

国土交通省 働き方改革を支える不動産のあり方検討会(2017年12月25日)

## 検討会 説明資料

(株)ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長 中山 善夫



## Contents

1. 企業にとってのオフィスとは
  2. 働き方の変化
  3. オフィス需要の変化
  4. オフィス需要における新しい動き
  5. ストック及び供給面からみるオフィス市場の変化
- まとめ



## Profile

### 中山 善夫 (なかやま よしお)

(株)ザイマックス不動産総合研究所 代表取締役社長

1985年に一般財団法人 日本不動産研究所に入所し、数多くの不動産鑑定、コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券審査部にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。2012年12月にザイマックスグループの役員に招聘され、不動産全般に係る調査研究やグループの国内外のPR等を担当。不動産業界の次世代リーダー育成の「からくさ不動産塾」塾頭。

不動産鑑定士、CRE(米国不動産カウンセラー)、FRICS(ロイヤル・チャータード・サベイヤーズ協会フェロー)、MAI(米国不動産鑑定士)、CCIM(米国商業用不動産投資アドバイザー)。ARES教育・資格制度委員会委員、ARES証券化マスター養成講座科目責任者(102及び201)、JFMA FM推進戦略委員会委員、RICS JapanカOUNシルメンバー、早稲田大学ビジネススクール招聘講師、日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻非常勤講師。ニューヨーク大学大学院修了。

# 1. 企業にとってのオフィスとは

- 企業経営には何が必要？  
…ヒト、モノ、カネ、…情報、技術開発力

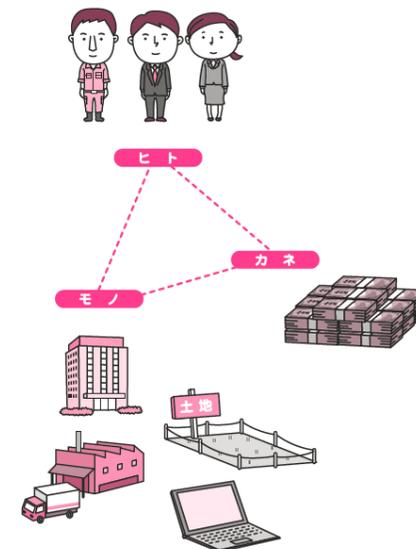
- 不動産は重要な経営資源

→ 3つに分かれる

	区分	例示
1	事業の用に直接利用されているもの	本社、支店、営業所、工場、店舗
2	事業の用に直接利用されていないが間接的に効用をもたらすもの	研究施設、研修施設、社宅、寮、福利厚生施設など
3	その他事業に関連して保有または賃貸している不動産	駐車場、遊休地など

- オフィスとはどういうところ？

- 企業不動産の中でもコア中のコア資産
- 人が働くところ、『**知的生産工場**』
- キャリアを積み上げ、夢を実現していく舞台

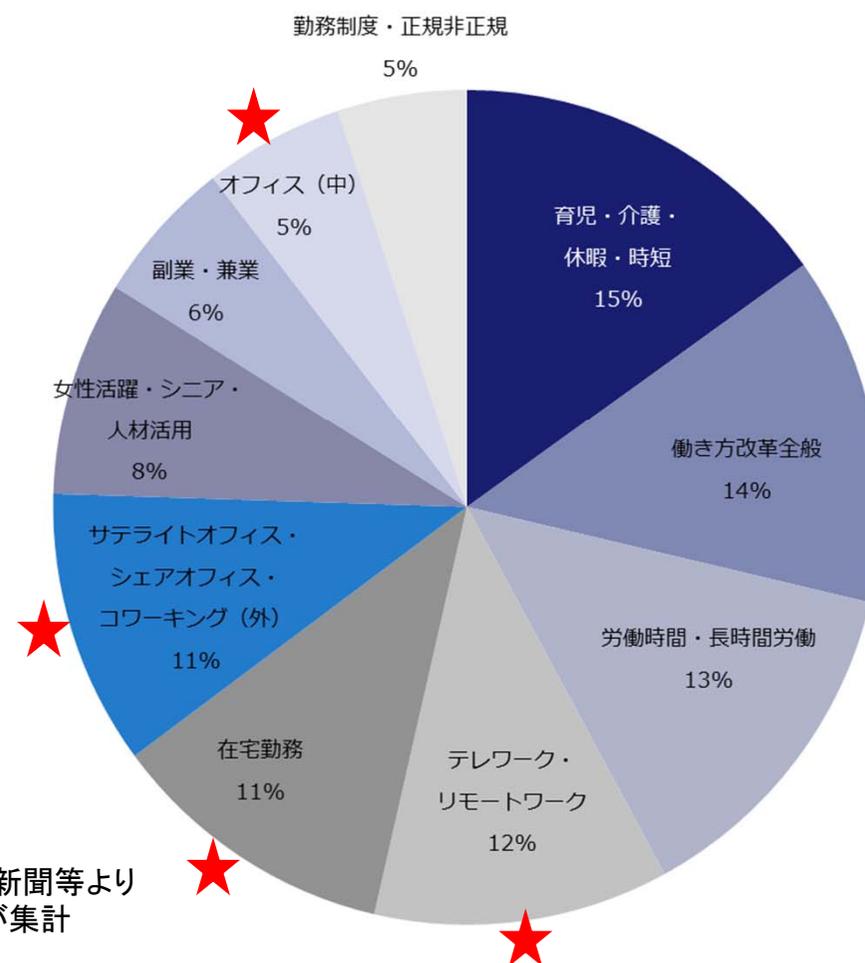


## 2. 働き方の変化

- 新聞記事からみる企業の「働き方改革」

働き方関連記事（日経新聞等）のKW（2016/4～2017/12, n=694）

- ・長時間労働是正・残業時間削減
  - ・育児、介護支援
  - ・女性活躍、シニア人材活用
  - ・副業など・・・の他
- 
- ・テレワーク、リモートワークや  
オフィス環境整備に関する  
記事も数多くみられる ★



（出所）主に日経新聞、日経産業新聞等より  
ザイマックス不動産総合研究所が集計

## (参考)働き方の変化に関する最近の新聞記事

- テレワーク最大週5日 (日本経済新聞：2016/05/04)
  - 日本マイクロソフト：就業規則を変更
- 働く場どこでもOK (日本経済新聞：2016/5/25)
  - ネスレ日本 在宅勤務を拡充 生産性向上へ進捗管理 仕事の合間に学校行事も
- トヨタ、総合職に在宅勤務 (日本経済新聞：2016/6/9)
  - 8月めど2.5万人対象 働き方多様に
- 副業60人強 (日経産業新聞：2016/06/15)
  - ロート製薬：新制度応募「社内兼務」には30人
- みずほ 男性の育休100%目標に (日本経済新聞：2016/6/18)
  - 18年度 男性の育児休業取得率を100%に。在宅勤務も導入
- 取引先にオフィス開放 (日本経済新聞：2016/6/21)
  - ヤフー 外部と連携深め、協業促す 全ての会議用スペースを外部にも開放 フリーアドレス制を採用、従業員同士の交流も深める
- 三菱UFJ銀行、在宅勤務導入 (日本経済新聞：2016/6/23)
  - 主要銀行で初、7月から本部社員などに在宅勤務導入。時差出勤も可
- クレディセゾン サマータイム実施 (ニッキン：2016/7/1)
  - 1時間早く勤務し、20時以降の時間外勤務は原則禁止
- パルコ、全社でフレックス勤務 (日経産業新聞：2016/7/5)
  - 全社に本格導入。社外で仕事をする働き方も奨励
- 勤務形態多様オフィス 千葉・流山に開設 (日刊工業新聞：2016/07/07)
  - ISパートナーズ：高スキル・経験者確保
- 化粧品・日用品、人材を確保 柔軟な働き方推進 (日本経済新聞：2016/7/10)
  - 日本ロレアル 時短、妊活を支援
  - 資生堂 在宅勤務を導入
  - コーセー 育児のための限定勤務地制度の整備
  - 花王 フレキシブル制度 (半日・週3日出勤・在宅勤務を選択可能)
  - P&G 月5日まで自宅以外での勤務可能
  - ポーラ、オルビス 職場復帰サポート手当、看護休暇を年12日支給
- 日本マイクロソフト 社外で仕事当たり前 (日本経済新聞：2016/7/15)
  - 在宅勤務制度から勤務する時間帯や場所の制限がない 「テレワーク制度」に移行。フレックスタイム制度のコア時間を廃止
- 座席自由、働き方柔軟に (日経産業新聞：2016/07/29)
  - P&Gジャパン：新社屋へ移転 原則、全社員にフリーアドレス席

## (参考)働き方の変化に関する最近の新聞記事～続き～

- 短時間勤務で育児支援拡充 (日本経済新聞：2016/08/02)
  - ・ 昭和シェル石油：短時間勤務を小学3年生まで延長  
対象は男女全ての社員
- 不妊治療休暇 導入 (日本経済新聞：2016/08/06)
  - ・ トヨタ：来月1月メド 少子化対策に力
- りそな銀行・近畿大阪銀でフリーアドレス導入 (日経産業新聞：2016/8/12)
  - ・ 共通の本部オフィスに座席を固定しない「フリーアドレス」を導入  
銀行間の壁を越えたコミュニケーション活性化、スペースの有効利用
- 副業で経験 私も受注者 (日経産業新聞：2016/09/13)
  - ・ クラウドワークス：副業容認 アプリの不便さ改善に繋げる
- 基幹業務に時短社員 (日本経済新聞：2016/09/19)
  - ・ リクルートホールディングス：成果など反映し昇給も
- 週休3日制検討 (日本経済新聞：2016/09/25)
  - ・ ヤフー：全従業員対象に検討 柔軟な働き方の導入で優秀な人材の確保に
  - ・ ファーストリテイリング：転勤のない地域正社員に導入済み
- サテライトオフィス好評 (ニッキン：2016/11/04)
  - ・ 日本生命保険：働きやすい環境を整備 通勤時間、往復120分短縮
- 在宅勤務 定着へ制度充実 (日本経済新聞：2016/11/29)
  - ～人材つなぎ留め～
    - ・ 味の素：管理職に義務付け
    - ・ 川崎重工業：全職場の総合職で
- 残業ゼロでも時間外賃金 (日経産業新聞：2017/01/06)
  - ・ トーコンホールディングス：月30時間分を支給、効率的な労働に報い
- 週休3日広がる 導入企業8% 10年で3倍 (日本経済新聞：2017/01/19)
  - ～大手に続き地方でも～
  - ・ 日本KFCホールディングス：2016年度から週3日休める「時間限定社員」  
導入
- インターバル制 導入機運 (日本経済新聞：2017/01/21)
  - ～退社→出社に一定時間確保 長時間労働を是正～
  - ・ ユニ・チャーム：2017年から採用、8時間以上休息するよう義務付け
  - ・ 三井住友信託銀行：昨年12月から導入 最低9時間の休息が義務
  - ・ いなげや：2017年中に従業員約1万人対象  
10～12時間の休息を確保できるように
- テレワーク導入 (日刊工業新聞：2017/01/23)
  - ・ 三越伊勢丹ホールディングス：バイヤー対象  
フレックスタイムとの併用も視野に
  - ・ イオンスーパーセンター：2016年春から店長の在宅勤務容認
  - ・ パルコ：2017年3月から在宅勤務制度を導入予定
- 残業ゼロへ1000億円投資 (日本経済新聞：2017/01/25)
  - ・ 日本電産：工場自動化や人材育成

## (参考)働き方の変化に関する最近の新聞記事～続き～

- 副業人材、サイバー系が採用 (日本経済新聞：2017/1/31)
  - ・サイバー・バズ：副業として同社で働く人の採用を始めた。  
本社機能も含めて全職種で募集。
- 在宅勤務導入広がる キッコーマン全社員 カルビー上限撤廃 (日本経済新聞：2017/2/4)
  - ・キッコーマン：社員約1300人を対象に在宅勤務制度を導入、  
月4回まで取得。
  - ・カルビー：オフィス以外で働くことができるテレワーク制度で、  
週2日までと定めている上限日数を4月以降撤廃する方針。  
仕事と育児・介護両立を支援。
- リクルート住まいカンパニー 社外勤務、カフェ代負担 (日本経済新聞：2017/2/20)
  - ・リモートワークを導入、1日4回分まで飲食代を負担。1回の上限は税別  
500円。優秀な社員の定着率を高める狙い。
- 三菱地所、3分の1を共用部 野村不、本社に試行スペース (日経産業新聞：2017/2/24)
  - ・三菱地所：17年度後半に移転する新本社の3分の1を共用部にし、  
時間や場所に制約されずに働けるオフィスのモデルに。
  - ・野村不動産：本社が入るビルに新たな働き方を試す実験スペースを開設。
- 全社員に在宅勤務制度 回数制限なし (日本経済新聞：2017/2/28)
  - ・富士通：オフィス以外で仕事ができるテレワーク制度を4月に導入する。  
全社員3万5000人が対象で、国内では最大規模の導入。
- 子育てと両立 保育所付きシェアオフィス拡大 (日本経済新聞：2017/3/8)
  - ・オクシイ：世田谷区で「マフィス馬事公苑」を運営する同社が横浜市進出。
  - ・キャリア・맘：自前の拠点を多摩地域に設け、  
女性の再就職などを支援する。
- レノボ・ジャパン 800人テレワーク・デー (日刊工業新聞：2017/3/10)
  - ・国内レノボグループ4社は、約800人が一斉に参加するテレワークデーを  
実施。多様な働き方を促すとともに、災害時の働き方を検証。  
2016年から無制限にテレワークを実施できる制度を導入。
- 基幹システム開発 会津若松に移管 (日経産業新聞：2017/3/14)
  - ・アクセンチュア：基幹システム開発など一部事業を首都圏から福島県会津  
若松市に移す。同社は地方に事業を分散させることが優秀  
人材の確保につながると見込んでいる。
- 個人席撤廃、共有式 在宅勤務に目標回数 (日本経済新聞：2017/3/23)
  - ・SCSK：在宅勤務を導入している部署で個人の座席を撤去、代わりに自由に  
座れる共有席、他から邪魔されず1人で仕事に没頭できる集中席。  
月に3、4回は在宅勤務の目標。17年度以降は在宅勤務中の光熱費の  
手当を厚くするなどさらに後押し。
- テンプレHD 住宅地で働けるテレワーク拠点 (日本経済新聞：2017/3/23)
  - ・4月にさいたま市浦和区で始め、3年で5拠点の開設を目指す。  
育児や介護で就業時間や場所に制限がある社会人に提供。
- 麒麟HD、インターバルを試験導入 (日本経済新聞：2017/3/28)
  - ・退社時刻から翌日の始業時刻まで、最低11時間の間隔を空けることを原則  
とする。業務への影響などを確認し、2018年からの本格導入を検討。

## (参考)働き方の変化に関する最近の新聞記事～続き～

- テレワーク制度 森永製菓が4月から導入 (日本経済新聞: 2017/4/4)
  - ・ 正社員約1000人に自宅などオフィス以外での勤務を認めるテレワーク制度を導入。合わせて現行のフレックス勤務制度からコアタイムを撤廃する。
- フレックスや在宅勤務導入 生産性向上へ (ニッキン: 2017/4/7)
  - ・ 日本取引所グループ: 16年度スタートの3年の中期経営計画で「働き方改革」の実践を明記。フレックスタイム制を導入しこれまでに全社員の約7割が利用。全社員を対象に理由を問わず利用できる在宅勤務制度も開始。
- NTTドコモ、出退勤を柔軟に 在宅も拡充 (日本経済新聞: 2017/5/18)
  - ・ フレックスタイム制の対象者を本社勤務の社員5600人に広げたほか、在宅勤務が利用できる日数を増やした。
- NEC系、全社員5000人テレワーク対象 (日本経済新聞: 2017/5/24)
  - ・ NECネットエスアイ: テレワークを全社員5000人対象に7月から始める。自宅や全国80カ所の契約オフィスなどで勤務、利用回数制限なし。
- 佐川急便が週休3日制 兼業も容認 (日本経済新聞: 2017/6/6)
  - ・ 正社員のトラック運転手に週休3日制を導入。給与水準は週休2日制の場合と同程度、休日は他の仕事との兼業も認める。深刻な人手不足の解消につなげる。
- メタルアート 固定席廃止、部署の垣根なくす (日刊工業新聞: 2017/6/22)
  - ・ 繁忙期に各部署が相互に支援する仕組み。部署間の垣根をなくす意識を変えることで、1人あたりの生産性を高める狙い。
- 管理職対象 テレワーク月1回義務化 (日経産業新聞: 2017/7/3)
  - ・ 損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険: 6月から、約3000人の社員を対象にテレワーク制度を導入。全社員12月までに1回以上のテレワーク実施、管理職には毎月1回以上のテレワークを義務付けた。
- コールセンター大手 TMJ、800人正社員化 (日経産業新聞: 2017/7/7)
  - ・ 2018年4月に人事制度を改定し「職種・地域限定正社員」の適用範囲を拡大、新たに800人が正社員に加わる。離職防止と新規職員の獲得につなげる。
- 「休み方改革」職場一斉 人材確保策、有給促す (日本経済新聞: 2017/7/10)
  - ・ セブン&アイHD: 主要8社で部署ごとの一斉休業を促す通達をだした。
  - ・ 住友林業: 今年から顧客への営業をしない定休日を年4日増やす。
- プレ金にコアタイム撤廃 自由勤務制を試験導入 (日刊工業新聞: 2017/7/11)
  - ・ 石油資源開発: 月末の金曜日にコアタイムを撤廃し、自由に勤務できる制度を試験的に導入。従業員は月に定められた総労働時間を満たすことを前提に、有給休暇を申請しないで実質的な休日を取得できる。大手企業では初めて。
- 保育料補助や在宅勤務 育児離職防げ (日本経済新聞: 2017/7/27)
  - ・ メルカリ: 認可外と認可の保育料の差額を全額補助する制度を5月に導入。育児休業を取る女性社員はもちろん、妻が出産した男性社員も取得できる。

## (参考)働き方の変化に関する最近の新聞記事～続き～

- インターバル制 我が社にも (日本経済新聞：2017/7/31)
  - ・ヤマト運輸：退社から入社まで最低10時間以上空ける制度を導入
  - ・ゼンショーホールディングス：一部店舗で実験を始める。  
制度の導入で労使が合意。
- アサヒビール 年間労働時間を削減 (日刊工業新聞：2017/8/9)
  - ・2018年から年間の所定労働時間を現在の1837時間30分から1815時間に短縮するほか、テレビ会議などの有効活用で“出張の伴わない会議”を推進、移動時間削減や意思決定の迅速化を図る。  
在宅勤務制度も改正。
- 日本航空 休暇先でテレワーク 帰省、旅行余裕もって (日刊工業新聞：2017/8/9)
  - ・7月に、休暇先でのテレワークを認める制度「ワーケーション」を導入した。
- クレディセゾン 全従業員、正社員に (日本経済新聞：2017/8/11)
  - ・9月、授業員の雇用形態を正社員に一本化する。パート社員ら約2200人が対象で、「同一労働・同一賃金」を先取りし、人材確保につなげる。
- 東武鉄道がサテライトオフィスを期間限定開設 (日刊工業新聞：2017/8/22)
  - ・2018年2月までの期間限定で埼玉県、神奈川県の計3カ所にサテライトオフィスを開設する。厚生労働省の「仕事と子育てを支援するサテライトオフィスのモデル事業」に参画。
- トランスコスモス コールセンター業務、私用スマホで (日経産業新聞：2017/8/23)
  - ・オペレーターが自分のスマホのチャットアプリを使って問い合わせに対応するシステムを構築した。オペレーターは自由な時間、場所で仕事ができ、育児や介護などで長時間勤務や通勤が難しい人も空いた時間に働ける。
- 住友電工、生産現場を除き 社員3000人にテレワーク (日刊工業新聞：2017/8/31)
  - ・2018年度までに生産現場を除く全社員がテレワークを利用できるようにする。在宅勤務制度を拡張し、特別な理由がなくてもテレワークを利用可能に。17年度からは、サテライトオフィスを東京と大阪で1カ所ずつ利用できるようにした。
- 日立システムズ サテライトオフィス利用 (日刊工業新聞：2017/8/31)
  - ・サテライトオフィスの利用を全社員に範囲を拡大。さらに、全社的なテレワーク導入に向けた検討や、テレビ会議専用スペースの設置なども始める。
- 働き方改革 リフレッシュ・成長促す (日本経済新聞：2017/9/6)
  - ・エンファクトリー：専業禁止を掲げて、社員に副業を推奨する。  
経営者マインドを育てるために副業は制限なし、社員約20人のおよそ半数が実際に副業を持っている。
  - ・ロックオン：年1回連続9日の休暇を取る「山ごもり休暇」を全社員に義務付け。休暇中は連絡を禁止し、リフレッシュに集中。
- 大手生損保 柔軟な働き方広がる (ニッキン：2017/9/8)
  - ・第一生命保険：7月末から町田支社内でサテライトオフィスを試行。
  - ・東京海上日動火災保険：10月からテレワークの対象を全社員約1万7千人に広げる。
  - ・三井住友海上火災保険：16年10月に全社員に専用パソコンを配備して自由な働き方を実践し、これまでに1千人以上が利用。
- 19年めど 帝人、在宅勤務を拡大 (日刊工業新聞：2017/9/8)
  - ・本社勤務の全事務系社員約2500人に対象を広げる方針。  
2019年までの就業規則改定を検討している。

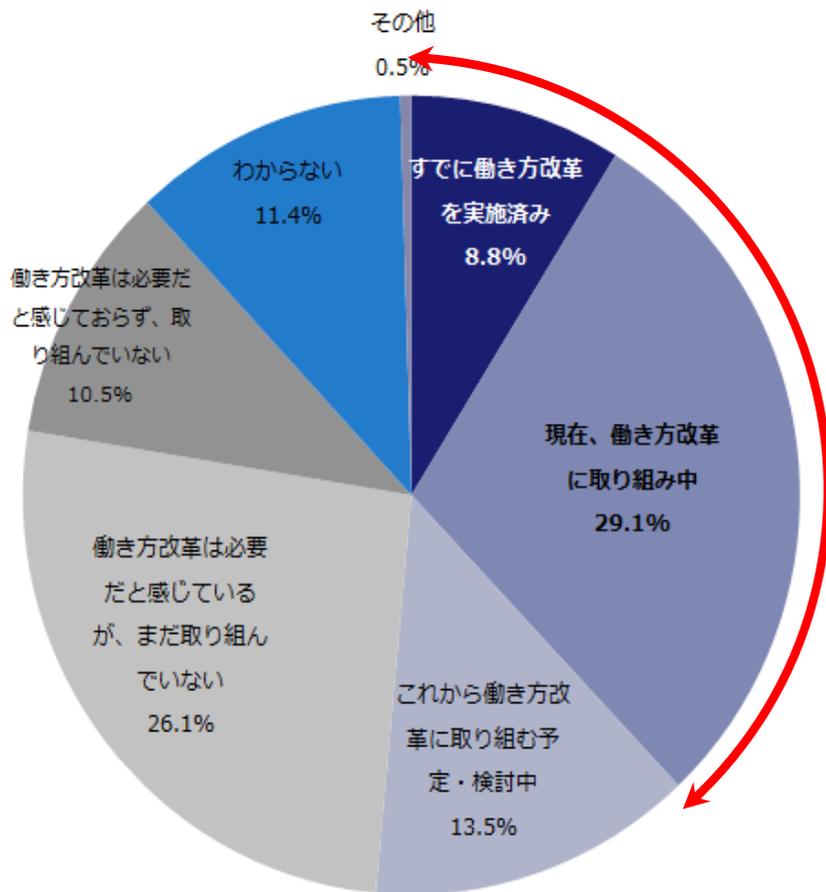
## (参考)働き方の変化に関する最近の新聞記事～続き～

- 介護離職 防止策を拡充 (日本経済新聞：2017/9/27)
  - ・ 第一生命：介護休業について730日を上限に回数無制限とする制度を整備。
  - ・ 明治安田生命保険：2016年春に介護休業を通算1年から2年に拡大。
  - ・ 日立製作所：16年春から介護休業（同1年）のうち9カ月は給与の5割を支給する。
  - ・ パナソニック：介護休業の期間中、6カ月は基準内賃金の7割、それ以降は4割支給する制度を整備した。
- 三菱UFJモルガンスタンレー証券 本社全社員に在宅勤務導入 (日本経済新聞：2017/9/30)
  - ・ 昨年4月に裁量労働制を導入後、働き方改革の一環として12月に在宅勤務を試験導入し、効果が大きいと判断。
- ソフトバンク、副業解禁 (日経産業新聞：2017/10/13)
  - ・ 11月から約1万7千人の全社員を対象に、副業を解禁する。会社による許可を前提とし、副業や他社との交流によって新規事業や既存事業の活性化につなげることを狙う。そのほか、サテライトオフィスの導入なども新たに進める。
- トヨタ、残業代保証17万円支給 (日刊工業新聞：2017/10/16)
  - ・ 主任級を対象に、残業代に相当する固定額（毎月17万円：約45時間の残業代に相当）の手当を支給することで、裁量労働に近い働き方を促す新制度を12月に導入する。45時間超過の残業代も支払う。残業時間が短いほどメリットのある制度として、働き方改革や生産性の向上につなげる。
- 日立製作所、都内にサテライトオフィス (日刊建設工業新聞：2017/10/16)
  - ・ 働き方改革を全社に浸透させる取り組みの一環として、サテライトオフィス「@Terrace」を東京建物八重洲ビルに開設する。本年度内に首都圏近郊の30カ所にサテライトオフィスを増設する計画。
- 東急コミュニティー 定年65歳に延長 (住宅新報：2017/10/24)
  - ・ 技術員約1200人を対象に定年を60歳から65歳に延長。技術力継続確保と経験豊かなベテラン技術員のノウハウを継承させ、多様な働き方を支援する。
- 大日本住友製薬 在宅勤務半数が対象 理由は問わず (日経産業新聞：2017/10/24)
  - ・ 2016年に育児や介護が必要な一部社員を対象に在宅勤務制度を取り入れたが、利用した社員の生産性が向上するケースが多いと判断し、対象を全社員の5割にあたる約1800人に拡大。
- SGホールディングス テレワーク導入 (日刊工業新聞：2017/11/6)
  - ・ SGホールディングスは2018年4月から、事務・企画職の約150人を対象にICTを活用した在宅勤務やモバイルワークなどのテレワークを導入。作業の場所は原則問わず、給与や評価は会社での勤務と同様とする。
- 女性社員の提案、職場全体で実験 (日本経済新聞：2017/11/15)
  - ・ ファミリーマート：育児などと両立しやすいと女性が考える働き方を、各部署で4週間実践。成果のあった取り組みは制度化も検討し、女性社員の定着率アップや採用拡大につなげる。
- 長時間勤務防止・健康増進 伊藤忠エネクス開始 (日刊工業新聞：2017/11/23)
  - ・ 会食・飲み会を22時までとするほか、時間外勤務については夜型残業から早朝出社に転換するように促す。有給休暇の取得率の目標を8割以上に定めた。体格指数「BMI」で25未満の社員の割合目標を8割以上に設定。

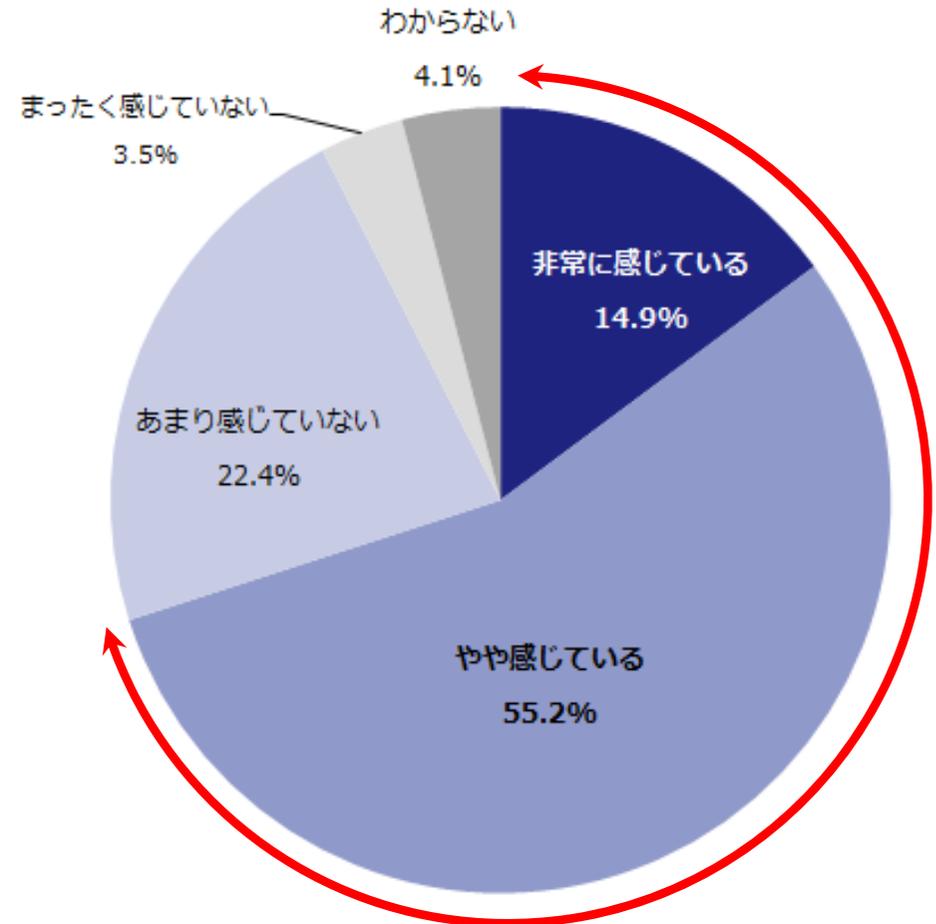
## 働き方改革への取り組み実態

- 約4割の企業が既に働き方改革の実施済みもしくは取り組み中である。
- そのうちの約7割が働き方改革の効果を実感している。

働き方改革への取り組み実態(単一回答、n=1,294)



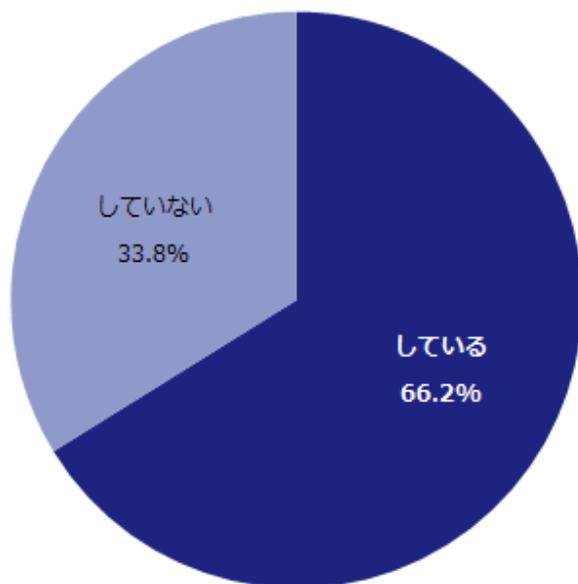
働き方改革の効果実感(単一回答、n=491)



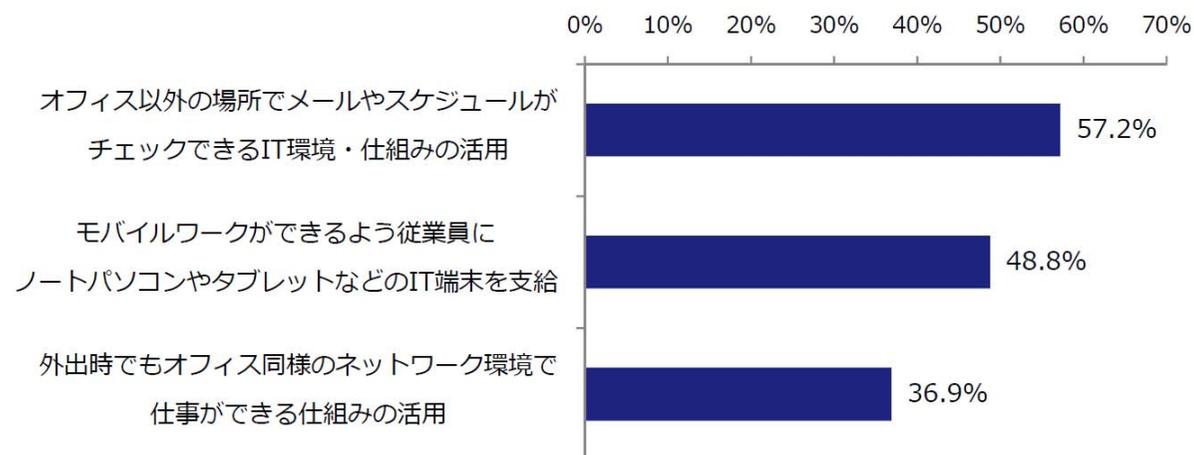
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

## ➤ 働き方革命の背景にはICTの進歩がある

テレワーク支援のためのICT投資(単一回答、n=1,294)



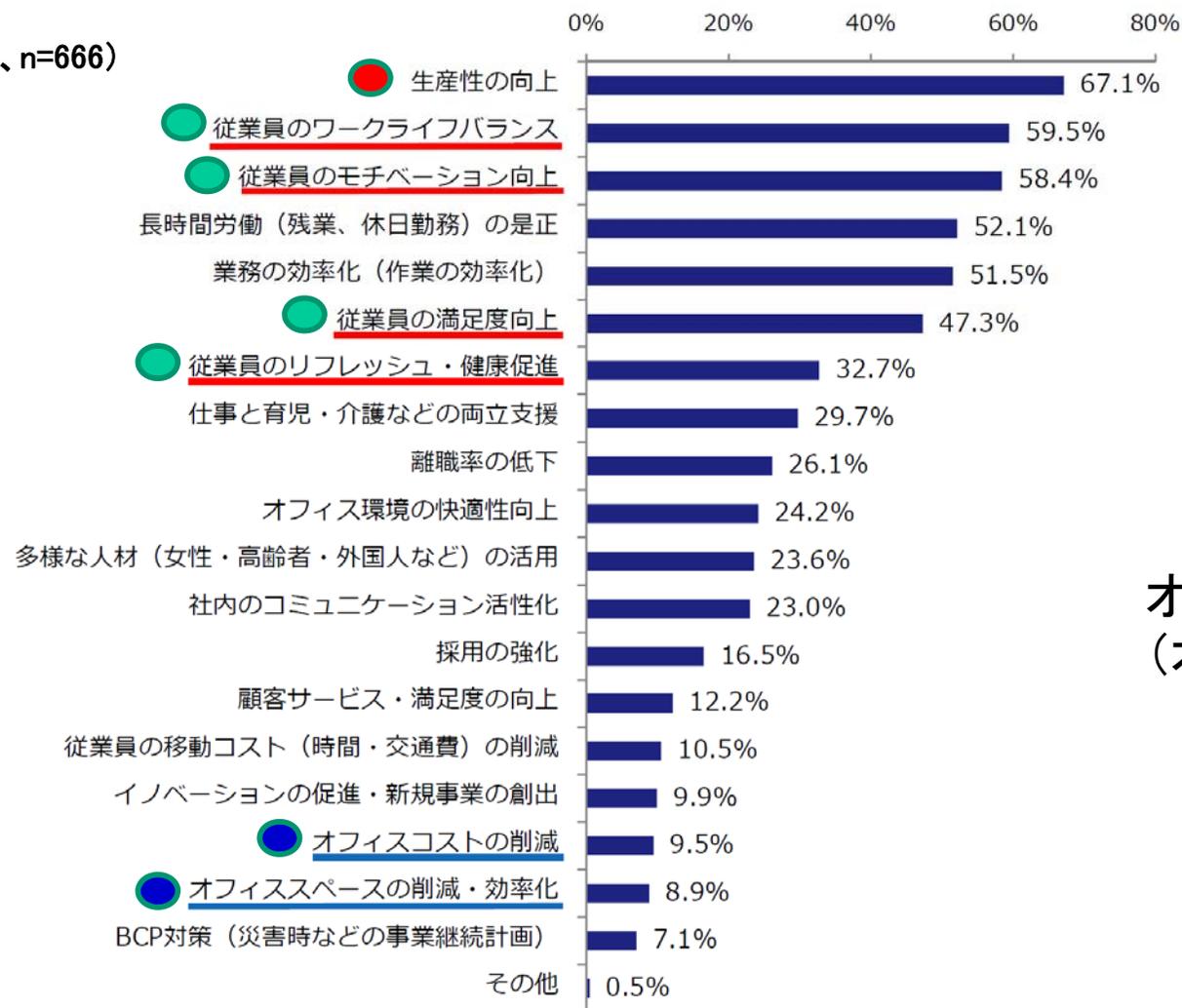
ICT投資の内容(単一回答、n=1,294)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

- 働き方改革に取り組む目的は、「生産性の向上」が最も多い。  
従業員の満足度の向上に関連する項目も上位の理由。

働き方改革の目的(複数回答、n=666)



①生産性の向上

②従業員の満足度の向上

↓  
オフィスに求める要素  
(オフィス選び)にも影響

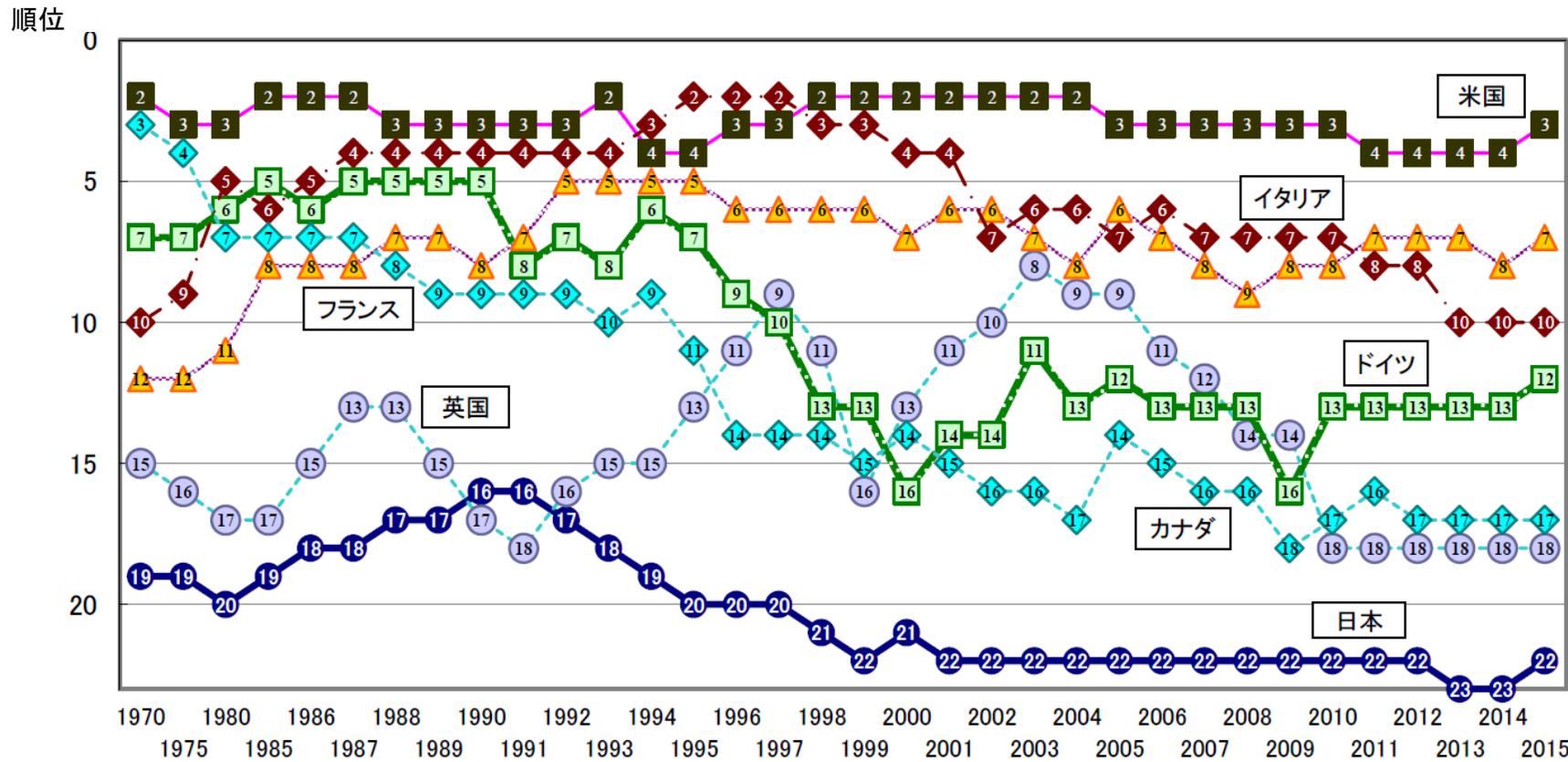
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

# ① 生産性の向上

- 生産性の向上は日本経済にとって重要な課題である。

⇒日本の生産性は先進国7か国の中でも最下位

⇒2016年6月に閣議決定された「ニッポン一億総活躍プラン」でも「生産性革命」が掲げられている。



(出所)日本生産性本部「労働生産性の国際比較2016年度」(2017年8月)

- 生産性の向上の意味

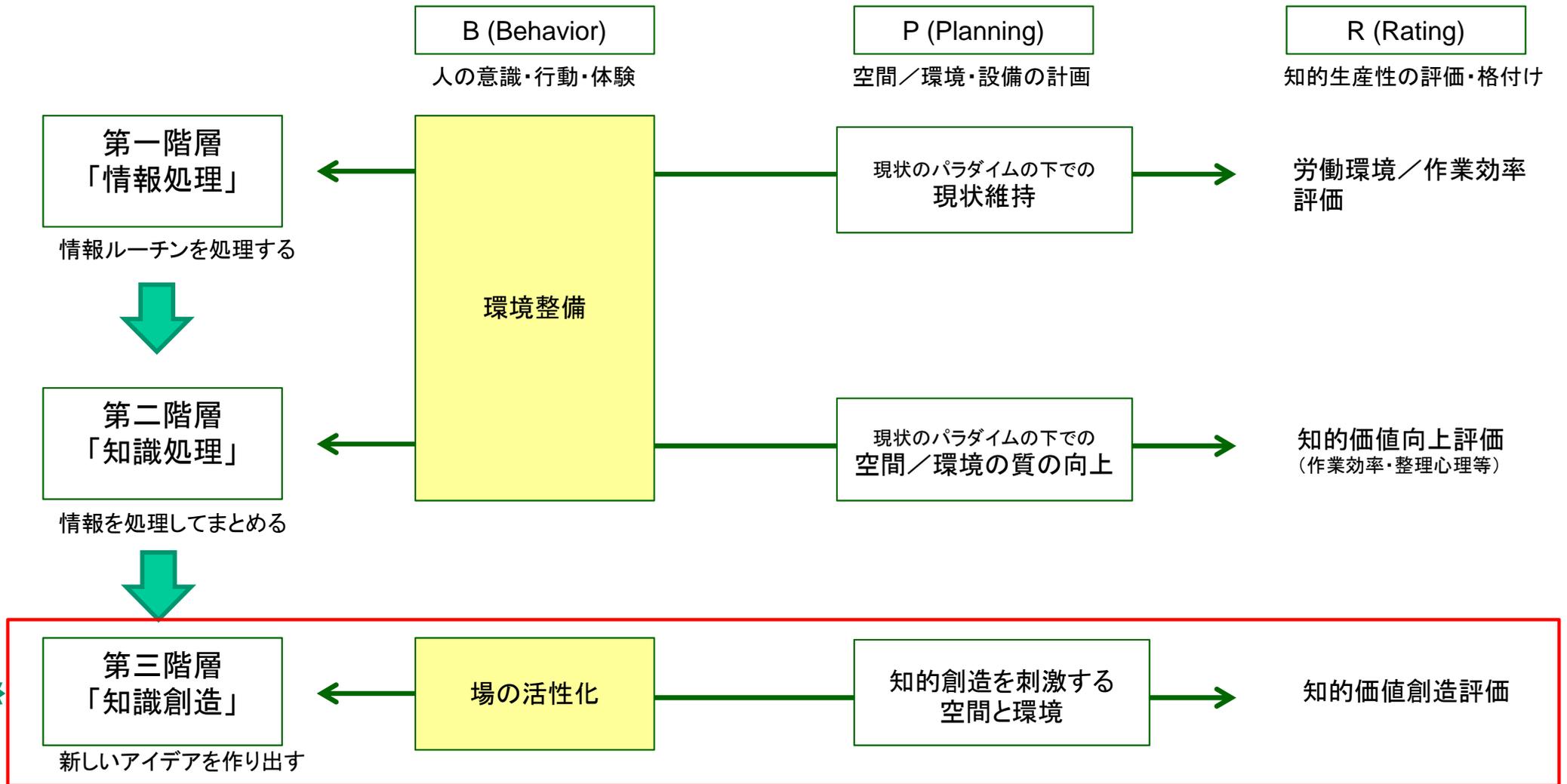
- 製造業については？

- ・・・技術革新などで生産性が大きく向上した。例えば、技術進歩による製造ラインの進化、海外への生産拠点移転(例:安い労働力や原材料費)

- 一方、サービス業はどうか？

- ・・・もっぱらサービス業は人に頼っており、機械化しにくい。したがって、すぐに生産性を向上することが難しい。サービス業の場合、安く多く作るのではなく、より付加価値の高いことが要求される。いわば知的生産性の向上がポイントとなる。ITもサポートしてくれるだろうが、サービス業の場合、人が主役となる。企業にとっては、いい人材を採用し、その能力が最大限に発揮できる環境作りが大切である。

## 知的生産性の3階層

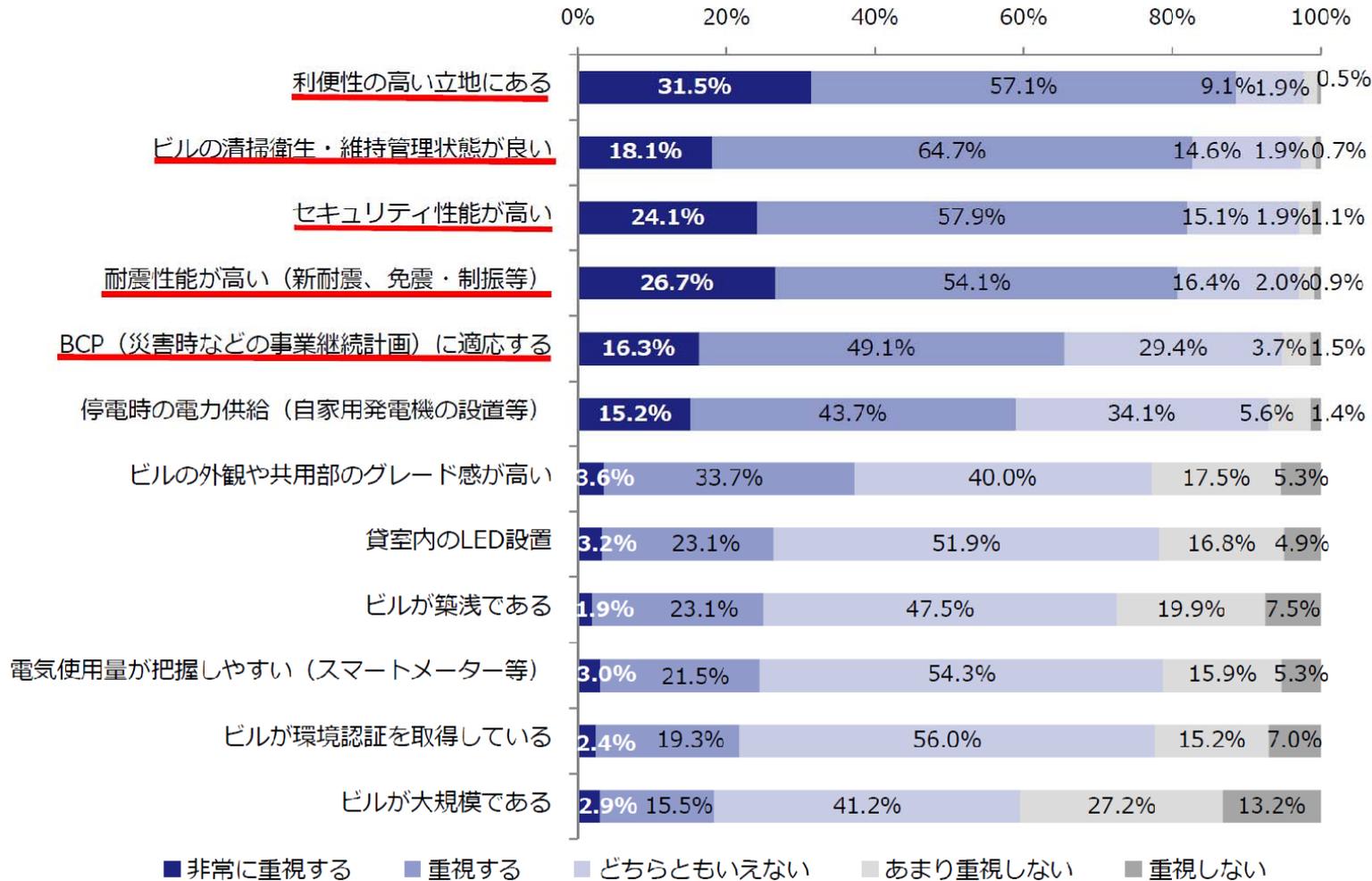


(出所) (一財) 建築環境・省エネルギー機構／知的生産性研究コンソーシアム「知的創造のためのワークプレイス計画ガイドライン」

## ② オフィスに求める要素(オフィス選びの基準)

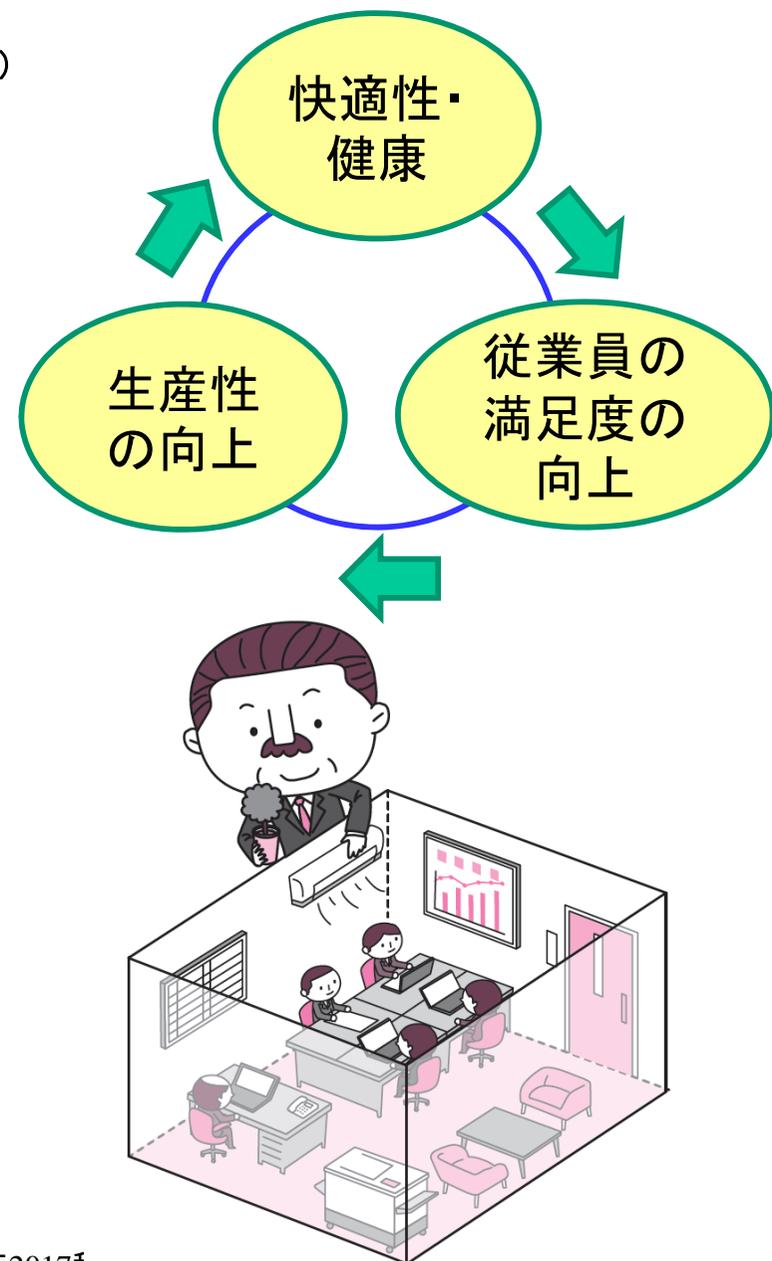
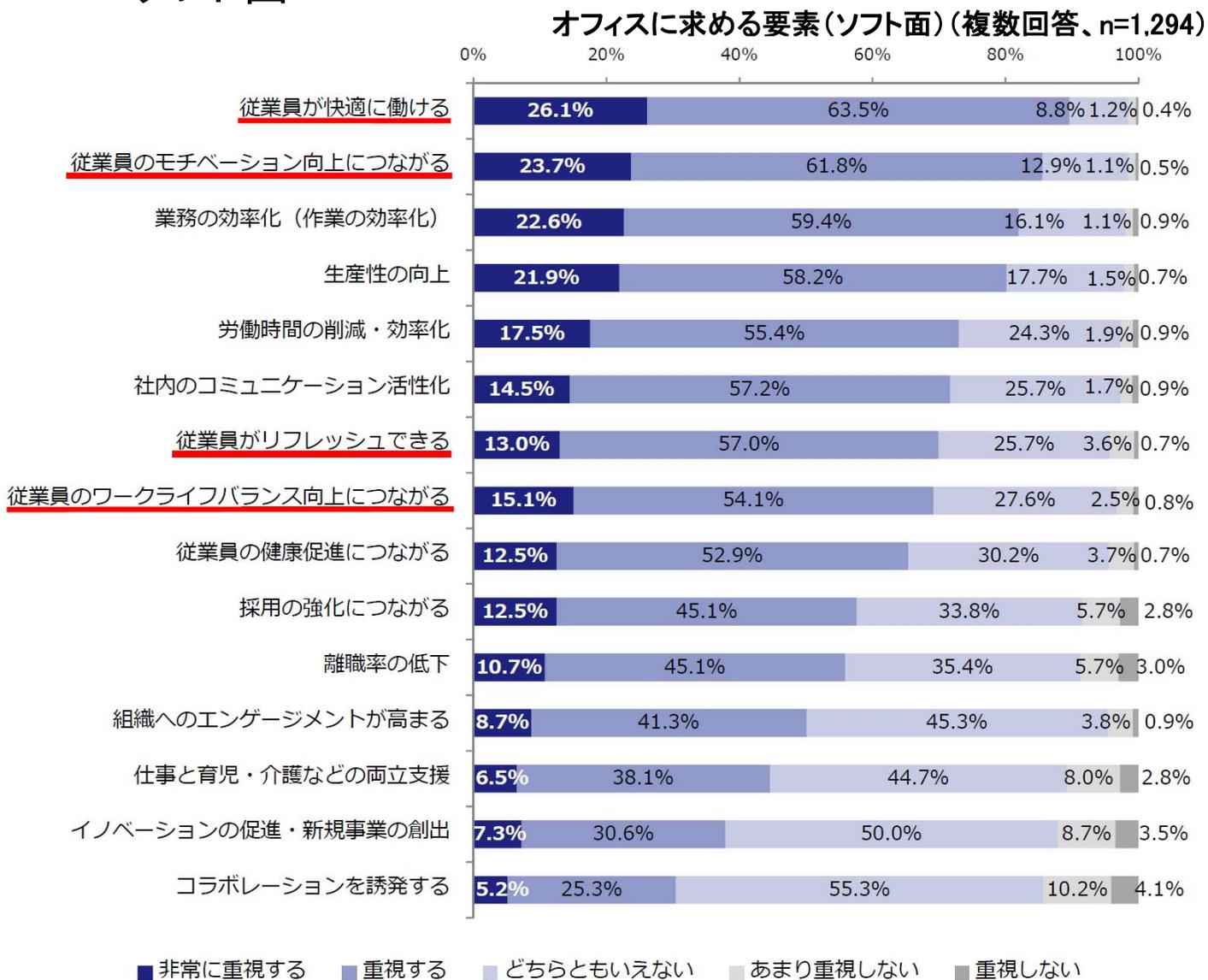
### ・ハード面

オフィスに求める要素(ハード面)(複数回答、n=1,294)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

# ・ソフト面

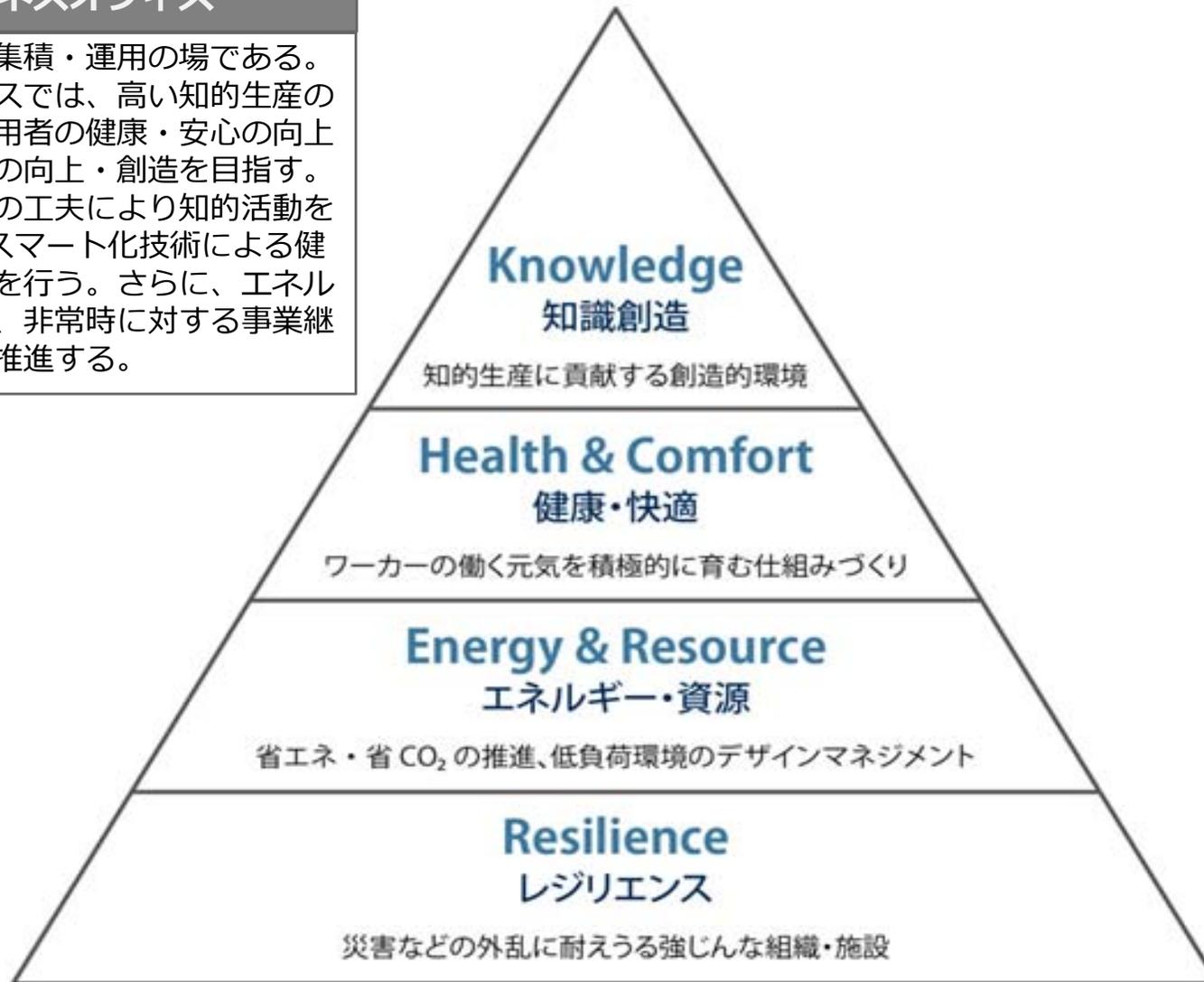


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017」

# スマートウェルネスオフィス

## スマートウェルネスオフィス

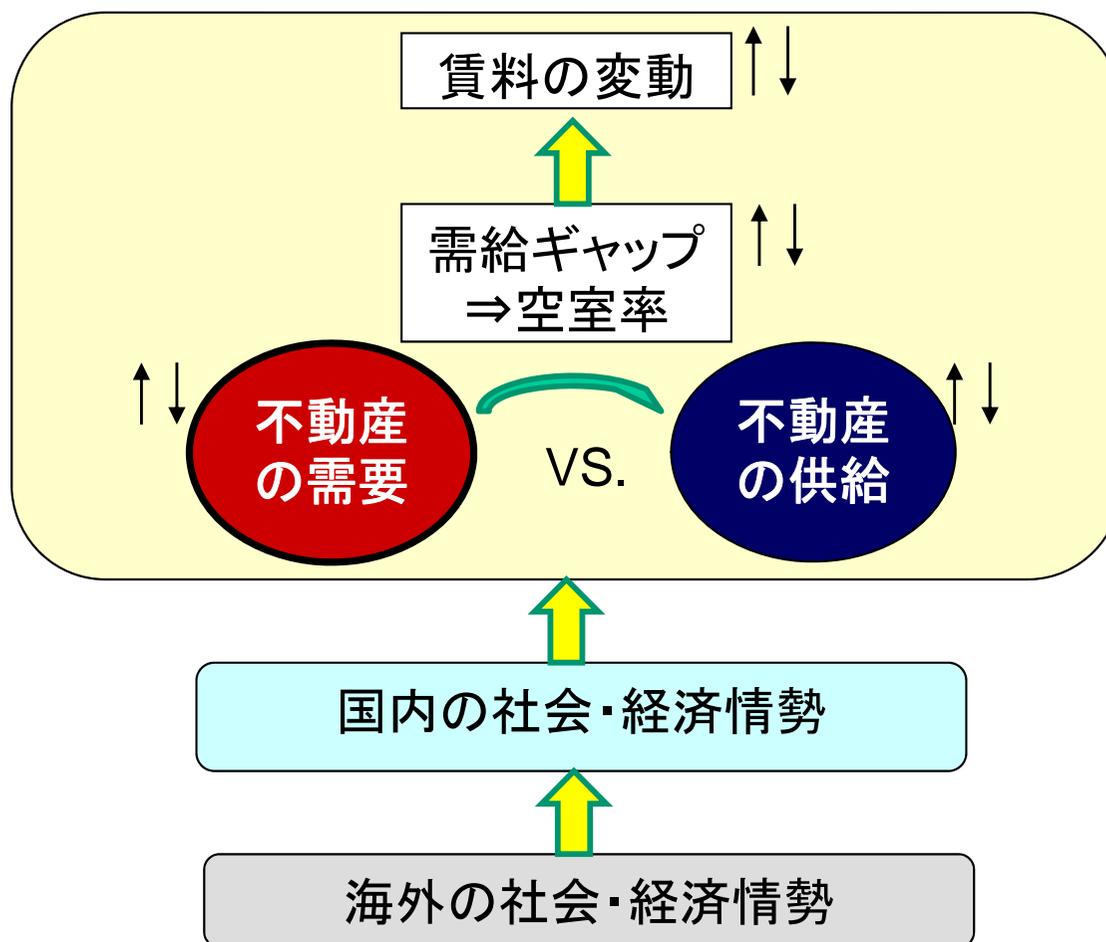
オフィスは知的生産資源の集積・運用の場である。スマートウェルネスオフィスでは、高い知的生産の場を実現するとともに、利用者の健康・安心の向上を積極的に図り、資産価値の向上・創造を目指す。そのため、計画・使い勝手の工夫により知的活動を活性化し、ICTを活用したスマート化技術による健康・快適など環境面の改善を行う。さらに、エネルギー・資源利用の効率化と、非常時に対する事業継続のためにレジリエンスを推進する。



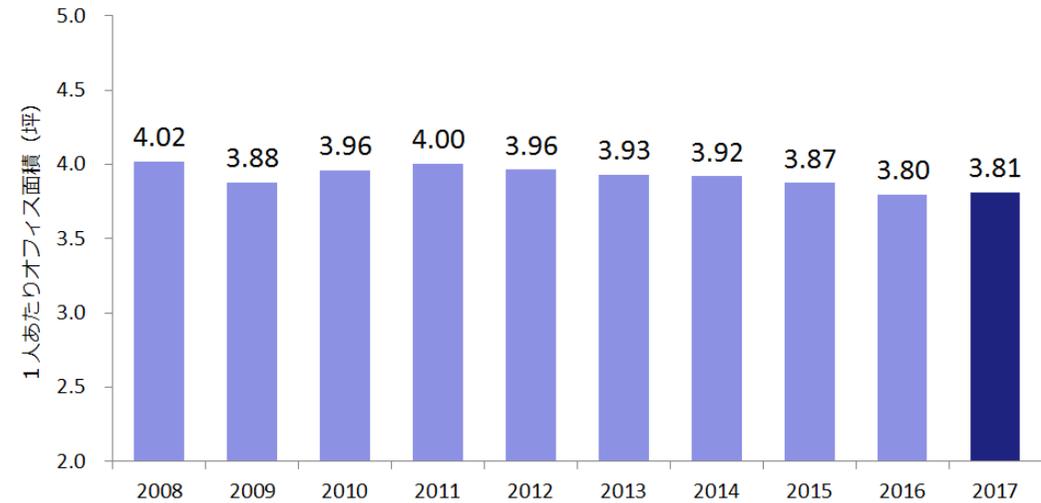
(出所) (一財) 建築環境・省エネルギー機構 / 知的生産性研究コンソーシアム「知的創造のためのワークプレイス計画ガイドライン」

### 3. オフィス需要の変化

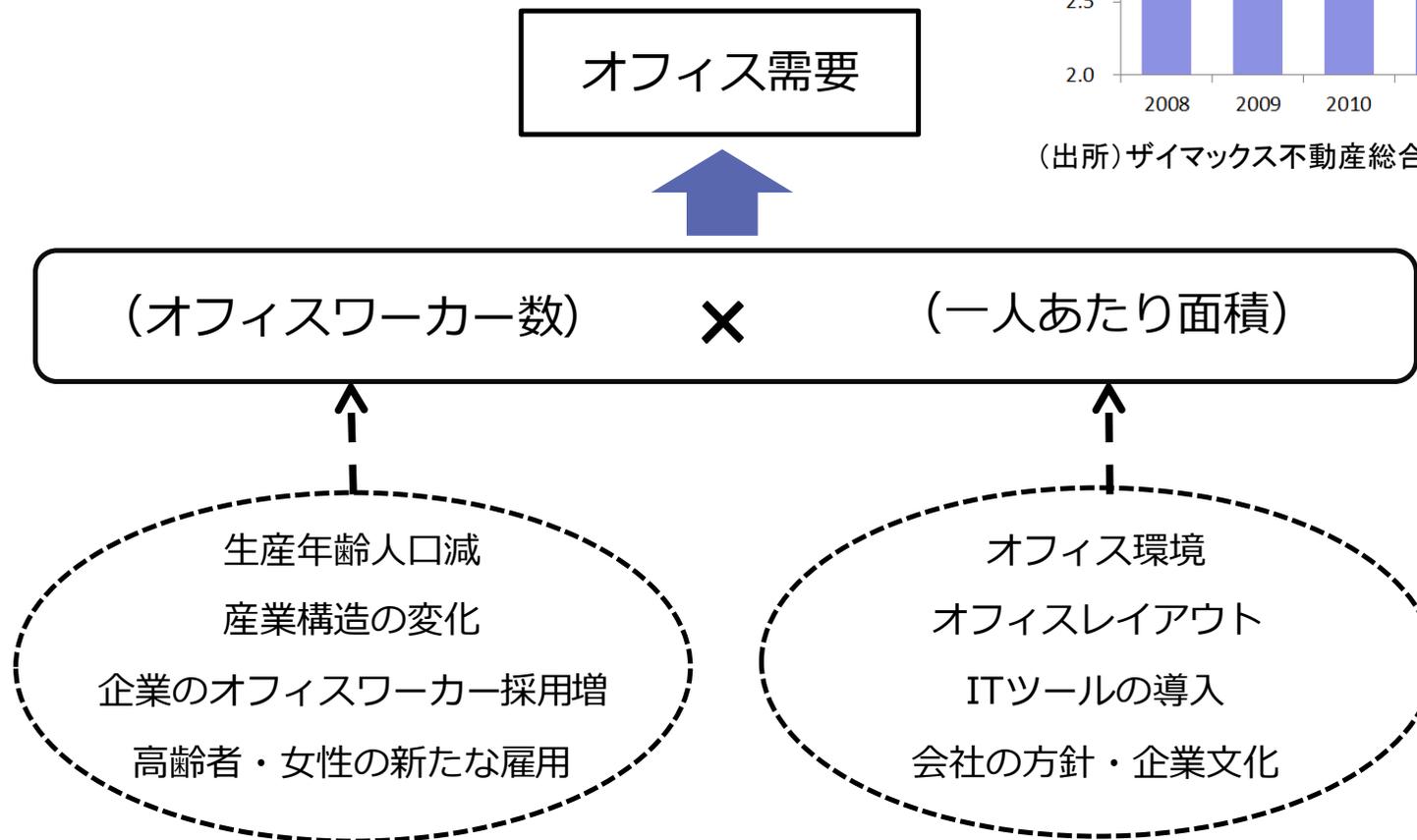
- 不動産の賃貸市場の変動メカニズムとは？



# ・オフィス需要の決まり方

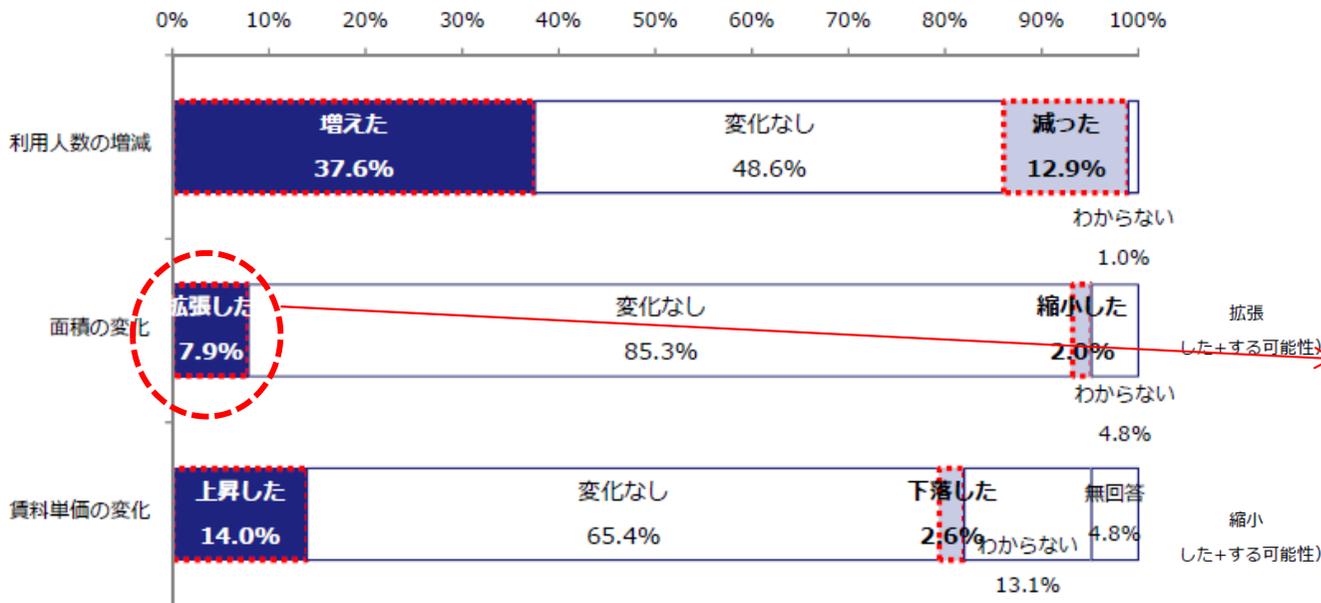


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積」(2017年10月)

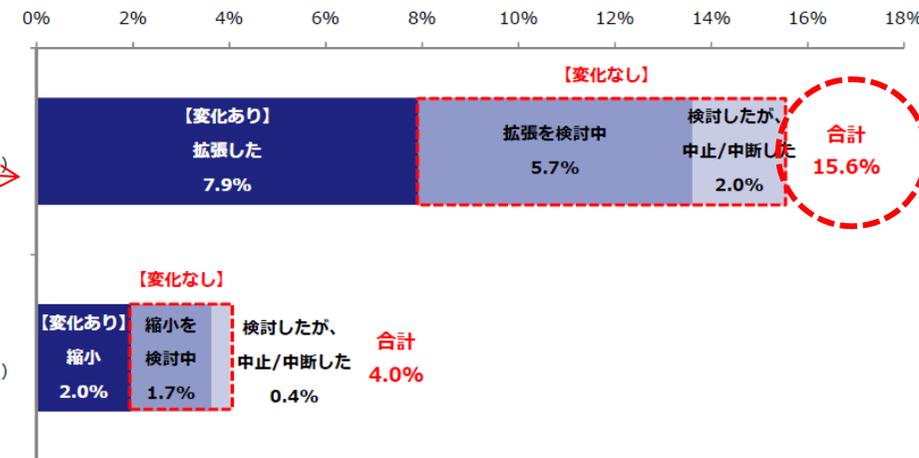


# 企業業績の拡大⇒人材採用増⇒床需要の増加

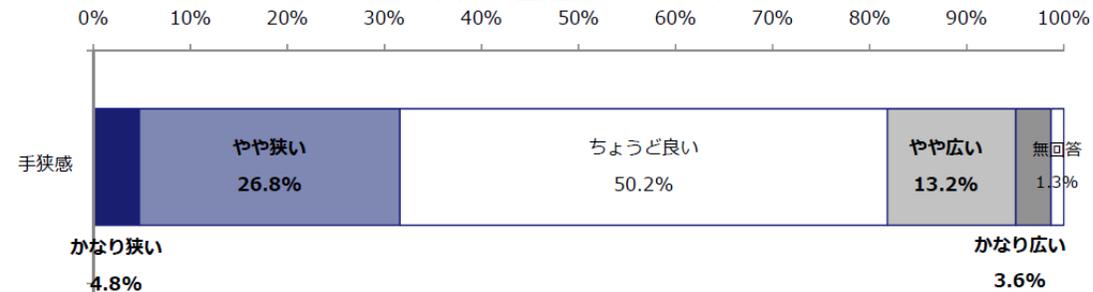
過去1年におけるオフィスの変化  
(単一回答、n=1,073)



過去1年のオフィス面積変化の実績+可能性  
(単一回答、n=1,073)



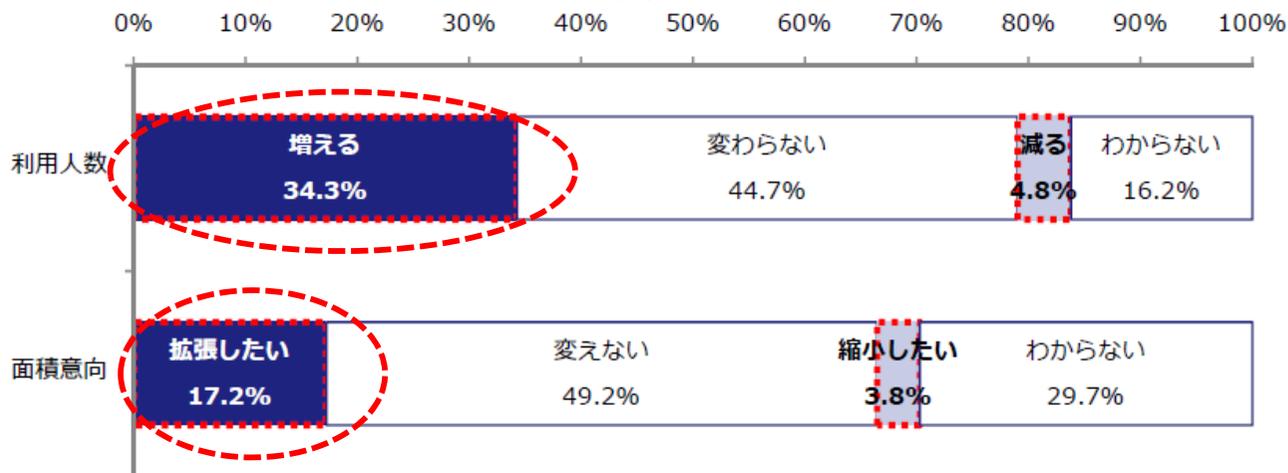
手狭感  
(単一回答、n=1,073)



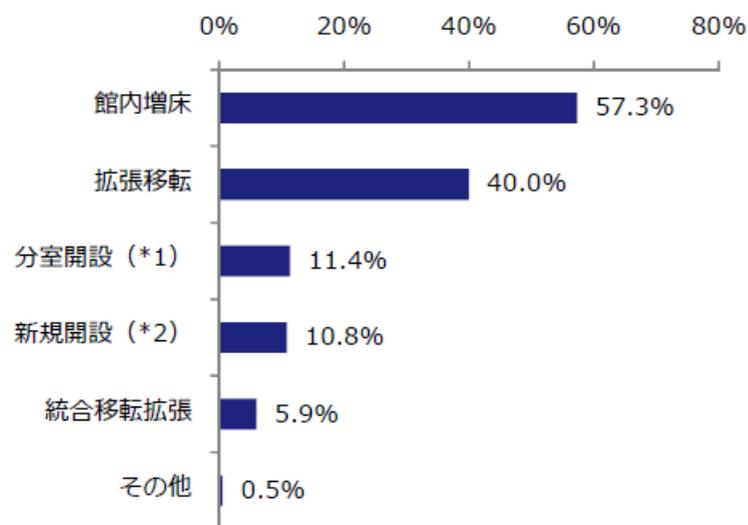
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017春」(2017年8月)

# ・今後は…？

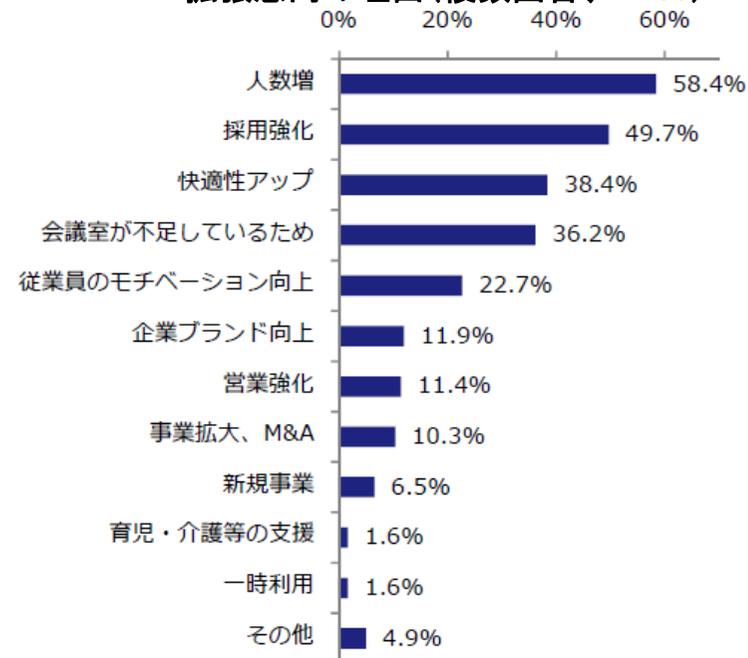
今後のオフィス利用人数の変化と面積の意向  
(単一回答、n=1,073)



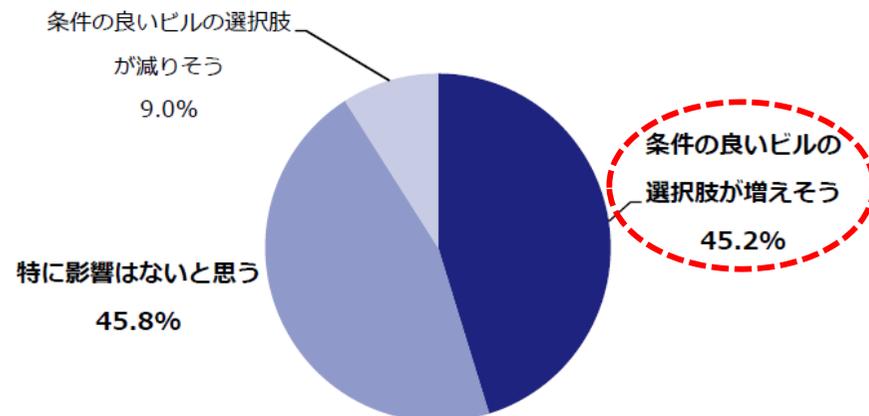
拡張意向の内容(複数回答、n=185)



拡張意向の理由(複数回答、n=185)

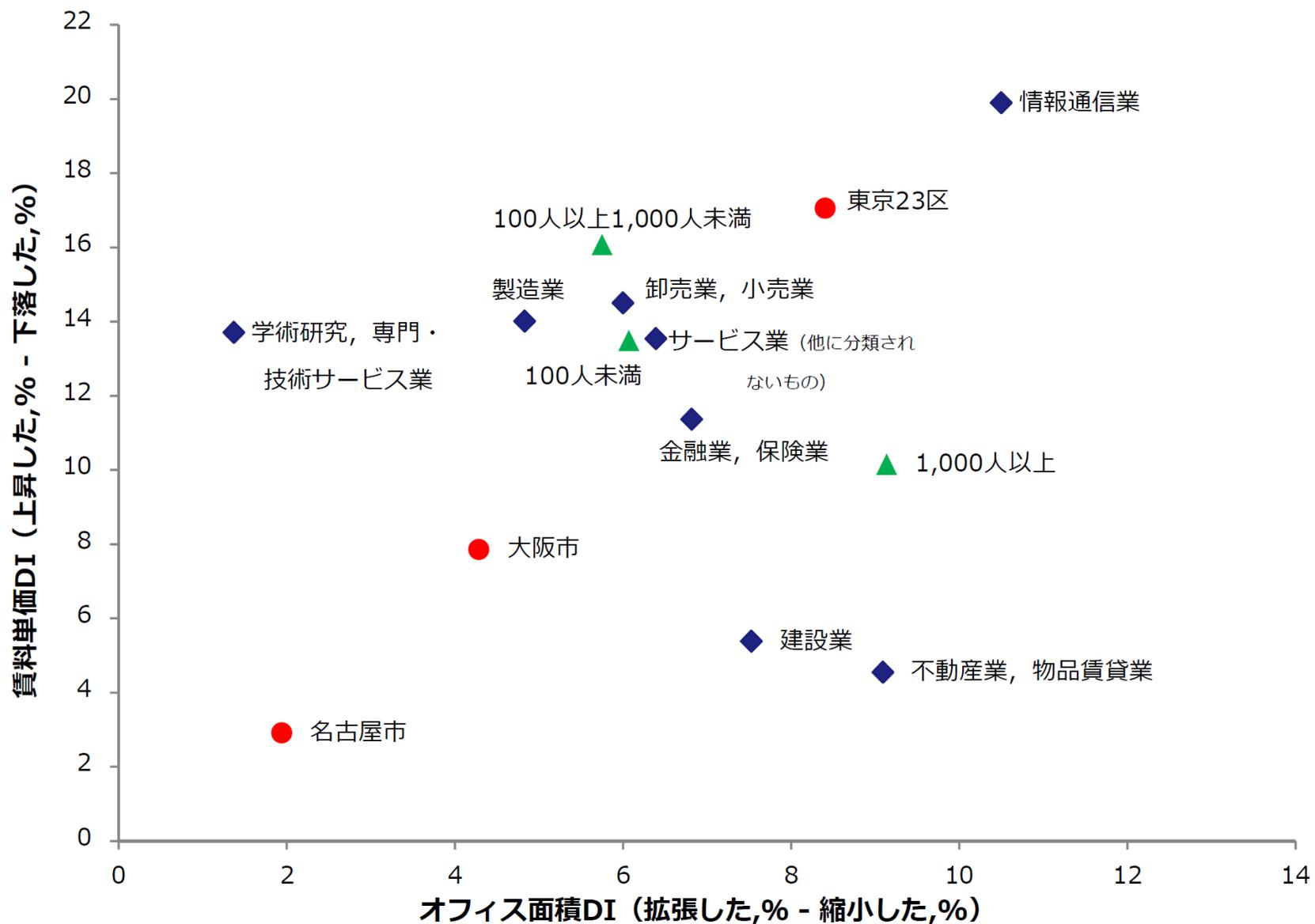


2018年以降のオフィス大量供給の首都圏オフィスビル市場への影響について(単一回答、n=708、一都三県の企業)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017春」(2017年8月)

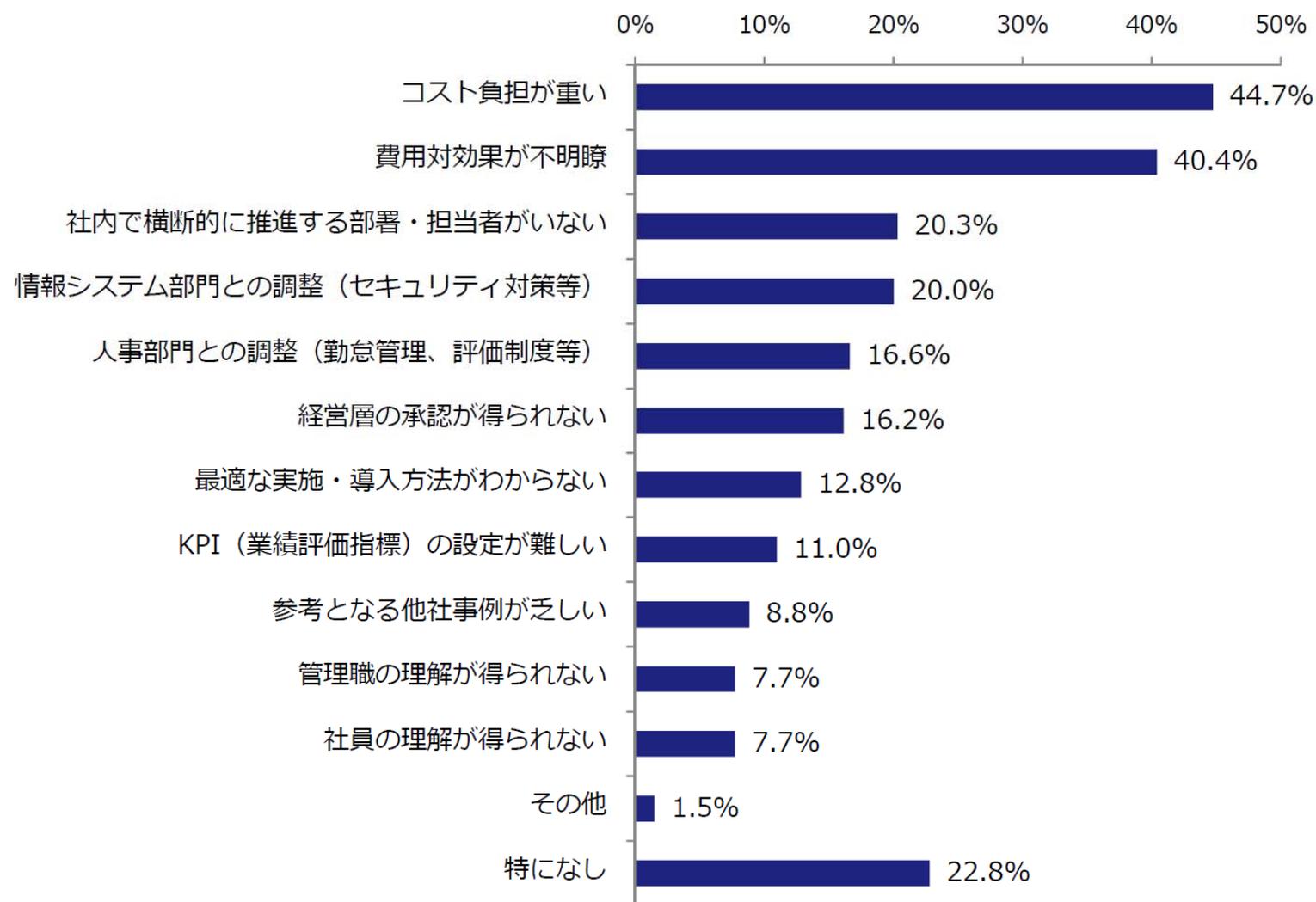
過去1年におけるオフィス面積DI(過去)と賃料DI(過去)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

## 一方、懸念事項は…？

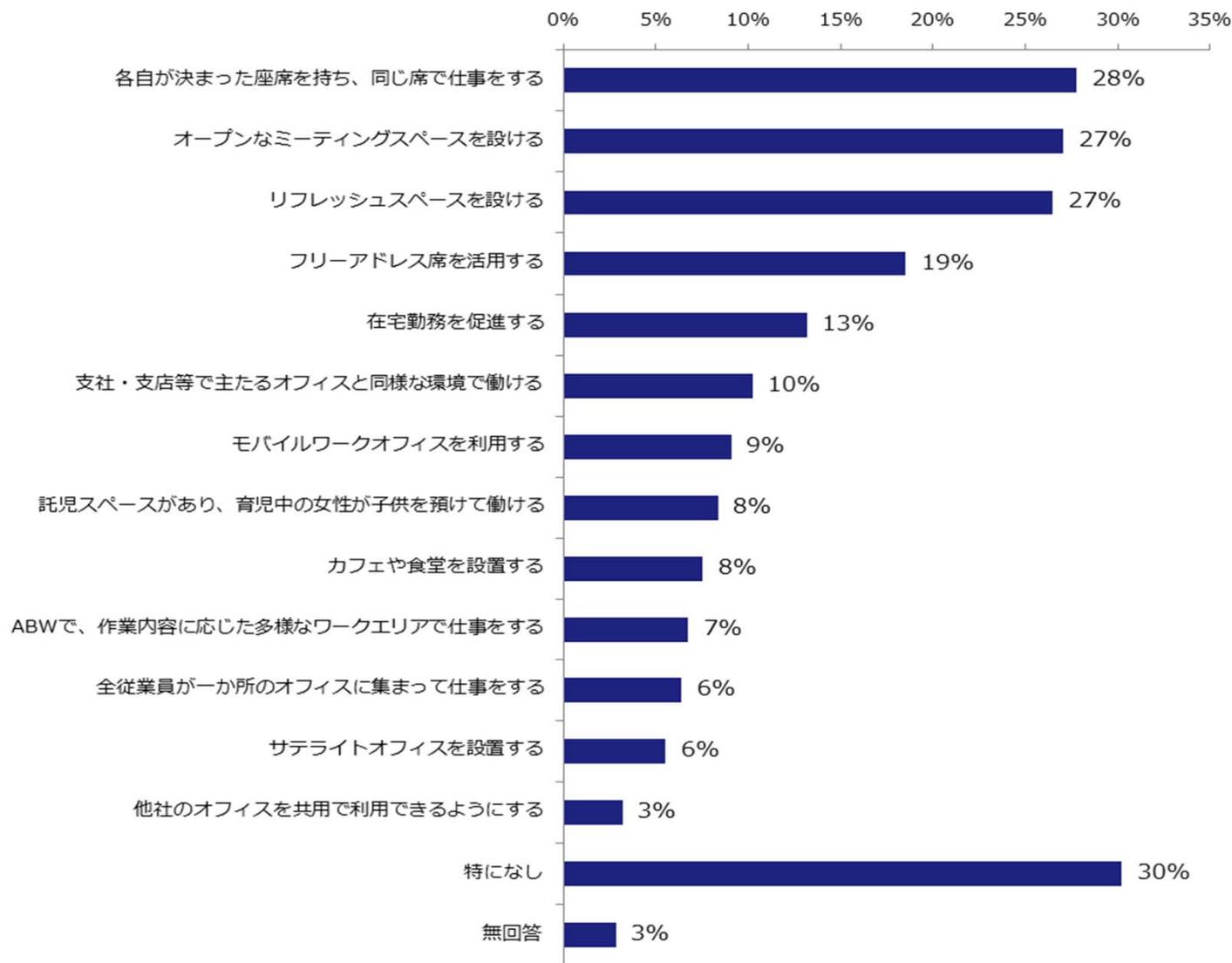
オフィス施策を実施する上での懸念事項／阻害要因(複数回答、n=1,294)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

# オフィス内に様々なスペースを設ける施策や、オフィス以外の場所でも働けるような施策を整備する意向がみられた

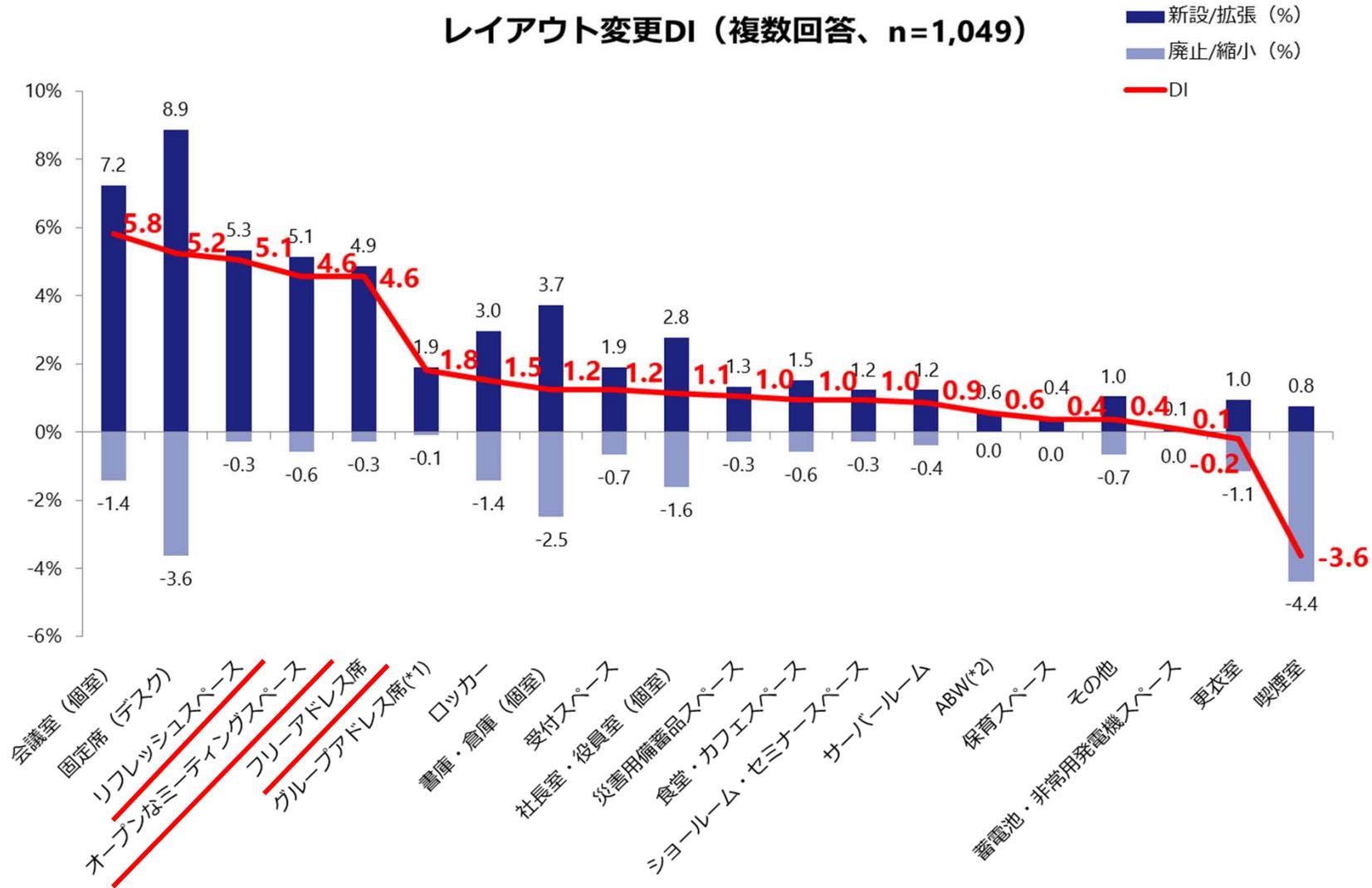
理想的な働き方を支える  
オフィスのあり方に対する意向  
(複数回答、n=1,124)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2016秋」(2017年1月)

# オフィス内については、会議室、固定席のほか、リフレッシュスペース、オープンなミーティングスペースなどが増えている

レイアウト変更DI（複数回答、n=1,049）



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2016秋」(2017年1月)

## <参考：弊社の取り組み>

- ・フリーアドレス席、ペーパーレス化導入により、スペースを有効活用
- ・コミュニケーションやモチベーションがあがる効果

・フリーアドレスとオープンミーティングスペースの組み合わせ



・余裕ができたスペースの有効活用

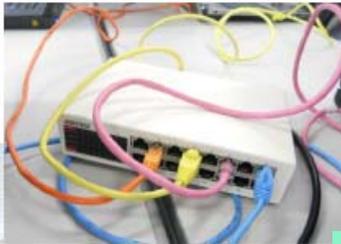


# 参考:(株)ガイマックスインフォニスタによる働き方改革①(フリーアドレスの導入)

## <当時のオフィス>



書類多すぎ..



不便な  
ネットワーク環境

- ✓ 部署間のコミュニケーション不足
- ✓ 部署内のコミュニケーション・ナレッジ共有不足
- ✓ 情報が氾濫している
- ✓ 紙データが氾濫している
- ✓ IT環境が遅れている



### ありたい姿

- ① ビジョンの共有 ~基本戦略の理解~
- ② 法人営業の推進 ~外出を前提とする~
- ③ 部門関係 ~コミュニケーションUP~
- ④ 情報の共有 ~情報の見える化~
- ⑤ 発想 ~情報の活用~

- ・書類の断舍離
- ・名刺のデジタル化
- ・不要な書類の回収など

1. 5フロア⇒1フロアへ

## <導入後>



### ビジョンの共有

Q. 会社のビジョンを皆が理解していると感じる



### 法人営業の推進

Q. 効率的に働ける環境である。



### 情報共有

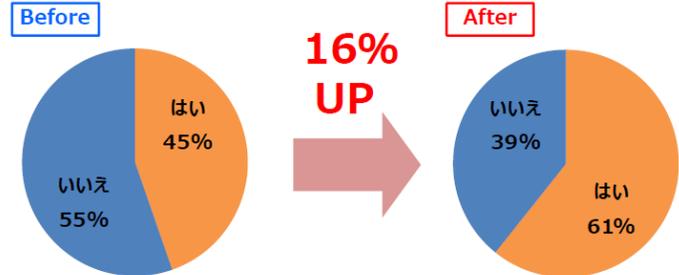
Q. 気軽な情報交換が出来る。



営業マンの1ヶ月当たりの面談数： **9.39%増！**

### 部門関係

Q. 他部署の業務内容や取組、注力事項を知っている。



### オフィス環境

Q. モチベーションの上がる環境である。



### 紙文書削減

Q. 個人所有の資料（紙）の量は適切である。



Q. 適切な広さが確保されている。



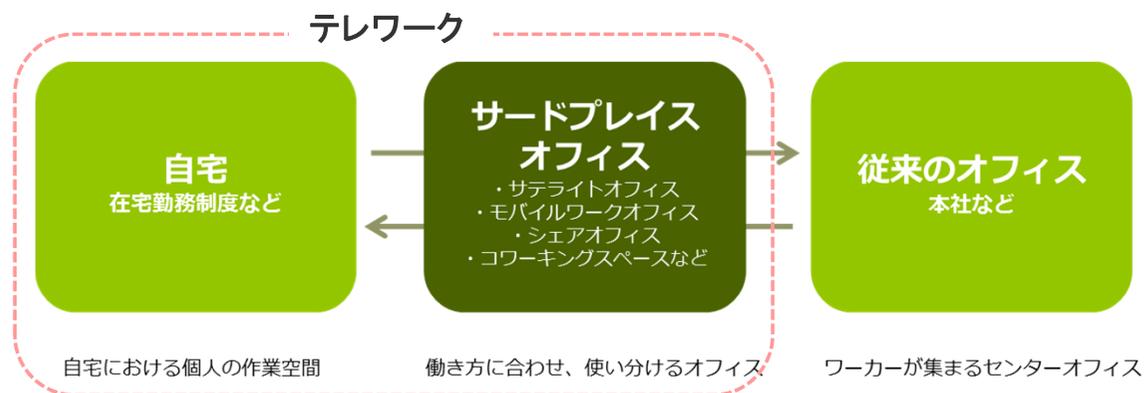
Q. 必要のない書類は日常的に捨てている。



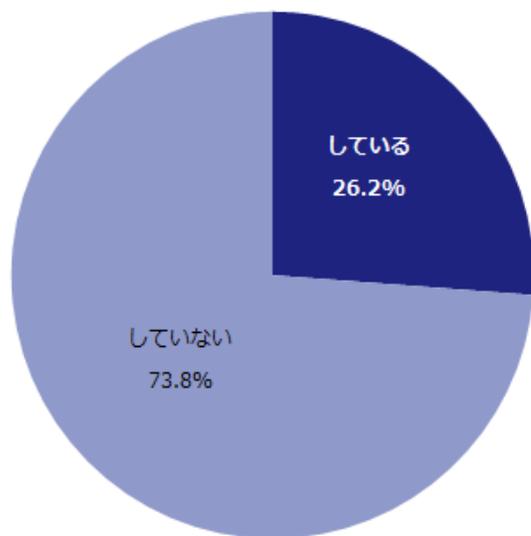
部署間の紹介・共同案件数： **27%増！**

一方、オフィス以外の場所の施策については、テレワークが普及し始めており、サードプレイスオフィスの利用が増えてきている。

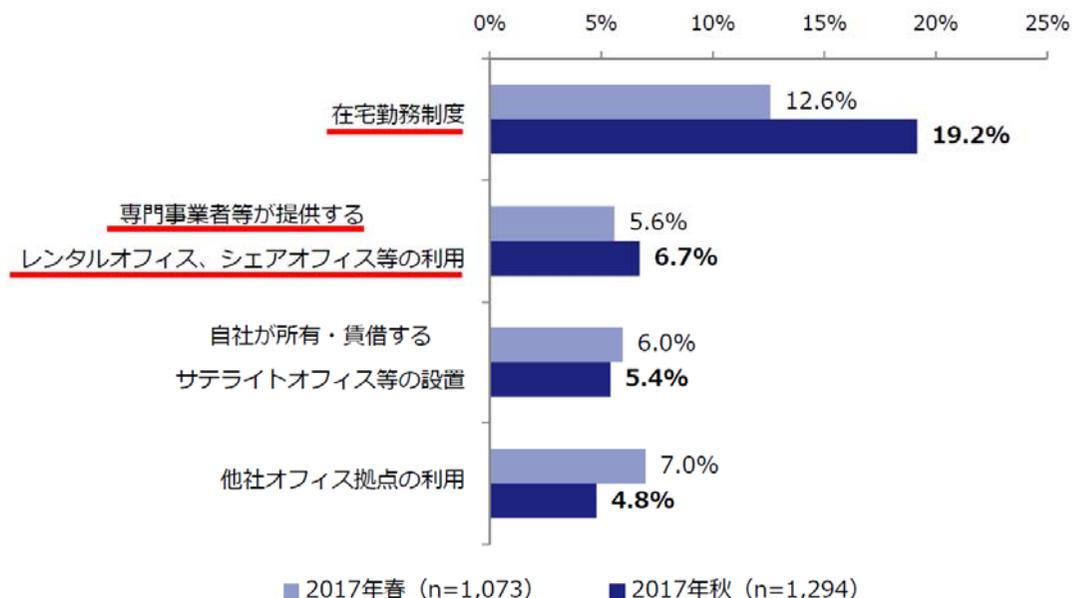
“質”



テレワークする場所や制度の整備(単一回答、n=1,294)



テレワークする場所や制度の内容(複数回答)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

# バブルの頃もサテライトオフィスを中心としたテレワークの動きがあった。

## <バブル期>

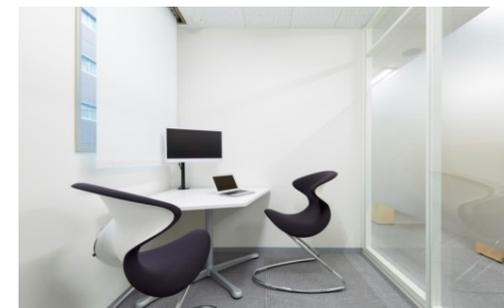
- ・ 1988～リクルート他数社が開設
- ・ IT機器、通信環境が未発達で、オフィス以外で仕事がしづらい時代
- ・ 高騰した賃料のコストダウンが目的



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

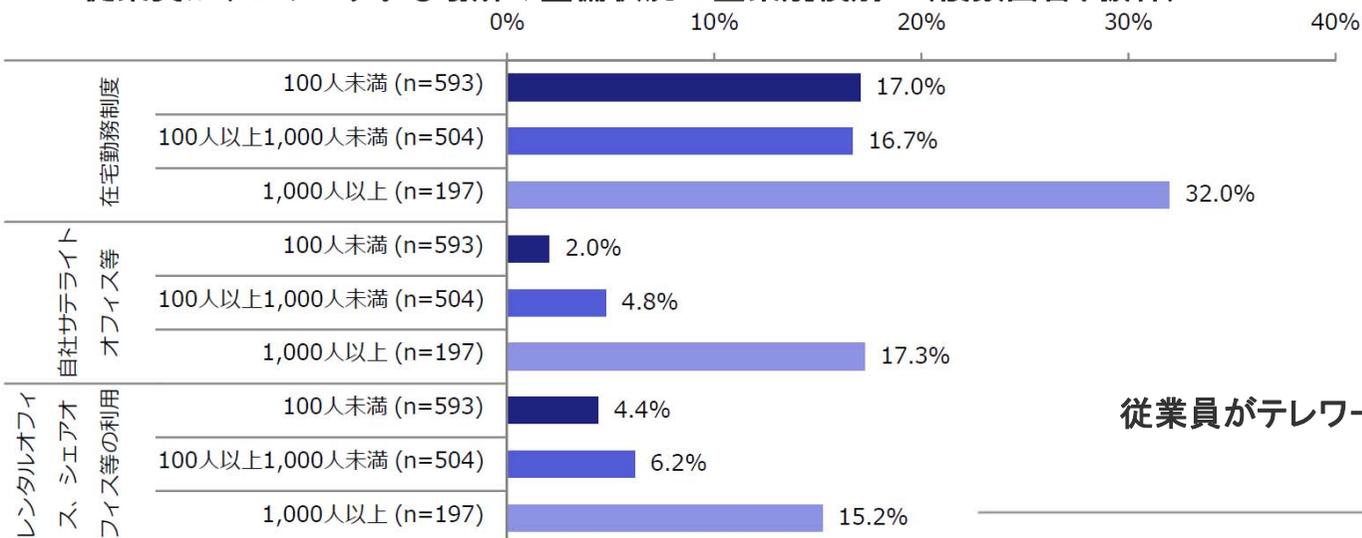
## <現在>

- ・ シェアオフィスやコワーキングオフィスの台頭 (不動産のサービス化)
- ・ IT機器等が進化、いつでも・どこでも働くことが可能に
- ・ 生産性の向上が目的

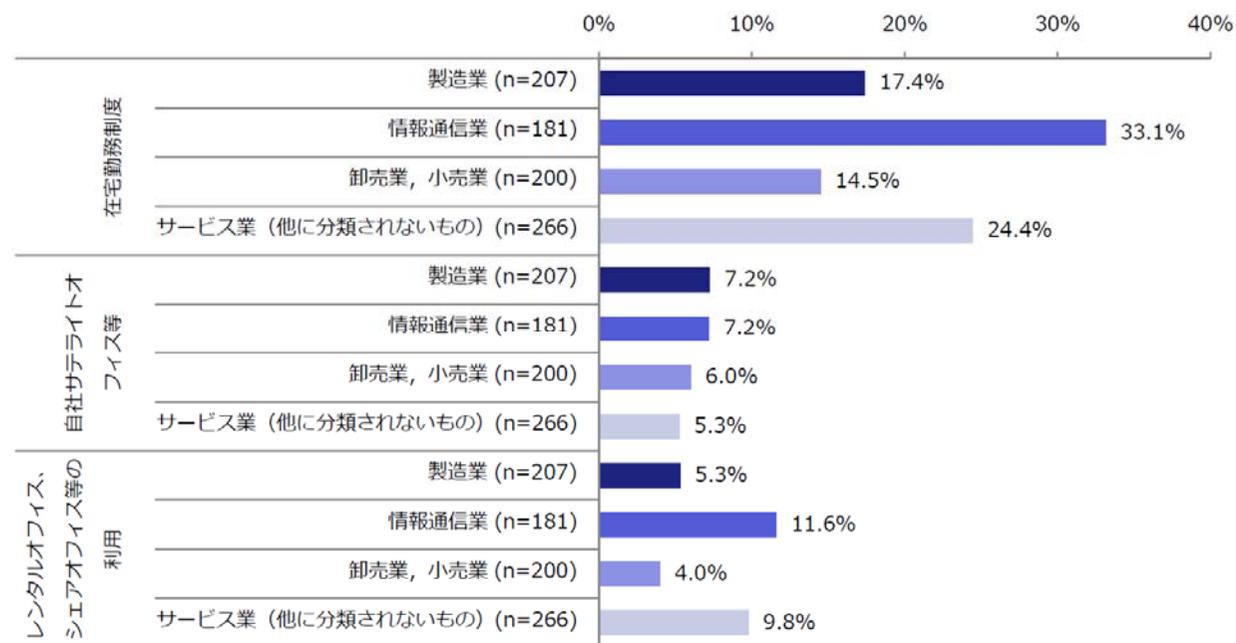


# (参考)企業規模別及び業種別の整備状況

従業員がテレワークする場所の整備状況～企業規模別～(複数回答、抜粋)

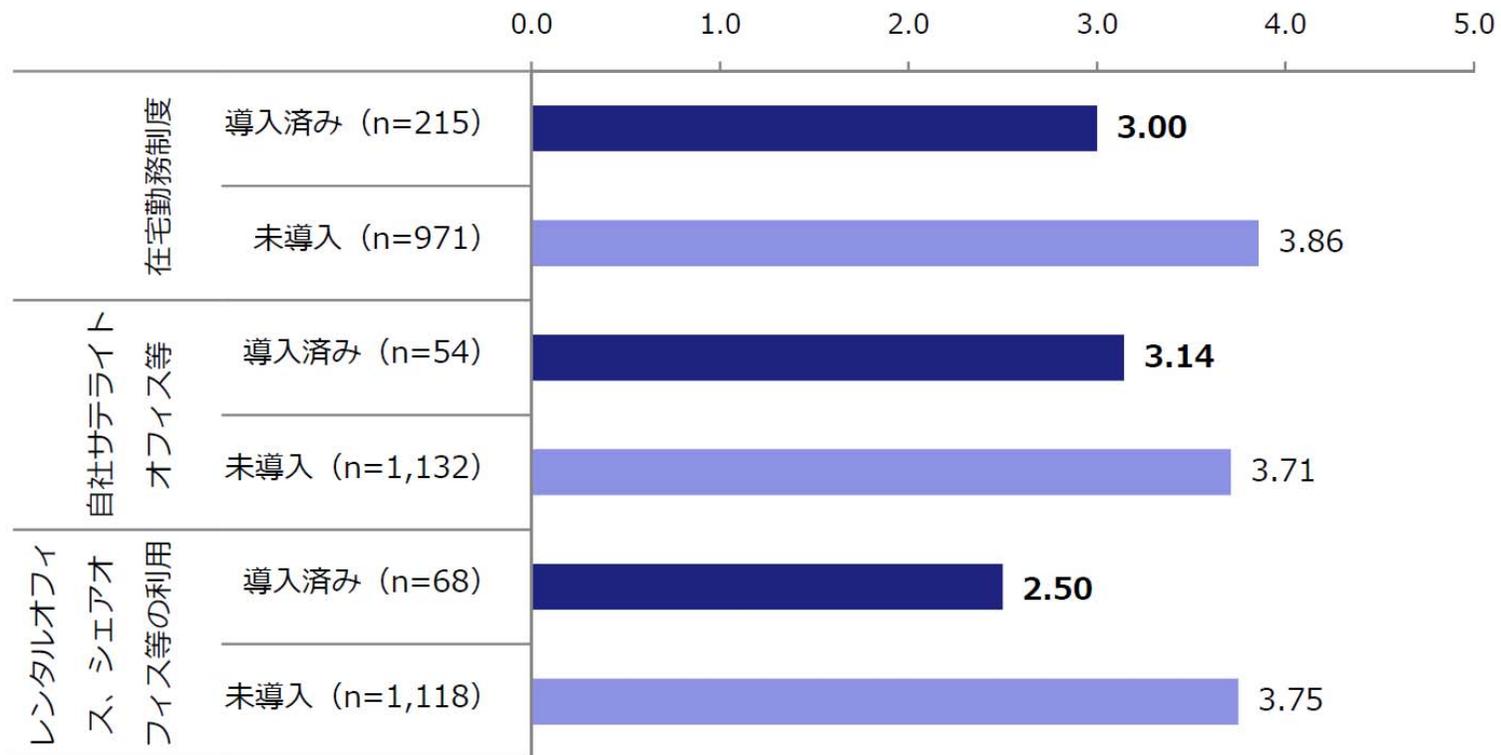


従業員がテレワークする場所の整備状況～業種別～(複数回答、抜粋)



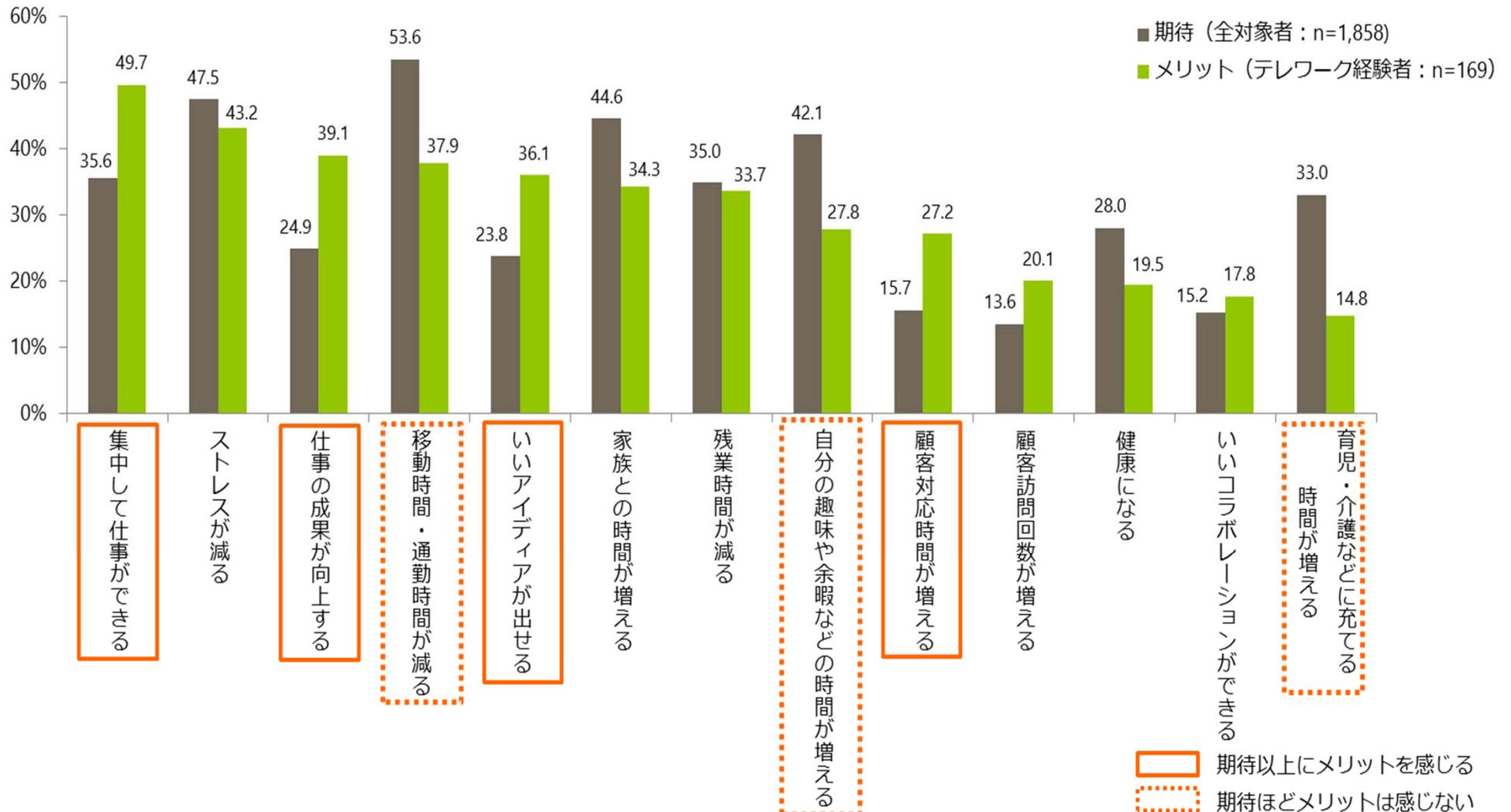
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

テレワークの取り組み別にオフィスの1人あたり面積(中央値)を算出すると、どの取り組みについても導入済みの企業の方が、未導入の企業よりも1人あたり面積が小さい。



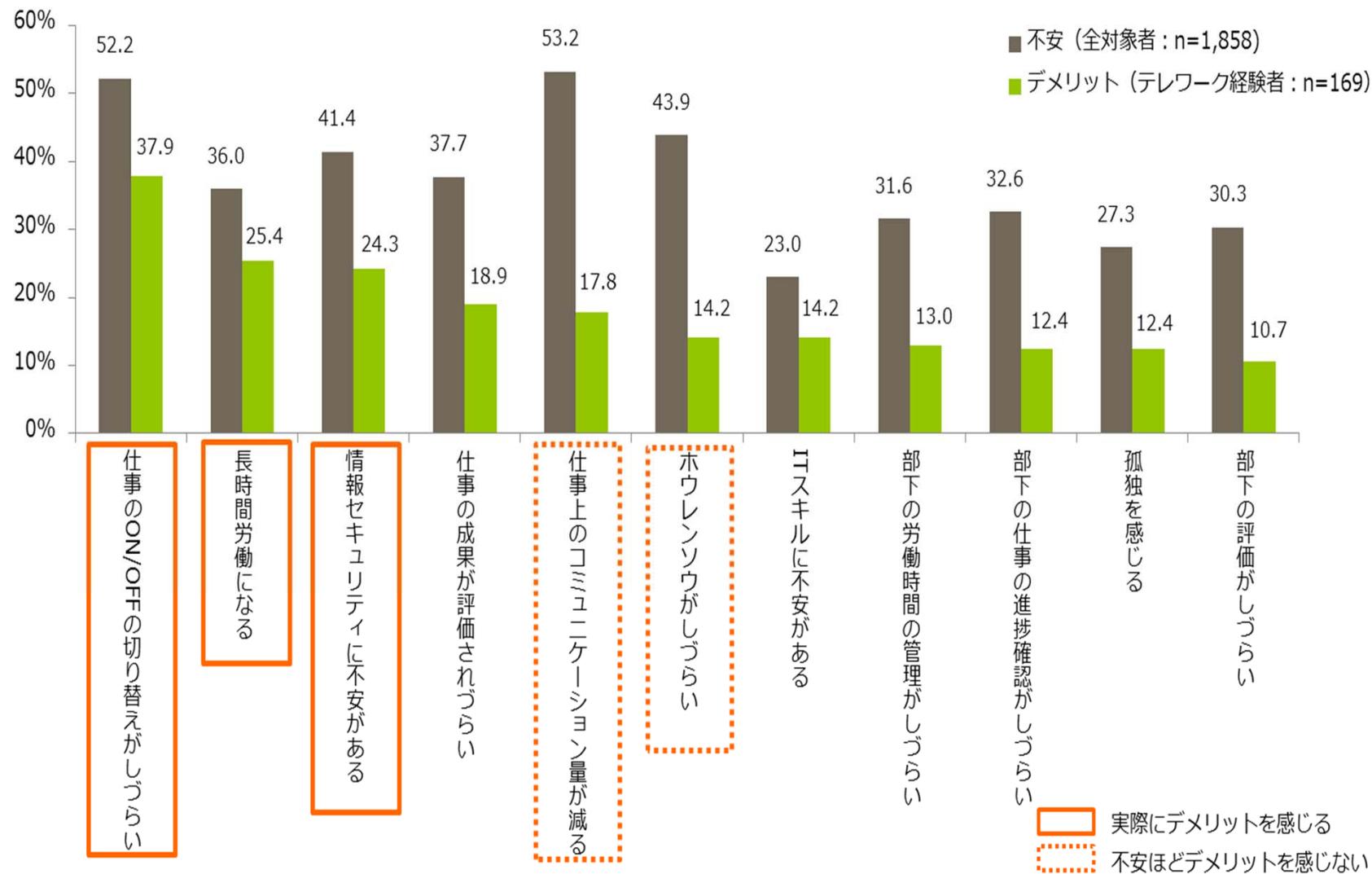
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

# テレワークへの期待「時間の効率化」 テレワークの効果「集中して仕事ができる」「成果向上」



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方改革と多様化するオフィス」(2017年4月)

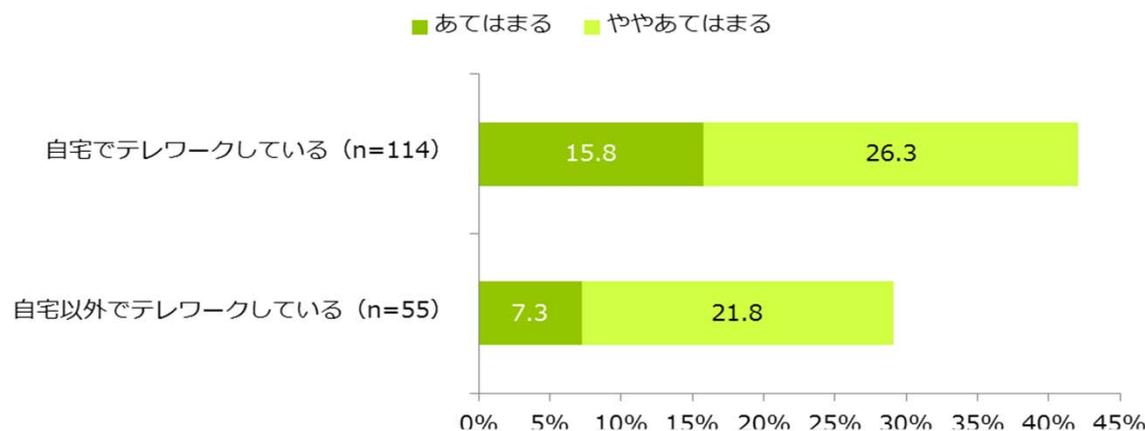
# テレワークへの多くの不安は杞憂 デメリットは「仕事のON/OFF切り替えづらい」



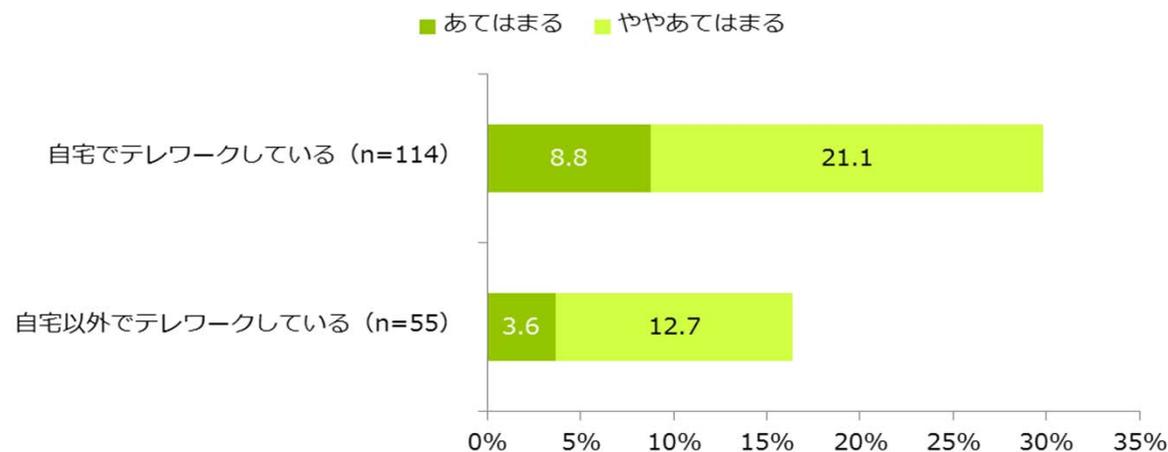
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方改革と多様化するオフィス」(2017年4月)

# 自宅でのテレワークは、自宅以外(サードプレイスオフィス)と比較して、仕事のON/OFFが切り替えづらく、重労働になりやすい可能性がある

## 仕事のON/OFFの切り替えがしづらかった



## 長時間労働になった

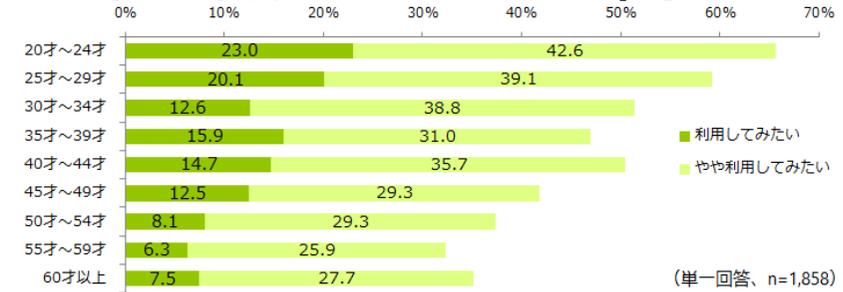


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方改革と多様化するオフィス」(2017年4月)

# 【ワーカー】若年層はサードプレイスオフィス利用の意向が高い

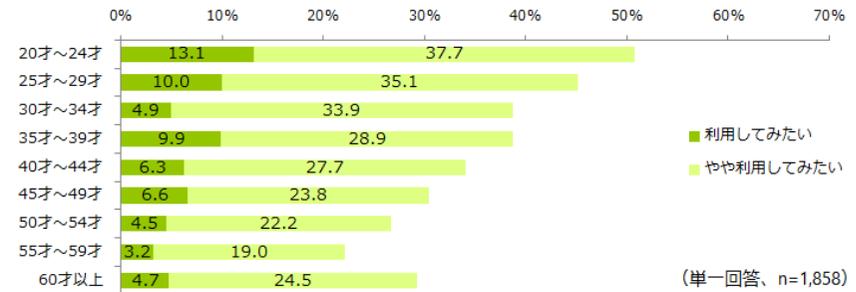
## 1. 場所を選んで働ける オフィス(1人で利用)

【利用イメージ】首都圏ターミナル駅最寄りほか主要なオフィスエリアに複数あるなかから、自分のスケジュールの都合にあわせて場所を都度選んで利用できる



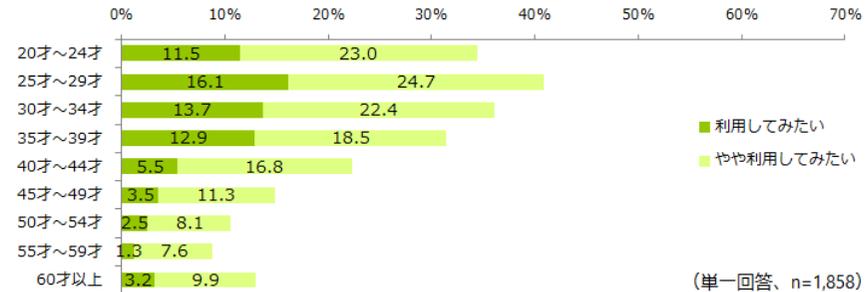
## 2. 場所を選んで働ける オフィス(複数人で利用)

【利用イメージ】首都圏ターミナル駅最寄りほか主要なオフィスエリアに複数あるなかから、部署メンバーや複数社でのプロジェクトチームごとのスケジュールの都合にあわせて場所を都度選んで利用できる



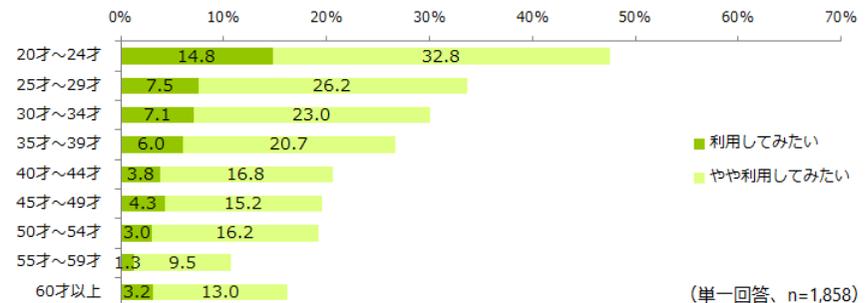
## 3. 子育て支援型オフィス

【利用イメージ】自宅からオフィスまでの通勤時間を短縮できる場所を選択し、そこでオフィス同様に働ける設備・仕組みの導入がある



## 4. コラボレーション型オフィス

【利用イメージ】法人、個人など様々な業種・職種の人たちが利用する・オープンスペースが中心で、自由にコミュニケーションをとることができる



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方改革と多様化するオフィス」(2017年4月)

### 1. タッチダウン型(主に個人単位で利用)

【エリア・期間】都心の主要オフィスエリア。不定期・単発利用。

#### 【利用イメージ】

- ・主に営業担当者などが外出中や直行直帰の際に立ち寄り、オフィス同様に働ける。
- ・1人で集中して事務作業などを行う。
- ・都合に合わせて場所を都度選び、すぐ利用できる。



### 2. プロジェクトルーム型(チーム単位で利用)

【エリア・期間】都心の主要オフィスエリア。数ヶ月～年単位の利用契約。

#### 【利用イメージ】

- ・システム開発やプロジェクトなどのため期間限定で利用。
- ・社内だけでなく、社外の人材と協業する際に利用。



### 3. シェア型サテライトオフィス(企業単位で利用)

【エリア・期間】郊外の住宅エリア。数ヶ月～年単位の利用契約。

#### 【利用イメージ】

- ・複数の企業がサテライトオフィスの共同利用。
- ・専用回線なども使える企業専用区画と共用スペースがある。
- ・近隣に住む従業員が集まって働ける



### 4. 子育て支援機能付きオフィス

【エリア・期間】郊外の住宅エリア。不定期・単発利用。

#### 【利用イメージ】

- ・託児スペースが併設されており、主に育児中の社員が必要に応じ、個人単位で単発利用できる。



### 5. コワーキング型オフィス

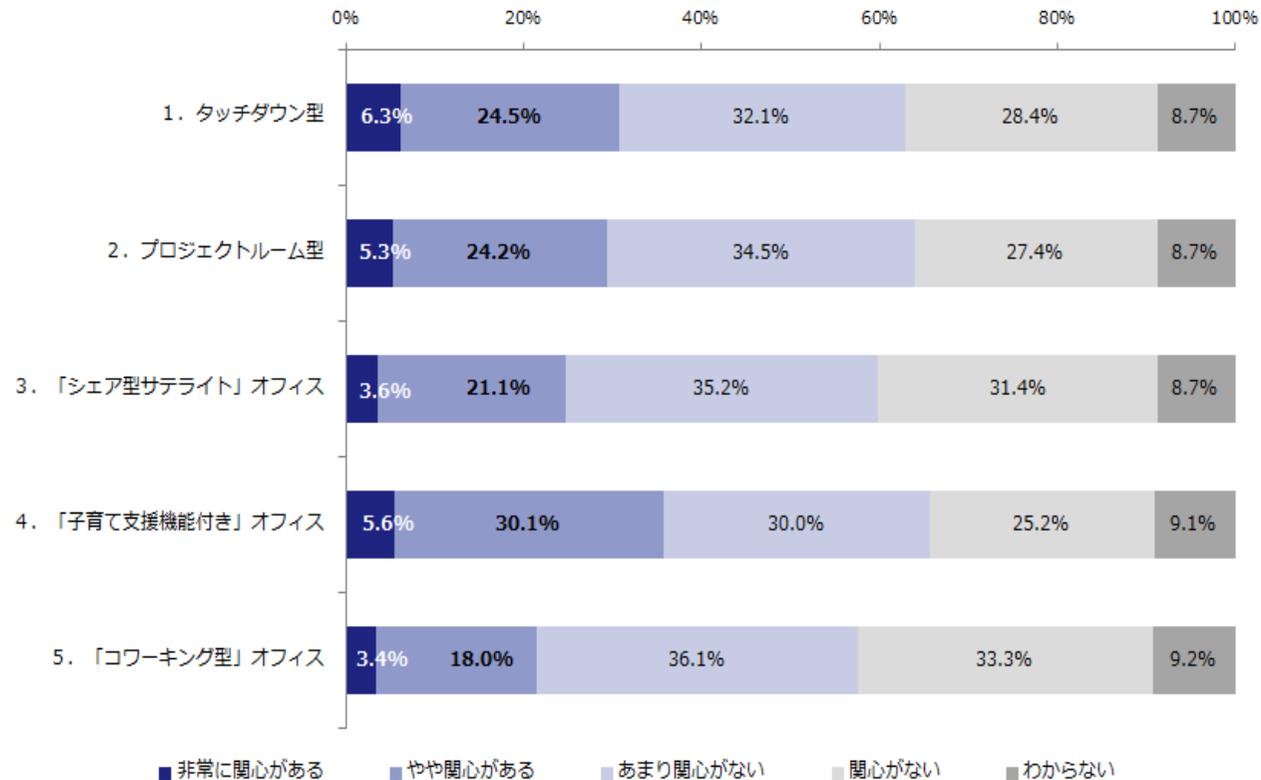
【エリア・期間】都心の主要オフィスエリア。

#### 【利用イメージ】

- ・様々な業種・職種の人が共同利用し、コラボレーションやイノベーションの創発が期待できる。
- ・法人契約だけでなく、個人契約も可能な場合が多い。



【企業】5つのタイプすべてについて、2～3割の企業が関心があると回答。特に「子育て支援機能付き」の利用関心度が35.7%と最も高い。



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」(2017年12月)

# <サードプレイスオフィスの例（国内）>

<https://mwo.infonista.jp/>



働き方改革を支援する新しいオフィスのかたち

## モバイルワークオフィス ちよくちよく...

必要な時、必要な分だけ利用可能  
利用した分だけの従量課金  
セキュリティに配慮した店内設備  
都心から郊外にも展開中

### 働く時間と場所を柔軟に

働き方改革を支援するオフィスの新しいカタチ

都心のシェアオフィス

営業タッチダウン

営業効率UP・セキュリティ確保

郊外のシェアオフィス

リモートワーク

在宅・育児・介護



**ソファ席**  
窓向きの開放的な座席。  
気分を変えてアイデア  
を出したい時に。



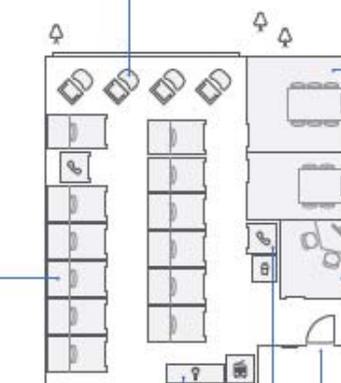
**打合せ部屋 (定員4名~)**  
防音対策済みだから、外の利用者に会話を  
聞かれない安心。非会員様との打合せにもご  
利用頂けます。



**ブース席**  
パソコン画面を周りに見られず、安心・  
集中して作業が可能。全てのブースにコン  
セント完備。



**ロッカー (返却片断料会)**  
共有パソコンや書類の保管用に。内部コン  
セントでモバイル機器の充電も可能。



**WEB会議ルーム (定員1~2名)**  
備付けのモニターをお持ちのパソコンに  
つないで、本社などとWEB会議が可能。  
完全個室なので会議の声が外に漏れる心  
配がありません。



**電話BOX**  
防音対策済みだから、周りを気にせず電話が可能。  
落ち着いて電話をするための椅子と、メモ用の小型机を  
設置。



**セキュリティゲート**  
専用アプリまたはパスワード入力で解錠。  
監視カメラで不審者対策も万全。

# 現在、首都圏で30拠点展開、 今後も続々と出店予定



・参考:(株)ガイマックスインフォニスタによる働き方改革②(モバイルワークオフィスの利用)



対象

営業マン 約40名

利用施設

モバイルワークオフィス「ちよくちよく・・・」

環境

< I C T 環境 >

全員モバイル P C 配布

社内ネットワーク/システムへの接続可

< 人事制度 >

事前申請制で直行・直帰可



生産性・業務効率の  
向上

・移動時間の削減  
・面談数(対顧客時間)の増加



長時間労働の  
抑制

・面談数(対顧客時間)の増加

# 【移動時間削減例】



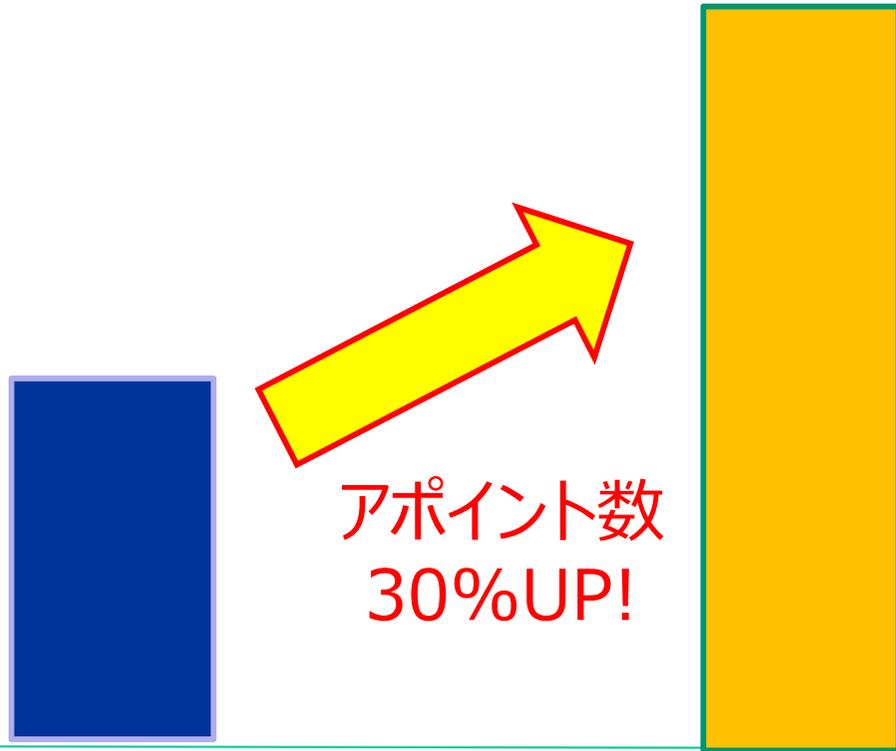
**移動時間15分削減！**  
 (+作業時間の確保、交通費削減)

1回利用あたりの削減時間      利用回数 (月)      月当たり

**30分/回 × 10 = 300分**

**→ 1か月あたり5時間/人の削減！**

＜面談数（対顧客時間）の増加＞  
【ちよくちよく…利用前】      【ちよくちよく…利用後】



＜残業時間の減少＞  
【ちよくちよく…利用前】      【ちよくちよく…利用後】



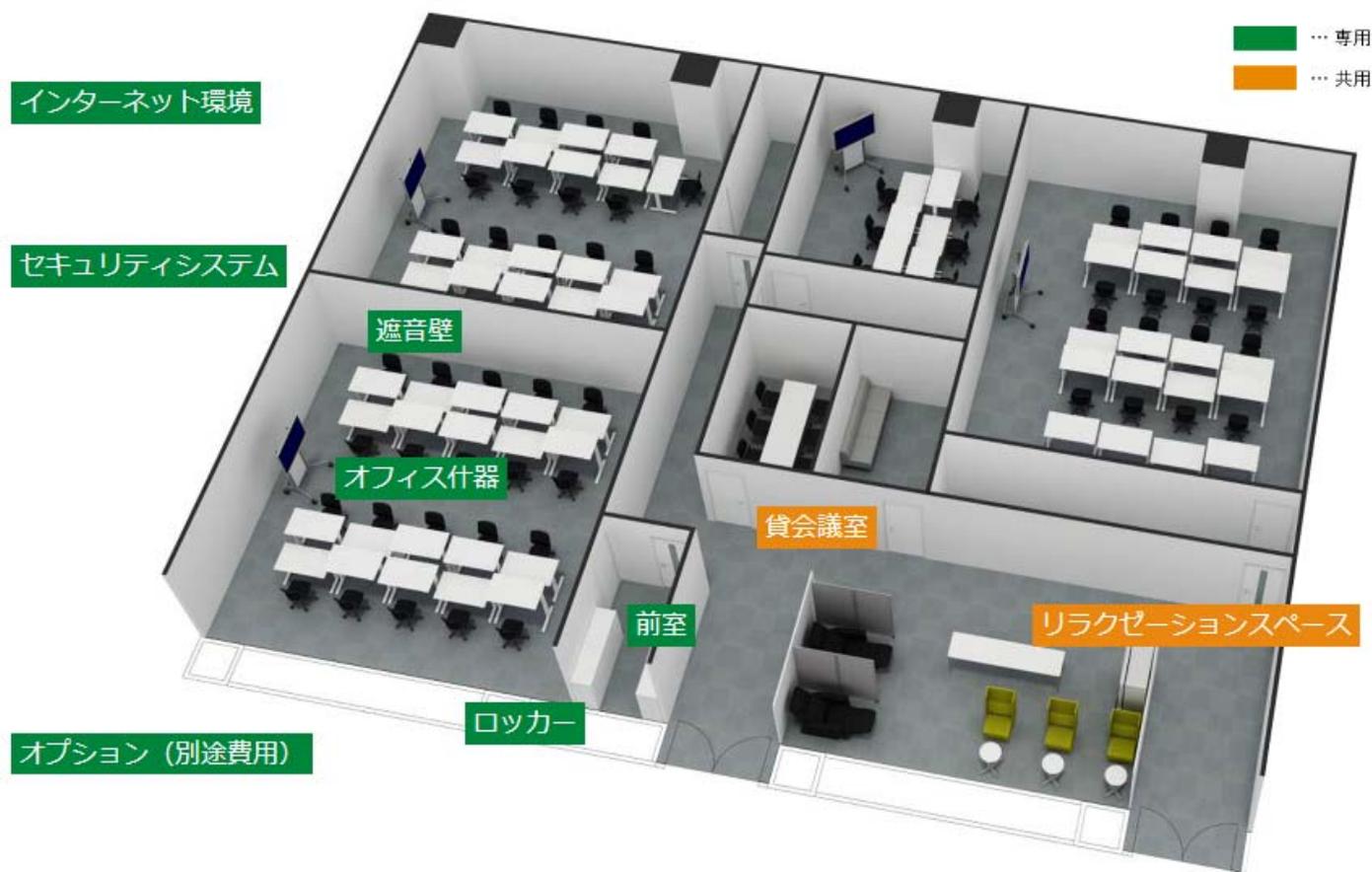
移動時間を削減することができ、  
効率的にお客様先をまわれるようになった！



アポの合間に細かい事務作業ができるようになったので、帰社してからの作業が減った！

## <弊社が提供するサービス：プロジェクトオフィス>

「高セキュア」な環境が「1ヶ月」から利用できるレンタルプロジェクトルーム



- 万全のセキュリティ環境・・・①入退室ログ管理システム、②独立したインターネット通信回線、③前室、④ロッカー、⑤防音
- 最短1ヶ月間からの短期利用が可能
- パソコンを持ち込むだけで明日から利用できます
- プロジェクト期間中の予算管理が必要ありません

<https://chintai.infonista.jp/xymax-project-office>

## 4. オフィス需要における新しい動き

### これまで

#### <働き方>

- ✓ 通勤するオフィスの場所は一つ
- ✓ 毎日同じオフィスに通勤
- ✓ 社員は固定席
- ✓ 営業はオフィスに戻り、事務処理
- ✓ 正社員終身雇用+派遣雇用
- ✓ 労働時間で社員を管理
- ✓ 育児や介護による退職



#### <オフィス需要>

- ✓ 立地も面積もFIXしがち
- ✓ 人数を基にしたオフィス面積

### 企業を取り巻く 社会環境と課題

- 人材不足
- 採用強化
- 生産性の向上
- ICT進化
- 雇用制度の多様化
- コスト効率化
- ワークライフバランス
- 女性・中高年層の活用
- 労働条件等の法整備
- 外資・外国人の流入
- 事業継続
- イノベーション
- 社員の満足度の向上

### これから

#### <働き方>

- ✓ 働く場所が複数になる？  
業務にあわせて選択、移動する？
- ✓ 毎日同じオフィスに通勤しなくなる？
- ✓ 固定席ではなくなる？
- ✓ 営業は、オフィスに戻らない？
- ✓ 雇用形態の流動化が進む？
- ✓ 人事評価システムの見直しが進む？
- ✓ 多様な人材の雇用が進む？

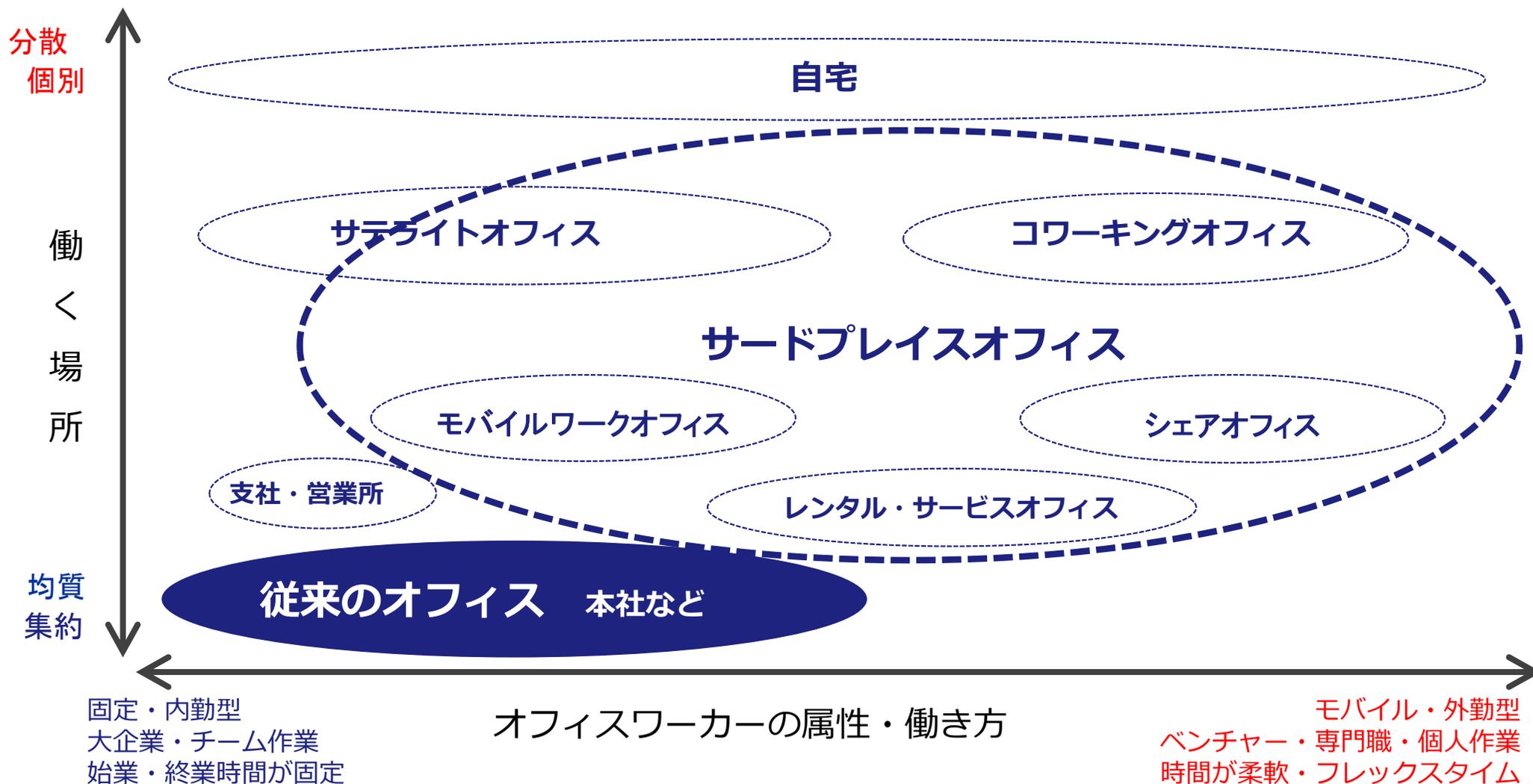


#### <オフィス需要>

- ✓ 集約するオフィスにこだわらない・分散するオフィスへ
- ✓ 都心に全員分のスペースを必要としない
- ✓ 賃貸借契約に縛られない、フレキシブルな利用形態のオフィスが増える

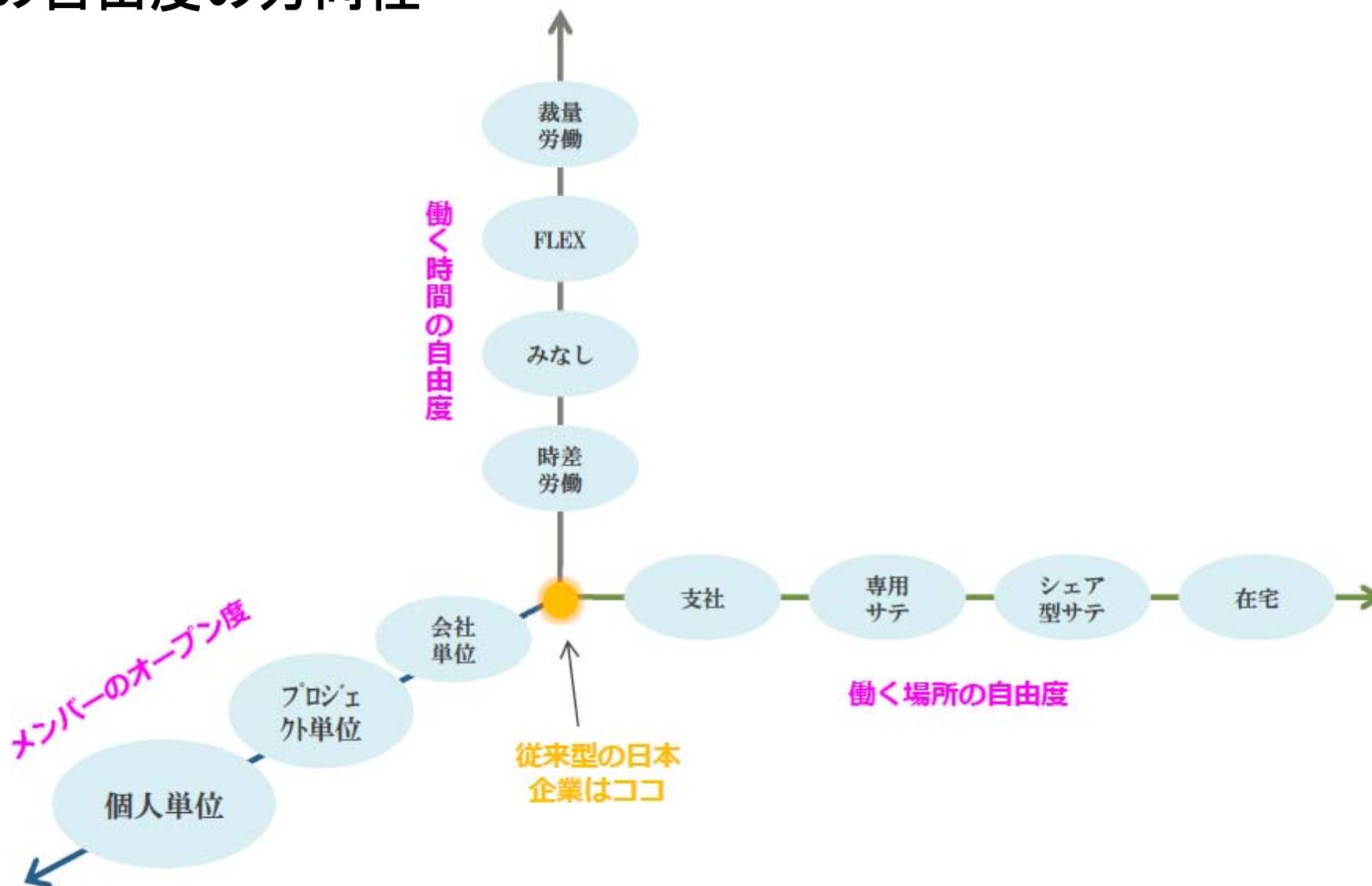
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方改革と多様化するオフィス」(2017年4月)

# ・働く場所とオフィスワーカーの属性・働き方との関係(イメージ)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

## ・3つの自由度の方向性



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

## ・働く場所：集約と分散のメリット・デメリットのまとめ

	集約	分散
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニケーションがとりやすい</li> <li>・アイデア出ししやすい(ブレスト)</li> <li>・勤怠管理がしやすい</li> <li>・情報セキュリティ度が高い</li> <li>・ネットワーク環境が安定している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WLBが保ちやすい</li> <li>・家事、育児、介護の両立がしやすい</li> <li>・通勤/移動時間を短縮できる</li> <li>・リフレッシュしやすい</li> <li>・集中しやすい</li> <li>・スペースコスト削減の可能性</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WLBが保ちにくい</li> <li>・家事、育児、介護の両立がしづらい</li> <li>・通勤/移動時間が長い</li> <li>・リフレッシュしづらい</li> <li>・集中しづらい</li> <li>・スペースコストの固定化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニケーションがとりにくい</li> <li>・アイデア出ししづらい</li> <li>・勤怠管理がしづらい</li> <li>・情報セキュリティ度が低い</li> <li>・ネットワーク環境が不安定になりやすい</li> </ul>

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

# 大切なことは、働き方や働く場所の選択肢を増やすこと！

## <集約するセンターオフィス>

経営ビジョンの共有

コミュニケーションUP

コラボレーションUP

社員の健康増進・リフレッシュ

雇用維持・採用強化

イノベーション創出

など



## <分散するサードプレイスオフィス>

時間  
効率化

健康増進  
リフレッシュ

子育て  
介護支援

雇用維持  
採用強化

BCP対策

イノベーション創  
出

オフィスコスト  
効率化

など

# 5.ストック及び供給面からみるオフィス市場の変化

## オフィスストック

・東京23区の中小規模と大規模ビル、面積では47:53、棟数では92:8

47%

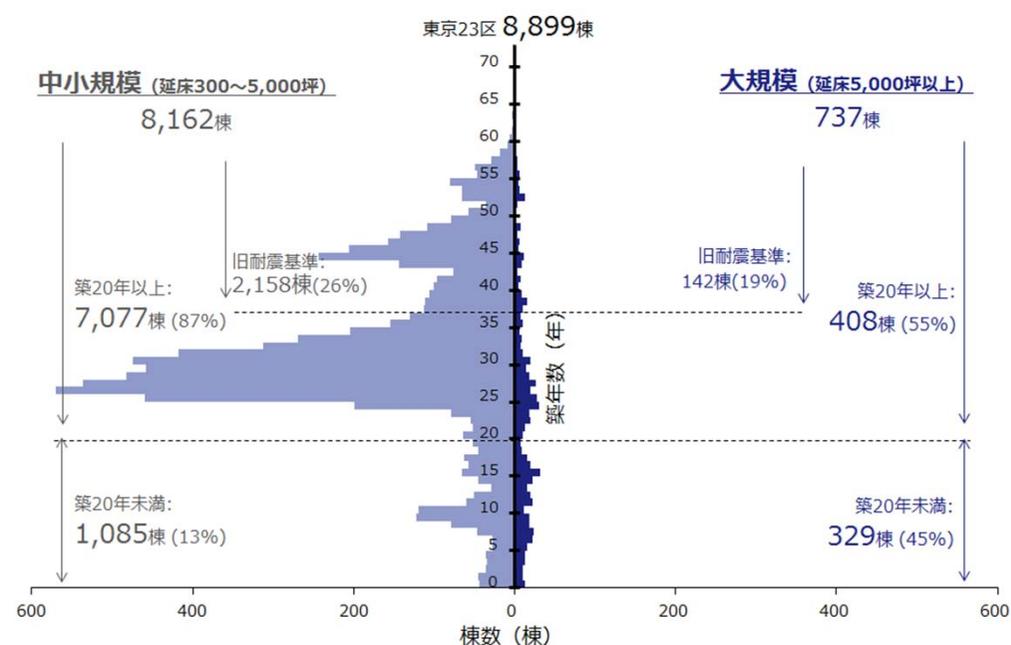
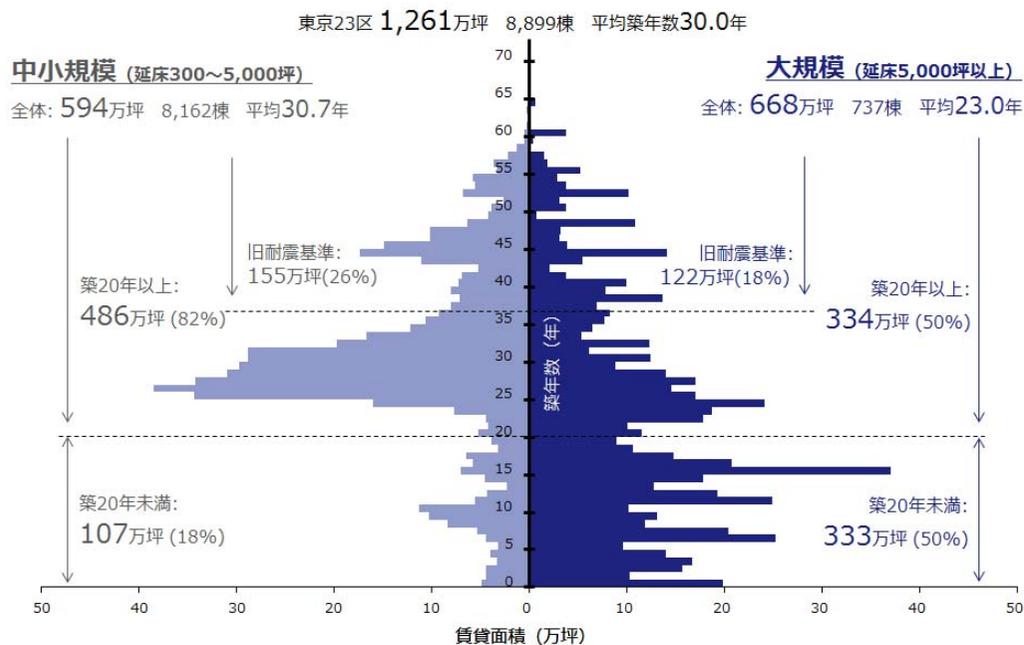
オフィスピラミッド(東京23区)賃貸面積ベース

53%

92%

8%

オフィスピラミッド(東京23区)棟数ベース

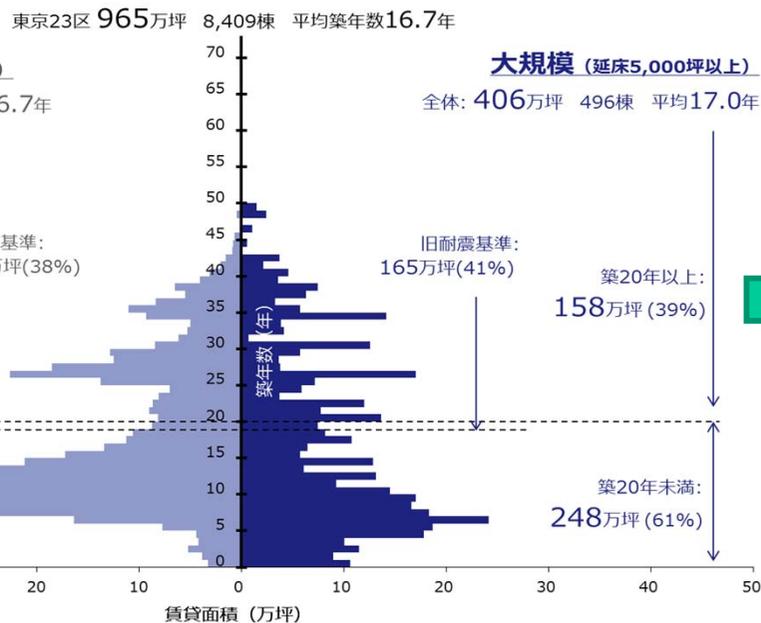


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2018」(2017年12月)

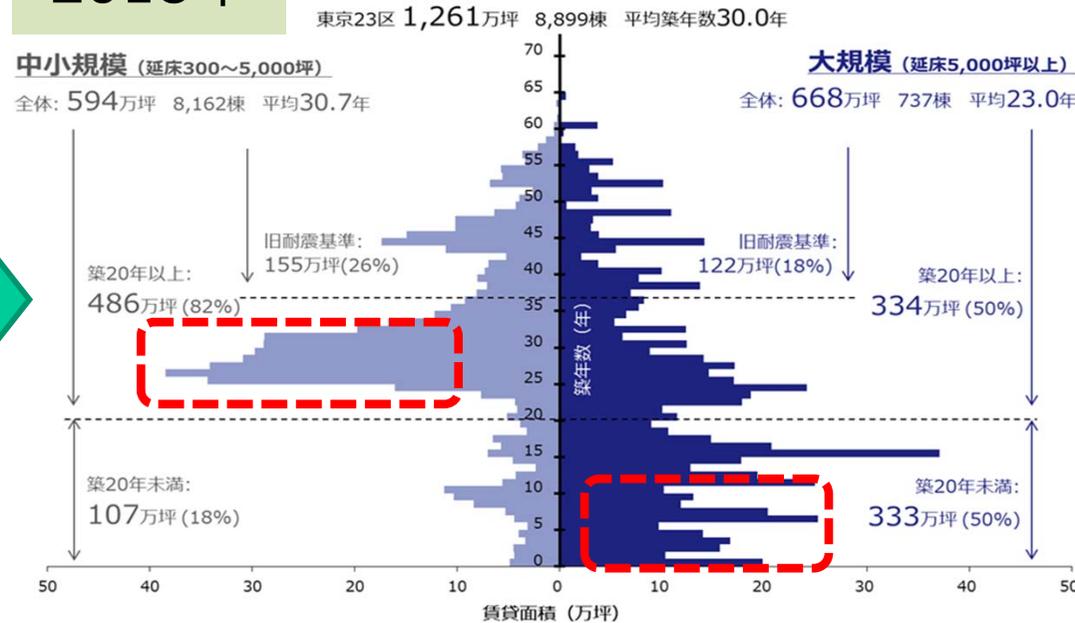
# オフィスストック(続き)

- ・供給の中心は大規模ビル
  - ・供給が少ない中小規模ビル
- 面積6.5割増  
面積は微増
- 平均築年数 +6年  
平均築年数 +14年(築古化が進む)

## 2000年



## 2018年

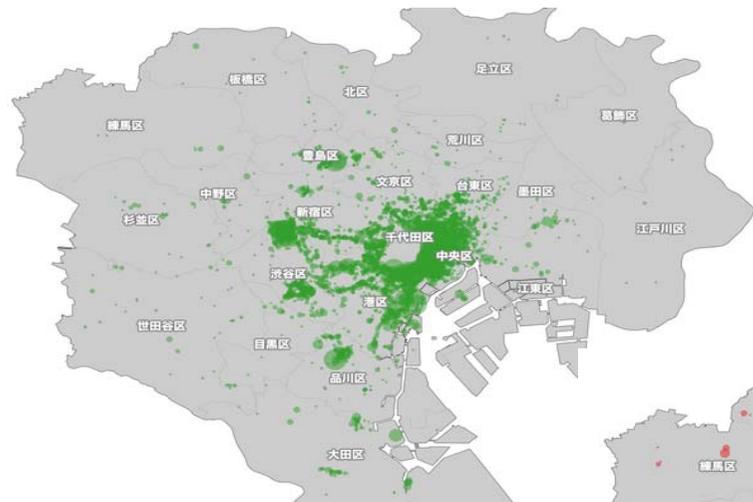


	2000年			2018年			増加 (2000→2018年の変化)		
	中小規模	大規模	全体	中小規模	大規模	全体	中小規模	大規模	全体
貸貸面積	559万坪	406万坪	965万坪	594万坪	668万坪	1,261万坪	+ 35万坪	+ 262万坪	+ 296万坪
(割合)	58%	42%		47%	53%		+ 6%	+ 65%	+ 31%
平均築年	16.7年	17年	16.7年	30.7年	23年	30.0年	+ 14.0年	+ 6.0年	+ 13.3年

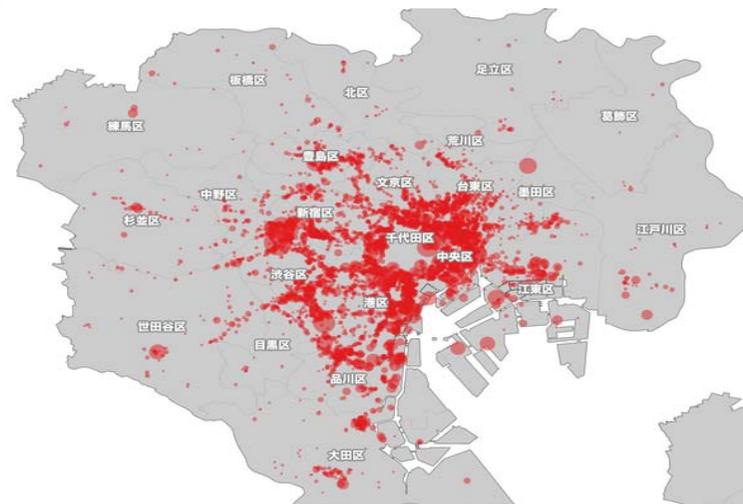
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2018」(2017年12月)

## オフィスストック(続き)

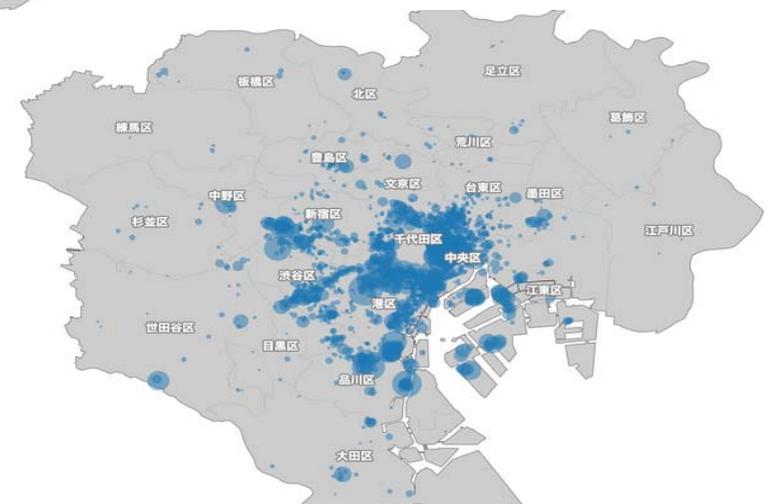
- ・バブル期は遠隔エリアにオフィスが立地した



バブル前(緑)



バブル期(赤)



バブル後(青)

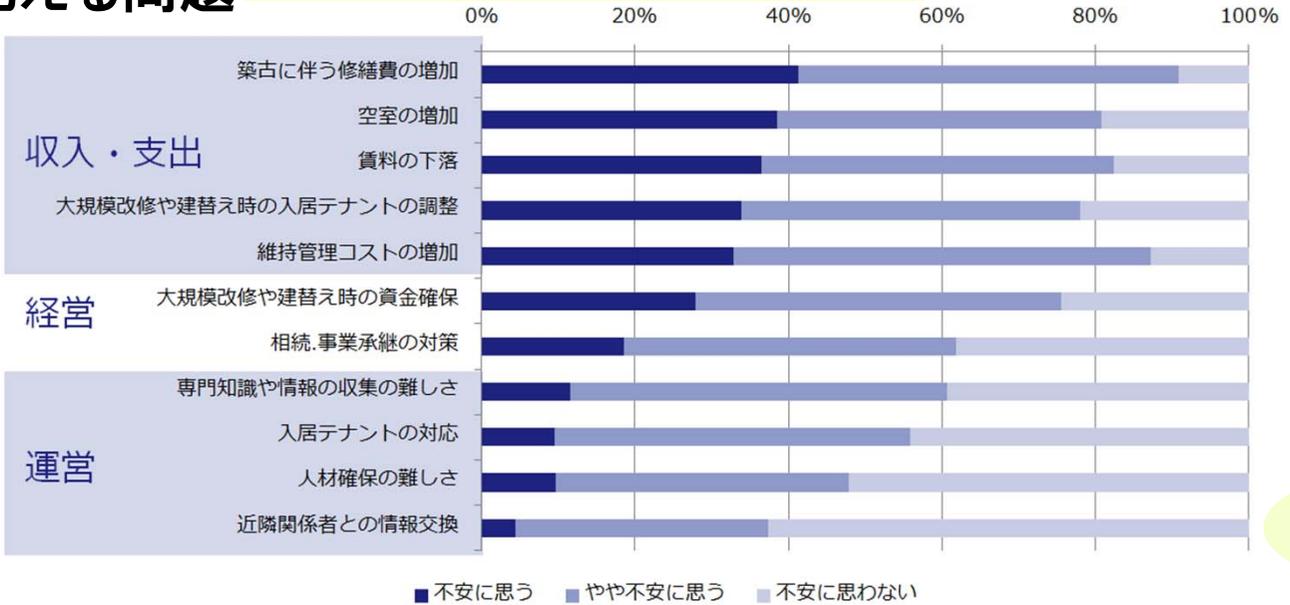
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

# 中小規模ビルオーナーが抱える問題

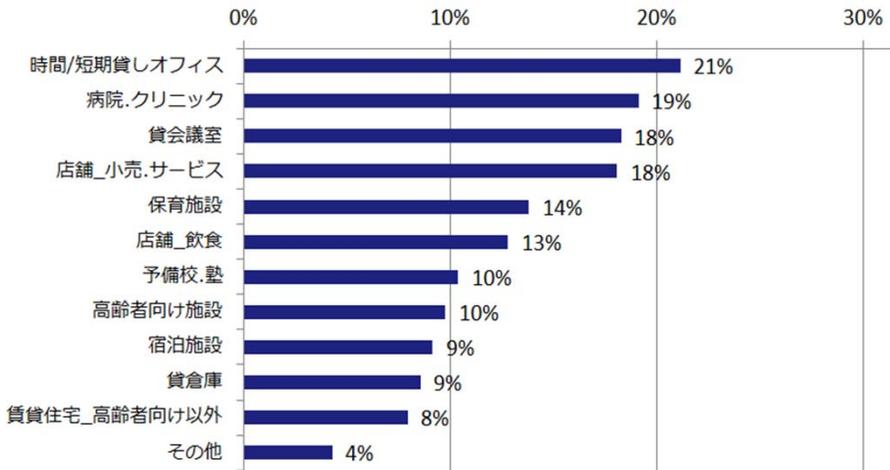
**実態**  
 ・経営者の年齢は60歳以上が6割以上  
 ・保有棟数は～2物件が約7割、小規模で、築古化している



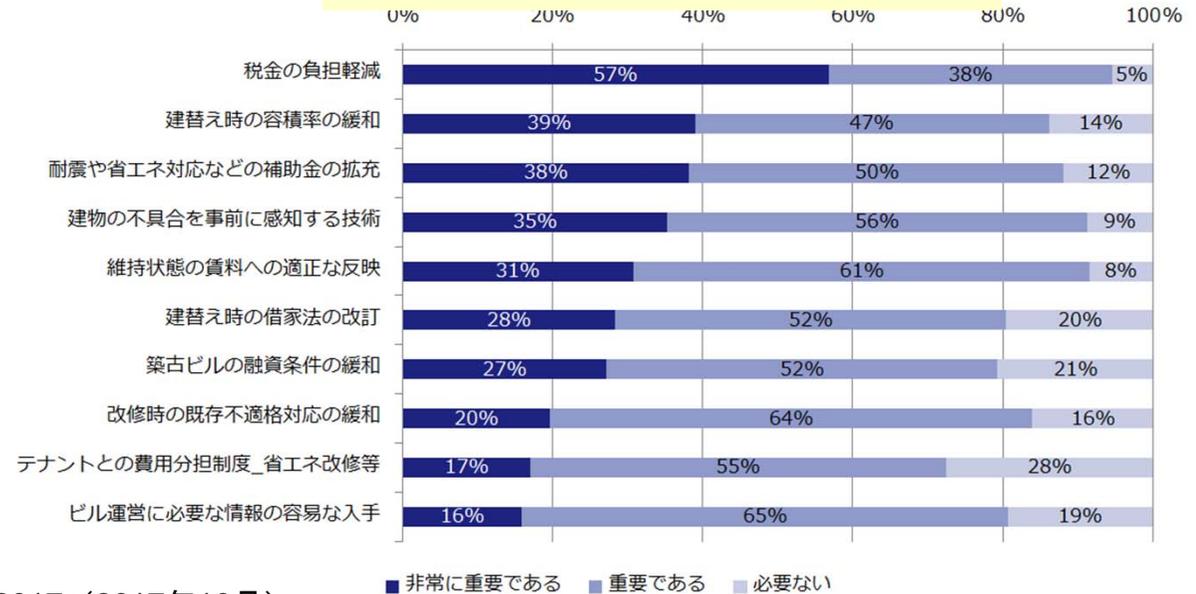
## 今後のビル事業での不安



## 今後オフィス以外で関心のある用途



## 賃貸ビル事業で期待する項目

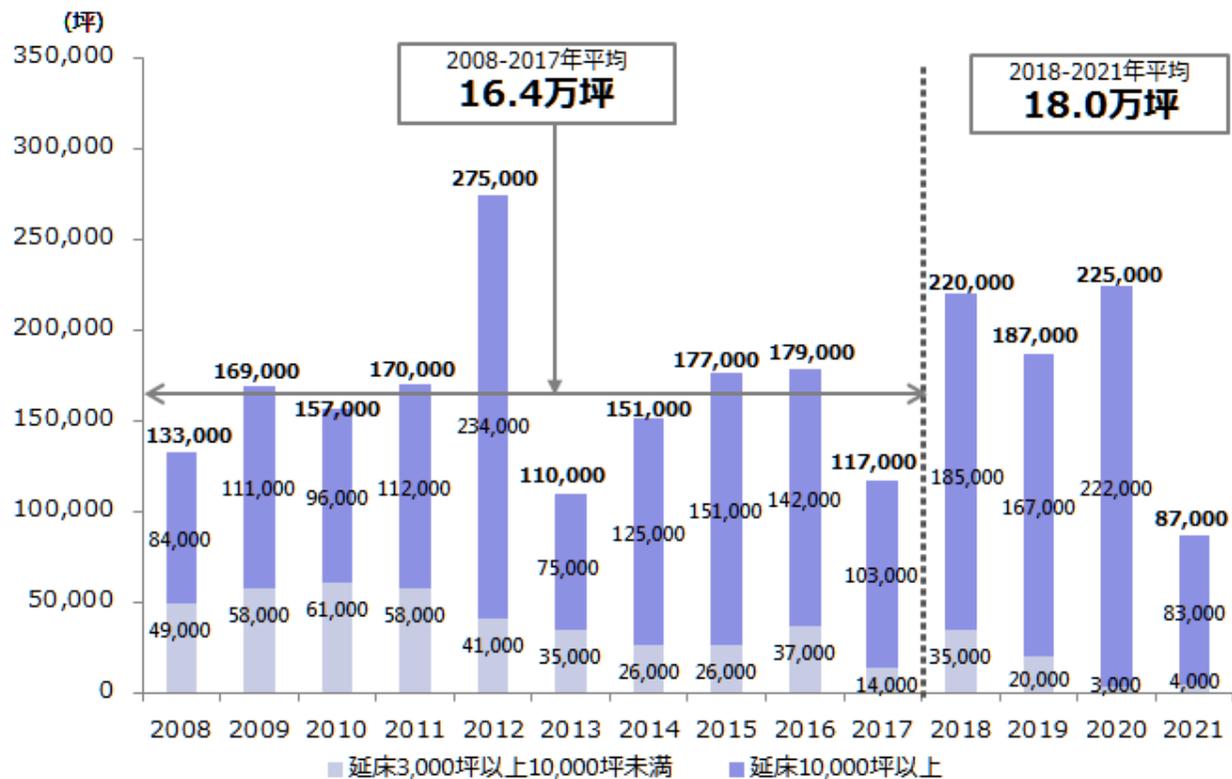


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2017」(2017年10月)

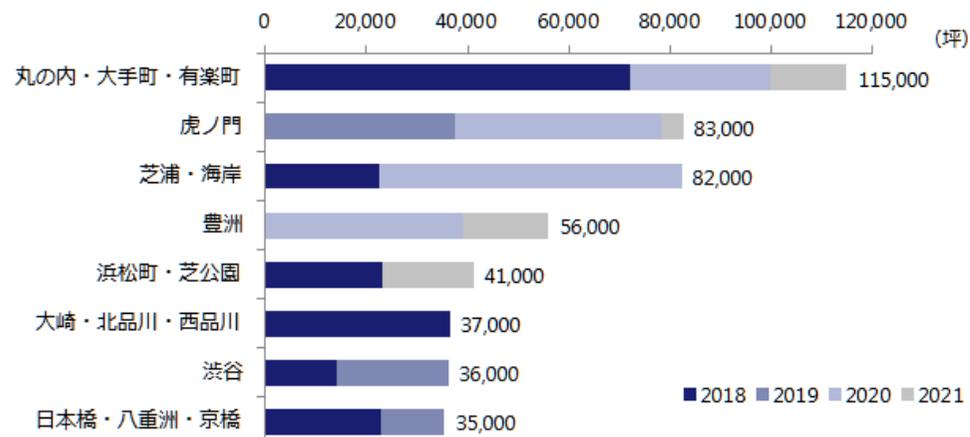
# 新規供給

- ・東京では、今後は新規大型供給が続く
- ・しかも都心の特定のエリア中心

東京23区供給量(賃貸面積)



エリア別供給量(2018-2021年)

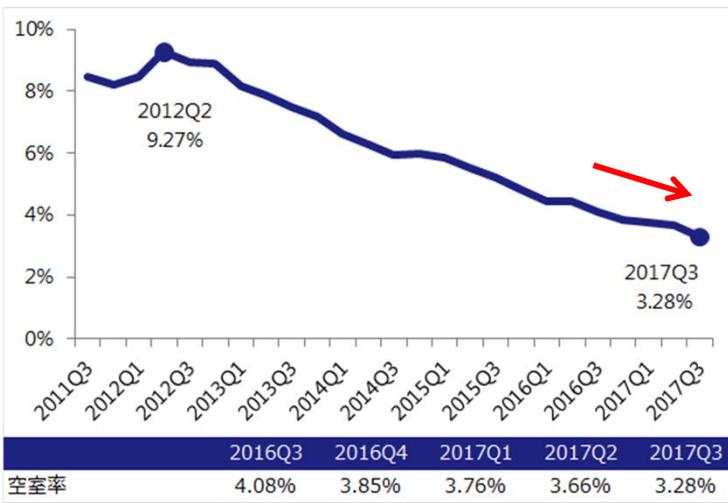


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「【東京23区】オフィス新規供給量2018」(2017年12月)

# 需給ギャップ

- ・アベノミクス以降、空室率の低下傾向が続いている
- ・新規成約賃料はゆるやかな上昇傾向が続く

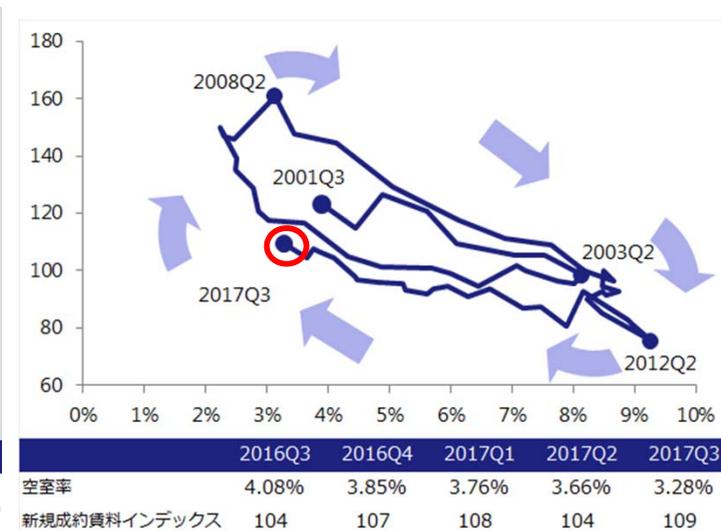
空室率(東京23区)



成約賃料インデックス(東京23区)



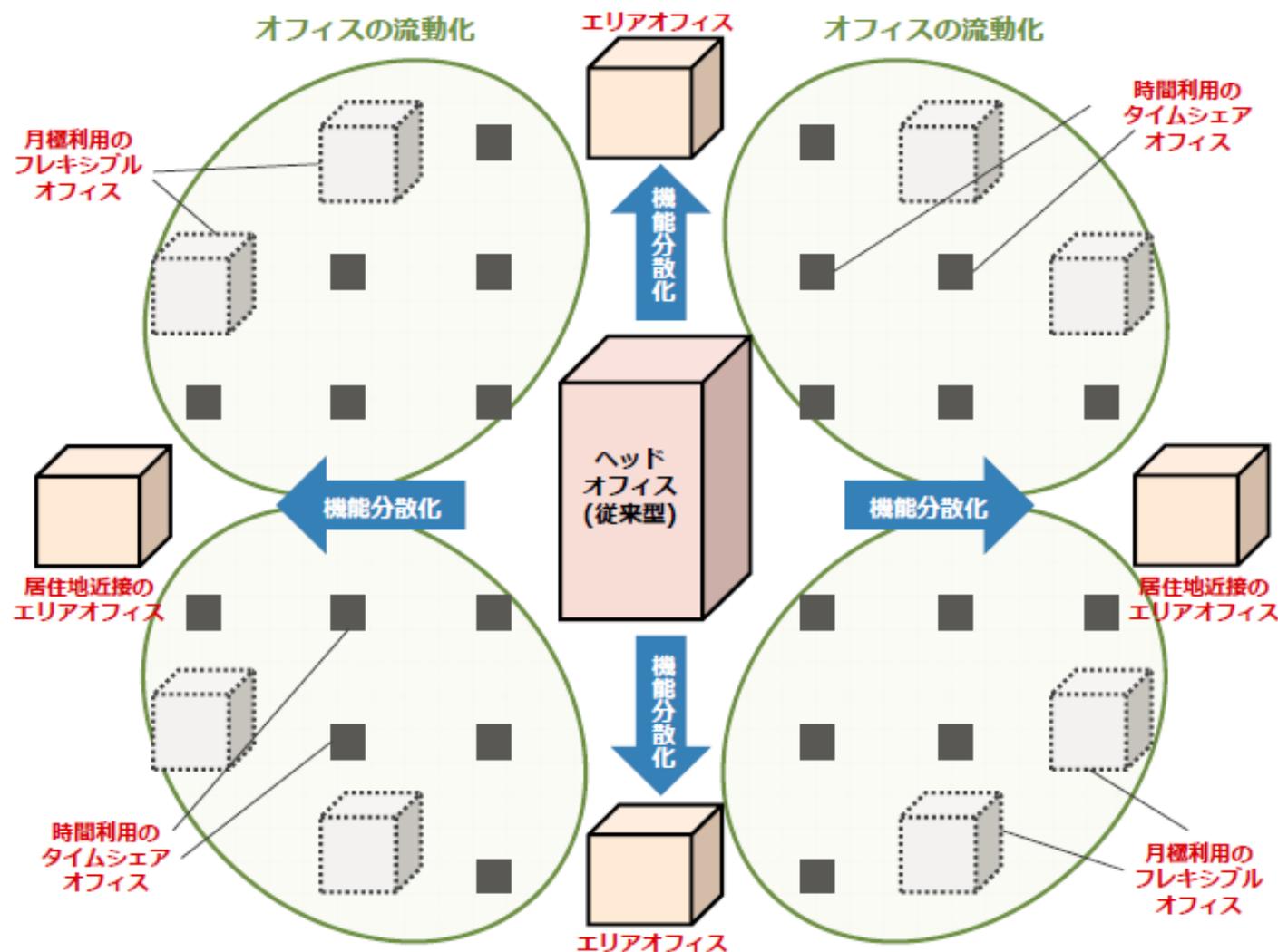
マーケット循環(東京23区)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「オフィスマーケットレポート東京2017Q3」(2017年11月)

# まとめ

・これからのオフィス：従来の「集中型」から「複合型（集中+分散）」へ



働く場所の選択肢が増える(柔軟性)

ワークライフバランスが保てる

ワーカーの生産性や満足度が高まる

企業の業績が向上する

新規採用や企業価値にプラスに働く

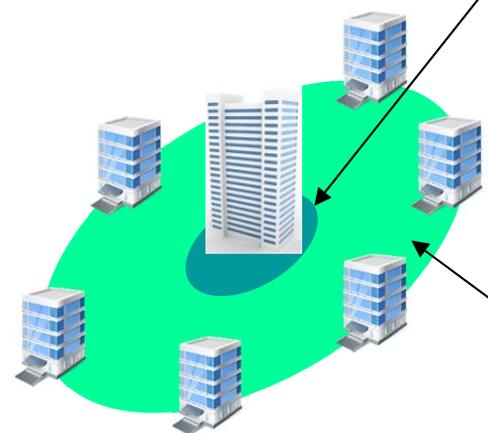
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

## ・オフィスの契約形態のまとめ

オフィスの契約形態	メリット	デメリット
所有(自社ビル)	自社で自由に使える。 自社で使わなくなったら、賃貸することができる	物件取得に多額の費用がかかる。面積的に柔軟性がない。所有者として、維持管理コストがかかる
賃貸借契約	所有よりもフレキシブルで、移転ができる。 物件購入よりもコストが安い	契約期間があり、固定的。内装や家具などの初期投資が必要。そもそも空室がなければ借りることができない
利用契約(サードプレイスオフィス)	利用した分だけ支払えばよいので経済的。初期費用が極めて安く、賃貸借と比べて柔軟性が高い	特になし

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

## ・今後予測される変化と課題



### 【中心部】

働き方改革に伴う企業の立地戦略、ヘッドオフィスの使い方の変化やワークスペースの縮小、サードプレイスオフィスのニーズの増加



- ・分散が進むことにより、ヘッドオフィスの床需要減少の可能性
- ・一方で、サードプレイスオフィスのニーズの増加
- ・余剰床が発生した場合の有効活用
- ・オフィス以外の用途への転換促進

### 【周辺部及び郊外】

サテライトオフィスやサードプレイスオフィスのニーズの増加の可能性あり



- ・オフィスストックは限定的で、現在は空室が少なく、全般的に築古化している
- ・潜在的な需要に対して、サードプレイスオフィスが足りない可能性がある
- ・オフィス以外の用途や場所をオフィス利用(転換)することも検討すべき

### 【共通】

- ・働き方改革を支えるオフィスの一類型であるサードプレイスオフィス事業の拡大と託児所などの付帯施設の運営がカギ
- ・環境変化に伴う不動産の流動的利用に適した権利形態等の検討が必要
- ・働き方改革の促進のためには、企業トップのコミットメントがカギ

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

## ・働き方改革の実現に向けた不動産分野の官民の役割分担(イメージ)

官 民		項目	内容(例示)
○		・働き方改革とオフィス戦略の推進・プロモーション	・ベストプラクティス(例えば環境不動産ポータルサイト)の紹介
○		・良質なストック形成に向けた取り組み	・中小ビルの築古化問題
○		・働きやすいビルへの認証制度の創設	・CASBEEウェルネス(仮称)
○		・不動産の用途転換を促進する仕組み	・用途転換を妨げる規制等の緩和、促進のための補助金等
○		・サードプレイスオフィスの借地借家法の適用可能性の確認	・借家権が発生しないことの確認
	○	・オフィスのサービス業の推進	・サードプレイスオフィスの提供
	○	・オフィスに付加するサービスの推進	・託児所など
○	○	・働き方改革やオフィス戦略に関する調査研究	・企業やワーカーに対する調査 ・データ分析 ・海外の動向
○	○	・生産性や快適性を高めるオフィスの研究	・ハード及びソフト面での要件 ・経済性分析
○	○	・不動産の流動的利用に適した権利形態等の検討	・不動産の「利用」に注目した考え

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

# (参考)働き方改革とワークプレイスはグローバルなテーマである



UNWIRED | Our Events | Our Publications | WORKTECH TV | FUTURERAIL TV | Media Coverage | Contact Us

Speaker Faculty | Our Team | Careers at Unwired | Sponsoring Our Events | Speaking at our Events

**WORKTECH™**  
work • workplace • technology • innovation

WORKTECH 18 Tokyo (highlighted)

Upcoming events

- FutuRetail 2018  
28th February 2018  
[more info](#) | [book here](#)
- WORKTECH 18 Tokyo  
5th April 2018  
[more info](#)
- Smart Buildings 18  
9th May 2018

Speaker faculty

Browse the Unwired [speaker faculty](#) to see our past speakers at WORKTECH events, including leading international thinkers from industry and academia

Review WORKTECH!

Tweet with us!

Tweets by @unwired

Unwired Ventures @unwired

@drinkmatt our #FutuRetail18 keynote, was named in the 100 most influential in the world of #WearableTechnology, amongst the 'Top 15 people in UK #tech'

- ・WORKTECHは、働き方と働く場(ワークプレイス)をメインテーマとした未来を見据えるカンファレンス・展示会である。
- ・英国ロイヤルカレッジオブアート(RCA)と英国アンワイヤード社によって開催。
- ・テーマとしては、テクノロジー・ピープル(人)・ワークプレイス・イノベーションを掲げており、ワークスタイル変革を扱うグローバルな情報共有、発信の場。
- ・2004年にロンドンでスタート、2011年から世界各地で開催され、現在では世界16都市で定期的開催。(アジアでは、シンガポール、香港、上海)
- ・日本では、2018年4月5日に東京で初開催の予定。ザイマックスはスポンサー。

## WORKTECH™ ACADEMY

EXPLORING THE FUTURE OF WORK AND WORKPLACE

- ・WORKTECH ACADEMYは、継続的に情報発信、学術的な研究発表や啓蒙を行っている常設の組織。
- ・ザイマックス総研はメンバー。

<http://www.unwired.eu.com/index.php>

# (参考資料)

## XYMAXグループのご紹介

社名	株式会社ザイマックス XYMAX CORPORATION
所在	東京都港区赤坂1丁目1番1号
設立	1990年（平成2年）3月1日 株式会社リクルートより分社独立
資本金	26億1286万5000円
売上高	840億7300万円（2017年3月期実績）※グループ連結
主な株主	ザイマックス持株会ならびに役員、取引先、金融機関 47社
従業員数	4,378名（2017年4月1日現在）※グループ連結
事業内容	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) オフィスビル・商業・物流施設・ホテルなどの不動産に関する運営業務の受託 (3) 建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務 (4) 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 (5) 総合警備保障業務 (6) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (7) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (8) 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究
免許登録	宅地建物取引業 一級建築士事務所 不動産投資顧問業 一般 金融商品取引業 第二種金融取引業 及び 投資助言代理業・投資運用業 不動産鑑定業登録
海外拠点	シンガポール（支店） 韓国（株式会社ケーマックス）

# XYMAXグループの代表的な事業

## 一般事業法人のお客様

### コンサルティングサービス

企業における不動産戦略マネジメント  多店舗、多拠点展開事業者様向け不動産戦略マネジメント

### 実践サービス

 ファシリティマネジメント  不動産マネジメント  賃貸仲介  不動産の有効活用  
 所有不動産の購入・売却サポート  不動産の評価・鑑定  モバイルワークオフィス

**ちよくちよく...**

わたしたちは  
日本株式会社の不動産部をめざします。

## ファシリティマネジメント (全国の店舗施設マネジメント)

店舗数 顧客数  
約 **12,600** 店舗 **174** 社

※2017年3月末時点

### 業種別受託実績

業種	店舗数
ドラッグストア	3,700店舗
小売 (スポーツ用品・アパレル・家電等)	3,100店舗
金融	1,600店舗
飲食	1,200店舗
アミューズ	900店舗
スーパーマーケット	800店舗
その他	1,300店舗

※2017年3月末時点

### エリア別受託実績



## 賃貸用不動産をお持ちのお客様

 不動産マネジメント  賃貸仲介  不動産の有効活用  
 所有不動産の購入・売却サポート  不動産評価・鑑定

## 不動産マネジメント (不動産運営・建物管理)

実績数 延べ床面積  
**800** 棟 約 **340** 万坪  
(約1,120万㎡)

※2017年3月末時点

### 全国取扱棟数 全国内訳



からくさホテル



南富士カントリークラブ



# ザイマックス不動産総合研究所のご紹介

## 不動産に関する多彩なデータ蓄積

ザイマックスグループが30年以上行ってきた建物の管理運営に関するデータを、収集・蓄積しています。

- 管理受託物件 : 350万坪以上
- 空室情報 : 3万棟以上
- 工事实績データ : 10万件以上
- 市場賃料データ : 9万件以上

### ■不動産市場関連

- 新規成約賃料
- 売買価格
- フリーレント期間
- 空室情報
- 企業情報

### ■不動産運営関連

- テナント情報
  - 入居人数・属性
  - 入退去時期・賃料
  - 入居率
  - 移転理由

### ■建物管理関連

- エネルギー使用量
- 水光熱費
- 各種設備スペック
- 修繕・工事履歴
- 建物管理仕様情報
- 建物管理費
- 点検・管理の報告書

## 不動産に関する調査・研究結果の情報発信

蓄積されたデータをもとに、独自の視点から調査・研究した結果を世の中へ発信しています。

### ■不動産市場の調査分析

- 四半期ごとにオフィス賃貸マーケット指標
- 新たな指標
  - 成約賃料DI
  - 新規成約賃料インデックス
  - 支払賃料インデックス
  - フリーレント調査 等
- オフィスパラミッド
- 東京・大阪のオフィスの新規供給量予測
- 今後20年の修繕費の市場予測
- 環境マネジメントの経済性分析

### ■入居テナントに関する調査分析

- 1人あたりオフィス面積、1人あたりオフィス賃料
- オフィステナント、商業テナントの入居期間分析
- テナントのオフィスに対する意識調査
  - オフィス防災、オフィス利用実態等

### ■エネルギーに関する調査分析

- オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査
- テナントの電力量調査



### ■働き方とオフィスに関する調査分析

- 働き方とオフィス利用についてのアンケート調査

不動産業界の次世代を担う人材を育成する

## からくさ不動産塾

学ぶ

不動産について体系的に学び、社会と不動産の未来について考え、講師・塾生同士の活発な議論を通して、今後の不動産業界や社会の発展に貢献できる人材を育成する。

考える

議論する

社会へ

■からくさ不動産塾:

<https://karakusajuku.xymax.co.jp/>

## 国内外の大学との共同研究・交流

- 早稲田大学 小松幸夫教授
- 京都大学 加藤直樹名誉教授
- 大阪市立大学 瀧澤重志准教授
- 政策研究大学院大学 西村清彦教授
- 日本大学。MIT 清水千弘教授
- 清華大学 不動産センター
- マサチューセッツ工科大学 不動産センター

## 発信媒体

- 新聞(日経新聞・日経産業新聞 等)
- 不動産業界誌・専門誌(ARES・月刊プロパティマネジメント・週刊ビル経営 等)
- 書籍(JFMA「CREマネジメントハンドブック」「FMデータブック」・「企業のための不動産戦略」)
- セミナー・講演(官公庁主催の委員会等)

■ザイマックス総研の研究調査:

<https://soken.xymax.co.jp/>



ザイマックス不動産総合研究所の調査・研究は、以下より閲覧可能です。  
<https://soken.xymax.co.jp>