

不動産ビジネス専門家協会 PREEB通信

第58回 テレワーク時代を賢く生きる ポストコロナの田舎暮らしのススメ

企業の事務所は利便性が高い都心部において開設するのが一般的であり、主だった貸ビルエリアはこの数年、低空室率と賃料の上昇トレンドにあった。だがコロナ禍を経て状況は一変。リモートワークの浸透で、オフィスを都心に置く必要がなくなりつつある。

前編 概論

現在、首都圏などは世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、緊急事態宣言が発令されており、飲食店や旅館、ホテルなどを中心に深刻な影響を受けています。

私たちの生活様式にも緊急事態宣言は大きく影響し、最初の緊急事態宣言以降、市民権を得ている、いわゆる「テレワーク」、「リモートワーク」などの働き方の普及や大企業の働き方の変革（週休3日制や副業解禁）などで、毎日の通勤のために東京都心部などに住む必然性が薄れてきた労働者も少なくないと思います。

これは、国土交通省が上場企業を対象に実施したアンケートの抜粋ですが、85%以上の企業がテレワークを実施しており、統計結果からも

明らかです。

今回ご紹介したいのは、地方や郊外への移住、引っ越しによる住環境の改善です。都心部は買い物や会社に近しいなど便利な反面、不動産価格が高く、物価も高いという欠点もあり、少し郊外に引っ越すだけで、このようなデメリットが改善される可能性があります。

1 都心から大企業のオフィスが徐々に撤退、好むと好まざるにかかわらず、企業が入居するテナントや本社ビルが地方に流出しています。これをいの一帯に表明したのが、パソナグループで、兵庫

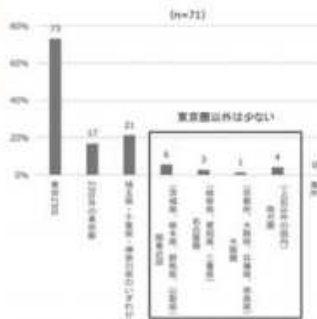
県の淡路島に本社機能と1割を移転しています。パソナ以外にも、多くの企業が不動産価格の安い地方や都心部ではない郊外に移転を検討しており、「東京都心にオフィスがなければ信用されない」、「資本金がたくさんなければ信用されない」という価値観は、もはや過去のものになりつつあるのかもしれない。

前出の国土交通省のアンケートによると、東京都内に本社を置く東証1部上場企業の実に4社に1社（26%）が、本社の移転や機能縮小を具体的に検討しているといえます。

1 1本社の移転先の人気は、依然として東京都、しかし、思い切った本社移転企業も移転を検討している企業でも、その移転先は、東京都内、しかも23区内が依然として根強く、まずは、賃料などのコストを現在よりも安くするという目的のみを達成すればよいという保守的な企業が多く見受けられます。

さて、次に、実際に東京都以外に本社機能（首都圏3県を除く）を移転した上場企業の

※18、本社事業所の転居先は全国的な移転。一部移転に際して、移転先となるのは必ずしも、(移転先) ※移転を具体的に検討している企業を対象



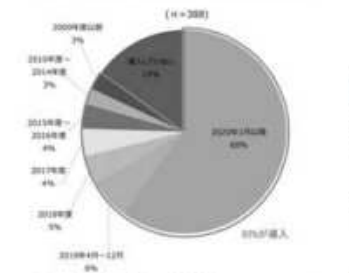
国土交通省 上場企業2024社に対するアンケートより

京外、又は首都圏の外に移転を検討している企業も少なからずあり、こうした企業の移転に伴い、そこで働く従業員も企業とともに地方に移り住んでいくことでしょう。

1 都3県の首都圏人口は概ね3800万人ですが、近い将来3800万人のうち、少なからず域外に人口が流出する可能性があります。首都圏は世界的に見ても人口が吐出しているため、たった1パーセントの流出でも、38万人（新宿区の人口を上回ります）、1割を流出すると380万人となり、日本最大の人口となり、日本最大の強み、まずは、賃料などのコストを現在よりも安くするという目的のみを達成すればよいという保守的な企業が多く見受けられます。

このほかリクルートも本社ビルを売却（ただし、同ビルをリースすること）しています。

これは、国土交通省が上場企業を対象に実施したアンケートの抜粋ですが、85%以上の企業がテレワークを実施しており、統計結果からも



国土交通省 上場企業2024社に対するアンケートより

今月の筆者
ふじの行政書士事務所
行政書士
藤野 慶和氏

●プロフィール
行政書士、会社役員。東京都に事務所を開業し、自身は地方在住し、東京に通勤。2020年、20年間放置されていた4LDKの廃墟をDIYでリフォームし居住。ローコストリフォーム、ローコスト移住を推奨している。地方移住仲介も積極的に推奨中

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>