

コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？

主任研究員 藤井 和之

政府が4月に緊急事態宣言を発令したことから在宅勤務を導入する会社が増加しました。

東京商工リサーチのアンケート¹によると緊急事態宣言中に在宅勤務を実施した大企業は83.0%、中小企業は52.2%にのぼります。富士通や日立のように、宣言解除後もテレワークを継続することを発表した会社がある一方で、伊藤忠商事のように全員出社に切り替えた会社もあります。

パーソル研究所の調査²によると宣言解除後の5月29日～6月2日には、すでに在宅勤務者が減少していたことが報告されています。宣言解除後に出社へ切り替えた、もしくはテレワーク回数を削減した会社は多いのではないのでしょうか。本稿執筆時点（7月中旬）には、出勤者は更に増加しているように思われます。

さて、最近メディアで「テレワークが浸透すると郊外や地方居住者が増加するのではないか」ということがたびたび取り上げられています。そこで今回は、今後の人の動きについて考察します。

1. テレワークの継続希望と課題

調査会社により差異がありますが、テレワークを経験した勤務者の半数以上は在宅勤務の継続を希望しているようです。パーソル総合研究所の調査²によると、特に若い世代や女性の継続希望率が高いことがわかります。

一方で、テレワークを実施して明らかになった課題も多くあります。社内コミュニケーションが難しい、業務の進捗管理が困難（マネジメントする側）、テレワーク実施者と出勤者で公平・公正な評価が行われるのか心配（マネジメントされる側）、オン・オフの切り替えが難しい、業務時間が増加する傾向にあるなどの仕事面での課題や、子育てとの両立が難しい、ワークスペースがないなどの家庭面の課題が挙げられています。

また、緊急事態宣言下で家族全員が巣ごもりをしていたことが要因であると考えられますが、ストレスが増加するため専業主婦の約25%がテレワークの継続を希望していないという調査³もあります。

これらの課題に加えて、集団への帰属意識の高い日本においては強い同調圧力が働きます。したがって、個人として感染に対する不安を抱いていたとしても、大多数と同じ行動をとる人が多いでしょう。宣言解除後の出社が増加したのは、これらの複合的な原因が考えられます。

¹ 第5回「新型コロナウイルスに関するアンケート」（東京商工リサーチ）

² 「第三回・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～緊急事態宣言解除後のテレワークの実態」（パーソル総合研究所）

³ 「コロナ禍における子育て世帯への緊急アンケート調査」（明治安田生命）

2. 住居選択基準に変化の兆し

テレワーカーが増加したことで、住居選択の基準に変化の兆しも現れています。

リクルート住まいカンパニーの調査⁴によると、12月調査と比べて【一戸建て派】が+7ポイントの63%、【広さ派】が+10ポイントの52%と増加しました。また、住居に求める設備の1位に【自宅で仕事・勉強ができる場所】が選択⁵されているほか、エリア選択についても重視する項目のうち【通勤時間】が6割から2割へ、【郊外志向】は0割から2割へ急浮上⁶しているなど、テレワークを意識した住居選択の傾向が表れています。

一方で、健美家⁷によると「現在、都市部に住んでいるが、次に住む家は郊外でも良い」と答えた人は11.8%に対し「現在、郊外に住んでいるが、次に住む家は都市部が良い」と答えた人は9.5%、大東建託の調査⁸によると、コロナ禍をきっかけとした郊外への引っ越し意向は5.3%、都心への引っ越し意向も5.3%と、郊外移転派と都心移転派は拮抗しており、郊外への人の流れが顕在化したとは言い難い状況です。

現状の住まい方の変化は「これまでの通勤時間をほとんど変えない範囲で、部屋数の多い間取りの住居や戸建てに移動する」にとどまっているようです。

3. 第1のカギは企業の事業継続計画

なぜ大きな住まい方の変化が発生しないのでしょうか。

それは、今後会社への頻繁な通勤が復活する可能性が排除できないからです。

地震や洪水等の自然災害が発生した場合などを想定し、事業の継続や早期復旧を行うことを目的にして企業が策定する計画を事業継続計画（BCP）と呼びます。帝国データバンクが2020年5月に行った「事業継続計画（BCP）に対する企業の意識調査（2020年）」によると、事業継続計画（BCP）を策定しているのは、大企業が30.8%、中小企業が13.6%、小規模企業が7.9%にすぎません。また、策定していた企業の多くも新型コロナウイルスのような感染症は想定していなかったと考えられます。また同レポートでは、事業継続計画（BCP）を策定しない理由として、約3割の企業が「書類づくりに終わってしまい、実践的に使える計画にすることが難しい」と回答しています。

コロナ禍において、大企業の中でも富士通の対応が際立っている感があります。富士通は東日本大震災において東北に所在する工場が停止したことで、事業に大きな影響を受けました。このため実践的な事業継続計画（BCP）の策定および訓練に力を注いでいた背景があったことが要因でしょう。

⁴ 「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査（首都圏）」（リクルート住まいカンパニー）

⁵ 「2020年コロナ禍を受けたこれからの住まい意識・実態・ニーズ調査」（オープンハウス）

⁶ 「with コロナでニーズの「分散化」時代へ」（リノベル）

⁷ 「郊外でも良い」「駅から遠い物件でも良い」...コロナで大きく変わった住まい選び」（健美家）

⁸ 「新型コロナウイルスによる住まいの意識変化やテレワーク実施状況を調査」（大東建託）

感染拡大の第2波到来と、それに伴い再び移動制限が課せられるリスクが高いことから、現在多くの企業は事業継続計画（BCP）を策定中もしくは策定を検討しています。すでに策定済みの企業においても、感染症拡大を念頭に置いた改定が行われると考えられます。

企業の方針が明確になってはじめて就業者の今後の働き方が明確になりますため、その前に生活様式を変更するのは就業者にとり大きなリスクとなります。

4. 第2のカギは流通市場の復活

仮に企業がテレワーク継続の方針を決定したとしても、持家に居住する層は簡単には新生活に移行できません。景気が悪化すると収入の先行きが不透明になることから住宅購入の需要が減退⁹します。このため、持家を手放し新生活に移行することを希望していたとしても、希望通り売却できない可能性が高くなります。

また、国土交通省「不動産価格指数（住宅）」によると、アベノミクス以降中古マンション価格は一貫して上昇していましたが、需要が減退すると価格も下がり始めるでしょう。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査2018年度」によると、三大都市圏で4割近い世帯が返済負担率25%を超えるローンを組んでいます。（図1）これらの世帯では、たとえ売却できたとしてもローンを完済できないケースも少なからず発生すると考えられます。これは、新生活移行の大きな障害となります。このような状況は、景気が回復して流通市場が回復するまで続きます。

現在賃貸住宅に居住している世帯やローン負担が少なくなっている世帯は、比較的新しい生活様式に対応しやすいと考えられます。

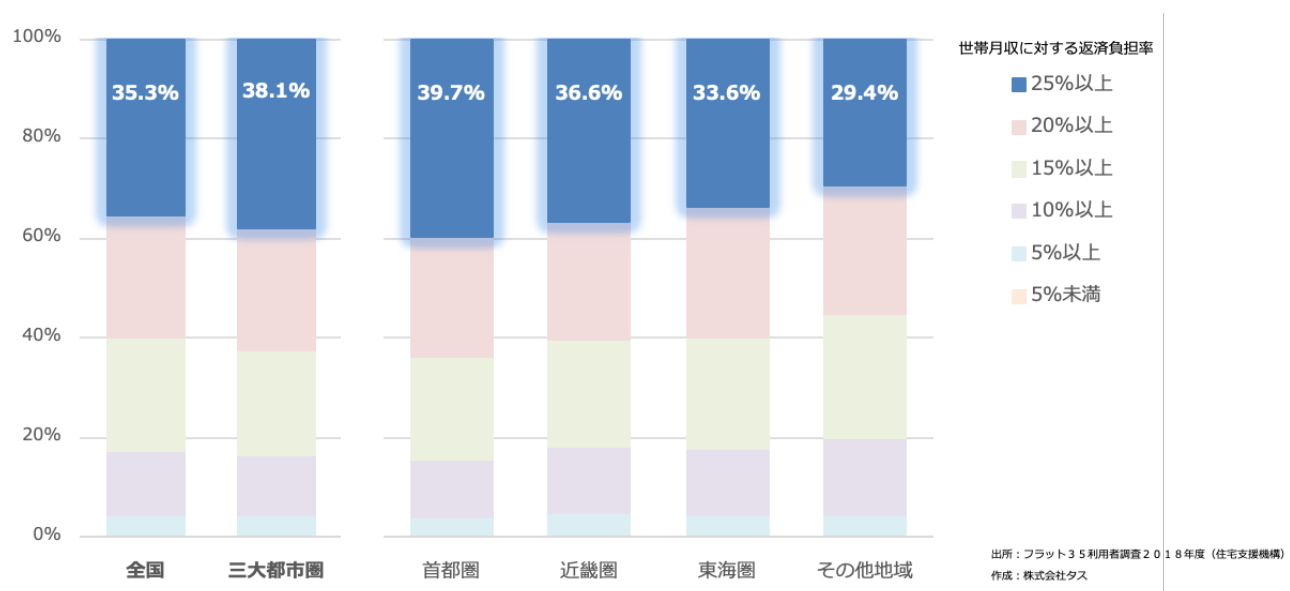


図1 世帯月収に対する返済負担率25%以上のローンを借りている世帯の割合

⁹ コロナ禍が中古マンション市場に与えた影響～レイズデータから読み解く首都圏の中古マンション市場（第4回）
<https://go.tas-japan.com/l/592651/2020-07-14/2jchx6>

5. 可能性のある企業形態の変化と、住まい選びの変化

これまでの日本企業の働き方は、多くが「時間管理型」です。時間管理型では、プロジェクトを共有しチームで対応します。したがって部下の評価も、出社しているかしてないか、仕事にまじめに取り組んでいるか、チームワークが取れているかなどが重要視されています。

一方でテレワークでは、振り分けられたタスクを指定期間内に実施する「タスク型」の働き方が適しているといわれています。タスク型では、上司側にも業務をタスクに分解して部下に振り分け、管理するスキルが求められます。IT系等の一部の業種を除いて、日本ではこのような経験を有している人材に限られています。前述したテレワークの職務面・環境面・マネジメント面の課題は、タスク型へ対応できないことから生じていると考えられます。

当面はテレワーク推進に舵を切る企業も増加すると思われませんが、このような日本の従来の働き方を考慮すると、最終的にテレワークを主にした働き方は定着しない可能性が高いのではないのでしょうか。

一方で 事業継続計画（BCP）に基づきリスク分散は必要になってきます。

そこで筆者は、時間管理型を軸に分散化を図る、すなわち会社をいくつかのグループに分割して所在地を分散する企業が増加するのではないかと考えます。従来の支店とは異なり、本社機能を分割して配置するのです。これらの分散を行ったうえで、さらにバックアップとしてテレワークが併用されると考えます。都心部にもオフィスが配置されるでしょうが、従来のオフィスの役割とは異なり、執務する場ではなく情報交換や社員交流の場としての役割が主となります。分散配置されるオフィスは、営業面や情報交換を考慮すると大都市周辺が有力です。（図2）

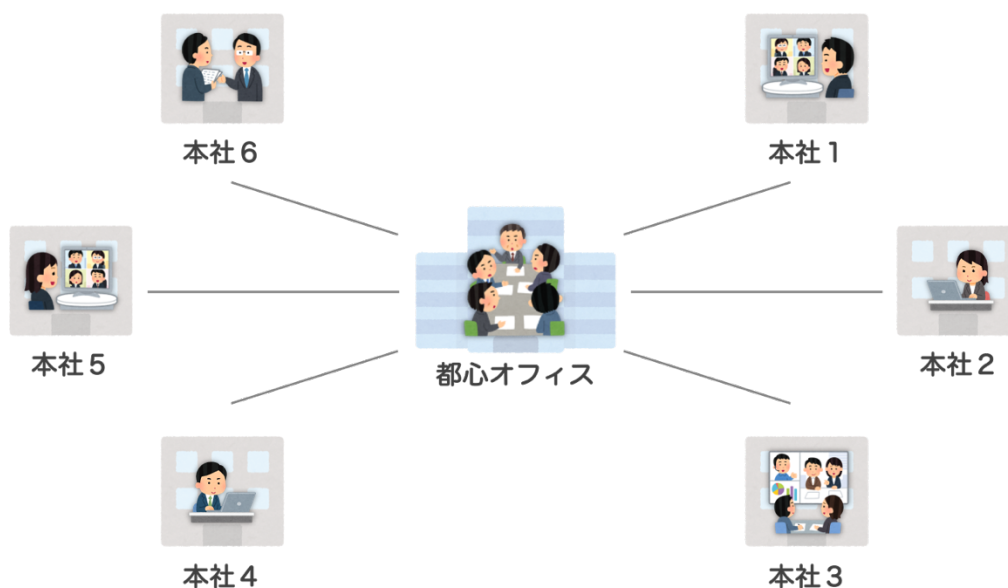


図2 予想される企業形態の変化

企業の本社機能の分散化に伴い、住まい方が変化するでしょう。すなわち、分散化されたオフィスへの通勤利便性を重視した住居選択です。これまでは、都心オフィスを中心にした円盤上で選択されていた住居が、分散化された拠点を中心とした円盤上で選択されることになるのではないかと考えています。（図3）

なお、現状すでにタスク型で勤務可能な業務については、テレワーク化が進むと考えられますので、これらの業務に携わっている人の住まい選びは多様性が広がると考えられます。しかしながら、時々出社する必要がある場合は、通勤利便性を考慮して居住地が選択されることになるでしょう。したがって新幹線で1時間～2時間で出社できる範囲を目途に居住地が選択されるのではないかと考えられます。

以上から「居住地の多様性は生じるが限定的なものにとどまる」と筆者は考えています。

もちろん、コロナ後に企業の方針やそれに伴う働き方がコロナ前の状態に戻る可能性もあります。「喉過ぎれば熱さを忘れる」という諺がありますが、むしろ確率としてはこちらの方が高いかもしれません。

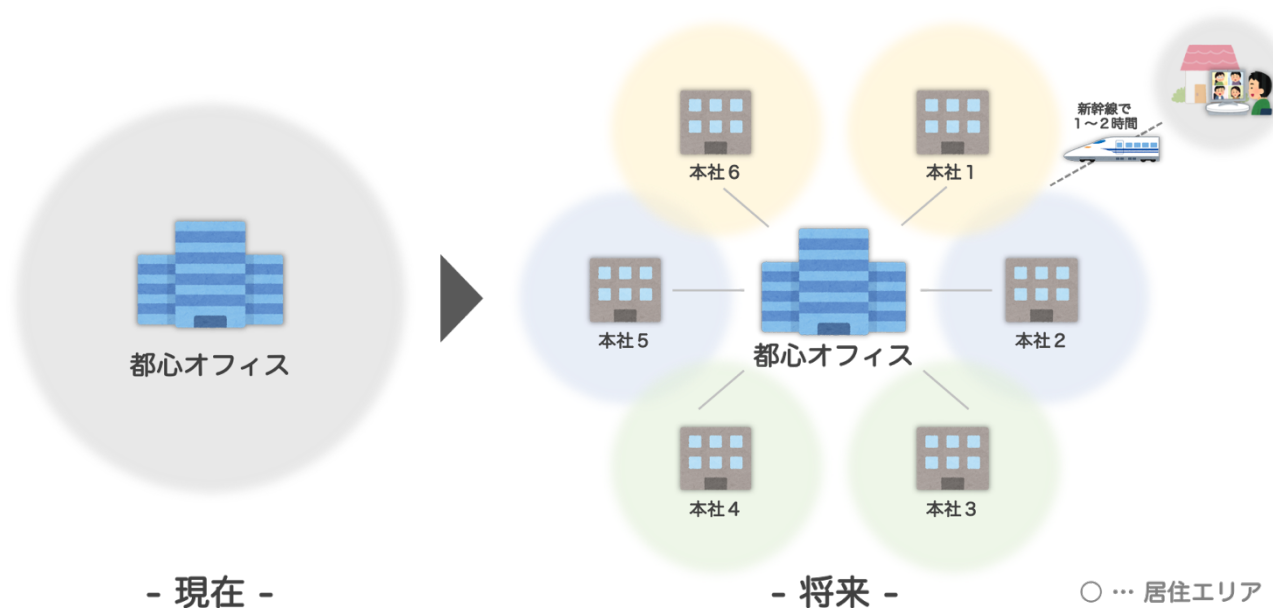


図3 予想される住まい選びの変化



本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

お問い合わせ

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : tas-marketing@tas-japan.com

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>