南

冒頭でも申しましたが、箱つまりあらゆる不動産に関して、働く場所としての会社という単位に色々なサービスを提供して行くだけではなく、もう一つの家庭という単位にもどれだけサービスを提供できるかが重要なのではと考えています。形だけのフリーアドレスやお題目だけのABW(*1)でこれからの変革を満たしていけるのか、はなはだ疑問です。

*1 「Activity Based Working(アクティビティ・ベースド・ワーキング)」の略。「時間」と「場所」を自由に選択できる働き方のことを指す。

脇山

働き方改革の本当のポイントが押さえられ、働く場所が自由に選べる世の中になれば、オフィスの意味合いが変わり、出社して働くだけの空間と言い切れなくなります。この流れと合わせ備えるべき機能・スペックの有り様も変わってきます。今現在では、機能性を落としてまで見た目おしゃれな空間を備え、優秀な人材を採用しようとする動きがみられます。

南

最も業界に期待される働き方改革とはどの様なものでしょうか。
具体的なお考えがあれば、お願い致します。

脇山

国が強力に推進し、数多くの自治体が名乗りを上げ、官民連携で多数のプロジェクトが進められているスマートシティは、働き方改革の流れの中にあり、弊誌でも特集企画化したいテーマです。私個人としては茨城県つくば市や沖縄県恩納村のような大学や研究機関が集積し、若い優秀な人材が集まりやすい地方郊外と、グローバルに活躍する企業とが包括的に連携、不動産企業の都市開発機会が生まれることに期待しています。働き方改革の大きな動きが促され、地方創生に寄与していくと思っています。

南

最後に今回の対談でお感じになったことをご遠慮なくお話しください。

脇山

取材を通じて知り得たことを要約しお話した格好となりますが、働き方改革は業務様式・プロセスの転換だけでなく、ひとの生活全般、都市のあり方そのものを変える大きなインパクトを秘めていること。不動産業においてはオフィスセクターにとどまらず住宅、商業施設、物流にいたるまで幅広く変革をもたらすものであることが、南さんの巧みな話題進行から改めて気付かされました。南さんのお話されてきたビジネスや市場予測はこれまで外れたことがなく、これからの特集企画に活かしていきたいと思います。

まとめ

この変革は、これまで多くの時間を過ごして来た場所を会社から家庭へと変化させます。会社勤めに対してリフレッシュの場であった家庭が、単にリフレッシュとしての単位ではなく生活の大部分を占める場となって行くのです。当然家族とのあり方さえも変えてゆきますし、良い意味での干渉も必要となるでしょう。他人と比較することで成り立っていた横並びのライフスタイルは独自性を持ち、色んなスタイルへと発展します。その発展の中でAIやテックはこれからも変革を遂げていくでしょうが、その陰で置き去りにされてきた人と人との触れ合いやそこから生まれるぬくもりが再認識されるような気がします。便利さや効率の良さを求め続けてきましたが、自分の時間が多く持てる中では、不便さや非効率な無駄が見直され大事にされるのではないでしょうか。少し時間がタイムスリップされるのかもしれません。

このニュースレターのバックナンバーはホームページでご覧になれます。 http://www.j-a-a.com/

禁無断転載

©Japan Asset Advisors Co.,Ltd. All Rights Reserved.
本誌に含まれる将来の予想に関する記載内容は現時点における情報に基づき判断したものであり、今後の動向や法改正により変動することがあり得ます。
従って、数値、条件等の真実性、正確性を保証するものではありません。

JAA通信
No.46 Mar.2022
創刊10周年記念号

CROSS TALK

脇山 貴氏 × 南 一弘

月刊プロパティマネジメント 編集長

2012年2月から発行を始めたJAA通信も、お陰様で10周年を迎えることが出来ました。
皆さま方の弊社へのご厚情の賜物でございます。心よりお礼を申し上げます。
今回は10周年を記念して「月刊プロパティマネジメント」編集長・脇山貴氏と
対談させていただき、不動産業界のこれまでとこれからについて、熱く語り合いました。
皆さまとも想いを分かち合いたく、ぜひご一読いただけますと幸甚です。
(2022年元日、隅田川から初日の出を望む *編集部撮影)

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番地4 サンクス神田駅前ビル2階
TEL. 03-5207-9231 FAX. 03-5207-9232 http://www.j-a-a.com

不動産業界の最大の関心事はコロナにより働き方にどの様な変革が起きるかです。今、多くの企業がテレワークを奨励し従業員の出社率を制限し、中には全面的にテレワークを実施している企業もあらわれています。極端な例ではありますが、コロナの終息後にも殆どの従業員にテレワークの推奨を決めた企業もあります。この流れは新しい形として定着して行き、自由な形での就業体系が選択されてくるでしょう。そしてその選択は住居形態のみならず、消費行動や余暇の過ごし方にも変革をもたらすことになり、今後のオフィスの在り方から住居はもちろん商業施設やホテル、テーマパーク、ロジスティックという不動産の箱としての在り方まで変えていくことになるのです。今回は、小生もコラム「街を行く」を11年間投稿させて頂いております「月刊プロパティマネジメント」の編集長として、長きに渡り業界の変遷を見てこられた脇山貴氏をゲストに迎えて話を進めてゆきたいと思います。

月刊プロパティマネジメント
編集長
脇山 貴 氏

×

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
代表取締役
南 一弘

南
本日は「JAA通信」創刊10周年を記念し、初の試みである対談形式で進めさせていただきますので、宜しくお願い致します。
先ず働き方改革なのですが、小生はこれを非常に大きな問題と捉えています。しかし意外と業界は箱の在り方ばかりに気を取られていて、働き方改革の本当のポイントを見失っているのではないかと感じますが、その点はどの様にお考えですか。

脇山
今はワーカーの「働く人の置かれた個々の事情に応じ多様な働き方を選択できる」働き方改革の後押しより、正常なオフィス勤務に戻るまでワーカーの安心安全を守るBCP（事業継続）対策を優先する動きが強くみられるからだ思います。
コロナ禍の当初は、これを奇貨に働き方改革を加速させようとの意見もありましたが、新型コロナウィルスは極めて手強い相手でした。衛生管理やサテライトオフィス供給などテナントに対するビジネスインフラとしての危機管理を優先し「箱の在り方ばかり」と感じるのも仕方ないことかも知れません。
弊誌が取り上げた関連記事の多くも新形態のオフィスや業務効率化アイテムなどハード供給による対応が殆ど（2021年1月号）ですから、南さんが指摘される働き方改革の「本当のポイント」が現実味を帯びるのはもう少し先のようです。しかし長い目で見れば、物流施設やデータセンターの開発ラッシュにみるとおり、新しい生活・ビジネス様式を下支えするインフラの整備が着実に進み、加速もしています。予測された不動産ビジネスの未来は遠からず実現してくるとみています。

南
働く人間だけの問題ではなく、家庭をも巻き込んだライフスタイルの変革だと思いますが、如何でしょうか。

脇山
南さんは、コロナ禍以降の不動産ビジネスのあり方について「立地や箱貸し業にとどまらない“ライフスタイル産業”に転換してくべき」（2020年5月号）とご指摘いただきました。これこそが働き方改革に向けて業界が押さえるべき本当のポイントだと思っています。人々の暮らしや仕事、遊び（職・住・遊）の境界線が曖昧となり、場所や空間への依存度が低まれば、既存オフィスビルや住宅、商業施設のハードとしての存在理由が問い直されていくように感じます。

南
ライフスタイルの変革は物の需要の在り方も大きく変えてゆきます。それに答える為には益々輸送網の整備が重要となってきます。現状のロジスティックの在り方でそれを十分賄えるのでしょうか。

脇山
積極的な物流施設開発投資により輸送網が緻密化しています。商業施設はもちろんオフィスビルや住宅も物流と繋がる機能を備えてきており、都心部、郊外人口密集地であれば細やかな配送ニーズに応えられるポテンシャルを十分満たすことが取材（2021年9月号特集）を通じてわかりました。ロジスティックスへの配慮がなされた建物かそうでないかで建物付加価値の見方に大きな差が生じてくるでしょう。

南
住居形態が変われればそれに付随する消費行動も変わると思うのですが、都心の繁華街や郊外の駅前商店街及び大きなショッピングセンターなどはどの様に存続していくのでしょうか。

脇山
商業施設はEコマースと入れ替わることはありませんが、物流施設機能と融合・共存しECと相乗りする格好で最終消費者へアプローチする生き残り策がとられると言われています（2020年12月号）。たとえば郊外型商業施設では、消費者がECで購入した商品のピックアップ拠点として、あるいは都市型ではD2Cブランドのショールーム機能として活路を見出すといったように、物流・流通を支え活性化させる役割へ転換が図られていくでしょう。

南
これまで以上に家族と過ごす時間が増えてくるのですが、それは日常的な余暇の過ごし方からゴールデンウィークなどの大型連休にも影響してくると思われます。休日だから、大型連休だからと行ってきたこれまでの家族のイベントは、その在り方さえも変わってくると思います。これからテーマパークやホテル事業には多大な影響が現れてくるのではないでしょうか。

脇山
バーチャルと置き換えられないリアル体験を売り物としたテーマパークやホテルにとっては、デジタル化の影響は限定的だと思います。生活者の余暇のとり方が柔軟化されれば、週末や連休、夏休み期間などシーズン性の強さから年間を通して収益が安定しない大規模レジャー観光地にとっては嬉しいことです（2021年10月号）。安・近・短レジャーにとっても同様です。

南
そのライフスタイルにまず影響を受けるのが住居ですが、混雑や時間などを気にせずゆとりのある通勤を可能にする住まいの在り方はどの様に変わって行くのでしょうか。それはこれまで敬遠されていたロケーションもあまり気にすることなく選べるという事ではないですかね。

脇山
短期的には企業がリモートなど柔軟な業務様式に慣れてくるにしたがい、住まい選択において交通アクセスの重要性が下がっていくと思います。ワーカーが混雑通勤を避ける目的で都心部に住む必要性は低下、通勤時間の関係で敬遠されてきた郊外（の人口密集地）という選択肢も生まれるということです。
さらに話を先に飛ばしますと、大学や研究機関などが集積し優秀な人が集まる郊外コミュニティ住宅立地の至近距離にオフィスが移転してくる時代がやって来るかも知れません。米国を例にとると、徒歩圏内にライフスタイル設備や機能を備えた郊外コミュニティ立地がオフィス移転先のトレンドになっています。
自然豊かで徒歩や自転車での移動しやすい街は、高学歴労働者の『住む・働く・遊ぶ』に適した環境として移住が進んできていますから、企業も若いプロフェッショナル層を惹きつけるため、彼らの望むライフスタイルや機能を備えたコミュニティ立地への移転が続いています。ポートランドやシアトルなどはその好例と思います。