

オフィス戦略により 社員の満足度を高めながら コスト低減も可能に

「年々採用する企業が増えているフリーアドレスも、自分のデスクがなくなるといった環境は、やはり当初は社員にとってストレスになるのです。それがある程度時間が経って慣れてくると、他部門との交流や社員間のコミュニケーションの促進など、意図したメリットが生かせるようになるのですが、そこに移行するまでのストレスを乗り越えるには、トップのリーダーシップが不可欠だと思います」。つまり、乗り越えた先にある大きなメリットを実現するというトップのぶれない決意と、ストレスを感じている社員へのサポートが重要なポイントです。



トが重要だというのだ。それでは、企業が有効なオフィス戦略を立てようとした場合、どのようなポイントに留意すべきだろうか。「かつては、どれだけのサイズのオフィスをこのロケーションに設定するかということに尽きたと思います。コストもそれに伴って出てきました。それが現在は、サイズ、ロケーション、コストに加え、『働き方』というのが重要な軸になってきています。そして、求めるワークスタイルを実現するためには、必要なスペースも変わってきますから、今までに比べオフィスを選ぶ際の絞り込みのプロセスが複雑になります。このため、専門家のアドバイスがより必要になってくるのです」。特に、10年や20年に一度の本社級の移転であれば、経験のない社員も多く、専門家の知見が今まで以上に求められるようになるだろう。

自由な働き方が より導入しやすく

ここで注意したいのが、その企業の持つ文化からあまりにも飛躍した姿を描いてしまうと、オフィス戦

略が失敗に終わるリスクもあるという点だ。たとえば、社員の交流を促進したり創造力を育む仕掛けとして、お茶やコーヒーが飲めるコミュニケーションスペースを作っても、業務時間中に席を離れてお茶を飲むことが遊んでいると見られる企業文化があれば、そのスペースを誰も使わないということになりかねない。「ワークスタイルやカルチャーを変えようという仕掛けはいいと思うのですが、それに伴うメリットはどの企業にも当てはまるものではありません。それを踏まえたオフィス環境を考えていく必要があります」。

「オフィス戦略で最近多く見られるのが、オフィスの移転に合わせてワークスタイルを変革しようとする動きや、ワークスタイルを変革する必要があるからオフィスを変革するという動きです」。そう解説するのは、不動産関連のリサーチ業務に豊

富な実績と経験を持つオフィスビル総合研究所の今関豊和代表だ。「またオフィスのロケーションも企業文化を表していますから、分散していた部門を統合して新たな場所に移るといっては、外部から見ても大きなインパクトがあります。オフィス戦略は、そうした外からの目を意識して立案するのも効果があると思います」。

また、新しい企業文化を創造するようなオフィス環境の変化を起すには、ボトムアップでは難しく、経営トップの決意と指示がなければ



株式会社オフィスビル総合研究所
代表取締役

今関 豊和氏

いまげき・よかず / 1987年東急建設入社。米国デンバー大学にてMBA取得。99年ジョーンズ ラング ラサール(日本支社)にてリサーチ部門ヘッド。2004年ラサール インベストメント マネジメント(日本支社、米国本社)にてグローバルリサーチ業務を担当。06年米国ジョージア州立大学経営大学院博士課程入学。不動産投資理論等を研究し博士号(Ph.D.)取得。10年三幸エステートチーフアナリストおよびオフィスビル総合研究所常務取締役就任。13年6月より現職。明海大学不動産学部非常勤講師を兼務。

サイズ、ロケーション、コストに加え「働き方」がより重要に

IT技術の進化が実現する オフィス環境とワークスタイルの革新

社員が集う場であるオフィスは、企業文化を象徴する場であり、ワークスタイルの変革を目的にオフィス戦略を立てる動きが増えているという。経営戦略として有効なオフィスを実現するために留意すべきポイントは何か。オフィスビル総合研究所代表取締役の今関豊和氏に聞いた。

IT技術により変わる オフィスの概念

富な実績と経験を持つオフィスビル総合研究所の今関豊和代表だ。

「またオフィスのロケーションも企業文化を表していますから、分散していた部門を統合して新たな場所に移るといっては、外部から見ても大きなインパクトがあります。オフィス戦略は、そうした外からの目を意識して立案するのも効果があると思います」。

また、新しい企業文化を創造するようなオフィス環境の変化を起すには、ボトムアップでは難しく、経営トップの決意と指示がなければ

従来以上に求められる 専門家の知見

また、新しい企業文化を創造するようなオフィス環境の変化を起すには、ボトムアップでは難しく、経営トップの決意と指示がなければ

にプラスアルファの部分で自社に何が必要か考える必要があると思います」。

このプラスアルファの部分について今関氏は、「災害への十分な備えは各オフィスビルとも非常に良くなっていますから、環境性能なども注目したい部分です。そしてなにより重要なのは、やはりどういう働き方にしたのか、そのためにどういうオフィスを作りたのかということなのです。そこを十分に考えてから具体的な行動に移っていかねければならない時代になってきたと思います」。

たとえば、フリーアドレスを取り入れる場合なら、デスクを減らし、駅近のオフィスでもより少ない面積で借りることも可能となり、単価は高くても全体のコストを下げることができるといって、コストを抑えながらより良いロケーションにすると同時に、新たなワークスタイルを取り入れ社員の満足度を高められるケースもあるわけだ。

企業文化やワークスタイルに大きな影響を与えるオフィス戦略。IT技術の進化に伴い、より自由な働き方がストレスの少ないなかで取り入れられるようになってきた今、企業の動きはさらに加速していきそうである。