

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 414

2023 9

CONTENTS

視点・論点『世界最古のゼネコン』	1
I. 想像を超える茨城	2
II. アフターコロナにおける不動産の展望	14



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 フロンティア御成門 8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: <https://www.rice.or.jp/>



世界最古のゼネコン 総括研究理事 大森 茂

林芙美子記念館を訪問した。
昭和 16 年に芙美子が建てた住居だ。

長い年月をかけ、日本の風土に合わせ、住み手と大工がせめぎ合い、出来上がってきた知恵と技術が詰まった日本家屋をあらためて見てみたかった。

芙美子は新居建設のため、建築につき勉強、200 冊の参考書を買って情報を集め、それに基づき大工を選び、さらに設計者や大工を連れて京都の民家を見学に行ったり、材木を見に行ったりした由。

芙美子が愛着をもって造り上げた住居は、数寄屋造りの細やかさが感じられる京風の特徴と芙美子らしい民家風のおおらかさを併せもち、風雅に富みつつ実用的であり、風通しも配慮され、住み心地が良さそうだった。

玄関の土間、床の間、庇、塗り壁、障子、襖、電灯、建具、掘り炬燵、ガラス戸、縁側、沓脱石、庭の植栽、人造石の流しなどを見て、わが実家のかつての佇まいを懐かしく思い出した。

都市化の流れの中、人口密度は高まり、生活スタイルも変わり、このような日本家屋に住み続けることは、残念ながら現実的ではなくなってしまった。

冷暖房が整った現在の住居は効率的ではあるが、かつての古き良き日本家屋が少なくなっていくのは、寂しい。

伝統建築の出番は少なくなり、生産年齢人口減少により人手不足は進む。腕のいい職人や良質の資材の生産者は減り、貴重な伝統技術はどうなるのだろうかと思った。

神社仏閣建築は、より高度で専門的な技術や資材が必要だろうから、どうなってしまうのだろうかと考えた。調べると、連綿と技術を守り伝えている会社があることを知った。

飛鳥時代の 578 年に創業され、日本書紀にも記され、1,400 年以上の歴史を有し、現存する世界最古の会社の由であり、傘下の宮大工に仕事の割り振りを行う業態から、世界最古のゼネコンとも呼ばれてきたそうだと（野村 進「千年、働いてきました」角川書店 2007 年）。

そんなに古くから時を刻んできた会社があるのかと驚いたが、同書によると、日本には創業 1,000 年以上の老舗がいくつもあり、創業 100 年以上の老舗は 10 万以上と推定され、こんなに老舗がある国はないそうだ。欧州では 1369 年創業が最古の由。

以前、吉野にある鮎料理の店で先輩にご馳走になったが、この店も創業 800 年以上だった。

あらためて思いを巡らせてみると、1,000 年以上も前につくられた刀が大切に手入れされ、昨日造られたかのように輝き、1,000 年以上の歴史を持つとされる祭が日本各地に残り、今日も老若男女により守り継がれている。

住吉大社の「御田植神事」は神功皇后の時代の 3 世紀頃に始まったと伝えられるそうだが、そうであれば、1,700 年の歴史だ。

日頃、あまり気付いていないけれど、あらためて目を凝らし見廻してみても、我が国の歴史と伝統の重さに圧倒された。

人口が減少していく中、これら貴重な日本の財産を末永く後世に残していきたいと思った。

I. 想像を超える茨城¹

茨城県 副知事

横山 征成

読者の皆さんは、茨城県にどのようなイメージをお持ちでしょうか？

茨城県出身、茨城県で働いたことがある、住んでいるという読者もおられると思います。東京周辺にお住まいのゴルフ好きなら「ゴルフによく行くところ」といったところでしょうか。しかし、土地勘のない多くの方々は、「魅力度ランキングで最下位争い」といった言葉が頭に浮かび、戸惑われるのではないかと思います。

関西出身の私自身、赴任するまではそのような一人でした。

もちろん、落ち着いて思い出せば、

- ・食べ物なら、納豆、あんこう鍋、干し芋
- ・県都水戸＝水戸黄門（徳川御三家）、偕楽園の梅
- ・日立＝H製作所（茨城では、「につせい」とはこの会社のこと。）
- ・大洗＝ビーチ、水族館、人気アニメの聖地
- ・つくば＝研究学園都市、科学万博（古い？）、筑波大学
- ・霞ヶ浦（面積日本第2位の湖）
- ・鹿嶋＝サッカーチーム、鹿島神宮

等等、そこそこ知名度のある構成要素があります。高校野球好きなら、取手二高や常総学院、今年の土浦日大の活躍を思い出していただけるかもしれません。が、「そう言えばそうだね」という感じで、「県」全体のイメージとこれらがすぐに結びつくかという、微妙。多くの都道府県で同様の悩みはあると思いますが、茨城の悩みは大変深いのです。

本稿では、にわか茨城県人の私が、皆さんに、「え、そうなの!？」という茨城の姿を一つでも多く紹介し、茨城の魅力と実力を見直していただくきっかけをご提供できればと思っています。（「そんなこと知ってたよ」という茨城愛の深い読者もおられるかも知れませんが、お付き合いください。）

1. 広くてなだらか茨城県

東京の中心から 40km～160km（水戸市が大体 100km、つくば市が大体 50km）に位置し、東は約 195km の海岸線で太平洋（鹿島灘）に開け、関東平野東部の広い低平地、さほど高くない北部の山地や林地で形成された茨城県。気候も比較的穏やかです。（東日本大震災や令和元年の台風などでは大きな被害を受けましたが、大災害の頻度は比較的低いと思います。）

¹ さらば「いばらぎ」濁点宇宙発射計画（是非検索して視聴してください。）

面積そのものは約 6,100 km²（第 24 位）ですが、可住地面積は全都道府県中第 4 位です。
これを踏まえて、問題です。

問 住宅敷地面積第 1 位の都道府県は？

問 道路実延長第 1 位は北海道。では、第 2 位の都道府県は？

いずれも答えは、もちろん茨城県です。

2. 進むインフラ整備

インフラ整備，建設業界に関わる方なら，鹿島の港湾・都市開発，筑波研究学園都市とつくばエクスプレス（常磐新線）の整備といった国家的プロジェクトの歴史を知らない方はいないと思います。

近年も，道路・港湾・鉄道等が結びついたインフラ整備・まちづくりの進展とそれに支えられた人口の社会増，新規企業立地が注目されています。



(茨城県作成資料)

研究学園都市と東京都心を結ぶ「つくばエクスプレス (TX)」は，2005 年（平成 17 年）

開業。沿線のまちづくりが加速し、人口増が続いています。最近、ドラマの舞台になったことでも注目されました。沿線は、コロナ禍での移住先としても評価が高まったと言われており、茨城県は2021年（令和3年）、2022年（令和4年）とも転入超過を記録しています。

幹線道路網に関しては、

- 北関東自動車道の開通（2011年（平成23年））で茨城港（常陸那珂港区）が高速道路と直結
- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の県内開通（2017年（平成29年））と4車線化（2025～26年度（令和7～8年度）までに完了見込み）
- 東関東自動車道水戸線の整備（2025～26年度開通見込み）
- 国道6号のバイパス整備等

といった取組が進められてきました。

これから数年の間の県内の未開通区間ミッシングリンクの解消、道路ネットワークの充実、これに伴う太平洋に直接開けた茨城港（日立港区・常陸那珂港区・大洗港区）と鹿島港の首都圏の海の東玄関口としてのポテンシャルの上昇とも相まって、広域の物流、人流が変わるインパクトを与えると思います。

3. 首都圏の台所を支える茨城県

（1）大農業県

首都圏の大消費地に近く、地形・気候・水に恵まれた茨城県は、知る人ぞ知る農業県です。物流の「2024年問題」に直面し、輸送距離・コストの削減が待ったなしの今日、益々その重要性は増しています。

問 耕地面積の割合が最も大きい都道府県は？

答えはもちろん茨城県。26.6%（2021年（令和3年））です。

問 農業産出額第1位は北海道、2位は鹿児島。さて3位の都道府県は？

答えは、茨城県（2021年（令和3年））。そして、

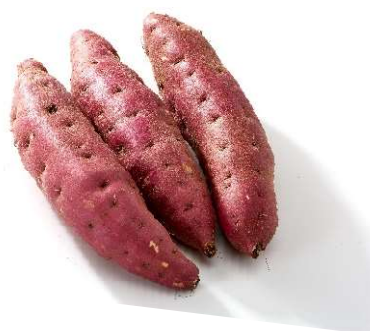
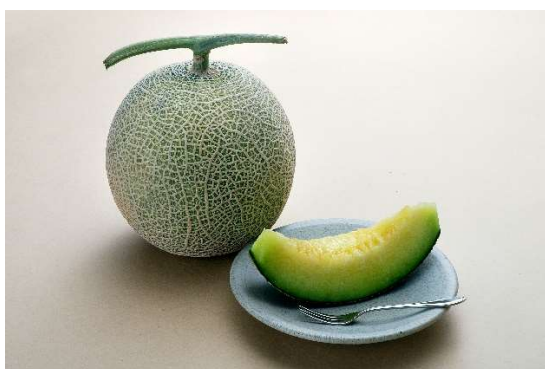
問 東京都中央卸市場での青果物取扱高19年連続第1位の都道府県は？

の答えが茨城県になります。

下の表のとおり、たまご（鶏卵）、小松菜（こまつな）、ピーマン、蓮根（れんこん）、甘藷（かんしょ＝サツマイモ）、それから作られる干し芋（ほしいも）、メロン、栗（くり）など多くの身近な野菜や果物が全国第1位の産出額です。

(参考) 品目別農産物産出額順位 (生産農業所得統計 2021 年 (令和 3 年))

全国第 1 位	13 品目	鶏卵, かんしょ, メロン, ピーマン, れんこん, ほしいも, みずな, こまつな, 切り枝, チンゲンサイ, 芝, くり, せり
全国第 2 位	5 品目	レタス, はくさい, みつば, らっかせい, 日本なし
全国第 3 位	10 品目	ねぎ, にら, スイートコーン, もやし, マッシュルーム, みょうが, こんにゃくいも, ほうれんそう, しそ, そらまめ



(茨城県提供)

特に東京周辺にお住まいの方は、いつものスーパーで普段手に取っている野菜などの産地を確認してみてください。かなりの確率で「茨城県産」に出会うことと思います。

信州小布施で栗ようかんを買い、モンブランを食べているあなた。その栗は、笠間など茨城県産ではないですか？もちろん、美味しいので安心してご購入ください。良かったら茨城に来て、ここでしか食べられない作り立てのモンブランなどをご賞味ください。



(茨城県提供)

また、量もさることながら、茨城の豊かさの象徴として、県の北部ではりんごが採れ、南方ではみかんが採れるといったように、農産物の南限と北限が交錯するような位置に

あり、多様な作物が採れることが挙げられます。

最近では、農業の持続可能性も意識し、「儲かる農業」をキーワードに、高単価で売れるブランド化にも力を入れています。

問 茨城県の農産物のオリジナル品種。それぞれ、何の品種でしょうか？

① 恵水 ② イバラキング ③ いばらキッス

答えは、 ① 日本なし ② メロン ③ いちご

「King of IBARAKING」コンテストの最優秀賞に選ばれた生産者のイバラキングは、高級百貨店で1玉1万円超えで即日完売しました。また、重さ約1kgを超え、糖度14度以上の「幻の恵水」も、昨年高級果物店で1玉1万円超えで扱われました。

畜産では、すでに牛肉の「常陸牛」、肉質の「花園牛」、豚肉の「ローズポーク」などは定評がありますが、さらなる品質の差別化により、「常陸牛 煌（きらめき）」、「常陸の輝き（豚肉）」などの新たなブランドの確立に取り組んでいます。

(2) 豊かな海と湖

茨城県沖合の太平洋は、親潮（寒流）と黒潮（暖流）が交錯することから、古くから寒暖両方の魚介類が獲れる豊かな漁場です。

問 海面漁業漁獲量第1位は北海道。では第2位の都府県は？

答えは茨城県（2021年（令和3年））。食卓でお馴染みのまいわし、さば類などが漁獲量第1位です。

また、霞ヶ浦北浦に加え、潤沼（ひぬま）、那珂川、久慈川等大小277の湖沼、河川でも漁業が盛んで、内水面漁獲量で全国第4位です。

(参考) 漁獲量の全国順位が上位の主要魚種（漁業・養殖業生産統計 2021年（令和3年））

全国第1位	まいわし、さば類、うなぎ（内水面）、こい（養殖）
全国第2位	あゆ（内水面）、しらうお（内水面）、えび類（内水面）
全国第3位	しじみ（内水面）、こい（内水面）、はぜ類（内水面）



さば（北茨城市大津港）



常陸乃国いせ海老（茨城県提供）

温暖化の影響とも言われますが、イセエビの漁獲量が急伸しており、「常陸乃国いせ海老」としてブランド化しました。そのほか、霞ヶ浦北浦産の「しらうお」のブランド化、「霞ヶ浦キャビア」などにも挑戦しています。

鹿島灘のタコ、はまぐりも美味で、明石や桑名に負けません。

問 日本三大しじみ（やまとしじみ）をご存知ですか？

しじみと言えば、宍道湖（島根県）を思いつく方は多いでしょう。残り二つは、十三湖（青森県）と「涸沼」（茨城県）のしじみとされています。

茨城町（涸沼）
（茨城県提供）



（3）意外な酒処！

茨城県は、豊かな5つの水系の水と米に恵まれた酒処です。

問 関東で酒蔵が一番多い都県は？

酒蔵の数は35（茨城県酒造組合）とされ、関東一を誇ります。

笠間市には、日本最古と言われ、平安時代（1141年）には既に存在した記録がある酒蔵もあります。

茨城の地酒は質の向上もあり、近年、新酒鑑評会などでの入賞も増えています。



JR 水戸駅のいばらき地酒バー（茨城県提供）

問 ビールの製成数量第1位の都道府県は？

これも茨城県。

取手市に K 社，守谷市に A 社の大工場を抱えており，全国シェア 16.1%（2020 年度（令和 2 年度））です。それぞれの工場では，出来立てのビールを味わえる工場見学ツアーも行われています。近年は，地ビール，クラフトビールも増加。

ウイスキーづくりなども盛んになってきました。

日本初の本格的ワイン醸造所である「牛久シャトー」は，浅草の神谷バーで知られる神谷伝兵衛の設立です。

4. 新たな産業立地

地の利と豊かな水に支えられ，県内には約 150 の工業団地が整備され，生産活動が活発な茨城県。

日立・ひたちなか地域は，日本を代表する企業グループの一つ「H グループ」の創業の地。電気や機械など製造業を中心に発展してきた「ものづくり」の本場です。

鹿島臨海工業地帯は，砂浜と砂丘が広がっていた太平洋岸に，巨大な人工の堀込港湾と工業地帯が作り出され，鉄鋼・石油化学など世界の素材産業をリードする多様な産業が集積しています。

そして，筑波研究学園都市は，国の教育・研究機関等が集積し，約 2 万人の研究従事者を有する世界的な科学技術拠点都市です。

更なるインフラの充実に支えられ，県独自の優遇制度の拡充と営業努力も功を奏し，工場や企業の研究部門の新規立地が，近年，好調です。

問 工場立地面積第1位の都道府県は？

2022 年（令和 4 年），あるいは，この 10 年間の累計でも茨城県が第 1 位です。

問 年間の県外企業の新規立地件数第1位の都道府県は？

6年連続第1位で、2022年の実績は上記と合わせて二冠。因みに、県内企業も含めた新規立地件数は、わずか1件差で2位でした。

問 首都圏（1都3県）からの本社機能の移転件数第1位の都道府県は？

1都3県から茨城県に本社機能（総務、企画、調査、研究等）を移転した企業は34社（2022年帝国データバンク調査）。2位大阪府（30社）、3位愛知県（24社）を抑えて第1位です。

5. 観光立県～体験王国いばらき～

東京や成田空港から近く、首都圏の第3の空港と言える「茨城空港」もある茨城県。観光振興については、首都圏や北関東の中で、やや苦戦をしてきた感は否めませんが、観光資源には実は恵まれています。

コロナ禍を経験し、空間的にも時間的にも密を避けることが望ましいという価値観が強まった今日、「体験王国」を標榜し、もともと知っている人は知っていたゴルフ、キャンプ、フィッシング（釣り）も含め、「アウトドア」の資源の掘り起こしと磨き上げに力を入れています。

問 日本三大名園とは？

岡山後楽園、金沢兼六園、水戸偕楽園なのは、比較的有名です。

茨城県では、最近、これに加え、ネモフィラとコキアで有名な絶景の「国営ひたち海浜公園」（ひたちなか市）、グランピング施設もある「いばらきフラワーパーク」（石岡市）が人気を博しています。



偕楽園



国営ひたち海浜公園（茨城県提供）

問 日本三大稲荷。伏見稲荷、豊川稲荷、もう一つはどこ？

笠間稲荷（茨城県笠間市）とされています。門前のいなり寿司はバラエティに富み、美味です。また、焼き物でも有名な笠間は、栗の名産地。モンブラン食べ歩きとセットでお参りするのをお勧めです。

問 日本三大花火大会とは？

大曲（秋田県）、長岡（新潟県）、土浦（茨城県）とされています。

例年 11 月の土浦の花火。東京周辺から比較的アクセスしやすい大会です。もちろん、県内では、他にも大小様々な花火大会が開催されています。



（茨城県提供）

問 2019 年に国が初認定した 3 つの「ナショナルサイクルルート」はどこ？

瀬戸内の「しまなみ海道」を思い付く人は多いでしょう。

あと二つは、「琵琶湖」と「霞ヶ浦」。筑波山、霞ヶ浦を眺めながら初心者でも楽しめる、この「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のほかにも、茨城県には、県北の中山間部でアップダウンも楽しめるコース（奥久慈里山ヒルクライムルート）や太平洋の雄大な景色を楽しめるコース（大洗・ひたち海浜シーサイドコース）といった多彩なコースがあります。

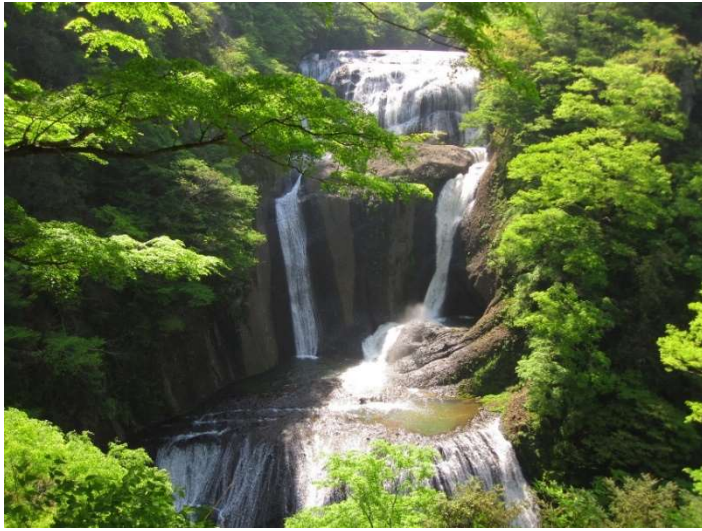
問 世界一高い青銅製仏像は？

りんりんロードからもその姿を確認できる牛久大仏様。しかし、遠くから見ていると、映像でいくら見ても、その凄さは足元に立たなければ分かりません。

問 日本三大名瀑。那智の滝（和歌山）、華厳の滝（栃木）、もう一つは？

袋田の滝（茨城県大子（だいご）町）です。

新緑、紅葉はもちろんですが、冬の氷瀑は見物です。西行法師が、「この滝は四季に一度ずつ来てみなければ真の風趣は味わえない」と言ったとか。4 段の幅広い迫力のある姿からの説もありますが、別名「四度の滝」と呼ばれます。



袋田の滝



氷瀑



茨城のジャンダルム（茨城県提供・筆者撮影）

その周辺には、初心者でもアプローチ可能ですが、登りがいのある山々があります。

茨城の「ジャンダルム²」と言われる生瀬富士（標高 406m）もその一つ。登山好きなら、興味をそそられる方も多いのでは？

ここも含めて、県北部を中心に、全長 320 km の「ロングトレイルコース」が整備されつつあります。

是非、久慈川沿いの絶景を楽しめる JR「水郡線」に乗って、茨城県北の自然を満喫してください。

問 茨城県唯一の日本百名山。百名山中で最も低いことで知られる山は？

登山好きの方なら即答かもしれませんが、標高 877m の筑波山です。

山登りは苦手でも、百名山の一つくらいは登ってみたいというあなた。山頂近くまでケーブルカーやロープウェイでもアプローチ可能です。もちろん、麓から本格的登山も楽しめます。頂上は、関東平野を一望でき、富士まで拝める絶景スポット。「紫峰」の別名を持つ筑波山。是非、TX に乗って足をお運びください。

² 北アルプス奥徳高岳の西南西にあり、尾根上で通行を困難にするドーム型の岩稜。標高 3,163m。



筑波山



カジキ釣り国際大会 (茨城県提供)

問 日本初のカジキ釣りの国際大会が開催されたのはどこ？

昨年、茨城県の大洗町、ひたちなか市を中心に開催された大会が最初です。

大洗にはマリーナもあり、豊かな海をもっとレジャーに生かしていくべく、「ひたちなか大洗リゾート構想」が進められています。

問 宿泊利用率日本一の国民宿舎は？

日立市十王町にある「国民宿舎 鶺鴒の岬 (うのみさき)」。1989年(平成元)年から34年連続で宿泊利用率第1位。併設の日帰り温泉施設もあります。

食事、景観、温泉が魅力的なのはもちろんですが、日本で唯一のウミウの捕獲・供給地で、有名な岐阜・長良川の鶺鴒飼いも、ここからのウミウの供給があって成り立っています。

6. 最後に

コロナ禍からの反転攻勢をかける今年、来月10月～12月JRグループ旅客6社と自治体等が共同で実施する全国的な大型観光旅行キャンペーン「デスティネーションキャンペーン(DC)」が茨城県を対象に展開されます。

また、その期間中、11月には皇室にお出まし頂ける「全国育樹祭」、12月には今年のG7サミット関係大臣会合の締めくくりとなる「茨城水戸G7内務・安全担当大臣会合」が開催されます。

ますます注目を集める茨城。一度訪れたくらいでは、遊びつくせない、食べつくせない、呑みつくせない。是非、何度も足をお運びください。

<追伸>

問 日本初の自治体公認 Vtuber は？

茨城県の「茨ひより」です。

茨城県庁の職員。「いばキラ TV」の公式アナウンサーとして、2011年（平成30年）8月3日付でバーチャル広報課に配属されています。

4月には生成 AI 連携の茨ひよりも登場し、話題になっています。

よろしくお願ひします。



茨ひより
(茨城県公認Vtuber)

II. アフターコロナにおける不動産の展望

1. はじめに

2020年1月15日に日本国内で新型コロナウイルス感染者が初確認されてから2023年5月8日に5類感染症へ移行するまでの3年超にわたり、日本国民は様々な行動制限を受けた。社会経済活動にも多大な影響があり、在宅勤務やWEB会議の定着など日常生活においても大きな変化があった。読者の皆さんもよくご存知の通り、新型コロナウイルスは不動産市場にも多大な影響を及ぼした。例えば、外出制限によって飲食店やホテル、商業施設が休業を余儀なくされたり、在宅勤務の定着によってオフィスに出勤する社員が減少し、「オフィス不要論」が囁かれたりもした。こうした事象は不動産市場にマイナスの影響を与えた。一方で、外出制限によって日常の買い物をEC（Eコマース、電子商取引）に頼る人が増えた結果、全国各地で物流施設の需要が増えるといったプラスの影響もあった。

2023年8月末現在では、完全でないとは言えコロナ禍前の日常生活を取り戻しつつある。本稿では、コロナ禍に影響を受けた不動産（オフィス、物流施設、ホテル）が今後どのように変化していくのか展望したい。なお、文中で述べる意見については筆者個人の見解であり、組織としての見解・意見ではないことを予めお断りしておく。

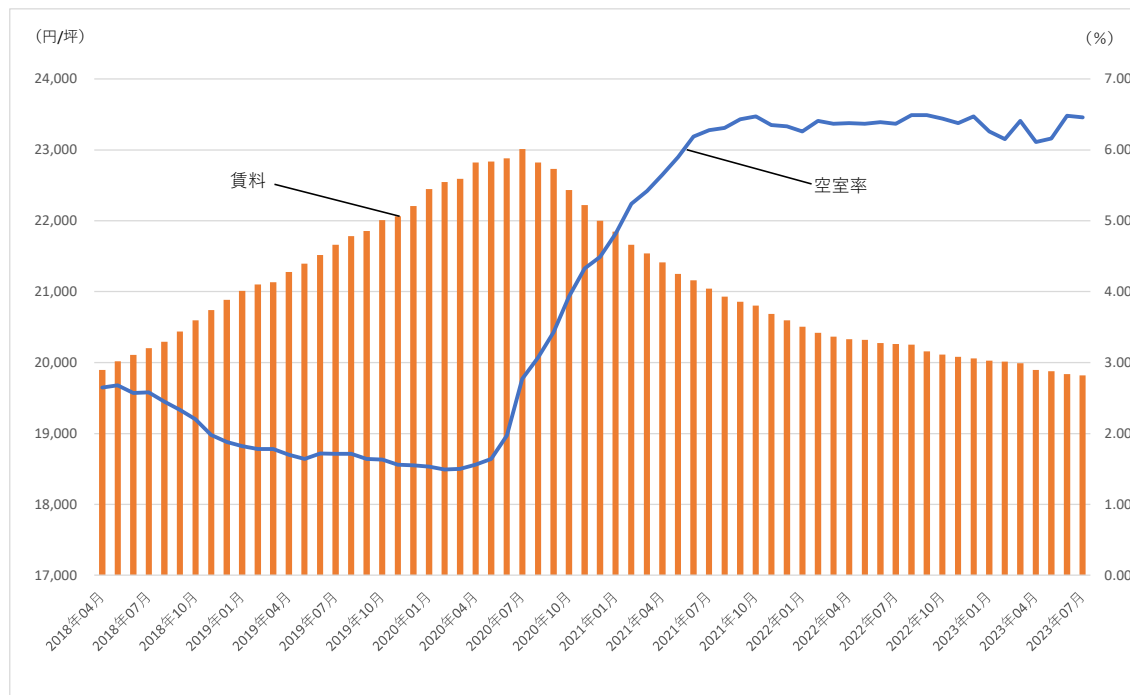
2. オフィス

1) コロナ禍における状況

まずは、オフィスについて考察する。新型コロナウイルス感染拡大に伴う度重なる緊急事態宣言の発出によって人々は外出を制限されたことで、日本国内では図らずも在宅勤務が急速に普及した。在宅勤務中はWEB会議やチャットなどのツールを駆使して上司やチームメンバーとコミュニケーションを取ることで、オフィスに出勤せずとも仕事を進めることが可能である、と多くの人々が認識した。こうした背景から、仕事をするためにオフィスへ出勤するというこれまでの常識に疑問が投げかけられ、一時は「オフィス不要論」が叫ばれたこともあった。

図表1は2018年4月から2023年7月までの東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）のオフィスの空室率と賃料の推移を表したグラフである。2023年7月時点のデータでは、空室率6.46%、賃料19,819円/月坪となっているが、これは日本国内で新型コロナウイルス感染が拡大する直前である2020年第1四半期頃と比較すると、空室率は約+5%、賃料は約▲2,500円/月坪の水準であり、少なくとも東京都心5区においては、コロナ禍前の水準に回復しているとは言い難い。様々な原因が考えられるが、コロナ禍で上昇した空室率が正常化する局面で大量の供給があることが一因だと考えられる。

図表 1 東京都心 5 区における空室率と賃料の推移



(出典) 三鬼商事株式会社ウェブサイト「オフィスマーケット」を基に筆者作成

2) アフターコロナにおける展望

1) で記載した通り、コロナ禍においては「オフィス不要論」が叫ばれ、アフターコロナにおいても一部の大手企業の間では在宅勤務を継続されているが、一方でアフターコロナでは従業員に出勤を求める企業も出てきている。これにはいくつか理由が考えられるが、Face to Face でのコミュニケーションの重要性や業務の効率化（直接話すことで素早く問題を解決できる等）、また、オフィスでの従業員同士の交流によりイノベーションが生み出されるのではないかと考える企業もあるだろう。原則出勤に回帰した企業と在宅勤務を継続する企業のどちらが良いかは定かでないが、各社ともに今後も試行錯誤しながら就業形態を定めることになろう。

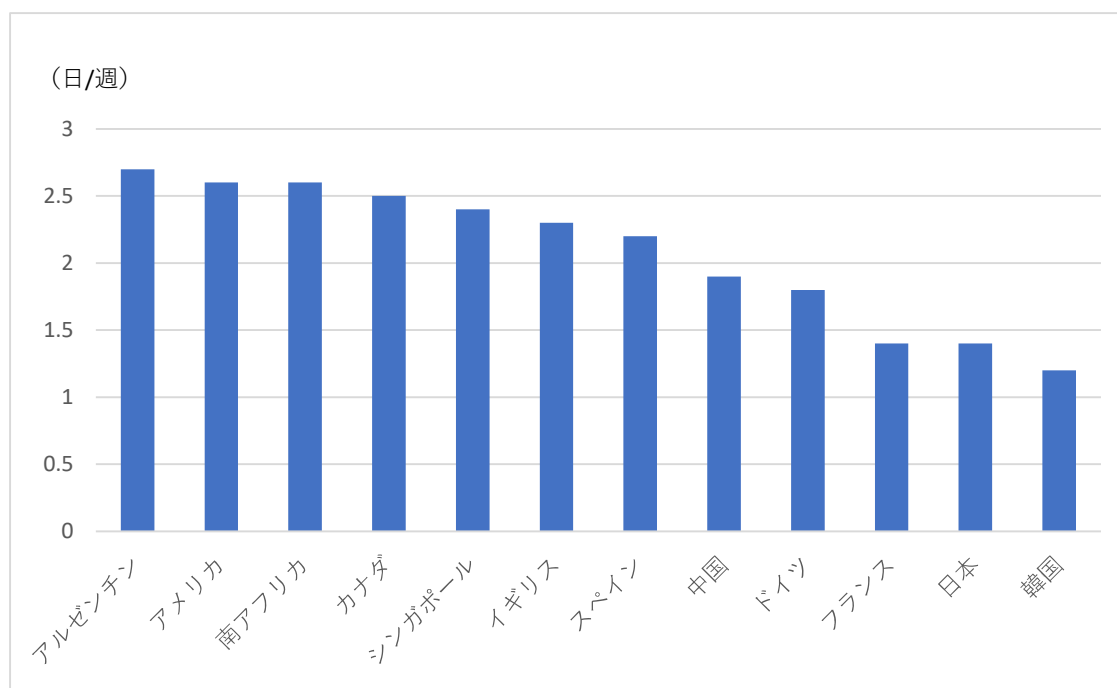
WFH Research¹が実施したある調査²によると、在宅勤務を行う従業員よりもオフィスに出勤する従業員の方が、他者を指導する時間や他者から指導される時間、さらには能力開発等の自己研鑽に費やす時間が長いという結果が出ている。この調査は、従業員がオフィスに出勤するという行為が、通勤時間の削減や育児・介護と仕事の両立といった在宅勤務によって得られるメリット以上に、企業・従業員双方にプラスの効果をもたらすかもしれないことを示唆している。米国の大手 IT 企業のように企業トップから従業員に対して出勤を要請す

¹ WFH とは「Work From Home」の略で、在宅勤務を表す。WFH Research ウェブサイト <https://wfhresearch.com/>

² <https://www.bloomberg.co.jp/news/articles/2023-04-11/R SXFR RDWRGG101>

るという動きが今後、日本国内でも多くなるかもしれない。図表 2 は、同社が 2023 年 4 月から 5 月にかけて世界 34 カ国の働き手に対して「パンデミック終息後、週に何日在宅勤務を行いたいか」を調査した結果の抜粋である。本調査によると、日本の働き手の在宅勤務希望日数は 1 週間に 1.4 日であった。これは、在宅勤務を週の半分以上希望するアメリカなど他の主要国と比べて少なく、日本の働き手は、出社をメインにしつつ自身の都合に合わせて在宅勤務も織り交ぜたハイブリット型勤務を希望している様子が見えてくる。

図表 2 世界各国の働き手の在宅勤務希望日数



(出典) WFH Research レポート「Working from Home Around the Globe:2023 Report」を基に筆者作成

こうした調査結果からも、アフターコロナにおいても企業・従業員双方からオフィスに対する需要が一定程度あり、単に在宅勤務の普及という一因をもって急速にオフィス需要が減少していくとは考えにくい。

3) 今後のオフィスの在り方

では、これからのオフィスの在り方はどのようになるのだろうか。最近のトレンドをいくつか交えながら考察する。

まず、働く場を提供するだけのオフィスはテナントから選ばれなくなっていこう。デスクやイス、PC が 1 人ずつ用意され、出社したら自席に座って業務を始めるというこれまで当たり前であったことが変化していくと考えられる。程度の差はあるが、オフィスに出社せずとも業務を進めることができる分かった今、あえてオフィスに出社する目的を多くの

働き手が意識しているだろう。近年は、複数人での打合せエリアや個人用の遮音型 WEB 会議ブース、また、従業員間でのイノベーションを喚起するような交流スペースなど目的や用途に合わせて室内を整備することが1つのトレンドになっている。今後も、在宅勤務では得られない働きやすさや快適性、メンバーとのコミュニケーションを通じて発揮される創造性といった要素がオフィスには求められるだろう。

次に、テナントがオフィスに希望する条件について考えてみる。これまではテナントがオフィスを選ぶ条件として、“アクセスが良い”、“面積が広い”、“新しくキレイ”、“賃料が安い”といった項目が挙げられたが、今後もこのトレンドが通用するとは限らない。在宅勤務の普及やフリーアドレスの導入によって1人1席設けることが不要になり、オフィス面積を縮小して賃料負担を軽減する動きも出てきている。また、都心からあえて郊外へ移転する企業も出てきている。株式会社パソナグループが東京・大手町から淡路島へ一部機能を移転していることが代表例として挙げられる³。いくつか理由が挙げられるが、東京一極集中によって被る自然災害リスクの低減（BCP 対応）、自然豊かな場所で生活を送ることによって得られる心身の健康増進（ウェルビーイング）、また、地価の安い場所への移転による経費節減といった理由も挙げられるだろう。オフィスワーカーが多く集まる東京や大阪などの都心部では、“アクセスが良い”といった条件はこれまでと変わらず人気があると考えられるが、全ての条件が変わらず人気が続くとは言い切れない。

最後にテナント負担の軽減を挙げたい。従来、テナントが賃貸ビルに入居する場合は、まずビルオーナーとテナントの間で賃貸借契約を締結し、契約締結後にテナントによる貸室内の内装工事を行い、退去時にはテナントの負担で入居前と同様の状態に原状回復をするということが通常であった。しかし最近では、大企業より資金力の弱いスタートアップ企業等向けに、こうしたテナント負担の軽減を図る試みが見られる。例えば、東急不動産株式会社が展開するサービスオフィスである「Business-Airport」⁴は、オフィス家具やインターネット回線などの執務環境が整備された状態で賃貸され、賃借人は初回のみ発生する入会事務手数料と毎月の施設利用料を支払うだけで利用可能である。さらに、最短 2 ヶ月から契約でき、法人登記が可能なプランも用意されている。初期費用を抑えたい、煩雑な入居準備を避けたいといったテナントの要望が具現化されたテナント目線のオフィスである。ビルオーナーとしても、賃貸したスタートアップ企業が将来、事業を拡大した際には拡張移転という形で別の賃貸オフィスに入居してもらえるとという潜在需要が見込め、決して小さくないメリットがあると言える。

³ 2020年9月1日付け株式会社パソナグループ ニュースリリース参照。

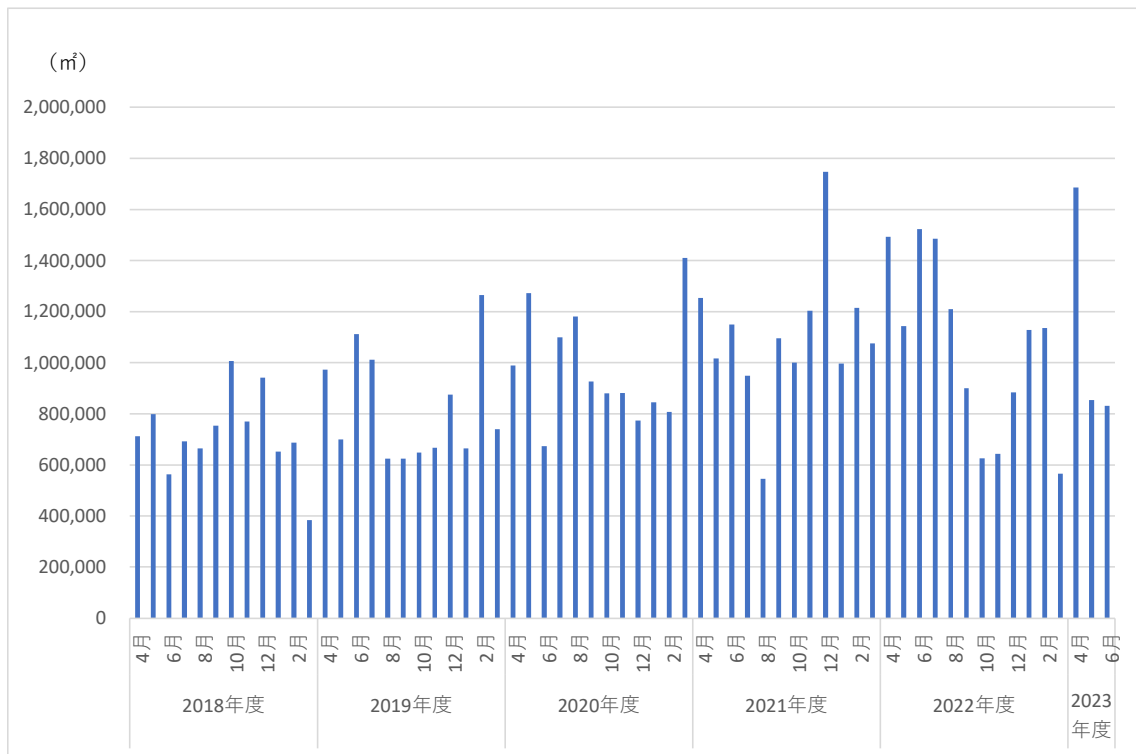
⁴ 「Business-Airport」ウェブページ参照。

3. 物流施設

1) コロナ禍における状況

次に、物流施設について考察する。物流施設は、コロナ禍においてプラスの影響を受けた特殊な不動産である。図表3は物流施設の着工床面積の推移を表している⁵が、コロナ禍においても着工床面積は増加基調であった。国土交通省「建築着工統計調査」を基にすると、着工床面積は2021年度に最大となる見込みであり、新規供給面積は2023~2024年度にかけて最大になると予測する。

図表3 物流施設の月別着工床面積の推移

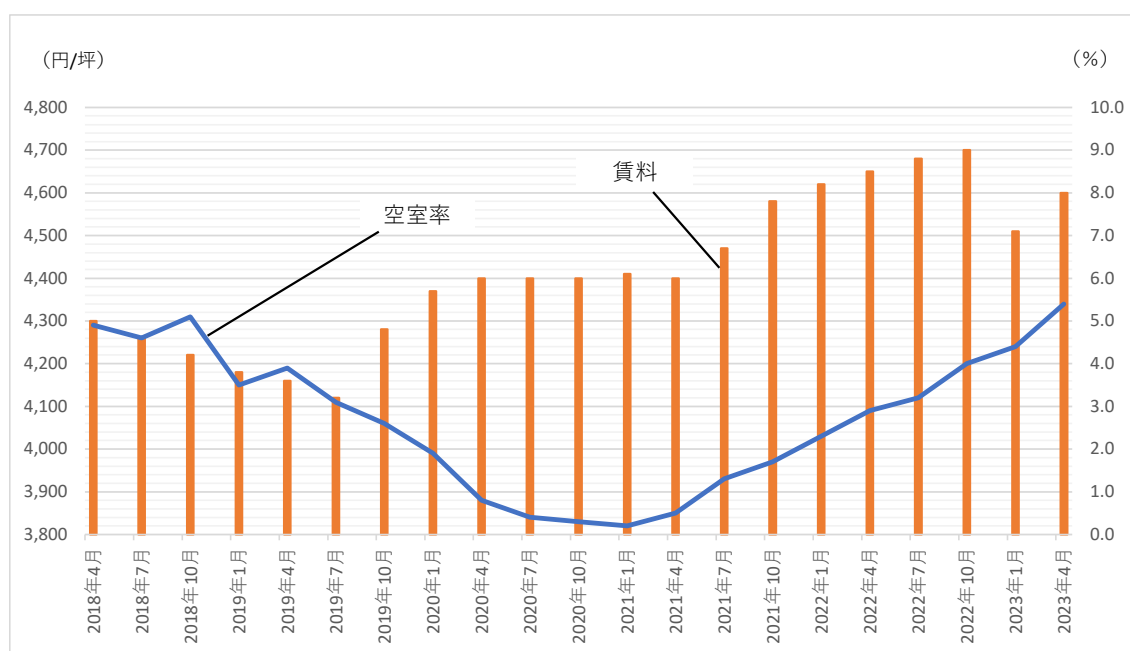


(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に筆者作成

⁵ 国土交通省「建築着工統計調査」の用途別着工床面積のうち「倉庫」を物流施設として集計した。また、国・都道府県・市区町村を除く民間発注分のみを集計している。

賃料と空室率を東京圏と関西圏に分けて概観すると、東京圏の空室率は 2018 年の間は 4.0～5.0%付近で推移していたが、2019 年に入り下落傾向が鮮明になった。コロナ禍真っ只中の 2020 年年末から 2021 年年初頃に 0.2%付近で底となり、その後は徐々に上昇し始め、2023 年 4 月時点で 5.4%に達した。賃料水準は、2019 年夏頃までは下落基調にあったが、同年秋頃に上昇基調に転じ、2022 年 10 月に 4,700 円/月坪に達した（図表 4）。一般的には、空室率が上昇すれば賃料は下落すると考えられるが、2021 年以降は空室率も賃料も上昇するという特殊な動きとなっている。

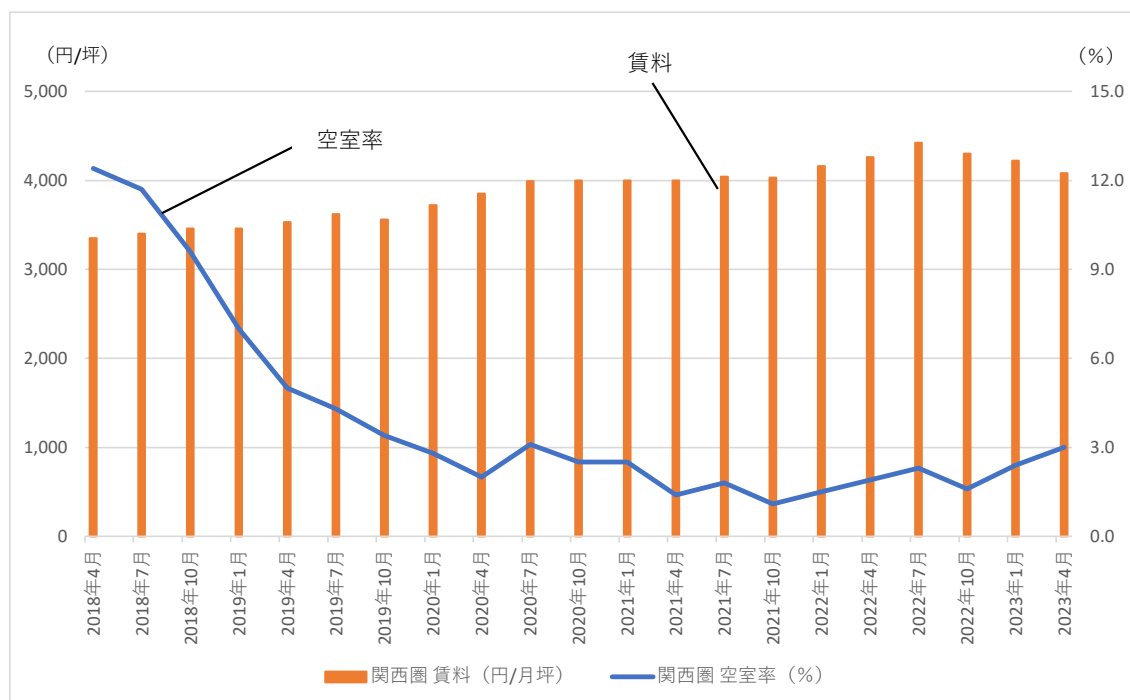
図表 4 東京圏における物流施設の空室率と賃料の推移



(出典) 株式会社一五不動産情報サービス「調査レポート」を基に筆者作成

関西圏については、空室率が 2018 年 4 月時点で 12%を超える水準であったが、その後は下落を続け、2021 年 10 月に最低の 1.1%を記録した。その後は一時の下落はあるものの上昇基調であり、2023 年 4 月時点で 3.0%である。関西圏の賃料水準は、東京圏ほどの動きは見られず、おおよそ 3,500 円/月坪から 4,500 円/月坪の間で推移しているが、直近 1 年で見ると若干、下落基調にある（図表 5）。

図表 5 関西圏における物流施設の空室率と賃料の推移



(出典) 株式会社一五不動産情報サービス「調査レポート」を基に筆者作成

2) アフターコロナにおける展望

物流企業と荷主企業を対象にした CBRE「物流施設利用に関するテナント調査 2023」によると、今後 3 年間で倉庫の面積を「拡大する」と回答した企業が全体の 6 割弱を占めていた。今後 3 年間に優先ないし重視する施策として、①新規の物流拠点開設、面積・拠点数の増強、②省人化・物流 DX の推進による拠点の効率運営、の 2 つを挙げた企業が多かったようだ。①は荷物数の増加に対する対応策、②は 2024 年問題をはじめとする人手不足に対する対応策、と推察される。また、同調査において、これらの計画を実現するために、「自社施設の建替え・増設」よりも「既存物件または今後の新規開発物件の賃借」を選択する企業が多いことも分かっている。こうしたことから物流施設は今後も増加すると予想されるが、今後は荷主企業による自社開発よりも不動産デベロッパー等による賃貸物件の開発が増えていくと予想される。さらに言うと、単に荷物の保管場所を提供するだけの物流施設ではテナントを誘致できず、ZEB 認証等の取得や 2024 年問題を見据えた自動化倉庫など他施設との差異化が重要になるだろう。次項で大手企業の投資動向や取り組みを紹介する。

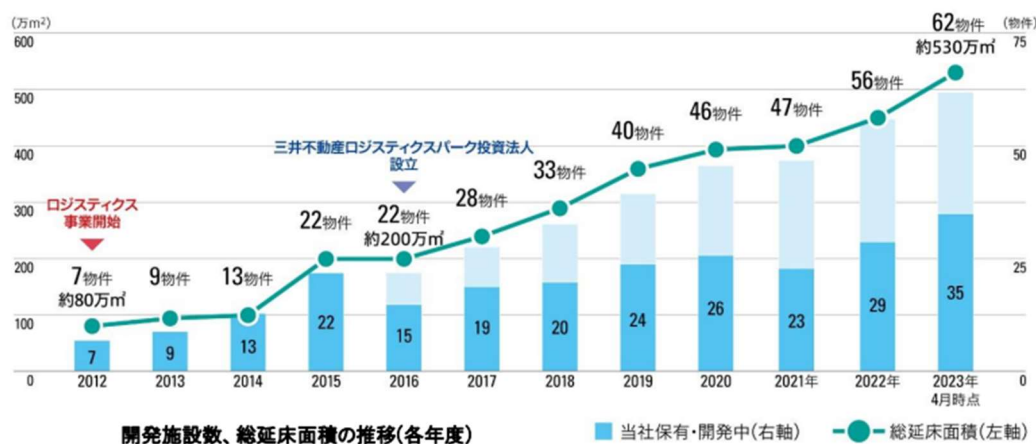
3) 大手企業の投資動向・取組

i) 三井不動産株式会社

三井不動産ロジスティクスパーク (MFLP) というブランドで展開する三井不動産株式会社は、2023 年 4 月 18 日のプレスリリースにおいて、2023 年度中に国内外での累計総投資

額が1兆円に達する見込みであると発表している。2023年4月時点で、延床面積で約530万㎡（62物件）の施設を有している。ロジスティクス事業を開始した2012年時点では約80万㎡であったことから、約10年の間に6.5倍以上、施設面積を拡大していることが分かる（図表6）。

図表6 三井不動産株式会社の開発施設数及び総延床面積の推移



(出典) 2023年4月18日付け三井不動産株式会社プレスリリース

新たな取り組みとして、2022年11月に三井ショッピングパーク公式通販サイト「&mall（アンドモール）」の物流拠点として自動化機器を導入した「EC特化型物流センター」を「MFLP 船橋Ⅱ」内に開設している。これは、単に荷物保管場所としての倉庫を提供するのではなく、マテハン⁶機器や倉庫管理システムなども併せて提供してEC商品の入出荷作業を省人化する取り組みで、より付加価値の高い倉庫を賃貸するものである。2023年4月時点では自社利用だが、今後はEC事業者に対して従量課金制での共同利用を提案することを検討しているようだ。

ii) 日本 GLP 株式会社

日本 GLP 株式会社は、主に関東や関西で「ALFALINK」等のブランドで展開し、2022年12月末時点で国内170棟、延床面積1,100万㎡を開発・運営している。最近では、神奈川県相模原市や千葉県流山市で大規模物流施設⁷を新規開業して大きな注目を集めた。

日本 GLP は、昨今の食品 EC 市場やふるさと納税の伸長による需要を見込み、冷凍冷蔵物流施設に注力している。株式会社ニチレイ⁸によると、国内の冷蔵倉庫設備能力は、その多くを中堅・中小企業が保有している。しかしながら、新規開発や既存施設の建替えには多

⁶ マテリアルハンドリングの略。物流倉庫内において、商品の入出庫や保管などを自動化する機器を表す。

⁷ それぞれ「GLP ALFALINK 相模原」、「GLP ALFALINK 流山」。

⁸ 株式会社ニチレイ「IR 事業概要説明資料」参照。

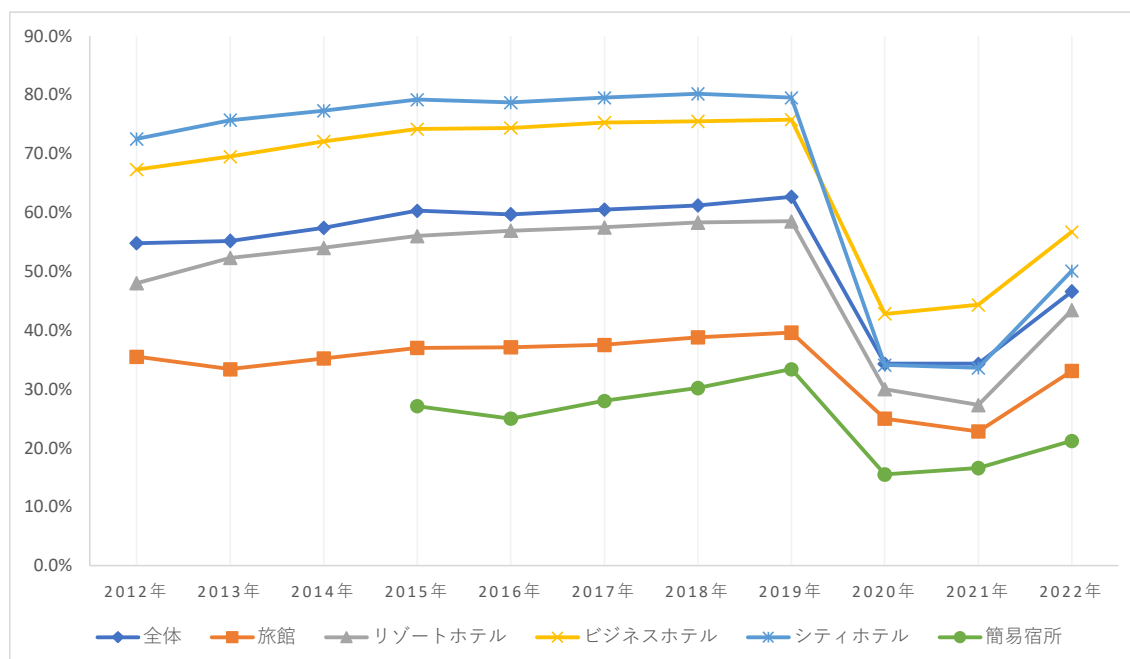
額の資金を要するため中堅・中小企業が単独で投資することが難しく、供給不足に陥っているようだ。また、賃貸借契約を締結する場合、テナントに対して冷凍冷蔵設備等の原状回復義務が課せられると、テナントにとっては賃借しづらいという事情もある。こうした供給と需要のミスマッチを解消するため、日本 GLP は自社で開発する冷凍冷蔵倉庫に冷凍冷蔵設備まで設置してテナントに賃貸することで、テナント側の初期投資無し、冷凍冷蔵設備の原状回復義務無し、といった解決策を提案している。こうした取組は、前 2. 3) で紹介した東急不動産によるサービスオフィス「Business-Airport」と似たものであり、テナントにとってメリットが非常に大きいと言える。

4. ホテル

1) コロナ禍における状況

最後に、ホテルについて考察する。ホテルは、新型コロナウイルスによる多大なマイナス影響を受けた不動産である。図表 7 は、2012 年から 2022 年までの宿泊施設タイプ別の客室稼働率の推移を表している。全体の推移を見ると、新型コロナウイルス感染が拡大する前は 60% 付近を推移しており、わずかではあるが上昇基調にあった。コロナ禍では Go To トラベルキャンペーンなどの旅行喚起策があったものの、35% 程度まで悪化していた。2022 年には、新型コロナウイルス感染は完全に終息していなかったものの再び上昇基調を取り戻し、2023 年に入っても足元の状況を見ると回復基調が続いている。

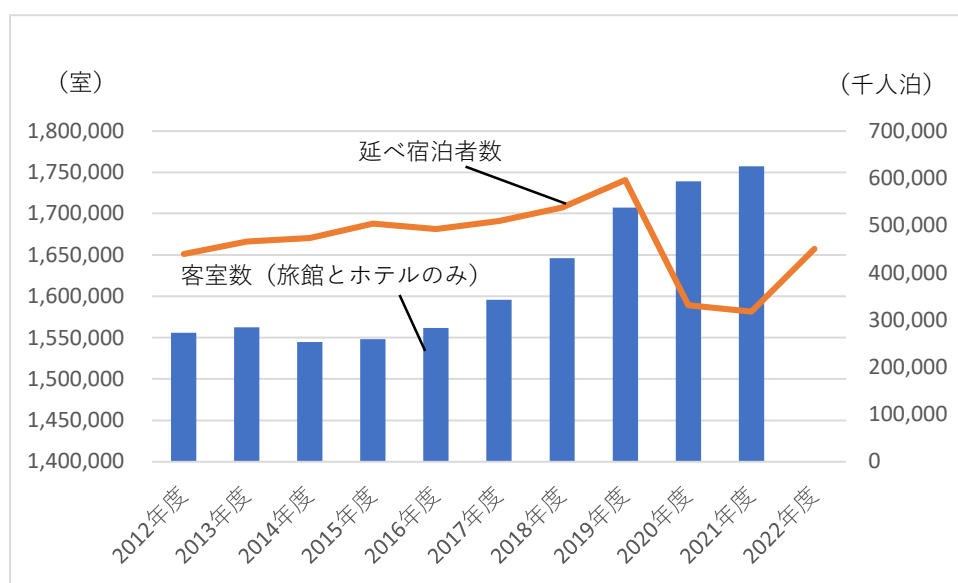
図表 7 宿泊施設タイプ別の客室稼働率の推移



(出典) 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に筆者作成

図表 8 は、日本国内の延べ宿泊者数と客室数の推移を表したグラフである。延べ宿泊者数は、コロナ禍であった 2020 年度及び 2021 年度は大幅に落ち込んでいるものの堅調に伸びていることが読み取れる。客室数（旅館とホテルのみ、2022 年度はデータ未公表）も、コロナ禍での倒産によって一定程度の影響はあったと推測されるが、堅調に伸びていることが読み取れる。

図表 8 客室数（旅館とホテルのみ）と宿泊者数の推移



(出典) 厚生労働省「行政衛生報告例」及び観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に筆者作成

※2022年度の客室数データは未公表

コロナ禍においては事業採算の面から新規開発に踏み出せない事業者が多かったようだが、一方で、客室数 1,000 室のアパホテル&リゾート〈新潟駅前大通り〉や客室数 1,700 室のアパホテル&リゾート〈大阪梅田駅タワー〉のような超大型ホテルが供給されている事実は看過できない。

2) アフターコロナにおける展望

2023 年 5 月にはコロナが 5 類感染症へ移行し、また中国から日本への団体旅行が解禁されたことによって、今後も宿泊者数は増加していくと予想され、より一層、客室数の供給が必要になるだろう。これからのホテルのトレンドとして、①ラグジュアリー、②地方、③特別な体験、といったキーワードが挙げられると考える。

宿泊需要が増加していく一方で、昨今の建設資材をはじめとする物価高騰や従業員不足により、近年の新規開発や運営は難易度が増しているという声もある。大都市圏では特に商業地の地価が上昇しており、新規開発用地を取得するハードルが上がっている。それに加え

て建設工事費の高騰が重なる。さらには、仮に開業できても人手不足によって運営に携わる従業員を集められず稼働率を高められないという懸念もある。こうした状況を踏まえると、新規開発に二の足を踏んでしまう事業者がいても不思議ではない。新規開発コストが上昇している状況では、宿泊特化型のホテルでは採算が合わず、ラグジュアリーホテルのような高い宿泊費を見込めるホテルの開発が増えると考えられる。実際に、東京都内や大阪万博を控えた関西圏では欧米系ラグジュアリーブランドによる出店計画が数多くある。

また、欧米系ラグジュアリーブランドは前出のような大都市圏だけでなく、地方都市への進出も盛んに行っている。例えば、米 **Marriott International** は「Fairfield BY MARRIOTT⁹」というブランドで、北は北海道から南は鹿児島まで全国各地の道の駅付近で開業を進めている。地方における新規需要の開拓という狙いはもちろんあると思うが、大都市圏と比較して開業コストを抑えられることや大都市圏での出店候補地の減少（進出済の地域でさらに新規開業すると、消費者の需要を奪い合ってしまうカニバリゼーションを引き起こす）といった事情も大きいのではないかと、筆者は考える。

最後に、多様な消費者の需要に応えるために珍しい体験や価値を提供するホテルが増えるだろう。環境省が国立公園への宿泊施設誘致を検討していることが一例として挙げられる。国立公園を日常では体験できない感動や学びを提供する場と位置付け、国立公園ならではの感動体験を提供することで、滞在型・高付加価値観光を推進していくという方針である。アメリカのヨセミテ国立公園など、海外では一部にこうしたホテルがあるようだが、日本国内では、国立公園利用者に対する公平な利用機会の提供ができない、という理由からこれまで認可されていなかった。観光資源の有効活用及びインバウンド誘客の一助になることに期待したい。

3) 今後日本へ進出する予定のアジア系ブランド

前項で欧米系ラグジュアリーブランドの出店について述べたが、コロナ前とアフターコロナにおける外資系ブランドの出店に関して大きな違いが1つある。これまで日本に未進出だったアジア系ブランドによる初進出である。中でも京都では多数のアジア系ブランドによる出店計画があり、欧米系ブランド中心だった日本のホテル市場に変化をもたらすであろう。アジア系ブランドの出店によって、アジア系インバウンドの訪日や欧米系インバウンドによるアジア文化の体験といった需要が期待される。今後日本へ進出する予定のアジア系ブランドをいくつか紹介したい。

i) デュシットインターナショナル¹⁰

デュシットインターナショナルはタイの大手ホスピタリティ企業の1社である。ホテル&リゾート事業以外にも食品やホスピタリティ教育などの事業も行っている。ホテル&リ

⁹ ウェブサイト <https://fairfield-michinoeki-japan.com/ja>

¹⁰ ウェブサイト <https://www.dusit.com/ja/>

ゾート事業では、世界 14 か国において 6 つのブランドで 300 超のホテルやヴィラなどを運営しており、2023 年 6 月に京都市下京区においてライフスタイルホテル「ASAI 京都四条」を開業している。「ASAI」はタイ語で「地元の人と共に生きる」という意味である。レストラン「ソイ・ギャン」ではタイのストリートフードを味わうことができ、宿泊者だけでなく地元の人々との交流もできるようだ。また、同社は 2023 年 9 月 1 日に京都駅の北側で、同社のラグジュアリーブランドである「デュシタニ京都」を開業した。同ホテルは、本格的なタイ料理や古代タイの健康療法を取り入れたスパトリートメントを体験できる「デバラナウェルネス」を売りとしている。

ii) バンヤンツリー・グループ¹¹

バンヤンツリー・グループは、世界各国でホテルや住宅、スパなどを運営するシンガポール拠点のホスピタリティ企業である。ホテルは中国や東南アジアを中心に展開している。今後、日本国内では「バンヤンツリー」や「カッシーア」といったブランドで複数ホテルの開業を予定している。代表的なホテルが 2024 年春に開業予定の「バンヤンツリー・東山 京都¹²」である。清水寺近辺の観光集積エリアに位置する日本初進出のラグジュアリーホテルである。隈研吾氏の設計で、バンヤンツリーブランドの世界観や京都の歴史・文化がホテル各所に表現される。また、京都東山地区に立地するインターナショナルブランドでは初となる温泉付きの客室を備え、さらには京都市内のホテルで初となる能舞台が設置される予定である。京都へ訪れるインバウンドを誘客できる様々な仕掛けがあり開業が待ち遠しい。

5. 終わりに

アフターコロナにおけるオフィス、物流施設、ホテルと 3 つの不動産の変化を述べてきたが、いずれにも共通するのは「顧客の期待に応える付加価値を提供できるか」であると考えられる。サービスを提供して利益を生み出すには至極当然のことであるが、絶えず変化する顧客の要望を的確に捉え、時には顧客すら気づいていない要望にまで応えるような付加価値を提供することがより一層求められるだろう。不動産という枠に捉われず、良い意味で枠をはみ出した不動産が顧客に提供されることを期待したい。

(担当：研究員 郷治 卓真)

¹¹ ウェブサイト <https://www.banyantree.com/>

¹² 2022 年 3 月 31 日付けウェルネス・マネジメント株式会社プレスリリース参照

今年の夏は全国的に厳しい暑さとなり、東京都心では、7・8月の猛暑日が計22回と過去最多を記録したほか、真夏日が連続57日と過去最長、8月はすべての日が真夏日となる等¹、まさに「地球沸騰化」を思わせる記録的な猛暑であった。台風等による風水害も相次ぎ、気候変動リスクがより差し迫ったものとして感じられる。

加えて、今年に関東大震災から100年の節目でもあり、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等といった恐ろしいリスクについても改めて考えさせられる。想定される被害を考えると暗澹たる思いもするが、まずは自分事として、自分や家族の安全を守る備えから始めたい。小さなことでも事前に話し合っておけば、心のゆとりも生まれるのではないだろうか。

ところで、私は今年4月に当研究所に赴任した。芝公園の桜を横目で見つつ初めて出勤した日がやや遠く感じられる。半年ほど経ったので、紙面をお借りし、ここでの研究で大切にしたいと感じたことを2つ述べたいと思う。

1つ目は、リアルに人と会う事である。研究所にきて半年ほどではあるが、取材等を通じ、建設業に関わる人の多さを改めて感じる。建設業就業者数479万人²という数字は耳にするものの、実際に様々な人と会い、それぞれの立場や思いをもって建設業に関わっている姿を目の当たりにすると、何か見える世界も違ってくる気がする。もちろん、それでもごく一部の人とお会いしているにすぎないが、やはり外に出てリアルに会うことでしかわからないものも多くあると思う。コロナ渦も一応の終息を見たので、研究所では、外に出て人と会うことを大切にしたい。

2つ目は、知識の勉強である。いざ自分が調査研究をするとなると、その前提となる制度や建設業をとりまく環境、統計等、必要な知識が多くあると感じる。自分が置かれている環境が変わったことで、これまで見えていなかった分野に気づかされたということかもしれない。こうした自分自身の変化を楽しみつつ、研究員として必要な知識を学ぶことも大切にしたい。

これら2つ、リアルな人との出会いと知識の勉強を大切にしながら日々を送るうち、自ずと自分自身も成長し、研究所に寄与することにもつながると思っている。そして、何か社会がよくなるきっかけとなるような研究ができれば幸いである。冒頭の地球沸騰化や巨大地震といったテーマについても、研究所の日々のなかで考えてみたい。

(担当：研究員 木村 赳史)

¹ 日本気象協会「8月の天候 異常な高温 年間の猛暑日最多など記録的暑さ 北陸や東北では極端な少雨」<https://tenki.jp/forecaster/gureweather/2023/08/31/24989.html>

² 総務省「労働力調査」