

第3回 都市再生有識者懇談会
「ポストコロナの働き方とオフィスの方向性」
株式会社ザイマックス不動産総合研究所 中山氏による説明内容

[スライド2]

- ・「ポストコロナの働き方とオフィスの方向性」ということについて話したい。
- ・コロナによって状況が大きく変わったため、現状に目を奪われがちだが、ベースとなるトレンドを抑えて物事を考えていった方が良い。

[スライド4]

- ・ビフォーコロナを簡単におさらいすると、量的変化として、人が増えてきてオフィスニーズが拡大してきた。また、働き方改革等の質的变化があり、オフィス環境が変わってきたという流れがあった。

[スライド5]

- ・その具体的な内容は、オフィスの中の変化もあったが、オフィスの外ではテレワークが徐々に普及し始めており、特に、レンタルオフィス、シェアオフィスというものが倍増していた。

[スライド6]

- ・オフィスは都心に集中しているが、オフィスがある場所と人が住んでいる場所にはギャップがある。オフィスストックは都心5区に3/4が集まっており、一方、人は郊外に住んでいることが多い。その結果、通勤時間が長くなり、ストレスがたまるという状況があった。

[スライド7]

- ・そのため、ワーカーのニーズとしては、ビフォーコロナから職住近接が一番高く、企業側とのギャップが一番大きい事項でもあった。

[スライド8]

- ・こうした状況でコロナが発生し、ウィズコロナでは、在宅勤務を9割以上の企業が導入した。65%の企業がコロナを契機に初めて在宅勤務を導入した。

[スライド9]

- ・現在の出勤率とコロナが終わった後のポストコロナの意向を、昨年8月と12月で比べると、8月よりも12月の方が、だんだんと出勤率が大きくなっている。一方、ポストコロナでの出勤率の意向は、首都圏では100%出勤という企業は21.1%だが、何らかの形でテレワークをするという企業が8割近い。

[スライド10]

- ・また、ポストコロナにおける出勤率の意向を全国的に見ると、東京23区ではテレワークの意向はなだらかな形で分布しておりテレワークに前向きだが、大阪、名古屋、その他の政令指定都市では、どちらかというと出勤を重視するような傾向が見られる。

[スライド 11]

- ・会社の規模別に見ると、1000人以上の大企業の方がテレワークをより重視し、会社の規模が小さくなると出社を重視している。

[スライド 12]

- ・現在のテレワークは在宅勤務が中心だが、もう一つの選択肢として、サテライトオフィスやフレキシブルオフィスもあるが、まだ一部しか採用されていない。

[スライド 13]

- ・このような状況の中で、企業はオフィス面積の見直しを進めている。テレワークを導入して小さくするという方向性と、ソーシャルディスタンスということで若干大きくするというものも一部ある。

[スライド 14]

- ・オフィス需要は、コロナ前まではオフィス面積を拡張したい意向が強かったが、コロナ以降はオフィス面積を縮小したい意向が強くなってきている。結果として、マーケット全体では空室率が少しずつ上がってきている。

[スライド 15]

- ・一方で、コロナで在宅勤務を実施してみて、通信環境、コミュニケーションやマネジメントなど、在宅が100%完璧な場所ではないということも分かってきた。

[スライド 16]

- ・これを踏まえてポストコロナではどうなるかを話したい。

[スライド 17]

- ・先ほどの話の通り、コロナ前から働き方改革は行われており、毎日同じ場所に同じ時間に行って席も固定されているという働き方から、だんだんテレワークが導入されフレキシブルになる流れがあったが、それがコロナで加速した。

[スライド 18]

- ・その方向性としては4つの軸を示しているが、さまざまな自由度が増す方向に変化してきている。

[スライド 19]

- ・企業にポストコロナのオフィス戦略を継続的に聞いているが、その答えとして一番多いのは、メインオフィスとテレワークの両方を使い分けたハイブリッド戦略である。また、ハイブリッド戦略のみならず、企業は様々な取り組みをしようとしている。

[スライド 20]

- ・オフィスの所在地別でみると、今紹介したハイブリッド戦略は、東京、大阪、名古屋の中では、東京でその意向が強い。大阪や名古屋はどちらかというと出社が重視されている。

[スライド 21]

- ・規模別でも、規模が大きいとテレワーク、小さいと現状維持というような傾向が見られる。

[スライド 22]

- ・1 か所で働くコミュニケーションが取れるなどのメリットがあるが、ワークライフバランスや通勤が必要になるなどのデメリットもある。ハイブリッドはその良いところ取りをする面があり主流になってきている。

[スライド 23]

- ・分散と集約を組み合わせる場合においても、その分散は1 か所だけでなく、働く人に多くの選択肢を与え、働く目的や内容に応じた場所を提供することが大事になってくる。

[スライド 24]

- ・働く場所の選択肢が増えるほど、ワーカーの満足度は上昇し、生産性も向上する。

[スライド 25]

- ・ザイマックスでもフレキシブルオフィス事業を展開しており、特に都心郊外に拠点を増やしている。

[スライド 26]

- ・郊外にはオフィスが少ないため、商業施設、銀行・郵便局、駅、スポーツクラブなどの空きスペースを使ってオフィスを作ってきている。不動産の使われ方に変化が起きている。

[スライド 27]

- ・フレキシブルオフィスは、マーケットで見ても増えてきている。特に直近1年では、郊外の出店が増えており、職住近接の傾向にある。

[スライド 28]

- ・企業とワーカーにどんなタイプのフレキシブルオフィスに関心があるかを聞くと、職住近接で、個室がありオンライン会議ができるタイプのニーズが一番高い。

[スライド 29]

- ・また、ポストコロナでワークプレイスが再定義されると思う。これまではオフィスは1 か所だったが、メインオフィス、自宅、サブプレイスオフィスやフレキシブルオフィスなども含め、再定義されることになる。

[スライド 30]

- ・メインオフィス、フレキシブルオフィスのそれぞれに求める価値・役割は、メインオフィスではコミュニケーション、フレキシブルオフィスでは働きやすい環境である。

[スライド 31]

- ・今のオフィスの安心・安全については、4割の人が安心安全とは思わない、わからないという回答だった。コロナを経て、衛生観念や安心・安全の観念が変わってきている。

[スライド 32]

- ・オフィスも頑丈で地球環境にやさしいだけでなく、ウェルネスという観点も考えていく必要がある。その認証制度もスタートしている。

[スライド 35]

- ・コロナは働き方や働く場所を大きく見直すきっかけになっている。今までのように大規模な新しいビルが好まれて移転し、毎日そこに通うというものは変わりつつある。企業はこれからオフィス戦略を重要な経営戦略として考えていく。職住近接や、郊外のフレキシブルオフィスのニーズは拡大していくと思うし、それが不動産の使われ方の変化を生み出していくと思う。
- ・一方で、メインオフィスがなくなるわけではなく、企業にとっての知的生産工場になるので、そこは単なる空間ではなく、イノベーションが生まれたり、コミュニケーションが進むなど、進化が必要だと思う。

以 上