

株式会社 不動産経済研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階
TEL 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料：月額 16,720 円 (税込)
月 3 回発行

● Opinion	コロナ禍後の在宅勤務とオフィス需要など	1
● Deal Information	CLI が「ブルーアベニュー」などを 441 億円で譲渡	2
● Lenders List	百五銀行など 46 機関、経常利益ランキング	4
● Interview	亀岡直弘—三井物産ロジスティクス・パートナーズ社長	8
● Global Report	マンハッタンオフィス市況	11
● Focus	企業文化の象徴として設計する—都心オフィスの現状と今後のあり方	12
● Insiders Discussion	マンション需要は底堅い、課題は災害リスクと介護か	14
● Inside Story	動き出した名門ホテルの建替え計画、戸建て住宅需要は地方まで拡がらず	16

Opinion

コロナ禍後の 在宅勤務と オフィス需要など

竹内 一雅

大和不動産鑑定株式会社 主席研究員

欧州などで新型コロナの感染が再拡大している。新規感染者数の減少が顕著な日本でも、海外との交流の復活に伴い、次の感染拡大に身構える必要が出てきたようだ。

とはいえ、IHME (ワシントン大学) の予測によると、日本の年末までのコロナによる新規死亡者数は現状と同程度の低水準が続くという。感染者数が急増している国々でも、常にマスクを着用 (ユニバーサルマスク) していれば、新規死亡者数は大きく減少すると予測されている。ワクチン接種が普及し、マスク着用が常識となっている日本では、このまま感染が落ち着き、コロナを克服できるのではないかと期待してしまう。

感染収束への期待が高まる日本だが、東京のオフィス市況への楽観的な見方は広がっていない。感染が克服され各社の出社規制が解除されても、リモートワークへの切り替えによる面積削減が、景気回復による面積増を上回ると考えられているからだろう。

オフィスからリモートワークへの転換で気になるのが在宅勤務の生産性だ。一橋大学の森川教授の研究によると、在宅勤務の生産性は、リモートワークが定着した本年 7 月時点でもオフィスの 78% (単純平均) と 2 割以上低かった。とはいえ 2020 年 8~9 月調査の同 61% からは大きく改善している。在宅勤務継続による学習効果や、在宅勤務での生産性が低い従業員のオフィスへの復帰 (退出) に加え、急速に進んだリモートワーク技術の進歩と普及なども、在宅勤務の生産性向上に寄与しているのだろう。

オフィス市況に楽観的になれない背景には、リモートワークがコロナ後もさらに普及・定着していくとの想定があるのではないだろうか。しかし、昨年のみずほ総研の研究 (「在宅勤務はどこまで進むか」) で示されたのは、在宅勤務可能な就業者は全体の 31% (雇用者では 33%) というものだ。東京の就業者の在宅勤務可能比率は 43% と高いが、これは東京に IT 系や金融・保険業、学术研究など、在宅勤務に親和性の高い職種が集積しているからだ。つまり、現在の技術と産業構造などから考えると、在宅勤務可能な労働者比率が上昇し続けるということは少なくとも当面はないはずだ。

昨年にはオフィスは不要として賃貸床をすべて返却し、フルリモート勤務に転換するという動きも見られたが、すでに IT 系の一部などではオフィスを拡大する企業も出てきている。また、フルリモートでの勤務はストレスから 1.4 倍の確率で心身の不調による労働生産性の低下を招く可能性があるとの研究結果も報道されている。

今後は、在宅勤務・リモートワークを維持・活用しつつ、オフィス勤務と組み合わせたハイブリッド型の勤務が定着していくのだろう。コロナ禍で広がった在宅勤務により、逆にオフィスの役割やメリットについての再評価 (アイデア創出性や生産性、研修拠点や一体感の形成など) が、データの検証とともに具体的に進むのではないかと期待している。

在宅勤務はイクメン化を促進する効果もあったという。コロナ期の在宅勤務の拡大は、働き方だけでなく、私たちの生活習慣や文化にも予想外の影響を与え始めているようだ。

