

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」へ転換していけば、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です。

オフィスは集約と分散へ

従来のオフィスは、都心部に社員が同じ場所を同一に勤務する「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ところ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。オフィス面積を小さくすることができ、コスト削減につながることが可能です。また、オフィスが分散していることで通勤時間が軽減。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、テレワークによる働く場所の変化ではないでしょうか。

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持っているのは、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、さ)に、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。

「分散型」へ転換していけば、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です。一方で、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調整も整えられているもの、オフィスワーカーの働きやすさ、それによって生産性を上げていけるかという観点では課題がありました。まずは、コロナ禍に欠かせない感染症対策や衛生管理。これに対しては、非接触型のキーや体温計(サーモグラフィ)などの導入を検討しました。

そして、共用エリア。当初の計画では、オフィスワーカーがコミュニケーションを図り、創造性を高めるミューン。新しいワークプレイスにふさわしい空間とは、私が実際に携わったシェアオフィスの例をご紹介します。

個室のためセキュリティが高く、通信環境も整えられているものの、オフィスワーカーの働きやすさ、それによって生産性を上げていけるかという観点では課題がありました。まずは、コロナ禍に欠かせない感染症対策や衛生管理。これに対しては、非接触型のキーや体温計(サーモグラフィ)などの導入を検討しました。

今回取り上げた働き方改革をはじめ、SDGsやESGなどさまざまな課題に対応していくことが、新たなニューノーマル時代のオフィスビルのあり方を考える鍵となるでしょう。

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。
(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。



むかえ不動産鑑定事務所
不動産鑑定士
向永 隆則

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/