

2020 秋 読売土地活用セミナー

新しい暮らし方から考える賃貸経営

「在宅ワーク調査からみるニーズの変化」

令和2年11月

制作 旭化成ホームズ株式会社
講師 旭化成ホームズ株式会社
くらしノベーション研究所 顧問
兼 二世帯住宅研究所 所長
一級建築士 松本 吉彦



Withコロナで変わる賃貸住宅

AfterではなくWith。
新型コロナウイルス対策の暮らし方がスタンダードに



在宅ワークが定着



**在宅ワークニーズに対応した
賃貸住宅とは？**

ひとのくらしからいえをつくる

くらしノベーション研究所 2009年～

※住生活総合研究所2007～09

Kurashi + innovation

くらしを調査し、家の提案をイノベーション

単身者・防犯・**在宅ワーク**

二世帯住宅
研究所
(1980～)

二世帯住宅
2.5世帯住宅(+単身)

共働き家族
研究所
(1989～)

共働き家族向け
戸建・賃貸住宅提案

シニアライフ
研究所
(2014～)

加齢配慮設計
高齢者賃貸住宅



アンケート



訪問調査風景

1. Withコロナで定着する在宅ワーク

2. 在宅ワークの場所

3. 在宅ワークで変わる暮らし

4. 今後の賃貸住宅に求められるもの

コロナ以前から促進され、定着してきたテレワーク

■ 2020年までの政府目標

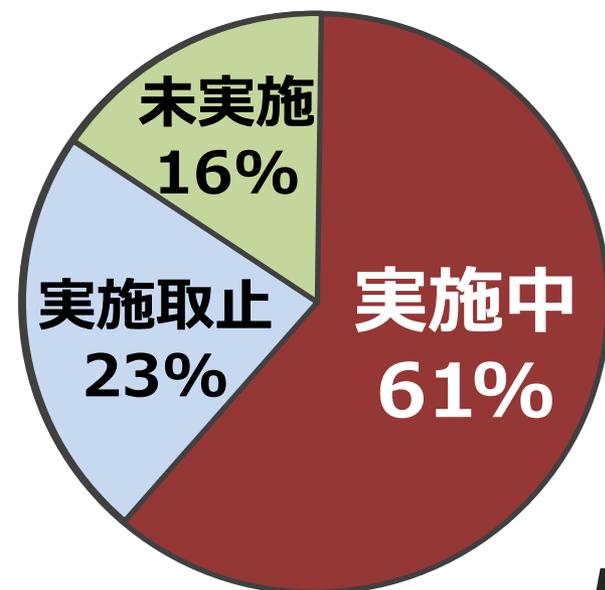
- ・ 「テレワーク導入企業を**2012年度比で3倍**」
- ・ 「**週1日以上終日在宅**で就業する雇用型在宅型テレワーカー数を全労働者数の**10%以上**」

■ 東京商工リサーチ 調査結果（2020/8/28-9/8）

大企業（資本金1億円以上）の在宅ワーク実施率

ピーク時 85%⇒現在も実施中 **61%**

東京商工リサーチ：
第8回「新型コロナウイルスに関するアンケート」調査、
資本金1億円以上 2,153社の
在宅勤務・リモートワーク実施率より作成



1. Withコロナで定着する在宅ワーク

2. 在宅ワークの場所

3. 在宅ワークで変わるくらし

4. 今後の賃貸住宅に求められるもの

今回ご紹介するデータ

くらしノバージョン研究所の独自調査

テレワークだけでなく
自宅で働く人すべて

■ **2020/4/10-13 調査** (4/22-27一部設問追加)

※アンケート全体では希望者を含め 戸建持家、集合賃貸の両方を対象にした

予備調査の **在宅ワーク実施者** のうち

集合賃貸住宅に居住：1308名の回答

家族構成：単身, 夫妻のみ, 子がいる

エリア：東京埼玉千葉神奈川愛知大阪の各都府県

賃料：月額8万(単身6万)以上

都市部・標準以上家賃の
賃貸住宅居住者対象

※調査時期在宅ワークへの移行期に相当

3/17 休校開始

4/ 7 非常事態宣言(一都三県+大阪兵庫福岡) ⇒ 4/17 (全国)

家のどこで在宅ワーク？

LDK

LDK or 個室

個室



ダイニングテーブル
or カウンター机置く



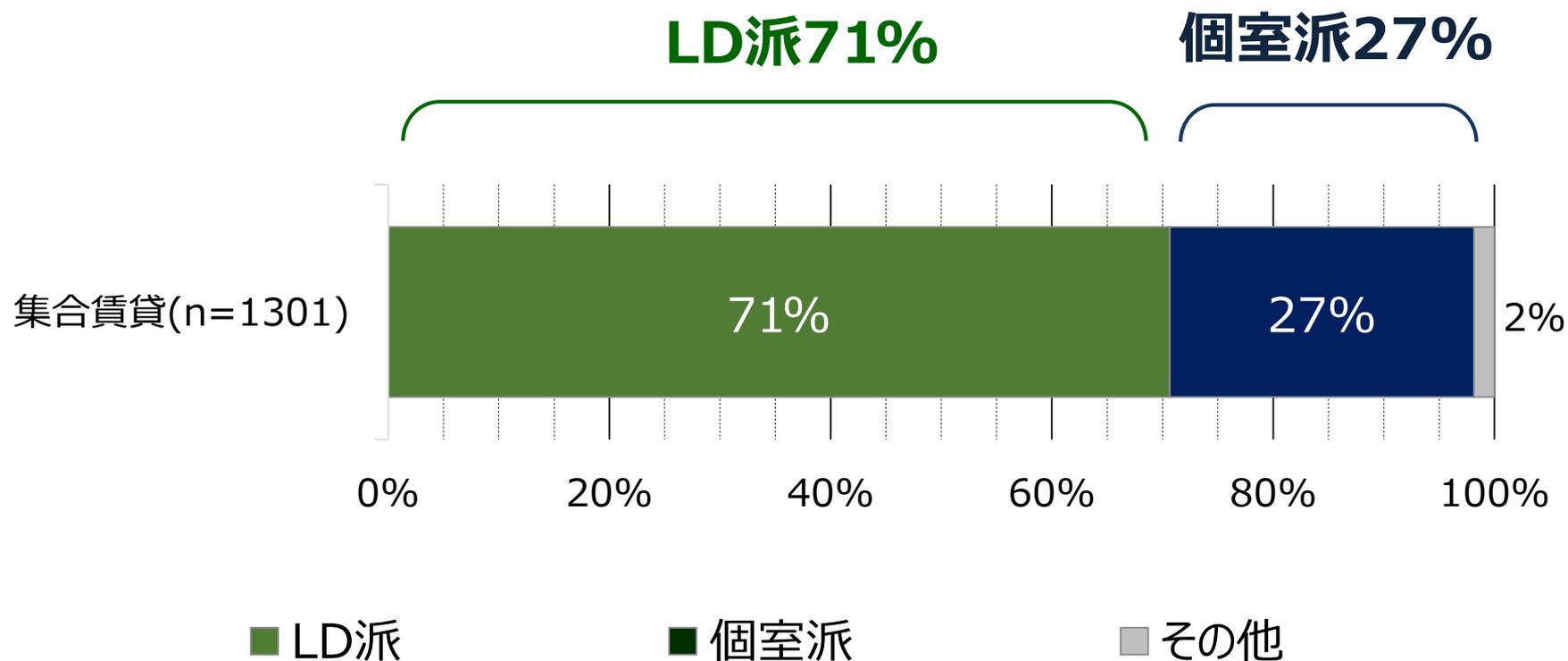
仕事用コーナー



寝室の一角
or 仕事専用の個室

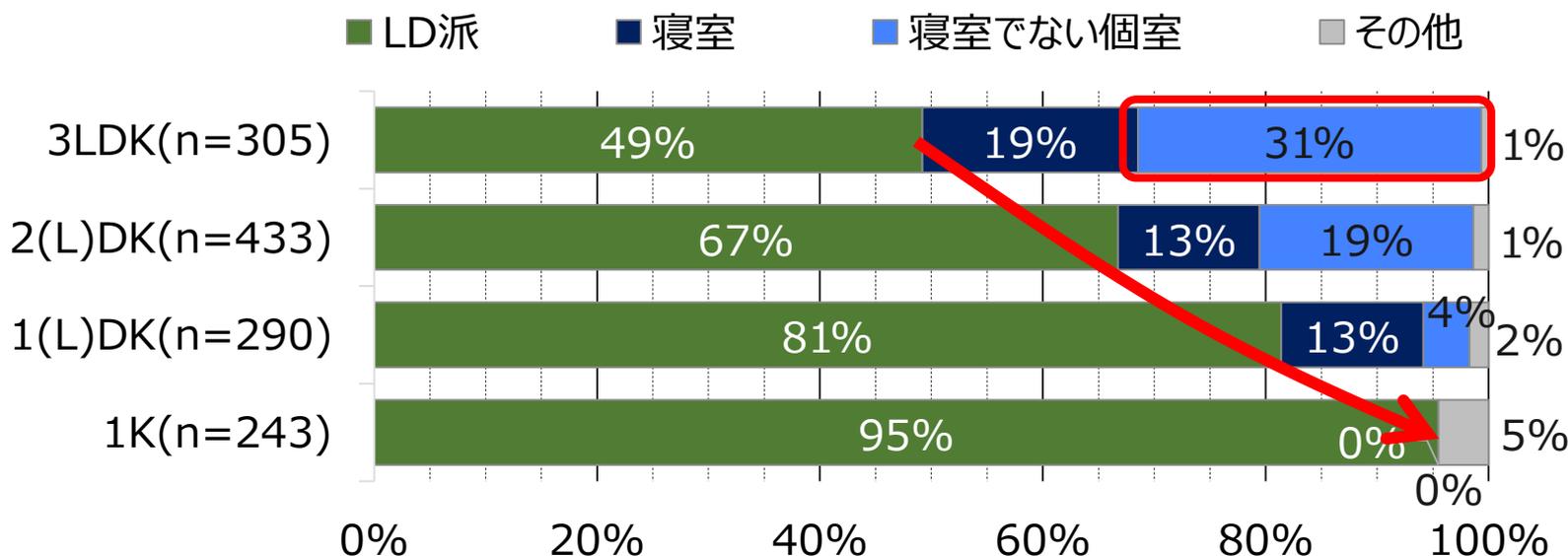
LD派 7 : 個室派他 3 ⇒ LD派が多い

■ 在宅ワーク時に一番使う場所



個室数少ないほど、LD派が増加

3LDKでは
寝室でない個室が3割,寝室での在宅ワークは2割以下
⇒寝室兼用は避け、1部屋多い賃貸を借りている？

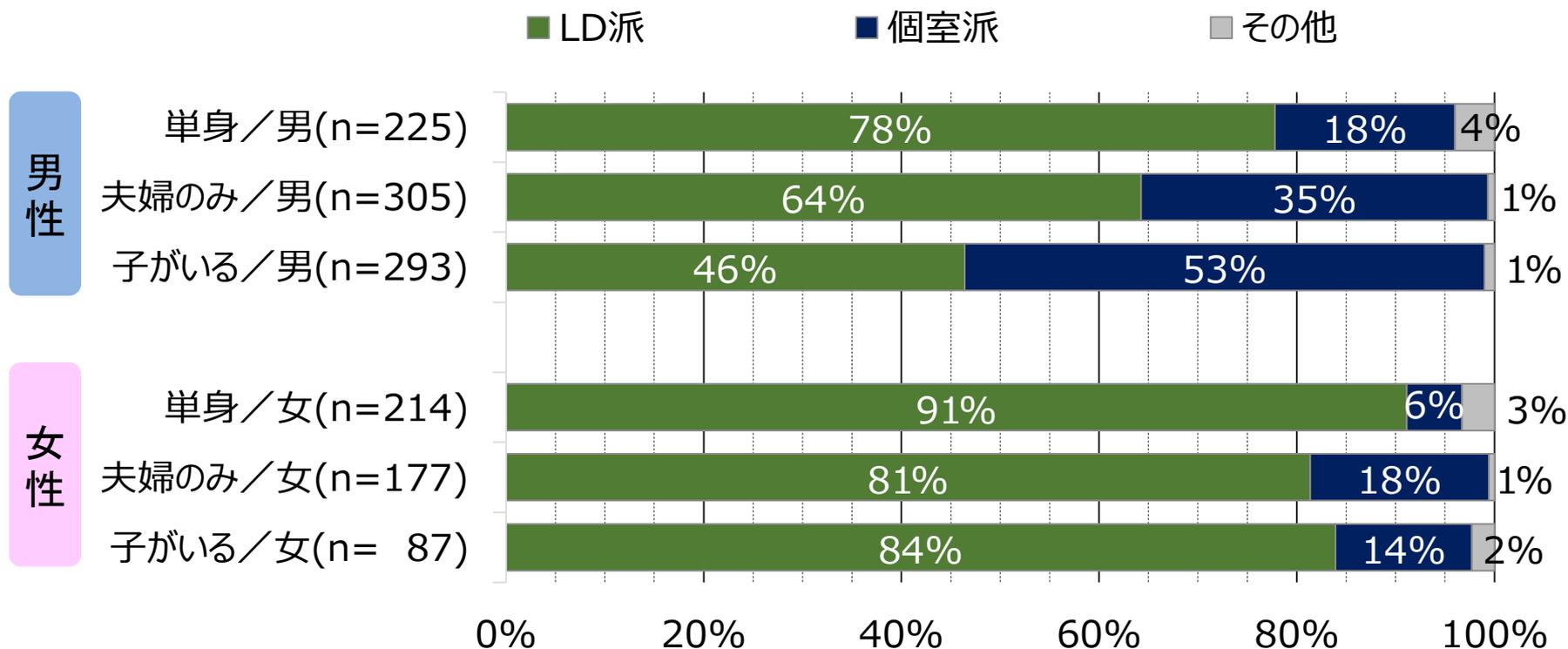


在宅ワークの場所：男女と家族構成

単身は基本LD（寝室ではやらない）

男性は個室派が夫婦のみで約4割、子がいると5割超

女性はLD派多い 家族がいても8割



在宅ワークの行為：2種類に分かれる

ひとりの作業か、声を出し映像を映す会議か
それぞれできる場所でやっている実態

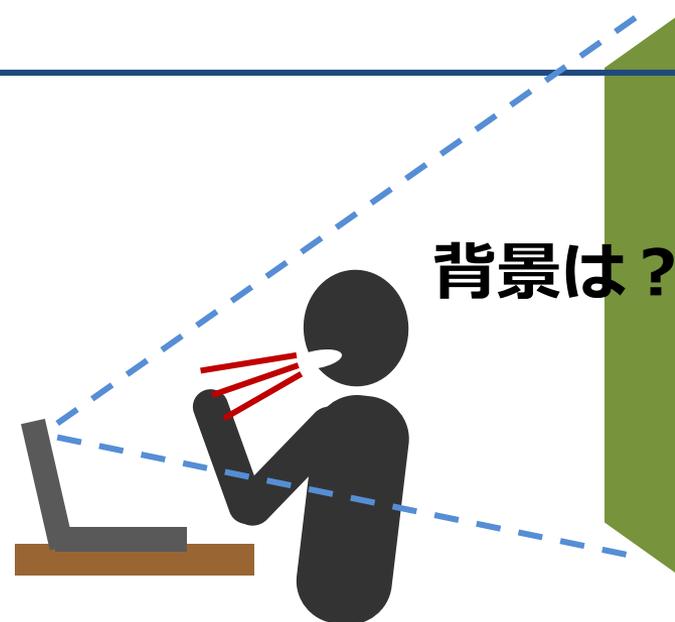
個人ワーク

PC作業・メール
手書き
資料拡げる



会議電話

Web会議
電話



在宅ワークスペースの重視ポイント

男女ともTOP3は共通

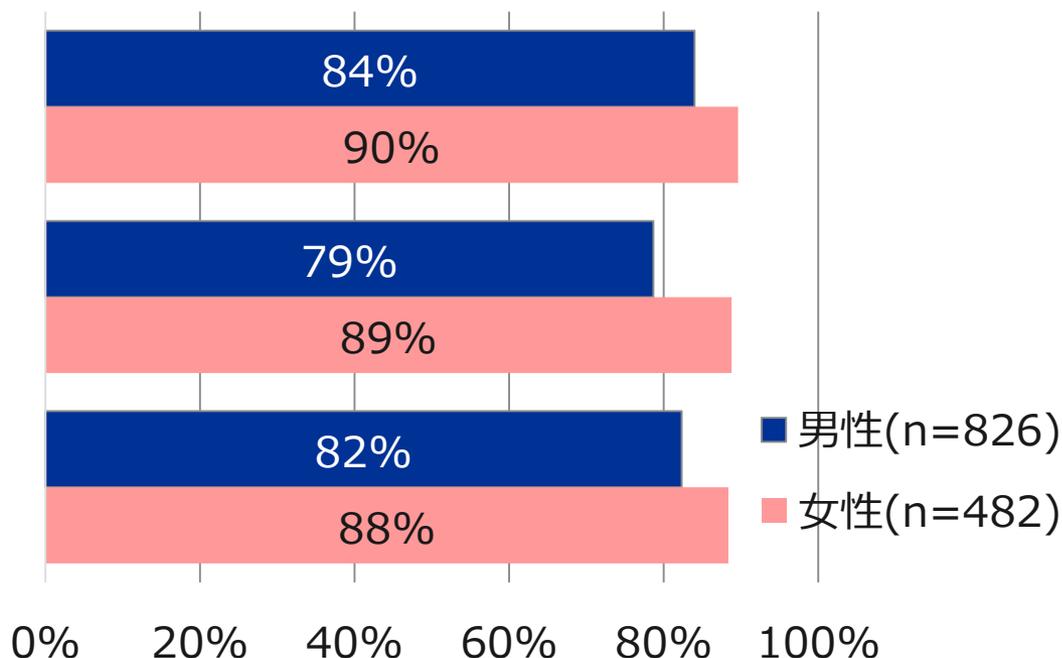
WiFi通信にストレスなく、
快適で仕事に**集中**できること

上位3つ（女性上位順）

通信速度などのインターネット環境

快適な温度、湿度

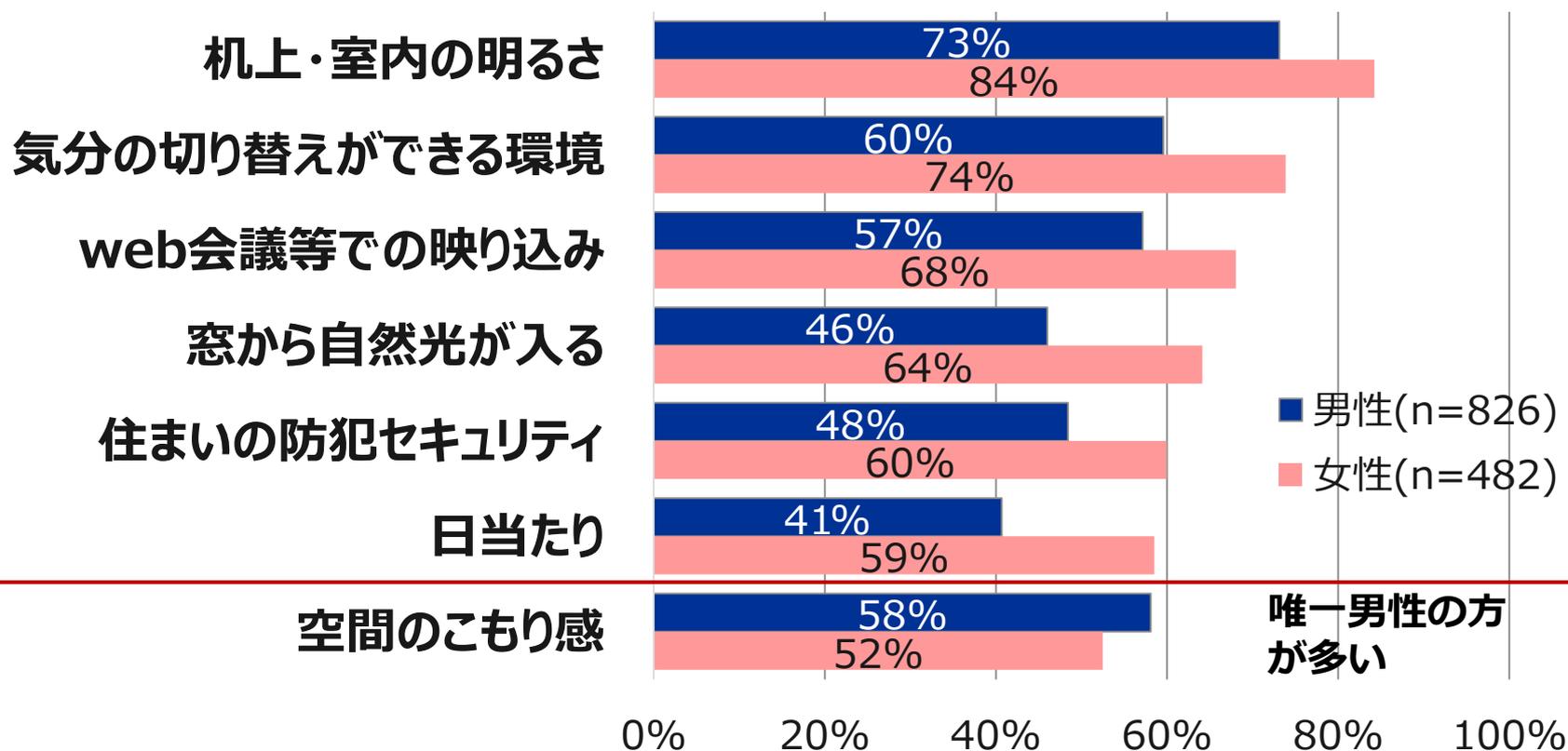
仕事に集中できる環境



女性の重視ポイント

女性は明るさ、気分の切替え、Webの映像、防犯を重視
男性がこもり感重視なのと対照的

女性-男性で差が11pt以上あるもの上位6つ



LD派

■家事と両立できる -----



いろいろな作業を一気にできる（家事などがスムーズにできる）

（男48歳、経験者、単身、1LDK）

■明るく、Web会議に適した仕事環境 -----



採光2面で照明の明るさも調節できるし、背景の壁も真っ白なのでWeb会議時にはずかしくない

（女34歳、経験者、単身、1K）

■家族と近い -----

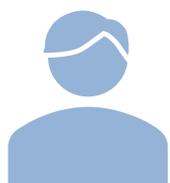


家族の気配をかんじられて、気分転換に話相手がいること

（女38歳、初心者、夫就業在宅、子未就学、3LDK）

個室派

■ 家族と離れる



仕事スペースとして独立していること、仕事をしていて他の人のじゃまにならないし、家族の輪に戻るには部屋を出ればすぐ戻れる

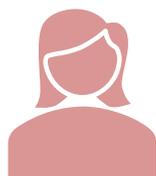
(男35歳、経験者、妻就業非在宅、子いない、3LDK)

■ 集中できる仕事環境



籠ってる感じなので捗る。雑音も少ない

(男29歳、経験者、妻就業在宅、子未就学、2LDK)



防音効果が高く、天井が広くて居心地が良い

(女36歳、経験者、夫就業在宅、子いない、3LDK)

1. Withコロナで定着する在宅ワーク

2. 在宅ワークの場所

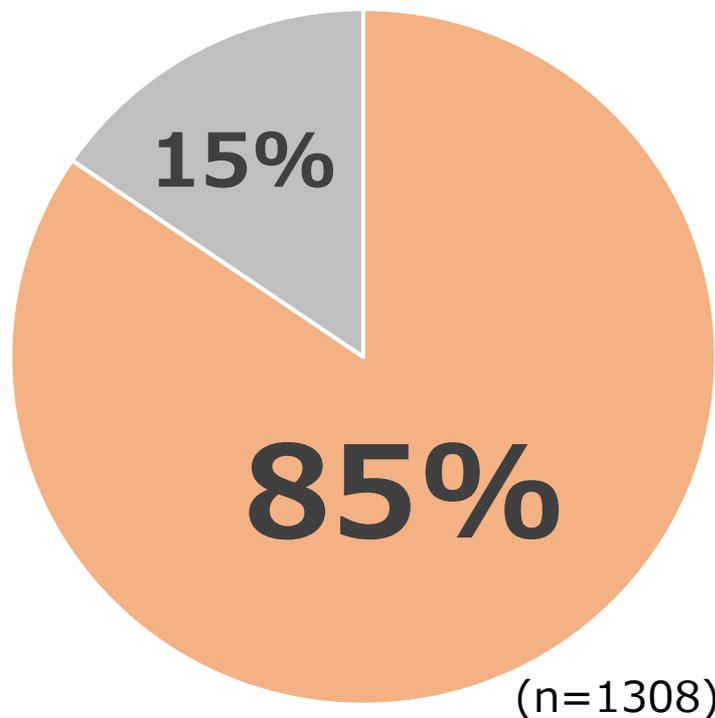
3. 在宅ワークで変わる暮らし

4. 今後の賃貸住宅に求められるもの

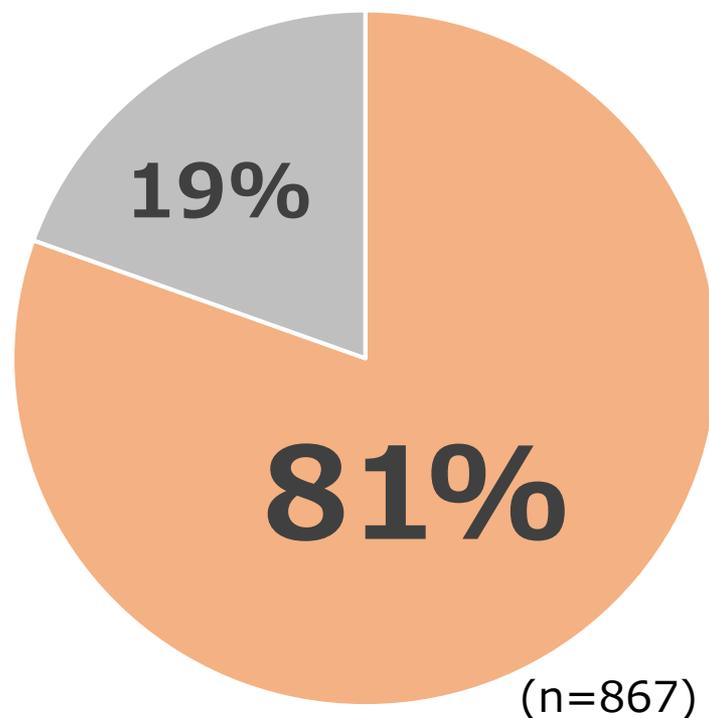
在宅ワークのメリット

仕事と家事の調整自由、家族との時間増は高い評価

自由な時間やタイミングで
仕事ができる



家族と過ごす時間が増える
(単身者除く)

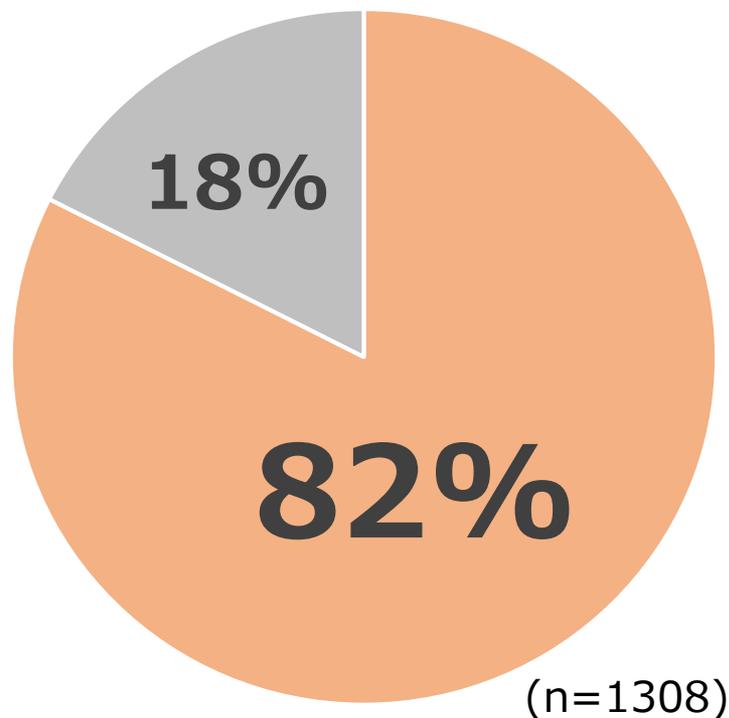


■ メリットを感じる ■ メリットに感じない

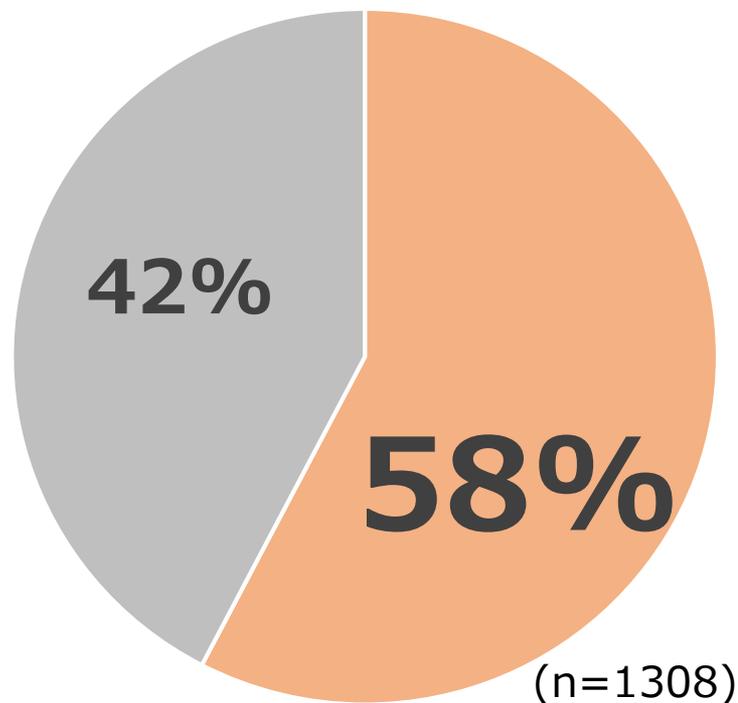
在宅ワークのメリット

仕事に集中より、合間に家事出来るメリットが上回る

仕事の合間に、
調理や洗濯などの家事ができる



仕事に集中できる



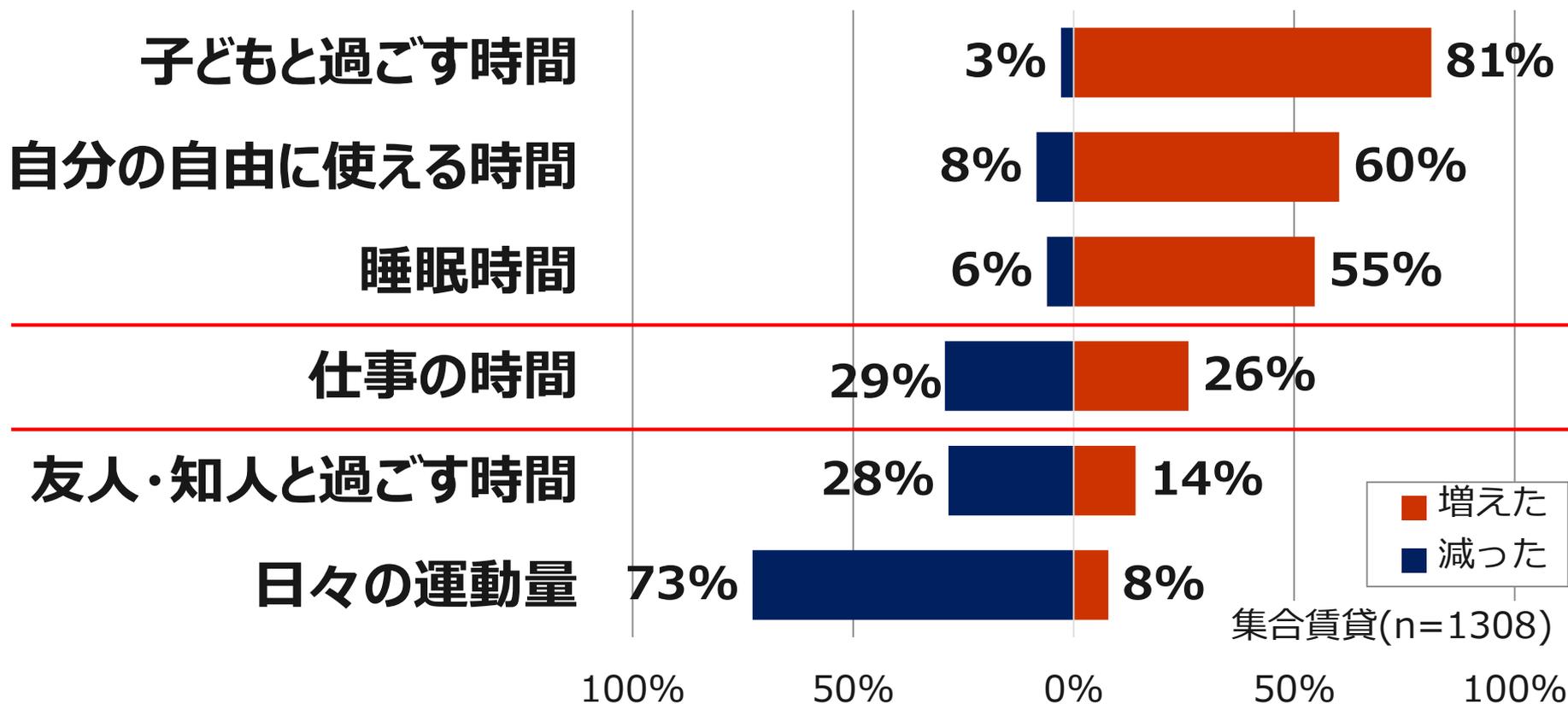
■ メリットを感じる ■ メリットに感じない

在宅ワークによるくらしの変化：時間

家族と過ごす時間、自由時間、睡眠時間増

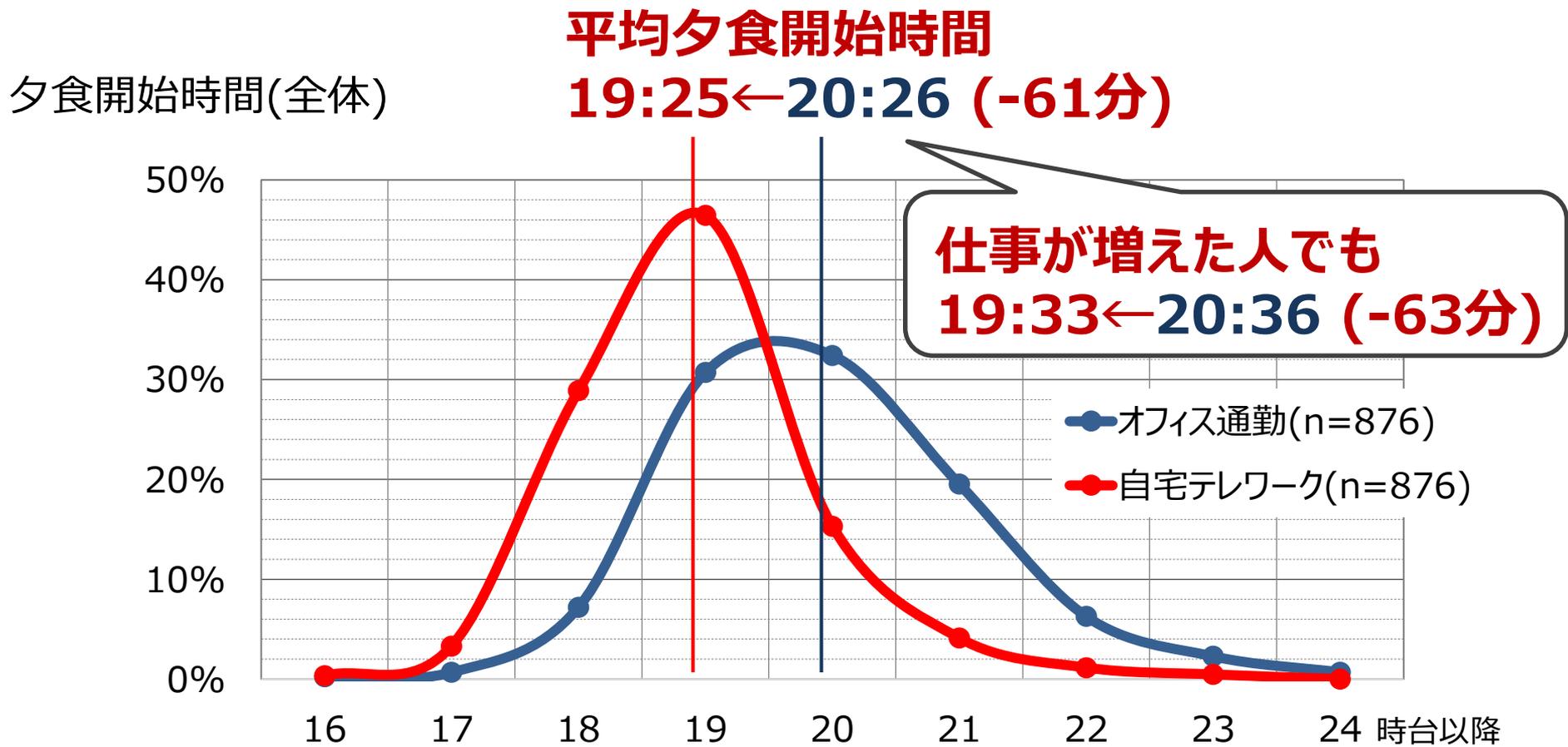
仕事は増減両方いる

日々の運動量は通勤なくなり減



夕食開始時間の変化（在宅テレワーク全体）

オフィス通勤⇒在宅ワークで夕食が約1時間早まる
仕事が増えた人でも夕食は早くなる⇒その後残業？

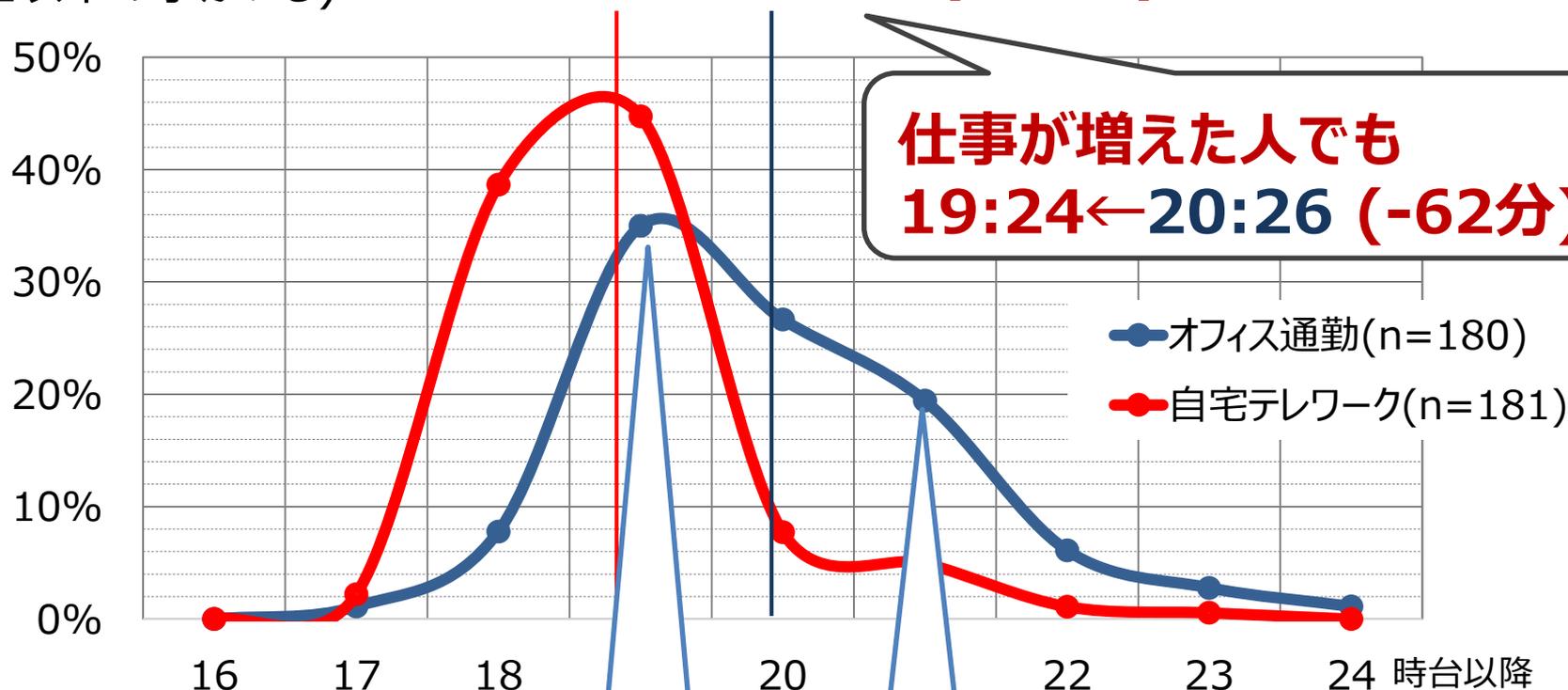


夕食開始時間の変化（小学生以下の子がいる）

最も通勤時との差が大きく、20~21時台が大きく減
⇒子どもに合わせて早くなっている？

夕食開始時間
(小学生以下の子がいる)

平均夕食開始時間
19:18 ← 20:24 (-66分)



仕事が増えた人でも
19:24 ← 20:26 (-62分)

家族と一緒に食べる

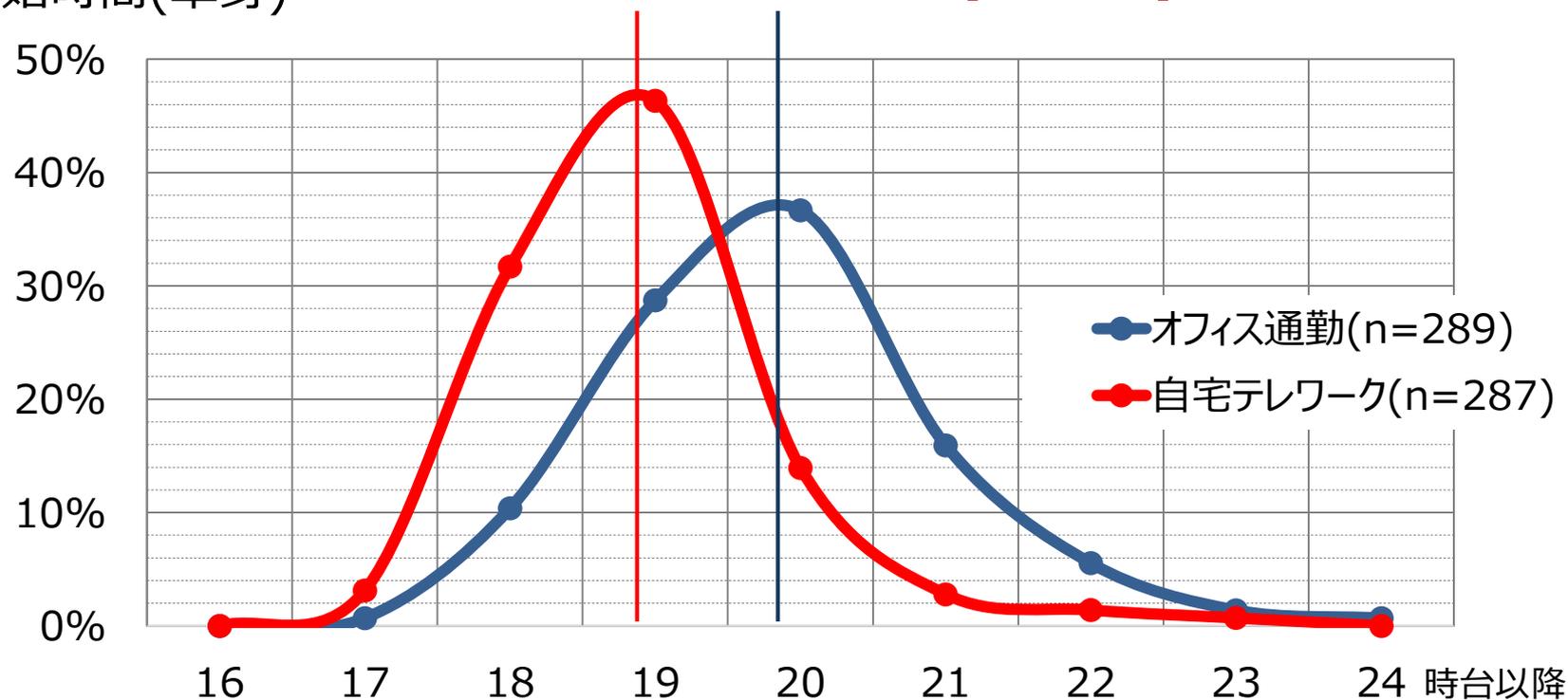
別々に食べる

夕食開始時間の変化（単身者）

単身者でも同様に在宅ワークになると早くなる

平均夕食開始時間
19:23 ← 20:19 (-56分)

夕食開始時間(単身)

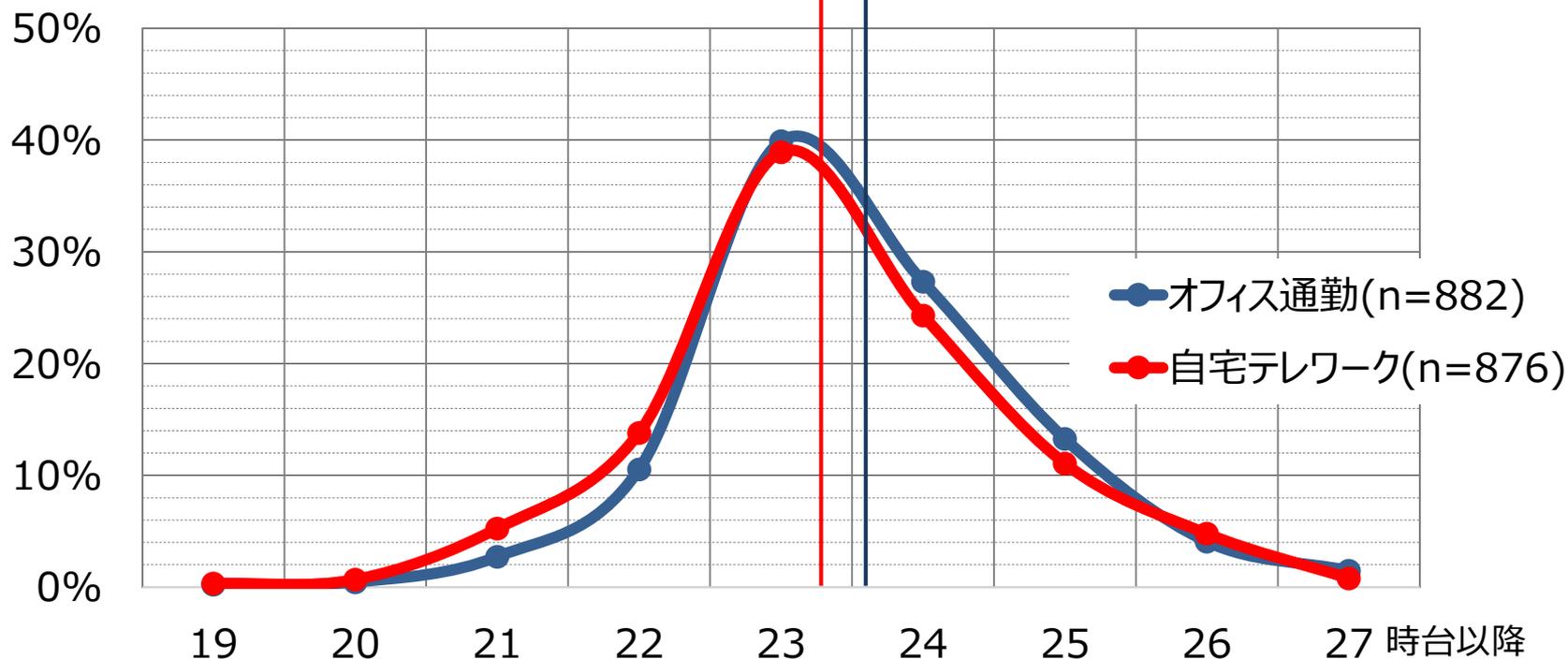


就寝時間の変化（自宅テレワーク全体）

夕食に比べ、あまり早くならない
⇒夕食後の時間は増える

就寝時間(全体)

平均就寝時間
23:51 24:02 (-11分)



在宅ワークによるくらしの変化

通勤⇒在宅になると

①夕食時間が早まり生活リズムが正常化

単身者でも早くなるが、小学生が居ると差が大きい

帰宅時間

で決まるリズム



ひと

で決まるリズム

②就寝時間は変わらず夕食後の時間が増

通勤がないので、早く起きる必要がない

残業に充てる人もいるが、家族との時間が増える

1. Withコロナで定着する在宅ワーク

2. 在宅ワークの場所

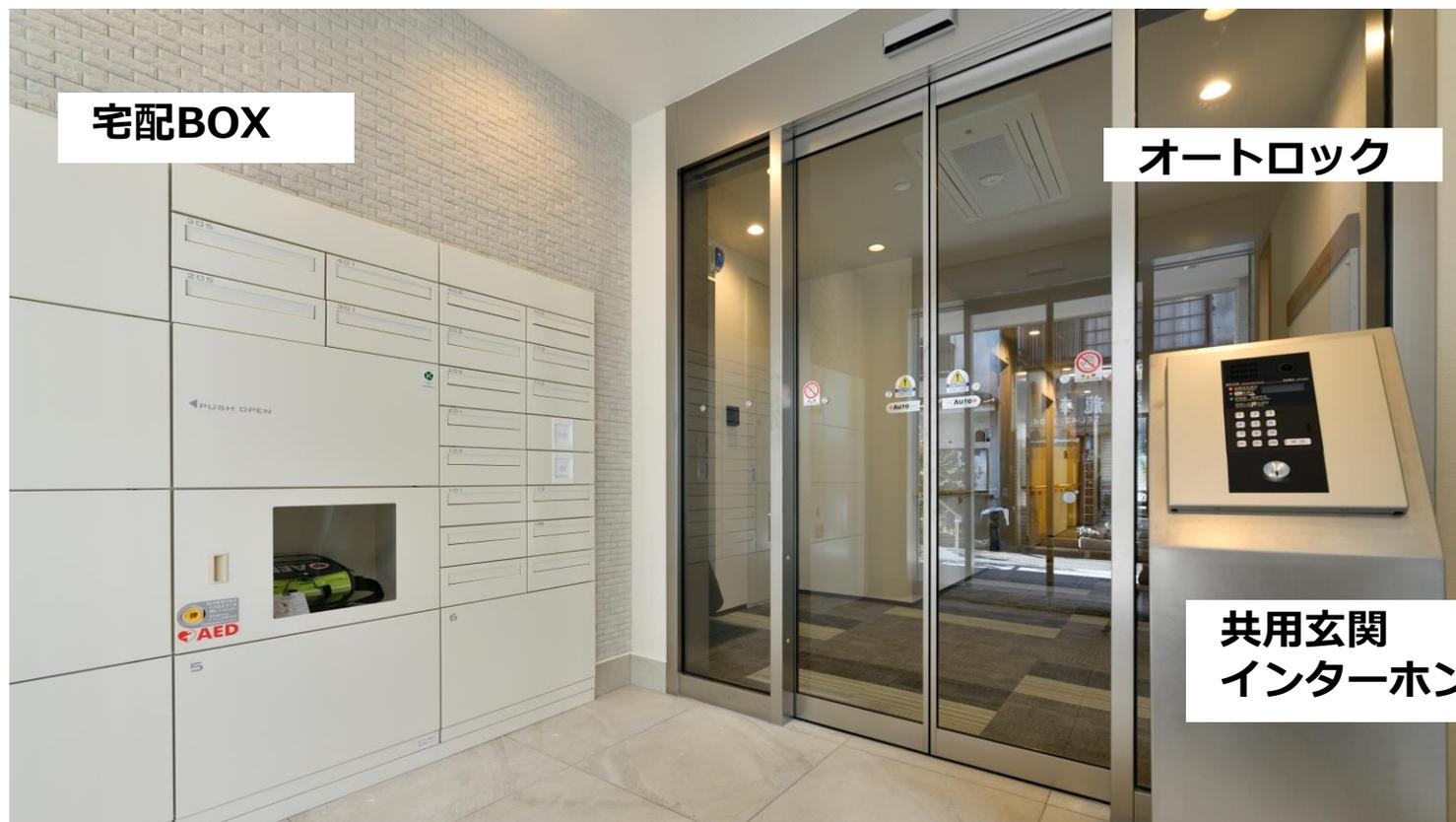
3. 在宅ワークで変わる暮らし

4. 今後の賃貸住宅に求められるもの

賃貸住宅に求められるもの

必須なのは・・・

- ①光回線⇒Web会議（つながらないストレス解消）
- ②オートロック⇒在宅安心（玄関前通る人が気にならない）
- ③宅配BOX⇒仕事集中（呼出無視できる）



在宅ワークで変わるテナントニーズ

住まいのニーズに反映するくらしの変化

before⇒after

- 1) 夜寝るだけ ⇒ 昼間在宅
- 2) 朝食だけ ⇒ 家で3食
- 3) くつろぐだけ ⇒ +仕事

くらしの変化でどのようにいえが変わる？

1) 夜寝るだけ⇒昼間在宅

⇒明るさ日当たり、外部空間、
快適性(断熱・遮音etc)



1) 夜寝るだけ⇒昼間在宅

⇒緑の眺め



2) 朝食だけ⇒家で3食

⇒キッチン、家電置き場の充実



2) 朝食だけ⇒家で3食

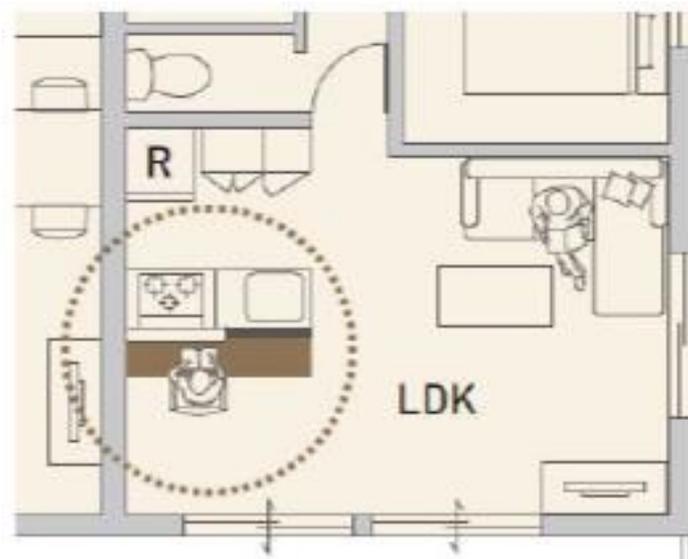
⇒カウンター（食事テーブル置かない）



18巾 10ホワイトのみ

※21巾もあります。

※18I型、21I型吊戸棚無対面キッチンプランの場合のみ設置可能となります。



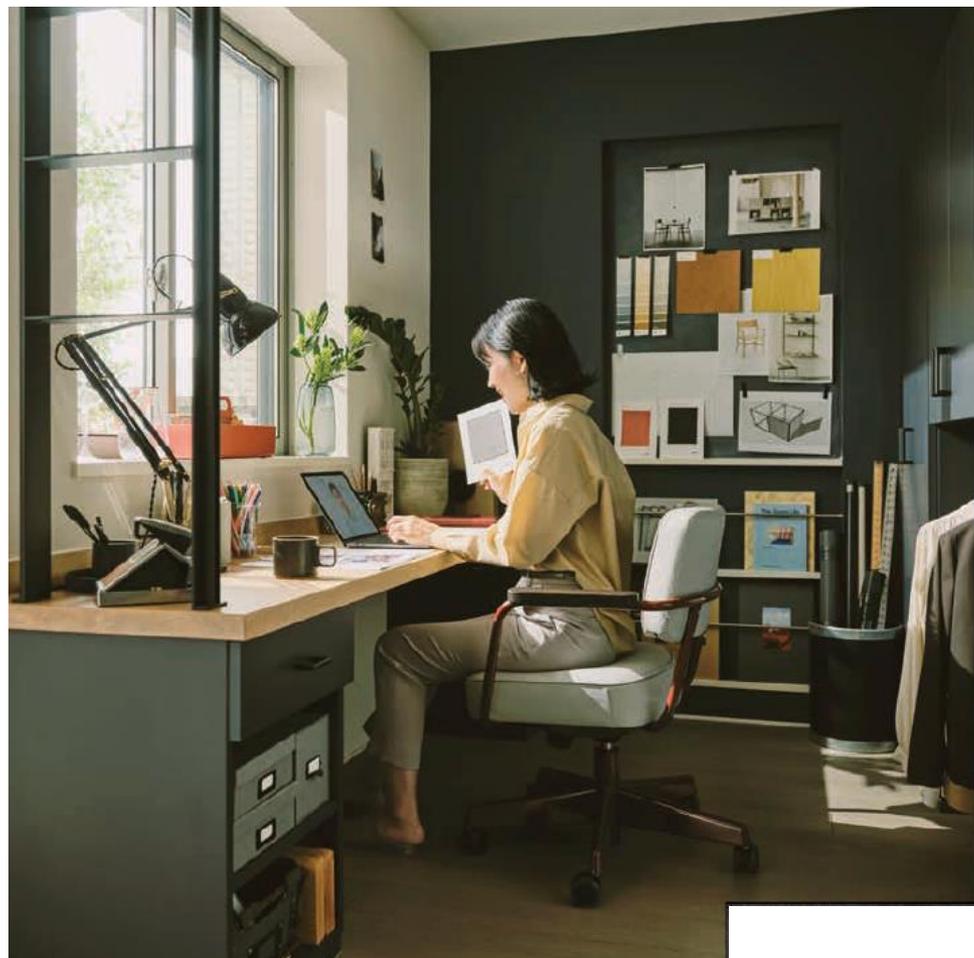
3) くつろぐだけ⇒+仕事

⇒(単身なら)ワークスペースがある **1~2帖広いLD**



3) くつろぐだけ⇒+仕事

⇒ (家族居れば)少し離れて**仕事机専用コーナー**
プラス1部屋需要(1LDK⇒2LDK etc.)



くらしの変化に対応する賃貸住宅の例

「ヘーベルメゾンfree^m（フリース）」

- ・ 可動家具を使って自由に間取りを変えられる住まい。
- ・ ライフスタイルに合わせて自在にレイアウト変更できる柔軟性



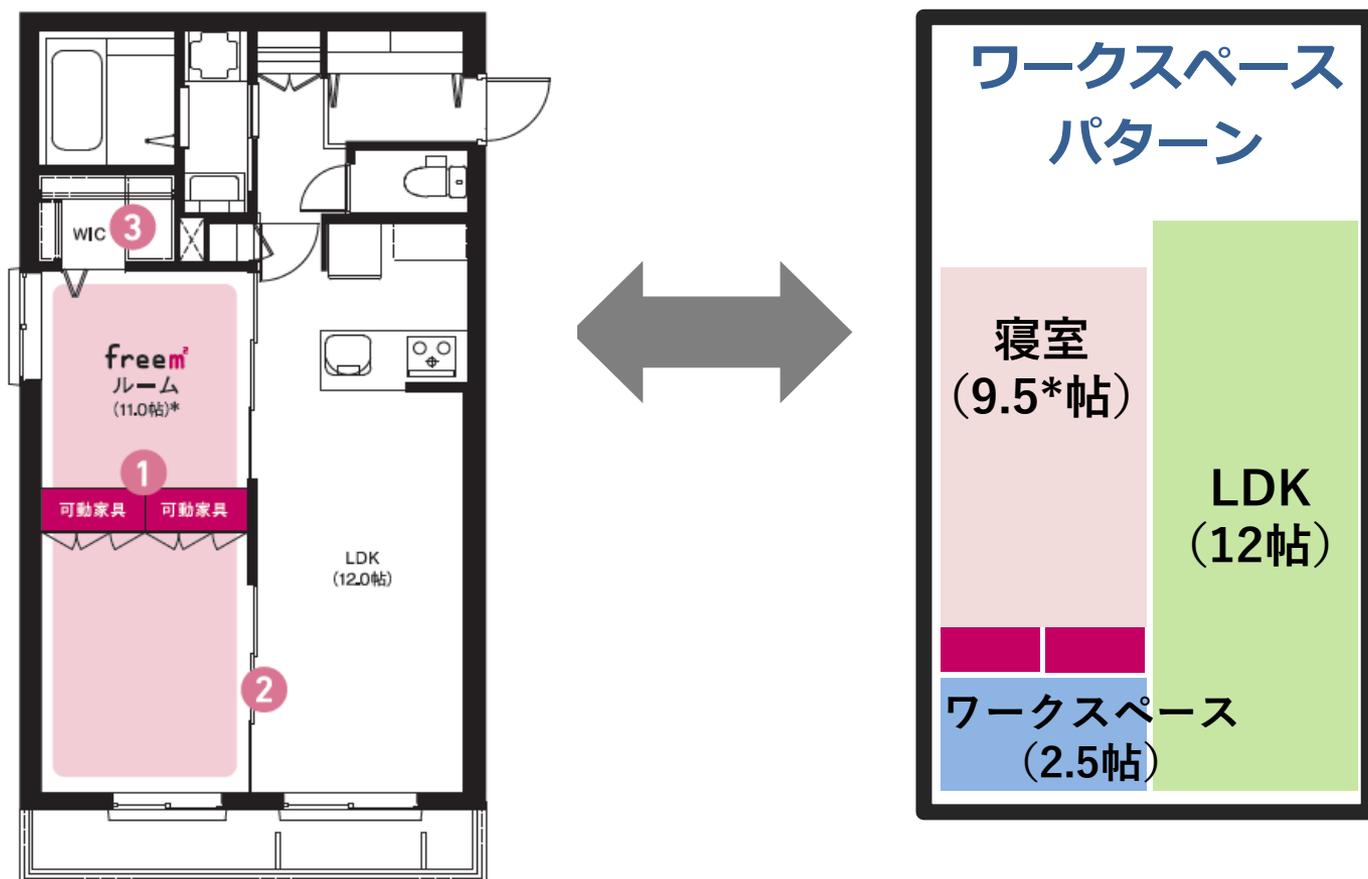
居住者が自由に動かせる可動収納家具

ワークスペースパターン



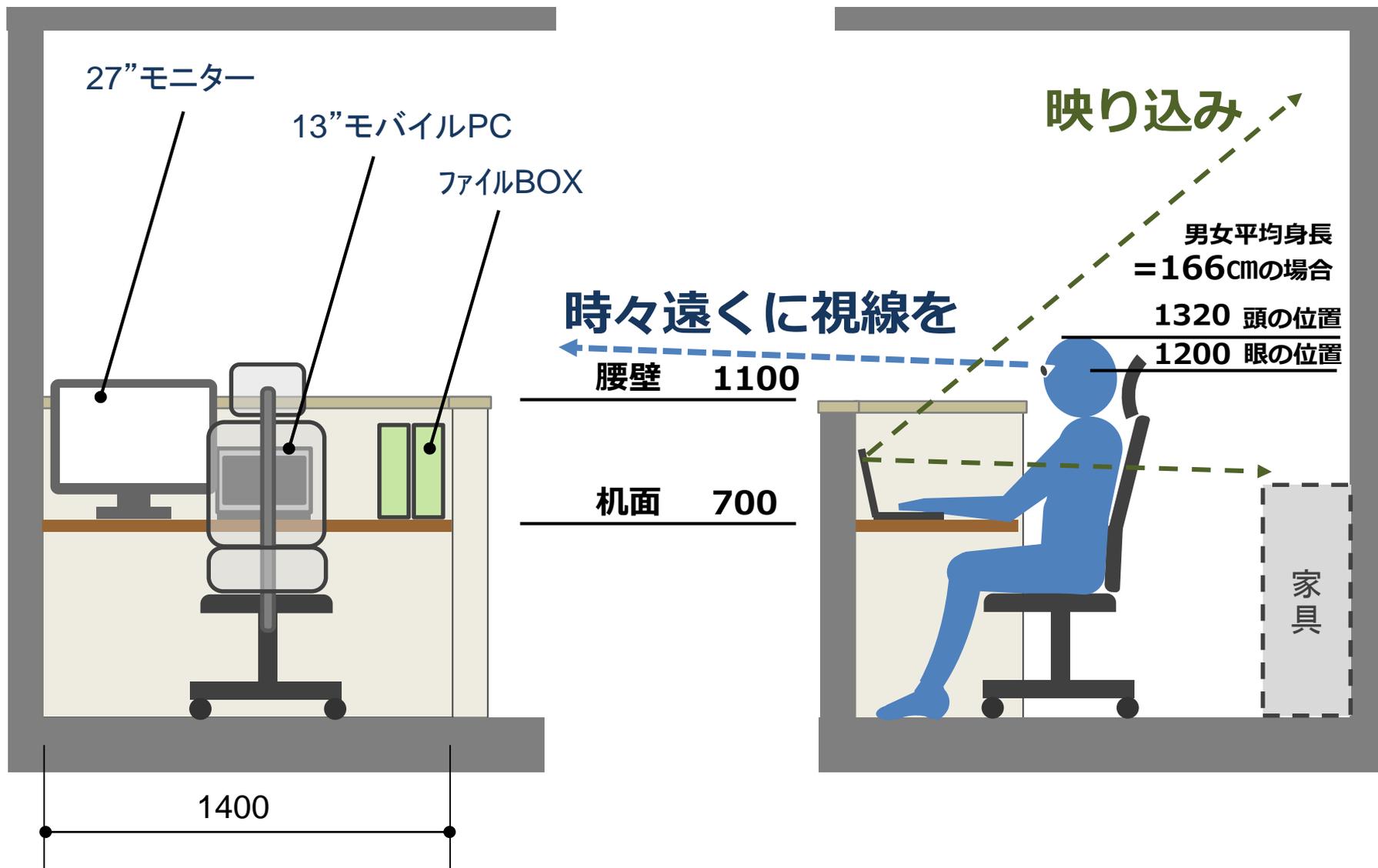
ワークスペースを居住者自身でつくれる

可動家具を移動させると、
必要な広さの明るいワークスペースと広い寝室が生まれる



ワークスペースの人間工学的な寸法検討(断面)

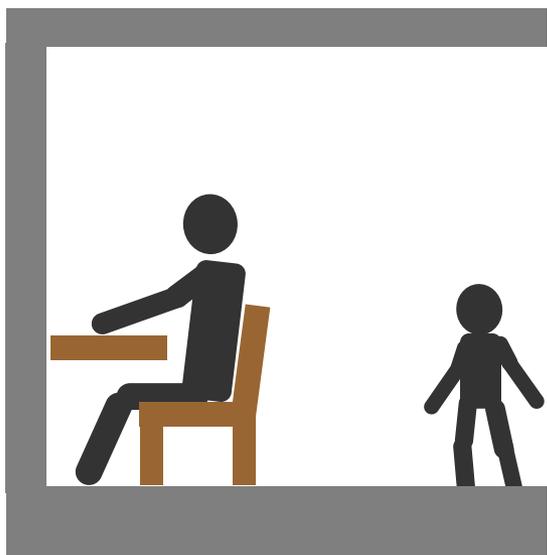
適切な高さ関係、Web会議での背景への配慮



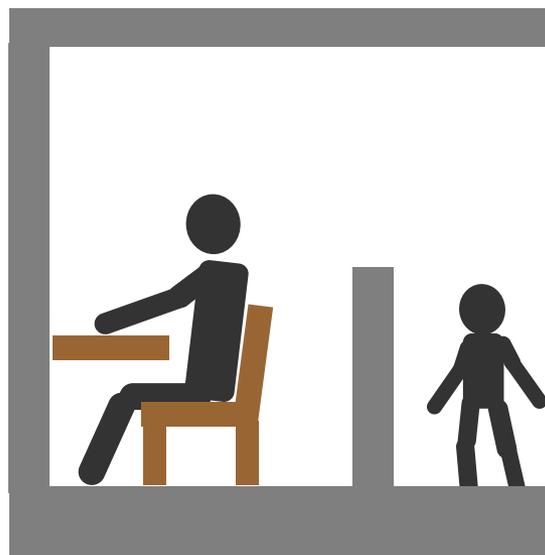
賃貸住宅でのワークスペースのポイント

LDK, 寝室との**仕切り方**をどうするか？

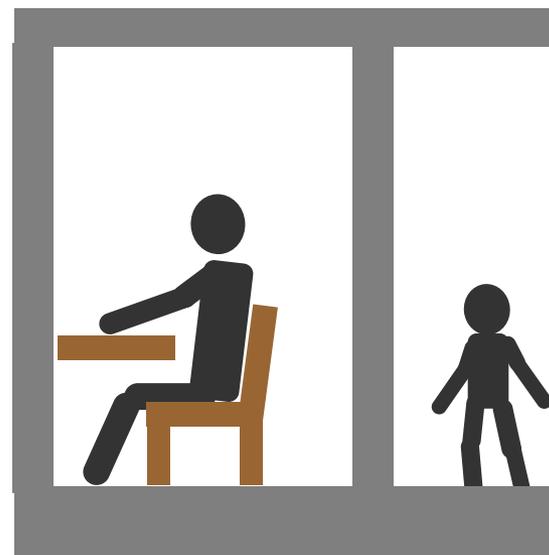
それが広がり、家族との関係、Web会議のしやすさを決める



Open



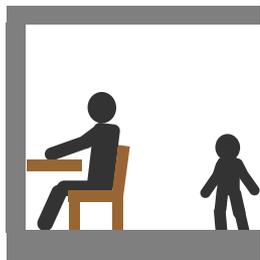
Semi-Open



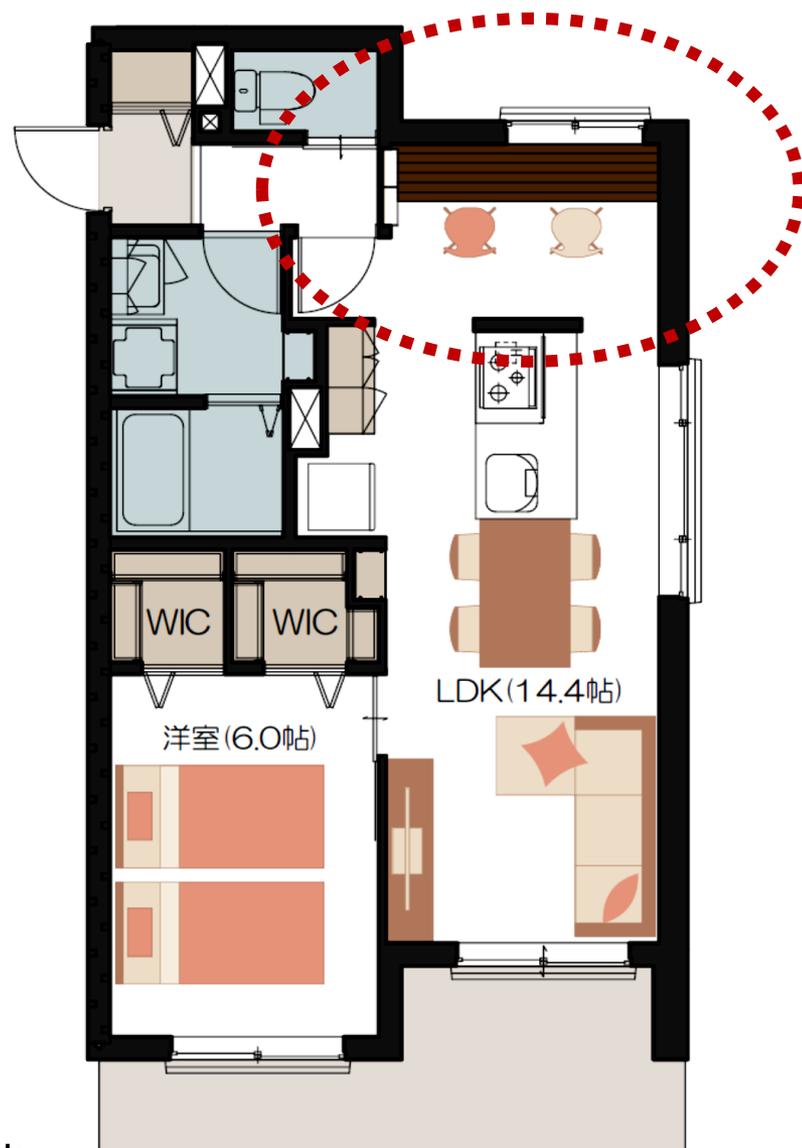
Private

オープンなワークスペースのあるプラン

Open Style in LDK

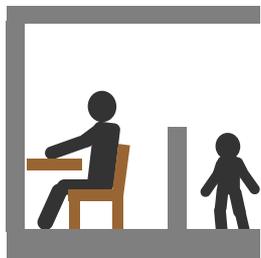


※写真はイメージです

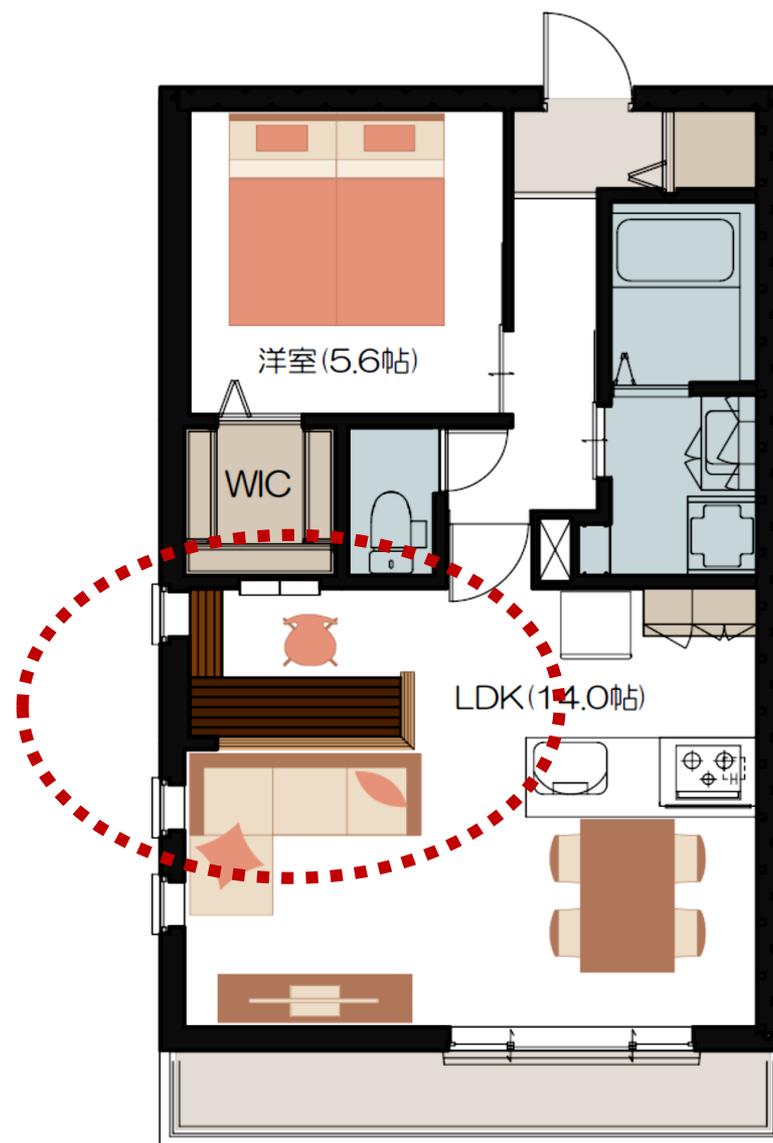


セミオープン[®]のワークスペースのあるプラン

Semi-Open Style in LDK

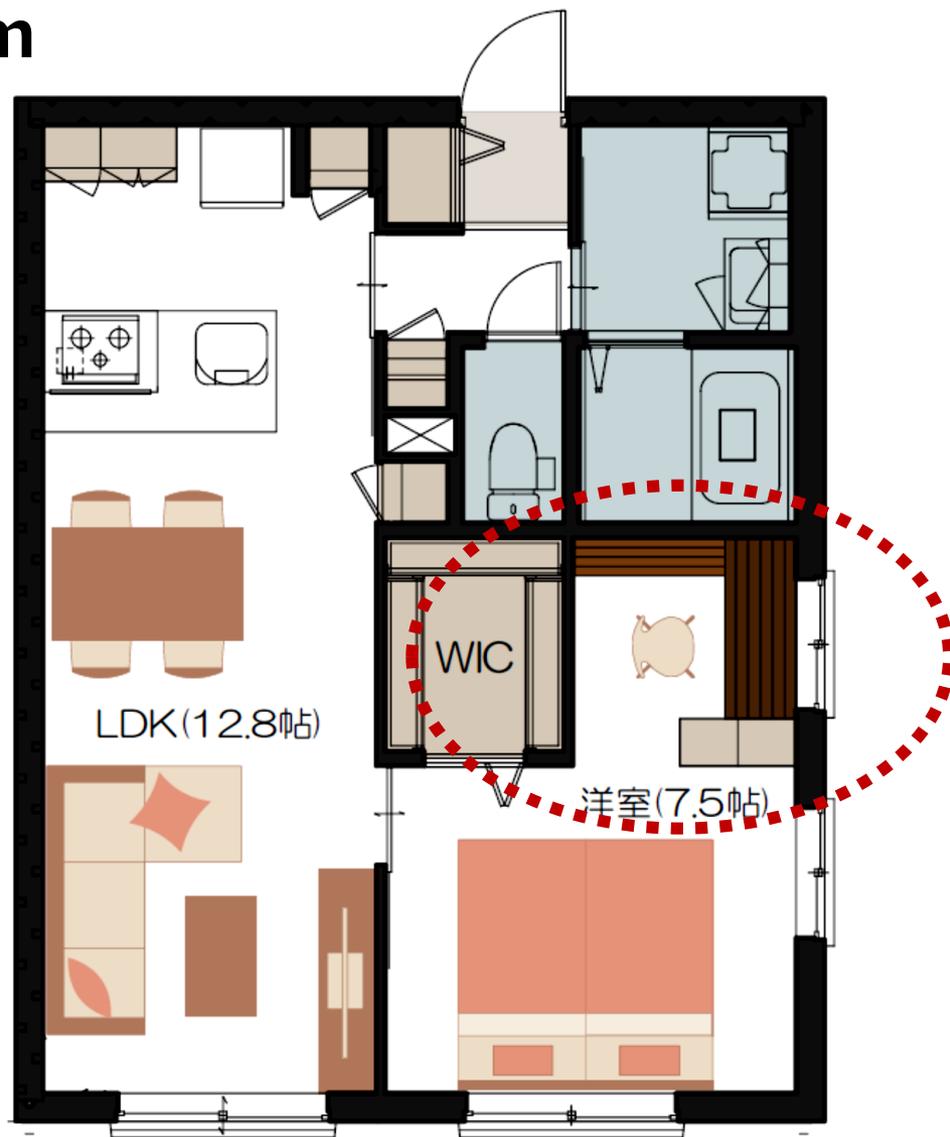


※写真はイメージです



プライベートなワークスペースのあるプラン

Private Style-in Bed Room

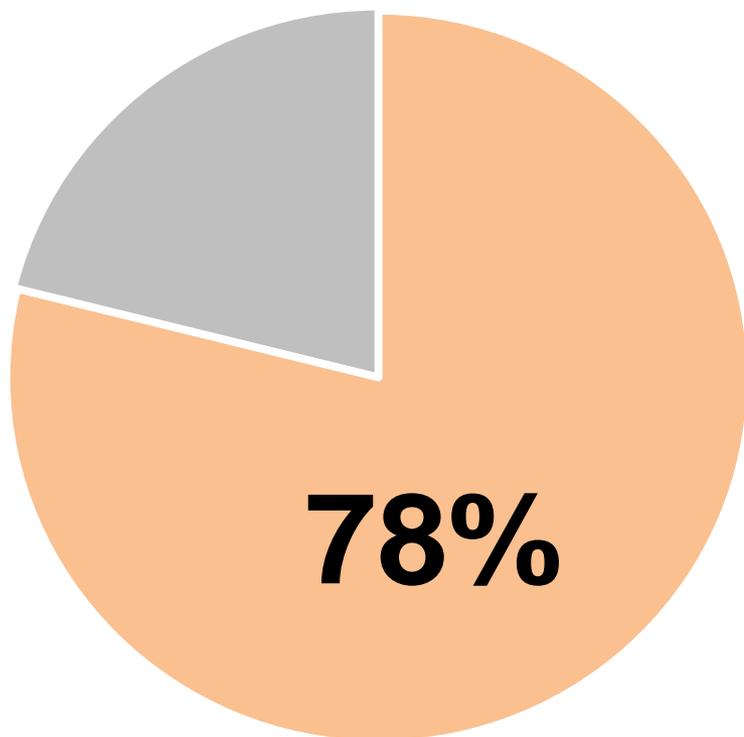


※写真はイメージです

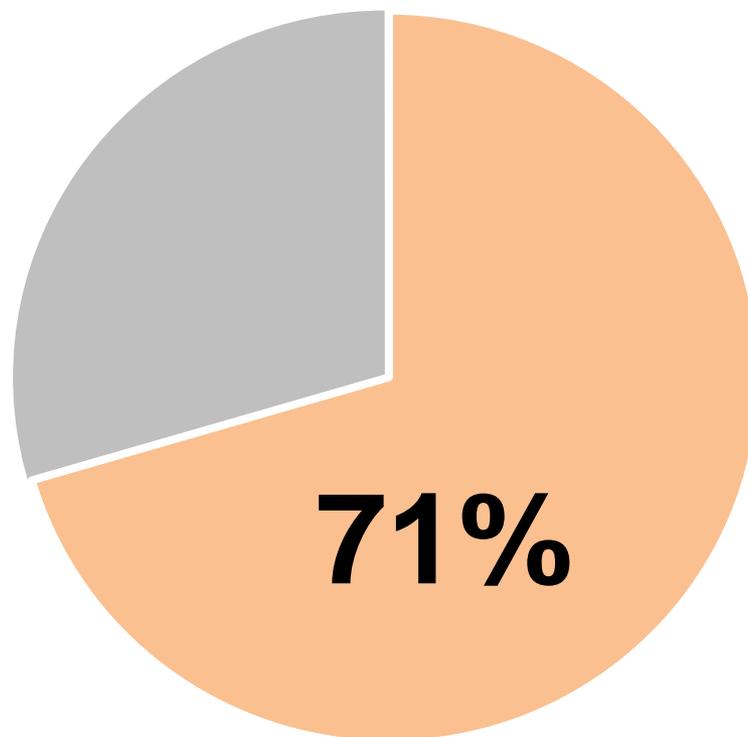
在宅ワーク実施&希望者の声

在宅ワークは部屋選びの重要な項目に

次に引越すなら、
仕事しやすい部屋を選びたい



自宅で仕事をするなら、
少し広い部屋がよい



くらしノバージョン研究所調べ 予備調査 n=1483 4択のそう思う+ややそう思うの計

まとめ：Withコロナ時代の賃貸住宅

Preコロナ**通勤**型

立地：通勤

夜間：寝るだけ、室内干し



+

Withコロナ**在宅**型

仕事空間・昼間の居心地

仕事：在宅ワーク空間とれる広さ

昼間：日当たり、風通し、断熱性

屋外空間・屋外干し

生活：キッチン充実・浴室乾燥

より**広く、設備の充実**した賃貸が求められる

くらしが変われば、住まいが変わる

