



アフターコロナの社会像や産業造等についてはすでに多くがリリースされています。産業界では観光業、航空業、飲食業等が大きな影響を受けていますが、特に社会の横軸・縦軸である「働き方と住まい方」の今後のあり方は基本です。

アフターコロナ関連では、これまでも業界紙、FB、当リーサレポート、リーサオピニオン等で発信してきましたがそれらも含んで働き方と住まい方に焦点を当ててまとめてみました。

■新たな働き方と働く場

コロナ禍でテレワーク・在宅勤務等の実施やワーケーションのような新たな働き方、そして、郊外や地方への移住等が話題になっていますが、これらは実は30年以上前からの課題でした。サテライトオフィス・リゾートオフィスから始まりフレックスワークと言葉を変え、制度面ではフレックスタイム制度導入（36協定締結）等があり、近年は政府の旗振りでの働き方改革も主唱されています。オフィスも40年以上前にオフィスランドスケープ、その後、フリーアドレスそしてシェアオフィス、サービオフィスを導入してきました。

コロナ禍での初めての経験どころか三十数年間議論・試行してきたものですが、今回は全企業がテレワークをせざるを得なかったという全国的な実証実験だったことが重要です。

緊急宣言時では9割以上が在宅勤務を実施しましたが、内閣府インターネット調査（5月25日～6月5日）によると、全体で仕事の効率性・生産性が下がったとの回答は47.7%、上がったとの回答は9.7%にとどまっており、テレワークのパフォーマンスをマイナス評価する人がプラス評価する人を大きく上回っています。

自宅に書斎等の部屋が無いことやネット回線やソフト等が不十分なこと、そして、意識のオン・オフの切り替えが出来ない等が原因のようです。

企業の評価はどうでしょうか？小規模でIT関連の業種は小回りが利き、決断も早いため、さっさとオフィスを解約、中には完全に在宅・テレワークに乗り換えた企業もあります。

■企業の新たな対応事例

ホンダ	テレワーク	・在宅勤務手当 250 円/日 ・通勤手当の実費精算
ソフトバンク	テレワーク	・在宅勤務手当 4,000 円/月 ・通勤手当の実費精算
NTTグループ	テレワーク	・テレワーク手当 200 円/日
富士通	テレワーク オフィス床削減	・テレワーク手当 5,000 円/日・オフィス出勤率を 25% ・今後 3 年間でオフィス床(約 120 万㎡)を半減し、サテライトオフィスなどに集約
ドワンゴ	テレワーク	・全社員約 1000 名を原則在宅勤務
ぐるなび	オフィス床削減 在宅勤務化促進	・2021 年 1 月 都内本社オフィス面積を約 4 割削減(5 つのうち 3 つを解約 ・約 1300 人 全勤務日を在宅可能とする
日立製作所	テレワーク	・全社員の 7 割を当面在宅勤務
SMBC 日興証券	オフィス分散・拠点 分散型	・研修所などを活用し勤務地の分散化

出典：各新聞記事よりリーサが作成

大企業においてもすでにフレックスタイム導入等をしている企業もありますが、これを機にオフィス床を大幅に削減し、在宅勤務に注力している企業もあります。無駄なオフィス床を削減することは有用ですがオフィス空間を真に効率的に活用できていない面が危惧されます。

すでにテレワーク的働き方（在宅勤務、サテライトオフィス、シェアオフィス、サービスオ

フィスそしカフェ)は進んでいますし、ネット環境改善やソフト開発も期待できるのでさらにフレックスな働き方は進展すると思います。一方でオフィス床削減が続くかと言えばそうはならないと思います。一部の大企業で大幅な削減を発表していますが大勢にはならないと思われます。東京区部でのビジネス街(都心5区)賃貸床は約2500ha(グロスで約3600ha)であり、その中のわずかな量だと思えますし、同時にサテライトオフィス等が補完的に増加するため実質的にはオフィス賃貸マーケットへの影響は少ないと考えられます。

■新たな住まい方と住まい

コロナ禍での住宅に関する話題は3密回避、長期の在宅時間等から、郊外・地方の再評価、住宅性能の再認識、在宅勤務への対応等です。

大都市での感染者増加等により、低密な地域として大都市圏の郊外地域、地方都市が見直されているようです。確かに、東京や大阪では感染者が増大しているため外出制限等がかけられて生活全般が不自由になっています。また、在宅勤務が常態化する中でweb会議・打ち合わせにおいて、家族との生活の中で効率的な仕事に支障が出ているようです。さらに、生活時間に自らメリハリをつけることが難しいため集中出来ない等の問題もしてされていますので、住宅の中に就業空間が不可欠との認識が高まっています。米国ではもともと家が広いことありますが郊外一戸建て住居には書斎部屋等を設けています。我が国では書斎を有する住宅は限られています。さらに田舎暮らしニーズを背景にして、web環境も整備される中でこの機に地方へ移住を決め込むこともあるようです。とは言え、量的にはわずかだと思えますがそれでも郊外・地方に眼が向きつつあることは重要です。地方創生の新たなフェーズに入る契機になるかもしれません。

家での滞在時間が長くなり、猛暑日が連続して、遮音性や断熱性等のあたりまえの基本性能・機能の重要性が再認識されています。持家はもちろんですが、借家についても同様であり、これまでのような短期居住を前提にした中途半端な居住性能では借家人は満足しなくなると思えます。

■新たな職住空間

コロナ禍により初めて気が付いた課題は多くなく、すでに長い間放置してきた課題をアフターコロナとして実現することが重要です。

働き方としてはさらなる自由なフレックスワークを組織そして各自の判断で導入すべきであり、働く場として、まずはオフィスの効率的業務遂行の面から面積そしてプランニング(40年を経て柔軟なオフィスランドスケープを実践)を再考すべきです。その際には削減ではなく、むしろ、拡充することも必要です。

住まい方としてはまずは「住宅を資産とする」ことを実現すべきです。購入者、設計者、工務店、金融機関、行政等のすべての関係主体が資産化に向けて再考し、書斎のある広い住宅と資産マネジメントされる住環境が不可欠です。その上で郊外一戸建てや都心マンション等を働き方・住まい方ニーズに併せて自由に選択すべきです。

職住混合の空間もあり得ます。例えば賃貸住宅・SOHO・ワークスペース(サテライト、シェア等)を一体的に包含するようなマンションですが、ニーズの多様化に併せた魅力ある空間の構築が必要です。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次