

ファシリティマネジメントを社会に広める

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)
会長 米倉 誠一郎 よねくら せいいちろう



あけましておめでとうございます。日頃より、当協会の活動にご理解とご協力をいただきありがとうございます。

当協会は今年で38年を迎えます。ファシリティマネジメント (FM) が人・組織・社会の幸福 (wellbeing) に寄与するという基本的な考えは不変ですが、昨今においては人的生産性・働き方改革・多様性確保・持続的成長・地方創生などのより広い文脈で FM の必要性・重要性が求められ、FM のコンセプト自体が大きな転換期を迎えています。

私は本協会の会長として2023年6月に就任し、資格認定事業、調査研究事業、表彰事業など JFMA の各事業のさらなる発展に向けて尽力すると同時に、当協会の①財政健全化、②多様性確保、③地方展開、の3項目を新たにに取り組むべき課題として宣言しました。しかし、そうした展開も、社会に FM という考え方が広く認識されていなければ、意味をなしません。「認定ファシリティマネジャー資格制度」を1997年に創設し、2024年まで約17,000名の合格者を輩出してきました。しかし、FM の重要度から考えるにこれでは全く足りません。今後さらに FM をより広く社会に認知してもらうために、資格制度の見直しを進めています。

まず、①登録要件としての実務経験という条項を見直し、②学科試験のみでの合否判定し、③より多くの受験者が受けやすい試験実施時期へと変更しました。われわれは質を担保するには量の確保が必要と考えたのです。民間企業のみならず公共事業にも FM の発想は必要であり、より多くのファシリティマネジャーの誕生が望まれるからです。

一方、資格取得のためのインセンティブとして、取得後の研修サービスや、公共事業の入札要件にファシリティマネジャー数の記入などを積極的に働きかけています。単に建物を作る公共事業

からその後の運営やメンテナンスを考慮した国民・市民のための公共施設の普及が肝要と考えるからです。

私たちは今、ESG経営、先進テクノロジー、デジタル改革が融合する新時代の転換点に立っています。

これらの課題の指針を明確とするために、第19回日本ファシリティマネジメント大会 (ファシリティマネジメントフォーラム 2025) は、テーマを「FM ネクストステージ: サステナビリティ・地方創生・成長」とし、2月1日 (土) ~ 28日 (金) に、Web 配信を主体として開催します。

Web 配信プログラムでは、「オンデマンドステージ」での基調講演・特別講演を筆頭に、各種講演・シンポジウム・JFMA 賞講演・調査研究部会講演など70セッション以上の配信をします。さらに「スポンサーステージ」では、スポンサー企業の動画・展示やライブセミナーを配信します。

基調講演は高村ゆかり様 (東京大学)、会場講演は小室淑恵様 (ワーク・ライフバランス)、特別講演は及川美紀様 (元ポーラ)、藏知弘史様 (アイスクウェアド) と多彩な方々にご登壇いただきます。Web 配信視聴は今回も参加費無料です。

期間中の2月25日 (火) には会場開催として「JFMA 賞授賞式」「会場講演・対談」「ネットワーキングパーティ」を御茶ノ水ソラシティ (東京都千代田区) で行います。

また、2月12日 (水) には、カジュアルな雰囲気での FM の楽しさを語り合う交流イベントも、コクヨ THE CAMPAS HALL “CORE” (東京都港区) で予定しています。

新たな展開をする JFMA をこのフォーラムから感じていただけましたら幸いです。本年も皆様のより一層のご支援・ご協力をお願いいたします。

第19回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)は、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的にFMに関する優れた業績等を表彰する制度です。
2024年12月13日に第19回 日本ファシリティマネジメント大賞が発表されました。

〈表記凡例〉
応募タイトル
FM実践団体
サービス提供者

総評

第19回を迎えた本年は、ファシリティマネジメント(FM)を経営活動という位置づけで、それぞれが高いレベルでの応募が多く、多数の受賞となりました。コロナ禍を経験し、ハイブリッドワークを踏まえながらも、人々が集まる中心的なワークスペースをいかに構築し運用するか、働き方改革とどう関係させるか、さらにユーザーのWell-beingをどう達成するかという経営課題は、どの応募案にも共通して見られる状況でした。

また、多くの応募案件がDXを含む環境課題や社会的課題を視野に入れた活動に取り組んでいました。

今後も働き方改革やAIを含むDX、SDGsの目標と関連する社会的課題に取り組む活動は、FMの活動でも外せない視点と考えています。

日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)は、大企業に限ったものではなく、中小企業、ベンチャー企業、公共FMに携わる地方公共団体など、さまざまなFMの取り組みを表彰してまいります。

日本ファシリティマネジメント大賞審査委員会 委員長

北川 正恭 2024年12月13日

● 最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)

経営の想いを具現化し 進化しつづけるFMの取り組み

富士フイルムビジネスイノベーション株式会社 富士フイルムビジネスエキスパート株式会社

株式会社アイキューブソリューションズ
株式会社シープランニング
三井不動産ビルマネジメント株式会社

講評：本応募は2013年～2024年までの全国の賃借ビル330件を280件に統合化すると同時に、ワークスペースの改革を行った約10年間のFM活動についてのもの。全国賃借拠点の配置最適化・賃料適正化を契機として始まったこの活動は、経営陣と毎月進捗状況を共有する経営活動という特徴がある。また、チームABW型導入など、働き方改革と連動した全国展開、従業員のエンゲージメント向上などが課題として加わっている。その成果は、オフィス賃料の約30%削減、拠点数50件の削減となっている。従業員のウェルビーイング、業務効率向上サポートの評価と施策改善も継続的に進められている。とくに、10年以上にわたり、拠点統合化とワークスペース改革をねばり強く継続し、経営陣に毎月リポーティングを重ねてきた同社のFM活動に敬意を表したい。

経営の想いを具現化し 進化しつづけるFMの取り組み



● 優秀ファシリティマネジメント賞

働く場所の自律的な選択を推進する ワークプレイスの具現化をコスト効率高く実現

株式会社リクルート

株式会社GOOD PLACE
株式会社ジャモアソシエイツ

講評：同社は過去に優秀FM賞を受賞しているが、前回の1拠点中心の応募から、全国展開へとFM戦略を発展させている。オフィスを「集まる場所」と再定義し、ハイブリッドワーク対応ワークプレイスのソリューションを多様に検討し、食など多面的なサービスにより、効果を生み出している点、PDCAを回して継続的に評価し、エビデンスをもとに計画している点が良い。とくに、ABWで個人収納をゼロとする改革は、大胆で効果が高い。拠点集約により、オフィスコストの大幅な削減、返却する施設での廃棄物削減など、経営課題、社会課題への貢献もある。



Photo by Kozo Takayama

● 優秀ファシリティマネジメント賞

築50年ビルと挑むオフィス改革 — 培ったFMナレッジの全国展開 —

損害保険ジャパン株式会社

SOMPOコーポレートサービス株式会社
株式会社ワークバス
パーソルファシリティマネジメント株式会社
株式会社イトーキ
株式会社Hite & Co.



講評：日本の損害保険大手企業のFM活動の応募である。2018年より築50年の本社オフィスについて検討を開始し、既存フロアでのパイロットオフィス試行、その結果を踏まえて、建替ではなくリニューアルの提案を行うなど、ボトムアップのFMが経営陣から評価された。テレワークを含む本社オフィスのあり方を再定義し、都内の拠点集約化に取り組み、2023年には本社ビルと日本橋ビルの2拠点での新しいワークプレイスが稼働した。人事制

度改革と働き方改革を連動させ、拠点集約化により数億円/年の賃借料削減を達成し、ワークプレイス改革の原資としている。また、BIMによる計画のシミュレーションなどDX施策も行っている。さらに、FM推進体制を整備して、2024年からグループCREを統括する部門を発足させ、全国店舗での継続的なFMの進展へとつなげている。とくに、FMの研修を進め、20名の認定ファシリティマネージャーがFM組織で活動するという優れた体制整備がある。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

“Future of Work”の実験・実践と 進化する運用

ジョーンズ ラングラサール株式会社

講評：不動産の仲介、ファシリティの運用、コンサルティングなどを手がけるグローバル企業の日本法人のワークプレイス改革とその運用に関する応募。綿密な調査と丁寧なヒアリングをともなうブリーフィングでプロジェクトの川上部分を整理して、ワークプレイスが計画され、運用されている。ABW 採用、ソフト・ハードのウェルネス環境づくり、入居後の運用、PDCA サイクルを回す継続的な評価と改善など、CRE とFM のプロフェッショナル企業らしい経営活動である。ショーケースとしての役割も重視されている。入居後の満足度、生産性向上へのオフィスの寄与など、優れた評価が得られているが、さらに継続して、改善を続けている。



● 優秀ファシリティマネジメント賞

世紀を超えて続く オフィスのRe-Novation

第一生命保険株式会社

清水建設株式会社
株式会社イトーキ



講評：同社は2022年に優秀FM賞を受賞しているが、今回は日比谷DNタワーのリノベーションとワークプレイス改革に関する応募である。隣接していた旧DNタワーの共同持分の資産取得、2分割されていた低層部の一体化、自身で使用していた高層部をテナント貸しに変更、自社専用だった社員食堂を入居テナントを含めた交流カフェテリアへの改装など、既存施設の大規模かつ大胆なリノベーションを実施している。入居は2023

年8月で、その後は入居テナントを含めた定例検討会によりPDCAを回している。テナント貸しによる収入など経営への貢献、「WELL 認証」プラチナを認証取得するなど、ユーザーへの配慮も行き届いている。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

“目的地”となるオフィスを実現する “アジャイル”FM戦略

森トラスト株式会社

森トラスト・ビルマネジメント株式会社
株式会社オカムラ
SIGNAL Inc.
株式会社建築設備設計研究所



講評：大手不動産企業の本社オフィスと働き方改革に関する応募。2020年から計画し、2023年5月に入居開始。アフターコロナを意識した総合的で多面的なワークスペースと働き方の改革といえる。5フロア分散から1フロアに統合し、コミュニケーションの改善、部署間の連携強化などを図っている。「人の集まる目的地となる」「変化に対応しやすい可変性」がコンセプト。「トライアルエリア」という入居後の変化に対応可能なスペースがある。

基本はABWだが、部署別のBASEと併用している。今後のFM推進体制には少し不安もあるが、ワークスペースは計画通りにフレキシブルな使い方がされ、活用されている。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

馬場川通りアーバンデザイン プロジェクト

一般社団法人前橋デザインコミッション



講評：群馬県前橋市の中心的な商店街に隣接する馬場川通りの活性化に関する応募。公共空間を対象としているが、民間による整備と民間主体の管理・活用というユニークさがある。都市再生特別措置法に基づき、前橋市・周辺地権者・都市再生推進法人（一般社団法人前橋デザインコミッション＝MDC）の3者が締結している。ハード整備は2024年3月に完了した。公園と市道は前橋市が保有

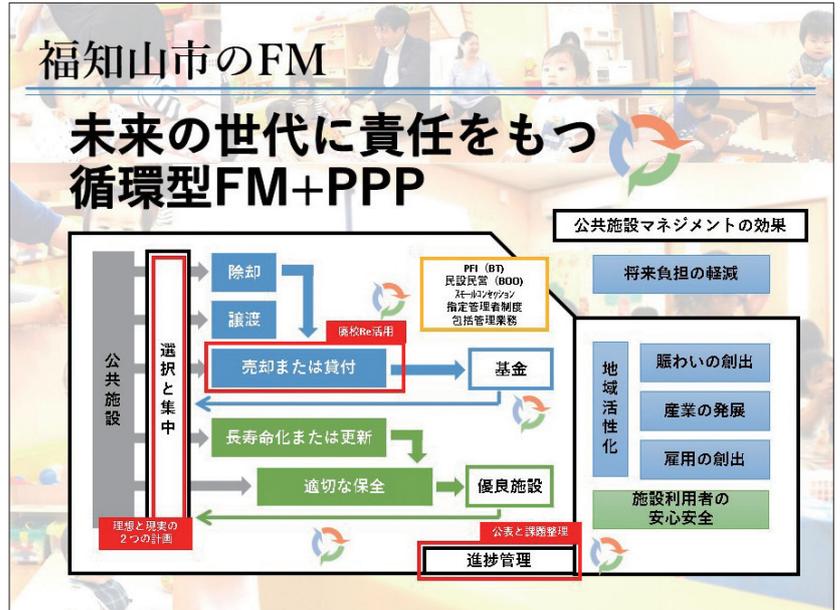
するが、清掃や植栽管理、公共空間としての活用は地域住民主導の「馬場川通りを良くする会」が担当して、地域の活動とする新たな手法が創造されている。プロジェクト資金から運営維持の資金が確保され、「良くする会」の活動原資となっている。今後も運営を継続し、魅力あるまちづくりへと発展させることが期待される。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

未来の世代に責任をもつ
循環型FM+PPP

京都府福知山市

株式会社京都銀行
京都北都信用金庫



講評：京都府福知山市の公共FMに関する応募。同市の公共施設等総合管理計画の基本方針通りに公共FMに取り組み、量の適正化、維持費用の削減などを実現している。9年間の実績では、施設面積削減のほか、とくに、廃校の民間での活用を多様に実施し、民間貸付の面積は2万2000㎡、貸付収入は8000万円以上と、人口10万人規模の基礎自治体として、かなりの実績をあげている。また、途中経過を含めて毎年進捗状況

を市民に報告し、目標達成へと継続して取り組んでいる点は評価できる。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

ホテル事業における
SPC実現に向けたFMの活用

株式会社金沢彩の庭ホテル



講評：ホテル経営事例の応募である。「CS向上、ES向上が連関して企業収益向上を生むサービスプロフィットチェーンの好循環醸成」をめざして、FMの視点を導入した改修を実施し、経営改善を行った。とくに、ES向上がCS向上につながる点に着目し、従業員のバックヤードの拡張・品質向上を図った施設改修は、FMの経営活動として評価したい。心のケア、体の健康、地域

とのつながり」を重視し、ブランド向上をめざす経営活動は、地元金沢の独立系ホテル（2社のみ）としてユニークであり、地域振興につながるFMという視点からも応援したい。

● 特別賞

未来へつなげるFMオフィス推進活動 — 清水建設北陸支店新社屋 —

清水建設株式会社

金沢工業大学 名誉教授 垂水弘夫
早稲田大学 教授 田辺新一
千葉工業大学 教授 望月悦子



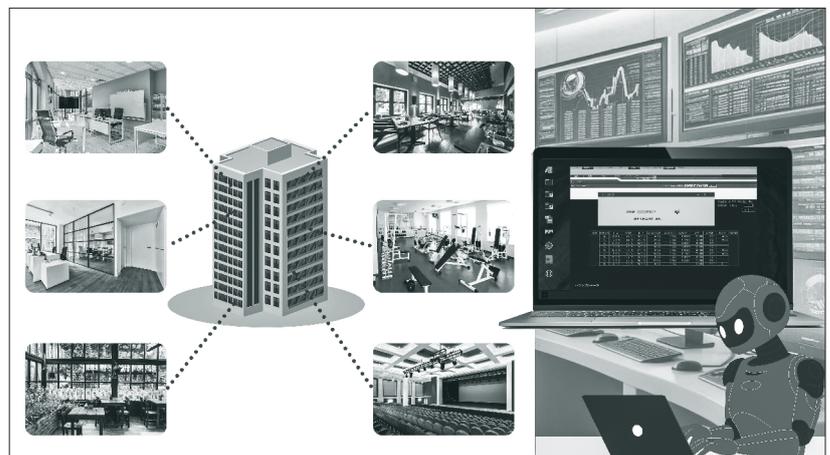
講評：同社の北陸支店の新社屋プロジェクトに関する応募である。築40年の旧社屋建替えに際し、社会的課題を含めた解決策を求めた。運用開始は2021年で、約3年が経過している。多様な働き方とコミュニケーション向上をめざすワンフロアのワークプレイス、ユーザーのウェルビーイングへの配慮、環境配慮型施設の3つを特徴とする。とくに、環境配慮への施策で、ZEBの一環として水素利用システムを建物に実装している。これは、太陽光発電の余剰電力を水電気分解に利用し、生成される水素を貯

蔵し、燃料電池に活用するもの。計画、働き方改革などに本社スタッフ関わっており、同社のショーケースとしての投資という面が強いが、名古屋支店の改革につながるなど社内への好影響もある。

● 技術賞

AIによる省エネ制御 — 既存建造物の快適性を損なわず CO₂削減 —

株式会社アドダイス



講評：空調設備におけるAI制御システムの応募。既存空調制御設備に後付けで装備できること、AI導入時・再学習時でデータサイエンティストのサポートが不要な自律型AIであること、売り切り型でなくサブスク型のクラウドシステムであること、といった特徴がある。導入のプロセスも容易で、既存設備に接続し、設備管理者の日々の設定を自動で画面からAIが学習して行き、その後AIによる自動制御へと移行するので、導入・移行の行動

が最小限で済む。納入実績は少ないが、将来性と拡張性の高さがある。本システムは、当面脱カーボンに効果的な分野に注力する戦略で、今後の技術展開もFM分野全般というよりも脱カーボンに効果的な分野での広がりをねらっており、発展・充実が期待される。

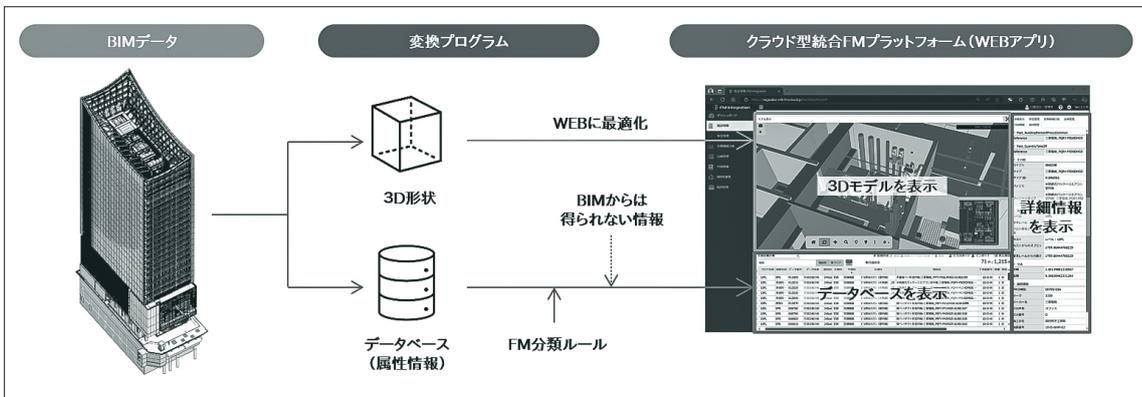
●技術賞

ミュージアムタワー京橋
BIM活用型FMプラットフォームの構築

株式会社日建設計
株式会社永坂産業
公益財団法人石橋財団

講評：建築業界では、設計・施工にBIMを活用する事例が主流になりつつあるが、竣工後の運営維持での活用はまだ少数である。本応募は、BIMを活用するFMのプラットフォームとなるシステムを実際の事例に適用しながら、開発・展開を進めたも

の。BIMのFMでの活用の本流となるであろうEIRの作成アプローチを実行して川上段階を整備し、かつ当該BIMデータを市販のクラウド型FMプラットフォームへ搭載してFMに活用している。EIRは、納入されるべきBIMデータの詳細度、プロジェクト過程、運用方法、契約上の役割分担等を定めた発注者側の要件で、入札者側に提示される。本応募では、このEIR作成が採用され、その成果であるBIMデータを、クラウド型統合FMプラットフォームに搭載し、広範囲に活用しやすいシステムとしている。対象となったミュージアムタワー京橋は、美術館を併設する複合施設で、FM用BIMデータは国内最大級の12万オブジェクトにのぼる。運用開始は2024年6月だが、BIMデータのFMへの活用の本流となる手法の開発であり、BIM-FMの活用を広げるものと期待される。

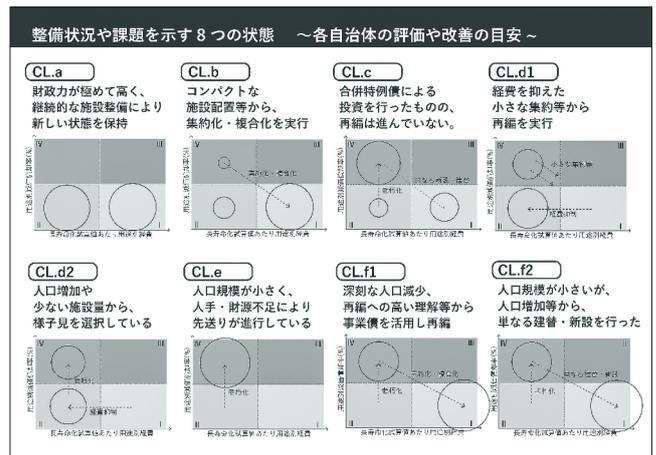


●功績賞

公共FMに資する固定資産台帳に基づく
施設資産評価に関する研究(博士論文)

斉藤孝治
(名古屋大学大学院)

講評：名古屋大学提出の学位論文「公共施設マネジメントに資する固定資産台帳に基づく施設資産評価に関する研究」の応募。調査対象としたのは愛知県下の23自治体の固定資産台帳や公共施設等総合管理計画記載のデータなど。当論文では、23自治体の固定資産台帳データなどを自身でデータベース化し、これをもとに評価・分析を進めている。データ分析では減価償却率（老朽度）と用途別経費の2軸による分析に加えて、他のデータを加味して公共施設に関する課題の抽出を試みている。例えば、2014年の公共施設等総合管理計画作成要請後には、新築・建替から改修中心の傾向に転じたことなどが考察されている。また、公共施設にかかる経費は、老朽度に対応するのではなく、別の要素により用途間で不均衡が生じているという分析



もある。地方自治体の個々のデータは閲覧・入手が可能だが、他の自治体と比較検討するには、当論文のようにデータベースを構築する必要がある。こうした自治体を横断するデータベースを活用して公共FM戦略策定の資料とすることが有効で、当論文はその初期モデルを提示するものと評価できる。

● 功績賞

書籍『現代の建築プロジェクト・マネジメント 複雑化する課題を読み解く』

一般社団法人建設プロジェクト運営方式協議会

講評：わが国の建設プロジェクトは、多様な問題があり、それらが複雑に絡み合っている。FMを推進する立場でいえば、発注者側であるFM担当者の入念な要件整理（ブリーフィング）と建設プロセスを適切に選択・支援する外部コンサルタントとの協業により、実現したいものを明確化し、実現プロセスを適切にマネジメントすることが重要である。本応募は、現代の建設プロジェクトにおける諸問題を、多様な参加プレイヤーへのヒアリングなどを通じて解明しようと努めているもの。発注者側の課題解明だけでなく、多様で複雑な問題について課題を明



確化している。現状の諸問題を多様なプレイヤーの多面的な視点から考察するうえでは、大いに参考となる。

● 奨励賞

福山市本庁舎施設整備におけるFMの取組

広島県福山市

株式会社NTTファシリティーズ
株式会社フジタ

講評：同市の市役所本庁舎の改修プロジェクトの応募。2020年の検討開始から工事完了の2023年、さらにその後の運用まで、DBO方式を採用したことで、設計・施工・運営維持までをスムーズにつなげている。築後30年以上を経過した同本庁舎は、近年大規模化する水害が避けられない立地にある。本応募では、老朽化した設備の更新とともに入念なBCP対策、ワークプレイスを含めた運用の改革などが実施されている。その効果として、温室効果ガス40%削減、光熱費は半減、オフィス環境の改善、市民の利便性向上などが達成されている。行政経営の中核



施設の継続使用による大幅な改善は、「賢く使う」時代において評価されるべきと思う。ただ、新築した防災棟の無機質なファサードは、「市の顔」のデザインとしては残念な印象がある。

● 奨励賞

中小企業経営に役立つFM

倉沢建設株式会社

株式会社加藤設計
株式会社堀江建築工学研究所
株式会社イノベックス

講評：「建築のかかりつけ医として、企業の施設マネジメントを支援する」を掲げる埼玉県川越市の従業員9人の建設企業自身のFMに関する応募。経営者のFMに対する高い認識と情熱は十分感じられるが、現在は、CLT+鉄骨造2階建、ZEBの本社ビル建設、良質のワークプレイスで社員のワークライフと生産性向上を図る活動がスタートしたところである。小企業のFM活動を評価するのはむずかしい面もあるが、経営者がFMを理解し、自ら認定



ファシリティーマネージャー資格を取り、企業の発展に活用しようという意気込みは評価したい。

● 奨励賞

坂戸市における学校施設の
長寿命化について

埼玉県坂戸市

株式会社URリネージュ
一般財団法人日本建築センター

講評：埼玉県坂戸市の学校施設のFMに関する応募。全公共施設面積の約半分を占める学校施設の長寿命化は、重要なFMの課題であり、本応募では耐用年数評価など劣化診断での適切な評価をもとに計画されている点が評価できる。ただし、長寿命化計画が策定されたばかりで保全予算を確保し、実行するのはこれからである。実績の積み上げを期待する。



● 奨励賞

FM-Base設立による施設管理員
早期育成への取り組み

NECファシリティーズ株式会社

講評：本応募は、工場のユーティリティ設備の日常管理などが習得できるシミュレーション施設を構築し、それを活用して研修の効率化、期間短縮を図るといった技術に関するもの。同社は、全国で工場施設（とくに半導体関連生産施設）のユーティリティ設備（工場全体の受変電設備、給排水設備など、生産ラインが共用して使う設備）の運用管理を数多く行っており、現場でのOJTには限界があることを認識して、シミュレーション施設で



集中的に研修を積むことで、養成期間を半減（12年→6年）させようというねらいがある。高度な熟練を必要とする工場ユーティリティ設備に特化した例としてユニークである。

講評 審査委員会委員長 北川正恭

審査委員会委員（委員以下50音順、敬称略） 2024年12月13日現在

- 委員長 北川 正恭 早稲田大学 名誉教授
- 副委員長 深尾 精一 首都大学東京 名誉教授
- 委員 安達 功 株式会社日経 BP 総合研究所 フェロー
- 伊藤 裕美 経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官
- 猪股 篤雄 神奈川県 政策推進担当 非常勤顧問
- 佐藤 由美 国土交通省 大臣官房 官庁営繕部長
- タライエ フアラ NewNormDesign Founder/Designer Sustainability consultant
- 仲 隆介 Naka Lab.代表・京都工業繊維大学 名誉教授
- 長澤 泰 東京大学・工学院大学 名誉教授
一般財団法人ハビネスライフ財団 理事長
- 村田 博文 株式会社財界研究所 代表取締役
総合ビジネス誌「財界」主幹
- 成田 一郎 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 専務理事

● JFMA賞受賞者による受賞講演

オンデマンド配信 事前登録制（無料）
配信期間：2025年2月1日（土）～ 2月28日（金）

● 第19回JFMA賞 授賞式（無料）

2025年2月25日（火）13:00～15:00
会場：御茶ノ水ソラシティカンファレンスセンター

● 受賞祝賀会/ネットワーキングパーティー 事前申し込み制（有料）

2025年2月25日（火）17:30～19:15
会場：御茶ノ水ソラシティカンファレンスセンター

2024年度海外FM視察調査団 (オーストラリア)

松岡 利昌

まつおか としあき

JFMA 理事・フェロー、EuroFM日本大使
日本オフィス学会 会長



2024年11月、JFMAではコロナ後、5年ぶりのFM視察調査団が実施された。実は、私自身、2016年のJFMAのオセアニア視察調査団の団長も務めていた関係から、コロナ期間を含めたこの8年間の大きな変化を感じることができた。今回は、その視察団の速報をご紹介したい。詳細は次号およびファシリティマネジメントフォーラム2025での報告をご覧いただきたい。

オーストラリアのFM市場

全世界のFM市場は、約2兆米ドル（2022年Global FM調べ）といわれている。年率6%強の成長である。この中で最も市場規模が大きいのが、米国を抜いて約36%のシェアを誇るアジアパシフィック市場（以下AP市場）である。これには、日本はもとより、中国、オーストラリア、ASEAN諸国にインドが含まれる。まさに、人口増加の国々と都市が発展しFMの必要性が高まっているマーケットなのだ。

とりわけ、オーストラリアは、移民政策をとることで人口も増加し、経済も着実に発展している。アジアのみならず欧米の投資家は、シドニー、メルボルンの都市発展に、積極的に関わってきた。オーストラリアは、新しいFMの取り組みの場として、さまざまなチャレンジを行ってきたのである。まずは、前回の視察からの変化について触れたい。

FM市場の実験場

2016年、オセアニア視察調査団（この時オーストラリアシドニーだけでなくニュージーランドにも訪れているのでこう呼んでいる）での最大の関心事は、「ウェルビーイング」だった。今でこそ、ウェル認証やCASBEEウェルネスオフィスなど、健康や幸福、エンゲージメントに関する評価や方法論は常識となった。しかし、当時は、シドニーのマッコリー銀行（マーチンプレイス）のWell Building認証（以下ウェル認証）のパイロット認証が、全世界のウェル認証の先駆けだったのである。これ以降、このウェル認証は、欧米のみならず、AP市場で急速に広がっていく。今では、ウェルビーイングの取り組みは、コロナ禍を経て、重要でかつ不可欠な経営課題となっている。

オーストラリアのFM視察ポイント

では、今回の新たなトレンドは何か。それは、「環境とFM」である。サステナビリティ、カーボンニュートラル、GX、サーキュラーエコノミー、エンボディドカーボン、木造化など、その取り組みは、より具体化し、FM課題として具現化し始めている。今回の視察先でも数々の具体例を拝見することができた。とりあえず本項では、視察先の14カ所の簡単なご紹介をしたい。



写真1 デザインコンペから17年もかかって1973年に竣工した世界遺産の建築史

シドニー：1) オペラハウス（世界遺産の建築史）、2) Herbert Smith Freehills（国際弁護士事務所の WP）、3) Art Gallery of NSW（SANAA 設計の美術館）、4) Lendlease(不動産会社の WP)、5) AMP Quay Quarter Tower（アップサイクルビルとその構造）、6) Salesforce Tower（シドニー最高層オフィスビル）、7) アトリアンタワー（木造 50 階建超高層オフィスビル計画）

メルボルン：8) Olderfleet Work Club(FM エコシステム)、9) ISO FM (FM 国際標準の意義)、10) Queen & Collins 及び 530 Collins Street（オフィスビルサービスモデル）、11) メルボルン大学 Melbourne Connect（環境配慮型インキュベーションセンター）、12) ドッグランド図書館（CLT 建築の先駆け）、13) T3 COLLINGWOOD（最新木造建築オフィスビル）、14) Federation Square The Green Line Project Hub（川辺の再開発プロジェクト）

日本のこれからのFMのために

タイトルだけでなく、一部写真を紹介する。これらの視察先はいずれも、今後の日本の FM ビジネスに大きな影響を与えるさまざまなエッセンスを提供している。もちろん、建築不動産やカーボンニュートラルの知見のみならず、BIM

FM などの DX からのアプローチ、ワークプレイスのポストコロナのサービスモデルなど、さまざまなアイデアが含まれていることはいうまでもない。日本の都市開発や次世代のビル性能を予見する上でも見逃せない。次回では、それらについてさらに掘り下げて解説できればと思う。◀



写真2 既存躯体を利用して建設されたアップサイクルビル AMP Quay Quarter Tower



写真3 アトリアンタワー完成予想図(木造50階建高層オフィスビル2026年竣工予定)左
セールスフォースタワー(シドニー最高の55階建高層オフィスビル2022年竣工)右



写真4 James Calder 氏を交えて FM エコシステムの紹介



写真5
ISO FM TC267 議長
Duncan Waddell 氏の熱のこもった
プレゼンテーション



写真6 T3(Timber Transformed Technology)L6-14 木造建築オフィスビル

FMの視点を取り入れた 「使いやすい」施設運営を目指す

佐藤 弘生

さとうひろき

一般財団法人札幌産業流通振興協会
アクセスサポロ 業務課事業係長



私は、展示施設を保有し、管理・運営している財団法人において、展示会やイベントの誘致・構築、会議室の運用や施設管理の貸館業務に携わる部署に所属している。

日々業務を遂行していくなか、当財団が保有する施設の中長期保全の計画に携わることになり、施設管理全般に関する体系的な知識を身につけることが重要であると上司から「認定ファシリティマネジャー資格試験」を紹介され受験することとした。

資格取得に向けた学習では、専門用語が多く自分自身の知識不足を痛感したが、テキストを熟読し、過去問題の反復に取り組む学習方法で理解を深めた。

また、北海道ファシリティマネジメント協会が主催した特別講座での試験対策の説明がわかりやすく、合格につ

ながったと今でも実感している。

学習した内容は、業務に関連することが多く、経営目線での考え方や財務管理も学ぶことができたため、現在の業務に大いに役立てられている。

私が住む札幌市では、2027年に現施設の3倍の展示面積を有する展示施設の開業が予定されている。展示会産業は、主に、来場者、主催者のほか、さまざまな支援企業、そして展示施設から成り立っているが、大規模展示施設が開業することで、これまで以上に展示会・イベントが開催される可能性が生み出される。

これからはCFMJの資格取得の経験や知識を活用し、FMの視点を取り入れ、お客さまから「使いやすい」と言われ続ける展示施設の運営を目指し、課題解決に向け自らの職責を果たしていきたい。

「顧客満足」と 「持続可能な社会に貢献する」を 両立するファシリティマネジャーへ

三浦 玲

みうら れい

高砂熱学工業株式会社
東北支店 技術部 技術2課



私が認定ファシリティマネジャーの資格を取得したいと考えたのは、同じ職場の同僚がこの資格を持っており、自慢げに話をしていたことがあり、「よ～し!自分も取ってやる!」と始まりは少し不純な気持ちでのスタートであった。

私の仕事は建設設備の施工部門が中心の業務であり、ファシリティマネジメントが主というわけではない。当社の業務は顧客のニーズを聞き取り設計に盛り込み、打ち合わせにて顧客の要望や運用に関わる問題点の情報をいただき、さらにそれらを施工に反映し、試運転調整を行い、竣工、引き渡しするというのが通常の流れである。この資格の勉強を始めてテキストや過去問題集で学んでいく中で、建物の維持管理やそこで働く人々の、現在求められている最新の情報や大切な項目、その管理手法や改善

方法などを学ぶことができた。また、私が担当している業務の中でも新築工事の需要よりもリニューアル・改修工事の需要が多くなっていることも実感しており、企業経営の中でファシリティマネジメントの重要性は確実に増してくるであろうと確信している。今回当資格受験の学習を経て、地球環境問題への取り組み、自然災害への対応、ユニバーサルデザインの考え方や多様性への柔軟な対応、さまざまな知見を得ることができた。今後、その知見を活かして当社が目指している環境クリエイター®として、顧客の満足する環境を創りだし、皆が笑顔でいられる持続可能な社会に貢献していきたい。

*「環境クリエイター」は、高砂熱学工業株式会社の登録商標です。

経営の一翼を担う ファシリティマネジメントへの挑戦

白井 文浩

うすい ふみひろ

第一三共株式会社
調達管理部 CRE マネジメントグループ



私が認定ファシリティマネジャーの資格取得を目指した理由は、「人・情報・カネ・モノ（ファシリティ）」の4つの要素が重要な経営資源であり、ファシリティマネジメントが第四の経営基盤であるという考えに共感し、その役割を担う組織の仕事が経営において極めて重要なものと感じたからである。ファシリティマネジメントは、組織の健全な運営と持続的な成長の基盤を支えるものであり、経営に貢献するだけでなく、社員が快適かつ効率的に働ける環境を提供することにも大きく寄与するものである。このような意義を理解し、資格取得を通じてファシリティマネジメントを体系的に学ぶことで、自身の知識を深め、会社におけるファシリティマネジメント推進に役立てることを目指した。

学習方法としては、一般社団法人ニューオフィス推

進協会主催の試験対策講座に参加し、基礎的な知識から最新のトピックまで網羅的に学ぶことで、全体的な理解を深めた。また、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を用いて各項目を確認しつつ、認定ファシリティマネジャー資格試験問題集による過去問演習を繰り返すという方法を採用し、理論と実践の双方を意識した学習を行った。このサイクルを通じて、実務に直結した知識を身につけ、試験に臨むための実力を着実に養うことができたと感じている。

今後は、この資格を活かし、会社のファシリティマネジメント推進を通じて経営の一翼を担う存在としての責務を果たし、組織の発展および社員が働きやすい環境づくりに大いに貢献していきたいと考えている。

お客様のFM業務を デジタルの力で変革し、 生き活きと働ける環境の実現へ

岡西 宏章

おかにし ひろあき

日本電気株式会社
コンサルティングサービス事業部門
ビジネスアプリケーションサービス統括部



当社ではお客様FM業務の課題解決のためのコンサルティングや、ITパッケージの導入・運用のサービスを提供している。その中で私は現在FM領域のITサービスの企画開発を担当している。なお入社してから長年の間はITシステムの運用業務（FM業務と同様のバックオフィス業務）に従事しており、現場の苦勞と企業にとってかけがえのない存在の両面を肌身で感じていた。その一方で業務に対してはマイナス評価が主体で、成果のアピールが困難な環境であることも感じていた。また昨今は従業員エンゲージメントが業績に影響するとの背景もあり、経営からFM部門に対して従来の管理型から戦略型へのシフトも期待されていると感じている。そうした環境下で労働集約的なFM業務をデジタルの力で変革し、企業にとってより貢献できる業務へシフトしていくこと。そして

関係する全ての人々が生き活きと働ける環境を実現することが、世の中に求められていることであり私がやりたいこととも一致する。

今回の資格取得で何より良かったことが、お客様が業務で何を行い、何を目標そうとされ、何に困っているのか、その明確なイメージが掴めるようになってきたこと。更にはお客様との共通言語で会話ができることで、以前よりスムーズで深い意思疎通が図れるようになってきたことが上げられる。

これからは本資格で得た知識を活用し、お客様の目指す未来を、お客様と共に創り上げていくことに邁進していきたい。

物流不動産に ファシリティマネジメントの導入を

中田 直政

なかた なおまさ

SGリアルティ株式会社
執行役員



私は佐川急便を中核とする企業グループの不動産会社に2014年に入社し、施設開発部門において、インハウスのコンストラクションマネジャーとして、グループ利用施設をはじめ物流不動産を中心とする事業用資産の開発に関わる仕事をしてきた。現在、当社の保有する施設をはじめ、グループ会社が利用している施設総数は1,000以上であり、その管理・運用にあたっては、開発担当の視点に留まらず、グループCRE戦略を積極的に推進できるファシリティマネジメント（FM）の専門知識が必要であると感じるようになった。

経営者や施設利用者など幅広い視点でグループ資産を管理できるスキルを身につけたいとの思いから、ちょうどこの資格のことを知ったタイミングで、偶然にも同じチームメンバーのひとりから『公式ガイド ファシリティマ

ネジメント』を購入したいとの話があり、これは何かの縁ではないかとの思いから、同日、受験を即決した。

当社にはまだFMを担う専門部署がない。資格取得をきっかけに、専門性を高め、俯瞰的にファシリティを見ることができ、従来の施設管理から戦略的な施設マネジメントへの転換を目指し、価値の高い提案が行えるよう、専門部署を立ち上げたいと考えている。

なお当グループでは、2007年の当社設立により、不動産の所有と利用の分離が進められており、倉庫や物流施設をコストセンターではなく投資対象として見ることができ下地がある。社会インフラを支える物流企業グループのファシリティマネジメント部門を組織化し、経営の柱となるよう尽力したいと考えている。

ICTとFMの視点から 持続可能なファシリティ運営を 目指して

本田 愛賀

ほんだ まなか

株式会社内田洋行
教育ICT事業部
東日本第1営業部営業1課



私は、自治体へICT機器やネットワークインフラの構築支援を中心とした新規開拓業務に携わっている。児童生徒が学ぶ場、教職員の働く場、そして地域住民が利用する一面もある「学校」の役割が多機能化しているなかで、単にICT機器やクラウドソリューションを導入するだけでなく、学校が持つ機能や価値を再検討する視点を養いたいという思いが強くなった。また、規模が大きかつ息の長いプロジェクトを担当する機会が増えるなか、プロジェクトの管理やファシリテーターとしての意識の醸成につなげたいと考え、受験を決意した。

資格試験の受験を通して、マネジメントのフレームワークや視点、これまで実務経験のなかった領域の知識も学ぶことができ、多岐にわたるFM分野を横断的に見る視座が広がった。試験対策中にはファシリティマネジメント

フォーラムの講演を視聴したことで、企業や自治体の課題の捉え方や、体制構築から施策実施までのプロセスを学び、実務理解に活かすことができた。

今後は資格取得を通して得たFMの視点と知識を日々の提案活動に活かし、持続可能なファシリティ運営を目指し、自治体職員と共にプロジェクトに取り組んでいきたいと考えている。そのためにも、まずは現場の声をしっかりと聞き取りながら、ファシリティを利用するユーザーがいることを忘れずに、日々邁進していきたい。

ファシリティマネジメントの 考え方と時代の感覚を捉えた 技術者を目指して



増川 義人

ますかわ よしひと

信濃建物総合管理株式会社
本社 営繕企画部 部長

私は、全国に施設を所有する法人の建物管理をおこなう会社に所属し、主に営繕領域を担当している。LCP(長期修繕計画)に基づき、最適な維持管理ができるよう、マネジメントを行うのが主な業務内容である。私が、認定ファシリティマネージャー(CFMJ)を目指すようになったのは、業務の目指すべき方向性が合致する部分が多く、広く考え方を学び、業務の中に取り入れたと考えたからだ。

受験に際しては、『公式ガイドブック ファシリティマネジメント』を熟読し、過去問題集を解くことを繰り返した。また、オンラインによる講義では、新たな発見もあり大変に参考になった。特に、論述試験のポイントについては、設問の趣旨とポイントを押さえることの大切さを学んだ。

今後の抱負としては、受験を通して得た知識を、わが社の業務に沿って考えを整理し、社内で考え方などを共有しながら、時代のニーズに合った建物の維持管理に反映させる等、業務の最適解を得られるようにし、PDCAサイクルを有効に回してまいりたい。また、現在の業務は「DO」の色合いが強いが、今後は、DXやICTをもっと活用し、業務効率化することで、スパイラルアップできる仕組みを構築したいと考えている。

時代は変化の連続で、地球環境に配慮したさまざまな取り組みや、建設労働者の不足による労務費の高騰、DXによる業務改革など、さまざまな変化がある。また、建設業界の技術領域も日進月歩である。そのような中で、自分自身、今後も学び続け、日々、アップデートし、向上心を持って、会社に、社会に貢献してまいりたい。

自らの経験を今後活かす



松田 直子

まつだ なおこ

パナソニック株式会社
EW(エレクトリックワークス)社
ソリューションエンジニアリング本部

私はIT通信サービス企業勤務時代に、偶然外資系企業の移転を請け負ったことをきっかけに、連続して数社の企業移転業務を担当させていただき、ICT分野から内装工事に至るまでのファシリティ業務に携わってきました。パナソニックに転職して、ネットワーク事業、ビルシステム事業、空間ソリューション事業に携わり、社内複業制度で現在のパナソニックコネク社でコロナ禍のO365 全社導入PJやRPAPJに参画する機会をいただきました。その際知りあった人事組織改革担当の熊谷部長がJFMAの雑誌に載っているのを拝見し、すぐ質問しました。私自身2023年に病気で入院・手術を経験し、思うように動けない時期を過ごしていたこともあり、気弱になっていたのですが、快くアドバイスをいただき励まされました。自分じゃ無理かな?と思いつつも頑張って

みて、本当に良かったと思います。資格取得したことが自らを励ますことになり、学ぶとさらに得られる驚き喜び探究心が沸き上がると、好循環のモチベーションUPになっています。

私が所属する部署は、ビルの建築・移転でのビジネスが主なビジネスであり、大規模システムを取り扱います。新築・リニューアル・移転などの仕事がとても多い分野であるため、ファシリティマネジメント的視点を活かして、さらに貢献し続けたいです。自社の事業、社内および社外へ。もっと幅広い視野でアプローチし、役に立てる人間になれるよう、学び・努力し続けていきます。

FMの提案・活用により、 お客様の「将来の利」を創造する

栗原 卓也

くりはらたくや

株式会社沢田工務店
ソリューション事業部 営業課



私の業務は法人企業様から依頼をいただき、工場や倉庫、クリニックや商業施設等の建築を請け負う仕事である。私がFMの試験を受験しようと思ったきっかけは、お客様からいただく多くの要望がFMの内容に非常に合致すると感じたからである。

「社員が働きやすい職場環境づくり」や「建物の維持・保全」、「不動産の有効活用」等、FMで学ぶ多くの事が実際の現場では潜在ニーズとして眠っている。

今回、受験をきっかけに自身の知識がより一層ブラッシュアップされたとともに、日々生み出されるFMの知識について継続的に勉強していこうと感じた。

試験の勉強方法としては『公式ガイド ファシリティマネジメント』を読む前に、まず『新・第四の経営基盤』を読むことを勧めたい。FMの内容が簡易的にまとまっており、読

みやすい内容になっているので大枠を理解しやすい。『公式ガイド ファシリティマネジメント』は全てのページを読むより、過去問題を実施して分からなかったり、気になったところの深い知識や周辺の知識を学ぶために使用することが有効だったと感じる。また、SNSで配信している「FMのいろは」*も非常に分かりやすい。

今後、私はファシリティマネジャーとしてお客様に対して目先の改善だけではなく、将来を見据えた提案をしていく。

建物のライフサイクルコストの提案やウェルビーイングな職場の提案、施設の有効活用の提案、多様な働き方の提案等をする。それにより企業と従業員のエンゲージメントを高め、生産性を向上し、地域の活性化に貢献できるファシリティマネジャーになれるよう、日々精進していく。

* JFMAの公式 YouTubeチャンネル「JFMACHANNEL」で配信されている「特別ウィークリーセミナー FMいろは」

ISOマネジメントシステムと FMの深化を目指して

櫻井 千裕

さくらいちひろ

イオンディライト株式会社
品質管理部 ISO 推進チーム



当社はISO 9001（品質）、ISO 14001（環境）を全社で、ISO 41001（FM）、ISO 27001（情報セキュリティ）を一部の部署で認証取得している。私はISO認証を管理する部署に所属しており、これまでは主にFM以外のISOマネジメントシステムの認証管理を行っていた。FMに関しても知識を深めたいと考え、今回認定ファシリティマネジャー試験を受験することに決めた。

当社では会社主催による試験の対策講座があり、これを利用して学習を進めた。『公式ガイド ファシリティマネジメント』を片手に事前学習課題に取り組むことで、学科試験に必要な各種キーワードの理解を深めた。試験前は、公式の試験問題集（過去問）を解きながら公式ガイドを再確認し、理解不足をなるべく少なくするよう努めた。論述試験対策としては、対策講座で論述の組み立て方な

どをご教授いただき、実際にいくつかのテーマについて自分で原稿を作成した。一部のテーマについては講師の方に添削していただき、それを元に自分のスタイルを見つけて試験当日を迎えた。

試験期間の前後にISO 41001（FM）の内部監査や外部審査に携わる機会があった。初めてISO 41001（FM）のマネジメントシステム文書や顧客との契約書等を確認したが、ファシリティマネジャー試験の学習で得た知識があったため理解しやすいと感じた。今後は、認定ファシリティマネジャーとして、ISOマネジメントシステムを継続的に改善することにより、当社のFM事業が顧客の経営基盤をより強固に支えることができるよう、貢献していきたいと考えている。

FMを活用した プロジェクトマネジメントの実践

中村 祐記

なかむら ゆうき

明豊ファシリティワークス株式会社
大阪支店 プロジェクトマネジメント部



私は現在、コンストラクションマネジメント業に従事し、主には建物の基本構想から選定業務、設計マネジメントに従事している。特に建物用途を限定せず、庁舎から工場まで幅広いプロジェクトに関わっている。

発注者のさまざまな要望に触れる中で、最近の発注者のワークプレイスに関する要望の強さに直面し、その中で幅広いワークプレイスの知見を得、またその知識を有していることの証としてのファシリティマネジャー資格に挑戦し、このたび取得した。

今の時代において、ワークプレイスの充実化はオフィスに限らず、人が働くあらゆる建物に対して必要とされている。これから人口減少が避けられない時代の流れにおいて、限られた人がいかに生産的、健康的、かつ心地よく働くための空間が提供されているかは各企業にとって重要

な関心ごとであり、建物を建てるうえでの大きな要因となっている。

発注者支援によってプロジェクトをマネジメントする立場として、ワークプレイスの知識は不可欠なものとなっている。発注者からのワークプレイス要望を理解し、新たなアイデアを提示し、また設計者にその要望を正確に伝達し、よりよいプロジェクトに導くために、この資格取得にて得られた知識をフルに活用していく。発注者と設計者の意識の溝を埋め、プロジェクトに関わっている人たちがひとつの方向に向けて、新しいワークプレイスの価値を生み出す、その支援を行っていく。その先に、日本全体のワークプレイスの質の向上に寄与していきたいと考えている。

視野を広げるために

河野 洋介

こうの ようすけ

東広島市財務部
公共施設統括監



私は、地方自治体で建築職として採用され、建築営繕、建築行政、施設計画・管理など、主に事業部局で建築に関する業務を行ってききましたが、2023年4月から現在の財務部に異動となり、これまでとは異なる立場で公共施設全般に関わることとなりました。

公共施設等総合管理計画に目を通し、保全業務、個別事業などの調整や助言、財政運営に関する事業計画の調査など公共施設全般に関わる業務を行っています。そんな中、約1,300棟にも及ぶ本市の公共施設を少しずつ眺めながら、何をすべきか、何を学習すべきか悶々と考えているとき、JFMAから本市へ定期的に送られてきているメールに認定ファシリティマネジャーのことが掲載されているのを見つけました。公共施設マネジメントのスキルアップにつながると思ったのが、受験に至った

きっかけです。実際に学習してFMを体系的に学ぶことができたと思いますが、とても幅広いですね。率直な感想です。本市では、多くの自治体さんと同様に、施設の維持管理、長寿命化、利活用など多くの事業において、市民要望をお受けしながら、一方で財政支出を抑えながら施設の質、量とも適正化を図っていくという課題に直面しています。こうした課題を解決していくためには広い視野と実践的な学び、そして、統括的なFMの実施体制の構築が必要だと思っています。

まだ経験が浅いのですが、これを機に公共施設マネジメントに携わっている自治体の皆さま、FMを実践されている民間企業の皆さま方と意見交換させていただければ幸いです。

「ひとの力」で築く 安全・安心・快適な社会と未来へ

松原 康平

まつばら こうへい

株式会社三越伊勢丹アイムファンリティーズ
松山営業所
設備部兼環境整備部マネジャー



FMのミッションは、人も組織も社会も幸福にすることである。この理念には、SDGsへの積極的な参加や「誰一人として取り残さない」という誓いが含まれている。変化する外部環境に適応するためには、その変化がチャンスか脅威かを見極め、チャンスを捉え、その先を見据えることが不可欠である。

当社はBM業において「施設管理」を通じて、「安全・安心・快適な環境」を提供してきた。FMにおける経営の重要性は増しており、その存在意義は「安全・安心・快適のその先に、まちの幸せを創り出す。」ことにある。事業継続のために「これまでにない価値を提供し続ける」ことを目指し、「まちの幸せを、ひとの力で。」というコーポレートメッセージに基づいて私たちは企業活動を行っている。

私自身もFMの知見を深掘し、経験的知識の整理と不足分野の補完を目的として受験を決意した。『新・第四の経営

基盤』と『公式ガイド ファシリティマネジメント』を業務と照らし合わせ、試験に向け熟読した。さらに試験対策講座を受講し、実務や最近の傾向を学び、Web講座を繰り返し視聴することで知見を広げ、学科試験や論述試験に役立てた。この過程で点として存在していたさまざまな知識がつながる驚きと楽しさを感じた。また、人、組織、社会の目的を常に意識することの重要性やファシリティのあり方を多角的に検討する力の必要性を強く実感した。

今後は「ひとの力、ひとつに。」を企業理念に掲げ、業務の垣根を超えたチーム連携を進める。目標管理と品質管理のPDCAサイクルを深化させ、新しい価値を生み出す持続可能な価値連鎖を構築する役割を果たすことを考えている。自己研鑽を怠らず、日々感謝と謙虚を忘れずにFMに貢献できる一員として精進していく所存である。

時代の変化に対応した FMと弛まぬ自己研鑽

大塚 俊雄

おおつか としお

福岡県総務部財産活用課財産活用係
参事補佐兼係長



私は、これまで信託銀行や不動産コンサル企業での勤務を経て福岡県庁に入庁した。前職までの経験もあってか現在の部署に最も長く配属され、これまで「定期借地方式等による県有財産の有効活用」、「公共施設等総合管理計画」等の業務に携わってきた。

この試験を受験したきっかけは、日々の業務に取り組む中、「脱炭素等の環境対応」、「働き方改革」、「ICT活用」、「ダイバーシティ」など社会情勢の変化に伴うFM業務における新たな視点の必要性や、施設管理に関する技術的な知識の不足を感じており、それらを総合して理論的・体系的に学ぶことができないかと以前から考えていたところ、この試験の存在を知り、受験を決意した。

受験にあたっては、テキストを一読した後（自分にとっては膨大な量と感じた）、過去問演習を中心に行ったが、

正答分も含め知識があいまいな個所は全てテキストやその他の媒体も活用して内容を確認し、それを自分なりの資料集としてまとめていった。その間に少しずつ論文問題を解く練習も行い、試験に備えた。

人口や自然環境の変動、テクノロジーの進展など、われわれを取り巻く情勢が目まぐるしく変化する昨今、行政や企業の経営活動におけるファシリティの運用や捉え方も、基本を大切にしながらも単なる前例踏襲ではなく、新しい視点や考え方が求められていると感じている。今回の試験合格を新たなスタートとして今後も常に考え、自己研鑽しながら自らの職務を果たしていきたい。