

「働き方改革」が不動産マーケットに及ぼす影響とは

オラガ総研株式会社 代表取締役 牧野 知弘

1995年8月に英語版として世界12か国で発売されたWindows95はデスクトップOSの標準仕様となり、11月に発売された日本でも多くの企業で採用され、仕事の仕方に大きな変容をもたらしたことは記憶に新しいかと思う。以降、オフィスのデスクには一人一台、Windows95を搭載したパソコンが置かれ、インターネットを駆使しながら資料作成やスケジュール管理をするようになり、人々の働き方は大きく変わった。

翻って現代。今後の人口減少と年齢構成の高齢化は働き手の不足を招くとして、政府は働き方改革を提唱している。これからの日本経済を支えていくには労働者一人一人の生産性をあげていかなければならない。いっぽうで長時間労働の蔓延は労働者の健康を蝕み、生産性を減じることにつながるのでこれを縮小、排除していかなければならない。また同一労働同一賃金の原則のもと非正規雇用の処遇を改善する必要もある。ということで、政府は9つにもわたる課題テーマを掲げ、民間企業に対して労働環境の改善を促している。

この施策の内容はともかく、実は勤労者の働き方はすでに一大転換点を迎えている。

最近テレワークといって会社には出社せずに自宅や自宅近く、あるいは取引先の近くのサテライトオフィスなどで働く人が増えている。平日の昼間、都心にあるスターバックスやタリーズを覗けば、店に設えてある大型のデスクにはパソコンや情報端末を操るワーカーたちがてんこ盛りだ。

コワーキング施設も大流行りだ。コワーキング施設は、その施設の会員がオフィスを自由に使えるというもので、中で会議や打ち合わせをする、一人で仕事をする、チームで一緒に目標達成まで会社から離れて仕事をすることも可能だ。

こうした施設は当初はスタートアップ企業のためのシェアオフィスのようなものと考えられていたが、日本に上陸した米国のWeWorkや三井不動産が展開するWORKSTYLINGの会員の多くは大企業というのが実態である。企業にとってはオフィス経費は重たい固定費である。社員を放し飼いにしてこうした施設を利用させれば、経費削減につながる。

私の知り合いのある大手製造業の若手社員は、一週間のうち会社に出社するのは1、2日程度、しかも9時から5時まで会社の机にずっと座ることはないと言う。彼は自宅近くのコワーキング施設で働き、夕方は子供を保育園に迎えに行き、そのまま自宅に帰ることも多いそうだが、業務に支障が出たことはないと言う。

また、私の知り合いの関係する会社は、ソフトウェアの会社で社員は30名ほどのベンチャー企業だが、何と社屋がないのだという。本社としては社長の自宅が登記されているが、社員は日本全国の

都道府県に散らばり、情報端末だけを使って仕事をしているのだそうだ。社長も実は社員全員とは面談したことがないというから驚き以外の何物でもない。業種柄ということはあるのだろうが、実は確固たる組織やオフィスを持たずとも世の中はスムーズに仕事ができるようになってきているのだ。

さてこうした働き方改革がもっと進化していくと不動産マーケットにはどんな変化が訪れるのだろうか。

大きなオフィススペースが必要なくなり、各人が自宅近くのコワーキング施設で働き、情報端末で本社サイドとやり取りを行うことが一般的になると、都心部で今大量に建設されているオフィスの需給バランスが崩れる可能性がある。東京都心部のオフィス空室率は1%台に突入しているが、こうしたマーケットに大きな影響を与えるかもしれない。現在のところコワーキング施設が新築ビルの有力テナントとして台頭していると言われるが、オフィスビル業界にとって実は「諸刃の剣」あるいは「タコ足食い」になっていく危険をはらんでいる。

いっぽうで、ほとんどの社員が自宅近くのコワーキング施設に徒歩や自転車で行って好きな時間に仕事をする。月に一回程度都心の本社に出てきて打合せや顔合わせをする。副業も自由なので、ネット上などで会社とはまったく異なる人と付き合い、別の収入を得る。こんなワーキングスタイルになれば、住宅選びはどうなるだろうか。

通勤という勤労者では当たり前だったライフスタイルが変わるかもしれない。通勤時間はほとんどなくなり、夫婦、家族が街で過ごす時間が増えるようになる。その結果「家選び」は夫婦とも通勤を重視して鉄道主要ターミナルの駅徒歩7分以内などといっていた選択基準が大変容するかもしれない。つまり、交通利便性重視での家選びが「住む」だけでなく、「働く」「遊ぶ」「憩う」などすべての要素が詰まった「街を選ぶ」動きに替わる可能性があるのではないだろうか。

働き方改革は実はWindows95がオフィスにもたらした革命以上に大きな影響を不動産マーケットに与える可能性がある。そしてその足音は意外と早く迫ってきそうなのだ。