

今日はオフィス、明日はカフェ、用途に捉われないスペース利用が進む

開発段階から 可変性を組み込む

2050年の不動産・都市等の未来予想として大きく3つを挙げたいと思います。

まずは、柔軟性の高い利用・活用ができる不動産や建築物、可変性のある建築や開発が増えているであろうということです。

コロナ禍の影響もあって、リモートワークや多拠点居住など、働き方や暮らし方に変化が起きています。その変化は今後も続き、さらに多様化していくのではないかとみています。これまでのように一度入居すれば365日オフィスとして稼働するわけではなく、場合によっては1年のうち1カ月はオ

フィスを誰も利用しないというような状況も出てくるでしょう。現在も自社ビル内の応接室やマンションの駐車場を一時的に貸し出す取り組みなどが進んでいます。さらに「用途」に捉われない柔軟な利用ができる場が増えていくことを期待しています。例えば、オフィス空間として利用されない期間にはカフェとして運営されるなど、日・週・月単位で柔軟な利用ができるようになるでしょう。

また、すでにある空間の柔軟な活用に加え、建築時点で可変性を計算した開発も進むのではないのでしょうか。例えば、12年のロンドンオリンピック用に開発されたスタジアムは、上階の観客席をあえて仮設でつくることで、オリンピックの終了後は解体し、無駄に

ならないような設計がなされました。オリンピックのような国際的なイベントが開催される場合、これまで開催都市等ではホテルなどが集中的に開発さ



東京大学大学院
経済学研究科・経済学部教授
東京大学連携研究機構
不動産イノベーション研究
センター長
やながわ のりゆき
柳川 範之氏

1963年埼玉県生まれ。93年、東京大学大学院経済学研究科博士課程修了。2011年、東京大学大学院経済学研究科教授に就任（現職）。20年より東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター長（機構長）。内閣官房「新しい資本主義実現会議」委員、内閣府経済財政諮問会議民間議員等。著書は「アンラーン」(22年、日経BP社、為末 大氏との共著) など多数。

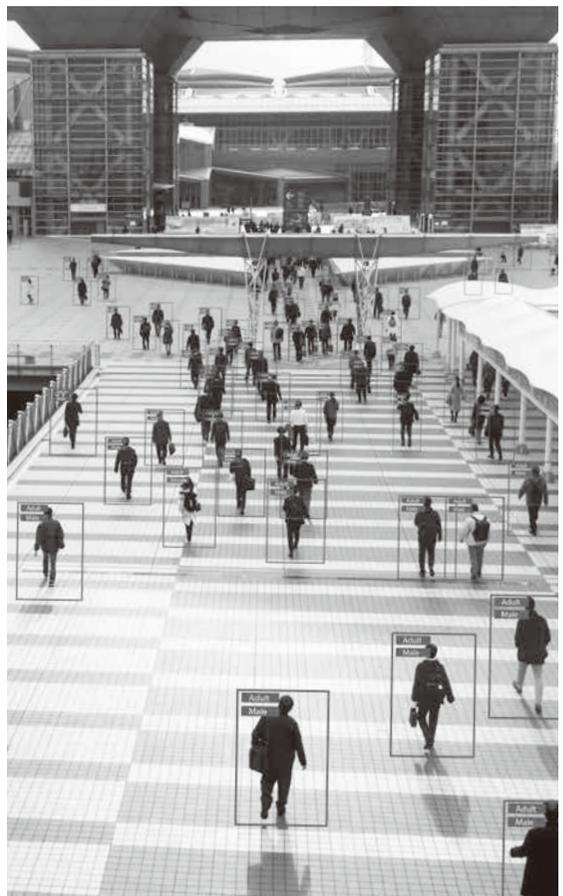


2012年のロンドンオリンピック用に開発されたスタジアムは、可変性のある設計がなされた

れてきましたが、終わった後はオーバースペックになっているという事態もあります。開発時点で可変性を計算し、組み込むことができれば、コスト削減や環境配慮にもつながります。もちろん、こうした取り組みが進むためには、法制度の改正など、行政側の対応も必要になります。

不動産は情報の集積体としての価値を持つ

2つ目は、IoTやICTなど新たな



人感センサー等の搭載などにより不動産は情報の集積体としての価値を持つようになる（写真はイメージ）

な技術の進展により不動産は情報の集積体としての価値を持つようになるでしょう。

不動産は、所有者や利用者などさまざまな属性の人が関わることから、多くの情報が集まるハコといえます。不動産と人との関係をデータ化することで、建物そのものの情報だけではなく、人の暮らし方や働き方など、さまざまな情報を得ることができます。

現時点でイメージしやすいのは、商業施設やオフィスビル等にセンサーを

設置して人流を計測し、集客等に活用する取り組み等です。ただし、特殊な装置を設置しなくても、例えば、エレベーターの稼働状況、空調の利用状況などのデータはすでに企業側が把握しているでしょう。まずは、そういった不動産に関するさまざまなデータを取りまとめ、分析することで、当該不動産やその周辺エリアにおけるユーザーの動きやニーズが見えてきます。得られた情報は、不動産業やまちづくりなどに、さまざまなサービスや企画において役立つはずです。

宅建業においても、不動産に関連する多様な情報を把握し、それらを整理して、お客さまに提供できるかが重要になっていくはずです。例えば、プライバシーを侵害しない範囲で周辺にはどのような人が住んでいるか、暮らし方をしているのかなどが挙げられます。データサイエンティストのような人材が求められるようになっていくでしょう。

日本の伝統的な 木造住宅がブランドに

3つ目は、日本の伝統的な住宅や暮

らし方が世界においてブランドになる、ということ です。脱炭素やサステナビリティなどをテーマとしたまちづくりが欧米で進められ、それが評価されていますが、そもそもその分野は日本がむしろ先進的だったのです。日本の伝統的な木造住宅は国産材を活用しながら、豊かな自然を生かし風通しの良いエコな暮らしが可能なのでした。こういった日本の環境や木造の良さをブランド化し、世界有数のエコタウンが形成されていることを期待しています。

50年は遠いようで、時間を要する都市開発などの観点で見ればすぐその未来です。不動産に関するさまざまなデータを生かしながら需要にマッチした柔軟な活用ができる開発計画によってまち並みが形成され、日本の伝統的な工法も多く採用されている。そんな未来を実現するため、今から変化が起きていくことを期待したいです。



日本はエコ先進国。日本の伝統的な住宅や暮らし方が世界ブランドに（写真はイメージ）