

1

January, 2026

不動産マーケットレポート

- 進むオフィスへの出社回帰と不動産市場への影響・・・・・・・・・・・・・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ・・・・・・・・・ 6
- テレワークを実施したことがある従業員の割合は上昇傾向・・・・・・・・・・・・・ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

進むオフィスへの出社回帰と不動産市場への影響

テレワークを導入している企業の割合は低下しており、オフィスへの出社回帰を進める企業の動きがみられます。出社回帰の流れはオフィスや住宅、ワーケーション施設等の需要に一定の影響を与えると考えられます。

●テレワーク導入企業の割合は低下傾向、情報通信の大手企業等でも出社回帰の動き

総務省「通信利用動向調査（企業編）」^{※1}によると、テレワークを「導入している」および「導入していないが、今後導入予定がある」企業の割合の合計はコロナ下の2020年に上昇した後、2024年には51.2%まで低下しています〔図表1〕。

テレワークを導入している企業の割合をタイプ別にみると在宅勤務を導入している企業は2021年の47.4%をピークに低下傾向です〔図表2〕。サテライトオフィス勤務やモバイルワーク、ワーケーションを導入している企業の2024年の割合も2020年以降のピーク水準を下回ります。

産業分類別のテレワーク導入割合は情報通信業が最も高く、2024年も94.3%と9割を超える水準です〔図表3〕。情報通信業はパソコンと通信環境が整っていれば働ける業務が多く、働く場所が問われない性質等から割合が高いとみられます。最も高い情報通信業から最も低い運輸業・郵便業（2024年31.4%）まで各産業別割合は概ね横ばいもしくは低下基調です。

従業員数別では従業員数が多い企業で高い傾向が

みられ、2023年は5,000人以上の全回答企業でテレワークが導入されています〔図表4〕。テレワークを適切に実施するためには、従業員の労働環境の整備や管理体制の構築が必要であり、大企業では社内体制を整えるための人員やリソースを確保できるケースが多いこと等から割合が高いとみられます。2024年の割合はすべての従業員数別階級で2020年以降のピーク水準を下回ります。

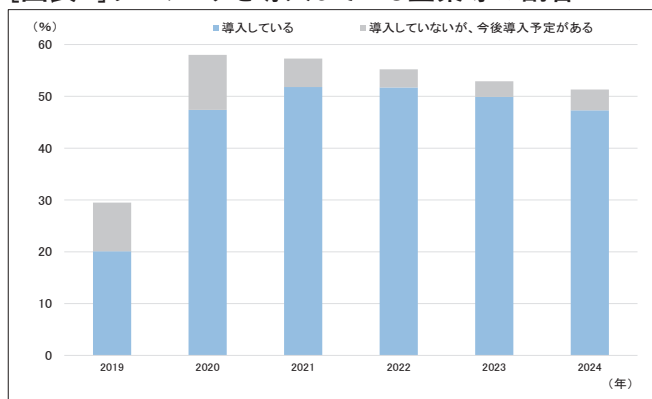
具体的にオフィスへの出社回帰を進める企業の動きも公表または報道されています〔図表5〕。テレワーク導入企業の割合が高い情報通信の大手企業においても事例がみられ、2025年以降もアマゾンジャパンやLINEやフー等が出社回帰を進めています。

なお、民間調査機関による2025年の出社に関する実態調査^{※2}によると、出社回帰の有無について「ある」とする回答者の割合（25.1%）と「ある予定」とする同割合（26.8%）を合わせると過半数（51.9%）を占めており、2025年に入っても広く出社回帰の動きがあることがうかがえます。

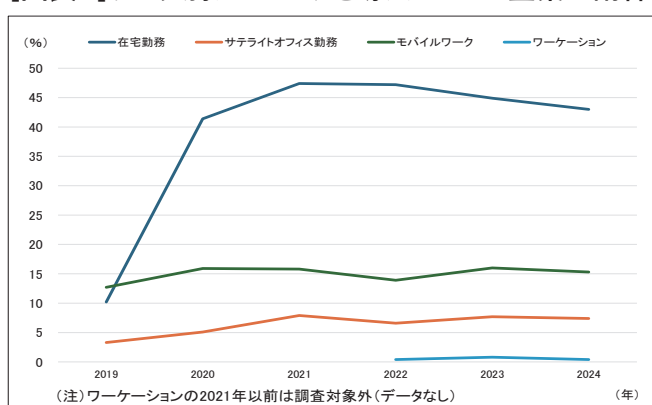
※1：常用雇用者100人以上の国内企業が対象（最新2024年）

※2：パーソルキャリアが運営する調査機関による「出社に関する実態調査（2025年）」の全国の20～50歳の男女が対象

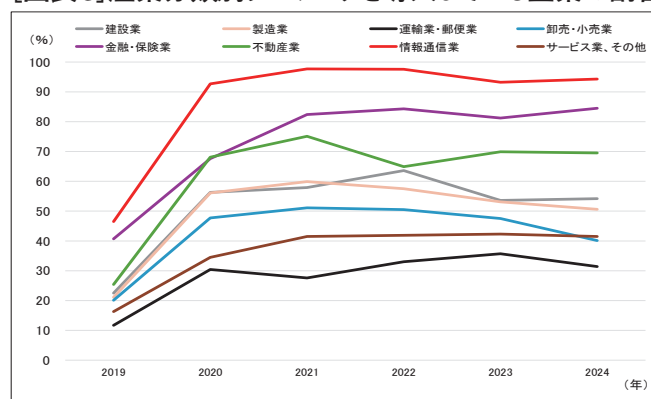
〔図表1〕テレワークを導入している企業等の割合



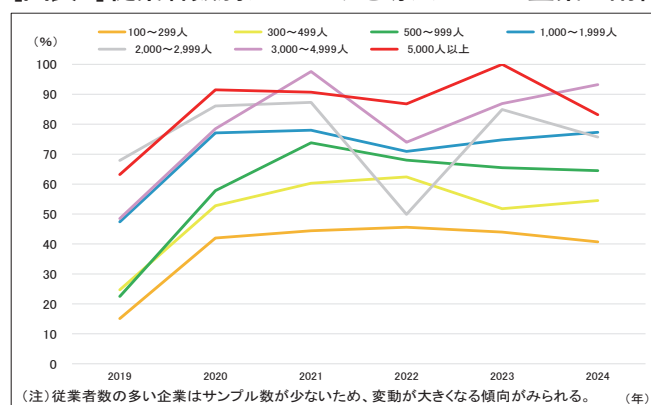
〔図表2〕タイプ別テレワークを導入している企業の割合



〔図表3〕産業分類別テレワークを導入している企業の割合



〔図表4〕従業員数別テレワークを導入している企業の割合



図表1～4のデータ出所：総務省「通信利用動向調査（企業編）」

【図表5】国内におけるオフィスへの出社回帰の動き

	企業	出社回帰の動き(注)
1	GMOインターネットグループ	2023年2月から出社を原則とした(推奨していた週3日出社・週2日在宅勤務を廃止)。
2	サントリーホールディングス	2023年5月から出社を基本とする働き方に変更(2024年4月から在宅勤務手当を廃止)
3	日本電気	2024年3月に週2日以上の出社を推奨する方針を発表
4	メルカリ	2024年7月から週2日の出社を推奨(2021年にフルリモートを導入していた)
5	アマゾンジャパン/アマゾン ウェブ サービス ジャパン	2025年1月から週5日の出社を原則とした。
6	LINEヤフー	2025年4月から部門により週1日以上の出社を要求(2022年に全国でフルリモートを可能としていた) 2026年4月から全部門に週3日程度の出社を求める方針
7	アクセンチュア	2025年6月から週5日の出社を要求(2023年10月から週3日の出社を強く推奨)

(注)変更前の状況は公表や報道等されている範囲で記載

●出社回帰の流れはオフィスや住宅、ワーケーション施設等の需要に一定の影響

オフィスへの出社回帰による不動産市場への影響について以下の3点が指摘できます。

①オフィス需要の拡大

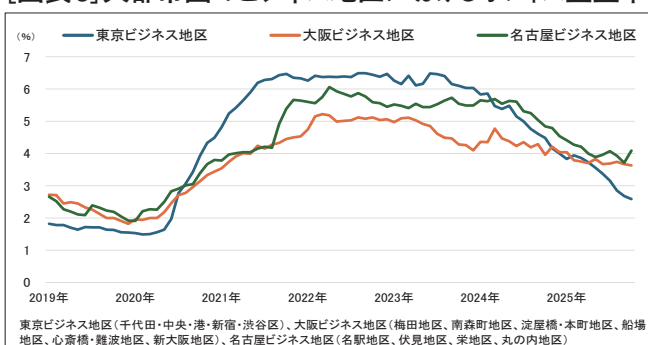
図表5のメルカリは、出社の推奨に合わせモニターや電源を配備した個人向けの作業スペースをオフィスで増設しています。アマゾンジャパンでは、麻布台ヒルズに新オフィスを開設すること(既存オフィスは継続して利用)や全オフィスへコラボレーションスペースを設置すること等を2025年5月に社員へ示しています。内容や規模は様々ですが出社回帰によりオフィス床が新たに必要となるケースがあると考えられます。大都市圏のビジネス地区ではコロナ下に上昇したオフィスの空室率は2023年頃から低下傾向であり、国内景気回復による拡張移転、増床に加え、出社回帰もその一因とみられます[図表6]。

民間調査機関による都区部のオフィス面積調査※3によると、出社1人あたりオフィス面積は、直近で過去最少となっており、従業員がオフィスに戻る動きが強まり、出社人数が増加したことが影響していると考えられています。この傾向が続けばオフィスの手狭感に繋がる可能性もあるとされており、オフィス需要の更なる拡大にも繋がるとみられます。

②郊外や地方への転居(住宅)需要の縮小

コロナ下では在宅勤務などのテレワークが急速に浸透し、郊外や地方への移住に関心を持つ人が増えたといわれています。一方、民間調査機関による都内の会社員を対象にした2024年の働き方と移住のアンケート

【図表6】大都市圏のビジネス地区におけるオフィス空室率



データ出所：三鬼商事「オフィスマーケット」

出所：公表資料、報道等を基に都市未来総合研究所が作成調査※4によると「郊外・地方への転居意向あり」とする割合は低下しており、出社回帰の動きが影響している可能性があります。

通勤時間が長いほどテレワーカーの割合は高い傾向がみられます[図表7]。出社回帰の流れは長い通勤時間を要する郊外や地方での居住による勤務を難しくするケースもあり、今後の転居(住宅)需要にもマイナスの影響を与えると考えられます。

③ワーケーション施設需要の縮小

同様にコロナ下でテレワークが普及する中、仕事と休暇を組み合わせるワーケーションが注目され、施設の整備が進められました。しかし、2025年10月には三菱地所が企業向けワーケーション施設の運営事業から撤退することが報じられています。出社回帰の流れが強まり、企業の利用が減ったためとされており、図表2によると2024年にワーケーションを導入している企業の割合は前年の0.8%から0.4%へ低下しています。

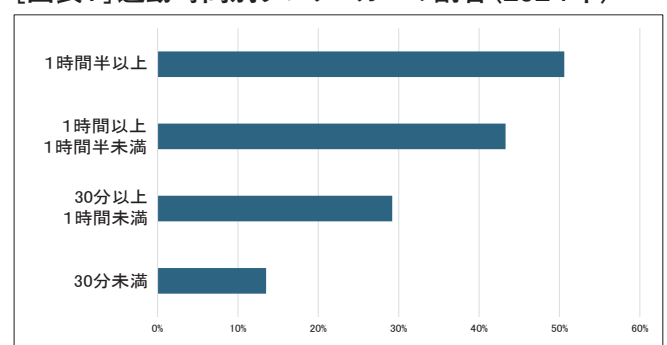
以上の様に昨今の出社回帰の流れはオフィスや住宅、ワーケーション施設等の需要に一定の影響を与え、不動産事業者は事業戦略の見直しを迫られる場合もあると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※3：ザイマックス総研「1人あたりオフィス面積調査(2025年)」。都区部所在の各企業テナントの賃借面積と在籍人数から在籍1人あたりオフィス面積を賃借面積と出社人数から出社1人あたりオフィス面積を算定。出社1人あたりオフィス面積は2021年以降減少を続けており、2025年には4.7坪と過去最少となった。

※4：野村総合研究所「働き方と郊外・地方移住に関する調査(2024年)」。郊外・地方の転居意向について、「直近1年以内」に転居意向がある人は全体の13.7%(前回調査時15.3%)、「直近5年以内」に転居意向がある人は全体の27.4%(前回調査時28.4%)と、前々回調査(2022年)から前回調査(2023年)にかけて上昇した郊外・地方への転居意向が減少した。

【図表7】通勤時間別テレワーカーの割合(2024年)



データ出所：国土交通省「テレワーク人口実態調査」

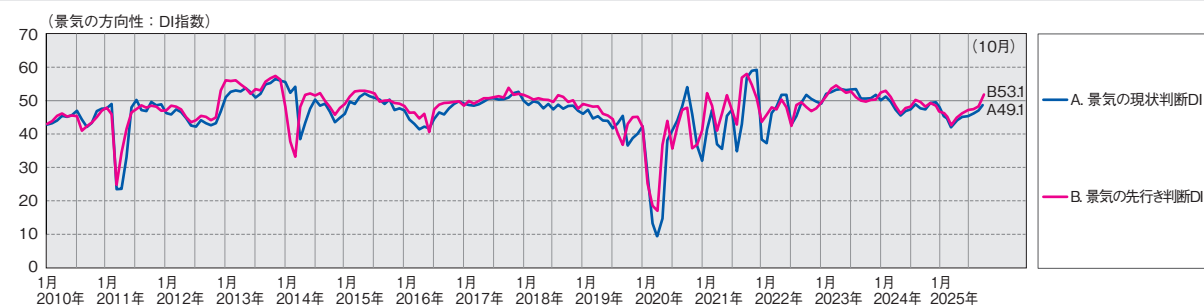
■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



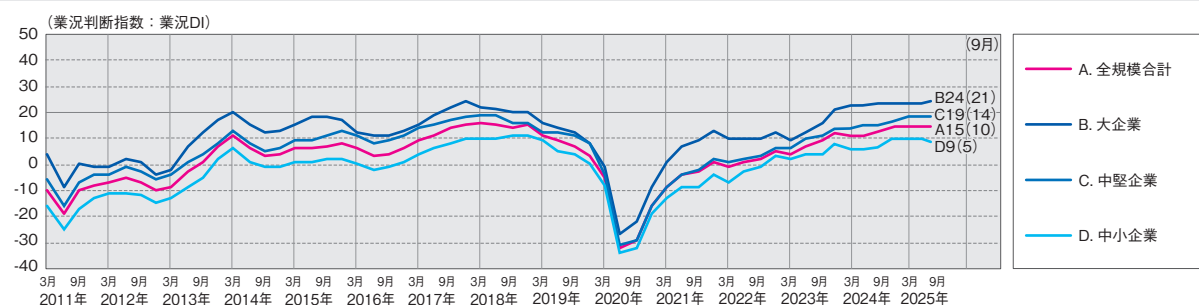
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の状態を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

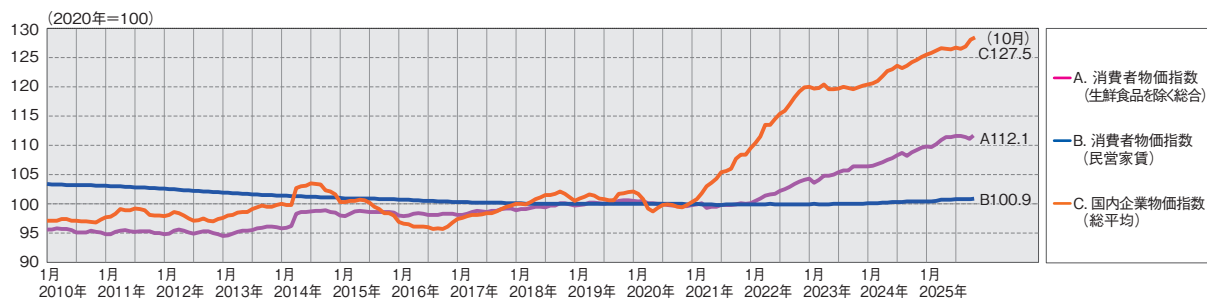
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の状態や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

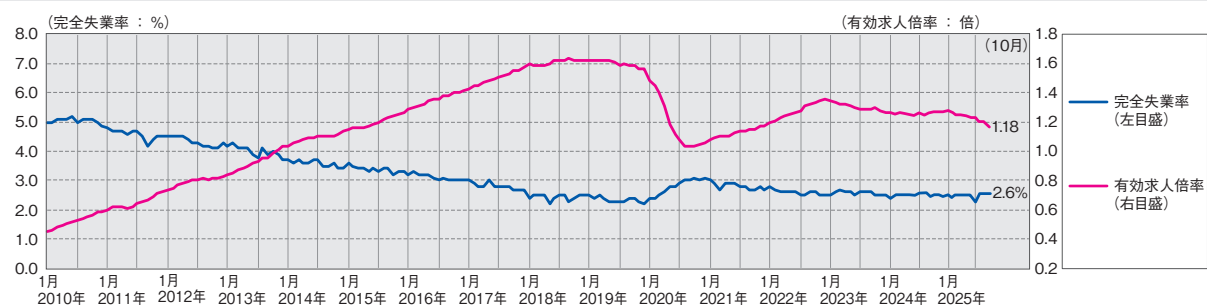
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

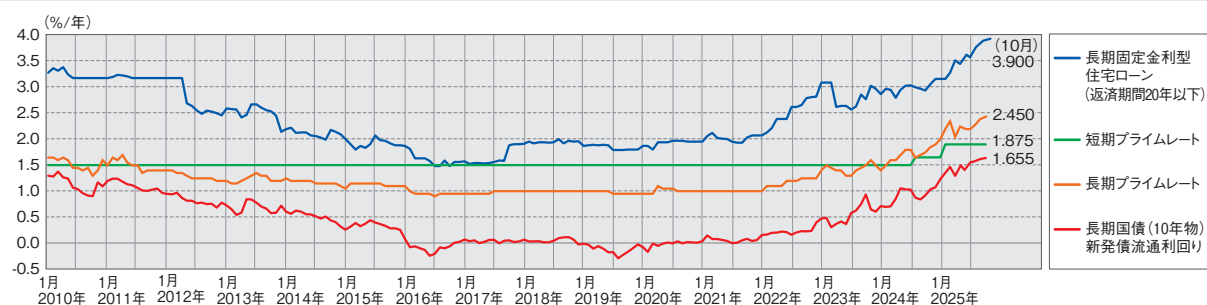
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

短期プライムレート

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

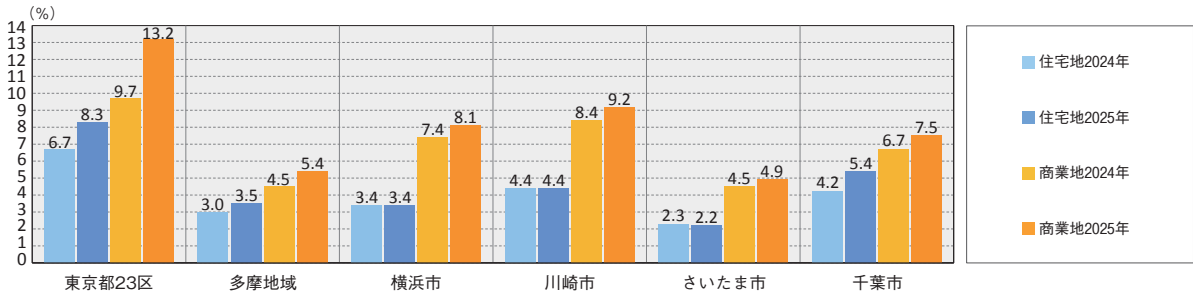
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

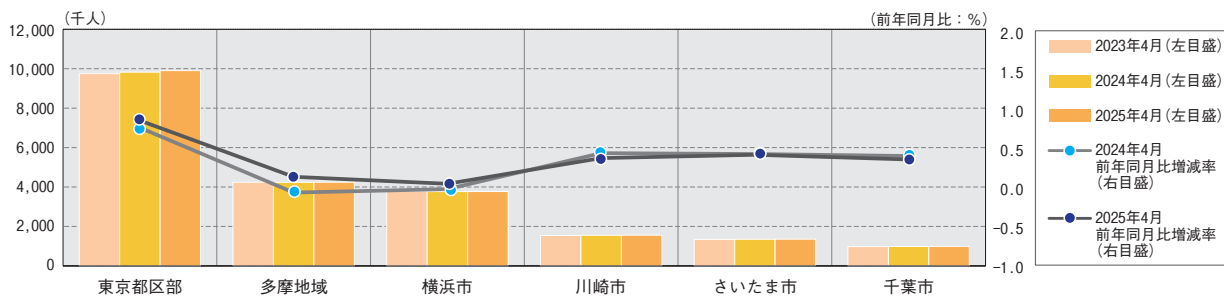
■ 東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

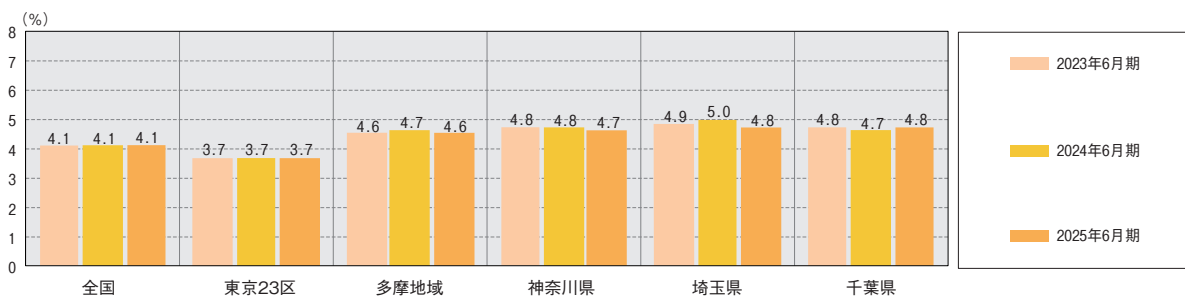
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

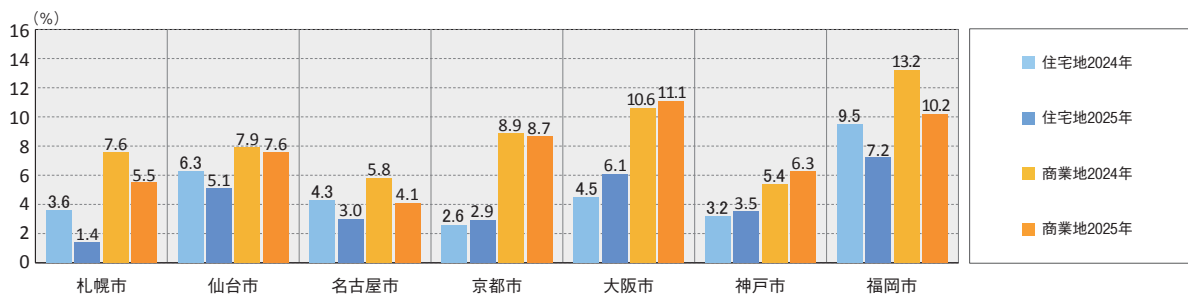
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

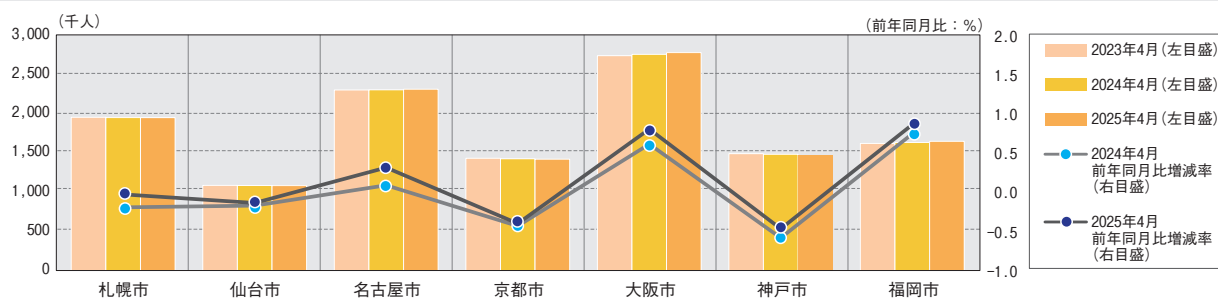
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

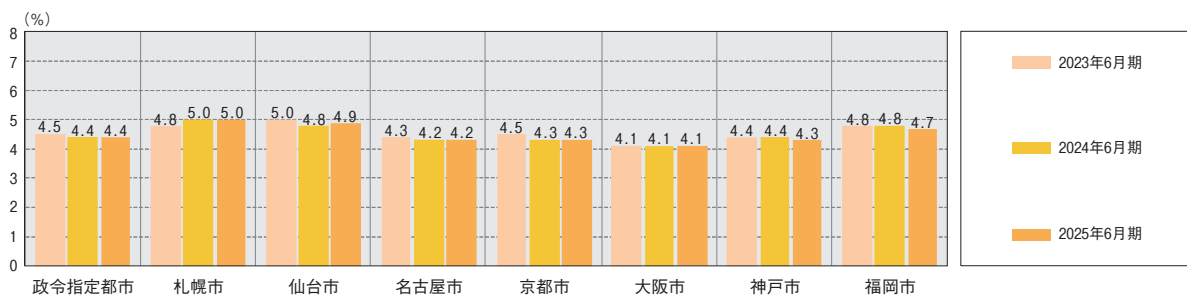
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】	図4 用途別平均地価 (公示地価あるいは基準地価を使用)	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
	図5 総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
	図6 NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

テレワークを実施したことがある従業員の割合は上昇傾向

総務省「通信利用動向調査（世帯編）」^{※1}によると、過去1年間にテレワークを実施したことがある従業員の割合^{※2}は2024年に28.1%まで上昇しており、在宅勤務やサテライトオフィス勤務、モバイルワーク、ワーケーションの各割合も上昇傾向です〔図表1〕。

テレワークを導入している企業の割合が低下する中（2頁参照）、テレワークを実施したことがある従業員の割合が上昇している理由は、システムの導入等によりテレワークで支障となる事項が改善していることに加え、従業員によるテレワークの実施希望が強いことにより^{※3}、導入企業の中でテレワークを実施している従業員の割合が上昇しているためとみられます^{※4}。一方、テレワークの平均実施日数は減少傾向であり〔図表2〕、テレワークを実施している中でもオフィスへの出社回帰の流れ（日数を減らしたテレワークの実施）がうかがえます。

企業はコミュニケーションの活性化や人事管理、人材育成等の面からオフィスへの出社回帰を進める一方、従業員のテレワークニーズにも配慮しなければ、優秀な人材の獲得を逸したり、離職を招いたりするおそれがあります。従業員の満足度に配慮しつつ企業は出社回帰を進めるものと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹）

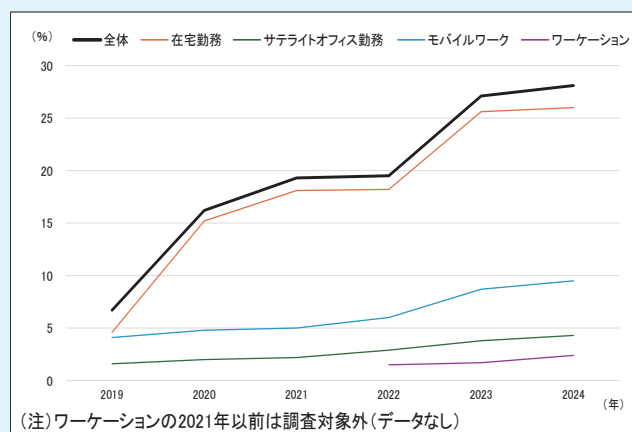
※1：年齢が満20歳以上の世帯主がいる全国世帯が対象（最新2024年）

※2：15歳以上のインターネット利用者で企業等へ勤務している人が対象

※3：総務省「通信利用動向調査（世帯編）」によると、テレワークの実施希望あり（実施経験がない者が対象）とする割合は2024年に20.0%で2020年以降の最高であった。

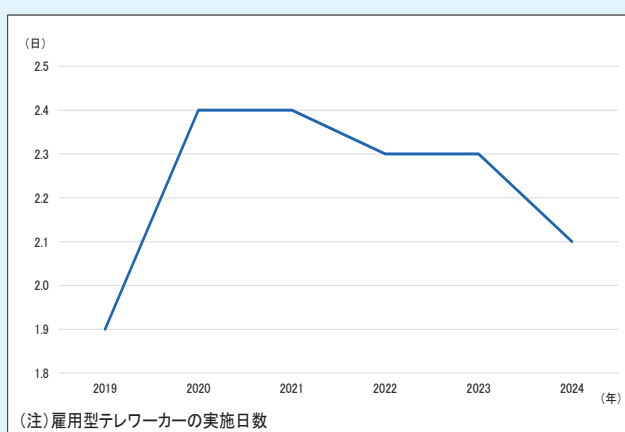
※4：国土交通省「テレワーク人口実態調査」によると、導入企業の中でテレワークを実施している従業員の割合（制度等のある雇用型就業者における雇用型テレワーカーの割合）は2024年に63.1%で2020年以降の最高であった。

〔図表1〕過去1年間でテレワークを実施したことがある従業員の割合



データ出所：総務省「通信利用動向調査（世帯編）」

〔図表2〕テレワークの1週間あたりの平均実施日数



データ出所：国土交通省「テレワーク人口実態調査」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2026.1

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3
<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階
<http://www.tMRI.co.jp/>