はたらく人の創造性コンソーシアム

ハイブリッドワークプレイスの未来

㈱ザイマックス不動産総合研究所

主任研究員　　石崎真弓

2023.4.28

Agenda

コロナ禍を経てわかったこと（Fact, 調査結果）

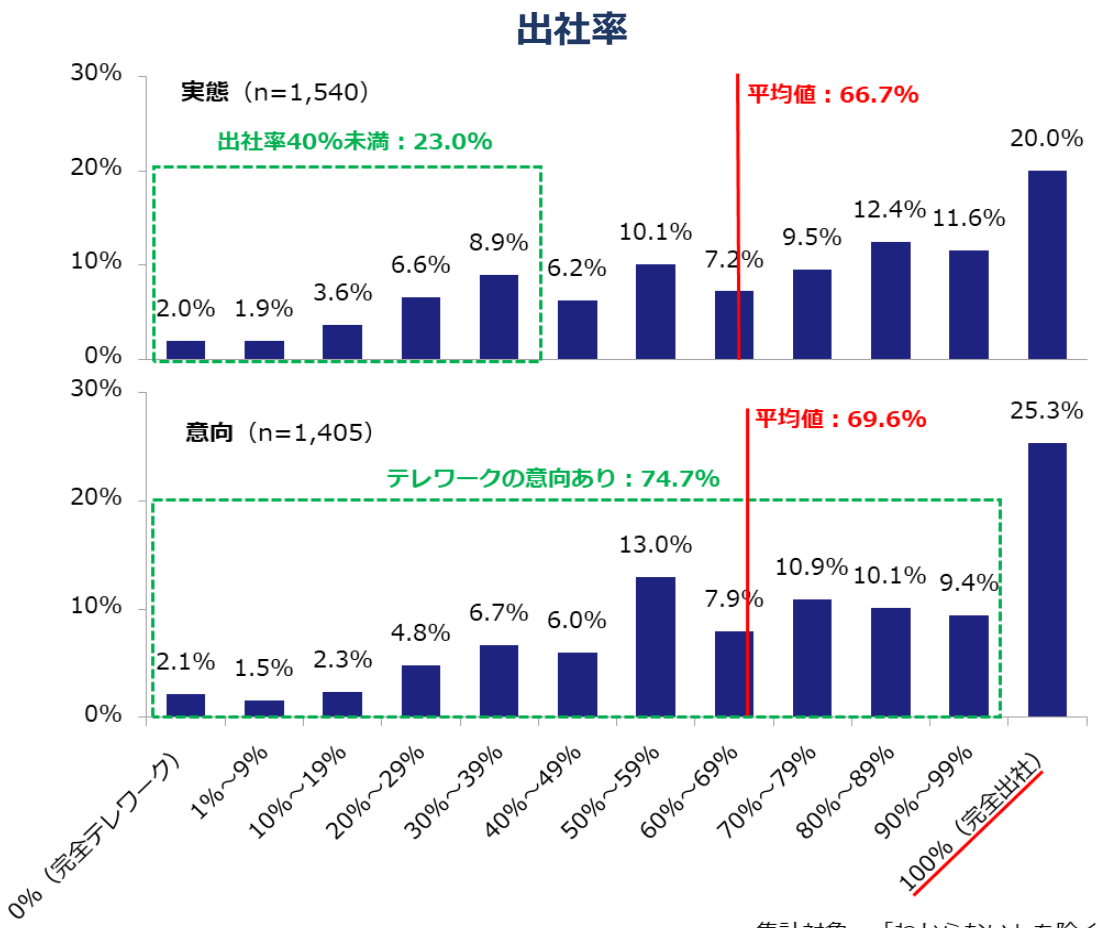
今後の課題（課題認識）

創造性との接点（取組みの可能性について）

不動産業界にとってもこれまでにない変化・取組みが求められる

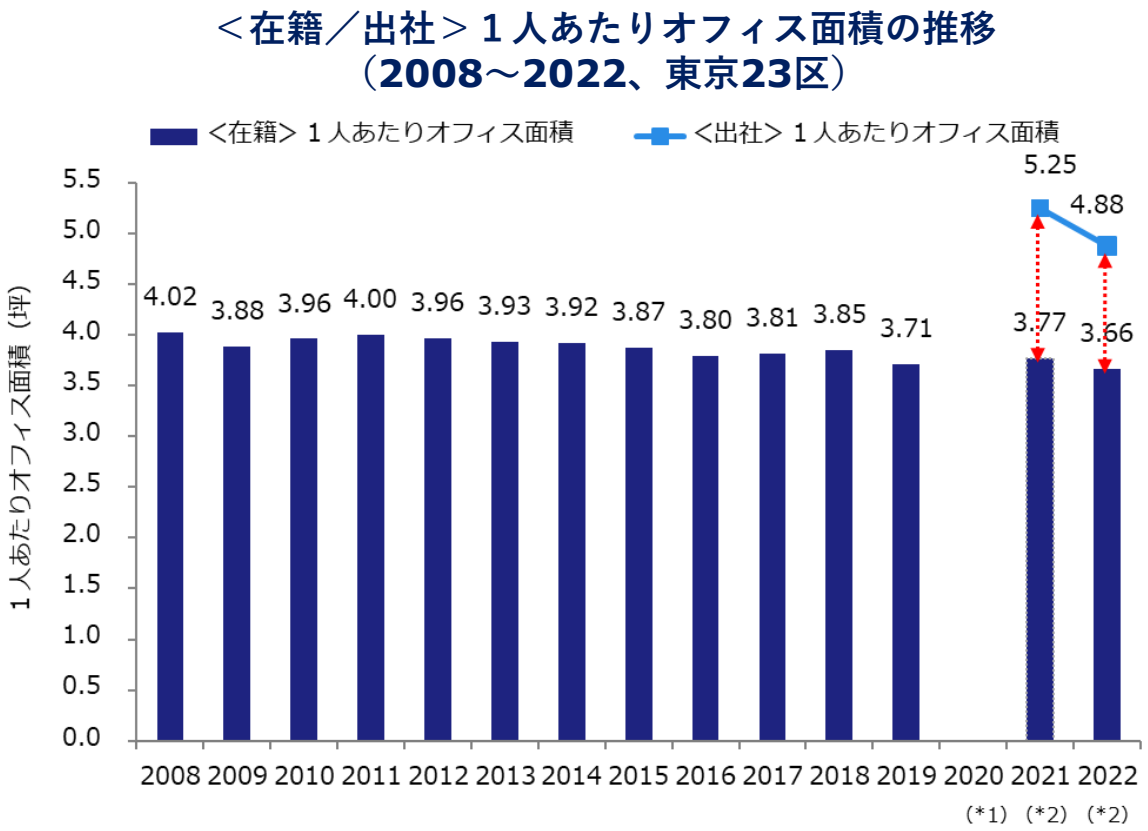
1．オフィスの需要構造が変化

コロナ禍で出社率を制限することになり、オフィスのあり方が変化した



集計対象：「わからない」を除く

https://soken.xymax.co.jp/2022/12/15/2212-office_demand_survey_2022a_1/



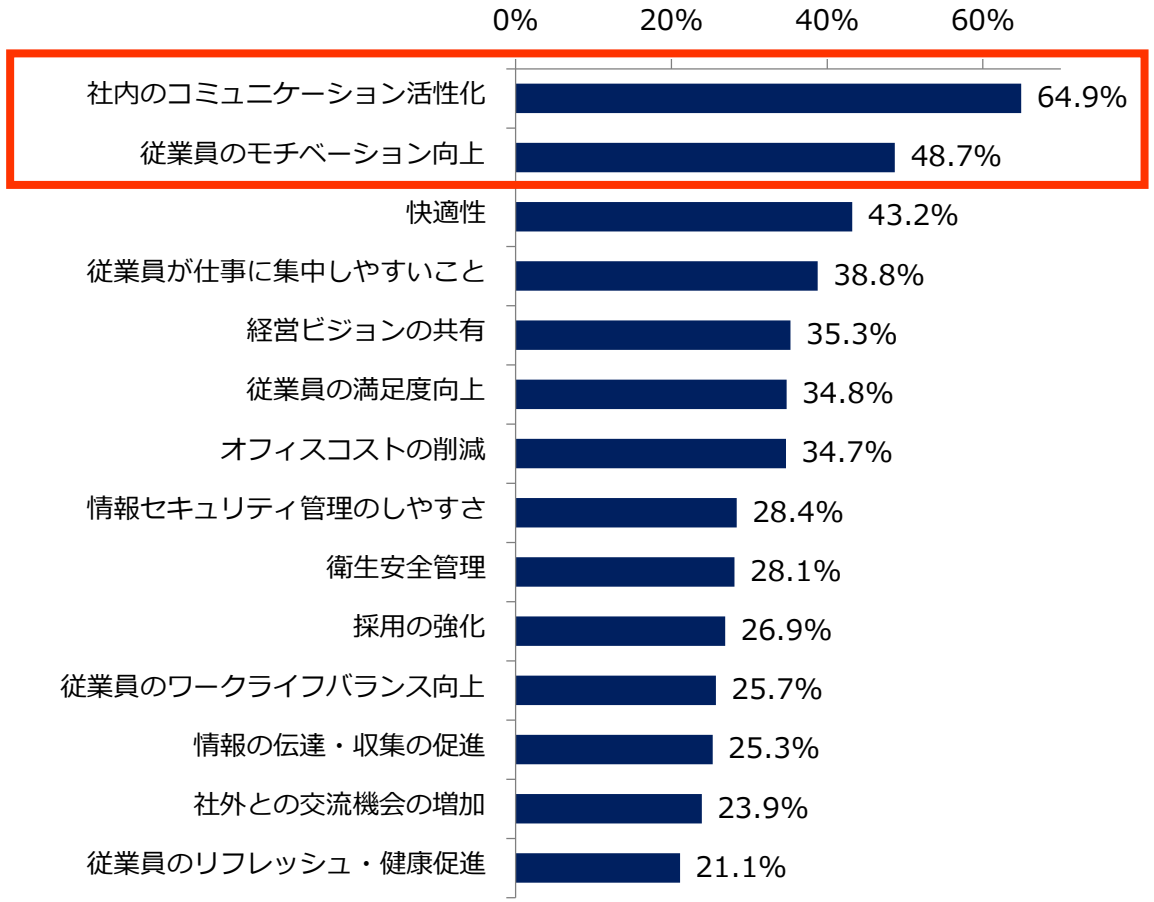
*1　2020年…サンプル間でオフィス利用人数の定義に揺らぎがある可能性を鑑み、当該年度の指標は欠損扱いとする。

*2　2021年と2022年…在籍人数と出社人数それぞれの1人あたりオフィス面積を算出した。

https://soken.xymax.co.jp/2023/01/20/2301-office_space_per_person_2022/

2．企業とワーカーでは、メインオフィスに求める価値・役割にギャップ

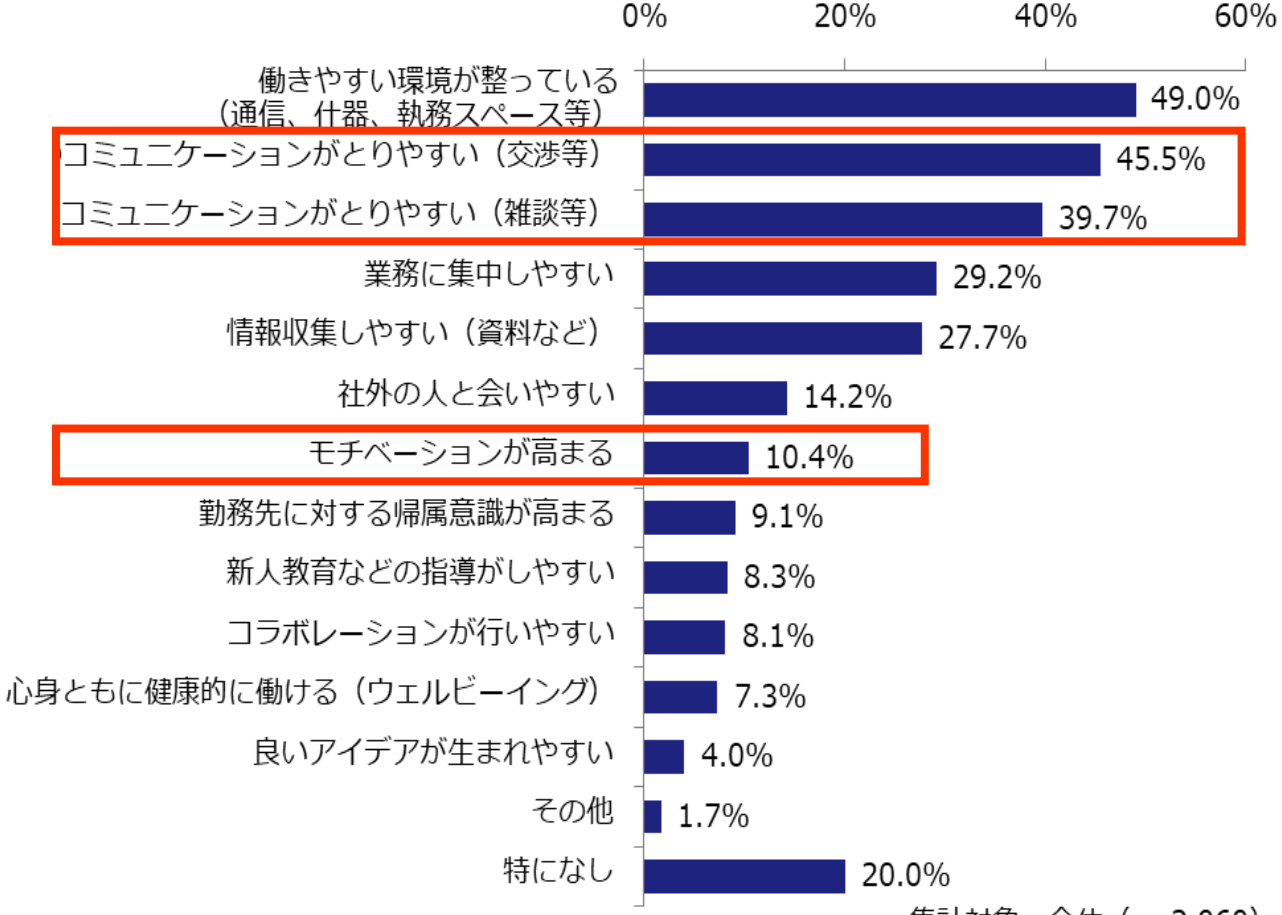
企業がメインオフィスに求める価値・役割は



集計対象：「特になし・わからない」と回答した人を除く（n=1,358）／複数回答

https://soken.xymax.co.jp/2022/12/15/2212-office_demand_survey_2022a_2/

ワーカーがオフィス出社に感じるメリットは



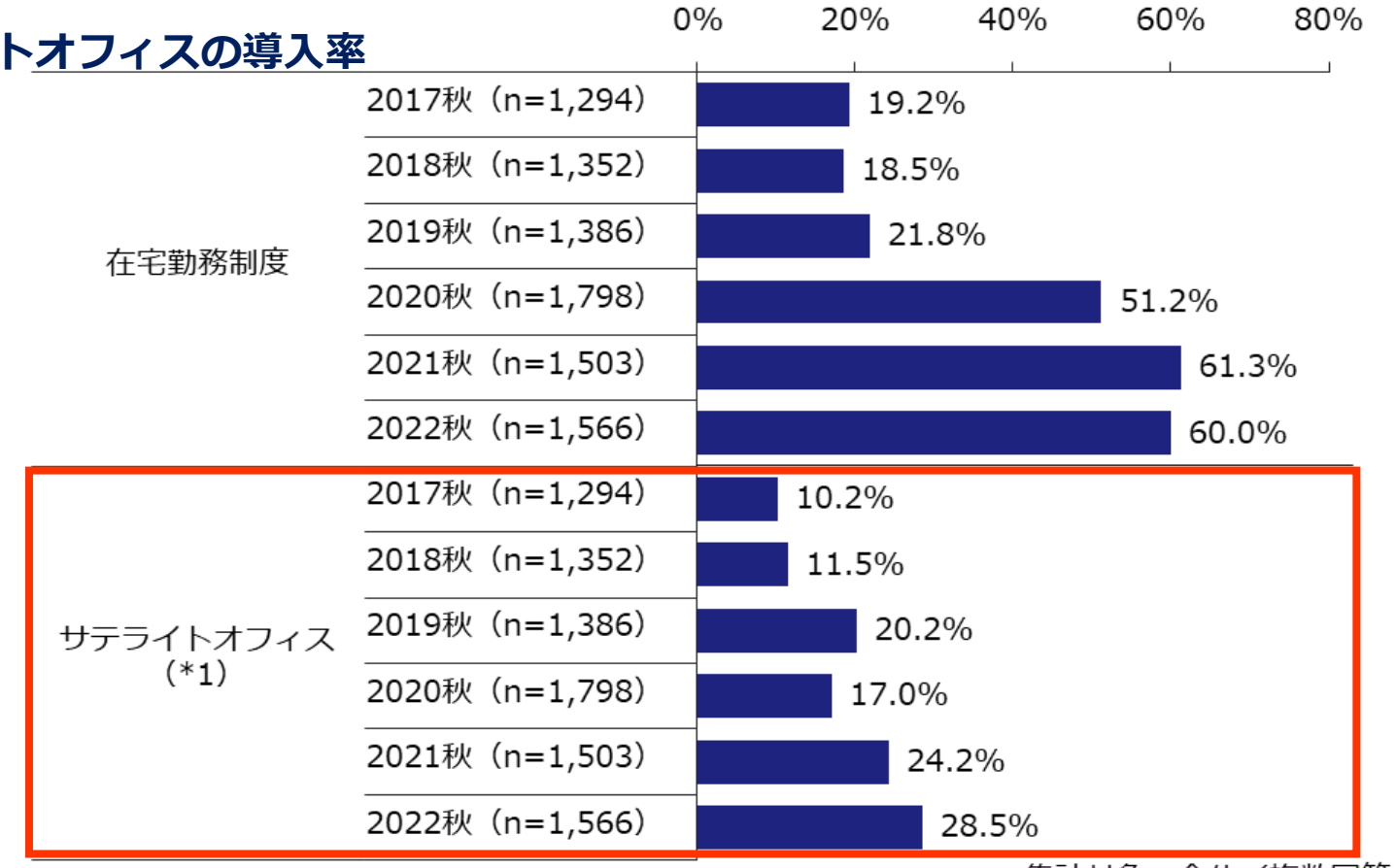
集計対象：全体（n=2,060）

https://soken.xymax.co.jp/2022/11/30/2211-worker_survey_2022/

3．働く場所は、在宅勤務以外にも広がる

コロナ禍でもサテライトオフィス整備・利用が伸びている

在宅勤務制度とサテライトオフィスの導入率



集計対象：全体／複数回答

*1 「専門事業者等が提供するサテライトオフィス等の利用」と
「自社が所有・賃借するサテライトオフィス等の設置」の2つのうちどちらか1つでも選択

https://soken.xymax.co.jp/2022/12/15/2212-office_demand_survey_2022a_2/

テレワーク頻度とパフォーマンス,エンゲージメントの関係

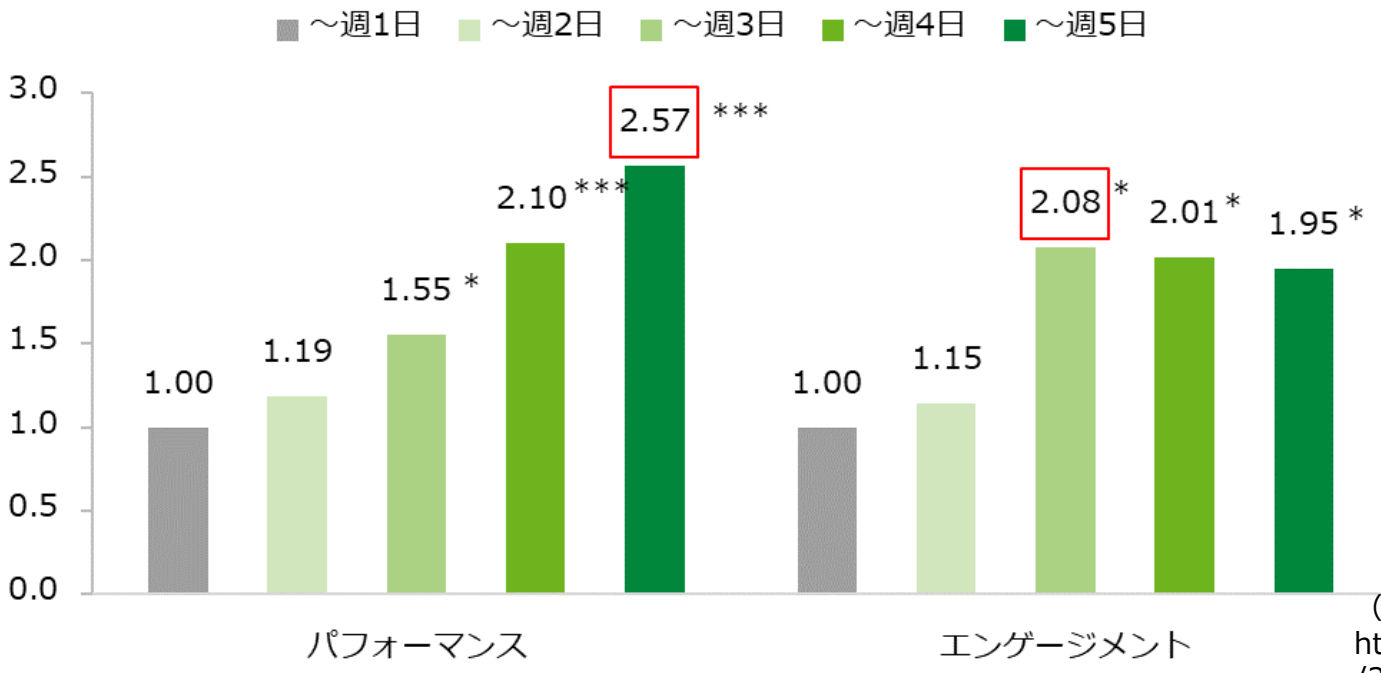
- ✓ 週あたりのテレワーク日数が多いほど、パフォーマンスが向上する確率が上がる結果に
- ✓ しかし、エンゲージメントは週3日のときに最も高まり、それを超えると確率は下がる結果に

テレワークの頻度を高くすればいいわけではない。最適なバランスがありそう

<オフィスワーカー調査2021データ>

目的変数：
週5日オフィスへの出社と比較したパフォーマンスとエンゲージメント

対象：テレワーカー
n=1,313



（出所）ザイマックス不動産総合研究所
https://soken.xymax.co.jp/2022/03/11/2203-way_of_hybrid_work/

Copyright © 2022 XYMAX corporation　禁無断転載・複製 / 当資料に掲載された文章、イラストなどの無断転載・複製はご遠慮願います。

場の選択肢があるほうがパフォーマンスが高いと感じる

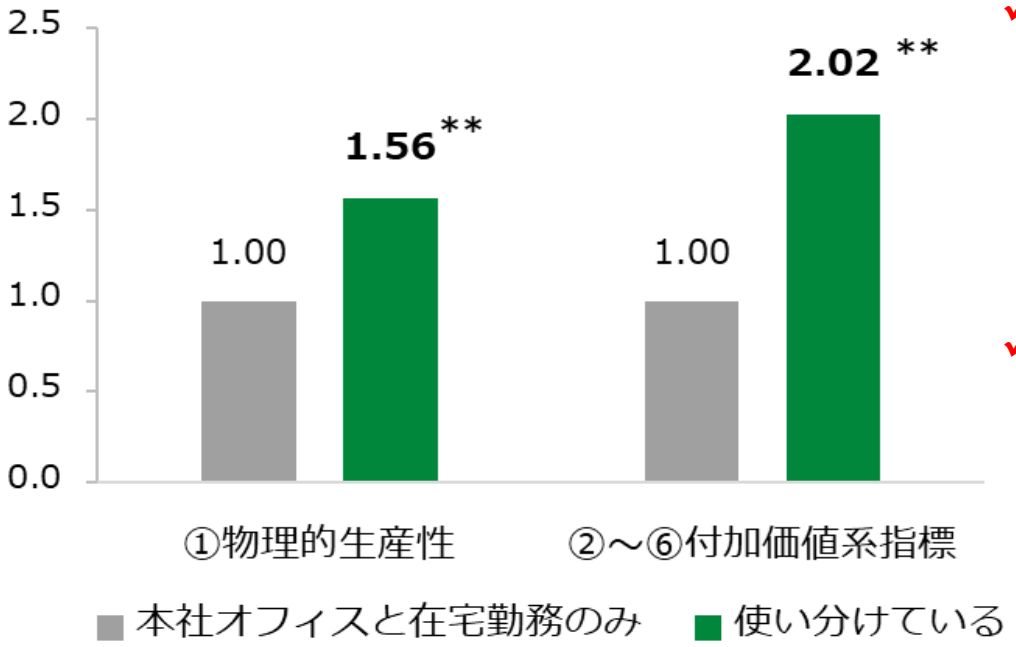
働く場所の使い分けが仕事の生産性評価に与える影響(社員モニタリング調査,自己評価)

本社・在宅勤務 2択の人 < **本社・在宅勤務・サテライトオフィスほかを使い分けた人**

<目的変数>
在宅勤務と比較した本社オフィスでの生産性

①物理指標
・事務処理
・定例報告等

②～⑥付加価値指標
・付加価値的生産性
・コミュニケーション
・組織連帯感
・やる気モチベーション



✓ 場の選択肢を使い分けると、そうでない場合に比べて、本社オフィスに明確な目的を持ってくるため、生産性がより高くなる

✓ 場の使い分けは非定型業務などの付加価値的な生産性やコミュニケーション、エンゲージメントを上げる効果が高く期待できる

（出所）ザイマックス不動産総合研究所

Copyright © 2022 XYMAX corporation　禁無断転載・複製 / 当資料に掲載された文章、イラストなどの無断転載・複製はご遠慮願います。

（参考） サテライトオフィスサービス ZXYとは

https://zxy.work/

Copyright © 2022 XYMAX corporation　禁無断転載・複製 / 当資料に掲載された文章、イラストなどの無断転載・複製はご遠慮願います。

1人でも多くの人が、

ZXY WORK を実現するために。

ジザイワーク

子育て・介護中の方も、プライベートを大切にしたい方も。

だれもがジザイに働き、毎日をちょっと彩るワークプレイス。

ZXYはそんな存在を目指しています。

✓法人会員限定のサテライトオフィス。3500社,53万会員が登録

✓最短15分から！使った分だけ課金の完全従量課金制

✓２７０拠点超展開中。他サービスとの提携等も開始

✓座席の中で1名個室が最多。個人ワーク/Web会議に最適な空間

Copyright © 2022 XYMAX corporation　禁無断転載・複製 / 当資料に掲載された文章、イラストなどの無断転載・複製はご遠慮願います。

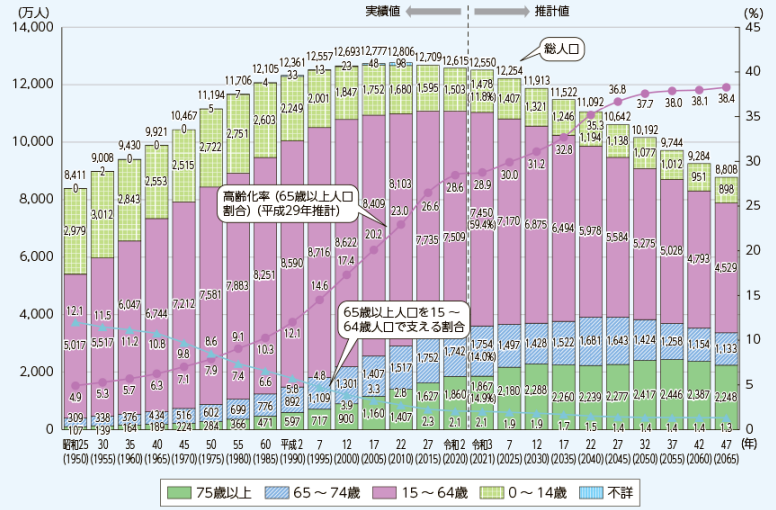
拠点例

Copyright © 2022 XYMAX corporation　禁無断転載・複製 / 当資料に掲載された文章、イラストなどの無断転載・複製はご遠慮願います。

これまでの延長線上での需要拡大は期待できない

- ✓ 需要の「量」と「質」の両面が変化している
- ✓ 景況感や企業業績に関わらず、大きな需要拡大は期待できない

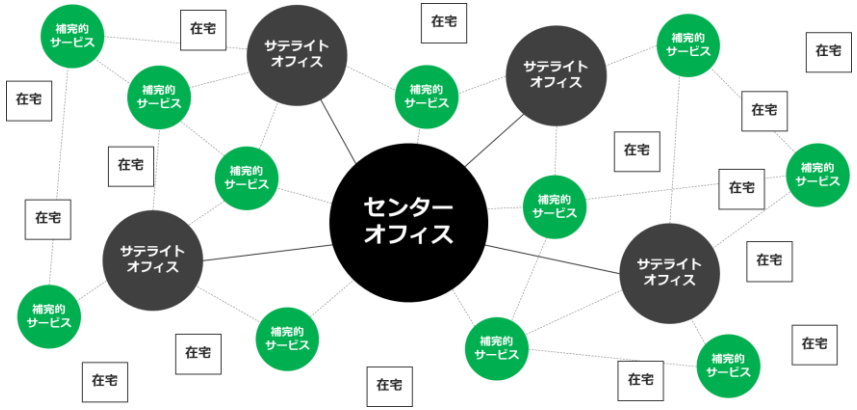
オフィスワーカーの減少（量）



＊生産年齢人口は減少していく

（出典）内閣府（2022）「令和4年版高齢社会白書」

働く場所の分散化（質）



＊地方に住みながら都心企業で働くことも可能に

AIやDXでオフィスワークが変化（量・質）

＊オフィスワーカーが行う業務が減少する可能性

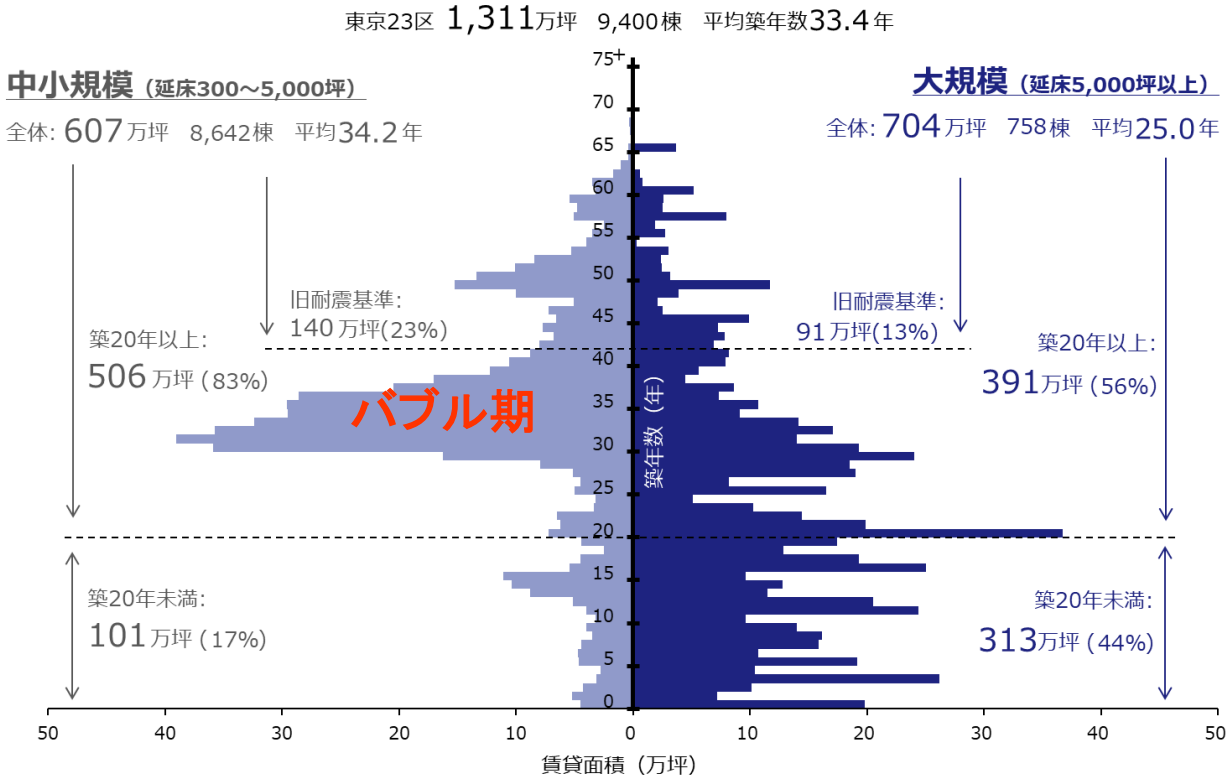
https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2023/05/2305-the_future_of_office_buildings_summary.pdf

https://soken.xymax.co.jp/2023/05/08/2305-the_future_of_office_buildings/

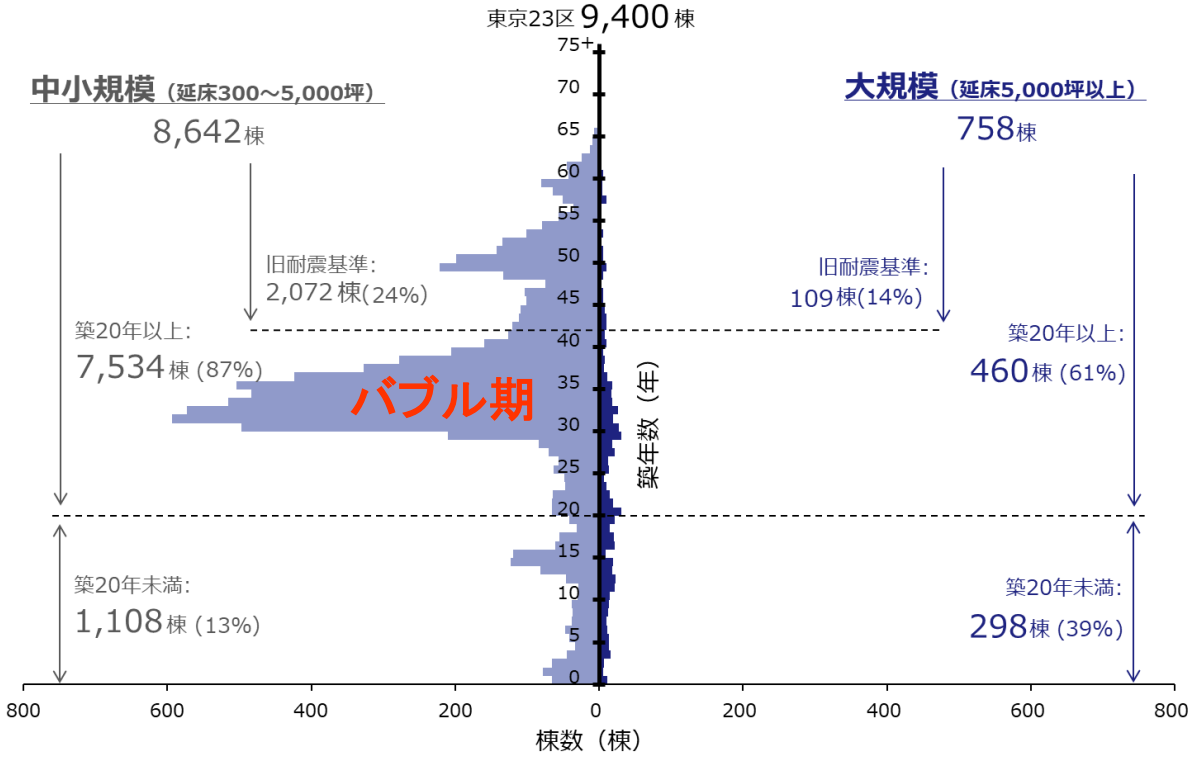
1．需要減で空きオフィスが問題になる

オフィスストックの築古化：20年後（2043年）には、平均築年数が中小規模ビルは50年、大規模ビルも36年に

【2023年】賃貸面積ベース

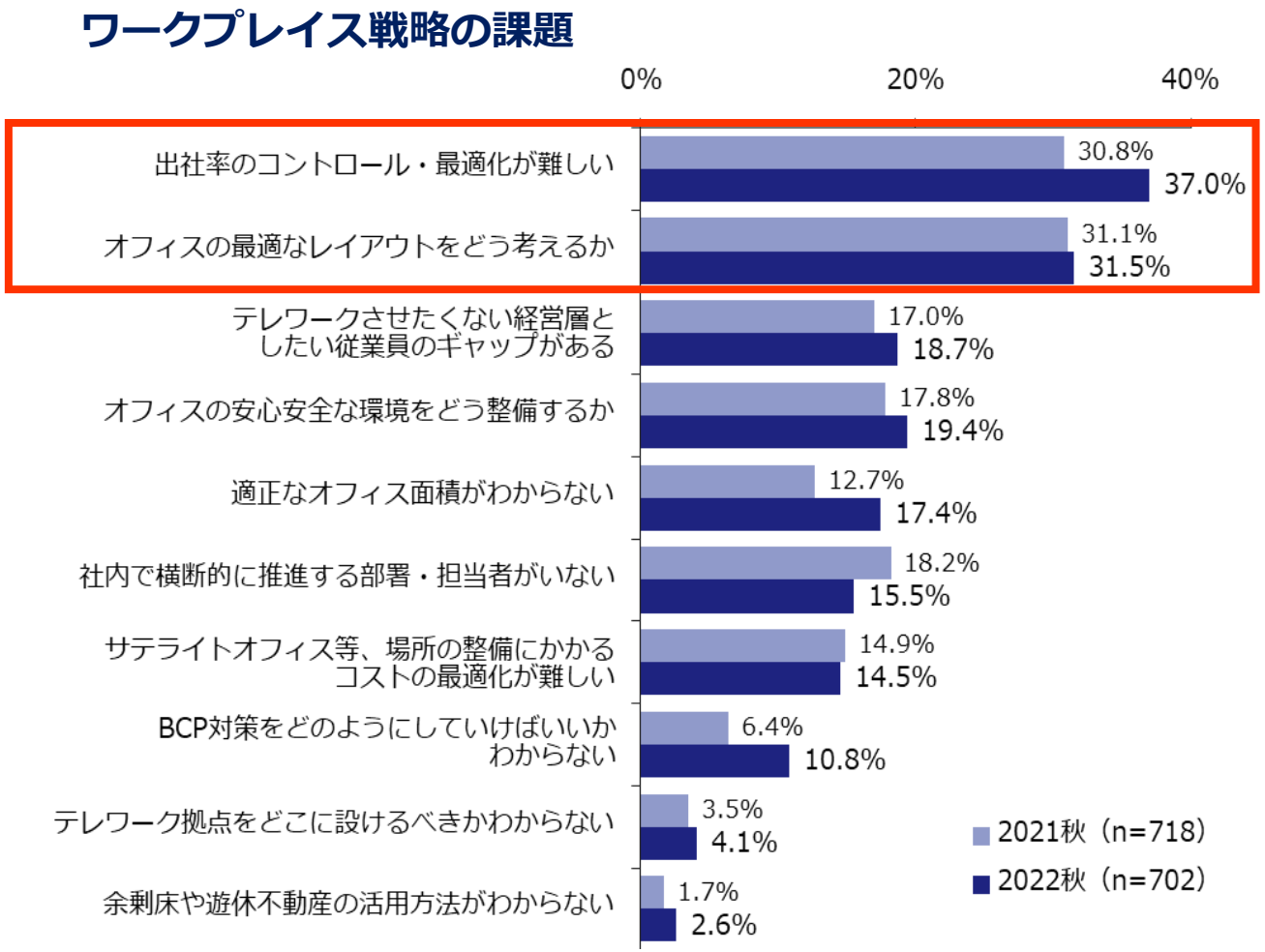


【2023年】棟数ベース



https://soken.xymax.co.jp/2023/01/18/2301-stock_pyramid_2023/

2．企業のオフィス戦略はアップデートが必要



短期的：
オフィス出社してコミュニケーションとれているのか？

オンライン会議のスペース不足など

中長期的：
コミュニケーションをとる先の目的にどうアプローチするか？

具体的なオフィス施策への落とし込みが足りていない

https://soken.xymax.co.jp/2022/12/15/2212-office_demand_survey_2022a_2/

3．ハイブリッドワークの正解が難

- ✓ オフィス, ワークプレイスが
  抑えるコストからどういった運用や投資対象に転じるか?

  → オフィス戦略・施策の複雑化

- ✓ ハイブリッドワークの最適ミックスは?

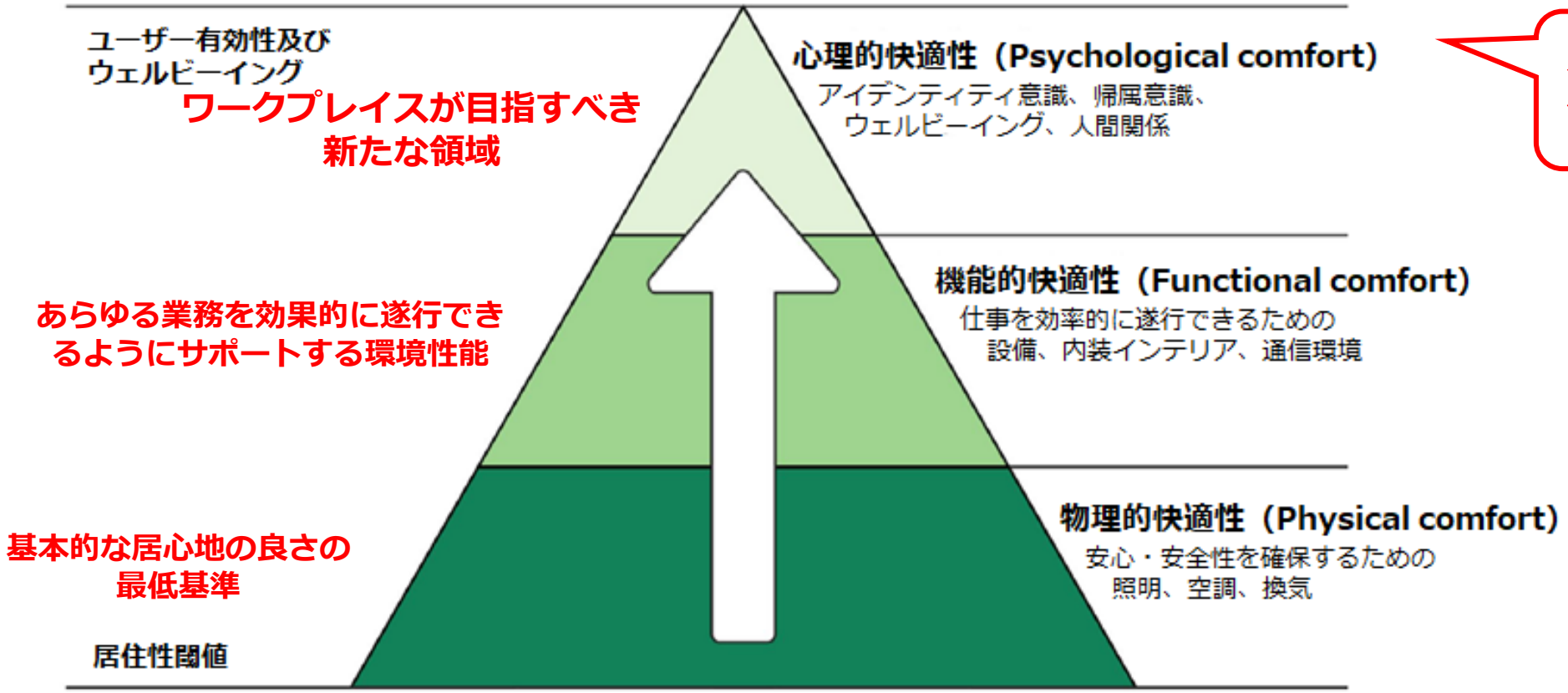
  → 出社率運用の放棄、何となくの空気感
  → ワーカーに選択肢が与えられていない

- ✓ 「メインオフィスはコミュニケーション活性化の場」
  「WFH・サテライトオフィスは集中、ソロワークの場」
  という安易な決めつけも

  → オフィス出社かテレワーク（在宅勤務, サテライトオフィス等）の二項対立から、ハイブリッドのバランスMIXのソリューションが必要

人重視の先のワークプレイス戦略へ

働きやすい環境→創造性、イノベーションにつながる環境の整備
メインオフィスだけではなく、フレキシブルに働く場のトータルマネジメント



創造性？

※Dr Jacqueline Vischerの概念図を基にザイマックス不動産総合研究所作成

ザイマックス不動産総合研究所WORKTREND
https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/viewpoint/worktrend/column23.html