

## 第8回 DXを遂げる企業不動産の未来

- ・ バリューチェーン上の不動産がデジタル空間と結びつき、新たな価値を発揮
- ・ オフィスはスマートシティの中に展開
- ・ DXの進展により企業不動産の立地が変化する
- ・ Society5.0では、「集まる/集まらない」を選択できるヒト中心の不動産利用が進む

『DX時代の企業不動産（CRE5.0）』として第7回まで、企業に関する不動産がDXによってどのように変化をするかを考察してきました。変化は多岐にわたり、それによって企業が解決すべき課題も様々でした。また、デジタル技術の浸透の度合いやスピードも、分野毎に決して一様ではありません。そのような状況の中で、本稿では、未来における企業不動産の姿について、これまでの考察を振り返りながら、将来像を提示していきます。

### バリューチェーン上の不動産がデジタル空間と結びつく

レポート第1回で取り上げましたが、私たちの社会は、絶え間ないデータや情報の流れを前提とするものに変化しつつあります。リアル空間の情報をデジタル空間が集め、それをAIを始めとするシステムが処理をし、リアル空間の人や機械にフィードバックします。そして、私たちの社会活動の変化に、不動産も大きな関りを持ちます。企業の不動産では、図表1のように、バリューチェーン<sup>1</sup>上にある不動産がデジタル空間と結びつきます。

図表 1: バリューチェーンとデジタル空間の関係



出所：三菱UFJ信託銀行

<sup>1</sup> 本稿では、デジタル技術が、サプライチェーンを効率化するのみならず、関わる施設を情報で結ぶことで新しい価値を生み出すという認識に立ち、これらの施設の結びつきをバリューチェーンと表現している。

## 1. 工場

バリューチェーンの中で、[工場（第7回）](#)には、すでに多くのデジタル技術が取り入れられています。最先端に行くものは『スマートファクトリー』と呼ばれ、Society5.0に向けてさらに自動化が進み、内部での労働負担の軽減やエネルギー削減を実現していくことでしょう。

スマートファクトリーでは、生産現場に必要な働き手が減少するとともに、これまで働き手が集まることで蓄積されていたオペレーションノウハウもデジタル情報として蓄積されることとなります。それに伴い、ノウハウを有する働き手を一か所に集める重要性が低下することから、工場の移転が従来よりも容易になり、立地条件が変わることとなります。自動化を前提として建物が建設され、内部の生産設備の配置も変わっていきます。各企業が、それぞれの目的に合わせて新しい工場を整備し移転していく、大きな流れが起きると想像します。

## 2. 物流施設

[物流施設（第6回）](#)は、デジタル空間とつながるスマート物流に対応した施設であることが求められるようになります。

現在は、ネット通販（EC）を中心としたB to Cの分野での取り組みが中心ですが、Society5.0においては、B to B取引においても、スマート物流を前提とした取り組みが必要になります。個人の購買データや、企業間のモノの流れをデータとしてバリューチェーン全体で活用し、トラックの配車や保管施設の手配などにおいて、より効率的な物流形態を構築することが目指されることとなります。

## 3. 店舗

Society5.0における[店舗（第3回）](#)においては、メタバースの活用が拡大していきます。ECは当然活用されますが、各住戸に商品を届ける手段も、[ドローン（第2回）](#)が拡大し、配送のためのドローンポートが各地に登場するでしょう。

メタバースの商業利用が発達することで、消費者は場所を選ばないメタバース、またはデジタル空間にはない経験ができるリアル店舗等から、より好ましい購買方法を選択することができるようになります。

## 4. オフィス

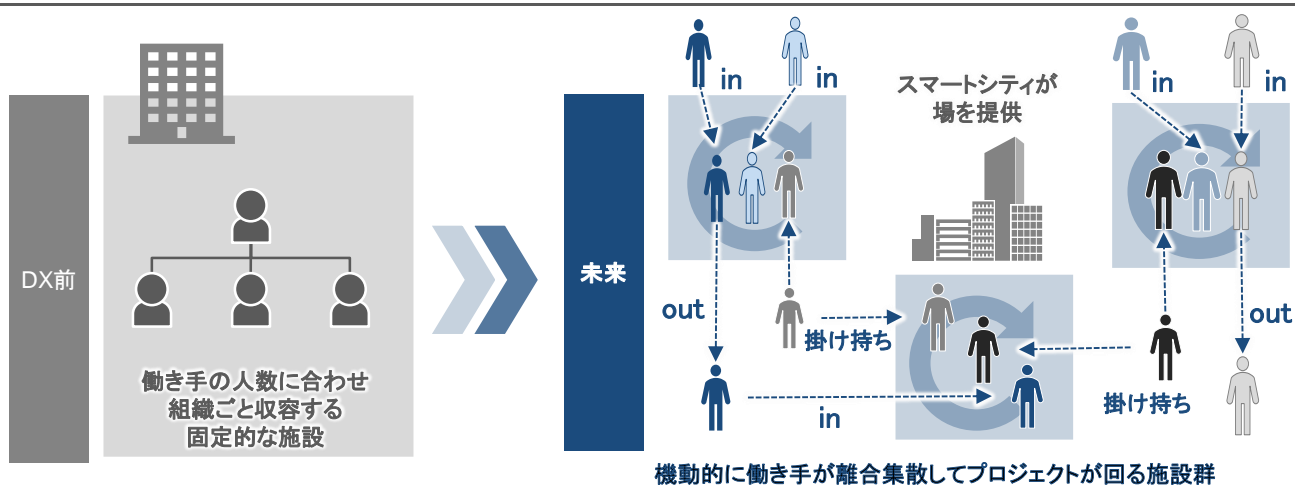
オフィスは、各自が自由に場所を選んで仕事ができる[ABW（第4回）](#)など、Society5.0におけるオフィスの姿が見えてきています。Society 5.0におけるオフィスは、今の姿をさらに進化させたものになると予想します。

図表2に示すとおり、これまでは、オフィスは働き手の人数に合わせて組織ごと収容する固定的な施設でした。Society5.0においては、オフィスは、研究所的性格のものも含め、働き手の多くがプロジェクトによって、ときには企業の枠も超えて、柔軟に離合集散を繰り返す、その時々において最適の場所を利用するようになるでしょう。このような働き方を実現するためには、ある程度人が集まる都市の中にオフィスが所在することが必要となります。

これは、ABW がさらに進化して都市の中のあらゆる場所がオフィスとして使われるイメージです。

一か所に集中していないと非効率と考えられていたことは、Society5.0 では問題にならなくなっているでしょう。利用者は、特定のメインオフィスにいらなくても、[スマートビルやスマートシティ（第5回）](#) が持つ機能により、必要な情報を入手し、快適なサービスを受けられるようになるからです。

図表 2: スマートシティの中で機動的に働き手が離合集散するオフィス等のイメージ



出所：三菱 UFJ 信託銀行

さまざまな企業不動産は、デジタル空間とつながり、大量の情報をやり取りするようになります。また、その情報はバリューチェーン全体に共有され、それぞれの段階での活動を最適化するだけでなく、新たな価値を生み出すようになります。

例えば、工場と物流施設がつながり、生産と物流の効率性は格段に向上します。また、店舗からの情報を AI が処理して川上にフィードバックすることで、過不足ない生産量の把握や機動的な製品改良ができるようになるでしょう。オフィスは、スマートシティとつながることで働き手に最適な場所を提供できるようになります。施設稼働の効率性の向上により、環境負荷低減等の課題解決にも貢献します。

デジタル空間との関係性が、企業不動産に新たな価値をもたらすことになるのです。

## Society5.0 に向けて

### 1. 企業不動産の立地や規模が変化する

このように考えてくると、企業の DX の進展に伴い、企業不動産の立地や規模が大きく変化する可能性が、共通点として見出せます。DXの本質は、デジタル技術を用いて企業がビジネスモデルを変革していくことです。その結果として新しい働き方がもたらされ、企業不動産のあり方に反映してきます。これまでとは異なった基準で立地が選択されることが予想されます。また、企業が既に利用している不動産が、デジタル時代の新しい用途に活用され

る場合もあります。大型データセンターはその一例であり、工場跡地の新しい用途として活用が進んでいます。本シリーズで提唱したドローンポートや自動運転用物流施設も、Society5.0での土地の新しい活用方法になっていくと期待できます。

## 2. 未来の企業不動産での主役はヒト

政府は、デジタル化が進んだ社会像として Society 5.0 を提唱しています。これは、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）です。

あらためて、Society5.0での働き手側から見た風景を想像してみましょう。私たちは、さまざまな働き方で仕事に参加することができます。個人の事情で特定の職場（ワークプレイス）に通えなくても、デジタル空間を介して他のメンバーやワークプレイスとつながり、十分に能力を発揮して貢献することができます。もちろん、企業からは、働き手同士が直接会って交流し共創する場所も提供されています。ヒトが集うワークプレイスの多くはスマートシティの中にあり、快適であると同時に、環境に影響を与えるエネルギー負荷や廃棄物が極小化されるよう、AIによって制御されています。

また、私たちは、働き手であると同時に消費者でもあります。街の中で、いきいきと働くだけでなく、店舗で買い物をし、レストランで食事をし、娯楽施設でリフレッシュします。買い物に関しては、ECサイトやメタバースで購入すれば、短時間のうちにドローンから受け取ることもできます。ECで購入するのキャリアル店舗を訪ね歩くのか、個人の好みや事情でどちらを選択しても高い満足が得られるようになっています。

DX前の企業不動産は、ある場所にヒトを集めることを前提としていました。それに比べると、Society5.0での企業の不動産は、ヒトがそこに「集まる/集まらない」を選択できることが一つの特徴になるだろうと考えます。

それは、企業にとっては、特定の不動産を「利用する/利用しない」を柔軟に選択することにつながります。バリューチェーン上の不動産からオフィス等に至るまで、企業が長期的・固定的に利用する施設は少なくなっていくます。その結果、個々の企業不動産は、複数の企業に利用されることを前提としたプラットフォームのような施設へと、進化していくでしょう。

本稿シリーズの第1回から掲げている、Society5.0に向かう社会の中での企業不動産の変化や戦略的な重要性（=CRE5.0）は、人間中心の柔軟な企業活動の場を築き上げていくことが、究極の目的といってもよいかも知れません。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部  
大溝 日出夫

資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社の公式見解ではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。