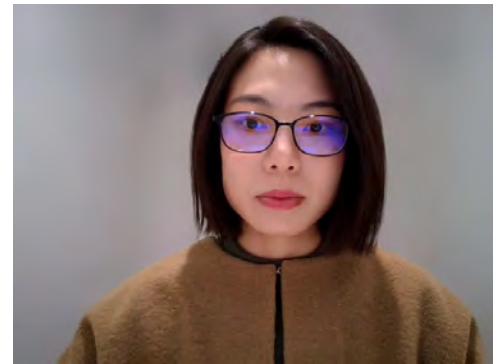


4つのキーワードで オフィスづくりのトレンドを読み解く

ファリティマネジメントフォーラム2025

JFMA CREマネジメント研究部会
株式会社ザイマックス不動産総合研究所
任 暄



「人的資本経営」への道が示された：



出所：経産省「人材版伊藤レポート2.0」

中長期的に従業員を持つ能力を最大限に発揮させる環境を与えることが重要



ソフト：人事制度・勤務制度

ハード：ワークプレイス戦略



「オフィスの環境性能を1割を高めると、5年平均でPBRが6%向上する」
——千葉大学 林立也・福光真也

オフィス環境	オフィスの環境性能	切片	-3.076	0.567	-5.422	0.000	-4.194	-1.958	0.000	-	0.341
		ln (ROE _{5カ年})	0.474	0.051	9.329	0.000	0.374	0.574	0.511	1.043	
		ln (オフィスの環境性能)	0.600	0.159	3.784	0.000	0.288	0.913	0.207	1.043	

※有意差が確認された人的資本投資に関する項目は、赤字で示している



ABW

ウェルネスオフィス

オフィスのDX

企業カルチャー醸成の場

ABW: Activity-based working

働く人が日々変化する業務における活動に応じて、最適な働く環境を自分で選ぶワークスタイル。

- ABWが従業員の**生産性、エンゲージメント**を向上させる効果がある※
- アクティビティの分類は組織、時代によって変化することがあるため、**臨機応変**の対応が望ましい。
- **フレキシブルデザイン**: 一つの空間で複数の用途に対応できるデザインが求められている。
- 本社オフィスのレイアウトはもちろんのこと、**目的に応じて専用のワークプレイス**（サテライトオフィス・イノベーションセンター・キャンパス）の整備も

※CBRE, Lessmanなどの研究により

CASE STUDY リクルート九段下オフィス

- **チーム**のためのABW→TABW
- アクティビティに応じてサイズや形を調整できる可変性の高さを重視



動かして間仕切りにもなるホワイトボードがある『プレスト』



障子風の間仕切りがある『ジョイン』

—— [【WORKTREND②④】事例：リモートだけでは得られない体験とは？九段下オフィスの集まりたくなる仕掛け](#)

CASE STUDY フランシス・クリック研究所

- 専門の異なる科学者同士をつなげ、それぞれの**ナレッジを集めて活性化させる施設**
- いかに施設内で**遭遇させ、コミュニケーションを発生させる**かがテーマ
- なるべく外に出てもらえるように**個室を小さくしたり、立ち話できるスペース**をたくさん設けたりする



フランシス・クリック研究所の内部（提供：Paul Grundy）

—— [【WORKTREND②③】](#) 人間の可能性を引き出す「場」の力、オフィスビルが果たす役割

CASE STUDY シェアオフィスCIC TOKYO

- 250社の集積でイノベーションを生む
- 利用者同士が目が合いやすく、自然と声を掛けたくくなるような設計
- テーマの異なるイベントを開催させる仕掛けは、人々が交わるきっかけとなっている。



CIC Tokyoの2フロアをつなぐ大階段がイベント会場。入居者はイベントに参加していなくても雰囲気を感じ取ることができる。© CIC Tokyo

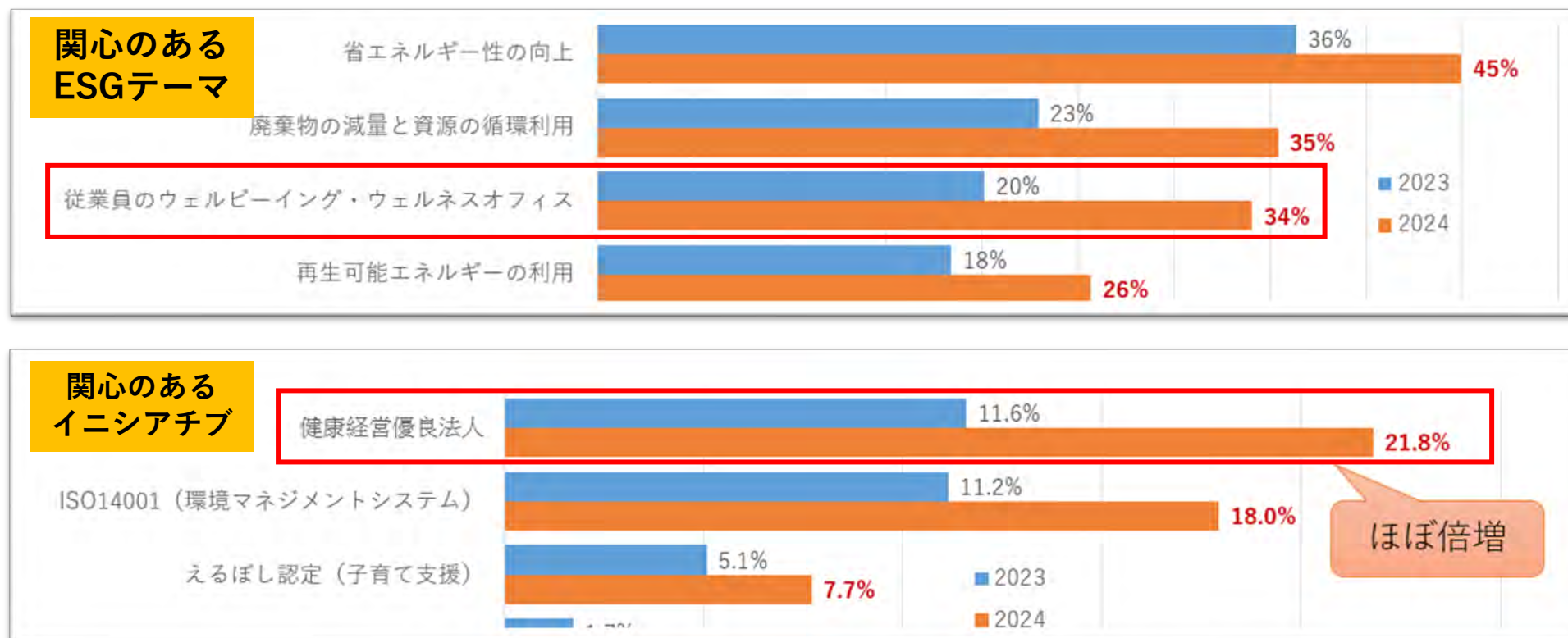


フロアマップには記載されていないが、曲線的な通路の両側に、細胞をコンセプトに設計された多角形の個室が並んでいる

—— [【WORKTREND③】顔見知りが増えコミュニティが育つ。リアルな空間に集まる価値とは](#)

ウェルネスオフィス

- 企業が従業員のウェルビーイングに対する関心が急速に高まっている



出所：XYMAX「建物利用に関する意識調査」

ウェルネスオフィス

- 従業員の**快適性・健康性**を高めるだけでなく、**知的生産性**の向上にも資するオフィス
- 具体的な作法は不動産の**ウェルネス認証**（CASBEE-WO、WELL）に参照されたい
- オフィス家具、リフレッシュスペース、光熱環境などハード面の整備が必要だが、健康プログラム（ヘルシーフードの提供、健康関連のイベントなど）といった**運営の工夫**も
- これまで大企業の自社ワークプレイス戦略で検討されることが多かったが、最近では、賃貸ビルの付加価値を高めるため、オーナーが**ビル共有部で整備**することが見られている。

CASE STUDY 未来のオフィス 4×SCENE

- ウォーキングデスク：ランニングマシンとデスクが組み合わさった、**歩きながら働く**ことができ、歩くことで覚醒度が高まること期待できる
- **瞑想室**：茶室を意識した低い入口を通ることで気分が切り替わり、光、香、ミスト、音の演出のなかで瞑想ができる。心拍や呼吸などのバイタルデータから算出した瞑想スコアをもとにウェルビーイングのためのアドバイスを行っている。



NTTアーバンソリューションズ株式会社、NTT都市開発株式会社が本社のある秋葉原UDX6階に開設したライブオフィス「未来のオフィス 4×SCENE（フォーシーン）」

— [【WORKTREND②7】](#) 事例：未来のオフィスは人が主役のパーソナライズされたABW

CASE STUDY 22ビショップスゲート

- オフィスエリアの**10% (1万㎡)**を**共有アメニティ**が占めている
- フィットネスクラブやヘルスケア専用のリトリートフロア、24時間営業のレストラン、バイク・パークやコミュニティ施設といった多彩なアメニティを、入居する1万2000人がシェア
- マルチテナントビルとして、コロナ禍での竣工から**1年半で入居率90%**を達成している

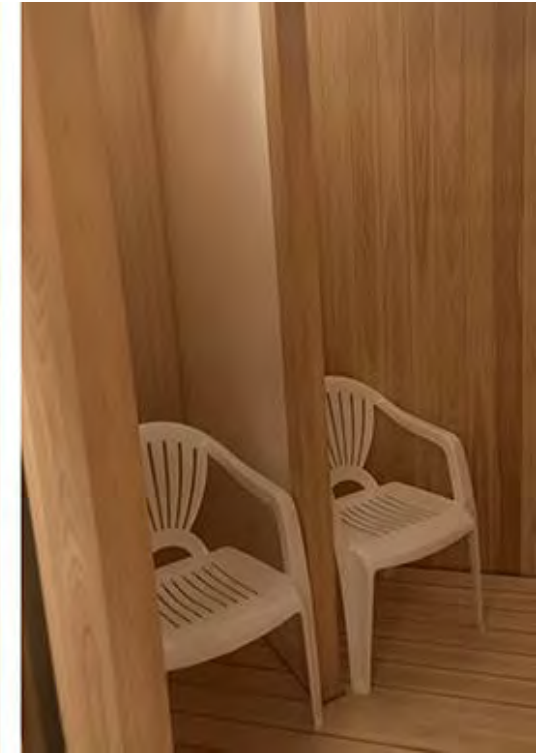


22ビショップスゲートの共有アメニティの一つ、25階「フィットネスハブ」に設けられたクライミングウィンドウ（提供：PLPアーキテクチャー）

—— [【WORKTREND②③】](#) 人間の可能性を引き出す「場」の力、オフィスビルが果たす役割

CASE STUDY JPタワー大阪

- 選ばれるオフィスになるために、**入居テナント専用スペース**を充実させ、これまで最も大規模に
- 「ReSORT」フロアは、「Re（再）SORT（整う）」という名前のおり、食堂・屋上庭園・サウナを備え、ワーカーがここに立ち寄ることで心身が整う空間となっている
- ウェルビーイングの実現や入居者同士のコミュニケーションを誘発するねらいで**従業者向けイベント**月1回程度で実施している



（左）サウナルーム、（右）アイスルーム。
ほかのスペースと同様にテナント専用。入居者専用サイトからの予約が必要。

—— [共用会議室からサウナまで、入居者のウェルビーイングをサポートするオフィスビル](#)

オフィスのDX

- スマートオフィス：IoTセンサーとAIを組み合わせ、**個人に寄り添う**最適な環境作りへ
- 予約管理システム：IoTとクラウドを活用して、席や会議室の予約、利用状況をモニタリングすることで、スペースの管理を図るだけでなく、**レイアウト見直しの参考**にも
- ワーカー所在地の可視化：特にフリーアドレス・ABWの場合、チャットツールとの組み合わせにより**コミュニケーションがスムーズ**に
- バーチャルオフィス：リモートワークにより**シームレスのコミュニケーション**が可能に、「出社」と「リモート」の格差の解消に

CASE STUDY 未来のオフィス 4×SCENE

- PSZ（パーソナライズドサウンドゾーン）技術によって、オンラインとオフラインの両方のコミュニケーションを円滑に
- 集中業務用のスペースには、音量を検知して色が変わるランプなどを設置しており、1人での集中業務が快適に行える。
- このオフィスを稼働しながらデータを収集し、従業員に働き方をレコメンドする独自の仕組みを構築していく。

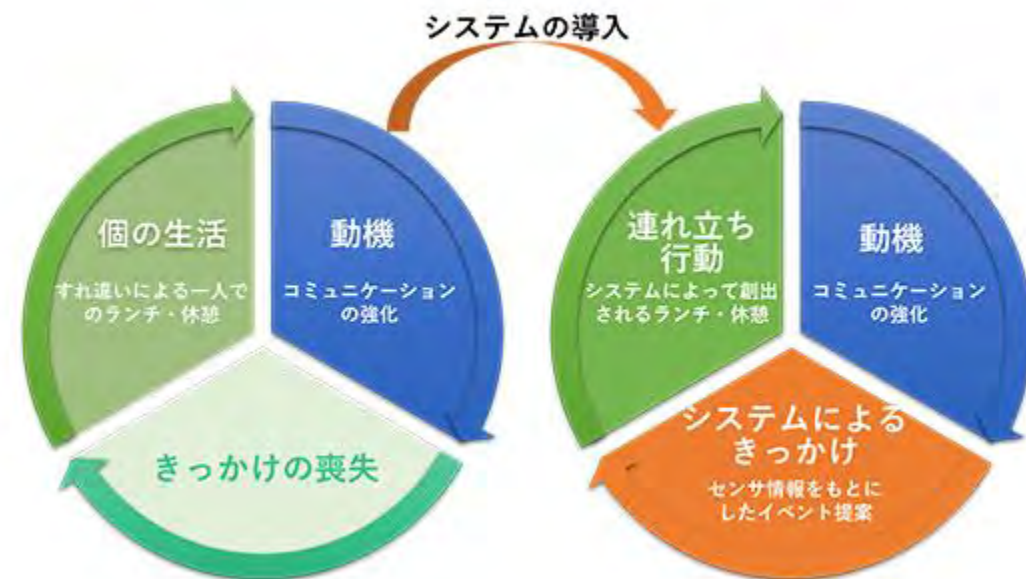


PSZ技術の実証実験で使用しているヘッドホンを備えた椅子（左）
音量を検知し、黄色や赤に変化するランプ（右）

—— [【WORKTREND②7】](#) 事例：未来のオフィスは人が主役のパーソナライズドされたABW

CASE STUDY センサ技術でセレンディピティを誘発

- ビーコン、ビーコンスキャナ、チャットボットを連動させ、従業員ごとの存在、在エリアといった情報をもとに、人数やタイミングに合わせてランチなどのイベントをチャットボットが提案する。この仕組みがセレンディピティを誘発し、対面コミュニケーションの機会を設けることで出社がより楽しくなる
- 会議室の椅子に付けたセンサ、参加者の顔の向きを判別するカメラを用いて、非言語情報を総合的に分析することができる。

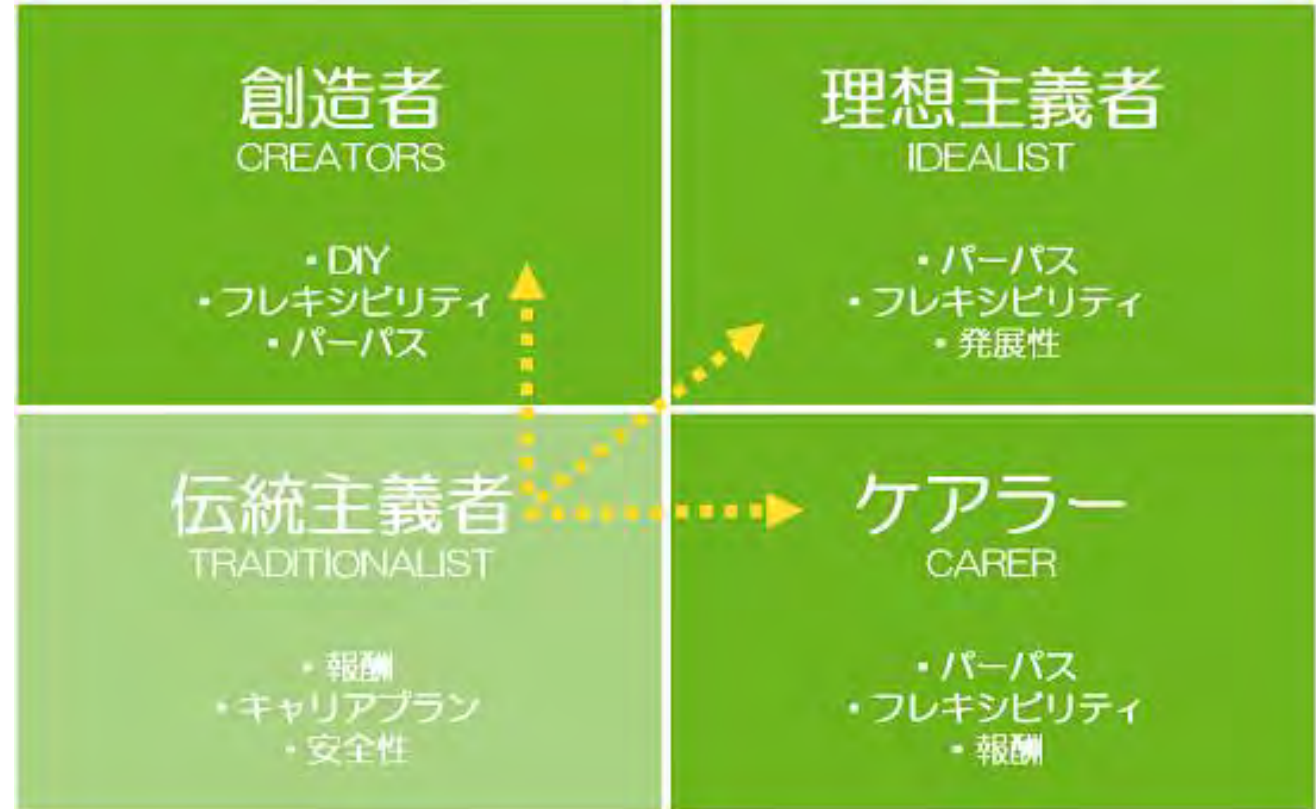


システムの導入による行動変容シナリオ

—— [【WORKTREND[®]35】](#) センサ技術でよりよい職場へ。非言語情報を生かし、セレンディピティを誘発する

企業カルチャー醸成の場

- キャリアの安全性や報酬を優先する従来のワーカーが分化した。
- 特に**Z世代**でよくみられる理想主義者は、家庭の負担が軽く、仕事において大切にするのはやりがいと仲間。彼らは企業の**パーパス、カルチャー**に共感すれば最も仕事にエンゲージしやすく、強い戦力になる。
- ワークプレイスに企業カルチャーを浸透させることで
 - 従業員のエンゲージメントが高まる
 - 新入社員が順応しやすい
 - 外部労働市場に企業の魅力が伝わる



パンデミックを経てワーカーが分化した（アポリヌ・ピコ氏の講演を基にザイマックス総研にて作成）

——【[WORKTREND③1](#)】Z世代を引き寄せ「サステナブルワーク」を実現するには

CASE STUDY LEGO CAMPUS

- 社屋だからこそ提供できるリアルな体験を通じて、企業カルチャーを感じさせてイノベーションを促すし、レゴコミュニティの一員として団結させる
- インテリアデザインには全面的にレゴブランドの世界観を打ち出し、色鮮やかなレゴブロックをイメージしたさまざまなスペースがつけられた。（例：従業員同士が一緒に楽しい時間を過ごすための「ピープルハウス」）

著作権関係のため下記のURLをご参照ください

<https://mag.tecture.jp/culture/20220420-lego-campus/>

—— [【WORKTREND③】Z世代を引き寄せ「サステナブルワーク」を実現するには](#)

CASE STUDY 日販『OCHANOBA』

- 日販グループのヘッドクォーターという位置づけで、本で空間をつくる、本で人がつながる
- 日販の象徴のライブラリに、ブックディレクターが空間に合わせて選書するほか、社員自身が思い入れのある本が並び、企業のパーソナリティが表れる。
- 廊下にも、毎月異なるテーマで選書される本棚があるなど、さまざまな場面で本に触れられる。



(左) みんなでつくる「1000人の本棚」。(右) 空間に合わせた選書が行われている。

— [【WORKTREND③④】](#) 事例：本をきっかけとしたコミュニケーションが生まれる空間

CASE STUDY マネーフォワード

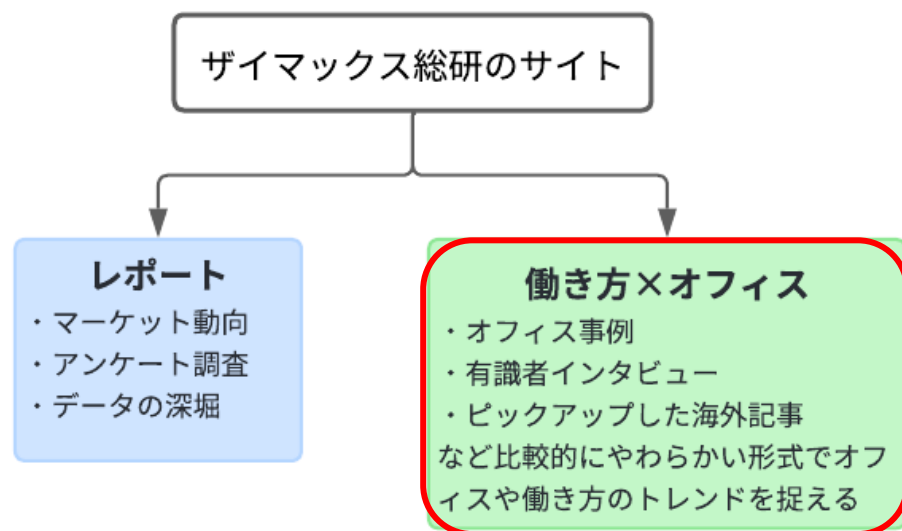
- 「Evolution」「Fun」「Teamwork」などのカルチャーをデザインや運用面に落とし込まれ、そこで働くだけで自然と同社のカルチャーを体感できるような空間を目指す
- 「コネクトエリア」は、18時以降はアルコールを含む飲料を無料提供したり、ゲーム感覚で相互理解を深められる質問カードを設置したりと、運用によっても社員交流を促そうとしている
- 内定者にはオフィスが体現するカルチャーを感じさせるうえで入社の判断をしても良かったため、入社後のギャップは少なく定着率も高い



上：コネクトエリア 下左：ビールなどを1日1缶無料で配布
下右：質問カード、オレンジ色は仕事、青色はプライベートに関する質問

—— [考え抜かれたインフラとカルチャー浸透。成長企業の人的資本経営を支えるオフィス](#)

ご参考



ザイマックス総研の研究調査

oxymax

キーワードで検索

お問い合わせ

レポート 実績 会社概要

働き方×オフィス
- 特設サイト -

トップページ / 働き方×オフィス / VIEWPOINT / WORKTREND

WORKTREND

コロナ禍における働き方とワークプレイスの急激な変化は、ワーカーの仕事以外も含む日常生活の過ごし方や生き方、価値観にまで影響を与え始めている。シリーズ「WORKTREND（ワークトレンド）」では、ニューノーマルの「ワーク」にどのようなトレンドが生まれ、将来に向けてどう変わっていくのか予測することを目的に、不動産／人／組織／グローバルといった、それぞれが密接に関わり合いながら「ワーク」を変えていくであろうテーマを切り口に情報を発信していく。

働き方×オフィス

ABOUT

VIEWPOINT

DATA

REPORT

VIEWPOINT WORKTREND NEW 2024/11/13

高いデザイン性や充実した共用部で、中小企業の課題を解決する ▶

フロンティアグラン西新宿／Reqree

※ [働き方×オフィス特設サイト](#)

ご清聴ありがとうございました。