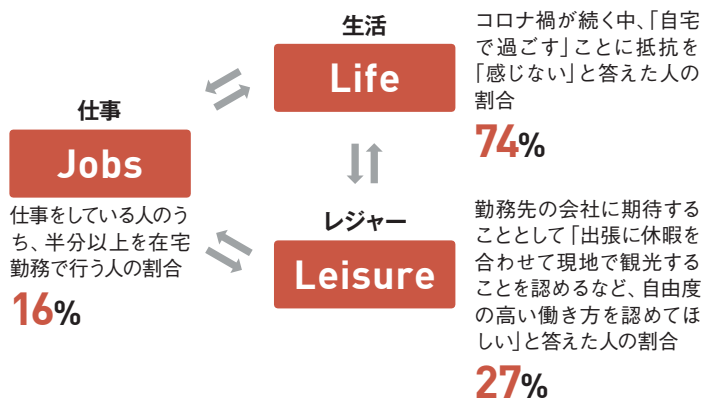




写真提供／リノべる

図2 コロナ禍を受けた住まいの価値



自宅で余暇やレジャーを楽しんだり、旅行先で仕事をしたり……。コロナ禍が続く中、生活とレジャー、仕事という3つの活動を分ける境界線は曖昧になっている。

出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた住まいの価値観調査」

て旅行を楽しみたいというニーズがあつたり……。仕事と生活とレジャーの境界線が、以前より曖昧になっていることがわかります」（相島氏）

感染症拡大によって変化する日々の行動は、「住空間」に対する価値観にも影響を与えているようだ。図3の「今後住み替えたい住宅への希望」に関する結果では、自宅の広さや部屋数、環境の良さを求める人が多数

SUMORIサーチセンターは「極端な駅近志向が弱まり、広さを求めて駅距離妥協、郊外移動が加速する可能性」と分析する。

「暮らしを大切にする意識が高まっていることは間違いありませんが、

かといつて『なんでも自宅でやりたい』というのがユーザーのインサイトというわけでもないと思います。リモートワークには、オン・オフの切り替えが難しいという課題もあるし、住宅の広さにも限界がある。今後は「家の外の空間」を活用する、という選択肢も増えてくると思いますたとえば「家に近いもう一つの仕事場」として、郊外型のテレワークオフィスにはすでに注目が集まっています。また、地方に別荘を所有したり、ホテルを仕事場や家のように使ったり。旅先における居住空間にも、今後より幅広い使われ方が求められるでしょう」(相島氏)

表2 コロナ禍を受けた住まいの価値観調査

Rank	行動	加重平均値	
1	だらだらと過ごす、くつろぐ	3.48	↑ 増えたもの
2	自宅での料理	3.46	
2	インターネット・SNS利用	3.46	
4	テレビ視聴・新聞、雑誌閲読	3.41	
5	動画や音楽などのストリーミング視聴	3.33	
6	ネットショッピングやフリマ・ネットオークション利用	3.32	
7	スマートフォンやパソコン、携帯型・据置型のゲーム	3.30	
8	家族・パートナーとのコミュニケーション	3.28	
9	洗濯・掃除	3.24	
10	DIYなど家の手入れ	3.18	
11	読書や物思いにふける時間	3.17	
12	睡眠	3.15	
13	育児	3.13	
14	屋内での運動・体操・ヨガ・筋トレ	3.08	↑ そこまで変わっていないもの
15	入浴	3.07	
15	仕事のことを一人で考える時間	3.07	
15	仕事ともプライベートとも割り切れない時間	3.07	
15	家族・パートナーとの喧嘩	3.07	
19	投資	3.06	
20	貯蓄・投資	3.05	
21	副業・兼業	3.04	
22	介護	2.99	
23	勉強や習い事	2.95	
24	美容・スキンケア・ボディケア	2.92	
25	散歩	2.91	
26	性行為・セックス	2.89	
27	仕事をしている時間	2.81	
28	屋外での運動・体操・ヨガ・筋トレ	2.76	
29	社会活動・ボランティア	2.74	
30	仕事上のちょっとした確認・相談・雑談	2.71	
31	通勤	2.64	
32	複数人で話し合う仕事・打ち合わせ	2.55	
33	リアルな店舗でのショッピング・買い物	2.44	
34	体験型エンターテインメント(ライブ・観劇・映画鑑賞など)	2.11	
35	外食	2.06	
36	友人・知人との交流(飲み会含む)	1.94	
37	旅行・レジャー	1.90	

緊急事態宣言前（2020年3月以前）と緊急事態宣言解除後（2020年5月以降）の行動の変化についての質問（複数回答可）では、家で過ごす時間が増える一方で仕事や外での活動が減ったことが見て取れる。

出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた住まいの価値観調査」

図3 今後住み替えたい住宅への希望

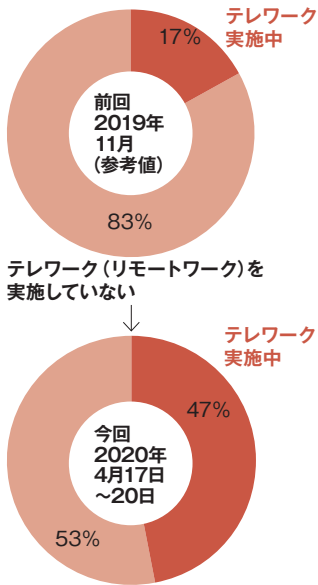
今より部屋数の多い家に 住み替えたい	40%
今よりリビングは広くしたい、かつ個室数も 確保したい(ただし個室は狭くてもよい)	27%
通勤利便性より 周辺環境重視で住み替えたい	26%
今よりリビングの 広い家に住み替えたい	24%
周辺に大きな公園や緑地が あるところに住み替えたい	13%
屋上や広いバルコニーなど 戸外空間が豊かな家に住みたい	12%
周辺に商業施設が充実している ところに住み替えたい	12%
集合住宅ではなく 戸建てに住みたい	8%
自宅近くにシェアオフィスやコワーキング スペースがあるところに住みたい	8%
周辺に海・山・大きな緑など 自然が身近なところに住み替えたい	8%
共有部にワークスペースがある マンションに住みたい	2%

自宅や地域で過ごす時間の充実や、在宅テレワーク環境の快適さを望む声が多数だった。今後は極端な駅近志向が弱まり、広さを求めて駅までの距離の妥協や郊外移動が加速する可能性も。

出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けたテレワークと住まいの実態調査」

図1 テレワーク実施率

スクリーニング調査／
会社員・公務員のみ／単一回答



テレワーク(リモートワーク)を実施していない

2019年11月に17%だったテレワーク実施率が、2020年4月には47%に増加。全労働時間に占めるテレワーク比率も増加しており、2019年11月時点で「10%未満」が約半数だったが、2020年5月時点で「90%以上」と答えた人が全体の約3割に上る。

出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けたテレワークと住まいの実態調査」

8月29日に行われた『コロナ禍を受けた住まいの価値観調査』を手掛けたSUUMOリサーチセンター研究員の相島雅樹氏。同調査の「変化した日常行動」(表1)を問う質問で「人生を見つめ直した」人が13・1%に上ったことから、感染症拡大の影響の大きさがわかる。では、人々の暮らしはどう変わったのか。表2の結果では、「ただらだと過ごす、く

「つるぐ」や「自宅での料理」などの行動が増加する一方、「旅行・レジャー」や「外食」、「通勤」などが減少していることがわかる。

「自宅での可処分時間が増加する一方で、仕事やレジャーに対するマインドシェアは減少。学びや投資についてはあまり変化がない結果となっています。また、場所と人の行動に關しての調査結果を見ると、生活の中に仕事が入ってきたり、自宅で余暇を過ごしたり、出張に合わせ

「昨年11月時点で17%だったテレワーク実施率は、今年4月の段階で47%にまで増加(図1)。現在は通勤す

る人も多少増えています。でもテレワークはある程度定着したと考えるといいでしょう。そして、この働き方の変化に起因して、人々の日常の行動も大きく変わっています」と話すのは、2020年8月17日、



写真提供/SoloTime

表1
「人生を見つめ直した」人の割合

合計 13.1%

性・年代別			
男性・計	13.3%	女性・計	12.9%
20代	16.4%	20代	16.6%
30代	14.3%	30代	15.6%
40代	16.5%	40代	11.4%
50代	9.1%	50代	8.2%
60代	9.6%	60代	13.2%

緊急事態宣言前（2020年3月以前）と緊急事態宣言解除後（2020年5月以降）の変化についての質問（複数回答可）では、「人生を見つめ直した」と答えた人の割合は全体の13.1%に上った。

出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた住まいの価値観調査」

「首都圏（東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県）、関西圏、東海圏、札幌市・仙台市・広島市・福岡市に在住する20～60代の男女4000人を対象に2020年8月17日～同20日で調査」

Report **01**
SUUMO
リサーチセンター

新型コロナウイルスは行動や住空間に対する価値観にどのような変化をもたらしたのか

感染症拡大後の人々の行動や住まいに対する価値観は今、どのように変化しているのだろうか。

「コロナ禍を受けた住まいの価値観調査」を手掛けたSUUMORIサーチセンター研究員の相島雅樹氏に聞く。

私たちの日常を大きく変えた新型コロナウイルス感染症の拡大その影響は観光業界だけでなく、さまざまな領域に及んでいる。今回は住まいやオフィスにまつわる研究や事例を通じて、観光業界とも関わりの深い「居住空間」の在り方を考察する。

最新の研究や事例に学ぶ
居住空間のこれから

新型コロナ ウイルスで 住まいやオフィスは どう変わる？

自分らしさを追求する
住宅リノベーションで
「住む」と「働く」を両立する

テレワークの定着によって「職住融合」がトレンドになる今、
実際の住宅ではどのような空間の変化が起きているのだろうか。
国内屈指の中古マンションリノベーション実績を誇る
リノベる執行役員の三浦隆博さんに話を伺った。

プラス10㎡が
物件探しのトレンドに

物件探しや住宅ローン選びからリノベーションの設計・施工、アフターサービスまで、中古住宅リノベーションのワンストップサービスを展開するリノベる。創業以来成長を続け、2019年度には659件もの完工件数を記録した同社の事業はコロナ禍にあっても堅調のようだ。

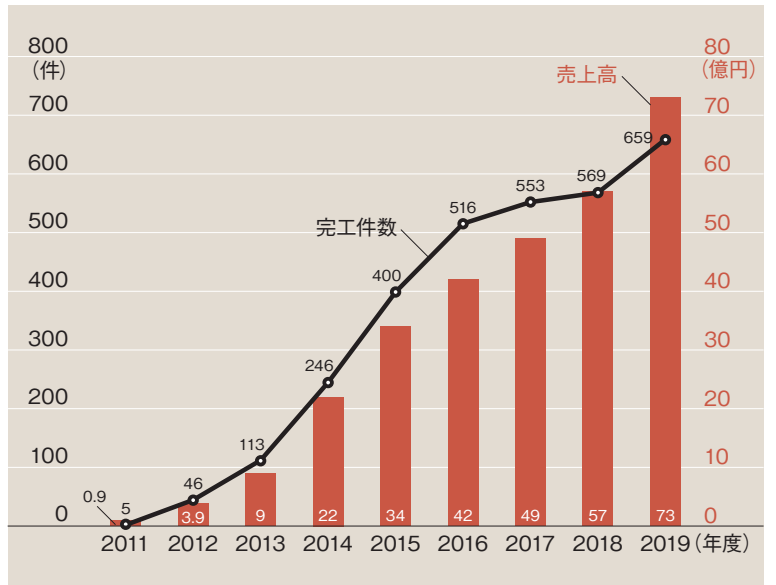
「緊急事態宣言前後の3月・4月時点で前年比の半数ほどに減少した問い合わせ件数ですが、GWごろから急激に回復し前年を上回るペースになっています。中古物件がある程度動き始めた9月には、受注ベースでも前年比100%を超えています。その背景には、自宅での滞在時間が増えて自分らしい暮らし方や生活空間を充実させたいというニーズがあると思います」とリノベる執行役員

テレワークをしているスペース		
ローテーブル		36.6%
ダイニングテーブル		35.7%
ソファ		30.4%
個室のワークスペース		27.7%
個室		27.7%
床の上		26.8%
リビングにあるワークスペース		23.2%
ベッドの上		18.8%
ベランダ		8.9%
その他		1.8%

テレワークをしてみて困ったこと		
家族の声や生活音などの音が気になる		43.8%
テーブルや椅子のサイズが作業に適していない		42.9%
仕事以外のことが目に入り気になる		38.4%
コンセントや配線の確保が困難		23.2%
テーブルや椅子がない		19.6%
部屋や手元が暗い		12.5%
特にない		7.1%
その他		1.8%

同社が行ったテレワークに関する調査。「スペース」に関する項目では、ダイニングなどのオープン派と個室派が分かれる結果に。[困ったこと]としては、オン・オフの切り替えの難しさや机や椅子、コンセントなどの設備に対する課題が目立った。
出典：リノベるジャーナル『テレワークを快適にするコツとは？リノベーションで働き方改革！』
<https://www.renoveru.jp/journal/11374>

リノベるの売上高と完工件数の推移



中古住宅リノベーションのワンストップサービスを提供するリノベる。創業10年で累計の完工件数は3000件に上り、施工エリアやショールームは全国に拡大している。

新築マンションや建て売りの戸建住宅に比べて、間取りや内装を住み手の希望に応じてカスタマイズできることが中古住宅リノベーションのメリットのひとつ。では、コロナ禍に住宅リノベーションを検討する人は、どのような住まいを求める傾向があるのだろうか。「物件選びのトレンドとして見られるのは、住まいに広さを求める人が多いことですね。

今まで50㎡で探していた人なら60㎡、70㎡なら80㎡と、プラス10㎡がほしいという声が多い。10㎡というのは約6畳なので、プラス1部屋のイメージですね。その背景にはやはりワークスペースの問題があつて、『夫婦ふたりで在宅勤務だとスペースが足りない』、『オンラインミーティングの際に生活音が気になる』といった意見も多いです」（三浦さん）
住まいに広さを求める一方で、住宅の立地や築年数については柔軟に考える人が増えているという。

自宅におけるワークスペース
4つの類型

セミオープン



セミクロズド



クロズド



オープン



リビングやダイニングなどのパブリックスペースとひとつつながりになった「オープン」タイプのワークスペースや、パブリックスペースとつながりながらも視線を区切ることのできる「セミオープン」、窓や壁を使って音や視線などをある程度遮る「セミクロズド」、完全に個室として独立する「クロズド」と、自宅のワークスペースには4つの類型がある。働き方や家族構成によって最適なタイプは異なるが、テレワークの普及によって「セミクロズド」や「クロズド」の需要が高まっている。

照明でオン・オフを
切り替える

オン／昼光色で集中力をUP



オフ／電球色でリラックス

照明環境や空調環境、遮音性なども自宅に快適なワークスペースを作る上で欠かせない要素だ。同社では、時間帯によってライトの色を変えられるスマート照明などを取り入れながら、オン・オフの切り替えのできる空間を提案しているという。

「住む」と「働く」を両立する住まいであることは、テレワークが普及した今、住宅リノベーションの大きなトレンドになっている。「これまでは住まいに『広いリビング』を求める方が多く、昨年の実績ではワークスペースを設けた物件が全体の37%でした。一方、今年5月・7月の設計事例では65%の物件でワークスペースを設けています。ワークスペースの場所も、リビングの一角にあるオープンな場所よりも、壁や窓で区切られた個室が好まれる傾向にあります。やはり、より集中できる環境やオン・オフの切り替えを望む声が多いのだと思います。弊社では照明環境や空調環境、デスクの幅や高さといった細かなディテール

職住融合を叶える
リノベーション事例が増加

「緊急事態宣言直後は『多拠点居住』や『移住』がメディアで取り上げられたこともあつて『都心よりも自然が豊かな地域へ』という方も多かったです。今はある程度の都心志向に戻っている印象です。また、鎌倉や葉山などブランド力のある地域は、根強い人気。都心への近さよりも、街そのものの環境や魅力に焦点を当てて人が増えています」（三浦さん）

を含めて、快適なワークスペースづくりを提案しています」（三浦さん）
職住融合を叶えるだけでなく、ライフスタイルの充実を重視するリノベーション事例も増加している。「自宅で過ごす時間が増えたのでキッチンを素敵にしたい」といった声や「リラックスするために内装はナチュラル系の色彩でまとめたたい」というニーズも高まっているようだ。「自分らしい暮らしを見つめ直し、快適な住空間を求める方は、ますます増えていくと思います。私たちは、これからも中古住宅リノベーション事業を通じて、そんなこだわりの実現をサポートしていきたいと考えています」（三浦さん）



とーりまかしの 考察

ONとOFFの切り分けは 地方部に住む人の生活にこそ ヒントがあるのかも

住まいの中と外を分ける境界線は、これまで家庭と社会の境界線だった。外に出る時、人は多少なりとも外の顔を演じている。家の外に出る瞬間に、会社員はサラリーマンの顔に切り替わり、子どもは学校や塾での児童や生徒としての顔に切り替わる。どちらの顔も根底は自分ではあるが、その心のスイッチを切り替えるのが、今までは住まいであったのではないだろうか。

これまで見てきたように、新型コロナウイルス感染症の影響で図らずも都市圏の会社員や公務員の多くが在宅勤務となった。これはつまり家の中に社会や会社が自然と入り込み、家の中にいる自分の素顔が、自然と外の世界と共存するような形になったことを示している。そして自動的に家庭と社会の境界線が曖昧になり、その線引きに多くの人は苦労しているように見える。しかし、コロナ禍でも在宅勤務が少なかった地方部は以前から、近所とも家族ぐるみの付き合いをし、休日はお祭りや伝統行事の集会など地域活動に多くの時間が取られ、外の世界と共存しながら生活をしているのではないだろうか。そんな垣根がない日常生活を送っている人が大半である。

都市圏では今後も一定の比率で在宅勤務やリモートワークは継続され、外との境界線をうまく両立できる人がより活躍していく時代へと進化していくだろう。だからこそ息抜きをしながらONとOFFを切り分けることが必要である。

これまでは平日の夜と土日の休日で自然と境界線（リラックスする空間）が作られていたが、今後は境界線を自分たちで意識して形成していく必要が生じてくるだろう。そしてその境界線となり、心のリセット方法としての役割を担えるものこそが、旅行なのではないだろうか。今後は以前にも増して非日常感とリラックスした旅を求める人が増えていき、そんな境界線となる旅の提案がより求められていくだろう。そしてその線引きのヒントを握るのは、都市部ではなく地方部に住む人の生活にこそあるのかもしれない。



集中して仕事に取り組めるブース席



鍵付きロッカーなどセキュリティ面も万全



感染症拡大以降ニーズの高まる個室席。プライバシーを保てるのが魅力だ

Column

都心から地方へ 移住や多拠点生活という 選択肢にも注目が集まる

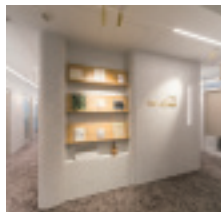
内閣府が2020年6月21日に発表した『新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査』によると、テレワーク経験者はテレワーク非経験者に比べて、地方移住に関する意識が変化した割合が高くなっている。（テレワーク経験者：関心が高くなった6.3%／関心がやや高くなった18.3%。テレワーク非経験者：関心が高くなった2.5%／関心がやや高くなった7.5%）。このことからわかるように、コロナ禍を契機に人生を見つめ直し、都心に縛られることなく地方への移住や多拠点生活という選択肢を検討する人は増えているようだ。

こうした流れを受け、群馬県桐生市が東京圏からの移住者に最大100万円の移住支援金を交付する「桐生市移住支援補助金」制度を設けるなど、受け入れ先の地域でもさまざまな施策が行われている。今後は「移住先探し」や「多拠点候補地探し」を目的とした旅をする人が増えていく可能性もあるはずだ。

が、コロナ禍以降はやはり個室に対するニーズが増加。2〜3人のスモールチームで会議室を使うユーザーも増えているという。さて、人々の働き方は、これからどのように変化していくのだろうか。

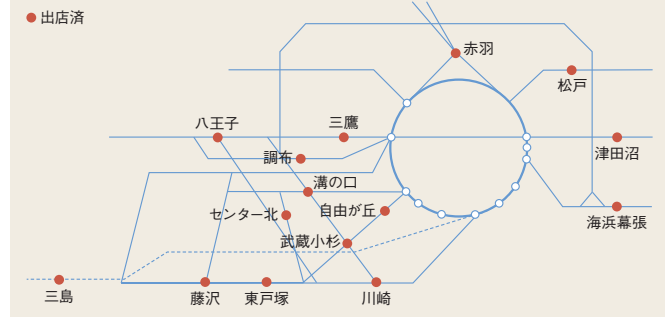
「雑談からクリエイティブな発想が生まれることもあり、対面でディスカッションした方が効率的なことも多い。コミュニケーションを

取る場所として会社という空間は必要だと思います。一方で、仕事の7割はひとりで完結する仕事とも言われています。そういうワークに集中して取り組むには、自宅や家チカのテレワークオフィスの方が効率的。会社と自宅とテレワークオフィス。3つのワークプレイスをうまく組み合わせながら働く方が、今後とも増えていくと考えています」（佐藤さん）



ナチュラルなカラーリングやインテリアも「SoloTime」の特長。女性専用エリアも設けられている

SoloTimeの店舗ロケーション



東京電力ホールディングスが手掛ける「SoloTime」は、法人向けの郊外型テレワークオフィスサービス。1店舗目の八王子店が開業した2019年3月以来、東戸塚やセンター北、三島、海浜幕張など、通勤人口の多い郊外の駅近立地に次々と出店し、現在は15店舗を展開する。契約法人数は約160社。2020年7月に野村不動産が展開するサテライト型シェアオフィスH1T（エイチワンティー）と提携しており、両サービスを合わせると利用者は10万人にも上るといいます。

「『SoloTime』は、もともとワークライフバランスや働き方改革の文脈から出発したプロジェクトです。たとえば子育て中の会社員の場合、保育園のお迎えの時間を気にしながら仕事をする人が多いのですが、家の近くにオフィスがあれば通勤時間を有効に使えますし、子どもの急な発熱などにも対応しやすくなります。地域のインフラとして、多様な働き方をサポートするワークスペースを作りたいという思いが出发点です」とは「SoloTime」プロジェクトマネージャーの佐藤和之さん。

地域のインフラとしての 第3のワークスペース



適度な距離を保ったオープンエリアは、孤独感を感じることなく作業に集中できるように設計されている

職住近接を実現することで、自由な働き方を可能にする「SoloTime」だが、テレワークが普及した昨今では自宅でも会社でもない「第3のワークスペース」としてさらに注目が集まっている。

「契約企業へのヒアリングで感じるのは、在宅勤務における生産性低下を課題とする会社が多いこと。自宅だと集中できる環境を作るのが難しいですし、デスクやチェアが仕事用ではないので腰痛や肩こりに悩まされる方が多い。そうした背景もあって家チカのワークスペースとして『SoloTime』を利用する企業が最近特に増加しています」（佐藤さん）

おしゃれな空間にワークデスクや個室や電話ブース、会議室、女性エリアなどを設ける「SoloTime」だ

生活のそばに働く拠点を！
郊外型テレワークオフィスを
利用する人が増加中

会社でも自宅でもない「第3のワークスペース」として、今注目されているのが郊外型のテレワークオフィスだ。「SoloTime」プロジェクトマネージャーの佐藤和之さんに、事業開発の経緯や、これからの働き方について話を伺った。