

# テクノロジーがもたらす不動産業界の変革

テクノロジーの進化は、不動産市場にも変化をもたらしつつある。CBREでは、テクノロジーが現在のオフィス環境＝ワークプレイスや働き方に今後どのような影響を及ぼす可能性があるか、日本を含むアジア太平洋地域（APAC）の、テナントとビルオーナー93社に対してインタビュー調査を実施した。本稿はそのレポート（日本語版）から一部を抜粋したものである。



日本語版制作・監修

CBRE リサーチ アソシエイトディレクター 貝畑 奈央子

## Chapter 1



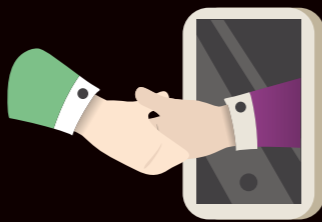
今後は「立地がすべて」とは限らない?

## Chapter 2



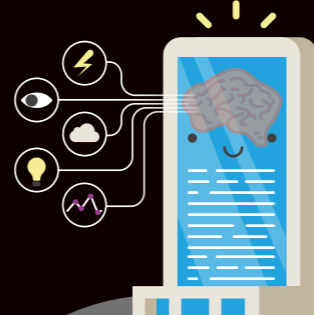
モビリティがもたらすオフィス需要の変化

## Chapter 3



テクノロジーの活用で「人」が中心のワークプレイスへ

## Chapter 4



ビルそのものにも新たな潮流

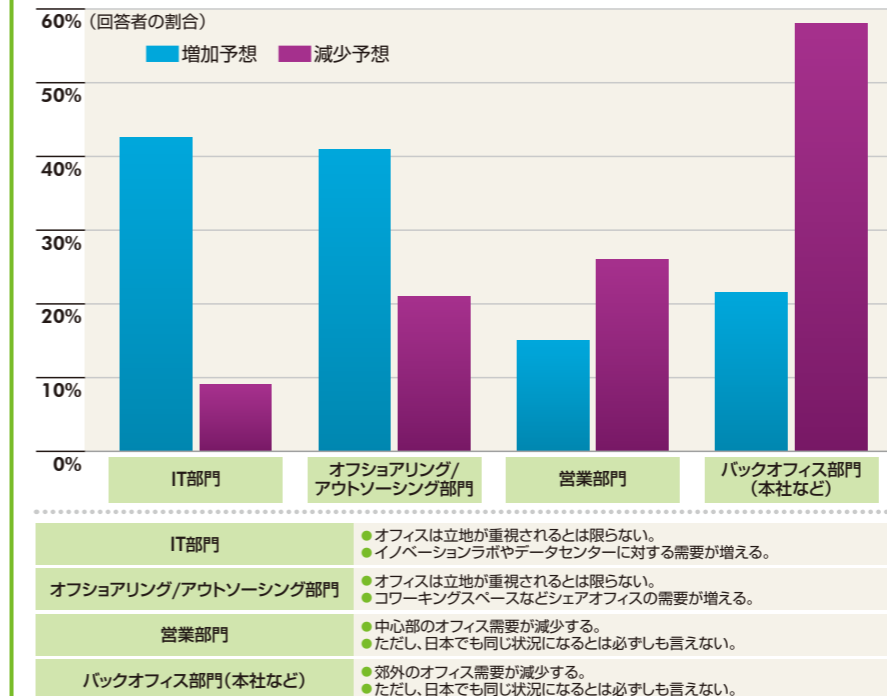
### 調査概要

**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、そして企業はそれとどう向き合っていくべきかを理解するため、さまざまな業界の主要企業にインタビュー調査を実施。  
**調査期間** 2017年6～8月  
**調査企業数** 93社（アジア太平洋地域の企業／テナント69%、ビルオーナー31%）  
**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

## Chapter 1

# 今後は「立地がすべて」とは限らない?

### 今後3年間の従業員数の見通し



### 変わる会社組織のあり方

テクノロジーの進化が多くの職種に影響を及ぼすことは間違いない。今後どのような職種が増える(減る)と考えているかの調査では、増加の回答率が最も高かったのはIT部門、次いでオフショアリング/アウトソーシング部門であった。

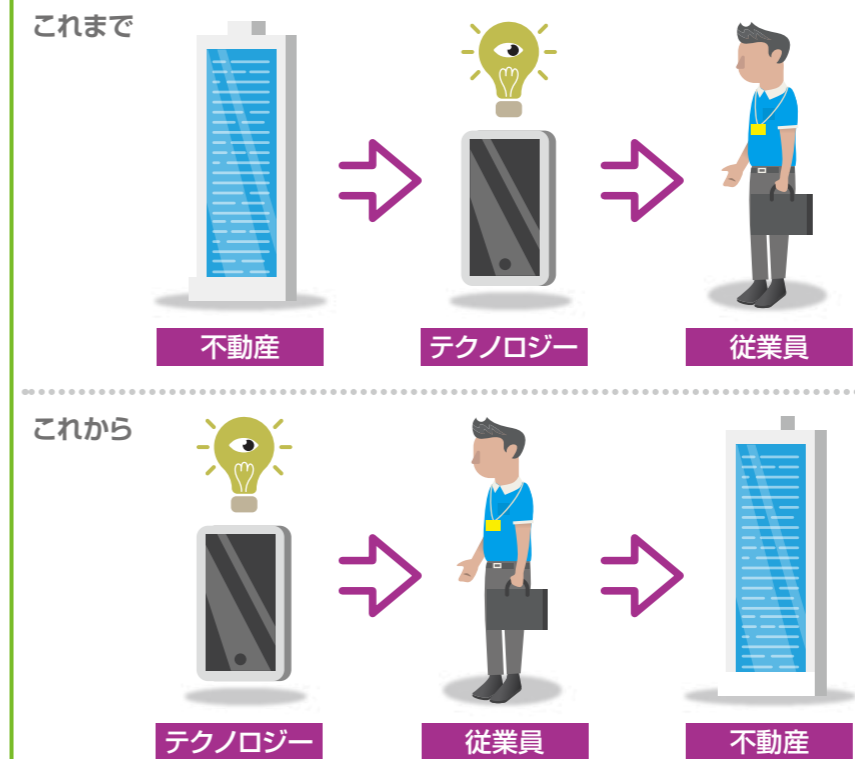
ITと言っても、企業はビジネスの成長に貢献するITプロフェッショナルの確保に注力しており、サポート的な業務はアウトソーシングやクラウドへ移行する動きも出てきた。グローバル企業には、IT分野で優秀な人材を確保するため、コワーキングスペースやインキュベーションセンターを活用し始めた例もみられる。

アウトソーシング/オフショアリング部門についても、テクノロジーを企業のビジネスの成長に活かすため、外部の優秀な人材とパートナーシップを組むことが手段の一つとして捉えられている。

### 企業の不動産戦略が変わる

これまでは、まずオフィスを構える場所が選ばれ、事業ニーズに即して内装工事が行われ、最後に従業員が必要とするテクノロジーを導入する、というのが基本的な流れであった。しかし、テクノロジーの進化によって、働き方、人員構成が変わっていくことに伴い、従来の流れは大きく変わろうとしている。まずはどのようなテクノロジーがあり、それがビジネスの成長にどう貢献するのかを明らかにした上で、次にそれらを使いこなす人材の採用や育成が検討される。オフィスは、そのような人材の確保・育成、多様な働き方をサポートするという観点から選ばれることになるだろう。

### テナントがワークプレイスを考える際に検討する項目(優先順位)

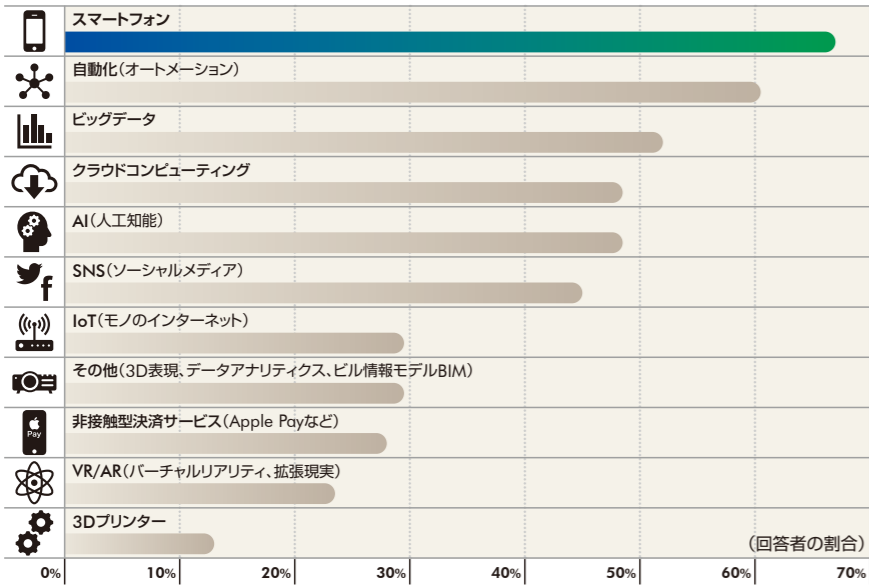


出所：Always On – Real Estate Response for a Rapidly Changing World, CBRE EMEA Research

## Chapter 2

## モビリティがもたらすオフィス需要の変化

## ビジネスに影響を及ぼしているテクノロジーは？



## ビジネスを変えるスマートフォン

テクノロジーの進化というと、AIやVR、3Dプリンターなどが例として挙げられるが、本調査結果のみ限り、ビジネスに最も影響を及ぼしているテクノロジーはスマートフォンである。これはAPAC全体でも、日本においても同じ調査結果であった。600万種類にもなるアプリの存在こそが、スマートフォンの有用性を高めていると考えられる。

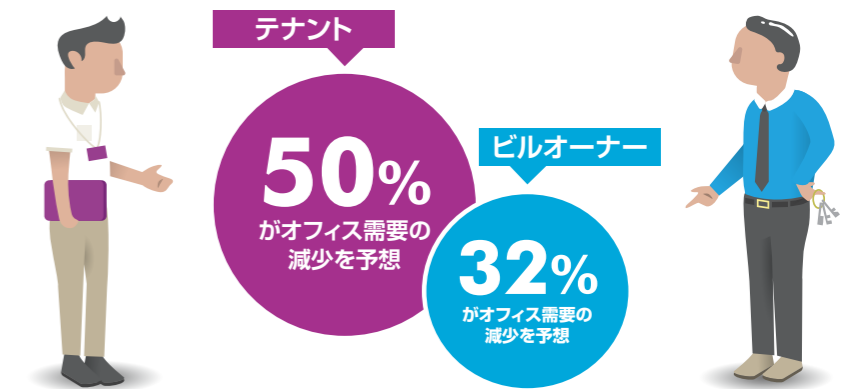
しかし、不動産業界について言えば、アプリの導入はまだ黎明期である。会議室の予約や食事の注文、空調の調整など、複数のオーナーやテナントで使われているアプリはまだ極めて少ない。

## モバイルな働き方が可能に

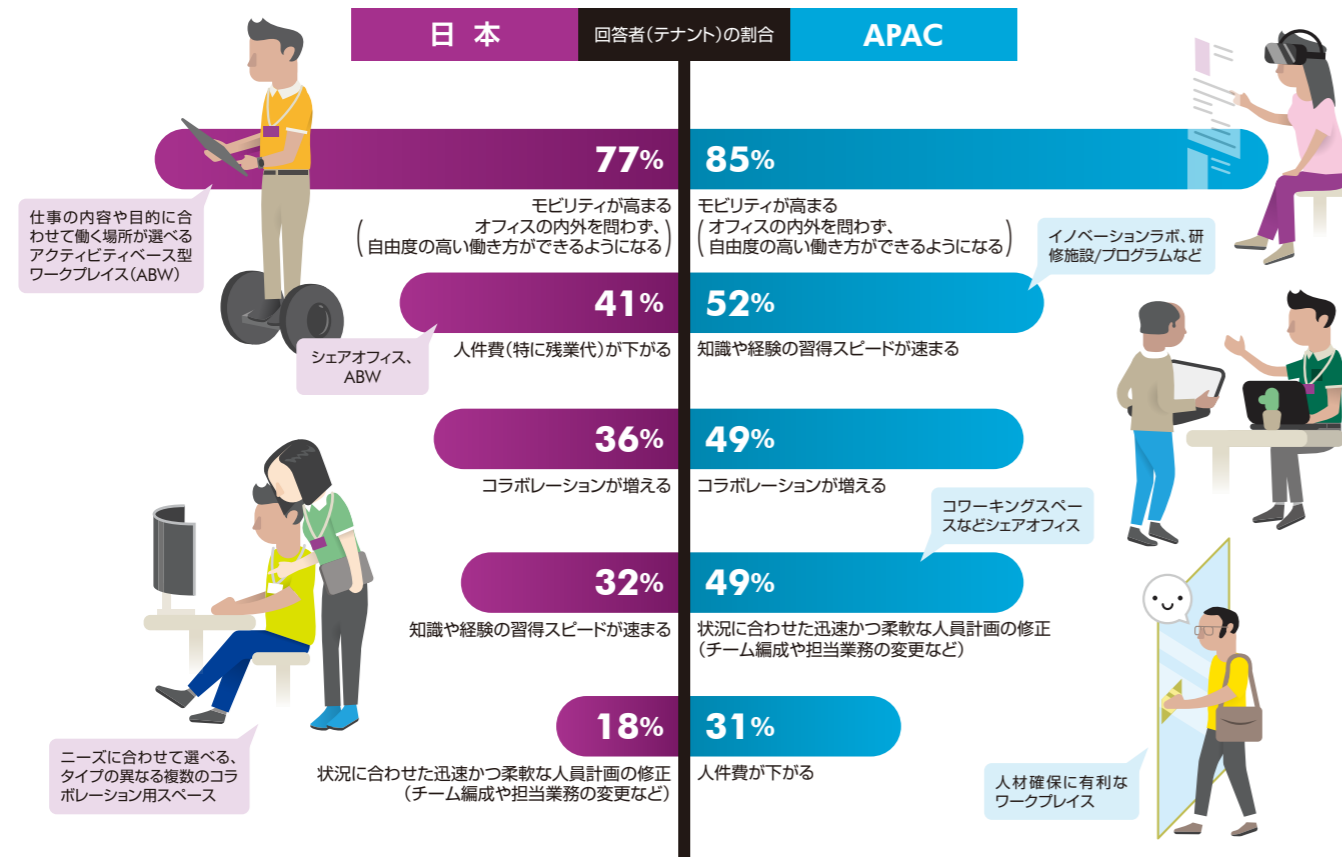
テクノロジーの進化が働く環境へ及ぼす影響では、「モビリティが高まる」との回答率が最も高く、働き方の自由度が高まることを大多数の企業が予想。実際、働く場所として多様な選択肢を提供するワークプレイス(ABW)も浸透しつつある。

テクノロジー導入による「人件費の削減」については、自動化できない業務を担う人材は市場価値も高く、一人当たりの人件費は増加するとAPAC全体の見方に対し、日本では業務の効率化で残業代が減る可能性の方に焦点が傾斜しているようだ。

## モバイルワークでスペースの使い方はより効率的に



## テクノロジーの導入で変わる働き方・働き手に関わる変化



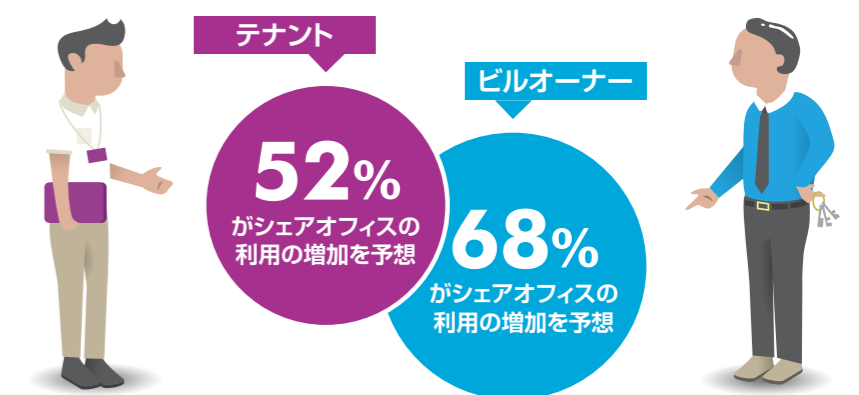
## 広がるテナントの選択肢

今後のオフィス需要に関する調査では、50%のテナントが減少すると回答。従業員数の減少のほか、スペースの効率的な利用が理由として挙げられた。一方、ビルオーナーはやや楽観的で、減少すると回答した割合は32%。スタートアップ企業や新たな産業からの需要が期待されているようだ。

また、オフィス外でのモバイルな働き方が可能な現在、他社との情報共有・交換が推奨されるトレンドが、コワーキングスペースなどのシェアオフィスに対する需要の源となっており、約50%のテナントが今後利用を増やすと回答。2019年に施行予定のIFRS第16号の新リース会計基準もまた、それらの利用を後押しする可能性がある。賃貸借期間12ヶ月以上のリースはすべて負債としてバランスシートに計上しなければならないが、コワーキングスペースのメンバーシップであれば経費として計上が可能である。

ビルオーナーは、オフィス需要の新たな源として、約70%がシェアオフィスを歓迎。所有物件に独自のコワーキングブランドを立ち上げるケースも出始めている。

## シェアオフィスの拡大



## テナントがシェアオフィスの利用を考える主な理由



## Chapter 3

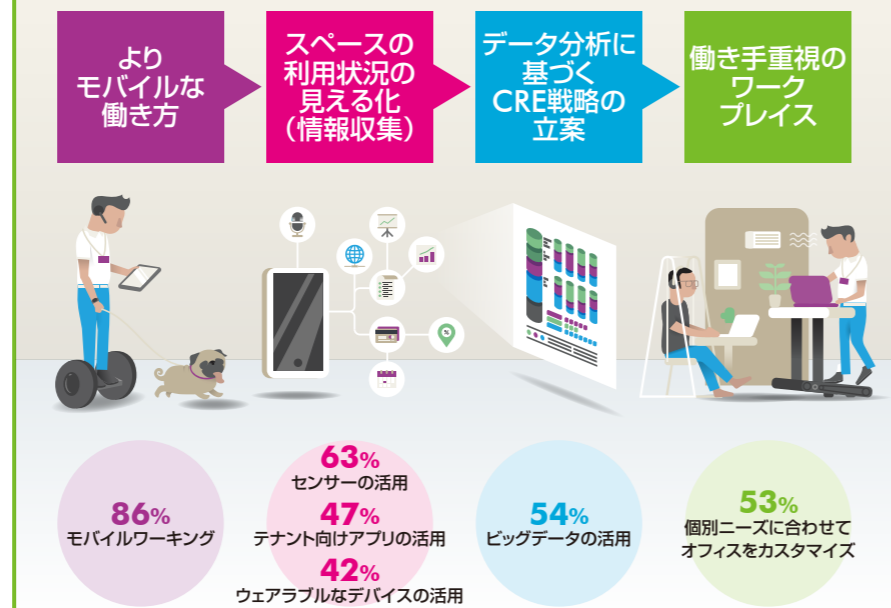
# テクノロジーの活用で「人」が中心のワークプレイスへ

### CRE戦略に寄与するテクノロジー

ワークプレイスに最もインパクトを与えるのは、モビリティを高めるテクノロジーだと、多くの企業が回答している。モビリティのニーズの高まりに対応し、フリーアドレスやABWなどのワークプレイスを採用する企業も徐々に増加している。

一方、こうしたオフィスでは、実際の利用状況を把握するのが難しいため、新たなテクノロジーへの投資が必要になるだろう。収集したデータを分析し、従業員の生産性、オフィス運営の効率性、離職率やワークプレイスのデザイン評価などを定量的に把握することで、不動産ポートフォリオの最適化に役立っている企業の事例も増えつつある。

どのようなテクノロジーがワークプレイスに変化をもたらす？

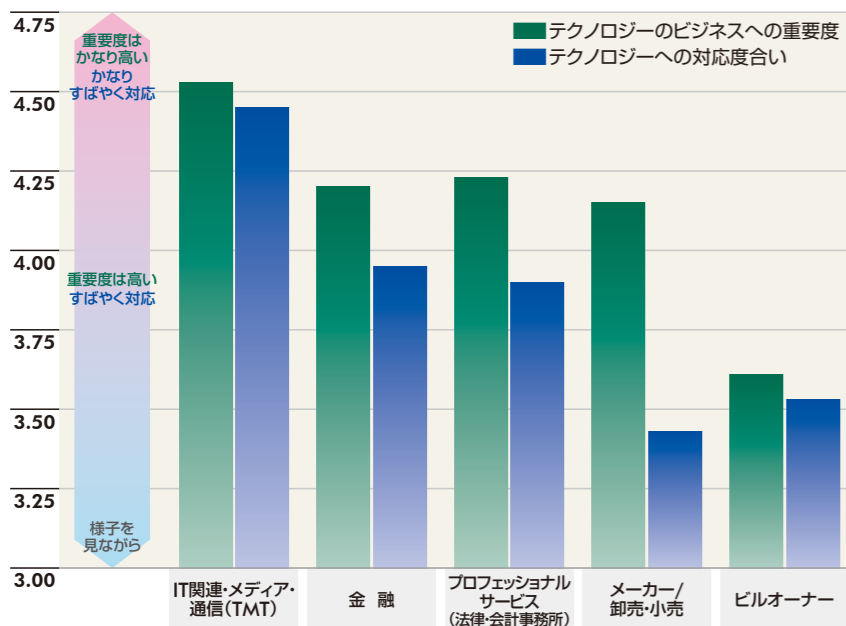


出所：CBRE Tech Survey, 2017

## Chapter 4

# ビルそのものにも新たな潮流

テクノロジーのビジネスへの重要度と対応度合い



出所：CBRE Tech Survey, 2017

### 対応ペースには業界間で格差

テクノロジーへの対応度合いは業種により異なっている。対応度が高いのは、まさにテクノロジーの進化を牽引するTMT(IT関連・メディア・通信)セクター。フィンテックの台頭に対策を迫られている金融も対応度が高く、R&D投資をはじめ、ビジネスインキュベーション施設の設置等を積極的に推進している。

また、デジタルネイティブの消費者が増えている中、製造業や卸・小売業にとって、オンラインショッピングをはじめ、消費行動および嗜好の多様化への対応は喫緊の課題。しかし、回答結果からは、必ずしも十分に対応できていない実態が浮かび上がる。

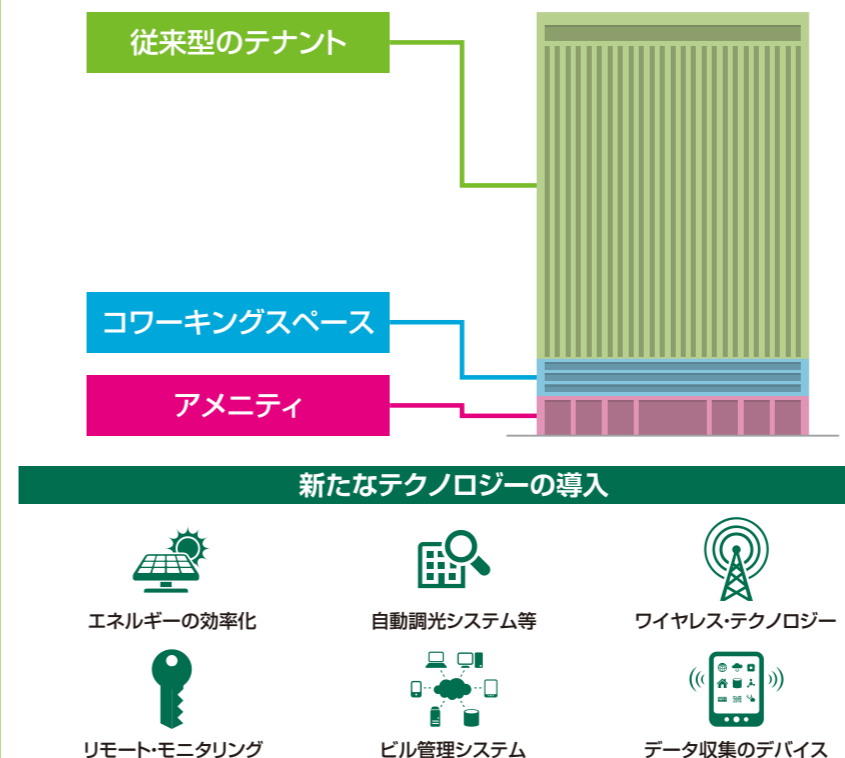
### スマートビルを構成するテクノロジー

★ 幅広く導入されている ☆ 一部で導入されている ⊕ ほとんど導入されていない



出所：CBRE Tech Survey, 2017

### スマートビル — オフィスビルの新たな潮流



出所：CBRE Research

### スマートビルを構成するテクノロジー

ビル管理に関するさまざまなオペレーションが自動化された“スマートビル”。IoTは、ビル管理者とテナントとをリアルタイムにつなぐことを可能にし、次世代スマートビルの開発を促している。スマートビルの最大の特長は、エネルギー消費量と二酸化炭素の排出量の削減が可能なことである。エネルギー管理システムは、エネルギー関連コストの大幅な削減というメリットをビルオーナーにもたらす。同時に、IoTを用いることで、ビル管理に関するさまざまなデータをリアルタイムに収集することが可能となり、ビルオーナーは問題が発生する前に対処することができるようになる。

### オフィスビルの新たな潮流

APACにおいて、スマートビルの開発は緒に就いたばかり。ビルオーナーにとって、その開発・導入コストの負担はもちろん、それらを賃料に上乗せして、テナントに転嫁するのも容易ではない。テナントニーズに合ったスマートビルの開発には、テナントとビルオーナーとが開発の早い段階から協働し、テナントが求める機能やテクノロジーを把握することが重要だろう。

現在、センサーを活用した屋内環境のエネルギー管理は、すでに複数のビルオーナーが採用していることが本調査で明らかとなった。しかし、持続可能なエネルギーの導入はコストがネックとなっており、事例としてはまだ少ない。一方、先進的なビルオーナーは、ビルの中にコワーキングスペースや、予約可能な共用会議室を導入するなど、よりフレキシブルなオフィススペースの提供に努め、ビルの競争力を高めている。



# THE EVOLUTION OF CO-WORKING コワーキングの拡大

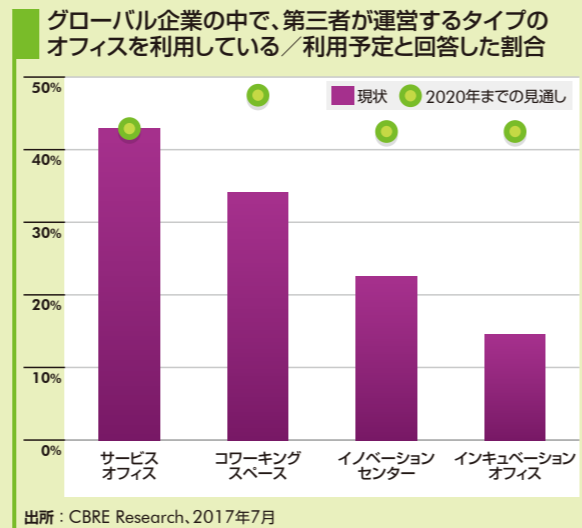
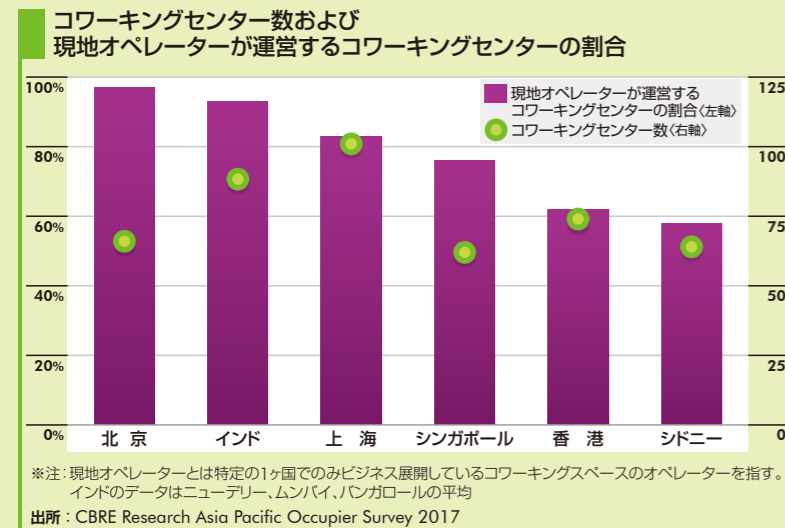
CBRE Asia Pacific Researchが2017年7月に発刊したレポート、  
「The Evolution of Co-Working: Supporting the Emergence of the New Eco-System」の日本語抄訳版より抜粋

## アジア太平洋地域で拡大するコワーキングスペース

コワーキングスペースの数は、世界全体で2016年に対前年比22%増加した\*。APAC(日本を除く)でも同時期20%程度増加したとみられる。2016年から2017年にかけて、香港、シンガポール、上海、シドニーで、新たに約50ヶ所が開業した。インドでは、2014~2016年にその規模は3倍に増加。中国では、起業の促進を図る政策の後押しもあり、上海ではすでに100ヶ所超が稼働している。 \*出所: Deskmag Global Co-working Survey

## グローバル企業もコワーキングスペースに注目

他社とのコラボレーションやネットワークの構築を促進するコワーキングスペースのユーザーは、ベンチャー企業や個人事業主から大手グローバル企業まで広がりがつつある。ユーザー層の拡大を受けて、サービスの多様化が進んでおり、例えばフィンテックなどのベンチャー企業を主要顧客とする施設では、メンターシッププログラムの実施や、資金調達サポートのためのイベント等も開催されている。

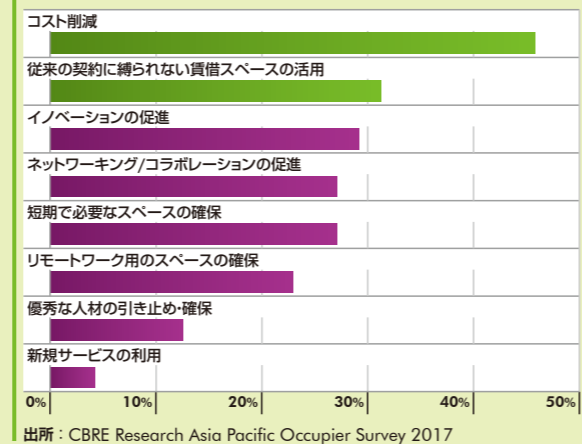


## オペレーターの出店戦略

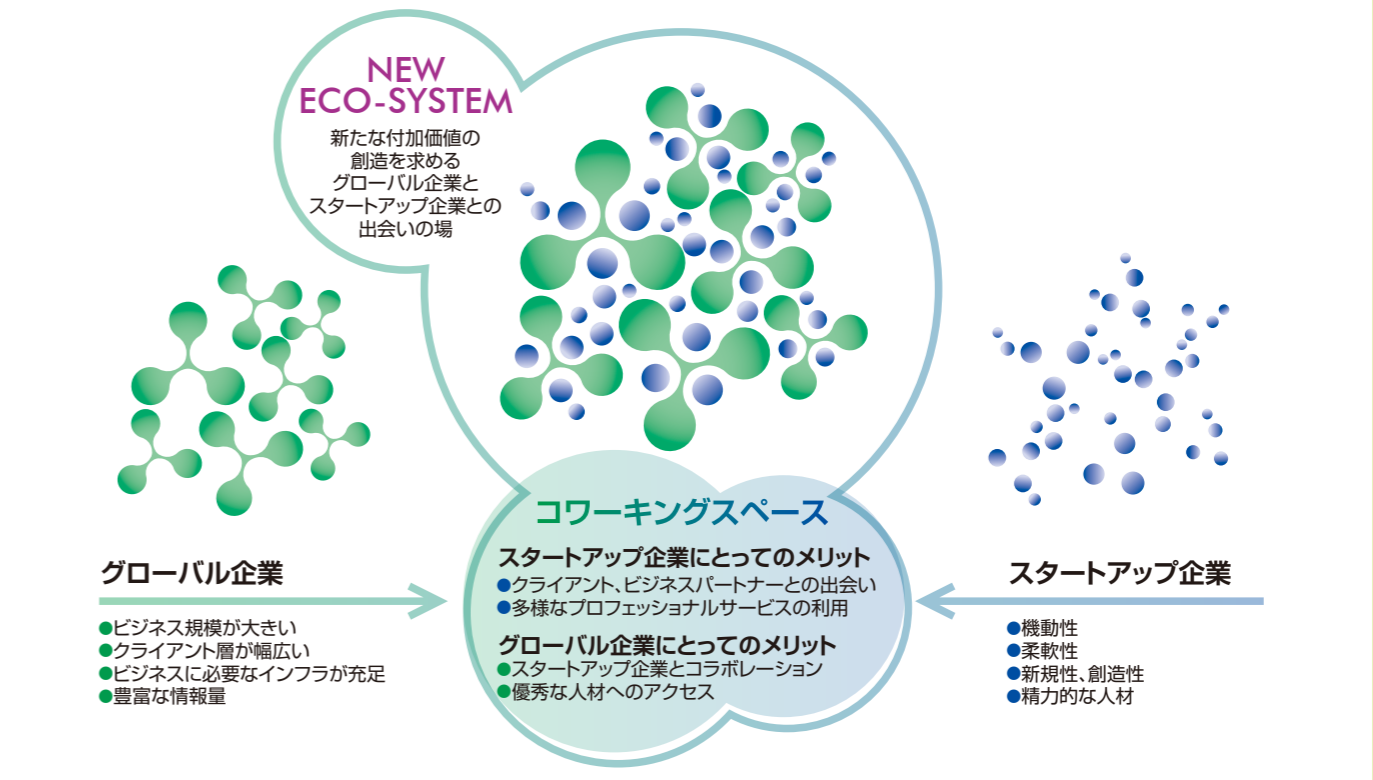
オペレータータイプ	現状	拡大戦略
グローバル・オペレーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>プレイヤーは極めて少数</li> <li>各国の主要都市へ積極的に出店</li> <li>1店は都心立地を嗜好</li> <li>出店規模: 20,000 sq.ft.~100,000 sq.ft. (≒ 560坪~2,800坪)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心で認知度を高めた上で、周辺エリアへ拡大</li> <li>他の主要都市への出店検討</li> <li>ベンチャーキャピタルの支援を受けて出店を拡大</li> </ul>
サービスオフィス・オペレーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>プレイヤーは少数</li> <li>すでに出店しているエリアで出店拡大</li> <li>出店規模: 10,000 sq.ft.~50,000 sq.ft. (≒ 280坪~1,400坪)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存のサービスオフィスの一部をコワーキングスペースにリニューアル、もしくは新たにスペースを賃借</li> <li>コワーキングに特化した新ブランドの立ち上げ</li> </ul>
アジアベースの大手オペレーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>プレイヤーは少数</li> <li>本国(中国やインドなど)で複数出店</li> <li>国内でのプレゼンスは高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>クロスボーダーで出店するオペレーターも出現</li> <li>本国でも出店数を更に拡大</li> </ul>
アジアベースの小規模オペレーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模なプレイヤーが多数</li> <li>主にスタートアップ企業を対象とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大抵は1~2拠点の運営にとどまる</li> <li>出店ペースは遅い</li> </ul>

出所: CBRE Research, 2017年7月

## グローバル企業が、第三者が運営するオフィスを利用する主な理由



## コワーキングスペースから生まれる新たなビジネス・エコシステム



出所: CBRE Research

## ビジネス・エコシステムのプラットフォーム

スタートアップ企業にとってコワーキングスペースを利用するメリットの一つは、法律家や会計士などの専門家や、他の企業とのネットワークを構築しやすいということ。また大企業は、スタートアップ企業とのつながりを通じ、斬新なアイデア、イノベーション、起業家マインドなどを取り入れることができる。アジアの大手企業の中には、新規事業を立ち上げるにあたり、スタートアップ企業の形でコワーキングスペースを利用するケースが複数みられる。グローバル企業がコワーキングという場を利用し、スタートアップ企業から社員をヘッドハントするような事例も多い。こうした動きを受け、人材斡旋会社がコワーキングセンターに入会するというケースも散見される。

一方、市場が大きく拡大する中で、中小のオペレーターの中には、大手との競争が困難になるとみられるものも多い。今後数年、オペレーターの買収・合併も増えるだろう。中期的には、オペレーターは、ユーザーである事業会社との関係を深め、その過程で、ファシリティマネジメントやオフィスデザインのほか、ワークプレイスに関するアドバイザリーなどを提供するケースが増えることも考えられる。その意味で、コワーキングオペレーターは、不動産サービス業界にも大きな変革をもたらす可能性がある。

## 日本におけるコワーキングスペース

コワーキングは、最近の日本の事業用不動産業界において流行語となっている。2018年中に、コワーキングスペースのオペレーターである米国のWeWorkが、すでに開業したものを複数拠点を日本に開業する予定で、テナント企業からも高い関心を集めている。WeWorkは各拠点において、通常のレンタルオフィスよりも2、3倍広いスペースを運営しているため、今後日本のマーケットにおけるコワーキングスペースの供給の大部分は、同社の積極的な事業拡大計画によって展開されていくだろう。そのほかにも、リージャス(Regus)が提携してSPACESが展開する拠点も成功しており、また香港のプレイヤー等も東京への進出を検討している。さらに、三井不動産をはじめとした日本の大手デベロッパーやオーナーも、この動向に注目し、クライアント企業にコワーキングスペースの提供を行っている。ユーザー層はより幅広くなることが予想され、スタートアップ、起業家、IT企業に代表されるミレニアル世代のクライアントだけではなく、一般企業からの需要も増えるものと考えられる。