

第65回
ポストコロナ時代の需要を取り込む
オフィスビルのあり方とは

新型コロナウイルスの感染拡大により、ビル事業を取り巻く環境は、依然厳しい状態にある。そんな中、需要増で注目したいのがシェアオフィス・サテライトオフィス。これからのワークプレイス戦略に対応できる空間を創造し、新たな需要を取り込む鍵を探る。

けでなく、ワーク・ラ域から人材を確保でき、プレイスに対応できる可能性が広がります。空間を提供できれば、イフ・バランスの観点からもテレワークの必要性が高まり、そのための環境を整える動きが、都市集約型のオフィス戦略のリスクであり、「分散型」へ転換していかば、社会情勢の変化に合わせて柔軟に対応することが可能だということだ。

一方、分散型のデメリットは、やはり社員同士の対面でのコミュニケーション不足。ウェブ会議やチャットによるコミュニケーションでは、経営ビジョンの共有や組織へのエンゲージメントを向上させることは難しいかもしれません。そういった意味でも、今後は、人が集まることで新たな価値を創造させる場が集約型オフィスの役割になってくるでしょう。

いすれにしても、集約型分散型か、という点ではなく、どちらの機能も柔軟に使い分け、新しいワークプレイスを構築する必要があると、新しいワークプレイスに対応できる可能性が広がります。空間を提供できれば、ポストコロナの需要を取り込むことができるのではないのでしょうか。

さらに、フリーアドレスへの対応や、集中作業用のブース、オープンなラウンジなど価値創造を高める設備を導入・充実させることが、以前にも増してテナントニーズに直結すると実感しています。

新しいワークプレイスを考える上では、快適性による業務効率や生産性、セキュリティ、衛生管理などさまざまな面からアプローチすることが重要です。

また、私の専門である不動産鑑定領域でも、ビルの環境性、快適性、健康性の要素を「見える化」し、鑑定評価に反映させようという動きが進んでいます。

「集約型」が主流でした。今、コロナ禍が後押しとなり、働く場所が多様化してきているわけですが、今後は、集約型のオフィスが不要ということになるのでしょうか。

ここで、オフィスの分散化によるメリットを考えてみましょう。まず、賃料や固定費などのコストや通勤時間の削減。子育てや介護などの家庭と仕事の両立がしやすくなります。そして、雇用の維持、採用強化。社員が働く場所を選びやすくなるため、その人材が組織に定着しやすくなる。また、ワークプレイスを求める動きが高まったという点から、コロナ禍だけでなく、ワーク・ラ域から人材を確保できる可能性が広がります。空間を提供できれば、ポストコロナの需要を取り込むことができるのではないのでしょうか。

さらに、フリーアドレスへの対応や、集中作業用のブース、オープンなラウンジなど価値創造を高める設備を導入・充実させることが、以前にも増してテナントニーズに直結すると実感しています。

新しいワークプレイスを考える上では、快適性による業務効率や生産性、セキュリティ、衛生管理などさまざまな面からアプローチすることが重要です。

また、私の専門である不動産鑑定領域でも、ビルの環境性、快適性、健康性の要素を「見える化」し、鑑定評価に反映させようという動きが進んでいます。

職住近接型オフィスの需要が急拡大

流行から1年半以上が経過し、いまだに収束の道筋が見えてこない新型コロナウィルス。そして、コロナの収束が見えない現状では、将来の見通しが不透明で、先が読めないことが不安につながっています。

そんな中、ビル経営者の方々が、ポストコロナを見据えて関心を寄っているのは、テレワークによる働く場所の変化ではないでしょうか。

2013年以降低下をたどってきた東京都心のオフィス空室率は、コロナにより上昇に転じています。

三鬼商事が発表した7月の東京都心5区(千代田、中央、港、

新宿、渋谷)のオフィス空室率は17カ月連続の上昇、オフィス平均賃料は12カ月連続の下落でした。

空室率・賃料が不調なのに対して、マーケットが拡大しているのは、テレワーク関連です。テレワークという在宅で業務に当たるといったイメージを持つというイメージを持たれるかもしれませんが、住宅地や郊外で近郊のシェアオフィスやサテライトオフィスの需要が増えています。

こうしたテレワーク市場が拡大している理由は、仕事とプライベートの切り替えが難しく感じているワーカーが自宅近くで落ち着いて働ける職住近接型のワークプレイスを求める動きが高まったという点から、コロナ禍だけでなく、ワーク・ラ域から人材を確保できる可能性が広がります。空間を提供できれば、ポストコロナの需要を取り込むことができるのではないのでしょうか。

さらに、フリーアドレスへの対応や、集中作業用のブース、オープンなラウンジなど価値創造を高める設備を導入・充実させることが、以前にも増してテナントニーズに直結すると実感しています。

新しいワークプレイスを考える上では、快適性による業務効率や生産性、セキュリティ、衛生管理などさまざまな面からアプローチすることが重要です。

また、私の専門である不動産鑑定領域でも、ビルの環境性、快適性、健康性の要素を「見える化」し、鑑定評価に反映させようという動きが進んでいます。

今月の筆者

●プロフィール
不動産の問題を抱えている方に、不動産鑑定士として、鑑定評価・調査分析を通じた解決策を提供している。



むかえ不動産鑑定事務所
不動産鑑定士
向永 隆則

(一財)日本不動産研究所など前職を含めた評価実績は1,000件超。お客様との対話を大切に、地域の方にとって身近で敷居の低い専門家を目指している。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 ☎03-3527-1876
http://www.fudosan-pro.biz/