主催者挨拶

働く人の価値を最大限に引き出すワークプレイスを

中央日土地ソリューションズ
代表取締役社長
木佐貫 浩

今年で19回目を迎えた「CRE戦略セミナー」は、「企業と人を繋ぐCRE戦略～これから求められるワークプレイスとは～」をテーマに開催しました。

約3年に及んだコロナ禍が落ち着きつつある今、社会経済活動が正常化に向けて回復を続ける一方、企業を取りまく環境は以前の状態に戻ることなく激変しています。インフレや金利の上昇、地政学リスクによる国際社会の分断など出口の見えない懸念材料により、多くの企業が先行き不透明な状況に直面しています。また、コロナ禍を経験したことで人々の価値観や行動パターンが大きく変化し、その対応の巧拙で業績や競争優位性に大きな差が出るようになっています。こうした中、企業は自ら保有する経営資源をフル活用することで難局を乗り切り、持続的な成長を目指していかねばなりません。

当社は、経営資源の中でも「人」をいかに有効に活用できるかが重要なポイントと考えています。最近注目を集める「人的資本経営」は、人材の価値を最大限に引き出して中長期的な企業成長に繋げるものですが、それを実現するには、ワークプレイスの健康性や快適性、利便性、安全性を高める必要があります。

本日のセミナーが、皆様の人的資本の活用に繋がるCRE戦略のヒントとなることを願います。

基調講演

オフィス回帰と人的資本経営

日本大学経済学部教授
安藤 至大氏

ハイブリッド勤務も選択肢に、オフィス価値を最大限に活用

1976年東京生まれ。1998年法政大学経済学部卒業。2004年東京大学博士（経済学）。政策研究大学院大学助教授、日本大学大学院総合科学研究科准教授などを経て、18年より日本大学経済学部教授。専門は、契約理論、労働経済学、法と経済学。23年にTune株式会社を創業し、企業向けの調査研究やコンサルティングも行っている。

この数年間、コロナ禍によって不可逆的にテレワークが普及したものの、現在では「オフィス回帰」の傾向が強まっています。この流れは、アメリカでは投資銀行や経営コンサルタント会社など相対的に個人の能力が大きく問われる分野の企業において、より早期に始まりました。また、ビッグテックの中には、週3日の出社を義務付けている企業も複数あります。

最近では、専門家の間でも「テレワークでは生産性が低下する」との見解が主流になってきました。今年発表されて注目を集めている論文（※1）では、データ入力労働者を自宅とオフィスにランダムに配置して成果を比較したところ、自宅で働く人は平均して18％生産性が低いという結果が出ています。また、2022年に英科学誌ネイチャーに掲載された研究では、「オンライン会議では創造的なアイデアの生成が抑制される」（※2）と論証されています。

現時点での答えとしては、業種や職種にもよりますが、アメリカの研究ではオフィスへの出勤とテレワークを組み合わせたハイブリッドの活用を主張する見解が強くなっています。

では、日本はどうでしょう。テレワークの実施率はこの1年半ほどで急速に下がっていますが、それをどの程度継続すべきか悩んでいる企業が多いのが現状です。ただし、日本企業こそオフィス回帰を行うべき理由があると考えられます。背景には、超高齢化社会を迎えた人口減少による人手不足から人的資本の重要性が高まることや、新卒一括採用する雇用形態の慣行により、若い社員がオフィスで働きながら仕事を覚えていく必要性などが挙げられます。さらに、特に若い世代では居住スペースの狭さなどにより、労働環境を整える難しさもあります。

ここで重要となる人的資本への投資ですが、その一環として当然ながら「働きやすい環境」があり、それは生産性の高さに直結します。ハイブリッド型の勤務形態を導入する場合でも、オフィスで人々が学びあえる環境を維持することが大切です。現在は、人を育てるためのオフィスの価値を最大限に活用する、非常に良いタイミングではないでしょうか。

※1 Atkin, Schoar and Shinde 2023　※2 Brucks and Levav 2022

＜中央日本土地建物グループ＞
中央日土地ソリューションズ CRE戦略セミナー 2023

企業と人を繋ぐ CRE戦略

～これから求められるワークプレイスとは～

各分野における専門的な知見を交えて様々な角度から提案を行う「中央日土地ソリューションズCRE戦略セミナー 2023」が9月に開催された。ウィズコロナの時代に入った現在、外部環境が大きく変化する中で、注目を集める人的資本経営におけるオフィスのあり方や、今後求められるCRE戦略（企業不動産の活用戦略）について、そのヒントを提案した。

プレゼンテーション①

地価動向とこれからのオフィスの資産価値

中央日土地ソリューションズ 鑑定部長
戸田 高広

2023年地価公示によると、都市部を中心に地価の上昇が継続するとともに地方部においても上昇範囲が広がり、コロナ前水準への回復傾向が顕著となっています。用途別平均変動率の推移も、商業・住宅・工業地の全用途で上昇率が拡大しています。また、地価LOOKレポートにおける地価上昇地区の全体に占める割合を四半期ごとに見ても、堅調なマンション需要や店舗需要回復により上昇傾向が継続しています。

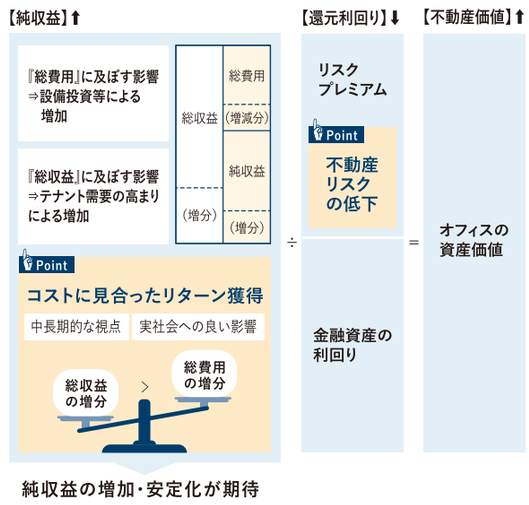
商業地におけるオフィス賃料、空室率の推移は地域によって差異が見られます。東京ビジネス地区では、コロナ禍の影響による空室率上昇を背景に賃料が下降傾向で推移。需要回復の動きもみられるものの、大量供給の影響から空室率は高止まり、賃料はやや下落傾向です。一方、大阪ビジネス地区では、コロナ禍でも新規供給が限られたため、空室率上昇は比較的緩やかで賃料もおおむね横ばいで推移していますが、今後大量供給を控えている状況にあります。

労働力確保・労働生産性向上が社会的な課題となっている昨今、これからのオフィスの資産価値に影響を及ぼす要因として着目されているのは「健康性・快適性、利便性、安全性」です。これらを高める取り組みは、オフィスワーカーの満足度とパフォーマンスの向上をもたらし、賃貸用（収益用）不動産にあっては賃料／純収益の増加を通じた資産価値の増加、自用のオフィスにあっては生産性の向上を通じた企業価値増加に繋がります。

オフィスの「健康性・快適性、利便性、安全性」を高める取り組みが必要

不動産仲介・鑑定評価業務に従事後、2005年に日本土地建物に入社。企業所有不動産の鑑定評価業務を中心に担当し、地価公示鑑定評価員、東京都地価調査鑑定評価員、東京国税局鑑定評価員等を歴任。不動産鑑定士。

●オフィスの「健康性・快適性、利便性、安全性」を高める取り組みが、資産価値に反映される仕組み



プレゼンテーション②

CRE戦略
～企業価値向上に資するワークプレイス～

中央日土地ソリューションズ アドバイザリー部
総括次長
渥美 貴雄

ワークプレイスの整備は、コストではなく投資

建材商社、不動産鑑定事務所を経て、2005年に日本土地建物に入社。鑑定部にて企業所有不動産の鑑定評価業務を中心に担当し、CRE営業部、CREコンサルティング部を経て、21年4月から現職。現在は不動産に関する各種コンサルティングに従事。不動産鑑定士、二級建築士。

企業を取り巻く環境が激変する中で持続的な成長を実現するため、経営資源の最大活用が不可欠となります。経営資源の中でも特にヒトの活用が重要であるとの認識から「人的資本経営」を重視したワークプレイスを整備する企業が増加しています。ワークプレイスへの投資はCREを通じた人への投資であり、ワーカーの能力とパフォーマンスを最大活用するためのCRE戦略といえます。人的資本を最大化するためにはワークプレイスにかかるハード面の整備だけではなく、ダイバーシティーに対応した制度の導入や、個人の能力発揮を促し、従業員エンゲージメントを高める施策など、ソフト面の対策が重要となります。当社は、コミュニケーションを活性化させる共有スペースやリフレッシュルームの設置、SDGsに配慮した機能の導入など、お客さまごとの課題やニーズに合わせたワークスペースづくりをご提案しています。

当社グループは今秋、付加価値向上に資するオフィス空間の在り方について、ハード・ソフト両面から検証・開発するR&D拠点「NAKANIWA」を開設しました。これからのオフィスは、機能性や効率性に加えて、「人」と「環境」が重要な軸になると考え、より高付加価値で、パフォーマンスの高いワークスペースと働き方をご提案すべく研究を進めてまいります。

人的資本の最大活用に資するCRE戦略を策定・実行することで、中長期的な企業価値の向上が期待できます。我々もお客様の課題の整理・解決にご一緒させていただけますと幸いです。

●ワークプレイスの整備はCRE戦略のひとつ

広　告

企画・制作＝日本経済新聞社Nブランドスタジオ

Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

公益財団法人 日本バレーボール協会
VLSP-2023-028

中央日本土地建物グループは、バレーボール日本代表、V.LEAGUEを応援しています。

中央日土地ソリューションズ　東京都千代田区霞が関1-4-1　●アドバイザリー部 03-3501-6166　●鑑定部 03-3501-6186　中央日土地ソリューションズ CRE　検索