

ニッセイ基礎研究所

不動産市場の最新動向と市場分析の新潮流 ～ポストコロナの不動産市場とオルタナティブデータによる分析～

2021年10月14日
ニッセイ基礎研究所
佐久間 誠

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

自己紹介



佐久間 誠 Sakuma Makoto

ニッセイ基礎研究所 金融研究部 准主任研究員

Tel : (03)3512-1778

Mail : msakuma@nli-research.co.jp

住友信託銀行（現 三井住友信託銀行）、国際石油開発帝石、
ニッセイ基礎研究所、ラサール不動産投資顧問を経て現職。

現在は、不動産・金融市場や不動産テックなどについて分析・情報発信を行う。

活動実績

書籍

- 『不動産テックの課題』(部分執筆)東洋経済新報社 2018年6月
- 『マイナス金利下における金融・不動産市場の読み方』(部分執筆)東洋経済新報社 2017年3月

論文・執筆

- 「成約事例で見る東京都心部のオフィス市場動向（2021年上期）-「オフィス拡張移転DI」の動向」（不動産投資レポート 2021/9/10）
- 「人流データをもとにした「オフィス出社率指数」の開発について -オルタナティブデータの活用可能性を探る」（基礎研レポート 2021/6/2）
- 「不動産市場分析におけるオルタナティブデータの応用可能性(1)～(5)」（不動産投資レポート 2020/9/15～2020/12/11）
- 「不確実性の高まる世界において、不動産投資を再考する(1)～(5)」（不動産投資レポート 2020/5/28～2020/8/17）
- 「WeWorkのビジネスモデルと不動産業への影響の考察」(ニッセイ基礎研報 2018/7/11)
- 「不動産業へのブロックチェーンの応用可能性～不動産テックの動向とブロックチェーンの応用例～」(研究員の眼 2017/6/8)
- 「東京都心部Aクラスビルのオフィス市況見通し（2018年8月）-オフィス市況のピークアウトは2019年後半に後ずれ」(不動産投資レポート 2018/8/13)
- 「商業施設売上高の長期予測～少子高齢化と電子商取引市場拡大が商業施設売上高に及ぼす影響～」(基礎研レポート 2017/8/31)
- 「資本市場から見た不動産価格に対する金利上昇インパクト」(基礎研レポート 2016/8/29)

1. コロナ危機の特徴とオルタナティブデータの重要性

- ・ 世界金融危機とコロナ危機の違い
- ・ 不動産市場における「K字」とコロナ危機の循環的・構造的影響
- ・ オルタナティブデータの活用可能性

2. 不動産市場の動向

- ・ 不動産賃貸市場：ホテル・商業施設・賃貸住宅・物流施設・オフィス
- ・ 不動産投資市場：キャップレート・不動産取引額

3. テレワーク拡大のオフィス市場への影響

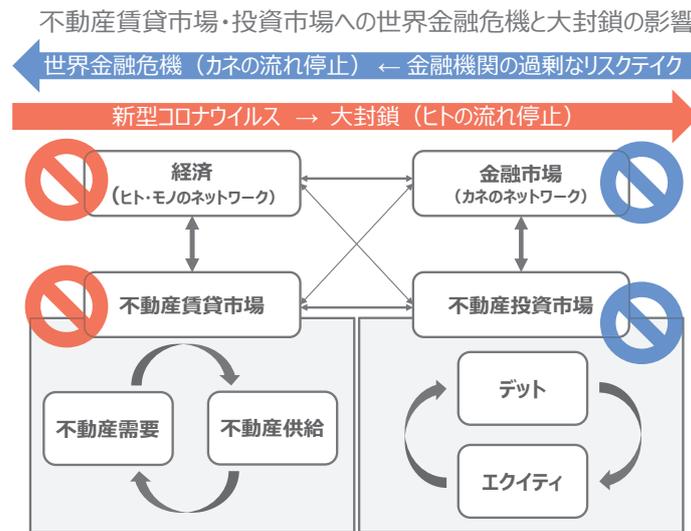
- ・ 東京におけるオフィス出社率の動向
- ・ 在宅勤務の課題とオフィスに求められるもの

危機の特徴①：世界金融危機 vs. コロナ危機

世界金融危機は「カネの流動性危機」、コロナ危機は「ヒトの流動性危機」



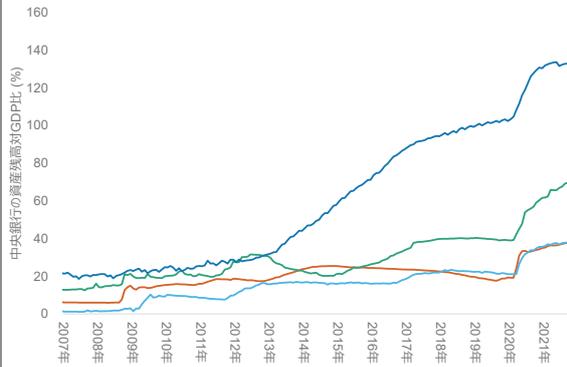
- ・ 新型コロナによる今回の危機は、2007年以降の世界金融危機と比較されることが多い。双方とも経済と社会に未曾有のインパクトをもたらし、100年に一度の危機と言われる



危機の特徴②：世界金融危機 vs. コロナ危機 コロナ危機は世界金融危機より対応のスピードが早く・規模が大きい

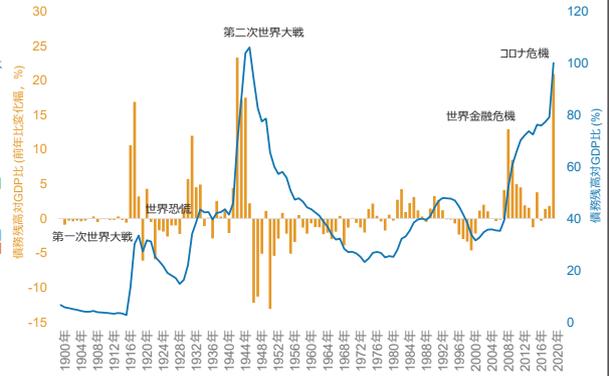


主要4中銀の資産残高対GDP比



(出所) Bloombergのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

米国の連邦政府債務残高対GDP比

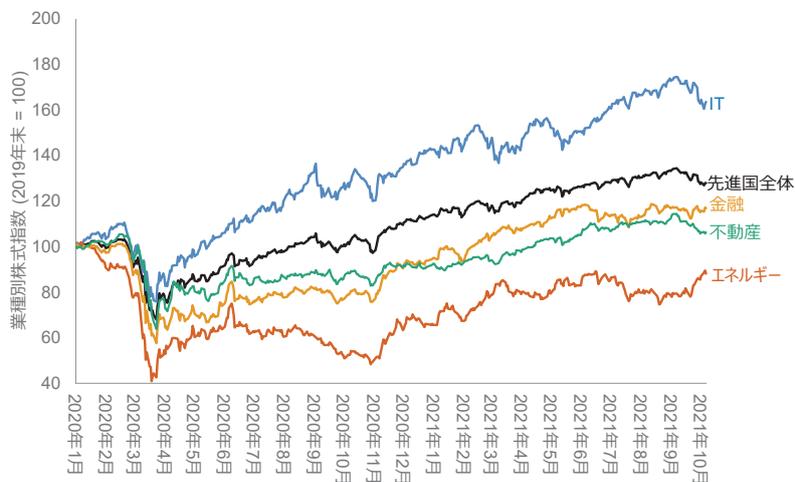


(出所) 米国議会予算局のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

コロナ危機の不均一性：「K字」



- コロナ禍はヒトの流れに依存する実物経済に大きな影響。一方、ITや金融市場などのデジタル経済は堅調に推移
- サブマーケットやセクター、セグメントなどのパフォーマンス格差が拡大し、平均で見ることの限界
先進国の業種別株式指数の推移 (MSCI World Index)

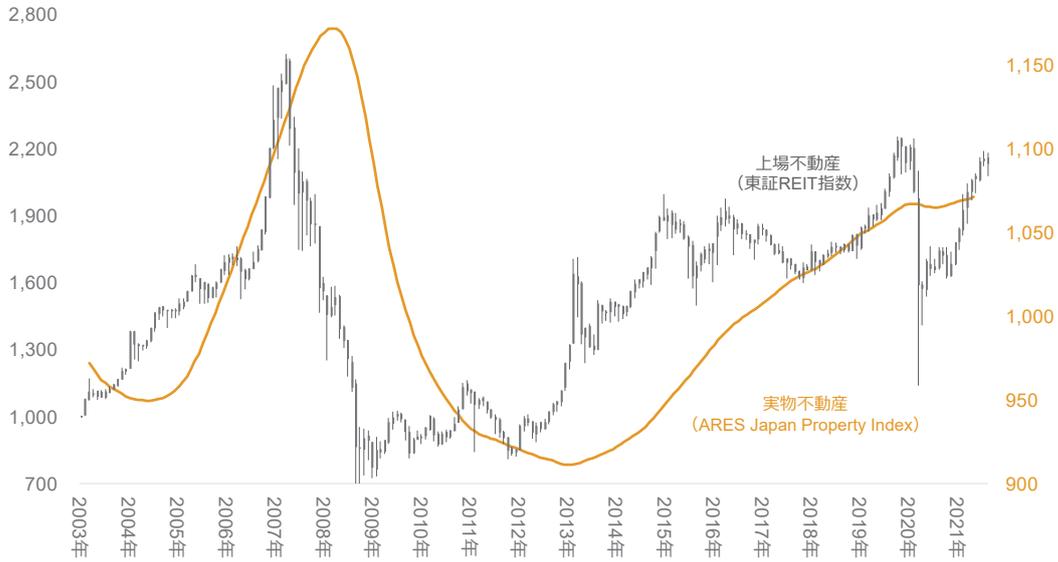


(出所) Bloomberg

コロナ禍当初に注目されたJ-REITと実物不動産の「K字」は収束



上場不動産 vs. 実物不動産



(出所) Bloombergのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

6

金融市場の注目は循環的要因から構造的要因へ変遷



J-REIT動向から見るコロナ後の不動産市場



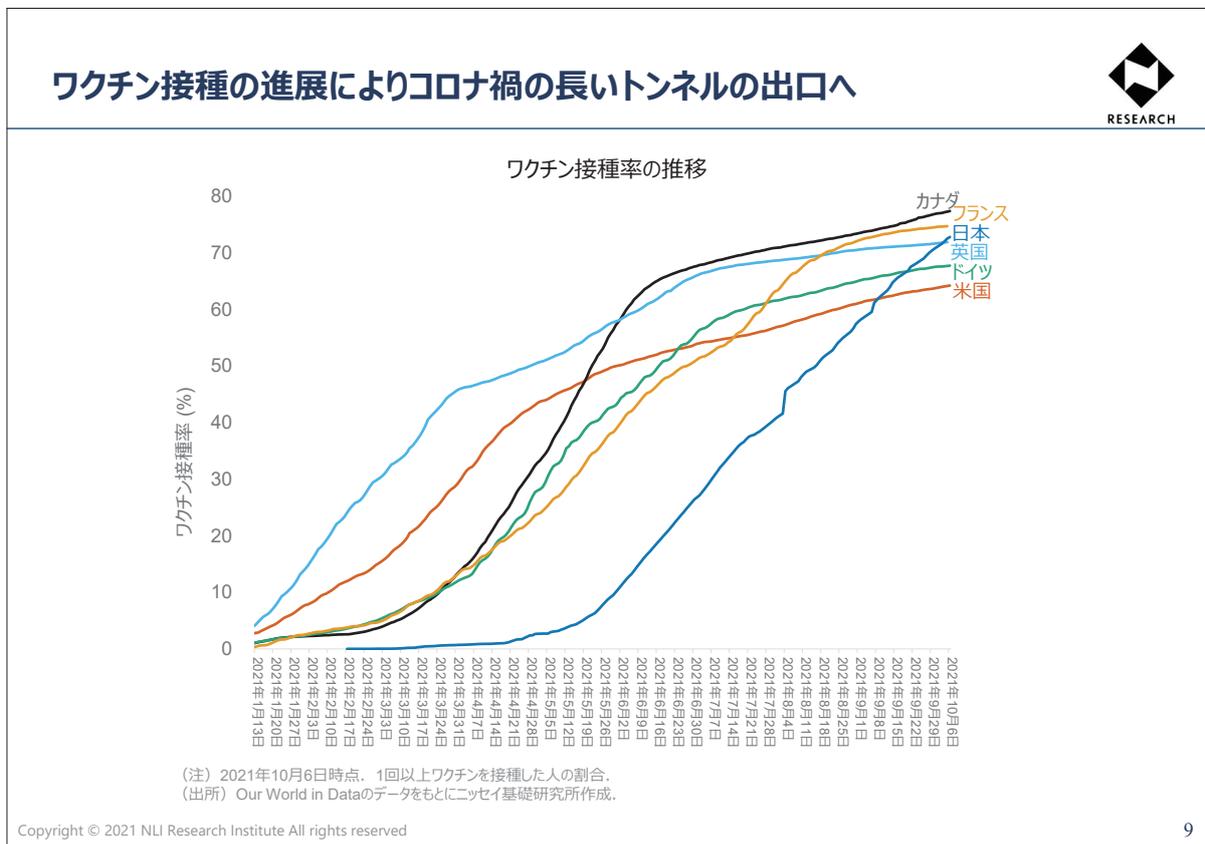
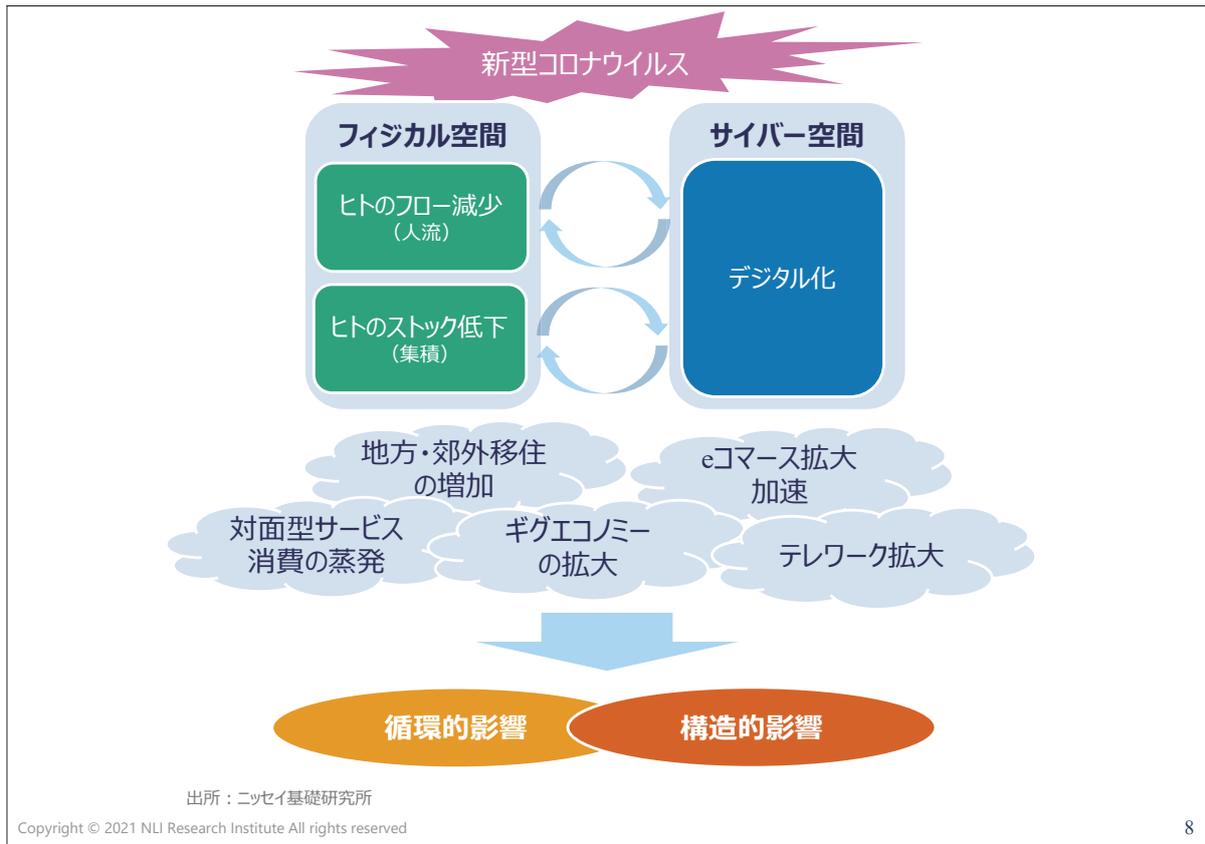
(注) 2021年10月6日時点。

各セクター指数は、2020年1月31日の時価総額をもとに固定ウェイトで加重平均して算出。オフィスと賃貸住宅は東証REIT用途別指数の分類どおりとした。東証REIT用途別指数で商業・物流等に分類された投資法人については、各投資法人で最もアロケーションの大きい物流施設、商業施設、ホテルのいずれかのセクターに分類した。

(出所) Bloomberg, 厚生労働省のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成。

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

7

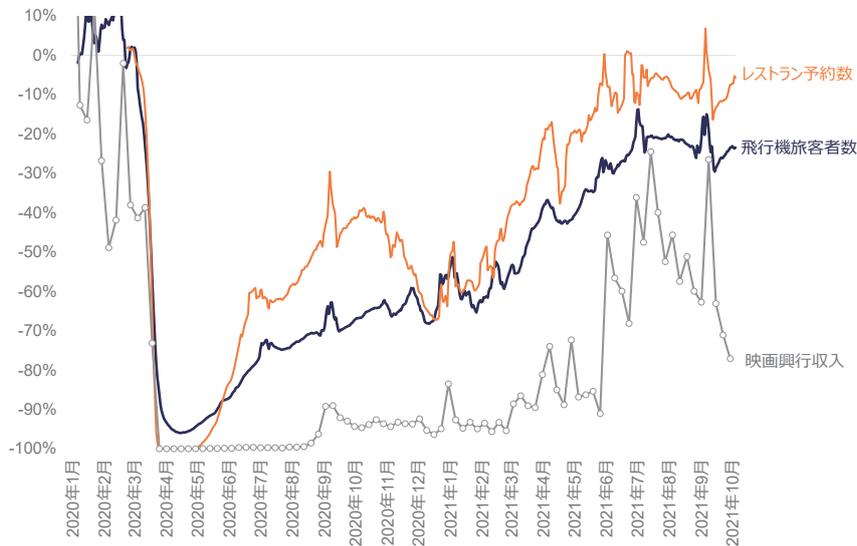


米国の経済再開動向 (1)

旅行や外食はコロナ前の水準に迫る勢いで回復する一方、映画館は・・・



米国のレストラン予約数と飛行機旅客数、映画興行収入の推移 (2019年対比)



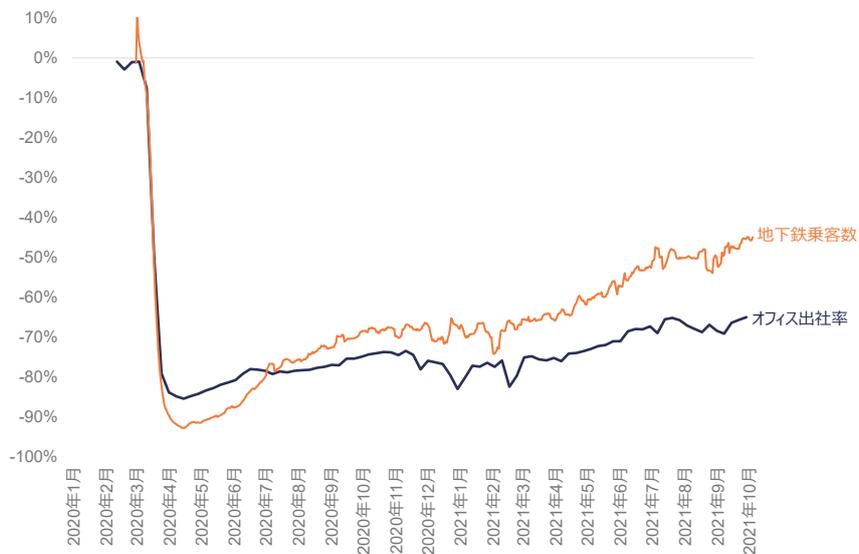
(注) レストラン予約数：2021年10月5日時点，飛行機旅客数：2021年10月5日時点，映画興行収入：2021年9月30日時点。
飛行機旅客数とレストラン予約数は2019年同期比変化率の日次データを7日移動平均とし，映画興行収入は2019年平均に対する変化率の週次データを示した。
(出所) 米国運輸保安庁 (TSA)，OpenTable，Box Office Mojoのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成。

米国の経済再開動向 (2)

デジタル化の脅威にさらされるオフィスへの回帰は限定的



全米10都市オフィス出社率とニューヨーク地下鉄乗客数 (感染拡大前比)



(注) オフィス出社率：2021年9月29日時点，地下鉄乗客数：2021年10月5日時点。ニューヨーク地下鉄乗客数は7日移動平均。
(出所) Kastle Systems，ニューヨーク州都市交通局 (MTA) のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成。

オルタナティブデータはこれまで活用されてなかったデータの総称

RESEARCH

- オルタナティブデータは近年, 「取得可能になったデータ」 and/or 「活用可能になったデータ」
- ビッグデータとの違い? (3V...「Variety(種類)」, 「Volume(量)」, 「Velocity(頻度)」)



出所: オルタナティブデータ推進協議会

オルタナティブデータに期待されるデータ分析の高度化

RESEARCH

方向性

速報性・リアルタイム性の高い分析

これまで定量化されてこなかった定性的な情報を活用した分析

新たな経済指標・インデックスの開発

具体例

新型コロナウイルス感染症の影響分析

サブマーケット・サブセクター分析やモデル分析・予測の精緻化

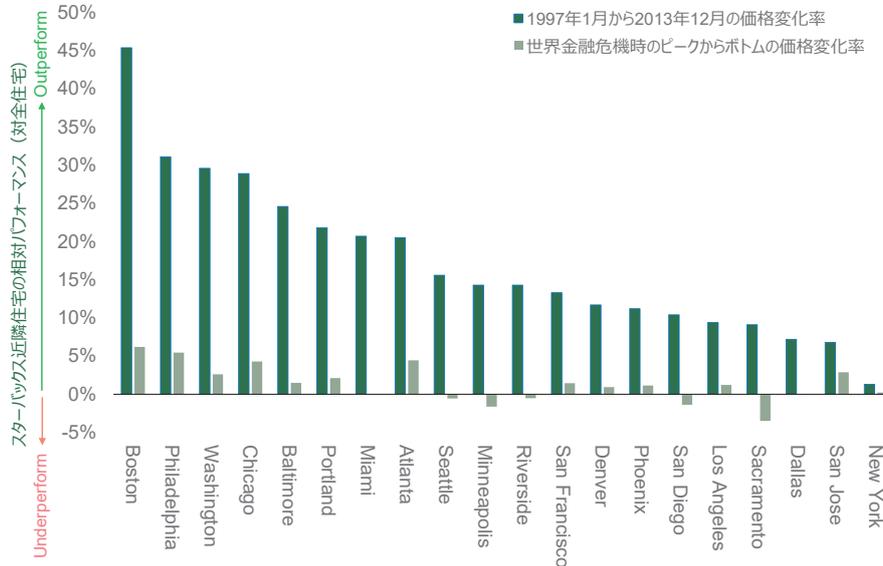
オフィス出社率指数やセンチメント指数などの新指数開発

(出所) 岡崎 陽介, 敦賀 智裕 (2015) 「ビッグデータを用いた経済・物価分析について— 研究事例のサーベイと景気ウォッチャー調査のテキスト分析の試み—」, 2015年6月, 日本銀行をもとにニッセイ基礎研究所作成

米不動産テック企業Zillowが示したStarbucks Effect



Starbucks近隣の住宅の価格変化率（対全住宅）

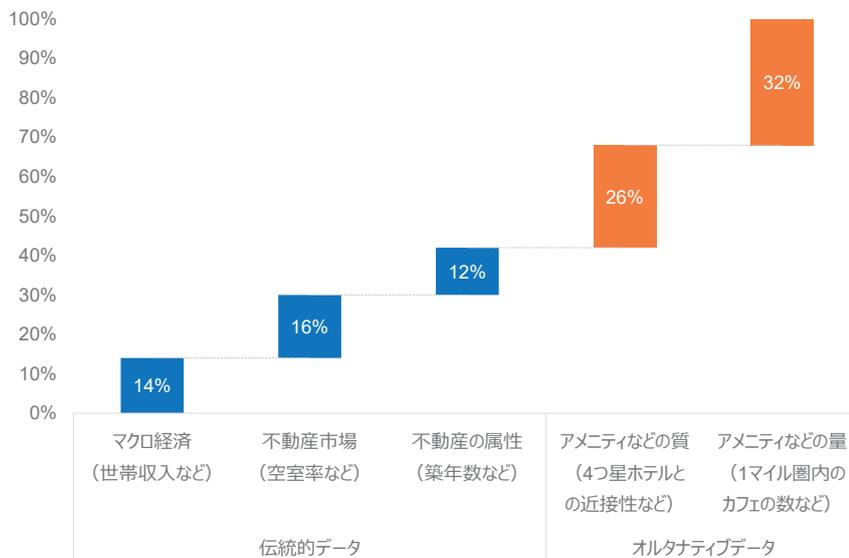


(注) スターバックス近隣 = スターバックス店舗から約400m圏内 (1/4マイル)
 (出所) Jamie Anderson (2015) "Starbucks: Inspiring and Nurturing the Human Spirit... by Caffeinating Home Values", Zillow, 13th Feb 2015, をもとにニッセイ基礎研究所作成

賃料上昇率の予測検出力の6割はオルタナティブデータによる



伝統的データとオルタナティブデータの賃料変化率の予測検出力



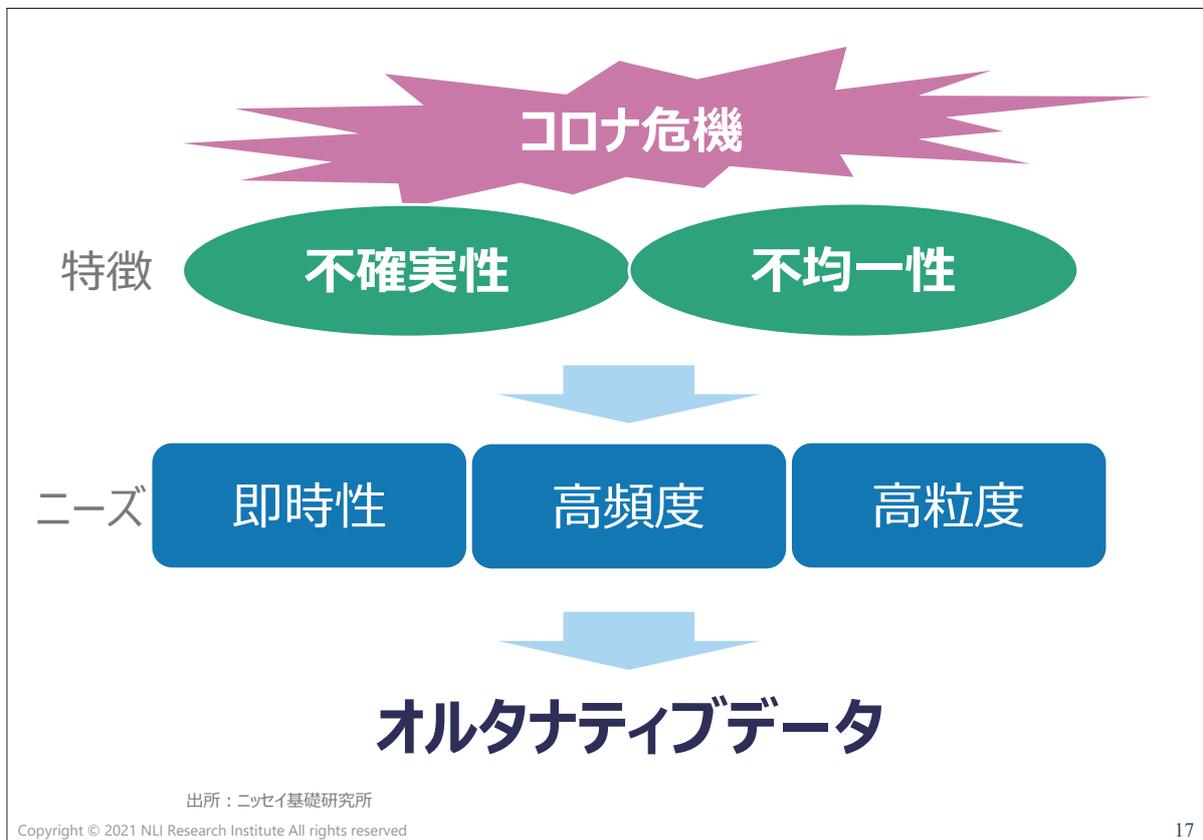
(出所) Gabriel Morgan Asaftei, Sudeep Doshi, John Means, and Aditya Sanghvi (2018) "Getting ahead of the market: How big data is transforming real estate" Urban Land Magazine, 5th Oct 2018, Urban Land Institute をもとにニッセイ基礎研究所作成

オルタナティブデータを活用する上での課題



課題	具体例
観測ノイズの存在	物理的なノイズやデータ自体のサンプルノイズ、サンプル対象の母集団の偏り
観測対象の特性変化	観測データと対象主体の経済活動の関係性が変化する場合、観測データの解釈が難しくなる
観測データの不連続性	統計の継続的な作成を目的としていないデータの場合、データの規格変更や更新停止等のリスクがある

(出所) 水門善之. (2021). “オルタナティブデータを用いた経済活動の把握” 人工知能, 36(3), 279-285



出所：ニッセイ基礎研究所

1. コロナ危機の特徴とオルタナティブデータの重要性

- ・ 世界金融危機とコロナ危機の違い
- ・ 不動産市場における「K字」とコロナ危機の循環的・構造的影響
- ・ オルタナティブデータの活用可能性

2. 不動産市場の動向

- ・ 不動産賃貸市場：ホテル・商業施設・賃貸住宅・物流施設・オフィス
- ・ 不動産投資市場：キャップレート・不動産取引額

3. テレワーク拡大のオフィス市場への影響

- ・ 東京におけるオフィス出社率の動向
- ・ 在宅勤務の課題とオフィスに求められるもの

ホテル

インバウンド需要消失と国内の移動自粛による深刻な影響が続く



RESEARCH

- ・ ワクチン接種の進展に伴い国内旅行客の回復が期待されるが、新型コロナ感染拡大の終息の見通しは立たず、予断を許さない状況が続いている

日本の延べ宿泊者数とホテルの人流データ・検索トレンドの推移
(2019年同月比)



(注) 人流データは、2020年10月期から2021年3月期のJ-REITの決算資料から308件の国内ホテル所在地を取得し、その中心点から半径30mの推計来訪者数を、クロスロケーションズが提供する位置情報データのプラットフォーム「Location AI Platform (以下「LAP」という)」から集計した。また、検索トレンドは、米Google社の「Google Trends」から「ホテル」の検索回数を取ったもの。
(出所) クロスロケーションズ, Google, 観光庁のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

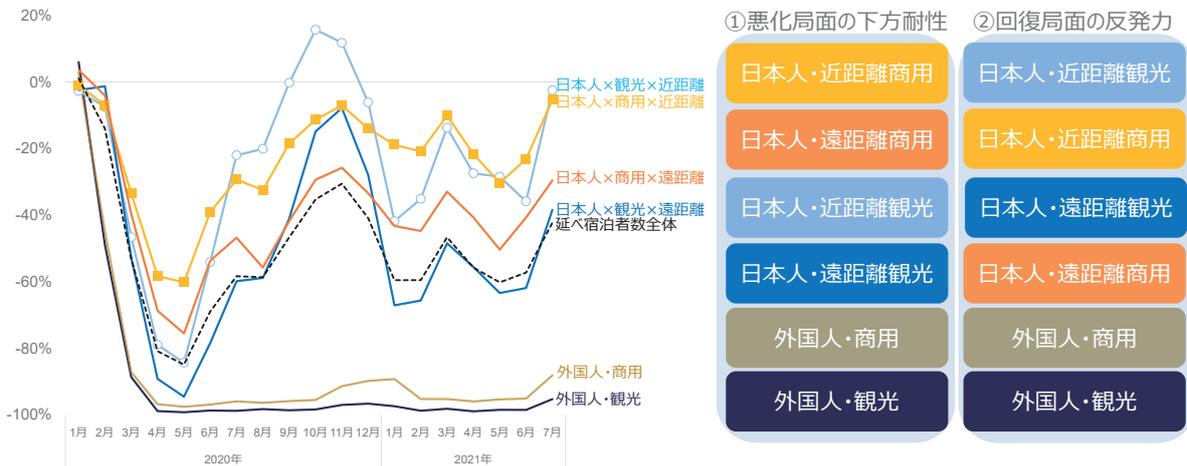
ホテル

コロナ禍における悪化局面と回復局面のパフォーマンスはセグメント毎に相違



- 悪化局面は「商用」、回復局面は「観光」がアウトパフォーム。コロナ禍においては特に「近距離」が底堅い
- 長期的な観点では、「商用」の出張が構造的に減少するかが焦点

セグメント別の延べ宿泊者数（2019年同月比）

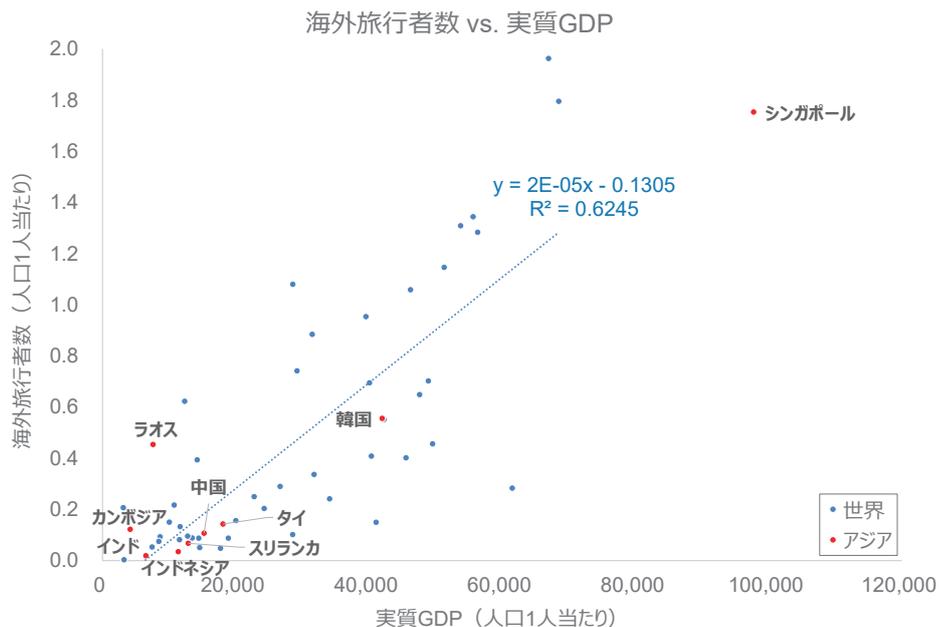


(注) 観光目的の宿泊者が50%以上の宿泊施設を「観光」、50%未満の宿泊施設を「商用」、県内からの宿泊者を「近距離」、県外からの宿泊者を「遠距離」とした。
 (出所) 観光庁のデータもとにニッセイ基礎研究所作成

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

ホテル

長期的には東アジアの成長の果実を享受できることが期待される



(注) 2018年時点。世界は人口8百万人以上の国（アジア含む）。実質GDPは購買力平価ベースのドル建て。アジアの国名をラベリング。
 (出所) 世界銀行のデータもとにニッセイ基礎研究所作成

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

商業施設

“Amazon Effect”がコロナ前の商業施設の主要テーマ



米REIT市場における商業施設と物流施設のトータルリターン推移
(FTSE NAREIT All Equity REITs Index対比, 2014年末=100)



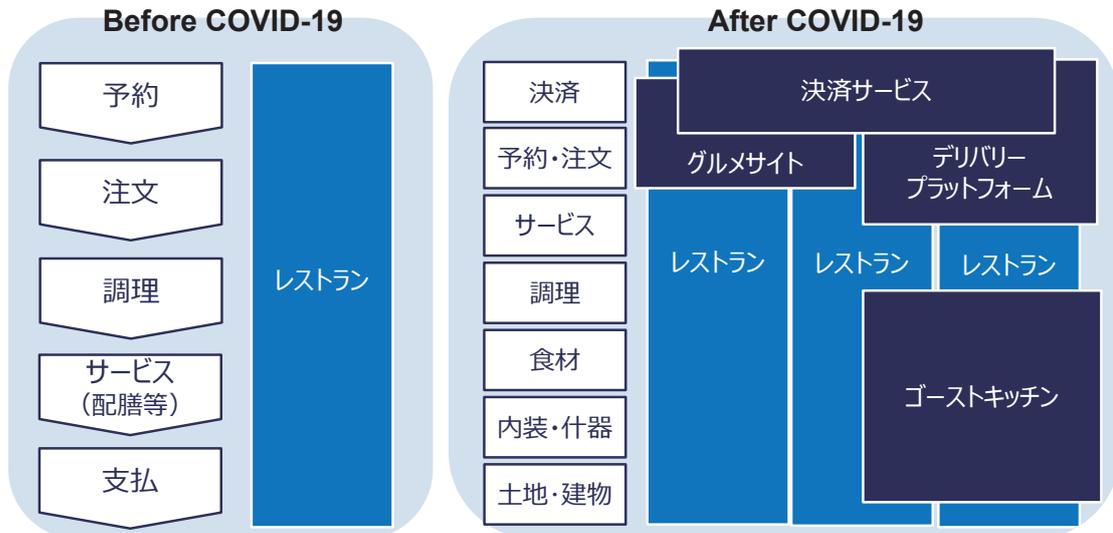
(注) 物流施設は同サブセクターを含む産業セクターの指数
(出所) Bloombergのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

商業施設

コト消費でAmazon Effectが加速する可能性



- デジタル化の進展により外食産業のモジュール化・レイヤー化が進む可能性
- 他にも、映画館やゲームセンターなどの娯楽でも同様の傾向が進展か？



(出所) ニッセイ基礎研究所作成

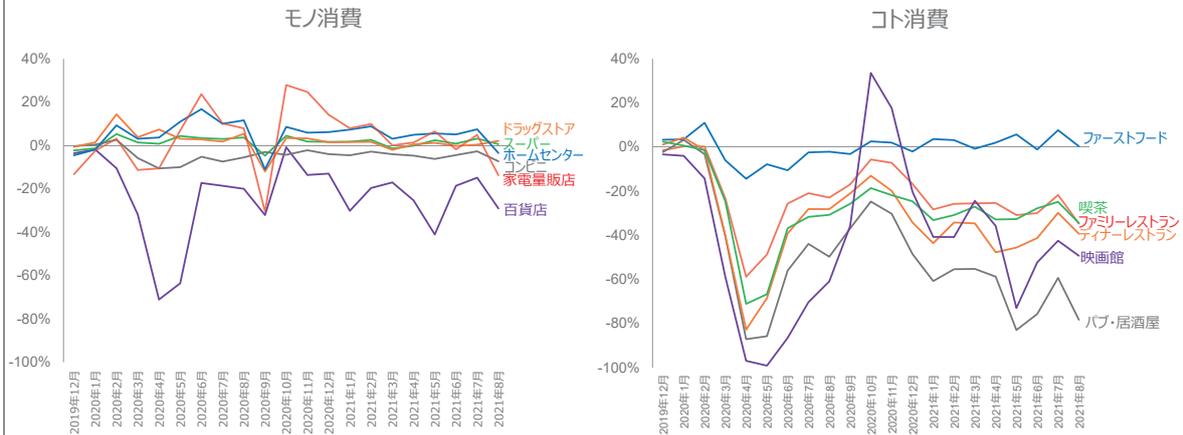
商業施設

全体として大きな影響を受けるも業態間で明暗が分かれる



- 消費動向は「生活必需品」、「巣ごもり消費」、「裁量型消費・コト消費」で傾向が異なる

商業施設の主要テナント業態の月次販売額 (2019年同月比)



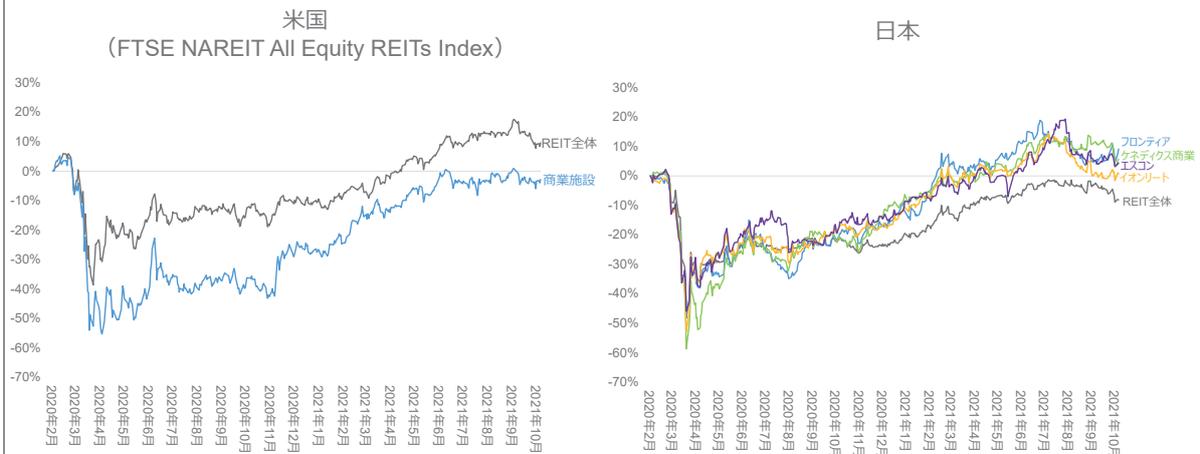
(注) スーパー・コンビニ・百貨店は既存店ベース、ホームセンター・家電量販店・ドラッグストア・飲食店は全店ベースから店舗数変化率を差し引いた、映画館は全店ベース(出所) 経済産業省, 日本フランチャイズチェーン協会, 日本フードサービス協会, 東宝株式会社をもとにニッセイ基礎研究所作成

商業施設

コロナ禍によりディフェンシブな商業施設への再評価？



REIT全体 vs. 商業施設 (2020年1月31日対比)



(注) 2020年1月31日を基準とした騰落率。日本の商業施設セクターは、J-REIT.jpで商業施設特化型に分類される4投資法人。(出所) Bloombergのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

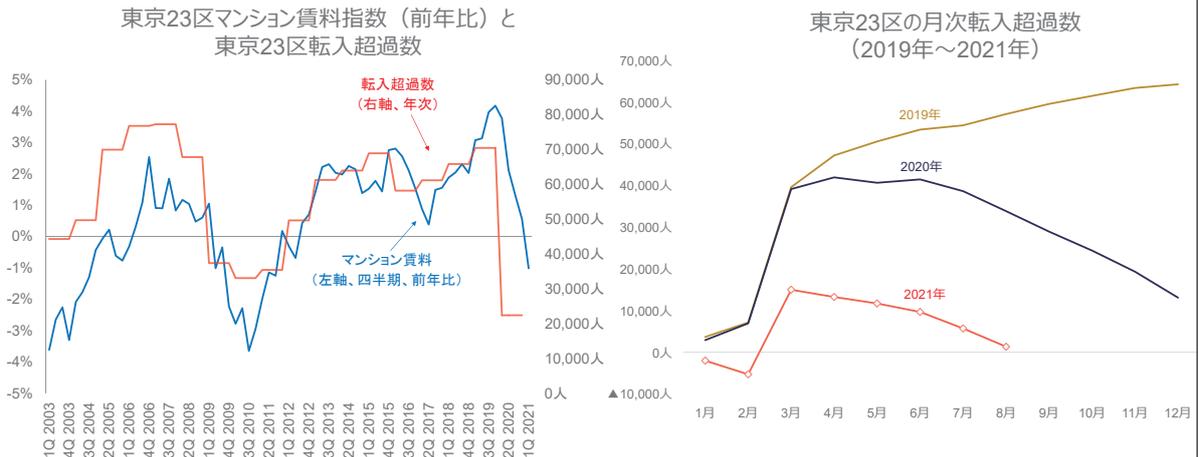
賃貸住宅

賃貸住宅の賃貸収入は依然底堅いが、楽観はできず



- コロナ禍により入退去が滞るなどの影響はあるものの、ディフェンシブなセクターとしての評価は変わらず
- 堅調な賃貸住宅市況を後押ししてきた都心部への人口流入が鈍化傾向に

東京のマンション賃料と転入超過数



物流施設

eコマースの需要拡大による追い風が期待され堅調に推移



- 首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率は、Eコマース需要が牽引し、過去最低水準
- 景気低迷が長期化すれば、消費や生産が減少することで、その影響は避けられない

大型マルチテナント型物流施設の空室率



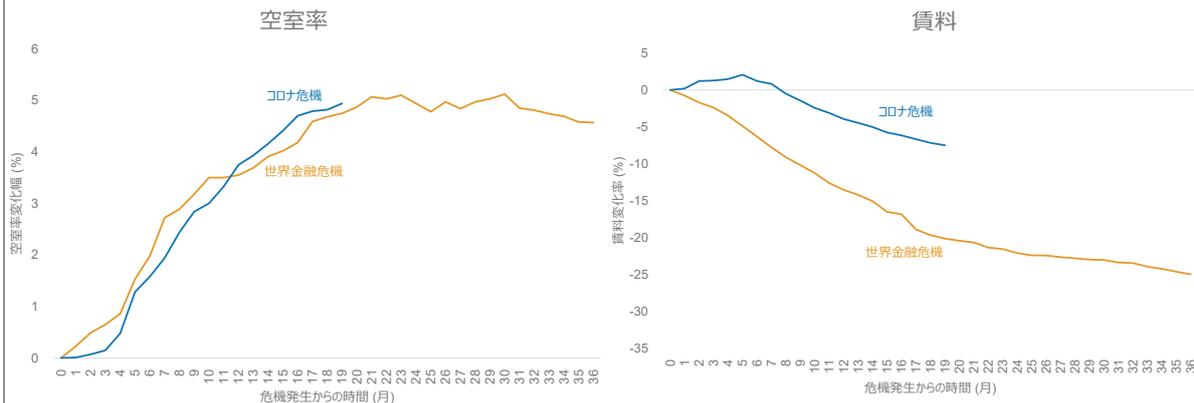
オフィス 世界金融危機との相違点(1)

空室率の上昇ペースは世界金融危機後と同じだが、賃料下落ペースは緩やか



- 米金融大手リーマン・ブラザーズが破綻した2008年9月とコロナ危機の2020年2月を基準時点として、その後の空室率と賃料の変化を比較すると、コロナ危機では空室率が大幅に上昇したにもかかわらず、賃料下落は小幅にとどまることがわかる

東京都心5区オフィス市場の調整ペースの比較
世界金融危機 vs. コロナ危機



(注) 基準時点は、世界金融危機 = 2008年9月、コロナ危機 = 2020年2月。
(出所) 三鬼商事のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成。

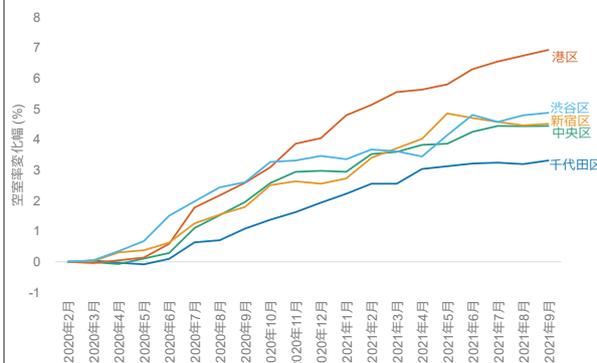
オフィス 世界金融危機との相違点(2)

コロナ危機は世界金融危機と比べエリア間格差が大きい

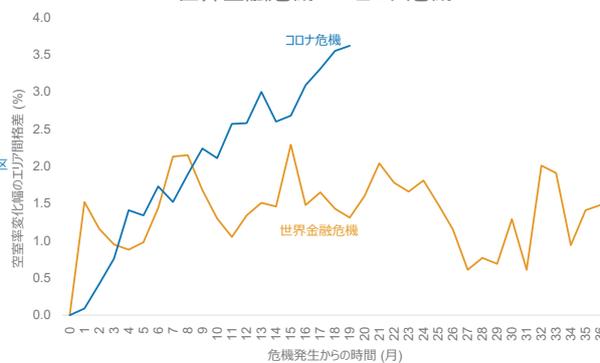


- コロナ危機における東京都心5区の空室率の上昇幅は、千代田区に対して港区が大きく上昇しており、世界金融危機と比較して、エリア間でオフィス市況の悪化度合いの差が大きい → 総悲観とはなっていない

コロナ危機における東京都心5区の空室率上昇幅



東京都心5区の空室率のエリア間格差
世界金融危機 vs. コロナ危機



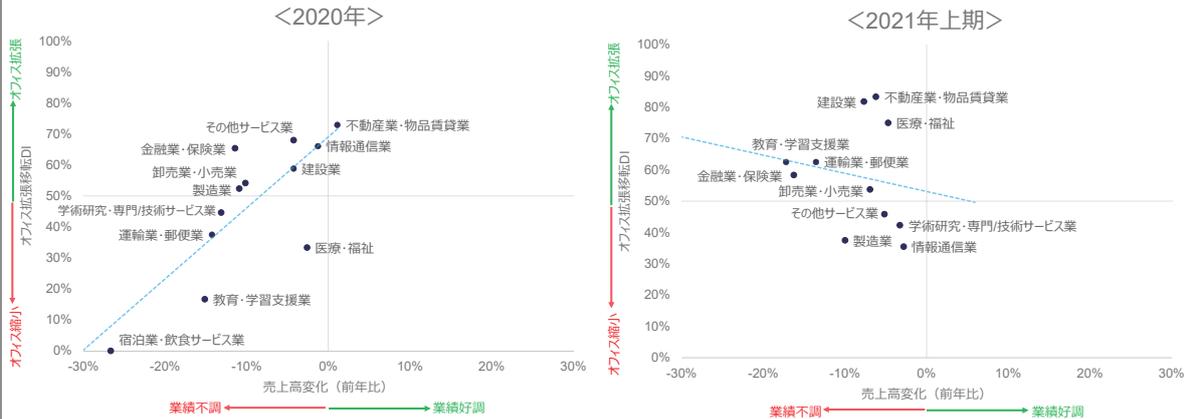
(注) エリア間格差は最もパフォーマンスの良かった区と悪かった区の比較。基準時点は、世界金融危機 = 2008年9月、コロナ危機 = 2020年2月。
(出所) 三鬼商事のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成。

業績悪化を理由とした縮小移転は昨年で一巡 → オフィス再構築による縮小移転が顕在化の可能性



- オフィス市場が調整した理由として、コロナ禍を起点とした、(1) 企業業績悪化、(2) テレワーク拡大によるオフィス再構築、が指摘された

業種別のオフィス拡張移転DI vs. 売上高の変動（東京圏）



(注) 金融業・保険業は経常利益，他の業種は売上高。2021年上期の売上高変化は、2021年第1四半期までの4四半期合計 (出所) オフィス拡張移転DI：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所，売上高・経常利益：財務省

情報通信業や製造業の一部企業ではオフィス見直しの動き



オフィス戦略見直し方針・移転事例

会社名	オフィス戦略見直し方針・移転事例
ヤフー	紀尾井タワーと赤坂Kタワーのオフィス面積40%を削減
DeNA	本社を渋谷ヒカリエからWeWork渋谷スクランブルスクエアに移転し座席数を4分の1に削減
コロプラ	恵比寿ガーデンプレイスタワーの本社の約40%を削減
ワークスアプリケーションズ	本社をアーク森ビルからWeWork半蔵門Prex Southに移転し座席数を約3分の1に削減
富士通	国内のグループ会社を含めたオフィス面積を2023年3月末までに50%削減
東芝	国内のオフィス面積の約30%を削減する方向で検討
クボタ	東京都内の拠点を本社を構える京橋トラストタワーに集約し面積を30%削減

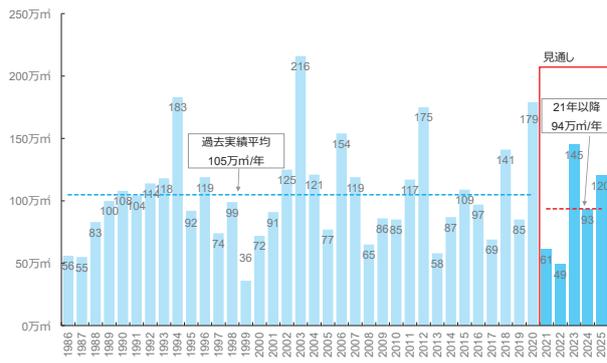
(出所) 日本経済新聞，日経BP社，各社発表をもとにニッセイ基礎研究所作成

2021年、2022年の新規供給は小幅にとどまり、今後の注目は2023年以降の新築ビルへ



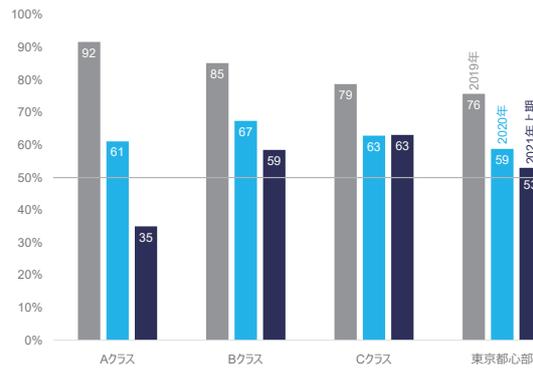
- 2021年～2022年は新規供給が少なく、空室率が急上昇する懸念は大きくない
- Aクラスビルでの拡張意欲が低く、2023年以降の新築ビルで順調に内定が進むかに注目

大規模ビル供給量推移（東京23区）



(出所) 森ビル

ビルクラス別のオフィス拡張移転DIの推移（東京都心部）



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

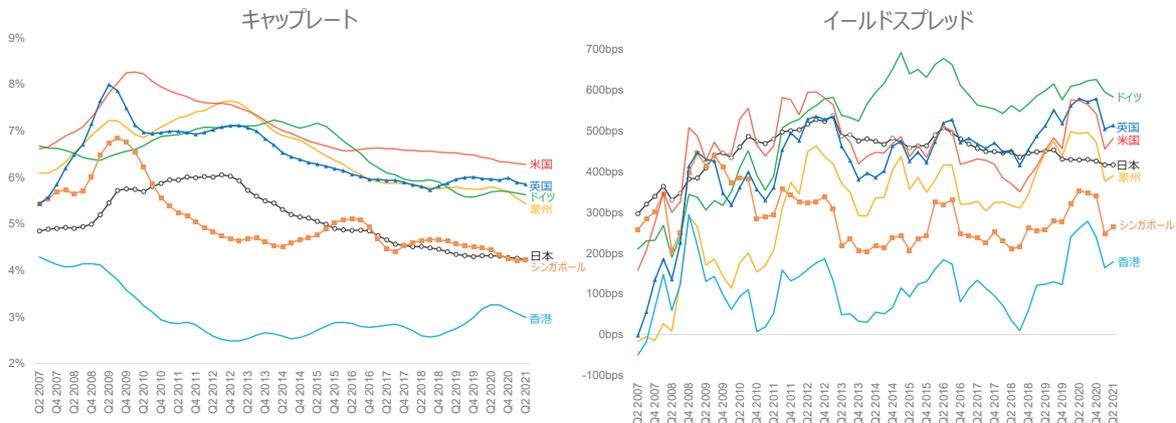
不動産投資市場

各国中銀の緩和策によるカネ余りが不動産価格を下支え



- 商業用不動産のキャップレートは横ばいで推移しており、世界金融危機とは様相が異なる
- イールドスプレッドはコロナ禍において金利低下を背景に拡大したが、2021年Q1に縮小に転じる。金利変動が小さい日本や欧州は概ね横ばい

主要各国のキャップレートとイールドスプレッド



(注) 5百万米ドル以上のオフィス、商業施設、物流施設の取引データをもとにヘドニック法により算出
(出所) Real Capital Analyticsをもとにニッセイ基礎研究所作成

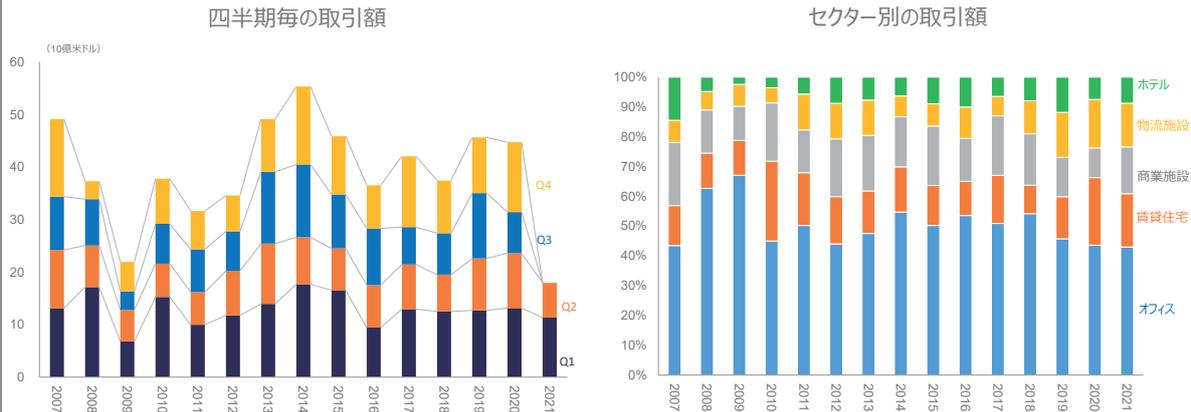
不動産投資市場

日本はコロナ禍において安定した不動産市場としての評価



- 世界金融危機と異なり，海外投資家が不動産取引を牽引
- ディフェンシブな物流施設と賃貸住宅が堅調な一方，ホテルとオフィスが減少傾向

日本の商業用不動産取引額



(注) 2021YTDは2021年第1四半期までのデータ。10百万米ドル以上の取引データを集計。
 (出所) Real Capital Analyticsをもとにニッセイ基礎研究所作成

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

1. コロナ危機の特徴とオルタナティブデータの重要性

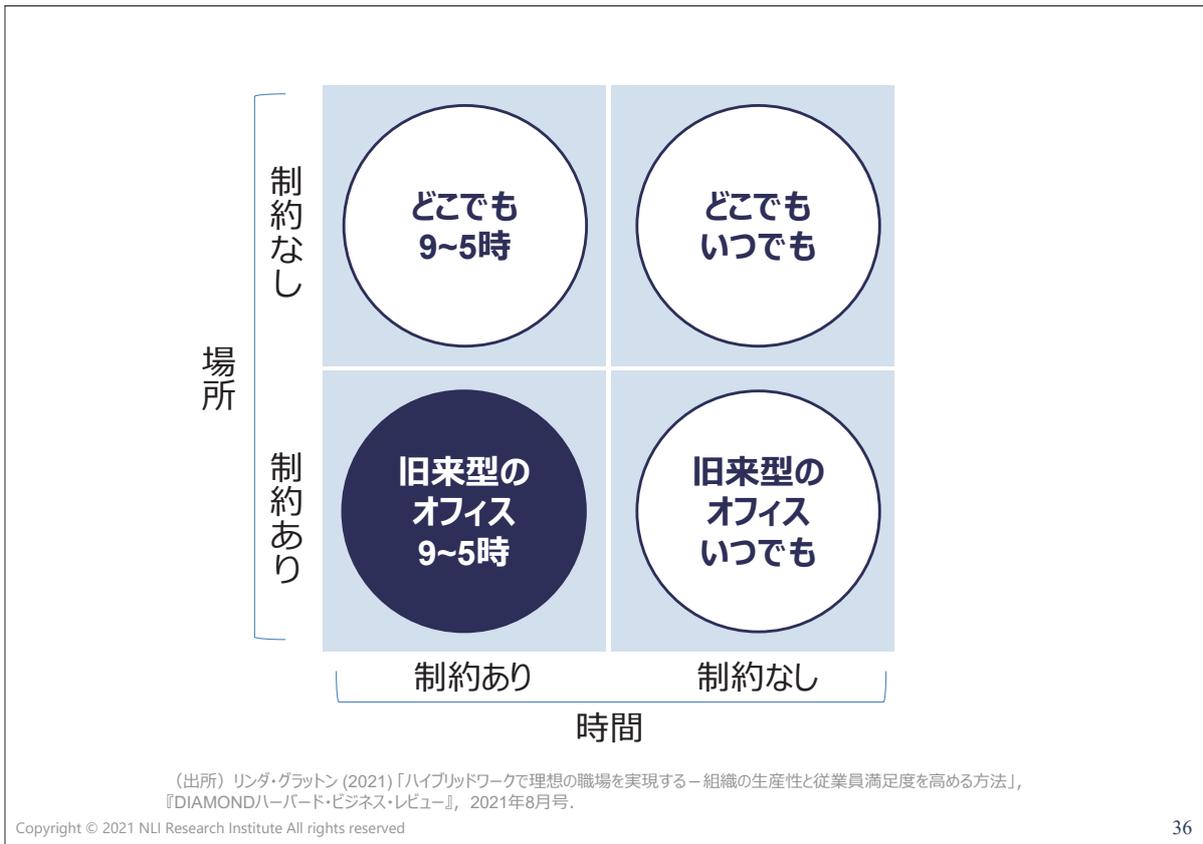
- 世界金融危機とコロナ危機の違い
- 不動産市場における「K字」とコロナ危機の循環的・構造的影響
- オルタナティブデータの活用可能性

2. 不動産市場の動向

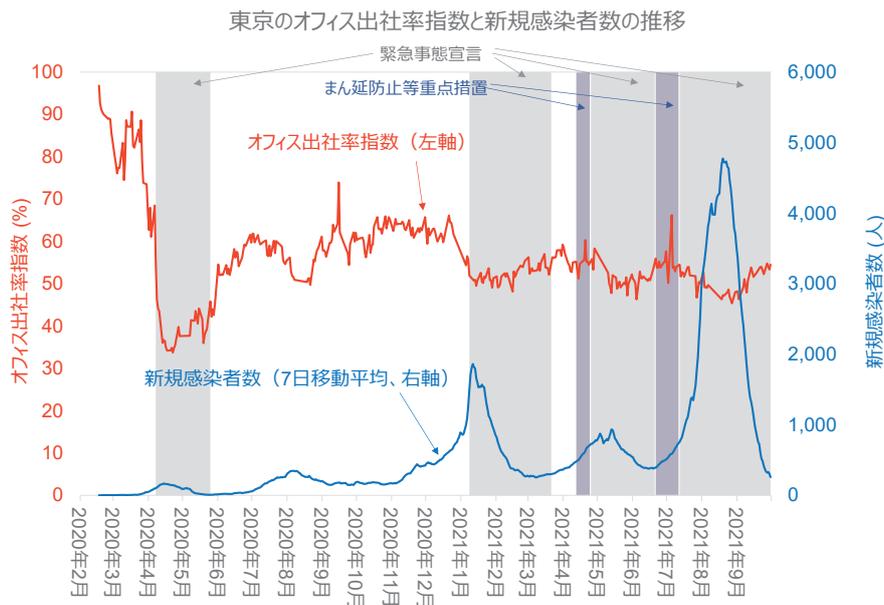
- 不動産賃貸市場：ホテル・商業施設・賃貸住宅・物流施設・オフィス
- 不動産投資市場：キャップレート・不動産取引額

3. テレワーク拡大のオフィス市場への影響

- 東京におけるオフィス出社率の動向
- 在宅勤務の課題とオフィスに求められるもの

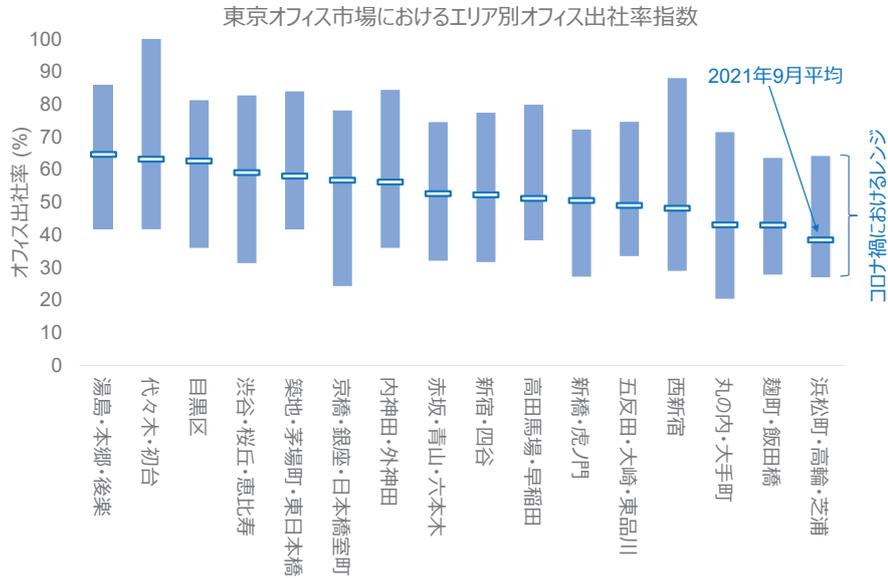


コロナ禍において強制的に在宅勤務を経験



(注) 2021年9月30日時点。
(出所) クロスレイションズ・ニッセイ基礎研究所, 厚生労働省のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

業種や企業規模などによりポストコロナの働き方が異なる可能性があり、エリア毎に異なるオフィス出社率が今後の投資パフォーマンスを左右？

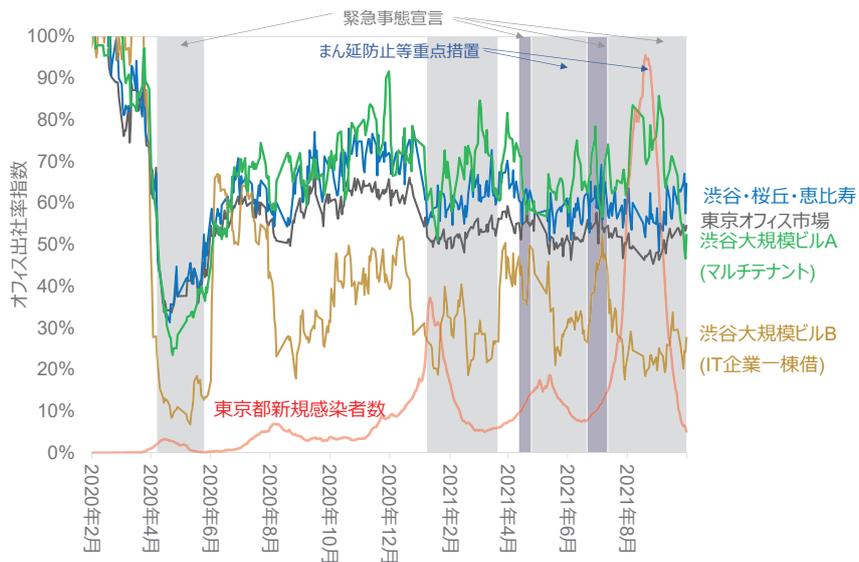


(注) 2021年9月30日時点。コロナ禍におけるレンジは、2020年2月17日以降の最小値と、最小値をつけた後の最大値のレンジ。
 (出所) クロスロケーションズ・ニッセイ基礎研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

人流データをもとにした個別ビル分析の可能性



渋谷・桜丘・恵比寿エリアの個別ビルの分析イメージ

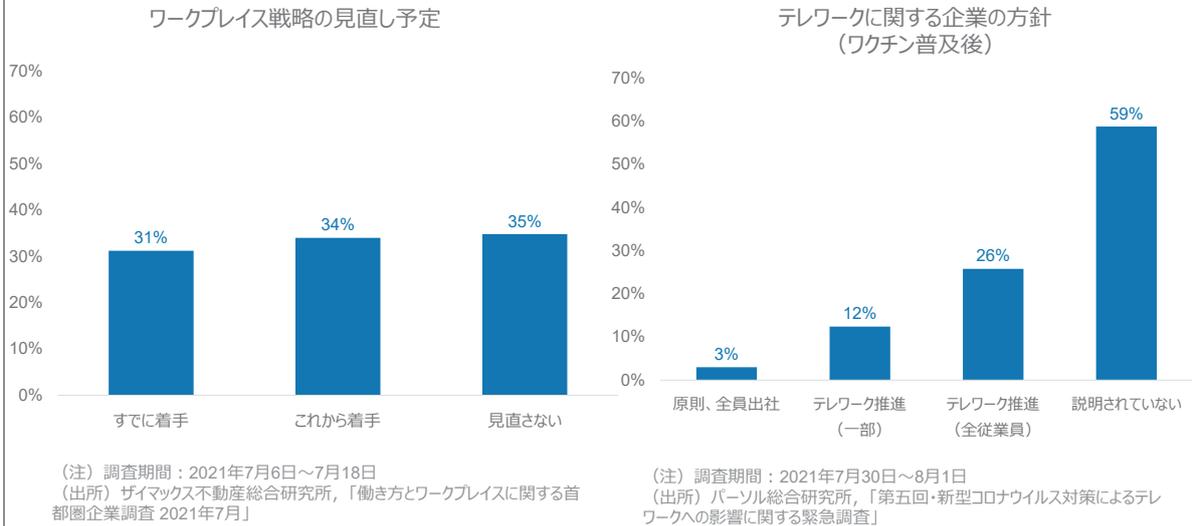


(注) 2021年9月30日時点。
 (出所) クロスロケーションズ・ニッセイ基礎研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成。

今後のワークプレイス戦略等の方針が定まっていない企業も多い



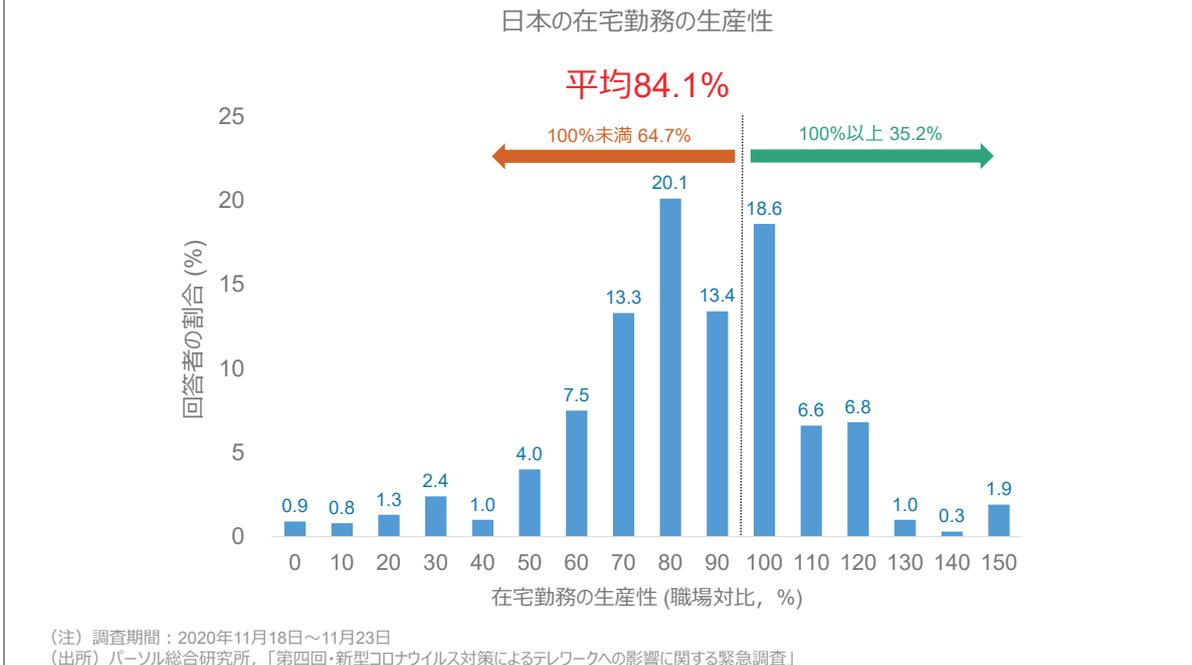
RESEARCH



在宅勤務の生産性は低下も、業種や職種、企業によって大きく異なる



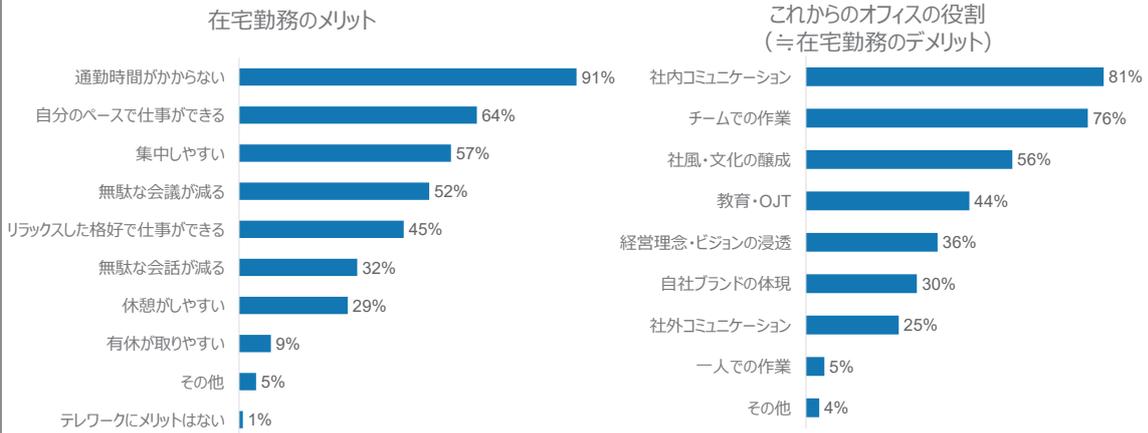
RESEARCH



明確になった在宅勤務のメリットとデメリット



- 在宅勤務の最大のメリットは、移動時間の節約
- デメリットは、(1) コミュニケーションやコラボレーション、(2) 教育・OJT、(3) 社風・文化の醸成や経営理念の浸透

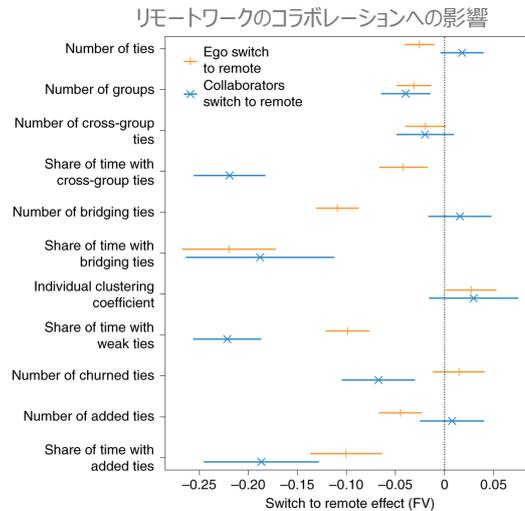


(出所) 月刊総務「これからの働き方は「オフィスとテレワークの融合」が7割超 新型コロナでオフィスの見直しは「専有面積の縮小」」, 2020年8月25日

ハイブリッドな働き方は長期的に生産性が低下する恐れ



- マイクロソフトの研究によれば、リモートワークは従業員間のコラボレーションをタコソボ化・固定化を招く。ハイブリッドな組織ではその悪影響がリモートワーク者だけでなくオフィス勤務者にも及ぶ (Yang et al, 2021)



(注) 日本語訳はニッセイ基礎研究所
 (出所) Yang, L., Holtz, D., Jaffe, S. et al. The effects of remote work on collaboration among information workers. Nat Hum Behav (2021).
<https://doi.org/10.1038/s41562-021-01196-4>

ハイブリッドな働き方には生産性以外にも公平性に課題



- オフィス勤務者が考える在宅勤務者の生産性はオフィスの50%と在宅勤務者の自己評価より著しく低い (Morikawa, 2021)



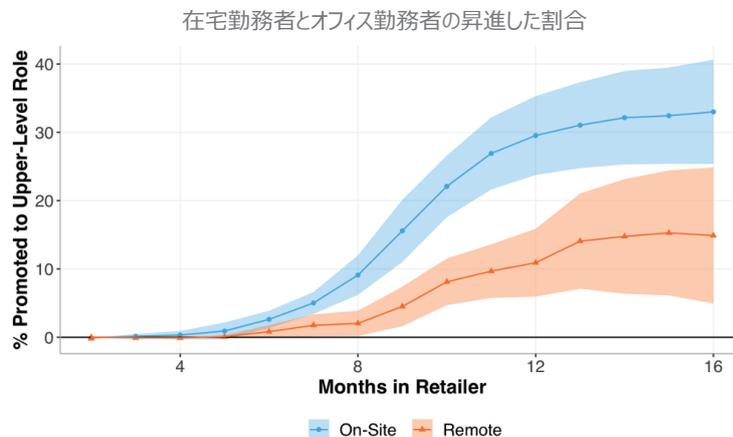
(出所) Morikawa, Masayuki (2021), "Productivity of Working from Home during the COVID-19 Pandemic: Panel Data Analysis", RIETI Discussion Paper Series 21-E-078, September 2021.

Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

在宅勤務は人事評価が下がるとの公平性への懸念が、逆選択をもたらす可能性



- 米国の大手eコマース企業のコールセンターを対象とした研究によれば、在宅勤務は生産性を8%向上
- 在宅勤務者が1年目に昇進した割合はオフィス勤務者より20%低い
- 在宅勤務として採用された従業員の生産性は、オフィス勤務として採用された従業員より18%低い (Emanuel and Harrington, 2021)



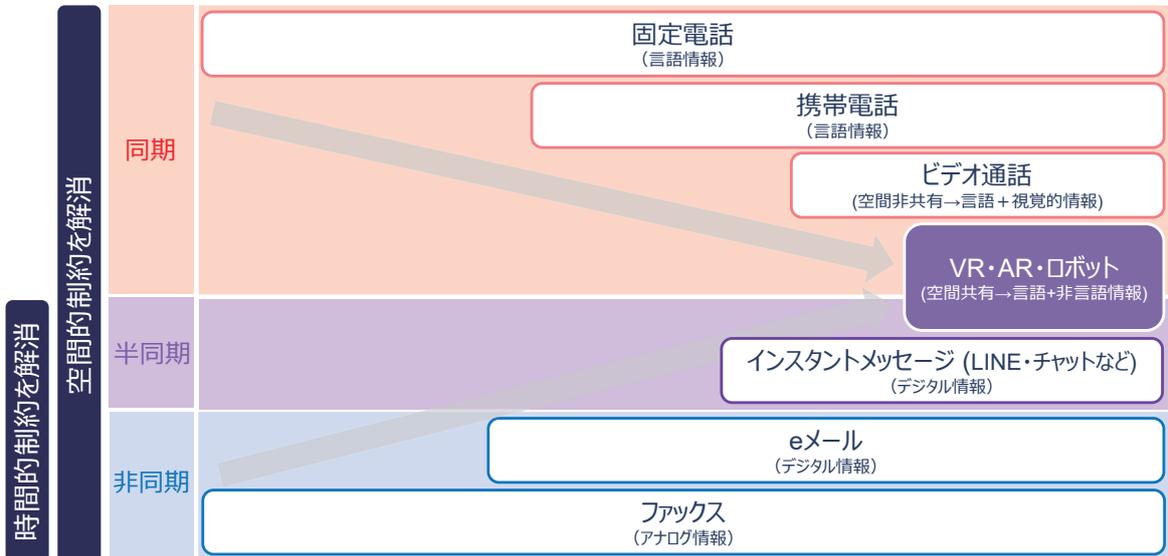
Notes: This figure plots the share of workers who have been promoted on the y-axis as a function of their tenure at the retailer on the x-axis. On-site workers are pictured in blue circles and remote workers in orange triangles. The error ribbons reflects 95% confidence intervals with standard errors clustered at the worker level.

(出所) Emma Harrington and Natalia Emanuel, Working Paper. "Working Remotely? Selection, Treatment, and Market Provision of Remote Work (JMP)". Copyright © 2021 NLI Research Institute All rights reserved

テクノロジーの進展により情報を有効に伝達することは徐々に可能に・・・ しかし依然として空間の共有はできない



遠隔コミュニケーション技術の進展



(出所) 2017年度Advanced情報共有研究会「リアルタイムコミュニケーションの今後について」などを参考にニッセイ基礎研究所作成

テクノロジーの進歩が経済活動を場所からアンバンドルしてきた



	18世紀後半	19世紀後半	20世紀後半	21世紀初頭
	第一次産業革命	第二次産業革命	第三次産業革命	第四次産業革命
	Society3.0 (工業社会)		Society4.0 (情報社会)	Society5.0 (最適化・自律社会)
エネルギー	蒸気・石炭	電力・石油		自然エネルギー 水素・原子力
移動手段	船・鉄道	自動車・飛行機		自動運転車 ドローン
通信ネットワーク	郵便局網	電話網 電報網	固定通信 インターネット	移動通信 インターネット
通信インターフェース	手紙	電話・電報	パソコン (Internet of Information)	モバイル (Internet of Things)
グローバル化 するもの	モノ (生産と消費の分離)		工場 (製造工程の分離) (労働集約業務アウトソース)	オフィス (サービス工程の分離) (デスクワークアウトソース)

(参考文献)

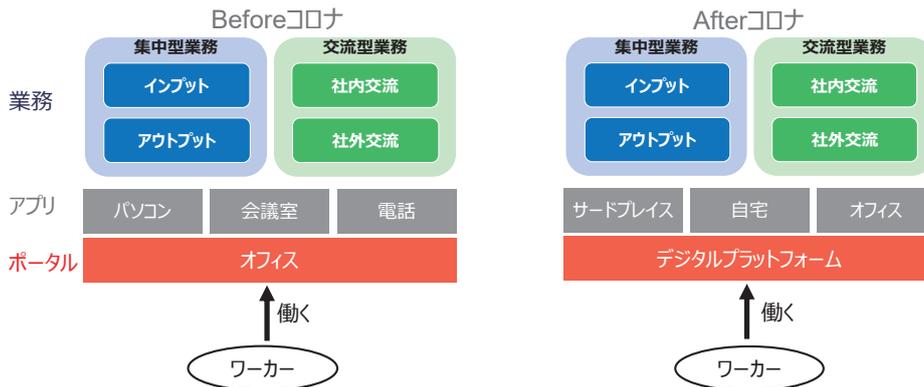
- ・ カール・B・フレイ (2020) 『テクノロジーの世界経済史 ヒル・ゲイツのパラドックス』, 日経BP
- ・ リチャード・ポールドウィン (2018) 『世界経済 大いなる収斂 ITがもたらす新次元のグローバル化』, 日本経済新聞出版
- ・ リチャード・ポールドウィン (2019) 『GLOBOTICS (グローバルティクス) グローバル化+ロボット化がもたらす大激変』, 日本経済新聞出版
- ・ 木村福成 (2018) 「生産ネットワークとアンバンドリング ―概念枠組みの再整理と理論・実証・政策論―」, 財務省財務総合政策研究所『ファンシヤルレビュー』, 平成30年第3号(通巻第135号) 2018年11月
- ・ オムロン「未来を描く『SINIC理論』 | 経営の羅針盤-SINIC理論 | 企業理念経営について」, (2020年12月7日閲覧)

ハイブリッドな働き方によりオフィスは仕事のポータルからアプリへ



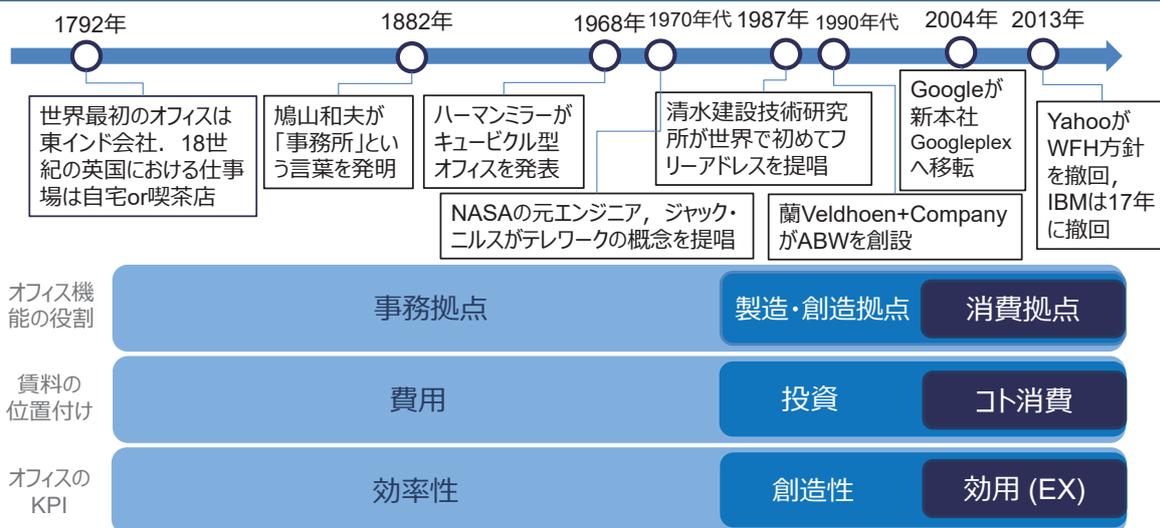
- ポータルとは大きな建物の玄関を意味する (e.g. ポータルサイト)
- オフィスは「仕事のポータル」としての役割から選択肢の一つである「アプリ」へ
- オフィス・ネットワークやWorkplace as a Serviceの拡大

Before vs. Afterコロナにおける仕事のポータル



(出所) ニッセイ基礎研究所作成

事務・製造拠点から創造・消費拠点である「プラットフォーム型オフィス」へ



(参考文献)

- 清水建設 (2018) 「日本の未来を変えてゆく進化し続けるワークプレイス」, 2018年5月27日
- 読売新聞 (2009) 「編集手帳」, 2009年6月20日
- BBC.com (2013) "How Office was invented", 2013年7月21日
- Cushman & Wakefield (2020) "PURPOSE OF PLACE - HISTORY AND FUTURE OF THE OFFICE"
- Kelsey Gripenstraw and Anne Noyes Saini (2020), "A Brief history of the Modern Office", HBR.org, July 15, 2020
- Jerry Useem, "When Working From Home Doesn't Work", The Atlantic, November 2017

プラットフォーム型オフィス

“We tend to overestimate the effect of a technology in the short run and underestimate the effect in the long run.”

人類はテクノロジーの影響を、
短期的には過大評価し、
長期的には過小評価する傾向にある。

ロイ・アマラ
未来科学者