

新型コロナウイルスの影響で、働く場所や働き方に変化が見られる。これまでは働き方改革の一環として進められてきた面が大きかったテレワークが、感染防止のため移動自粛が求められる中でのBCM(事業継続マネジメント)の観点から導入・活用されるようになった。また、オフィス内部で人的距離を確保するほか、立地分散や多拠点化の動きも生じている。新型コロナウイルスの感染状況が深刻化、終息まで長期化した場合、こうした働く場所や働き方の変化がオフィスの需要や立地、または在り方そのものに大きな影響を与える可能性がある。

## 緊急事態宣言後にテレワーク実施率が上昇

オフィスに関して新型コロナウイルスの影響を大きく受けたものの一つとして、テレワーク導入事例の拡大が挙げられる。緊急事態宣言の発出後、人の移動を抑制する観点から、テレワーク実施率が上昇した。パーソル総合研究所の調査によると、テレワークを行った人(以下、「テレワーク実施者」という。)の割合は緊急事態宣言発出前の3月と比べて4月以降大きく上昇した。特に東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)では、4月、5月は4割以上に及んだ[図表1]。

緊急事態宣言の解除後、段階的にオフィスへの出勤率を引き上げるなど、テレワークから出勤へ戻す動きがみられた<sup>\*1</sup>。一方、感染拡大を受けて行ったテレワークの実施結果をふまえて人事制度等も併せて変更し、長期的な施策としてテレワークを標準化させた体制の導入を決定した企業もある。また、テレワーク実施率が上昇した状況下、企業におけるテレワークを用いた働き方の変化に関する動きに加えて、デベロッパーがマンションを対象に在宅勤務の環境整備のためのサービスを開始したり、宿泊施設運営事業者がテレワークプランを導入するなど、テレワーク実施者へのサービス提供に関する新たな取り組みも複数みられる。

## オフィス空間における感染防止策に係る取り組み

感染防止のために3密(密集・密接・密閉)を回避することが重要とされる中、オフィスレイアウトに関しても感染防止策に関する取り組みがみられる。オフィスレイアウト設計の事業者は、感染拡大の状況を受けてオフィス空間における感染防止策に関する指針等を公表している。座席間の距離確保や仕切りの設置などのハード面に加え、運用ルールの整備などのソフト面にも言及しているほか、今後のオフィスの在り方に関して考察したものもある。

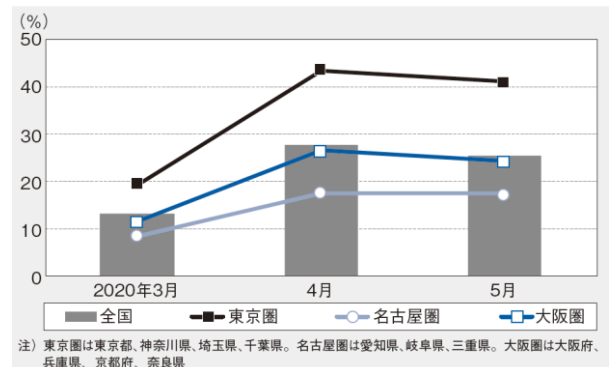
シェアオフィスやコワーキングスペースでは、テレワーク実施者の増加に伴って利用者も増加すると見込む一方、不特定多数の出入りがある環境をふまえ、席の間隔をあけて互い違いに着席させる、飛沫防止のパーテーションを設置するなどの感染防止に係る取り組みを積極的に行っている事例が複数みられた。

## 感染拡大を契機にオフィスの分散、多拠点化も

感染拡大を契機に、BCM等の観点からオフィスを分散させたり、拠点を複数化させる事例がみられる。また、ビル内の別フロアや別ビルに機能を分散させたほか、中長期的な戦略として地方都市に拠点を新設させた事例もある。

※1: 東京商工リサーチが実施したアンケート調査(実施期間は6月29日～7月8日)によると、在宅勤務・リモートワークに関して、新型コロナウイルス発生以降に実施したが現在は取りやめた企業は約26.8%(3,845社)であった(現在実施していると回答した企業は約31.0%(4,453社))。

[図表1]テレワーク実施率の推移(従業員ベース)



データ出所:  
パーソル総合研究所「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」

## 今後オフィスに与えると想定される影響

新型コロナウイルスの感染状況が深刻化、終息まで長期化した場合、働く場所や働き方の変化がオフィスの需要や立地、または在り方そのものに大きな影響を与える可能性がある[図表 2]。

### <テレワーク>

業種によって実施率が大きく異なっている[図表 3]。情報通信業や学術研究、専門・技術サービス業で実施率が高い背景には、業務内容とテレワークとの親和性の高さがあると考えられる。こうした業種ではテレワークの活用が一層進展してオフィスの稼働が低下し、自社利用のために賃借または保有する床を縮小させる事例が増加する可能性がある。また、テレワークの一環として在宅勤務が定着していくと、部屋数が多い、スペースに余裕があるなど、在宅勤務に適した環境を有する住宅への需要が増加する可能性がある。

### <オフィスレイアウト>

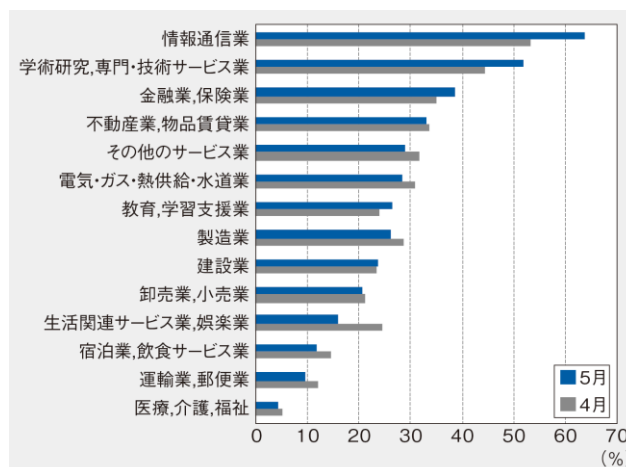
感染防止のための席間距離の確保などはオフィス床面積のプラス要因となるとみられるが、オフィス勤務とテレワークを併用する体制を採る場合<sup>※2</sup>にはテレワークに伴って必要床面積が減り、相殺される面があると考えられる。

### <オフィスの分散>

感染拡大後、BCMに基づき事業拠点を分散させるために東京都内のコワーキングスペースの複数拠点を同時に契約した企業があったと言われている。オフィス分散のためにデベロッパーや専門事業者などが運営するコワーキングスペース等の利用が増加し、特に専門事業者にみられるように床を賃借して設置、運営しているコワーキングスペース等が増加すると、賃貸オフィス需要の押し上げ要因となる可能性がある。

※2: ザイマックス不動産総合研究所が実施した調査によると、アフターコロナのワークプレイスの方向性として「メインオフィスとテレワークの両方を使い分ける」と回答した企業(東京23区)は51.1%に及ぶ(「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」)。

[図表 3]業種別のテレワーク実施率



データ出所: パーソル総合研究所「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」

[図表 2]今後想定される主な影響

前提となる動き	想定される主な影響	
	不動産需要へのプラス面	不動産需要へのマイナス面
テレワーク関連	在宅勤務が進展すると、部屋数が多い、スペースに余裕があるなど、在宅勤務に適した環境を有する住宅への需要が増加する可能性	テレワークの活用が一層進展してオフィスの稼働が低下し、自社利用のために賃借または保有するオフィスを縮小させる事例が増加する可能性
オフィスレイアウト関連	感染防止のための席間距離の確保などはオフィス床面積の上押し要因となる可能性	オフィス勤務とテレワークの併用体制の採用など、テレワークの活用はオフィス床面積の下押し要因となる可能性
立地分散、多拠点化	オフィス分散のために、特に専門事業者にみられるように床を賃借して設置、運営しているコワーキングスペース等が増加すると、賃貸オフィス需要の上押し要因となる可能性	立地分散、多拠点化のために従来のオフィス集積地でオフィス床を減らす動きが生じると、それらのエリアではオフィス需要が下押しされる可能性

出所: 都市未来総合研究所作成