

働き方改革がオフィス戦略に与える影響

～「企業のオフィス戦略の実態」に関するアンケート調査結果～

2019年3月29日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 高田 裕

研究員 高林 一樹

Tel: 03-6430-1335, E-mail: takabayashi@smtri.jp

- 多くの企業においてオフィス戦略は経営戦略のひとつに位置づけられ、オフィス環境をどう整備すべきかが重要な検討課題となっている。特に最近では政府が働き方改革を推進しており、働き方改革を通じて従業員にとって働きやすいオフィス環境が整備され、企業業績にプラスの効果をもたらされることが期待される。このような状況を踏まえ、弊社では「企業のオフィス戦略の実態」を把握すべく、全国の上場企業 3,720 社を対象に『「企業のオフィス戦略の実態」に関するアンケート調査』(以下、「本アンケート」)を実施した。
- 本アンケートでは、①近年のオフィス床の利用状況、②今後のオフィス床の利用意向、③働き方改革への取組みに関して調査を行った。本稿では、その調査結果を概説する。

【アンケート調査結果の概要】

質問項目		回答結果
オフィス床の利用状況	本社部門の床面積の増減(過去3年間)および方針(今後3年以内)	床面積を「増やした」と回答した企業は約 22%にのぼり、「減らした」と回答した企業の 7%を大きく上回った。床面積の方針は、「増やす」と回答した企業が約 18%、「減らす」と回答した企業が 3%で、「増やす」と回答した企業数は、過去 3 年間に床面積を増やした企業数と比較しても相応に多い。
	本社部門の移転状況および移転の理由(過去3年間)	回答企業の約 13%から、「移転した」という回答が得られた。移転した主な理由で最も多かったのは、「従業員の増減に伴って、必要面積の確保可能なビルへ移転」。「働き方改革に伴う抜本的なオフィス見直し実行のための移転」は 3 番目で、働き方改革もオフィス戦略の重要な位置を占めている。
働き方改革への取組み	関連テーマごとの重視度	「労働生産性向上」および「長時間労働の是正」は、他のテーマと比較しても突出して重視されている。
	関連する施策の導入状況	制度・機器整備面の施策では、IT 機器の導入を推進する企業が多い一方、社内制度の変更に踏み込んでいる企業は少ない。 オフィス環境面の施策では、現在入居中のビルで導入可能な施策から取り組みがなされている。
	関連する施策への満足度/施策の導入状況と満足度の関係性	導入状況と満足度は比例していない。また、オフィス環境面の施策の方が、制度・機器整備面の施策と比べて導入度合いは低いものの、満足度は比較的高い傾向にある。
	施策の導入時期	導入時期は施策ごとにばらつきがあり、比較的最近取組みが始まった施策に、「時間(分)単位での有給休暇の取得」、「育児・介護に限定しない在宅勤務」や、「サテライト・レンタルオフィスの利用」、「グループアドレス」がある。

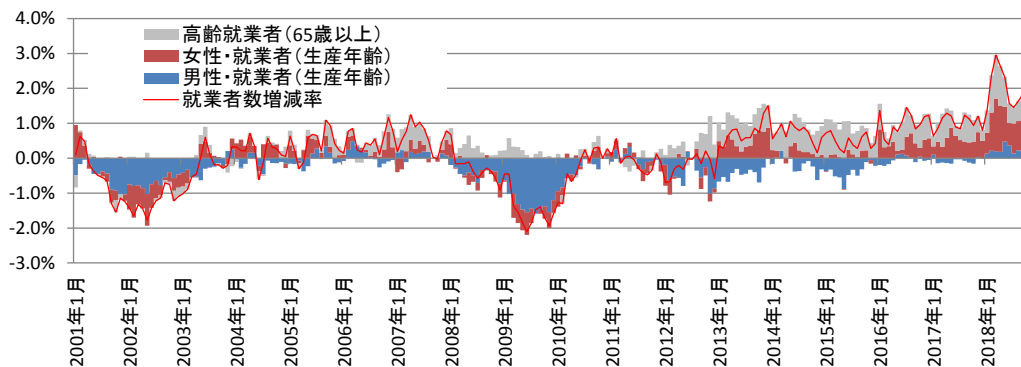
＜オフィス賃貸市場の動向＞

オフィス賃貸市場は全国的に堅調な状態が継続している。特に東京は2018～20年に大量供給となるが、供給が需要を顕在化させ、賃貸市場は大幅に悪化しない見込みである。堅調な需要の原動力となっているのは、女性や高齢者を中心とした労働参加による就業者数の大幅な増加であると考えられる(図表1)。就業者数の増加により、手狭感を感じる企業が多いと想定される。こうした手狭感解消のため、移転コストを抑えられる館内増床や分室設置のニーズは強い。加えて、「就業環境の改善」や「コミュニケーション促進」など、生産性改善のためにグループ拠点を統合し、グレードの高いビルへの移転を検討する前向きな企業も多く、新築ビルのリーシングは順調に進んでいる。

移転ニーズの高まりの背景となっている「就業環境の改善」や「コミュニケーション促進」などについては、「働き方改革」が関連している。つまり、現在の大量供給下において「働き方改革」を契機に移転ニーズが高まった結果、就業者数の増加を原動力として、オフィス賃貸市場は好循環になっていると考えられる(図表2)。

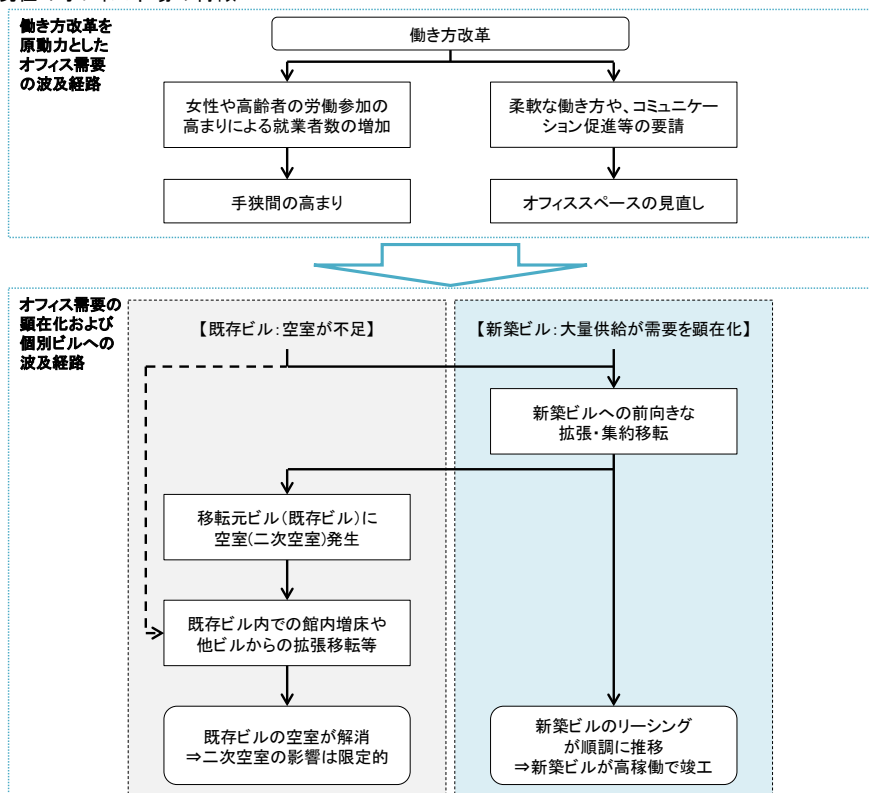
本稿ではアンケート調査を踏まえ、個々企業の「床面積の増減および方針」、「移転状況および移転の理由」、「働き方改革に関連する施策の導入状況・満足度」など、実際の企業動向を確認する。

図表1 全国の就業者数の前年比増減率と要因



出所)総務省「労働力調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成。注)生産年齢は15歳から64歳

図表2 現在のオフィス市場の特徴

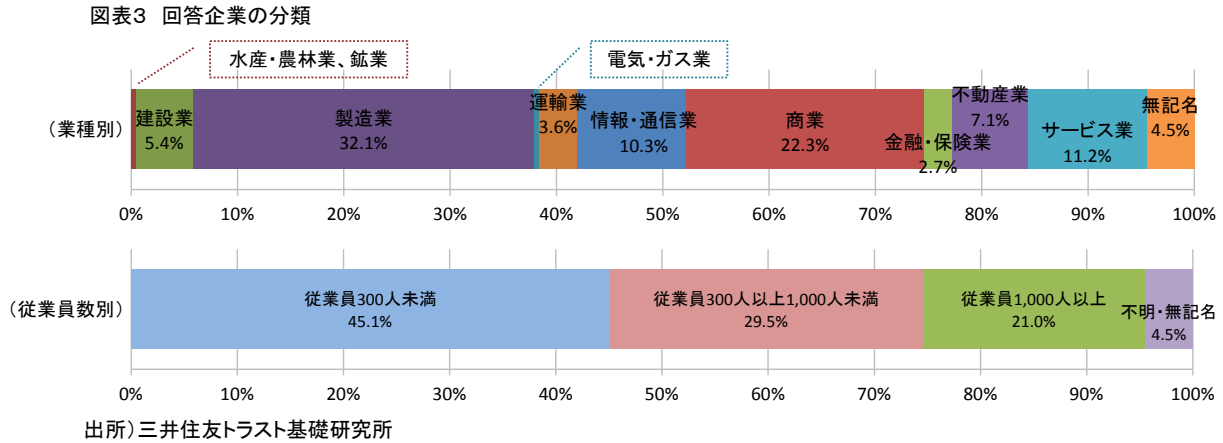


出所)三井住友トラスト基礎研究所

＜アンケート調査結果＞

1. 本アンケートへの回答状況

本アンケートは、全国の上場企業 3,720 社へ調査票を送付し、224 社から回答を得た(回収率 6.02%、実施時期は 2019 年 2 月)。回答企業を業種別・従業員数別に分類すると下表の通りである(図表3)。



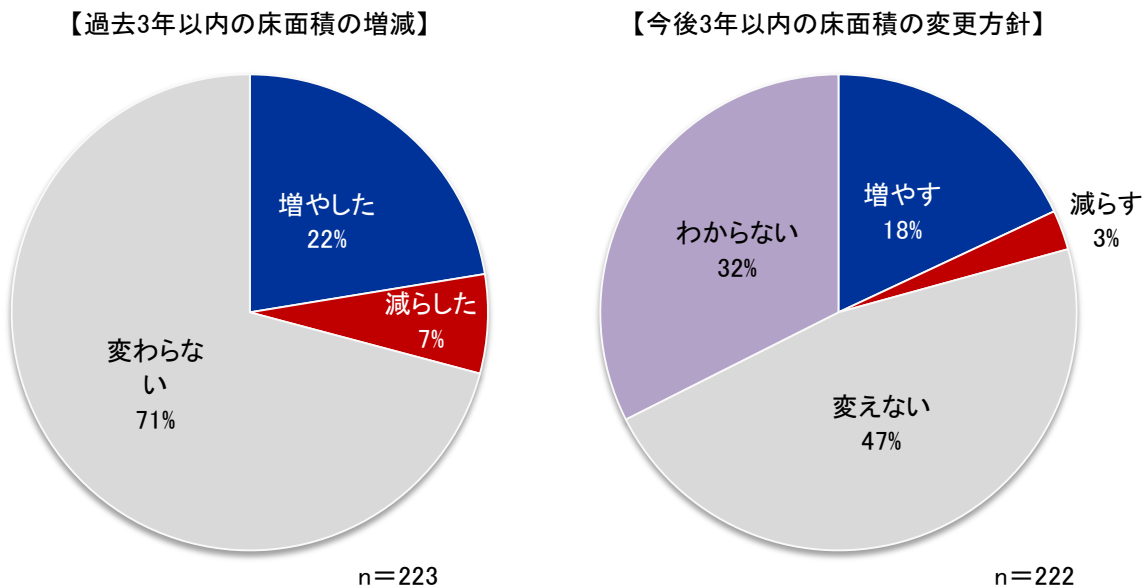
2. 本社部門のオフィス床の利用状況

(1) 過去3年間の本社部門の床面積、および今後3年以内の床面積の方針

本社部門で使用しているオフィス床面積の過去3年間の増減について聞いたところ、「増やした」と回答した企業は約22%にのぼり、「減らした」と回答した企業の7%を大きく上回った。また今後3年以内にオフィス床面積を変更する方針があるか聞いたところ、「増やす」と回答した企業が約18%、「減らす」と回答した企業が3%となった(図表4)。

今後3年以内の方針については未定の企業が約32%存在するものの、「増やす」と回答した企業数は、過去3年間に床面積を増やした企業数と比較しても相応に多い。

図表4 本社部門のオフィス床の利用状況



出所)三井住友トラスト基礎研究所
注)nは回答企業数

(2) 過去3年間の本社部門の移転状況および理由

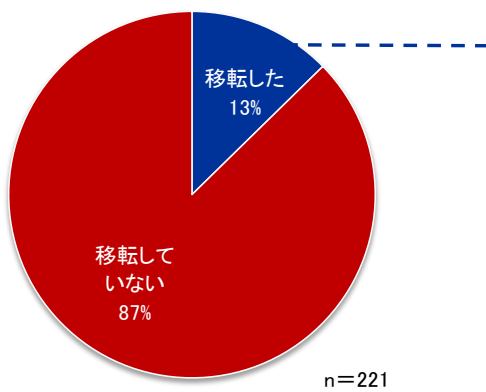
過去3年間のうちに本社を移転したかを聞き、さらに「移転した」と回答した企業にはその理由を聞いた。

過去3年間の本社移転状況については、回答企業の約13%から「移転した」という回答が得られた。

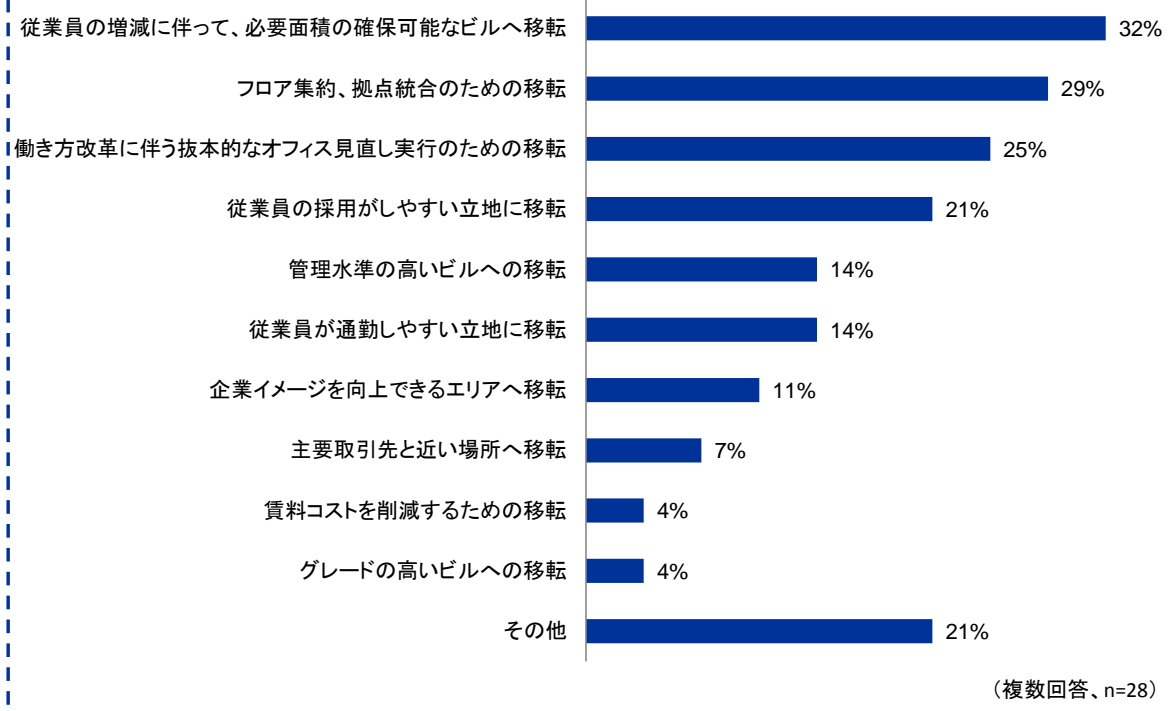
移転した主な理由として、最も回答が多かったのは「従業員の増減に伴って、必要面積の確保可能なビルへ移転」であり、回答企業の32%が理由にあげた。図表1に示した、女性や高齢者を中心とした労働参加による就業者数の増加が、企業のオフィス戦略に大きく影響していることがわかる。次に多かったのは、「フロア集約、拠点統合のための移転」であり29%であった。さらに上位3番目は「働き方改革に伴う抜本的なオフィス見直し実行のための移転」で25%となっており、働き方改革もオフィス戦略において重要な位置を占めていることが特徴的である(図表5)。

図表5 過去3年間の本社部門の移転状況および理由

【本社移転の有無(過去3年間)】



【移転した主な理由】



出所)三井住友トラスト基礎研究所

注1)nは回答企業数

注2)移転した主な理由は、1社につき回答数の上限を3つとして調査

3. 働き方改革への取組み

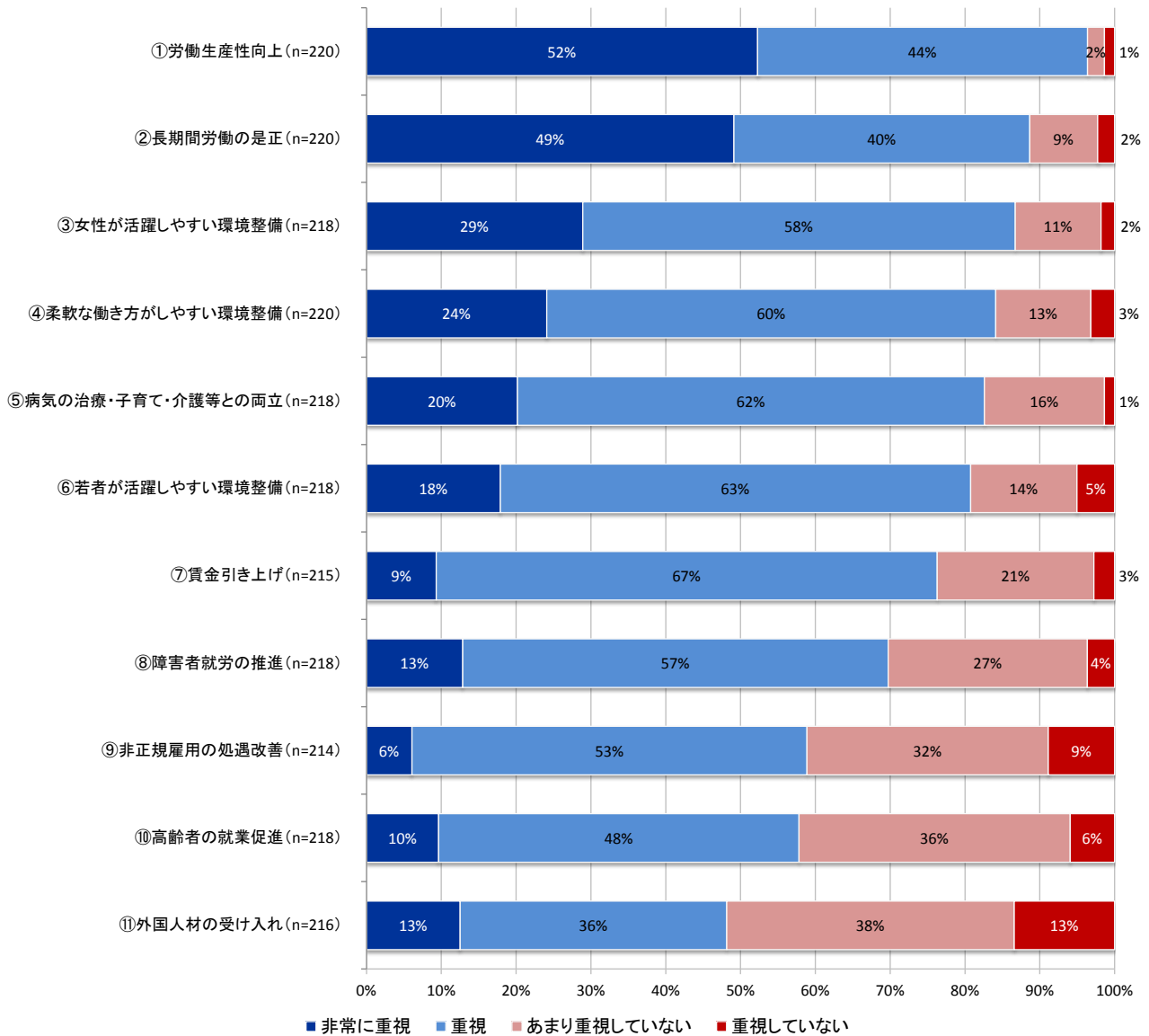
(1) 働き方改革に関連するテーマごとの重視度

次に、働き方改革に関連するテーマごとに、重視している度合いを聞いた(図表6)。

「非常に重視」と「重視」をあわせた回答数が多いテーマは順に「①労働生産性向上」、「②長時間労働の是正」、「③女性が活躍しやすい環境整備」、「④柔軟な働き方がしやすい環境整備」となった。ただし、「非常に重視」のみで見ると、「①労働生産性向上」、「②長時間労働の是正」は約50%と突出しており、働き方改革という言葉から、これらのテーマ(①・②)が最もよく想起されていると取れる。

また、就業者数の増加要因となっている、女性・高齢者の就業に関するテーマへの重視度を見ると、「③女性が活躍しやすい環境整備」の方を「⑩高齢者の就業促進」よりも重視している企業が多いことが分かった。図表1を見ても、高齢就業者の増加は高年齢者雇用安定法が改正された2012年頃から始まっている一方、女性就業者数の増加は働き方改革が議論され始めた2016年頃からとなっており、働き方改革によって女性の就業促進が一層後押しされていると思われる。

図表6 働き方改革に関連するテーマごとの重視度



出所)三井住友トラスト基礎研究所
注)n は回答企業数

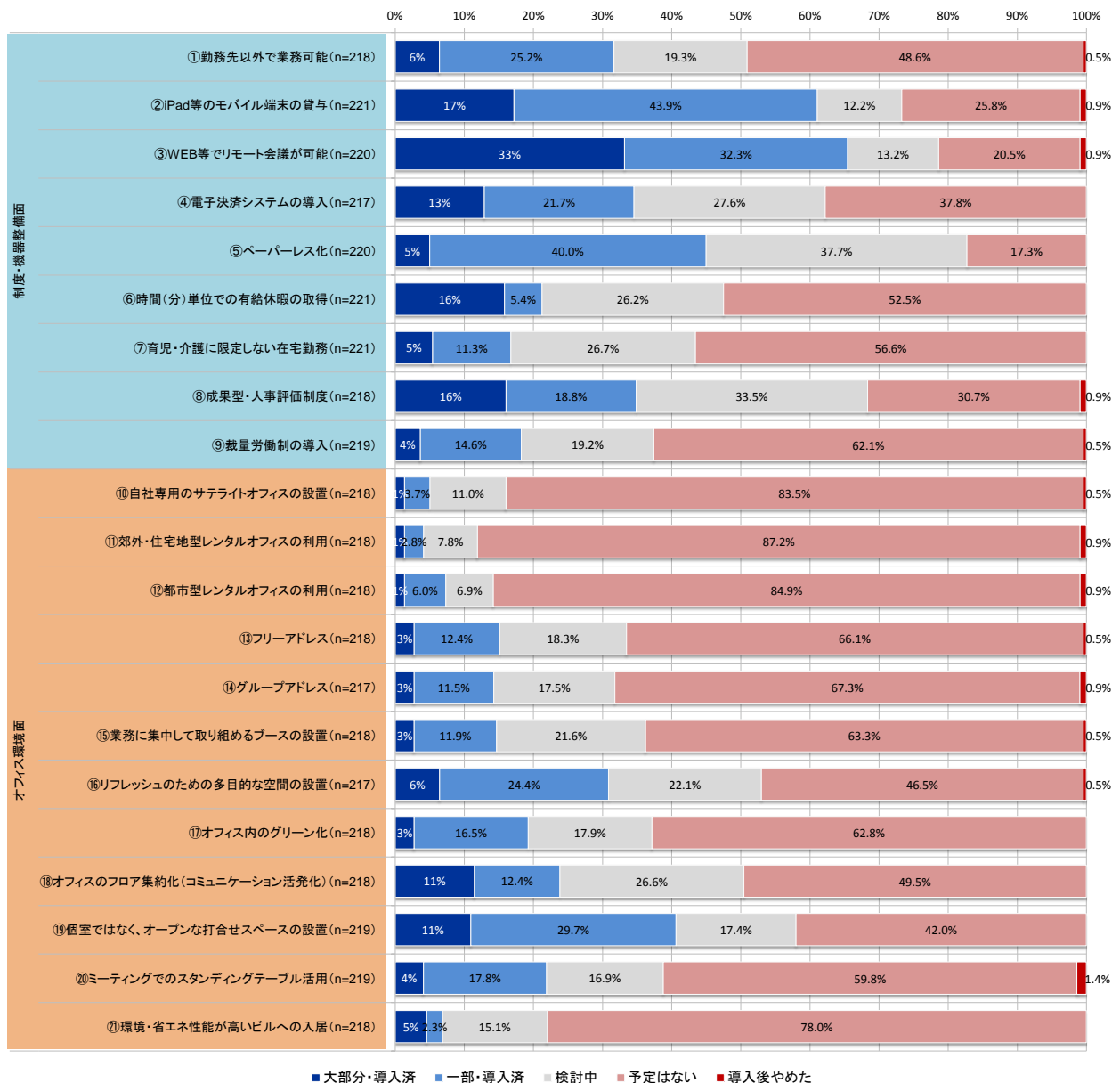
(2) 働き方改革に関連する各施策の導入状況

働き方改革に関連する施策ごとに、導入状況を聞いた。各施策をアプローチの方向性から、制度・機器整備面の施策とオフィス環境面の施策にそれぞれ分類した上で、調査結果を概説する(図表7)。

制度・機器整備面の施策については、「大部分・導入済」と「一部・導入済」をあわせた回答数が最も多い施策は「③WEB等でリモート会議が可能」、次いで「②iPad等のモバイル端末の貸与」である。こうしたIT機器の導入により働き方改革を推進する企業が多い一方、「⑦育児・介護に限定しない在宅勤務」、「⑨裁量労働制の導入」等、合意形成に時間を要すると予想される社内制度の変更に踏み込んでいる企業は比較的少ない。

次にオフィス環境面の施策については、「⑲個室ではなく、オープンな打合せスペースの設置」、「⑳リフレッシュのための多目的な空間の設置」、「㉑ミーティングでのスタンディングテーブル活用」の順に「大部分・導入済」と「一部・導入済」をあわせた回答数が多い。一方、「㉒環境・省エネ性能が高いビルへの入居」や⑩～⑳のサテライトオフィス・レンタルオフィス利用は導入企業数が少ない。企業は、現在入居中のビルで導入可能な費用や実現可能性のハードルが低い施策から、徐々に取り組みを始めている。

図表7 働き方改革に関連する各施策の取組状況



出所)三井住友トラスト基礎研究所
注)nは回答企業数

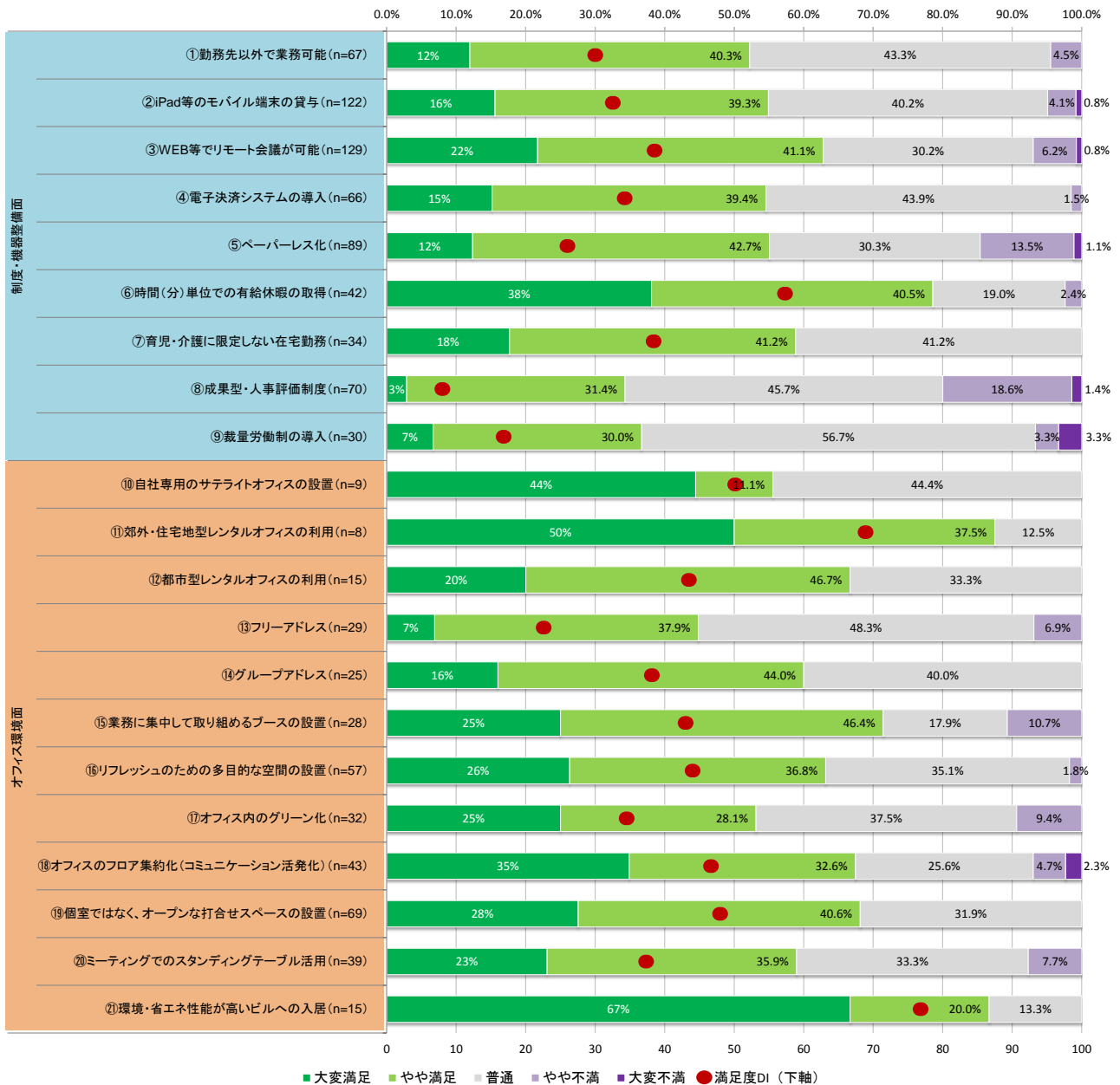
(3) 働き方改革に関連する各施策の満足度

(2)の設問で「大部分・導入済」、「一部・導入済」と回答した企業を対象に、施策導入による満足度を聞いた。

満足度DIを算出し比較すると、制度・機器整備面の施策については、導入があまり進んでいない「⑥時間(分)単位での有給休暇の取得」がIT機器導入(②・③・④・⑤)を上回る満足度を示している。ただし、「⑧成果型・人事評価制度」や「⑨裁量労働制の導入」の満足度は著しく低く、社内制度変更は満足度のばらつきが比較的大きい。

次にオフィス環境面の施策の満足度については、導入企業数の少なかった施策(「⑫環境・省エネ性能が高いビルへの入居」、「⑪郊外・住宅地型レンタルオフィスの利用」)ほど高く、回答企業数が比較的少ないとはいえ、これら施策に対し不満と応えた企業はいない。またレンタルオフィスへの満足度は、自宅との距離が近くなると考えられる「⑪郊外・住宅地型レンタルオフィスの利用」の方が「⑫都市型レンタルオフィスの利用」よりも高い(図表8)。

図表8 働き方改革に関連する各施策の満足度



出所)三井住友トラスト基礎研究所 注1)nは回答企業数

注2)満足度DIは下記の式により算出

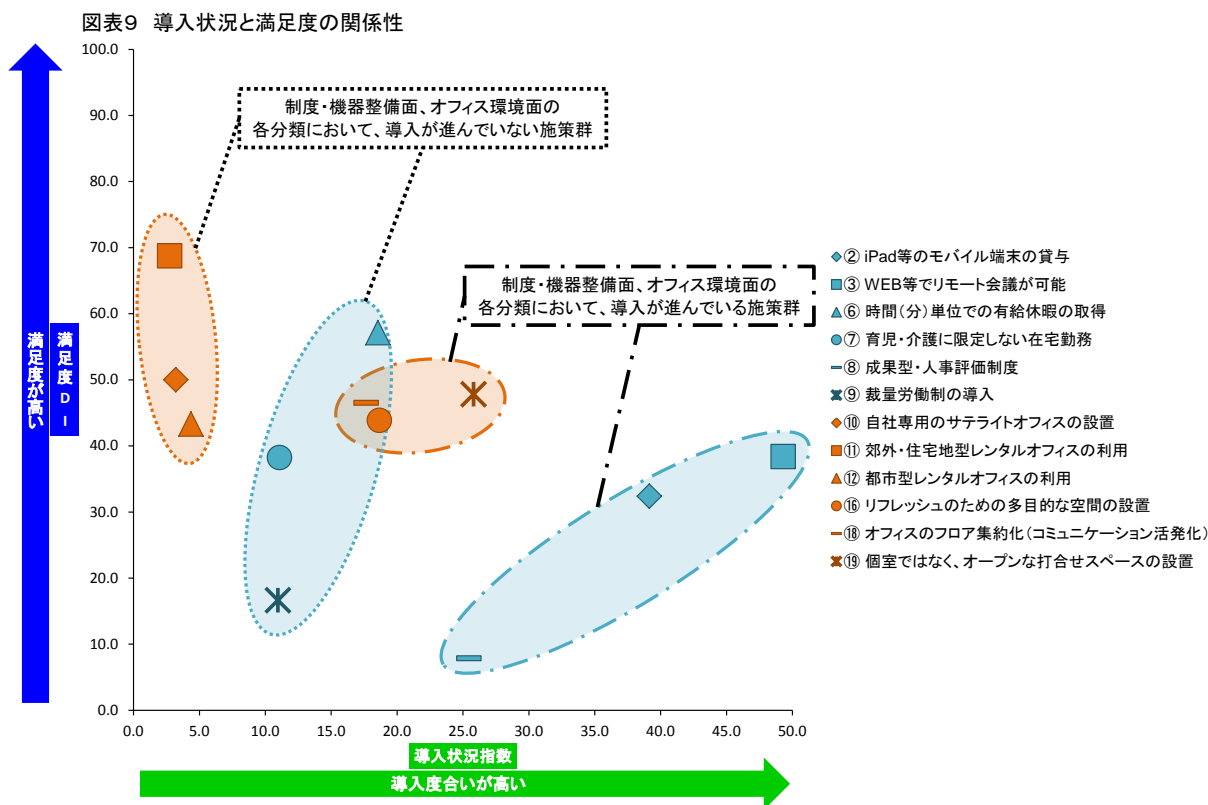
$$\text{満足度DI} = \frac{\text{回答数(大変満足)} \times 1 + \text{回答数(やや満足)} \times 0.5 - \text{回答数(やや不満)} \times 0.5 - \text{回答数(大変不満)} \times 1}{\text{回答企業数}} \times 100$$

(4) 導入状況と満足度の関係性

働き方改革に関連する施策の、導入状況と満足度の関係を比較すべく、制度・機器整備面、オフィス環境面の各分類から、導入状況指数の順に上位3つ、下位3つの施策をそれぞれ選定し、プロットした(図表9)。

全体的な傾向として、導入状況と満足度は比例していない。また、導入の進んでいる施策群と進んでいない施策群の双方において、オフィス環境面の施策の方が導入度合いは低い、満足度は比較的高いことが分かる。

オフィス環境面からの働き方改革には、移転・導入コストやスペース確保といった課題は残るものの、導入企業から相応の評価がなされているため、今後徐々に導入が進んでいくポテンシャルがあると考えられる。



出所)三井住友トラスト基礎研究所 注1)nは回答企業数

注2)満足度DIおよび導入状況指数は下記の式により算出

$$\text{満足度DI} = \frac{\text{回答数(大変満足)} \times 1 + \text{回答数(やや満足)} \times 0.5 - \text{回答数(やや不満)} \times 0.5 - \text{回答数(大変不満)} \times 1}{\text{回答企業数}} \times 100$$

$$\text{導入状況指数} = \frac{\text{回答数(大部分・導入済)} \times 1 + \text{回答数(一部・導入済)} \times 0.5}{\text{回答企業数}} \times 100$$

(5) 各施策の導入時期

施策の導入状況について「大部分・導入済」、「一部・導入済」と回答した企業を対象に、何年前に当該施策を導入したかを聞いた。「⑥時間(分)単位での有給休暇の取得」、「⑦育児・介護に限定しない在宅勤務」や⑩～⑫のサテライト・レンタルオフィスの利用、「⑭グループアドレス」が、比較的最近導入が始まった施策と言える(図表10)。

図表10 各施策の導入時期

働き方改革に関連する施策	導入時期 (単位: 年前)		働き方改革に関連する施策	導入時期 (単位: 年前)	
	平均値	中央値		平均値	中央値
① 勤務先以外で業務可能 (n=66)	3.2	2	⑩ 自社専用のサテライトオフィスの設置 (n=10)	3.8	1
② iPad等のモバイル端末の貸与 (n=115)	4.4	5	⑪ 郊外・住宅地型レンタルオフィスの利用 (n=9)	3.6	1
③ WEB等でリモート会議が可能 (n=130)	4.8	5	⑫ 都市型レンタルオフィスの利用 (n=16)	1.1	1
④ 電子決済システムの導入 (n=61)	4.8	3	⑬ フリーアドレス (n=29)	4.4	3.5
⑤ ペーパーレス化 (n=82)	4.1	3	⑭ グループアドレス (n=28)	2.8	1
⑥ 時間(分)単位での有給休暇の取得 (n=40)	2.9	2	⑮ 業務に集中して取り組めるブースの設置 (n=31)	3.3	2
⑦ 育児・介護に限定しない在宅勤務 (n=33)	1.9	1.5	⑯ リフレッシュのための多目的な空間の設置 (n=60)	5.1	3
⑧ 成果型・人事評価制度 (n=61)	8.6	9	⑰ オフィス内のグリーン化 (n=32)	5.5	3.5
⑨ 裁量労働制の導入 (n=31)	10.3	10	⑱ オフィスのフロア集約化 (n=45)	6.2	4
			⑲ 個室ではなく、オープンな打合せスペースの設置 (n=76)	6.0	4
			⑳ ミーティングでのスタンディングテーブル活用 (n=44)	3.0	2
			㉑ 環境・省エネ性能が高いビルへの入居 (n=14)	6.6	8

出所)三井住友トラスト基礎研究所

【お問い合わせ】投資調査第2部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。