

[特集]不動産市場とまちづくり

Covid-19が不動産市場に与える インプリケーション

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 主任研究員 室 剛朗

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 研究員 北川 哲

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 副研究員 山本 美夏

はじめに

新型コロナウイルスの感染流行は、世界的に甚大な人的および経済的な損失をもたらしている。2021年4月現在、新型コロナウイルスの感染者数は世界で1.4億人、死亡者数は300万人を超えた。特にその影響は欧米で深刻化し、米国は2020年6月以降に積極的に経済活動規制を解除してきた西部、南部の州(カリフォルニア州、フロリダ州等)で再び感染が拡大したことをきっかけに、全土で大きな被害を出した。また、ロンドンでも2021年1月から約3か月間、三度目となるロックダウンを行うなど、实体经济へのインパクトはリーマンショックを上回る影響が出ており、未曾有の危機に直面した。翻って日本では、2021年1月に2回目、4月には3回目の緊急事態宣言が発令されている状況にある。

この影響が、我が国の不動産市場にどのような影響をもたらすのか、様々な角度から検証していく必要がある。本来であれば、影響については新型コロナウイルスの本格的な「終息」まで待ち、分析をしていくのが望ましいことではあるが、現時点で部分的に見えつつある影響について、代表的な側面から検証してみたい。本稿は、新型コロナウイルスが与えた経済への影響と、もたらした構造変化、それによって長期的に不動産市場にどのような変化があるかについて、論点を導出し、今後の議論の題材とすることが目的である。

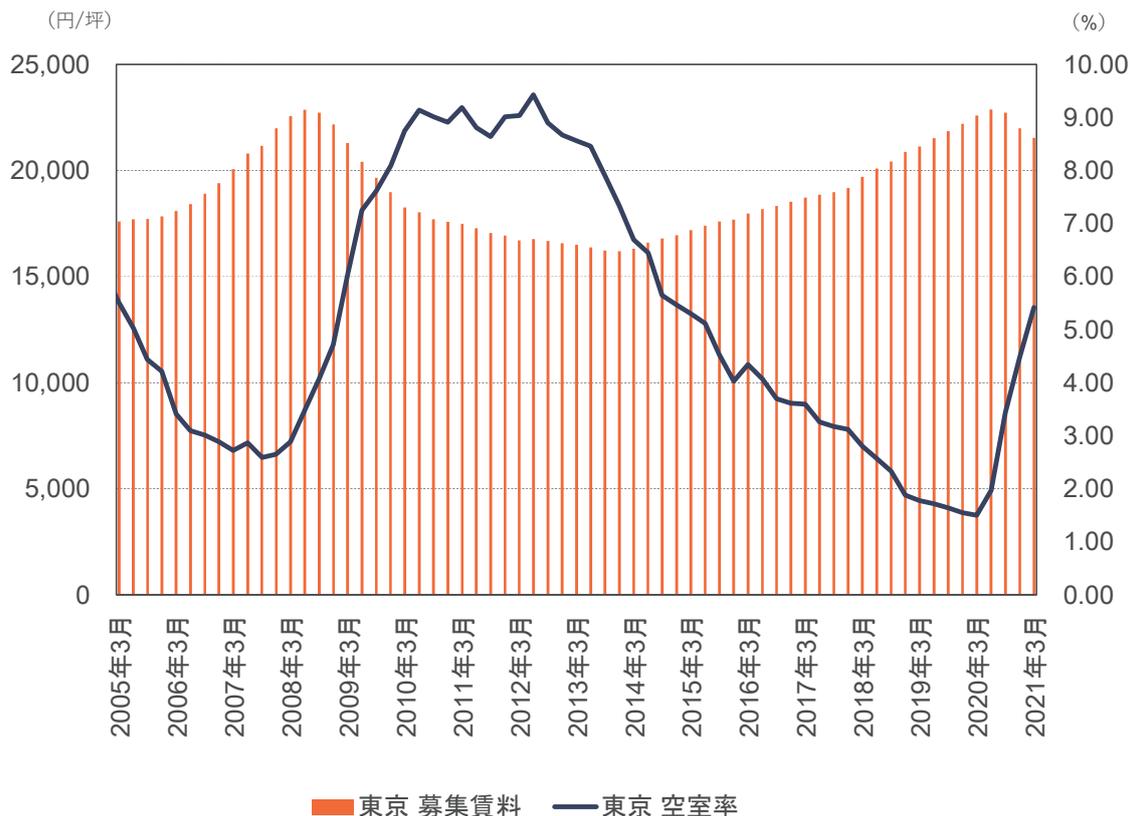
国内不動産市場に与えた影響

新型コロナが与えた経済的インパクトは、リーマンショック時と比較して、大規模な实体经济の落ち込みという点では同様である。しかしながら、リーマンショックが信用収縮を引き起こし、世界経済に負の影響が伝播したという形態であったことと比較すると、コロナショックの影響は質が異なる。需要面では、ヒト・モノの移動が制限されたことにより、個人消費が著しく低迷し、企業の投資活動が制限され、供給面ではサプライチェーンの麻痺により物流が滞る事態となった。需給面のショックは大きく倒産も増加しているものの、先の金融危機の経験から各国の財政出動は速く、金融の信用収縮までは至らなかった。つまり金融ショックが起きておらず、トリプルショックまでは至っていない。この点がリーマンショック時と決定的に異なる点である。また、「感染症からはいずれ回復するという期待」があるため、リーマンショック時の「底の見えない負の連鎖」とは質が異なるという認識から株式市場は崩れていないことも特徴的である。

これを不動産市場に置き換え考えてみると、テナント企業の賃料負担力が低下する等、キャッシュフロー(CF)の減少への影響が大きい一方で、投資家の投資意欲が減退する状況にはなく、将来への期待が損なわれることはないため、キャップレートへの影響は大きくはない(図表1、2)。そのため、一時的な特殊要因により影響が出ているホテルや商業施設を除けば、リーマンショックと比較すると、価格の低下幅は限定的となっている。長期にわたり、企業の倒産等が急増するような事態となれば、金融機関への影響が強まり、キャップレートの上昇圧力が大きくなる可能性があるため留意が必要であるが、そのような可能性については今回の危機においては高くないと考えられる。というのが、市場関係者の見方の”総論”ではないか。

こうした見方は現在のところ妥当と考えられるが、新型コロナウイルスの影響は時に短期的な影響（循環要因）と長期的な影響（構造要因）が混在して語られることが多い。循環要因の代表的な事象として、人の移動の制限等による経済活動の落ち込み、雇用・所得環境の悪化、消費の減少、都心部への人口流入の減退、インバウンド客の減少といった事象が挙げられる。これらは新型コロナウイルスの感染が終息に向かうにつれ、回復していくと考えられるものである。一方、構造要因として、テレワークや電子商取引（EC）の進展、住宅地選択の選好変化等が挙げられ、特に大きな論点となっているのは構造要因の影響による「オフィスの未来」についてといえる。また、住宅についても、テレワークを採用する企業の増加に伴い、住宅地選択が多様化し、郊外化が進展する可能性が言われ、都心部の住宅需要に変化が生じるのではないかと議論がなされている。このように、長期投資にあたっては、循環要因だけでなく構造要因に対する見方を定める必要が生じている。そのため、以下では大きな論点であるオフィスの未来および住宅の郊外化について、現時点で収集可能な情報をもとに整理を試みる。

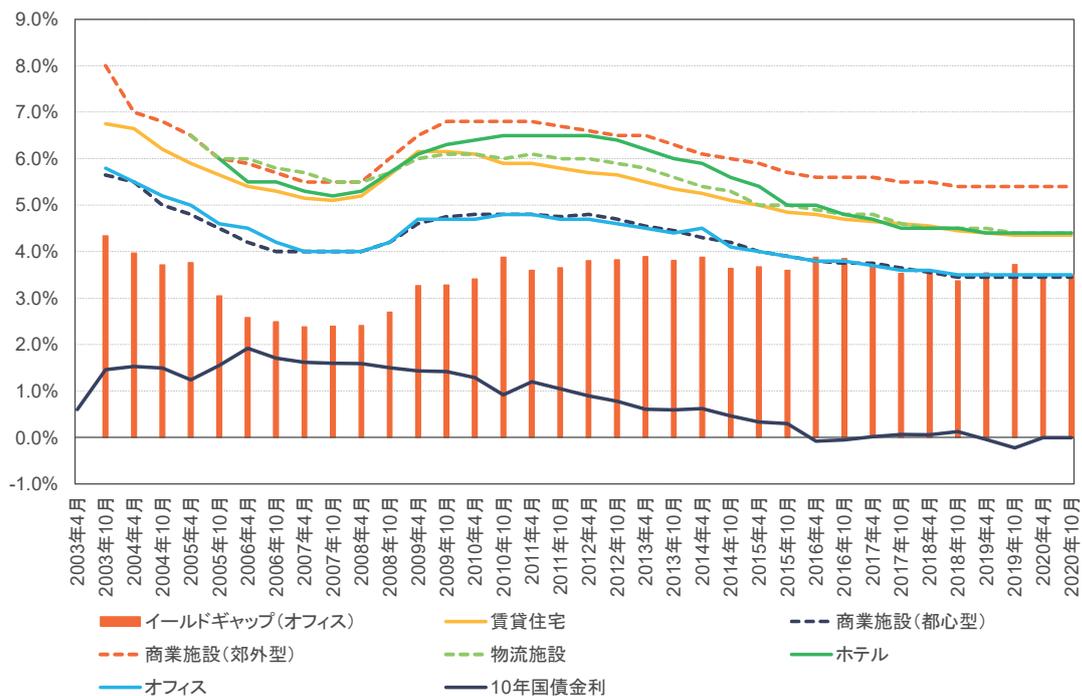
図表1 オフィス・空室率・募集賃料の推移（東京・都心5区）



- 注1 : 東京ビジネス地区（都心5区）内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルを対象としている。
- 注2 : 建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは対象に含まない。
- 注3 : 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としている。
- 注4 : 賃料に共益費、消費税は含まない。賃料は、原則として基準階の新規募集条件を対象としている。

出典：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」をもとに価値総合研究所作成

図表2 期待利回りの推移



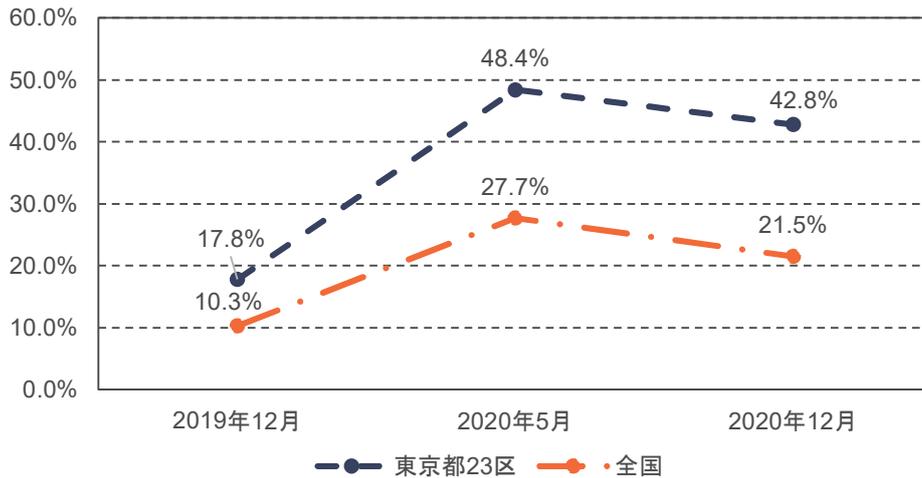
出典：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」、日本銀行をもとに価値総合研究所作成

~オフィスの未来~

テレワークの進展をはじめとする「働き方の変化」であるが、緊急事態宣言下（2020年5月、第1回目）における外出自粛要請を受け、多くの企業がテレワークを半ば強制的に開始した。内閣府が実施したアンケートを見ると、緊急事態宣言下（1度目）で高いテレワーク実施率（東京23区・48.4%／全国・27.7%）を示しているものの、2020年12月時点でも一定の実施率を維持している（図表3）。また、民間企業等でも様々なアンケートが実施されているが、それらの調査結果からは、従業員のテレワークの継続意向が確認でき、企業側も人材のリテンションを目的に、テレワークを率先することが望ましいという意識も高まっている模様である。テレワーク実施率に関する、各社調査を押しなべて比較すると、業種・職種によって差はあるものの、個人ベースでは2割前後、企業ベースでは3割程度で推移してきており、個人・企業どちらにおいてもテレワーク率は宣言下よりも減少しているものの一定率は維持している。これらのことから、業種・職種によってはテレワークが一定程度定着すると考えられる。

一方、制度を継続させていくためのインフラ整備や制度設計については途上といえる。アンケートでは、テレワーク実施上の課題としては電子化・ペーパーレス化が挙げられている他、従業員のマネジメントや生産性といった課題を多くの実施企業が感じていることがわかる（図表4）。このことから、取り組みにくい企業規模や業種もあることが分かり、テレワークを全面的に採用する企業は限定的となる。結果として、短期的には週に数日という部分的な試行を続け、時間をかけてテレワークと出社の最適なバランスを目指していくというワークスタイルが定着していくと考えるのが妥当といえる。

図表3 テレワーク実施率（個人向け）



出典：内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」をもとに価値総合研究所作成

図表4 テレワーク実施の課題に関するアンケート（企業向け）

	全体 (n=556)	発令前より実施 (n=281)	発令以降から実施 (n=272)
1位	社内のコミュニケーション 57.9%	書類への押印対応 61.6%	社内のコミュニケーション 57.4%
2位	書類への押印対応 56.7%	社内のコミュニケーション 58.4%	書類への押印対応 51.5%
3位	労務管理・マネジメント 51.6%	労務管理・マネジメント 54.4%	PC等の機器やネットワークの整備 51.1%
4位	ペーパーレス化 45.0%	ペーパーレス化 45.2%	労務管理・マネジメント 48.9%
5位	PC等の機器やネットワークの整備 43.3%	取引先とのコミュニケーション 38.4%	情報セキュリティ体制 44.5%

出典：東京商工会議所「テレワークの実施状況に関するアンケート調査」をもとに価値総合研究所作成

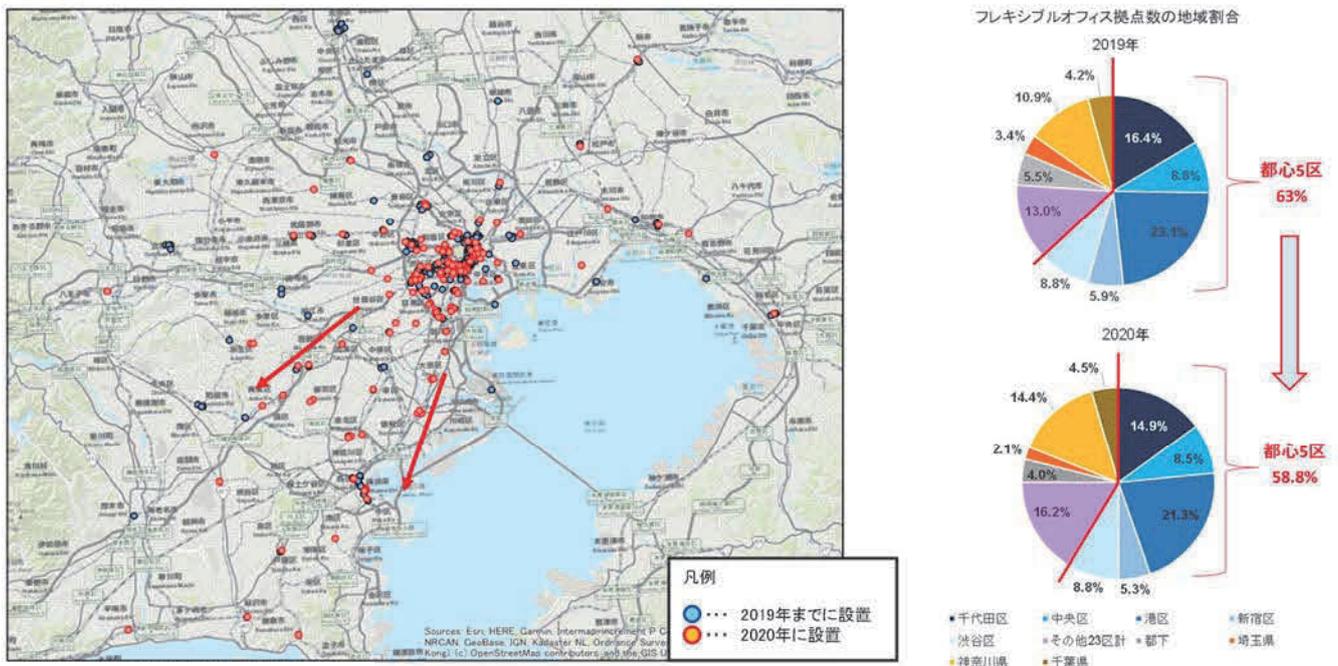
このように企業のBCP対応や個人のライフスタイルへの姿勢変化により、徐々にではあるが、ワークプレイス・居住地に変化が生じてくることが予想され、それに伴いセンターオフィスは機能の変化を余儀なくされていく。企業のオフィス戦略は、コミュニケーションを軸とする中核（センター）オフィス、営業拠点的色彩の強いタッチダウンオフィス、デスクワーク作業に集中することができライフスタイルとの両立が図れるサテライトオフィス、という大きく三つの形態に機能が分化していくと考えられる。特にセンターオフィスの機能は変化していくことが想定される。というのも、一部の企業は主に生産性の観点から「オフィスで業務をしてほしい」と感じており、「在宅勤務をしたい」従業員がオフィスに出勤するインセンティブを創出する必要に迫られているという背景がある。つまり、企業は「オフィスに来てもらうための戦略」を構築し、それに合うセンターオフィスの機能変化を考えていくことが必要となる。

このような動きに伴って、センターオフィスは従業員のコミュニケーションやイノベーション創出の場としての機能を最大化する仕様に変化し、企業のオフィス戦略は大きくはセンターオフィス+ハブオフィスという形態に移行していき、それぞれの機能を最大化する仕様・立地を模索していくと予想される。実際、サテライトオフィスの需要を狙い、郊外にフレキシブルオフィスが供給されている動きもある（図表5）。今後も大手不動産会社を中心に供給の動きは拡大が見込まれている。例えば、三井不動産株式会社は、2021年3月末までに前年同月比で倍増となる約115拠点まで店舗網を拡大する予定であり、郊外への積極展開も発表している。野村不動産株式会社は、2027年までに今の約6倍にあたる150拠点まで拡大し、そのうち、約4割を郊外とする計画を発表している。また、株式会社ザイマックスは現時点で首都圏を中心に約140拠点があり、うち、

90拠点程度が郊外となっている。また、小田急電鉄株式会社と提携し、同社の鉄道駅構内や改札内に2024年3月末までにブース型オフィスを30拠点設ける予定である。

これらの動きにより、エリアとしては、都心一辺倒から都内外縁部（中間領域）、郊外中核駅周辺にオフィス需要は分散することになる。センターオフィスの立地は、従業員が通勤するインセンティブを高める立地（周辺アメニティの充実・交通利便性等）が志向され、東京の中心部はこれまで以上にアクセスの重要性が高まり、エリアの優勝劣敗が進んでいくと考えられる。

図表5 フレキシブルオフィスの立地



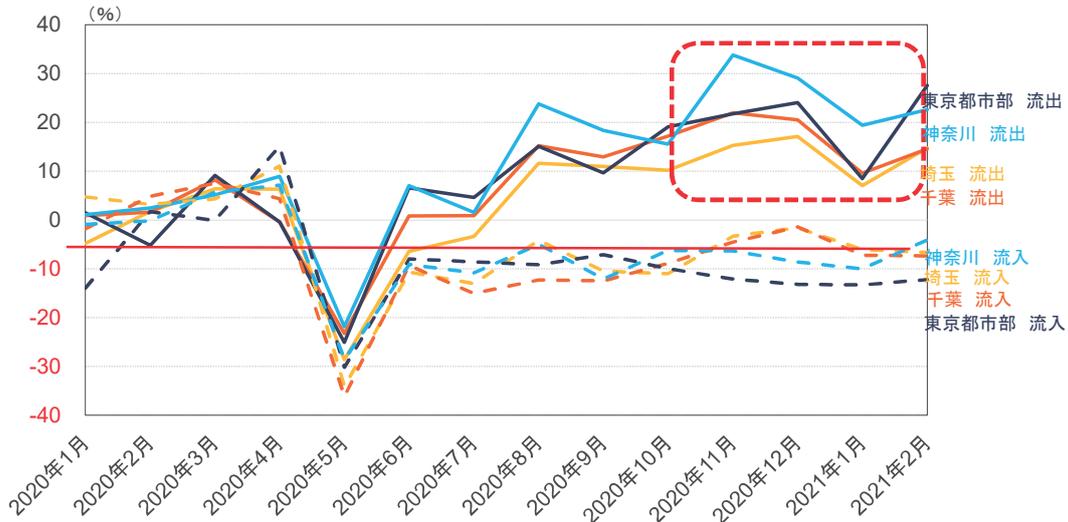
出典：フレキシブルオフィス提供企業の公表情報をもとに価値総合研究所作成

オフィスに求められる設備も変化していくと予想される。オンサイト用、オンライン用双方のミーティングスペース・ウェルネス設備・福利厚生設備等、作業に特化した仕様からコミュニケーションや従業員満足度を重視した仕様に変化する可能性がある。シェアオフィスに求められる要素も変化していく可能性が高く、セキュリティ・ウェルネス・福利厚生・ICT設備を重視する動きが顕在化してくる可能性がある。特に、これまでのリモートワークでは、緊急事態を乗り越えるための急場の措置という側面が強く、セキュリティの充実が一層望まれることや、在宅勤務等における心身のケアという新たな要素が重要な視点となる。また、テレワークの一部実施により、固定席は廃止の方向性に向かい、フリーアドレス化が進展すると考えられる。

～住宅地選択の多様化～

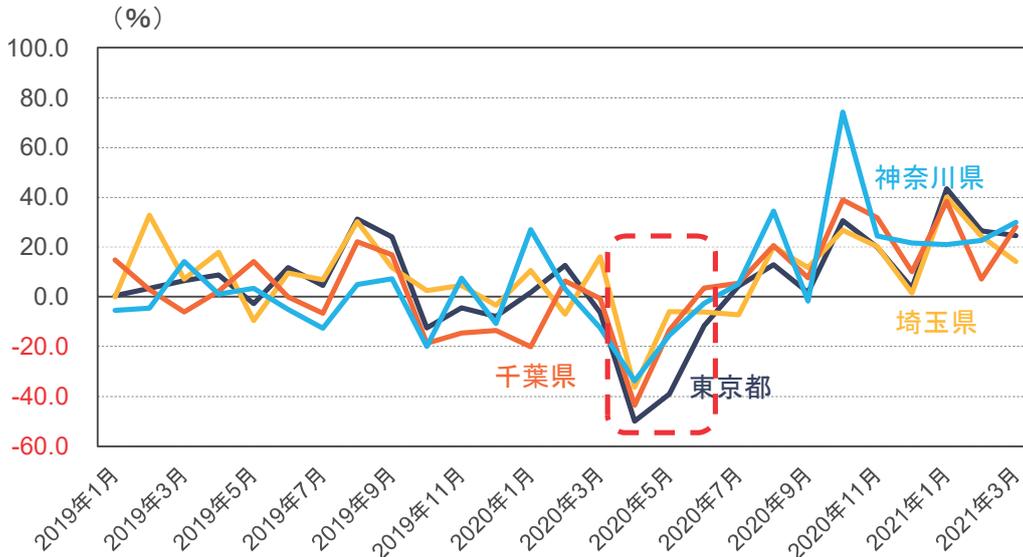
テレワークが一般化する可能性が高まったことにより、これまでの「通勤利便性」一辺倒の価値観から、「居住環境重視」による郊外居住という選択肢が生まれた。今後テレワークが一層進展していくにつれ、郊外居住も徐々にではあるが増加していく可能性が高く、一部そのような動きも既に観測されている（図表6、7）。東京都区部の流入・流出者数の傾向を月次で見ると、最初の緊急事態宣言（2020年5月）以降、周辺部からの東京都区部への流入者数は前年同月比で10%程度低い水準が続いている一方、東京都区部から周辺部への流出者数は前年同月比で増加傾向にあり、郊外化の動きがこれまでより拡大していることがわかる。また、中古戸建住宅の成約件数は、2020年7月以降は東京都を含め首都圏全域で軒並み前年比で増加しており、居住環境を重視する中で、戸建住宅への注目も高まっていると考えられる。

図表6 人口移動の状況



出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」をもとに価値総合研究所作成

図表7 中古戸建成約件数前年比



出典：公益財団法人東日本不動産流通機構「マーケットデータ」をもとに価値総合研究所作成

なお、「郊外居住」が増加している動きが見られるものの、東京都23区内居住者の不動産ポータルサイトのPV数は、都心から一定の範囲内のみPV数が増加している状況にある。例えば、千葉県木更津市や千葉市緑区、東京都小金井市・あきるの市等の都心まで通勤可能圏内の郊外住宅地が特にPV数が伸びており、例示した地域では、コロナ感染拡大前と比較しPV数は150%を超える水準となっている。このことから、これまで都心周辺に居住していた層が、郊外へ興味を示していることがわかる一方、通勤利便性の重要度が低下したものの、拠点オフィスへの通勤も必要となることから、「地方移住」とまではいかず、都心に通勤可能な圏内で「郊外移住」が一部起きていると考えられる。

この動きからは、「家」を利便性だけで考えていた層の意識変化が起き、環境やスペースといった評価軸が見直されている可能性があるかと推察される。その場合、住宅に求めるスペックも変化していくと想定される。住宅スペックの変化としては、まず、持家シフトが起きる可能性が考えられる。各種の民間調査によって、在宅勤務時の弊害としてワークスペースの不足が挙げられている。わが国の賃貸住宅の面積は総じて小さいことが知られ、在宅勤務に適したスペースが確保できないケースも多い。こうした環境の改善を目指し、賃貸から持家にシフトする例は随所にみられ、株式会社リクルート住まいカンパニー

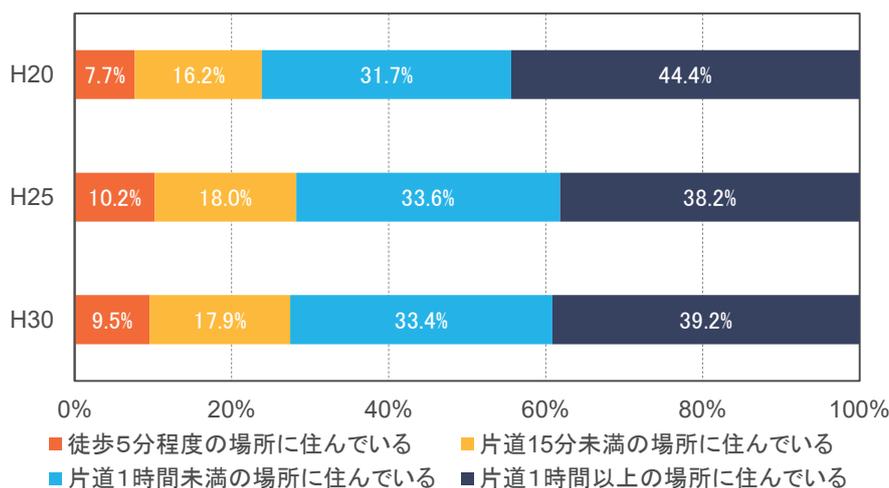
が実施した調査（コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査（首都圏）（2020年6月実施）¹）によると、首都圏では賃貸住宅に暮らす20～30代のファミリー層を中心に戸建購入が増加している模様である。

また、当社が実施したアンケート調査「BeforeコロナWithコロナ暮らし働き方アンケート調査（2020年7月実施）²」（以下、当社アンケート調査）においても、住まいに関しては「戸建」志向性が高まっており、20-30代では持家志向の高まりもみられた。また、在宅勤務が増加することを受けて自宅時間の過ごし方にも変化が生じており、趣味に興じるためのスペースや庭など、これまで重視されてこなかった要素への注目度も上がり、これらスペースを有する「戸建」へのニーズが徐々に高まっていく可能性が考えられる。

共稼ぎ世帯・単身世帯といった世帯のあり方が多様化している現在においては、自宅で過ごす時間は少なく、勤務地や繁華街に近接している利便性の方が重要であるという認識が「絶対的な価値基準」として、多くの人に認識されてきた。しかし、当社アンケート調査では「交通利便性の重要視度」は低下しており、「繁華街へのアクセス利便性」は20-30代の若い世代で大きく低下していることなど、少なからず需要（供給）エリアがこれまでよりも拡大していく可能性を感じる。統計上でも東京都区部からの人口流出傾向が観測されており、このトレンドが続くのか、一過性の動きなのかどうかは議論が分かれるところではあるが、注視していくポイントといえる。また、通勤の必要性がゼロになることはなく、今後の働き方がどのように変化していくか不透明であることや、子育て世帯が親世帯との近居を選好しやすいこと（図表8）等から、急速にエリアの変化（都心<郊外）が起きるとは考えにくく、変化はゆっくりと顕在化していくとみられる。

なお、米国でも同様の懸念が持たれており、NYからの人口流出がマスコミで盛んに報道されている。Matthew J. Delventhal, Eunjee Kwon, Andrii Parkhomenko著「How Do Cities Change When We Work from Home?（2020.12）³」では、ロサンゼルスを対象都市として、33%の労働者がテレワークを実施し、より低廉な住宅価格である郊外へ移住するケースを想定し、エリア別の不動産価格の変化がどの程度となるか定量的な分析がなされている。その結果、中心部の不動産価格は5～20%の下落がみられ、場所によっては20%以上の下落が起きる可能性が示唆されている。東京においては、テレワークが一般化する流れの中で、家族世帯を中心に郊外への転居を考える層が増加しており、コロナを機に住宅選択の選択肢が増加したといえる一方、消費者は単に職住近接というだけでなく、東京中心部のアメニティの魅力に価値を感じていることも多く、東京に住み続けるインセンティブを感じるケースが多いと考えられる。そのため、東京においてはテレワークが進展することによる郊外居住者の増加は急速に進展するものではないと考えられ、都心部の不動産価格の下落リスクは低いと考えられる。

図表8 子世帯との近居の状況



出典：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」をもとに価値総合研究所作成

¹ <https://www.recruit.co.jp/newsroom/recruit-sumai/press/upload/b0448a3a71acd93d7c1ea8e02ad4f71c.pdf>

² <https://www.vmi.co.jp/jpn/news/2020/beforewith.html>

³ https://www.andrii-parkhomenko.net/files/DKP_Covid_Urban.pdf

住宅に求める機能の変化も考えられる。新型コロナウイルスの影響についての各種調査においても、健康志向の進展による断熱等への意識変化、住環境の大切さの再認識、地域性への見方の変化、といった様々なニーズが顕在化している状況が見て取れる。具体的に求められる代表的な機能は、感染症への対応として換気性能・ワークスペースとして活用する際に必要となる遮音性・環境意識への高まりを受けた省エネ性能が挙げられる。特に省エネ性能については、2021年度の省エネ法改正、2023年度の光熱費表示の開始も検討されており、Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及を後押しする制度的な枠組みもある。多様化したニーズの受け皿の一つとして、これら機能を付帯した注文住宅の需要は底堅く推移すると考えられる。

新型コロナウイルスが与えるインプリケーション

ここまで新型コロナウイルスが不動産市場に与える主要な影響について概観してきた。この他にも新型コロナウイルスにより顕在化している、またはしつとある動きがある。一つ一つが非常に重要な動きであるため、詳細な議論が必要となるが、本稿においては論点のみ簡潔に記す。

時間・用途・使い方の混在化

特に商業施設で問題に上がると考えられるが、新型コロナウイルスの影響により、電子商取引（EC）が進展、オンラインサービスが一層普及し、実店舗はリアル価値の最大化を迫られる事態となった。駅前施設はこれまでの売上基準を変えるか、ショップポートフォリオの見直しや業態変革が必要となっていく可能性がある。一方、リアルの相対価値は高まっているため、活用の方向性が施設の成否に与える影響はかつてよりも大きくなっている。

このように、今後の不動産は、代替できるサービスの普及に伴い、単独の用途で差別化されていない活用方法では立ち行かなくなる可能性が高い。その中では、「用途」・「空間」・「時間」の概念が重要である。不動産には「用途」が必要であるが、「用途」そのものが「空間」の使い方を意味しているわけではなく、「空間」の使い方は地域や不動産の特性に応じてハイブリッドである。さらに「空間」の使い方は、「時間」の使い方と連動する。競争力を高めるため、「用途」・「空間」・「時間」の組み合わせを考えることで、様々な活用可能性を検討する必要に迫られている。結果として、東京はモザイク型の都市構造にシフトしていくことが想定され、職住近接から職住遊の混在という思考プロセスに変化していく可能性が考えられる。

投資対象アセットの多様化

「人」の移動が制約されることで経済市場に与えるインパクトの大きさをコロナによって体感したことで、投資対象とするアセットタイプとして、既存のタイプとは異なる、「人」に依存しないアセットに注目が集まることが想定される。例えば、「森林」がその一例であろう。「森林」は、世界的には投資対象として既に見なされており、森林ファンドなども存在している。これまで日本においては対象として見なされてこなかったが、SDGs・ESG投資の潮流の観点からも、長期的には注目すべきアセットであるといえるだろう。データセンターやシニアリビングはもとより、森林といった、新たなアセットタイプの創出による市場の活性化を促進することも重要である。

投資対象アセットの多様化にとどまらず、既存アセットにおける変化も起き得る。例えば、人流データの普及に伴い、ダイナミックプライシングの利用可能性が高まったが、この概念を利用することによって、商業施設のテナントが払う賃料が変化する、といったことも考えられる。また、長期的には人流データを利用してオフィス密度をコントロールし、最適な面積を導出するといったサービスが登場してくる可能性があるなど、既存アセットにおいてもテクノロジーの進展が加速した影響を受け、変化が生じる可能性は十分考えられるのではないかと。

環境×不動産という視点の定着

新型コロナウイルスが人々に与える意識変化と、SDGs・ESGへの注目が高まる中で、現政権の2050カーボンニュートラルへの取り組み推進の方針が出されたことにより、不動産市場全般に大きなうねりが生じている。

新型コロナウイルスはリモートワークの進展を促し、居住地の立地選択の多様化と周辺環境への意識変化を迫っている。住宅価格・賃料の形成要因は、近年の職住近接のトレンドの過程で、数多の研究で立証されているように、都心までの距離・最寄り駅までのアクセスの重要性が強まってきた。新型コロナの影響による居住地の郊外シフトを含み、緑被率や公園への近接性、庭の有無といった、今まで価格・賃料に影響の低かった要因の存在感が強まるとみられる。

SDGs・ESGへの注目の高まりは、住宅の省エネ性能・再エネ利用の拡大・モーダルシフト（自動車から自転車へ）という機能・設備を有し、QOLを向上させる住宅を供給するニーズに繋がり、供給サイドの企業にとってマーケットメイクしていくインセンティブとなってきている。このように供給サイド（企業）ではSDGsへの取り組みは「コストではなく、長期的な視点でみれば投資である」との認識が高まっている。一方、需要サイド（個人）においては物件価格・賃料が高くなることへの忌避意識は根強い。しかし、今後のSDGsへの取り組みや意識が進んでいくことはほぼ疑いない。住宅に関連しては、近い将来、省エネ性能等への取り組みがなされていない物件については「将来の流動性」に関する懸念が出てくる可能性が高い。つまり省エネ性能を付帯していない住宅は、現在の価格は相対的に高いとしても、将来の売却可能性が高い、という「当たり前」が定着していくとみられる。

若い世代の意識変化

当社のアンケート調査（本冊子の別稿「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」で詳述）からは、コロナ禍前後における住まい環境や就業地環境等の各選択肢の重要視度の変化量を見ると、全体として20-30歳代で高い値を示している。特に、住まいとしての住宅に関する重要視度はコロナ禍前後で大きく変化していることがわかる。また、それら価値観の変化が夫婦間で共有できているかについては、最も共有度が高いのは70歳代以上であるが、次いで20歳代となり、30代、40代になるにつれて共有度が落ちている。

コロナ禍における若者の行動が指摘される報道も多く見られたが、暮らし方や働き方に関する価値観に対し、最も強く影響を受けたのは若い世代であり、その価値観の変化が夫婦間で共有されている。居住地の移動を伴うか否かによらず、住み替えには特に夫婦間の価値観の異同が大きく影響するため、若い世代の今後の動向が市場の方向性を占うカギとなる。

住環境の良質化

前述の通り、今のところ急速な郊外化は起きづらい、というのが見立てであるが、少子化対策という文脈においては、相対的に安価な郊外居住という選択肢は、一定の効果が期待され得る。郊外居住を選択する場合のボトルネックとなる大きな要素として「教育」・「良質なストックの不足」が挙げられる。教育に対して意識の高い層は東京での生活を志向するケースが多く、教育の（本格的な）オンライン化に関する議論や取り組みが進むことが望まれる。また、現場サイドによれば、郊外居住希望者は多いものの、希望する住宅のマッチングが成立しないという側面もある模様だ。東京を中心とした分析となるが一般社団法人不動産流通経営協会「（FRKコミュニケーション2020年7月号、2021年1月号）⁴」にもあるように、需要と供給のアンマッチは市場の課題であるといえる。新築・中古の両面から新しいニーズに即した物件の供給を進め、郊外化のボトルネックの解消を目指すこと、またその取り組みを支援する政策パッケージが期待される。

地域への関心の高まり

在宅勤務の増加により地域で過ごす時間が増加し、地域への注目が高まった。本冊子の別稿「不動産に共感の投資拡がれ」で詳述しているが、地域における一つの参画方法として、共感投資（リターン・リスクだけで図らない投資を拡大させて、地域の社会問題に対応する）という概念の必要性を提唱している。新型コロナウイルスにより「分断」が取りざたされたが、逆

⁴ https://www.frk.or.jp/frkcommunication/frk_communication202007.pdf、https://www.frk.or.jp/frkcommunication/frk_communication202101.pdf

に「地域のありがたさ」という面にも触れたのではないか。例えば、これまで使わなかった近所の公園や図書館、徒歩圏にある商店街の店舗などを利用するケースが増え、それらの存在意義の再確認をした、というケースは少なくなかったように思う。afterコロナでは、再発見できた価値を維持・発展させていくという認識が一定程度あると考えている。そうした想いを具現化できるプレイヤーの存在が必要であり、マーケットメイクに係る流れを創っていくのは我々の仕事である。

おわりに

新型コロナウイルス感染拡大という未曾有の事態が”移動制約”という問題を引き起こした。その課題を企業・個人は技術の実装により乗り越えようとしてきた。その結果デジタルトランスフォーメーションの機運が一層高まり、同じタイミングで各国のSDGsの取り組みが急速に高まったことにより、様々な変化が生じようとしている。新型コロナウイルスが与えた人の意識変化は、短期的に戻るもの、また不可逆的となるもの、様々であると思われる。不動産はそれらの変化を踏まえて企業・個人が持つニーズを満たすための場として重要な資源であり、不動産自身のあり方も、上述した変化に限らず、多様な用途・地域で変化していくことが想定され、不動産を取り巻く事業者には、今後の社会の構造変化に応えるための重要な役割を果たしていくことが求められるであろう。

不動産市場における新型コロナウイルスの影響はとかく都心部オフィスの将来・郊外居住の進展といった話にのみ注目が集まってしまふ。しかし、上述の”インプリケーション”として一部表したように、afterコロナで業界が一丸となって取り組むべき課題は多くある。今後、様々な取り組みが加速していくことを期待したい。

少し角度を変えれば、以上列举した以外にも、東京という唯一無二の都市をどう利用し、世界と渡り合っていくかという観点から、議論していくべきこともある。まず、小売業や飲食・宿泊業といった業態で多くの失業者が出たが、こうした産業から雇用の流動化を図り、産業転換を促進することは重要な視点といえる。また、「不要不急」の外出が制限されたことにより、映画館や劇場、コンサートホールといった文化施設および演者サイドの収入が激減したことは広く知られている。3回目の緊急事態宣言においては、東京寄席組合（鈴木演芸場・新宿末廣亭・浅草演芸ホール・池袋演芸場）が一時公演の継続をするという姿勢を示したが、これに代表されるように、コロナウイルスの影響が長期化することによる危機意識がみられる。東京の魅力はコンパクトなゾーンに多様なアメニティを擁することにある。こうした文化機能（音楽・演劇・映画・伝統芸能など）を失わないための対策は、afterコロナにおける東京を支える大きな土台となる。

他方、リーマン危機後から続く過剰流動性で格差は拡大していたが、今般のコロナにより一層この傾向が鮮明になっている。巷間言われる「働く場所・住む場所の選択肢が増えた」のは選択できる層にとっての話である。エッセンシャルワーカーという用語が生まれ、コロナは様々な側面で格差を広げている。Afterコロナを見据え、SDGsの「誰一人取り残さない」という基本理念は、不動産全般で再認識する必要がある。