

Office  
Market  
Watch





[ オフィスマーケットウォッチ2020 Vol.2 ]

CONTENTS

Market Review 02

東京賃貸オフィスマーケット .....	03
東京都心5区の成約面積とネット・アブソープション .....	04
— 東京オフィスマーケット 2020年夏— 最近の動き .....	05
東京オフィスエリア最新オフィスビル .....	06
大阪賃貸オフィスマーケット .....	07
大阪市の成約面積とネット・アブソープション .....	08
— 大阪オフィスマーケット 2020年夏— 最近の動き .....	09
大阪オフィスエリア最新オフィスビル .....	10

Topics 「変化する働き方とワークプレイス」

新型コロナウイルスとテレワーク .....	11
新型コロナウイルスとサテライトオフィス .....	12
テレワーク実施状況の推移 .....	13
今後のテレワーク希望率とテレワークにおける課題 .....	14
多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性 .....	15
新型コロナウイルス対策としてのサテライトオフィスの利用 .....	16
オフィス事例：J-オイルミルズ本社オフィス／ Indeed Japan 六本木オフィス .....	17-18
HIS本社オフィス	
ニューノーマルにおける働き方を考えてみた .....	19
ヤマダ部長の一日 .....	20-22
サトウ研究員の一日 .....	22-23
コイヌマ次長の一日 .....	23-25
それぞれ一日のスケジュール .....	26
まとめ .....	26

# Market Review

---

- 東京ビジネス地区の平均空室率が21カ月ぶりの2%台に上昇
- 大阪ビジネス地区の平均空室率の上昇続く

(2020年07月時点)

---

## 東京賃貸オフィスマーケット

---

東京ビジネス地区（都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の賃貸オフィスマーケットは、空室率の低下トレンドが反転、2020年3月以降は上昇が続き、上昇幅が拡大している。大規模新築ビルの竣工に伴う既存ビルの二次空室の発生の影響に加え、成約の動きが進まない状況が続いており、景気の先行き不透明感や在宅勤務の広がりなどから、企業が新規の契約に慎重になっているとみられる。



同じく平均募集賃料は上昇が続き、調査開始以来の最高値を記録する局面にある。一方、賃料は空室率に関連して変動するものの、その動きは空室率に遅行することが経験的に知られており、既に一部の区では小幅ながら下落したことから、下落トレンドに転じる可能性がある。



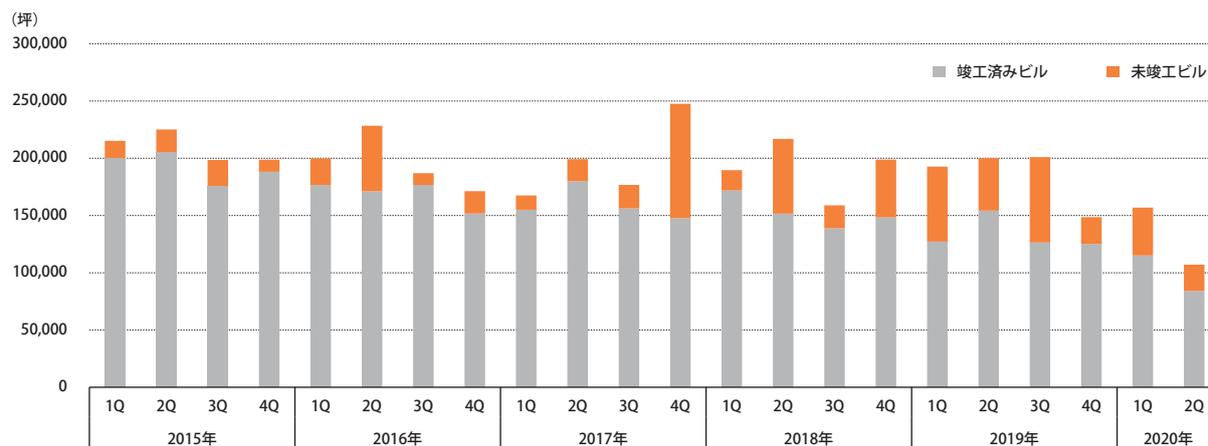
緊急事態宣言の解除後、社会経済活動は段階を追って再開を進めているが、新型コロナウイルス感染者数は大都市圏を中心に再び拡大する動きがあり、経済活動の縮小を余儀なくされる業種やエリアが一部で見られる。リモートワークの定着化や業績悪化による賃料削減のための移転や規模縮小、拠点閉鎖など、一部企業ではオフィス床を減らす動きが顕在化している。

TOKYO

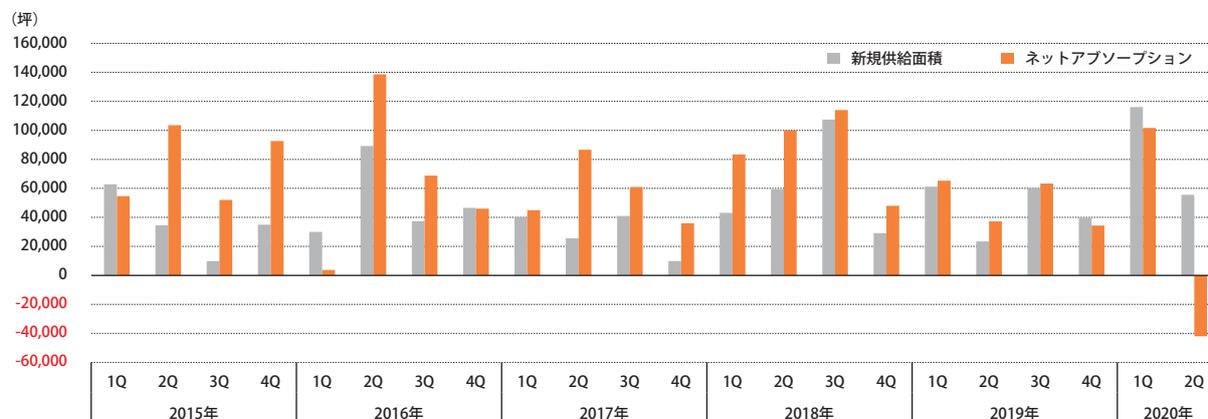
## 東京都心5区の成約面積とネット・アブソープション※

- 東京都心5区の賃貸オフィス成約面積は近年は減少傾向にあり、2020年の第1、第2四半期とも前年同期比減少であった。成約面積の減少は、高い稼働率によって条件に合う空室が少なくなったことが背景にあるとみられるが、2020年第2四半期は需要の減少が主な原因とみられる。
- 近年は概ねネット・アブソープションが新規供給面積を上回って推移してきたが、2019年第4四半期以降はネット・アブソープションが新規供給面積を下回っている。直近の2019年第2四半期はネット・アブソープションがマイナスとなり、需要の減少が鮮明となった。

### ●成約面積



### ●ネット・アブソープション



※ 「ネット・アブソープション (吸収需要)」 は各期間における稼働面積 (=テナント入居済面積) の増減を表す。

出所：三幸エステート株式会社

## — 東京オフィスマーケット2020年夏 — 最近の動き

- 東京ビジネス地区の7月時点の空室率は2.77%、前月比0.80ポイント上昇。3月以降、5ヵ月連続の上昇で2018年10月以来の2%台となった。1%台は千代田区のみで、港区と渋谷区は3%台にある。上昇幅は徐々に拡大しており、港区は前月比プラス1.19ポイントで最大の上昇幅となった。
- 東京ビジネス地区の7月時点の平均賃料は23,014円。前月比0.59%(134円)、前年同月比6.23%(1,349円) 上昇。平均賃料の上昇は79ヵ月連続となったが、千代田区と渋谷区は小幅ながら前月比下落した。

### ●空室率

空室率 (%) (前月との差)	2019									2020						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
東京 ビジネス地区	1.70	1.64	1.72	1.71	1.71	1.64	1.63	1.56	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77
	-0.08	-0.06	+0.08	-0.01	+0.00	-0.07	-0.01	-0.07	-0.01	-0.02	-0.04	+0.01	+0.06	+0.08	+0.33	+0.80
千代田区	1.83	1.73	1.53	1.44	1.39	1.28	1.35	1.17	1.15	1.25	1.29	1.33	1.26	1.21	1.39	1.93
	+0.02	-0.10	-0.20	-0.09	-0.05	-0.11	+0.07	-0.18	-0.02	+0.10	+0.04	+0.04	-0.07	-0.05	+0.18	+0.54
中央区	2.02	1.85	1.92	1.73	1.44	1.35	1.28	1.32	1.36	1.24	1.15	1.14	1.08	1.26	1.44	2.26
	-0.24	-0.17	+0.07	-0.19	-0.29	-0.09	-0.07	+0.04	+0.04	-0.12	-0.09	-0.01	-0.06	+0.18	+0.18	+0.82
港区	1.56	1.40	1.85	2.00	2.17	2.11	1.97	1.87	1.86	1.76	1.74	1.70	1.79	1.88	2.33	3.52
	-0.14	-0.16	+0.45	+0.15	+0.17	-0.06	-0.14	-0.10	-0.01	-0.10	-0.02	-0.04	+0.09	+0.09	+0.45	+1.19
新宿区	1.71	1.85	1.84	1.90	1.96	1.89	1.85	1.74	1.75	1.62	1.61	1.64	1.92	1.99	2.24	2.87
	+0.05	+0.14	-0.01	+0.06	+0.06	-0.07	-0.04	-0.11	+0.01	-0.13	-0.01	+0.03	+0.28	+0.07	+0.25	+0.63
渋谷区	1.02	1.38	1.31	1.26	1.36	1.51	1.88	2.02	1.94	2.09	1.87	1.92	2.22	2.55	3.38	3.85
	-0.01	+0.36	-0.07	-0.05	+0.10	+0.15	+0.37	+0.14	-0.08	+0.15	-0.22	+0.05	+0.30	+0.33	+0.83	+0.47

### ●平均賃料 (共益費含まず)

平均賃料 (円/坪) (前月との差)	2019									2020						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
東京 ビジネス地区	21,279	21,396	21,518	21,665	21,784	21,855	22,010	22,066	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014
	+145	+117	+122	+147	+119	+71	+155	+56	+140	+242	+100	+46	+226	+16	+44	+134
千代田区	23,342	23,542	23,719	23,941	23,832	23,954	24,102	24,227	24,384	24,451	24,580	24,470	24,646	24,663	24,671	24,597
	+46	+200	+177	+222	-109	+122	+148	+125	+157	+67	+129	-110	+176	+17	+8	-74
中央区	19,455	19,508	19,564	19,640	19,906	20,038	20,198	20,124	20,056	20,133	20,244	20,196	20,258	20,227	20,398	20,519
	+115	+53	+56	+76	+266	+132	+160	-74	-68	+77	+111	-48	+62	-31	+171	+121
港区	21,348	21,406	21,600	21,805	21,794	21,835	21,917	22,031	22,293	22,635	22,891	23,090	23,364	23,352	23,428	23,539
	+113	+58	+194	+205	-11	+41	+82	+114	+262	+342	+256	+199	+274	-12	+76	+111
新宿区	19,024	19,404	19,615	19,620	19,641	19,563	19,629	19,767	19,716	20,044	19,890	19,986	20,257	20,472	20,396	20,596
	+363	+380	+211	+5	+21	-78	+66	+138	-51	+328	-154	+96	+271	+215	-76	+200
渋谷区	23,500	23,520	23,563	23,862	24,509	24,607	24,830	24,942	25,213	25,391	25,358	25,425	25,531	25,320	25,075	25,048
	+142	+20	+43	+299	+647	+98	+223	+112	+271	+178	-33	+67	+106	-211	-245	-27

出所：三鬼商事株式会社

## 東京オフィスエリア 最新オフィスビル

### msb Tamachi 田町ステーションタワー N

- 「msb Tamachi」(ムスブ田町)はJR田町駅東口エリア(東京都港区芝浦3丁目)の東京ガス不動産所有地を東京ガス不動産、三井不動産、三菱地所の3社が開発。
- オフィス棟「田町ステーションタワーS」とホテル棟「プルマン東京田町」は既に2018年5月に竣工済み。
- 今年7月に竣工した田町ステーションタワーNの1F~2Fには店舗が入り、4F~35Fは1フロア約900坪のオフィスフロアとなる。



#### 開発地区概要

名称	msb tamachi (ムスブ田町)
事業主体	東京ガス不動産株式会社 三井不動産株式会社・三菱地所株式会社
所在地	東京都港区芝浦三丁目1番1号
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 都営三田線・浅草線「三田」駅
敷地面積	約24,894㎡

#### msb Tamachi 田町ステーションタワー N

用途	事務所・店舗・スマートエネルギーセンター
敷地面積	24,894㎡
延床面積	法定延床:152,342.19㎡ 容積対象:128,903.42㎡
事務所面積	89,905.05㎡ (27,196.27坪)
建物規模	地上36階、塔屋2階、地下2階、高さ180.08m
竣工	2020年7月

#### オフィス仕様

基準階面積	2,879.46㎡(871.03坪)
天井高	基準階/2,800mm(OAフロア100mm含まず) 特殊階/3,000mm(OAフロア200mm含まず)

出所:東京ガス不動産株式会社、三菱地所株式会社  
<https://www.tokyogas-re.co.jp/about/tamachi/>  
<https://office.mec.co.jp/msb-tamachi/outline.html>

---

## 大阪賃貸オフィスマーケット

---

大阪中心部の賃貸オフィスマーケットは、新規供給が少ないこともあり、空室率が2%前後の低い水準で推移しているが、5月以降は小幅ながら上昇が続いている。新型コロナウイルスの影響で業績が悪化した企業のオフィス縮小や撤退に伴う解約が出ており、リモートワークの導入余地を見極め、移転を見合わせるなど成約の動きも極めて鈍く、今後も空室率の上昇が続く見通しである。



同じく平均募集賃料は12,000円近辺で小幅な増減で推移している。梅田地区では依然として需給のひっ迫が続いていることから、賃料は上昇が続いている。



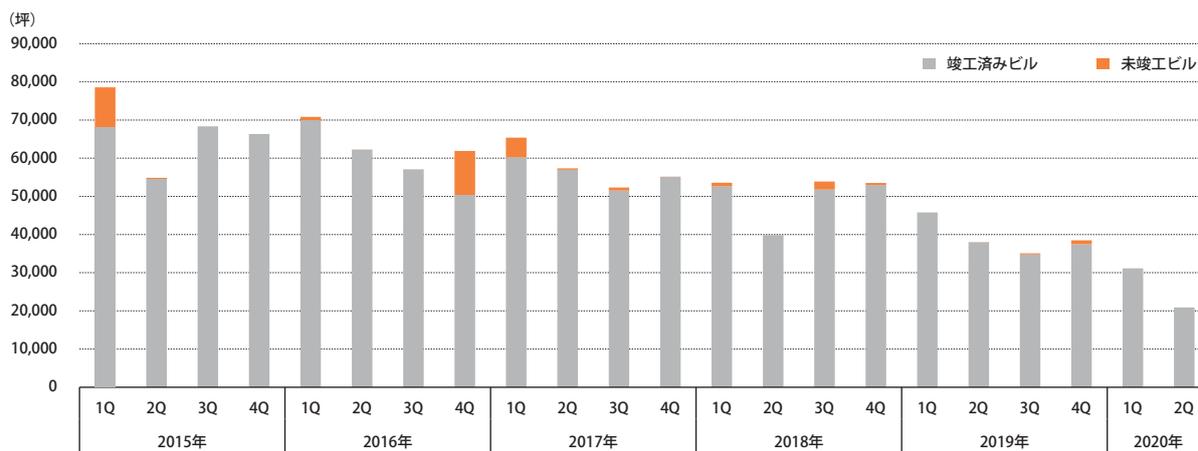
2025年には大阪万博の開催が予定されており、足もとのコロナ危機を脱した後の市場の回復、さらには成長も期待される。

# OSAKA

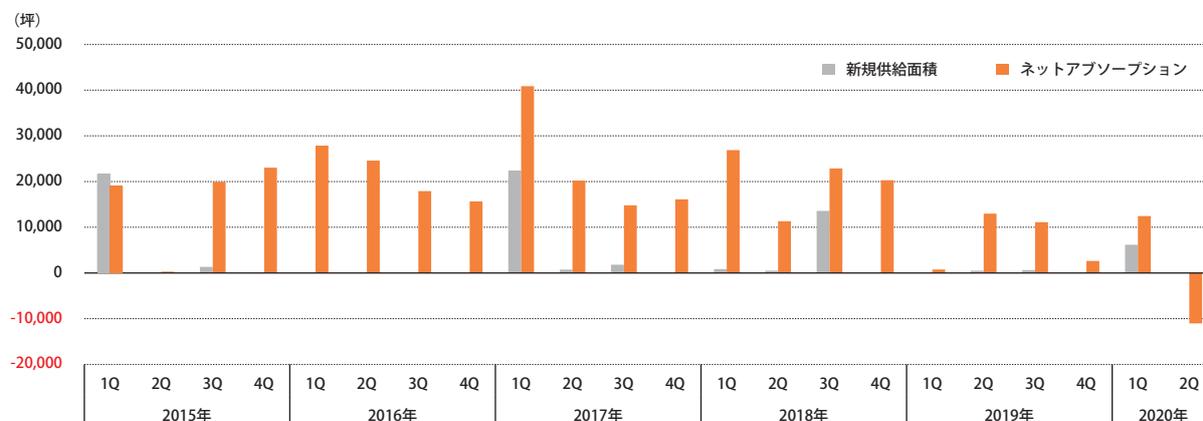
## 大阪市の成約面積とネット・アブソープション※

- 大阪市の賃貸オフィス成約面積は減少トレンドが続いている。背景には東京都心5区同様、高い稼働率によって空室が減少したためとみられるが、2020年第2四半期の減少は、需要減退が主な原因と考えられる。
- 大阪市のネット・アブソープションは、新規供給が低調なこともあり、近年は概ねプラスで推移してきたが、2020年第2四半期はマイナスに転じた。4月はプラス908坪であったが、5月はマイナス2,414坪、6月はマイナス9,540坪と需要の減少幅が拡大した。

### ●成約面積



### ●ネット・アブソープション



※ 「ネット・アブソープション（吸収需要）」は各期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減を表す。

出所：三幸エステート株式会社

## — 大阪オフィスマーケット2020年夏 — 最近の動き

- 大阪ビジネス地区の7月時点の平均空室率は2.71%、前月比0.25ポイント上昇した。上昇は3ヵ月連続となる。全地区で空室率が上昇しており、特に4%台となった船場地区で0.71ポイントと比較的上昇幅が大きくなった。オフィスの縮小や閉鎖、店舗の閉店などによる解約の動きが影響している。
- 大阪ビジネス地区の7月時点の平均賃料は11,988円、前月比0.32%(38円) 下落した。4月に40ヵ月ぶりに下落したのち、5月、6月と上昇が続いたが、7月は船場地区や心斎橋・難波地区で1%超下落したこともあり、3ヵ月ぶりに下落した。

### ● 空室率

空室率 (%) (前月との差)	2019												2020						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7			
大阪ビジネス地区	2.49	2.45	2.33	2.26	2.13	2.00	2.00	1.91	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71			
	+0.04	-0.04	-0.12	-0.07	-0.13	-0.13	+0.00	-0.09	-0.09	+0.14	-0.02	+0.06	+0.00	+0.18	+0.28	+0.25			
梅田地区	1.64	1.67	1.55	1.49	1.46	1.37	1.38	1.15	0.85	0.89	0.90	0.93	1.00	1.39	1.68	1.83			
	+0.05	+0.03	-0.12	-0.06	-0.03	-0.09	+0.01	-0.23	-0.30	+0.04	+0.01	+0.03	+0.07	+0.39	+0.29	+0.15			
南森町地区	4.57	4.53	4.64	4.46	4.13	3.86	3.94	3.72	3.77	4.01	3.78	3.68	3.55	3.50	3.47	3.51			
	-0.01	-0.04	+0.11	-0.18	-0.33	-0.27	+0.08	-0.22	+0.05	+0.24	-0.23	-0.10	-0.13	-0.05	-0.03	+0.04			
淀屋橋・本町地区	2.17	2.14	2.05	1.81	1.65	1.57	1.63	1.53	1.46	1.93	1.68	1.70	1.74	1.83	2.27	2.47			
	-0.05	-0.03	-0.09	-0.24	-0.16	-0.08	+0.06	-0.10	-0.07	+0.47	-0.25	+0.02	+0.04	+0.09	+0.44	+0.20			
船場地区	3.57	3.51	3.44	3.39	3.22	3.04	2.83	2.89	2.94	3.11	3.29	3.54	3.55	3.72	3.55	4.26			
	+0.10	-0.06	-0.07	-0.05	-0.17	-0.18	-0.21	+0.06	+0.05	+0.17	+0.18	+0.25	+0.01	+0.17	-0.17	+0.71			
心斎橋・難波地区	3.80	3.42	2.85	3.71	3.41	2.78	2.74	3.23	3.41	2.63	2.48	2.07	1.90	1.58	2.98	3.36			
	+0.66	-0.38	-0.57	+0.86	-0.30	-0.63	-0.04	+0.49	+0.18	-0.78	-0.15	-0.41	-0.17	-0.32	+1.40	+0.38			
新大阪地区	3.07	2.96	2.84	2.77	2.65	2.60	2.70	2.71	2.76	2.68	3.10	3.46	3.25	3.36	3.29	3.39			
	-0.13	-0.11	-0.12	-0.07	-0.12	-0.05	+0.10	+0.01	+0.05	-0.08	+0.42	+0.36	-0.21	+0.11	-0.07	+0.10			

### ● 平均賃料 (共益費含まず)

空室率 (%) (前月との差)	2019												2020						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7			
大阪ビジネス地区	11,551	11,565	11,597	11,623	11,657	11,670	11,760	11,774	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988			
	+41	+14	+32	+26	+34	+13	+90	+14	+20	+62	+51	+50	-10	+10	+69	-38			
梅田地区	15,135	15,163	15,186	15,255	15,275	15,297	15,474	15,497	15,628	15,690	15,732	15,780	15,715	15,722	15,883	15,923			
	+79	+28	+23	+69	+20	+22	+177	+23	+131	+62	+42	+48	-65	+7	+161	iru.			
南森町地区	9,331	9,331	9,331	9,341	9,396	9,396	9,453	9,480	9,489	9,508	9,489	9,508	9,508	9,508	9,508	9,508			
	+0	+0	+0	+10	+55	+0	+57	+27	+9	+19	-19	+19	+0	+0	+0	+0			
淀屋橋・本町地区	11,231	11,247	11,287	11,315	11,327	11,356	11,388	11,407	11,421	11,452	11,467	11,485	11,513	11,534	11,642	11,646			
	+31	+16	+40	+28	+12	+29	+32	+19	+14	+31	+15	+18	+28	+21	+108	+4			
船場地区	10,143	10,167	10,213	10,228	10,266	10,271	10,350	10,358	10,336	10,399	10,445	10,524	10,518	10,532	10,535	10,423			
	+50	+24	+46	+15	+38	+5	+79	+8	-22	+63	+46	+79	-6	+14	+3	-112			
心斎橋・難波地区	11,902	11,868	11,949	11,962	11,962	11,962	11,962	12,068	12,122	12,513	12,645	12,671	12,646	12,646	12,567	12,427			
	+27	-34	+81	+13	+0	+0	+0	+106	+54	+391	+132	+26	-25	+0	-79	-140			
新大阪地区	10,522	10,516	10,521	10,513	10,623	10,594	10,797	10,751	10,763	10,797	11,022	11,147	11,147	11,124	11,164	11,156			
	-1	-6	+5	-8	+110	-29	+203	-46	+12	+34	+225	+125	+0	-23	+40	-8			

出所：三鬼商事株式会社

## 大阪オフィスエリア 最新オフィスビル

### 大阪梅田ツインタワーズ・サウス

- 大阪梅田ツインタワーズ・サウスは、阪神百貨店（阪神梅田本店）が入居する「大阪神ビルディング」とオフィスビルの「新阪急ビル」を一体的に建て替えることで誕生する百貨店、オフィス、カンファレンスゾーンで構成される複合ビル。
- 地下3階地上38階建ての内、地下2階から地上9階に阪神百貨店が入り、11階から38階がオフィスゾーンとなる。オフィスゾーンは最新設備を備えた1フロアあたり貸室面積3,500㎡超の無柱空間となる。
- 11階には大小2つの多目的ホールから成る「梅田サウスホール」と貸会議室を、12階にはカフェやラウンジ、フィットネスなどの機能を備えたオフィスワーカー専用フロア「WELLCO」を設置し、ビル全体で新しいワークスタイルをサポートする。



#### 開発地区概要

名称	大阪梅田ツインタワーズ・サウス
事業主体	阪神電気鉄道株式会社・阪急電鉄株式会社
所在地	大阪市北区梅田1丁目1番地（地番表示）
最寄駅	阪急・阪神 大阪梅田駅 大阪メトロ 梅田駅、西梅田駅、東梅田駅 JR 大阪駅、北新地駅
敷地面積	約12,200㎡ ※重複利用区域含む
延床面積	約260,000㎡
建物規模	地下3階、地上38階 高さ約190m
開業	2022年春 全体竣工（予定）
用途	百貨店、オフィス、ホール 等

#### オフィス仕様

基準階面積	約3,500㎡
基準天井高	2,900mm
基準床荷重	500kg/㎡

出所：阪神電気鉄道株式会社・阪急電鉄株式会社  
阪急阪神不動産株式会社  
<https://www.hanshin.co.jp/twin-south/>

# Topics

## 変化する働き方とワークプレイス

働き方改革のほか、新型コロナウイルスの影響により、企業はもとより、オフィスワーカーの働き方、場所が多様化しています。

日々変わっていく情勢と、よりよい生産性、環境を含めたオフィスニーズおよび、最新のトレンドをまとめました。

### 新型コロナウイルスとテレワーク

- 新型コロナウイルスの感染拡大を背景に、テレワーク実施者の割合が4月以降大きく上昇した。
- テレワーク実施率は業種毎の差が大きい。「情報通信業」や「学術研究, 専門・技術サービス業」など、業務内容とテレワークとの親和性が高いとみられる業種では実施率が高く、かつ緊急事態宣言の解除後も上昇傾向にある。新型コロナウイルスによる社会経済活動への影響が長期化する場合、特にこれらの業界ではテレワークの活用が更に進展し、伴って自社利用のために賃借または保有する床を縮小させる動きが強まる可能性が考えられる。
- 他方、緊急事態宣言の解除後、段階的に在宅勤務から出社に切り替えた企業もみられた。こうした企業では今後、感染状況に応じて在宅勤務と出社のバランスを適宜見直していくなどの手法を採っていく可能性が考えられる。
- オフィス内では、「新しい生活様式」に代表されるように、感染防止の観点から他者との距離をあけるために一定程度の席間距離を確保するなどの取組みがみられるようになった。今後のオフィス移転やリニューアルではこの傾向が強まると予想され、オフィス床の押上げ要因につながる面があると考えられる。
- 新型コロナウイルス収束後もテレワークを希望する者の割合はおよそ7割に及び、4月時点の53.2%から大きく上昇した。テレワーク業務時の不安に関して、「相手の気持ちがわかりにくい」などのコミュニケーション面での不安は低下した。背景には、実施者の慣れのほか、業務内容に応じたICTツールの活用などを通じて不安の軽減が図られた可能性が考えられる。また、新型コロナウイルス感染拡大前の調査ではあるが、働く場所の選択肢が多いほどワーカーが感じる満足度や生産性向上の効果が高まるという分析があり、新型コロナウイルスを契機にテレワークを行う中で効果・満足度を高めたワーカーも一定数存在した可能性が考えられる。



## 新型コロナウイルスとサテライトオフィス

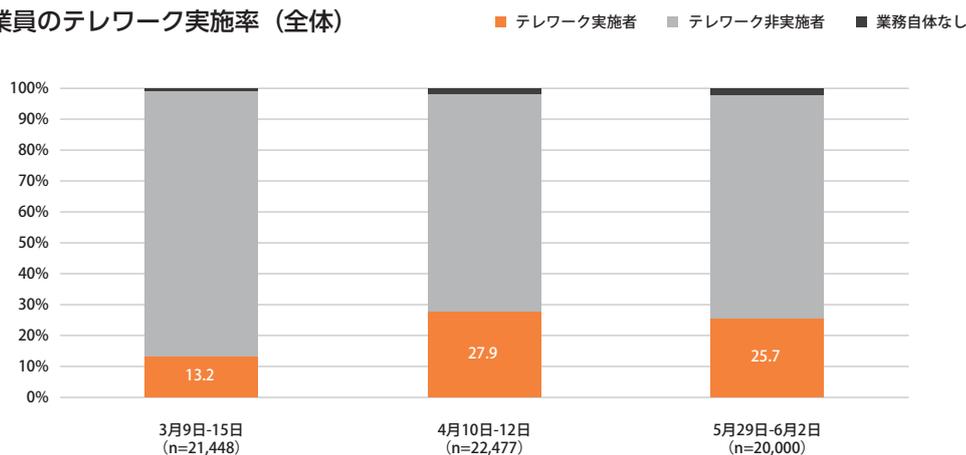
- 新型コロナウイルスの対策として実施した施策は、在宅勤務や時差出勤が高位であるが、サテライトオフィス等の利用もみられた。
- 感染対策としては在宅勤務が最多であったものの、自宅環境や家族の状況によっては自宅で働くことが難しい人もおり、その対策としてサテライトオフィスを導入した企業があると言われている。
- 働く場所の選択肢を多く持つことがワーカーの満足度や生産性向上につながり得るという示唆をふまえると、今後在宅勤務とともにサテライトオフィスを導入する企業が増加する可能性がある。



## テレワーク実施状況の推移

- 新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（第1回～第3回）によると、3月時点では13.2%であったテレワーク実施者の割合は、4月には27.9%に上昇した。緊急事態宣言解除後の5月末から6月初旬にはわずかに減少したものの、3月時点の2倍近くに及び25.7%となっている。
- 業種別に4月と5月のテレワーク実施率をみると、上昇幅の最高は「情報通信業」の10.5ptであるのに対して、最低は「生活関連サービス業, 娯楽業」の-8.4ptと、業種による差が大きい。「情報通信業」や「学術研究, 専門・技術サービス業」は4月時点でもテレワーク実施率が高く、かつ5月に大きく上昇している。業務内容とテレワークとの親和性の高さが主な背景とみられる。新型コロナウイルスの感染見通しの不透明感が強い中、こうした業種ではテレワークの活用が今後更に積極的に行われる可能性が考えられる。

### ●従業員のテレワーク実施率（全体）



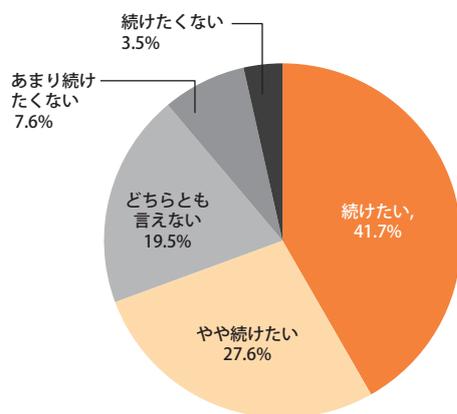
業種	従業員のテレワーク実施率		
	4月10-12日 (%)	5月29日-6月2日 (%)	4月⇒5・6月変化 (pt)
情報通信業	53.4	63.9	10.5
学術研究, 専門・技術サービス業	44.5	52.0	7.5
金融業, 保険業	35.1	38.6	3.5
教育, 学習支援業	23.9	26.4	2.5
建設業	23.3	23.7	0.4
不動産業, 物品賃貸業	33.5	33.1	-0.4
卸売業, 小売業	21.1	20.6	-0.5
医療, 介護, 福祉	5.1	4.3	-0.8
全体	27.9	25.7	-2.2
運輸業, 郵便業	12.1	9.7	-2.4
製造業	28.7	26.2	-2.5
電気・ガス・熱供給・水道業	30.8	28.3	-2.5
宿泊業, 飲食サービス業	14.5	11.8	-2.7
その他のサービス業	31.7	29.0	-2.7
生活関連サービス業, 娯楽業	24.4	16.0	-8.4

出所：株式会社パーソン総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」  
 ※調査会社モニターを用いたインターネット定量調査

## 今後のテレワーク希望率とテレワークにおける課題

- 新型コロナウイルス収束後もテレワークを希望する者（続けたい、やや続けたいと回答した者）の割合は5月時点で7割近くに及び、4月時点の53.2%から大きく上昇した。特に若年層・女性の割合が高い。
- 他方、テレワーク業務時の不安として、「相手の気持ちがわかりにくい」というコミュニケーション面や、「上司からの公平・公正な評価」というキャリア面に関する事項が上位となっている。また、4月と5月を比較すると、「相手の気持ちがわかりにくい」は低下しているのに対して、「上司からの公平・公正な評価」「成長できる仕事の割り振り」など、社内の評価・キャリアへの不安がやや高まっている傾向がある。
- コミュニケーション面に関しては実施者の慣れのほか、業務内容に応じたICTツールの活用などを通じて不安の軽減が図られた可能性が考えられる。キャリア面に関しては、テレワークを標準的な勤務体系に転換させることにした企業では人事制度の改革を併せて行っている事例がみられる。

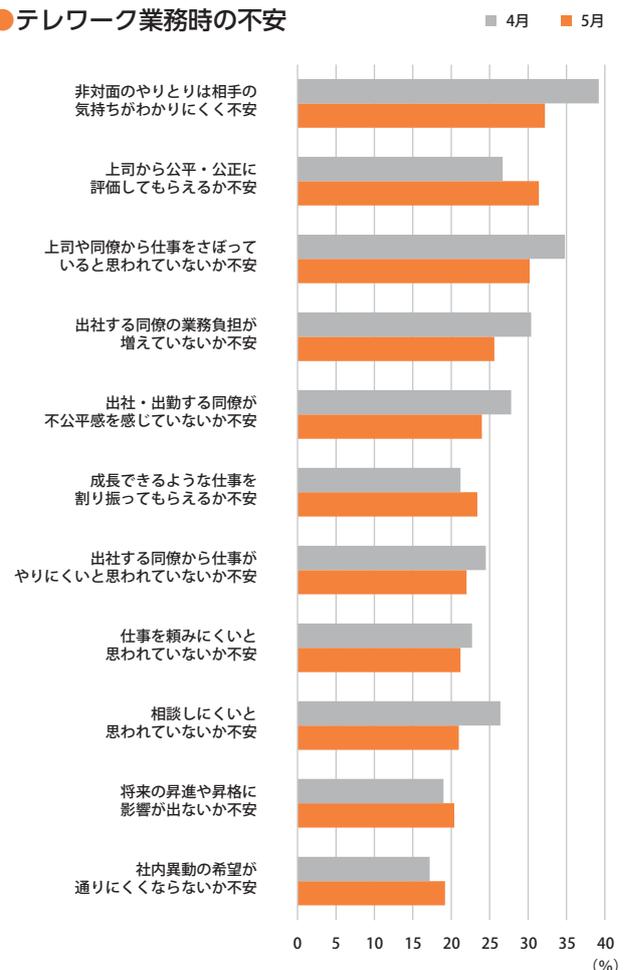
### ●新型コロナウイルス収束後のテレワーク希望率 (5月)



### ●性別／年代別のテレワーク希望率 (5月)

性別／年代		希望率 (%)
男性	20代	70.8
	30代	69.7
	40代	65.4
	50代	60.4
女性	20代	79.3
	30代	76.8
	40代	76.2
	50代	65.2

### ●テレワーク業務時の不安



出所：株式会社パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」

※調査会社モニターを用いたインターネット定量調査

## 多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性

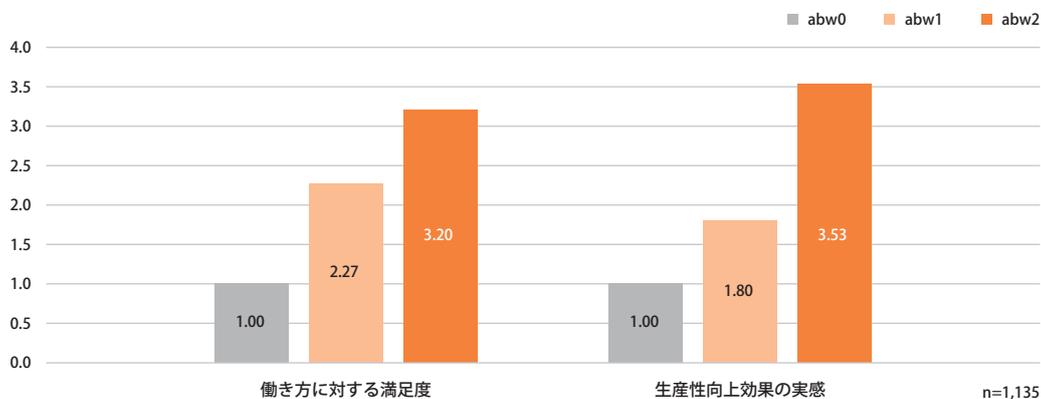
- ワーカーの働く場所に関して、「在宅勤務」「自宅以外のテレワーク拠点での勤務」「フレキシブルなレイアウト\*のあるオフィスでの勤務」という三つの要素それぞれの有無が、ワーカーの「働き方に対する満足度」と「生産性向上の効果実感」という2項目に対して与える影響度を分析した結果によると、利用できる施策が一つもないより一つ、一つよりも二つ以上あると、ワーカーが満足度や生産性向上の効果を感じる確率が高まる。
- このデータは新型コロナウイルス感染症が拡大する以前のものであるが、感染拡大防止の観点からテレワーク制度の恒常化やワークプレイスの分散化などを行う企業が出てきており、これらの取組みが結果としてワーカーの満足度や生産性向上の感じ方にプラスに寄与する可能性が考えられる。

(\*) フレキシブルなレイアウトとは、フリーアドレス席、グループアドレス席、オープンなミーティングスペース、リフレッシュスペース、ABW、食堂・カフェスペース等を指す。

### ● オフィスワーカー調査 abw1=三つの要素のうちいずれか一つ利用可能、abw2=二つ以上利用可能、abw0=いずれも利用できない

		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
説明変数	abw1	2.27 ***	1.80 ***
	abw2	3.20 ***	3.53 ***
	性別	1.11	0.69 *
	年齢	1.36 **	0.86
	個人年収	1.13	1.43 **
	勤務先の従業員規模	0.76 **	0.71 **

\*p<0.1; \*\*p<0.05; \*\*\*p<0.01 (\*の数が多いほど統計的に有意であることを示す)



出所：株式会社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」

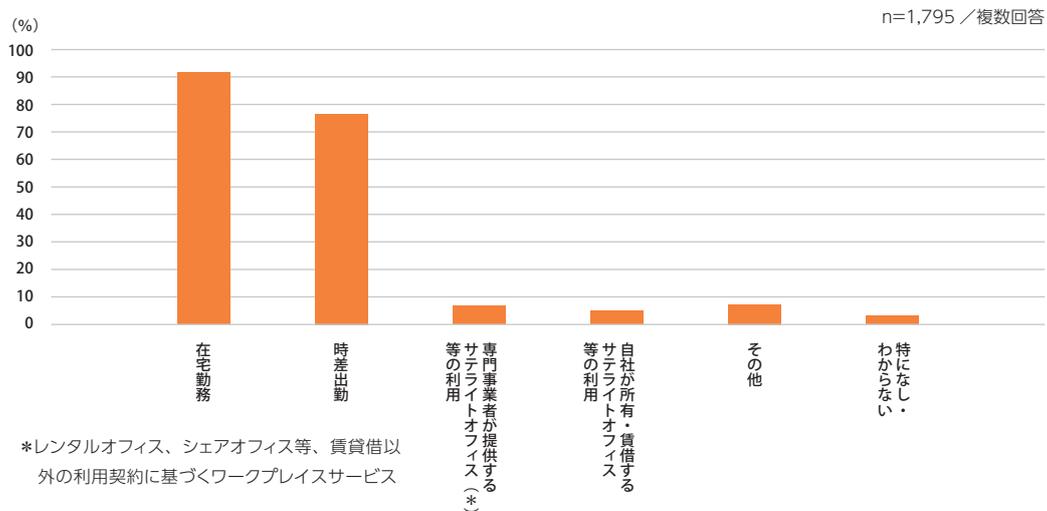
※2019年10月に首都圏（1都3県）を対象に実施したインターネット調査「首都圏オフィスワーカー調査2019」の結果に基づく分析



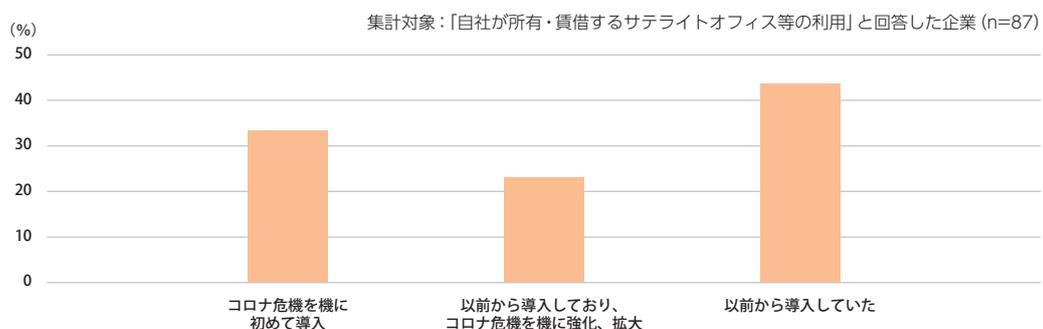
## 新型コロナウイルス対策としてのサテライトオフィスの利用

- 新型コロナウイルスの対策として実施した施策は、在宅勤務や時差出勤が高位であるが、サテライトオフィス等の利用もみられた。
- 自社サテライトオフィス導入のきっかけをみると、コロナ危機を機に初めて導入した企業は33%、以前から導入していたがコロナ危機を機に強化・拡大した企業は23%であった。
- 自宅環境や家族の状況によっては自宅で働くことが難しい人もおり、その対策としてサテライトオフィスを導入した企業があるようだとされている。
- 前ページの調査結果は働く場所の選択肢を多く持つことがワーカーの満足度や生産性向上につながることを示唆しており、今後在宅勤務とともにサテライトオフィスを導入する企業が増加する可能性がある。

### ●新型コロナウイルス対策として実施した施策



### ●自社サテライトオフィス導入のきっかけ



出所：株式会社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」  
※6月4日～16日に全国の企業を対象に実施したアンケート調査

オフィス事例 1

J-オイルミルズ本社オフィス

出所：株式会社J-オイルミルズ プレス資料

「新しい働きかた」を目指し、ABWのコンセプトを取り入れて本社オフィスをリニューアル（2020年5月公表）

目的

従業員の多様な働き方の推進や、時間や場所に縛られない効率的な業務遂行を実現するとともに、アフターコロナ・ウィズコロナを見据え、従業員の健康と安心・安全を守った上、「新しい働きかた」を目指す。

特徴

- 「働き方改革」の重点目標を「イノベーション創出」「生産性の向上」「フレキシブルな働き方」の3点とし、従業員の「自律と協働」をコンセプトに、これまでIT・モバイル環境整備、テレワーク（在宅やサテライトオフィスでの勤務制度導入、WEB会議化等を促進してきたところ、2020年はオフィスや座席に縛られる業務が特に多かった本社管理部門を対象に、「固定電話から携帯電話への切り替え」や「ペーパーレス化の推進」といった仕組みの整備と同時並行で、ABWのコンセプトを取り入れたオフィスリニューアルを実施。
- オフィスリニューアルの主な特徴。
  - ・フロア全体をフリーアドレス化。執務席数を減らす一方、総席数は1.2倍に増加。
  - ・「集中」、「交流」、「会議」、「1on1」、「リフレッシュ」等のスペースを設定。
  - ・執務席は、導線から社員間交流が発生するように約半分を格子状に配置。



本社管理部門オフィス



部門を超えたコミュニケーション促進を目指し、「リンケージラウンジ」を設置



業務に集中したいときの「集中ブース」

オフィス事例 2

Indeed Japan 六本木オフィス

出所：Indeed Japan 株式会社 プレス資料

港区六本木の泉ガーデンタワー内に新しく「六本木オフィス」を開設（2020年2月実施）

目的

日本における更なる事業拡大を推進するために六本木オフィスを開設。六本木オフィスでは、社員の“幸せになれる仕事”を実現するために働きやすさを追求し、かつ革新的な企業文化を反映。

特徴

- Indeedのグローバルオフィススタンダードに則ったものとして、以下のエリアを設置。
  - ・タウンホール：大画面のスクリーンを併設した大型スペースで、世界中のオフィスと中継が可能
  - ・キッチン・パントリー：無料の朝食や昼食の提供の他、スナックやドリンクが常設
  - ・ウェルネスルーム：ちょっとした休憩や瞑想、祈り等のために利用
  - ・ゲームルーム：業務の息抜きやリラクソスのためにゲームが可能
  - ・オープンエリア：業務用デスクの他に、豊富なオープンエリアを設け、社員同士の自由な交流を促進



タウンホール



オープンエリア



キッチン・パントリー

創業40年目を迎え、国際的ビジネス地区として再開発が進められている虎ノ門エリアの東京ワールドゲート「神谷町トラストタワー」へ本社を拡張移転（2020年6月実施）

### 目的

本社移転拡張を機に、「働き方の新しいスタイルの推進」をすることで、社員がいいきと活躍できる環境をつくり、自らの仕事にやりがいを見出し、HISグループの事業を通じて地域・社会に貢献し、より一層顧客に満足いただけるサービスの提供を目指す。

### 特徴

- これまで社員は部署ごとに固定席で業務を行ってきたが、日々の業務のシーンに合わせて最適な空間を選択し、個人・チームが部署を超えてコミュニケーションを図り課題に取り組めるよう、固定電話、有線LANを廃止し、完全無線LANとフリーアドレスを導入してワーキングスペースを拡張・多様化。
- 仕事内容に合わせて働く場所を自由に選択し、ソロワーク・グループワークに応じ集中しやすい環境をつくることで、効率性を高めるとともに、新しい生活様式として求められている過密を避けたほどよい距離感を確保。
- どれ一つとして同じものがない世界5大陸原産の植物約80種類をオフィス内に配置し、多様性の表現をするとともに、緑視率を上げて自然との調和を強化。



総合受付エリアでは大型LEDビジョンで様々な情報を発信。自動受付システムで受付と会議室の管理をシームレスに。



4階と5階2フロアの執務エリアはフリーアドレス化。ランダムなカラー・タイプの椅子で多様性を表現。



多目的ラウンジは社員用カフェを併設し、休憩や社外とのワークショップ、セミナーなどの利用を想定。



## ニューノーマルにおける 働き方を考えてみた

働き方改革に加えて、「新しい生活様式」が提唱されて数ヶ月が経った。オフィスワーカーの働き方は変化のまただ中にある。第一は働く場所である。オフィス&自宅&サードプレイスなど、働く場所の柔軟性が上がった。第二に作業の方法である。場所が柔軟になった結果として、洗濯をしながらのセミナー受講、移動しながらの日程調整など「ながら仕事」の余地が増えた。また第三にコミュニケーションの形態である。これまでの会議や打ち合わせなど対面かつ1対1を主体とするものから、グループチャットやオンラインセミナーなど、オンラインかつ1対多の場面が増え、拡大した。

今回は、そんな多様化したワーキング環境をあなたの身近な人物に投影して、ニューノーマルにおける働き方を考えたい。

※本稿で登場人物達が活用するツールの全てが現実に商品化しているわけではない。一部海外の事例も参考にしている。実際のサービス内容については各社の事例紹介文を参照されたい。



### ヤマダ部長（管理職）

▲作業するためのオフィスからコミュニケーションを行うためのオフィスという考え方を実感し始めている。

△ツールを使いこなす自信が付き始めたことにより、これまでの部下への甘えも反省し始めている。



### サトウ研究員（研究・開発）

▲使用機材と業務の秘匿性の関係で基本的には以前と同様の働き方をしながらも、センサーを活用してリスクを管理したりパフォーマンスを向上させる働き方を実践し始めている。

△今後、セキュリティの保持が課題になりそう。



### コイヌマ次長（営業）

▲営業職であり、以前からオフィスを不在にしがちであったが、それに拍車がかかった。しかし、まだまだITを活用した営業スタイルは手探りの状態。ITの普及によりこれまで以上の営業力の差が生じることが心配されるため、積極的かつ強迫的に使っている。

△前の働き方の方が精神的には楽だった。

## ヤマダ部長の一日



**6:30** 長年、朝6時半には自宅を出発していたので目が冴えて仕方がないが、先週次長に釘を刺されたので、早朝にメールしないように下書きで我慢する。

**9:00** 自宅から新サービスのウェビナーに登壇する。申し込みが増えており、飛び込み営業よりも効率的に集客できているらしい。ウェビナーに慣れてきて便利だと思えるようになった。事前に人数を想定し、見合った規模の会場をおさえる必要もなくなった。数百人～数千人規模のウェビナーもすぐにできる。客足の善し悪しが来場者のモチベーションに影響することもない。三方良しとはこのことだ。先週は会社で次長に助けもらったが、今日は一人だ。リハーサルしたが、落ち着かない。(1A)



**10:30** なんとかあった。休憩なしで次は社内会議か。管理部よりオフィス可視化アプリを集約した各拠点の利用率が報告された。20%以下の会議室が2箇所あった。契約終了を決定。(1B)

**12:00** 午後に向けて出社。

**13:00** フロアに着いたらスマホが鳴った。「サトウさんが待っています」の表示。サトウさんの居場所は…22階のソロワークスペースか。声をかけ、担当案件の話を聞く。電子決裁にはようやく慣れたが少し味気なくなり、事前に案件や経緯の説明を聞くようにしている。柔らかい状態で説明を受けるのも、色々分かっている。次長へのうまい説明の仕方を共有した。“共同戦線ですね!”と言われた。意外と古い言葉を知っているものだ。(1C・1D)

**14:00** 遅い昼食を摂りに、地下のレストラン街へ。昔は社食をやっていたが、区画割りして飲食店に貸し出し、テイクアウト商品を食べられるコミュニティスペースも併設した。最新フードコートの要領で自動精算が完了する。今日は野菜を多めにしておこう。顔なじみだったパートのおばちゃんが残れたのか。配膳や消毒で忙しそうだ。(1E)

**16:20** 40分後に新宿で緊急ミーティングとの知らせ。間に合うか…次長からMaaSアプリのリンクが飛んできた。シェアサイクル→電車が最速なのか。「これで予約する」のボタンを1クリックして、シェアサイクルの予約番号と決済が完了。サイクルポートでスマホをかざしてGO。颯爽とまたがったところで、自転車に乗るのは久しぶりだと気づき、慎重にこぎ出す。

**18:00** 新宿WeWorkで打ち合わせの後、直帰。勤怠アプリは使いこなしている自信がある。しかし、ふるさと愛のためにスマホのアイコンを全部くまモンにしたら、見にくくなった。本当は戻し方が分からないので我慢しているが、部下にはとても好評だ。

19:00 頼まれた買い物のため、近くのスーパーに寄る。玄関脇の混雑度サインが青なので入店。クレジットカードを差し込んだカートのままレジゲートを通過するだけで精算が終了。しまったレジ袋…まあいい、シールだけ貼ってもらって、ポン酢は鞆に入れて、手羽元は持って帰ろう。家の玄関も自動で開いてくれないかな。妻が開けてくれたのはいつだっけ。



### 1A 【ウェビナー】

今やウェビナー（web+セミナーの造語）への心理的障壁が革命的に下がったことから、各社はこぞってウェビナーで新サービスを紹介している。一昔前、営業力は突き詰めれば体力であり脚力だった。今や手に配信用カメラさえあれば誰でも配信できる。40分100人までの規模なら、無料かつ安定性の面では圧倒的シェアを誇るZoom、パネリストが1,000人までならCisco Webex Events（ストリーム配信なら4万人同時接続可能）、アンケート機能が必要ならV-CUBEセミナー、そのほか、従量課金制のサービスなどもある。頻度、受講者数、機能、取得したい情報に応じてツールを選ぶのがよい。

▶ <https://zoom.us/> ▶ <https://www.webex.com/ja/webinar.html>  
▶ <https://jp.vcube.com/service/seminar>



### 1B 【オフィススペース可視化【仮称】OfaaS アプリ】

ITを活用した新しいオフィスの形を整備し提案するオファーズが社内用に開発しているアプリがこちら。左側のユーザー画面からは当日の勤務地、業務内容の登録などができる。今後、フリーアドレス席の予約機能等も実装を検討中。また右側の管理者画面では、各スペースの混雑率を可視化でき、スペース活用や効率化のPDCAを回すことができる。

▶ <https://ofaas.jp/showroom>



### 1C 【Beacapp HERE】

ビーコンとスマートフォンを使って、マップ上で所在地を確認できるクラウドサービス。各利用者は、スマホとアプリで誰がどこにいるのかを簡単に確認したり、空いている場所の検索が可能。管理者は、センサーとビーコンから得られたログを、施設や設備の利用率や在席率の傾向分析に活用できる。

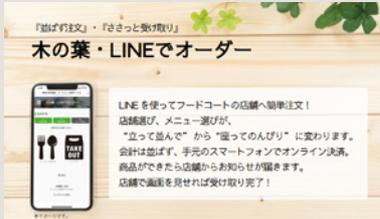
▶ <https://jp.beacapp-here.com/>



### 1D 【クラウドサイン】

契約締結から契約書管理まで可能なクラウド型の電子契約サービス。交渉済の契約書をアップロードし、相手方が承認するだけで契約締結が可能。紙の契約書を使用しないため印紙代や郵送などのコスト、契約までの時間を削減できる。

▶ <https://www.cloudsign.jp/>



### 1E 【木の葉モール橋本専用ツール】

エフ・ジェイエンターテインメントワークスらが運営する「木の葉モール橋本」フードコート専用のLINE公式アカウント。席からオーダーしてLINEpayで決済、あとは受け取りに行くだけ。特に小さな子供連れの場合、席取り、立ち上がってオーダー、サインが鳴ったら受け取りと、3度も歩かなくてはならないが、このアプリがあればまず着席して、落ち着いて食事を選ぶことができそうだ。店側も、オーダー要員が不要になる、調理に専念できるなどと好評の様子。

▶ <https://konohamall.com/foodcourtapp/>



## サトウ研究員の一曰

**10:00** 出社しようとしたらスマホにポップアップ。エレベーター混雑予測でアラート。時差通勤したのになんで？急いでWeWorkアプリで予約して、近くのWeWorkに“出社”。(2A)

**11:30** お昼は友人と隣の公園でUber Eats。ソーシャルディスタンスには気をつけたのに、IDカードをうっかりまとめて置いてしまい“濃厚接触者”認定。…やっちゃった…



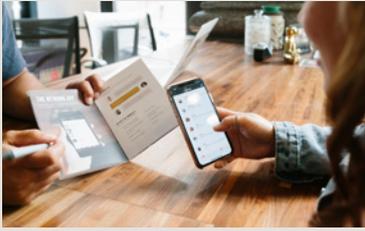
**12:45** フロアに戻り、ソロワークスペースで作業。眠くない…眠くない…あれ、本当に眠くならない。温度かな？(2B)

**13:00** スマホが「ヤマダさんが帰ってきました」と教えてくれた。部長は今どこに…と画面をチェックしているうちに、部長の方が立ち寄ってくれ、試作品の説明をする。朝のうちに発信しておいてよかった。最近部長に相談しやすくなった。フリーアドレスになったし、ツールもできたし、上の人達との距離感が柔らかくなった気がする。(=1C)

**15:00** そういえば今日はお娘のお迎えの日だった！作業を一旦切り上げ、電車の中で、申請しておいたセミナーを聞きながら、幼稚園最寄りのレストランに。お迎えぎりぎりまで作業ができる。(2C)

**17:00** いつも駆け寄ってくる娘が、年少さんに靴を履かせている。そうか、人助けて、自分が一番誇らしい気持ちになるんだ。娘の手をひいてスーパーへ。商品選びと決済は電車の中で済ませておいたので、受け取るだけ。娘は少し不満そうだが、その分早く帰って、一緒に遊ぼうと約束する。スーパーに家族連れで堂々と来られる日常が早く戻ってきて欲しい。いろんな商品を見る、働く人を見る、まわりの人に気をつけることも良い体験だと思うから。(2D)





### 2A 【WeWork アプリ】

WeWork利用者のための専用アプリ。外部からいつでも空いている席を予約できるだけでなく、イベント情報やSNS機能を通して、世界中のコミュニティとのつながりを深め、ネットワークの構築や生産性の向上を促進する。

▶ <https://weworkjpn.com/>

©WeWork



### 2B 【point0】

快適な温度・湿度・光量が人それぞれだとしても、せめて最大公約数を安定供給してもらえたら—そんな悩みに取り組む試みがある。左の写真は、複数の大企業共同で運営し、「未来のオフィス空間」づくりを目指し実証実験を行っている会員型コワーキングスペース。参画各社が保有する最新の技術やデータ、ノウハウを融合し、AIやIoTを駆使して創り出した空間コンテンツを利用者に体感してもらうことで、健康で快適に働けるオフィス空間づくりに向けた実証を行う。この知見を活かせば、快適温度の違いから勃発する“エアコン戦争”が死語になる日も近い？

▶ <http://www.point0.work/>



### 2C 【ワークスルー】

レストランやカフェを、作業や打ち合わせのためのドロップイン・ワークスペースとして提供するサービス。飲食品の注文は不要で、一人用のカウンター席であれば15分で50円という低料金設定（予約は最短30分から）。15分前まではキャンセル無料と、柔軟に活用可能。いつもと違う雰囲気でイメージネーションを膨らませたいときなどに使いたい。

▶ <https://work-thru.com/>



### 2D 【プレオーダーアプリ（ネットスーパー、PayPayピックアップなど）】

スーパー、飲食店、弁当店などを対象としたプレオーダーアプリには、テイクアウト型・飲食型などがある。従来、“ちょっと便利なツール”程度の認知だったものが、三密回避や、現金の受け渡し回避など、差し迫ったニーズへと変化した。サトウ研究員が利用したのはスーパーの事前オーダーサービスだが、ここでは次頁コイヌマ次長が使ったかもしれない、PayPayピックアップを紹介する。現在地等から5km以内の「近くのお店」から店舗を選び、アプリで事前に注文してお店ですぐに受け取りが可能とのこと。いずれにしても、ニューノーマルで大きく注目されるツールになりそうだ。

▶ <https://paypay.ne.jp/store/pickup/>

## コイヌマ次長の一日



**10:00** 朝は久しぶりの対面会議。コロナで飛び込み営業が本当にやりにくくなった中、ようやく一件、会う約束を取り付けた。先週始めた新しいソリューションの、ウェビナーからの問い合わせ。

**10:15** 先方のビルに着いた。QRコードでエントランスを通過。前方のエレベータで自分の番号を探す…「A10様」、よし、一番奥のエレベータだな。ボタンを押さずに上がっていく。色々スムーズだと、ひっかかった時にカッコ悪いなあ…なんとなく緊張するのは自分だけだろうか。(3A)



©WeWork WeWork ギンザシックス

**10:25** 受付に着くとパネルが光った。顔写真が並んでいるが、相手の顔が分からない。QRコードをかざしたらすぐに来てくれた。よかった。(3A)

**10:30** 会議テーマは「不動産コンサル×IT活用で、総務部をもっと戦略的にする共同提案」らしい。(3B) 営業のつもりで来たが、新規業務開拓の話とは。ワクワクしてきた。しかしこの会社のようにIT化が進んでいるところと、ウチみたいな不動産コンサルと一緒にできることは何だろうか。リモートのメンバーも交えてwebボードでブレストする。(3C)

**11:45** 思いのほか、初回からかなり盛り上がった。久しぶりの対面会議はお互い様だったようだ。対面会議というだけでなんとなく明るく前向きな気持ちになる。飲み会がないのが残念だが、もうしばらくの辛抱だ。

**12:00** プレオーダーアプリで弁当の注文を済ませておく。これで資料作成の時間を捻出。近くのWeWorkに移動。(=2D)

**16:00** 午後2件打ち合わせをこなした。さて、朝一番の共同提案について、実働メンバーと早速フリーディスカッションをしたい。さっきのwebボードがウチにもあればなあ。今日のところは、対面で会議しよう。さて、メンバー7人が、今いる場所から移動して、1時間、対面で時間を作れる場所をMaaSアプリで検索…17時の、新宿WeWorkだ。部長も来ると言っている。部長にはアプリのリンクを送った。自分は…タクシーをおすすめされている。先週部長にタクシー代で釘を刺されたなあ。車内で資料も作れるし、まあ、自動決済だし、たまたま近くに1台いるし…。(3D)

**17:15** 席上で部長から、サトウさんが良いシステムを作っているらしいと聞く。恐るべしZ世代。とにかく今回はサトウさんと一緒に行くことにしよう。この仕組みを納品するときは、IDとパスワードを書いた紙一枚になるんだな。これもニューノーマルか。メ切間際に原稿を持って印刷所に駆け込んだのはいつのことだっけ。

## WorkstyleOS

### 3A 【ACALL 「WorkstyleOS」】

オフィスにおける IT ツールの連携と活用を提案するWorkstyleOS。受付メニューの機能設定からデザインまで自由にカスタマイズできる「ACALL RECEPTION」や、会議室予約がクラウドカレンダーにリアルタイムで同期される「ACALL MEETING」などのアプリがある。同社はニューノーマル以前より、非接触で利用できる入館ゲート、エレベーター（遠隔制御も可）、空調との連携を進めており、テレワーク時の無人受付、「今」使える会議室一覧や、顔認証による入退館管理などによって強みを発揮しそうだ。

- ▶ <https://www.acall.jp/scenes/reception/>
- ▶ <https://www.acall.jp/scenes/meeting/>



### 3B 【企業のチカラ向上のために総務部ができること】

総務部がオフィスというハコとヒトの管理をしていればよかったのは昔の話。今やビジネスサイクルの高速化に加え、ニューノーマルに関する方針変更への対応など、柔軟性や機動力を要求されるのは総務部だろう。この動きを後押しする仕組みを各社がこぞ提案している。左の事例はソフトバンクHPより。オフィス勤務、店舗勤務、在宅勤務、サテライトオフィス勤務など、それぞれの環境で、環境整備に必要な論点を整理しながら、支援策を提案している。

- ▶ [https://www.softbank.jp/biz/solution/bcp\\_support/environment/](https://www.softbank.jp/biz/solution/bcp_support/environment/)



### 3C 【miro】

オンライン上でコミュニケーションするためのホワイトボードツール。参加者が画面上の“付箋”にアイデアを書いて貼ったり、議論しながら並べ替えたりできる。複数人でホワイトボード上を操作することが可能で、チームで画面を共有しながら活発なミーティングが期待される。

- ▶ <https://miro.com/online-whiteboard/>



### 3D 【タクシー配車ツール】

働き方の柔軟性に移動の快適性向上は欠かせない。タクシー、自転車、電車、バス…シームレスな移動を案内し、決済は自動、最短/最安で目的地にストレスなく辿り着ける「MaaS (Mobile as a Service)」アプリが交通革命の姿だとしたら、今の日本はさしずめ革命前夜。ここでは世界最大級の交通プラットフォームDiDiによる、日本国内向けのタクシー配車アプリを紹介する。首都圏、北海道、静岡、大阪、京都、広島、福岡、沖縄など多くのエリアで利用が可能。アプリで目的地を入力するだけで素早くタクシーを呼ぶことができる。また2020年7月実績によると、DiDiのタクシーが迎えに来るまでの平均時間は5分とのこと。急いでいるときも安心。

- ▶ <https://didimobility.co.jp/>

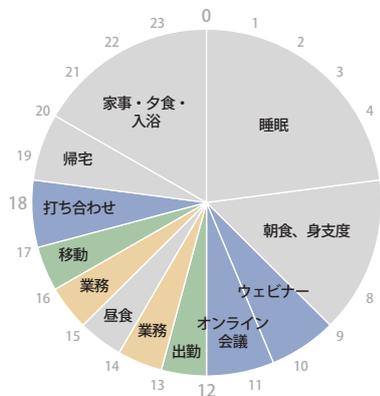


### 【星新一「番号をどうぞ」 理論社】

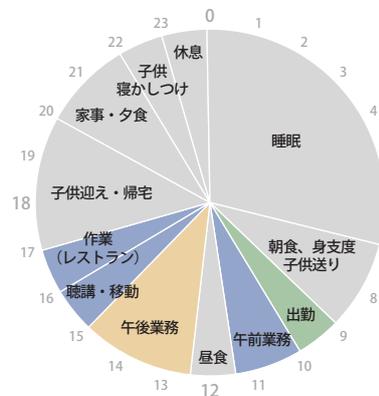
ショートショートの名手が紡ぐ“予言”の書。舞台は、個人に番号が割り当てられ、生活すべてのサービスがその番号を基に受けられる時代。ある日、湖に落ちたエス氏が番号カードを紛失し、一切のサービスを受けられずに「番号がなければ人間ではないのか」と問う未来を描いたストーリー。事実、様々なサービスはスマートフォンを通して行われるようになった。友人との連絡や支払い、webサイトの閲覧履歴、SNSでのつぶやきからその人の行動は可視化され、広告が最適化され、より個人個人に行き届いたサービスが施される。今や、スマホはあなたよりもあなたである。そんな今、もしスマホをなくしたら…?

## それぞれ一日のスケジュール

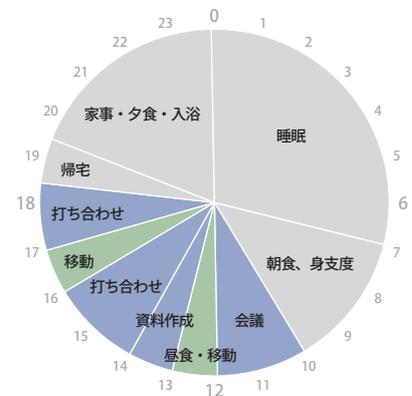
■ オフィス滞在 ■ 移動 ■ オンライン業務、シェアオフィス、外回り



ヤマダ部長（管理職）



サトウ研究員（研究・開発）



コイヌマ次長（営業）

## まとめ

3人の行動を振り返る。

冒頭で示した3つの変化に戸惑いつつも、なんとか適応しようと奮闘しているのが垣間見えただろうか。部長は会社の営業力強化のために自らカメラの前に立つ。サトウ研究員は時短で働きつつも試作品を部長に提案し、移動の時間に自らへの投資に余念がない。コイヌマ次長は打ち合わせに次ぐ打ち合わせと、その合間を縫って臨機応変にチーム会議を招集し、連携を高める。出社も帰社もしていない。3人に共通しているのは、ニューノーマル施策として柔軟性が上がった結果、会社に対して自分が担う、または担うべき役割に向き合っているということ。そして、働き方は、その結果として定まっていくことである。



また、3人は生活を快適にするため、アプリやシステムとも日々向き合っている。ワークスペース・会議室マッチング・設備連動・勤怠と移動・それら活動の結果生じる決済の代行…。これらは私達に等しく起きている現実と言える。

本誌第1回で私達がオフィスの再定義について考えた際、オフィスはただの箱ではなく、なんらかの機能を果たす場になるのではないかと想像した。求められる機能が多様になればなるほど、ユーザーであるワーカーに求められる情報処理能力も高くなる。ユーザーがツールに振り回されることなく、オフィスが快適性を維持していくためには、オフィスという箱とサービスを一体化させた提供が必要である。そのサービスの中心地にオフィスという空間が位置づけられたとき、「サービスを体感する場」としてのオフィスが残っていくのかもしれない。



## 会社概要

社名(商号)	株式会社オファーズ
設立年月日	2018年(平成30年)1月15日
本社所在地	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビルディング12階
代表電話番号	03-5962-9355
代表者	代表取締役 大島 吾希洋
資本金	3.5億円
株主	ソフトバンク株式会社 100%
免許番号	宅地建物取引業/東京都知事(1)第101729号 一級建築士事務所/東京都知事登録第63572号
所属団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 一般社団法人 東京都建築士事務所協会

## お問い合わせ

### 株式会社 オファーズ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号  
丸の内北口ビルディング12階

[TEL] **03-5962-9355** [URL] <https://ofaas.jp/>