

第31回

不動産を取り巻く トレンドを読み解く

～フレキシブルオフィスの台頭についての考察～

**中山 善夫**

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長
(ARES マスター M0600051)

**石崎 真弓**

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主任研究員

1. はじめに

日本は、1990年代以降経済成長率が低下しているとともに、近年では、少子高齢化に伴い生産年齢人口が減少することによる労働力の低下が懸念されている。今後も経済が持続的に成長していくためには、付加価値の向上を図るとともに、労働力低下の解消に向けた取り組みを進めていくことが重要である。

このような状況のなか、働き方改革は重要な国家戦略として位置付けられ、企業も取り組みを加速しつつある。他国よりも少子高齢化が先行し、労働力不足が深刻化する日本では、高齢者や女性、障害者などの新たな人材にももっと活躍してもらう必要がある。そのため注目さ

れているのが、時間や場所に捉われない多様で柔軟な働き方だ。

国土交通省では「働き方改革」推進のため、2017年に「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」を開催し、2018年7月に「2030年を目途とする今後の不動産のあり方について～『真に人に優しい不動産』の実現～」レポート^{注1}を取りまとめている。当該レポートでは、今後の不動産のあるべき方向性として、人々が働き、暮らすうえで、場所的・時間的制約から解放するべきであり、これからのオフィスは、機能性の高い“どこでもオフィス”が求められるとした。

これに呼応するように、昨今、「所有」や「賃貸借」ではなく、スペースや使用期間をフレキシブルに利用で

きる多様なサービス（「フレキシブルオフィス※次頁注記参照」）が増えており、企業による利用ニーズを取り込んでいる。

ザイマックス不動産総合研究所では、賃貸オフィスマーケットに関して、空室率や賃料水準などの市況トレンド、新規供給量とストック量等を定期的に発表しているだけでなく、企業に対するアンケート調査などを定期的の実施し、オフィス需要の実態とそのオフィス利用の変化に関しても継続的に調査研究を行っている。また、働き方とオフィスの関係については、グローバルな研究団体である Worktech Academy (<https://www.worktechacademy.com/>) のメンバーであり、国内外の

情報を継続的に収集し、フレキシブルオフィスの広がりについても調査研究を行っている。さらに、2018年度には、(一社)不動産協会による「オフィスの未来に関する調査」を受託し、企業やワーカーに対するアンケート調査のほか有識者、先進事例企業などへのヒアリング調査を実施し、調査報告書^{注2}をとりまとめた

(注：不動産協会のホームページで公開中)。

本稿では、近年増えてきたフレキシブルオフィスの流れに関して、企業を取り巻く経営環境やオフィス利用の実態をグローバルなトレンドと日本に特徴的なトレンドの両方の視点から整理し、わが国における今後のオフィスのあり方や方向性について考えてみたい。

※本稿でいう「フレキシブルオフィス」とは…会社のオフィスでも自宅でもなく、主に事業者がサービス提供するオフィススペースで、不動産賃貸借ではなく、主に一時使用貸借またはサービス利用契約する形態のものをいうこととする。サテライトオフィス、レンタルオフィス、シェアオフィス、モバイルワークオフィス、コワーキングオフィスなどさまざまなタイプがある。ハードであるスペースのみならず、スタッフ業務やイベント企画運営などのソフトサービスを提供するものも含まれる。契約主体が会社か個人かは問わない。なお、海外でも当初シェアオフィス、コワーキングオフィスなどと呼ばれていたが、昨今「フレキシブルオフィス」という言葉

が定着しつつある。

2. 企業を取り巻く経営環境の変化

近年、企業を取り巻く経営環境が大きく変化しているが、その主なものについて取り上げると以下のとおりである。

生産年齢人口減少による労働力不足の懸念

日本では、少子高齢化が進み生産年齢人口は2019年の約7,500万人から2030年には約6,900万人と約600万人減少すると予測されており、深刻な労働力不足が懸念されている。また、先進諸国の高齢化率を比較してみると、日本は1980年代までは下位、90年代にはほぼ中位であったが、2005年には最も高い水準となり、今後も高水準を維持していくことが見込まれている^{注3}。

かねてより指摘されていた結婚や出産などによる離職で女性の労働力が低下する「M字カーブ」の問題は、昨今の共働きの増加などにより若干改善しているものの、他国ほど外国人労働者の受け入れ態勢も進んでいないため、人手不足が長期的な課題となることが予想されており、現役世代が長く労働できる環境、また女性や高齢者が労働参加できる環境のさらなる整備が必要である。

働き方改革による生産性の向上が命題

日本の1時間あたりの労働生産性はOECD先進7カ国で最も低い^{注4}

とされ、生産性の向上は日本にとって大きな命題となっている。国は「働き方改革」を推し進めるなか、働き方改革関連法案が2019年4月より施行、企業に労働時間削減やワーカーの働く環境整備を求めている。企業はテクノロジーの進化やIoT、AI、ロボティクスなどの活用も取り入れながら、より短い時間でより多くの成果や価値をあげると同時にワークライフバランスも実現していくことが強く求められている。

イノベーションの創出ニーズ

AIやIoTなどの技術革新が、グローバルに、しかもスピーディに進展し続ける現在の社会経済環境において、企業がこれからも長年存続するためには生産性の向上に加えて、「イノベーションの創出」は欠くことのできない重要な経営課題の一つである。イノベーションに注力する企業は、従来ありがちだった自社・自前主義から脱却し、オープンイノベーションに取り組むなど、外部との交流やつながりを大切にしている。一方で、企業は情報セキュリティを重視する傾向も強く、事業環境をオープンにしていくなかで、情報管理やリスク管理をどう両立させていくかも重要な課題となっている。

3. 企業のオフィス利用にみられる変化

前項でみたとおり企業を取り巻く経営環境が変化している中で、企業のオフィス利用や企業にとってオフィスが持つ役割についても変化が

生じている。

企業のオフィス利用の実態

今や日本の産業の7割以上は第三次産業であり、オフィスは単なる事務処理の場ではなく、価値を生み出す知的創造のための重要な場であることは間違いない。ICT投資や

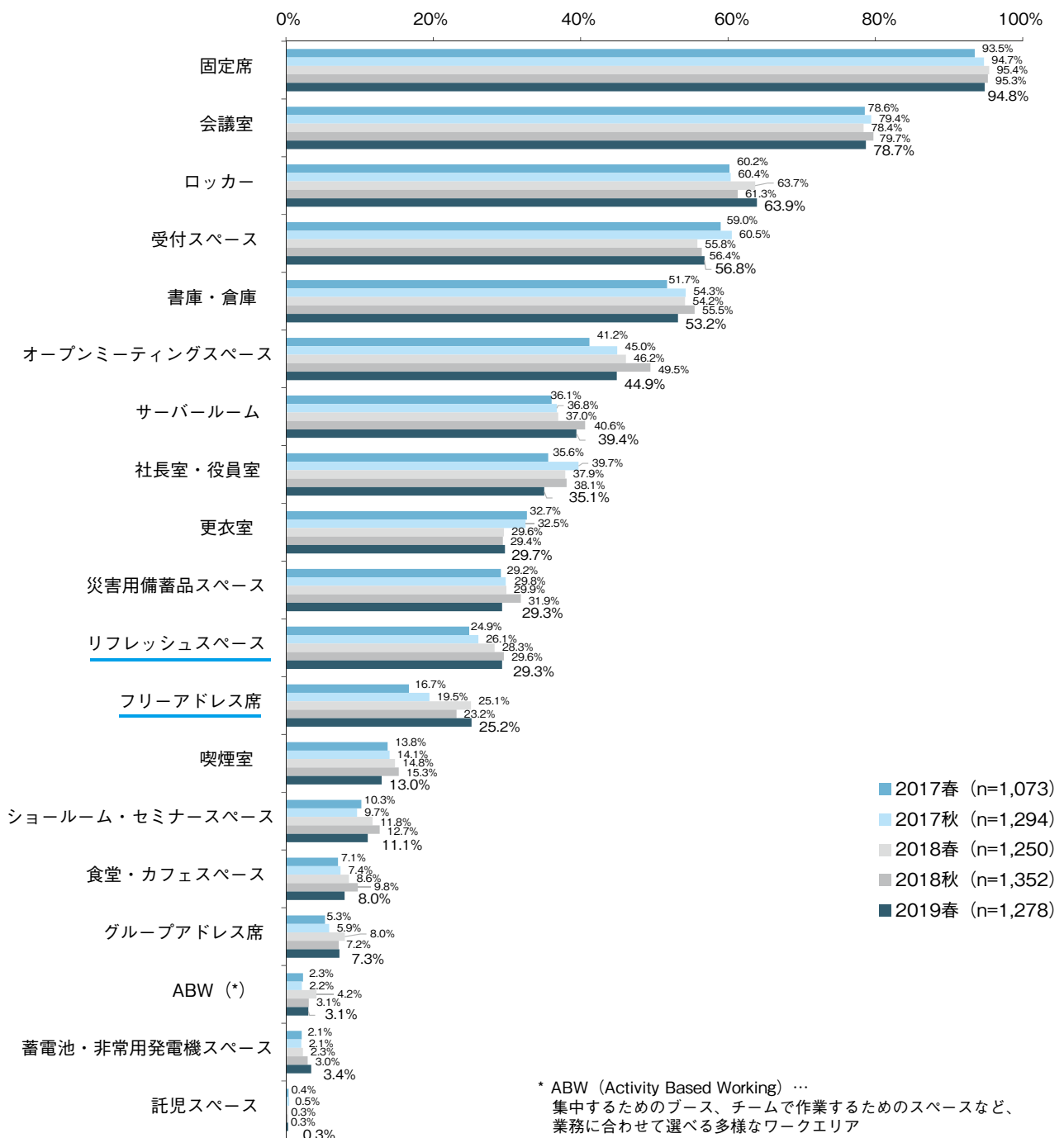
働き方改革を促進させる流れのなかで、企業のオフィスレイアウトやオフィスの外でテレワークする場の整備にも変化がみられ始めている。

<オフィスレイアウトにみられる変化>

【図表1】はオフィスの中にあるものを時系列的にみたものであるが、

「固定席」や「会議室」がほとんどのオフィスに設けられるのは従来変わらないものの、「オープンミーティングスペース」や「リフレッシュスペース」「フリーアドレス席」など、ワーカーのニーズに合わせて柔軟な使い方ができるスペースが少しずつではあるが、増加傾向にある。

【図表1】入居中オフィスのレイアウト 集計対象：全体／複数回答／抜粋



* ABW (Activity Based Working) …
集中するためのブース、チームで作業するためのスペースなど、
業務に合わせて選べる多様なワークエリア

(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 2019 春」

くオフィス以外の働く場所にみられる変化>

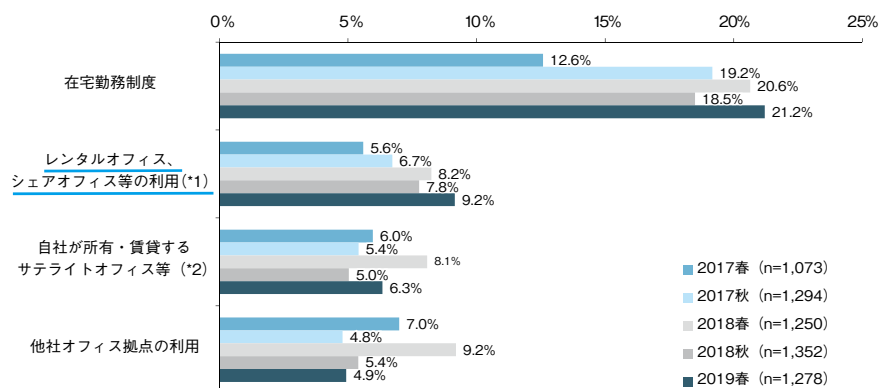
次に、オフィスの外でも働けるようなテレワークへの取り組みについてはどうか。「在宅勤務制度の整備・活用」が21.2%で最多で、特に大企業を中心に取り組みが進んでいる。一方、「専門事業者等が提供するレンタルオフィス、シェアオフィス等のフレキシブルオフィスの利用(図表内*1)」(9.2%)は、まだ1割程度ではあるが、当社が調査を始めた2017年以降、着実に増加傾向にあることがわかる【図表2】。

過去1年における新たな取り組みをみると、この「レンタルオフィス、シェアオフィス等のフレキシブルオフィスの利用」が最も高くなっている【図表3】。

一般的には、企業はまず在宅勤務制度の導入から着手するものの、日本の住宅は必ずしも仕事をする場として適した環境とはいえず、広さの問題、間取りの問題、家族の理解などの様々なハードルを乗り越えられずにうまく進まない実態がある。一方、自宅以外の場となると、これまでは喫茶店やカフェなどのオープンな店舗や移動中の電車内などに選択肢が限られていたため、企業としても情報管理などの懸念から、オフィスまたは自宅以外における働く場の整備が進んでこなかったといえる。

そこに近年、企業を対象としたオフィスサービスが登場し、ワーカーが複数の拠点を必要に応じて選択、

【図表2】テレワークする場所や制度の導入率 集計対象：全体／複数回答／抜粋

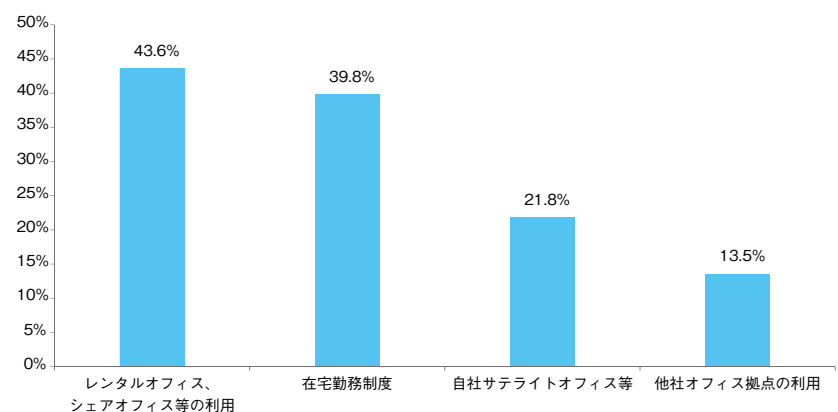


*1 専門事業者等が提供するレンタルオフィス、シェアオフィス等。月極め／時間貸しといった契約内容の別は問わない

*2 サテライトオフィス …主に従業員の移動時間等を考慮してターミナル駅近郊や郊外などに設置する、主たるオフィスと同様の環境を整えたオフィス

(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 2019 春」

【図表3】過去1年間で新たに整備したテレワーク施策 (2018年4月～2019年3月)



(複数回答、対象：過去1年間で何かしらのテレワーク施策を新たに整備した企業、n=133)

また期間も時間単位や日・月単位で利用できるなど、様々な形態が増えてきたことが、企業によるフレキシブルオフィス利用が徐々に進む背景にある。また、新規事業開発やオープンイノベーションのため、企業が外部との接点を持てる場として、自社オフィスとは別にフレキシブルオフィスを利用するケースもみられてきている。

4. フレキシブルオフィスの台頭

次に本章では、フレキシブルオフィスの国内外での広がりについてみていく。

海外で広がるフレキシブルオフィス

まず、よりサービスが広がっている海外の実情をみてみよう。海外、とりわけ米国や英国では、リーマンショック後から徐々に拡大してきた。

昨今、注目されているタイプとしては、個室やデスクスペースのほかにコミュニケーションを重視した共用スペースを配し、コミュニティを提供するタイプである。特に近年ではその規模がビルの複数フロアから1棟全体など大規模化しているものもある。

海外では、リーマンショック以降新たに生み出された仕事の9割は派遣やフリーランスなどが主体となるギグ・エコノミー(Gig Economy)が担っているといわれる。それゆえに優秀なミレニアル世代に対する人材獲得がより重要視されており、彼らが好む自由な雰囲気や仕事と生活をミックスしたようなワークプレイス環境も魅力的なものとみられている。彼らに出会いの場を積極的に提供するなど、ビジネスやコミュニティ創出の場を提供するサービスが広がっている。

前述のとおり海外では、個人事業主やフリーランス、業務委託で

働くワーカーの比率が比較的高く、一義的には、フレキシブルオフィスは主に彼らやスタートアップ企業などのスモールビジネスのニーズの受け皿として広がっているといえる。

一方で、フレキシブルオフィスは近年、大企業を含む一般法人のオフィスをターゲットとしつつある。その背景には、米国などでは日本と異なり、5～10年と比較的長いオフィス賃貸借の契約に縛られており、ビジネスサイクルが短期化している経営環境のなか、期間もスペースもよりフレキシブルに利用できる点が企業にとって比較的わかりやすいメリットとなっているのであろう。一部の部署やチームのみならず、本社オフィスとしてフレキシブルオフィスを利用するケースなど、一般の賃貸借オフィスからの移転、代替サービスとしても広がりをみせ始めている。

そのほか、フレキシブルオフィス

のサービス事業者が、企業に対して、オフィスの設計施工から運用までファシリティマネジメント全体を提供するようなサービスもみられている。

日本におけるフレキシブルオフィス

米国などと比較して、日本では個人事業主やフリーランスなどのスモールビジネスの存在感が小さく、企業主導の経済であるといえる。そのために、本テーマに関しても企業の動向や考え方が大切であり、フレキシブルオフィスサービスも企業(及びその従業員)をターゲットにしたものが主流である。日本におけるフレキシブルオフィスについては、名称やサービス概要などが様々に混合しており、明確な整理がされていない状況であるが、主なタイプについてその概要と特徴をまとめてみたのが【図表4】である。

【図表4】主なフレキシブルオフィスのタイプ(注)

	サテライトオフィス	サービスオフィス (レンタルオフィス)	コワーキングオフィス (小規模型)	シェアオフィス (法人向け)	コワーキングオフィス (コミュニティ型)
時期	1980年代後半～	1990年代～	2010年前後～	2016年ごろ～	2017年ごろ～
エリア・立地	首都圏郊外 ほか各地方都市	都心主要オフィスエリア ほか地方主要オフィスエリア	広範囲	都心主要オフィスエリア ほか郊外エリア	都心主要オフィスエリア
規模(全体) イメージ	中小規模ビル 一部～1フロア	大規模ビル 一部～1フロア	中小規模ビル 一部～1フロア	中小規模ビル1フロア ～大規模ビルの一部	大規模ビル1～複数フロア 中規模ビル1棟など
主な利用対象 (契約者)	法人 (比較的大規模)	個人 小規模法人	個人 小規模法人	法人 (中小～大規模)	個人 法人
主な利用目的	都心オフィスコスト削減 通勤時間削減	オフィス入居時の イニシャルコスト軽減など	自宅以外にオフィスを構える	時間効率化 業務効率化 コミュニケーション	(個人) ビジネス創出 (法人) 新規事業開発 イノベーション
特徴・利用 イメージ	- 企業が都心の自社オフィスとは離れたエリアに別途用意するオフィス - 従業員が居住するエリアに近い - 通勤時間が短縮される - リフレッシュや研修など一時利用も	- 小規模な専用区画(1人～数人用)を一定期間使用 - 秘書受付サービスや会議室などを共有 - 会社登記可能が多い	- 個人事業主やフリーランスなどがデスクやその他の什器備品、共用スペースを共用使用 - 一部、イベント企画などのソフト機能提供	- 複数拠点に立地 - ユーザが都度利用拠点を選び、時間単位で利用 - 外出や直行直帰の前後に立ち寄り、事務作業 1人の集中作業 - 社内ミーティングや外部とのコミュニケーションに利用	- 専用区画スペースとコワーキングデスク、またソファやキッチンなどのリラクゼーション空間も設置 - メンバーのコミュニティをリアル - ネット双方で形成 - コラボレーションやイノベーションの創発を期待

(注) 上表は明確な線引きではないことに留意。上記以外にも、不動産会社や事業会社が運営するインキュベーション目的のタイプやビルオーナーがビル内に貸会議室やコワーキング可能なスペース、カフェなどを設置し、入居テナント企業に対してサービス提供する形態、鉄道事業者等が駅ナカに設置する一人用ボックスタイプなど、多様な事業者による様々なサービスが登場している。

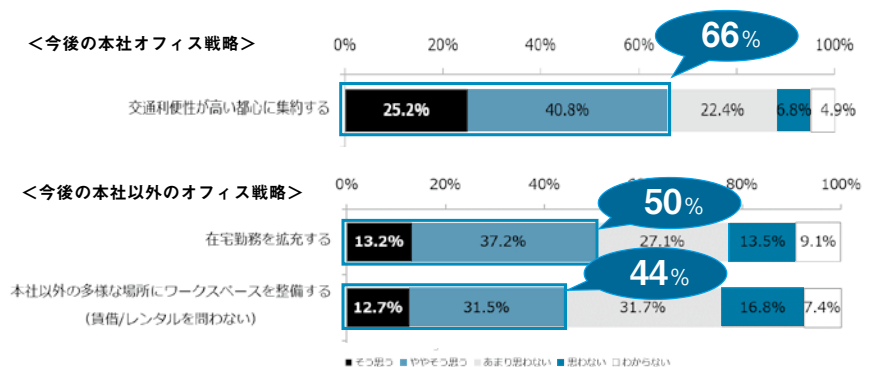
特に、2016年ごろから法人企業向けに多拠点展開するシェアオフィスタイプのサービス提供数が増えている。利用する企業にとっては、ワーカーが1人で集中作業する場や、社内チームやプロジェクトメンバーが集まる場として、移動先や自宅近くなど、ワーカー自身が都合や目的に応じて多様に場を選んで働くことで総体的な時間効率化が期待できる。また、自社のオフィス在席率を下げることによって自社オフィススペースの効率化も狙うなど、複数のメリットが期待できる。

その他、不動産業以外の事業者がコミュニケーション活性化やコラボレーション、イノベーション創発を目的として、自社オフィス内に外部との接点を持つためのワークスペースを設置するケースが主にIT系、製造業などのほか複数の業種でみられ始めている。さらには、子育て中のワーカーを支援するためのキッズスペース付きなど、多様なタイプが登場しており、立地に関しては、当初は都心を中心であったが、近年ではワーカーが自宅の近くで働けるよう、郊外での出店も増えてきている。

5. オフィスの未来

これまで紹介した3つのトレンド（企業を取り巻く経営環境、企業のオフィス利用にみられる変化、フレキシブルオフィスの広がり）を踏まえた上で、海外とは違う日本独自の特徴を踏まえた、わが国の未来のオフィスのあり方について考えてみた

【図表5】 今後の本社オフィス戦略と本社以外のオフィス戦略 集計対象:全体 (n=1,352)



(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 2018 秋」

い。

オフィスは集約と分散のハイブリッド利用へ

今後の企業のオフィス戦略はどうあるべきであろうか。方向性としては、集約させる機能と分散させる機能をそれぞれ整備するハイブリッド利用が有効だと考える。当社調査からも、今後本社オフィス戦略は都心に集約させる一方で、本社以外のオフィス戦略としては、在宅勤務拡充に加えて多様な場所にワークスペースを整備する意向がみられている【図表5】。

集約・分散のどちらかを選ぶのではなく、集まるための本社オフィスと分散するための多様なワークプレイスといった選択肢を用意したうえで、機能ごとに使い分け、一体的に活用することが、ワーカーの働きやすさやワークライフバランスを担保し、企業の生産性向上やイノベーション創出を実現するワークプレイ

スの一つのあり方となるのではないだろうか。所有・賃借の契約形態に、フレキシブルに利用する形態を組み合わせることで、適正なコスト運用を目指すことも可能となるであろう【図表6】。

企業の約6割は、モバイルワークのためのICT環境の投資を進めているのに対して、テレワークできるよう働く場所を多様化させている企業の割合は全体の2割程度と比較的低い水準^{注5}であり、今後さらなる取り組みが必要である。

ABW概念(オフィスにはそれぞれの業務に適した場が必要)

昨今、ABW(Activity Based Working)という、業務内容(Activity)にあわせて働く場所を選択する、時間や場所に縛られない新しい働き方を示す概念が注目されている【図表7】。オフィスにおいてもこのABWを取り入れることで、働き方改革をさらに推進させることが期待できる。「誰と」「何を」する業務なのかにあわせ

て、ワーカー自身が最適な場所を選択できるような制度・仕組みを整備することで、より自律的・効率的に働くことにつながり、ひいては企業にとっても生産性の向上が期待できるというわけだ。

前掲の【図表1】にあるとおり、企業のオフィスレイアウトにおけるABWの取り組みはまだ数パーセント程度ではあるが、今後このABWの概念が企業のオフィス施策にも導入されることで、様々な効果が期待できるであろう^{注6}。そして、このABWは、企業がオフィスの外におけるフレキシブルオフィスを利用する際にも有用な概念である。ワーカーが固定的な場所に縛られずに、ソロワークや社内のチーム単位で行うミーティングやプロジェクトなど、業務内容や都合にあわせて適した場所を選択して働くことが広がれば、生産性向上やワークライフバランスの実現などにつながると考える。

日本のフレキシブルオフィスの未来

日本におけるフレキシブルオフィスマーケットはどう広がっていくのだろうか。

フレキシブルオフィスの一部が、海外にみられるスモールビジネス、スタートアップ企業などの小規模ユーザー需要の受け皿となっているのは日本でも同様である。また、大企業が外部との出会いによるイノベーション創出などを期待して、特定の部署に限定して利用するケースがみられている。冒頭で述べたとおり、大企業にとってもイノベーション

【図表6】 働く場所とオフィスの契約形態

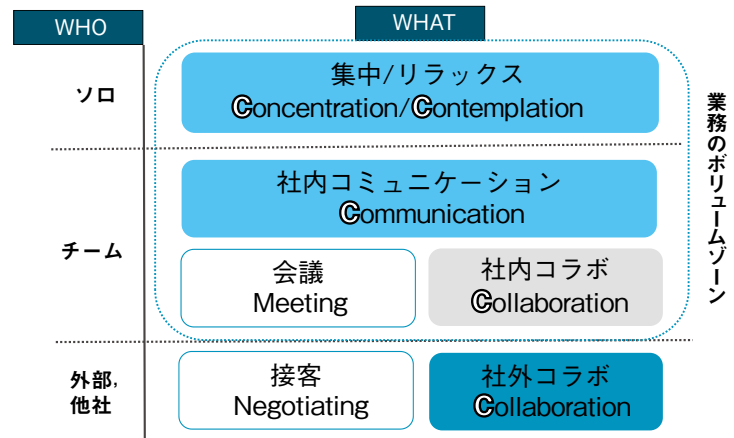
ハイブリッドオフィス戦略のメニュー

		オフィスの契約形態	
		所有・賃借（固定的）	利用契約（フレキシブル）
働く場所	集約型	メインオフィスに集まって働く 例：都心の本社オフィス	特定のオフィスをフレキシブルに利用 そこに集まって働く 例：社内外のプロジェクト期間のみ利用するレンタルオフィス 新規事業やイノベーション用途など
	分散型	自社の各拠点で分散して働く 例：本社オフィスとは別に設けた研究開発拠点、営業拠点、郊外のサテライトオフィスなど	複数のオフィスサービスを必要に応じてフレキシブルに利用して働く 例：外回りの途中で立ち寄るターミナル駅付近のシェアオフィス、自宅近くシェアオフィスなど

（出所）ザイマックス不動産総合研究所

【図表7】 Activity Based Working（ABW）の概念

ABW：業務に応じたそれぞれの場が必要



（出所）ザイマックス不動産総合研究所

創出は重要な経営課題であり、そのためにコミュニティ機能を提供するフレキシブルオフィスを利用し、新たなビジネスや新規事業を生み出すことができれば理想的だ。しかし、いわゆるイノベーションを主たる業務としているワーカーはほとんどの場合は企業のなかのごく一部に過ぎない、または常にイノベーション創出を目的

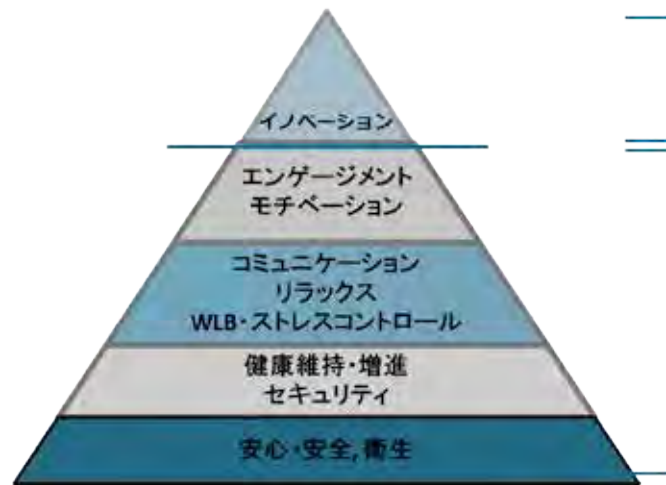
とした場にいることが必要だというワーカーは決して多くはないだろう。

今後、こういった比較的小規模なユーザーによる利用がどの程度伸長するかは検証されていくだろうが、海外と比べるとそのスピードは比較的緩やかだと考えてよいだろう。一方、これからのワークプレイスに求められる役割としては、【図表8】の

とおり、ワーカーの知的生産の欲求にこたえるために、各段階においてそれぞれ最適な環境であることが求められてくるだろう。ピラミッドのトップにある「イノベーション」を生み出すレベルの環境も大切であるが、ボリュームゾーンはその下にある通常業務を行う数多くのワーカーを支えるために必要となる環境であり、企業体としてみれば、多くのワーカーが「効率的」かつ「快適」に働くことで生産性の向上につながる環境の整備がより重要であるといえる。

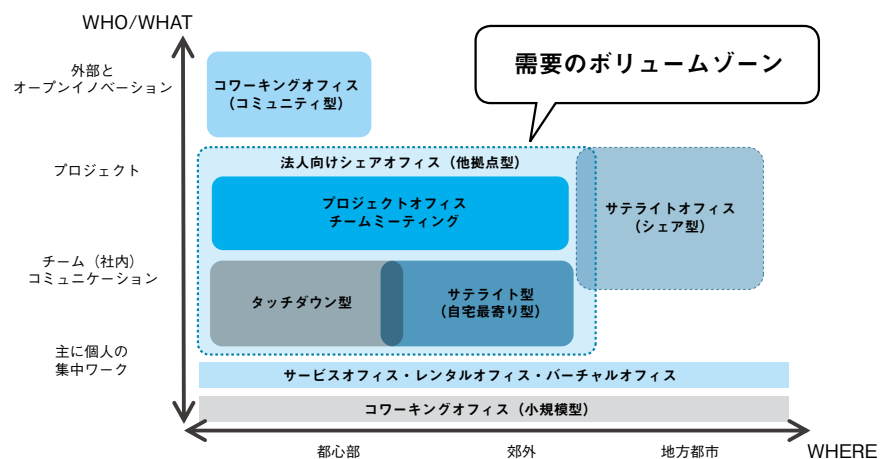
そして、この概念(【図表8】)によるワークプレイスの役割の整理は、フレキシブルオフィスに求められる役割にもあてはまる。つまり、一部に外部とのオープンイノベーションを主目的としたコミュニティ型コワーキングオフィスがある一方で、企業の一般的なワーカーにとって、効率よく、快適に働けるような「場」の選択肢としてのフレキシブルオフィスが必要であり、これが需要のボリュームゾーンである【図表9】。これらの中には、自宅近くのサテライト型オフィスもあれば、営業マンが顧客訪問の間に立ち寄るタッチダウン型など、様々なタイプが含まれる。いずれにしても、それらの主な利用目的は、時間効率化による生産性の向上であり、時間効率化は生産性向上にとって欠かせない基本的な要素であると同時に、ストレスの軽減やワークライフバランスの向上、ひいては仕事満足度やエンゲージメントの向上などへの寄与も期待され、ワー

【図表8】ワークプレイスに求められる役割



(出所) マズローの欲求段階説 * 以下 URL よりザイマックス不動産総合研究所作成
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E8%87%AA%E5%B7%B1%E5%AE%9F%E7%8F%BE%E7%90%86%E8%AB%96>

【図表9】フレキシブルオフィスの需要マップ



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

カーがストレスなく快適に働けるような環境整備の一つの策として、フレキシブルオフィスの役割は極めて大きいと考えられる。

フレキシブルオフィスを利用することは、ワーカー一人ひとりが自らの働き方を見直し、多様化させることで時間効率や業務効率を高め、生産性を向上していくことに繋がっていく。また、企業が働きやすい環境をつくることで、女性や高齢者な

どの労働参加率が上がり、社会で活躍できる人材のボリュームを底上げすることも可能となるであろう。

大都市圏におけるオフィスの未来図

大都市圏、とりわけ首都圏ではどういったオフィスの未来を描くべきだろうか。

経済成長に伴って、オフィスなどの都市機能は都心部に集まり、そして住宅は郊外へと広がっていった。

その結果、東京23区のオフィスストックの約8割は都心5区に集中しているのが現実だ。そして、今後も都心部で大規模な再開発による新規供給が続く予定であるため、企業の本社オフィスはより大規模に都心に集約を続けることが予想される。

一方で、居住に関しては、オフィスとは逆で、都心に2割、それ以外に8割と、圧倒的に外周部・郊外エリアに人が居住している現実がある。そして、外周部・郊外エリアの自宅から都心部のオフィスに毎日満員電車で通勤している状況である。ワーカーは都心に通勤するストレスを抱えており、当社の調査では、通勤ストレスが高いほど生産性やエンゲージメントが低くなる傾向がみられた^{注7}。今後、ワーカーの自宅近くにフレキシブルオフィスなどの働く場所があれば、通勤ストレスの緩和につながり、ひいては生産性の向上にもつながる。しかし、オフィスの8割が都心部にあり、そもそも外周部・郊外にはオフィスが極めて少ない。前述のとおり、今後の企業のオフィス戦略の方向性としては、本社オフィスとフレキシブルオフィスのハイブリッド利用であるので、外周部・郊外、さらには地方都市等でもワーカーが働ける環境をつくるためには、これまでオフィス以外の用途として利用されていたスペースが今後オフィスとして利用されるなど、柔軟な発想とそれを支援する様々な制度・仕組みが必要となるであろう。すでに、スーパーやコンビニエンスストア、金融機関店舗、郵便局、駅舎などの施設のなかに、オフィス

スペースが混合していく事例がみられはじめている。

2019年度土地白書では、共働き世帯はより都心部に住み、外周部・郊外では共働き世帯が相対的に少ないという結果が示されている。外周部・郊外でフレキシブルオフィスなどの働く場所が増えることは、都心部に通うワーカーが自宅近くで柔軟な働き方ができるばかりではなく、現在働いていない女性や高齢者などの労働参加が促される面も期待できるであろう。

「不動産サービス化(REaaS)」への対応

世の中の流れとしては、MaaS (Mobility as a Service) のように、あらゆるモノやコトがサービス化する動きがある。不動産も同様であり、REaaS (Real Estate as a Service) があり、不動産事業者としては、不動産ビジネスという枠を超えてサービスをどう付加していくかを考えていかなければならず、一方で、不動産事業以外の業種業態からの事業参入も増える可能性があるため、サービスプロバイダ側としての競争が激化することも考えられる。本稿で紹介しているフレキシブルオフィスも新しいタイプのサービスで、REaaSの一つといえるであろう。今後、ビルオーナーや不動産事業者は、クライアントであるテナント企業のニーズの変化により、従来の不動産ビジネスをどう変化させていくかの経営判断が求められる時代になるであろう。以下は国内外でみられる事例の紹介である。

(参考事例)

- ◇ ビルオーナー(貸主)が入居テナント向けのサービスとしてビル内にフレキシブルオフィスを設置、サービス提供する。
- ◇ サービスプロバイダとパートナーシップを締結し、ソフトサービスの企画運営を委託する。スペース利用データの蓄積や分析によるソフトサービスをあわせて提供するケースもみられている。
- ◇ マーケットがより成長している欧米では、不動産事業者によるフレキシブルオフィスに特化したマッチングプラットフォームのサービスやビルオーナーに対するフレキシブルオフィス企画、導入から運用までがけるコンサルティングなど、多様なサービスが生まれている。(不動産のみのビジネスモデルからの脱却)

さいごに

以上、本稿では、企業の働き方とオフィス利用の変化とフレキシブルオフィスについてのトレンドを整理し、今後の日本のオフィスのあり方の方向性について述べた。

企業経営にとって知的生産の場であるオフィスの整備は重要な課題であり、それは、自社のオフィスにとどまらず、それ以外の働く場所をどう整備するかという双方の観点で取り組むべき課題である。日本でもこの3年ほどで、事業者が提供するフレキシブルオフィスのメニュー

が増えてきているが、ワーカーの属性や利用目的などの多様なニーズにあわせてさらに量的にも、種類のにも整備が広がっていくであろう。イノベーション促進も大切であるが、ワーカーの大部分は一般業務を行っており、彼らの働き方改革を支援し、場所や時間の柔軟性を高め、多様な働き方を実現することは、ワー

カー一人ひとりの満足度や幸せの向上につながるとともに、企業全体としても生産性を向上させる大きな原動力となるであろう。

今後、都心部のオフィスの機能を高めると同時に外周部・郊外にも働く場をつくることは、通勤時間の短縮によるストレス緩和やワークライフバランスの実現、郊外における

労働参加率の向上など、企業にとっての効果のみならず社会的な意義も大きい。

ザイマックス総研では、今後とも働き方とオフィスのあり方のテーマに関して様々な観点から研究・分析研究を行い、ホームページや各種媒体で情報発信を行っていく予定である。

参考文献等 URL

注 1

2030 年を目途とする今後の不動産のありかたについて（国土交通省）http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000139.html

注 2

オフィスの未来に関する調査（一般社団法人不動産協会）https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/office.html

注 3

日本の高齢化率（内閣府）https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2018/html/zenbun/s1_1_2.html

注 4

労働生産性の国際比較（公益財団法人日本生産性本部）https://www.jpc-net.jp/intl_comparison/intl_comparison_2018.pdf

注 5

これからのオフィスの在り方（ザイマックス不動産総研）https://soken.xymax.co.jp/2019/02/06/1902-the_future_of_the_office/

注 6

働き方×オフィス <https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/viewpoint/column021.html>

<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/viewpoint/column022.html>

注 7

通勤ストレスがワーカーの満足度に与える影響 https://soken.xymax.co.jp/2019/06/04/1906-worker_survey_2019/

その他当社サイト参照 URL

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

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

なかやま よしお

1985 年一般財団法人日本不動産研究所に入所、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。12 年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループの PR 等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102 不動産投資の実務」及び「201 不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

いしざき まゆみ

1990 年リクルート入社、リクルートビルマネジメント（RBM）出向。オフィスビルの運営管理や海外投資家物件の PM などに従事。2000 年 RBM が MBO にてザイマックスとして独立後、マーケティング部、後のザイマックス不動産マーケティング研究所（ザイマックス総研の前身）及び現ザイマックス総研で一貫して不動産マーケットの調査分析、研究に従事。近年は、働き方とオフィスのテーマに関する様々な調査研究を担当。その他、日本ファシリティマネジメント協会、オフィス学会、テレワーク協会、テレワーク学会また日本サステナブル建築協会知的生産性研究コンソーシアムなどに研究参加。