

◇主宰の佐藤氏から一言

講演に先立ち、前提条件として3点を皆さんと共有しておきたい。

1つ目は、現在のコロナとの戦いはまだ途上であること。今後の状況変化によって判断は変わってくるため、本日の講演も“中間決算”として聞いてもらいたい。

2つ目は、今、経済不況が懸念されているが、これはかつて経験したような金融の問題とは異なる。どちらかという人間の考え方や心に影響するものであること。今まで当たり前に行っていたこと（例えば、過密な通勤電車）を、考え直す機会になる。

3つ目は、3年でオフィスを半減すると発表した富士通という会社の見方について。

富士通はバブル崩壊後の1992年、このままでは立ち行かないと、年功序列型賃金体制を見直し、社員の評価は成果主義に切り替えると発表した。この発表は他の会社にも影響を与えた。しかし2001年には失敗だったと発表した。

というのも当時、各社員が自分のやりたい仕事を選べるようになっていたが、成果主義で評価されるため、社員は失敗しないような仕事を選んで成果を出し、報酬を得ようとする傾向に走ってしまった。会社はチャレンジブルだが、個人は必ずしもそうはならなかった。

また、日本の会社には伝統的にチーム意識があって、同僚の仕事も手伝う、アドバイスするという風土がある。ところが、成果主義になると自分の仕事に注力して成果を出し、報酬を得たいという気持ちが働く。富士通では当時、そういうチームで助け合う風土が急に消滅したという。果たして今回の取り組みはどうか。富士通はバーンとぶち上げるが、失敗するとすぐに引き下げる。そういう傾向であることを頭に入れて報道などを見たほうがよい。

「どうなる“ポストコロナ” 大変革？ あまり変わらない？

～リモートワークという導火線、働き方の多様化がもたらすものは？～」

講師：本多 信博氏（住宅評論家・住宅新報顧問）

■コロナが促す働き方改革

リモートワークという働き方が定着するのは確実性が高いと見ている。コロナ感染対策として緊急避難的に導入されたが、生産性が向上すると考える企業

が増えているからだ。

例えば富士通は今後リモートワークにシフトし、3年をめどに今のオフィス面積を半減すると発表。日立製作所やキリンホールディングス、花王などの大手企業も、そういった働き方を推進していくことを明言している。

コロナの収束時期とは関係なくリモートワークは普及し、それにより在宅勤務が定着し、働き方改革が進むだろう。これまで低水準が続いてきた都心のオフィスビル空室率だが、三幸エステートのオフィスビル総合研究所では2023年第1四半期には4.8%に上昇すると予想している。

ただ一方では、オフィス面積が大きく変化することはないという指摘もある。というのは、在宅勤務に適さない職種では、ウイルス感染対策としてオフィス内でソーシャルディスタンスを確保しなければならないため、一人当たりのオフィス面積を増やす必要があるからだ。現にグーグルでは感染症対策として1人当たりの面積を80%ほど増やす方針を打ち出している。

実は、都心のオフィス床の需要が減少するとか、企業が在宅勤務の導入割合をどれくらいにするのかという問題は、現在進行中の動きなので、今の段階で議論してもあまり意味はない。今の段階での議論の本質は何かといえば、コロナ騒動の前から言われていた「AIが人間の仕事の大半を奪ってしまう」というあの問題だ。我々はそれに対して「人間にしかできない仕事は必ず残る」という単純な答えで済ませてきた。しかし、その人間にしかできない仕事とは何かといえば、まさに対面型、それも長期間にわたって何回も面会しなければならないような仕事である。

例えばコンサルティングのような仕事だ。もしコロナ収束後も「密」に話合うことを回避する“新しい生活スタイル”が定着するならば、人間に残された仕事は完全になくなってしまうことになるか。もしそうなったら、コロナの出現とAIの登場は歴史の必然となる。

さて、それはともかく、これからのオフィスに求められるものは何か。サイボウズの青木慶久社長は6月にNHKで放送した番組で、ウィズコロナ時代に必要なものとして「雑談」を挙げた。グーグルもオフィスでの社員同士の会話からイノベーションが生まれたということが調査・研究から分かったので、社員に向けて「イノベーションが生まれるオフィスを失ってはいけない」とのメッセージを送った。ただ、私の見方は「雑談がイノベーションを生むのはそもそも社員が優秀だからではないのか」というシニカルなものである。

そういう優秀な人たちも含めて、アフターコロナが問題になっている根底には“現代社会の不幸、があると思う。もし、多くの人たちが今の社会に満足しているのであれば、マスコミなどでこれほど執拗にアフターコロナを論じることはないはずである。

ところで、在宅勤務の普及は日本の場合、年功序列・終身雇用型からの完全脱却を促すことになる。

日立製作所の中畑英信専務も「在宅勤務の最終目的は、欧米型の“ジョブ型”人事管理制度の加速にある」と述べている。更に、注目すべきは、実は働く側（正社員）もテレワークを歓迎していることだ。

ジョブ型、つまり成果主義は働く側にとっては厳しい面があるが、働く場所や時間が自由になる魅力、利点の大きさに働く人たちが気付いたということだろう。ジョブ型勤務が定着すると、当然のことだが「今の仕事は自分に向いているだろうか」と悩む人も出てくる。そこまで行かなくても、「自分にとって仕事とは何か」「自分の仕事の社会的意義は何か」などと考え始める人が出てくるだろう。

こうした「仕事とは何か」を考えることこそ、人間の自立を促すことになると思う。実は、現代資本主義の宿命で、多くの人にとって仕事が「仕事のための仕事」になってしまっている。仕事とは何かを真剣に考えてこなかったからである。本来仕事とは、自分のためであると同時に「世のため、人のため」にあるものだ。そのことが忘れられてしまったから、官僚の公文書改ざん、大企業の不祥事などが起こってしまう。この世のすべての仕事が「世のため、人のため」という原則を守っていれば、現代社会はもっと人間にやさしい社会になっているはずである。

■コロナと住宅産業

主要住宅メーカーの5月の受注状況を見ると、軒並み前年同期比20～60%減となっている。一方、低価格の戸建て分譲は好調で、タマホームやオープンハウス、ポラスグループでは、5月は同10～20%増、多いところでは40%増に達している。

在宅勤務の長期化で子育て世帯を中心に、家でも仕事がしやすい広い家が欲しいという動きが強まっているためらしい。

そこで、大手ハウスメーカーの大和ハウス工業は、注文住宅でもさっそくテ

レワーク対応プランを開発した。6月にそうした商品を出したところ、1カ月で56棟を受注するほどの好調ぶりである。マンション市場では三菱地所レジデンスやコスモスイニシアが「働く」要素を導入した間取りを提案している。

こういう傾向が強まれば、これからはワンルームマンションであってもリモートワークができるくらいの広さがなければ、借り手がなくなるのではないだろうか。

テレワークの経験は、住まいへの考え方を変えているようだ。

すむたす（東京都目黒区）が実施した意識調査の結果はちょっと驚きで、コロナによって住まいへの考え方が変わった人が全体の約3割にも達している。テレワークの経験者（全体の4割）に限定すると、住まいへの考え方が変わった人は半数近くにも達しており、テレワークが人々の意識に大きな影響をもたらしたことは明らかだ。

また、ふるさと納税総合サイトのトラストバンクの調査では、移住・定住を考える人が31%、二地域居住を考える人は42%、ワーケーションを考える人は24%という結果だった。

今後、働く場所と時間が自由になれば地方との関係人口（移住した「定住人口」でもなく観光に来た「交流人口」でもなく、地域や地域の人々と多様にかかわる人々のこと）が増える可能性がある。

不動産経済研究所の供給調査やマンションコンサルティング会社であるトータルブレインの見通しを見ても首都圏マンション市場は当分厳しい状況が続くそう。そろそろディベロッパーも、都心の用地取得を激しく競う消耗戦にエネルギーを使い果たすのではなく、視点を変えてはどうか。例えば郊外に居住して仕事をする人の増加が見込めるのであれば、かつてのニュータウンならぬ「リモートタウン」という街づくりも考えられる。今以上に東京一極集中を加速させることだけが不動産業界の使命ではないと思う。

■コロナ収束後の“新たな日常”は本当か？

不動産協会は提言「未来志向の豊かな住生活の実現」の中で、「新型コロナウイルスの問題は社会やライフスタイルに大きな変化をもたらすことは必至」と指摘している。ブイキューブの間下直晃社長も「人に会いに行く大事さは感じている、ただオンラインでも仕事ができると多くの人が気づいた。テレワークは継続されると思う」と述べる。

こうした新たな日常（ニューノーマル）について議論が盛んだが、気になるのは、それはコロナ感染流行の長期化を前提にしているのか、それとも仮に収束しても「3密」を回避する行動がトラウマのように残るからなのか、そこがあいまいになっている点だ。

人によっては「リーマンショックや東日本大震災のときも100年に1度の危機と喧伝されたが、2～3年もすれば元に戻った」と指摘する。確かに、あれほど悲惨な福島原発事故があったが、その後我々の日常は何か変わっただろうか。

アメリカのノーベル経済学賞受賞者は「コロナが新しい社会の到来を早める可能性がある。ただ、それがどういうものかまだ誰にも分からない」と言っている。この意見が最も正鵠を得ているのではないか。

私自身はこう見ている。「新たな日常」はコロナウイルスとは関係なく社会に浸透していく。その理由は先ほども述べたがテレワークの定着は間違いないからだ。

つまり、コロナ流行→働き方改革→住まい方改革→人生の楽しみ方改革→人生観の変化→仕事観の変化→更なる働き方改革という連環は、コロナから切り離されても渦となって加速していくと思う。この心がワクワクする連鎖を止めないことが、人類がウイルスと共存するための戦略となる。

アフターコロナが我々に投げかけている問題は人類の、国民の、自分の命をこれからどう守っていくかということだ。だから、住宅・不動産業界には「住まいの安全保障」を整備することを求めたい。

これまでの中古住宅市場活性化策では、瑕疵保険やインスペクション、安心R住宅などの物理的不安を払拭するための制度設計がなされてきた。それらの制度の内容を正確に理解し、費用面も含めて利用するか否かをユーザーの判断に任せるのは新築市場と対比してもやや荷が重すぎるのではないか。耐震性や耐久性、省エネ性などのハードの心配ごととは信頼してすべて一任できる専門家が業界にすることが当然だろう。つまりユーザーの利益保護を法律で義務付けられたエージェント制の確立が求められる。

現代社会には様々な問題があり、不安もあるが、個人の力でどうにかできることと、国や社会が動かなければどうしようもないことがある。個人がやるべき大切なことは、「あるべき未来」を描き、それを引き寄せる力を養うことだ。だから「どうなるアフターコロナ」ではなく、実は「どうするアフターコロナ」

という問いかけが正しい問題提起の仕方となる。

その「どうするアフターコロナ」について私見を述べたい。

人口減少を踏まえば規模のメリットを生かすための大量生産大量販売のビジネスモデルはもうやめるべきだ。これからの会社は規模を大きくするのではなく安定化させ、株主には安定配当を約束すればよい。レッドオーシャン、ブルーオーシャンと言われるが、これからの企業が目指すべきはブラックオーシャン、つまり見えない市場だ。客がどこにいるのか、何を求めているのかを自社だけで発見すれば、他社は追随できない。

また、今回のコロナで専門家として高い信頼を得たのが医療関係者だ。

自分の命の危険を顧みず患者の治療に当たった。これはまさに仕事のための仕事ではなく、世のため人のための仕事だ。だからこそ国民は感動し彼らを称賛した。

そこで思うのだが、命の次に大切な財産を扱う不動産業界はいまだ国民の社会的信頼が薄い。この情けない状況を変えていくためにも、不動産業従事者全てが一定の国家資格を持つ制度を一刻も早く整備しなくてはならない。不動産業界に必要なのは、営業マン全員が持たなければならない新たな公的資格の創設である。(以上)

<会員からの情報発信>

毎日リビング顧問 飯田雅隆氏

6月10日にマレーシアのクアラルンプールから日本に戻ってきた。

海外から帰国した人間に対して、日本政府はどのような対応をしているかを紹介したい。

成田空港に到着し、飛行機を降りると1カ所に誘導された。まずパスポートナンバーや立ち寄った国、体温を記入。書類は英語と日本語が書いてあったが、どちらかというと英語が主体となっていた。国際的レベルで実施しているというパフォーマンスだろう。そしてペーパーが配布され、帰国後どういう行動をとるべきか4項目明記されていた。

- (1) 14日間は指定された場所で待機すること。
- (2) その間外出は不可
- (3) 公共機関の利用も不可

(4) 体温を計ること。

その後、別の管理官から質疑応答があった。そして、PCR検査。結果は2日後に出る。

どのようにして空港から帰宅するのだが、検査結果が出るまでの2日間、国が用意した成田周辺のホテルに滞在してもよいという説明があった。

ホテルまでは国が用意した専用バスがあり、滞在費も国負担。しかし、この滞在は強制ではない。私としては、ホテルに滞在してもリスクが大きい（陽性の人がいるかもしれない）、2日後に自分が陰性であることが判明しても公共交通機関は使えないことを考え、滞在せずに帰宅することを決めた。

管理官にそう告げると、OKが出た。帰宅するには3つの方法から選択することになる。(1) 知り合いが個人の車でピックアップ

(2) レンタカー

(3) 専用のハイヤー

専用ハイヤーで帰ると言うとは3社のタクシー会社の連絡先が書いた紙を渡され、いずれかを使うように、とのことだった。

料金は3社とも東京23区内は5万5000円。高いけれどそれしかない。タクシー会社に電話して「安くなりませんか」と聞いたところ、3社の取り決めで定額にしているとのこと。他の方法はないかと空港の職員に相談したところ、あるタクシー会社を教えてくれた。料金を問い合わせてみると4万3000円だった。そして、陰性だったかと聞かれた。陰性の人しか載せられないと言われた。

そこでやっとホテル滞在2日間の意味が分かった。陰性の人はいいタクシーに乗ることができるということだ。私は、そうはいってもホテル滞在は精神的にもきつく、感染リスクも高いと判断し、専用ハイヤーで帰ることを決めた。

検査官が空港出口まで誘導してくれ、ハイヤーに乗るまでついてきた。

帰宅後はというと、メールで「検査結果は陰性」「2週間ルールを守ること」と連絡があった。そして1週間後には区役所から健康状態の電話があり、更に1週間後にも同様の電話があった。つまり、今回の経験で分かったのは、空港の管理は徹底的だが、ひとたび外に出ると自分で管理してください、ということだった。

プラレール・インベストメント代表取締役社長兼CEO 内藤力氏

現在の投資市場動向について。

当社は中古不動産の売買を手掛けている。足元の状況としては、価格に変化はないというのが率直な感想だ。

自社販売のマンションや建て売り住宅は、緊急事態宣言時は案内自体が減っていたので動きはなかった。その後、少しずつ動いていたが、価格に変化はない。リーマンショック時のように大きく下がっているという状況ではない。

当社は賃貸ストックを積み増すビジネススタイルなので、新しい物件を取得したいが、今は新規情報が出てきていない。全体の実体経済が厳しいので将来的には不動産価格は下がってくると思っている、その際により物件を取得したいと考えている。

先週、ある投資用不動産の入札があった。

建築基準法違反のある流動性の低いものだったが、当社が入れた価格の1.2倍、1.3倍で落札された。こういう状況でも強気で買っていく業者がいると感じた。

＜参加者の声＞ アンケートより

印象に残った点

- ・都心の「戸建て」需要は、絶好調ですが、郊外の大型案件については、全くというほど、売れ行きは不調。今の若い人の田園生活に対する志向は、極めて低いという受け止め方をしています。夫婦共稼ぎ、子供の教育、テレワークに対しては、我々の考える以上に前向きですが、やはり子供たちの保育園・学校問題に関する制約の方が大きいと受け止めています。
- ・働き方が変わったことで、若者が政治に関心を持った。若者が政治に関心を持つことで、社会も変わりは始めている。「人生は仕事だけではない」「仕事の為の仕事はするな」「仕事は自分の為、世の為、人の為」に共感です。資本主義の限界を迎え、これから日本経済・働き方は、どのように変革するのかウオッチしたい。
- ・セカンドハウスやワーケーションを希望する人が多いのにとってもビックリし

ました。

- ・ AIがワークライフバランスの問題を「どうするか」が問題と思いました。
- ・ 子ども部屋優先で書斎がないというのも、例として大変わかりやすかったです。
- ・ 住まいは、「家族が今よりも幸せになる」こと。
- ・ 先生は、リモートが定着するということでしたが、私は、限定的で、大きくは対コロナワクチンの開発(若しくは集団免疫)とともに元の戻ると考える。
- ・ 最後の説明にあった“ブラックオーシャン”という言葉がとても印象に残りました。