[特集]**不動産市場とまちづくり**

コロナ禍における暮らし方・働き方の価値観変化と不動産・まちづくりへの影響

株式会社価値総合研究所　執行役員　パブリックコンサルティング第三事業部長　主席研究員　小沢　理市郎

はじめに

新型コロナウイルスは、私たちの暮らし方、働き方を変えた。

これは、withコロナ下における一時的なものなのか、それとも、withoutとなった時点以降でも、もとの姿に戻るのではなく、私たちは、不可逆的に新しい暮らし方や働き方を選択していくのであろうか。また選択を余儀なくされるであろうか。

これまで、壁や柱などの構造物で構成された空間により、暮らす・働く・集うなどの機能や空間、時間を提供してきた不動産は、そのような変化に対して、個々の不動産、そしてその集合体である都市や地域として、どのような機能変化が必要となるのか。

その検討材料とするためにも、不動産を担当する当グループでは、新型コロナが社会問題となった前後で、人々の暮らし方・働き方、また価値観がどのように変化したのかを捉えるためのアンケート調査を急遽実施した。本稿では、その結果を紹介しながら上記テーマについて考察したいと思う。

コロナ禍における暮らし方・働き方に関する価値観の変化

まずは、コロナ禍の前後における暮らし方や働き方に関する価値観の変化について俯瞰してみたい。なお、本アンケート調査は、昨年９月に実施したものであり、コロナ禍前後とは、第一次緊急事態宣言発出の前後としており、具体的には、昨年度の５月前後と設定している。

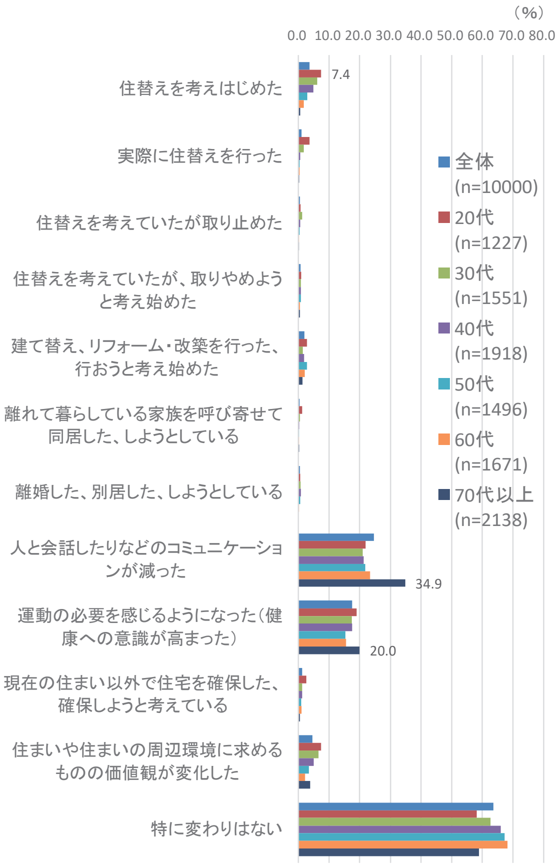
暮らし方、働き方の影響項目について、それぞれ図表１、2に示す選択肢を挙げている。なお、働き方については、「会社員（経営者・役員）、会社員（正社員）、自由業・自営業、派遣社員、契約社員」の回答者のみを集計している。

暮らし方については、「コミュニケーションが減った」が最も多く、特に70歳以上で顕著である。次に、「健康への意識が高まった」、「住まいや住まいの周辺環境に求めるものの価値観が変化した」、「住替えを考えはじめた」となる。住まいや周辺環境の価値観の変化や、住替えについては、20歳代が最も高く、若年層が強く影響を受けていることがわかる。

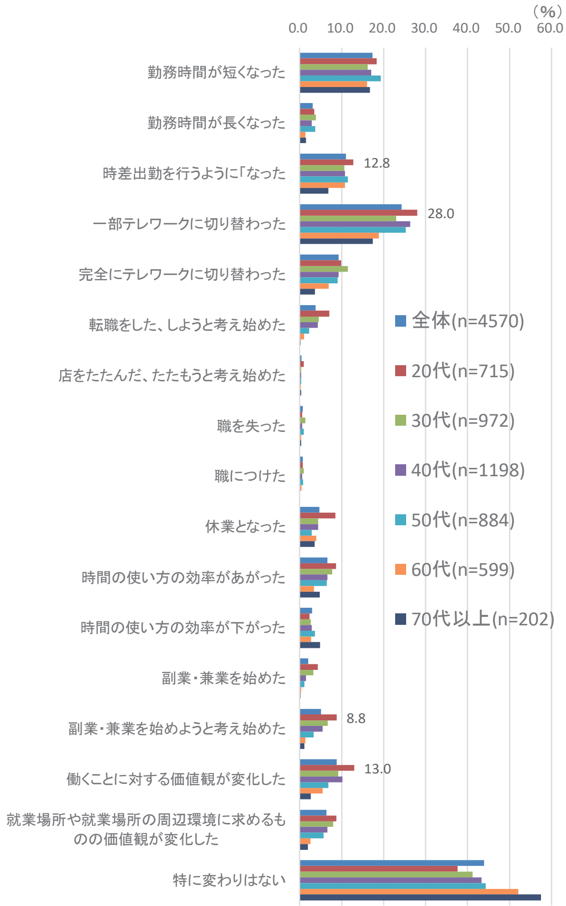
次に、働き方を見てみよう。「テレワークへの切り替え」や「勤務時間の短縮」、「時差出勤」が上位となるが、「働くことに対する価値観の変化」、「副業・兼業」、「就業場所や周辺環境に求めるものの価値観の変化」など、移動に関する就業環境の変化だけでなく、働くことそのものの価値観の変化を示す回答も一定数見られる。

なお、このグラフはスクリーニング調査の結果を示したものであり、働き方や暮らし方に関して「特に変わりはない」との回答者以外が、本設問を進む構造となっている。

図表1　コロナ禍による暮らし方への影響



図表2　コロナ禍による働き方への影響



注）会社員（経営者・役員）、会社員（正社員）、自由業・自営業、派遣社員、契約社員の回答者のみを対象

出典：図表１、図表２いずれも価値総合研究所作成

前提条件　~不可逆的動き~

コロナ禍による暮らし方・働き方の変化に伴う不動産やまちづくりへの影響を考えるにあたり、前提条件として、コロナ禍による暮らし方・働き方の変化について、一時的な変化と、不可逆性を持った変化を区別する必要があり、特に後者による影響を考える必要がある。

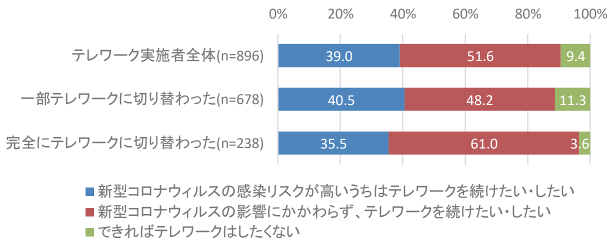
既に暮らし方・働き方の具体的な変化は、図表１，図表２で示した通りであるが、暮らし方の変化の中で回答が多かった「コミュニケーションの減少」については、オンラインでの対応が急速に進んでいる。働き方の変化で回答が多かった「テレワークへの切り替え」については、まさにオンライン化が可能としたものである。また、テレワーク実施者の大半は、コロナ禍の有無にかかわらず、テレワークを続けたいとの意向を持っている（図表3、4）。

これに加えて、買物行動についてもオンラインの利用が増加している（図表5）。このような動きは、コロナ禍がもたらしたものというよりも、これまでも進行していた動きであり、コロナ禍が拍車をかけたという理解が正しい。

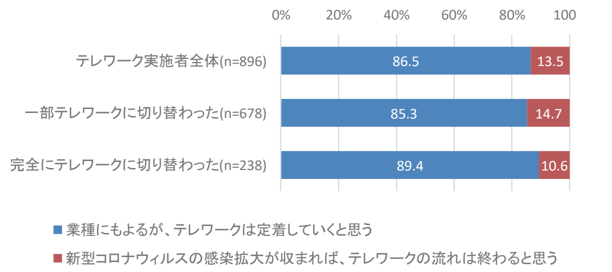
後段でも述べるが、オンライン化の動きは、日常の中に様々な目的・行動が溶け込み、オンライン化できない非日常はさらに非日常性を増すという変化をもたらすことになる。

このような変化は、不動産やまちづくりに強く影響を与えることから、「暮らし方・働き方のオンライン化」をコロナ禍における不可逆性を持った動きとして捉えている。

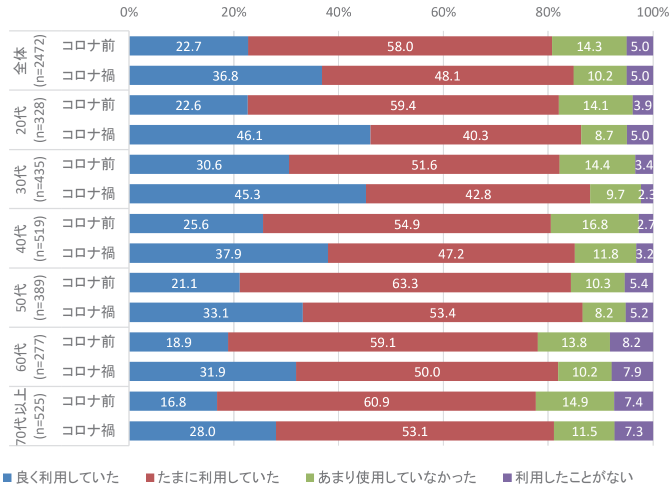
図表3　自身が今後テレワークをすることについて（テレワーク実施者）



図表4　今後、テレワークは定着すると思うか（テレワーク実施者）



図表5　コロナ禍前後でのECの利用状況変化



出典：図表3、図表4、図表5いずれも価値総合研究所作成

ライフステージ×ライフスタイル

次に、人々の暮らしの土台となる住まいについて考えてみよう。かつては、住宅取得の行動に関しては、住宅双六で表現されていた。

これは、親元から世帯分離し賃貸住宅に住み、家族形成に伴い郊外戸建てに住替え、子供の独立とともに中心部のマンションや賃貸に住替えするなど、不可避な時間軸による「ライフステージ」の変化により概ね支配される住宅取得行動を表現したものであり、住宅政策及び住宅市場もその変化を踏まえて動いていた。また、そのようなライフステージの工程が社会通念として求められてきた。しかし、シングルである生き方や子供を持たない生き方など、ライフステージの変化を止め、その過程のステージを「あがり」とする生き方も社会的なポジションを獲得し始めた。これは、経済環境等の外部からの影響も受けた「価値観」というライフスタイルがライフステージに変化を与えたことを意味する。よって、現在では、「ライフステージ×ライフスタイル」により住宅取得を捉える必要があり、双六のあがりの形だけでなく、その過程も多様化を見せていることになる。

これまで我々は、リーマンショックなどの大きなインパクトを経験してきた。これらのインパクトは需給両面の経済活動に対して、一時的に強い影響を与えた。一方、コロナ禍に関しては、経済に与える影響に加え、「ライフステージ×ライフスタイル」に対しても直接的に影響を与え、withoutとなった状態においても与え続ける可能性があることに留意が必要となる。

移動と不動産の需要・役割の変化

視点を変えて、「不動産」という財の特性から考えてみよう。不動産は、公共財としての特性を持つ、同じものが存在しない、複製できない、など幾つかの特性で表現されるが、コロナ禍との関係で言えば、その名の通り、「不動」の財であることが強く影響する。

ほとんどの財は、物流という機能を用いて、財の授受が可能である。またライセンスの授受などをオンラインで行うことが

できる。しかし、不動産は、物流にもオンラインにも載せることができない。

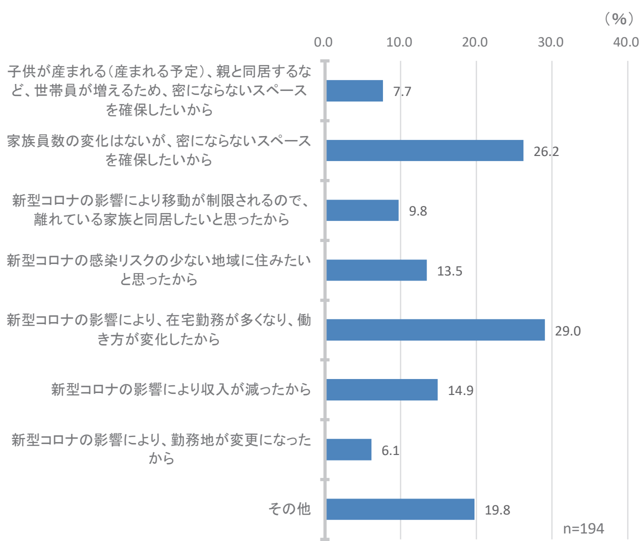
住宅やオフィスに代表される不動産は、需要者側がその不動産を「選択」し、さらに購入者または利用者がそこに「移動」して初めて不動産の需要が成立する。「移動」がなければ、空き家・空室となるわけである。

コロナ禍は、この「移動」を大きく制限した。

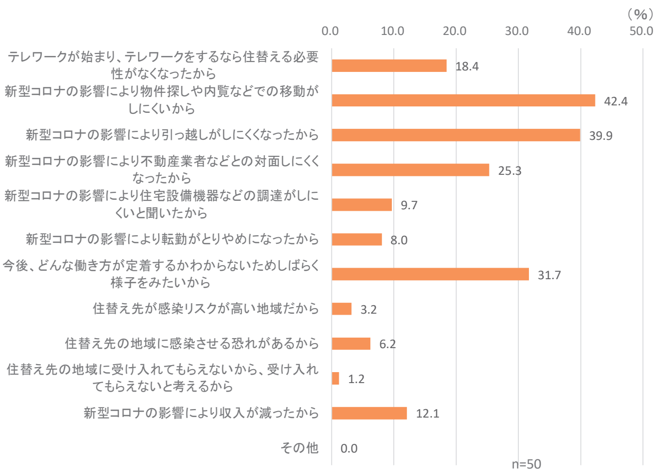
この移動は、不動産を選択する際にも、不動産会社への訪問や内覧、重要事項説明など、接触を伴って数回に渡って行われることになる。さらには、財を形作る段階でも、多くの人々の移動が行われる。社会問題となっている地方の空き家を例に挙げれば、空き家所在地、空き家所有者所在地、需要者所在地のそれぞれが遠隔地にある場合が多く、平時でもその移動がハードルとなるが、コロナ禍により、さらに移動がボトルネックとなる。

実際に、アンケート調査結果を見ると、コロナ禍により住替えをやめた、やめようと考えた理由の4割強は、新型コロナにより移動を制限されたことをあげている（図表6、7）。

図表6　コロナ禍の影響により住替えを考えた、行った理由



図表7　コロナ禍の影響により住替えをやめた、取りやめようと考えている理由



注）住替えをやめた、取りやめようと考えている回答者のみ対象

出典：図表6、図表7いずれも価値総合研究所作成

上記は主に需要の成立に伴う移動であるが、不動産は人々の移動の目的先ともなる。

不動産に与えられた用途・機能を得るために、人々はその不動産へ移動する。代表的なものが仕事に伴う通勤である。移動が制限され、移動による目的達成の代替手段としてオンライン化が不可逆的なものとなると、当然ながら移動を伴う不動産の利用頻度は低下することから、一つの不動産で複数の目的を達成しようとする動きや、最小限の移動により目的を達成する動きが高まることになる。これへの対応が、まちづくりにおける課題として指摘されているところとなる。

まちづくりへの影響

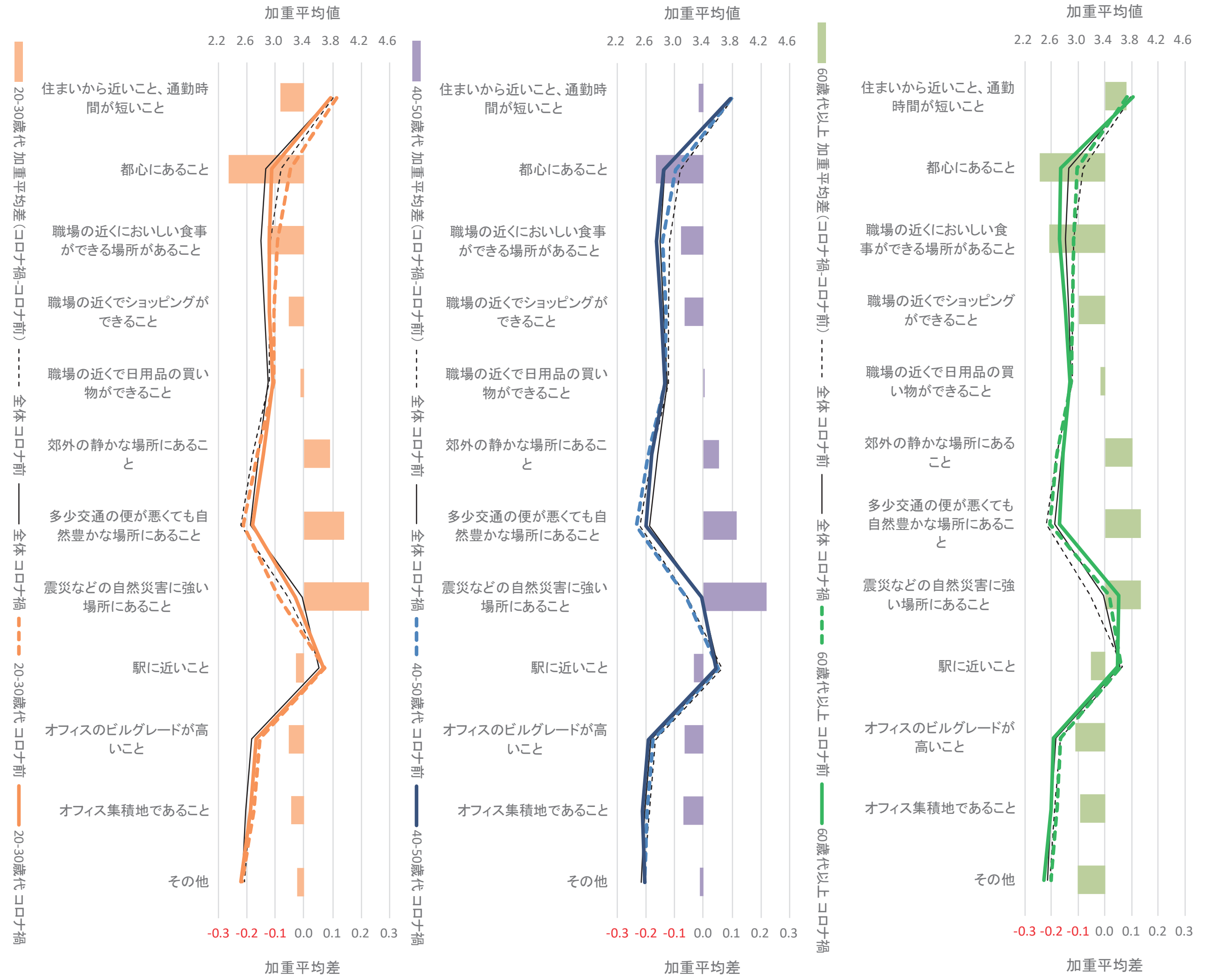
まちづくりに目を移すと、多くの場合、定住人口、交流人口の増加をまちづくりの目標とし、その工程をKPIとして表現し、増加した量をKGIとして掲げられることがよくある。これまで、定住人口・交流関係人口の獲得（人を集める、賑わいを創出する）を前提として、情報発信・ブランディングを行われ、建物についても人が集まることを前提に用途と時間、及びそれを組み合わせた機能が与えられ、可能な限り最適な立地のもとに設計・リノベーションが行われてきた。

しかし、コロナ禍のまちづくりでは、まちづくりの目標とその実現手法そのものを見直す必要が生じ、さらにはその受け皿となる不動産の機能や需要のあり方を根本的に見直す必要がある。

例えば、定住人口については、多くの場合、職と住の関係が意識される。大都市のベットタウンとしての特性を持つエリア

では、大都市への通勤利便性が生命線であり、職と住の機能が明確に線引きされる。しかし、テレワークという選択肢が一定の定着を見せれば、それまで成立していた関係が一気に崩れることになる。出勤回数がこれまでの半分以下となり、通勤帰りの買い物の頻度などが低下すれば、テレワーク環境や、住まい周辺の利便性が重要視されるだろう。さらに、通勤の頻度が下がれば、通勤という行為の非日常性が増し、通勤先の機能（オフィスの機能やオフィス周辺の機能）に求めるものも変化すると考えられる。例えば、アンケート調査結果を見ると、オフィスの周辺環境としては、利便性よりも自然環境を求める声が強く（図表8）、オフィスに求める機能としては、テレワークが進んだとしても、「自分の席」とほぼ同率で、ミーティングスペースや会議室を求める声が強い（図表9）。

図表8　コロナ禍前後における暮らし方・働き方の価値観変化　~就業地の環境として重要視する項目~

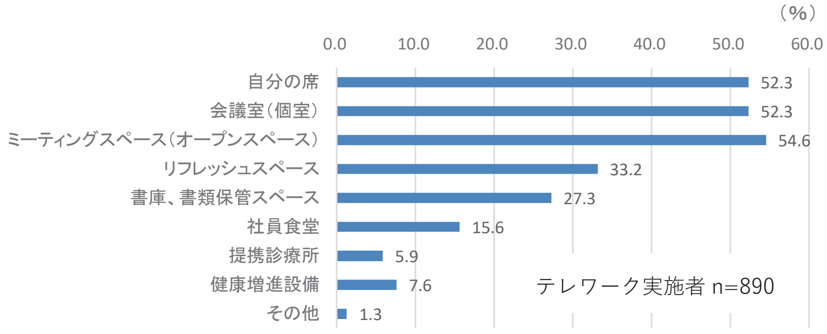


折線グラフ：下記の通りウェイト付けを行った加重平均、棒グラフ：コロナ禍とコロナ禍前の加重平均値の差（加重平均値の変化量）以下、同様

重要視した／する(+5.)	どちらかというと重要視した／する(+4.)	特に意識しなかった／しない(+3)	どちらかというと重要視しなかった／しない(+2)	重要視しなかった／しない(+1)

出典：価値総合研究所作成

図表9　オフィスにあると良い機能

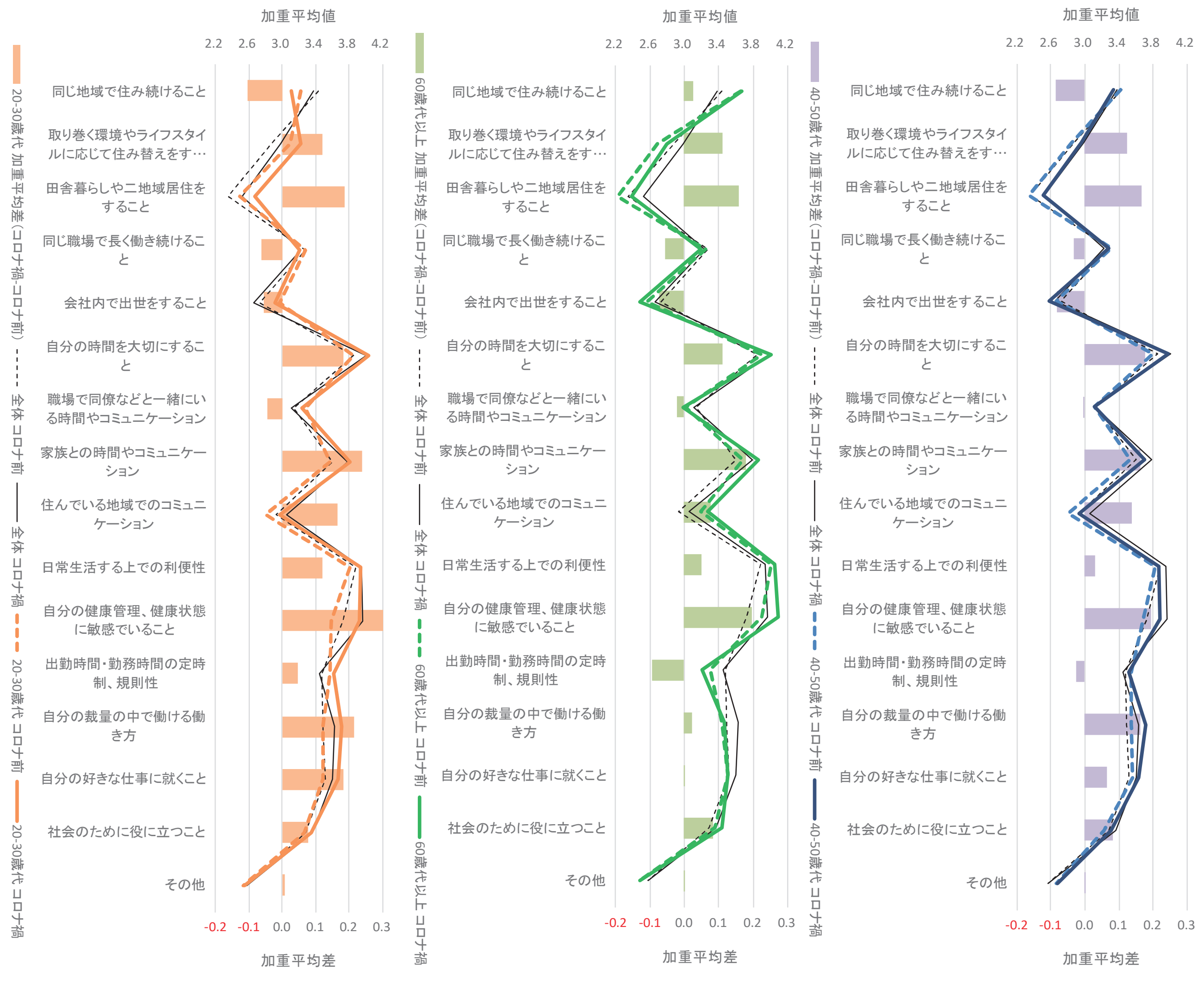


出典：価値総合研究所作成

テレワークに代表されるように、「非リアル」での交流の頻度が増すことにより、「リアル」の価値が増幅する。これまでは、リアルによる回数や交流の量のサメイションにより評価されていた評価軸が、一度のリアルによりどれだけの価値量が提供されたかが新しい価値判断となり、それを踏まえた戦略やブランディングが行われることになる。

そして、まちづくりにおいて、極めて重要となるものが、地域のコミュニティである。地域コミュニティが強固であればあるほど、まちづくりは展開しやすく、官の負荷も軽減する。例えば、高齢者等の要配慮者の見守りについては、地域コミュニティによる見守り機能が果たす役割は大きい。しかし、移動や接触が制限された状態では、地域コミュニティによる見守り密度が低下する恐れもあり、何らかの新しいルールやシステムが必要となる。図表10を見ると、「家族との時間やコミュニケーション」の重要視度（折線グラフ）は高く、全世代ともにコロナ禍前後でその重要視度が高まっている（棒グラフ）。一方、「住んでいる地域でのコミュニケーション」は全世代ともに重要視度は低いが、コロナ禍前後でその重要視度がやや高まっている。新しいルールやシステムづくりは、官または民だけでつくれるものではない。上記したような地域コミュニティへの意識の高まりの中、官のリーダーシップと新しい官民連携の形により行う必要があると考える。

図表10　コロナ禍前後における暮らし方・働き方の価値観変化　~暮らし方や働き方として重要視する項目~



出典：価値総合研究所作成

リスク管理のマインドの変化

最近では、付き合い先のオフィス等に出向く際、受付で非接触型の顔認証検温モニタがあり、自動的に顔を認証し、モニタ上の自分の額に体温が表示される体験をする機会が増えた。かつては、何かに映されること、監視されることを嫌って避けて

いたが、現在は、進んで顔を差し出し、平温であることに安堵する。また、コンビニが無人化されるだけでなく、顔認証システムにより、社員証と紐づけられ、給与天引きされるコンビニも出現した。

新型コロナの影響により、アンケート調査結果からもわかるように、健康管理に対する重視度が高まっているが、自身で管理することにも限界があり、このようなモニタリング技術、センシング技術を活用したシステムに一部を委ねることになると考えられる。

人が暮らし、働き、集う場となる不動産については、モニタリングを行う格好の場となり、健康管理という大きな社会システムの中で重要な機能を持つことになると考える。

日常の非日常化、非日常の日常化、非日常の更なる非日常化

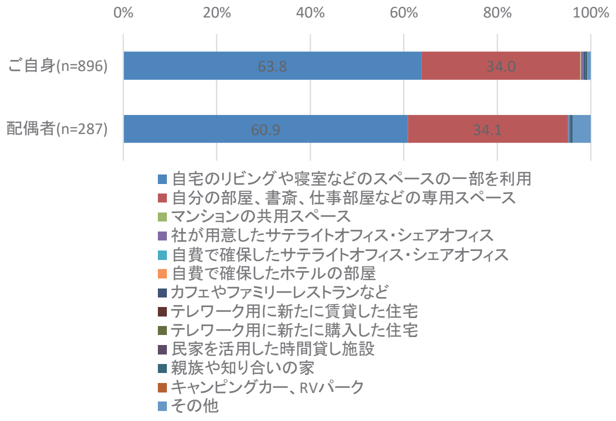
テレワークを行うにしても、職場まで通勤して仕事を行うにしても、仕事をするという行為は、日常の行為である。しかしテレワークは、アンケート調査結果からわかるように、日常を過ごす最たるリアル空間である住まいで行われていることが大半であり、日常の中により溶け込み始めた（図表11）。一方、通勤という行為の頻度は低下し、非日常性が高まる。

仕事の中でも「出張」という比較的非日常的な行為は、オンラインにより日常的にその目的の概ねを果たすことができるようになった。

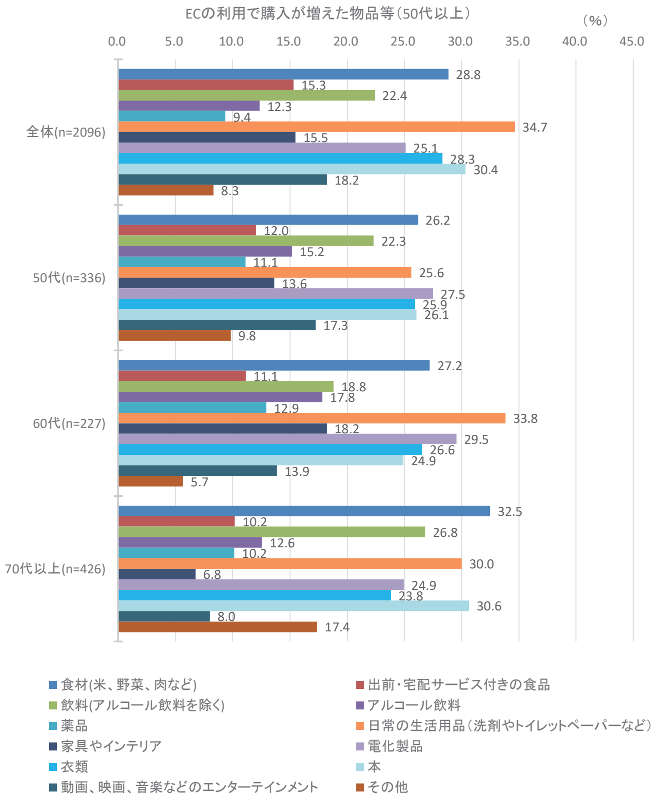
日常的な行為としては、日々の買物がある。これもECの普及により、必要な物品は自宅に居ながら概ね調達できるようになった。アンケート調査結果によると、コロナ禍において全世代でECの利用頻度が高まり、高齢者でも食料品をＥＣで調達していることがわかる（図表11、12）。

しかし、ＥＣによる「買う」という行為はできるものの、物品を手にするまでには、物流という機能に乗せる必要があるため、自分自身が移動して、買うという行為と手にするという行為を同時に行う買物と、そのタイムラグを許容する買物との使い分けが行われることになる。

図表11　テレワークの実施場所（回答者本人とその配偶者）



図表12　ECで購入が増えた物品等（50歳以上）



出典：図表11、図表12いずれも価値総合研究所作成

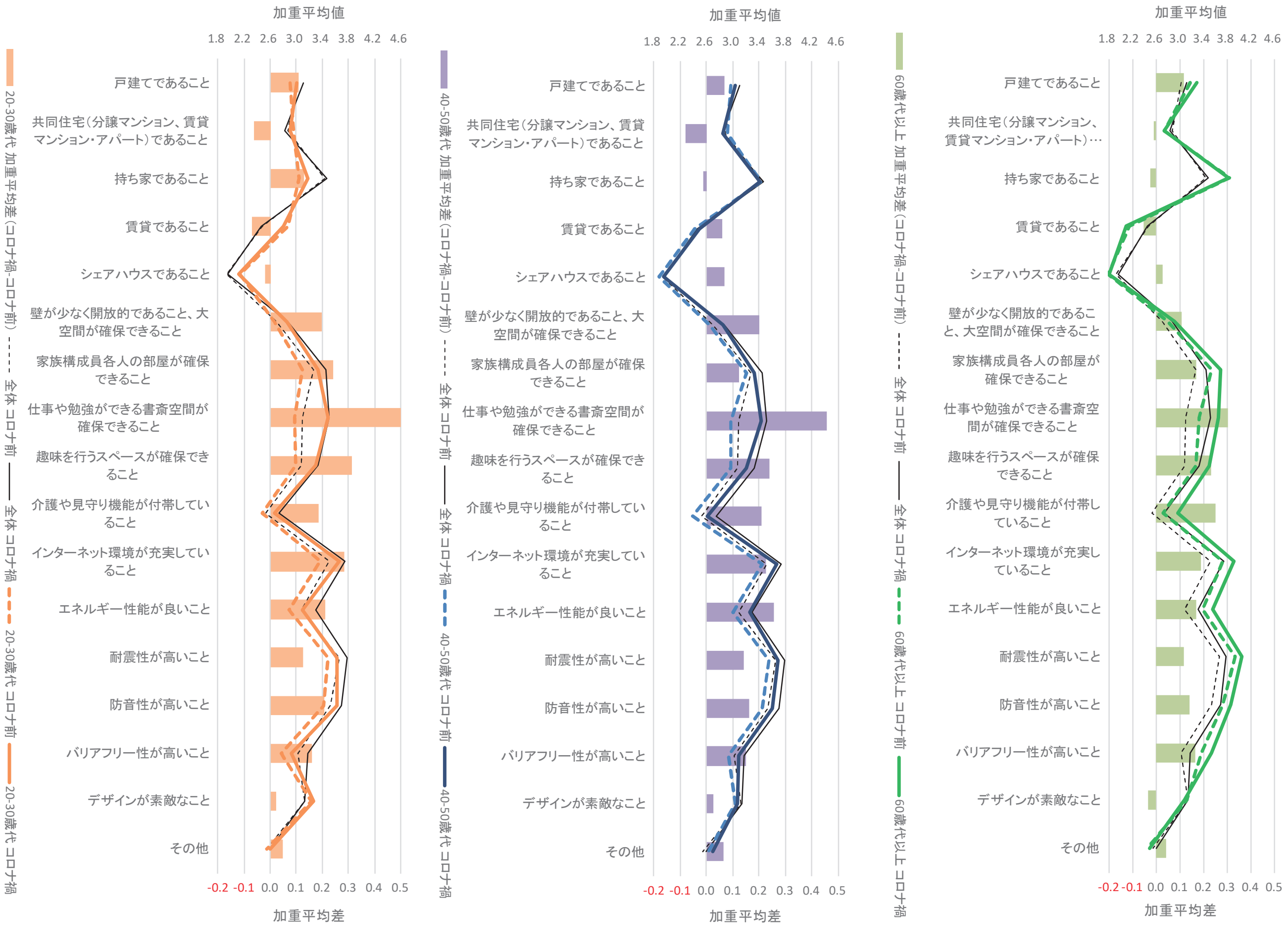
いずれにしても、多くの行為を家の中で行うことが可能となるため、これまで非日常性の強かった行為が、日常の中に溶け込んできている。これは、これまですでに進行していたオンライン化がもたらす行動変化が、コロナ禍によって一気に加速したと捉えるべきであり、一過性のものとは考えにくく、今後も不可逆的に進んでいくと思われる。

日常の中に溶け込む行為や目的が複数化してくることにより、これまでの日常と非日常のバランスは、日常の占める割合が高まり、オンライン化できない行為が非日常として残り、さらに非日常性が増し、リアル空間の重要性が増してくると思われる。日常に溶け込んだものの多くが、住まいの中で行われるため、住宅や住環境への求めるものが多様化し、住環境への意識が全体的に高まることになる。アンケート調査結果を見ても、住まいに対する価値観の変化では、全世代ともに多くの項目で重要視度が上昇していることがわかる（図表13）。

いずれにしても、住替え等により住宅を選択する場合、これまでのように、その時点や将来のライフステージの変化を想定した住まう場所としての選択や、自分のライフスタイルの実現のための選択だけでなく、不可逆的な変化の影響により複数の目的を達成することを前提とした需要が拡大するものと考えられる。さらには、健康意識の高まりにより、日常の多くの時間を過ごす住宅に対して、断熱性能に代表される「健康」と直結する性能が求められる。

日常と非日常のバランスが崩れることは何をもたらすのだろうか。例えば、地域コミュニティを例にあげて考えると、公共性を持った地域活動は、非日常ではなく、日常でもなく、その間の位置づけにあると思われる。しかし、多くの行動や目的が日常の中に溶け込み、非日常との区別化が行われると、その中間に位置する地域活動の密度が薄れてくることが危惧される。これは、前述したような地域による高齢者の見守りや、子供の見守りなどの密度が薄くなるということである。日常と非日常の空間の使い分けが進めば進むほど、その境界線上に位置する空間の必要性が増してくると考える。

図表13　コロナ禍前後における暮らし方・働き方の価値観変化　~住まいの住宅として重要視する項目~



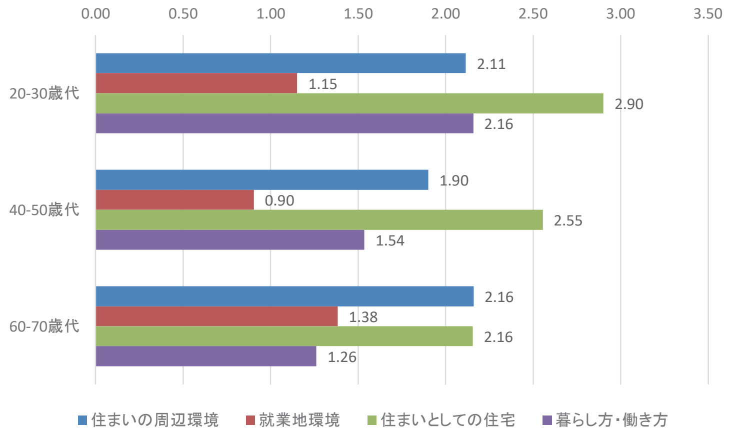
出典：価値総合研究所作成

若者への影響

コロナ禍における若者の行動を問題視する報道を多く目にしたが、アンケート調査結果によると、コロナ禍により暮らし方や働き方の価値観に最も影響を受けたのが、若者の世代である（図表14）。かつての住宅双六のスタート地点に着いてスタートを切りだしたばかりの若者世代は、今後の働き方の見通しが効かない中で、自分自身を取り巻く環境の変化に敏感に反応している状況がうかがえる。また、学校や職場で教育を受ける立場にある若者の価値観の変化とオンライン化の進展は、教育のあり方についても変化を与える。

アンケート調査を実施した時点では、授業のオンライン化などコロナ禍の状況に対応した動きは見られたものの、価値観の変化に起因する顕著な動きは見られなかった。しかし、コロナ禍が長期化し、その影響を長期間に渡って受けることにより、人とのコミュニケーションの仕方、家族形成の仕方、健康への意識、住まい方の選択、職業の選択、働き方の選択など、不可逆的な動きとして、若者世代が牽引していく可能性がある。

図表14　コロナ禍前後における世代別の影響度



注）図表8.10.13及び住まいや住まいの周辺環境として重要視する項目（本稿では非掲載）で加重平均値のコロナ禍前後の差（絶対値）を合計した値

出典：価値総合研究所作成

最後に

本原稿は、アンケート調査を実施した2020年９月に作成したものである（アンケート調査結果の詳細については、弊社ＨＰに掲載）。その後、刻一刻と状況は変化し、第二弾の緊急事態宣言も発動され、若干の手直しを加えている。

本稿では、働き方・住まい方の中でも、主に住まい方を中心に述べているが、不動産の観点からは、働き方の受け皿となるオフィス市場についても無視できない。こちらについては、別稿（Covid-19が不動産市場に与えるインプリケーション）をご覧いただきたい。

これまで、いくつかのテーマ別にわけて考察を行ってきたが、全体を通して重要なキーワードは「繋げる」ことだと考える。

日常と非日常が分離するならば、それを繋げて公共性を生み出す、コミュニティが希薄になるのであれば、官と民・地域・人が繋がり、新しいシステムを生み出す、一つ一つのイベントが断絶しないよう、揺るがない一つのコンセプトで繋ぎ、一つ一つの評価、もしくはそのサメイション評価ではなく、一つの連続したイベントとして評価する、職と住を繋ぎコンパクトな生活圏を形成する、などである。

不動産のあり方も、単体としてみるのではなく、これまで以上に地域との繋がり、地域の脈絡との繋がり、人との繋がり、他機能との繋がり、着工からストック化され、利活用・維持管理される一連の流れとしての繋がり、空間と時間の繋がりなどをより意識していく必要があると考える。

コロナ禍前後における暮らし方・働き方の変化アンケート調査概要

＜目的＞

新型コロナウイルスが大きな社会問題となり始めた2020年1月下旬を境に、人々の暮らし方や働き方、住まいや就業地に求める環境の変化の有無等を調査し、一時的なものではなく、不可逆的なものとなりうる変化や、その変化に伴う不動産の需要と供給のあり方の変化の検討を行うための基礎資料とする目的。

＜対象＞

- 一都三県に居住する20歳以上の男女
- 一都三県の20歳以上の男女を対象にスクリーニング調査を実施

以下の条件に当てはまる回答者を本調査対象としている。

- 20歳代～60歳代：就業者、70歳以上：就業、非就業を問わない
- 新型コロナウイルスの影響により暮らし方や働き方、その価値観について何等かの変化があった者（変化の項目は選択肢として提示）

国勢調査による一都三県それぞれにおける20歳以上の年齢階級（10歳階級）、男女比、就業者率により、スクリーニングデータ、本調査進出データをウェイトバック

ウェイトバック後のサンプル数：2,472票

スクリーニングデータについては、分布を保った状態で10,000票抽出

＜調査期間＞

2020年8月～9月

＜調査機関＞

株式会社　価値総合研究所　パブリックコンサルティング第三事業部

調査協力：株式会社マクロミル