や世帯、就業者数を把握する上で最も重要な統計であり、各種行政施策の基礎資料として広く利用されている。われわれも、5年ごとの調査結果を待ってオフィスワーカー数の実態把握や将来予測などの分析を行ってきた。

今回の国勢調査によると、2005年のオフィスワーカー数<sup>1</sup>は、東京都で390万8千人、都区部で330万6千人となり、2000年と比べ、それぞれ1.9%の減少、2.0%の減少となった(図表-1)。都区部のオフィスワーカー数は、1995年をピークに減少を続け、2005年までの10年間で22万人(6.1%)の減少となった。これらの数値からは、1990年代の不景気から2005年頃の好景気へと経済状況が好転したにもかかわらず、オフィスワーカー数は引き続き減少傾向にあったと考えられる。

図表-1 東京のオフィスワーカー数の推移(1990~2005年)



(注)従業地ベース就業者のうち、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の三職種の合計  
(出所)国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

### (2) 労働力状態不詳値の拡大

今回の国勢調査の特徴は、労働力状態の「不詳」値が大きく増加したことである<sup>2,3</sup>。

都区部では、2005年の労働力状態不詳値が85万人(常住地ベース)となり、15歳以上人口745万人の11%を占めている(図表-2)。この数値は、都区部オフィスワーカー数331万人の26%に相当することから、オフィス需要の分析においても無視できない規模である。

<sup>1</sup> オフィスワーカーは、就業者(従業地ベース)のうち、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の3職種の合計値とした。これらの3職種をオフィスワーカー数とするには課題もあるが、これまでの定義に沿って設定した(松村徹「再考/東京オフィス市場の「2010年問題」参照」)。

本稿では、「従業地による就業者数」を「就業者(従業地ベース)」と呼び、「常住地による就業者数」を「就業者数(常住地ベース)」と呼ぶ

<sup>2</sup> 労働力状態「不詳」項目は国勢調査には存在せず、15歳以上人口から労働力人口と非労働力人口を差し引いて求めている。

<sup>3</sup> 国勢調査における労働力状態不詳値は、常住地(居住地)ベースでしか把握できない。都区部オフィスワーカーは、都区部のオフィスに働いている、(常住地ではなく)従業地ベースの就業者の一部として把握される。以下では、常住地ベースおよび従業地ベースの統計が複雑に引用されるが、それは不詳値が常住地、オフィスワーカー数は従業地をベースとするためでもある。

図表-2 東京都区部の労働力状態(2005年)

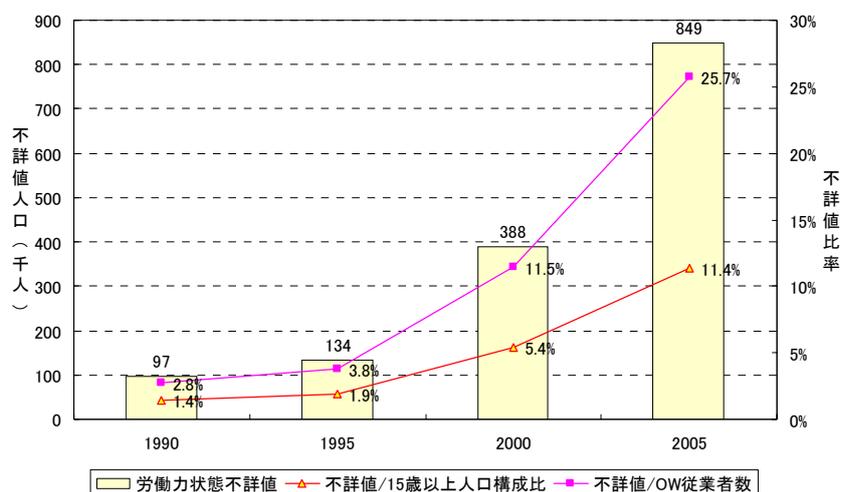
労働力人口 426万人		非労働力人口 235万人			労働力状態不詳 85万人
就業者 401万人	完全失業者 24万人	家事 112万人	通学 42万人	その他 80万人	

(注)常住地ベース  
(出所)国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

1990年に10万人(15歳以上人口の1.4%)であった労働力状態不詳値は、2000年に39万人(同5.4%)、2005年には1990年の25倍である85万人(同11.4%)に拡大した(図表-3)。

2000~2005年に、都区部オフィスワーカー数は7万人減少したが、これは不詳値85万人の8%程度にすぎない。仮に、2005年の都区部不詳値(常住地ベース)の1割が実際には都区部オフィスで働いていたとすれば、2000~2005年の都区部オフィスワーカー数は減少ではなく、増加していたということになり、国勢調査は、その実態を反映できていないことになる<sup>4</sup>(図表-4)。

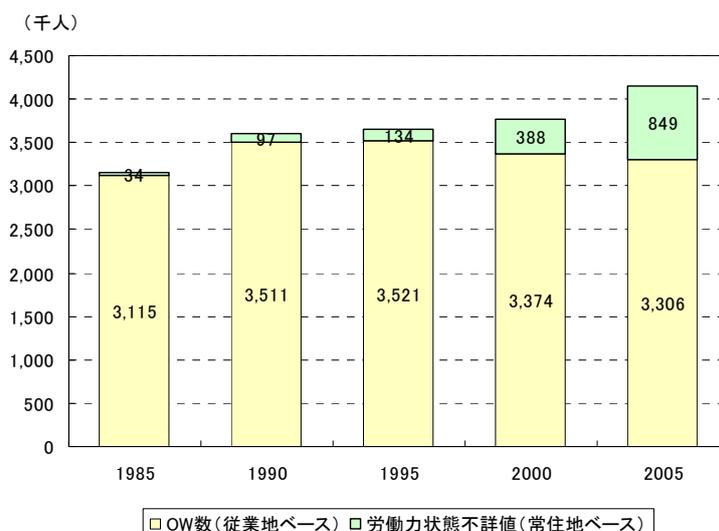
図表-3 東京都区部における労働力状態不詳値の推移(1990~2005年)



(注)不詳値は労働力状態不詳値(常住地ベース)を示し、OW 従業者数はオフィスワーカー数(従業地ベース)を示す  
(出所)国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

<sup>4</sup> この計算では2000年の不詳値に含まれる可能性のあるオフィスワーカー数を考慮していない。2000年の不詳値も考慮すると、2000年と2005年の不詳値に対するオフィスワーカー数比率がともに15%以上であれば、2000~2005年の都区部オフィスワーカー数は増加となる。また、東京市部や周辺の県(神奈川県、埼玉県、千葉県など)から都区部への通勤者がいるため、市部や周辺県における不詳値の問題も都区部オフィスワーカー数に影響するが、ここでは他地域の不詳値は考慮していない。

図表-4 東京都区部におけるオフィスワーカー数と労働力状態不詳値の推移(1985~2005年)



(注)不詳値は労働力状態不詳値(常住地ベース)を示し、OW 従業者数はオフィスワーカー数(従業地ベース)を示す  
 上記グラフでは不詳値をオフィスワーカー数のグラフの上部に載せているが、本文中にある通り、その一部が都区部オフィスワーカーである可能性が考えられるだけであり、上記グラフは都区部不詳値のオフィスワーカー数に対する規模の大きさのみを示したものである  
 (出所)国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

では、不詳値の規模からは、どの程度のオフィスワーカー数が計上されていない可能性があるのだろうか。都区部の労働力状態不詳値を除く人口(労働力人口と非労働力人口の合計値)は660万人であり、オフィスワーカー数(従業地ベース)は331万人である。従って、オフィスワーカーの対人口(不詳値を除く)比は50.1%に達する。不詳値に対応するオフィスワーカー数も、同様に50.1%だと仮定すると、不詳値として考慮されなかったオフィスワーカー数は43万人(85万人×50.1%)となり、都区部オフィスワーカー数は373万人に達する。この場合、2000年(337万人)と比べ、オフィスワーカー数は36万人の増加(10.6%の増加)となり、国勢調査の実数値による7万人の減少(2.0%の減少)とは全く異なる結果になる。

ここでの計算は、不詳値に含まれる人の性別や年齢構成、都区部外からの通勤動態や、2000年における不詳値の配分などの分析を欠いた簡易推計であるが、不詳値の大きさが、オフィスワーカー数の把握に大きな問題となっていることが分かるであろう。

## 2. 他統計における就業者数、オフィスワーカー数の動向

### (1) 就業者数・オフィスワーカー数を把握するための雇用統計

前節では、労働力状態に関する不詳値が大きく増加していることと、不詳値にオフィスワーカーが含まれる場合の問題点を示した。しかし、逆に、不詳値として統計に含まれなかった人々の多くが、非労働力人口(専業主婦や学生など)や完全失業者で、就業者数やオフィスワーカー数に影響なければ、オフィスワーカー数の評価には大きな問題とはならないはずである<sup>5</sup>。

<sup>5</sup> もちろん、前節での議論のように、2005年で急増した労働力状態不詳値の1割(2000年の不詳値に含まれるオフィスワーカー数も考慮すると15%)以上が、実際にはオフィスで働いていて、統計から除かれているのであれば、2000~2005年の都区部オフィスワーカー数は、国勢調査で示されるように減少しているのではなく、増加しているということになる。まして、不詳値以外と同様の比率でオフィスワーカー数を想定できるのであれば、43万人ものオフィスワーカー数が除外されている可能性も考えられる。

そこで、他の統計で把握できる就業者数やオフィスワーカー数の推移と、国勢調査の数値を比較してみる。国勢調査以外で、就業者数、オフィスワーカー数を把握できる主な統計としては、労働力調査、就業構造基本調査、事業所・企業統計調査などがある。それら統計の主な違いをまとめたものが、図表-5である。

ここに示したように、国勢調査以外で、オフィスワーカー数（従業地ベース）を直接把握できる統計は存在しない。しかも、それぞれの調査で、調査対象や時期が異なるため、統計間で就業者数・オフィスワーカー数の規模を直接、比較することはできない。

以下では、各統計における就業者数あるいはオフィスワーカー数の「推移」と、それに対応する国勢調査の統計値の「推移」を比較する。これにより、国勢調査で不詳値が拡大した 2000～2005年の就業者数やオフィスワーカー数の動向が、他の統計とどの程度異なるのかを調べ、国勢調査の不詳値拡大による影響を検証する。

図表-5 就業者数・オフィスワーカー数把握に用いられる主な統計

統計名	調査対象	調査・集計項目					調査時期	直近調査時点	調査方法対象
		常住地	従業地	年齢	職業	エリア			
国勢調査	就業者：調査期間中に仕事をした人および30日以内の休職等	○	○	○	○	都・都区部・区	5年ごと	2005年	全数個人
労働力調査（東京の労働）	就業者：従業者と休業者の合計。月末一週間に仕事をした人および仕事を持ちながら期間中には仕事をしなかった者等	○	×	○ 10歳階級	×	都	毎月（東京の労働は四半期ごと）	2008年8月（東京の労働は4～6月平均）	抽出個人
就業構造基本調査	有業者：ふだん収入を得ることを目的に仕事をしている者等	○	×	○ 5歳階級	○	都・都区部	5年ごと	2007年	抽出個人
毎月勤労統計調査地方調査結果	常用労働者：一般労働者とパートタイム労働者の合計。一ヶ月以内の定期雇用者では調査前2ヶ月に18日以上雇われた者等	×	○	×	×	都	毎月	2008年7月	抽出事業所（5人以上）
事業所・企業統計調査	従業者：調査日時点で当該事業所に所属して働いている全ての人（他社派遣者を含む）	×	△（所属事業所の所在地）	×	×	都・都区部	5年ごと（本調査）	2006年	全数事業所

(注) オフィスワーカーは職業別統計の一部として把握できる。ここでは、東京都あるいは都区部の就業者数を把握できる統計に限定している。  
 労働力調査は、総務省の公表統計であるが、東京都については、東京都が総務省に集計を依頼した結果を公表  
 毎月勤労統計調査地方調査結果は、東京都が、「東京の賃金、労働時間及び雇用の動き」として毎月公表  
 事業所・企業統計調査は、他社派遣者も含め所属事務所の場所で集計されるため、他社から派遣の派遣者は集計されない  
 上記のほかでも、離職・入職状況を調査する雇用動向調査においては常用労働者数を、企業活動基本調査報告では従業者数を、賃金構造基本統計調査では労働者数を調査している  
 (出所) 各種統計に基づきニッセイ基礎研究所が作成

## (2) 労働力調査における就業者数の動向

労働力調査の最大のメリットは、毎月勤労統計調査とともに、毎月調査される点である。毎月勤労統計調査が、事業所に対する調査であるのに対して、労働力調査は、個人に対する調査という違いがある。このため、労働力調査は、常住地ベースの統計となっている。毎年、年齢別などの詳細結果が公表されることも、就業者動向の把握には有用である。

労働力調査は総務省が所管であるが、東京都調査分については、東京都が総務省に集計を依頼し、

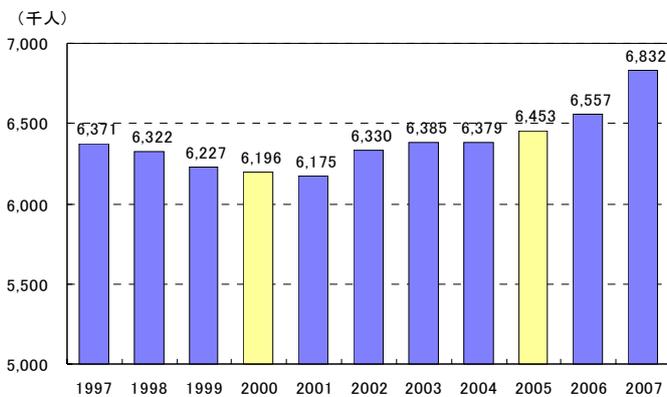
その結果を「東京の労働」として独自に公表しているため<sup>6</sup>、ここでは東京都公表値を利用する。労働力調査では、職業別調査が実施されていないため、就業者数（常住地ベース）の推移を比較する。

労働力調査によると、2001年を底に東京都の就業者数は急増している。2000～2005年に、就業者数は4.1%の増加（25万7千人の増加）であり、一方、国勢調査の就業者数（常住地ベース）は、同期間に3.9%の減少（24万3千人の減少）であった（図表-6）。

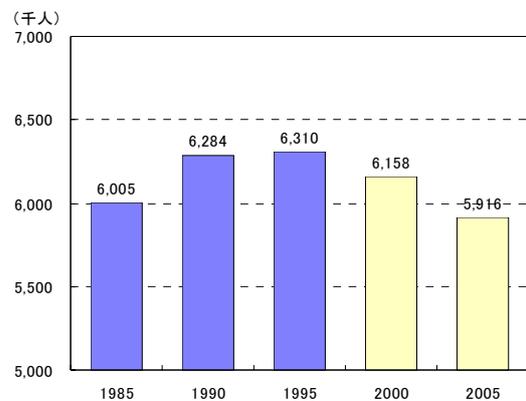
このように、労働力調査と国勢調査のそれぞれに基づく就業者数（常住地ベース）は、調査方法や定義の違いを考慮しても、その傾向は大きく異なっている。

図表-6 労働力調査および国勢調査に基づく東京都就業者数(常住地ベース)の推移

①労働力調査に基づく東京都就業者数



②国勢調査に基づく東京都就業者数



(出所)東京の労働(労働力調査結果)、国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(3) 就業構造基本調査における有業者数の動向

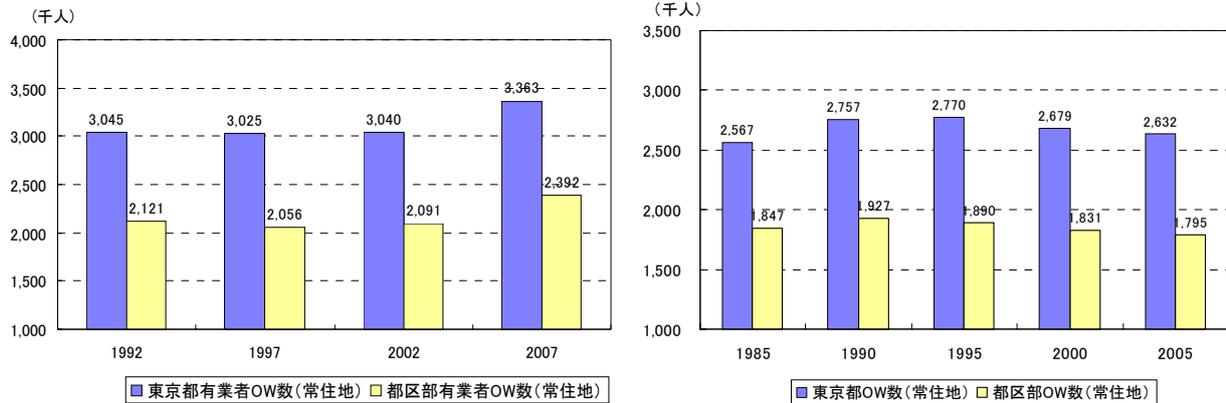
就業構造基本調査も労働力調査同様、常住地ベースの調査である。職業別の調査も実施しているため、常住地ベースのオフィスワーカー数を把握できる。ただし、国勢調査のように調査期間内での就労の有無（就業者数）ではなく、ふだん仕事をしているかどうか（有業者数）を調査している。こうした調査対象の違いに加え、調査時期（調査周期は5年で国勢調査と同様）も異なる。

常住地ベースのオフィスワーカー数をみると、就業構造基本調査（有業者数）は、2002～2007年に、東京都では10.6%の増加（32万3千人の増加）、都区部では14.4%の増加（30万人の増加）であった。一方、国勢調査（就業者数）は、2000～2005年に、東京都で1.8%の減少（4万8千人の減少）、都区部で2.0%の減少（3万7千人の減少）であった（図表-7）。

<sup>6</sup> 従って、総務省統計局が四半期ごとに公表している「都道府県別結果(モデル推計値)」とは算定方法が異なる。東京都データは原数値であり、季節調整されていない(総務省公表値では標本誤差を除くための時系列回帰分析を実施している)。また、公表される年数値は、毎月の調査結果の平均値である。

図表-7 就業構造基本調査および国勢調査に基づく東京都・都区部のオフィスワーカー数(常住地ベース)の推移

①就業構造基本調査に基づく東京都・都区部 OW 数      ②国勢調査に基づく東京都・都区部 OW 数



(注)就業構造基本調査では「有業者数」を調査し、国勢調査では「就業者数」を調査。相違の概略は図表-4を参照のこと  
 オフィスワーカーは、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の三職種とした  
 (出所)就業構造基本調査、国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

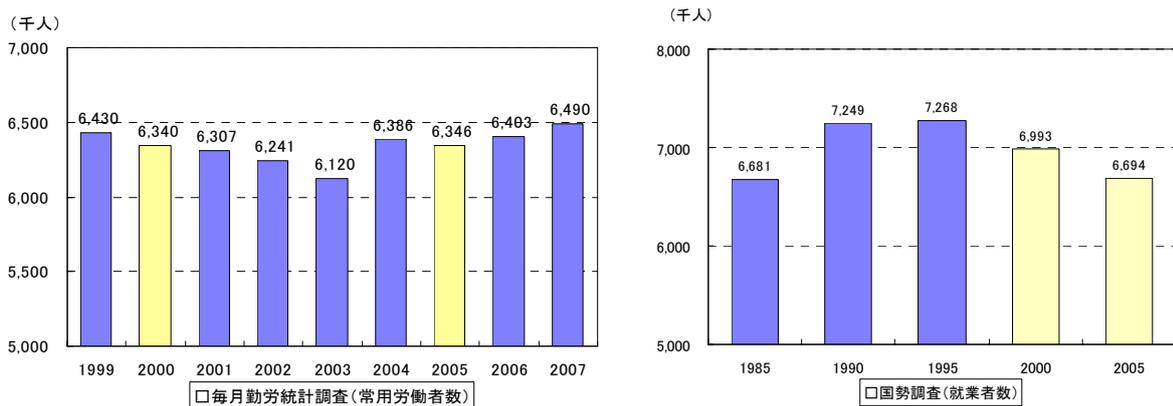
(4) 毎月勤労統計調査における常用労働者数の動向

毎月勤労統計調査は、事業所を対象として毎月実施されている調査である。しかし、調査対象が常用労働者数であり、パートタイム労働者の把握も重視したものとなっている点などが国勢調査とは異なっている。

毎月勤労統計調査(地方調査結果)によると、東京都の常用労働者数は、2000～2005年に、0.1%の増加(5千人の増加)であり、一方、国勢調査では、就業者数(従業地ベース)は、同期間に3.5%の減少(30万2千人の減少)であった(図表-8)。

図表-8 毎月勤労統計調査に基づく東京都常用労働者数(従業地ベース)と国勢調査に基づく就業者数(従業地ベース)の推移

①毎月勤労統計調査に基づく東京都常用労働者数      ②国勢調査に基づく東京都就業者数



(注)毎月勤労統計調査地方調査結果では「常用労働者数」を調査し、国勢調査では「就業者数」を調査。相違の概略は図表-4を参照のこと  
 (出所)東京都の賃金、労働時間及び雇用の動き(毎月勤労統計調査地方調査結果)、国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(5) 事業所・企業統計調査における従業者数の動向

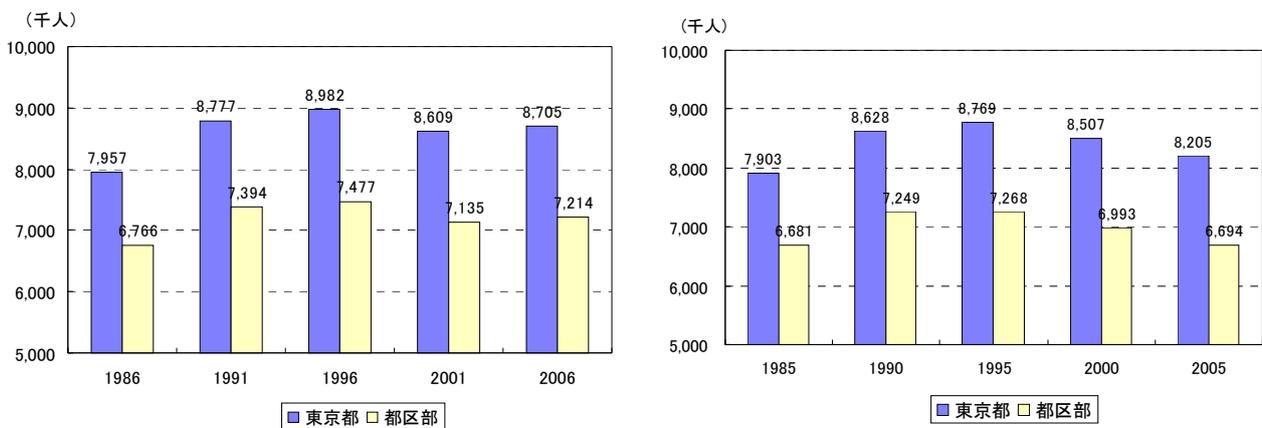
事業所・企業統計調査は、全事業所・企業を対象とした最も網羅的な調査であり、近年は5年に一度、調査されている。

事業所・企業統計調査の従業者数<sup>7</sup>は、2001～2006年にかけて、東京都では1.1%の増加（9万6千人の増加）、都区部でも1.1%の増加（7万9千人の増加）であった。一方、国勢調査の就業者数（従業地ベース）は、2000～2005年に、東京都では3.5%の減少（30万2千人の減少）、都区部では4.3%の減少（29万9千人の減少）であった（図表-9）<sup>8</sup>。

図表-9 事業所・企業統計調査に基づく東京・都区部従業者数(従業地ベース)と国勢調査に基づく就業者数(従業地ベース)の推移

①事業所・企業統計調査に基づく東京都・都区部従業者

②国勢調査に基づく東京都・都区部就業者数



(注)事業所・企業統計調査では「従業者数」を調査し、国勢調査では「就業者数」を調査。相違の概略は図表-4を参照のこと  
(出所)事業所・企業統計調査、国勢調査に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(5) 都区部オフィス面積の増加分の推移

次に、都区部でのオフィス面積の増減の動向を見てみよう。国勢調査でオフィスワーカー数の減少がみられた2000～2005年に、都区部では大規模なオフィス開発が続いた。2003年問題といわれた六本木、汐留、品川などの開発のほか、赤坂や渋谷でも、大規模なオフィスビル開発がなされた<sup>9</sup>。

<sup>7</sup> 事業所・企業統計調査の「従業者」は、その事業所に所属して働いている全ての人を対象としており、他の事業所(下請先や派遣先)に派遣されている人も含んでいる。すなわち、当該事業所で働いていても、他の事業所から派遣されている人は含まれない。よって、実際に働いている場所での集計(従業地ベースの場合)である国勢調査とは調査対象に違いがある。

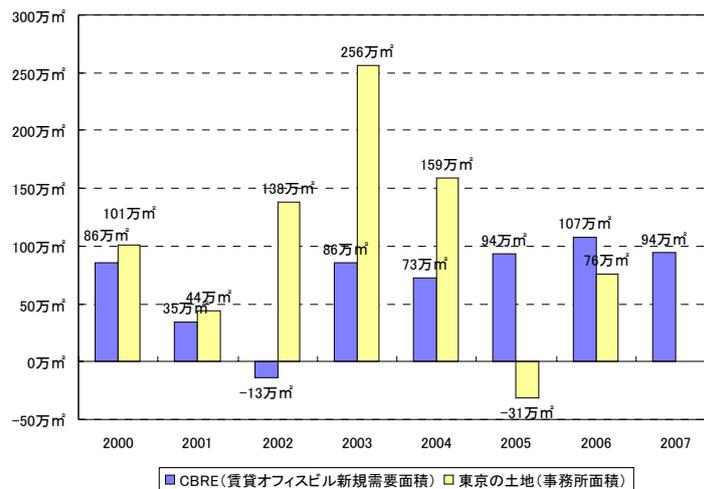
<sup>8</sup> 図にある通り5年さかのぼり、1996～2001年の事業所・企業統計調査の従業者数は、国勢調査の就業者数(従業地ベース)と同様、大幅に減少している。都区部での変化は、4.6%の減少(34万2千人の減少)であり、国勢調査(2000～2005年)の3.8%の減少(27万5千人の減少)を上回る減少であった。1995～1996年をピークに従業者数(就業者数)が減少するという傾向は、事業所・企業統計調査、国勢調査で同様であるが、2000年(あるいは2001年)以降の5年間については、事業所・企業統計調査では増加、国勢調査では減少と、相違が発生している。もちろん、2005～2006年にかけて、景気の拡大などによる雇用環境の変化があったにしろ、都区部について、前者で1.1%の増加、後者で4.3%の減少という非常に大きな違いがみられる。

<sup>9</sup> 2000～2005年に都心部で竣工した主なオフィスビルとしては、山王パークタワー(2000年)、NTTドコモ代々木ビル(2000年)、渋谷マークシティ(2000年)、セルリアンタワー(2001年)、パシフィックセンチュリープレイス(2001年)、愛宕グリーンヒルズ森タワー(2001年)、トリトンスクエアオフィスタワーX棟・Y棟・Z棟(2001年)、丸ビル(2002年)、泉ガーデンタワー(2002年)、汐留電通本社ビル(2002年)、日土地西新宿ビル(2002年)、プルデンシャルタワー(2002年)、東京サンケイビル(2002年)、六本木ヒルズ森タワー(2003年)、汐留シティセンター(2003年)、日テレタワー(2003年)、汐留メディアタワー(2003年)、ロイヤルパーク汐留タワー(2003年)、品川イーストワンタワー(2003年)、太陽生命品川ビル(2003年)、三菱重工業ビル(2003年)、品川グランドセントラルタワー(旧品川三菱ビル、2003年)、三菱UFJ信託銀行本店ビル(2003年)、神保町三井ビル(2003年)、ガーデンエアタワー(2003年)、住友不動産新宿オークタワー(2003年)、日本生命丸の内ビル(2004年)、明治安田生命ビル(2004年)、品川シーサイドサウ

景気の好転と、供給量の拡大に伴う賃料の低下などもあり、オフィス需要は大きく拡大した。

シービー・リチャードエリス株式会社（以下CBRE）の調査によると、この5年間（2001～2005年）の都区部賃貸オフィスの新規需要面積<sup>10</sup>は273万㎡であった（新規供給量は307万㎡）。自社ビルも含めた都区部オフィスの実際の需要状況は把握することはできないので、東京都が課税資料を基に公表している都区部事務所（銀行を含む）の総床面積（ストック）をみると、2001～2005年に566万㎡の増加があった。これは、2001年の事務所面積8,106万㎡の7.0%に達する<sup>11</sup>（図表-10）。

図表-10 都区部オフィス面積増加分の推移



(注)CBRE 賃貸オフィスビルの新規需要面積は、延床面積×稼働率の増分。各年1～12月の集計。  
 東京の土地の事務所面積は、賃貸ビルだけでなく、自社ビルも含む。課税資料から作成したストック面積である。従って、延床面積と考えられる。各年1月1日現在の調査。2008年値は未公表のため2007年の一年間の増加分は不明。  
 (出所)CBRE「不動産白書」、東京都「東京の土地」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

CBREによる賃貸オフィスの新規需要面積の推移を、森トラストが調査した一人当たり床面積の調査結果<sup>12</sup>で除して、都区部賃貸オフィス需要の拡大に伴うオフィスワーカー増加数を推計すると、2001～2005年に、21万1千人の増加という結果が得られた（図表-11）。

この推計結果は、賃貸オフィスビルに限定された簡易な推計であり、自社ビルでのオフィスワーカー数の増減が考慮されていない。ただ、東京都の調査にあるように、自社ビルも含めた事務所面積はこの期間に増加を続けており、全体としてもこの数値を大きく下回することは考えづらい。参考までに、東京都の調査結果に基づく都区部事務所面積の増加分566万㎡に対して、オフィス床面積比率が80%、稼働率が95%と想定して上記と同様に計算すると、2001～2005年の都区部オフィスワーカー増加数は33万人という結果になった<sup>13</sup>。

スタワー・ウェストタワー・ノースタワー・イーストタワー・パナソニックタワー・日立ソフトタワーA・日立ソフトタワーB(2003～2004年)、汐留住友ビル(2004年)、コレド日本橋(2004年)、千代田ファーストビル西館(2004年)、日本橋三井タワー(2005年)、東京ビルディング(2005年)、秋葉原ダイビル(2005年)、トルナーレ日本橋浜町(2005年)、赤坂インターシティ(2005年)などがある。

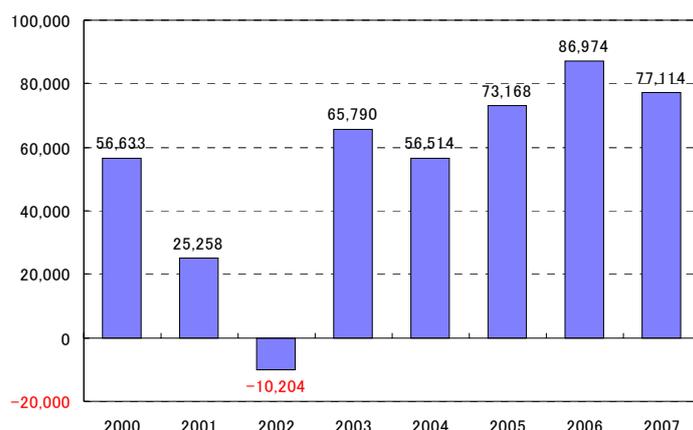
<sup>10</sup> 新規需要は稼働床面積(賃貸事務所総床面積×稼働率)の増分としている。

<sup>11</sup> ちなみに大阪市の土地利用現況調査(2000年)によると、大阪市の業務系建物用途の床面積は1,039万㎡であるため、2001～2005年の都区部事務所の増加床面積は、2000年の大阪市業務系建物床面積(ストック)の54%に達する。

<sup>12</sup> 森トラスト「大規模オフィスビル供給量調査08」より

<sup>13</sup> 第一節における労働力状態不詳値の規模を基に算定した36万人の増加という結果に近い結果が得られた。しかし、両推計ともに単純な仮定に基づく簡易推計であり、数値の近似は単なる偶然である。ここでの推計では、自社ビルを含む東京都のデータ(オ

図表-11 都区部賃貸オフィス需要拡大に伴うオフィスワーカー推定増加数(人)



(注)図表-6の床面積と森トラスト「大規模オフィスビル供給量調査 08」の一人当たり床面積から求めた(2003年以降は新規入居企業の一人当たり面積を用いた)。

(出所)CBRE、森トラスト資料に基づきニッセイ基礎研究所が作成

以上のように、国勢調査以外の統計では定義の違いはあれ、2000年以降、東京都あるいは都区部の就業者数、オフィスワーカー数は増加がみられる。都区部で新たに開発されたオフィスビルの床面積の拡大からもオフィスワーカー数の大幅な減少は想像しづらい。これらの結果を考慮すると、やはり、国勢調査の労働力状態不詳値には、学生や主婦などの非労働力人口、完全失業者などだけでなく、オフィスワーカーとして働く人が多く含まれている可能性が高い。すなわち、本来のオフィスワーカーの一部が、不詳として除外され、オフィスワーカー数が過少評価されている可能性が高いと思われる。

### 3. 求められる不詳値の減少

2005年の国勢調査では、労働力状態の不詳値が急増し、東京のオフィスワーカー数の把握が困難に陥っている。このため、現在のオフィス需要の構造把握(産業別・年齢別など)や今後のオフィス需要の予測はもちろん、2010年問題といわれる団塊世代の退職によるオフィス需要への影響<sup>14</sup>なども分析が困難になっている。

労働力状態不詳値の増加は、オフィス需要の把握だけの問題ではない<sup>15</sup>。総務省では、2005年から、労働力率の計算方法を、「労働力人口/15歳以上人口」から、「労働力人口/15歳以上人口(労働力状態不詳を除く)」と、計算方法を変えざるを得なくなっている。

もちろん、こうした不詳値の拡大への問題意識は、総務省が最も強く感じていると思われる。2006年1月には「国勢調査の実施に関する有識者懇談会」を開催し、数ヶ月間の議論の後、国勢調査の

フィス面積比率・稼働率を仮定)を、賃貸オフィスビルでの一人当たり床面積(オフィス専用面積/オフィスワーカー数)で除した簡便計算であり、参考値以上のものではない。CBREの調査結果は賃貸オフィスビルに限定されるため、自社ビルも含めたオフィスビルのストック増加という面からも、2001~2005年のオフィスワーカー数の増加可能性を示したものである。

<sup>14</sup> ほぼ同じ意味であるが、改正高年齢者雇用安定法による定年延長(または継続雇用制度の導入・定年の廃止)によるオフィス需要への効果や予測も、2005年のオフィスワーカー数の把握が困難なため、難しくなっている。

<sup>15</sup> 労働力人口や就業者数の把握、産業別や年齢別、地域別の雇用者数の把握をはじめ、高齢化・少子化に伴う人手不足やミスマッチなどの雇用問題、ニート(NEET: Not in Employment, Education or Training)数の把握などでも、過少評価の問題が発生するものと思われる。

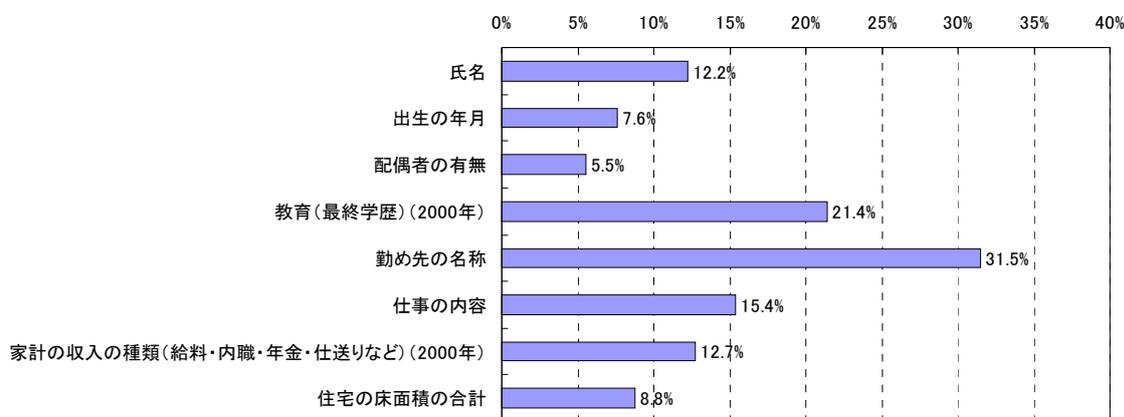
配布や回収における問題点、課題、対策などを検討し報告を行っている<sup>16</sup>。

このなかで、特に大きな問題が、①昼間に在宅していない単身やDINKS世帯の増加、オートロックマンションの増加、さらには居住者の訪問者（調査員）への警戒心などから、世帯訪問（配布・回収）が困難になり、調査票を回収できない世帯<sup>17</sup>が増加したこと、②プライバシー意識の高まりにより調査項目への回答率が低下したことなどであろう（図表-12）。これらの問題に対して、有識者懇談会では、郵送回収やインターネット回収、民間委託、コールセンターの導入、広報活動など多くの対策を提案している。

国勢調査は、オフィスワーカー数の把握ばかりでなく、多くの政策や分析データの基礎資料になるものである。しかし、労働力状態だけでなく、生年月、居住期間、配偶関係などでも不詳値は増加している。2010年には、10年に一度の大規模調査が実施されるため、教育（最終学歴）や、家計の収入の種類などの調査も実施されると思われるが、これらの調査項目についても、オフィスワーカーと同様、このままでは不詳値が急増し、基礎データとしての信頼性が低下する可能性が高い。

国勢調査に関して、統計法は基幹統計の一つとして国民（調査対象者）に報告義務を課し、個人情報保護という点では調査員の機密漏洩に対する罰則も設けている<sup>18</sup>。こうした情報の周知徹底を含め、活発な広報や十分な対策の実施により、次回の国勢調査では、不詳値が大幅に減少することが強く望まれる。オフィスワーカー数の把握に関しては、労働力状態不詳値が減少することで、国勢調査が基礎的データとしての役割を取り戻すことを強く願っている。

図表-12 国勢調査の質問事項で答えたくない事項があったか(複数回答)(2005年)



(注)項目のあとに(2000年)とあるのは、平成12年のみの調査項目であり、平成12年時の調査結果である。  
(出所)総務省「平成17年国勢調査に関する世帯アンケート結果」に基づきニッセイ基礎研究所が作成

<sup>16</sup> 国勢調査の実施に関する有識者懇談会『国勢調査の実施に関する有識者懇談会 報告』(平成18年7月)

<sup>17</sup> 東京都では所定期間内に調査票が提出されなかった世帯が13.3%に達する。国勢調査では調査票を回収できなかった世帯に対しては、氏名・男女の別・世帯員の数について、近隣の者から聞き取り調査を実施し、調査票の未回収を補っている。

<sup>18</sup> 統計法 第十三条に報告義務が、第七章(第五十七～六十二条)に罰則が規定されている。報告の拒否や虚偽報告に対する罰則も設けられている(第六十一条)。