



CBRE

CBRE本社

# アクティビティベースド ワーキングの実践

働き方改革を成功に導く「フレキシビリティ」と、  
これからのオフィスに求められる「高度な柔軟性」

*ONE*

なぜ我々はABWを  
導入したのか

*TWO*

ABW導入から  
何を学んだか

*THREE*

今後、不動産業界は  
どう変わっていくのだろうか



*ONE*

なぜ我々はABWを  
導入したのか

**CBRE**



2014年3月まで  
浜松町本社オフィス（5フロアに分断）  
+ 2013年秋までは東京と埼玉に3支店も





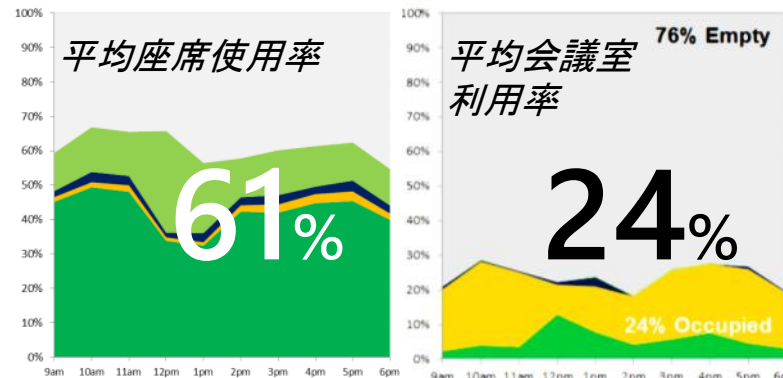
# 未来のワークプレイス戦略の構築ステップ

## 経営層リーダーインタビュー・ワークショップ

経営ビジョン：「ワールドクラスになるために」

1. Establish our Global Brand グローバルブランドの確立
2. Customer Centric 顧客中心
3. Increase Collaboration 事業部門間の協業・連携の促進
4. Realization of our Corporate Value 企業理念の実現
5. Global Network グローバルとのネットワーク
6. Talent Acquisition 優秀な人材の獲得

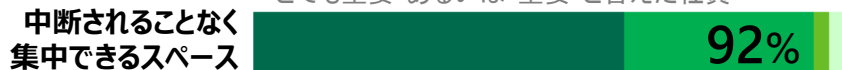
## スペース使用率観察調査



## 従業員アンケート調査

### 重要性 Importance ▼

“とても重要”あるいは“重要”と答えた社員



### 現状評価 Performance

“とても良い”あるいは“良い”と答えた社員



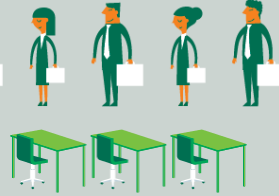





0% 20% 40% 60% 80% 100% 0% 20% 40% 60% 80% 100%





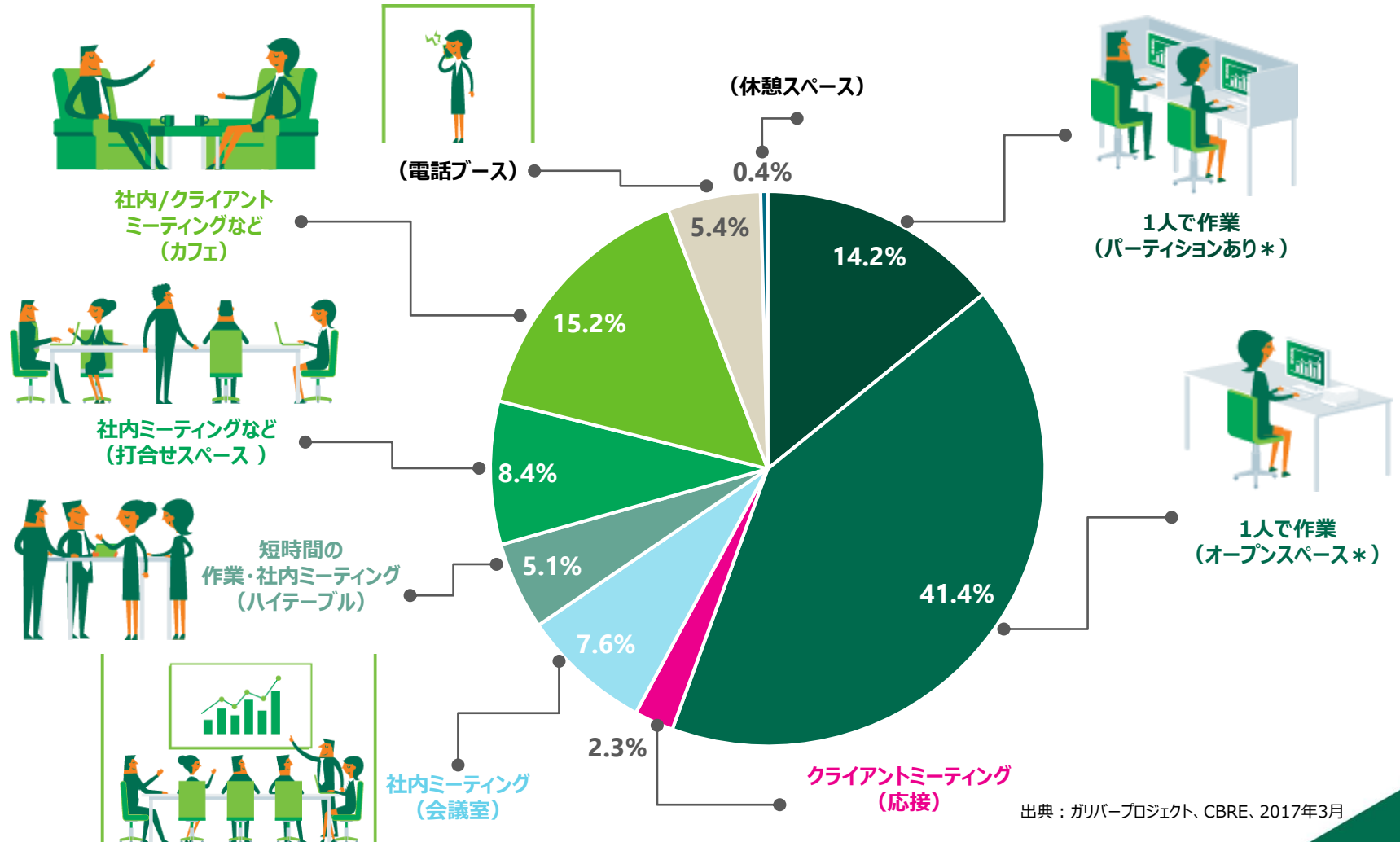
# 3つのワークプレイスタイル 固定席型、フリーアドレス型、アクティビティベース型

	固定席型	フリーアドレス型	アクティビティベース型
			
働く場所の選択肢			
	2~3ヶ所	3~4ヶ所	10~15ヶ所
コスト効率性	×	●	●
組織のフレキシビリティ	×	●	●
個人のフレキシビリティ	×	×	●

# オフィスの使い方を変えるワークプレイス 調査を基にワークスペースのタイプと割合を算出したプログラミング

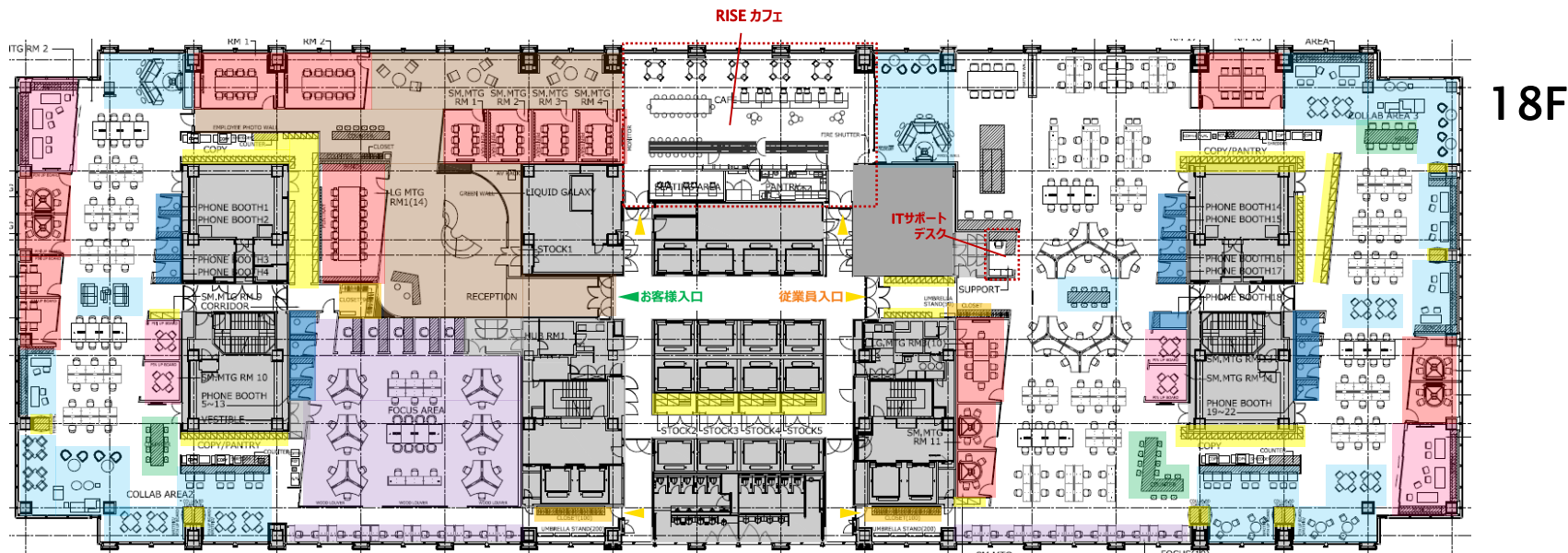
## アクティビティベース型ワークプレイスにおける働き方

注：延べ人数ベース \* モニター付デスクまたはオープンデスク













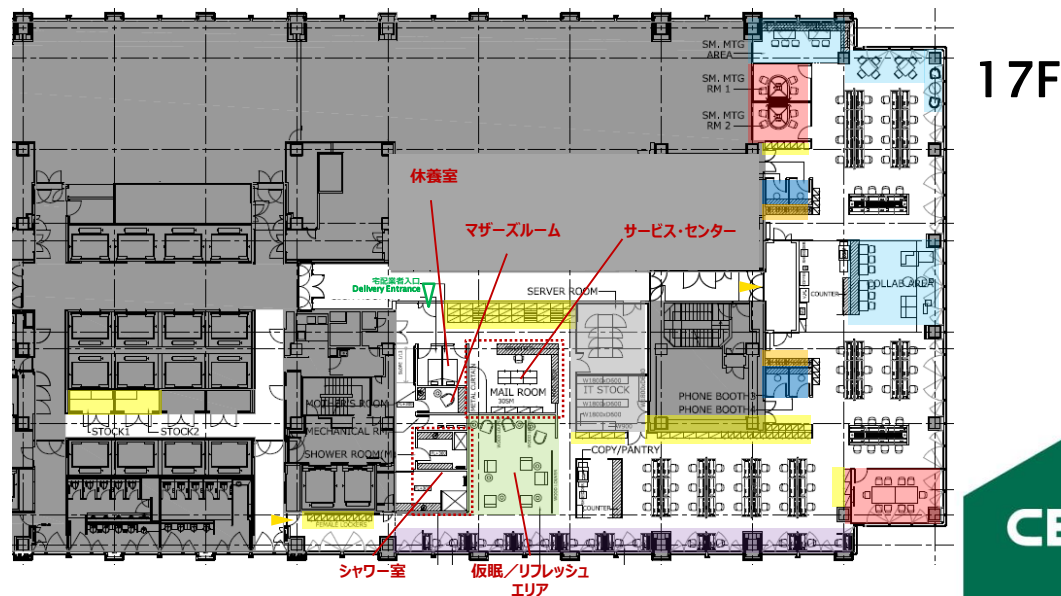
出典：ガリバープロジェクト、CBRE、2017年3月

# アクティビティベース型ワークプレイス レイアウト



## 多様なスペースの種類

- |  |   |
|--|---|
|  会議室           |  集中スペース    |
|  ミーティングスペース  |  電話用ブース  |
|  コラボスペース     |  ハイカウンター |
|  受付・来客スペース   |  休憩スペース  |
|  キャビネット・ロッカー |  コート掛け   |







# 100%アクティビティ・ベース型ワークプレイス(ABW)導入 1年後の成果

## ① 個々の力を最大限 発揮させる自由闊達 な環境作り

**76%**

生産性が向上した

**79%**

採用活動にとって  
素晴らしいツールである

**90%**

今のオフィス環境は、CBRE  
ブランドのイメージを反映し、  
会社のポジティブなイメージを  
促進している

## ② コストパフォーマンス向上



人感センサーで照明制御、昼間光調節システムでブラインドと照明を制御



移転前の年平均



オンデマンドシステム導入により複合機は37台から10台に削減

## ③ 部門間の コラボレーション増加

**3倍**以上\*に増加

\*特定部署における比較

## ④ 企業ブランドの向上

- オフィス見学者数 約2万3千人
- メディアによる取材多数(テレビドラマ撮影)
- 社外向けイベントの開催多数(カフェにて)
- 日経ニューオフィス賞受賞
- JFMA最優秀ファシリティマネジメント賞受賞



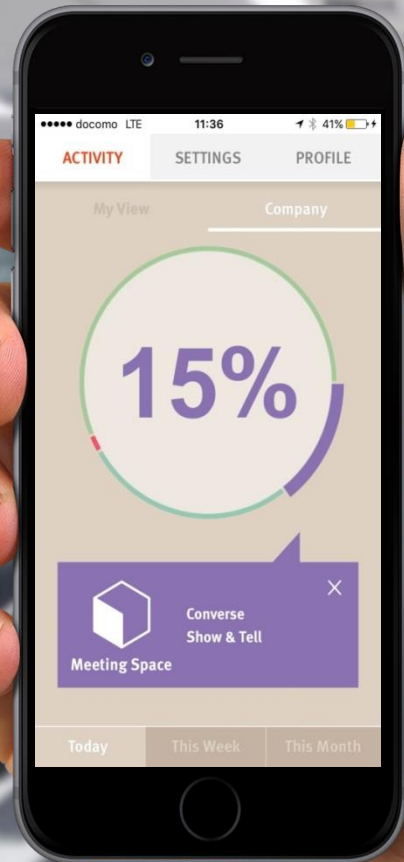
*TWO*

ABW導入から  
何を学んだのか

**CBRE**



# センサーテクノロジーを使ったWPSリサーチ



## WPS RESEARCH

センサーテクノロジー  
& 社員アンケート  
2017年3月実施





# CBRE 東京本社移転3年後の調査

## センサーテクノロジー使用調査



フォーカスペースは  
最も人気が高く、  
毎朝一番に席が埋まる



10分以内の  
ハイカウンター使用率  
87%



社員が働く場所を変える回数  
1日平均4回



経営層が積極的に  
カフェやオープン  
ミーティングスペース  
で打ち合わせを  
行っている



電話ブース使用率  
・5分以内 38%  
・6~15分 23%  
・16~30分 11%





# 働き方を変えるワークプレイス

## コラボレーションに対する意識の変化

自分と同じ部署・他部署の同僚と  
容易にコラボレーションできる  
機会が増えている

**70%**  
2017年

## 生産性に対する意識の変化



固定席型のオフィス環境に比べて、  
自分の生産性が向上したと感じる

**76%**  
2014年  
ABW導入直後

**84%**  
2017年  
3年後

出典：CBRE ワークプレイス360 入居後満足度調査、CBRE、2017年4月



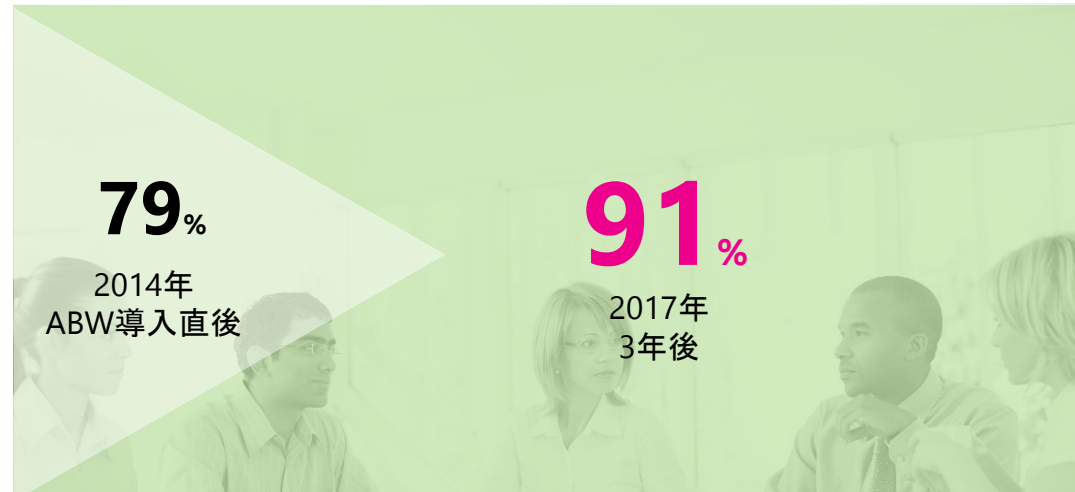


# 会社の選び方を変えるワークプレイス

## 人材確保に関する意識の変化



現在のオフィス環境は、採用活動に有効なツールである

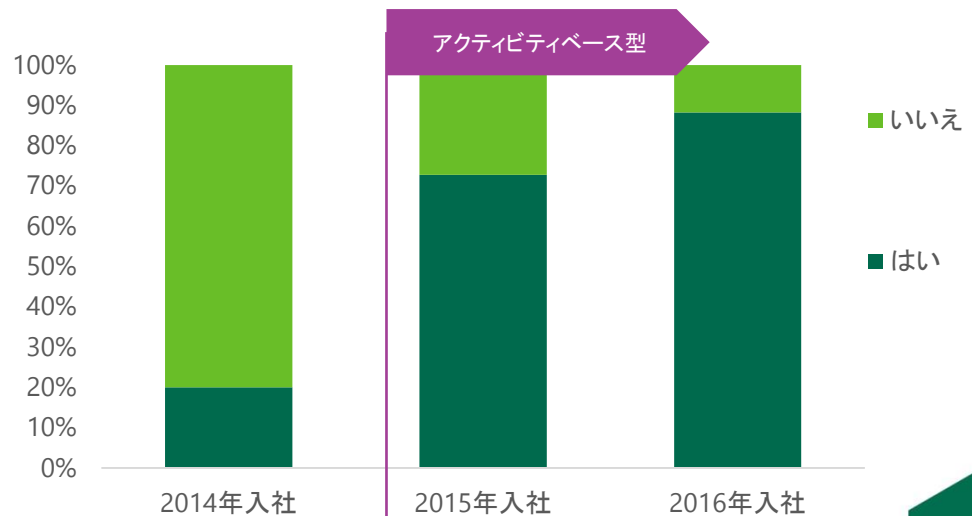


出典：CBRE ワークプレイス360 入居後満足度調査、CBRE、2017年4月

## 就職活動中の学生の意識の変化



オフィス環境は、入社を決めた理由の一つである



出典：CBRE、2017年10月



# 心身の健康観・ウェルネスを変えるワークプレイス

## 心身の健康観・ウェルネスに関する意識の変化



現在のオフィスは、  
自分の健康やハピネスに  
良い影響をもたらしていると感じている

**59%**

2014年  
ABW導入直後

**84%**

2017年  
3年後

出典：CBRE ワークプレイス360 入居後満足度調査、CBRE、2017年4月



# ABWワークプレイスの効果

1. 個人の生産性アップ
2. ファシリティーのコストパフォーマンスアップ
3. ビジネス面での成果



*THREE*

今後、不動産業界は  
どう変わって  
いくのだろうか

**CBRE**





# CBRE APAC調査：テクノロジーがもたらす不動産業界の変革

## 調査目的

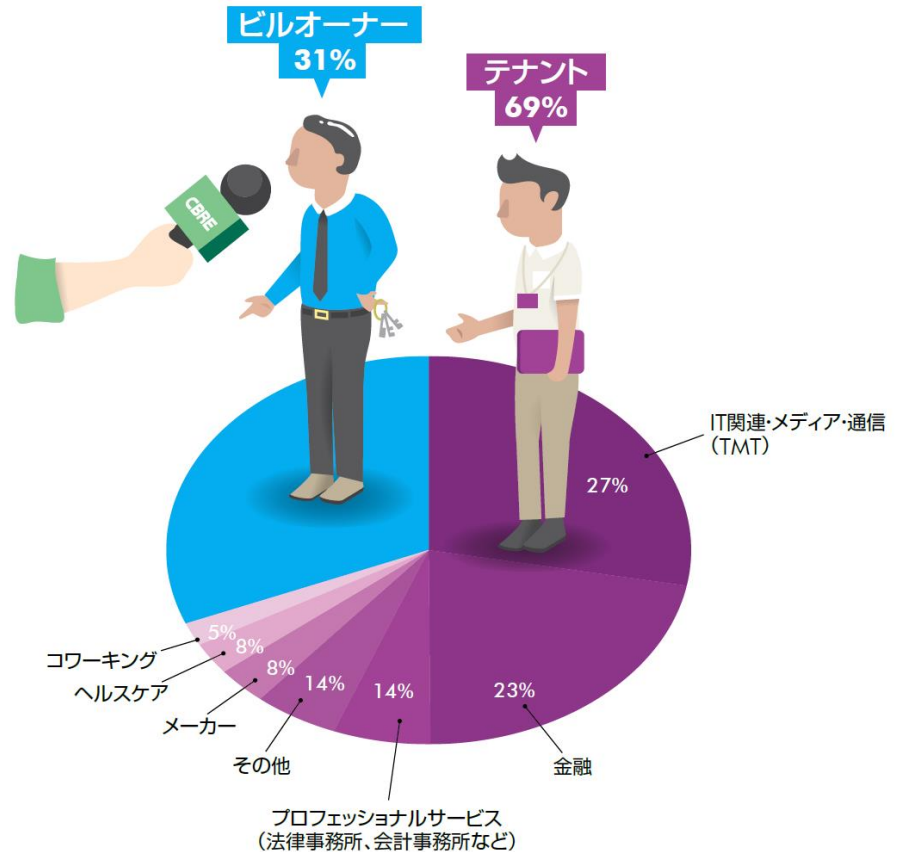
テクノロジーの進化が企業の不動産戦略にどのような影響を及ぼしているか

## 調査方法

調査期間：2017年6~8月

調査企業数：93社

回答者の属性：経営陣を含む幹部社員、もしくは不動産、IT関連部門の責任者



出所: CBREテクノロジー調査2017



# ABWワークプレイス導入から、見えてきた将来

今後の不動産戦略は  
立地が「すべて」  
とは限らない？



今後  
ワーカーサイドに向けた意思決定が  
さらに進化

これまで



テクノロジー



従業員

これから



従業員



不動産

# 働き方改革により企業の不動産戦略が変化

## テナントがワークプレイスを考える際に検討する優先順位

### これまで 企業サイドによる意識決定

- 立地重視
- 耐震性や機能性はワーカーへの責務を果す。

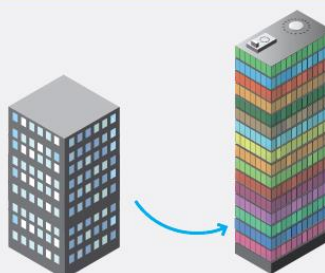
#### 立地改善



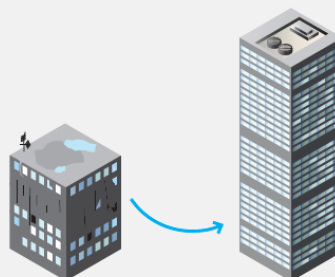
### 現在 ワーカーサイドに向けた意識決定

- これからの人材の確保、ワーカーを大切に。
- ステータス性の高いビル
- ワーカーに快適なビル

#### 自社ビルから賃貸ビルへ



#### ハイグレードビルへ



### 今後 ワーカーサイドに向けた意思決定がさらに進化

- 立地やビルのハードが全てではない







# 立地が「すべて」とは限らない？

65%

より良いオフィス環境で働けるなら  
“何か”を犠牲にしても構わない

15%

今より立地が悪いオフィスでも良い

11%

今より小規模で知名度の低い会社でも良い

10%

今より通勤に時間がかかっても良い



出所: CBRE、「ミレニアル・サーベイ」より



# テクノロジーの影響でワークプレイスの進化がスピードアップしている

1950年代からオフィス環境は我々が使っていたツールと共に進化し続けています

1950S

1960-70S

1980S

1990S

2000S-

## “オープンプラン”



## “キュービクル”



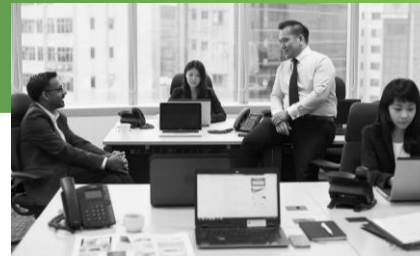
## “アジャイル・ワーク”



## “アクションオフィス”



## “バーチャルオフィス”

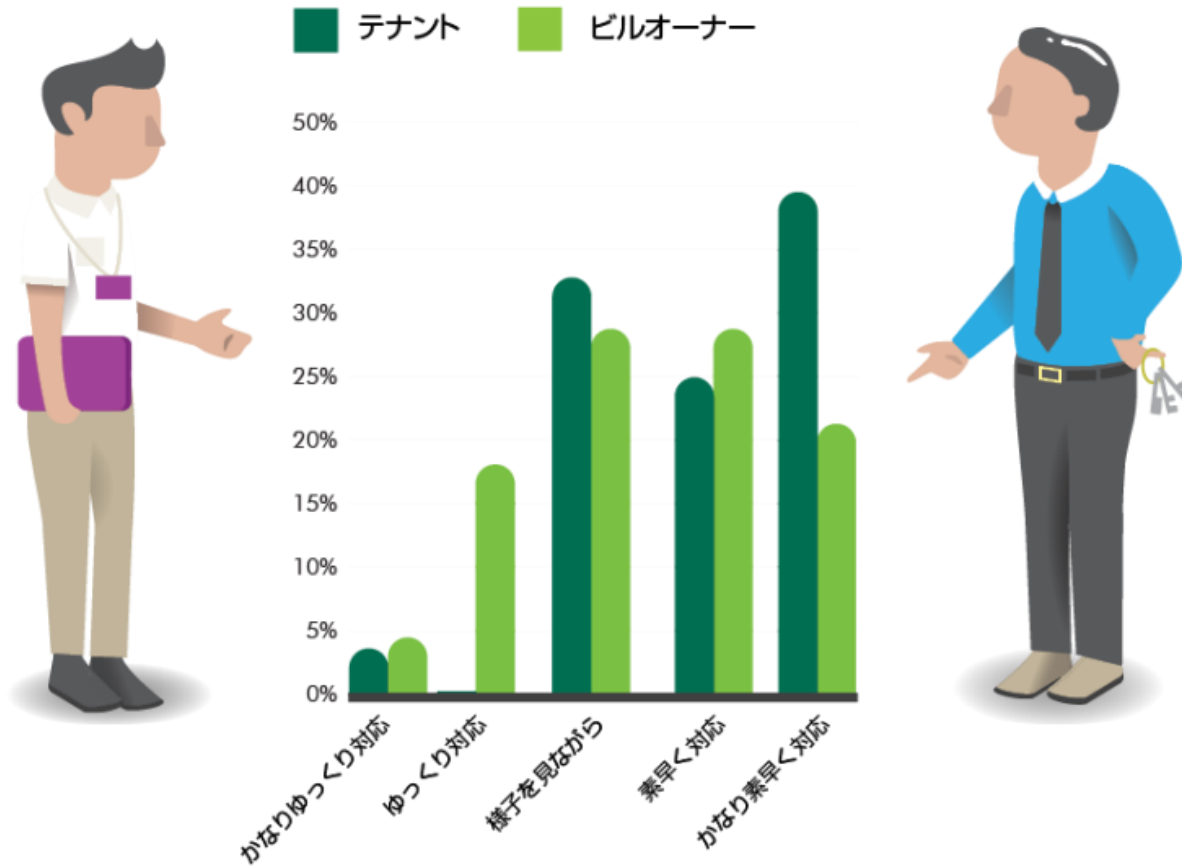


コラボレーション  
フレキシブルな働き方  
フリーアドレス  
ABW



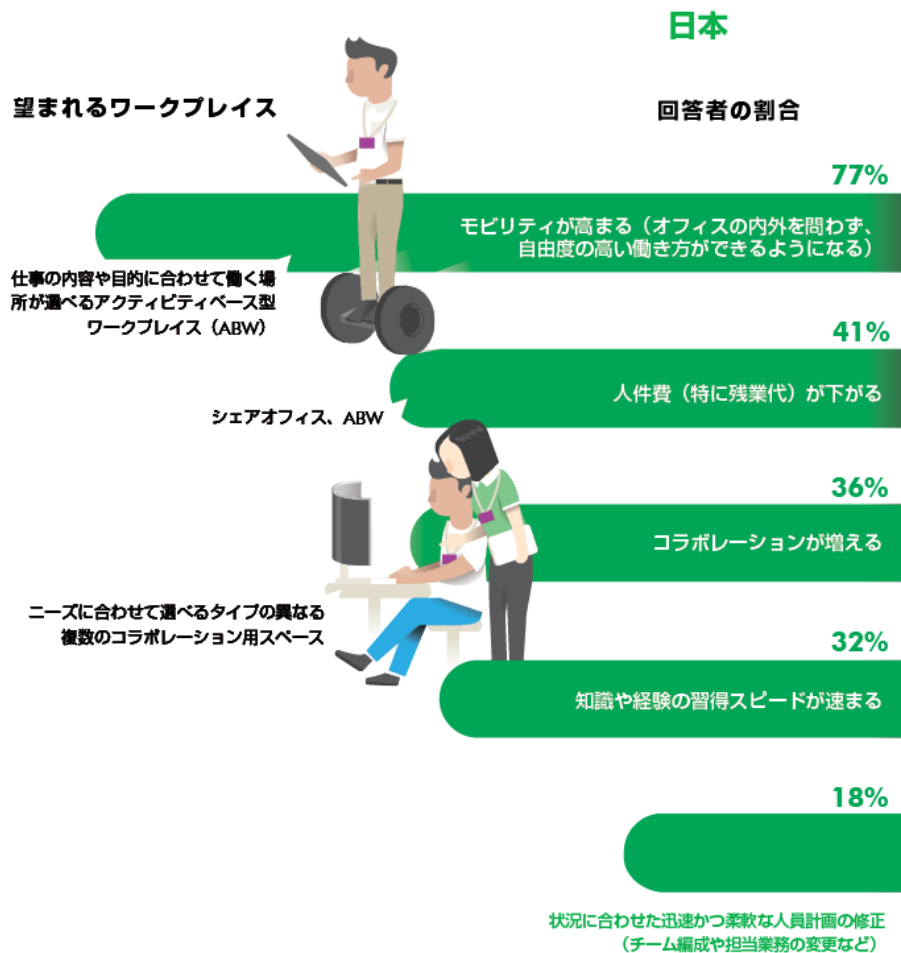


# テクノロジー導入の対応スピードにギャップ





# テクノロジーの導入により可能となる生産性向上



**77%** モビリティが高まり、自由度の高い働き方が可能となる

**41%** 人件費（特に残業代）が下がる

**36%** コラボレーションが増える

**32%** 知識や経験の習得スピードが速まる

**18%** 状況に合わせた迅速かつ柔軟な人員計画の修正



# テクノロジー導入による働き手のエクスペリエンス向上への期待

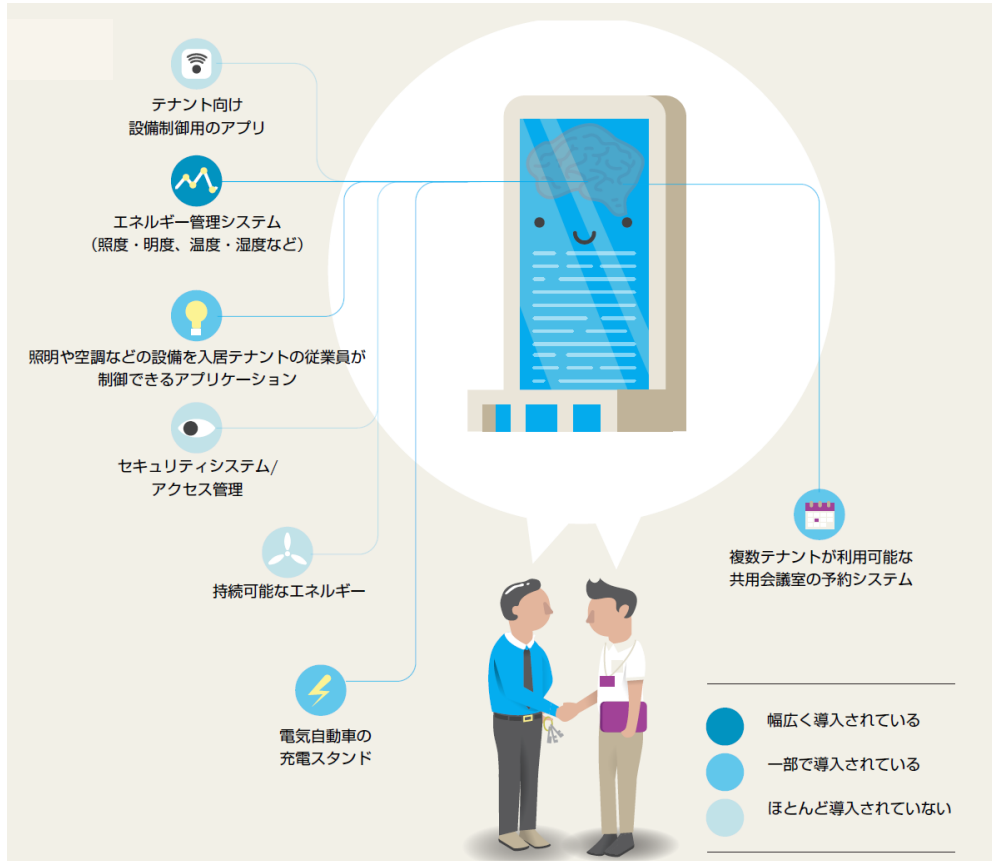
回答者の割合	モバイルワーキング	センサーの活用	テナント向けアプリの活用	ウェアラブルなデバイスの活用	ビッグデータの活用	オフィスを個別ニーズに合わせてカスタマイズ	その他 (24時間照明、自動学習機能を備えた空調システムなど)
日本	45%	27%	18%	32%	9%	9%	55%
APAC	86%	63%	47%	42%	54%	53%	-





# ビルオーナーの多くが考慮しているテクノロジー導入とは？

IoTはビル管理に関するさまざまなオペレーションを自動化するスマートビルを可能にしていく



84%

テクノロジーの進化に従ってスマートビルに対する需要は高まるだろう。

56%

スマートビルの需要が高まる



ビルオーナー



テナント





今後求められる高度な柔軟性

**ワーカーに働く場所の選択肢を提供し、  
生産性を高めるABW環境**

**ワーカー重視で構築する不動産戦略**

**柔軟な働き方を支える  
モバイルテクノロジー**

**テクノロジーの導入が可能にする  
スマートビルとスマートワーク**





CBRE

ご清聴ありがとうございました。