

平成31年4月

オフィスの未来に関する調査

概要版

一般社団法人 不動産協会

調査の背景、目的、概要

□ 加速する社会経済状況の変化

日本は1990年代以降、失われた10～20年と言われる長期的な停滞を経験し、国際競争力の低下が続いている。グローバル社会、テクノロジーの進化、データ社会、シェアリングエコノミーの進展などを背景に社会経済状況は加速的に変化している。また、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600万人減少し、労働力の深刻な不足が懸念される。

このような時代背景の中、労働市場は高齢者や女性の活躍、勤務形態の柔軟化、ICT、AI、IoT、ロボティクスの活用による自動化、無人化などが重要な取り組み課題となり、2018年7月6日には「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」が成立した。

□ 国土交通省「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」概要

「働き方改革」の推進のため、国土交通省では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～』レポートを取りまとめた。レポートでは、不動産のあるべき方向性として人々が働き、暮らす上で、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。

□ 調査目的

国土交通省「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」のレポートを受けて、働き方改革やICT、AI、IoT、ロボティクスなどが進展していく近未来（5～10年先）に向けた企業のオフィス戦略のあり方、未来のオフィスのあり方について調査し、不動産業界の支援や政策提言の参考に資すること。

□ 調査概要

本調査は、2018年度の（一社）不動産協会の調査研究として、（株）ザイマックス不動産総合研究所が受託し、以下の調査を実施し、取りまとめたものです。

- 1) 首都圏の企業の経営者・経営企画部門を対象に、オフィスの未来に関するアンケート（郵送&インターネット調査,有効回答数328社）
- 2) オフィスワーカーの働き方に関する調査（インターネット調査,有効回答数2,060人）
- 3) 企業先進事例の研究
- 4) 近未来の働き方、技術動向、海外事情などの専門家へのインタビュー（インタビュー調査）

オフィスの未来（サマリー）

1. イノベーションが求められる時代に

世の中の流れが加速する中、今後の企業に求められることは単なる生産性の向上ではなく「イノベーション」である。イノベーションを創造するためには、人が集まって働くことが評価されており、そのための「場」としてのオフィスが重要な役割を担う。イノベーションに注力する企業は自社内のみならず外部との交流・つながりを促進するオープンなスペースや、ウェルネス（健康）に配慮したオフィス環境を求めている。

2. テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

働き方改革の一環として昨今拡大しつつあるのが「テレワーク」である。本調査でも企業は営業・販売、マーケティング部門などを中心に今後テレワークを拡大する意向であることがわかった。今後、生産年齢人口が減少する日本では、女性や育児世代、また高齢者など多様な人材が働き続けられるような働く場の整備も進められなければならない。一方、企業は社員が働く場所を全て自前で準備（所有又は賃借）することは難しい。その受け皿として、昨今、注目されているのがシェアオフィス事業であり、よりイノベティブな場（ハード）とサービス（ソフト）を融合させた「不動産サービス化」が不動産事業においても新たなビジネスチャンスとなるであろう。日本に先んじてアメリカなどの海外ではシェアオフィス事業が拡大しつつある。

3. 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

今後の企業のオフィス戦略としては、テレワークを促進しつつも本社機能については現状と変わらず都心への集約が維持される傾向がみてとれる。そもそも集まって働くことと分散して働くことには、それぞれ異なる特徴があり、両者をうまく組み合わせる「ハイブリッド」なオフィス戦略が今後の1つの流れになるであろう。具体的には、本社オフィスは利便性の高い都心部に集約・拡充させる戦略に加えて、テレワークできる場を並行的に整備していく動きがみられ始めている。その結果、従来の場所に加えて、新たなオフィスニーズが生まれ、オフィスマーケットの総量としてはオフィスニーズが拡大する可能性がある。

4. すぐれたオフィス環境が都市の競争力を高める

良好なオフィス環境の整備、そしてエリアの多様なアメニティやサービスの発展は、ワーカーの満足度や生産性を高め、企業業績を向上させることにつながる。また、イノベーション創造のため人のリアルな交流の価値が見直され、人や企業の都市集積が一層促進することが予測される。海外の事例では有名大学の周辺にオフィスが集まる傾向があり、今回の調査でも最先端技術を扱う企業が同業他社の集積や大学に近い立地を好むという結果が出ている。また、このような知的な刺激を与える環境は、ワーカーのモチベーションを高め、企業のイノベーションを促進し、ひいては都市の魅力を高めることにつながるであろう。

1 イノベーションが求められる時代に

有識者の見立て



リクルートワークス研究所所長 大久保幸夫氏

ヘッドクォーターは**オープンイノベーションの場**となる。オープンイノベーションを実現するには、「**多くの人が入り出す（=いろいろなタイプの人にとって居心地がいい）**」かつ「情報や知識管理の機能が高い（個人情報や知財が保護できる）」といった二律背反する機能を両立できるオフィスでなくてはならない。



MK&Associates代表 河瀬誠氏

今までのオフィスは事務処理の場所だったが、**これからのオフィスはイノベーション（アイデア創発）の場所**となる。**イノベーションのためには部門外の人と話すことが重要**。多様な背景を持つ、異なる個性が、共通する課題に向き合うときにイノベーションが起きる。性別・国籍・人種・教育・宗教・経歴が異なる、ダイバーシティが、イノベーションの源泉となる。



WORKTECH ACADEMY主宰 Jeremy Myerson氏

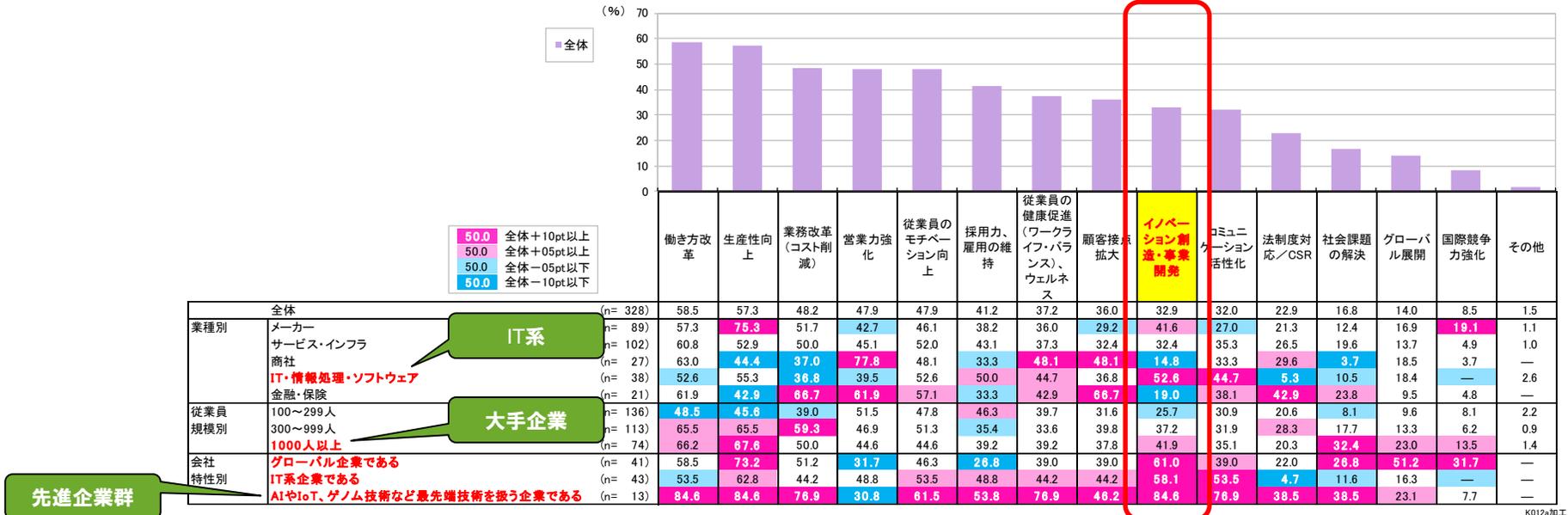
働き方は大きく変化している。企業はコラボレーションにより**イノベーションを生むプロセスを重視し始めている**。また、働く人の快適性や健康・ウェルネスに気を配る時代になっている。

1 イノベーションが求められる時代に

大手企業や先進企業は「イノベーション」に注力

- 企業全体では「働き方改革」や「生産性向上」が注力テーマとして上位にあるが、「イノベーション」は重要なテーマであり、大手企業、IT系を中心とした先進企業群が注力している。

■注力しているテーマ(全体/複数回答)



- 一方、伝統的な業界の企業でも「イノベーション」を促すオフィスづくりをスタートしているところも出てきている。

(事例) **大手製薬企業** (東京都/医療用医薬品の製造・販売/従業員数7,000名超)

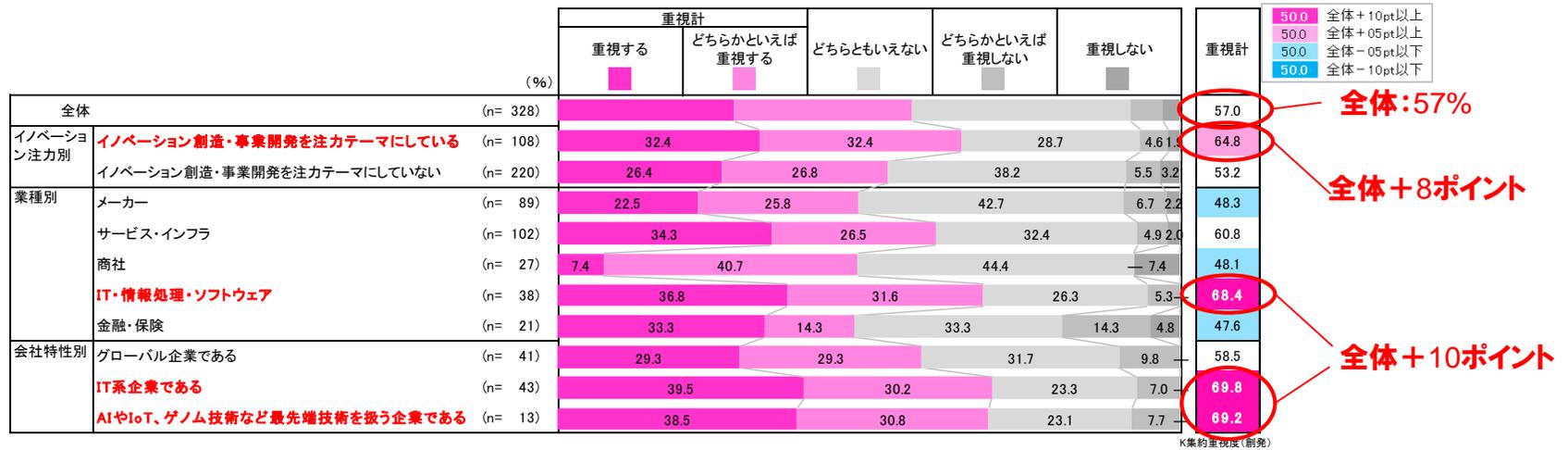
- ・ 風通しが良く、コラボレーションを活発化させて**イノベーションを促すオフィス**とするために複数拠点を集約して大規模オフィスに移転。

1 イノベーションが求められる時代に

集まって働くことがイノベーションを生み出す

- 集まって働くことによる「**創発、イノベーションの生まれやすさ**」の価値を57%の企業が重視
- イノベーション創造・事業開発をテーマにしている企業では全体を8ポイント上回る。
- IT系、最先端技術系の企業では全体を10ポイント以上上回る。

■集まって働くことの価値の重視度【創発、イノベーションの生まれやすさ】



*イノベーション注力別……企業調査で「現在注力しているテーマ」を問う設問において「イノベーション創造・事業開発」を選択した企業とそれ以外の企業。

(事例) 全社員をワンフロアに集約 M&Aによるコミュニケーション課題を解決



【リンクアンドモチベーション】

(本社：東京都中央区 GINZA6 / 組織・人事コンサルティングなど / 従業員数1,379名 (連結))

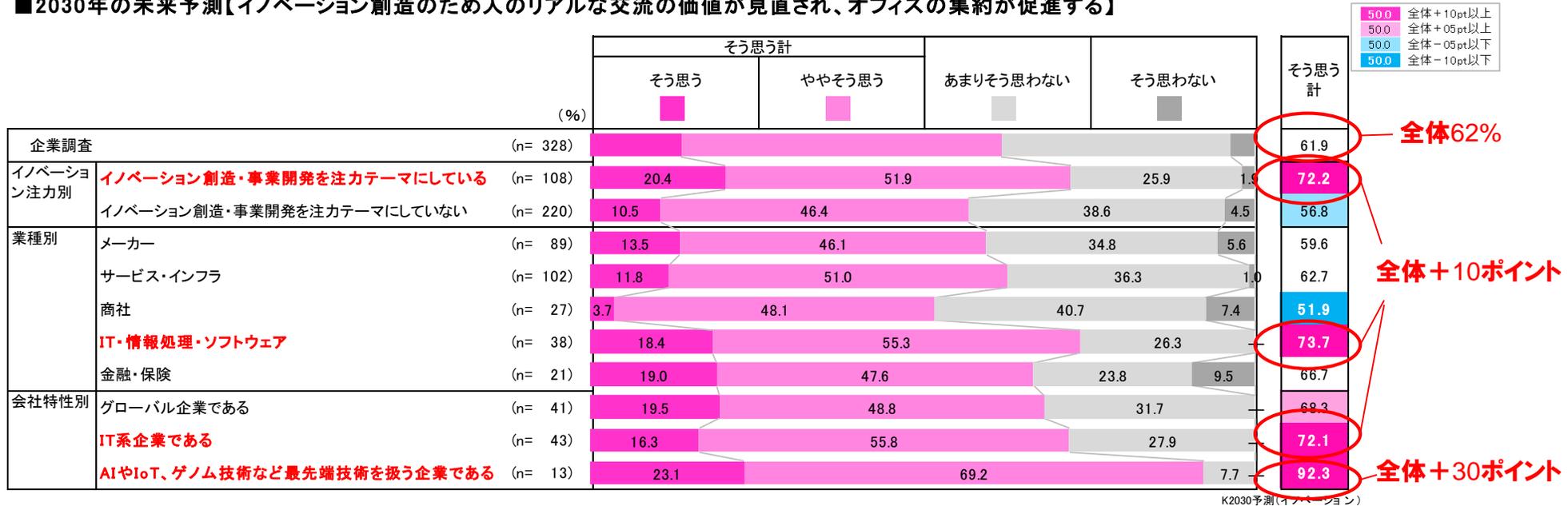
- ・GINZA SIXのワンフロアに800人の社員を集約
- ・M&Aが盛んで良好なコミュニケーションを促す必要があるため、コミュニケーション設計にこだわったオフィス創りをしている。

1 イノベーションが求められる時代に

リアルな交流がオフィス集約を促す

- 2030年の未来予測として「イノベーション創造のため人のリアルな交流の価値が見直され、オフィスの集約が促進する」と思う企業は62%。
- イノベーション創造・事業開発をテーマにしている企業では全体を10ポイント以上上回る。
- IT系企業では全体を10ポイント以上、先端技術系企業では全体を30ポイント以上上回る。

■2030年の未来予測【イノベーション創造のため人のリアルな交流の価値が見直され、オフィスの集約が促進する】

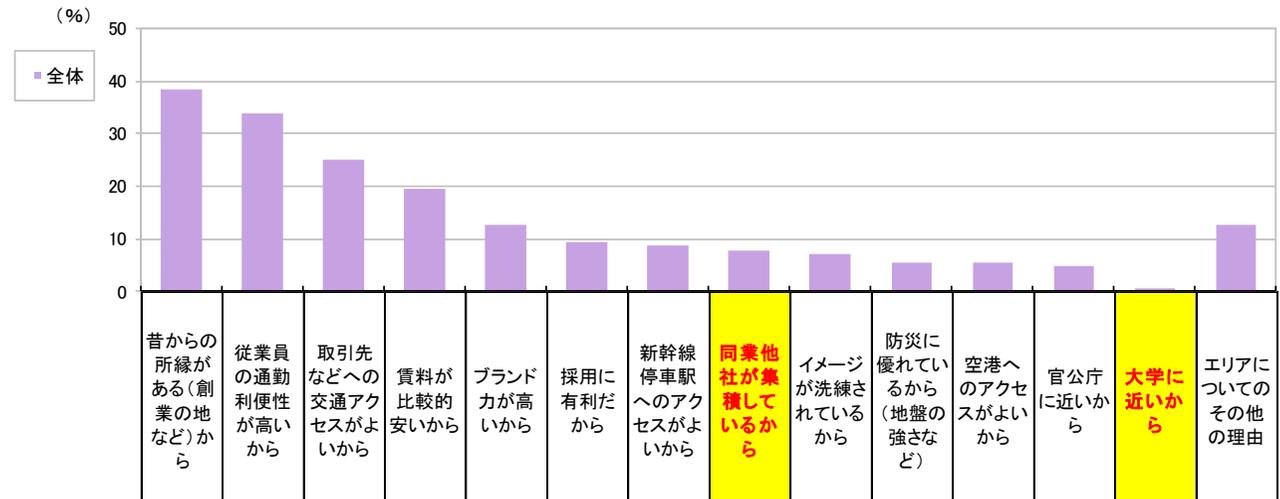


1 イノベーションが求められる時代に

同業他社集積、大学近くに

- 最先端技術を扱う企業では、同業他社集積、大学近くに本社オフィスを構えるところも。

■ 本社オフィスを現在の場所に構えた理由(全体/複数回答)



理由		全体 (n= 328)	メーカー (n= 89)	サービス・インフラ (n= 102)	商社 (n= 27)	IT・情報処理・ソフトウェア (n= 38)	金融・保険 (n= 21)	グローバル企業である (n= 41)	IT系企業である (n= 43)	AIやIoT、ゲノム技術など最先端技術を扱う企業である (n= 13)
昔からの所縁がある(創業の地など)から	38.4	43.8	46.1	37.0	10.5	33.3	41.5	11.6	38.5	
従業員への通勤利便性が高いから	33.8	31.5	38.2	44.4	39.5	23.8	34.1	41.9	38.5	
取引先などへの交通アクセスがよいから	25.0	27.0	30.4	25.9	21.1	19.0	17.1	27.9	23.1	
賃料が比較的安いから	19.5	21.3	16.7	18.5	31.6	14.3	22.0	32.6	23.1	
ブランド力が高いから	12.8	13.5	9.8	14.8	15.8	19.0	9.8	16.3	15.4	
採用に有利だから	9.5	10.1	5.9	11.1	13.2	23.8	9.8	18.6	23.1	
新幹線停車駅へのアクセスがよいから	8.8	7.9	8.8	22.2	2.6	4.8	7.3	4.7	15.4	
同業他社が集積しているから	7.9	5.6	6.9	11.1	7.9	23.8	7.3	9.3	23.1	
イメージが洗練されているから	7.0	6.7	3.9	7.4	15.8	14.3	12.2	14.0	15.4	
防災に優れているから(地盤の強さなど)	5.5	5.6	4.9	7.4	5.3	4.8	9.8	4.7	7.7	
空港へのアクセスがよいから	5.5	5.6	6.9	3.7	—	4.8	9.8	—	7.7	
官公庁に近いから	4.9	6.7	1.0	3.7	5.3	9.5	4.9	4.7	7.7	
大学に近いから	0.6	1.1	1.0	—	—	—	2.4	—	7.7	
エリアについての他の理由	12.8	6.7	12.7	7.4	21.1	4.8	12.2	18.6	23.1	

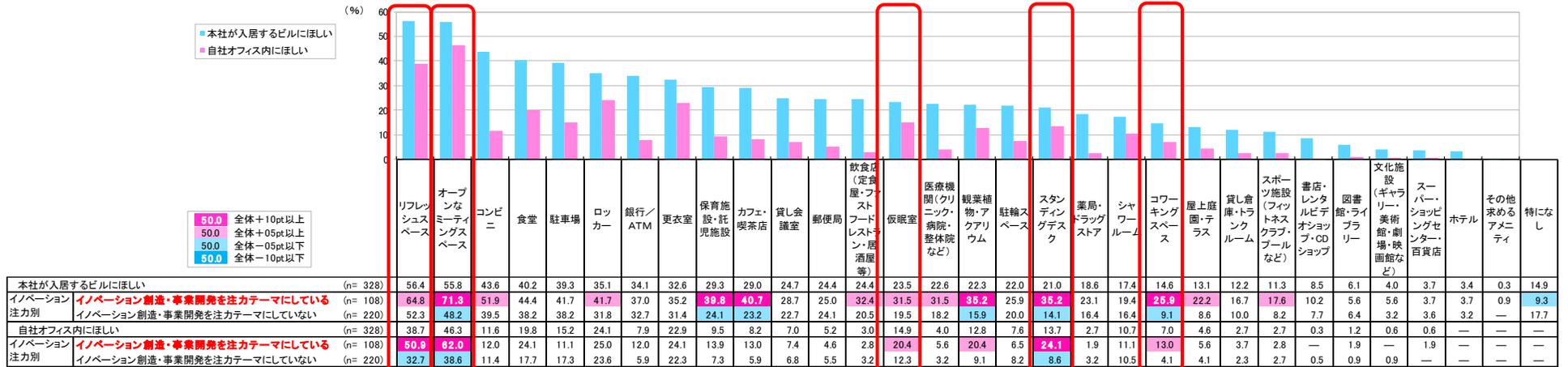
まとめK017a

1 イノベーションが求められる時代に

イノベーション注力企業はオープンでウェルネス（健康）なオフィス環境を求める

- 「オープンなミーティングスペース」や「コワーキングスペース」など、社内外の交流を促進し、イノベーション創発につながる施設を求める。
- 「リフレッシュスペース」や「仮眠室」「スタンディングデスク」など、ウェルネスに配慮した施設を求める。

■【近未来の主たるオフィスのビル】本社が入居するビル・自社オフィスにほしい施設・お店・設備（全体÷複数回答）



（事例）外部との交流の仕掛けをつくっている



カフェ



インキュベーションオフィス & オープンスペース

【LIFULL】

（東京都千代田区／不動産情報サービス事業など／従業員数1,064名（連結））

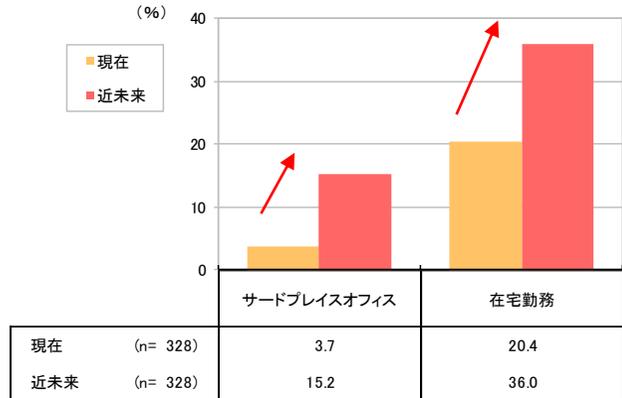
- ・コンセプトは内と外がゆるやかに繋がる「ENGAWA」。オフィスを新鮮な出会いと自由な発想を育む「つながりの受発信地」として定義。
- ・1階にカフェ（外部客7割）、2階にインキュベーションオフィス&オープンスペース、8階にセミナールーム。

2 テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

近未来はテレワークが進展し、より積極的な目的で活用される

- 上図にみられるように、サードプレイスオフィスが4%→15%、在宅勤務が20%→36%へ伸びる。
- テレワークの目的としては、下図にみられるように「業務効率化」「生産性向上」「ワークライフバランス」など比較的ポジティブな項目が上位となり、一方「オフィススペースの削減・効率化」や「オフィスコストの削減」といった目的は重きを置かれていない。

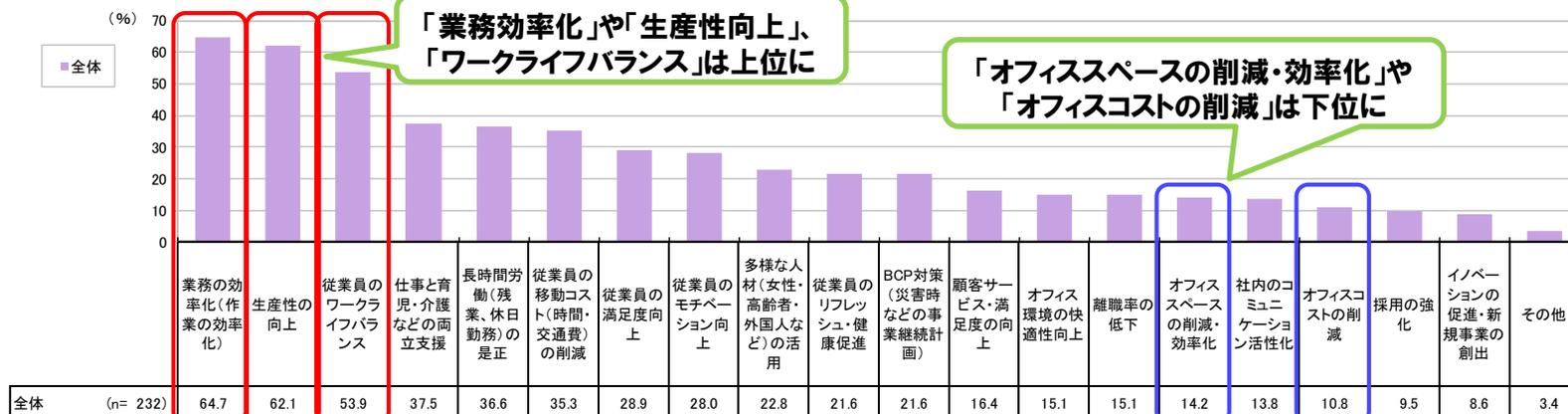
■オフィス戦略(現在と近未来)(全体)



いずれも大きく伸びる

K2030予測(ハイブリッド)

■テレワークに取り組む目的(従業員のテレワーク支援策として取り組んでいるものがある企業/複数回答)



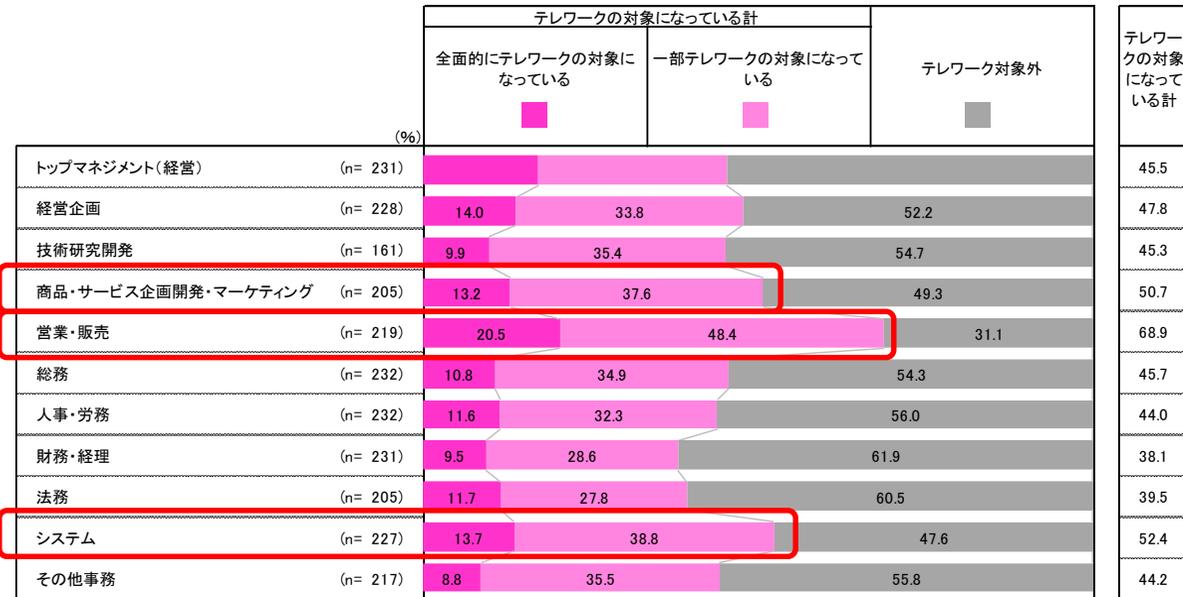
K022aまとめ

2 テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

主に営業・販売機能でテレワークの活用が進んでいる

- 対象業務は営業・販売が約7割、次いでシステムおよび商品・サービス企画開発・マーケティングが約5割。その一方、他の業務も4割台で、**対象が営業等のみならずあらゆる業務に広がりつつある。**

■テレワークの対象になっている機能【マトリクス】
(従業員のテレワーク支援策として取り組んでいるものがある人/それぞれ単一回答)



KO21-0

(事例) 全社員の約7割がテレワーク勤務制度を活用



【富士通】

(本社：東京都港区 汐留シティセンター/テクノロジーソリューションなど/従業員数140,365名(連結))

- ・制度とICT・ファシリティ、職場の意識改革の三位一体で取り組んでいる。
- ・ファシリティ面では、サテライトオフィスの積極的利用を推進。
(社内主要拠点+外部コワーキングスペース)

2 テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

若手や育児中のオフィスワーカーがテレワークを希望している

- オフィスワーカーは総じて、柔軟な働き方や多様な場所を志向しており、特に、若手（20～30歳代の男女）や未就学の児童がいる人は、在宅勤務やサードプレイスオフィスなど、本社以外の場所で働くことをより希望している。

■【近未来の理想・希望】働く場所 そう思う計一覧(全体／それぞれ単一回答)

			本社から離れた自宅に近い場所で働く	在宅勤務する	サードプレイスオフィスで働く
			50.0	全体+10pt以上	
			50.0	全体+05pt以上	
			50.0	全体-05pt以下	
			50.0	全体-10pt以下	
性・年代別	全体	(WB)	53.6	49.0	39.5
	男性20代	(WB)	63.5	65.4	42.3
	男性30代	(WB)	54.9	52.3	48.7
	男性40代	(WB)	45.3	42.1	35.3
	男性50代	(WB)	47.5	40.8	34.5
	男性60歳以上	(WB)	47.4	44.2	33.8
	女性20代	(WB)	71.0	59.4	51.0
	女性30代	(WB)	59.1	58.7	42.6
	女性40代	(WB)	54.3	50.0	38.8
	女性50代	(WB)	56.8	51.1	35.2
	女性60歳以上	(WB)	54.5	27.3	45.5
同居する末子別	同居する末子小学生未満 男性	(WB)	53.4	50.7	45.3
	同居する末子小学生未満 女性	(WB)	69.7	66.1	47.7
	同居する末子小学生以上 男性	(WB)	47.4	41.2	36.7
	同居する末子小学生以上 女性	(WB)	60.5	54.3	38.3
	同居する子供はいない	(WB)	46.7	44.7	31.1

W働く場所の希望

若手(男女20～30代)

未就学の児童がいる人

2 テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

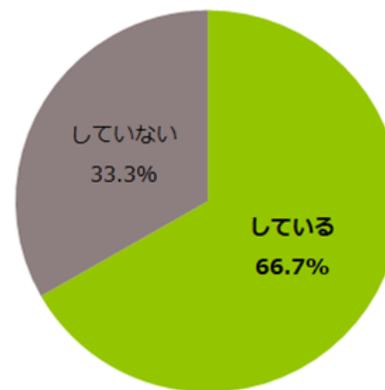
【国内】テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

- ワーカーが多様な場所でテレワークできる場を提供するシェアオフィスサービスが2016年頃から日本でも急速に進展している（左表）
- テレワーク支援のためのICT投資をしている企業が66%に上り、テレワークへの意向の高さがみられる一方、テレワークする場所を整備している企業は26%に留まる（右グラフ）。
- 企業はテレワークを志向しているものの、従業員が働く場所を全て自前で整備（所有又は賃借）することは難しく現状進んでいない。その受け皿として、昨今注目されているのがシェアオフィス事業であり、よりイノベティブな場とサービスを融合させた不動産サービス化が不動産事業においても新たなビジネスチャンスとなりうる。

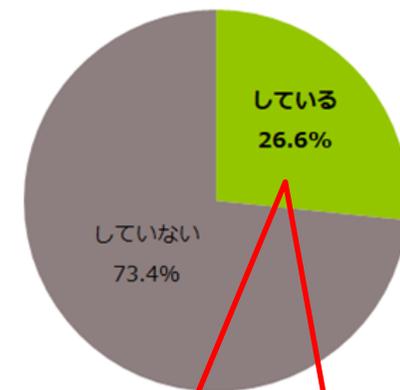
不動産事業者等による主なシェアオフィスサービス

事業者名	名称	開始時期	事業者名	名称	開始時期
三菱地所	EGG JAPAN	2007年	日本土地建物	SENQ	2016年11月
三菱地所	FINOLAB	2016年2月	住友商事	FUSION_N	2017年3月
三菱地所	Global Business Hub Tokyo	2016年7月	三井不動産	WORKSTYLING	2017年4月
東急不動産	Business-Airport	2013年3月	三井不動産	BASE Q	2018年4月
NTT都市開発	HIVE TOKYO	2015年8月	東京建物	+OURS	2017年7月
NTT都市開発	LIFORK	2018年4月	森ビル	Ignition Lab MIRAI	2017年9月
ザイマックス	ZXY	2016年4月	森ビル	PARK6	2017年12月
東京急行電鉄	NewWork	2016年5月	森トラスト	dock-Toranomon	2017年10月
リージャス	SPACES	2016年8月	WeWork	WeWork	2018年2月

テレワーク支援のためのICT投資の状況 (n=1352)



テレワークする場所や制度の整備状況 (n=1352)



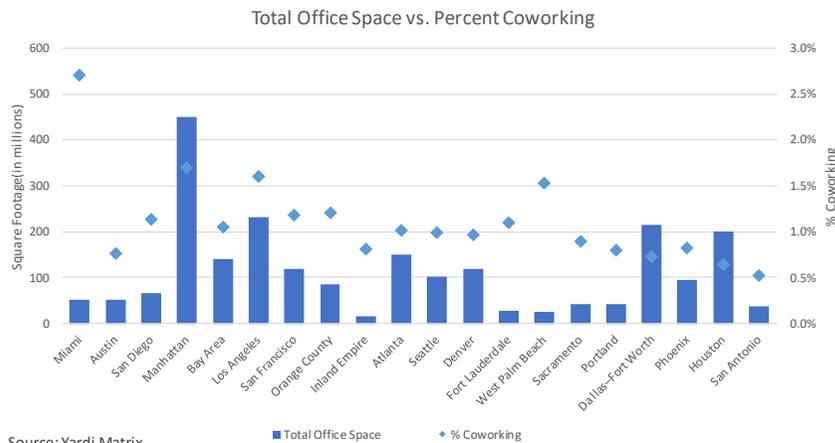
- ・在宅勤務制度導入
- ・レンタルオフィス、シェアオフィスの利用
- ・社内サテライトオフィスの整備 など

2 テレワークが新しい不動産ビジネスを生む

【海外】シェアオフィスサービス事業の広がり

- 米国ではリーマンショック後、シェアオフィスの規模が拡大し、利用者もフリーランサーや個人事業主から、近年は企業が主体になってきている。
- 多様な事業者がシェアオフィスサービスを提供している。
- コンベンション会議フロアほかコワーキングオフィス、キッチン、フード提供など多様なサービス機能を提供するものも出てきている。

＜米国＞ 商業不動産のリサーチ企業のヤーディ・マトリックスによると、全米のコワーキングオフィスは現在、約1,100カ所、延床面積は合計2,686万ft²（約75万坪, 2018/2）にものぼる。



Company	Total Square Feet
Regus	9,434,392
WeWork	6,508,442
Premier Business Centers	1,137,425
Knotel	750,000
Barrister Executive Suites	406,527
Industrious	268,178
Servcorp	207,322
Jay Suites	200,576
Pacific Workplaces	159,482
Intelligent Office	122,350

Source: Yardi Matrix

事例：Convene (NY)

<https://convene.com/>

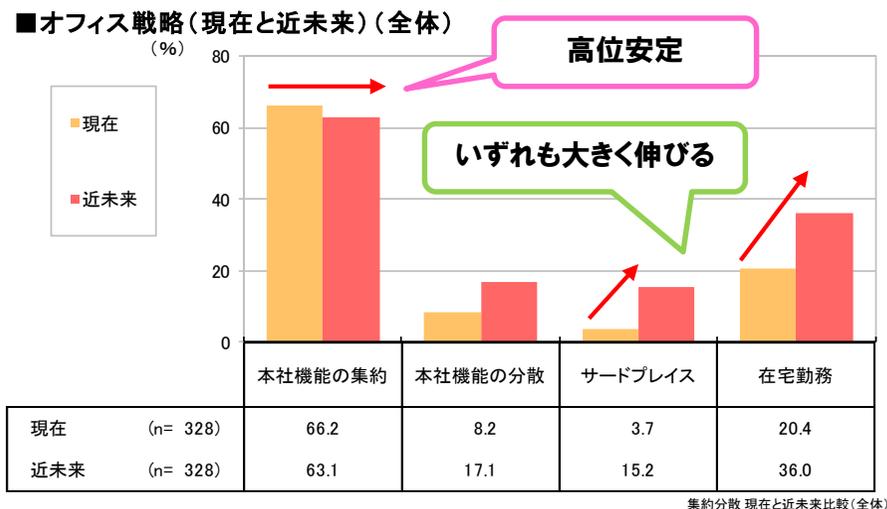
ビル全体を改装し、コンベンション会議フロアほかコワーキングオフィス、キッチン、フード提供など多様なサービス機能を提供する。



3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

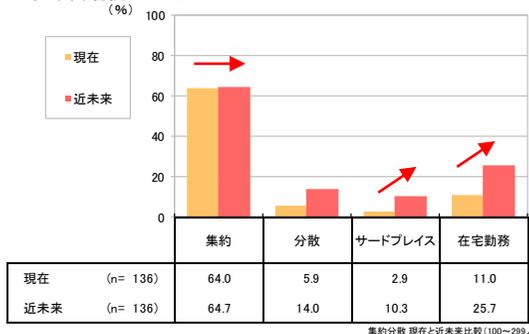
- オフィスの近未来の戦略では、一部の機能の分散や働く場所の多様化が進展するものの、「本社機能の集約」は高位のまま変わらず。



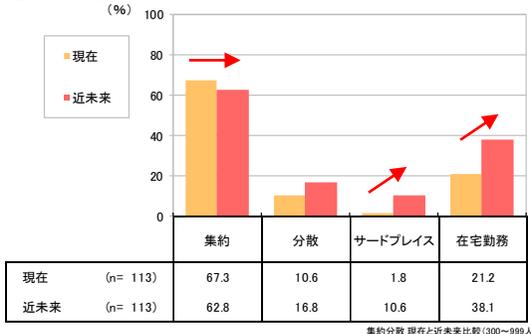
- オフィス戦略を従業員規模別にみると、1000人以上の企業でテレワークが大きく進展する。

従業員規模別

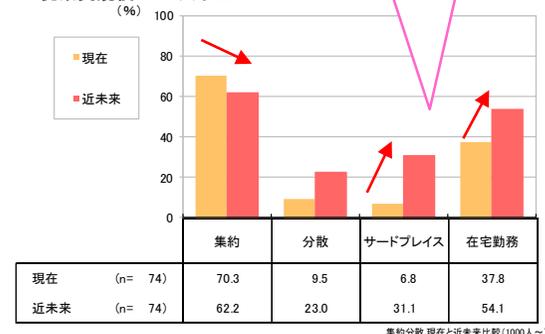
■従業員規模100~299人



■従業員規模300~999人



■従業員規模1000人以上

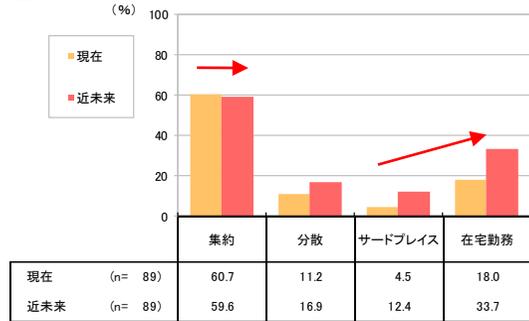


3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

- 業種別にみると、主に本社機能集約を維持しながら、サードプレイスオフィスや在宅勤務の導入を加速させる傾向がみられる。特に、IT・情報処理・ソフトウェア業界では本社機能の集約が増加。金融・保険業界では本社機能の集約が減少し分散が増加する。

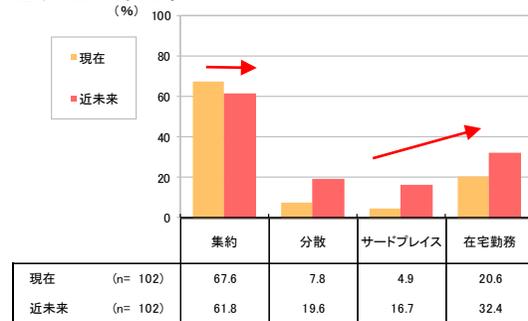
業種別

■メーカー



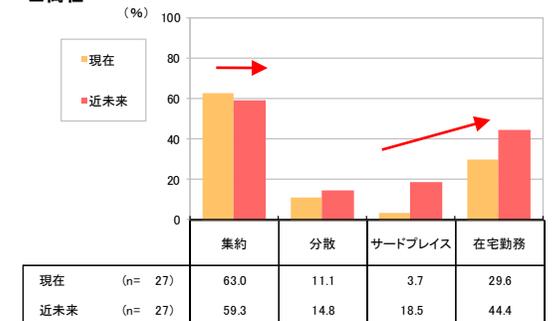
集約分散、現在と近未来比較(メーカー)

■サービス・インフラ



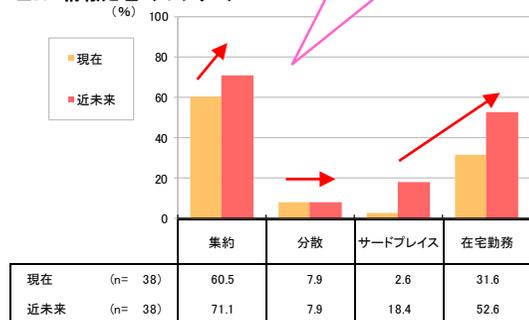
集約分散、現在と近未来比較(サービス・インフラ)

■商社



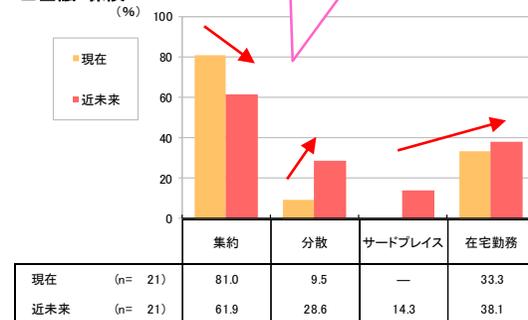
集約分散、現在と近未来比較(商社)

■IT・情報処理・ソフトウェア



集約分散、現在と近未来比較(IT)

■金融・保険

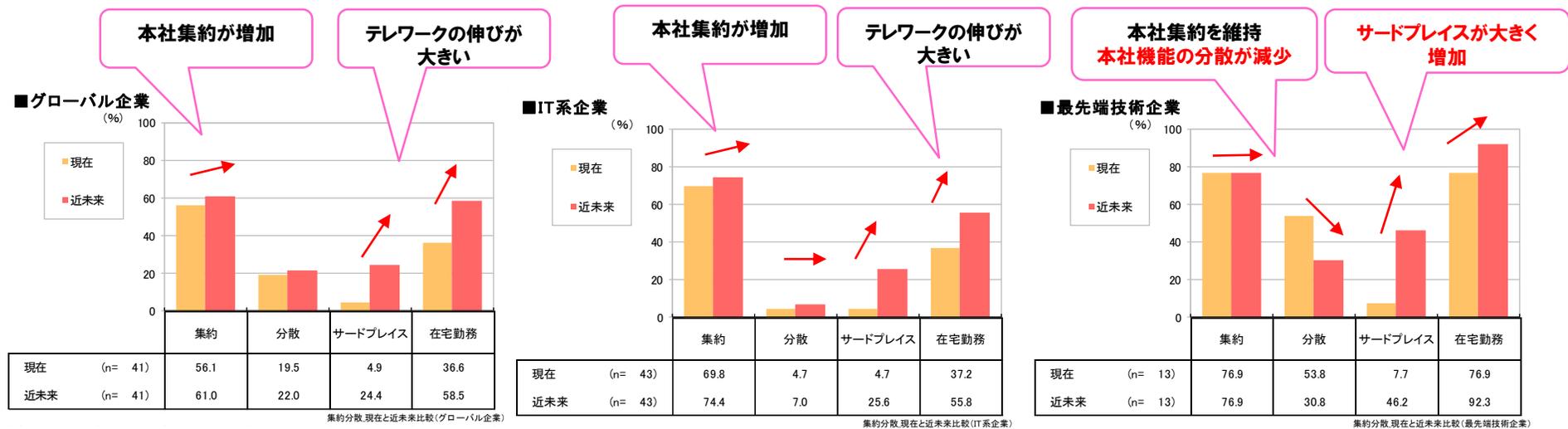


集約分散、現在と近未来比較(金融・保険)

3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

- 会社特性別にみると、グローバル企業、IT系企業では本社集約が増加するとともに、テレワーク導入によるサードプレイスオフィスなどの伸びが大きく期待される。
- また、最先端技術企業では本社機能の分散が減少し、サードプレイスオフィスが増加する。

企業特性別

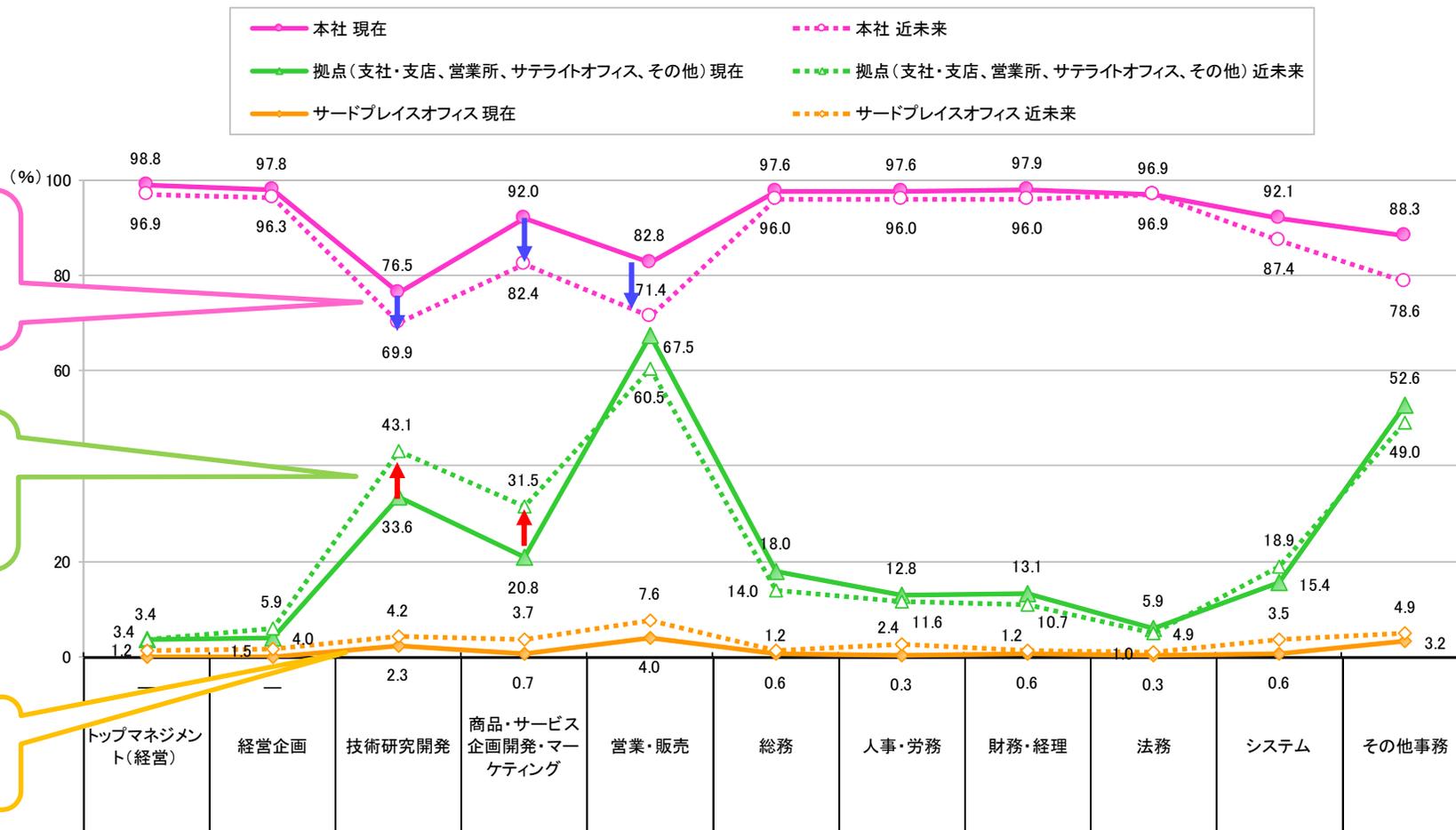


3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

主要な機能は本社に集約する

- 機能の配置については、「技術研究開発」「商品・サービス企画開発・マーケティング」「営業・販売」の3機能は分散化の傾向があるものの、他の主要機能は現状と大きく変わらず本社集約を維持する。

■機能の配置場所 現在と近未来の比較(全体/それぞれ複数回答)



本社への配置は「技術研究開発」「商品・サービス企画開発・マーケティング」「営業・販売」が減少

拠点への配置は「技術研究開発」「商品・サービス企画開発・マーケティング」が増加

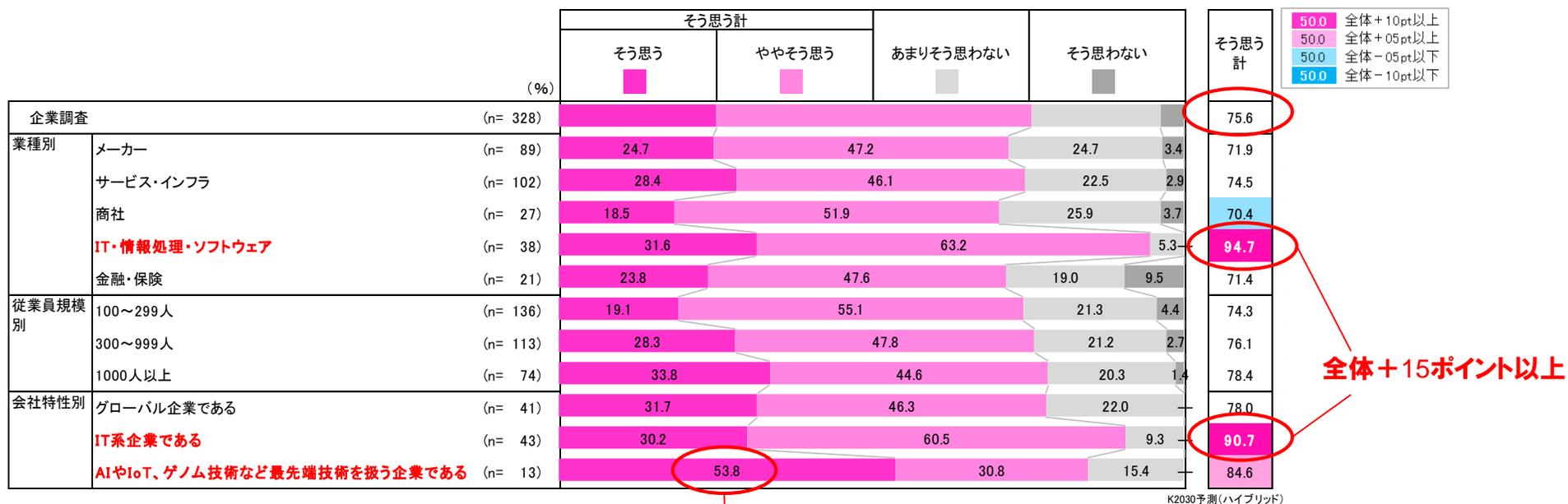
サードプレイスオフィスへの配置は全体的に微増

3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

2030年の未来は集約とテレワークの利用が高まると3/4の企業が予測

- 2030年の未来予測として「都心にオフィスが集約すると同時に多様な場所でテレワークができるオフィススペースの利用も高まる」と思う企業は76%。IT系企業では全体を15ポイント以上上回る。
- 最先端技術企業では「そう思う」という強い予測が5割を超え、全体の倍以上となっている。

■2030年の未来予測【都心にオフィスが集約すると同時に多様な場所でテレワークできるオフィススペースの利用も高まる】



K2030予測(ハイブリッド)

3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

ハイブリッドによって集約と分散のそれぞれの価値がコラボレートする

- 集まって働く価値：コミュニケーションの活性化、経営ビジョンの共有、情報の伝達など
- 分散して働く価値：通勤・移動時間の削減、従業員のワークライフバランス、家事育児介護の支援など

□ 集約の価値が高いもの

- ・コミュニケーション活性化
- ・経営ビジョンの共有
- ・情報伝達・集約の促進
- ・情報セキュリティの管理のしやすさ
- ・チームで働く喜びやモチベーションの醸成

■ 本社に人が集まって働くことの価値の重視度(全体/それぞれ単一回答)

	(n)	重視する計				重視する計
		重視する	どちらかといえば重視する	どちらともいえない	どちらかといえば重視しない	
コミュニケーションの活性化	(n= 328)	86.0				86.0
経営ビジョンの共有	(n= 328)	52.1	29.9	14.0	2.4	82.0
情報の伝達・収集の促進	(n= 328)	44.2	32.9	18.9	2.7	77.1
情報セキュリティ管理のしやすさ	(n= 328)	36.6	31.7	24.4	4.3	68.3
チームで働く喜びやモチベーションの醸成	(n= 328)	32.9	33.5	28.0	3.4	66.5

K027-OTOP5

□ 分散の価値が高いもの

- ・従業員の通勤・移動時間の短縮
- ・従業員のワークライフバランス向上
- ・従業員の家事・育児・介護の支援
- ・従業員の健康増進やリフレッシュ促進
- ・従業員が仕事に集中しやすいこと

■ 本社以外の場所で分散して働くことの価値の重視度(全体/それぞれ単一回答)

	(n)	重視する計				重視する計
		重視する	どちらかといえば重視する	どちらともいえない	どちらかといえば重視しない	
従業員の通勤・移動時間の短縮	(n= 328)	60.7				60.7
従業員のワークライフバランス向上	(n= 328)	22.6	33.5	36.9	2.4	56.1
従業員の家事・育児・介護の支援	(n= 328)	21.6	33.5	38.4	2.4	55.2
従業員の健康増進やリフレッシュ促進	(n= 328)	16.2	35.1	41.2	2.7	51.2
従業員が仕事に集中しやすいこと	(n= 328)	16.2	31.4	43.3	4.0	47.6

K027-OTOP5

(事例) 本社集約とテレワークを同時進行。コラボレートと集中をバランス。



【マイクロソフト】

(本社：東京都港区 品川グランドセントラルタワー/ソフトウェアおよびクラウドサービスなど/従業員数2,166名)

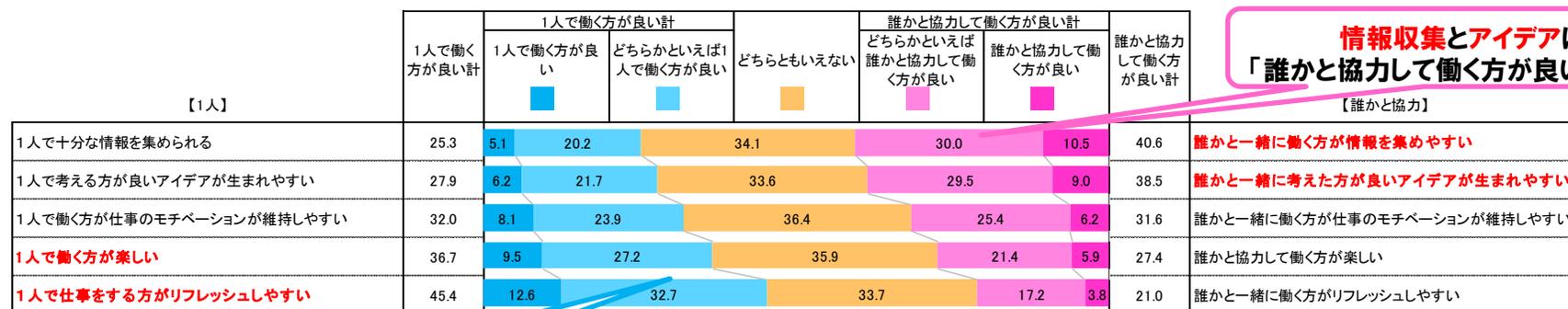
- ・以前複数あった拠点を集約統合することで移動時間の短縮などによる生産性の向上を実現。M&Aも多く、シナジーを迅速に生むためにも物理的に同じ場で働くことで帰属意識を高める。
- ・一方、オフィスに来なくてもできる仕事は各人が自主的にそれぞれ好きな場所で実施。

3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

ワーカーは働く場所の多様化を望んでいる

- ハイブリッドによってオフィスワーカーも目的によって1人か協働か働き方の選択肢が増える。情報収集とアイデア出しは協働で、楽しさとリフレッシュは1人でという人が多い。

■ 1人で働くことと誰かと一緒に働くことに対する志向（ワーキングパーソン調査）



情報収集とアイデアは「誰かと協力して働く方が良い」が多い

楽しさとリフレッシュは「1人で働く方が良い」が多い

■ 働く価値観や意識に対する考え 誰かと協力して働く方が良い計（全体／それぞれ単一回答）

- 分散意向がみられた若手（20～30代男女）や子育て世代女性なども、集まって働きたいというニーズがみとれる。

		誰かと一緒に働く方が情報を集めやすい	誰かと一緒に考えた方が良いアイデアが生まれやすい	誰かと一緒に働く方が仕事のモチベーションが維持しやすい	誰かと協力して働く方が楽しい	誰かと一緒に働く方がリフレッシュしやすい
全体		40.6	38.5	31.6	27.4	21.0
性・年代別	男性20代	44.2	42.3	34.6	30.8	28.8
	男性30代	39.4	42.5	35.2	28.5	18.7
	男性40代	32.1	33.1	25.2	23.7	14.5
	男性50代	33.5	32.7	26.2	21.9	17.4
	男性60歳以上	27.0	24.7	25.2	25.3	22.7
	女性20代	59.4	55.5	49.0	40.0	30.3
	女性30代	47.1	44.2	35.5	31.4	24.8
同居する末子別	同居する末子小学生未満 男性	44.6	43.9	30.4	22.4	17.6
	同居する末子小学生未満 女性	60.6	53.2	45.9	44.0	33.9
	同居する末子小学生以上 男性	35.6	33.7	28.4	25.6	19.6
	同居する末子小学生以上 女性	43.2	37.0	32.1	33.3	22.2
	同居する子供はいない	39.2	34.6	30.4	28.5	20.1

50.0 全体+10pt以上
50.0 全体+05pt以上
50.0 全体-05pt以下
50.0 全体-10pt以下

3 本社集約とテレワークのハイブリッドが進む

近未来のオフィス需要は減らない

- 近未来のオフィス戦略は、本社、拠点ともに「（新設・）増床」が「（廃止・）減床」を上回ることから、**テレワークが進展しても、オフィス床面積の需要は減らない。**
- 本社、拠点とも「維持・保留」が7割前後を占める。

本社

■ 本社の増床／減床（矛盾回答排除）（企業調査）



拠点

■ 拠点の新設・増床／廃止・減床（矛盾回答排除）（企業調査）

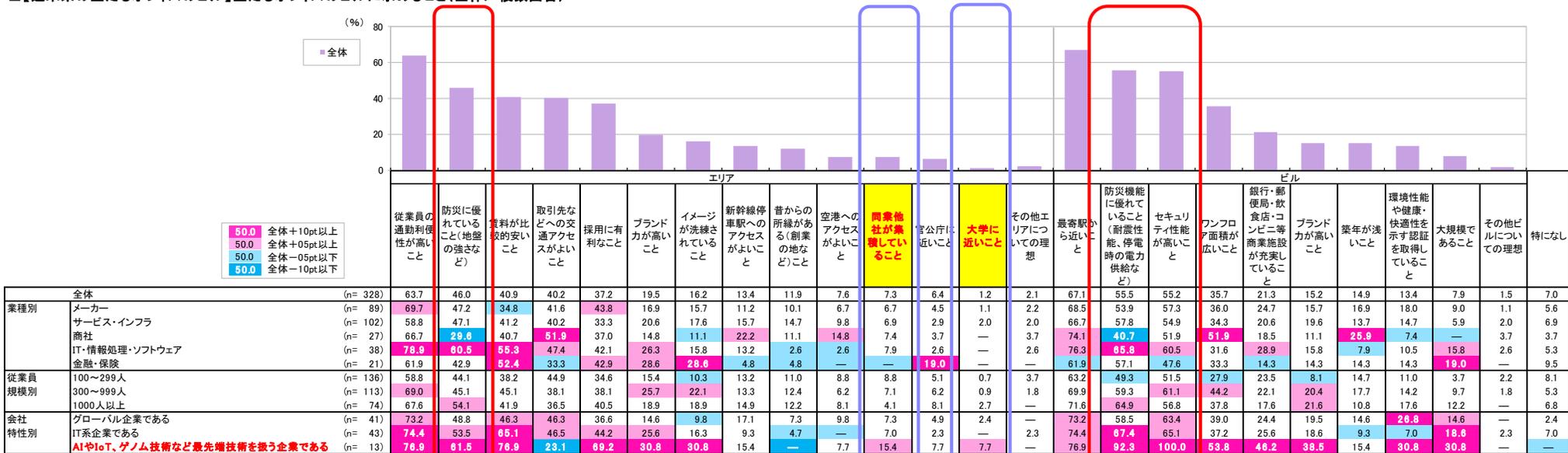


4 すぐれたオフィス環境が都市の競争力を高める

最先端技術を扱う企業は、相対的に「同業他社の集積」や「大学に近いこと」を求めている

- エリアとしては、従業員の通勤利便性や、防災に優れていることなどが求められている。
- ビルとしては、最寄り駅からの近接性、防災機能やセキュリティ性能などの安全性にかかわる要素が求められている。
- 最先端技術を扱う企業において、「同業他社が集積していること」「大学に近いこと」といったニーズが相対的に多い。

■【近未来の主たるオフィスのビル】主たるオフィスのビルに求めること(全体/複数回答)



特に最先端技術系企業が高く重視
 ・防災機能、セキュリティ性能
 ・同業他社、大学に近い立地

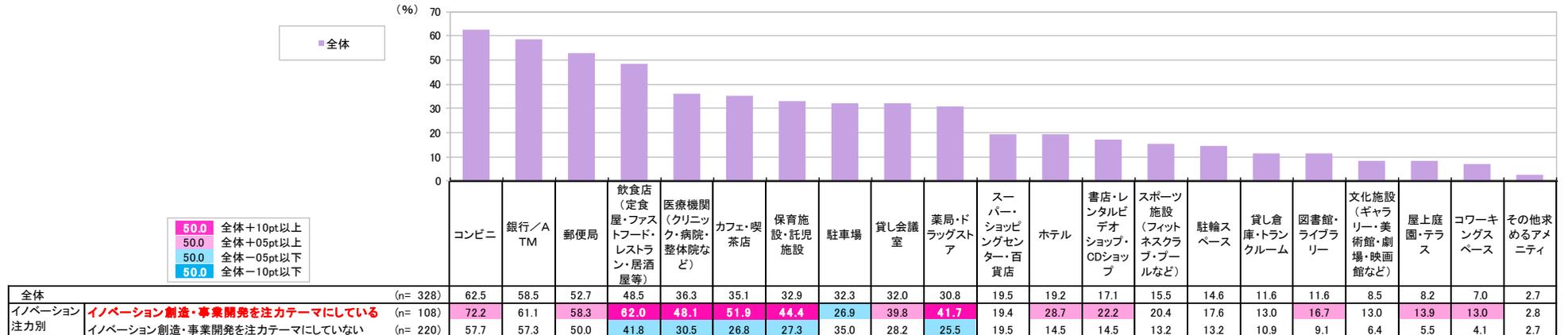
4 すぐれたオフィス環境が都市の競争力を高める

都市が持つ多様なアメニティが優れたオフィス環境をつくる

- オフィスの周辺にはオフィス機能を支える多様なアメニティが求められる。特に、イノベーションに注力している企業は相対的により多様なアメニティを求めている。
- このような多様なアメニティを提供できる都市では、イノベーション創造に注力する企業の集積が期待される。

周辺エリアに求める施設・お店・設備

■【近未来の主たるオフィスのビル】本社が入居するビルの周辺エリア(街)に求める施設・お店・設備(全体/複数回答)



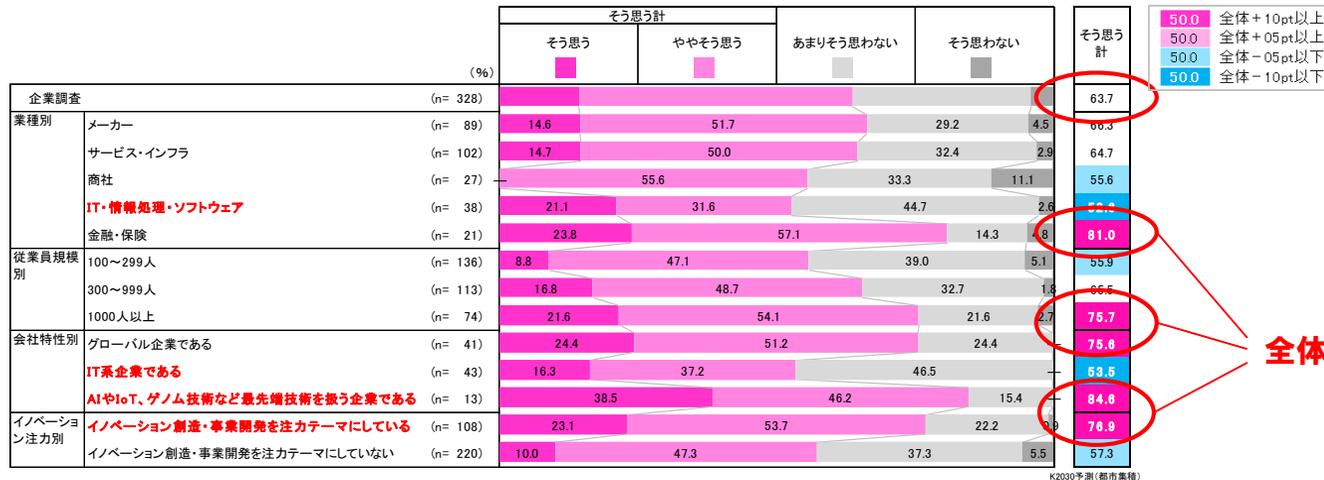
K036.イノベーション注力別

4 すぐれたオフィス環境が都市の競争力を高める

2030年の未来はイノベーションのため都市集積の価値が高まり、都市への投資が一層促進される

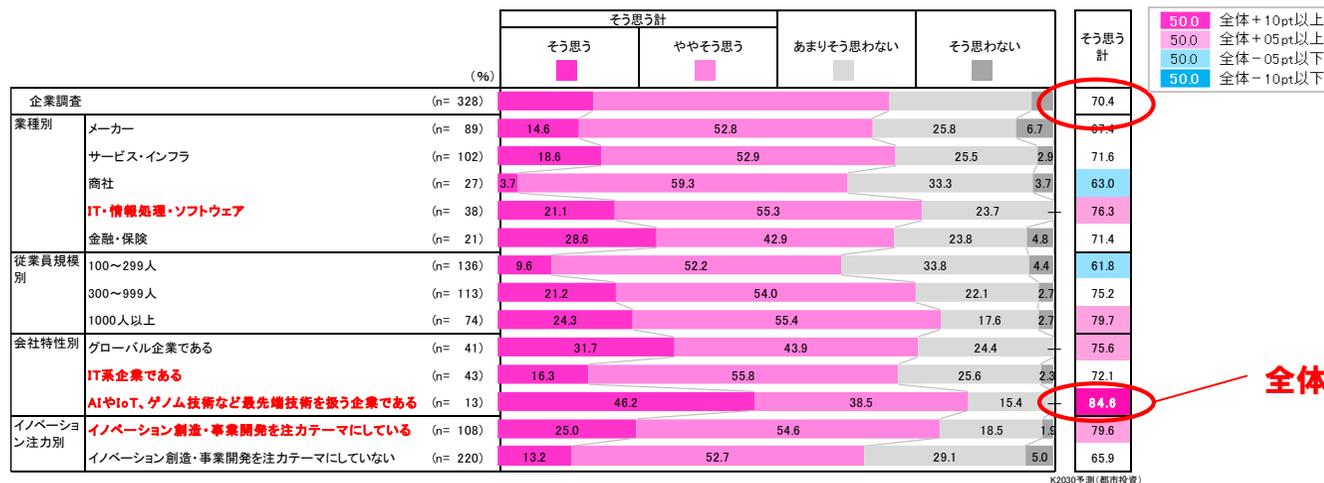
- 「イノベーション創造のため人のリアルな交流の価値が見直され、都市集積の価値が高まる」64%、「国際競争力強化のために都市への投資が一層促進される」70%。特に、最先端技術企業やイノベーション創造に注力する企業などが全体を10ポイント以上上回る。

■2030年の未来予測【イノベーション創造のため人のリアルな交流の価値が見直され、都市集積の価値が高まる】



全体+10ポイント以上

■2030年の未来予測【国際競争力強化のために都市への投資が一層促進される】



全体+10ポイント以上

4 すぐれたオフィス環境が都市の競争力を高める

海外事例：行政、大学・研究機関などとの連携

行政、大学・研究機関などとの連携により都市の競争力を高める

<シンガポール>

政府・企業・大学が連携することで新しい技術や起業家を生み出す仕組みを整えている。

例) JTC LaunchPad @ one-north(シンガポール国立大学、ベンチャーキャピタル、シンガポールメディア開発庁の産学官連携により運営。シンガポール国立大学に隣接したロケーションに、公的研究機関や民間企業が入居している。また、バイオ関係の研究所にとって必須の実験装置、診断装置、コンファレンス施設など様々なサービスを提供しており、研究者のためのレストラン、ジム、コンビニも完備)

<ニューヨーク市>

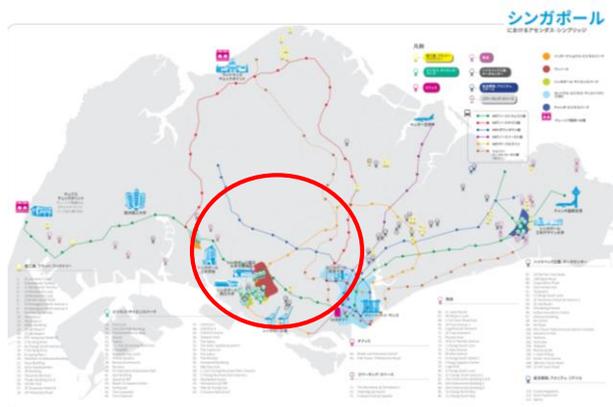
都市競争力向上のため、スタートアップ振興都市を目指し、大学・研究機関を誘致、人材を呼び込もうとしている。

例) Cornell Tech キャンパス@ Roosevelt Island

<ボストン市>

ボストンは同地域にあるMITやハーバード大学を中心とする著名大学からの優秀な人材獲得を狙い、多数の製薬・バイオテクノロジー企業のほか大手テクノロジー企業やスタートアップが集積している。

<シンガポール>



出典: ASB-Singapore-Japanese-Factsheet.pdf

<NYC>



出典: Cornell 大学

<ボストン>

テクノロジー系スタートアップが集まるボストンの主要地域

<https://www.ipa.go.jp/files/000069271.pdf>



出典: Boston Tech Guide