

# 最近の動きと検討にあたっての視点

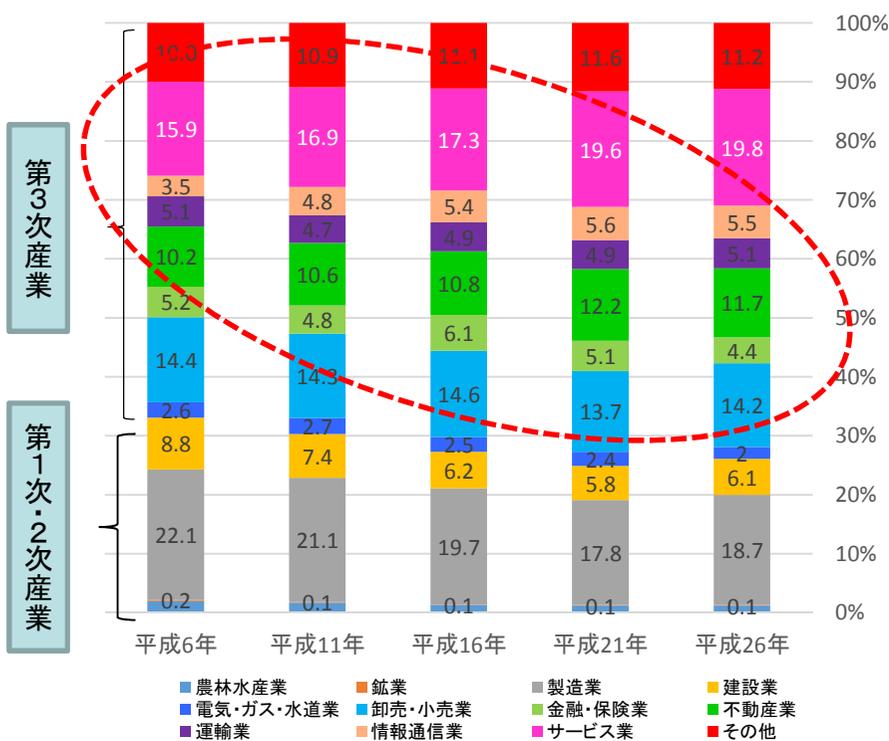
---

平成29年12月25日  
国土交通省土地・建設産業局  
不動産業課

## 産業構造・就業構造の変化

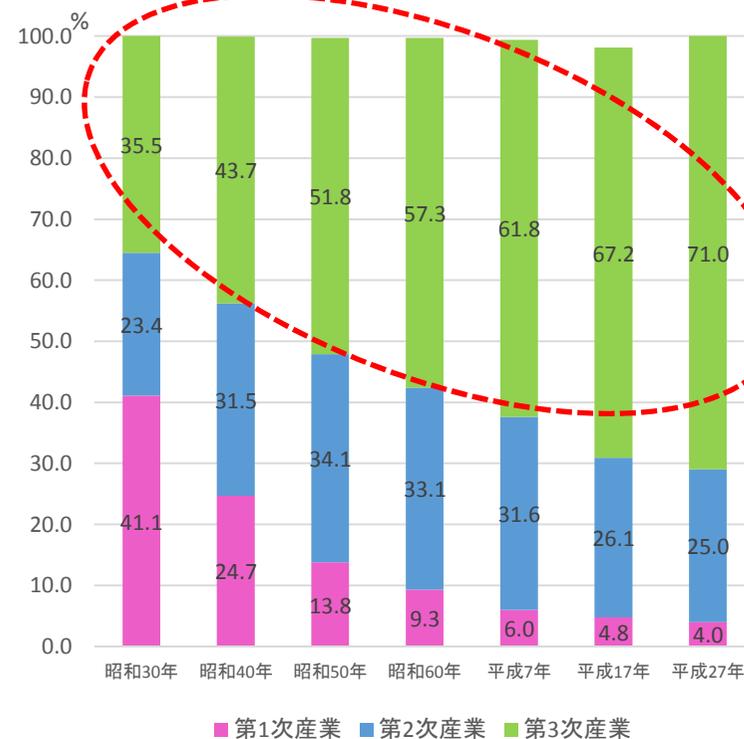
- 産業別のGDPのシェアでは、製造業や農林水産業を中心とする第1次産業・第2次産業の占める割合が減少し、第3次産業の占める割合が増加。
- 第1次・第2次産業の就業者の割合は過去60年間の間に約29%まで減少し、現在では約71%が第3次産業の就業者であるなど、従事する職務や労働環境も大きく変わった。

産業別GDPのシェア



内閣府「平成26年度国民経済計算年次推計」より不動産業課作成

産業別就業人口の変化



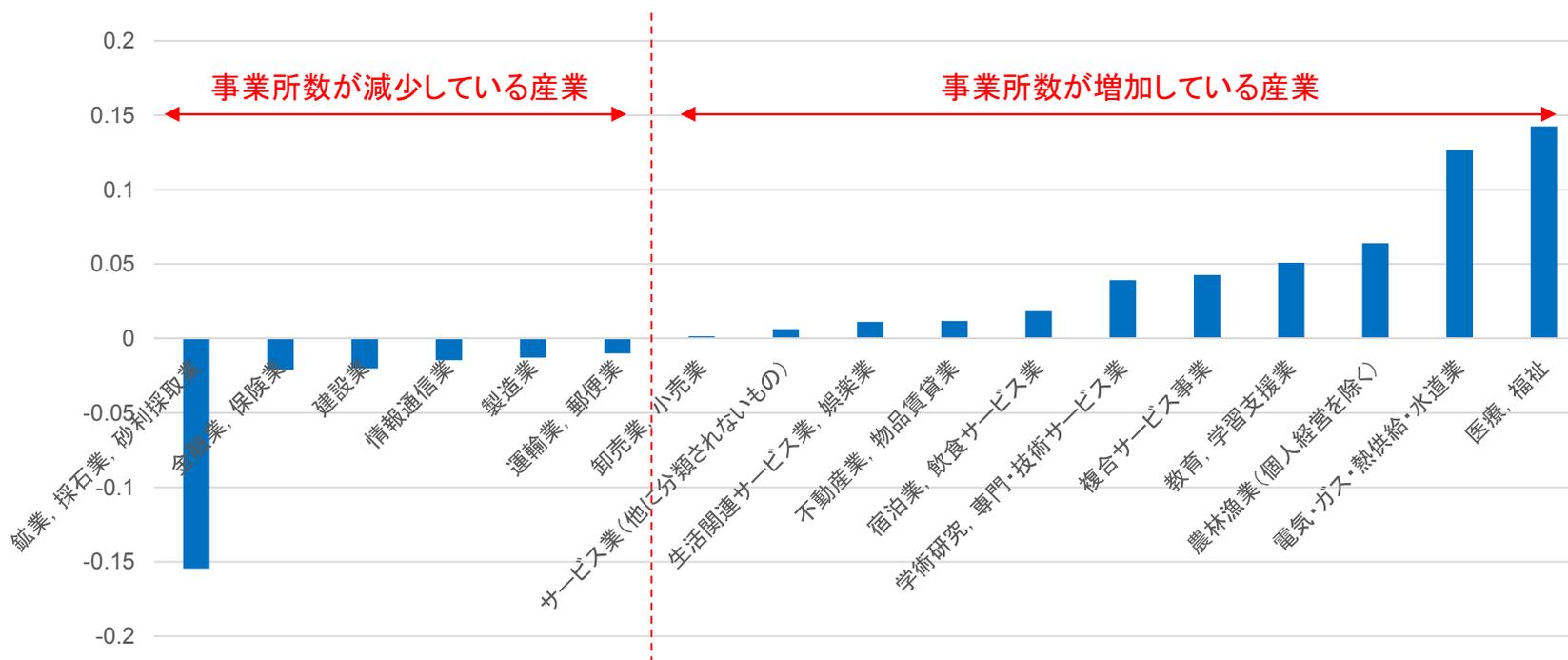
総務省「平成27年国勢調査」より不動産業課作成

# 日本経済と社会の変化(働く場所)

## 働く場所の変化①

- 全体的に各産業の事業所数は減少傾向にあるが、中でも鉱業、製造業等の**第2次産業の事業所数は大幅に減少**している。
- 一方、**各種サービス業を中心とする第3次産業は依然として増加傾向**にあり、「職空間」として設置される事業所の種類(オフィス、工場等)は変わってきている。

産業分類別事業所数の増加率(H24~H26)

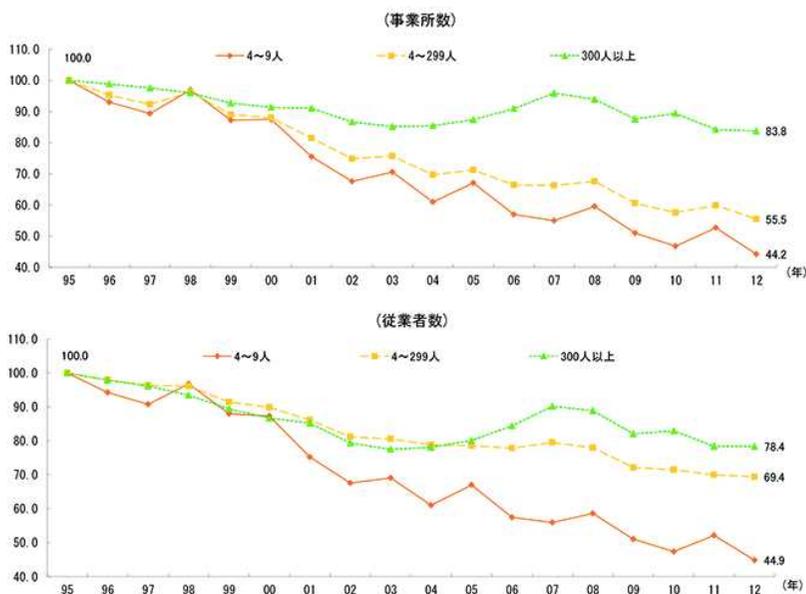


総務省「経済センサス」より不動産業課作成

## 働く場所の変化②

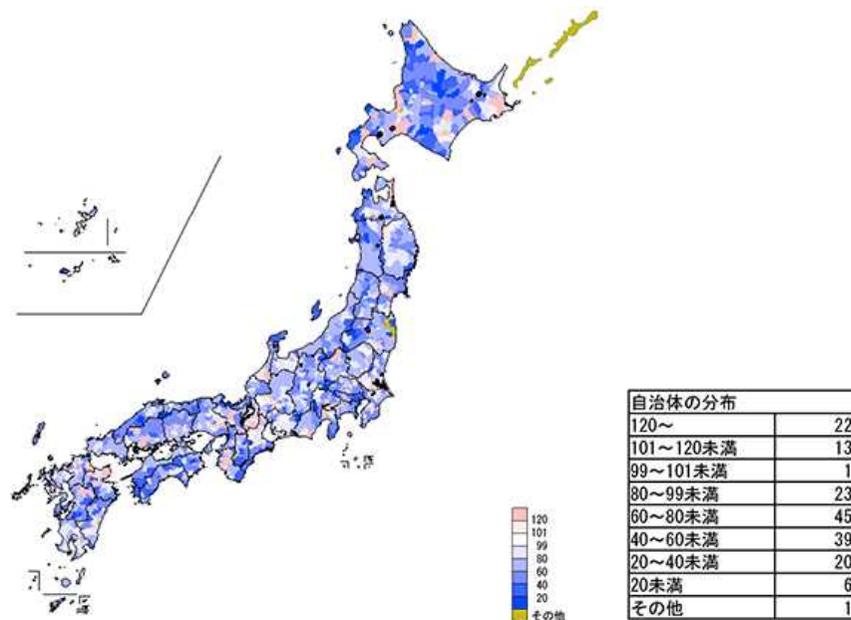
- 製造業では、製造業の就業者数の減少に伴い、**全国的に多くの事業所が減少**。

製造業の事業所数、従業者数の推移



資料：経済産業省「工業統計表」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」  
 (注) 1995年の数値を100とした時の値を時系列で表示。従業者については、事業所ベースで集計している。

製造業の事業所数(1986を100とした場合の変化)

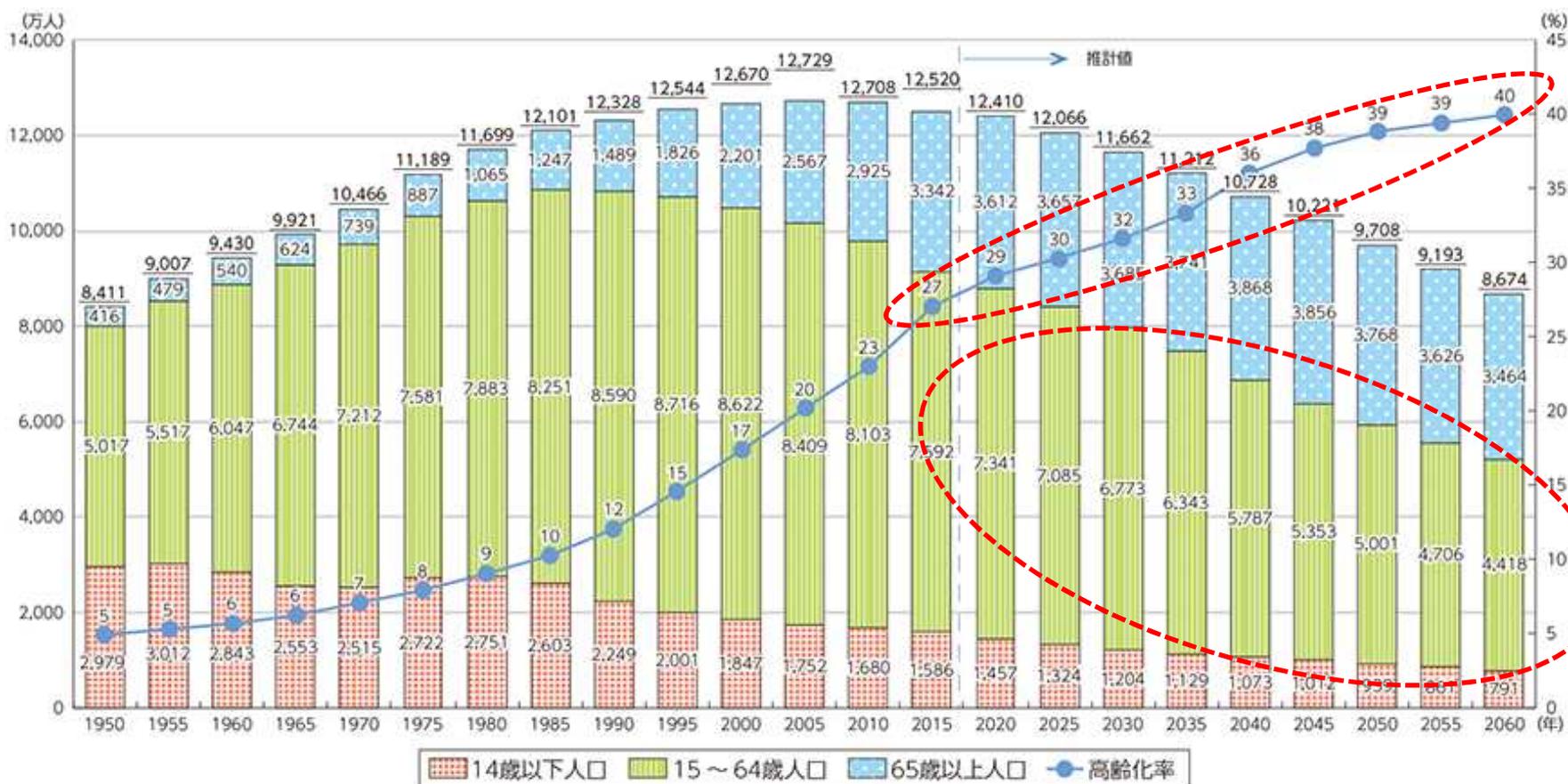


資料：経済産業省「工業統計」  
 (注) 1. 1986年時点の従業者数を100とした時の、2012年時点の従業者数の値を市町村別に描写。  
 2. 従業者数4名以上の事業所を対象として集計している。  
 3. その他は、1986年、2012年のいずれかの時点において調査対象外、又は、2012年の値が算出できない地域である。

出典：中小企業庁「2015年版中小企業白書」から引用

## 日本の生産年齢人口推計

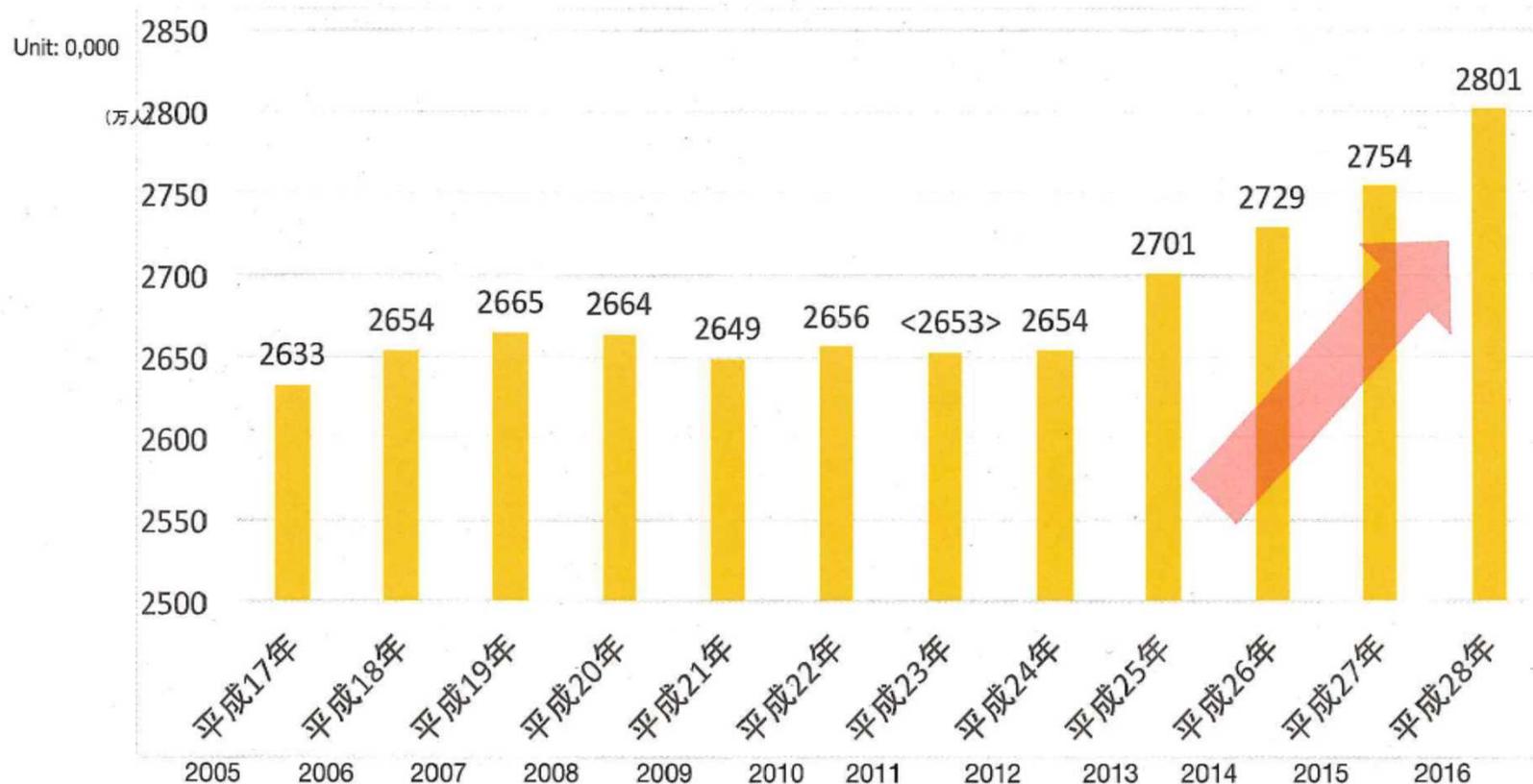
- 日本の生産年齢人口は2060年までに、**約3,000万人減少**し、さらに2060年には、65歳以上の人口が全人口の**約40%**を占めると推計されている。



(出典)2015年までは総務省「国勢調査」(年齢不詳人口を除く)、  
2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」(出生中位・死亡中位推計)

## 女性労働者の増加

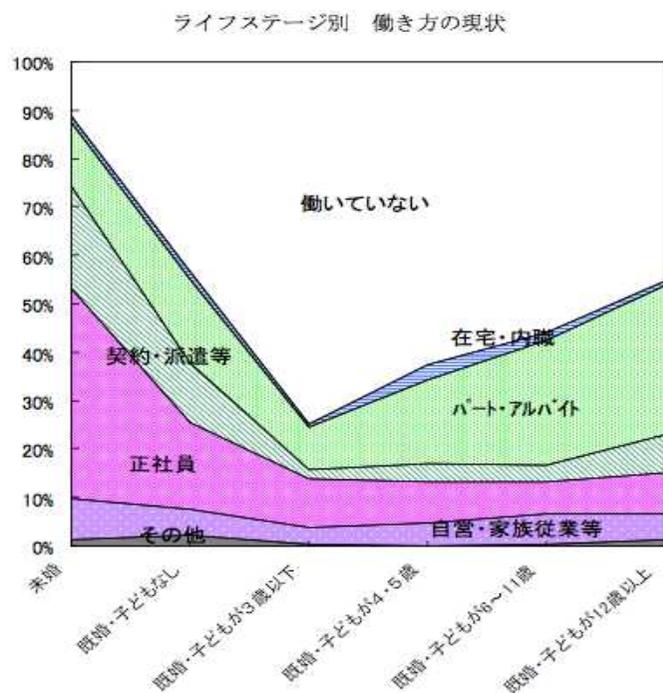
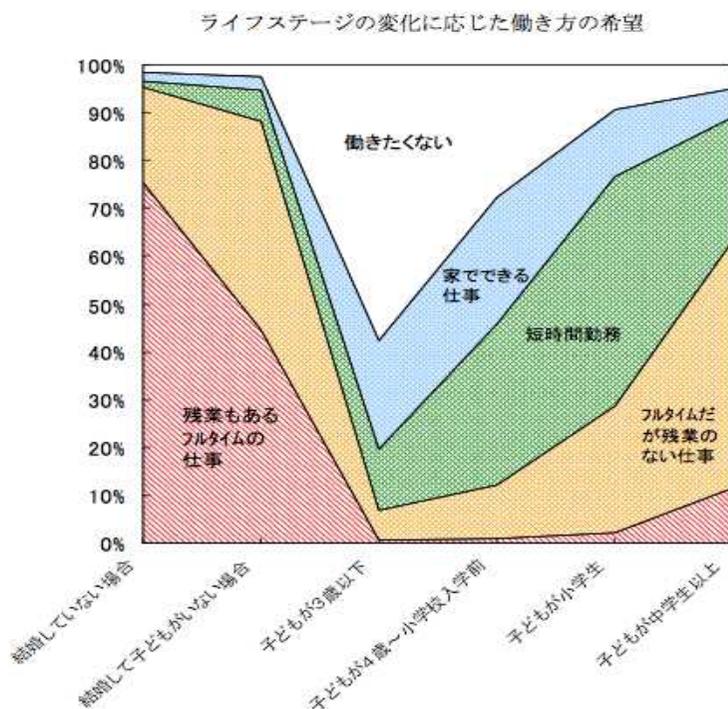
- 女性の労働者数(雇用者数)は過去11年間で**約6%増加**するなど、長期的に見ると増加傾向にある。
- 一方で、就業を希望しつつも家庭との両立が困難で働けない方や、就業調整を意識して働いている方なども存在。



出典:総務省「労働力調査(基本集計)」  
<http://www.stat.go.jp/data/roudou/>

## 女性の社会進出

- 女性の社会進出の制約となっている主たる課題は、ライフステージの変化に応じた「**働き方の希望**」に対して、「**働き方の現状**」が対応していないことにある。
- 特に、子どもができた後の女性の「働き方の希望」に対して、「働き方の現状」では、「**働く時間**」と「**働く場所**」の**自由度が低く**、女性の社会進出の大きな制約となっている。

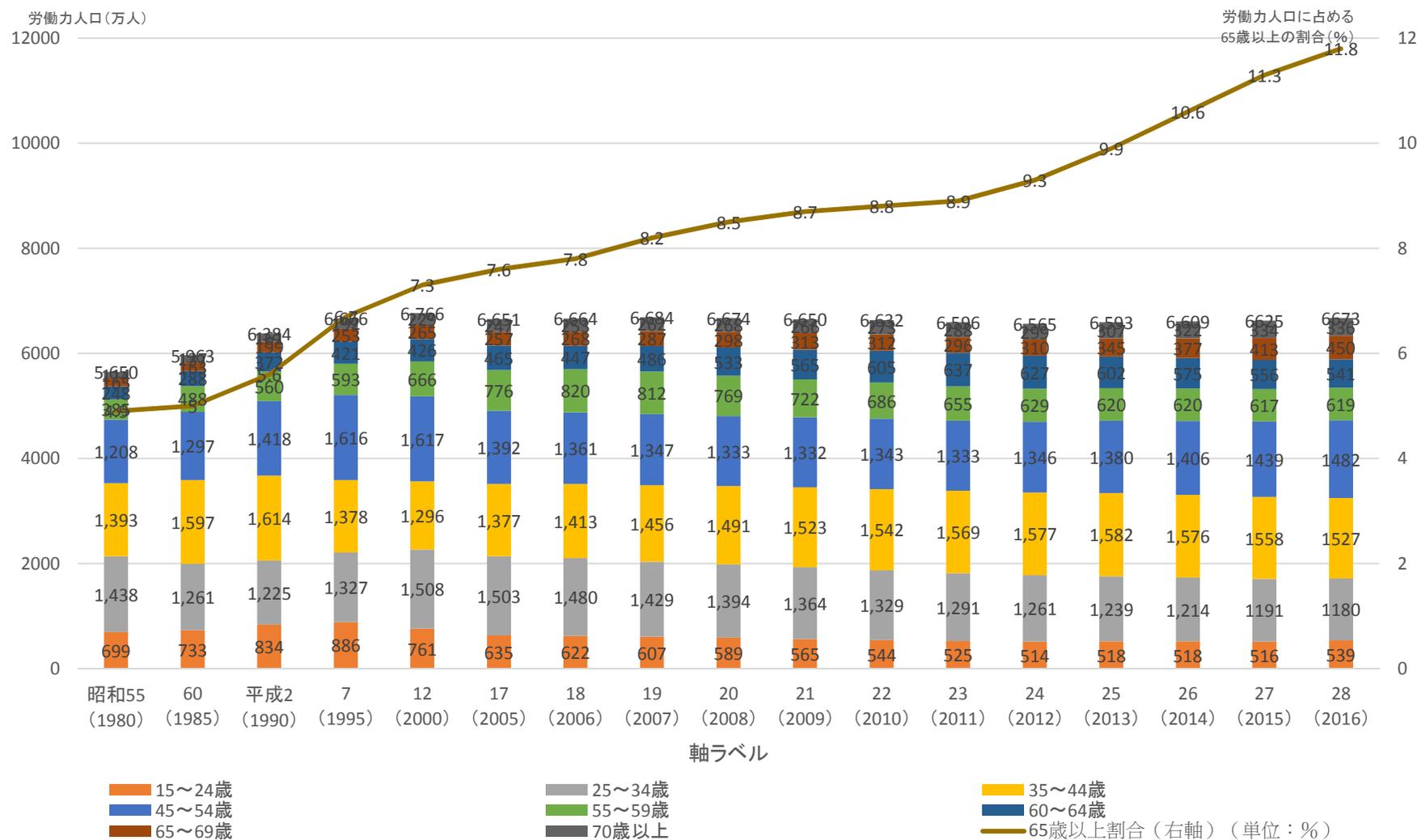


資料:内閣府男女共同参画局「女性のライフプランニング支援に関する調査報告書」(平成19年3月)  
 注:「**自営・家族従業等**」には、「**自ら起業・自営業**」、「**自営の家族従事者**」を含む。「**契約・派遣等**」には、「**有期契約社員**」、「**嘱託社員**」、「**派遣社員**」を含む。

# 労働力人口に占める高齢者の比率

## 高齢者の就業

● 労働力人口総数に占める65歳以上の者の割合は11.8%(平成28年)と上昇し続けている。

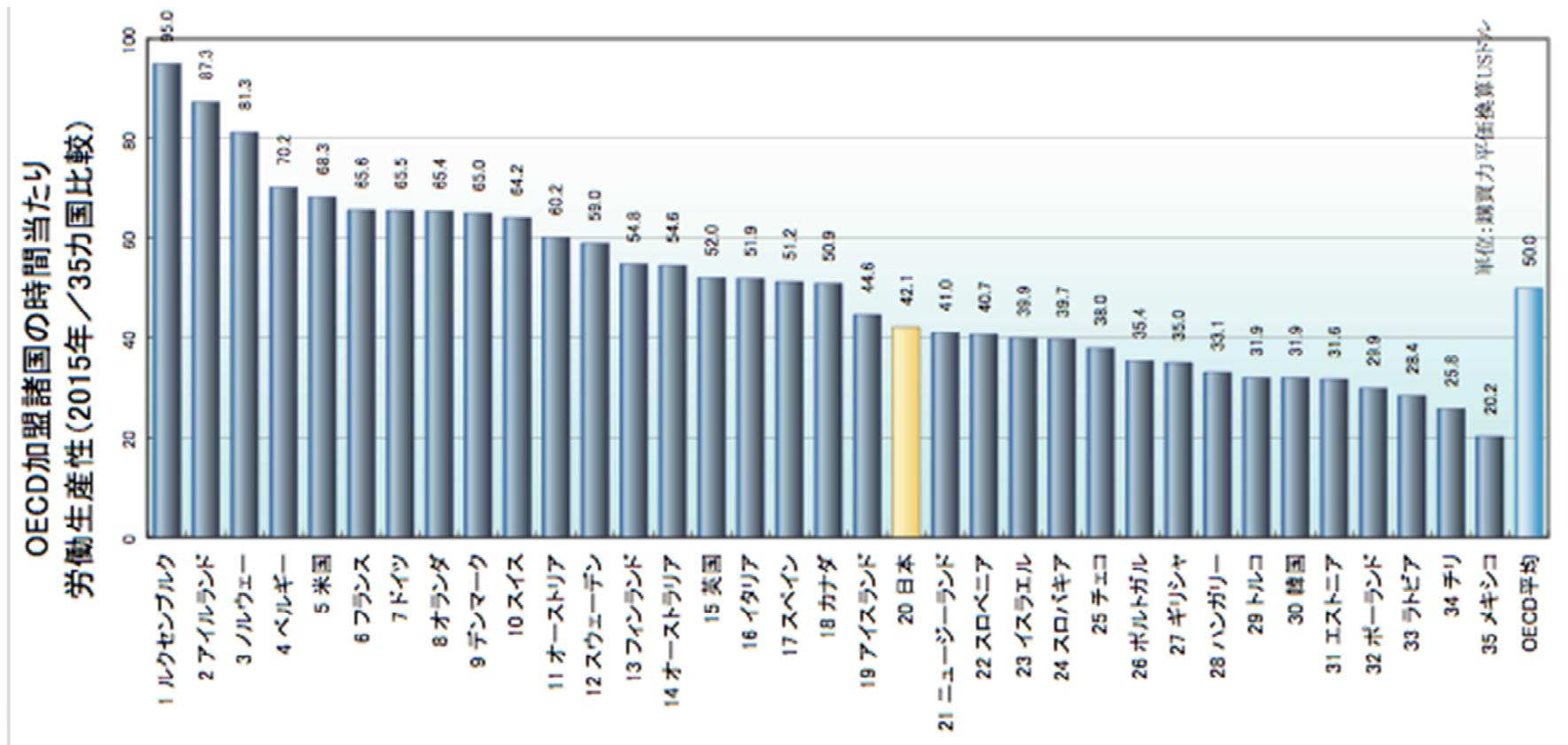


出典:平成29年度版高齢社会白書(内閣府)

[http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/html/zenbun/s1\\_2\\_4.html](http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/html/zenbun/s1_2_4.html)

## 日本の労働生産性

- 日本の労働者一人・時間あたりの労働生産性はOECD加盟諸国の中で比較すると**第20位**と低い。



出典:労働生産性の国際比較(公益財団法人日本生産性本部)

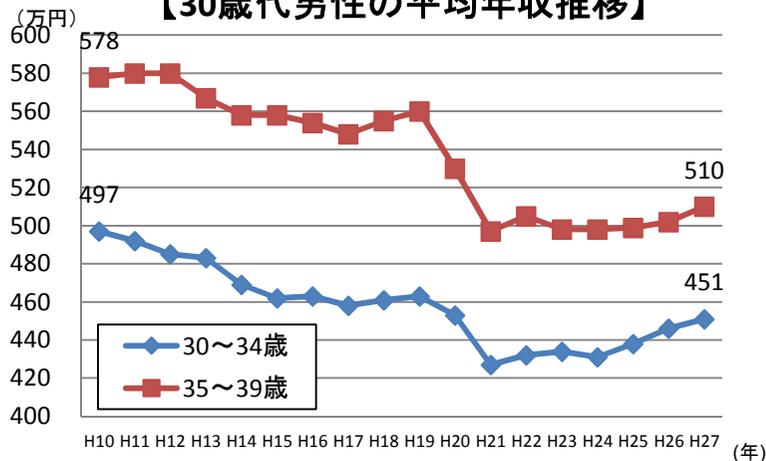
[http://jpc-net1.sb-bmobilized.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.jpc-net.jp%2Fintl\\_comparison%2F](http://jpc-net1.sb-bmobilized.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.jpc-net.jp%2Fintl_comparison%2F)

- 住宅の一次取得者層である30歳代は平均年収、金融資産とも大きく減少。
- 失業率が近年減少している一方、雇用が不安定かつ賃金の低い非正規雇用率が年々増加。

### 【年代別平均年収比較】

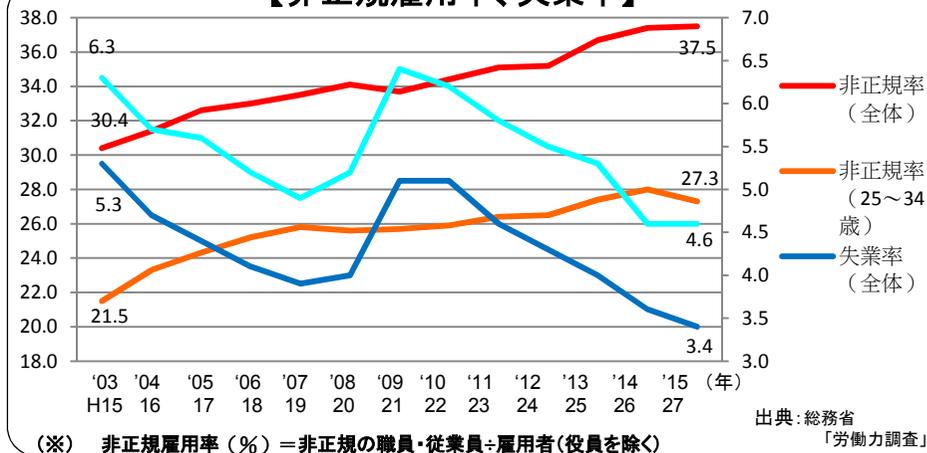
年齢	性別	平均年収(万円)			H10～H27年		H19～H27年	
		H10年	H19年	H27年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25～29歳	男	402	381	383	-19	-4.7	2	0.5
	女	306	295	306	0	0.0	11	3.7
30～34歳	男	497	463	451	-46	-9.3	-12	-2.6
	女	306	300	307	1	0.3	7	2.3
35～39歳	男	578	560	510	-68	-11.8	-50	-8.9
	女	292	296	299	7	2.4	3	1.0
40～44歳	男	640	634	567	-73	-11.4	-67	-10.6
	女	278	281	294	16	5.8	13	4.6
45～49歳	男	690	662	626	-64	-9.3	-36	-5.4
	女	285	278	292	7	2.5	14	5.0
50～54歳	男	734	667	670	-64	-8.7	3	0.4
	女	284	266	296	12	4.2	30	11.3
55～59歳	男	691	638	652	-39	-5.6	14	2.2
	女	278	263	278	0	0.0	15	5.7

### 【30歳代男性の平均年収推移】

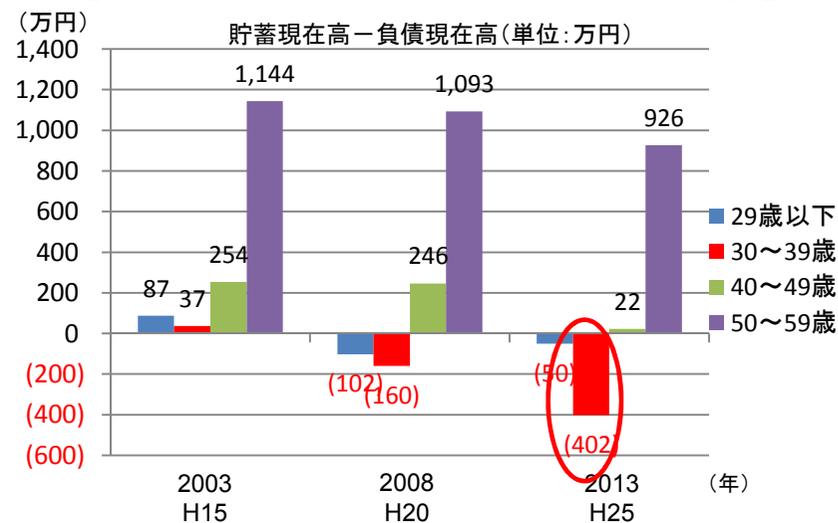


出典：国税庁「平成27年分民間給与実態統計調査」

### 【非正規雇用率、失業率】

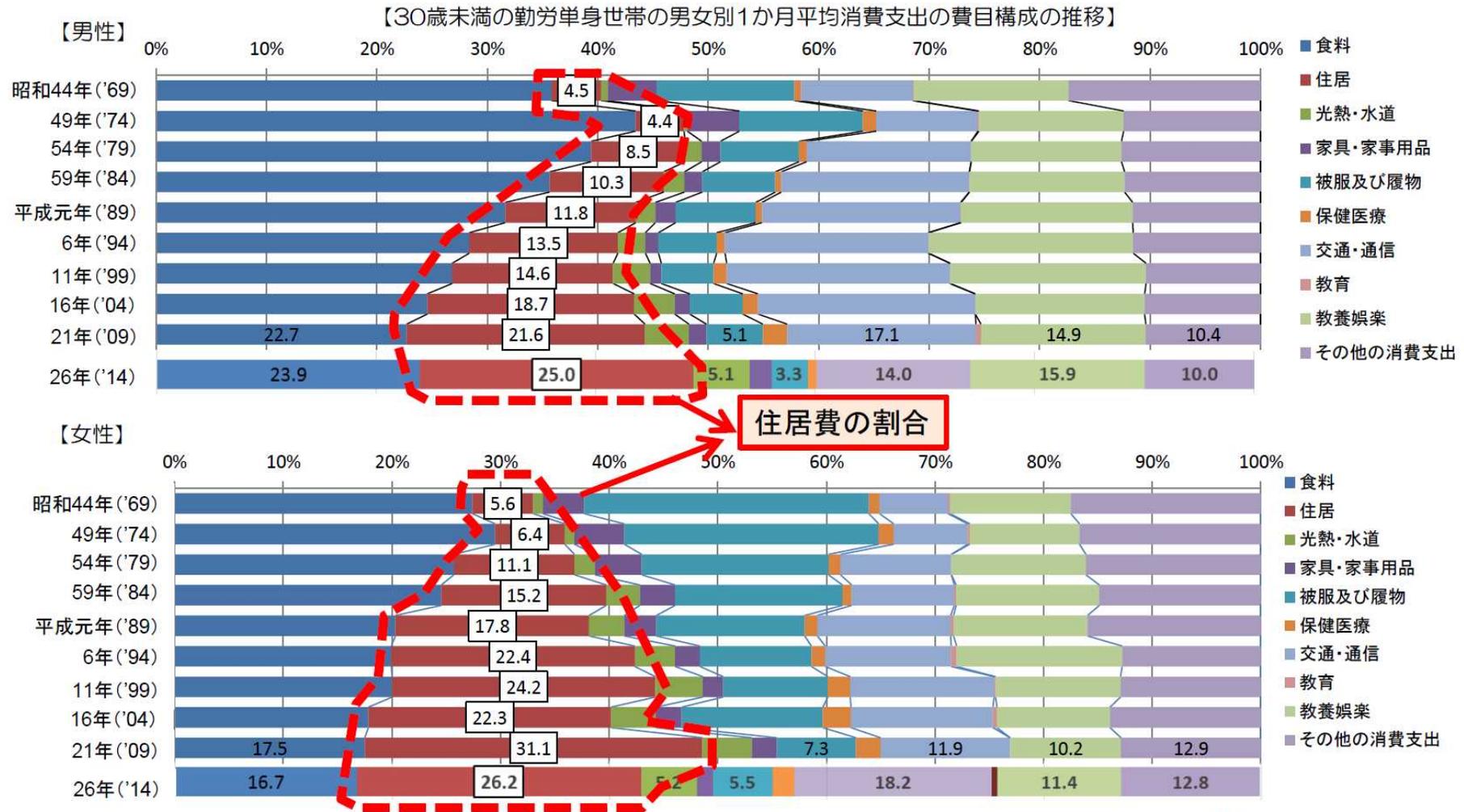


### 【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



# 若年世帯における住居費負担の増大

○30歳未満の勤労単身世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、昭和44年は男女ともに5%程度と低かったが、年々その割合が高くなり、平成26年は、男女とも約4分の1を占めている。

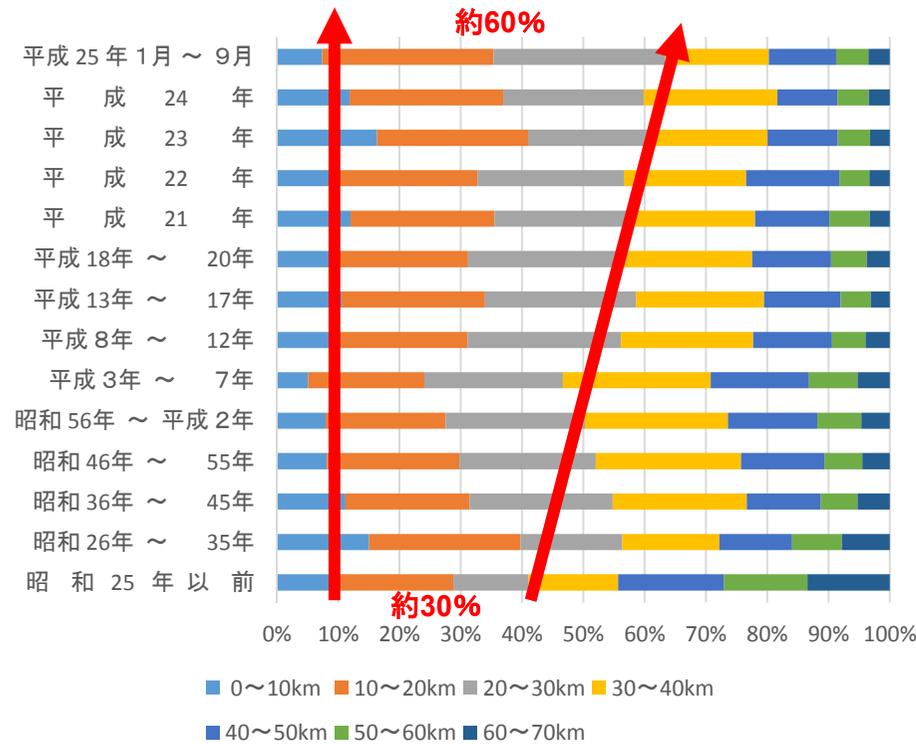


出典：総務省「消費実態調査」

## 通勤時間について

- 東京都の距離帯別持家数では、**10km～30km圏の分布が増加**している。
- 郊外化等の影響を受け、**関東大都市圏、近畿大都市圏ほど通勤が長い**。

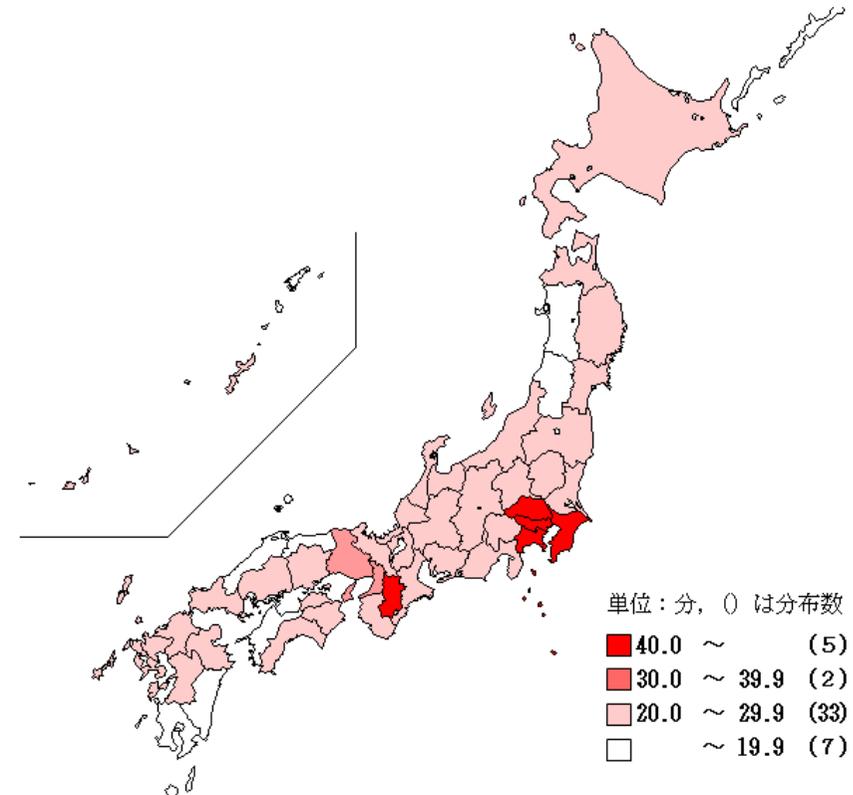
東京圏の距離帯別持家数分布(専用住宅)(平成25年)



※旧東京都庁(千代田区)からの距離

(出典:「平成25住宅・土地統計調査」(総務省))

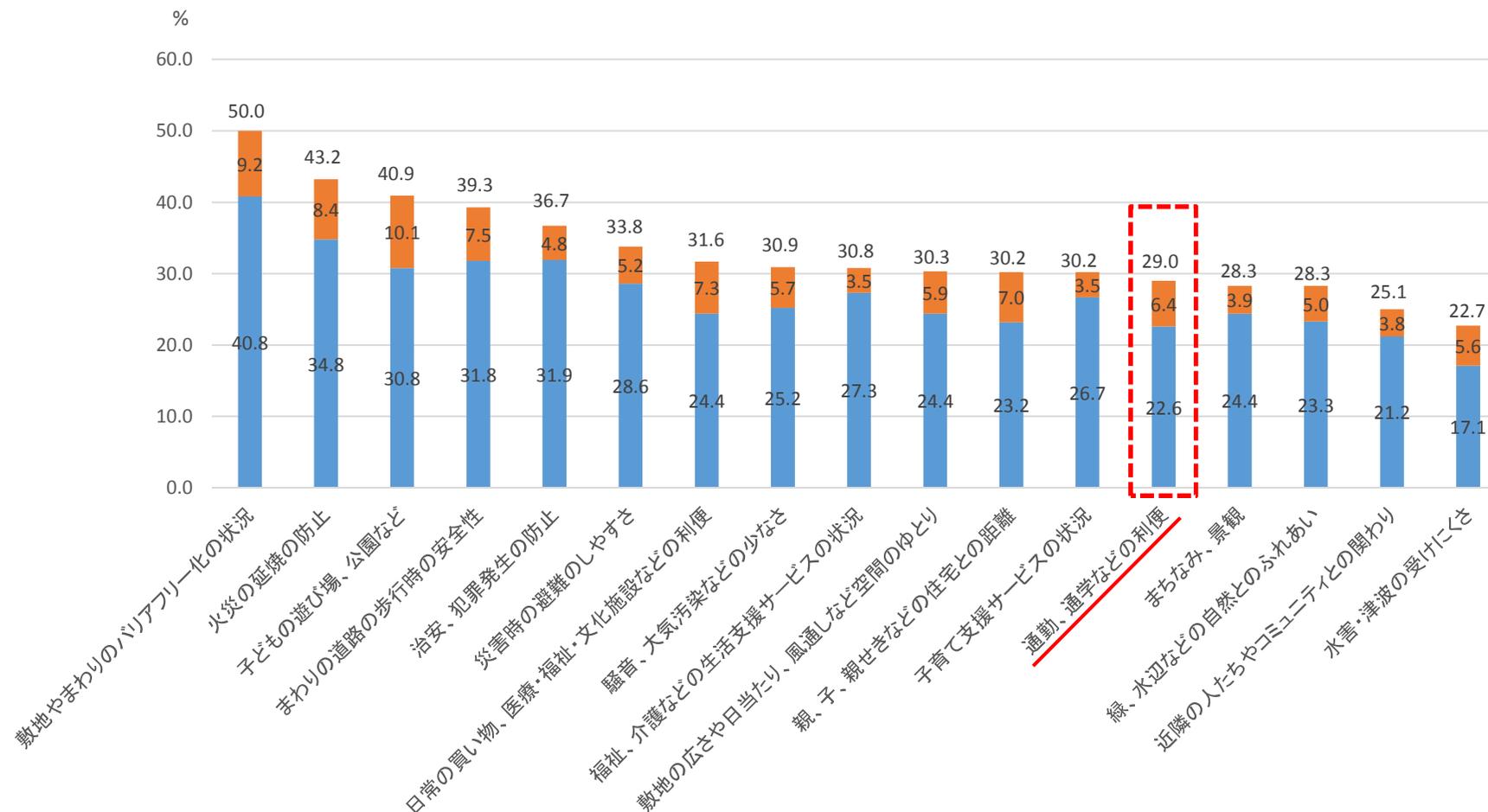
家計主の通勤時間の中央値—都道府県(平成20年)



# 住環境の各要素に対する評価(不満率)

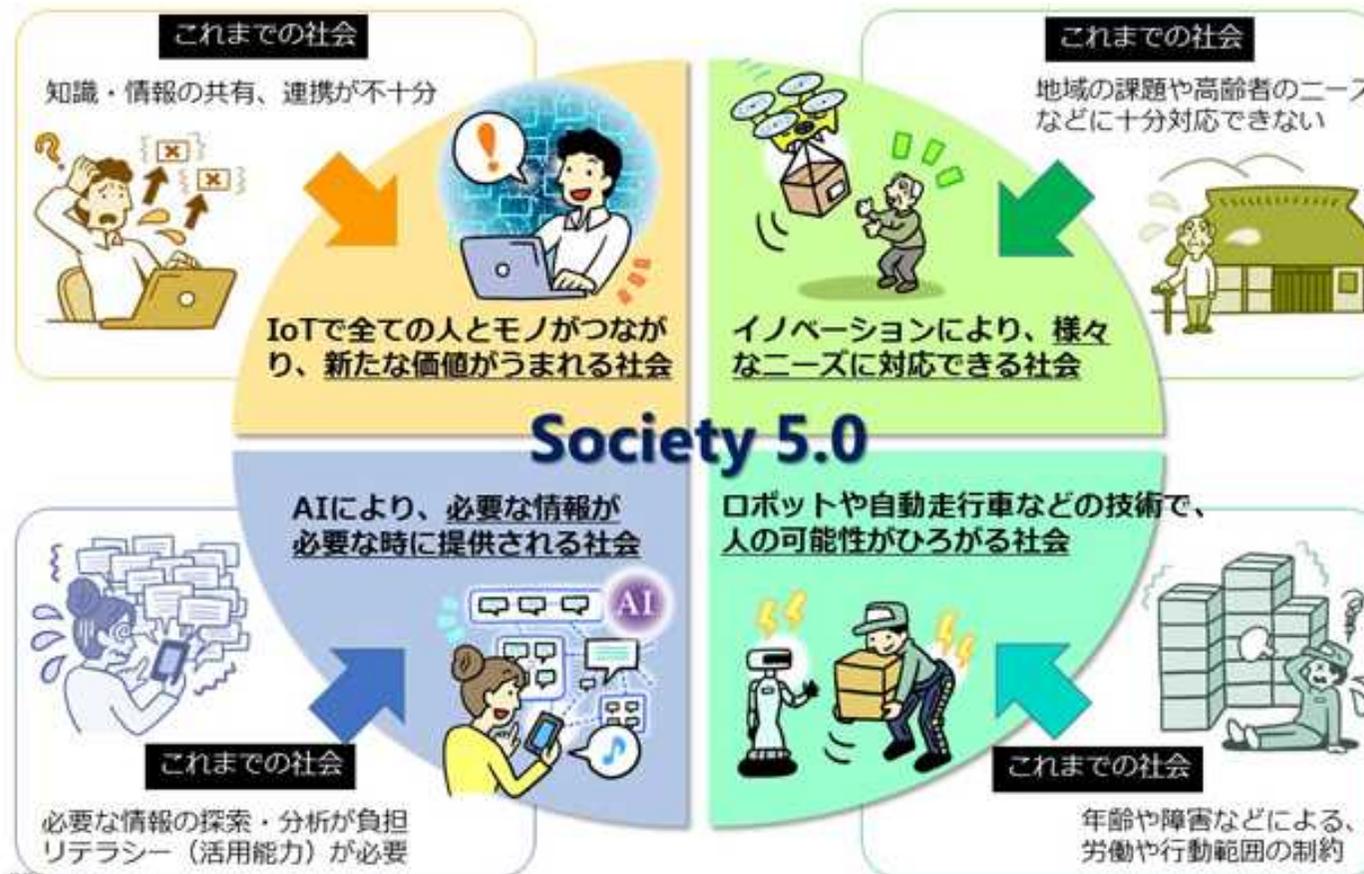
## 住環境に対する不満

- **通勤・通学などの利便に関し不満**を持っている者が一定割合存在。



## Society5.0

- Society5.0とは、サイバー空間の積極的な利活用を中心とした取組を通して、**新しい価値やサービスが次々と創出され、人々に豊かさをもたらす、狩猟社会、農耕社会、工業社会、情報社会に続く人類史上5番目の社会。**
- Society5.0の実現により、個人が自分の意思で働く場所と時間を選択できる、いわば、**自分のライフスタイルを自分で選べるような社会になることが期待**される。



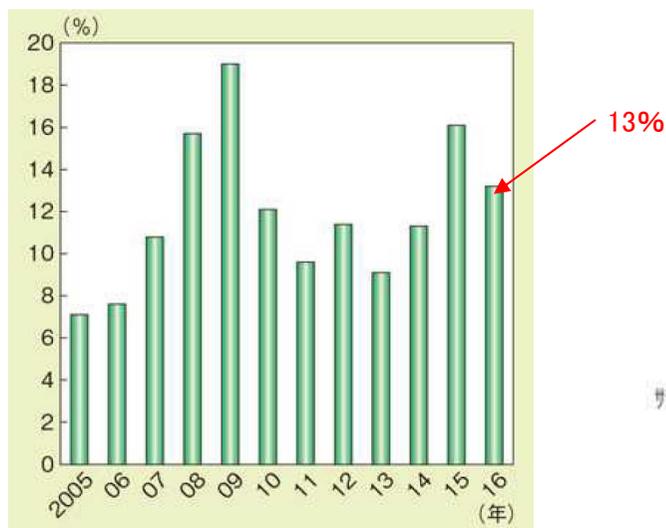
[内閣府作成]

# 働く場所の多様化(テレワーク等)

## サテライトオフィス等の導入状況

- 一部企業では、サテライトオフィスやテレワークが既に導入されているが、導入割合は低く、発展途上。
- また、例えば「サテライトオフィス」の移転・設置の検討にあたり後押しとなる行政の支援策としては、予算補助や税制優遇など金銭的ニーズが多い。

テレワーク導入企業の割合(総務省調査)



各企業が考える、「サテライトオフィス」の移転・設置の検討にあたり後押しとなる行政の支援策(総務省調査)



企業におけるサテライトオフィスの導入状況(総務省調査)

回答	件数	割合
既に導入している	850	24.5%
導入を検討している	459	13.2%
検討していないが興味はある	1,721	49.6%
興味も関心もない	443	12.8%

# 働く場所の多様化(テレワーク等)

## 政策の動き

- 政府としても、サテライトオフィスやテレワークの普及・促進に向けた施策を推進。

### 目標設定方針

- 「働き方改革実行計画」(平成29年3月働き方改革実現会議決定)【政府全体】
  - 「厚生労働省の「在宅勤務ガイドライン」を改定し、在宅勤務だけでなく、サテライトオフィス勤務やモバイル勤務を雇用型テレワーク普及に向けた活用方法として追加する」旨を明記。
- 「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」(平成29年5月閣議決定)【政府全体】
  - KPI(進捗): 平成 32 年までに、テレワーク導入企業数を3倍(平成 24 年度比)  
テレワーク制度等に基づく雇用型テレワーカーの割合を平成 28 年度比64で倍増

### 改革意識

- テレワークの国民運動化(2020オリパラに向けたテレワーク・デイの実施)【総務省等】
  - 2020年まで毎年オリンピック開会式(7/24)をテレワーク・デイとし、テレワーク実施を国民運動化)

### 普及支援

- テレワーク・ガイドラインの更新・整備【総務省、厚生労働省】
  - 働き方改革実現会議での議論も踏まえ、厚生労働省の「在宅勤務ガイドライン」を改定
- ふるさとテレワークなど地域におけるサテライトオフィス設置に対する支援【総務省、国土交通省】
  - ふるさとテレワーク推進事業(総務省)と社会資本整備総合交付金事業を活用した古民家改修費用(国交省)の連携など、地域におけるサテライトオフィス設置の支援策の連携を強化
- おためしサテライトオフィス事業【総務省】
  - 地方への新たなヒトと情報の流れをつくるため、「お試し勤務」を通じて民間企業のサテライト オフィスに係るニーズを実践的に把握し、地域の特性を活かした誘致戦略を策定する地方公共団体の取組を支援。



空倉庫を改修し、テレワーク拠点の整備を行った例

## 働き方改革を巡る動き

- 本年3月、「働き改革実行計画」が決定された。その目指すべき方向性は、長時間労働の是正や、ライフステージにあった仕事の仕方を実現していくこと。
- 産業構造の変化、就業構造の変化、科学技術の発達により、個人の「働き方」や「生き方」が変わりつつある。特に長時間労働の改善や、多様な働き方の実現に向けて、これからの不動産はどうあるべきか。

## 働き方改革実行計画

### 1. 働く人の視点に立った働き方改革の意義

- (1) 経済社会の現状
- (2) 今後の取組の基本的考え方
- (3) 本プランの実行  
(コンセンサスに基づくスピードと実行)  
(ロードマップに基づく長期的かつ継続的な取組)  
(フォローアップと施策の見直し)

### 2. 同一労働同一賃金など非正規雇用の処遇改善

- (1) 同一労働同一賃金の実効性を確保する法制度とガイドラインの整備  
(基本的考え方)  
(同一労働同一賃金のガイドライン)
  - ① 基本給の均等・均衡待遇の確保
  - ② 各種手当の均等・均衡待遇の確保
  - ③ 福利厚生や教育訓練の均等・均衡待遇の確保
  - ④ 派遣労働者の取扱  
(法改正の方向性)
    - ① 労働者が司法判断を求める際の根拠となる規定の整備
    - ② 労働者に対する待遇に関する説明の義務化
    - ③ 行政による裁判外紛争解決手続の整備
    - ④ 派遣労働者に関する法整備
- (2) 法改正の施行に当たって

### 3. 賃金引上げと労働生産性向上

- (1) 企業への賃上げの働きかけや取引条件の改善
- (2) 生産性向上支援など賃上げしやすい環境の整備

### 4. 罰則付き時間外労働の上限規制の導入など長時間労働の是正

- (基本的考え方)  
(法改正の方向性)  
(時間外労働の上限規制)  
(パワーハラスメント対策、メンタルヘルス対策)  
(勤務間インターバル制度)  
(法施行までの準備期間の確保)

- (見直し)  
(現行制度の適用除外等の取扱)  
(事前に予測できない災害その他事項の取扱)  
(取引条件改善など業種ごとの取組の推進)  
(企業本社への監督指導等の強化)  
(意欲と能力ある労働者の自己実現の支援)

### 5. 柔軟な働き方がしやすい環境整備

- (1) 雇用型テレワークのガイドライン刷新と導入支援
- (2) 非雇用型テレワークのガイドライン刷新と働き手への支援
- (3) 副業・兼業の推進に向けたガイドラインや改定版モデル就業規則の策定

### 6. 女性・若者の人材育成など活躍しやすい環境整備

- (1) 女性のカルキュレーション教育など個人の学び直しへの支援などの充実
- (2) 多様な女性活躍の推進
- (3) 就職氷河期世代や若者の活躍に向けた支援・環境整備

### 7. 病気の治療と仕事の両立

- (1) 会社の意識改革と受入れ体制の整備
- (2) トライアングル型支援などの推進
- (3) 労働者の健康確保のための産業医・産業保健機能の強化

### 8. 子育て・介護等と仕事の両立、障害者の就労

- (1) 子育て・介護と仕事の両立支援策の充実・活用促進  
(男性の育児・介護等への参加促進)
- (2) 障害者等の希望や能力を活かした就労支援の推進

### 9. 雇用吸収力、付加価値の高い産業への転職・再就職支援

- (1) 転職者の受入れ企業支援や転職者採用の拡大のための指針策定
- (2) 転職・再就職の拡大に向けた職業能力・職場情報の見える化

### 10. 誰にでもチャンスのある教育環境の整備

#### 10.1. 高齢者の就業促進

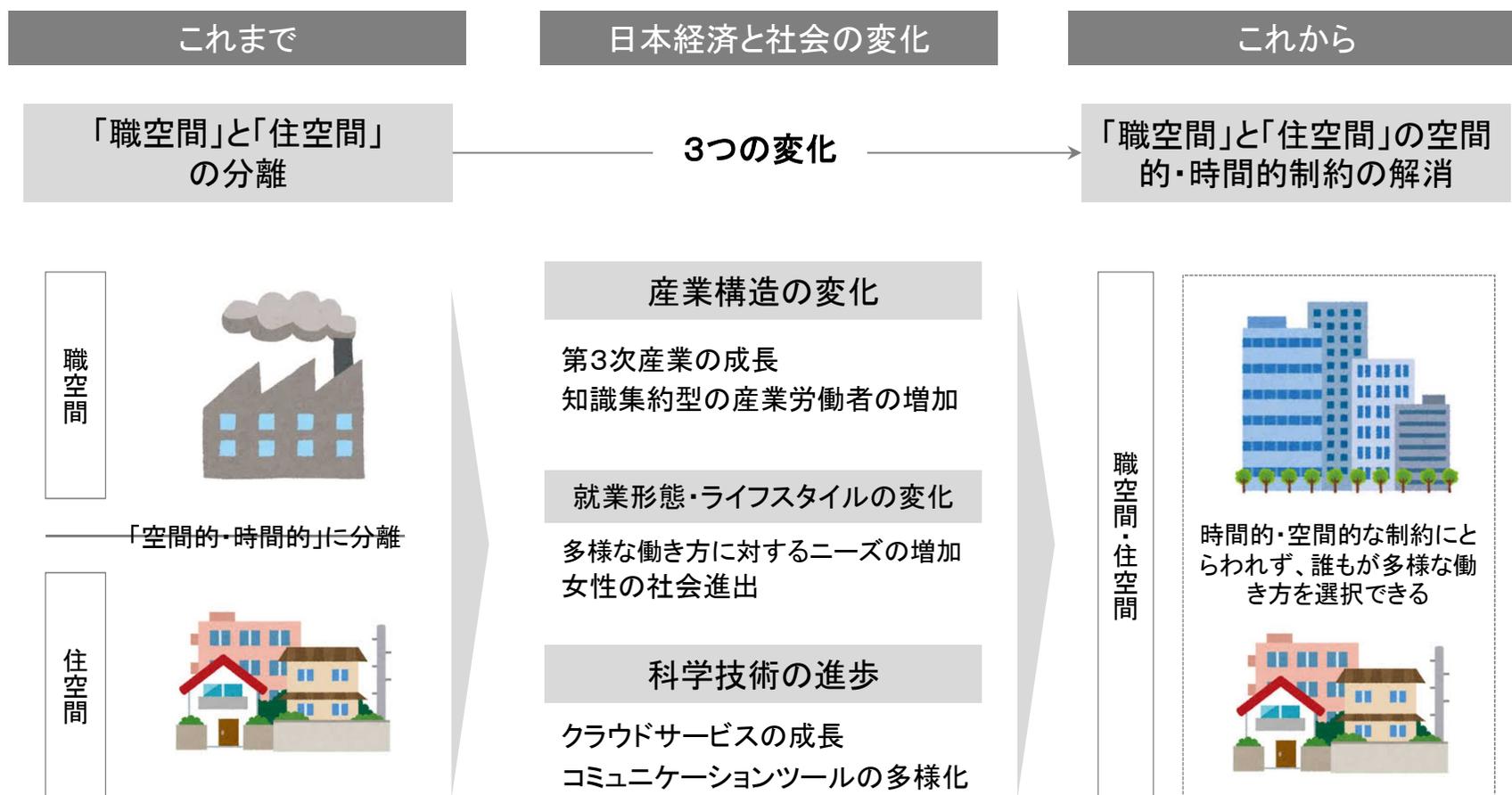
#### 10.2. 外国人材の受入れ

#### 10.3. 10年先の未来を見据えたロードマップ

- (時間軸と指標を持った対応策の提示)
- (他の政府計画との連携)

## 新たな社会の方向性

- 産業・就業構造やライフスタイルが変化し、また、科学技術が進歩することにより、「決められた時間、場所に働きに行く」のではなく、時間的・空間的な制約にとらわれず、誰もが多様な働き方を選択できる社会の実現が期待されている。



## オフィス環境の改善に関するテーマ

- 生産性向上やコミュニケーション円滑化等に寄与するオフィス環境のあり方(フリーアドレス、リフレッシュスペース等)
- ワーカー向けサポートサービス(医療機関・保育所等)



フリーアドレスの例  
((株)LIFULL 本社オフィス)



リフレッシュスペースの例  
((株)楽天)



クリニックモールの例(赤坂インターシティAIR)

## 在宅勤務等の推進に関するテーマ

- テレワーク環境、サテライトオフィス等の整備
- IoT住宅の普及



「法人向け多拠点型シェアオフィス」の例  
(三井不動産「WORKSTYLING霞が関」)



IoT住宅(ポップアップ表示)の例  
((株)LIXIL)



キッズスペース付きサテライトオフィスの例  
((株)リクルート、(株)ザイマックス 他)

## まちづくりに関するテーマ

- 在宅勤務等が進んだ際のオフィスの立地戦略
- 周辺の空き家・空き地・空きビルの有効活用(サテライトオフィス等としての活用等)
- 憩い空間の提供(屋上緑化・建物)

空きビルの例→



← 駅型保育園の例  
(JR東日本「HAPPY CHILD PROJECT」)

## その他

- 不動産投資の対象としての魅力向上方策
- AI等新しい技術の活用による業務の効率化