

2020

8

August

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

今後の事業法人の不動産売買動向に関する考察…………… 2

### トピックス2

コロナショックで悪化が懸念される、  
2020年末の不動産市況 …………… 6

### マンスリーウォッチャー

東京の情報通信業における  
上場企業本社の立地の変化…………… 8

# 今後の事業法人の不動産売買動向に関する考察

国内景気は2018年後半から後退局面入りしていたところに新型コロナウイルスの感染拡大が発生し、今後も悪化が見込まれます。本稿では、過去、景気の悪かった時期\*(以下、不況期という。)における事業法人の不動産売買事例を振り返るとともに事業法人の不動産売買に影響を及ぼすと考えられる事業環境変化をふまえ、今後の事業法人の不動産売買の動きについて考察しました。

\* 2000年度以降を対象期間として、日銀短観の業況判断DI(全産業、年度平均(6月、9月、12月、3月調査))がマイナスである2000～2003年度と2008～2012年度とした(各図表の破線で囲んだ部分が不況期)。

## 景気循環と事業法人の不動産取得・売却意向には一定の関係がみられる

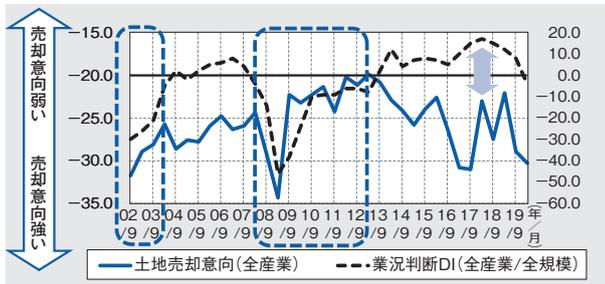
企業の不動産の取得・売却意向は景気(指標の一つとして、業況判断DI)に影響を受けると考えられます。

売却意向に関しては、[図表1-1]のとおり、2013年までは景気が回復に向かうと不動産([図表1-1]では土地)の売却意向が弱まり、景気が後退に向かうと売却意向が強まる関係がみられます。不況期では有利子負債圧縮、資金捻出、資産効率改善などを理由に売却志向が強まり、景気が回復に向かうとこれら要因が弱まることが一因と考えられます。2014年以降の景気回復局面では、この関係性が崩れ売却意向が強まっています。これは2012年の安倍内閣発足後に議論が開始されたコーポレートガバナンス

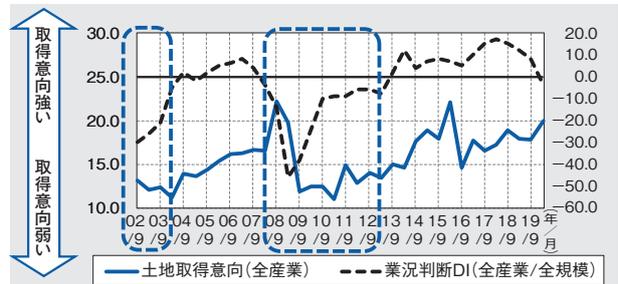
改革において企業に資本コストを意識した経営(ROE重視)が求められ、資産圧縮や収益性の高い事業への資金の充当などを行う機運が高まったこと、また、不動産価格が上昇し、不動産の主要な買手である不動産ファンドやデベロッパーなどの投資意欲が旺盛であったことが売却意向を後押しした面があると考えられます。

取得意向に関しては、[図表1-2]のとおり、景気が回復に向かうと取得意向が強まり、景気が後退に向かうと取得意向が弱まる関係がみられます。景気回復局面では設備投資ニーズの高まりと財務改善による投資余力の拡大などを理由に取得意向が強まり、不況期ではこれら要因が弱まることが一因と考えられます。

[図表1-1] 土地売却意向(左軸)と業況判断DI(右軸)



[図表1-2] 土地取得意向(左軸)と業況判断DI(右軸)



図表1-1と1-2のデータ出所:業況判断DIは日本銀行「全国企業短期経済観測調査」、土地取得・売却意向は国土交通省「土地取引動向調査」業況判断DIは3月、9月調査(最新データ2020年3月)、土地取得・売却意向は2月、8月調査(2012年3月までは3月、9月。最新データ2020年2月)

## 過去2度の不況期における事業法人の不動産売買事例の振り返り

今後の事業法人における不動産売買の動きを考察する上で、過去の不況期において事業法人がどのような不動産売買を行ったかを振り返ることは参考になると思われます。

以下、2000年度以降の2度の不況期(ITバブル崩壊後の2000～2003年度、世界金融危機後の2008～2012年度)における事業法人の不動産売買事例<sup>\*1</sup>について、売買の相手先・対象物

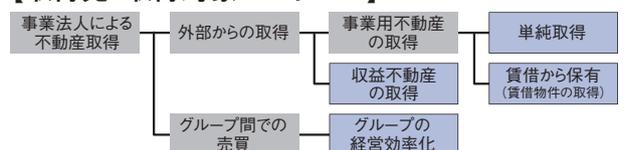
件・スキームの分類(下図)を用いて概観します[図表1-3～1-6]。

\*1: 不動産売買実態調査(適時開示情報や新聞などに公表された情報を対象に集計。)における業種から投資法人、投資目的の法人、SPC、不動産、建設、保険、その他金融(リース会社等)、日銀/生・損保、その他法人(医療法人、学校法人、社会福祉法人等)、公共、個人、海外企業、不明を除外して集計。その他、デベロッパー、AM会社と判断できる企業(主にサービス業や卸売業に分類)や大手商社(卸売業に分類)は除外した。事業用不動産には本支店、工場、倉庫、営業店舗など事業の用に供する不動産のほか、遊休不動産や福利厚生施設を含めた(収益不動産以外とする)。

### 【売却先・売却対象・スキーム】



### 【取得先・取得対象・スキーム】



## 不況期における不動産売却は買手の投資需要に左右

2000～2003年度の不況期では、業績悪化による有利子負債圧縮、資金捻出などを目的とする事業用不動産の単純売却やセールアンドリースバック(S&L)が目立ったのが特徴です。S&Lに関しては、近年よくみられる出店戦略上の活用手段(多店舗展開における資金調達の意味合い)ではなく有利子負債圧縮など財務改善が主な理由でした。当時は時価会計の導入時期であったことや不動産証券化市場の拡大期で不動産私募ファンドやデベロッパーが買手として存在感を高めたことが事業法人の不動産売却を後押しした面があると考えられます。

事業用不動産の単純売却やS&Lと比較すると金額は少ないものの、グループ間取引が多かったのも特徴です。当時(2010年度グループ法人税制改正以前)はグループ会社間の取引で譲渡損益の計上が可能で有価証券評価損に不動産譲渡益を充当する事例や減損リスクのある物件の早期損出し事例などがみられました。

2008～2012年度の不況期は世界金融危機で国内外の不動産ファンドやデベロッパー(特に新

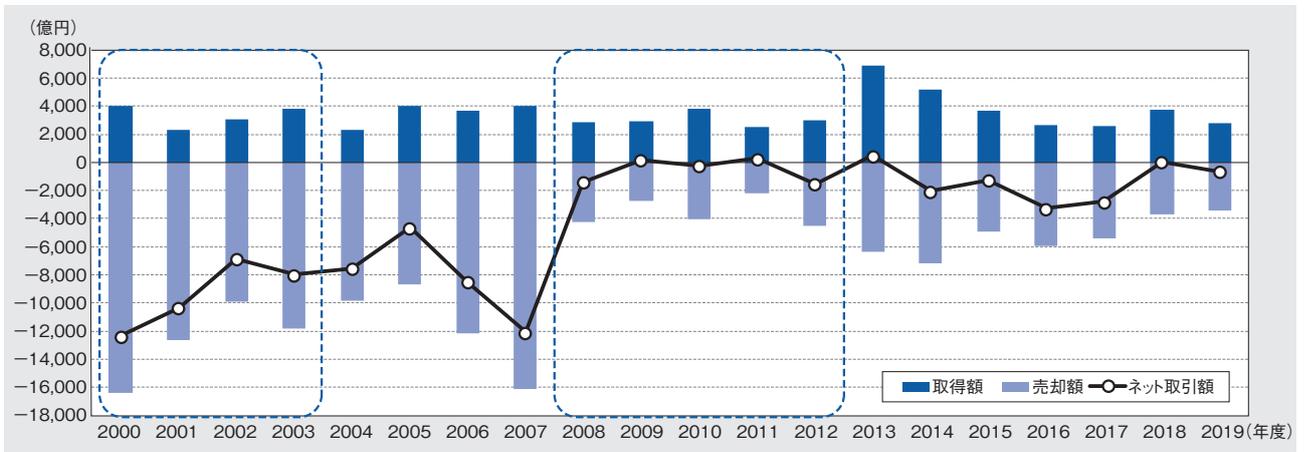
興デベロッパー)が資金調達難となり買手不在で不動産売却額は低調でした。

## 不況期における不動産取得では安定収益確保目的での収益不動産取得が増加傾向

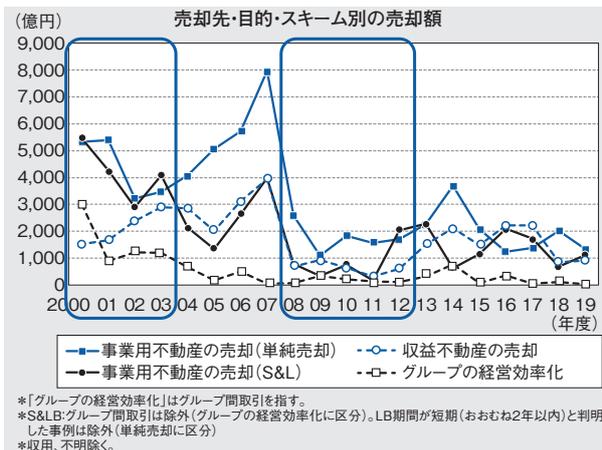
2000～2003年度の不況期では、上述のグループ間取引が目立ちました。期間後半は景気回復に向かう中、設備投資などの目的とした事業用不動産の単純取得が増加傾向となりました。

2008～2012年度の不況期では、業績が悪化する中、安定収益確保を目的とする収益不動産取得が増加傾向となったことが特徴です。資金調達難となった不動産ファンドやデベロッパーへの売却圧力が強まったことも一因と考えられます。収益不動産の取得事例62物件中不動産プロ(不動産、建設、不動産ファンド(J-REIT含む))からの取得が39物件(63%)、うち不動産ファンドが23物件(37%)を占め、それ以前(2000～2007年度)の94物件中不動産プロ30物件32%、不動産ファンド7物件7%と比べ、プロからの取得割合が大幅に高くなっています。事業用不動産の単純取得は期間前半、減少基調で推移し、後半は景気回復に向かう中、持ち直しました。

【図表1-3】事業法人による不動産取得額・売却額の推移

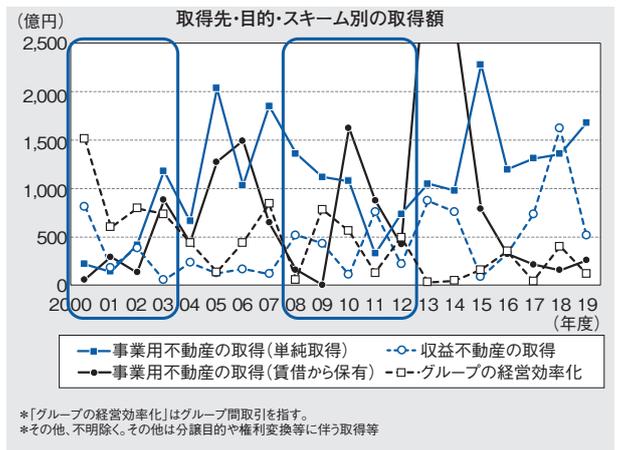


【図表1-4】事業法人の不動産売却動向



\*[グループの経営効率化]はグループ間取引を指す。  
\*S&L:グループ間取引は除外(グループの経営効率化に区分)。LB期間が短期(おおむね2年以内)と判断した事例は除外(単純売却に区分)  
\*収用、不明除く。

【図表1-5】事業法人の不動産取得動向



\*[グループの経営効率化]はグループ間取引を指す。  
\*その他、不明除く。その他は分譲目的や権利変換等に伴う取得等

図表 1-3～1-5 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表1-6】不況期における事業法人の不動産売却・取得事例

■2000～2003年度の売却事例

取得先・目的・スキーム	年度	売主業種	売却理由	物件	売却価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	買主業種
事業用不動産の単純売却	2003	ガラス・土石製品	経営基盤の強化	社宅用地2物件	10,865	10,568	不動産および建設
事業用不動産の単純売却	2003	精密機器	財務体質の強化	工場跡地、寮・社宅等3物件	9,540	9,300	不動産(3社)
事業用不動産のS&L	2003	小売業	(明示なし)	商業施設	13,212	(不明)	投資法人
事業用不動産のS&L	2003	繊維製品	有利子負債の圧縮	オフィスビル(本社ビル)	8,010	2,860	SPC
収益不動産の売却	2002	金属製品	資金捻出	商業施設(底地)	3,019	2,862	SPC
グループ間取引	2001	小売業	有価証券、子会社株式評価損等に充当	倉庫	6,024	5,158	倉庫・運輸
グループ間取引	2002	小売業	将来減損処理が必要となる資産を前倒し処分	商業施設4物件	2,117	-8,098	陸運

■2008～2012年度の売却事例

取得先・目的・スキーム	年度	売主業種	売却理由	物件	売却価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	買主業種
事業用不動産のS&L	2010	サービス	(明示なし)	有料老人ホーム6物件	3,900	(不明)	投資目的法人
収益不動産の売却	2009	陸運	有利子負債の圧縮	オフィスビル	2,614	2,223	不動産

■2000～2003年度の取得事例

取得先・目的・スキーム	年度	売主業種	取得理由	物件	取得価格(百万円)	買主業種
収益不動産の取得	2000	小売業	賃貸資産として保有	オフィスビル2物件	9,747	サービス
収益不動産の取得	2000	不動産	賃貸資産として保有	オフィスビル	48,500	陸運

■2008～2012年度の取得事例

取得先・目的・スキーム	年度	売主業種	取得理由	物件	取得価格(百万円)	買主業種
収益不動産の取得	2009	SPC	賃貸資産として保有	商業施設	13,500	陸運
収益不動産の取得	2009	投資法人	資産の入れ替え	オフィスビル	1,540	繊維製品

出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 近年の事業環境変化が事業法人の不動産売買に及ぼす影響

新型コロナウイルスをきっかけに業績が大幅に悪化した企業においては資金調達が喫緊の課題となり、借入や売掛債権流動化のほか、不動産売却(あるいは事業譲渡)が選択肢となりえます。

新型コロナウイルス感染拡大に伴うグローバルサプライチェーンの寸断に、いまだ妥協点が見えない米中貿易摩擦、多発するゲリラ豪雨による浸水被害なども重なり、サプライチェーン見直し

の検討機会につながる事が考えられます。

また、新型コロナウイルス感染拡大に伴うテレワークの進展や3密回避などの生活様式の変化が、働く場所と住む場所の関係や集客系施設のあり方などに大きな変化をもたらし、オフィスや営業用のホテル、商業施設の立地、規模、機能などに影響を及ぼすことが考えられます。

## 中長期的な経営課題が事業法人の不動産売買に及ぼす影響

事業法人の不動産売買に影響を及ぼす要因としては、上記の景気変動や近年の事業環境の変化のほか、企業にとってより根本的で中長期的な経営課題、例えば、資本コストを意識した経営や持続的成長への競争力向上<sup>※2</sup>、人手不足対応なども挙げられ、資産の売却で得た資金の

成長事業への充当、生産性を高めるためのオフィスや自動化、省力化工場への投資、研究開発施設の新設などにつながる事が考えられます。

※2：2014年の伊藤レポート(経済産業省の「『持続的成長への競争力とインセンティブ～企業と投資家の望ましい関係構築～』プロジェクト」の最終報告書の通称)で掲げられたもの。

## 今後の事業法人の不動産売買の動きについて

過去の不況期における事業法人の不動産売買事例の考察と新型コロナウイルス、米中貿易摩擦、自然災害などの近年の事業環境変化、中長期的な経営課題をふまえ、今後の事業法人の不動産売買では以下のような動きが生じる可能性が考えられます[図表1-8]。

### 資金調達目的

事業法人による不動産売却に関しては、有利

子負債圧縮、資金捻出、将来の減損リスク回避、決算対策などで不動産売却意向が強まる可能性が考えられます。売却される不動産としては遊休不動産や主力事業と関係がない収益不動産のほか、新型コロナウイルスの影響が大きい宿泊、飲食、小売業においては売上回復見込みが低く閉鎖した自社保有のホテルや商業施設などが挙げられます。また、本社ビル、研究開発施設、工場、物流施設などの稼働中の施設に関しては、

S&Lの活用が選択肢と考えられます。先の宿泊、飲食、小売業では多店舗展開企業も多く、自社保有のホテルや商業施設を一括してS&L<sup>\*3</sup>するケース(あるいは事業譲渡)も想定されます。

売却先(買手)の中心となる不動産の資金調達環境は今のところ良好です。日銀短観(2020年6月調査)の金融機関の不動産に対する貸出態度判断DIは2008年の世界金融危機後に大幅低下したのとは対照的に高い水準を維持し[図表1-7]、資金調達が売買取引の制約にはなりにくい状況です。現状は新型コロナウイルスの収束シナリオが見通せず景気先行き不透明感が強いことから、投資家の様子見姿勢が続いていますが、不動産投資意欲は旺盛で、報道ではオポチュニステック型やバリューアッド型の大型ファンドを組成する動きが報じられています。

※3：国際会計基準(IFRS)適用企業では2019年からIFRS第16号「リース」が適用され不動産の賃貸借は原則オフバランスできない。詳細は専門家に確認されたい。

### 収益多角化・安定収益の獲得

業績の悪化や3密回避などの新たな生活様式の台頭によって事業環境が変化中、収益多角化や安定収益獲得を目的とした収益不動産の取得意向が強まる可能性があります。ただし、投資対象用途に目を向けると、ホテルや都市型商業施設は賃料の源泉となるテナント売上が大きく減少し、今後の見通しも生活様式の変化で不透明なこと、オフィスビルはテレワークの進展によってテナント需要が変化する可能性があること、一方、物流施設や賃貸マンションのテナント需要は相対的に安定しているなど、アセットタイプによって収益環境は大きく異なる状況です。

### サプライチェーン見直し

新型コロナウイルスをきっかけとして、国内生産の強みを再認識する企業や製造拠点の国内回帰を検討する企業が出ていますと報じられています。行政サイドでは、政府が国内回帰に対する緊急経済対策を講じたほか、複数の自治体でも国内回帰に対する支援制度を導入しています。米中貿易摩擦、多発する自然災害への対応を含

めて、改めて国内外のサプライチェーンを見直す機会につながる可能性が考えられます。製造業の海外生産シフトは、2009～2012年にかけての円高とともに進み、海外設備投資比率<sup>\*4</sup>は2009年度の29.6%から2013年度の54.8%まで上昇しましたが、その後は45.9～52.7%のレンジで推移し、一服しています。国内回帰は生産コストの上昇や人手不足などが課題ですが、生産ラインの自動化、省力化などで解消するケースもあるようです。

※4：株式会社日本政策投資銀行「2018・2019・2020年度設備投資計画調査」による。最新数値は2018年度

### 企業の競争力向上に資する研究開発投資

景気が後退する中、事業法人の設備投資需要は低下し、日銀短観(2020年6月調査)における2020年度の設備投資額(含む土地投資額)(計画)は前年度比-0.8%となっており、設備投資に関連する不動産取得も弱含む可能性があります。その一方で企業の競争力向上の観点で研究開発投資は堅調で、同調査における研究開発投資額(計画)は同+1.3%となっており、研究開発施設の取得や建設などが堅調に推移する可能性があります。

### 資本コストを意識した保有資産の見直し

資本コストの観点では、未利用や低稼働の資産売却のほか、テレワークの進展をきっかけに自社ビルを含むオフィス拠点の適正規模、適正立地の見直しを図る動きなども考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目健一郎)

[図表1-7] 金融機関の不動産に対する貸出態度DI



データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

[図表1-8] 今後の事業法人の不動産売買の動き

	事業面での不動産売買の動き	財務面での不動産売買の動き
景気変動	今後、景気悪化が見込まれる	有利子負債圧縮、資金捻出などの目的での不動産売却(買手の不動産投資意欲は旺盛)
近年の事業環境変化	新型コロナウイルス感染拡大に伴うテレワーク進展や3密回避等の生活様式の変化 *設備投資に関連する不動産取得は弱含む可能性	
中長期的な経営課題	企業の競争力向上 資本コストを意識した経営	資本コストを意識した保有資産の見直し(資産売却で得た資金の成長事業への充当)(買手の不動産投資意欲は旺盛)

出所：都市未来総合研究所

# コロナショックで悪化が懸念される、2020年末の不動産市況

世界的に新型コロナウイルス(以下、コロナと略記。)の感染が続いており、日本でも引き続き第二波・第三波の感染再拡大への警戒が求められる状況です。コロナの経済面の影響について、IMF(国際通貨基金)は2020年4月に公表した「世界経済見通し」を下方修正し、去る6月24日に改定版として公表しました。日本の2020年の実質経済成長率の見通しは、4月公表版の-5.2%から0.6%pt引き下げられ、-5.8%<sup>\*1</sup>と予測されています。

オフィスの賃貸借や法人間の不動産売買など多くの不動産市場で、市況は、主に経済・金融の動き<sup>\*2</sup>と各市場での不動産の供給状況<sup>\*3</sup>に連動しています。以下、実質経済成長率と不動産の市況データの相関関係から算出した関係式に、IMFによる実質経済成長率の予測値を当てはめて、2020年末の東京のオフィス市況と2020年の法人間の不動産売買総額を推計します。

## 日本経済はリーマンショック後よりも悪化する公算大

**IMFは2020年の世界経済の成長率を-4.9%、日本の成長率を-5.8%と予測**

コロナの感染拡大が続き、社会・経済活動が停滞を余儀なくされている中、国際機関のIMF(国際通貨基金)は今年6月、2020年の世界経済の実質経済成長率(実質GDPの年間の変動率。以下、本文中でGDP成長率と略記。)を-4.9%の大幅なマイナス成長と予測しました。アメリカをはじめ先進国・地域の平均は-8.0%で、2020年前半の感染拡大の抑え込みに成功したと

思われる日本でも、GDP成長率は-5.8%と見込まれています[図表2-1]。

**リーマンショック後の-5.4%を超えるマイナス成長となる見通し**

1955年以降の暦年で見ても、日本のGDP成長率が-5.8%にまで落ち込むことはありませんでした[図表2-2]。コロナショックは、リーマンショックよりも厳しい経済活動の停滞を日本にもたらすおそれがあります。

## 年末の東京オフィス市況は稼働低下し賃料下落、国内不動産売買額は大幅減

日本のGDP成長率と不動産の市況データの相関関係から算出した関係式にIMFによるGDP成長率の予測値を当てはめて、2020年末の賃貸オフィスの平均稼働率(東京都心5区<sup>\*4</sup>)と、2020年通期の主に法人間の国内不動産の売買総額を推計<sup>\*5</sup>しました。併せて、オフィスの平均稼働率と平均募集賃料の変動率の関係から、2020年末の東京都心5区の平均募集賃料を推計しました。

以下、推計結果を概括します。

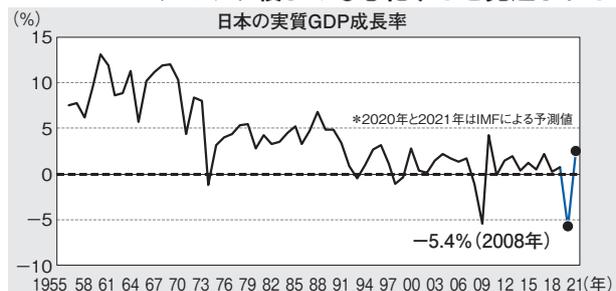
**2020年末、東京都心部のオフィス稼働率は6月比で3.1%pt低下して95.0%と推計**

日本のGDP成長率と東京都心5区のオフィスの平均稼働率の変動<sup>\*6</sup>には正の相関関係があり、オフィスの新規供給量が大幅に上振れまたは下振れした時期を除いて、この2値は概

ね並行しています[図表2-3]。2値の関係を数式化し[図表2-4]、GDP成長率が-5.8%(IMFによる2020年の予測値)となる年末の平均稼働率を算出すると95.0%で、直近6月の実績と比較して3.1%pt低下すると推計されます。

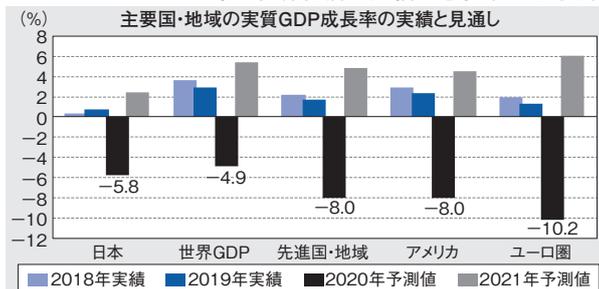
- \*1: 2020年6月8日に世界銀行が公表した「世界経済見通し(GEP)2020年6月版」では、日本の2020年の実質GDP成長率を-6.1%と予測。同じく世界の成長率予測値は-5.2%
- \*2: 指標として、経済成長率や景気動向指数、金融機関の不動産業向け貸出態度など
- \*3: 指標として、新築ビルの竣工面積の増減や売買される不動産の流通額など
- \*4: 千代田区と中央区、港区、新宿区、渋谷区の計5区
- \*5: この推計方法はこれまでの市場構造が大きくは変わらないという前提に立った粗いもので、すなわち、オフィスの新規供給量や、リモートワーク定着などのオフィス需要に対する構造的変化、コロナ対策等での財政や経済政策の効果、さらには金融市場における流動性危機や信用収縮の発生など、多くの市況要因を捨象している。また、時間的な繰り返しパターンに因る変動(自己相関)の影響も未検証である。
- \*6: ある年の年末の平均稼働率とその前年末の平均稼働率の差

[図表2-2] 日本経済は、バブル崩壊後やリーマンショック後よりも悪化すると見込まれる



データ出所: 内閣府「年次経済財政報告 令和元年度」、2016年以降を同「2020年1-3月期2次速報値」で更新。2020年と2021年の値はIMF「世界経済見通し」(2020年6月)

[図表2-1] IMFは新型コロナウイルス感染症の影響で2020年の世界経済が大幅に悪化すると予測



データ出所: IMF「世界経済見通し」(2020年6月)

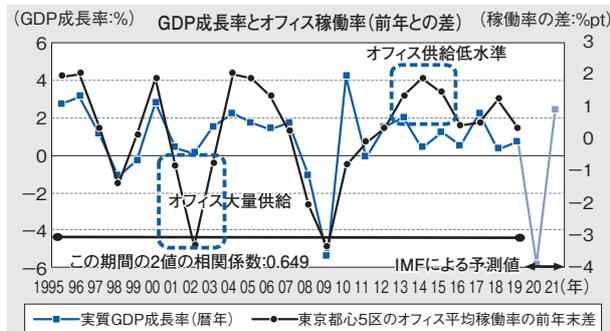
**2020年末時点の平均募集賃料は  
約22,600円/坪で6月比1.1%低下と推計**

オフィスビルの平均募集賃料は平均稼働率の変動に遅れて推移します[図表2-5]。平均稼働率と平均募集賃料の対前年同月変動率の関係を数式化し[図表2-6]、先に推計した2020年末の平均稼働率(95.0%)に相当する賃料変動率を算出すると、変動率1.9%で平均募集賃料は22,626円/坪となり、2019年12月と比べて僅かに上昇の見通しです。ただし、年末以降も賃料上昇が続いてきたため、直近6月の実績と比較すると1.1%の低下と見込まれます。

**2020年の不動産売買総額は前年比72.4%  
減少し、約1兆1千7百億円と推計**

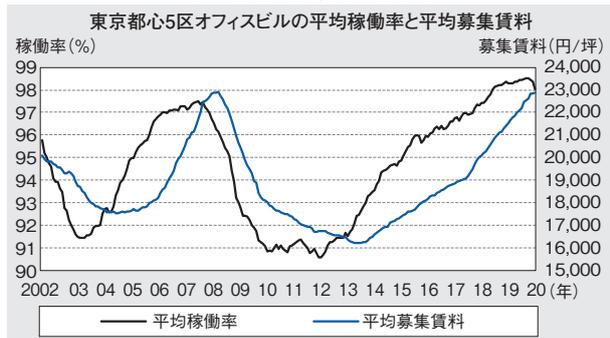
GDP成長率と、国内の主に法人間の不動産売買額の変動には正の相関関係があり、停滞していた不動産売買市場が量的・質的金融緩和

**【図表 2-3】 GDP 成長率と東京都心部の  
オフィス稼働率の変動が高相関**

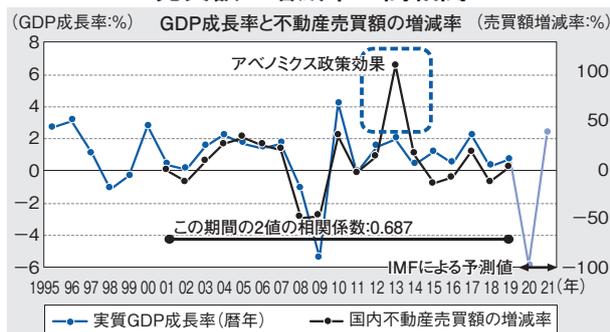


図表 2-3 と 2-4 のデータ出所：内閣府「国民経済計算」、IMF「世界経済見通し」(2020年6月)、三鬼商事「オフィスデータ」

**【図表 2-5】 オフィス稼働率から遅れて東京都心部の  
平均募集賃料が変動**



**【図表 2-7】 GDP 成長率と国内の不動産  
売買額の増減率が高相関**



図表 2-7 と 2-8 のデータ出所：内閣府「国民経済計算」、IMF「世界経済見通し」(2020年6月)、都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

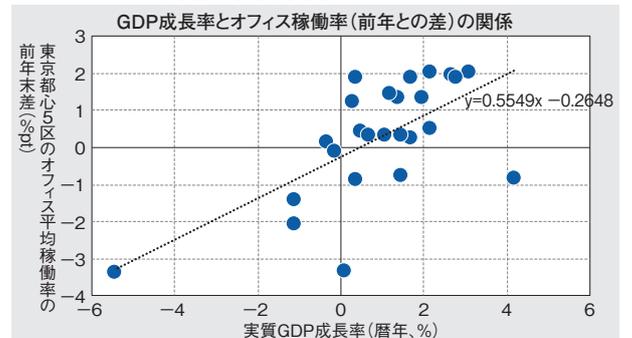
等の政策効果で急速に活発化した時期を除いて、この2値は概ね並行しています[図表2-7]。2値の関係を数式化し[図表2-8]、年間の不動産売買額を算出すると、2020年通期は約1兆1千7百億円となり、1月から6月の実績値約2兆円すら下回る大幅な下押し圧力が推計されます。

**推計結果が現実のものとなるか**

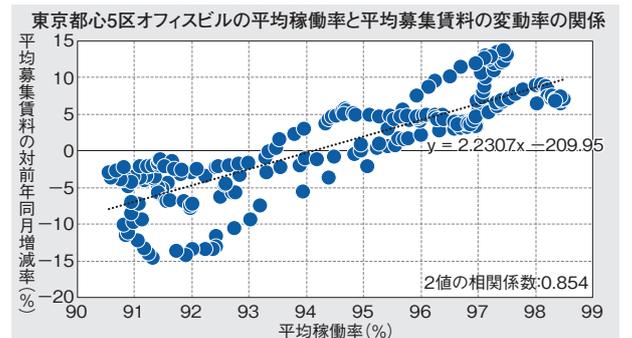
リーマンショックと異なり、現在は国内外の金融市場が安定していて企業等の資金調達が難化するおそれが小さいことなどから、売買額はもちろんのこと、他の指標も上記の推計ほどには悪化しない可能性があります。しかし一方でテレワークの定着によるオフィス需要の減少など、市場構造が変化する可能性があり、予断を許さない状況が続くと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

**【図表 2-4】 GDP 成長率とオフィス稼働率の  
関係式を算出**

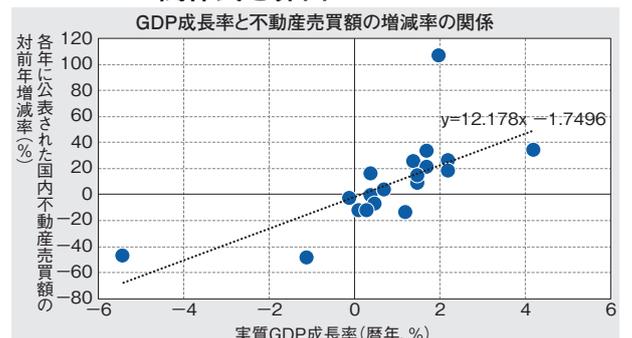


**【図表 2-6】 オフィス稼働率と募集賃料の  
関係式を算出**



図表 2-5 と 2-6 のデータ出所：三鬼商事「オフィスデータ」

**【図表 2-8】 GDP 成長率と不動産売買額の  
関係式を算出**



## 東京の情報通信業における上場企業本社の立地の変化

東京都の予測によると、オフィスワーカー<sup>\*1</sup>は今後全体的に減少しますが、業種区分の中で情報通信業は、唯一2035年まで増加が予測されています。

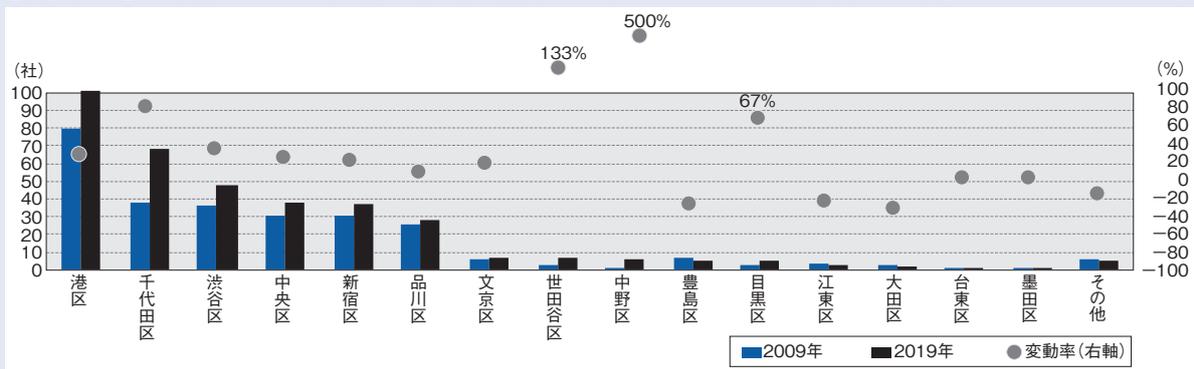
会社四季報<sup>\*2</sup>の2009年と2019年データを比較すると、情報通信業における上場企業数は、全国で357社から457社に28%増加し、その本社(実質上の本社(本店))が東京都に立地する社数は277社から362社に31%増加しました。東京都内では、港区と千代田区と渋谷区と中央区と新宿区で本社の立地社数が多く、いずれも20%以上の高い増加率でした。他では比較的少数立地ですが、中野区、世田谷区、目黒区の3区で比較的高い増加率でした[図表3-1]。

新型コロナウイルス対策の一環としてテレワークが推奨され、政府の緊急事態宣言発表(4月7日)以降多くの企業で全社的(定型業務だけではなく付加価値を生む創造的業務等も)にテレワークを実施しています<sup>\*3</sup>。情報通信業<sup>\*4</sup>には、「情報サービス業」や「インターネット附随サービス業」でインターネット利用を前提としたソフト開発やサービス開発など本業部分でテレワークとの親和性が高い企業が多く含まれます。情報通信業におけるテレワーク導入率は、新型コロナウイルス感染の拡大前から高かった<sup>\*5</sup>のですが、今後はさらに高まると見込まれ、本社の在席人数等に変化をもたらす可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

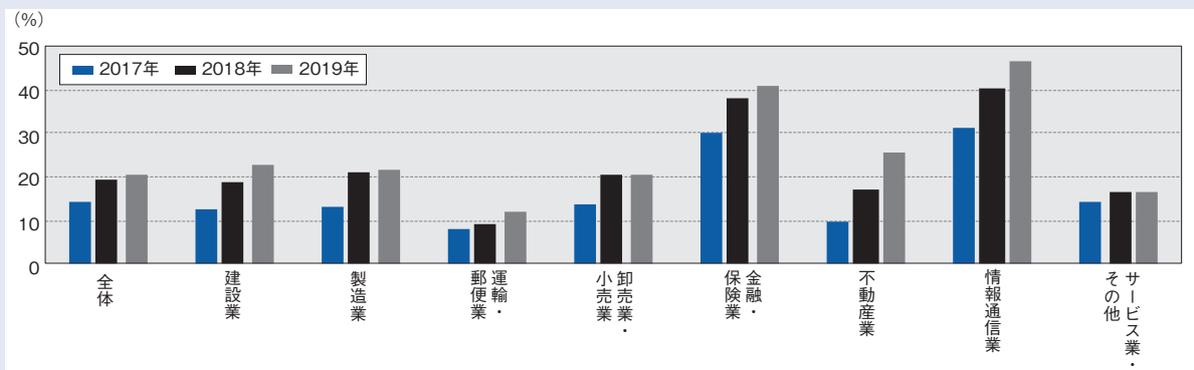
- ※1：本稿では東京都「東京都就業者数の予測 平成27(2015年)年10月」で15歳以上の昼間就業者のうち、「管理的職業従事者」「専門的・技術的職業従事者」「事務従事者」の合計をオフィスワーカーとした。2020年→2035年の予測値は、「情報通信業」：72万人→75万人、「卸売業、小売業」：40万人→33万人、「学術研究、専門・技術サービス業」：38.5万人→38.1万人、「製造業」：33万人→29万人、「医療・福祉」：31万人→30万人、「金融業、保険業」：27万人→24万人となっている。
- ※2：株式会社東洋経済新報社発行
- ※3：東京都「テレワーク「導入率」緊急調査結果」によると、従業員30人以上の企業では、4月時点でテレワークを導入した企業は62.7%で3月時点の24.0%から38.7%ポイント増加
- ※4：日本標準産業分類では、「情報通信業」を中分類「通信業」、「放送業」、「情報サービス業」、「インターネット附随サービス業」、「映像・音声・文字情報制作作業」の5つに分類
- ※5：総務省「通信利用動向調査」によると、令和元年(2019年)時点の情報通信業におけるテレワークの導入率は46.5%で最も高い業種[図表3-2]

【図表3-1】東京都における区別の情報通信業の本社や本店の立地社数の比較(2009年と2019年)



データ出所 株式会社東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」

【図表3-2】産業別テレワークの導入状況



データ出所 総務省「通信利用動向調査(平成29年(2017年)～令和元年(2019年))」

## 不動産トピックス 2020. 8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://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/>

■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

大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。