

## ファシリティ管理・働き方改革を支援する オフィス家具 IoT サービスモデルの開発

オフィス家具の設置場所・使用頻度のデータ化で企業の戦略的なファシリティマネジメントを推進  
マイクロソフトのクラウドプラットフォーム「Microsoft Azure」とサトーのセンサーを活用して連携

株式会社オカムラ  
代表取締役 中村 雅行  
本社 神奈川県横浜市西区北幸 1-4-1 天理ビル

2020年2月、株式会社オカムラ（以下オカムラ）は、「IoT」技術を用いて、オフィス内における家具の設置場所・使用頻度をセンシングしデータ化、蓄積・分析したデータに基づいた戦略的なファシリティ投資につながる新しいサービスモデルの開発に着手します。このサービスは、日本マイクロソフト株式会社（本社：東京都港区、代表取締役 社長：吉田 仁志、以下日本マイクロソフト）のクラウドプラットフォーム「Microsoft Azure」と、株式会社サトー（本社：東京都目黒区、代表取締役社長：小沼 宏行、以下サトー）のセンサーを活用し、各社と連携して展開します。

サービスモデルの開発にあたり、「未来のオフィス空間」を実現していくための会員型コワーキングスペース「point 0 marunouchi」での実証実験を2020年中に行い、2021年からのサービス提供を目指します。

近年、働き方改革やデジタルトランスフォーメーションの推進により、さまざまなIoT化が進められ、生産性を高める働き方ができるオフィス環境が求められています。オフィスワーカーを対象としたオカムラの調査※1によると、72%がオフィス環境は仕事をする上で重要だとしていますが、今のオフィス環境に満足しているのは34%にとどまるという結果があり、オフィス環境に満足していない人が多くいることがわかります。

企業には、ファシリティマネジメントという経営活動（企業・団体等が組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動※2）があり、ファシリティマネジメントの活用は、戦略に則った施策で事業を底支えする経営基盤のひとつです。しかし、オフィス環境の整備は予算消化として実施され、オフィス家具の発注時期は偏る傾向があります。企業には、より戦略的なファシリティ投資を行う余地があると考えられます。

※1「OFFICE SURVEY REPORT あしたのオフィスを考えるヒント」P3-4、2018年11月発行、オカムラ（回答数：25,947）

※2 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 <http://www.jfma.or.jp/whatsFM/> の定義による

オカムラが取り組む新しいサービスモデルは、オフィスが生み出すさまざまなデータを使ってオフィスの使用状況を見える化し、最適なオフィス環境をつくり出します。

- ・オフィス家具にセンサーを搭載し、設置場所や使用頻度をセンシング、データ化します。併せて、オフィスでの人の動きと場の評価もデータ化、これらの情報をクラウドに集約し、座席単位、部屋単位、テナント単位でのオフィスの使用状況を可視化します。これらのデータを蓄積、分析することにより、使用状況に合わせたレイアウト変更やオフィス家具の消耗度合いの把握が可能で。
- ・データに基づいた詳細なファシリティ管理が可能になり、企業のファシリティコストを適正化、戦略的なファシリティ投資につながります。ファシリティマネジメントが適切に機能すると、オフィスワーカーにとって働きやすい環境をつくることができ、生産性向上が期待できます。
- ・オフィス家具の使用履歴に基づき、より効果的なオフィス家具の配置提案や消耗度合いに応じたメンテナンス対応など、オフィス家具を使用する企業への細やかなフォローを行うことが可能となります。戦略的に行われるファシリティ投資は、オフィス家具の発注時期を平準化することができ、オフィス家具生産プロセスの負荷低減による安定的な製品供給および余剰在庫の削減、配送車両の不足や納品時の搬入・施工の人手不足の解消につながります。

### —サービスモデルの概要—

#### ■従来のオフィス空間づくりのビジネスモデル

従来のビジネスモデルは、オフィスを新設・改装する際に、オフィス空間をつくり、オフィスワーカーが使える状態に構築するもの。プロセスとしては、現状オフィスの調査とオフィスワーカーへのヒアリングを行い、問題点の洗い出しと目指す姿を明確化、新しいオフィスのコンセプトを設定する。オフィス空間のデザイン、内装、家具のレイアウトを設計し、内装工事や設備工事、家具の組立・納品を行う。オフィス入居のための引越・移転作業も実施。

## ■オフィス家具のIoT化によってできること

従来のビジネスモデルに加えて、より精度の高いデータの抽出と蓄積によるソリューションを創出。

### ●働く現場が生み出すデータ

- ・オフィス家具にセンサーを搭載し、家具の使用頻度と空間の利用状況をデータ化する
- ・人の動きと場の評価をデータ化し、蓄積する
- ・蓄積したデータから、オフィスの使われ方を分析する

### ●データに基づくファシリティマネジメント

- ・データの分析結果から、オフィスの家具や空間が有効活用されるよう、空間の機能や家具のレイアウトを柔軟に変更する
- ・企業経営のスピードに沿って変化する組織やプロジェクト体制に、オフィスも変化し、さまざまな働き方に対応し続ける
- ・家具の使用状況、頻度に応じて更新を行い、適正なコストに抑える

### ●データに基づく働き方改革の支援

- ・オフィスの中で、働いた場所と成果を記録し、ワーカーが自分の働き方の習慣・特性を知る
- ・一人ひとりの主体的な行動を、データに基づいたオフィスの中の働く場所の推奨などで後押しする
- ・最高のパフォーマンスを発揮できるオフィスで一人ひとりが組織に貢献する

### ●データを活用したオフィス家具供給の最適化

- ・より効果的な家具配置が提案できる
- ・家具の使用頻度に応じた細やかなアフターフォローで、最適なオフィス環境を維持する
- ・必要な家具を必要なだけ、必要な時に生産し、余剰在庫を防ぐ

□YouTube 映像リンク「OKAMURA Office IoT Concept 2019」

<https://youtu.be/il3BgZj22CI>

(参考) オカムラ 2018年11月6日 ニュースリリース

「Tomorrow Work 202X: OKAMURA Future Vision」公開

オカムラが想像&創造する未来の働き方の世界観を映像化

<http://www.okamura.co.jp/company/topics/office/2018/tw202x.php>

## ■各社の参画役割

### ・オカムラ

オフィス家具メーカーとして、1980年より働き方や働く空間に関する研究機関を設け、調査・研究を実施。本取り組みでは、最適なオフィス環境をつくるために、オフィス家具・空間をIoT化、人のセンシング情報も併せてオフィスからデータを生み出す仕組みを構築する。オフィス内の利用状況を可視化し、ファシリティへの戦略的投資を実現する新しいサービスモデルの確立を目指す。また、オフィスIoTのデファクトスタンダードを確立し、空調・照明・人事などのあらゆるデータが結びつく展開を構想。

### ・日本マイクロソフト

最新テクノロジーを活用してお客様のデジタルトランスフォーメーションを支援。本連携では、クラウドプラットフォーム Microsoft Azure をデジタルトランスフォーメーション基盤として提供し、システム構築における技術およびマーケティング活動を支援。

### ・サトー

オフィス空間の「人・モノ・情報」をつなぎ、現場データを収集する自動認識ソリューション（次世代RFID商品を見据えた、オフィス内高精度位置測位技術）の提供。



## ■各社の概要

### ・株式会社オカムラ

代表者 : 代表取締役 中村 雅行

本社所在地 : 神奈川県横浜市西区北幸1丁目4番1号 天理ビル

事業内容 : オフィス、教育・医療・研究・商業施設、物流センターなど、さまざまなシーンにおいて、質の高い製品とサービスを提供しています。あらゆる分野の知識・技術を生かした「総合力」を強みとし、快適な空間創造をめざします。

ウェブサイト : <http://www.okamura.co.jp/>

### ・日本マイクロソフト株式会社

代表者 : 代表取締役 社長 吉田 仁志

本社所在地 : 東京都港区港南 2-16-3 品川グランドセントラルタワー

事業内容 : 日本マイクロソフト株式会社は、マイクロソフト コーポレーションの日本法人です。マイクロソフトは、インテリジェントクラウド、インテリジェントエッジ時代のデジタルトランスフォーメーションを可能にします。「Empower every person and every organization on the planet to achieve more. (地球上のすべての個人とすべての組織が、より多くのことを達成できるようにする)」を企業ミッションとしています。

日本マイクロソフトは、この企業ミッションに基づき、「革新的で、安心して使っていただけるインテリジェントテクノロジーを通して、日本の社会変革に貢献する」企業像を目指します。

ウェブサイト : <https://www.microsoft.com/ja-jp/>

### ・株式会社サトー

代表者 : 代表取締役社長 小沼 宏行

本社所在地 : 東京都目黒区下目黒 1 丁目 7 番 1 号 ナレッジプラザ

事業内容 : 自動認識ソリューション商品（プリンタ、ソフトウェア、シール・ラベル、ハンドラベラー等）の市場調査、企画・開発、設計、製造、販売、保守および販売促進ソリューションの販売

ウェブサイト : <http://www.sato.co.jp/company/about/group/sato.html>

お問い合わせ 株式会社オカムラ 広報室 鈴木・中村

〒107-0052 東京都港区赤坂 2-14-27 国際新赤坂ビル東館

Tel 03-6743-4512 070-4351-9853 (鈴木)

人を想い、場を創る。

**OKAMURA**