

SMTRI シリーズレポート【新たな経済環境における資産価値向上に向けた不動産等プレイヤーへの期待】その1

好調な賃貸オフィス市場を支える女性の労働力

2026年3月27日

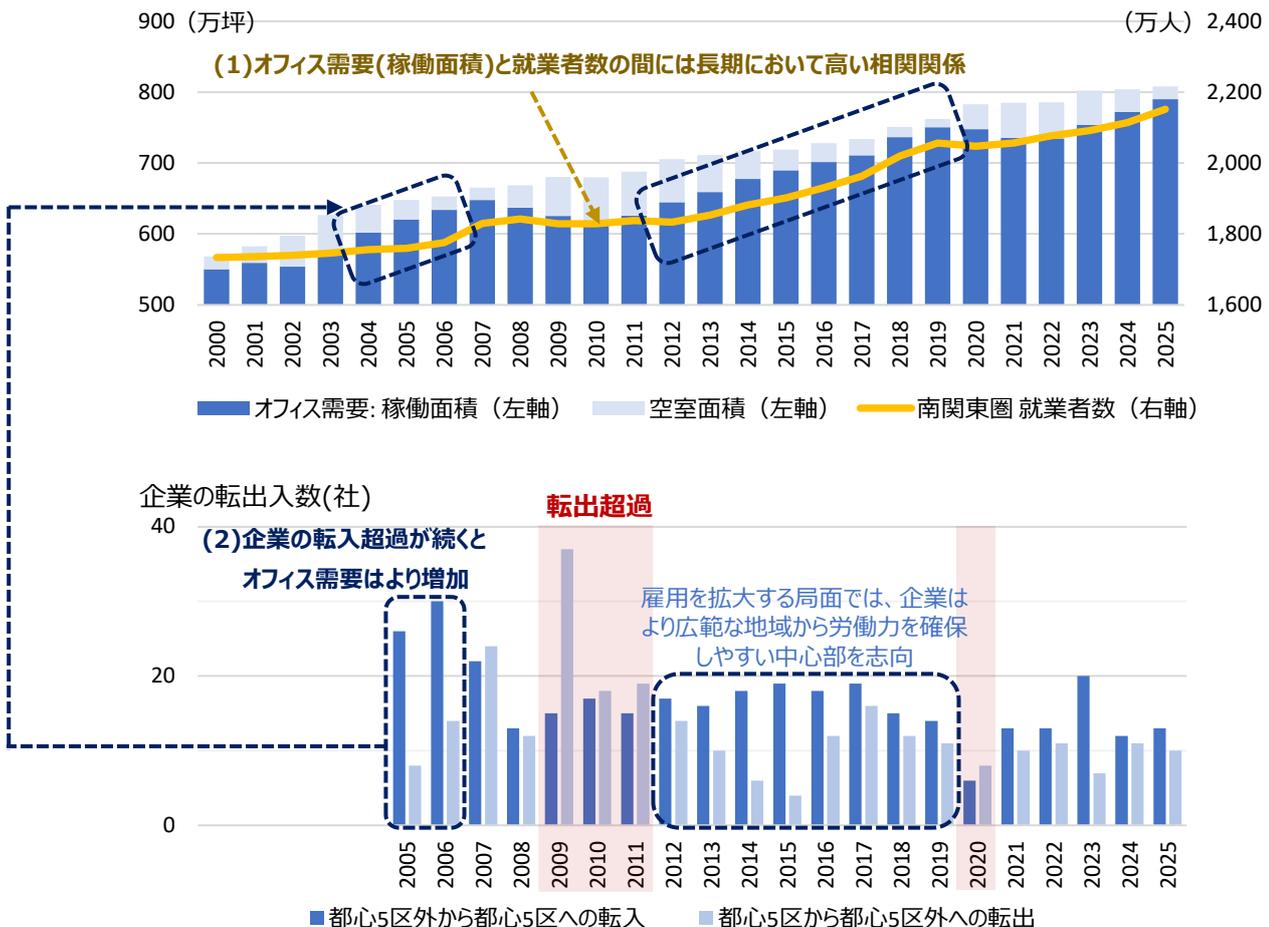
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部 上席主任研究員 川村 康人

就業者数の増加が2024～25年におけるオフィス需要の大幅増加(空室率の大幅低下)に寄与している

図表1(上図)は、東京都心5区のオフィス需要と南関東圏の就業者数の間には高い相関関係があり、2024～25年における空室率(空室面積の割合)の大幅低下は、就業者数の増加に伴うオフィス需要の増加が大きな要因であったことを示している。本レポートでは、オフィス需要の変動要因を概観したうえで、好調な賃貸オフィス市場を支える女性の労働力およびその背景について考察する。

図表1. 東京都心5区のオフィス稼働面積と就業者数の推移(上図)、都心5区の企業の転出入に関する推移(下図)



出所)稼働面積および空室面積は三鬼商事データ(東京都心5区:千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区(以下同様))、就業者数は総務省「労働力調査」より南関東圏(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県)の就業者数、企業の転入・転出件数は東洋経済新報社「会社四季報」、ユーザベース「SPEEDA」、国税庁「法人番号公表サイト」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注)企業の転出・転入件数は、上場企業の本社所在地の異動に基づき集計を行っている。

オフィス需要の増加要因の中でも直近 2 年間で増加寄与が大きいのは就業者数要因

オフィス需要を「オフィスワーカー数×1人あたり面積」に分解し増加要因を整理すると以下ようになる。

【オフィスワーカー数の増加要因】

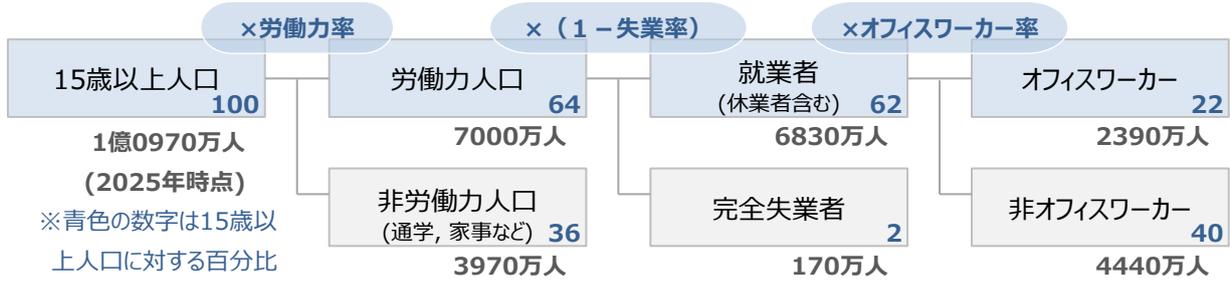
- ・ 図表2(p.3)の通り、オフィスワーカー数は就業者数×オフィスワーカー率に分解できる。
 - ✓ 就業者数の増加要因: 図表3(p.3)の通り、女性の労働参加が進むなど、労働力率の上昇によって就業者数が増加しており、オフィスワーカー数の増加に寄与していると考えられる。
 - ✓ オフィスワーカー率要因: 総務省「国勢調査 2015年・2020年」より就業者数に占めるオフィスワーカー数の割合を推計すると、全国平均では概ね35%程度で横ばいとなっている(後掲 p.5 図表6)。直近の2025年についてはデータ公表待ちであるが、就業者のうちオフィスワークを希望する人の割合が高まれば、就業者数の増加以上にオフィスワーカー数は増加する。
 - ✓ 企業を中心部への転入要因: 東京都心5区などの中心部へ企業の転入が続くと、オフィス需要はより増加しやすい関係にある(前掲図表1)。たとえば、勤務先の企業が都心5区外(池袋など)から都心5区内(新宿など)に移転すれば、南関東圏に居住するオフィスワーカー数に変化はなくとも、勤務地の移動により都心5区のオフィス需要は増加することとなる。

【1人あたり面積の増加要因】

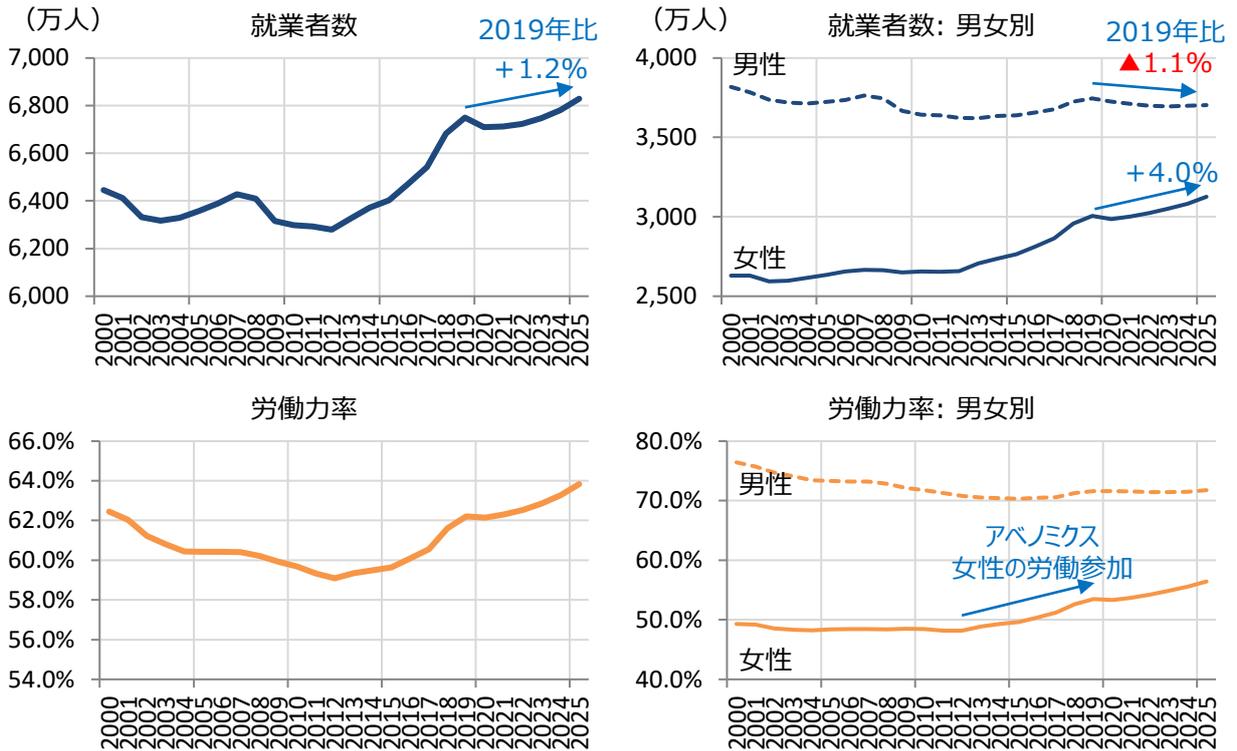
- ・ 1人あたり面積は、企業のオフィス出社率、日ごとの出社率のばらつき(平均出社率に対するバッファ)、専有部内の会議・打合せスペースの割合、将来の人員増加に備えた余剰床の割合、企業の賃料負担力・労働生産性の上昇(1人あたり面積拡張度合い)に対するオフィス賃料単価の上昇度合い(1人あたり面積の効率化度合い)のバランス、等の各種要因によって決まると考えられる。
 - ✓ 企業のオフィス出社率については、図表4(p.3)左図の通り、2023~24年頃まで出社率(実態:青線)に若干の上昇が見られたものの、2025年以降は概ね横ばい推移となっている。一部の大企業では2025年以降にオフィス出社率を引き上げる方針が報じられているものの、全体平均として見ると今後の予想出社率(黄色線)はほとんど上昇しておらず、8割程度で推移している。
 - ✓ 図表4(p.3)右図の鉄道平均乗車人員の推移を見ると、オフィス出社率同様に2020年には新型コロナ発生前比で6割程度に落ち込んだ後、通勤利用者数(就業者数)や旅行者等の増加分を加味したとしても、直近(~2025年3月)では9割程度までしか回復していないため、前述のオフィス出社率が8割程度で横ばい推移していることと整合するものと考えられる。
 - ✓ 新型コロナ発生後、オフィスワーカー数は増加しても出社率の調整により増床を見送った企業や、専有部内のレイアウト変更工事等での対応により増床を見送っていた企業では、1人あたり面積縮小の圧力が掛かると考えられる。2023年以降のオフィス出社率の上昇に伴い手狭感や座席不足が強まった企業の一部では、近年増床に転じ、1人あたり面積は若干上昇し、オフィス需要の増加に寄与したと考えられる。

当社では、オフィス需要の過去実績値の変動構造について、これらの要因を示す(代理)変数として景気・雇用・オフィス賃料変動等で説明する統計モデルを構築し、将来予測を行っているが、他の変数と比べて就業者数の増加が2024~25年におけるオフィス需要の増加に対する寄与度が高いとの結果が得られている。

図表2. 15歳以上人口、労働力人口、就業者、オフィスワーカーの関係図

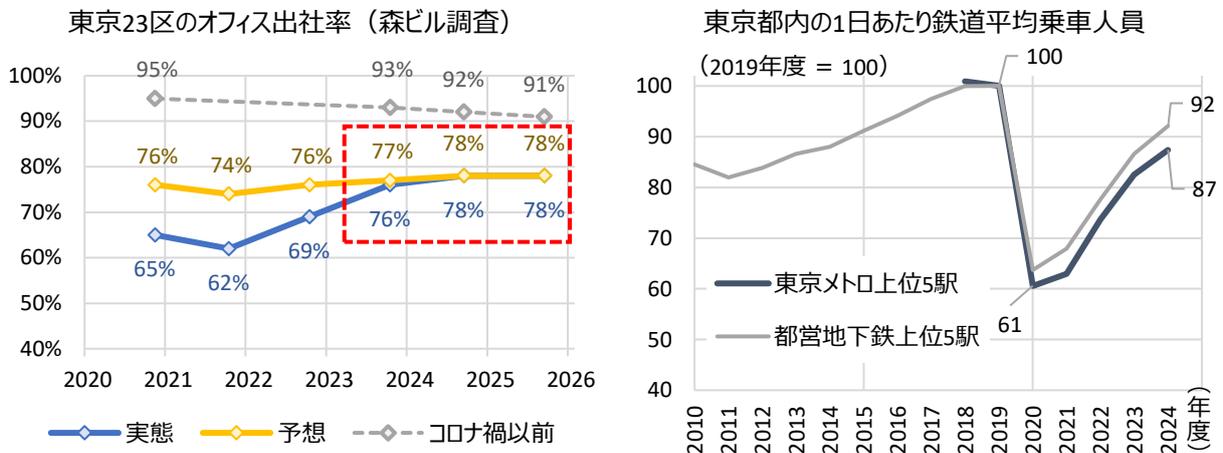


図表3. 就業者数、労働力率、完全失業率の推移(左図:男女計、右図:男女別)



出所) 総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

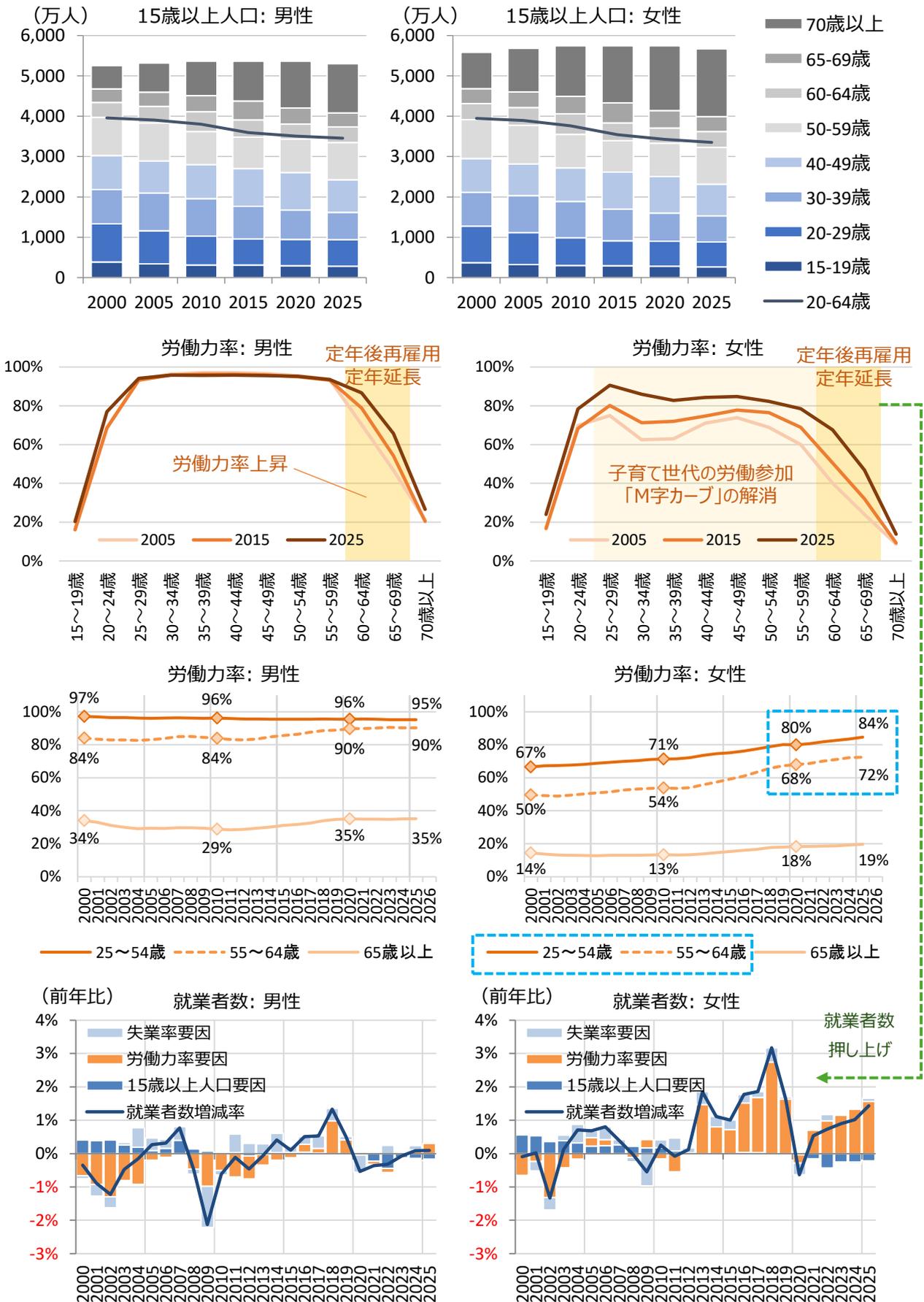
図表4. 東京23区内のオフィス出社率(左図)、東京都内の1日あたり鉄道平均乗車人員(右図)



出所) 森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査(2020年~2025年)」、東京地下鉄株式会社、東京都交通局の各公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 森ビル調査は、東京23区に本社が立地する企業で資本金上位約1万社を対象とした調査結果である。

図表5. 15歳以上人口(男女年齢別)、労働力率(男女年齢別)、就業者数の増減率と要因分解(男女別)



出所) 総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

女性のオフィスワーカー数増加の寄与が大きな産業は「情報サービス業」と「専門サービス業」

図表6では、就業者数およびオフィスワーカー数について、2019年から2025年までの6年間の増減をより詳細に把握するために、産業分類別の就業者数増減とオフィスワーカー率を用いて、オフィスワーカー数の増減を推計した。そして、オフィスワーカー数の増減については、男性・女性別の内訳を算出した。

産業分類別に見ると、就業者数の増加幅が最も大きな分類は「P 医療、福祉」であるが、オフィスワーカー率を加味したオフィスワーカー数の増加幅では「G: 情報通信業」と「L: 学術研究、専門・技術サービス業」、いわゆるIT系(情報サービス業)やコンサル系(専門サービス業)の増加幅が上位2業種となっている。

男女別のオフィスワーカー数増減を見ると、IT系(G: うち情報サービス業)は女性の増加幅が男性の半分ほどであるのに対して、コンサル系(L: うち専門サービス業)では女性の増加幅が男性の1.7倍程度となっている。このほか、「D: 建設業」のように、男性オフィスワーカー数の減少を女性が補っている産業分類も見られる。男性オフィスワーカーが減少している産業も複数あり、「総数」については男性が+9万人であるのに対して女性が+62万人と、直近6年間のオフィスワーカー数の増加には女性の労働参加が大きく貢献していることが本推計結果から確認できた。これは、近年のオフィス需要増加にも大きく寄与しているものと考えられる。

図表6. 産業分類別の就業者数増減(2019年→2025年)およびオフィスワーカー増減数の推計値(男女別)

	就業者数(万人)			オフィスワーカー率		オフィスワーカー数(万人)		
	2019	2025	2019→2025	2015	2020	2019→2025	うち男性	うち女性
	総数	6,750	6,828	+78	35%	35%	+71	+9
D: 建設業	500	478	▲22	39%	40%	▲9	▲11	+2
E: 製造業	1,068	1,033	▲35	34%	34%	▲12	▲11	▲1
F: 電気・ガス・熱供給・水道業	28	33	+5	61%	59%	+3	+2	+1
G: 情報通信業	230	302	+72	85%	86%	+62	+38	+24
H: 運輸業、郵便業	348	345	▲3	20%	19%	▲1	▲1	+1
I: 卸売業、小売業	1,064	1,029	▲35	38%	36%	▲13	▲8	▲4
J: 金融業、保険業	167	157	▲10	97%	98%	▲10	▲7	▲3
K: 不動産業、物品賃貸業	130	145	+15	64%	66%	+10	+3	+7
L: 学術研究、専門・技術サービス業	241	270	+29	75%	74%	+22	+7	+15
M: 宿泊業、飲食サービス業	421	416	▲5	7%	6%	▲0	+0	▲0
N: 生活関連サービス業、娯楽業	242	235	▲7	25%	24%	▲2	▲0	▲1
O: 教育、学習支援業	336	356	+20	20%	20%	+4	+1	+3
P: 医療、福祉	847	947	+100	15%	14%	+14	+4	+10
Q: 複合サービス事業	54	44	▲10	53%	52%	▲5	▲4	▲2
R: サービス業(他に分類されないもの)	457	482	+25	40%	41%	+10	+4	+6
S: 公務(他に分類されるものを除く)	243	252	+9	59%	59%	+5	▲4	+9
上記以外(農林・漁業、鉱業、分類不能)	373	307	▲66	12%	13%	▲9	▲5	▲4
G: うち情報サービス業	158	213	+55	97%	97%	+53	+35	+18
L: うち専門サービス業	103	127	+24	84%	83%	+20	+7	+12

出所) 総務省「労働力調査」、「国勢調査(2015年、2020年)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) オフィスワーカー率は、総務省「国勢調査」より以下の職業分類を「オフィスワーカー」と定義して雇用者に占める割合を算出。2019年のオフィスワーカー率は2020年調査結果に基づく推計値、2025年のオフィスワーカー率は2020年調査結果から不変と仮定して、就業者増減数に占めるオフィスワーカー数の増減を暫定的に推計した。このため、今後、2025年の国勢調査結果でオフィスワーカー率に変動が生じた場合、本推計結果も変化する可能性がある点に留意が必要である。

【職業分類に基づくオフィスワーカーの定義】

A 管理的職業従事者 うち「02 法人・団体役員」、「03 その他の管理的職業従事者」など

B 専門的・技術的職業従事者 うち「05 研究者」、「06 技術者」、「17 法務従事者」、「18 経営・金融・保険専門職業従事者」など

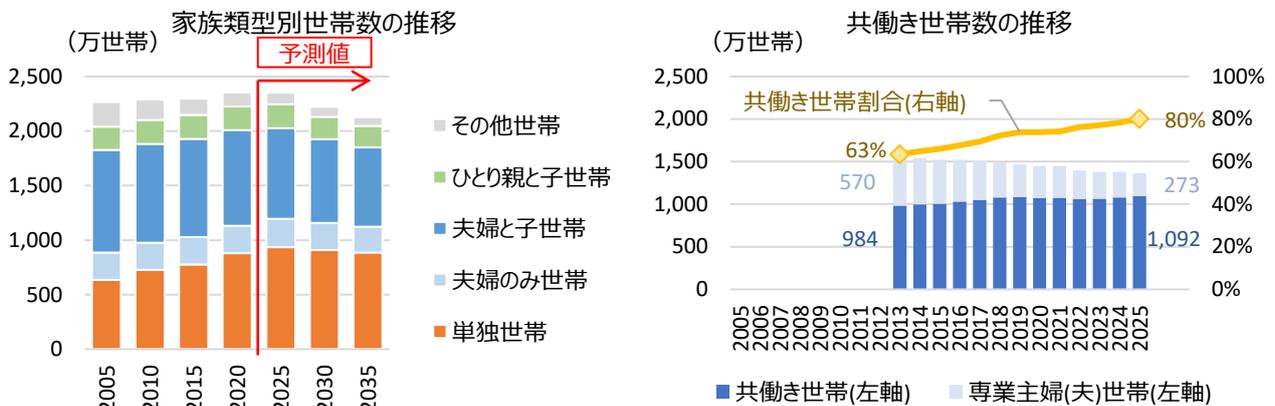
C 事務従事者

D 販売従事者 うち「33 販売類似職業従事者」、「34 営業職業従事者」など

女性の労働参加の背景は(1)女性の社会進出、(2)単独世帯の増加、(3)住居費を含むインフレの影響

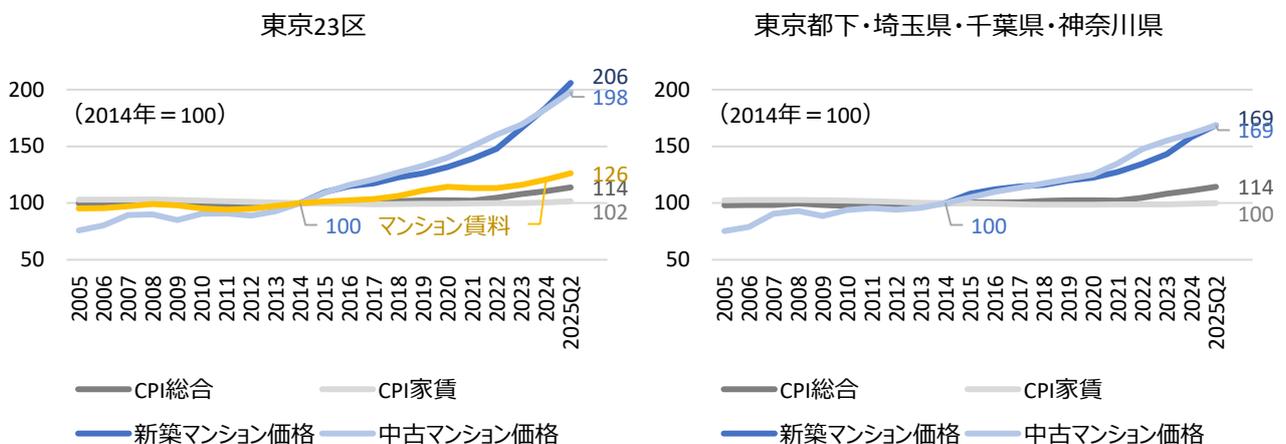
女性の労働力率上昇の背景について考察すると、(1)アベノミクス以降に女性・高齢者の労働参加が進み、企業側も女性の管理職割合の数値目標を設定するケースも見られるなど、全般的に女性の社会進出が進んだことの影響が大きいと考えられる。ただし、他にも要因が考えられ、**図表7(左図)**に示すような(2)単独世帯の増加(2015年→2025年: +20%)が、女性の現役世代における労働力率(前掲**図表5**)の上昇に影響していると考えられる。また、(3)近年は住居費を含む物価上昇(**図表8**)に対して名目賃金の上昇が遅れており、完全失業率が2%台の低水準で推移する中で、世帯収入を補うべく共働き世帯が増加していることも、女性の労働力率の上昇要因と考えられる(**図表7(右図)**)。単独世帯・共働き世帯ともに、通勤利便性の高い立地の住宅を志向し、企業も人手不足を受けて広範な地域から労働力を確保しやすい中心部へ集中する傾向が続いているため、大都市中心部における住宅価格・賃料の上昇が、好調な賃貸オフィス市場の背景とも言えるだろう。

図表7. 家族類型別世帯数の推移(左図)、共働き世帯数の推移(右図)



出所) 家族類型別世帯数の推移は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2023年推計)」、共働き世帯数の推移は総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 家族類型別世帯数の推移(左図)は、世帯主の年齢が25~54歳の世帯を集計対象とした。
 注2) 共働き世帯数の推移(右図)は、「夫婦のいる世帯」のうち「妻の年齢25~54歳」の世帯を集計対象とした。

図表8. 住居費の上昇: 南関東圏(1都3県)における消費者物価とマンション価格の推移比較



出所) CPIは総務省「消費者物価指数(東京都区部・関東地方)」、新築マンション価格は有限会社エム・オール・シー「分譲マンションデータ」、中古マンション価格は国土交通省「不動産情報ライブラリ」、マンション賃料はアットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」の各データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) マンション価格およびマンション賃料は、個別住戸の売買価格・賃料を物件の立地・建物条件等により品質調整を行った指数である。

人手不足が常態化する日本では女性の労働力活用やオフィス環境の整備が重要になる

本レポートでは、女性の労働参加がオフィスワーカー数を大幅に押し上げ、これが近年の好調な賃貸オフィス市場の一因となっている可能性について考察した。日本の就業者数は2025年に6,800万人を超える過去最高水準を更新する中であっても、企業の人手不足感は強い状況が続いていると考えられる。業種によっては、男性の労働力減少分について女性の労働力に大きく依存するケースも出ており、この傾向は今後も強まる可能性が高い。

人手不足の解消に向けて、今後、企業はより女性の労働力を活用しやすく、また働き手が定着しやすい執務環境を整備していくことが求められるだろう。より高度な役割を担う女性ワーカーに対して、オフィス内で十分なコミュニケーションを取るための打合せスペースを整備することや、利便性の高いAIツールの導入、またリモート環境でも十分なコミュニケーションを取れるようなITツールの整備、などが考えられる。東京都区部の住居費高騰を受けて、周辺部へ住居を構えて勤務する人にとっては、通勤負担が増加するため、時差通勤制度や在宅勤務制度の拡充、居住地周辺におけるサテライトオフィスの拡充も働き手の定着に繋がると見込まれる。家計収入を補うことを目的の一つとしてオフィスワークを選択する人にとっては、十分な共用ラウンジ・カフェスペースを備えたオフィスビルで働くことができれば、食事休憩にもより多くの選択肢が与えられるだろう。

働き手を定着させるために、賃金の引上げだけでなく、企業のオフィス戦略・投資が一段と進むことに期待したい。

また、女性の労働参加と昨今の出生数減少との関係は明らかではないが、仮に両者の間に因果関係があるとすると、2040年以降に労働力(15歳以上)となる人口による不動産需要を「先食い」することで、現在の不動産市場における好況さが維持されているとも考えられる。女性・男性それぞれのオフィスワーカーにとって、どのような企業のオフィス戦略・雇用環境が出生数を押し上げるかについても調査・研究の余地が多く残る。ごく一部の大企業では自社の取り組み事例や効果を積極的に公表するケースも見られるが、今後、より多くの企業による好事例が公表され、企業・労働者による意識が一段高まるような社会の変化に期待したい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。