

在宅勤務拡大によって期待・再認識されるオフィスの役割とは

2020年4月28日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 研究員 高林 一樹

E-mail: takabayashi@smtri.jp

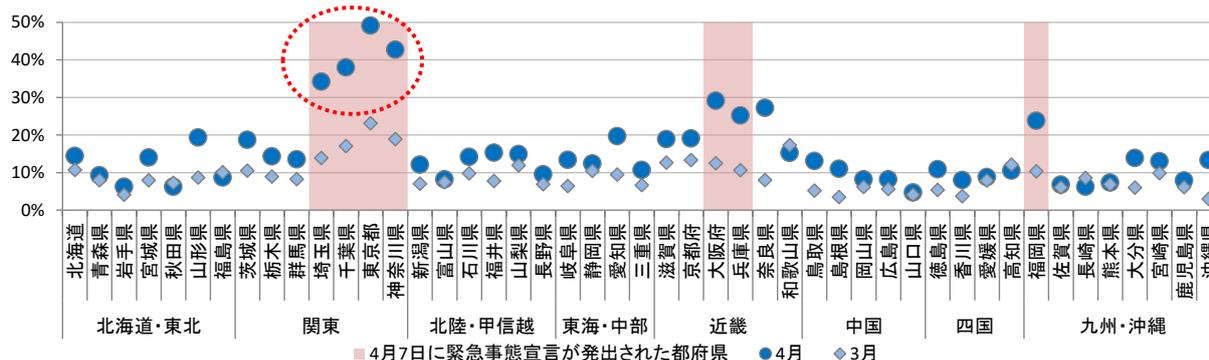
- ▶ 新型コロナウイルス感染拡大への対応のため、4月7日に緊急事態宣言が発出された都府県を中心に在宅勤務率が急上昇しており、パーソル総合研究所の調査によると東京都は49.1%に達している。
- ▶ 「多くの企業が、極力多くの従業員が在宅勤務できる環境の構築を迫られ、実際に構築に着手したこと」、「多くの従業員が、在宅勤務のメリットとデメリットを実際に経験したこと」、の意義は大きい。
- ▶ 在宅勤務の拡大は、特に東京都心5区のオフィス市場に比較的大きな影響を及ぼす可能性があり、多くの企業が、拠点型オフィス、テレワークオフィスおよび在宅勤務の中から働く場所を柔軟に選択できる相互補完的なオフィス戦略にシフトすると考えられる。
- ▶ その場合、オフィスは「①自宅よりもはるかに集中でき業務効率を高められる場所」、「②公私にわたる対面のコミュニケーション機会を与える場所」、「③オフィスでしか行えない業務を行う場所」、「④心身共にリフレッシュする場所」、「⑤一体感を生み出す場所」としての役割を期待・再認識される。
- ▶ この期待・再認識を通じ、オフィスの評価軸として、5つの「場」としての役割を実現できるかどうかが改めて意識・重要視されると考えられる。また①の役割を実現し、在宅勤務のメリットである「通勤時間・ストレス削減」をも満たす郊外ターミナル駅や住宅地周辺でのテレワークオフィス需要が増加することも考えられる。

新型コロナウイルスの感染拡大を契機に在宅勤務経験者が急増している

新型コロナウイルスの感染拡大が、約2ヶ月前には想像もつかなかったような状況にまで変化している。感染拡大当初は、比較的早い段階で収束に向かうのではないかという意見も散見され、筆者もそう信じていたものの、希望の見解を裏切るかのように新型コロナウイルスの感染拡大は長期化し、私たちに対応・変化を強いている。

そうした変化の一つに、在宅勤務の拡大が挙げられる。パーソル総合研究所の調査によると、感染拡大が危機感を持って捉えられ始めた3月中旬から緊急事態宣言発出後の4月中旬までの期間で、対象となった7都府県を中心に、従業員の在宅勤務率が急上昇している。特に首都圏の1都3県ではいずれも在宅勤務率が30%を超え、東京都は49.1%まで上昇している(図表1)。

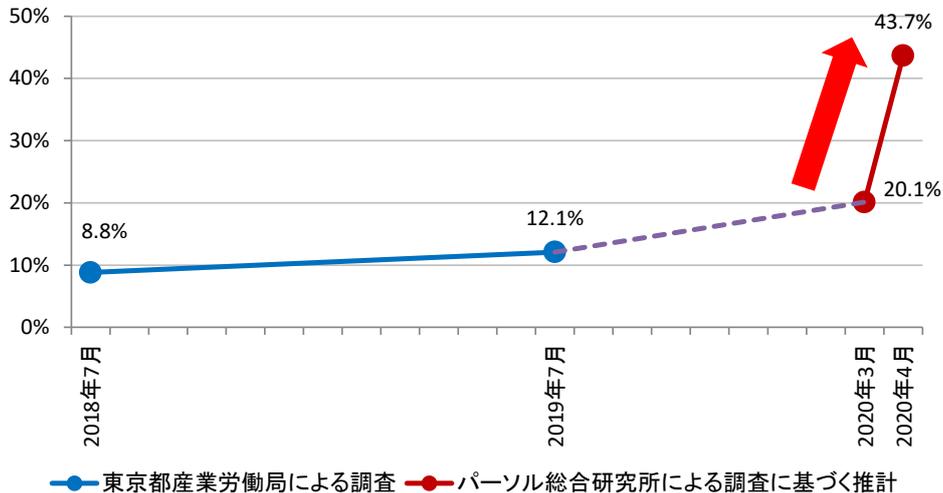
(図表1) 都道府県別の正社員の在宅勤務率の変化(居住地ベース)



出所) パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

オフィス市場への影響という観点から、居住地ではなく従業地ベースで、東京都に勤務する従業者の在宅勤務経験率を見たのが図表2である。新型コロナウイルス感染拡大以前の在宅勤務経験率は10%台であったと考えられ、新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした在宅勤務経験者の増加が、いかに急ペースで進展したのかが見て取れる。

(図表 2) 東京都に勤務する従業者の在宅勤務経験率の推移



出所) 東京都産業労働局「多様な働き方に関する実態調査(テレワーク)」、パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」、平成 27 年国勢調査をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 2018 年 7 月および 2019 年 7 月の数値は、東京都産業労働局の調査において、過去 1 年以内に在宅でテレワークをしたことがあると回答した人の割合。

注2) 2020 年 3 月および 2020 年 4 月の数値は、平成 27 年国勢調査における東京都での常住地(都道府県)別の従業者数に、パーソル総合研究所が 2020 年 3 月 9 日から 3 月 15 日または 2020 年 4 月 10 日から 4 月 12 日に行った調査において、テレワーク(在宅勤務)を行っていると回答した人の、都道府県別の割合を乗じることで推計した。

「多くの企業が在宅勤務ができる環境構築に着手したこと」、「在宅勤務に対する評価がイメージから実体験に変化したこと」、が特に重要

かくいう筆者も、このコロナショックを契機に在宅勤務経験者となった一人である。弊社では従来、在宅勤務ができるのは育児や介護といった事情がある社員に限定されていた。そのため筆者は、在宅勤務に対する評価はイメージでしか持っておらず、漠然と「テレワークと一言に言っても、出張や出先での隙間時間に行うモバイルワークは有用だが、完全な在宅勤務ではパフォーマンスが落ちてしまうのではないかと考えていた。

しかし実際に経験してみると、通勤が不要なことに加え、やりたい仕事に集中し自らの裁量により仕事をコントロールすることができ、懸念していた PC の通信環境も特別支障を来すものではなく、目下のところ意外にも在宅勤務によってパフォーマンスが特別落ちたとは感じていない。不便な点がないとは言わないが、在宅勤務を 3 週間経た今、筆者の在宅勤務に対する評価は従来のイメージから大きく変わったと言える。

もちろん、業務内容や個々人の置かれた環境によって感じ方は大きく異なり、中には在宅勤務ではとても仕事にならないという業種や人もいるだろう。とはいえ、このコロナショックによって在宅勤務が拡大したこと、換言すれば

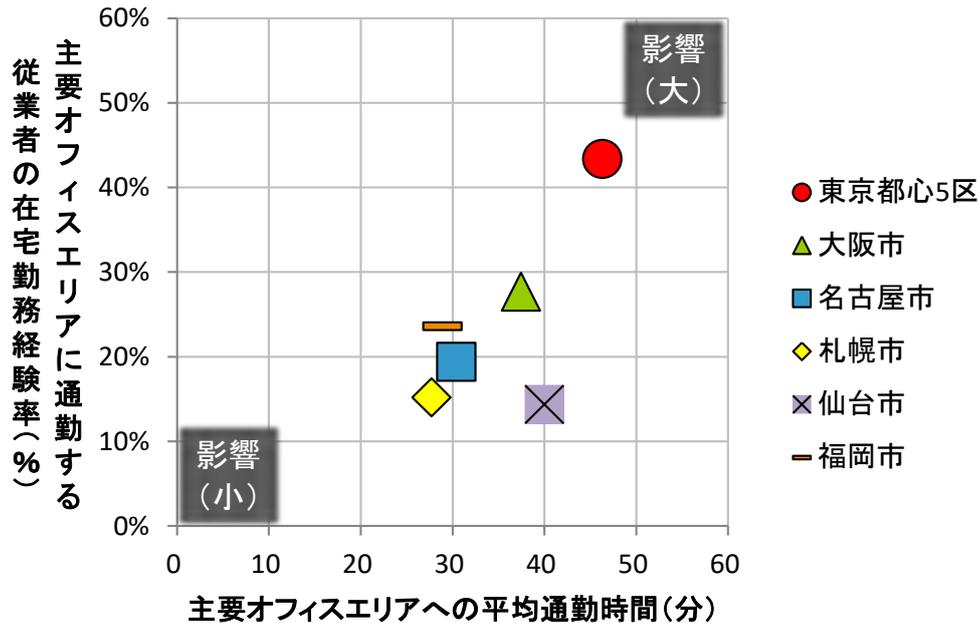
- ・ 多くの企業が、極力多くの従業員が在宅勤務できる環境の構築を迫られ、実際に構築に着手したこと
- ・ 多くの従業員が、在宅勤務のメリットとデメリットを実際に経験したこと

は、今後のオフィス市場に大きな影響をもたらすのではないだろうか。すなわち、多くの企業が従来のオフィスの意味を問い直し、オフィス戦略を再考するきっかけになる可能性がある。

影響は東京オフィス市場で比較的大きく、多くの企業が、働く場所を柔軟に選択できるオフィス戦略にシフトする可能性がある

では、全国の主要オフィスエリアの中で、特に影響が大きいと考えられるのはどこだろうか。筆者は、特に東京都心5区のオフィス市場に比較的大きな影響をもたらさうと考える。理由としては、東京都心5区に通勤する従業員の在宅勤務経験率が他都市と比較して突出しており、また従業員の通勤時間が比較的最長、後述する「通勤時間削減」というテレワークのメリットを享受しやすいからである(図表3)

(図表3)主要オフィスエリアへの在宅勤務経験率と平均通勤時間の関係



出所)パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」、平成27年国勢調査、平成30年住宅・土地統計調査をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

- 注1) 各都市の主要オフィスエリアが立地する行政区をもとに推計した。各都市の主要オフィスエリアは、東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、大阪市は西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区、名古屋市は中村区、中区、札幌市は中央区、仙台市は青葉区、宮城野区、若林区、福岡市は博多区、中央区と定義した。
- 注2) 平均通勤時間は、平成30年国勢調査における常住地毎の通勤時間(中位数)を、平成27年国勢調査における各行政区の常住地別の15歳以上従業員数で加重平均して推計した。ただし推計にあたり、当該行政区における15歳以上従業員に占める割合が0.05%に満たない常住地は除外した。
- 注3) 在宅勤務経験率は、平成27年国勢調査における各行政区の常住地(都道府県)別の従業員数に、パーソル総合研究所が2020年4月10日から4月12日に行った調査において、テレワーク(在宅勤務)を行っていると回答した人の、都道府県別の割合を乗じることで推計した。
- 注4) 横浜市は、横浜市に通勤する従業員の過半を占める横浜市常住者の約30%が他県に通勤しているという他都市とは異なる事情により、他6都市と通勤時間を適切に比較できないと判断し、図表に掲載しなかった。なお、横浜市主要オフィスエリア(西区、中区)における在宅勤務率は、同様の方法で42.4%と推計され、東京都心と同水準である。

もともと、筆者はこの在宅勤務拡大による影響を「多くの企業が在宅勤務主体に転換し賃貸オフィスビル需要の大幅な減少をもたらす」ものではなく、「多くの企業が、個々人の事情や業務内容に合わせ、拠点型オフィス、テレワークオフィス¹および在宅勤務の中から働く場所を柔軟に選択できるオフィス戦略にシフトする」ものと考えている。実際、在宅勤務と拠点型オフィスのどちらか一方が万能とは言えないことが、前述のパーソル総合研究所の調査において、在宅勤務を続けたい人の割合が53.2%であるのに対し続けたくない人が23.0%存在していることからもうかがえる。

¹ 本レポートでは、拠点型オフィスや在宅勤務に分類されない、一般にサテライトオフィスやフレキシブルオフィスと呼称されているものをテレワークオフィスと定義した。

オフィスは改めて5つの「場」としての役割を期待・再認識される

在宅勤務拡大によってもたらされるのは、拠点型オフィス、テレワークオフィスおよび在宅勤務が、それぞれの短所をそれぞれの長所で補い合う、いわば相互補完の関係と考えられる。そこで在宅勤務のデメリットこそ、オフィスに期待・再認識される役割であるという切り口で、オフィスが改めてどのような場所と位置づけられるかを整理した(図表4)

(図表4) 在宅勤務のデメリットから見たオフィスに期待・再認識される役割

観点	在宅勤務のメリットの例	在宅勤務のデメリットの例	オフィスに期待・再認識される役割
仕事の進め方や能率	<ul style="list-style-type: none"> 自分のペースで仕事ができる 育児や介護との両立ができる 通勤時間を業務時間や私的時間に充てられる 	<ul style="list-style-type: none"> 集中できない(家族からの横槍が入る等) 設備や什器のスペックが劣る(PCやプリンター、机や椅子等) チームワークにおける協力や進捗確認がしづらい オフィスでしか行えない作業がある 	<ul style="list-style-type: none"> 自宅よりもはるかに集中でき業務効率を高められる場所
会議や打合せ	<ul style="list-style-type: none"> 漠然とした会議・打合せが減る 	<ul style="list-style-type: none"> 気軽な相談、打合せがしづらい 機器の導入状況によってはそもそも会議等ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 公私にわたる対面のコミュニケーション機会を与える場所
健康や家計	<ul style="list-style-type: none"> 通勤ストレスが解消される 自炊により食費が軽減、栄養バランスが向上する 	<ul style="list-style-type: none"> 運動不足になる 出前や冷食への傾倒により、食費が増加、栄養バランスが悪化する 自宅に籠ることで、息苦しさや孤独感、不安が増幅される 	<ul style="list-style-type: none"> オフィスでしか行えない業務を行う場所 心身共にリフレッシュする場所
企業経営	<ul style="list-style-type: none"> 通勤経費が削減できる 	<ul style="list-style-type: none"> 人事評価が難しくなる コストや社内制度設計といった導入ハードルが高い 情報漏洩リスクが高まる 企業理念や帰属意識を従業員に浸透させづらい 	<ul style="list-style-type: none"> 一体感を生み出す場所

出所)各種報道資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所

まず1つ目が、「自宅よりもはるかに集中でき業務効率を高められる場所」である。在宅勤務でマイペースに仕事ができ、集中力が高まる人もいるだろうが、例えば小さな子供がいる家庭では仕事に支障を来すということも考えられる。また、もともと仕事することを想定していないため、住居に仕事スペースがないという事例も考えられる。

次に2つ目が、「公私にわたる対面のコミュニケーション機会を与える場所」である。もちろん、会議アプリやチャット機能を使用することでコミュニケーションを取ることは出来る。しかし、対面でなければ伝わらない空気感・切迫感があったり、わざわざチャットするほどでもない何気ない会話から意外なひらめき(イノベーション)が生まれる、ということがあるのではないだろうか。

続いて3つ目が、「オフィスでしか行えない業務を行う場所」である。契約書への社印押印や、ライセンスを付与された専用機器でしかできない分析、センシティブ情報の管理等、どうしてもオフィスで行わなければならない業務は一定程度存在するだろう。

そして4つ目が、「心身共にリフレッシュする場所」である。2つ目のコミュニケーションにも通じるところはあるが、眺望が良く自然光の入る開放的な空間で業務が遂行できること、食堂や運動設備等の福利厚生的スペースが充実していること等がこれにあたり、従業員の生産性や満足度を高めるための付随的な要素である。

最後に5つ目が、「一体感を生み出す場所」である。例えば今回のコロナ禍のような難局を乗り越えるには企業が一枚岩になることが重要であり、一体感は企業が組織として機能するために必要不可欠である。自分が所属組織の一員であると自覚し、またその企業で働くことに誇りを感じるにあたって、オフィスという空間・存在が果たす役割は大きい。

このようなオフィスに求められる5つの「場」としての役割の期待・再認識を通じ、今後のオフィスの評価軸として、これらの役割を実現できるかどうか改めて意識・重要視されると考えられる。このうち「①集中・業務効率」「②コミュニケーション機会」「④リフレッシュ」の要素として、例えば従業員の集中力を維持するためにきめ細やかな温度管理や換気ができるか、コミュニケーションを取りやすいレイアウトに柔軟に変更できるか、充実した植栽や福利厚生的スペースによりリフレッシュできるか等が挙げられるが、これらは働く上での快適性や健康性と言い換えることができる(図表5)。快適性や健康性は、従業員によるイノベーション創出を後押しする要素であるとともに、不動産分野において重要度を増しているESG投資にも関連する。なお、従来感覚的に捉えられることが多かったこれら快適性や健康性を「見える化」するものとして、CASBEE ウェルネスオフィス評価認証による先行認証が開始されており、今後のオフィス選択の指針として参考になりうる。

また、オフィスに期待・再認識される「①集中・業務効率」の役割を実現し、在宅勤務のメリットである「通勤時間・ストレス削減」をも満たす、郊外ターミナル駅や住宅地周辺でのテレワークオフィス需要が増加することも考えられる。多数の社員が共用する自社専用テレワークオフィスを設置する場合には郊外ターミナル駅が、通勤時間・ストレス削減に重きが置かれる場合には住宅地周辺が選好される等、各種ニーズに沿った使い分けが進展するであろう。

以上、筆者が初めて在宅勤務を経験したことを皮切りとして、オフィスに期待・再認識される5つの「場」としての役割について述べさせていただいた。これら役割のうちいずれが最も重視されるか、またオフィスと在宅勤務の割合はどの程度が適切かといった事柄については業種や従業員の状況によって大きく異なると考えられるが、定量的な将来予測を行いつらい現状において、頭の整理として少しでもご参考になれば幸いである。だがまずは何よりも、コロナウイルスの感染拡大が一刻も早く収束することが大切である。感染拡大に歯止めをかけるべく奮闘くださっている全ての皆様に感謝申し上げますと共に、自身が感染拡大に与することのないよう、誠に微力ではあるが外出自粛といった自分に出来る協力を今後も徹底していきたい。

(図表 5)健康性や快適性を高めるオフィスのイメージ



出所)国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」最終とりまとめより抜粋

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。