

(不動産投資)：コロナ禍で変わる新しいワークプレースのあり方

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、「在宅勤務」を含めたワークスタイルの変容等、オフィスビルの事業環境は大きく変化している。生産性を高める上で、コミュニケーションの重要性が認識されるなか、オフィスビルオーナーには、環境変化に対応した不動産マネジメント力が求められる。

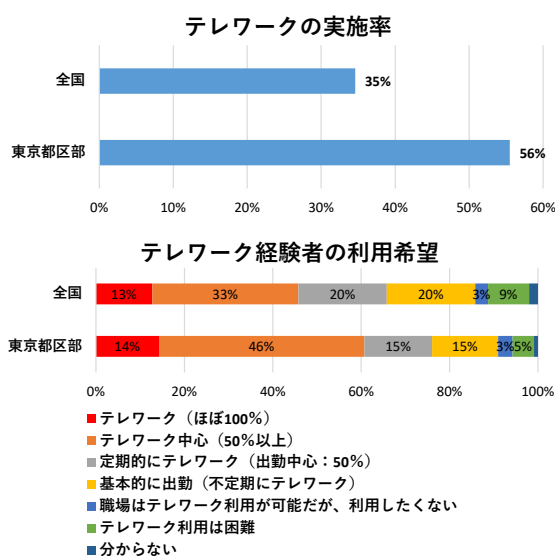
新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、大手企業を中心に急速にテレワーク等による「在宅勤務」が普及するなか、テナント企業のワークプレースに対する考え方に変化が生じている。

内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によれば、テレワーク実施率は、全国で 35%、東京都区部では 56% となり、過半数を超えた。通勤時間の削減によって家族との時間が増えた等のメリットから、テレワーク利用者の半数近くが今後もテレワークを中心として働くことを希望している（図表 1）。

また、ザイマックス不動産総合研究所のアンケート調査によれば、「アフターコロナのワークプレースの方向性」に関して、「メインオフィスとテレワークの両方を使い分ける」（47%）との回答が最も多く、「テレワークを拡充し、メインオフィスを縮小する」との回答は 14% に留まる（図表 2）。今後は「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせたワークスタイルが定着していくことになりそうだ。

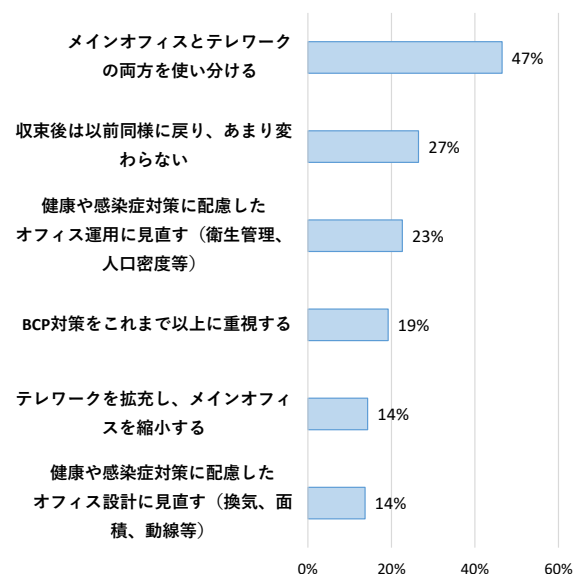
新型コロナウイルスの感染拡大を受けた事業継続活動（BCP）を考えた場合、今後、事業拠点のエリア分散を検討する企業が増える可能性がある。これまで、企業の BCP 対応は、地震などの自然災害企業への対応が中心で感染症拡大への対策は相対的に遅れていた。今後、拠点分散に取り組むにあたり、郊外の「シェアオフィス」や「レンタルオフィス」等を利用する企業も増えると思われる。

図表 1：テレワークの実施状況



(出所) 内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所

図表 2：アフターコロナのワークプレースの方向性



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレース」をもとにニッセイ基礎研究所

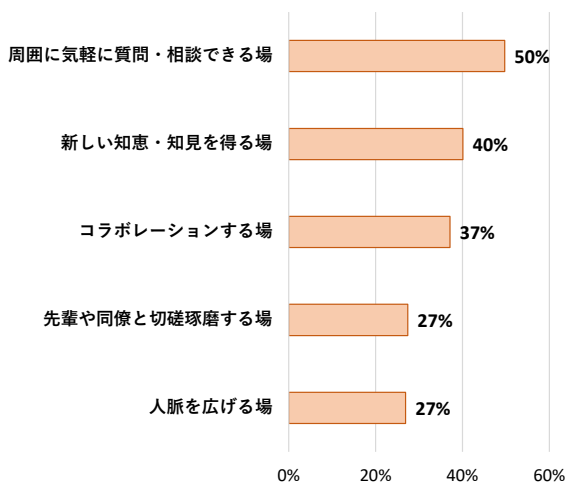
ところで、「在宅勤務」では「コミュニケーションの量」が生産性をはかる重要な指標となる。特に、管理職や営業職等、対面でのコミュニケーションが求められる職種では、在宅勤務は非効率で生産性が低下するとの指摘がある。パーソルファシリティマネジメント「在宅ワーク経験者対象 今後のワークスタイルに関する意識調査」によれば、在宅勤務の経験者が「これからのオフィスに求めるもの」として、「気軽に質問・相談できる場」との回答が半数を、「新しい知恵・知見を得る場」との回答が約4割を占めた（図表3）。実際に在宅勤務を経験し、オフィスはコミュニケーションを図る場として重要だと再認識されたと言える。

一方、人との交流機会のある場であるオフィスは、不特定多数の利用者が出入りすることから、感染症拡大防止や利用者の健康に配慮した対応が求められている。前述のザイマックス不動産総合研究所の調査では、アフターコロナのワークプレイスの方向性として「健康や感染症対策に配慮したオフィス運用（衛生管理、人口密度等）」との回答が23%、「健康や感染症対策に配慮したオフィス設計（換気、面積、動線等）」との回答が14%を占めている（図表2）。

ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 2019」によれば、これまでビルオーナーが価値向上のための実施した施策は、「設備の省エネ化（照明のLED化等）」や「エントランス等の共用部分の内装リニューアル」が中心で、「利用者の健康につながる設備やサービスの導入」を行った事例は少なかったようだ（図表4）。

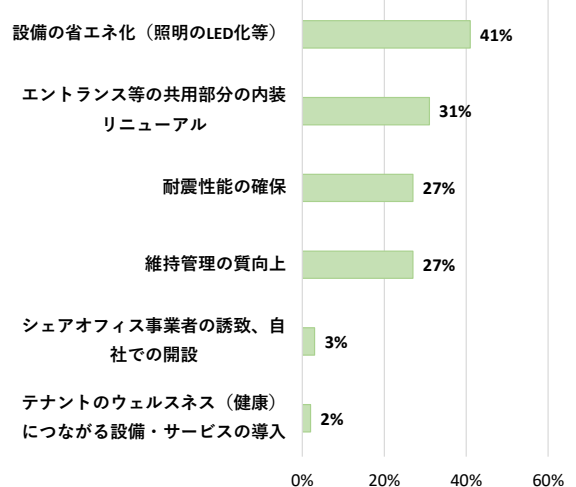
「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせたワークスタイルの定着や、「シェアオフィス」の利用拡大等、オフィスビルの事業環境は大きく変化している。このような状況下で、ビルオーナーは、いわゆる「3密」を回避しつつ、生産性を高めるコミュニケーションの場を提供することが求められている。企業業績の悪化に伴い、テナントのスペース需要が縮小することが懸念されるなか、テナントのニーズ変化に対応した不動産マネジメント力がこれまで以上に求められることになりそうだ。

図表3：これからのオフィスにもとめるもの



（出所）パーソルファシリティマネジメント「在宅ワーク経験者対象 今後のワークスタイルに関する意識調査」をもとにニッセイ基礎研究所

図表4：ビルの価値向上のための施策



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 2019」をもとにニッセイ基礎研究所

（吉田 資）