



～コロナ禍とオフィス～ ワークプレイスの進化の方向性

2020年11月26日 (木)

(株)ザイマックス不動産総合研究所
主幹研究員
吉田 淳

当資料につきまして、事前の了承なく、複製、引用、転送、配布等を行わないようお願いいたします。

ワークプレイスの進化の方向性

～コロナ禍とオフィス～

－ 目次 －

1. コロナ禍のインパクト
2. コロナ禍とビルオーナー
3. コロナ禍とオフィスの安心安全
4. ワークプレイスの進化の方向性

－ プロフィール －

(株)ザイマックス不動産総合研究所 主幹研究員 吉田 淳



- ・日本リクルートセンター（現・リクルートホールディングス）入社
- ・ビル事業部西日本部長などを経て、リクルートビルマネジメント（現・ザイマックス）取締役
- ・2001年ザイマックスビルディングサイエンス（現・ザイマックス不動産総合研究所）を設立し、建物管理、修繕、エネルギー・環境不動産分野の研究を主幹している
- ・CASBEE- 不動産評価検討小委員会委員、CASBEE-ウェルネスオフィス審査部会委員、国際エネルギー機関（IEA）/EBC/Annex70 日本委員会委員などを務める
- ・からくさ不動産塾 講師

ザイマックスグループの事業

> 賃貸用不動産をお持ちのお客様

- 不動産マネジメント
- 賃貸仲介
- 不動産評価・鑑定
- 不動産の有効活用
- 所有不動産の購入・売却サポート



> 一般事業法人のお客様

コンサルティングサービス

- 企業における不動産戦略マネジメント
- 多店舗、多拠点展開事業者様向け不動産戦略マネジメント

実践サービス

- ファシリティマネジメント
 - 不動産マネジメント
 - 賃貸仲介
 - 不動産の有効活用
 - 所有不動産の購入・売却サポート
 - 不動産の評価・鑑定
- からくさホテル
 サテライトオフィスサービス「ZXY」



業種	店舗数
ドラッグストア	3,350店舗
小売 (スポーツ用品・アパレル・家電等)	3,200店舗
金融	1,300店舗
飲食	1,050店舗
スーパーマーケット	1,300店舗
アミューズ	600店舗
その他	1,300店舗

※2020年3月末時点

株式会社ザイマックス XYMAX CORPORATION

- 所在地 : 東京都港区赤坂1丁目1番1号
- 設立 : 1990年(平成2年)3月1日 株式会社リクルートより分社独立
- 資本金 : 28億9,286万5,000円
- 売上高 : 1,008億3,100万円 (2020年3月期実績) ※グループ連結
- 従業員 : 6,501名 (2020年4月1日現在) ※グループ連結

ザイマックス関西のご紹介

社名	株式会社ザイマックス関西
所在地	大阪府大阪市北区堂島1丁目1番5号 ザイマックス梅田新道ビル
設立	2009年2月5日（平成21年）
資本金	1億円 株式会社ザイマックス（100%出資）
従業員	683名（2020年4月1日現在）
免許	宅地建物取引業：大阪府知事（2）第57134号 警備業：大阪府公安委員会第62002629号 みなし登録電気工事業：大阪府知事届出 第2015-0136号 特定建設業：大阪府知事（特-27）第143701号 一般建設業：大阪府知事（般-27）第143701号 一級建築士事務所：大阪府知事（□）第24664号
資格者	宅地建物取引士 114名 一級建築士 9名 第二種電気主任技術者 5名 第三種電気主任技術者 76名 第一種電気工事士 63名 エネルギー管理士 7名 建築物環境衛生管理技術者 134名 一級建築施工管理技士 11名（ほか）



「大阪市女性活躍リーディングカンパニー」認証
令和元年度 大阪市長商（優秀賞）受賞

社会や時代の変化をいち早く捉え、世の中のニーズにあった

不動産の新しい価値を提供

オフィスやロードサイド立地の店舗からホテルへのコンバージョンを企画、オペレーションまで手掛ける。

サテライトオフィスサービス「ZXY」(旧サービス名「モバイルワークオフィス ちよくちよく」)の開始。

近鉄八尾駅前の百貨店を再生。商業施設「LINOAS」の企画・運営管理。

子育て支援型サテライトオフィスの開始。「ZXY」内にキッズスペースを併設。

ホテルからセットアップオフィスへのコンバージョン工事を提案・施工。

オフィスの利用のされ方をデータ分析し企業様に応じた新しい働き方のご提案。



多種多様なグループ人材の活躍

先進的なスタートアップ企業様とも協働

女性人材の活躍

オフィスコンシェルジュとして短時間勤務や未経験者でもやりがいや充実感をもって取り組めるビルメンテナンス職種を創設。所属社員の90%が子育て中！

外国人人材の積極登用

ホテルスタッフやクリーンスタッフ等、様々な職種で11か国[※]の外国人が活躍中。正社員雇用や技能実習生、特定技能等多様な人材が働ける環境を提供。

シニア人材の長期就業

65才以上の方でも積極採用。働き方の希望に合わせてパートタイマーだけでなく短時間勤務の正社員も選択的に。最高齢80才の方も活躍中！

スタートアップ企業との取り組み

スタートアップ企業へ資本参加し、オープンイノベーションでの新規サービス展開。スタートアップ企業と共同主催のイベントを実施。(※R42020年11月20日開催予定)



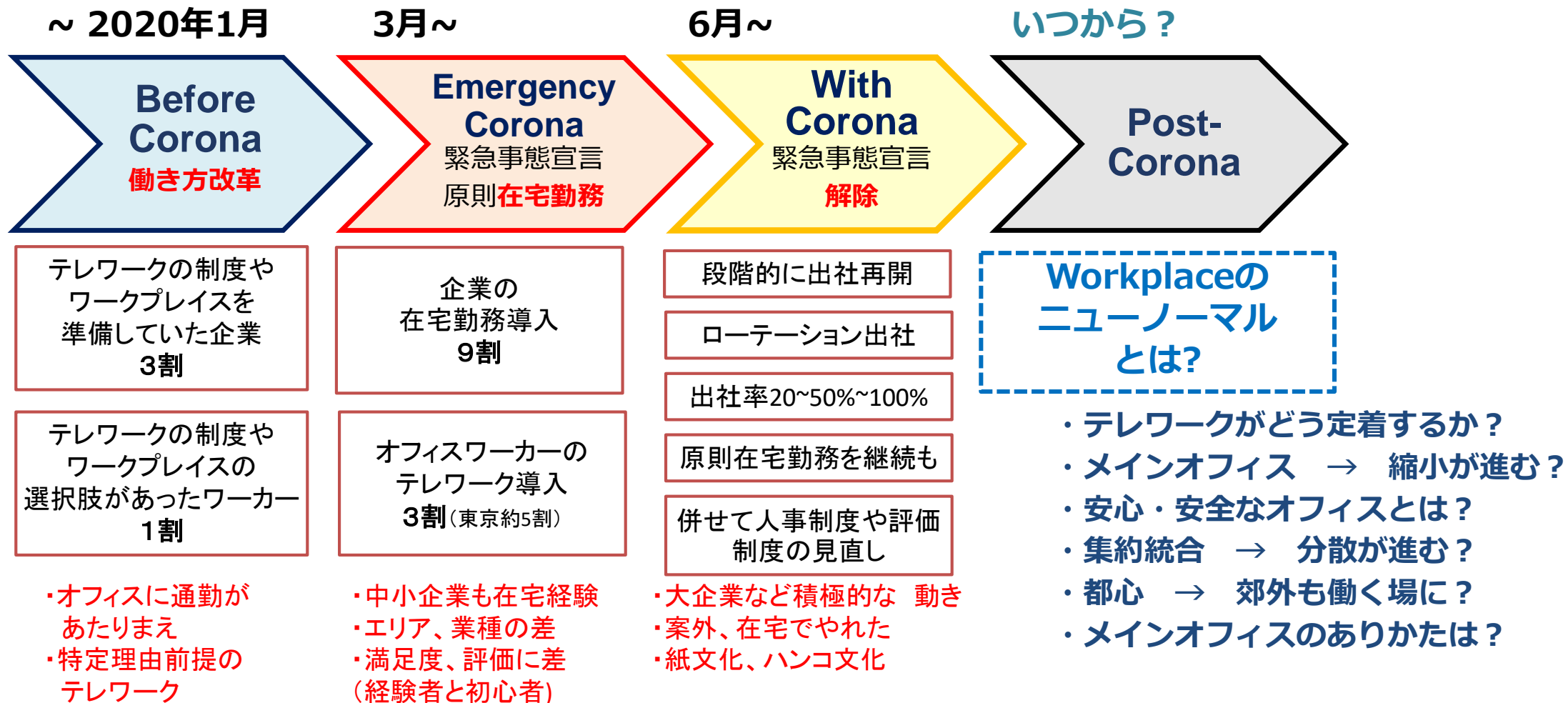
ザイマックス関西のご紹介



パート1 コロナ禍のインパクト

コロナとワークプレイス

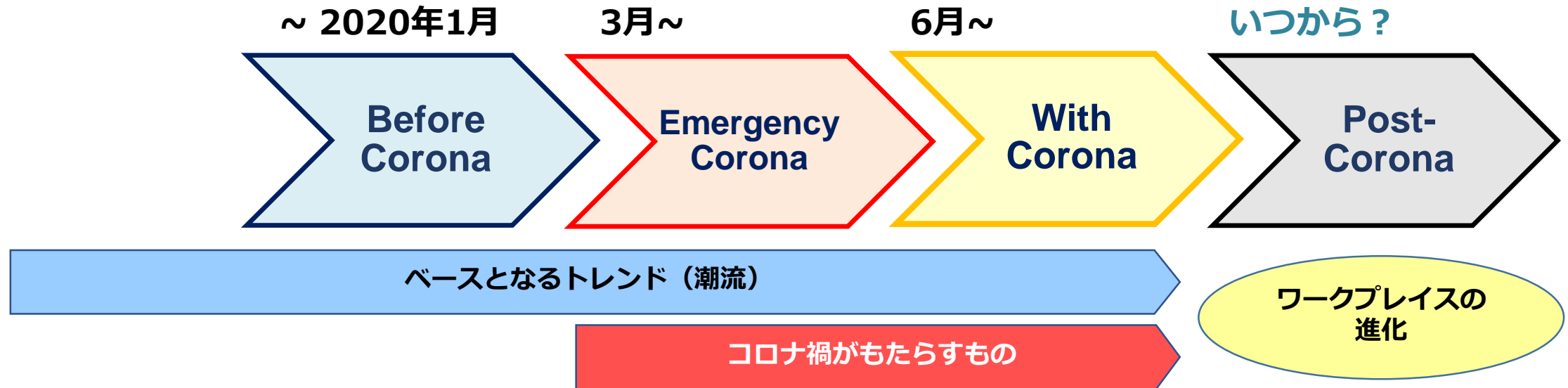
新型コロナウイルスによる感染拡大が、世界と日本の社会や経済を揺るがしている



コロナ禍を経て変わること変わらないこと

コロナ禍が不動産マーケットやワークプレースのあり方に大きな変化をもたらすといわれているが・・・

図表1-1 コロナ禍を経て変わること変わらないこと



(出所)ザイマックス不動産総合研究所

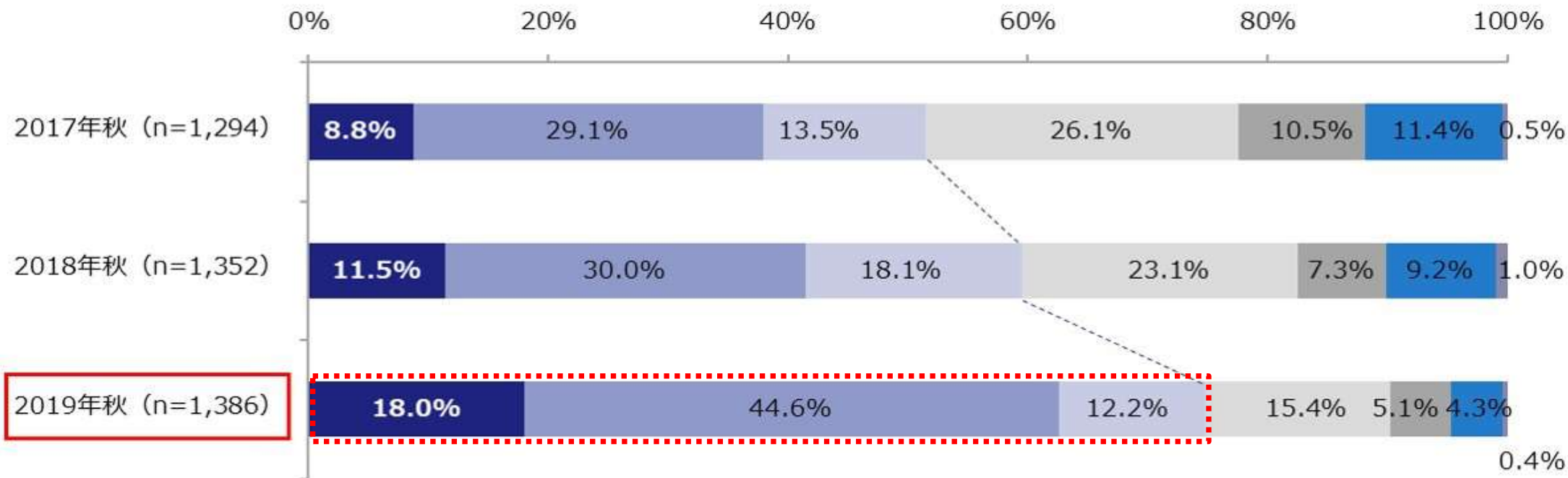
- ・ コロナ禍の渦中にあると目の状況に翻弄され、この状態を過大評価しがち
- ・ すでに生じていた潮流（トレンド）が、コロナ禍によって止まるのか加速するのか、変化するのか、新たなものが加わるのか・・・見極めていくことが大切

企業の働き方改革の取組み

- ・コロナ以前から 約6割の企業が、働き方改革を実施済み、または取組み中

コロナ以前から

図表1-1 働き方改革への取組み実態



- すでに働き方改革を実施済み
- これから働き方改革に取り組む予定・検討中
- 働き方改革は必要だと感じているが、まだ取り組んでいない
- 働き方改革は必要だと感じておらず、取り組んでいない
- わからない
- その他
- 現在、働き方改革に取り組み中

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秋」(2019年11月)

https://soken.xymax.co.jp/2019/11/27/1911-office_demand_survey_2019a/

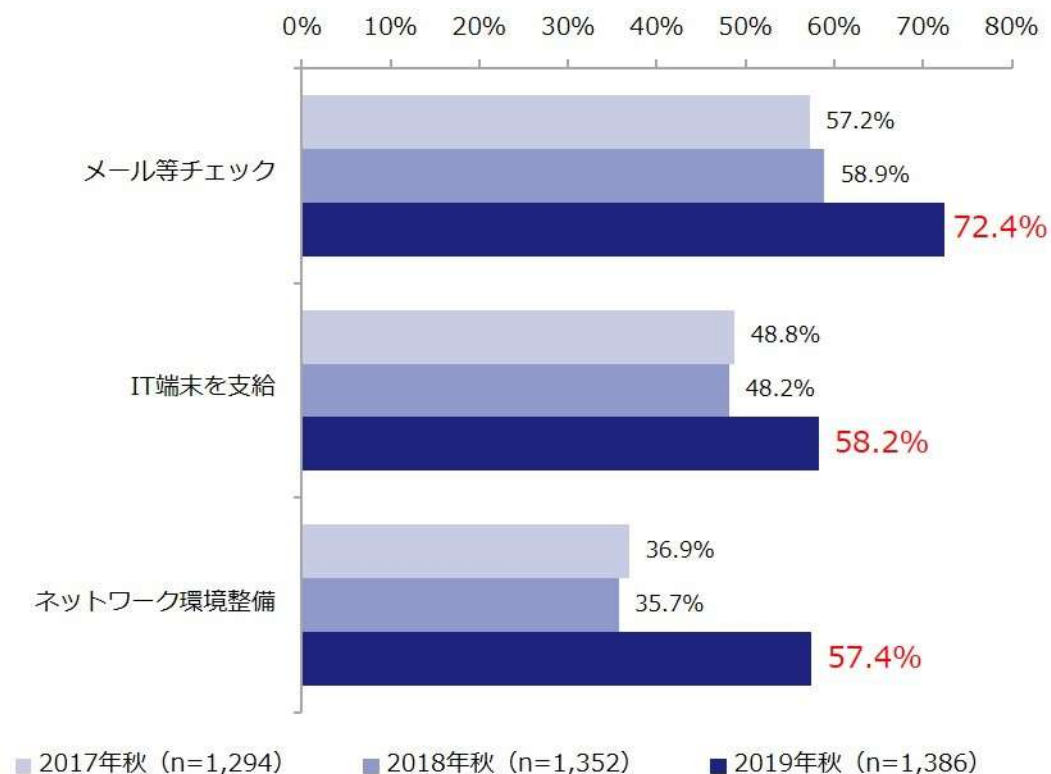
Copyright © Xymax corporation. All rights reserved.

ICT投資やテレワークの拡大

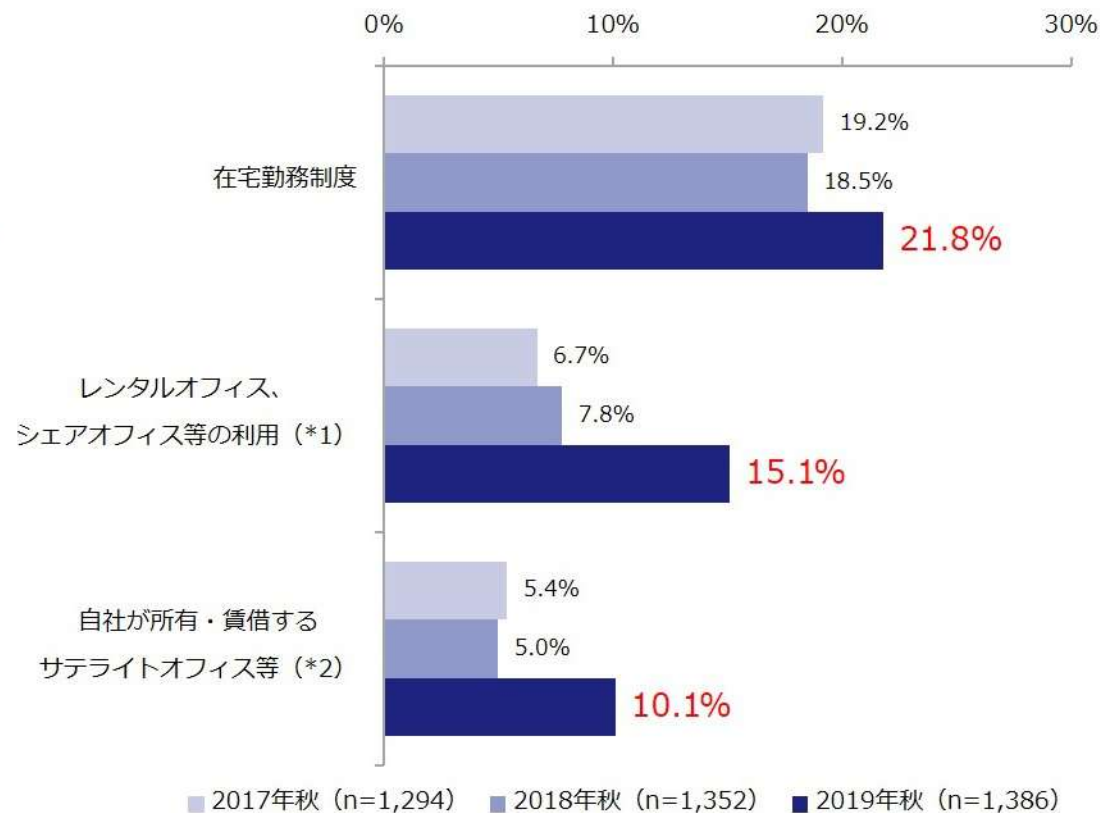
- ・メインのオフィス以外で働くテレワークが徐々に普及してきている
- ・2019年にはレンタルオフィス、シェアオフィスが倍増するなど大きく変化し始めていた

コロナ以前から

図表1-2 ICT投資の内容



図表1-3 テレワークする場所や制度の内容



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秋」(2019年11月)

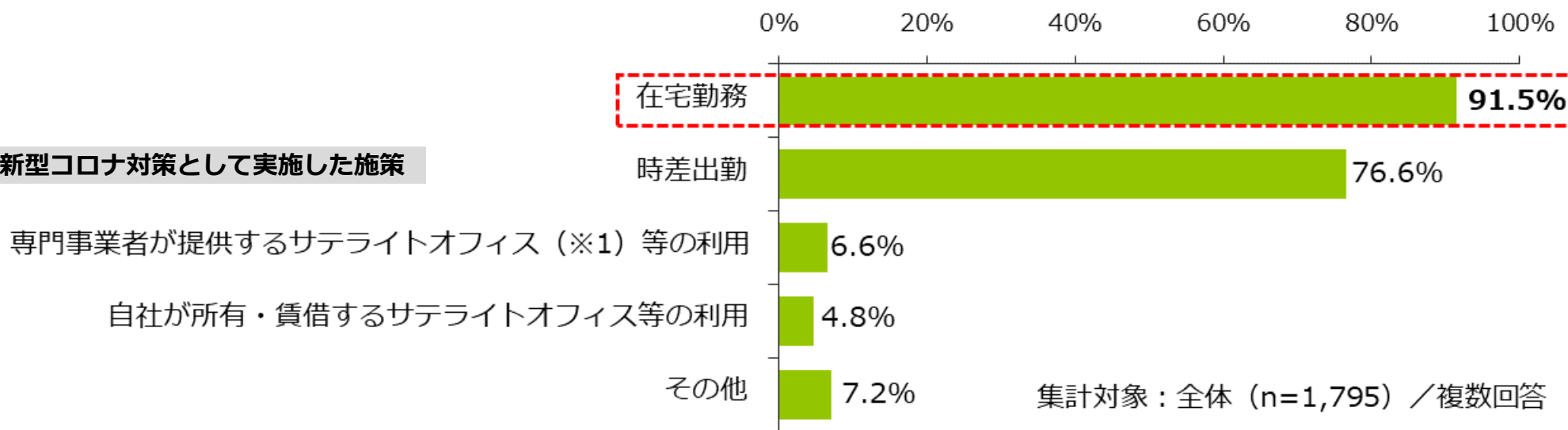
出所: ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2019秋」(2019年11月)

コロナ危機での強制的な在宅勤務に

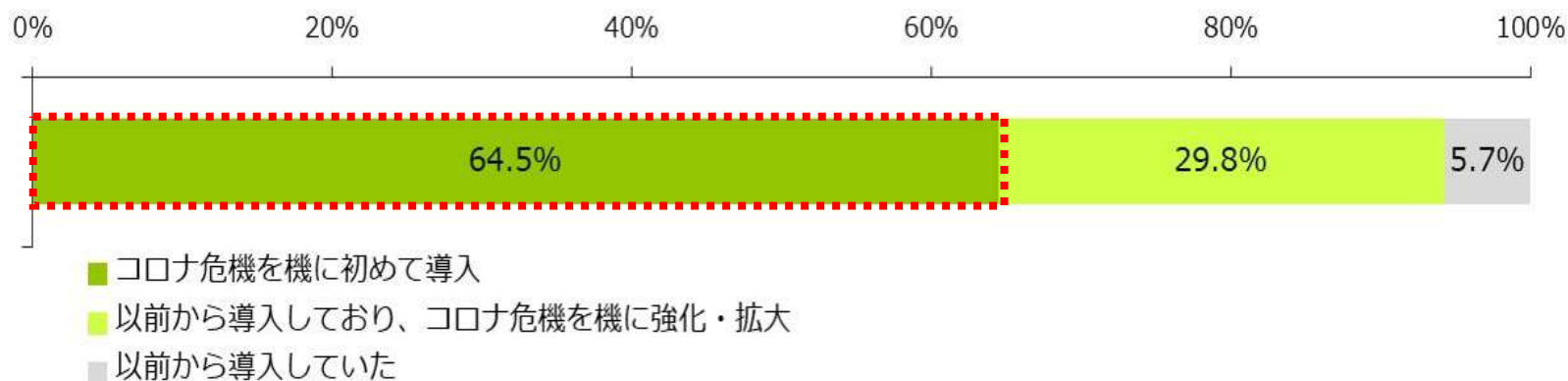
・ 2020年4月 緊急事態宣言

2020年4月～

図表1-4 新型コロナ対策として実施した施策



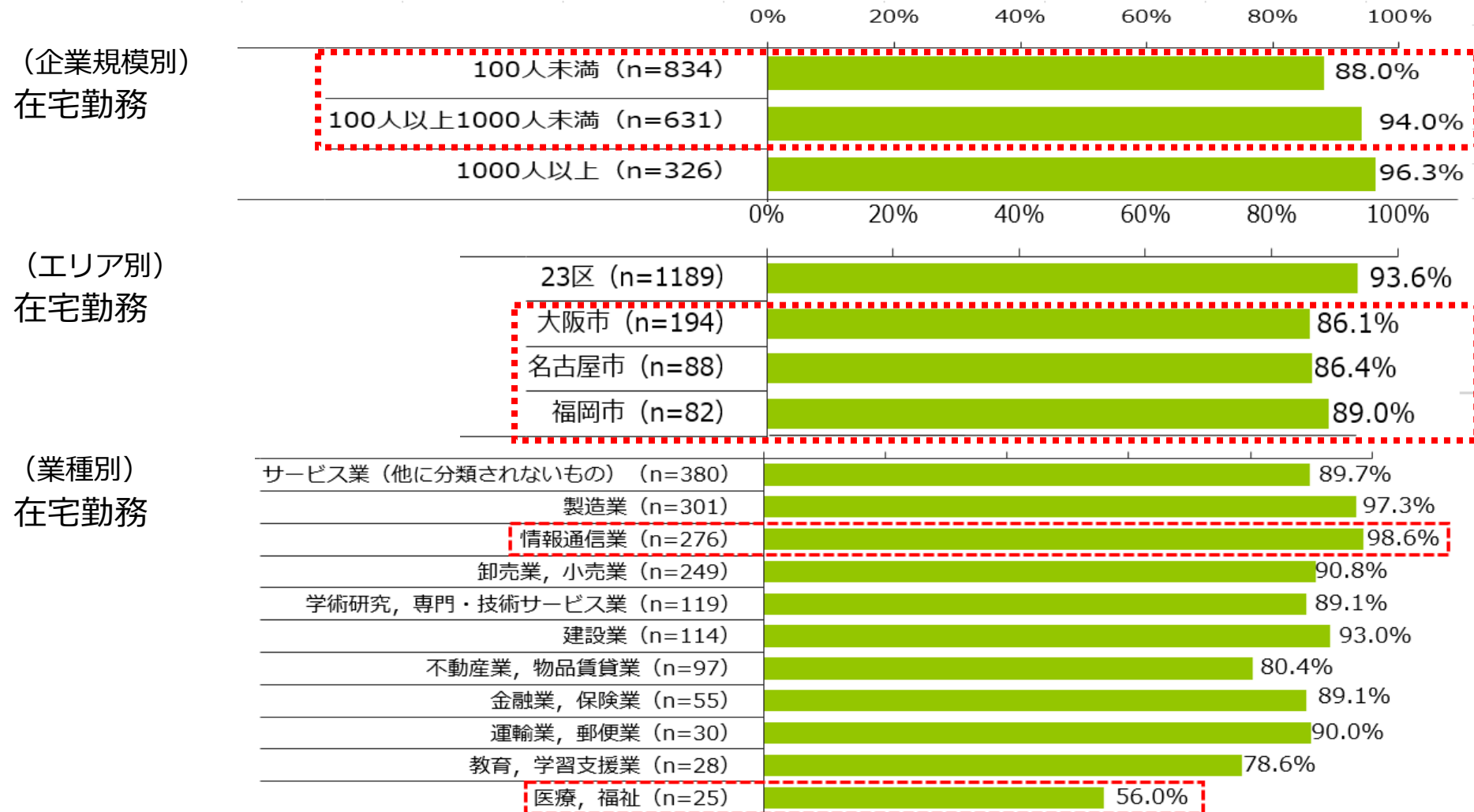
図表1-5 在宅勤務導入のきっかけ



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」(2020年7月) https://soken.xymax.co.jp/2020/07/15/2007-covid19_workstyle_survey/

在宅勤務は規模やエリアを問わず実施された

図表1-6 新型コロナ対策として実施した施策（企業規模別・エリア別・業種別）



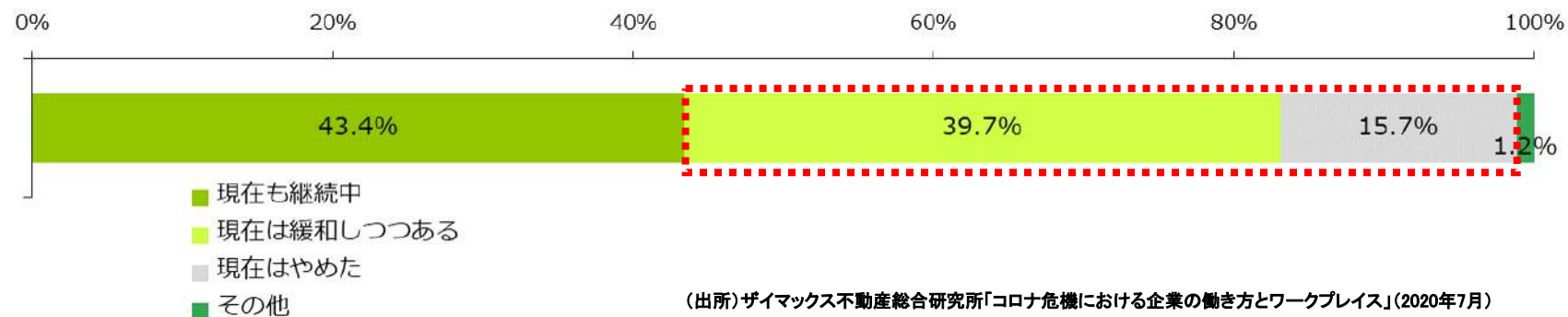
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」(2020年7月)

緊急事態宣言解除後の対応

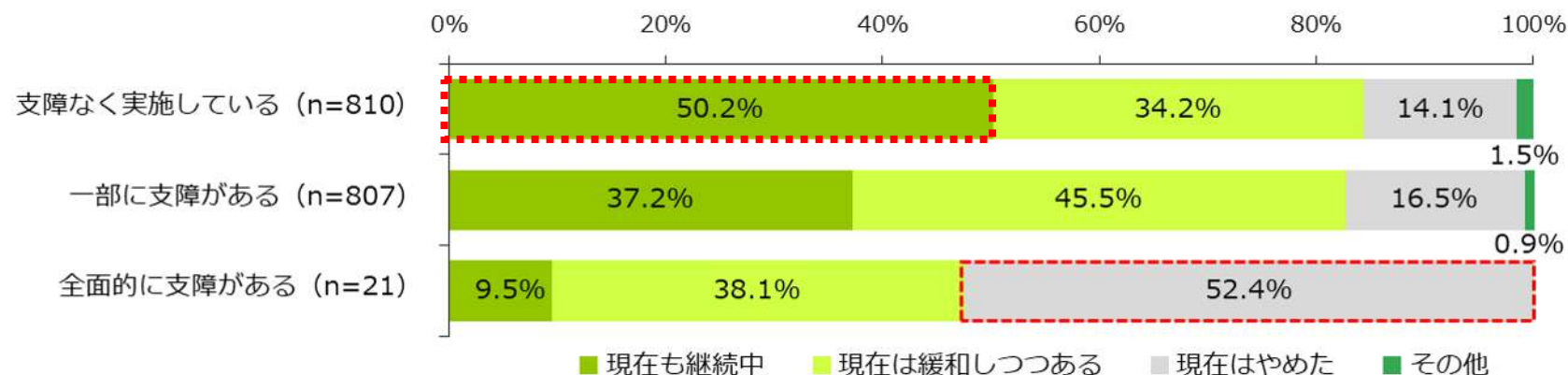
・ 5月25日の緊急事態 解除後の対応は、継続と緩和（中止）に分かれる

6月初旬

図表1-7 6月初旬時点の在宅勤務の継続状況



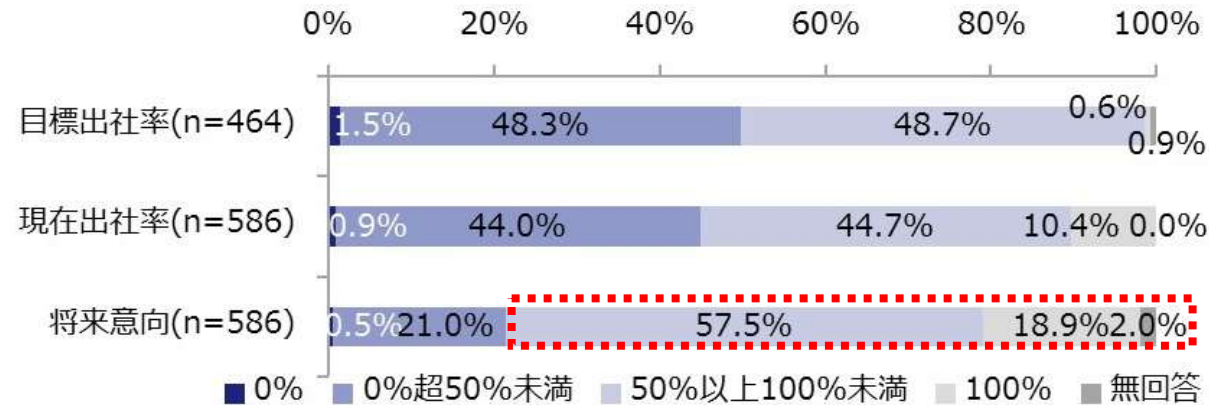
図表1-8 (コロナ対策の評価別) 6月初旬時点の在宅勤務の継続状況



オフィスへの出社状況

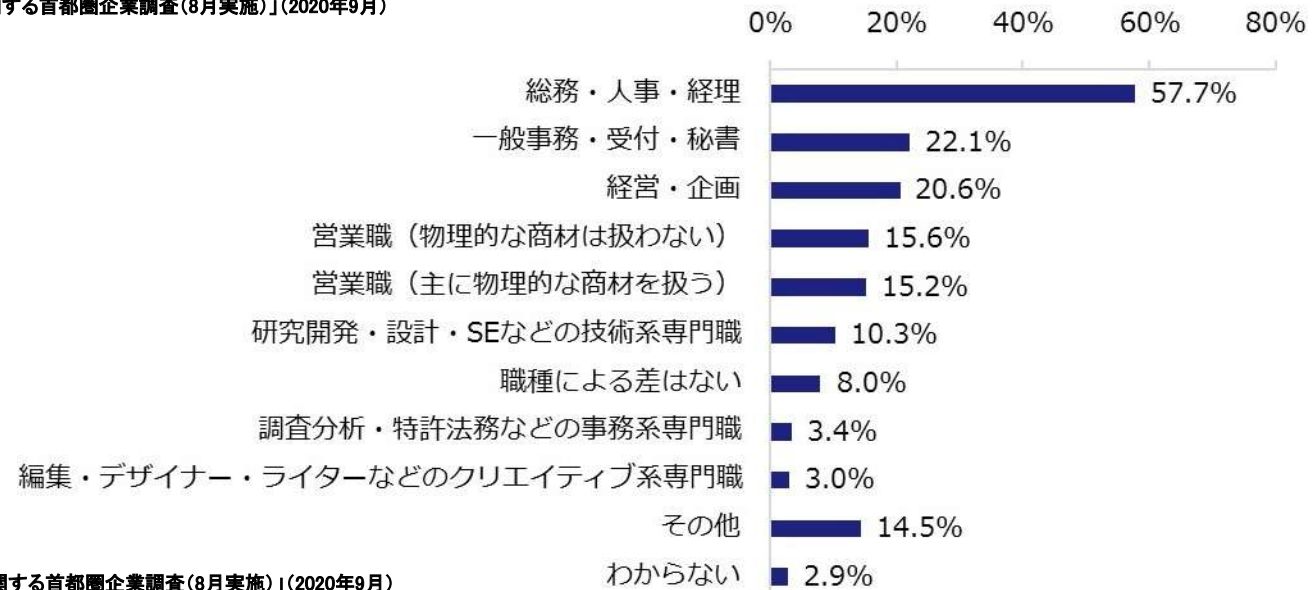
8月時点

図表1-9 オフィス出社率



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(8月実施)」(2020年9月)

図表1-10 オフィスに出社している割合の高い職種
※出社率100%の企業を除く



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(8月実施)」(2020年9月)

https://soken.xymax.co.jp/2020/09/18/2009-greatertokyo_workstyle_survey/

(参考) 定期券輸送人員

- ・ 定期券輸送人員（前年同期比）を見ると関西のほうが減少が少ないようだ

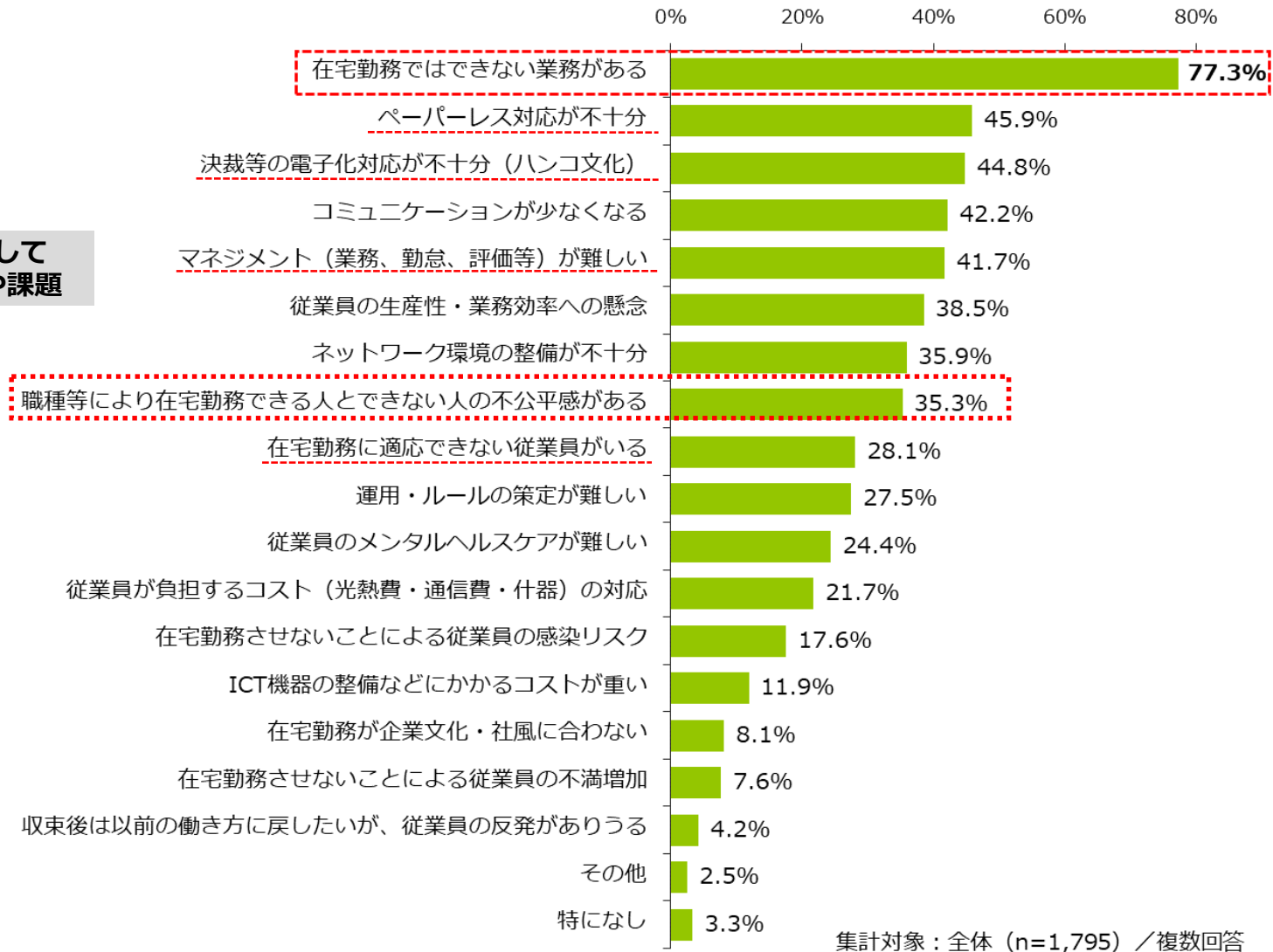
図表1-11 鉄道輸送人員実績（定期券）

	阪急定期	阪神定期	東急		
			東急定期	東急通勤	東急通学
4月(Apr.)	▲30.3	▲20.2	▲ 39.3	▲ 24.2	▲ 91.7
5月(May)	▲31.2	▲25.3	▲ 42.9	▲ 30.6	▲ 88.0
6月(Jun.)	▲20.9	▲18.0	▲ 33.4	▲ 25.2	▲ 63.0
第1四半期	▲27.4	▲21.2	▲ 38.6	▲ 26.7	▲ 80.7
7月(Jul.)	▲18.3	▲14.5	▲ 32.0	▲ 26.1	▲ 55.9
8月(Aug.)	▲13.1	▲11.3	▲ 28.8	▲ 26.7	▲ 39.2
9月(Sept.)	▲25.4	▲19.1	▲ 41.7	▲ 36.3	▲ 59.2
第2四半期	▲23.3	▲18.1	▲ 34.7	▲ 29.9	▲ 53.0

(出所) 各社IR情報をもとにザイマックス不動産総合研究所作成

在宅勤務で明らかになった課題とは

図表1-12 在宅勤務に関して困ったことや課題



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」（2020年7月）

強制的な在宅勤務でみえた4つの“不”

ツール・環境 整備の**不**足

- ・VPN接続の急増で接続しづらい
- ・配布する機器不足、自宅では印刷できない
- ・同居する家族からのプレッシャーがある

業務内容の **不**公平感

- ・紙が残る経理や特殊ソフトを使う技術者、現場担当者の不満
- ・行政は電子化が進んでいないため、出社せざるをえない

コミュニケー ションの **不**備**不**足

- ・軽い相談がしづらく、メールや電話が増え仕事が増えた
- ・ITリテラシーのレベル差があるとツライ
- ・アイデアを産みだすディスカッションやブレストは難しい

マネジメント の**不**安

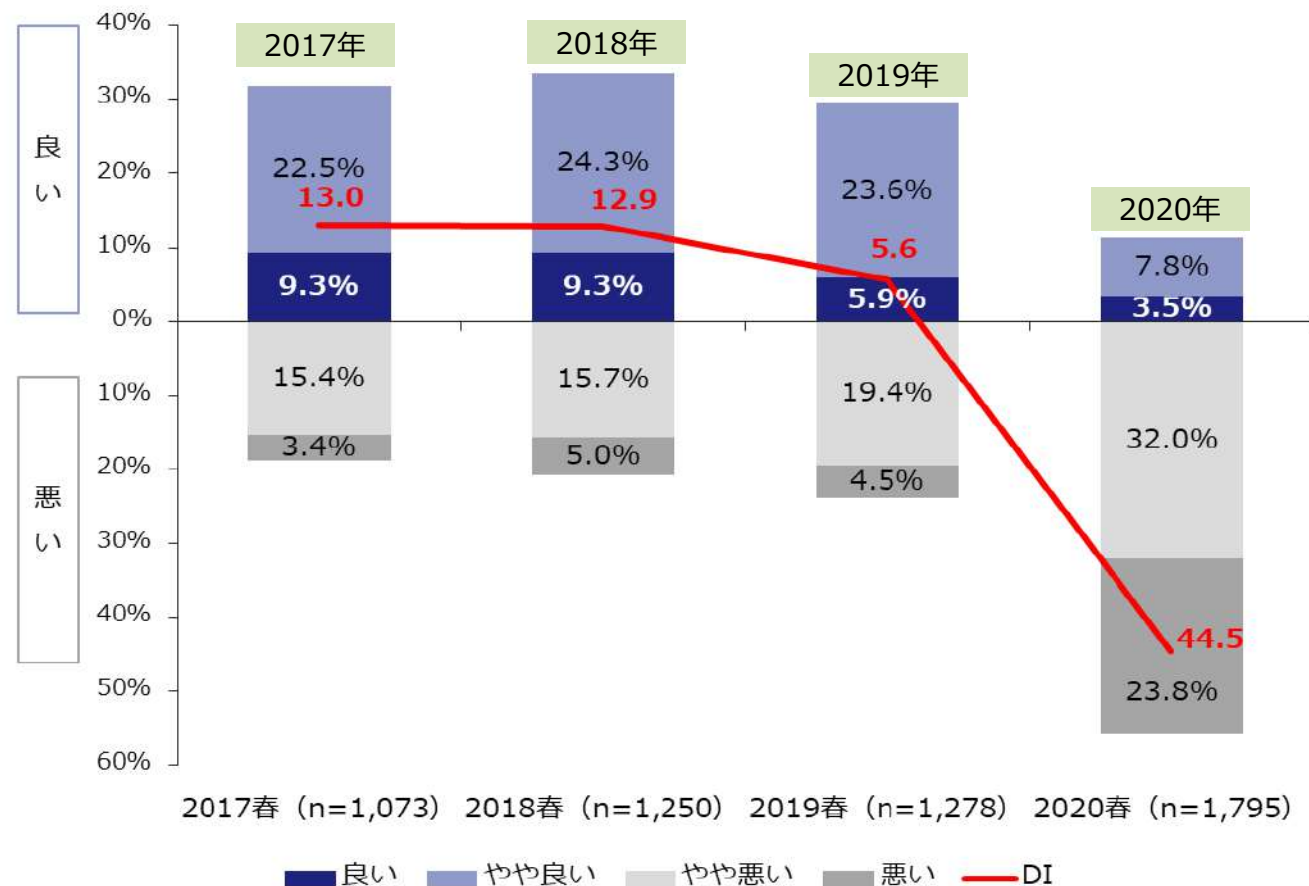
- ・新人導入などオンボーディングが難しい
- ・メンバーの業務内容やモチベーションが把握しづらい
- ・上長がリモートが苦手という理由で出社している部署がある

企業の景況感が大きく悪化

- ・プラスで推移していた景況感が△44.5%とマイナスに転じた
- ・（内閣府によるGDP速報値も年率換算で△28.1%と戦後最悪の下げとなっている）

6月調査

図表1-13 企業の景況感DI



(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2020春(6月実施)」(2020年7月)

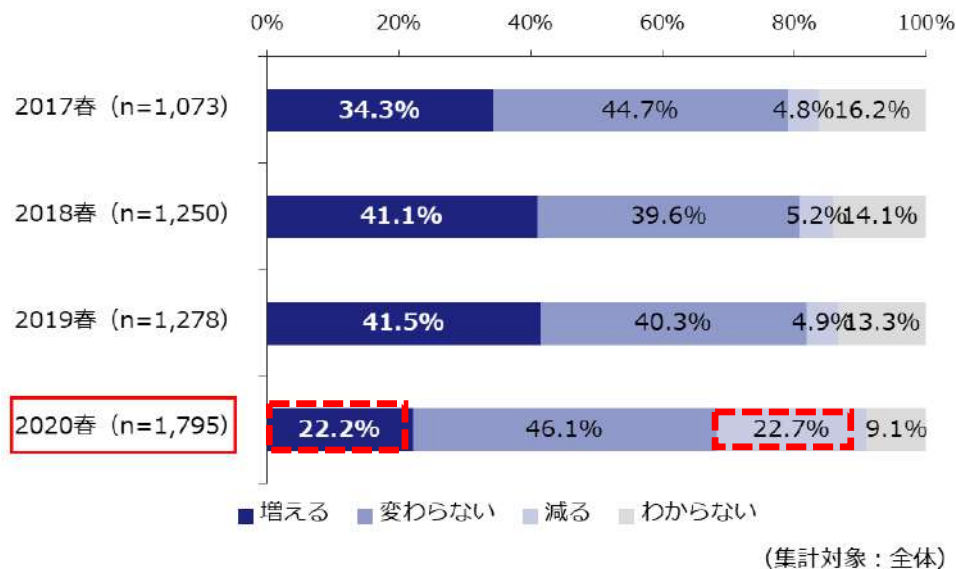
https://soken.xymax.co.jp/2020/07/29/2007-office_demand_survey_2020s/

今後のオフィス需要トレンドにみられる変化

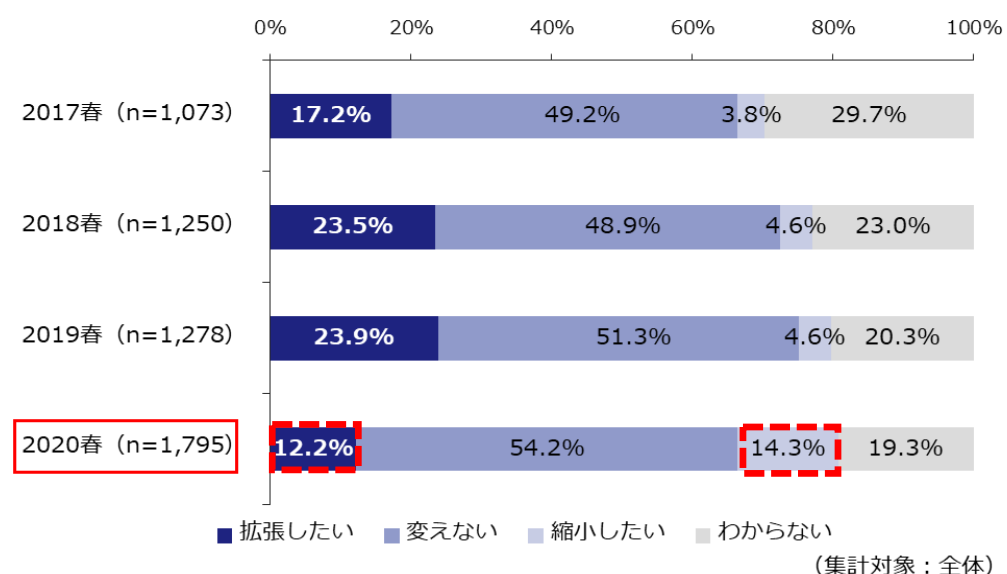
- ・ 今後のオフィス利用人数は「増える」と「減る」が均衡した
- ・ 今後のオフィス面積の意向は「拡張したい」が半減し、「縮小したい」が上回った
- ・ 特に従業員1,000人以上の大企業で「縮小したい」と回答した割合は20.6%だった

6月調査

図表1-14 今後のオフィス利用人数



図表1-15 今後のオフィス面積の意向



(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2020春(6月実施)」(2020年7月)

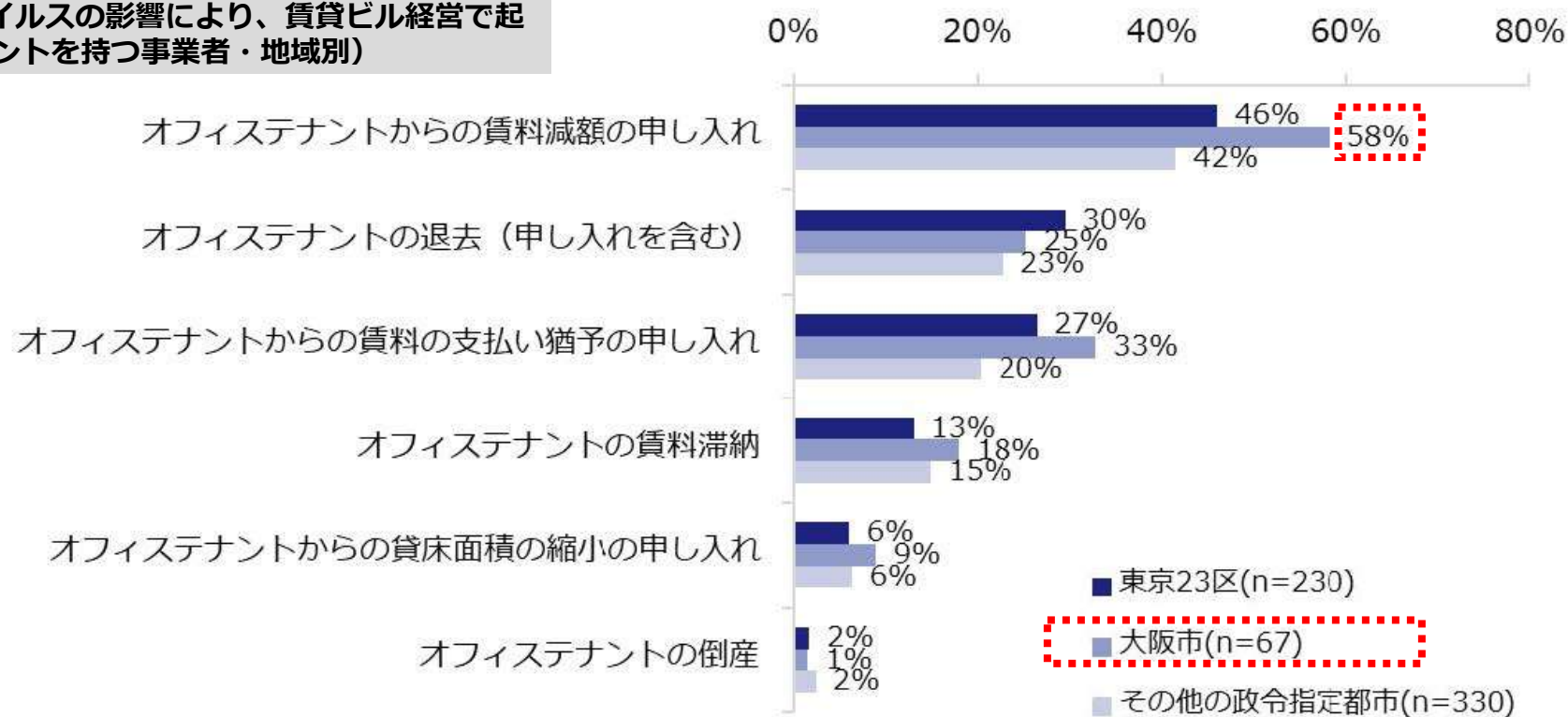
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020春(6月実施)」(2020年7月)

パート2 コロナ禍とビルオーナー

賃貸ビル経営で起きたこと オフィステナント

- ・多くのビルオーナーが、テナントからの減額の申し入れを受けている
- ・特に、大阪において、テナントからの申し入れを受けたオーナーが多い
- ・その他政令指定都市は、大阪・東京に比べて低い傾向にある

図表2-1 新型コロナウイルスの影響により、賃貸ビル経営で起きたこと（オフィステナントを持つ事業者・地域別）



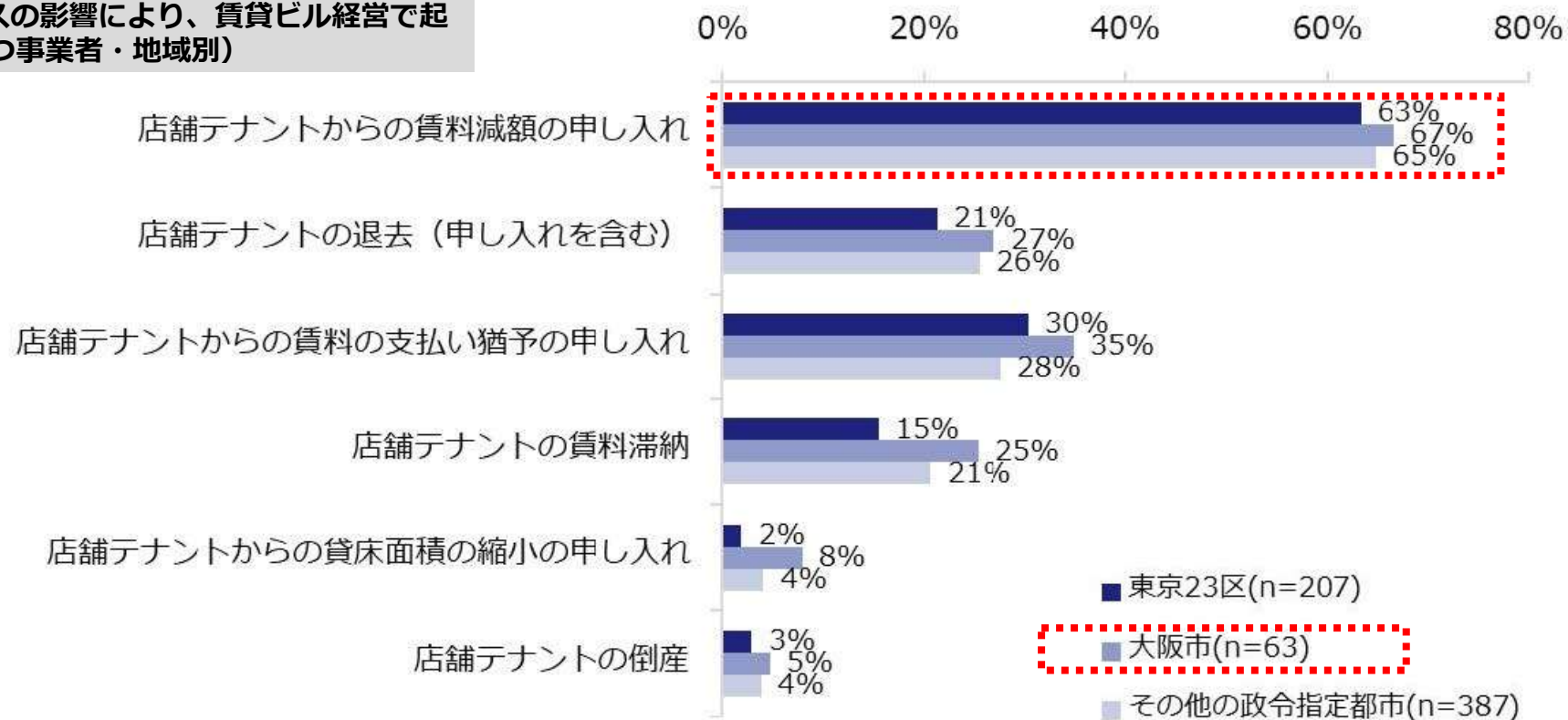
集計対象：オフィステナントが入っているビルを持つ賃貸ビル事業者（n=627）

（出所）ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020（コロナ編）（8月実施）」（2020年10月） https://soken.xymax.co.jp/2020/10/21/2010-building_owner_survey_2020/

賃貸ビル経営で起きたこと 店舗テナント

- ・ 店舗テナントは、コロナ禍による影響を強く受けたと思われる
- ・ 店舗テナントを持つビルオーナーの7割弱が、減額要請を受けた
- ・ 支払い猶予や退去の申し入れを受けたビルオーナーの割合も約3割に及ぶ

図表2-2 新型コロナウイルスの影響により、賃貸ビル経営で起きたこと（店舗テナントを持つ事業者・地域別）



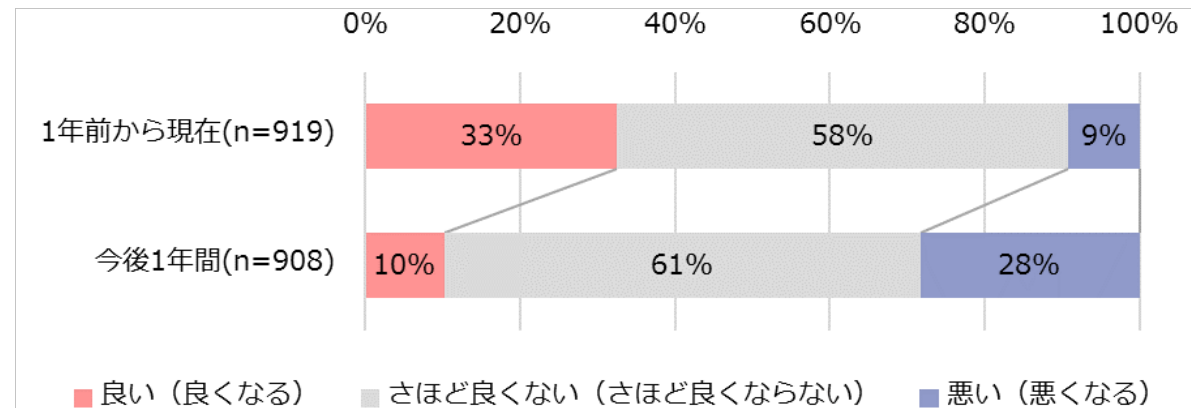
集計対象：店舗テナントが入っているビルを持つ賃貸ビル事業者（n=657）

（出所）ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020（コロナ編）（8月実施）」（2020年10月）

ビルオーナーの業況感

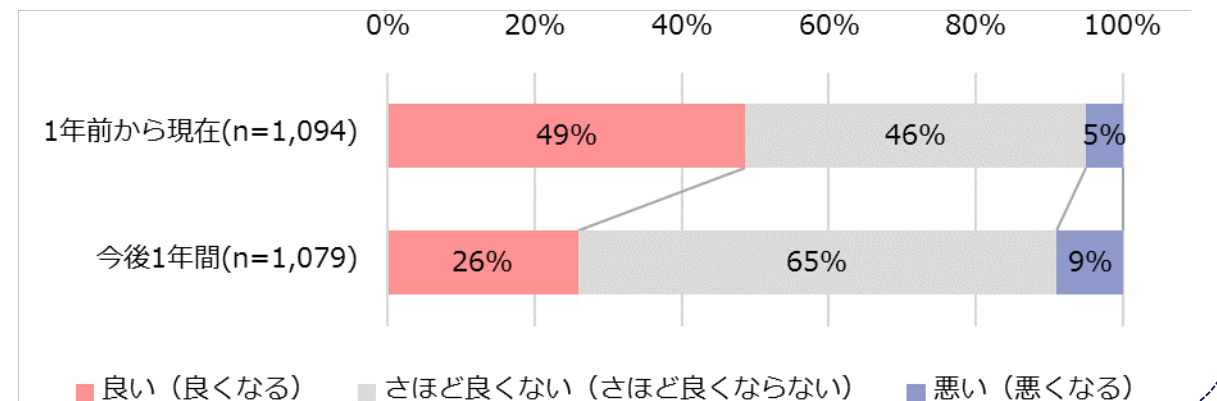
- ・ 2019年調査では約3割（26%）が「良くなる」→2020年調査は33%は「良かった」（予想通りだった）
- ・ しかし、今後1年間は「良くなる」は10% 「さほど良くならない」は61%
- ・ 「悪くなる」は28%に増加

図表2-3 賃貸ビル事業の業況



参考

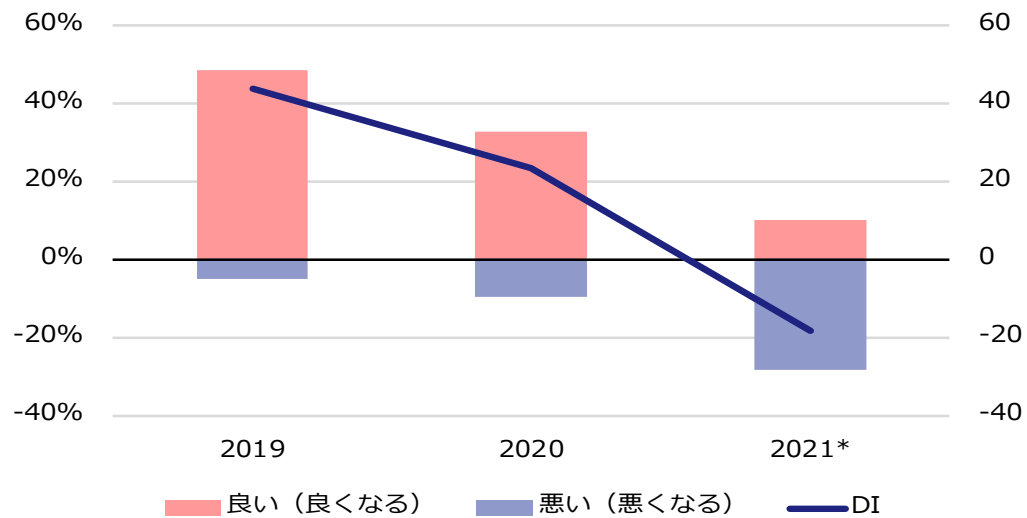
2019年調査：賃貸ビル事業の業況



業況感のDIもマイナスに転じる

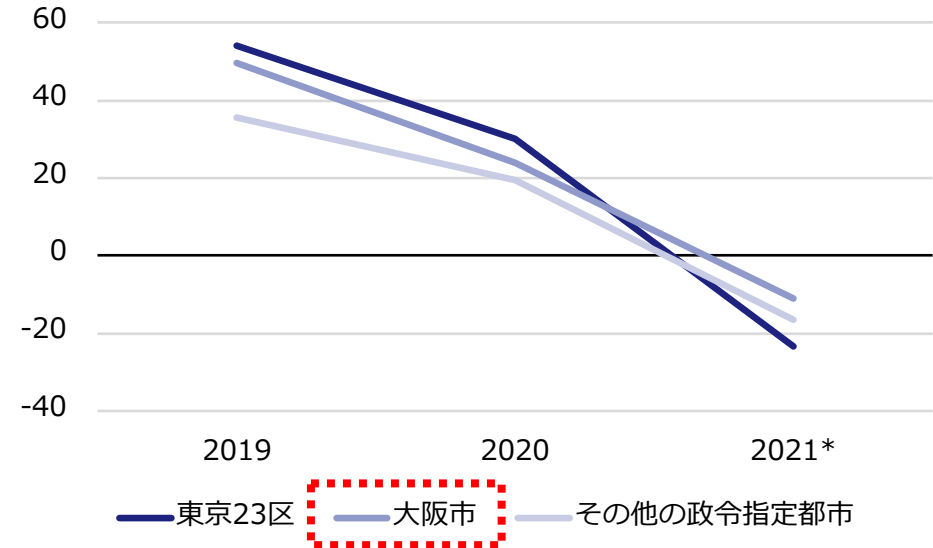
- ・ 2018年以降の調査で「良い」から「悪い」を引いた差（DI）を見た
- ・ 過去2年のプラスが2021年はマイナスに転じた
- ・ 東京のビルオーナーの落ち込みが大きい（好況の反動？）

図表2-4 業況DIの推移



2021* : 2020年調査での「今後1年間」の業況

図表2-5 業況DIの推移（地域別）



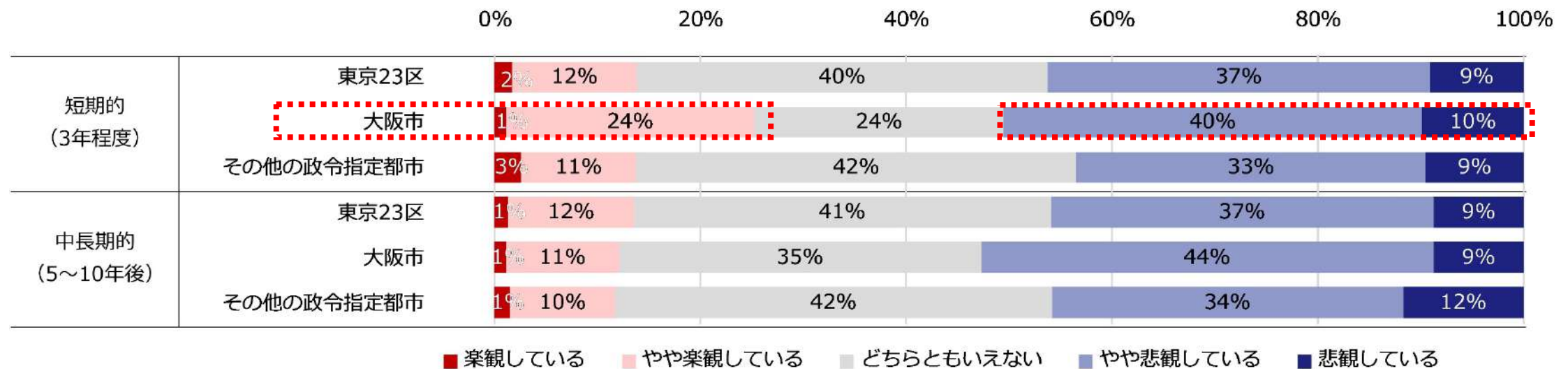
2021* : 2020年調査時の「今後1年間」の業況

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020(本編)(8月実施)」(2020年11月)

短期・中期の今後の業況の見通し

- ・ 短期（3年程度）の見通しで、大阪オーナーの25%が 楽観視 しているのが目立つ
- ・ 同時に大阪オーナーの半数がやや悲観・悲観を選択している
- ・ 中長期的には、全国的に悲観派の割合が大きい

図表2-6 今後の見通し（短期的中期的・地域別）

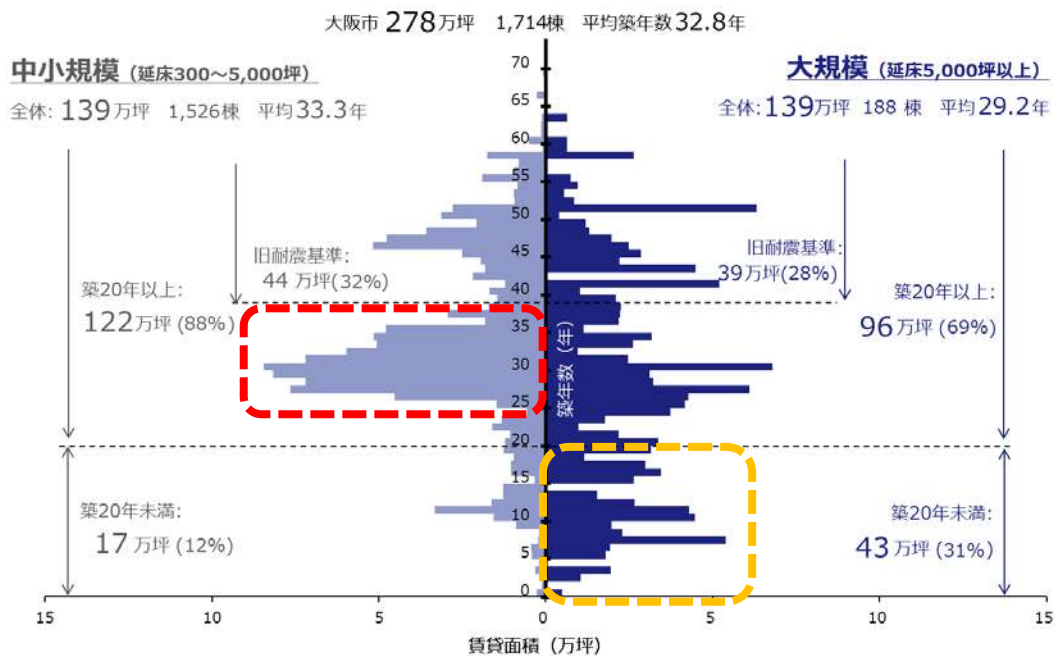


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020(本編)(8月実施)」(2020年11月)

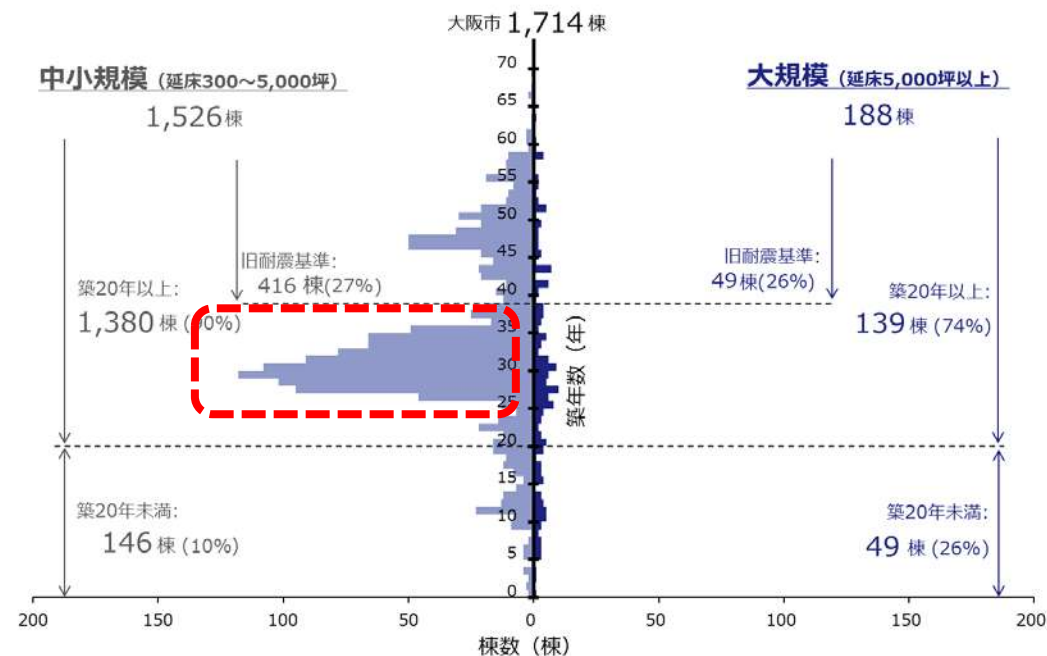
大阪市オフィスストック

- ・ 2000年比で13%の増加（大阪市245万坪→278万坪）東京23区に比べ供給が少なかった
- ・ 東京は32%増加 特に東京大規模は71%の増加（東京23区981万坪→1296万坪）
- ・ 築古化が進み、平均築年数は中小規模ビル33.3年、大規模ビル29.2年（東京大規模は23.6年）

図表 2-7 大阪市オフィスピラミッド2020（賃貸面積ベース）



図表 2-8 大阪市オフィスピラミッド2020（棟数ベース）



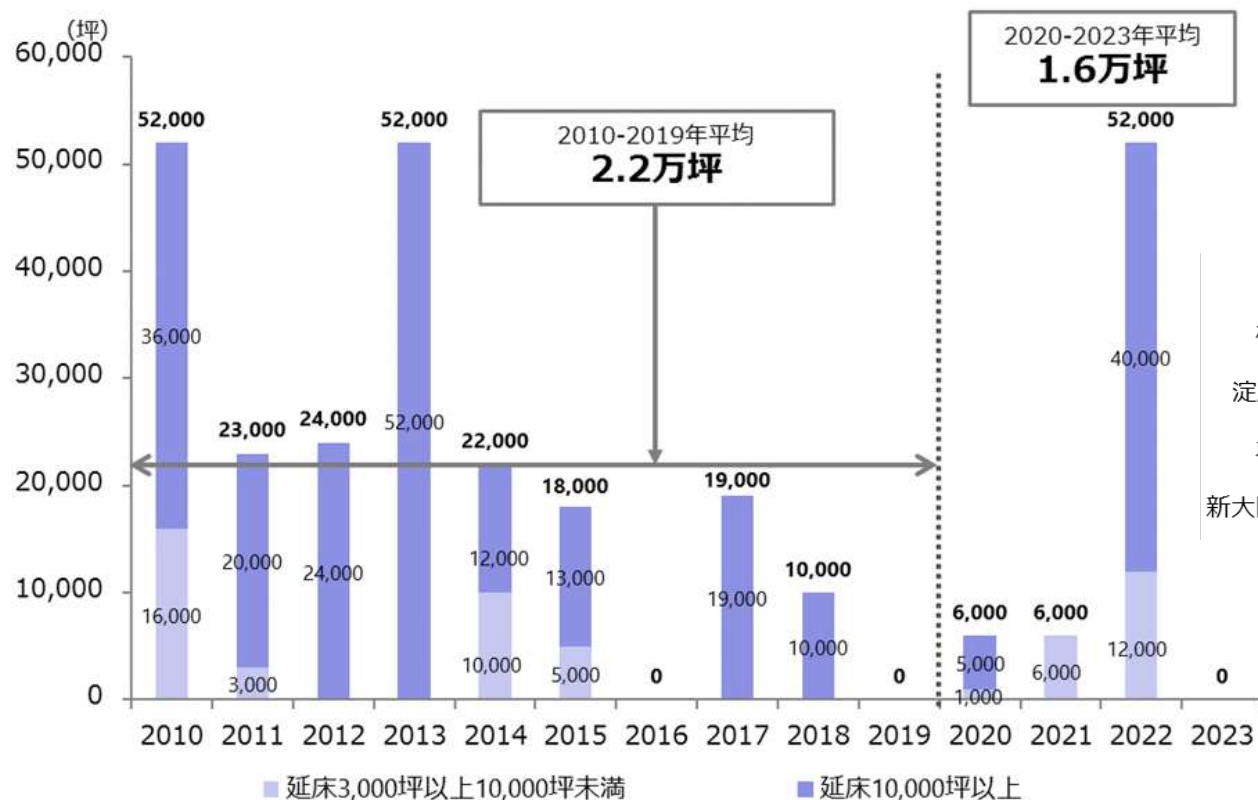
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2020」(2020年1月)

https://soken.xymax.co.jp/2020/01/10/2001-stock_pyramid_2020/

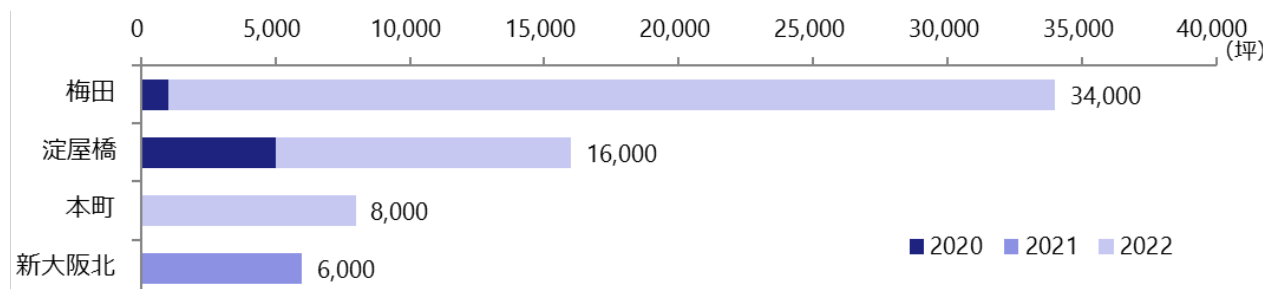
大阪市の新規オフィスの供給

- ・ 今後のオフィスビルの新規供給（3000坪以上）は1.6万坪と、過去10年（2.2万坪）を下回る
- ・ 供給は、梅田が最も多い。大阪梅田ツインタワーズ・サウスが22年竣工予定（西日本最大規模）

図表 2-9 大阪市供給量（賃貸面積）



図表 2-10 エリア別供給量（2020-2023年）

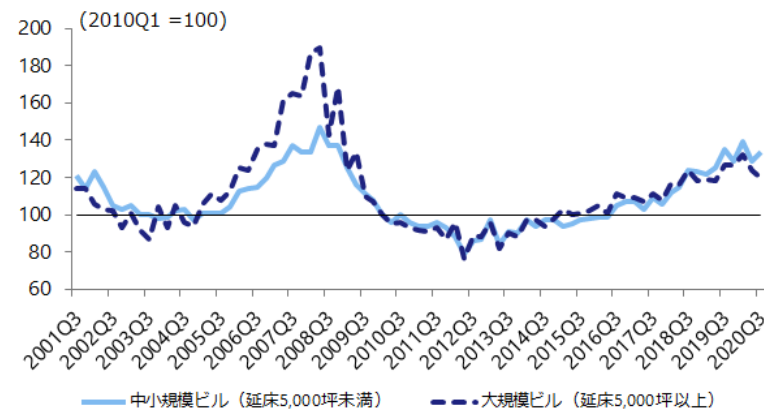


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量 2020」(2020年1月)

https://soken.xymax.co.jp/2020/01/08/2001-office_new_supply_2020/

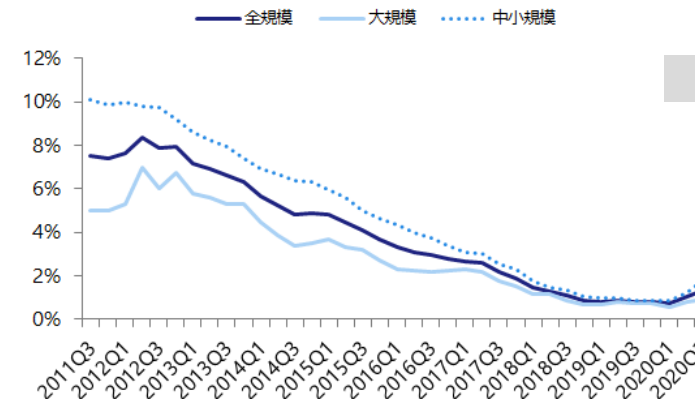
オフィスマーケットレポート20203Q (東京)

図表 2-11 新規成約賃料
インデックス



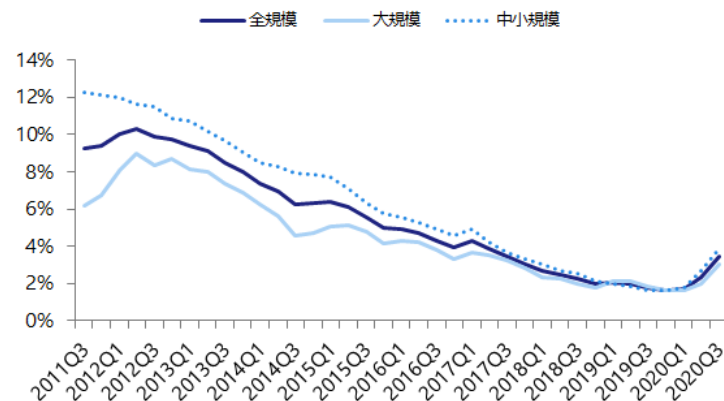
	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
大規模ビル (延床5,000坪以上)	127	127	132	124	120
中小規模ビル (延床5,000坪未満)	135	129	139	129	134

図表 2-12 空室率



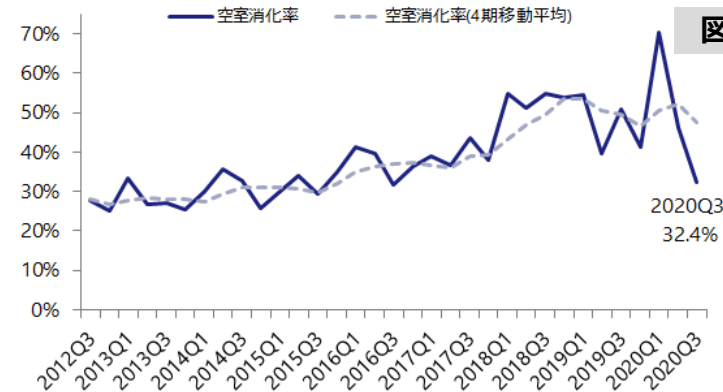
	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
空室率(全規模ビル)	0.79%	0.78%	0.71%	1.01%	1.34%
空室率(大規模ビル)	0.73%	0.74%	0.58%	0.82%	0.93%
空室率(中小規模ビル)	0.86%	0.83%	0.85%	1.21%	1.81%

図表 2-13 募集面積率



	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
募集面積率(全規模ビル)	1.74%	1.62%	1.71%	2.30%	3.42%
募集面積率(大規模ビル)	1.82%	1.61%	1.63%	1.96%	3.00%
募集面積率(中小規模ビル)	1.64%	1.62%	1.80%	2.68%	3.90%

図表 2-14 空室消化率



	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3
空室消化率	50.8%	41.4%	70.4%	46.4%	32.4%

(出所) ザイマックス不動産総合研究所
「オフィスマーケットレポート 東京 2020Q3」(2020年11月)

https://soken.xymax.co.jp/2020/11/04/2011-office_market_report_q3_2020/

オフィスマーケットの状況

- ・ 2012年以降継続してきた賃料の上昇傾向が、横ばいあるいは下落に転じ始めている
- ・ 空室率も募集面積率（解約予告含む）も上昇し、空室消化のスピードも鈍化している。
- ・ 業況は業種によって差が大きい → 日銀短観
- ・ 景気センチメントの回復は予想より早いようだ
→ 景気ウォッチャー調査（10月現状判断DIが50超え）
- ・ 貸室不足が続いていたため、大規模・中小規模問わず、すぐに埋め戻しできた事例もある
- ・ 契約期間の終了のタイミング（定借・普通借ともに）で、契約を見直す企業が多い → 減額更改、縮小、解約
- ・ 大規模ビルの定借切れや大規模ビルの新規供給の動きに要注意
- ・ 移転や縮小はしないが、将来のオフィスのあり方に向けてのステップとして、レイアウトなどの見直しを始めた企業も
→ 個室ブース、大会議室をオフィスに、シェアオフィス契約
- ・ 窓が開く中小ビルに価値。換気性能をアピールするビルなども

図表 2-15 日銀短観

大企業	2020年6月	2020年9月	変化	
非製造業	-17	-12	5	↗
建設	15	21	6	↗
不動産	-12	-11	1	↗
物品賃貸	7	-10	-17	↘
卸売	-27	-24	3	↗
小売	2	18	16	↗
運輸・郵便	-43	-38	5	↗
通信	8	21	13	↗
情報サービス	20	22	2	↗
電気・ガス	-22	-13	9	↗
対事業所サービス	8	5	-3	↘
対個人サービス	-70	-65	5	↗
宿泊・飲食サービス	-91	-87	4	↗

（出所）日本銀行調査統計局 <https://www.boj.or.jp/statistics/tk/gaiyo/2016/ta2009.pdf>

パート3 コロナ禍と オフィスの安心安全

ビル協 ガイドライン

- ・ 2020年5月（6/25改訂）「ビル事業における新型コロナウイルス感染症 感染拡大予防ガイドライン」
- ・ 建物規模・立地条件やその地域の感染拡大の状況などに応じた対策を実施し、「三つの密」を避け、感染拡大のリスクを下げることを求めている → 「新しい生活様式」を実践
 - i) 身体的距離の確保（できる限り2メートルを目安に（最低1m）を確保） ii) マスクの着用 iii) 手洗い・手指消毒についての周知

基本的な考え方

- (1) オフィスビルの役割と新型コロナウイルス感染症対策の留意点
 - ・ ビルを利用するテナントや来館者及び管理会社や業務委託を含むビル運営スタッフの健康と命を守る
 - ・ 安全・心を確保した上で、状況に応じて、ビル機能の一部縮小・休止を伴うサービスの継続
 - ・ テナントとの連携による感染予防・拡大止取組み推進
- (2) 国及び経団連、関係体のガイドラン活用

講じるべき感染防止策

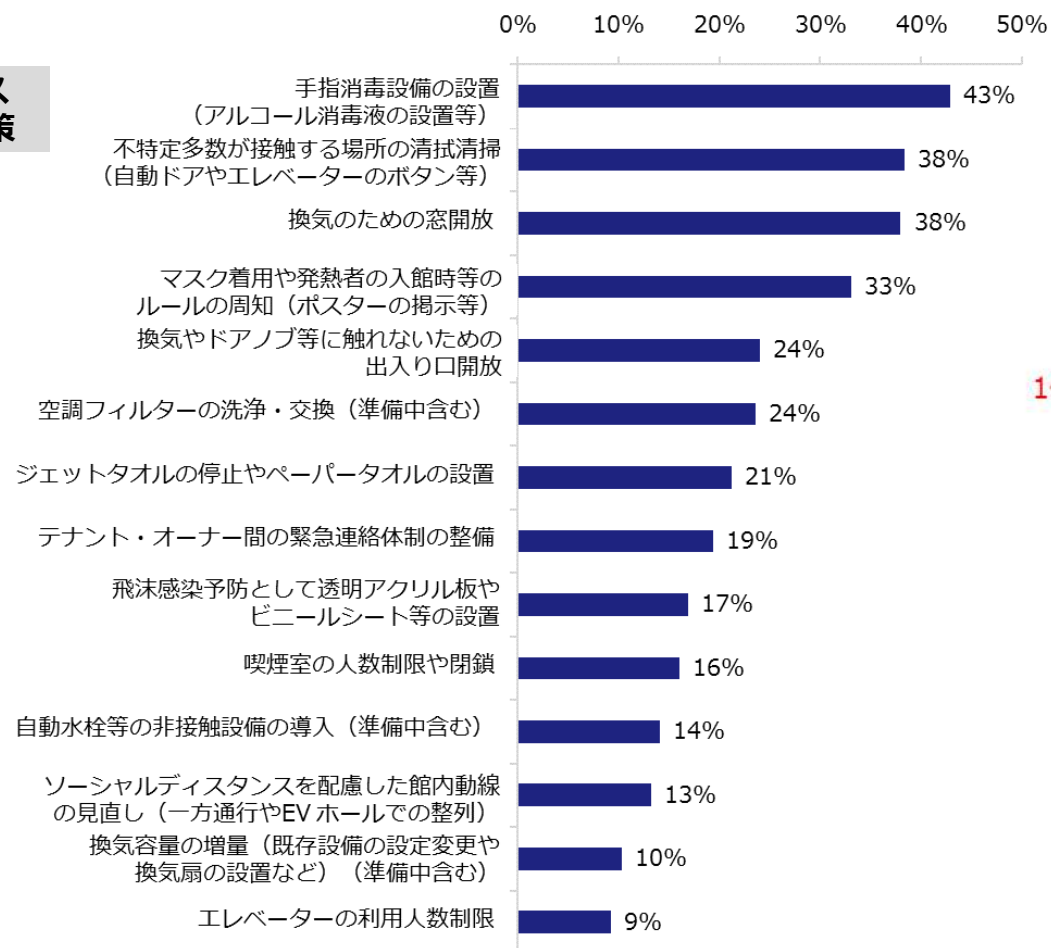
- (1) テナント区画内などで感染者が発生した場合の対応
- (2) 建物共用部管理（共用部共通、ロビー及び待合スペース、トイレ、喫煙スペース、休憩スペースほか）
- (3) 業務委託会社との関係
- (4) 熱中症予防行動

<http://www.jboma.or.jp/wp/wp-content/uploads/2020/06/bd65aaa737d3df250a1c75b13fcea5c4.pdf>

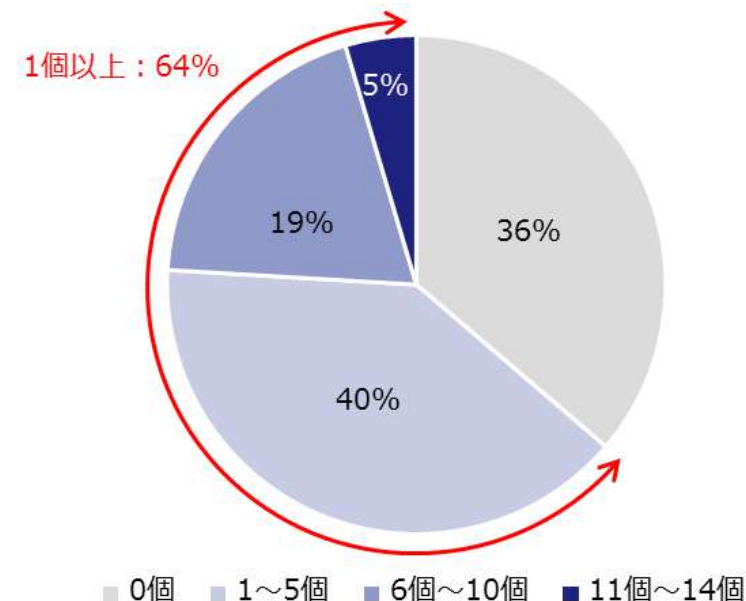
ビルオーナー調査 コロナ編

- ・ 「手指消毒設備の設置（アルコール消毒液の設置等）」が最も多く、「不特定多数が接触する場所の清拭清掃」「換気のための窓開放」などが、テナントからの要望にかかわらずオーナー判断で実施された
- ・ （コメントでは）テナント・オーナー間の緊急連絡体制の再整備やマスクや消毒液を備蓄品に加える動きなど

図表3-1 新型コロナウイルス感染拡大への対策



図表3-1 新型コロナウイルス感染拡大への対策数



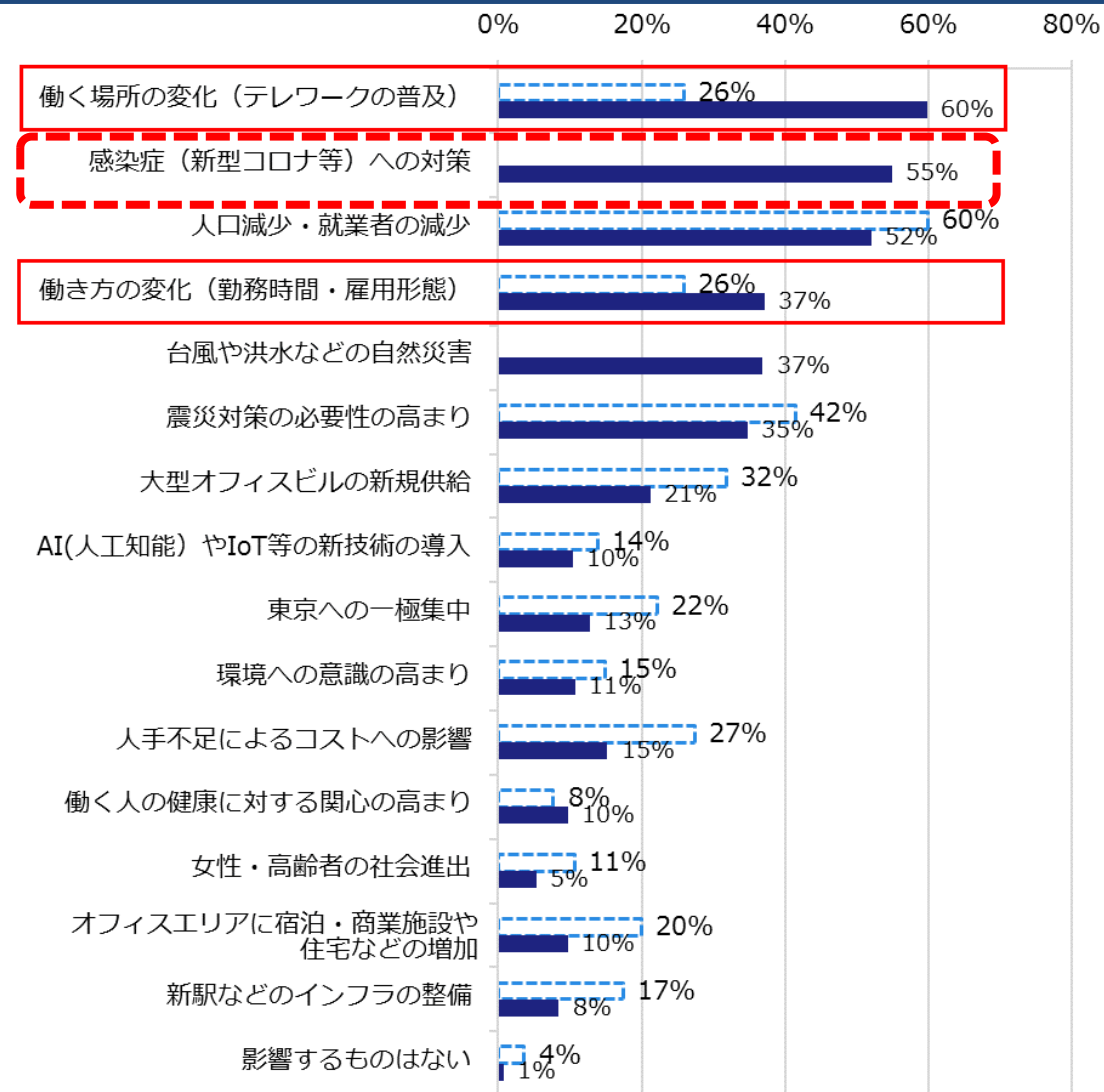
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020(コロナ編)(8月実施)」(2020年11月)

https://soken.xymax.co.jp/2020/01/08/2001-office_new_supply_2020/

自社のビル事業に影響ある社会の変化

- ・ コロナの影響が大きい
- ・ 全般的に2019年よりは低い傾向があるが、「働く場所の変化（テレワークの普及）」と「働き方の変化（勤務時間・雇用形態）」が増加
- ・ （コメントでは）コロナ対策や働き方の変化に対応する建物設備投資の見極めが難しい

図表3-2 今後の賃貸ビル事業に影響のある社会情勢の変化



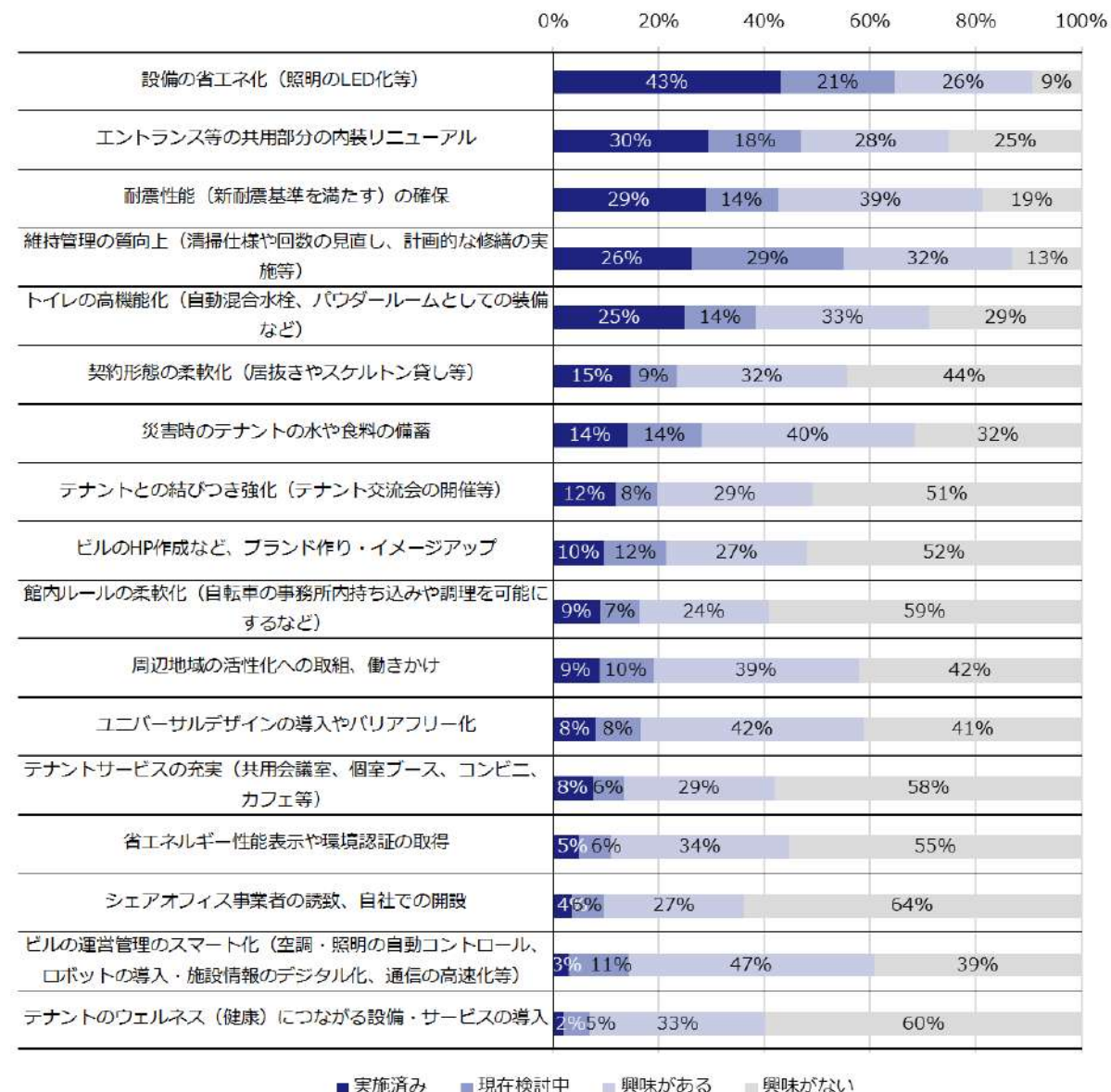
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020(本編)(8月実施)」(2020年11月)

□ 2019 ■ 2020 * : 2019年調査では選択項目なし

ウェルネスにつながる設備投資の動きは？

- ・ コロナ対策や働き方の変化に対応する建物設備投資の見極めが難しい
- ・ ビルの価値向上のための施策は2019年調査とほぼ同様となった

図表3-3 ビルの価値向上のための施策と実施状況



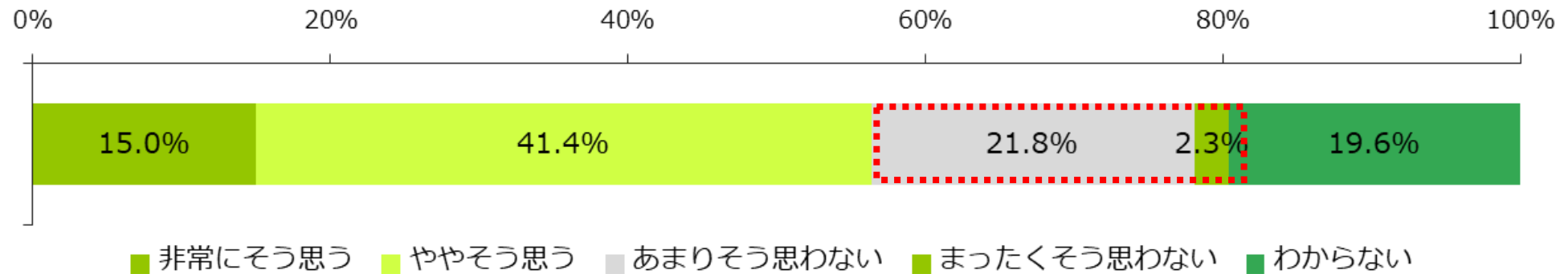
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査2020(本編)(8月実施)」(2020年11月)

衛生観念や安心・安全に対する意識を底上げ

- ・ 4分の1（21.8%+2.3%）が否定的な評価
- ・ 19.6%がわからないと回答
- ・ 今回のコロナ禍は人々の衛生観念や安心・安全に対する意識を底上げ
→ 企業の取り組みに対するワーカーの評価はシビアになっていく可能性がある

図表3-4 オフィスの安心・安全に関する評価

Q:現在入居中のオフィスについて、ワーカーに安心・安全な環境が提供されていると思うか否か



集計対象：全体 (n=1,795)

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」(2020年7月) https://soken.xymax.co.jp/2020/07/15/2007-covid19_workstyle_survey/

安心や安全に対する企業の取り組み → オフィスビルの選別 → 健康性・安心安全・快適性が見える化

健康性の見える化により投資喚起や鑑定評価への反映

- ESG投資原則が世界的潮流となる中で、不動産そのものの環境負荷の低減（E）だけではなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点（S）から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっているとして、「健康性、快適性等に優れた不動産に係る認証制度のあり方」を2018年3月28日に、国交省が公表

図表3-5
ESG投資の普及
促進に向けた
認証制度

分類・評価要素の体系			評価方法
	健康性・快適性	利便性	安全性
基本性能	執務者の健康性・快適性に関するハードの要素 (空間・内装、音、光、空気・空調、リフレッシュ、運動)	執務者の健康性・快適性に関連する業務の効率性・コミュニケーションに関する要素 (移動空間・コミュニケーション、情報通信)	執務者の健康性・快適性の基礎となるオフィスビルの安全性に関する要素 (災害対応、有害物質対策、水質確保、セキュリティ)
	インテリア：健康・快適な業務遂行に関連するインテリアに関する要素(内装・レイアウト、家具)		
	+		
運営管理	健康性・快適性、利便性、安全性に優れたオフィスビルの維持管理に関する要素 (維持管理、満足度)		
	+		
プログラム	執務者の健康性・快適性、利便性、安全性に関するソフトの要素(プログラム)		

【仕様について】
基本性能について、設計図書等により確認

【運用について】
運営管理・プログラムについて、実施状況の確認

※設計段階での申請の場合は、運用計画の確認

不動産鑑定評価基準

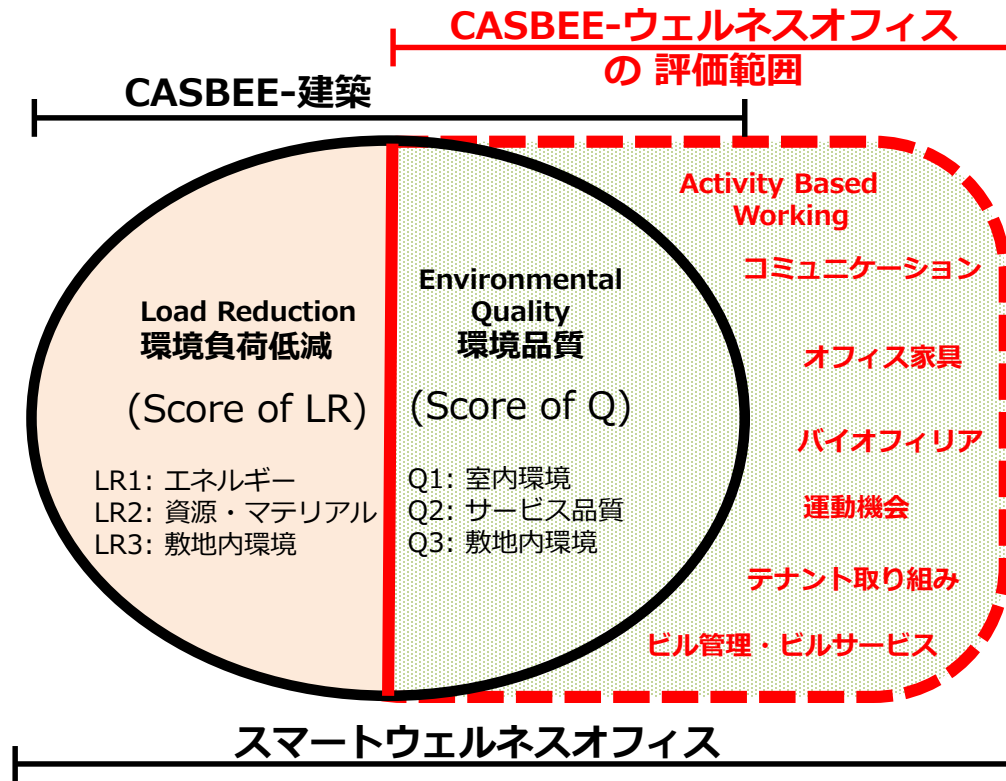
不動産鑑定評価

出所：国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/common/001228138.pdf>

新しい認証制度 = CASBEEウェルネスオフィスの開発

CASBEE-ウェルネスオフィス

図表3-6
CASBEE-ウェル
ネスオフィスの
評価範囲



(出所)CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアル

- ・ CASBEE-ウェルネスオフィスは建物利用者の健康性、快適性の維持増進を支援する建物の仕様、性能、取組を評価するために、分かり易く使い易い評価ツールとして開発された評価システム
- ・ QW1 : 健康性快適性 QW2 : 利便性向上 QW3 : 安全性確保 QW4 : 運営管理 QW5 : プログラムからなる

CWOの認証物件

- ・ 2019.5.31 IBECによる先行評価認証を開始（2020年度中に評価員試験実施）
- ・ 2019.11.28 先行評価認証制度による認証物件を公表

図表3-7
CASBEE-ウェルネス
オフィスの認証物件

No	認証日	申請者	建物名	ランク	認証タイプ	建設地
1	2019/11/28	道玄坂121	渋谷ソラスト	S	SWO	東京都渋谷区
2	2019/11/28	京浜急行電鉄	京急グループ本社	S	SWO	神奈川県横浜市
3	2019/11/28	NTTファシリティーズ	NTTファイノベーションセンター	S	SWO	東京都江東区
4	2019/11/28	野村不動産	H10日本橋小舟町	A	WO	東京都中央区
5	2019/11/28	赤坂インターシティマネジメント	赤坂インターシティAIR	S	SWO	東京都港区
6	2019/11/28	野村不動産マスターファンド	PMO日本橋茅場町	A	WO	東京都中央区
7	2019/11/28	ヒューリックリート	ヒューリック虎ノ門ビル	A	WO	東京都港区
8	2019/11/28	松田平田設計	松田平田設計本社ビル	S	SWO	東京都港区
9	2019/11/28	ダイキン工業	ダイキン工業江坂ビル	A	WO	大阪府吹田市
10	2019/11/28	MCUBS MidCity	Gスクエア渋谷道玄坂	B+	SWO	東京都渋谷区
11	2020/1/30	電力中央研究所	電中研我孫子地区新本館	S	SWO	千葉県我孫子市
12	2020/1/30	野村不動産	PMO日本橋室町	A	WO	東京都中央区
13	2020/1/30	三菱UFJ信託銀行	大阪国際ビルディング	B+	SWO	大阪府大阪市
14	2020/1/30	Oneリート	東京パークサイドビル	B+	SWO	東京都江東区
15	2020/1/30	野村不動産プライベート	PMO西新橋	A	WO	東京都港区
16	2020/1/30	ヒューリック	ヒューリック本社ビル	S	WO	東京都中央区
17	2020/1/30	東京ガス	東京ガス平沼ビル	S	SWO	神奈川県横浜市
18	2020/1/30	三菱電機	三菱電機 ZEB実証棟	S	SWO	神奈川県鎌倉市
19	2020/4/24	竹中工務店 技術研究所	竹中技術研究所(研究棟)	S	WO	千葉県印西市
20	2020/5/13	サンケイビル	(仮称)本町サンケイビル	S	SWO	大阪府大阪市
21	2020/5/20	西武プロパティーズ	ダイヤゲート池袋	S	SWO	東京都豊島区
22	2020/5/27	三井不動産ほか	日本橋室町三井タワー	S	SWO	東京都中央区
23	2020/5/27	日本プロロジスリート	プロロジスパーク千葉1	B+	SWO	千葉県千葉市

(出所)IBECのWebサイト

感染症対策ツールの開発

- ・ 日本において、オフィスに限らず一般の利用者がある様々な建物用途に広く使える「仮称 SWO格付けチェックリスト」を作成し、公表できるよう準備が進む
- ・ 米国では、IWBIが7月より「WELL Health-Safety Rating for Facility Operations and Management」を開始
- ・ WELL認証v2から抜粋された22項目で構成→最低15項目を満たすことで認証される
 - ・ **Cleaning and Sanitization Procedures 洗浄および消毒手順**
 1. 手洗いをサポート
 2. 表面接触を減らす
 3. 洗浄方法を改善する
 4. 優先するクリーニング製品を選択
 5. 呼吸飛沫粒子への暴露の緩和
 - ・ **Emergency Preparedness Programs 緊急事態準備プログラム**
 6. 緊急時の準備計画を作成
 7. BCPの作成
 8. 再入室時の安全計画
 9. 緊急時のリソースを提供
 10. 緊急時のレジリエンス強化
 - ・ **Health Service Resources 緊急時の回復力を強化**
 11. 病気休暇を提供する
 12. 健康上の利点を提供
 13. メンタルヘルスの回復をサポート
 14. インフルエンザワクチンの宣伝
 15. 禁煙環境を推進
 - ・ **Air and Water Quality Management 空気および水質管理**
 16. 換気を評価する
 17. 空気処理システムの評価と維持
 18. レジオネラ管理計画を策定
 19. 空気と水質の監視
 20. カビと湿気の管理
 - ・ **Stakeholder Engagement and Communication 利害関係者の関与とコミュニケーション**
 21. 健康とウェルネスを促進
 22. 食品検査情報を共有
 - ・ **Innovation イノベーション**

(参考) CWO評価項目とコロナ対策1

【コロナ対策（感染予防・テレワーク対応）とCASBEEウェルネスオフィスの評価項目】

コロナウイルス対策項目			CASBEE-WO の評価		
			ビルの対応		利用者の対応
			建築・設備	管理・サービス	
感染予防	接触	出入り口での来訪者の除菌・消毒等		Qw-5,3	Qw-5,3
		ソーシャルディスタンスの確保	Qw-1, 1.5		
		家具・手すり等の清掃・消毒		Qw-5,3	Qw-5,3
		トイレにおける感染対策	Qw-1, 5.4		
	飛沫	ソーシャルディスタンスの確保	Qw-1, 1.5		
		高リスク者の発見・対応		Qw-5,3	Qw-5,3
		マスクの着用推奨		Qw-5,3	Qw-5,3
	飛沫核	執務室の換気	Qw-1, 4.4.1		
		共用部の換気			
		フィルターによる捕集・紫外線処理		Qw-4, 1.4.1	
自然換気の可否		Qw-1, 4.4.2			
湿度の管理・制御		Qw-1, 4.3	Qw-4, 1.4.2		
テレワーク対応	データ共有システムの導入			Qw-5, 2	
	ネットワークサーバーの増強	Qw-2, 2.1 Qw-5, 2		Qw-5, 2	

図表3-8
CASBEE-ウェルネス
オフィスとコロナ対策

(出所)CASBEE研究開発委員会 幹事
千葉大学大学院 林立也 准教授 資料

※緑文字は、その他の取組みとして評価可能な項目

(参考) CWO評価項目とコロナ対策2

【コロナ対策（健康維持増進）とCASBEEウェルネスオフィスの評価項目】

図表3-9
CASBEE-ウェルネス
オフィスとコロナ対策

コロナウイルス対策項目			CASBEE-WO の評価		
			ビルの対応		利用者 の対応
			建築・設備	管理・サービス	
健康維持 健康増進	ストレス緩和	リフレッシュ	Qw-1, 5.6		Qw-1, 5.6
		食事の機会	Qw-1, 5.5	Qw-1, 5.7	Qw-1, 5.5,7
		室内外の植栽、外観デザイン	Qw-1, 1.6 Qw-1, 5.3	Qw-1, 5.2	Qw-1, 5.2
		自然採光、サーカディアンリズム	Qw-1, 3.1		
		景観	Qw-1, 5.1		
		ストレス管理サポートプログラム		Qw-5, 3	Qw-5, 3
	身体的健康	運動促進・支援	Qw-1, 6.1	Qw-1, 6.1,2	Qw-1, 6.1,2
		身体に合った什器の利用			Qw-1, 1.4.1
		水質安全性	Qw-3, 3.1		
		喫煙防止	Qw-1, 5.8	Qw-1, 5.8	
		睡眠サポートプログラム			Qw-5, 3
	フィードバック	健康診断			Qw-5, 1
		満足度調査、フィードバック		Qw-4, 2.1	Qw-4, 2.1
		ウェアラブル端末によるモニタリング	Qw-1, 4.1		Qw-5, 3

(出所)CASBEE研究開発委員会 幹事
千葉大学大学院 林立也 准教授 資料

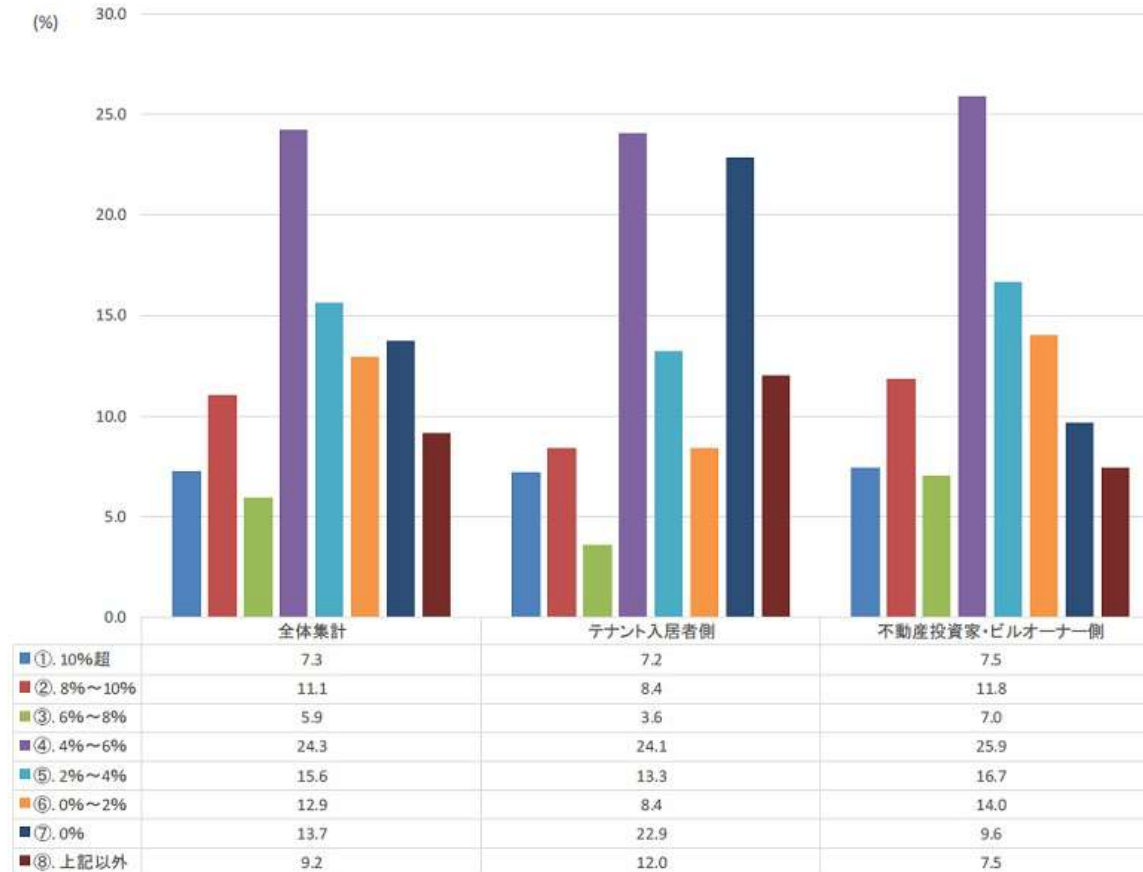
※緑文字は、その他の取組みとして評価可能な項目

賃料の上乗せの許容割合

- ・ 環境性、快適性、健康性に優れた不動産への家賃上昇許容率
- ・ 入居にあたって：**4~6%プラス**を支払う意識あり

企業年金基金・厚生年金基金、Jリート・私募リート・私募ファンド運用機関、金融機関（都市銀行、地方銀行、信託銀行、リース会社、生命保険会社、損害保険会社等）、一般事業会社等 3,000社に配布 → 回答 411社（回答率13.7%）

図表3-10
環境性、快適性、健康性に優れた不動産への家賃上昇許容率



出所：国交省「不動産鑑定評価における環境性、快適性、健康性の評価に関する検討業務」2019/03

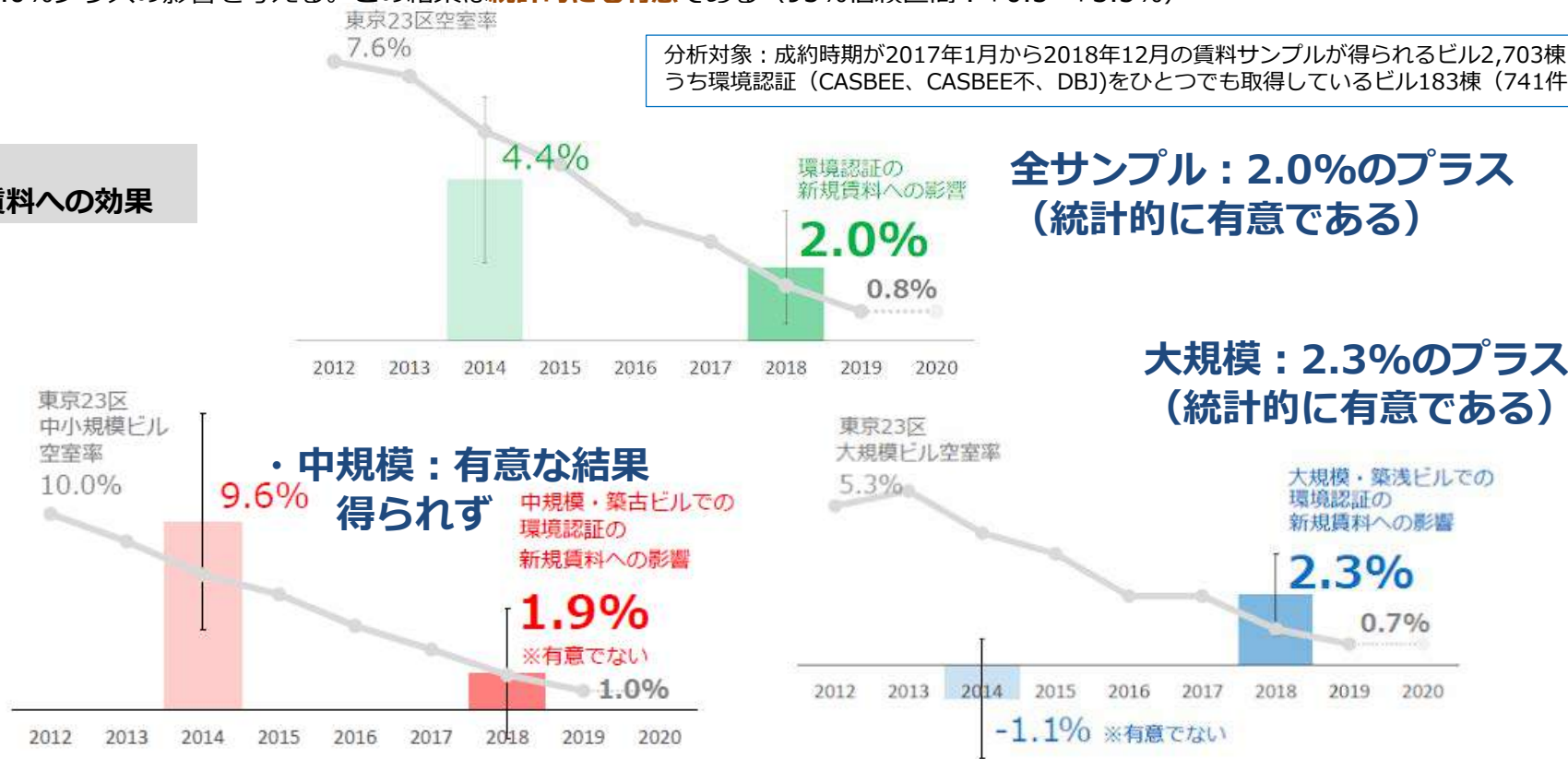
環境マネジメントの経済性の研究

- ・ 環境マネジメントの経済性の研究
- ・ 環境認証の有無による新規成約賃料への影響：約2.0%プラスの影響

規模、新しさ、立地、成約時期、他の性能・設備などの影響を考慮した上でも、環境認証を持っていることは、新規成約賃料に対して約2.0%プラスの影響を与える。この結果は統計的にも有意である（95%信頼区間：+0.5~+3.5%）

分析対象：成約時期が2017年1月から2018年12月の賃料サンプルが得られるビル2,703棟（7,129件の成約事例）
うち環境認証（CASBEE、CASBEE不、DBJ）をひとつでも取得しているビル183棟（741件の成約事例）

図表3-11
環境認証の新規賃料への効果



出所：ザイマックス不動産総合研究所 | 環境マネジメントの経済性分析 |

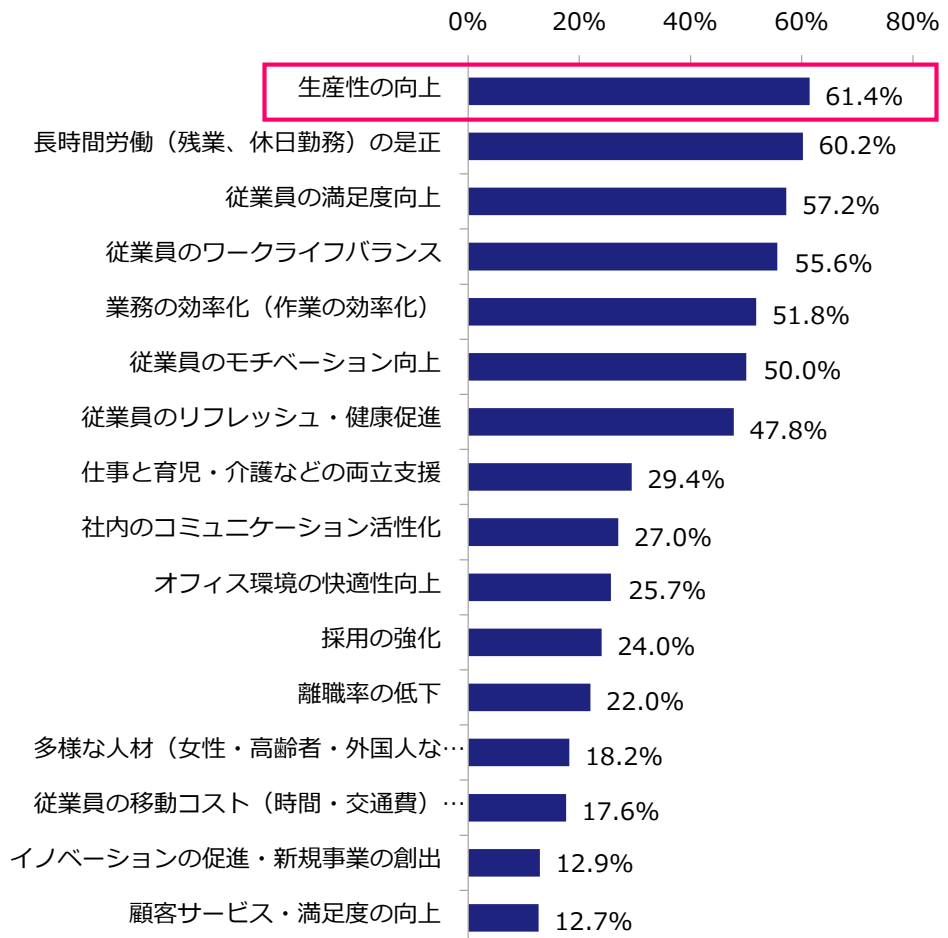
https://soken.xymax.co.jp/2019/11/20/1911-green_building_2019/

客観的な第三者による評価 → ワーカーや投資家への説明性確保 → 価値の向上

パート4 ワークプレイスの 進化の方向性

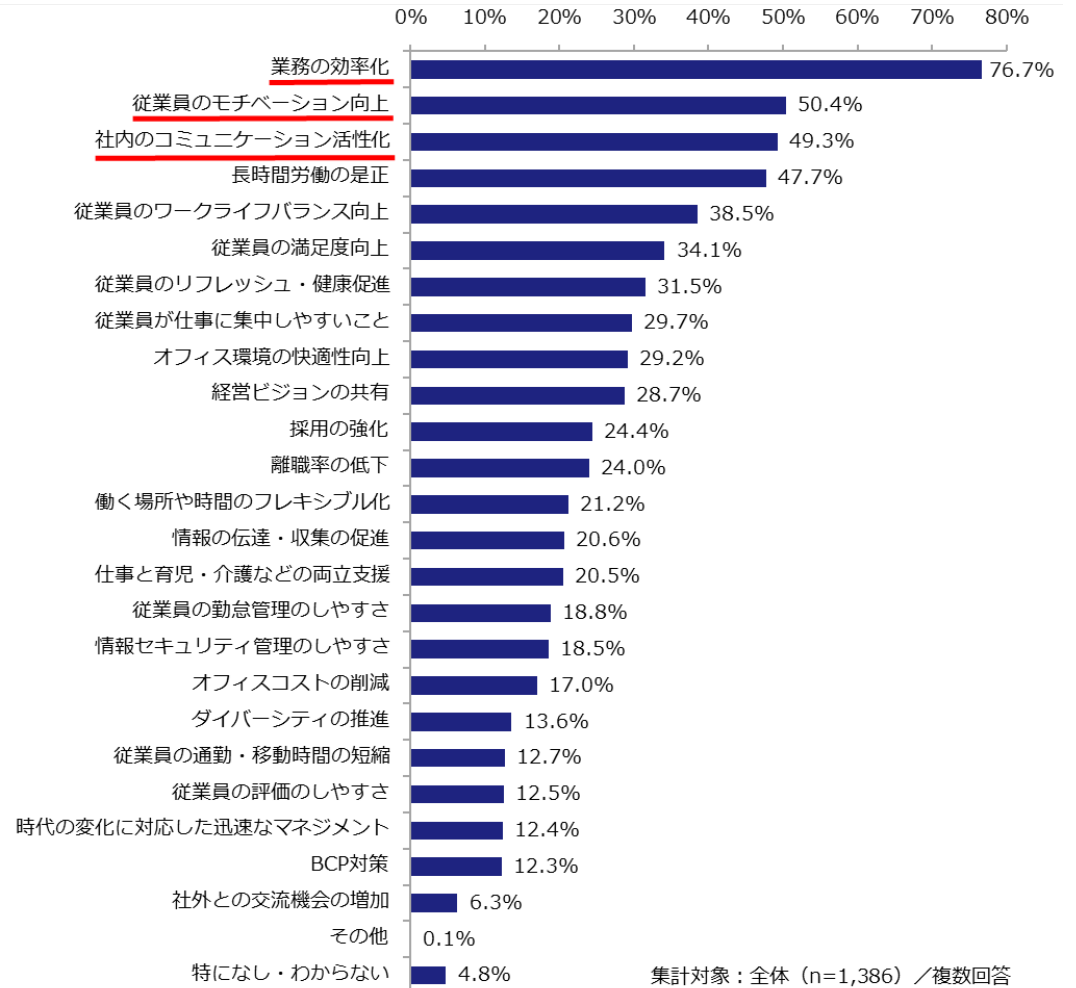
働き方改革の目的は？

図表4-1 働き方改革の目的



集計対象：働き方改革を実施済み・取り組み中・実施予定・検討中の企業／複数回答／抜粋

図表4-2 生産性向上につながる働き方のため、重視していること

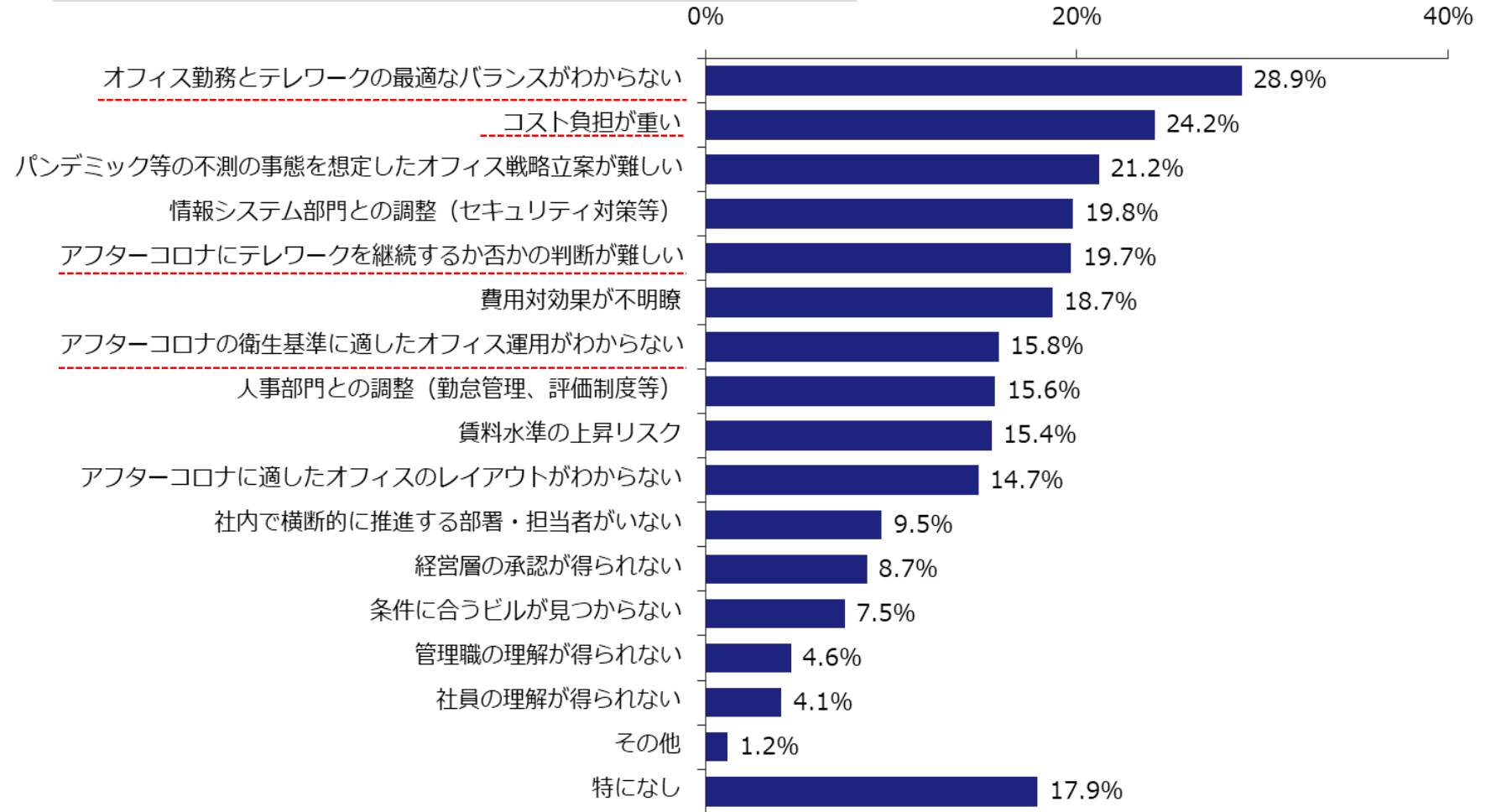


集計対象：全体（n=1,386）／複数回答

(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秋」(2019年11月) https://soken.xymax.co.jp/2019/11/27/1911-office_demand_survey_2019a/

オフィス施策実施の懸念事項

図表4-3 オフィス施策を実施する上での懸念事項／阻害要因



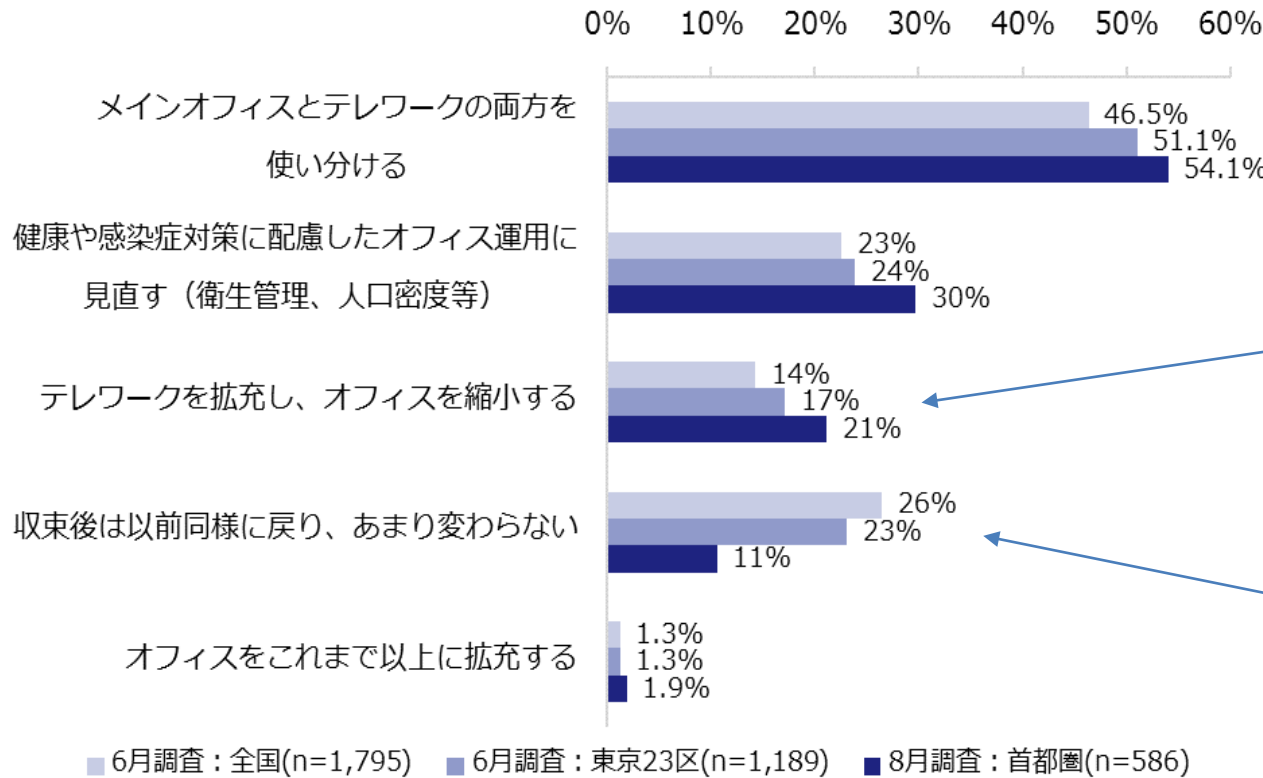
（集計対象：全体（n=1,795）／複数回答）

（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2020春（6月実施）」（2020年7月）

今後のオフィス戦略の方向性

- ・半数近い企業が「ハイブリッド戦略」を選択
- ・「収束後は以前同様に戻る」が時間の経過とともに徐々に減少してきた

図表4-4 働き方とワークプレイスの方向性



「ハイブリッド戦略」を選択した企業が徐々に増加

テレワークのウエイトを高める企業も、増加し始めた

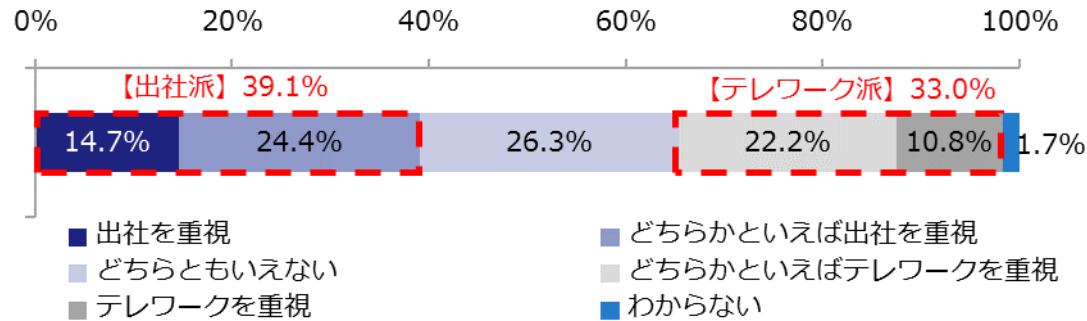
「収束後は以前同様に戻り、あまり変わらない」と回答する企業は、徐々に減少

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(8月実施)」(2020年9月) https://soken.xymax.co.jp/2020/09/18/2009-greatertokyo_workstyle_survey/

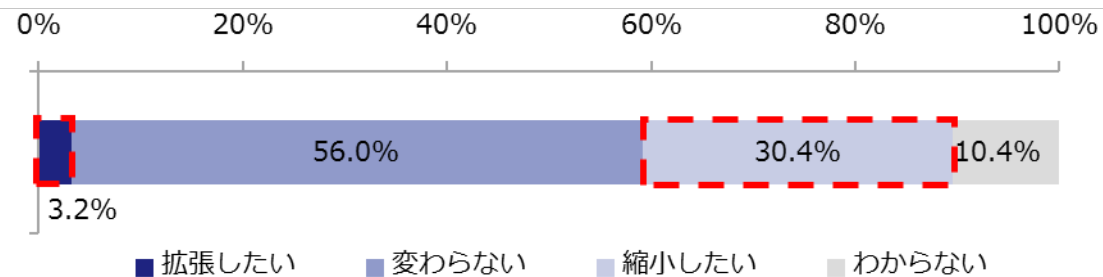
出社かテレワークか 都心か郊外か

- ・ 出社派とテレワーク派はほぼ均衡した
- ・ 8月調査での今後のオフィス面積の意向は「縮小したい」が6月調査に比べて、さらに広がった（「拡張したい」→12.2%が3.2% 「縮小したい」→14.3%が30.4%）

図表4-5 コロナ収束後の出社とテレワークの重視度

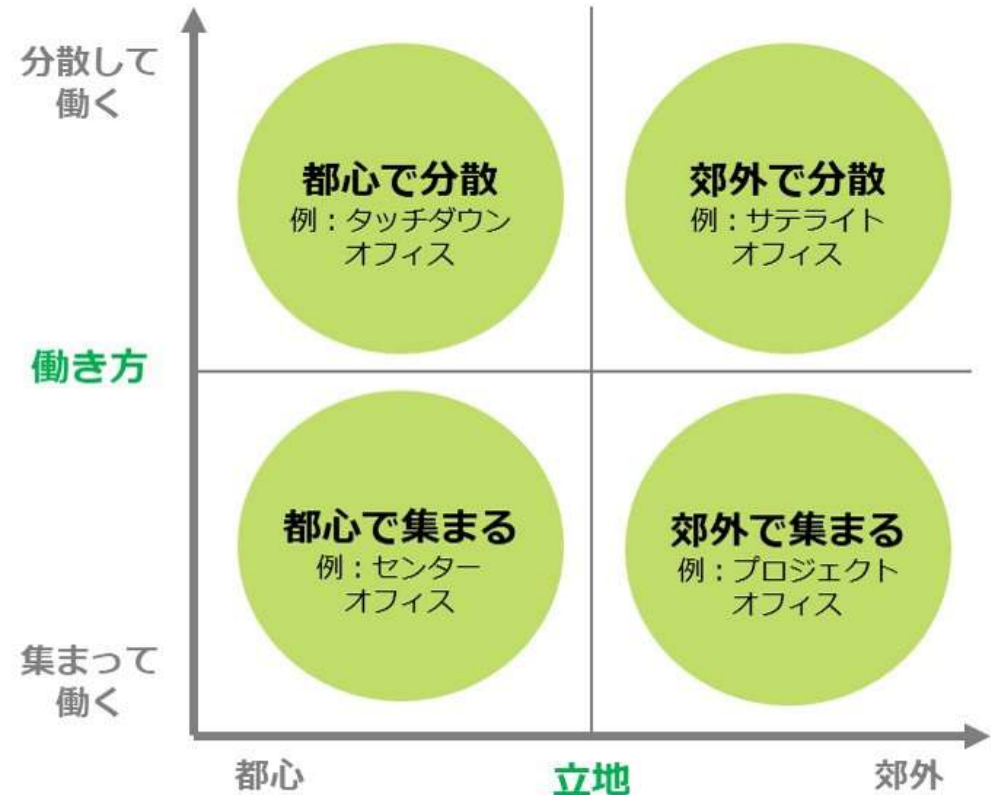


図表4-6 コロナ収束後の面積の意向



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査(8月実施)」(2020年9月)

図表3-7 都心か郊外か



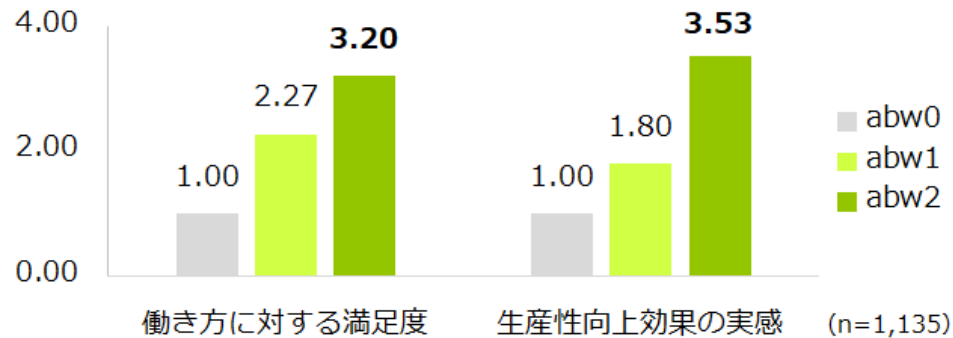
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

多様な選択肢を持つことの有効性

図表4-7 多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性

説明変数	目的変数	
	働き方に対する満足度 : 満足/やや満足	生産性向上効果 : 感じる
abw1	2.27 ***	1.80 ***
abw2	3.20 ***	3.53 ***
性別 ^{※23}	1.11	0.69 *
年齢 ^{※23}	1.36 **	0.86
個人年収 ^{※23}	1.13	1.43 **
勤務先の従業員規模 ^{※23}	0.76 **	0.71 **

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01 (n=1,135)



ワーカーの働く場所の選択肢

1. 在宅勤務
2. 自宅以外のテレワーク拠点での勤務
3. フレキシブルなレイアウトのあるオフィスでの勤務

→ 1つ利用できればabw1、二つ以上利用できればabw2
いずれも利用できない場合はabw0

- 選択肢が多ければ多いほど、ワーカーの満足度は上昇する
- ↓
- 選択肢が多ければ多いほど、生産性向上の効果を感じることができる

参考：「Activity Based Working (ABW)」多様な選択肢（立地や内部のレイアウト）を企業が用意したうえで、ワーカー自身が業務や都合に合わせて最適なワークプレイスを自律的に選択できる個人への権限付与がなされている働き方

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「これからのワークプレイスを考える」(2020年6月)

https://soken.xymax.co.jp/2020/06/10/2006-future_workplace_2020/

通勤ストレス

- ・片道49分の平均通勤時間（首都圏ワーカー）
- ・勤労意欲や生産性の低下をもたらす

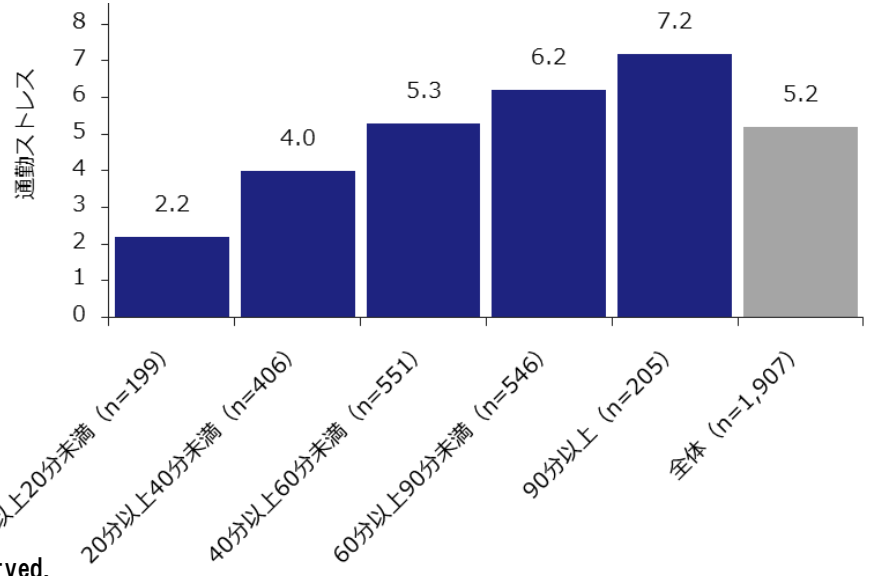
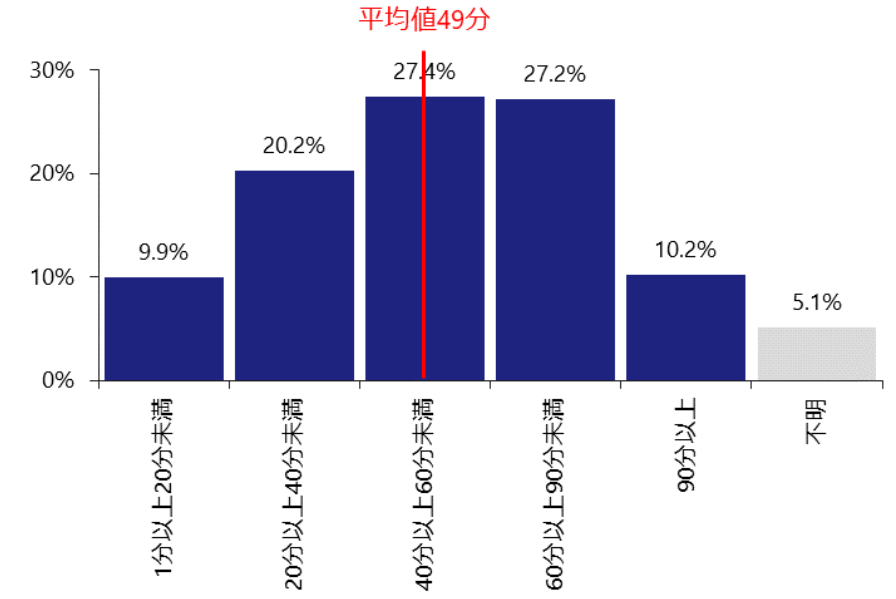
図表4-8 通勤時間が「毎日楽しく働けている」と感じる確率に与える影響

図表4-9 平均的な通勤時間の分布

図表4-10 時間別にみる平均通勤ストレス

通勤時間	「毎日楽しく働けている」と感じる	(n=1,593)
20分以上	-0.079	
25分以上	-0.116	
30分以上	-0.095	
35分以上	-0.239 *	
40分以上	-0.243 *	
45分以上	-0.341 ***	
(参考) 60分以上	-0.344 ***	

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

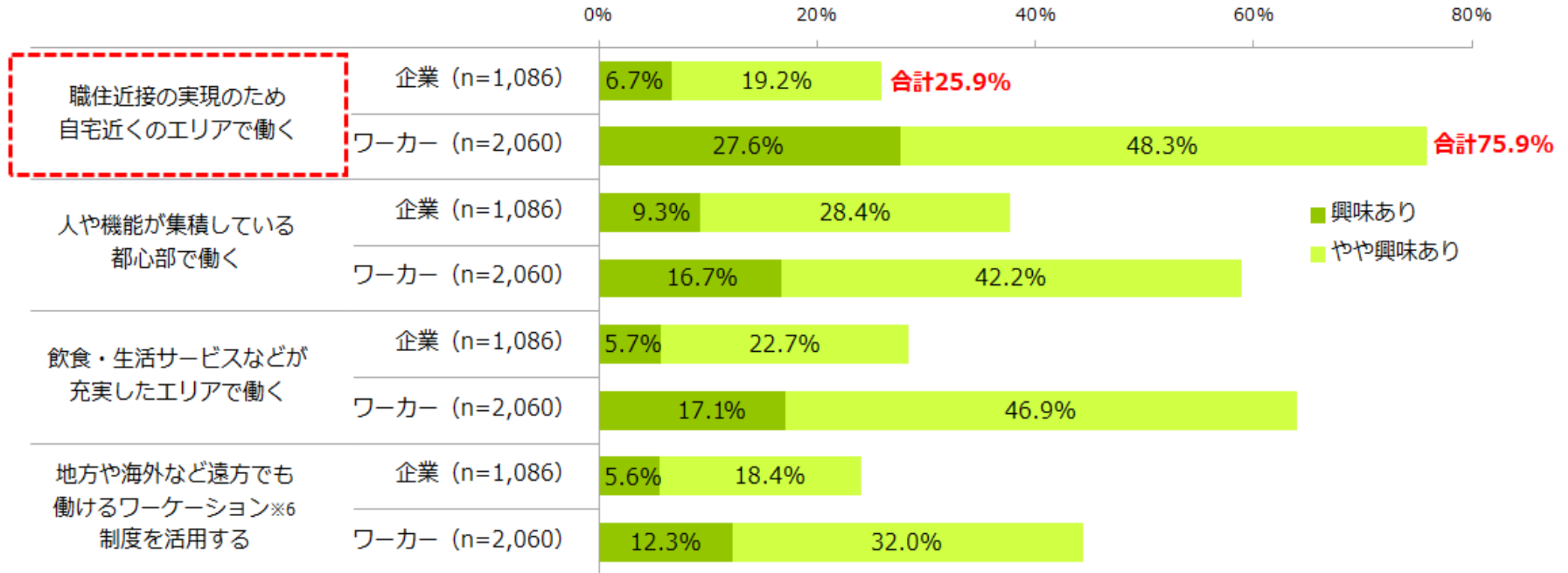


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「通勤ストレスがワーカーの満足度に与える影響～首都圏オフィスワーカー調査2019～」(2019年6月)
https://soken.xymax.co.jp/2019/06/04/1906-worker_survey_2019/

働く場所についての関心

- ・ワーカーは自宅近くのエリアで働くニーズが高い
- ・特に小学生未満の子供がいる女性がフレキシブルに本社以外の場所で働くことを希望

図表4-11 働く場所に関する興味度（企業/ワーカー比較）



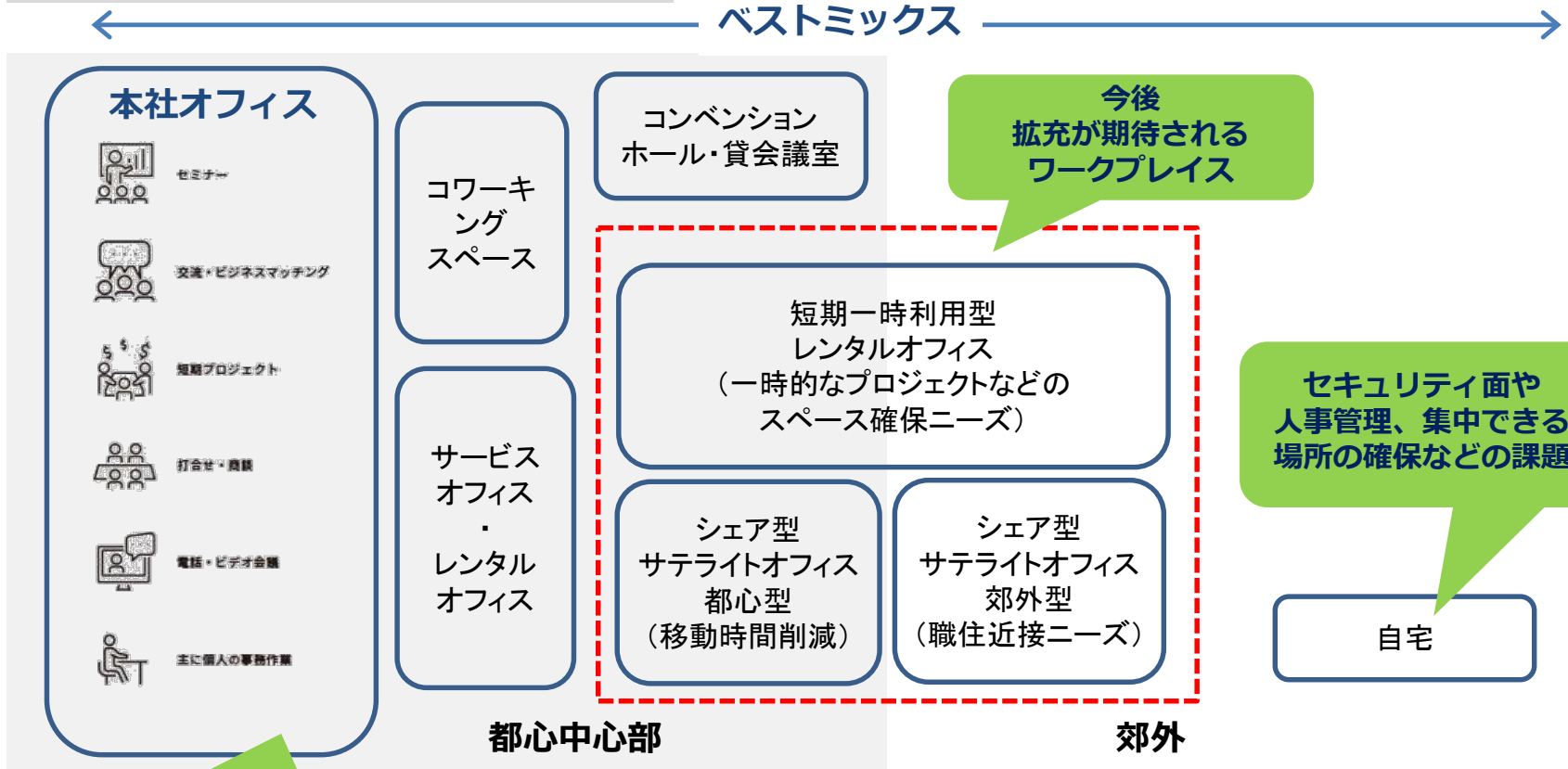
※6 ワーケーション...旅行先などで働くことを意味する、ワーク（仕事）とバケーション（休暇）を組み合わせた造語。

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルな働き方と生産性の関係」(2019年12月)
https://soken.xymax.co.jp/2019/12/26/1912-flexible_workstyle/

様々なワークプレイスの選択肢

- ・ 多様なワークプレイスのベストミックスは？
- ・ 企業のワークプレイスはHub and Spoke化していく？

図表4-12 ワークプレイスのベストミックス



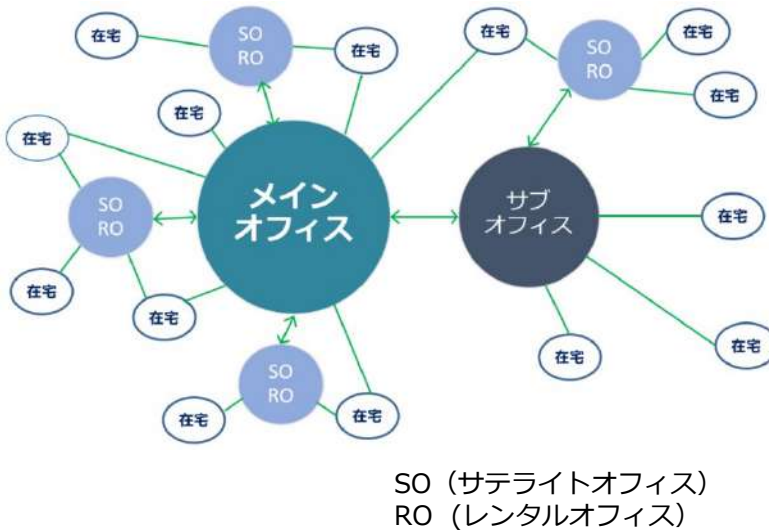
今後
拡充が期待される
ワークプレイス

セキュリティ面や
人事管理、集中できる
場所の確保などの課題

自宅

今後見直しが進む・新たな魅力の創出

図表3-9 HYBRIDオフィスのイメージ



SO (サテライトオフィス)
RO (レンタルオフィス)

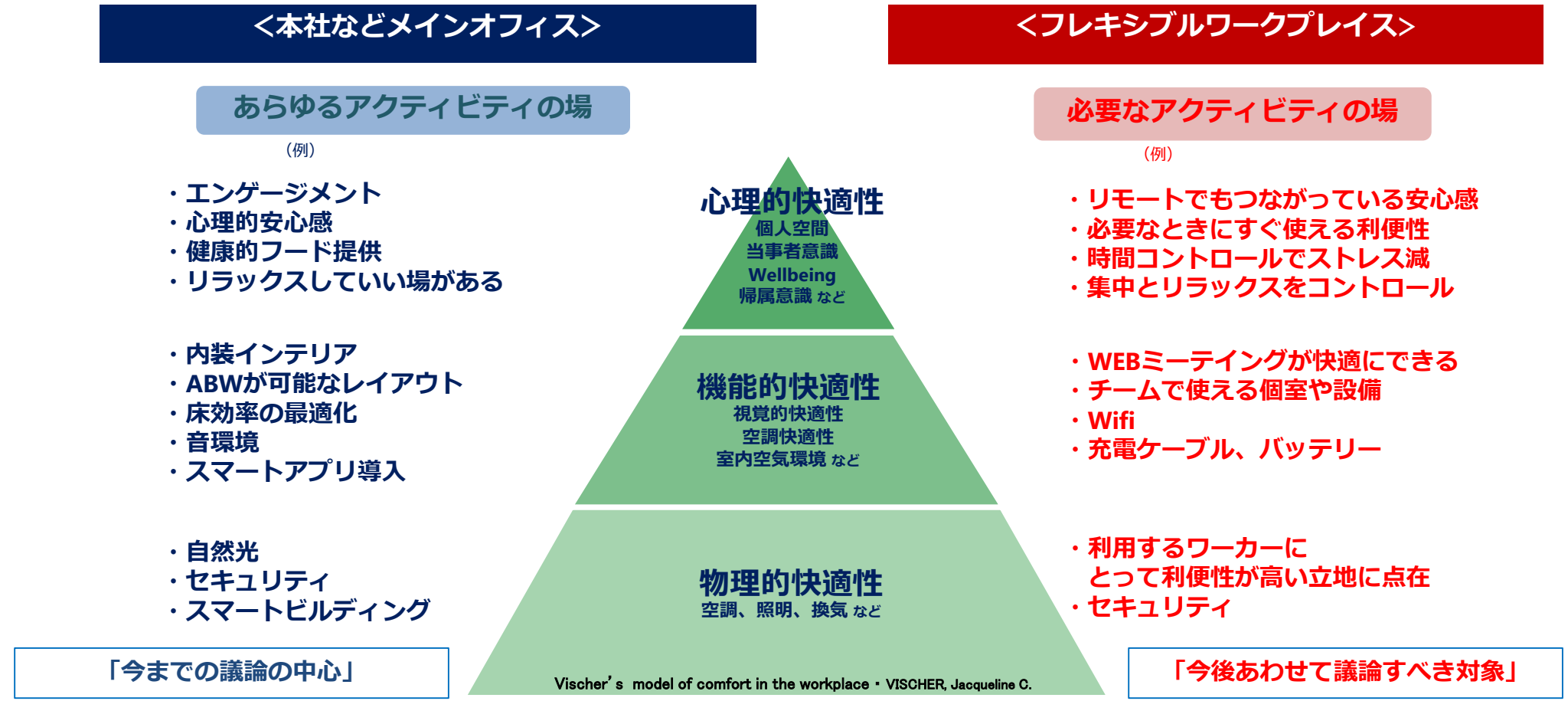
(出所) ザイマックス不動産総合研究所

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

ワークプレイスの価値が再定義される

・ ABWを実践する場としてハイブリッドなワークプレイスを使い分ける

図表4-13 ワークプレイスの快適性のモデル



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

まとめとして

- ・働き方改革や、快適性、生産性を高めるワークプレイスの追求という「潮流」は、少しずつその姿を現し、企業もワーカーも意識が変わりつつあった
- ・今回のコロナ禍による強制的なテレワーク体験 → やってみたら「普段と変わらずに業務ができた」
- ・「痛勤」に戻りたくない、通勤時間の分が効率的に使える
- ・在宅は働く環境として不相当だとデメリットを感じたワーカーも多い
- ・人々の衛生観念や安心・安全に対する意識の変化
 - ・「都心にオフィスは不要だ」論 / 「オフィスはそもそも不要」論
→ 今後は全員在宅勤務で、時々集まるスペースだけ確保
 - ・「都心オフィス縮小」論 → 郊外サテライトオフィス設置し、本社の余剰床を返却
 - ・「ソーシャルディスタンスオフィス」論 → 安心・安全のためのゆったり床が必要
 - ・「ますます必要」論 → 強制テレワークを経験して、都心オフィスのメリットを再認識

ワークプレイスはそこで働く人のマインドに影響し、働き方を決め、結果としてパフォーマンスを左右する重要な経営課題
 コロナ禍の中で、企業は「オフィスの役割の再定義」「ワークプレイスの最適化」といった
 多様な課題に取り組み『ワークプレイスを進化させていく』ことを模索しチャレンジ中

ビル事業者: コロナ危機による経験をチャンスとしてとらえ、『ビル事業・ビル経営を進化』させる

本日使った調査資料は こちらのサイトで確認いただけます



ザイマックス不動産総合研究所・調査研究のURL
<https://soken.xymax.co.jp/reportlist/>



働き方×オフィス特設サイトURL
<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/>



ポストコロナに戻るべきオフィスとは？
 WORKTECH 20 Tokyoレポート



【フランスの働き方改革①】東京並みの通勤ストレス解消に挑む国鉄企業 SNCF(フランス国鉄)



ABWは「裁量さえ与えられれば人は最善の仕事をする」と信じることから始まる ヨランダ・ミーハン／Veldhoen + Company アジア地区統括マネジャー



NY発ワークスペース事業者が目指す「賃貸借契約からの解放」 knotel(ノータル)

～コロナ禍とオフィス～ ワークプレイスの進化の方向性

ご清聴 ありがとうございます



内容に関するご質問・データ利用のご希望などがございましたら、
<https://soken.xymax.co.jp/> を、ご訪問願います。
ホームページ内に設置されております
バナー **お問い合わせ** より、お問い合わせいただけます。