

はじめに

コロナ禍を経てテレワークはわが国の企業における労働形態の一つとして定着したように見える。コロナ禍当初においては、テレワークは主に労働者を一つ所に集めることなどによる感染リスクを回避する手段として用いられた。しかしながら、従来からの柔軟な働き方を実現するための措置が、休業・休暇制度や時差通勤・フレックスタイム制にみられるように主に労働時間の柔軟化を図るものであったのに対し、テレワークが主に労働する場所の柔軟化を図るという意味で、柔軟な働き方の中身を大きく広げるものでもあった。それゆえ、コロナ禍収束後もテレワークが盛んに活用されている。テレワークが有用であることは、例えば同じくコロナ禍においてリモート化が進んだ学校教育の場においては、コロナ禍収束後はコロナ禍以前の対応にほぼ戻っていることと比較すると明らかであろう。

今回は、テレワークの導入・普及と不動産業との関わりについて取り上げる。テレワークと不動産業との関連としては、不動産業の就業者がどの程度テレワークを活用しているかといった不動産業における就労状況に関する側面とテレワークの導入・普及が不動産市場にどのような影響を及ぼし不動産企業としてどのように対応すべきかといった不動産市場の変化に関する側面とが考えられる。本稿では、まず前者に関連して、不動産業におけるテレワーク導入の実態等について、国の統計データ等を用いて、他産業との比較を通じて定量的分析を試みることにする。

1. テレワークの内容・目的と法制度上の位置づけ

(1) テレワークとは

テレワークとは、情報通信技術（ICT）を活用した時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のことをいう。

オフィスでの勤務に比べて、働く時間や場所を柔軟に活用することが可能であり、通勤時間の短縮・解消及びこれに伴う心身の負担の軽減、仕事に集中できる環境での業務の実施による業務効率化につながり、それに伴う時間外労働の削減、育児や介護と仕事の両立の一助となる等、労働者にとって仕事と生活の調和を図ることが可能となるといったメリットがある。また、使用者にとっても、業務効率化による生産性の向上にも資すること、育児や介護等を理由とした労働者の離職の防止や、遠隔地の優秀な人材の確保、オフィスコストの削減等のメリットがあるとされる¹。

テレワークの形態としては、主に①在宅勤務、②サテライトオフィス勤務、③モバイル勤務（モバイルワーク）の3つに分類される。このうち、モバイル勤務とは、ノートパソコンや携帯電話等を活用して臨機応変に選択した場所で行う勤務形態をいう。

¹ テレワークの適切な導入及び実施の推進のためのガイドライン（R3.3.25 版）（厚生労働省）（以下「テレワークガイドライン」という。）p1。

(2)テレワークの法制度上の位置づけ

テレワークについては、労働時間制度やその他の労働条件が同じであれば、既存の就業規則のままでテレワーク勤務が可能である。テレワークが比較的スムーズに実施されてきたのは、このように法的ハードルが低かったこともあると考えられる。ただし、これはあくまで労働時間等が通常の勤務形態と同じであることが前提である。例えば、休憩は、運輸交通業等一定の業種を除き、通常の勤務者を含み一斉に与えなければならず、休憩時間をテレワーク労働者の裁量に任せるような場合は、別途労使協定が必要となる（労働基準法第34条第2項）。また、フレックスタイム制をとる場合（同法第32条の3）は就業規則の定めと労使協定が必要である。中抜け時間を把握して休憩時間として取り扱う場合には、これに伴い始業・終業時刻の変更が生ずるときは就業規則の定めが必要であり、中抜け時間を時間単位の年次休暇として取り扱う場合については労使協定が必要となる²。

その他、始業・終業時刻の把握手法、通信費等の負担のあり方、情報通信機器・ソフト等の貸与等、サテライトオフィスの利用手法などテレワーク特有の決め事が存在する。そのため、テレワークを円滑に実施するためには、使用者は労使で協議して策定したテレワークのルールを就業規則に定め、労働者に適切に周知することが望ましいとされている³。

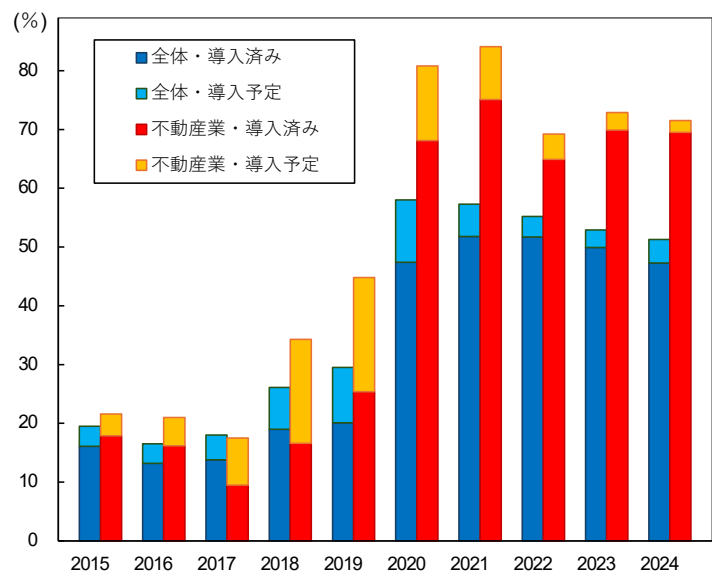
2. テレワークの導入実態

(1)テレワーク導入企業の割合

それでは、不動産業におけるテレワークの導入実態等についてみていく。図1は、2015 年以降のテレワークを導入済み又は導入予定の企業数割合の推移について、産業全体と不動産業について示したものである。グラフでわかるとおり、産業全体、不動産業ともにコロナ禍に見舞われた 2020 年に導入割合が急増し、コロナ禍収束後も若干の揺り戻しはみられるものの導入割合はほぼ横ばいに近い推移を示している。不動産業の導入割合についていうと、コロナ禍前はほぼ産業全体と同レベルの導入割合を示してきたが、2020 年以降は産業全体よりも 10～20%程度多くなっている。

次に、テレワーク導入企業の割合について、導入形態を含めてみていく。図2は、テレワークについて、全般及び導入形態別の導入企業の割合を産業別に比較したものである。まずテレワーク全般の導入割合については、産業間での差が非常に大きく、情報通信業では9割超である一方、運輸・郵便業では3割強にとどまっている。やはり産業別の勤務形態の違いが反映されており、オフィス等でのデスクワークの比重が大きい産業で高く、工場・店舗や現場での労働の比重が

図 1. テレワークを導入済み・導入予定の企業の割合の推移



注) 調査時点は 2015 年が 12 月末、2016～2019 年が9月末、2020 年以降が8月末。

資料:平成 27 年～令和6年通信利用動向調査(企業編)(総務省情報流通行政局)より作成。

² パンフレット「テレワークの適切な導入及び実施の推進のためのガイドライン」(厚生労働省) p21。

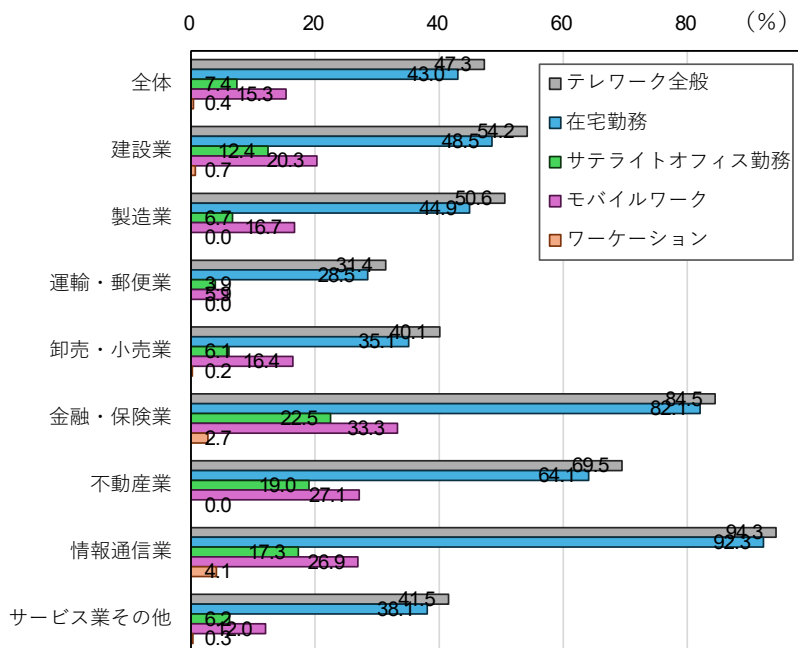
³ テレワークガイドライン p6。

大きい産業で低くなっている。

導入形態別にみると、いずれの産業も在宅勤務の割合がずば抜けて高く、これにモバイルワーク、サテライトオフィス勤務が続き、ワーケーション⁴を導入している企業はごくわずかとなっている。やや特徴的なのは、サテライトオフィス勤務の導入割合が最も高い産業は、情報通信業ではなく金融・保険業である点である。サテライトオフィスの使用には相応の費用がかかるところ、金融・保険業には大企業が多く、そのような費用負担余力が高いことが要因ではないかと考える。モバイルワークでも金融・保険業の割合の方が高くなっているが、これは金融・保険業の方がいわゆる外回り営業などを求められる場面が多いからではないか。

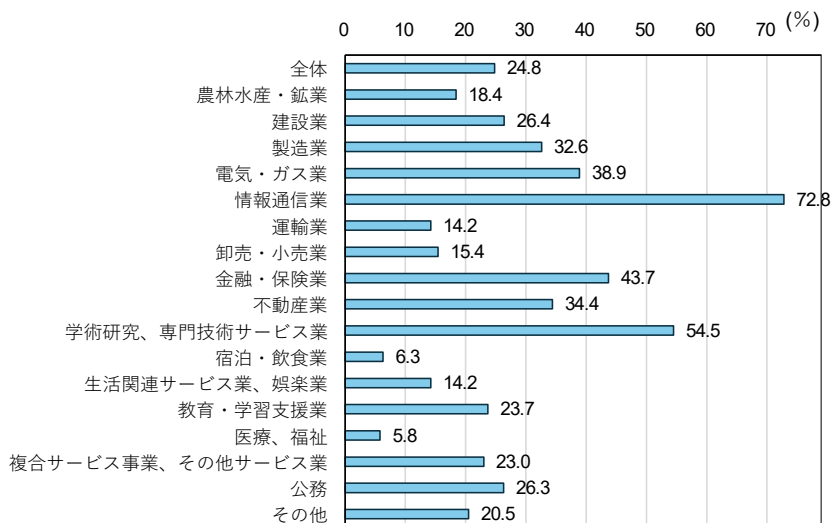
不動産業については、在宅勤務については情報通信業及び金融・保険業に次いで3番目、サテライトオフィス勤務とモバイルワークについては金融・保険業に次いで2番目の導入割合となっている。特に在宅勤務の導入割合が5割超となっているのはこの3業種のみであり、不動産業でのテレワーク導入が他産業に比べて進んでいることがわかる。

図 2. テレワーク全般及び形態別でみた導入企業の割合



資料: 令和6年通信利用動向調査(企業編)(総務省情報流通行政局)より作成(図4～8も同じ。)

図 3. 業種別にみた雇用型テレワーカーの割合



注) 調査時点は 2023 年 10 月。

雇用型テレワーカーとは、企業等の正社員・職員、派遣社員・職員、契約社員・職員、嘱託、パート、アルバイトを本業としている者であって、現在の主な仕事でこれまでテレワークをしたことがある人をいう。

資料: 令和5年度テレワーク人口実態調査(国土交通省)より作成。

⁴ ワーケーションとは、テレワークなどを活用し、普段の職場や自宅とは異なる場所で仕事をしつつ、自分の時間も過ごすことをいう。Work(仕事)と Vacation(休暇)を組み合わせた造語である。

(2)テレワーク利用従業者の割合

図3は、従業者に占めるテレワーク経験者の割合を業種別に示したものである。情報通信業のテレワーカー比率がずば抜けて高く、学術研究、専門技術サービス業がこれに次いでいる。いずれも PC 等情報端末があればこなせる業務が多いためであろう。金融・保険業と電気・ガス業のテレワーカー比率も高いが、いずれも大企業の比重が大きく、テレワーク実施に係る体制を構築しやすいことがあるのではないかと。逆に、医療、福祉と宿泊・飲食業がテレワーカー比率一桁台と低い。いずれも現場での対面業務が主であり、テレワーク導入が困難なケースが多いからであろう。運輸業、卸売・小売業及び生活関連サービス業、娯楽業の割合も 10% 台半ばと低い、いずれも現場労働の比重が高いことによるものと考えられる。また、これらテレワーカー比率の低い産業は、中小企業の割合が高いことも影響していると考えられる。

不動産業については、電気・ガス業に次いで5番目にテレワーカー比率が高くなっている。対面での応対や現場での作業の比重が他産業に比べて低めであるということであろう。

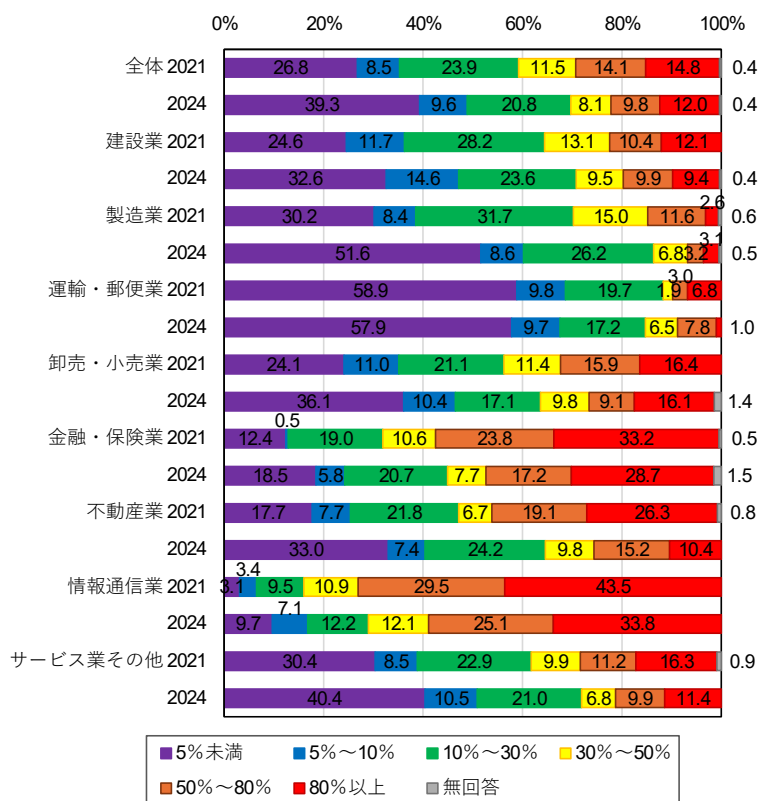
図4は、テレワーク導入企業について、テレワークを利用する従業者の割合の分布を産業別に示したものである。コロナ禍収束後の通常勤務への揺り戻しをみるために、最新の数字のほか、非常事態宣言が出され新型コロナウイルス疾患による医療ひっ迫が最も深刻であった 2021 年の数字も併せて掲載している。

最新の数字(2024 年)でみると、テレワーク利用従業者割合 80%以上が最も多い業種・5%未満が最も少ない業種はいずれも情報通信業、次いで金融・保険業となっている。逆に、従業者割合5%未満が最も多い業種・80%以上が最も少ない業種はいずれも運輸・郵便業、次いで製造業となっている。サービス業も含め、現場での労働が主となる産業においてテレワーク利用従業者割合が低くなる傾向がみられる。

不動産業は、産業全体と比べてややテレワークを利用する従業者の割合が低めとなっており、建設業と似た分布となっている。

2021 年との比較でみると、ほとんどの産業で 2023 年の方がテレワークを利用する従業者割合は低下している。コロナ禍収束により通常業務への回帰が進んでいることがみてとれる。その中で、テレワーク利用従業者割合が高めであり、かつ、揺り戻しが目立たないのが、金融・保険業である。やや特徴的なのは運輸・郵便業であり、唯一テレワーク5%未満の割合が 2024 年に低下している。もともとテレワークが最も浸透していない産業の一つなのであるが、そのような中でもテレワークがプラスに働く業務等への導入が進んできたのではないかと。唯一製造業でテレワーク 80%以上の割合が 2024 年に増加しているのも、同様の事情

図 4. テレワーク導入企業におけるテレワークを利用する従業者の割合



注)「テレワークを利用する従業者」とは、過去1年間に1度でもテレワークを利用した従業者をいう。

によるのかもしれない。

不動産業については、テレワーク5%未満の割合がほぼ倍増するとともに、テレワーク 80%以上の割合も5分の2程度に減っており、最も揺り戻しが目立つ結果となっている。大都市圏を中心に不動産価格は高止まりが続いており、好調な市場への対応のため通常勤務への回帰が進んでいるということであろうか。

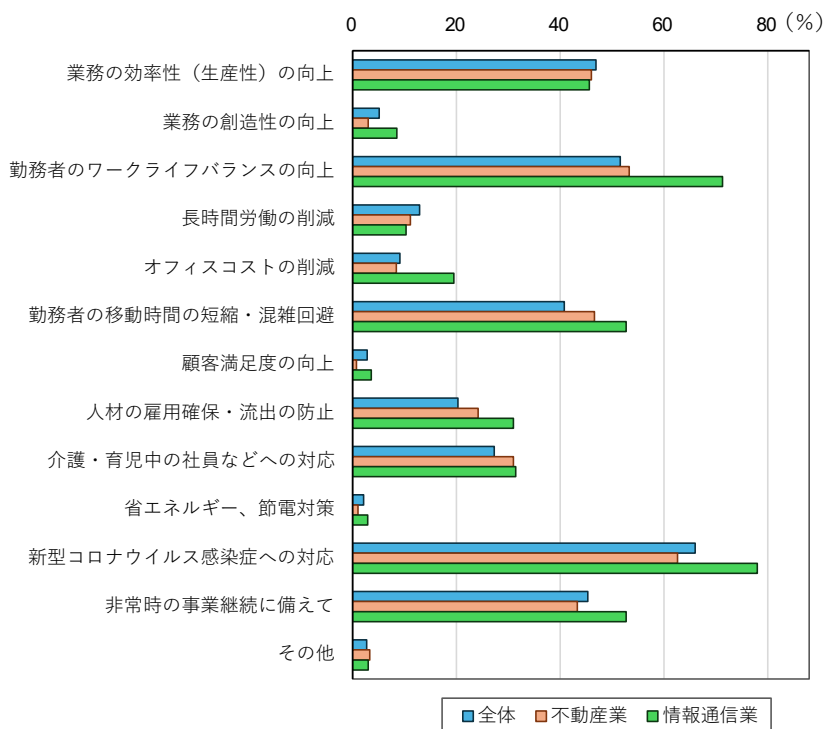
3. テレワーク導入の目的・評価

(1)テレワーク導入の目的

図5は、企業がどのような目的でテレワークを導入しているかに関して、産業全体と不動産業、それに最もテレワーク導入が進んでいる情報通信業のそれぞれについて、目的別に当該目的を挙げる企業の割合を示したものである。いずれの産業も「新型コロナウイルス感染症への対応」を挙げる企業割合が最も高いが、前年(2023 年)と比べると 10%程度低下しており、さらにこの割合は低下していくものと考えられる。これ以外では、「業務の効率性(生産性)の向上」、「勤務者のワークライフバランスの向上」、「勤務者の移動時間の短縮・混雑回避」、「非常時の営業継続に備えて」が高めとなっている。他方、「長時間労働の削減」、「オフィスコストの削減」、「省エネルギー、節電対策」といった経費削減対策としてはあまり期待されていないようである。

不動産業についてみると、産業全体に近く、情報通信業よりもやや低い項目が多い。特に経費削減に関連する項目については、産業全体よりも低めとなっている。

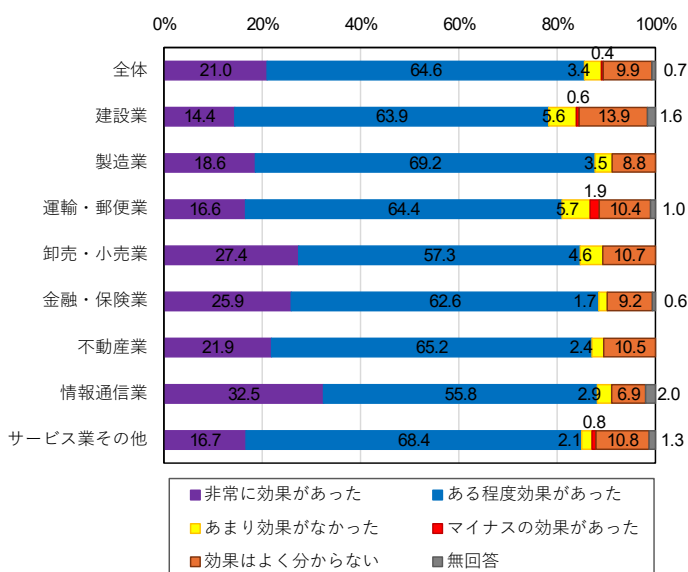
図 5. 企業のテレワーク導入の目的



(2)テレワーク導入に対する評価

それでは、企業はテレワークの導入についてどの程度評価しているのか。図6は、(1)のテレワーク導入目的に対してどの程度の効果があったかについて、業種別に示したものである。「非常に効果があった」と「ある程度効果があった」の合計割合では、情報通信業と金融・保険業が 88%台となっている。他方、最も割合が低いのが建設業、次が運輸・郵便業であるが、それでも8割前後の企業が効果を認めている。その他の産業

図 6. テレワーク導入に対する企業の評価



は、いずれも8割台半ばとなっている。テレワークの導入割合(図2)と比較すると業種別の差は小さくなっており、コロナ禍によりテレワーク導入を半ば強いられた企業も少なくないと思われるところ、導入してみればそれなりの効果はあったということのようである。

不動産業については、産業全体とよく似た分布を示している。テレワークの導入企業の割合では他産業に比べて高めであったが(図2参照。)、テレワーク自体に対する満足度では他産業並みという結果となっている。

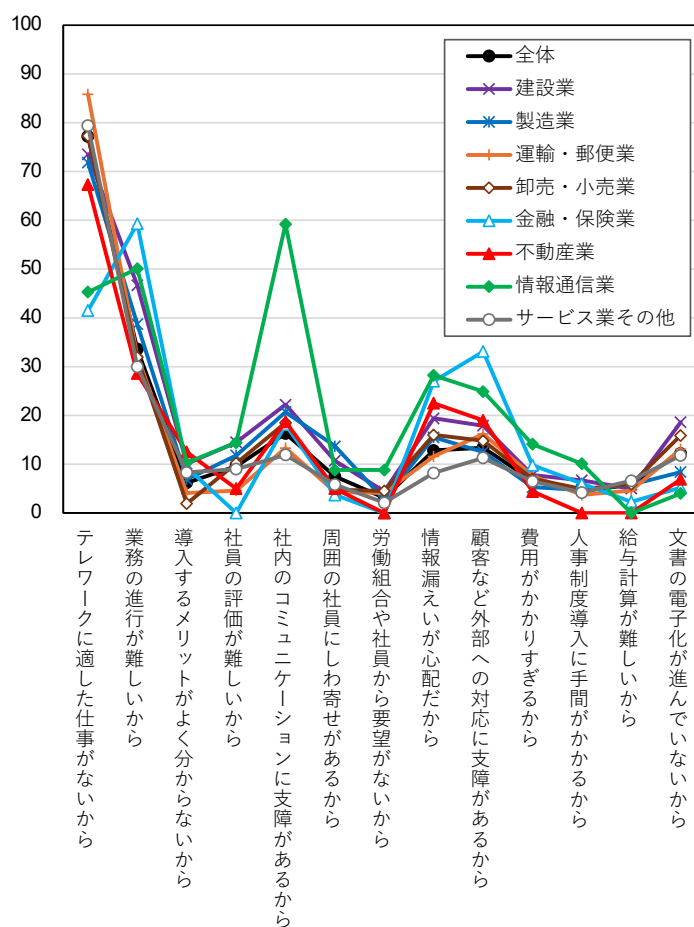
4. テレワーク導入に向けた障害・課題

(1) テレワークを導入しない理由

図7は、テレワークを導入せず、導入予定もない企業に対して、導入しない理由を訊ねた結果である。「テレワークに適した仕事がない」を挙げる割合が最も多く、「業務の進行が難しい」がこれに次いでいる。「社内コミュニケーションに支障がある」や「情報漏えいが心配」の割合が比較的高い一方、コストや事務負担を挙げる企業割合は低めとなっている。情報通信業と金融・保険業を除くと、いずれの産業もよく似た傾向を示している。情報通信業と金融・保険業については、そもそもテレワークを導入していない企業割合がかなり低いことから、このグラフでの傾向は情報通信業や金融・保険業の全般的特徴を示しているというよりも、その中でもテレワークを導入しにくい業種(例えば、放送業、貸金業など)の属性を反映しているのではないかと推察される。

不動産業については、他産業と類似した傾向を示しているものの、情報通信業と金融・保険業を除く他産業と比べると情報漏えいや顧客等対応への懸念が高い一方、「テレワークに適した仕事がない」は低めとなっている。

図 7. 企業がテレワークを導入しない理由



(2) テレワークの普及のために必要な要素

図8は、テレワークのさらなる普及に向けて必要な要素に関して、産業全体と不動産業、それに最もテレワーク導入が進んでいる情報通信業のそれぞれについて、企業内における取組みと国・地方公共団体における取組みとに分けて、要素別に必要と考える企業の割合を示したものである。回答企業にはテレワークを導入していない企業も含んでいる。

企業内における取組みとしては、「労務管理の適切化」を挙げる企業割合が最も高くなっているものの、「執務環境の整備」、「情報通信システムの高度化」を挙げる企業も少なくない。国・地方公共団体による取組み・支援と

しては、「テレワーク導入企業に対する補助・助成」を挙げる企業割合のみが高く、その他の要素については低い割合にとどまっている。企業としては、公的部門に対して財政的な補助・助成に対する期待は高いものの、それ以外については、各企業に委ねてもらえれば結構ということのようである。

不動産業については、概ね情報通信業と産業全体の間に近い立ち位置にある。ただ、「情報通信システムの高度化」につ

いては、ほぼ全産業並みで情報通信業とはかなり差がみられる。高度な IT 化が求められる場面が多くないということであろうか。ちなみにこの項目を挙げる割合が最も高いのは、金融・保険業の 54% である。

以下、後編に続く。後編では、テレワーカーに対する労働時間制度の適用・運用実態について触れたのち、テレワークが不動産市場に及ぼす影響等について考察する予定である。

(齋藤 哲郎)

図 8. テレワークの普及のために必要な要素

