

不動産 投資 レポート

通勤距離の長いオフィスワーカーほどテレワークが定着

携帯位置情報を活用したオフィス出社人数の分析

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [佐久間 誠](#)
e-mail: msakuma@nli-research.co.jp

1—携帯位置情報データによる通勤距離別のオフィス出社人数の計測

コロナ禍で活用が進化したテレワークのメリットとして、通勤時間の削減が挙げられる。ザイマックス不動産総合研究所「首都圏オフィスワーカー調査 2022」によると、テレワーク経験者が挙げるテレワークのメリットは、「移動時間・通勤時間の削減（全体の 83.0%）」が第1位で、第2位の「感染症の感染リスク低減（同 45.9%）」を大幅に上回る。オフィスと自宅を組み合わせたハイブリッドな働き方が定着しつつあるなか、オフィスワーカーがテレワークをどれほど活用するかを決定するうえで、オフィスと自宅の距離（通勤距離）は重要な要素となるだろう。そこで、本稿では、「KDDI Location Analyzer（以下 KLA）」の携帯位置情報データをもとに、「丸の内・大手町エリア」を対象に、オフィスワーカーの通勤距離に着目してオフィス出社動向を分析する^{1, 2}。

以下では、「丸の内・大手町エリア」において、次の条件を満たす来訪者数をオフィス出社人数とみなし³、来訪者数を町丁目単位の居住地別に集計することで、通勤距離別のオフィス出社人数を算出した。

来訪者数抽出条件⁴

- ・ 来訪日時：平日 9:00～19:00
- ・ 滞在時間：300 分以上
- ・ 来訪頻度：月 16 日以上

¹ 「丸の内・大手町エリア」は、三幸エステート「オフィスレントデータ 2023」に倣い、「東京都千代田区丸の内・有楽町・大手町・内幸町・日比谷公園・霞が関」を対象とした。

² KLA は、au スマートフォンユーザーから同意を得た上で取得し、個人が特定できない形式で加工した GPS 位置情報と性年代等の属性データを活用し、任意のエリアや施設について通行・滞在人口を推計し、データを提供している。同データを活用した他のレポートは以下を参照されたい。

佐久間誠(2022)「[携帯位置情報データによる街のミクストユース\(Mixed-use\)の評価 \(1\)](#)」(不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所、2022年11月28日)

佐久間誠(2022)「[携帯位置情報データによる街のミクストユース\(Mixed-use\)の評価 \(2\)ーコロナ禍における JR 山手線 29 駅の滞在人口変化](#)」(不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所、2022年12月27日)

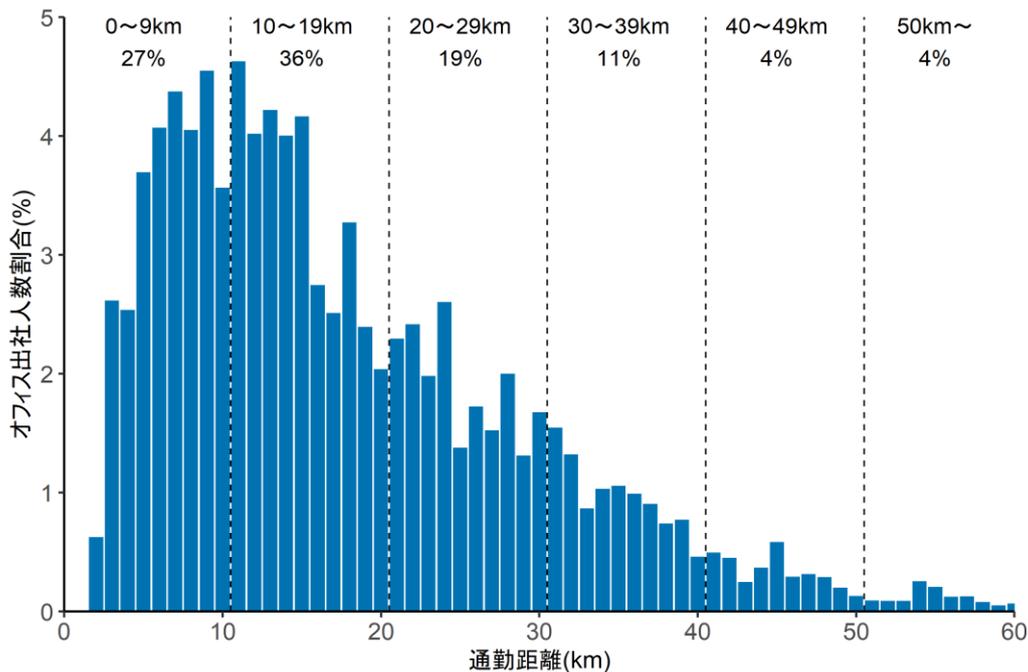
³ オフィス以外で勤務している従業員(店舗やホテルなど)も一部含まれてしまう点には留意が必要である。ただし、丸の内・大手町エリアは、特にオフィス集積が進んでいるため、その影響は小幅にとどまるものと考えられる。

⁴ 同条件で抽出した結果、2019年における「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数は9.1万人と推計。

2—コロナ禍前における「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数の通勤距離別分布

コロナ禍前である 2019 年の「丸の内・大手町エリア」の通勤距離別のオフィス出社人数割合は、「0～9km : 27%」、「10～19km : 36%」、「20～29km : 19%」、「30～39km : 11%」、「40～49km : 4%」、「50km～ : 4%」であった（図表 1）。つまり、同エリアにおけるオフィス出社人数のうち、通勤距離 20km 圏内が全体の 6 割超、40km 圏内が 9 割超を占めることになる⁵。

図表 1 : 「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数の通勤距離別分布（2019 年）



(注) 通勤距離は 1km 単位

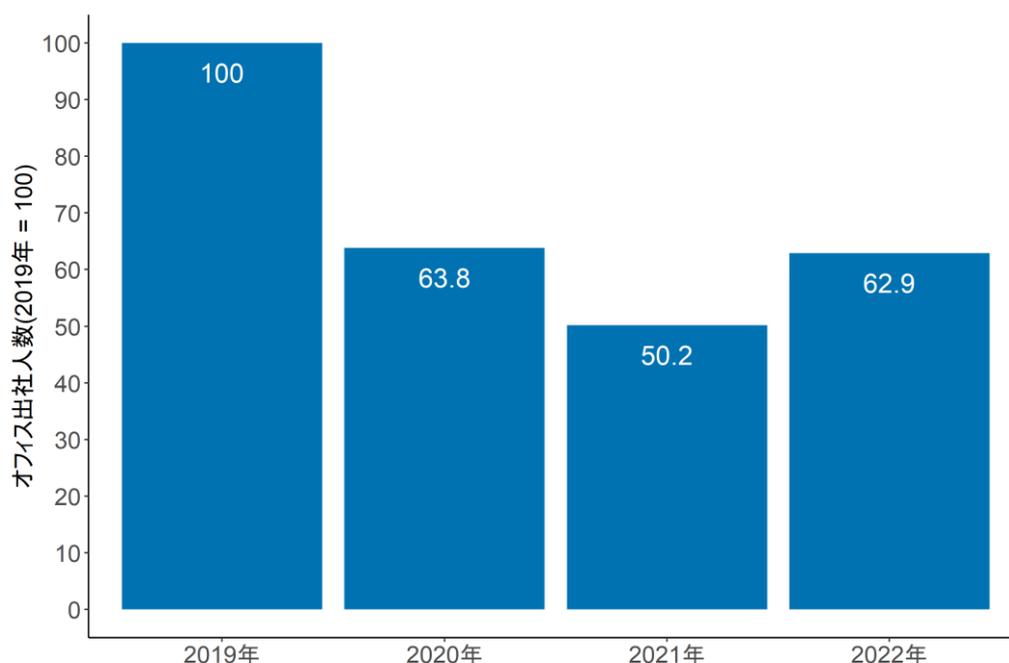
(出所) KDDI Location Analyzer のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

3—コロナ禍におけるオフィス出社人数の動向

コロナ禍ではオフィス出社人数が急減した。「丸の内・大手町エリア」では、2019 年の出社人数を 100 とした場合、2020 年に 63.8、2021 年に 50.2 まで減少したのち、2022 年は 62.9 となり、わずかながら回復に向かった（図表 2）。なお、2022 年のオフィス出社人数は 2020 年の水準を下回っているものの、その要因として 2020 年はコロナ禍による出社制限前のデータ（1～3 月）を含んでいることが挙げられる。したがって、その影響を除いて比較した場合、2022 年の出社人数は実質的にはコロナ禍における 2020 年水準を上回ったと言える。

⁵ 「丸の内・大手町エリア」から、西に約 20km には「三鷹」や「綱島」など、東に約 20km には「船橋」や「東松戸」などが位置する。また、同エリアから西に約 40km には「八王子」や「金沢文庫」など、東に約 40km には「白井」や「守谷」などが位置する。

図表 2 : 「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数の推移

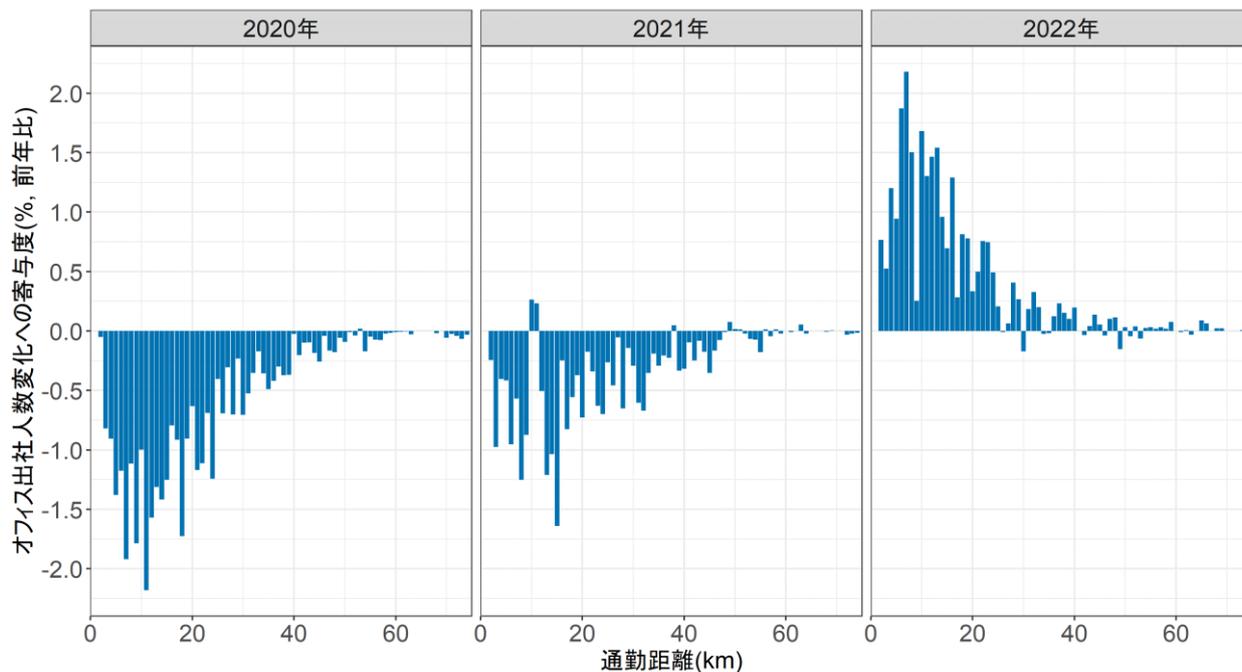


(出所) KDDI Location Analyzer のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

次に、オフィス出社人数の変化に対する寄与度を通勤距離別に確認する。2020年の減少率▲36.2%のうち、通勤距離20km未満の寄与度は▲22.3%（寄与率62%）であった。（図表3）。また、2021年のオフィス出社人数の減少率▲21.4%のうち、20km未満の寄与度は▲11.5%（寄与率56%）であった。つまり、オフィス出社人数の減少について2020年は図表1に示した通勤距離別の割合に即した寄与率であったのに対して、2021年は短距離通勤者の寄与率が低下し、長距離通勤者の寄与率が上昇したことがわかる。また、オフィス回帰の進んだ2022年の増加率+25.2%のうち、20km未満の寄与度は+20.0%（寄与率77%）で、短距離通勤者ほどオフィス出社を増やしたことになる。

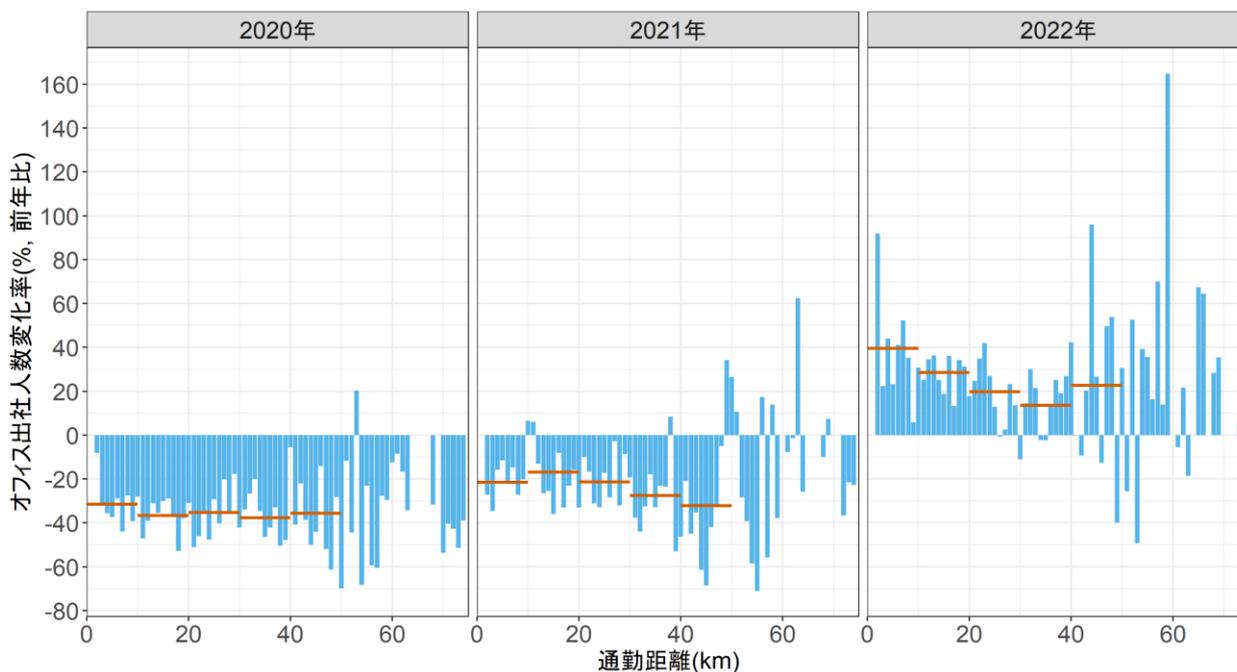
オフィス出社人数の平均変化率（前年比）を通勤距離10km毎に見ると、2020年は、「0～9km：▲32%」、「10～19km：▲37%」、「20～29km：▲35%」、「30～39km：▲38%」、「40～49km：▲36%」と、通勤距離に関わらず30%台で、概ね一律の減少率となった（図表4）。一方、2021年は、「0～9km：▲22%」、「10～19km：▲17%」、「20～29km：▲21%」、「30～39km：▲28%」、「40～49km：▲32%」となり、10km～50kmでは通勤距離が長いほど減少率が拡大する傾向にある。また、2022年は、「0～9km：+39%」、「10～19km：+29%」、「20～29km：+20%」、「30～39km：+14%」、「40～49km：+23%」となり、40km未満では通勤距離が短いほど増加率が拡大する傾向にある。このようにしてみると、2020年は政府の要請や会社の指示もあつてか、通勤距離に関わらず一斉にテレワークを実施、2021年は長距離通勤者ほどテレワークを活用、そして、2022年は短距離通勤者を中心にオフィス回帰が進む一方、長距離通勤者は引き続きテレワークを活用しオフィスへの戻りが鈍かった、と言える。コロナ禍の影響が長期化し、一部でハイブリッドな働き方が定着しつつあるなか、通勤距離とテレワークの活用度合いに、正の相関が現れ始めていることが示唆される。

図表 3 : 「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数の変化に対する寄与度（通勤距離別）



(注) 通勤距離は 1km 単位
 (出所) KDDI Location Analyzer のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

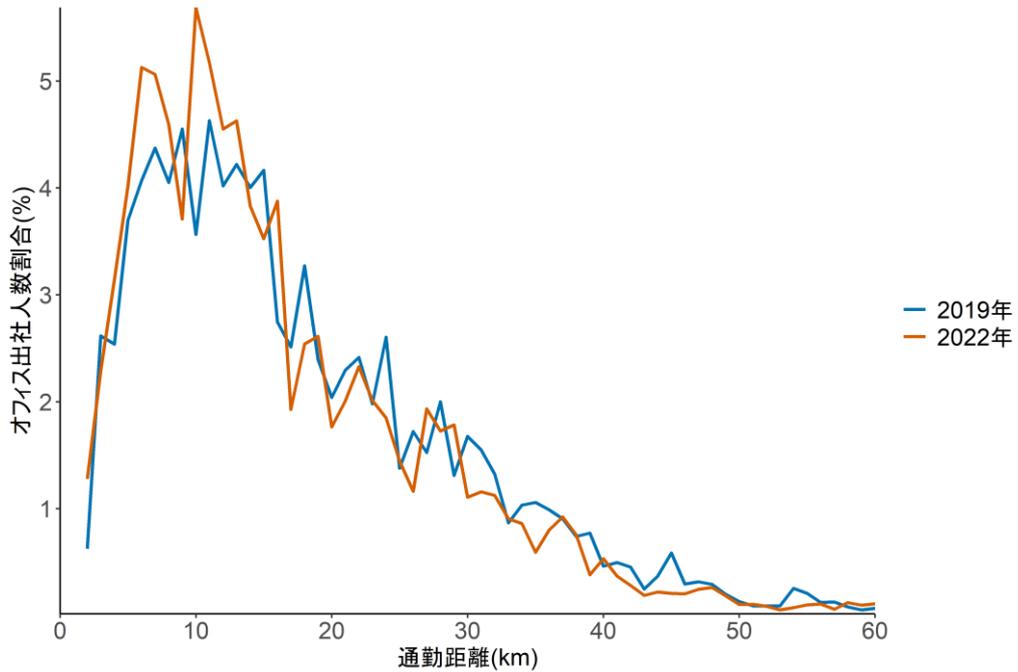
図表 4 : 「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数変化率（通勤距離別）



(注) 通勤距離は 1km 単位。オレンジの横棒線は、10km 毎のオフィス出社人数変化率の平均値（通勤距離 50km まで）
 (出所) KDDI Location Analyzer のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

上記の結果、「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数の通勤距離別の分布を、コロナ禍前後で比較すると（2019年 vs. 2022年）、通勤距離が15km未満の割合が増加した一方、15km以上の割合が減少したことにより、オフィス出社人数の分布が左側にシフトしたことが確認できる（図表5）。

図表5：「丸の内・大手町エリア」のオフィス出社人数の通勤距離別分布（2019年 vs. 2022年）

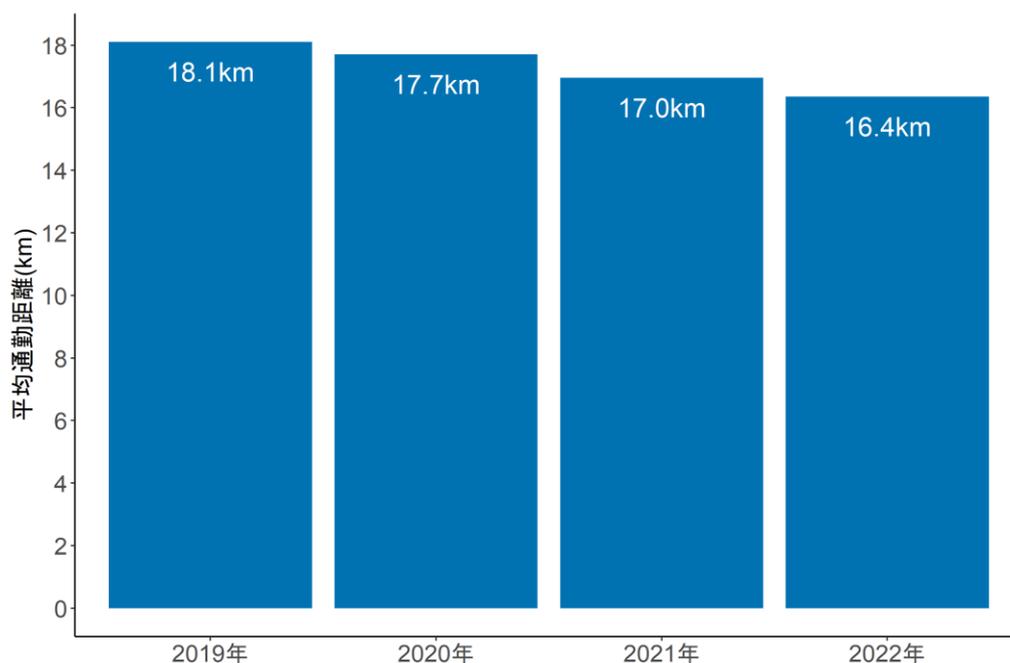


(注) 通勤距離は1km単位。横棒線は、10km毎のオフィス出社人数変化率の平均値（通勤距離50kmまで）
 (出所) KDDI Location Analyzerのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

4—コロナ禍における平均通勤距離の推移

また、「丸の内・大手町エリア」のオフィスワーカーの平均通勤距離は、2019年の18.1kmから、2020年は17.7km、2021年は17.0km、2022年は16.4kmと、徐々に縮小している（図表6）。その理由としては、2019年から2021年にかけては長距離通勤者のオフィス出社人数が減少したこと、2022年は短距離通勤者のオフィス回帰が進む一方で、長距離通勤者はオフィスへの戻りが鈍かったことを挙げることができそうだ。

図表 6 : 「丸の内・大手町エリア」の平均通勤距離（2019年～2022年）



(出所) KDDI Location Analyzer のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

今後、コロナ禍の影響が和らいで、全体としてオフィス回帰の傾向が強まったとしても、長距離通勤者の間ではテレワークが定着しオフィス回帰が想定ほど進まない可能性が考えられる。ただし、今回は「丸の内・大手町エリア」を対象としたが、東京は全国的に通勤時間が長いという特徴があるため、他のオフィスエリアでは異なる傾向を示す可能性もあり、さらなる分析が必要だと思われる。

(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はありません。