



*Achieve  
Ambitions*

# New Normal のCREM戦略

JFMA CRE研究部会  
September 7<sup>th</sup>, 2020

Prepared by  
佐藤俊朗 Toshiro Sato  
Real Estate Advisory Group  
JLL



# オフィストrend形成要因と変化予測予測

Post COVID19

Post COVID19

<p><b>経済情勢</b></p>	<p>オリンピック需要を含め、低成長であるが景気安定</p>	<p>リーマンショック以上の大幅減速が予測される変化への対応が社会的課題となり、持続可能な経済実現への変革が最重要視される</p>
<p><b>経営課題</b></p>	<p>働き方改革 人材難 IoT導入 ガバナンス グローバル化</p>	<p>持続可能な経営への変革 業績減 コスト削減 リスク分散 New Normal 健康経営</p>
<p><b>働き方改革</b></p>	<p>職場での時短がメイン インフラ含めテレワーク推進が課題</p>	<p>テレワーク、Web会議、遠隔マネジメントの恒常化 健康意識</p>
<p><b>オフィスニーズ</b></p>	<p>業務効率、協業、共創、高賃料等の課題から主要5区内の統合が主流</p>	<p>旧来オフィス低稼働を認識し面積削減、可変性、リスク分散へ</p>
<p><b>オフィス市場</b></p>	<p>ピーク期最終フェーズに数年停滞 中心部では1%を切る空室率</p>	<p>大幅な需要減に加え2023年以降の大規模新規供給により下降へ</p>
<p><b>フレキシブル オフィス</b></p>	<p>欧米に後発ながらも、コミュニティ型ワーキング中心に急拡大</p>	<p>企業BCP対応需要が恒常化 オンデマンド型個室へニーズ拡大</p>

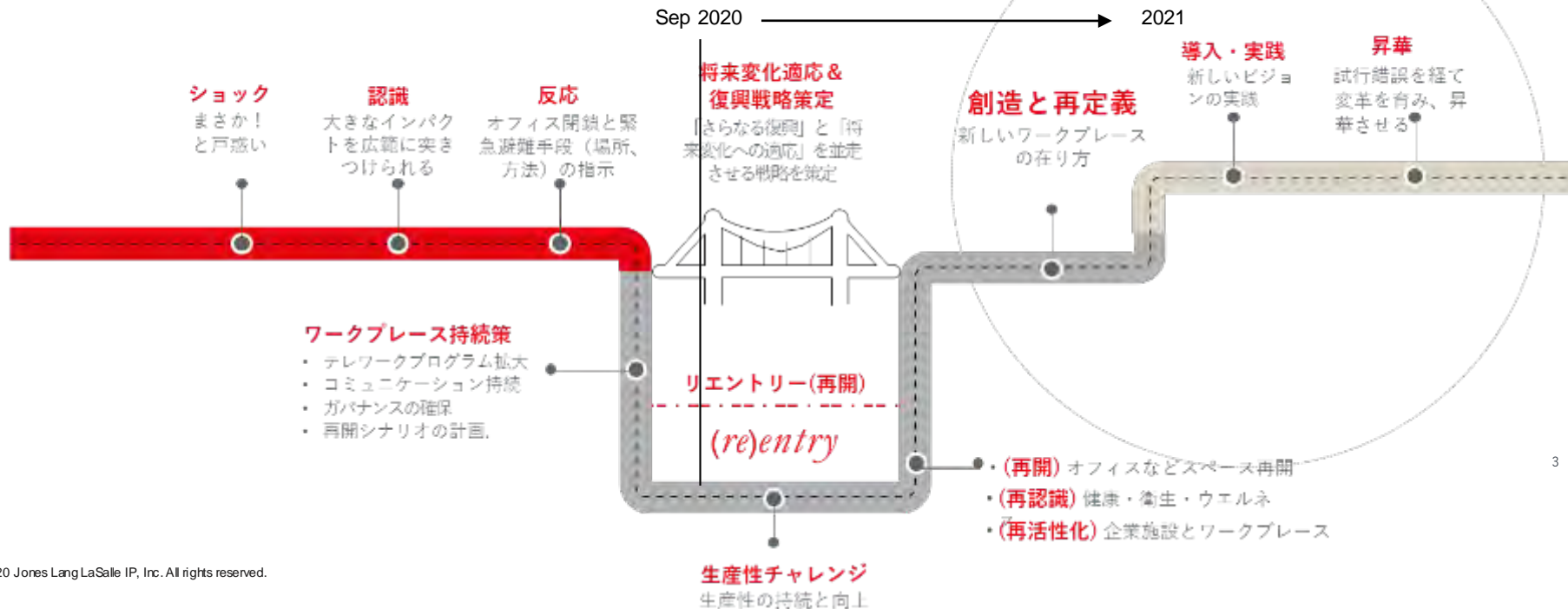
# New Normalへのオフィス戦略の変化

## 持続可能な経営変革への対応 Post COVID19

- 持続可能な経営をサポートするインフラとする
- オフィスをコスト効果と生産性の高い環境へ変革させる
- New Normalが実践できる場所

**New Normal & コストコントロール**

### JLL予測:New Normalまでの企業不動産の道程



# IT系企業のオフィス再開 “Re-Entry”に向けた動き 5月時点

## BCP対応からポストCOVID-19への時間軸による変化

### Company

### 概要

Company	概要
A社	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現在オフィスは完全にクローズ 全社員在宅勤務 (WFH)</li> <li>• <b>Re-Entry</b>に向け準備中 張り紙・ポスター (注意喚起: 全デスク、会議室、カフェやキッチン等 Welcome Backポスター等)</li> <li>• オフィス内でマスク、ハンド消毒液を提供/セルフサービスでの体温チェックステーション設置</li> <li>• デスクや機器、家具の消毒点検 <b>フィジカルディスタンス確保の為にデスクやオフィス家具は移動しないが、代わりに張り紙で対応</b></li> <li>• セルフサービスでの体温チェックステーション設置</li> <li>• <b>全社員A/B2チーム制での出勤管理体制</b></li> <li>• <b>2021年半ばまでは大人数での全てのイベントは中止またはオンライン・バーチャル開催</b></li> <li>• Re-Entryの準備に 1 - 2 週間</li> </ul>
B社	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現在オフィスは完全にクローズ 全社員在宅勤務 (WFH)</li> <li>• <b>2021年まではオフィス在籍率を25 - 30%に抑え、残りはテレワーク/在宅で対応</b></li> <li>• 再開後も<b>在宅奨励ポリシー</b>でありオフィスレイアウト変更のテストフィットをグローバルで実施中</li> <li>• <b>ポストコロナのオフィスガイドラインにより、セミナールーム/会議室の収容人数縮小へ</b></li> <li>• エレベーターの人数制限を導入 体温センサーによりオフィス入室制御</li> <li>• ロビー、レセプションエリア等、<b>人の行き交いのトラフィックの多いエリアは、一方通行 (One Way)ルール化</b></li> <li>• 緊急事態制限等、政府/行政の宣言解除後にRe-Entryプログラムを再確認</li> </ul>
C社	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>現在オフィスはオープンしている</b>が、基本的には全社員に在宅要請 10%程オフィスに来ている</li> <li>• 包括的なワークスペース再開プログラムを策定中 (ポスター、ソーシャルディスタンス、プラスチックシート防備等)</li> <li>• <b>4段階に分けてオフィスに戻す計画 (6月:5 - 10%、第二段階:10 - 20% 第三段階:30 % 第四段階: 5 0 %)</b></li> <li>• オフィスに再入社前に、オンラインでRe-Entryトレーニングを実施 健康日誌を毎日提出</li> <li>• <b>クライアントやお客様とのミーティングはエッセンシャルミーティングのみ</b></li> <li>• <b>長期化を見込み、在宅ワーカーへのサポートを開始</b></li> <li>• 5月31日見込みの緊急事態宣言解除後のオフィス再開</li> </ul>



# Employee WFH Experience

## CRE Implications

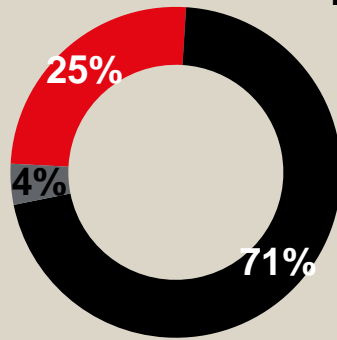
JLL CS Research  
4<sup>th</sup> June, 2020

3000 Employees  
10 Countries  
3 Regions



# Globally, 71% respondents have worked from home since the outbreak of the Covid-19 pandemic...

## Impact of Pandemic on work life



**71%**  
**Worked from Home**  
**due to lockdown**

- I could continue working from office
- I had to start working from home
- I had to stop working because I could not do my job/tasks from home

- ▲ Insurance **83%**
- ▲ Telecom **81%**
- ▲ Web & Digital **80%**
- ▲ Education **78%**
- ▼ Public service **59%**
- ▼ Healthcare **48%**

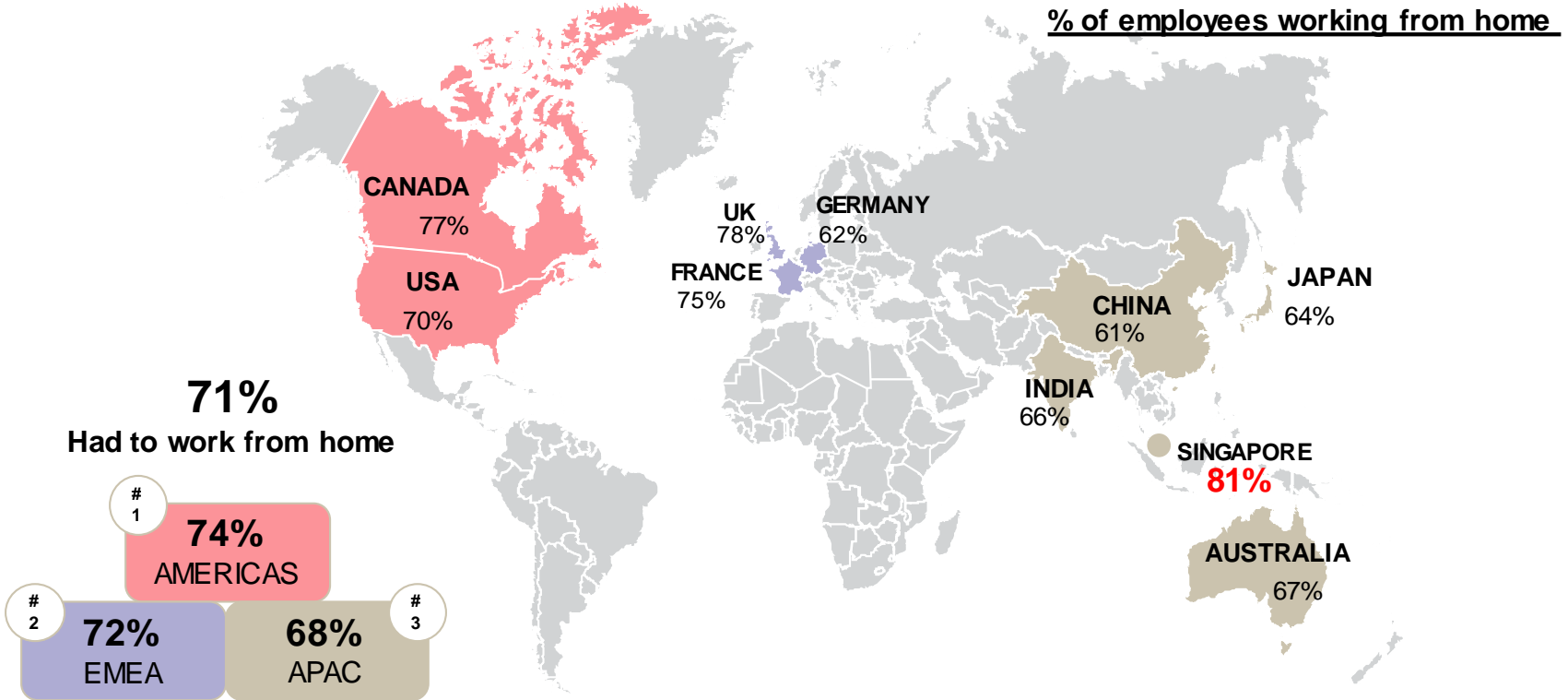
**Q23 How has the covid-19 pandemic impacted your worklife?**

Sample : All respondents n= 3000

Reading instructions:

- ▲ Ahead of global avg.
- ▼ Below global avg.

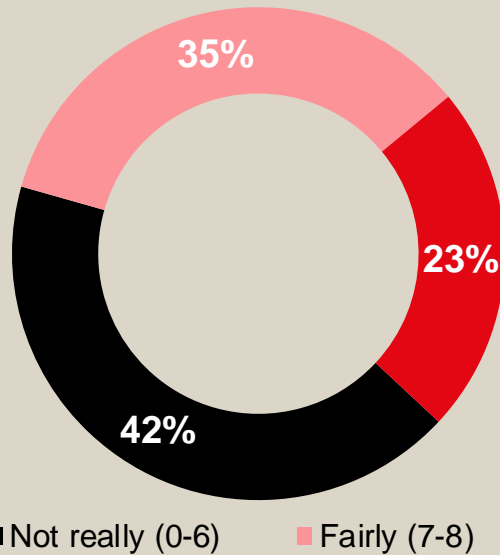
...a situation shared across the globe, with Singapore seeing highest % of employees WFH, followed by UK



Q23 How has the covid-19 pandemic impacted your work-life?  
 Sample : All respondents n= 3000



# Majority of respondents working from home highlighted missing office ..



**58%**  
Fairly + Extremely Missing

**23%**  
Extremely Missing

Q24 To what extent did you miss working from the office?

Sample : Had to work from home n=2115



# Globally, the most missed element of the workplace is colleagues i.e. human and social aspect of the office

## Missing most about office

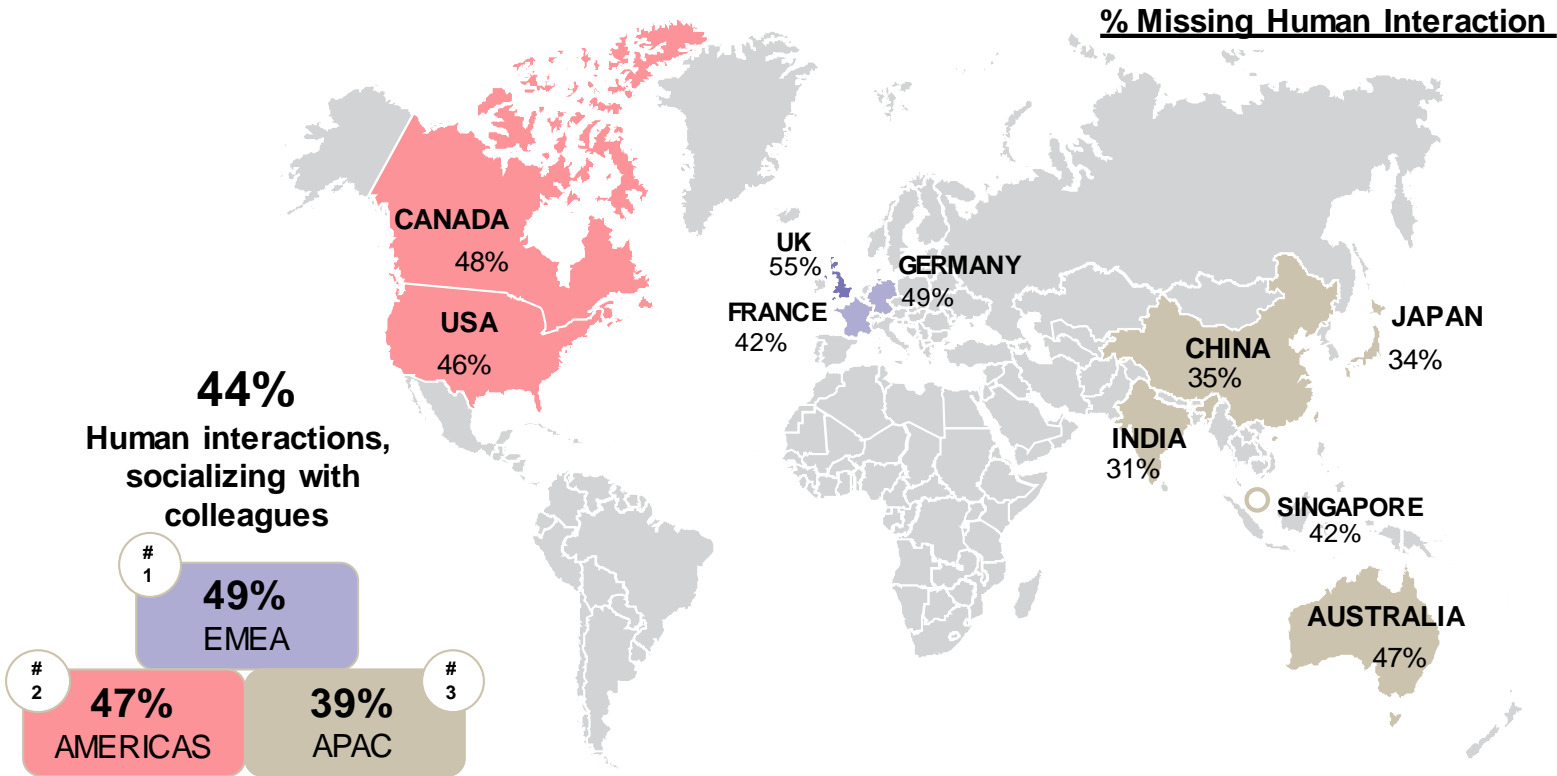


**Blurred lines between personal and professional also revealed to be difficult...**

**Q26 During your work from home period, what elements of your workplace did you miss the most?**

Sample : Had to work from home n=2115

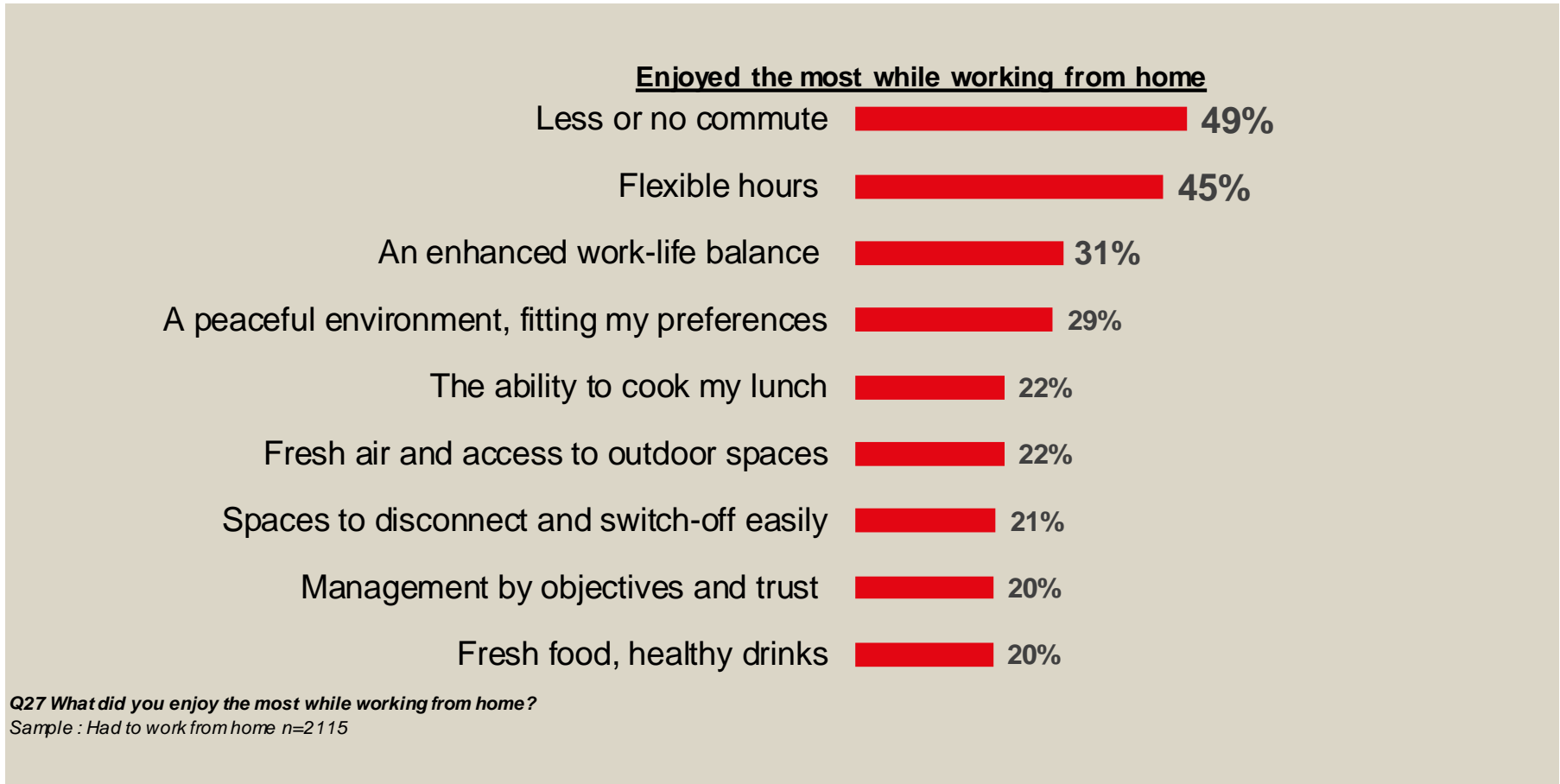
# Lack of Human Interaction was felt even stronger in Europe, followed by America



Q26 During your work from home period, what elements of your workplace did you miss the most?  
 Sample : Had to work from home n=2115

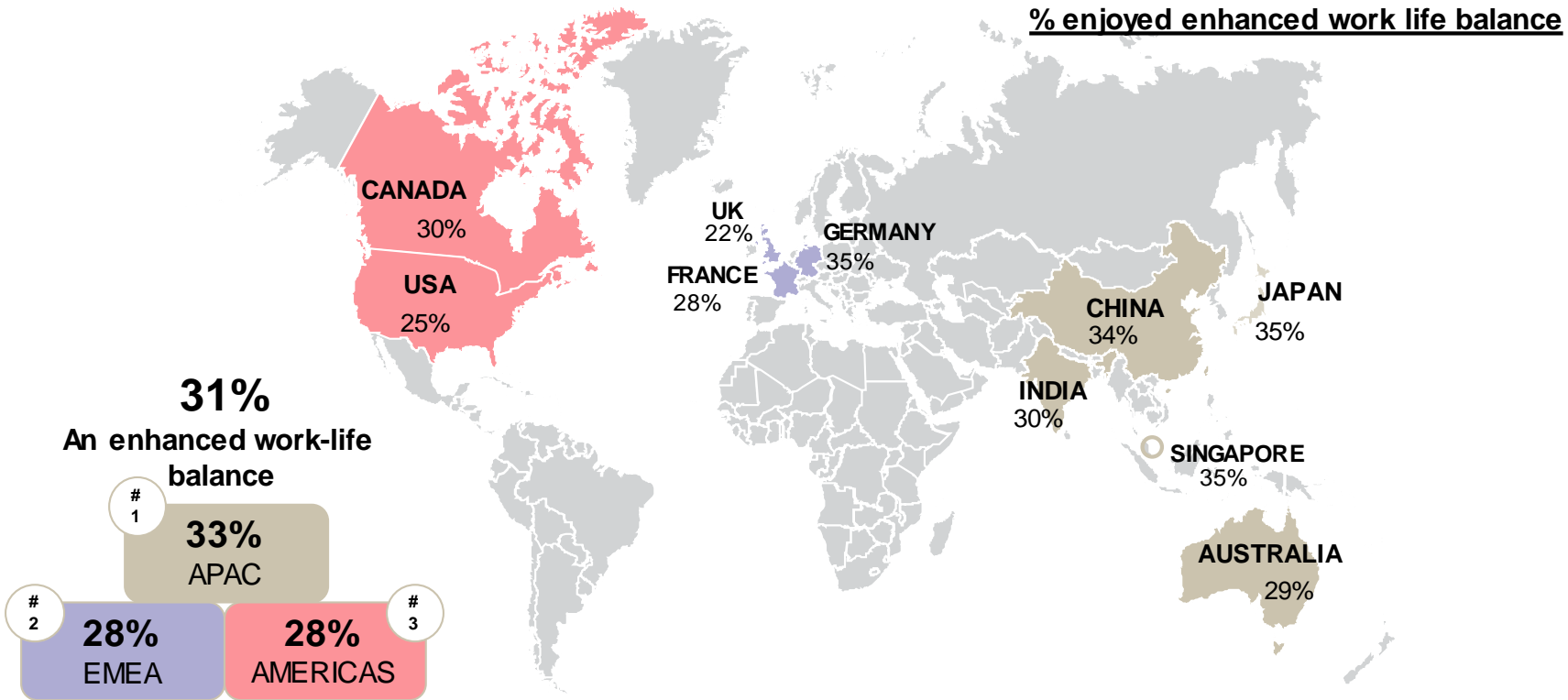


# Home office has provided a heightened sense of control over professional and personal life





# ...while work-life balance in the time of Covid-19 has shown to be more widely enjoyed in Asia



Q27 What did you enjoy while working from home and would like to be part of your future workplace?  
 Sample : Had to work from home n=2115



# With コロナ オフィス戦略のニューノーマル

JLL実施最新クライアントサーベイ  
回答者数：403名



98.3%

が緊急事態宣言発令後に  
リモートワーク実施



85.6%

が今後もリモートワークを  
計画している

81.9%

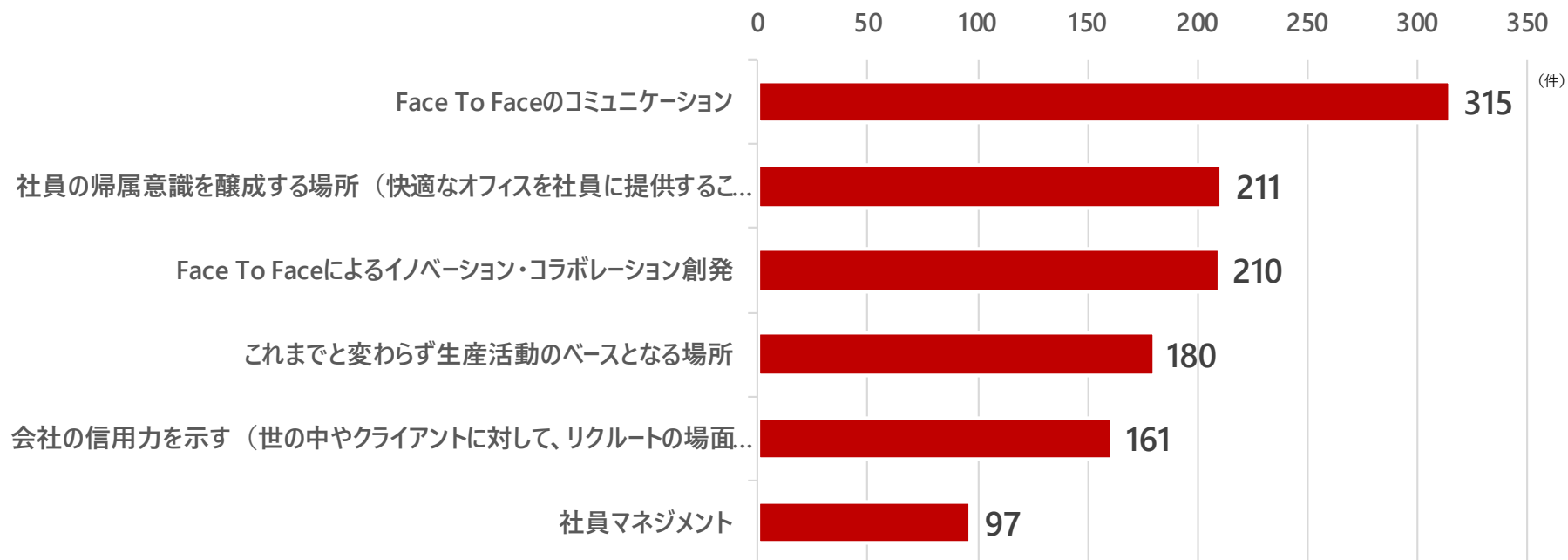
が現在のオフィス環境は  
今後変わっていく  
と思っている。





# With コロナ オフィス戦略のニューノーマル

## 今後のオフィスの役割は？（複数回答）



With コロナ  
オフィス戦略のニューノーマル

コロナ禍のオフィスの変化

- 緊急対応的にリモートワークを実施したが、“やってみたら意外とできた”
- コミュニケーション・書類捺印など課題はあるが、対策・対応は可能

今後、リモートワークは定着していく

- オフィス環境は“元”に戻るのではなく、新たな形に変わっていく

“フレキシブル”と“コストコントロール”

- オフィスの役割は、従来の全ての生産活動の場所から、face to faceのコミュニケーション創出を重視した場所へと変化

リアルコミュニケーションの“ハブ”



With コロナ

オフィス戦略のニューノーマル

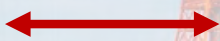
## オフィス拠点戦略の変化



①従来オフィス  
(マザーオフィス)



③在宅  
(Work From Home)



①従来オフィス  
(マザーオフィス)

②選べるフレキシブル・スペース  
(サテライトオフィス・シェアオフィス等)

③在宅  
(Work From Home)

■ 集約と分散のバランス  
(New Normal)

■ リモートワークとオフィス回帰を反復  
させられる**持続可能**な配置戦略  
(BCP)

■ オフィスコストのコントロール



①従来オフィス  
(マザーオフィス)



②選べる  
フレキシブル・スペース



③在宅  
(Work From Home)





# オフィスメガトレンド予測

## 持続可能な経営変革への対応 Post COVID19

### 働き方改革

- ・ 一気に進んだテレワークが業務効率改善の手段として定常化する
- ・ Web会議/商談とそのITツールが時短の習慣をもたらす



### コスト意識

- ・ 契約賃料=固定費が重く認識され、業績により目先の削減対象になる
- ・ コワーキングスペース等、ニーズに応じ変動可能な運営を導入する



### 拠点戦略

- ・ BCP(事業継続)と「New Normal」を可能にする拠点戦略を強く意識
- ・ 集約統合傾向から、集約と分散のバランスが可能な市場環境になる
- ①従来オフィス ②選べるフレキシブル・スペース(サテライト・コワーキング) ③テレワークによる在宅
- ・ テレワークとオフィス回帰を反復させられる持続可能な拠点配置戦略へ変革



### スペース 最適活用

- ・ 本社オフィスの位置づけが最も重要 = リアルコミュニケーションのハブ
- ・ 個々の仕事の目的で最適なスペースを選びスケジュール化する  
個人で集中したい vs. コラボレーションで啓発し合いたい
- リアルなコミュニケーションに意味がある パーチャルで代用できる



### フレキシブル スペース

- ・ コワーキングスペースがコミュニティ形成中心のからNew Normal対応を迫られる  
目的で選んでオンデマンドでチャージされるタイプや、個室型の需要が拡大
- ・ 社内コミュニティスペースは密度考慮からサイズ可動式か外部利用へ



### FM役割

- ・ ファシリティハード管理から、ソフトサービス提供へ  
コンシアージュ：拠点の案内 リソースの提供 テレワーク/在宅の環境サポート  
コントローラー：センサーやアプリなどテクノロジーを活用 Well-beingを提供



# コロナ禍の日系企業の今後オフィスの方針



今後もリモートワークを活用する企業が多数。一部企業は在宅勤務を標準とする動き。

社名	方針
ソニー	6月から出社再開。6月1-2週目に2割 3週目に3割を想定。 時差出勤、入館時の検温、エレベータの人数制限を実施。
サイバーエージェント	6月以降全社員の在宅勤務を解除。希望者は継続可能。 6月中は <b>週一で全社員対象の「リモデイ」</b> を導入。
GMO	週1~3日の在宅勤務を義務付ける。フレッドを導入。
ユニ・チャーム	工場勤務を除く従業員の6割2000人を対象に週2日在宅勤務を継続。
テレビ東京	出勤率を5割に抑える「リモート50」に移行。
東芝	生産現場従業員1万人に <b>週休3日制</b> を導入。 生産現場以外では在宅勤務を推奨し、完全フレックス制を導入。
ドワンゴ	全社員1000人原則在宅勤務を継続
NTT	<b>在宅勤務を5割以上</b> にする。
富士通	業務の目的にあわせ、自由に選択できるワーク環境を整備 <b>オフィス面積は現状の50%程度に見直し</b> 、快適で創造性のあるオフィス環境を構築 <b>リアルとヴァーチャル</b> の双方で常につながっている多様な人材が、 <b>イノベーション</b> を創出し続ける状態をつくる -「時間」や「場所」をフレキシブルに活用 固定的なオフィスに全員出勤することを前提とした、勤務制度、手当、福利厚生、IT環境を全面的に見直し
日立	<b>原則50%在宅勤務</b> を継続。2021年4月から社員3万3000人の約7割を週2-3日在宅勤務にする。時間管理をやめ、ジョブ型雇用を本格導入予定。

# ニューノーマルにおける ニューノーマルにおける 新たな働き方への変革

2020年7月6日  
富士通株式会社  
執行役員常務 総務・人事本部長  
平松 浩樹

## Borderless Office

- ✓ Hub Office・Satellite Office・Home & Shared Officeを業務の目的にあわせ、自由に選択できるワーク環境を整備
- ✓ オフィス面積はHub OfficeとSatellite Officeを合わせて、現状の50%程度に見直し、快適で創造性のあるオフィス環境を構築

FUJITSU

### Home & Shared Office

Concentrate



### Satellite Office

Connect



### Hub Office

Collaborate



# New Normalのオフィス戦略事例 日本企業A社

コロナ禍のワークスペース戦略 テレワーク50%へ移行  
マザーオフィスへはエッセンシャルな場合のみ出勤  
(共創・コラボ機能に特化)

社員の業務をサポートし、  
多様なワークスタイルに対応したオフィスポートフォリオ



# New Normalに向けたオフィストrend予測

## 働き方とオフィスの在り方



## Global Office Standardization

– Example of Contents

### COVID-19 responding lay-out (Social Distance) Guideline



### New Normal-fit Guideline

Reducing costs and space, improve well-being and productivity

#### Guideline Menu (By office Type - Example)

- A) Primary Office
  - a. Standard Ratio for HC vs. Desk Count
  - b. Office Work vs. Remote Work
  - c. Size and Fiscal Distancing (Desk, Meeting Room, Common Area etc.)
  - d. Desk Ratio by Type of Worker
  - e. Tenant Improvement
  - f. Amenities
- B) Satellite Office
  - a. Location
  - b. Size and Desk Operation
- C) Co-Working/Service Offices
  - a. Membership Contract and Procurement
  - b. Usage and Monitor
- D) WFH and Remote Working

### Main Office (Compact for essential work)



### Satellite Office (Flexible and Efficient)



### Co-Working, Rental Office (Creative and On-Demand)



### Work from Home And Remote Working (Work-Life Balance)



# 持続可能性の高い企業オフィス戦略事例: IBM

CRE戦略

拠点：リース中心 機能別拠点分散→統合→分散 テレワーク含め状況で柔軟にバランスを変える  
 管理：FM・不動産管理は決裁機能以外ほとんどアウトソース 今後管理テクノロジーを導入、商品化

働き方の変化

2009年頃から  
テレワーク推進  
173カ国約40%  
(👤386K)

2017年  
Back to the Office!  
効率や人の交流,  
コラボを重視

COVID19 BCP  
・リモート勤務の  
仕組みを提供の上  
原則在宅要請  
・同時にBCP対ビジ  
ネスを展開

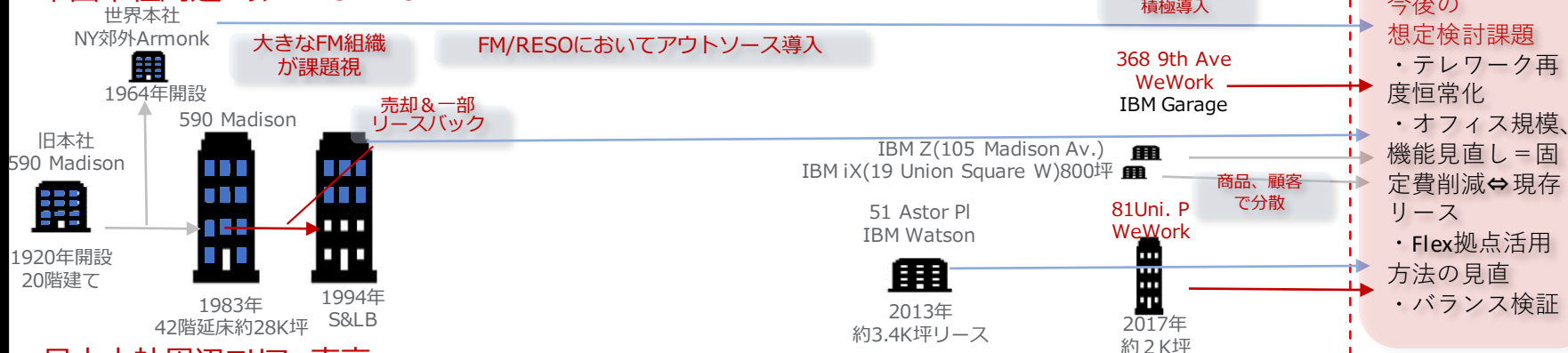
2000 9.11

リーマン  
ショック 2010

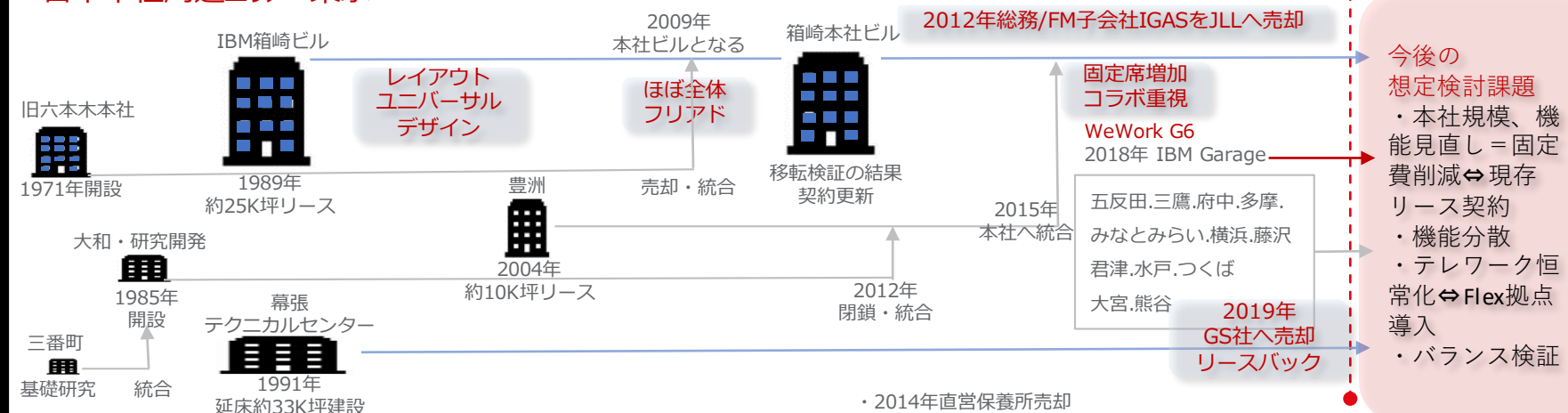
コワーキング  
本格導入

2020

## 米国本社周辺エリア New York



## 日本本社周辺エリア 東京



# 持続可能性の高い企業オフィス戦略事例:



## CRE戦略

**拠点:** 営業もテレワークでできる環境。オフィス、サテライトオフィス、在宅等テレワークを目的に応じて活用  
**管理:** ワークスペース管理のプロが在籍 働く場所の選択枝を活用し、CSRとビジネスを充実させる

## 働き方のコンセプト

- ・ 社会還元とビジネスを融合する1-1-1モデル(株式の1%を助成金として寄付/製品の1%をNPO団体に提供/就業時間の1%を社会貢献活動に充てる)を企業文化の基盤。すべての働く場所が企業文化やビジネスモデルを体現できる場所&環境
- ・ オフィス環境とITツールの両方を用いて、仕事現場の負荷を減らしてクライアントコミュニケーションの時間に充てるなど、業務に没頭して働くことができる環境を作る
- ・ オフィスは働き方を変える場所

## COVID19

- ・ 即対応(2.26):テレワークや時差出勤推奨 イベントは規模・人数関係なくオンライン開催 採用もオンライン面談
- ・ 関連ビジネスを次々と業務化「企業が顧客と新しいカタチでつながることを支援します」

## 米国本社周辺エリア San Francisco Great Place to Work!



外部コワーキングスペースWeWorkを併設



Salesforce Tower  
2018年リース  
60-61階、3階-30階、39階、44階

- 今後の想定検討課題
- ・ 本社の在り方
  - ・ インサイドセールスのさらなる拡充

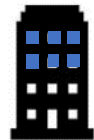
## 日本

JP Tower

2013年  
約3000坪  
970坪 x 3フロア



六本木ミッドタウン



- ・ 大阪オフィス
- ・ 白浜オフィス
- ・ 広島オフィス
- ・ 福岡オフィス

現在社員約2,000人が拡大中 2024年は3,500人規模に!

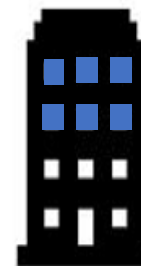
Links梅田WeWork内100名+



白浜サテライトオフィス



丸の内ガーデンタワー



2021年下期  
約9,000坪  
へ移転

- 今後の想定検討課題
- ・ 本社の在り方
  - ・ インサイドセールスのさらなる拡充



# 新しいファシリティーマネジメントの在り方

## Well-being（健康経営）を基本としたファシリティーマネジメント

### New Normal時代のファシリティーマネジメント変化



# 新しいファシリティマネジメントの在り方 テクノロジーを活用したファシリティ管理



# New Normalの実現に向け、失敗しないワークプレイスづくり アプローチ

持続可能な事業体制に向け、本社・ハブオフィス、サテライトオフィス、シェアオフィス、在宅活用のベストバランスとは？

## 現状分析

ITを活用した分析で、New Normalに向けたオフィスニーズと重要な変革ポイントを割り出し、最適なワークプレイス戦略づくりをサポートします

- リース契約 & 市況レビュー
- 従業員サーベイ
- オフィス利用度スタディー
- ビッグデータを活用したロケーション分析
- 通勤・移動に関する時間、コストの分析
- レイアウト分析
- テレワークに使えるオフィス市場分析

## 本社オフィスのレイアウトを変革するプラン

- テレワーク導入拡大をサポートするオフィス機能の再定義
- 基本デザインコンセプトとテストフィットプランの作成
- オプション: 利用状況モニターセンサーとワークプレイス予約システム導入

## 本社オフィスを面積削減または移転(全体または一部)するプラン

- 契約中のリース条件、賃料の再交渉を専門的にアドバイス
- 潜在的な移転オプションとして適合する物件のリサーチ
- コスト削減と利便性を最大化するための全体戦略づくり

## テレワーク戦略

- 在宅だけでは解決できないテレワークニーズを明確化
- フレキシブルオフィスやサテライトオフィスの導入
- オンデマンド型(変動費型)シェアオフィス活用

## ゴール

- New Normalに向けた本社オフィスのデザインと機能を変革
- オフィスバランス最適化とともにコスト削減を実現
- 人の生産性と企業のサステナビリティを向上するテレワーク戦略の導入

# The future of work in the next normal

## WFH Strategy



# The Super  
Tele-Worker

**1/5** days



# The Social  
Gatherer

**2/5** days



# The Workplace  
Friend

**3/5** days



# The Office  
Lover

**4/5** days

### Criteria:

- Commuting distance
- Risk Groups
- Willingness to come to the office
- Functions
- Work/Life balance
- .....



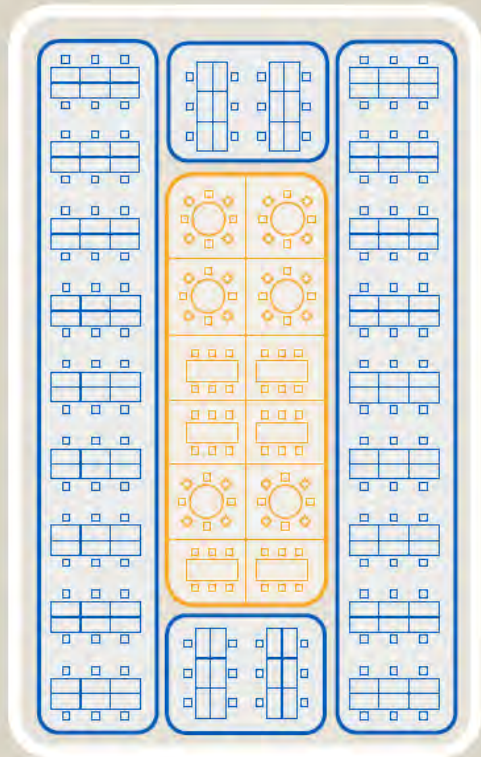
Office  
Sharing  
Ratio



# The future of work in the next normal

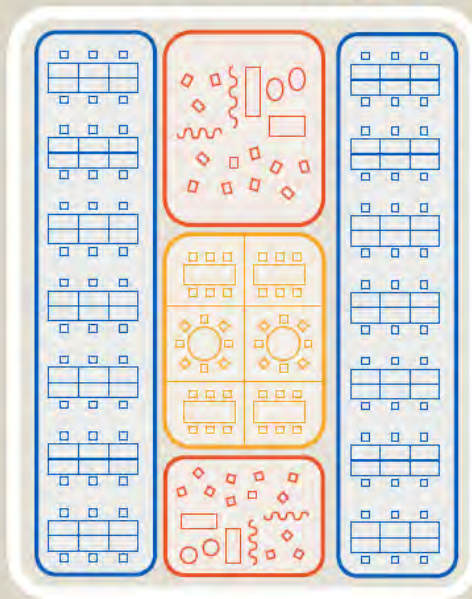
## Adapt Footprint & Workplace Design

An office for **100** People



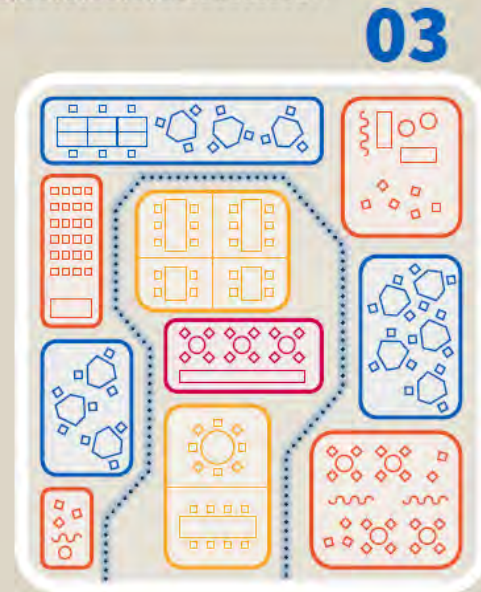
01

No Home working



02

+ Home working



03

++ Home working

### 働き方とオフィス利用に関するサーベイ

あなたの役職について選択肢からお答えください。\*

- 一般スタッフ職
- 一般スタッフ職**
- シニア職
- 役員職
- 専門職
- 副社長
- 社長
- 上級専門職
- プリンシパル
- 理地
- パートナー
- 役員

単身  独身状(未婚のみ、子あり)  核家族以外(夫婦・両親、夫婦・子供・両親)

最もあてはまる本社オフィス出社タイプ(何日/週)について選択肢からお答えください。\*

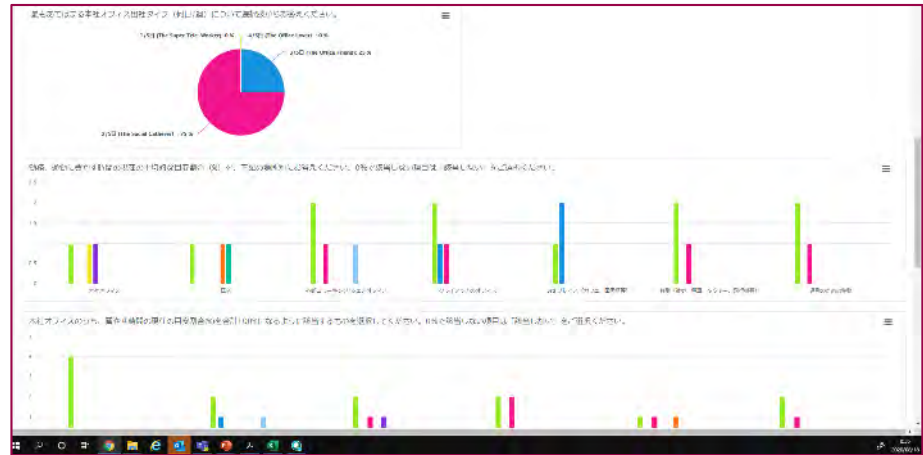
- 4/5日 (The Office Lover)
- 3/5日 (The Office Friend)
- 2/5日 (The Social Gatherer)
- 1/5日 (The Super Tele-Worker)

勤務、通勤に費やす時間の現在の平均的な目安割合(%)を、下記の場所別にお答えください。0%で該当しない項目は「該当しない」をご選択ください。\*

	該当しない	1-5%	6-10%	11-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%
本社オフィス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
自宅	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
外部コワーキングシェアオフィス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
クライアントのオフィス	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3rdプレイス(カフェ、図書館等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
通勤(徒歩、電車、タクシー、混合等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
通勤のための移動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

本社オフィスのうち、あなたが理想的だと考える費やす時間の目安割合(%)を合計100%になるように該当するものを選択してください。0%で該当しない項目は「該当しない」をご選択ください。\*

	該当しない	1-5%	6-10%	11-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%
面談室	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
フリーデスク	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
会議室(社内会議)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
応接室(外部対応、接客)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Web会議	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## マザーオフィスデザイン事例

### Example - Space Allocation



#### スペース割合の検証：

ワークスペース    会議室    通路



ラウンジ    諸設備

平均総密度：            1デスク当たり4.4㎡  
 作業エリア密度：        1デスク当たり2.6㎡  
 会議室密度：              1座席当たり2.4㎡



# CREマネジメントの体系化

CREとFMとは重複する部分も多いが、純粋な不動産の投資・売却戦略及び不動産に関する資金調達や財務戦略はFMとは別な経営戦略として位置づけることができる。

	民間		公共	
	投資用不動産	事業用不動産	公共(事業用)	公共(基盤)
財務戦略 資金調達 投資戦略 売却戦略	<b>アセット マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●投資スキーム構築</li> <li>●運用方針、戦略策定</li> <li>●資金調達</li> </ul>	<b>CRE マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●財務戦略(不動産)</li> <li>●不動産売却戦略</li> <li>●資金調達・投資スキーム</li> <li>●債務返済含む資金運用</li> </ul>	<b>PRE マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●財務戦略(公有資産)</li> <li>●債務返済含む資金運用</li> <li>●資金調達・投資スキーム (PFI、ファンド活用)</li> </ul>	
不動産 取得 計画・建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産取得・売却</li> <li>●ポートフォリオ管理</li> <li>●不動産リスク管理</li> <li>●PM選定</li> <li>●投資計画立案・実施</li> </ul>	<b>民間 ファシリティマネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産活用戦略</li> <li>●企業立地戦略</li> <li>●施設統廃合</li> <li>●ポートフォリオ管理</li> <li>●不動産リスク管理</li> <li>●パートナー選定</li> <li>●投資計画立案・実施</li> <li>●賃借管理</li> <li>●FMコスト管理</li> <li>●ワークプレイス戦略</li> </ul>	<b>公共 ファシリティマネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公有資産活用戦略</li> <li>●施設統廃合</li> <li>●ポートフォリオ管理</li> <li>●リスク管理</li> <li>●パートナー選定</li> <li>●投資計画立案・実施</li> </ul>	
不動産 運用管理	<b>プロパティ マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ビル運営計画</li> <li>●コスト管理、品質管理</li> <li>●渉外業務</li> <li>●テナント管理業務</li> <li>●会計業・財務管理</li> <li>●設備管理業務</li> <li>●保安警備業務</li> <li>●清掃衛生業務</li> <li>●維持管理業務</li> </ul>			
施設・設備 管理		<ul style="list-style-type: none"> <li>●施設管理・設備管理</li> <li>●エネルギー管理</li> <li>●環境管理</li> <li>●ITインフラ管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●施設管理・設備管理</li> <li>●エネルギー管理</li> <li>●環境管理</li> <li>●ITインフラ管理</li> </ul>	<b>土木アセット マネジメント</b>