

CREマネジメント研究部会

Withコロナ: New Normalの CREマネジメント戦略



部会長 **大野 晃敬**
 おおの あきのり

東京オペラシティビル株式会社
 取締役管理部長

企業の事業活動の基盤であるCRE（企業不動産）は、企業文化を醸成させていく器であるとともに、社会的価値を創出し地域・社会と共生していく場所でもある。CRE マネジメント研究部会では、このような問題意識の下で、研究部会の活動内容を続けてきている。

今回のフォーラムでは、当会副部会長のジョーンズラングラサル（株）（以下 JLL）の佐藤俊朗氏の研究部会での講義内容を基にコロナ禍において、ハード、ソフト両面から潜在的ニーズを捉えた CRE 戦略とはどのようなものか、以下にまとめる。

CRE マネジメントの位置づけ

当部会では、CRE マネジメントを下の図のように位置付けている。

図表にあるように、CRE マネジメントは大きくは FM と重複しているところが多いが、財務戦略、不動産売却等資産保有戦略、資金計画等、経営により近い立場で判断を行うことが、より求められる立場であると考えている。

現在のコロナ禍の下、特にワークプレイス戦略が喫緊の課題になってきているが、その中でも本社の機能の再構築など、利活用に対する智慧比べの様相も呈してきている。例えば、サテライトオフィスのニーズが急速に高まってきているが、それらの活用の是非、また所有か賃借か等、スピード感をもって判断していかなくてはならなくなってきている。

コロナ後のオフィストレンドの変化

JLL が、昨年 6 月に調査したとことによると、オフィストレンド形成要因と変化の予測を行っている。3つの視点で以下の予測を行っている。

「働き方改革」

- コロナ前：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
- コロナ後：テレワーク、Web 会議、遠隔マネジメントの恒常化、健康意識の向上

「オフィスニーズ」

- コロナ前：業務効率、協業、共創、高額賃料等の課題から主要 5 区内の統合が主流

- コロナ後：旧来オフィスの低稼働を認識し、面積削減、可変性、リスク分散化

「フレキシブルオフィス」

- コロナ前：欧米に後発ながら、コミュニティ型コワーキングスペース中心に拡大
- コロナ後：企業 BCP 対策需要が恒常化、オンデマンド型個室ニーズ拡大

これらの予測に関して、おおむねこの予測通りに動いてきていると感じられるのではないだろうか。今後はこれらを経営課題と位置づけ、持続可能な経営に変革していく手腕がますます求められることになる。

New Normal へのオフィス戦略

オフィスは、持続可能な経営をサポートするインフラがある場所であり、そのオフィスをコスト効果と生産性の高い環境に変革させることで、New Normal が実践できる場所にシフトしてはならない。

コロナ禍がいつ鎮静化するかは不知であるが、このタガが外れ一斉に Re-Entry（再開）するのを待たず、それぞれの企業がその体質にあった新しいワークプレイスのあり方について、創造と再定義を繰り返していくことになる。試行錯誤して、新しいビジョンの実践をしながら、変革を育み、昇華させる取り組みを継続することこそ、New Normal の CRE マネジメントの取り組みと考える。◀



図表 不動産マネジメントの体系化