

不動産 投資 レポート

オルタナティブデータで見る オフィス出社率の国別比較

日本は低い感染リスクを考慮してもオフィス出社率が高い

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [佐久間 誠](#)

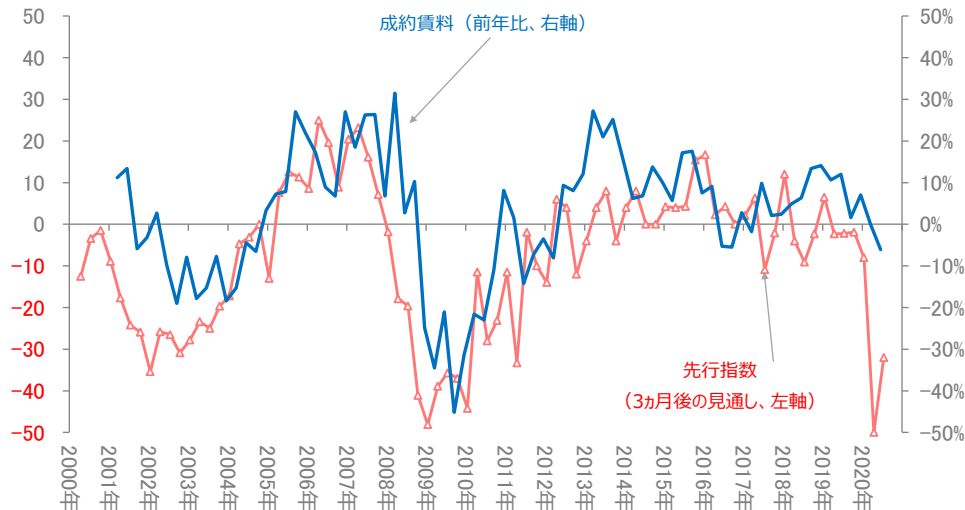
e-mail: msakuma@nli-research.co.jp

1— オフィス市況の長期的な見通しを左右するオフィス出社率

新型コロナウイルスの感染拡大を機に、これまで堅調に推移してきたオフィス市況は悪化に転じた。2020年第2四半期の東京都心部Aクラスビルの成約賃料（オフィスレント・インデックス）は前年比▲6.1%となった（図表1）。また、土地総合研究所が公表する不動産業況指数によると、オフィスビル賃貸業の先行指数（3ヶ月後の見通し）は、2020年4月に▲50.0、同7月に▲32.0となり、オフィス市況の悪化を示唆している。

ただし、2007年からの世界金融危機に匹敵する急激なオフィス市況の悪化¹を見込む声は少ない。吉田（2020）²では、東京都心部Aクラスビルの成約賃料は、2019年末から2024年にかけて▲14%の下落にとどまり、最悪期においても2017年の賃料水準を維持すると予測している。2020年に新規供給されるオフィスビルの多くはテナントが契約・内定済であることに加え³、2021年から2022年の供給が限定的なため、空室率の上昇が穏やかにとどまると予想している。

図表1：東京都心部Aクラスビル成約賃料とオフィスビル賃貸業の業況指数の推移



（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所、土地総合研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

¹ 世界金融危機時には、三幸エステート・ニッセイ基礎研究所による東京都心部Aクラスビルの成約賃料（オフィスレント・インデックス）は2008年第1四半期のピーク45,513円/坪から2011年第3四半期のボトム19,706円/坪まで▲57%下落した。また、三鬼商事による東京ビジネス地区の平均募集賃料は、2008年8月のピーク22,901円/坪から2013年12月のボトム16,207円/坪まで▲29%下落した。

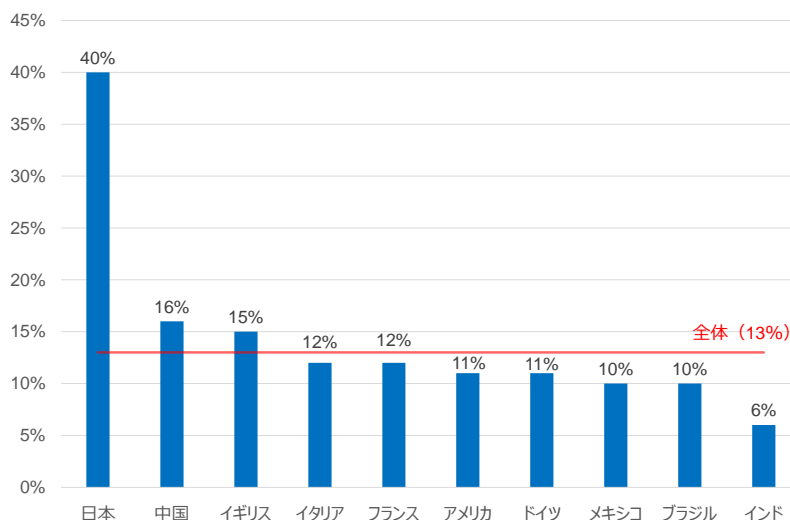
² 吉田（2020）「[「東京都心部Aクラスビル市場」の現況と見通し～新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて見通しを改定](#)」、不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所、2020年5月27日

³ 高田（2020）によると、2020年竣工の延べ床面積1万㎡以上の賃貸オフィス14棟のうち、9棟が稼働・内定率100%、3棟が95%以上、1棟が90%以上、1棟が85%以上となっている。

なお、コロナ危機によるオフィス市況の「調整」を経た後の、長期的な見通しについては、依然として不確実性が高い。在宅勤務の普及はオフィス市況への構造的な下押し圧力となる可能性がある。「オフィス不要論」は極端であるにしても、在宅勤務がある程度定着していくことについては、概ね意見が一致している。在宅勤務のオフィス市況への影響度を見極める上では、アフターコロナの世界において、オフィスとオフィス以外での勤務割合（オフィス出勤率）が、どのような水準に落ち着くかが重要である。しかし、オフィス出勤率の最適解は多くの企業が模索中で、結論が出るには数年単位の時間を要しそうだ。

在宅勤務は、通勤などによる移動時間を節約できるなど様々なメリットがある一方、現在のデジタル技術水準では、コミュニケーションや人材育成などの課題があることも明確になってきている。また、日本では在宅勤務はなかなか馴染まないとの見方も根強い。雇用制度や商慣習、デジタル化の遅れなど企業側の要因に加えて、住宅が狭いなど従業員側の事情もあり、在宅勤務で生産性を保つのは難しいとの声も聞かれる。Lenovo の 2020 年 5 月の調査⁴によれば、日本において在宅勤務はオフィスより生産性が低いと回答した割合は 40%と、調査対象 10 カ国で最も高い結果となっている（図表 2）。

図表 2：在宅勤務はオフィスより生産性が低いと回答した割合



(注)2020年5月8日から14日に、グローバル経済に大きな影響を有したテクノロジー産業が発達している10カ国の企業・団体の従業員・職員20,262人を対象に実施した調査。
(出所)レノボ・ジャパン(2020)をもとにニッセイ基礎研究所作成

実際、日本では他の国々と比較して本当に在宅勤務は進んでいないのだろうか、また、今後も在宅勤務は進まないのだろうか。オフィス出勤率を定量的に把握する手段は今のところ限られるが、本稿ではGoogleの「COVID-19: コミュニティ モビリティ レポート」⁵をもとに、主要先進国⁶のオフィス出勤動向を比較する。

⁴ レノボ・ジャパン(2020)

⁵ 同データのようなオルタナティブデータは、これまで日本において活用が進んでこなかったが、新型コロナウイルスの感染拡大以降、関心が高まっている。オルタナティブデータとは、経済統計や財務情報などこれまで伝統的に活用されてきたデータ以外の非伝統的なデータの総称である。伝統的なデータと比べて、オルタナティブデータは頻度が高いデータや粒度が細かいデータをタイムリーに取得できることが多い。

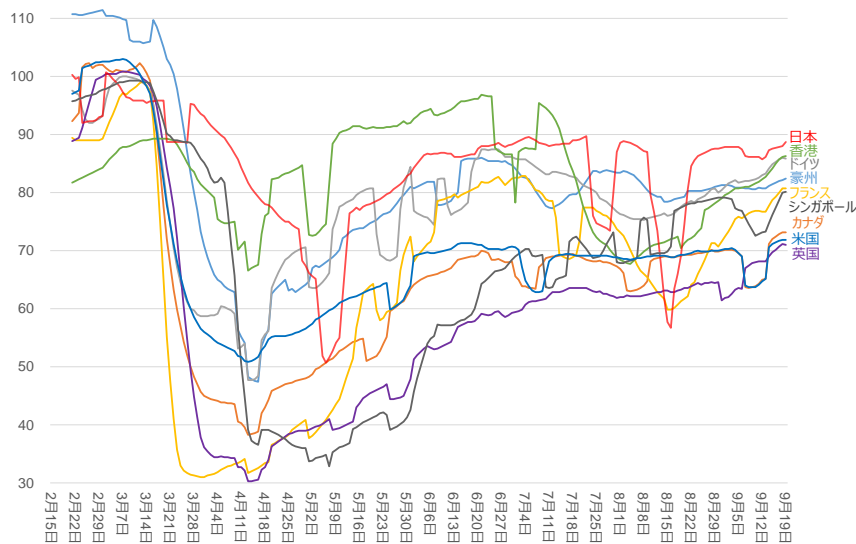
⁶ 日本、米国、カナダ、英国、ドイツ、フランス、豪州、シンガポールに加え、アジア太平洋地域の主要な不動産市場でもある香港を加えた。

2—オルタナティブデータで見る主要先進国のオフィス出勤率の動向

Googleは、新型コロナウイルスの感染拡大防止に向けて、流動人口データを期間限定で提供している。人々が訪問する場所を、「職場」、「乗換駅」、「小売・娯楽」、「食料品店・薬局」、「住宅」、「公園」の6つのカテゴリ⁷に分類し、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とし、その基準値からの変化率として公表している。本稿では、同レポートの「職場」の流動人口データをオフィス出勤率の代替変数と捉え、主要先進国のオフィス動向を比較する⁸。

まず、主要先進国のオフィス出勤率の推移を確認する(図表3)。新型コロナウイルスの感染が世界中に本格的な広がりを見せた2020年3月以降、厳格なロックダウンを実施したフランス⁹をはじめ多くの主要先進国でオフィス出勤率が急低下した。一方、日本は4月6日に緊急事態宣言が発令されたものの、在宅勤務への移行はゴールデンウィークの5月初旬まで緩やかに進んだ。また直近は全ての国で、オフィスへの回帰が徐々に進んでおり、その中でも日本のオフィス出勤率が最も高くなっている。

図表3：主要先進国のオフィス出勤率の推移



(注)2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値を100とした7日移動平均。

(出所)Googleのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

日本の先行研究によれば、外出自粛率は新型コロナウイルスの新規感染者数の対数関数に従う関係にある¹⁰。そこで、2020年9月19日時点の主要先進国のオフィス出勤率と新規感染者数の関係を確認すると、同様に、対数関数に従うことがわかる(図表4)。つまり、オフィス出勤率の水準はコロナ感染リスクに依存する。加えて、大陸欧州のドイツとフランスは新規感染者数の水準と比較してオフィス出勤率が高く、アングロサクソンである北米や英国は低い傾向にあり、地域や文化の違いによって、オフィ

⁷ 住宅については滞在時間、その他カテゴリは訪問者数を示している。

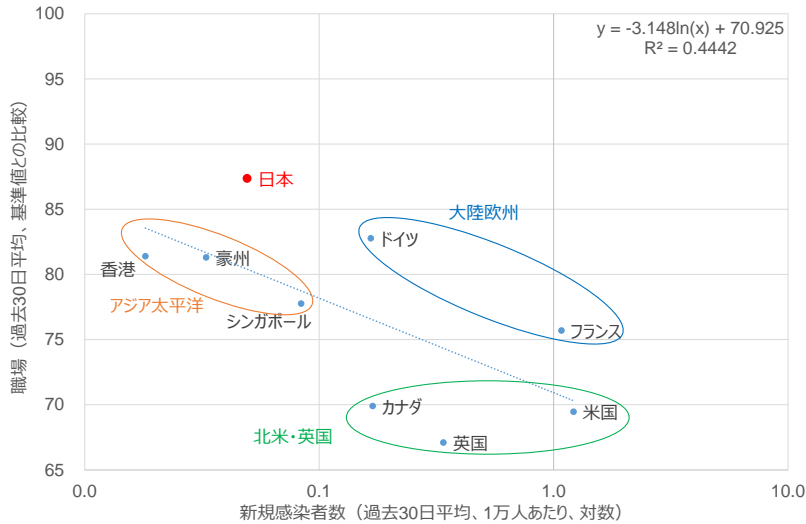
⁸ 以下、本稿では職場の流動人口を、オフィス出勤率として分析を進める(2020年1月3日～2月6日の5週間における該当曜日の中央値=100とする)。ただし、職場の流動人口は、オフィス出勤率の水準を正確に表しているわけではないことには留意が必要である。本稿では主要国間の違いや時系列での変化を読み解く指標として利用している。日本のオフィス出勤率の水準を推定する上では携帯各社・グループ会社が提供する、スマートフォンの位置情報をもとにした流動人口データが参考になる。例えば、NTTドコモが提供する「モバイル空間統計」では、2020年9月25日時点の大手町や品川エリアの流動人口(過去7日平均)は前年同期比▲35%の水準であり、同エリアのオフィス出勤率は6割～7割程度であると推測できる。

⁹ フランスは3月19日から5月11日にかけてロックダウンを実施した。

¹⁰ 水野ほか(2020)は、各都道府県の自粛率と感染者数、佐久間(2020a)では、各都道府県の宿泊者数と新規感染者数、佐久間(2020b)では、各都道府県の外出自粛動向と新規感染者数を分析し、全て外出自粛動向が感染者数の対数関数に従うとしている。

ス出社の傾向が異なっている。日本の高いオフィス出勤率は、他のアジア太平洋地域の国々と同様に、低いコロナ感染リスクによるところが大きい。ただし、日本は回帰線の上方に位置することから、先述のとおり、日本固有の要因がオフィス出勤率を押し上げていることが示唆される。

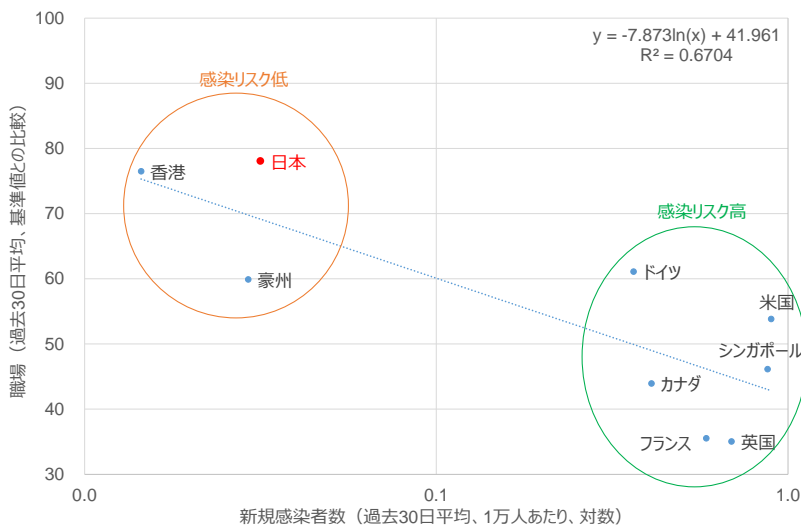
図表 4：主要先進国のオフィス出勤率と新型コロナウイルスの新規感染者数の関係
(2020年9月19日時点)



(注)2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値を100とした過去30日平均。
(出所)Google、ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

さらに、感染拡大の第一波の最中にあった2020年4月30日時点のオフィス出勤率と新規感染者数を比較すると、図表4と同様に、対数関数に従うことがわかる(図表5)。ただし、回帰式における新規感染者数(対数)の係数が「-7.873」と、9月19日時点の「-3.148」の2倍超である。つまり、コロナ感染リスクに対するオフィス出勤率の感応度が低下していることが示唆される。

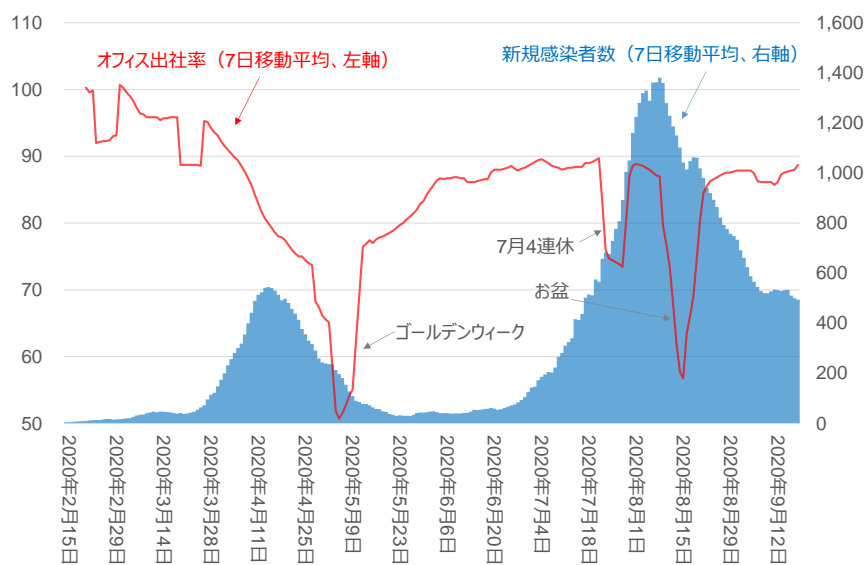
図表 5：主要先進国のオフィス出勤率と新型コロナウイルスの新規感染者数の関係
(2020年4月30日時点)



(注)2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値を100とした過去30日平均。
(出所)Google、ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

コロナ感染リスクに対するオフィス出勤率の感応度の低下は、日本のオフィス出勤率と新規感染者数の推移からも読み取れる（図表 6）。感染拡大の第一波にあった4月は、緊急事態宣言の影響もあり、新規感染者数の増加を背景にオフィス出勤率は低下した。しかし、感染の第二波が広がった7月以降は、7月後半の4連休やお盆の時期を除けば、オフィス出勤率は概ね一定で推移している。

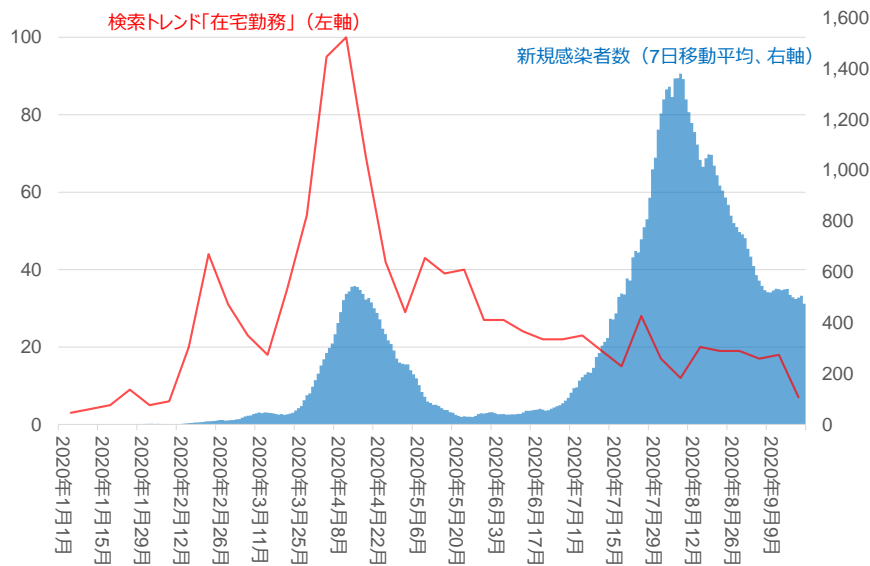
図表 6：日本のオフィス出勤率と新型コロナウイルスの新規感染者数の推移



(注)2020年1月3日～2月6日の曜日別中央値を100とした7日移動平均。
 (出所) Google、ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

また、在宅勤務に対する注目度の低下からも、コロナ感染リスクに対するオフィス出勤率の感応度の低下を確認できる。Google Trends で、日本における「在宅勤務」の検索数の推移を確認すると、韓国やイタリアなどで感染が拡大し、横浜港に寄港したクルーズ船での集団感染が発生した2月半ばに一旦増加した後、国内での1日当たりの新規感染者数が100人を超えた3月下旬から急増し、緊急事態宣言を全国に拡大した4月中旬にピークを迎えた。その後は、7月以降の第二波においても検索トレンドの低下が続いている。この関心の低下は、第一波で企業による在宅勤務対応の多くが一巡したことに加え、「在宅疲れ」や「コロナ慣れ」が進んだことでオフィス回帰を進めている企業があるためと推測される。

図表 7：Google Trends による「在宅勤務」の検索トレンド
と新型コロナウイルスの新規感染者数の推移



(出所) Google、ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

3—おわりに

本稿では Google の提供するオルタナティブデータをもとに主要先進国のオフィス出勤率の動向を推量し、(1) 日本のオフィス出勤率が主要先進国と比較して高いこと、(2) その背景には低いコロナ感染リスクに加えて、日本の固有要因があること、(3) コロナ感染リスクに対するオフィス出勤率の感応度が低下していること、を確認した。

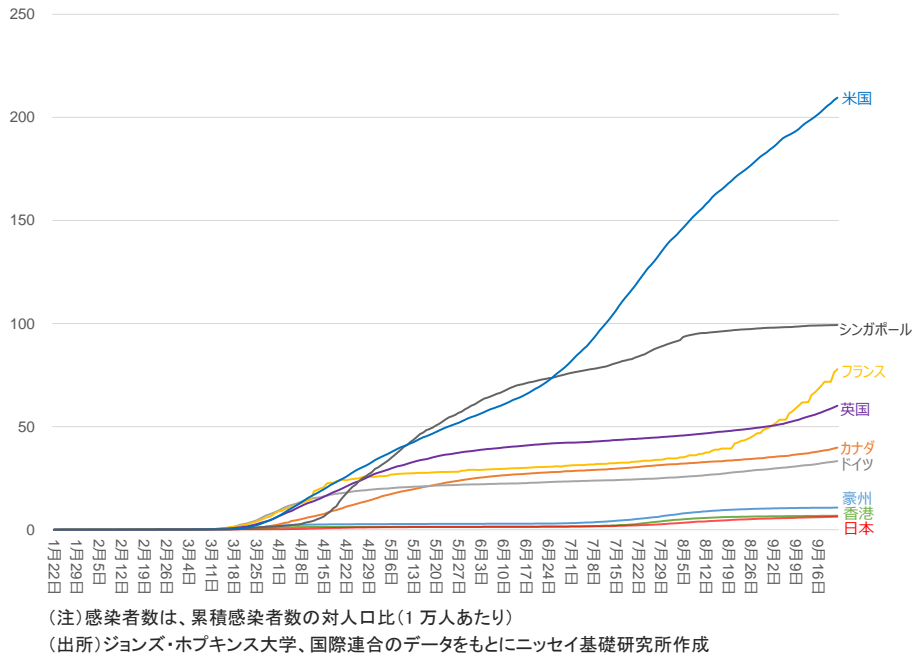
ただし、今後のオフィス出勤率の動向は、依然として新型コロナウイルスの感染動向やワクチン・治療薬の開発に左右されるだろう。第二波の最中にある英国では、ジョンソン英首相の在宅勤務要請を受けて、ロンドンでオフィス回帰を進めていた複数の金融機関が計画の停止を余儀なくされている¹¹。このように政府や企業のオフィス出勤方針は今後も紆余曲折が予想される。現在のところ、ウイズコロナ/アフターコロナにおける働き方は模索の段階にあり、今後もオフィス出勤率やコロナ感染リスクの動向を継続的にモニタリングしていくことが重要であろう¹²。

¹¹ Bloomberg (2020)

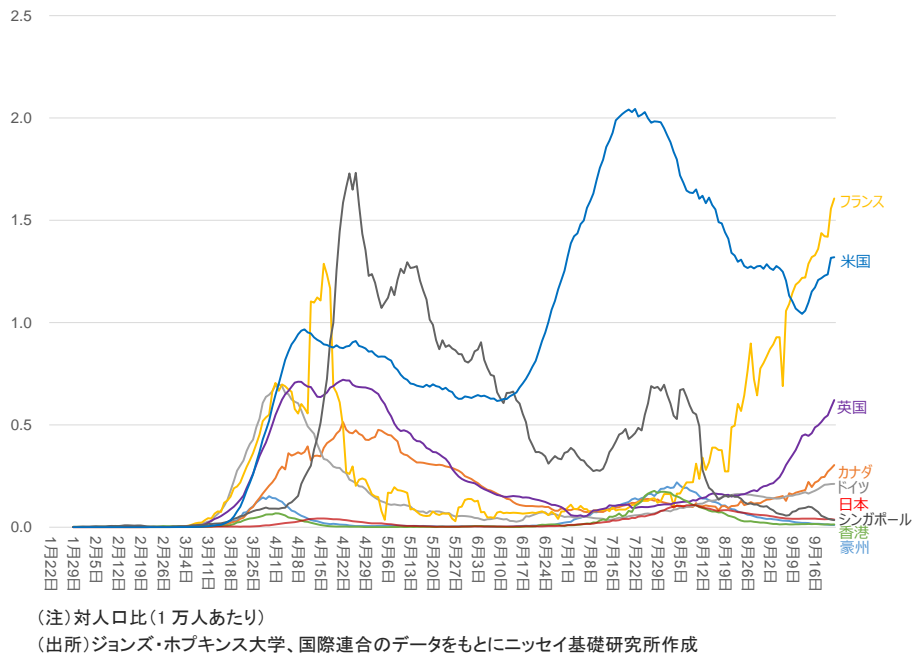
¹² 今後、本稿で示した図表などを定期的にアップデートし、公表していく予定である。

参考——主要先進国の新型コロナウイルスのチャート集

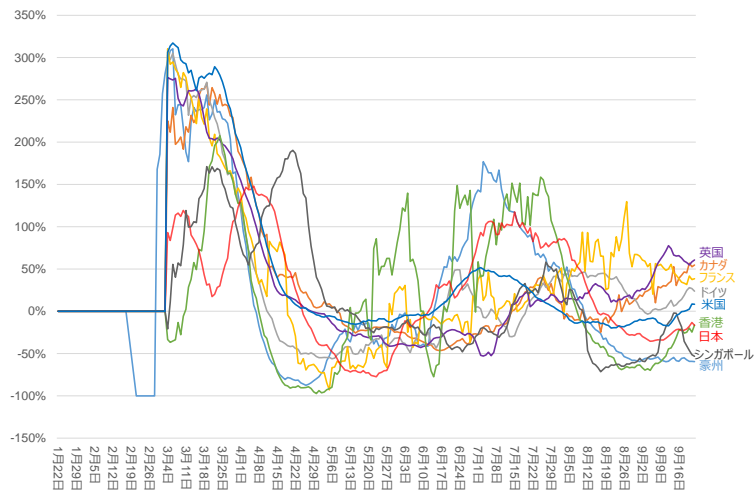
図表 8：主要先進国の新型コロナウイルス感染者数（累積、人口 1 万人あたり）



図表 9：主要先進国の新型コロナウイルスの新規感染者数（1日あたり、人口 1 万人あたり）

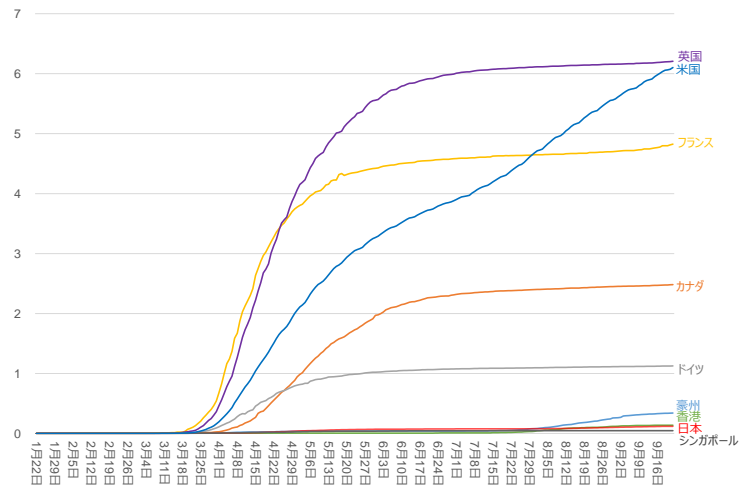


図表 10：主要先進国の新型コロナウイルスの感染拡大率



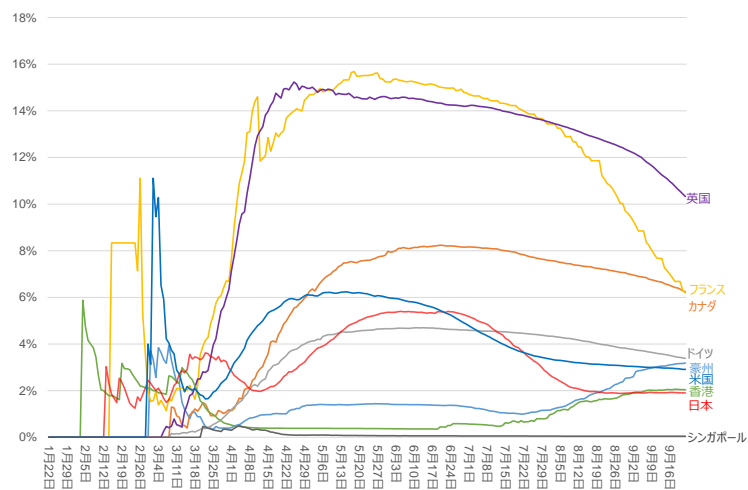
(注)感染拡大率は、新規感染者数の過去7日平均の過去30日平均からの変化率
 (出所)ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表 11：主要先進国の新型コロナウイルスによる死亡者数（累積、人口1万人あたり）



(注)対人口比(1万人あたり)
 (出所)ジョンズ・ホプキンス大学、国際連合のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表 12：主要先進国の新型コロナウイルスの致死率



(注)致死率は、死亡者数の累積感染者数に対する割合
 (出所)ジョンズ・ホプキンス大学のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

参考文献

- Google, 「COVID-19: コミュニティ モビリティ レポート」
<<https://www.google.com/covid19/mobility/>>、2020年9月23日参照
- Johns Hopkins University Center for Systems Science and Engineering, “JHU CSSE COVID-19 Dataset” <<https://github.com/CSSEGISandData>> 2020年9月23日参照
- Viren Vaghela (2020), “JPMorgan Joins Rivals in Pausing London Office Return Plans”, Bloomberg, 2020/9/24 <<https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-09-23/jpmorgan-joins-rivals-in-pausing-london-office-return-ramp-up>>
- 佐久間誠 (2020a) 「オルタナティブデータから見たコロナ禍における宿泊業の現状－不動産市場分析におけるオルタナティブデータの応用可能性(1)」、不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所、2020年9月14日<<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=65458?site=nli>>
- 佐久間誠 (2020b) 「オルタナティブデータで見る新型コロナウイルスと人の移動－各都道府県の新型コロナ感染リスクと流動人口の比較」、基礎研レポート、ニッセイ基礎研究所、2020年9月23日<<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=65502?site=nli>>
- 高山武士 (2020) 「新型コロナウイルスと各国経済－コロナ禍を上手く乗り切っているのはどの国か？49か国ランキング」、基礎研レター、ニッセイ基礎研究所、2020年7月3日<<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=64863?site=nli>>
- 辻中仁士(2020), 「COVID-19 でにわかに注目を集めるオルタナティブデータ ～オルタナティブデータで捉える経済 (1)」『経済セミナー』、2020年9月号、pp.52-57、日本評論社
- 高田七穂 (2020), 「オフィス市況トレンド — 新築オフィスビルの稼働率」、『日経不動産マーケット情報』、pp.26-27、2020年10月号、日経BP
- 水野貴之・大西立顕・渡辺努 (2020), 「流動人口ビッグデータによる地域住民の自粛率の見える化 - 感染者数と自粛の関係 -」、一般財団法人キヤノングローバル戦略研究所 <https://cigs.canon/article/20200422_6369.html> 2020年9月23日参照
- 吉田資 (2020) 「「東京都心部Aクラスビル市場」の現況と見通し～新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて見通しを改定」、不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所、2020年5月27日<<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=65502?site=nli>>
- レノボ・ジャパン (2020), 「[プレスリリース]With コロナ時代、在宅勤務の拡大にテクノロジーが貢献」、PR TIMES、2020年7月16日、
<<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000018.000013608.html>>2020年9月23日参照

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。