

# “THE NEW NORMAL”～ポストコロナ オフィス環境～



President  
大春 敬

アメリカでは現在非常に興味深い現象が起きていると私は感じる。今年の夏頃より出張・旅行・観光が通常通りに戻り、大都市ではレストランもなかなか予約が取れないほど繁盛している状況である。すでにCOVID-19を特別視せずインフルエンザの延長という扱いなのだが、こと労働環境に関する“NEW NORMAL”という表現で元には戻れないという主張をよく見聞きする。

今回は、各種機関によるアンケート情報と不動産業界のデータとを比較し、2022年第2四半期時点の現状と今後の“NEW NORMAL”動向を考察する。

## 今回参考データとして使用する機関は以下の三社

- The Survey of Working Arrangement and Attitudes は、WHF Researchが行っている調査である。WHF Research: 2020年5月にUniversity of Chicago、ITAM、MIT、Stanford University等によって設立された調査機関。  
[www.wfhresearch.com](http://www.wfhresearch.com)
- Openpath-Motorola Solutions Company はオフィスインテグレーションに関するシステムなどを開発する企業  
[www.openpath.com](http://www.openpath.com)
- Forbs は経済誌  
[www.forbs.com](http://www.forbs.com)

## 勤務形態実態調査

まずは、会員企業が一番興味を持っている Work From Home の実態をSWAAの調査データを下記に紹介する。

**Fulltime Remote**..... 15%  
**Fulltime On-Site**..... 55%  
**Hybrid**..... 30%

※ Fulltime Employee (パートタイムを除く)  
2022年6月時点・調査対象10万人

このデータを見て Fulltime On-Site が過半数を超え、Fulltime Remote が15%という状況に少し驚きを感じている方も多いと思われる。一般的な印象は、Hybrid、Fulltime Remote、Fulltime On-Site の順ではないだろうか？

## NEW NORMAL-勤務状況期待値調査

これを現状と捉えて、雇用側と従業員側それぞれからのNEW NORMALの勤務形態への期待値を示すデータを以下に示す。

Hybridの場合、雇用主が期待する Work From Home の日数..... 週2.4日  
Hybridの場合、従業員が希望する Work From Home の日数..... 週2.8日

## 従業員が Work From Home を希望する理由ベスト3

ガソリン・ランチ代節約..... 54.3%

### WHITE CUBE Real Estate Solution Services

皆様にご愛顧頂き2008年創業以来、オフィスビル、倉庫、工場に特化した不動産ブローカーサービスを提供。1名用のオフィスから大規模な倉庫、工場の賃貸、売買を幅広くサポート。イリノイ州のみならず全米各州の案件に対応。

[www.whitecubellc.com](http://www.whitecubellc.com)

### 連絡先

大春 敬

Tel: 847-772-4028



通勤のストレス ..... 49.2%  
 勤務時間の柔軟性 ..... 42.9%

### 雇用主がWork On-Siteを希望する理由 ベスト3

対面での業務コラボレーション ... 49.3%  
 組織横断的な社員の交流 ..... 49.3%  
 公私のけじめ ..... 40.9%

### NEW NORMAL – 職場環境

出社比率は別として、NEW NORMALにおける職場環境に関して雇用側と従業員側それぞれ相反する意見が明確である。Openpath-Motorola Companyによるアンケート結果が以下の様に発表された。

#### 従業員からの意見

オフィスに戻ることに  
 不快感を感じる ..... 63%  
 オフィスに戻るよう雇用主から  
 要請を受けると感じる ..... 70%  
 ソーシャルディスタンスの  
 余裕あるオフィスに希望する ..... 79%

#### 雇用主が考えるNEW NORMAL職場環境

フリーアドレスやシフト制による  
 オフィス面積縮小検討 ..... 80%

#### タッチレステクノロジー

オフィスセキュリティーシステムなど  
 携帯アプリ活用 ..... 80%

Forbsの調査ではWork From Workの勤務形態に関し雇用主が懸念するリスクが以下のように発表された。

#### Work From Work – 雇用主の懸念事項

- 勤務時間中に起こり得る各種訴訟リスク
- Intellectual Property (知的財産) 漏洩リスク
- コンピューターウイルス・サイバーアタック・システム障害
- 違法ウェブアクセスなどコンプライアンス問題
- 従業員の生産性

#### 雇用主の管理手法

- 社員PCモニターを監視
- 社員入力情報の監視
- 閲覧ウェブサイト情報の監視
- PC内蔵ウェブカムから動向監視
- ファイルやソフトウェアの使用状況から勤務生産性監視

上記アンケートデータから見る傾向と不動産業界のデータを基に分析してみる。オフィス不動産の市況を考察するには空室率を比較するとわかりやすい。

#### シカゴダウンタウン空室率推移

2020年 ..... 12%  
 2022年 ..... 20%

ダウンタウンのサブマーケット別では、ビル数は多くはないがNorth Michigan Avenue地区が堅調で14%、ファイナンスシャルビジネスやプロフェッショナルビジネスを中心としたLoop内部の空室率は22%を超え、ダウンタウンでも業種別の傾向が現れてきている。

#### シカゴ郊外空室率推移

2020年 ..... 18%  
 2022年 ..... 25%

郊外のサブマーケット別では、Schaumburg地区を中心としたNorthwest Suburbsが空室率30%を超え、ビルディングオーナーの危機感はかなり高まってきている。現時点では、不動産税と管理費の高騰により顕著な賃料下降傾向は見られないが、Work From Homeの動向次第で今後のオフィス賃料に影響が出てくる可能性は否めない。ダウンタウンのリテールビルのように、経営が成り立たなくなり倒産するビルが出現しないことを祈る。

上記の通り、リテールに続きオフィス市場もCOVIDの影響を受けており、これから新規オフィスの探索、移転、更新交渉を計画する場合には、ビルディングオーナーとの戦略的交渉が直接経費削減につながるであろう。十分な調査と対策をお勧めしたい。

