

第2回 都市再生有識者懇談会  
「新型コロナウイルス感染症による都市再生への影響とその対応について」  
一般社団法人不動産協会 飛田氏による説明内容

[スライド 1]

- ・本日の内容は、コロナ禍での人々の暮らし方・働き方の変化、価値観の変化、不動産業界への影響について申し上げ、続いて都市再生、都市間連携への影響等々について申し上げたい。

[スライド 2]

- ・最初に、暮らし方・働き方の変化について申し上げる。グラフは国土交通省で取りまとめたピーク時間帯の駅の利用状況の推移で、緊急事態宣言時に従来の4割程度まで減少したが、その後増加し首都圏は8割弱の水準で推移していた。なおここには今回の緊急事態宣言再発令以降のデータについてはまだ入っていない。

[スライド 3]

- ・このスライドも人流のデータである。右上の図表は東京駅周辺の人流の推移で、現在は、やはりコロナ前の7~8割程度の水準で推移している。
- ・下の図表は東海道新幹線とANA国内線の利用状況の推移で、出張や観光の人流は回復傾向にあるものの、現在も従前のせいぜい5割程度の水準だということが見て取れる。

[スライド 4]

- ・この図表はテレワーク実施率の推移を示している。モニターに対して、調査期間内のすべての日について、テレワークを実施したかどうかの回答を求めた調査で、1回目の緊急事態宣言の発出でテレワーク実施率が倍以上に増加し、その後若干減少、ほぼ横ばい傾向で推移している。
- ・これを都道府県別に見ると、トップは東京都の45.8%で、全国平均の値を上回っているのは、神奈川県や千葉県など首都圏である。

[スライド 5]

- ・続いて、価値観の変化ということで、テレワークの制度の導入による効果を左側に示した。通勤時間の減少、残業の削減、業務が効率的に進められるなど、コロナを契機としてリモートワークを進めた結果、リモートワークの有効性というのが確認できたことが見て取れる。
- ・右側の図表は、テレワーク実施による課題である。社内コミュニケーションが取りづらいとか、プリントアウトができないといったような不満も実感されているということがわかる。

[スライド 6]

- ・このグラフは就業者1万5,000人へのアンケートの結果である。ディスカッションはオフィスで行いたいという回答が7割、業務の50%以上をオフィスで行いたいという回答が7割となっており、高い付加価値を生み出すリアルな空間の重要性というのが認識されていることがよくわかる。

#### [スライド 7]

- ・この図は、働き方ではなく暮らし方や価値観の変化についてのアンケート結果である。コロナ禍でデジタル化が進んで効率化が進み暮らしやすくなるという回答が多い。しかし、決済や動画配信についてはデジタルサービスを継続利用したいという意向が強い一方で、ライブや飲食に関してはリアルに戻りたいという意向が強いということが見て取れる。

#### [スライド 8]

- ・ここからはコロナ禍における不動産業界への影響について申し上げる。各セクターについて大手主要社の第 2 四半期、9 月末の決算をベースに説明する。
- ・まずオフィスビルについて、主要社のオフィスビル事業におけるコロナの影響は、現時点ではまだ軽微で、空室率は 3%以下で、実感としてはほぼ満室というところである。借地借家法に基づき、解約するには 6 か月前予告の必要があるため、影響は遅行する傾向がある。三鬼商事などの集計によると、足元の空室は増加傾向になっている。
- ・下には、主要社の対応を示している。管理するオフィスビルにおいて、消毒液の設置、ボタン等の消毒、喫煙所の閉鎖など、様々な対策を講じているということである。

#### [スライド 9]

- ・この図はオフィスビルに入居するテナントの意向を集計したものである。ひとことで言うとまちまちで、富士通のように、オフィス面積の縮小を公言している企業もあれば、Google のように、むしろ広くなるという考えの企業もある。

#### [スライド 10]

- ・続いて分譲マンション事業についてである。分譲マンション事業の決算は計上ベース（引き渡しベース）になっており、契約の動向とは異なるということをご留意いただきたい。
- ・引き渡しベースで見た決算は、第 2 四半期、9 月末までの業績は、概ね前年同期比並みとなっている。一部の企業が発表している契約戸数を見ると前年同期比では減少しているが、緊急事態宣言が出ていた 4-6 月期は低迷していたものの、7-9 月期には大幅に回復しており、足元も比較的堅調だという声が聞こえてきている。
- ・下の図のように、非対面ニーズの高まりに対応し、リモートマンション販売といった動きも出ている。

#### [スライド 11]

- ・コロナ禍における在宅勤務需要の高まりに対応するために、各社が商品企画を積極的に打ち出している。マンション内にコワーキングスペースを作ったり、専有部内にワークスペースを設けるような動きもある。

#### [スライド 12]

- ・商業施設については、緊急事態宣言下などで営業自粛を余儀なくされたことや、テナントからの賃料減免要請もあり、9 月末までの業績は大きく悪化している。営業自粛解除後については、客足が回復して、業績も回復傾向である。

[スライド 13]

- ・ホテルについては、インバウンド需要が蒸発し、観光・出張需要が低迷したこと等により、9月末までの業績は大きく悪化している。
- ・下のグラフはホテルの稼働率の推移の事例だが、緊急事態宣言時はほとんどゼロとなり、宣言解除後は回復傾向であるものの、ビフォーコロナの水準を大きく下回っている。

[スライド 14]

- ・ここからはコロナ禍の都市再生への影響について申し上げたい。国土交通省の令和2年9月時点の推計によると、認定民間都市再生事業133事業の建設投資額は7.9兆円、その経済波及効果は20兆円ということで、都市再生事業はわが国全体の経済活力を牽引している。

[スライド 15]

- ・こちらは不動産協会の会員主要社が手掛けている東京と大阪の大型都市再生プロジェクトの事例だが、これらの事業では、コロナ禍による計画の延期、中止の動きは特に無い。なお、報道等によれば、地方など一部の開発事業において、コロナの影響を受けた計画見直し等の動きがあるということは承知している。
- ・これらの都市再生に関しては、都市再生で生まれている公開空地等が、密の予防という観点でも、コロナ禍に対しては有効だと考えている。

[スライド 16]

- ・このグラフは東京における1998年以降の延床面積1万㎡以上の大規模オフィスビルの供給の推移を示している。進行中の大型都市再生プロジェクトが多いという意見もあるが、2020年以降5年間の平均供給量は、過去20年の平均供給量と同水準であり、必ずしも供給過剰ではないということが見て取れる。

[スライド 17]

- ・このデータは、JLLによって日本を含むアジア太平洋地域で行われた、オフィスに関する調査の結果である。リアルなオフィスへの回帰志向というのは、日本だけではなく、アジア太平洋地域で全般的に強いということがわかる。
- ・年代別に見ると、実は若い世代ほどオフィス回帰志向が強いということもわかる。人との交流や、対面の結束感、業務遂行のための環境といったことがその理由となっている。

[スライド 18]

- ・左のグラフは日本で行われたオフィスに関する調査結果で、これからの働き方は、オフィスとテレワークの融合であるという回答が7割と大部分を占めている。
- ・右のグラフはテレワークの頻度で、緊急事態宣言後、9月末の時点ではかなり減っていたということが見て取れる。

[スライド 19]

- ・続いて、都市間連携への影響について申し上げたい。この図表は、日本のハーシュマン・ハーフィン

ダール指数（HHI：国の総人口に占める都市人口の比率の二乗をすべての都市について合計した指数）の推移を示している。値が高いほど、ある一定の地域に人口が集積しているということを意味している。

- ・スペイン風邪や太平洋戦争など色々な事件で若干減少しているところもあるが、基本的には右肩上がりの傾向である。これは日本だけでなく、他の先進国でも同様の傾向となっている。

#### [スライド 20]

- ・過去 10 年間の東京 23 区、大阪市、名古屋市、札幌市、仙台市、福岡市と、その都市を含む都道府県の人口動態を示した。
- ・全体の傾向として、都市部の転入超過数が、その都市を除く都道府県の転入超過数を上回っている。すなわち、都市への集積傾向が続いているということが、この人口動態からも明解に見て取れる。

#### [スライド 21]

- ・この表は、日本大学の中川雅之先生にお願いし、本社機能都市（主に大都市）と生産機能都市（主に中小都市）について、移動・コミュニケーションコストを変数として、今後の都市構造について三つのケースでシミュレーションをしたものである。
- ・本社機能都市、生産機能都市ともにコストが極端に上昇するケース 1 では、本社と生産が一体となったような同規模な都市による、単調で金太郎飴のような都市構造になる蓋然性が高いと考えられる。
- ・本社機能都市でコミュニケーションコストが極端に低下するケース 2 では、規模や集積の経済を享受するように、本社機能都市が少数に集中して大規模化する蓋然性が高いと考えられる。
- ・本社機能都市、生産機能都市ともコストが低下するケース 3 でも、規模、集積経済を享受するために、現状に近い緩やかな大都市化が進展する蓋然性が高いと考えられる。
- ・結論としては、ケース 3 の蓋然性が最も高いと考えられる。本社機能都市においても、テレワークはフェイス・トゥ・フェイスの代替手段として必ずしも完全ではないと考えられており、本社機能都市だけでコミュニケーションコストが極端に低下することは想定しにくい。
- ・本社機能都市の都市構造については、本社が立地するような都市部と、職住一致・近接した近郊・郊外部で成立する蓋然性が高いと考えている。

#### [スライド 22]

- ・続いて、新たな働き方・住まい方・生き方に対応する都市再生の方向性について申し上げる。コロナ禍での需要変化に対応して、都市再生事業もより良いものに軌道修正していくことが必要だと思う。そのためには民間側の企業努力に加え、変化に対応した規制緩和や土地利用規制の柔軟化が望まれる。
- ・いま、公開空地や道路空間の有効利用について、時限的な道路占用等の策が既に取りられているが、これらに加えて、さらなる規制緩和が望まれる。
- ・面的なコロナ禍対策としてエリアマネジメントを活用するため、支援策を拡充することも望まれる。

#### [スライド 23]

- ・左下の例は会員会社のシェアオフィス展開の事例で、近郊・郊外部でもシェアオフィスを展開している。さらなる供給促進に向けて、土地利用規制の柔軟化や収益性を向上させるための支援策の検討等も望まれる。

- ・右下の図表は、コロナ禍だけではなく、近年頻発する都市型水害への対応も急務となっている。一昨年の令和元年東日本台風では、タワーマンションの機械室が水没しエレベーター等がストップしたことが問題となったが、機械室を地下に設置していたのは、地下部分の容積率不算入措置があるという背景もあった。都市再生の一環として、こうしたことを防止するためにも、機械室や電気室を地上に設置する場合の容積率不算入措置の創設が望まれるところだと考えている。

[スライド 24]

- ・このスライドでは、未来技術を取り入れた都市再生の方向性を示している。国際競争力の強化、魅力の向上のためにも、例えばローカル 5G のような先進的な未来技術を積極的に取り入れていくことが求められるところだと思う。

[スライド 25]

- ・顔認証技術、タッチレスエレベーター、温度センサー、無人警備ロボット等、新たな未来技術を既に取り入れた事例がある。

[スライド 26]

- ・個別のプロジェクトだけではなく、エリアマネジメントのような形で、面的な未来技術を取り入れている事例もある。左下の図は、インバウンドを含めたような多国語対応の案内板を設置している事例、右側の図は自動運転の事例となっている。

以 上