



解説 グローバルCREサーベイ
グローバル vs. 日本企業
日本企業CREインデックス

コーポレートソリューションズ 佐藤 俊朗

2014年2月13日

Global CREトレンド報告
「2013年度最新グローバルCRE調査より」

待ち受けるリスク
企業不動産(CRE)のグローバルトレンド

John Forrest
ジョーンズラングラサール コーポレートソリューションズ
アジアパシフィック グローバル・ディレクター兼CEO

June 2013

 JONES LANG
LASALLE
Real value in a changing world



1 グローバル調査

636 回答者

39 カ国

5 トrend

5 リスク

5つのトレンドを待ち受けるリスク

CREの将来を形成する
5つのグローバルトレ
ンド

1 CRE部門に対する
期待とプレッシャー
の高まり

2 要求の拡大がCRE
アウトソーシングを
加速

リスク: 大胆な変革が実現しなければ、業務不振の部門とみなされる

リスク: アウトソーシングパートナーの貢献に対する過小評価

3 ワークスペースの変
革がCRE推進の力
に

4 求められるコーポ
レート部門協業へ
のリーダーシップ

5 新たな市場における
CREサービス提供に
対する要求の高まり

リスク: 戦略的能力を満たすために十分な投資が行われないこと

リスク: CRE専門家としての影響力や位置付けの喪失懸念

リスク: 業務不振による信頼失墜
リスク (レピュテーションリスク)

CRE推進を取り巻く経営上のキーワード

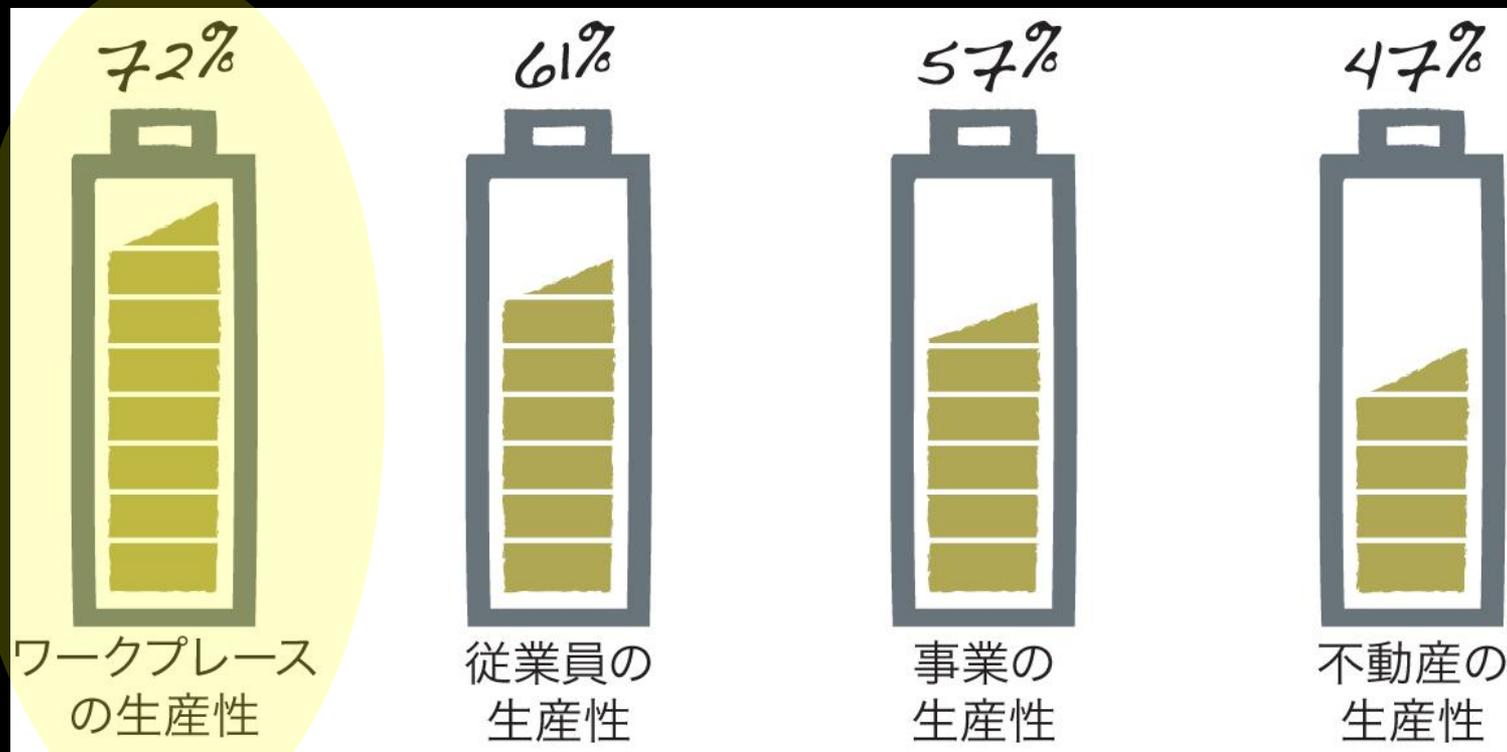
質問：

以下の分野についてCRE部門が変化をもたらすことに対する経営トップの要求はどのようなものですか？

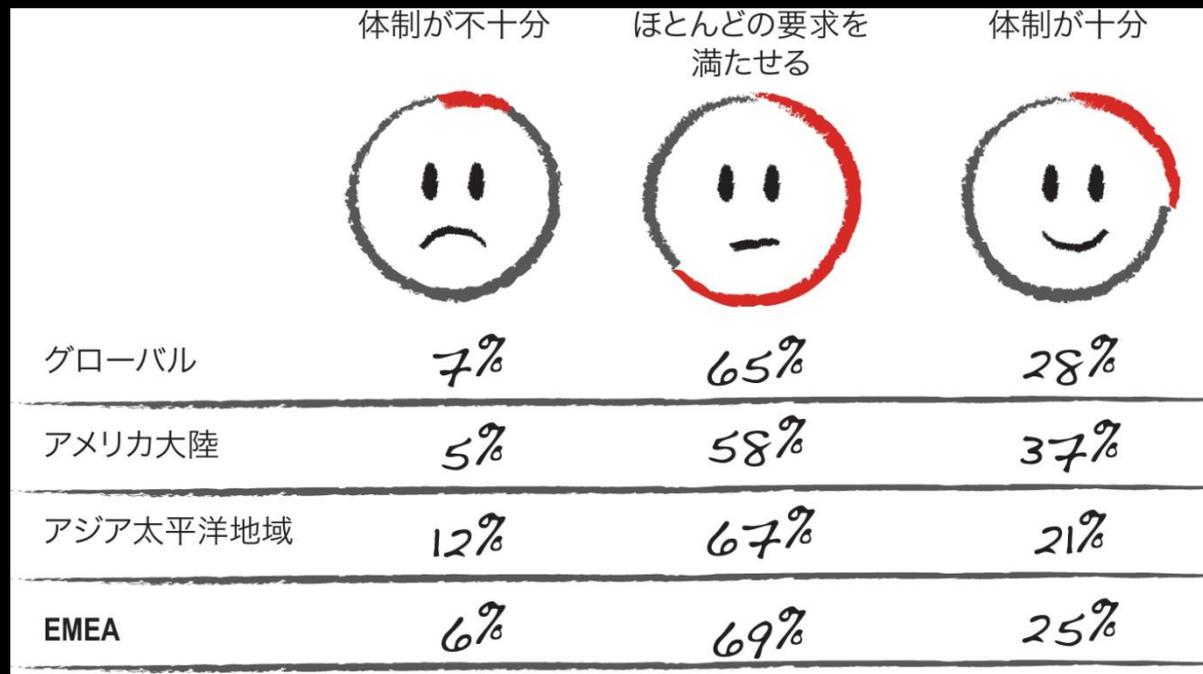
不動産ポートフォリオの生産性向上	68%
ワークスペースの質の改革	65%
事業部門へのシナリオやソリューションの提示	65%
不動産ポートフォリオの柔軟性向上	56%
在宅勤務やモバイル勤務の実現	55%
サステナビリティに関する課題の優先	54%
CRE推進と事業成長の連動	53%
事業拡大市場におけるサービス体制整備	46%
人材の確保と維持	46%

CRE部門にはインパクトと付加価値提供が求められている

CREがもたらす生産性に関する成果への期待が高まった



経営トップからの要求に応える “体制が十分に整っている” との回答は、わずか 1/4にとどまった

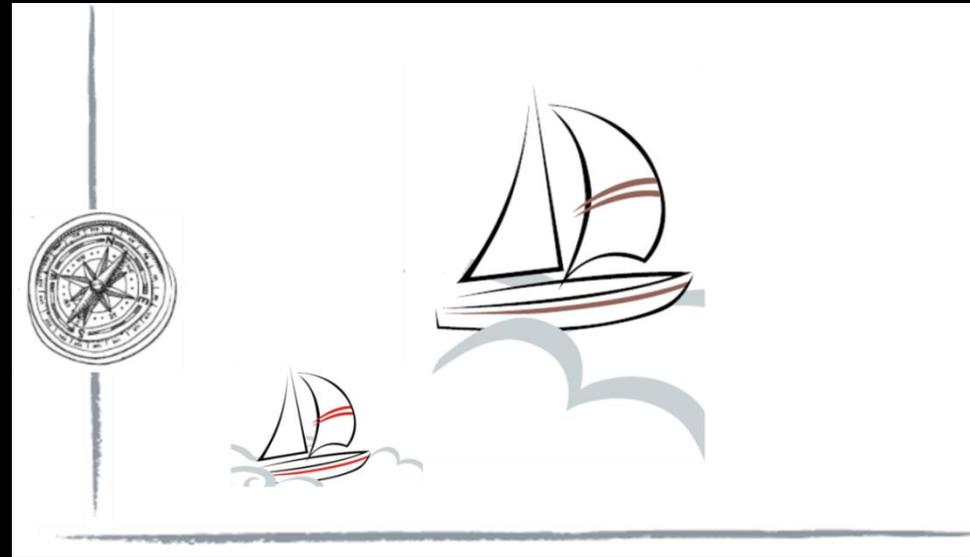


2 要求の拡大がCRE
アウトソーシングを
加速

ジョーンズ ラング ラサール 日本企業CREインデックス2013年

風が帆を押すとき

日本企業のCRE推進に関する調査 2013年



日本企業のCRE推進における3つのトレンド

1 経営トップからの要求の高まりは、CREの前進に新たなチャンスをもたらす

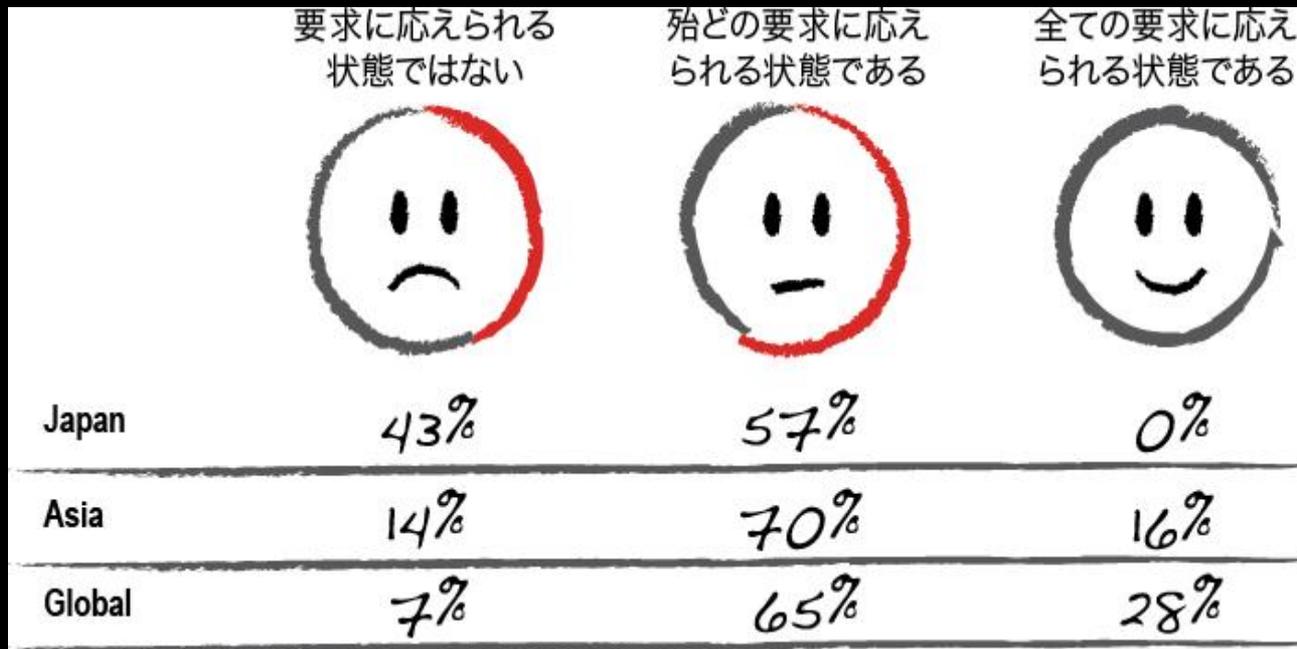
2 要求と対応能力がミスマッチとなっていて、期待される成果がだせないリスクがある

3 優れたパートナーシップがカギとなる

日本企業のCRE部門は経営の要求に応える自信が低い

質問：

経営トップの要求に対処する体制は、どの程度整っていると考えますか？



経営要求とCRE対応のミスマッチは、
CRE部門への不信感というリスクにつながる

世界的にCREアウトソーシングの拡大に反し、日本企業は依然として静か。外との戦略的パートナーシップが推進力を強める

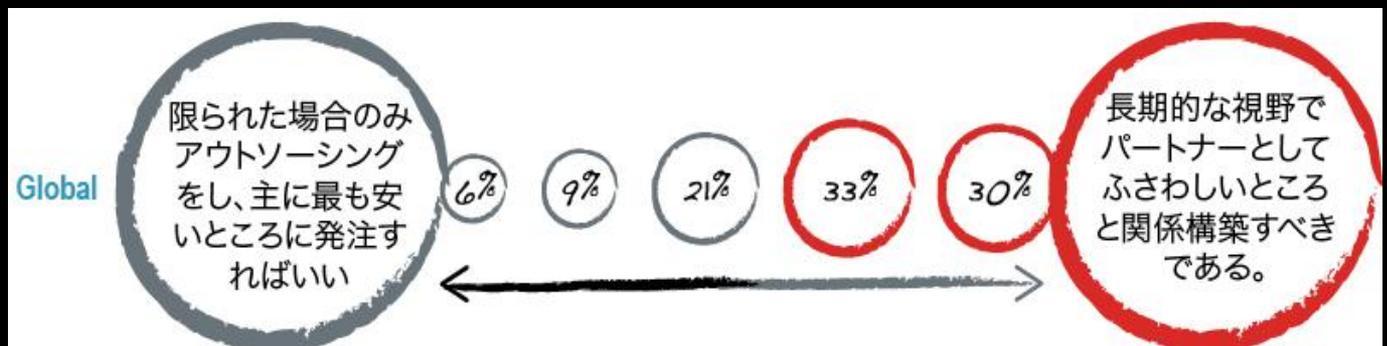
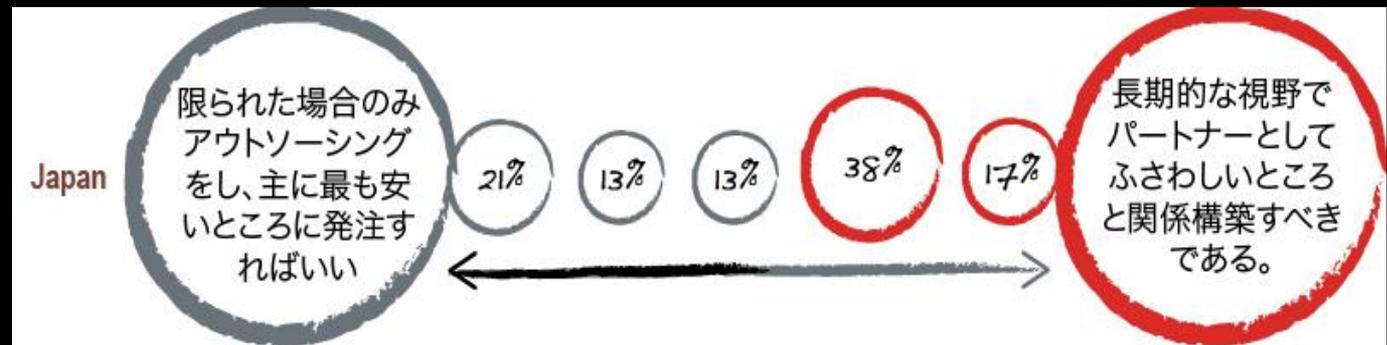
質問：

貴社のCRE業務のアウトソーシングに対する考え方に一番近いのはどれですか？

「不動産関連業務のアウトソーシングを全く行っていない」と回答した企業は、日本企業で

18%

であったのに対し、世界全体ではわずか8%（アジア：8%）となった



CREアウトソーシング活用割合 グローバル vs. 日本

現状	不動産取引(契約更新、購入等)			プロジェクトマネジメント/ デザイン/内装等			不動産ポートフォリオマネジメント 及びファシリティマネジメント			賃貸借管理		
	Global	Asia	Japan	Global	Asia	Japan	Global	Asia	Japan	Global	Asia	Japan
1 内製化	22%	16%	25%	12%	9%	17%	25%	13%	23%	42%	35%	58%
2	15%	16%	38%	18%	19%	42%	17%	20%	59%	12%	14%	21%
3	27%	24%	21%	30%	26%	17%	25%	26%	14%	14%	16%	8%
4	21%	22%	13%	22%	15%	13%	19%	23%	5%	13%	16%	13%
5 アウトソーシング	15%	22%	4%	18%	31%	13%	13%	18%	0%	19%	19%	0%
3年後												
1 内製化	18%	14%	25%	11%	5%	8%	21%	13%	26%	31%	25%	33%
2	14%	13%	29%	14%	16%	33%	14%	16%	↓43%	11%	9%	17%
3	22%	17%	↓21%	26%	21%	↓29%	22%	16%	26%	12%	10%	↓13%
4	↓23%	26%	25%	↓28%	29%	17%	↓21%	27%	4%	↓19%	25%	29%
5 アウトソーシング	23%	31%	0%	22%	30%	13%	22%	28%	0%	28%	30%	8%

レポートラインが経営トップよりも低いと、社内抵抗は少ないが、経営戦略との連動は希薄なまま

質問:

CREのグローバル責任者は現在社内のどのレベルをレポートラインとしていますか？

	Global	Asia	Japan
経営トップ	58%	59%	26%
役員レベル	26%	23%	13%
上級管理職レベル	14%	13%	43%
部門長レベル	1%	3%	13%
その他	1%	1%	4%

CRE部門と経営トップがともに ワークスペース変革による生産性向上に注目 CREの新たな基軸に

日本企業の

60%超

が、ワークスペースの有効活用とランニングコスト削減に対する要求が高まっていると回答した

世界: 70%超
アジア: 75%超

日本企業の

74%

が、経営トップからの直接的な不動産コスト削減要求を受けている

世界: 75%
アジア: 80%

日本企業の

48%

が、ポートフォリオ/ワークスペース変革への要求が最も強いと回答した

世界: 73%
アジア: 76%

日本企業の

25%

が、ワークスペースの改革の主な阻害要因として、経営トップの係わりや意識の欠如を挙げている

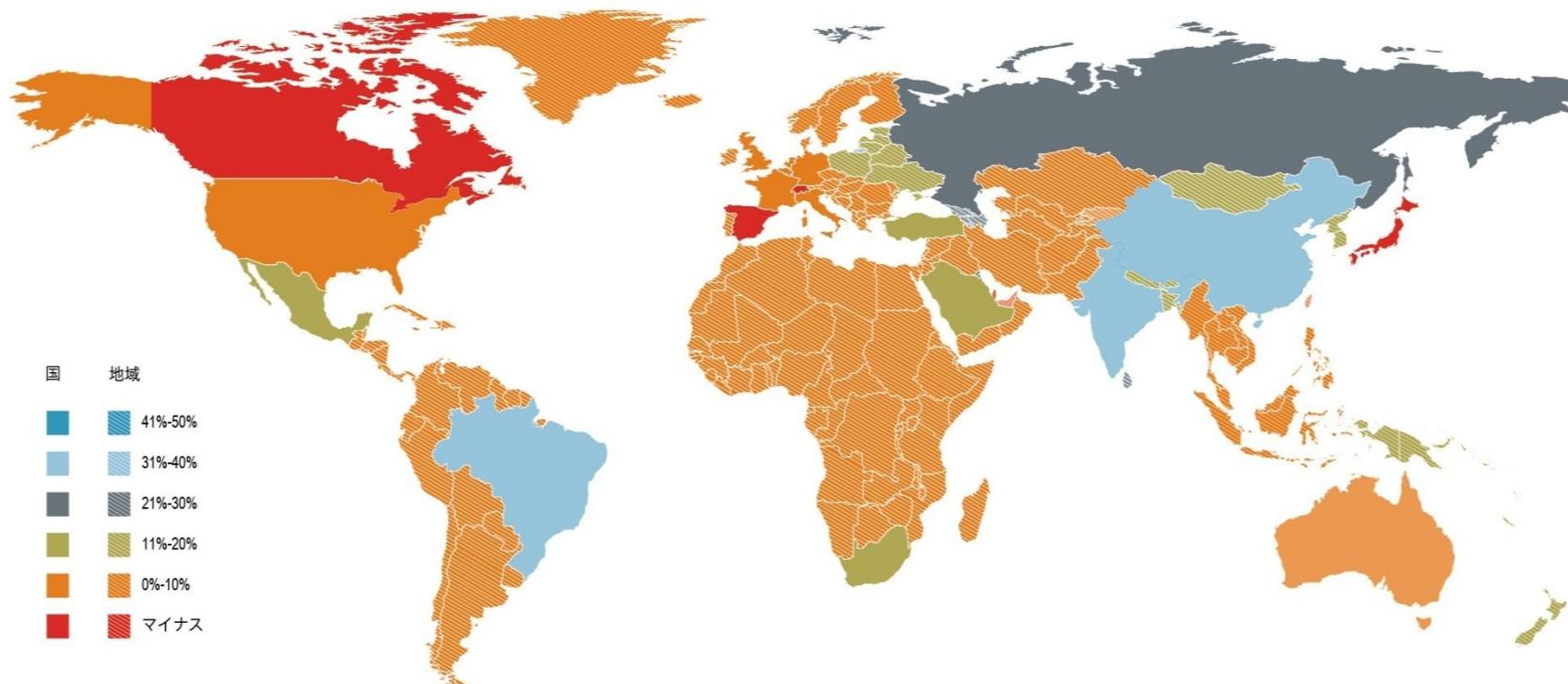
世界: 10%
アジア: 14%

従業員の抵抗も、同様に**25%**となった

世界: 14%
アジア: 14%

経営や事業は新興市場におけるシェア拡大を重要視

国別ポートフォリオ拡大率



ポートフォリオ拡大率は、ポートフォリオ拡張を予想する回答からポートフォリオ縮小を予想する回答を控除して算出したものである。

日本企業のCRE推進阻害要因は経営上の位置付けにあるのでは？

質問:

CREの社内における戦略的位置付け向上を阻害している主な要素を2つ上げてください。

	Global	Asia	Japan
バラバラに運営され、一本化されていないチーム運営体制	27%	34%	50%
CREの価値を図るデータや分析手法の不足	34%	40%	50%
経営層からの一貫したコミットメントの不足	32%	32%	43%
組織内の知識・スキルの不足	26%	32%	36%
ベンダーとの良好な関係の不足	6%	7%	7%
その他	19%	19%	7%
財務的・金銭的制約	48%	29%	4%
技術的側面の不足	8%	7%	4%

日本企業のギャップが鮮明に 今後の躍進のベンチマーク

必要な組織・協業体制があるか？
リソースは十分割り当てられているか？

経営戦略との整合性はあるか？
アウトソーシングはうまく活用されているか？

経営トップが参加しているか？ CRE担当者は期待に応える自信があるか？

インデックスサマリー

	日本企業	世界 (日本企業を除く)
構造とリソース (船とクルー)	18	33
戦略 (コンパス)	10	40
推進力・ガバナンス (風)	23	52

グローバルトレンドとの比較に見る 日本企業のCRE推進成功のためのキーワード

- CRE部門と経営トップの緊密なパートナー関係
- 経営トップによる重要性の理解とCRE推進への適切な支援と投資
- 他のコーポレート部門（人事、IT、財務等）とのコラボレーション
- リソースと体制、ツールを備える
- アウトソーシングの戦略的活用
- ワークスペース変革への取り組みによる企業生産性への貢献