

## FOCUS

## 雇用の未来と不動産市場－働き方改革がもたらすもの

日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水千弘

## 働き方と不動産市場

オックスフォード大学のマイケル・A・オズボーン准教授が、2013年に雇用の未来 (THE FUTURE OF EMPLOYMENT) という論文を発表し、人工知能 (AI: Artificial Intelligence) や IoT (Internet of Things) の発達によって、これから消えゆく職業を公表した。また、わが国では「働き方改革」が積極的に進められようとしている。雇用の未来がどのようになっていくのかは、さまざまな議論があるものの、これらによって、わが国の働き方が大きく変化することだけは確かであろう。それでは、このような働き方の変革は、不動産市場に対してどのような影響をもたらすのか。

経済学的には、労働需要に基づく不動産に対する床 (空間) 需要がどのように変化するかといったマクロの視点と、一単位当たりの床から生み出される生産性や効用 (満足度) がどのように変化するかといったミクロの視点の両面から見ていく必要がある。ここでは、単純化して、オフィス市場と住宅市場について、雇用の未来がどのようになっていくのかといった視点から考えてみることにしたい。

## 働き方改革が

## オフィス市場にもたらす影響

働き方改革では、長時間労働の是正と、女性や高齢者の労働力を積極的に活用するための社会基盤の整備が進められている。不動産市場との関連では、労働者に働く場所の多様な選択肢を与えるような制度変更を求めている。これは、女性や高齢者の社会進出を促進する効果をも持つことから、オフィスにとられない在宅勤務、またはカフェなどの公共の場所での労働を推奨している。また、自宅に近い場所で働くことができたりするように、サテライトオフィスの活用を提供したり、従来のオフィスではフリーアドレスなどを進め、オフィス需要を弾力的に調整しようとする (節約する) 会社も少しずつ増加してきている。

労働市場の中では、「雇用の未来」で予測されたように、今後 AI の発達は、多くの労働を代替するようになると考えた方が自然であろう。言うまでもないが、人口減少・高齢化に伴う労働力の減少は必至である。このような社会構造の変化と働き方の変革が進んだ先には、オフィス市場はどのように変化するのであろうか。

従来のオフィスでは、労働力の低下以上に、労働時間の削減と在宅勤務をはじめとする会社以外の場所での労働時間の増加に伴い、マクロの意味での床需要が大きく低下する可能性がある。加えて、労働時間に対する制約は、不動産床一単位当たりの生産性を低下させる。つまり、マクロ・ミクロともに、不動産床需要を低下させてしまうのである。

近年では経済環境が良いために、一見、このような需要停滞の影響が出ていないようにも見える。しかし、経済環境が好転し空室率は低下しつつも、家賃が上昇していないのは、一単位当たりの生産性の低下と在宅勤務、カフェ、自宅といった代替財の登場によってマクロの需要も低下していることから、実質的には値下げをしていることと同じ状況に直面しているとも考えられる。

### 家計と住まいとの関係の変化

それでは、住宅市場はどうであろうか。もし在宅勤務が進むとすれば、家という機能が大きく変化する。従来の休息をとるための場所という機能に、生産するための機能が追加されることで住宅需要が拡大する可能性がある。自宅で仕事をするためには書斎が必要となるかもしれないし、最低限、机を置くスペースが求められる。長時間過ごすことが前提となれば、家の中での快適性が一層求められる。

このことは、不動産床一単位当たりの住宅サービスが上昇することを意味する。人口が減少していく中で、マクロの住宅需要は低下していくが、一住戸当たりの住宅需要を増価させるとともに単位当たりの満足度は上昇する可能性がある。また、在宅勤務が進み通勤という負担が低下すれば、またサテライトオフィスやシェアオフィスの整備が進めば、都心に住むという選好が低下するかもしれない。それは、住宅立地にも影響をもたらすであろう。つまり、近年、都心回帰が続いてきたが、再び郊外の広い住宅への選好が上昇する可能性もある。

### 高い家賃と高い賃金

従来、優秀な人材を確保するためには、高性能な都心のシンボリックなオフィスを持つ、または借りることが重要であると考えられてきた。そして、長時間労働に縛られていた家計は、少しでも会社の近くに住まうことで効用が大きくなった。しかし、働くという時間的・空間的な概念が変化していく中では、必ずしも都心の高性能なビルが「働きやすい場所」ではなくなるかもしれない。

家計も、働く場所に近いところが「幸せに暮らすことができる場所」ではなくなるかもしれない。働き方改革は、財やサービスの生産の現場だけでなく、住まいにも影響をもたらす可能性があるのである。