

企業オフィスの ニューノーマル対応動向

はじめに

FMプロジェクトマネジメント研究部会は「企業のニューノーマル対応動向」と題してJFMA 秋の夜学校においてウェビナーを開催し、約70名に受講いただいた。また、講演後のアンケートでは、講演内容について「良い」以上の回答が91%超、今後の業務に役立つかについて「役立つ」以上の回答が85%超であった。

社会背景

感染症の脅威をはじめ外部環境が著しく変化し各企業は緊急対応を施している。感染対策を契機としたニューワークスタイル（リモートとオンサイトのハイブリッドな働き方）に対応するため、ワークプレイスのあるべき姿の再考に取り組む企業も多い。また分散型社会の広がりから、CRE戦略見直しに加え、ワーカーのウェルネス、エンゲージメント、企業のイノベーションが注目されている。これまでもABW（Activity Based Working、業務に応じて場所を選ぶ働き方）型のワークプレイスを採用する企業は増えていたが、リモートワークの導入により2ndプレイス（メインオフィス）内の「狭義のABW」から、1stプレイス（自宅）や3rdプレイス（公共空間など）を含む広義のABWへと変化した。（図表1）

調査研究

ザイマックス不動産総合研究所による企業アンケート（2020年6月実施）によると、アフターコロナのワークプレイスとしては「オフィスとテレワークの両方を使い分ける」が約半数、「以前に戻る」も一定数存在し、二極化傾向が明確となった。また、テレワークを拡充しメインオフィスを縮小すると回答した企業は「都内」「1,000名以上企業」に集中している傾向が見受けられた。

オフィスビル総合研究所の調査によると東京都心5区の空室率は上昇が予想されるものの4%台に止まり、今後3年間では、募集賃料は緩やかな低下に止まる見通しであるが、物件の選択肢が増加することにより、成約賃料は下降するという予測である。

各企業の動向

当部会ではこれら調査を踏まえ、感染対策を契機にCRE戦略、ニューノーマル対応が今後加速すると推定し、

部会長 **吉井 隆**
よしいたかし

株式会社NTTファシリティーズ
カスタマーソリューション本部
街づくり推進部 開発プロジェクト推進部門
ワークプレイス推進担当 担当課長
認定ファシリティマネジャー



企業の取り組み事例調査を行った。

● CRE戦略としての取り組み事例

- 出社率低減が可能な企業は、CRE戦略として借入面積の縮小もしくは拠点集約を実施
- 出社率低減ができない企業^{*1}は3密回避^{*2}による借入面積の拡大^{*3}

^{*1}：特定環境下でないと行えない業種など

^{*2}：従来拠点で窓が開けられない場合、窓が開けられる価値を求めてビル移転した事例あり

^{*3}：従来拠点での面積拡大ができない場合は地方移転の事例あり

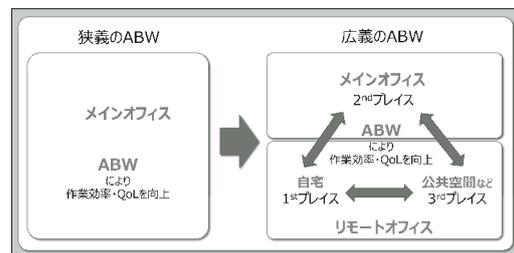
● ニューノーマル対応としての取り組み事例

- オフィスの価値を再考したABWの導入
- リモートワーク課題に対し、制度、コミュニケーションツールの強化

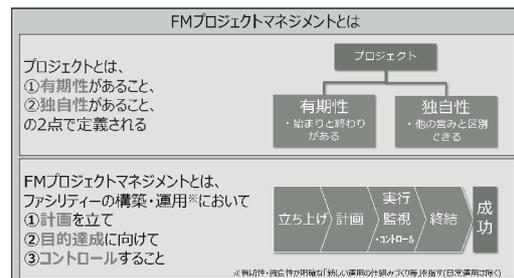
今後の展望

ニューノーマル対応を目指す企業のCRE戦略に資する調査研究として、ワークプレイスに「集まる意味」の再考、ワーカーのウェルネス、エンゲージメント、企業のイノベーションに対するワークプレイス施策や、これらを達成するための「FMプロジェクトマネジメント手法」（図表2）に関する調査研究を行う予定である。

当分野に関する関心を持たれた方はぜひ部会に参加いただき、一緒にその方法論を模索できれば幸いです。◀



図表1 狭義のABWから広義のABWへ



図表2 FMプロジェクトマネジメント