

特集

# トップが語る ファシリティマネジメント

巻頭  
特別対談

ファシリティマネジメントは  
地方消滅を救えるか



東京大学公共政策大学院客員教授  
元総務大臣 日本創成会議座長

増田 寛也 ×



坂本 春生

JFMA 会長

人口が増えるという  
基調が変わったのですから、  
大胆に変えていくことが必要です。

F M は ま ち づ くり や  
エ リ ア マ ネ ジ ム ン ト に も  
貢 献 で き る と 考 え て い ま す。

第9回  
日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞



● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

CBRE東京本社オフィスにおける  
FMの取り組み

シービーアールイー株式会社

● 優秀ファシリティマネジメント賞

デジタルエンタテインメント事業における  
FMの実践と成果

株式会社スクウェア・エニックス

市庁舎の移転と庁舎活用によるFMの実践

— 廃校体育館のリノベーション —  
富山県氷見市

本社のワークスタイル変革と支店への横展開

ネットワンシステムズ株式会社

---

# 新年のごあいさつ

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 坂本 春生

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、心よりお礼申しあげます。

ジャフマ JFMAは、1987年に任意団体として発足以来、FMの普及定着を図るため樹に例えれば根を張り、幹を高く成長し、力強く枝を張ってきました。2012年1月「公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会」(JFMA)として衣替えして以来、さらに枝葉を広げ、樹を茂らせるために3年間のステージアッププランを作成しました。その基本キーワードは「広げる」です。会員の皆様のご協力とご支援のおかげで、多くの「広げる」が実現し、FMの樹の枝葉を広げ、樹を茂らすことができました。ここでそれらの成果を改めて見直し、皆様と喜びを共有したいと思います。

FMに関する①資格認定事業では、試験会場は5会場から9会場となり、合格者も約12,000人になり資格制度としてもますます充実してまいりました。②教育研修事業として、『第四の経営基盤』を発刊するとともに初心者スクールを年4回ほど開催し大好評です。数多くのセミナーとともにJFMAフォーラムも毎年開催し3日間の入場者は3,500人近くになっています。③表彰事業としての日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA 賞)も活性化し、今年で10年目を迎えます。時代をリードするFM 先進事例を紹介するとともに、FM 推進者に元気を与えています。④調査研究部会は15部会となり、最先端のFMトレンドの調査研究が進められ、各種報告書を発行しています。海外調査団は、欧米からアジアへシフトし、新市場を目指し、毎回30名以上の参加をいただいています。⑤広報事業は、機関誌を刷新し『JFMAジャーナル』として特集方式で内容を充実させるとともにホームページやメルマガなどでも積極的にFMを発信しています。さらに、多くの新聞や雑誌などでもFMの特集を組んでいただきました。⑥交流事業では、法人代表者交流会を開催し100名以上の代表者にご参加いただきました。さらに、アセットマネジメントを通して、土木関係者との交流、FMのISO化のための国際会議開催、全国で公共FMセミナーの開催、その他FM関連団体との交流等多くの皆様と交流させていただきました。会員の皆様のご尽力のおかげです。

樹を茂らそうと思ってやってきましたが、今はFMの未来への扉が開いたという実感です。JFMAはこれらの成果を踏まえ、公共FMやISOの展開などさらに大きく羽ばたいていきたいと思えます。

今年も皆様のますますのご支援をよろしくお願いいたします。

---

## 04 第9回日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)

- 特別対談 **08 ファシリティマネジメントは地方消滅を救えるか**  
**増田 寛也** 東京大学公共政策大学院客員教授 元総務大臣 日本創成会議座長  
**坂本 春生** JFMA会長

## 特集

## 12 トップが語るファシリティマネジメント

- 13 公共FMが動く**  
JFMA会長 **坂本 春生**
- 14 “人”基点のFM**  
JFMA副会長 **山田 匡通**  
株式会社イトーキ 代表取締役会長
- 15 新たな局面を迎えるファシリティマネジャーの役割**  
JFMA副会長 **沖田 章喜**  
株式会社NTTファシリティーズ 相談役
- 16 ファシリティマネジャーの公的資格化に期待**  
JFMA副会長 **大井 清一郎**  
ジェイアール東日本ビルテック株式会社 代表取締役社長
- 17 お客様と共に価値ある未来を描く**  
JFMA副会長 **山内 隆司**  
大成建設株式会社 代表取締役社長
- 18 都市経営の新たな展開とJFMAの役割**  
JFMA副会長 **長島 俊夫**  
株式会社長島俊夫都市づくり研究所 代表
- 19 総合不動産デベロッパーとしてのファシリティマネジメント**  
JFMA副会長 **柳澤 裕**  
三菱地所株式会社 代表取締役 副社長執行役員
- 20 明日のファシリティマネジメントを考える**  
JFMA理事 **向井 眞一**  
株式会社内田洋行 顧問
- 21 不動産事業に不可欠なFMの視点**  
JFMA理事 **牧 貞夫**  
NTT都市開発株式会社 代表取締役社長
- 22 見えないものを見えるようにすること**  
JFMA理事 **井田 卓造**  
鹿島建設株式会社 建築設計本部 技師長
- 23 病院におけるFMの活用を望む**  
JFMA理事 **長澤 泰**  
工学院大学 副学長
- 24 民間と行政が連携し、持続可能な社会をつくるファシリティマネジメント**  
JFMA理事 **黒田 章裕**  
コクヨ株式会社 代表取締役社長執行役員
- 25 進化するファシリティマネジメントに期待**  
JFMA理事 **寺田 宏**  
清水建設株式会社 執行役員 プロポーザル本部長
- 26 総合的なFMソリューションサービスに向けて**  
JFMA理事 **滝 哲郎**  
大星ビル管理株式会社 代表取締役社長
- 27 先進事例の発信**  
JFMA理事 **原 径一**  
株式会社竹中工務店 FM本部長
- 28 はたらき方の変化とオフィス**  
JFMA理事 **岡田 正志**  
東急不動産株式会社 取締役 常務執行役員
- 29 2020年東京オリ・パラの施設レガシー(遺産)にFM思考の導入を**  
JFMA理事 **安藤 秀徳**  
東京美装興業株式会社 技監 事業開発部 部長
- 30 マネジメントとしてのFM**  
JFMA理事 **中津 元次**  
中津エフ.エム.コンサルティング 代表
- 31 グローバル・ファシリティマネジャー養成の必要性**  
JFMA理事 **松岡 利昌**  
名古屋大学大学院 特任准教授
- 32 3E+R:分かりやすいオフィスFMのフレームワーク**  
JFMA理事 **中分 毅**  
株式会社日建設計 取締役副社長
- 33 100年建築が壊される**  
JFMA理事 **六鹿 正治**  
株式会社日本設計 取締役会長
- 34 ニューオフィスとFM**  
JFMA理事 **木下 達司**  
一般社団法人ニューオフィス推進協会 専務理事・事務局長
- 35 ビジネスイノベーションとFMの役割**  
JFMA理事 **米川 清水**  
日本メックス株式会社 代表取締役社長
- 36 破綻国家とファシリティマネジメント**  
JFMA理事 **米倉 誠一郎**  
一橋大学イノベーション研究センター 教授
- 37 その先の、オフィスへ**  
JFMA理事 **北原 義一**  
三井不動産株式会社 取締役 専務執行役員 ビルディング本部長
- 38 変化に対応する新しいベンチマークづくり**  
JFMA理事 **森 浩生**  
森ビル株式会社 取締役兼副社長 執行役員
- 39 人口減少社会における第四の経営基盤としてのFM**  
JFMA理事 **村上 純一**  
公益社団法人ロングライフビル推進協会 専務理事
- 40 環境変化に適応して進化することを目指す**  
JFMA監事 **濱渦 昭男**  
東京ガス都市開発株式会社 代表取締役社長
- 41 FMマインドとライフサイクルトータルソリューション**  
JFMA監事 **野村 春紀**  
日比谷総合設備株式会社 代表取締役社長
- 42 FMを学び、活用する場づくりを目指して**  
JFMA専務理事 **池田 芳樹**
- 43 FMを担う熱き人々**  
JFMA常務理事 **成田 一郎**

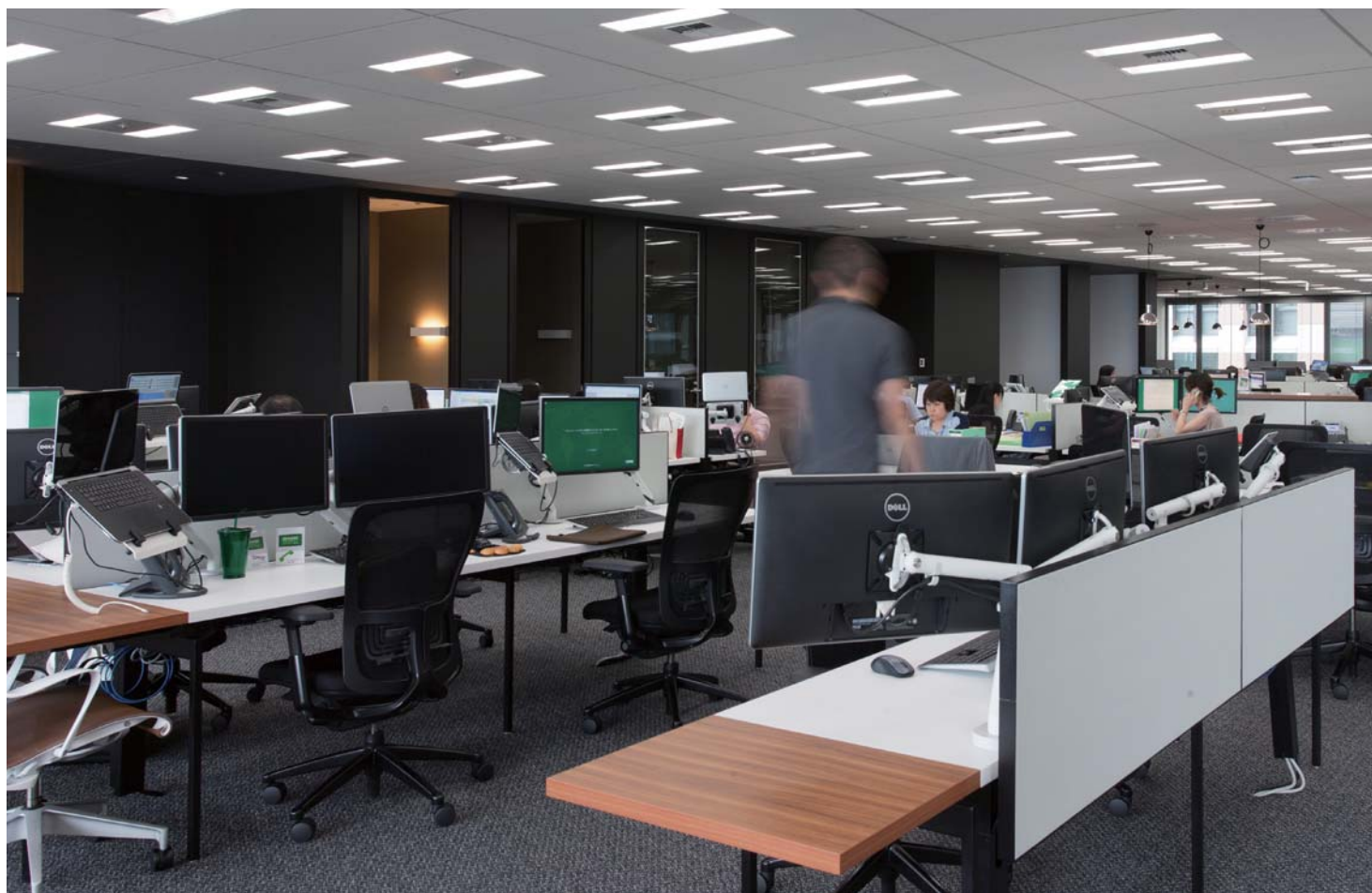
44 JFMAフォーラム2015  
見どころガイド

## 連載 調査研究部レポート

- 47 CREマネジメント研究部会**  
部会長 **板谷 敏正** プロパティデータバンク株式会社 代表取締役社長
- 48 オフィス・ワークプレイスの知的生産性研究部会**  
部会長 **齋藤 敦子** コクヨ株式会社 RDI センター 主幹研究員
- 49 コンピュータ活用研究部会**  
部会長 **天神 良久** 株式会社 ケー・デー・シー ITソリューション部 部長

# 第9回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

〈表記凡例〉 応募タイトル  
FM実践組織(所在地)  
サービス提供者



## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### デジタルエンタテインメント事業におけるFMの実践と成果

株式会社スクウェア・エニックス (東京都新宿区)

株式会社イリア  
エムサービス株式会社

講評：ゲーム創造企業のワークプレイス改革を中心とする事例。個人的な活動を好む企業文化を変革するために、個人ブース主体から多様なコミュニケーションスペースを持つオープンなチームオフィスへと改めた。企業文化の改革や営業成績向上だけでなく、業務効率の向上、コスト削減を両立させている。分散オフィスの統合化、スタジオ併設による業務効率の向上、社員食堂の充実による志気向上施策なども評価できる。また、移転後2年間の運用管理もうまく実行されており、社員の持つ力をFMでどれだけ引き出せるかの挑戦が結果を出していることも高く評価された。

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### 市庁舎の移転と庁舎活用によるFMの実践 - 廃校体育館のリノベーション -

富山県氷見市

講評：老朽化した市役所本庁舎について、建替ではなく旧高校の体育館を用途変更して活用するという公共FMの事例。新庁舎づくりの過程で市民参加のワークショップを9回開催、移転後は「庁舎ガイドツアー」を実施し内外から多くの見学・視察を受け入れ観光スポットとしている。高い天井を活用して部門間の仕切りのないオープンな執務空間とし、窓口をすべてワンフロアに配置していることなども評価された。職員のワークプレイス活用、職員の意識改革、市民との対話などによる市民のFMに対する意識の高まりに、市長のリーダーシップが発揮されている。チャレンジングな取り組みが高く評価された。

「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として、FMに関する優れた業績等を表彰する制度です。2014年12月24日に「第9回 日本ファシリティマネジメント大賞 -JFMA賞」が発表されました。2月に開催される日本ファシリティマネジメント大会 (JFMA フォーラム2015) において授賞式と最優秀FM 賞、優秀FM賞、特別賞、功績賞受賞者による事例発表が行われます。



## ● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

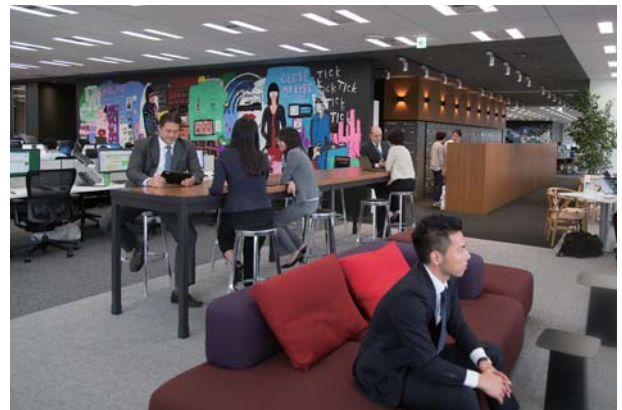
### CBRE東京本社オフィスにおけるFMの取り組み

シービーアールイー株式会社 (東京都千代田区)

ゲンスラー・アンド・アソシエイツ・インターナショナル・リミテッド  
株式会社竹中工務店

講評：経営陣と連携したワークプレイス改革による企業改革の実践事例。首都圏4 拠点を統合、丸の内明治安田生命ビルへの本社移転に際し、ワークスタイル、ICT、ブランディングなどさまざまな視点から現状を診断・分析し、その客観的データをもとに経営陣がワークプレイスのビジョンを提示、そのビジョン実現へのFMの成果は高く評価できる。社長を含めて全社員ノンテリトリアルという一体感のあるこの改革は、紙文書の92%削減、キャビネットの84%削減、電力消費量25%削減などに加え、企業ブランドの向上や人材獲得にも大きく貢献している。

事業用不動産サービスのグローバル企業CBREは、事業内容にFMサービスを含むだけに自社のFM推進体制は確立されており、ワークプレイスストラテジー部門があるのもユニークで、継続的な改善も期待できる。これからのワークプレイス構築の一つのモデルになるものとして、極めて高く評価された。



## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### 本社のワークスタイル変革と支店への横展開

ネットワンシステムズ株式会社

(愛知県名古屋市 / 東京都千代田区)

ダイヤオフィスシステム株式会社  
コクヨファニチャー株式会社

講評：2010年以来継続している、ワークスタイルの改革に関連する応募である。昨年の本社オフィス中心の応募に続き、今年は中部支社など全国への展開が追加されFMの普及が実証されてきている。経営への貢献、利用者への貢献もデータの見える化という点で少し弱い点があるが、データ収集と評価がされている。中部支社では、トップを含めてユーザーがファシリティの使い方をよく理解しており、施策の浸透が伺えることも高く評価された。今後、継続的なFM活動により本社オフィスの継続的改善、全国へのさらなる展開も期待したい。

## ● 特別賞

### ベネッセアートサイト直島

一直島メソッドによる地域活性化への取り組み

公益財団法人 福武財団 (香川県香川郡)

株式会社ベネッセホールディングス  
株式会社直島文化村

講評：1987年から今日に至るまでの直島、犬島、豊島を中心とする瀬戸内海の小島地域を活性化する活動に対する応募。地域と密接に結びつけた文化芸術運動と施設づくり、施設活用がされており、地域づくり、まちづくりのFMとして評価された。担当者のFMに携わってきた知見も活かされ、財団の基金による安定的な経営基盤をもとに適切な運営が継続されている点も評価された。人口数千人の島々に年間43万人が訪れ、国際的にも文化拠点としての知名度が高く、アートによる地域活性化は特別賞に値するものとして高く評価された。

## ● 技術賞

### FVI 評価による施設の 2元管理とその運用

滋賀県大津市

講評：公共FMに活用できる建物の劣化に関する評価技術の応募。FVI(施設価値指標)評価は、定期点検による不良部位の積み上げによるミクロな視点(保全の視点)の評価と専門家による潜在的な不具合金額を可視化するマクロな視点(財務の視点)の評価とを組み合わせ、施設を2元管理するものである。保有する公共施設の実態を把握し今後のあり方を検討する際、軽い負担で情報蓄積ができる指標である。現場でのタブレットによる入力など、システムとしては活用性が高い。今後、活用実績の蓄積とともに、指標などの改良が望まれるが、公共FMで職員自らがリーダーシップを発揮し、自らが活用できるシステムを開発したという点が高く評価された。

## ● 功績賞

### オフィスビルにおける 「あるべき姿の提言」出版活動

本田 広昭 株式会社オフィスビルディング研究所

講評：2000年から2014年まで『次世代ビルの条件』『オフィスビル2030』など合計3冊にわたる「これからのオフィスビルのあり方」を提言する一連の出版物に関する応募。共著者は多岐にわたる専門分野の第一人者だが、「研究会」を重ねて方向性をすり合わせていること、利用者とFMの視点が中心に据えられていることが共通した特徴といえる。そうした出版のプロデュースを手がけた本田氏の功績が高く評価された

## ● 奨励賞

### NTTグループの グローバル化に対応する オフィスFMとCRE戦略

日本電信電話株式会社 (東京都千代田区)

株式会社NTTファシリティーズ  
NTTコミュニケーションズ株式会社  
ドコモ・システムズ株式会社

講評：NTTグループ持株会社のワークプレイス再構築に関する応募。グローバルにビジネス展開するグループの旗艦オフィスと位置づけられている。クラウドの基幹業務システム、シンククライアント導入、グローバルなWEB会議システムの多用など、ICTの活用も進んでいる。一般的なワークプレイス改革の手法はほとんどが活用され、省スペースでコミュニケーションが改善されたワークプレイスとなっている。面積を17%削減したが、執務室面積は維持し、オープンな共用会議の倍増などによりコミュニケーション、コラボレーションを増加させている。グループ企業によるFMのプロが構築した手厚いFM推進体制と、コストを節約しながらも機能的なワークプレイスを実現していることが評価された。

## ● 奨励賞

### Empowered Office コンセプトに 基づくオフィス改革の実践

NECネットエスアイ株式会社 (東京都文京区)

株式会社岡村製作所  
コクヨファニチャー株式会社  
株式会社イトーキ  
イナバインターナショナル株式会社

講評：2007年より継続的に実践しているワークスタイル改革・コミュニケーション改革をねらったワークプレイスづくりの事例。FM推進組織が未確立であるが、営業部門を中心としたプロジェクトチームで、社員参加型のチームが人材育成面からも確立している点で、ユニークな体制・組織ともいえる。営業戦略と区別しがたい面があるが、FMの継続性、PDCAサイクルを回すことはある程度担保されている。また、経営トップの参加もある。財務的效果、働きやすさの改善効果、利用者満足度の改善など、適切に効果測定され、全国14拠点に横展開されている点が評価された。

## ● 奨励賞

### 西尾市が進める先導的な 官民連携手法を活用した 新たなまちづくりの 出発点のための公共FM戦略

愛知県西尾市

講評：公共FMの事例。先進自治体に学びながら、基本計画(2012年策定)に基づき、公共施設再配置実施計画(2014年～2018年)を策定し、実行の初年度にあたる。市民ワークショップなどを通じた市民参加による計画案作成、事前方針の民間事業者との対話、運営管理企業主体のPFI方式の案など、従来にない手法がチャレンジされている点が特徴である。FM専任組織も、2012年設置の公共施設経営室が2014年資産経営課と課に格上げされている。市民を巻き込んでいる点、質と量の見直しが総合化されている点、独自の施策が取り組まれている点、更にFM担当者の熱意が評価された。

## ● 奨励賞

東日本大震災の被災から病院としての  
BCPとホスピタリティを学ぶ

医療法人幕内会 山王台病院 (茨城県石岡市)

株式会社病院システム  
株式会社暁環境設計  
株式会社ウェルシー

講評：茨城県石岡市にある52床の地域中核的病院の施設改善を含む周辺の老健施設など8施設のFMに対する応募。大震災被災を教訓にして、施設の大規模改修、新棟増築、井水設備新設などにより、BCP対応の地域中核的病院に体制を整えた。防災研修、ホスピタリティ研修など運営面でも努力をしている。老健施設などを含めて、病院自体も高齢の患者が多く、地域の医療・福祉の厳しい現実を思わせる。FMの実施体制は弱いですが、地域での医療・福祉を担う施設のFMの一つのあり方として評価された。

## ● 奨励賞

ファシリティに特化した  
DCIMツール

株式会社ビューテクノロジー (東京都文京区)

講評：データセンターのマネジメントツール・ソフトウェアの応募。2014年よりVer.2 (実用版)の導入が始まったところで、普及・発展はこれからという段階。すでに大手金融機関、大手コンピュータメーカーに納入されており、今後、導入先での評価や活用、導入先の拡大について、さらなる発展を期待したい。データセンター施設という限られた範囲ではあるが、FM領域のマネジメントツール技術として評価された。

## ● 奨励賞

「レポート」という  
コミュニケーションツールを活用した  
「FM普及活動」

株式会社電通ワークス (東京都中央区)

講評：電通グループのFMを担う電通ワークス内の組織「ビル環境総合研究所」がFMと関連するテーマをもつ「レポート」という小冊子を発行している活動に対する応募。印刷物ではなく、電通ワークスのホームページからWEB アクセス、電通グループ社員が出力して顧客先に配布という発行形式である。テーマは、「環境報告書虎の巻」「ビル管理者に求められるBCP 運用力」「ISOを活用したBCP のススメ」「ISO22301 準拠のBCMS(事業継続マネジメント)文書事例」など、FM 関係者に実務的なサポートとなるような情報を公開している点の特徴。「電通本社ビルのトップレベル事業所認定の説明資料」など、他では得にくい情報がある。FM 普及に貢献するユニークな情報発信として評価された。

## ● 奨励賞

四国地区における  
FMの普及・発展

四国ファシリティマネジメント協会 (香川県高松市)

講評：四国地区を活動の舞台として、FMの普及・発展を図る組織の応募。2009年の設立以来約5年間にわたり活動を継続・発展させている。現在では、年1回程度の講演会、セミナー、見学会などを定期的に開催している。同協会には、民間企業や公共分野など幅広い団体が参加している。FMへの関心が急速に高まっている現在、四国地区でのFMの普及・発展をめざす同協会の活動が評価された。

講評 委員長 沖塩 莊一郎

審査委員会委員 (委員以下五十音順、敬称略) 2014年12月24日

委員長 沖塩 莊一郎 (東京理科大学 名誉教授)

委員 石福 昭 (一般社団法人建築設備総合協会 名誉会長)

川元 茂 (国土交通省大臣官房 官庁営繕部長)

北川 正恭 (早稲田大学政治経済学術院 教授)

高橋 政義 (経済産業省商務情報政策局 日用品室長)

寺山 正一 (株式会社日経BP 執行役員 建設局長)

深尾 精一 (首都大学東京 名誉教授)

村田 博文 (株式会社財界研究所 代表取締役)

柳澤 忠 (名古屋大学・名古屋国立大学 名誉教授)

米倉 誠一郎 (一橋大学イノベーション研究センター 教授)

池田 芳樹 (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)

## 授賞式と事例発表

## 日本ファシリティマネジメント大会 (JFMA フォーラム 2015)

- ・第9回 日本ファシリティマネジメント大賞 授賞式  
2月19日(木) 15:50~17:40

- ・受賞者による事例発表  
2月20日(金) 10:30~17:40

# ファシリティマネジメントは地方消滅を救えるか



人口減少により、896もの市町村が消滅するかもしれない……。日本創成会議人口減少問題検討分科会座長の増田寛也さんが詳細なデータをもとに急激な人口減少社会への提言をされた『地方消滅』は日本中に大きな衝撃をもたらしました。

対談では、岩手県知事、総務大臣を歴任された増田寛也さんと坂本春生会長に人口減少社会における自治体経営やファシリティマネジメントの可能性についてお話しいただきました。

## 増田 寛也

ますだ ひろや

東京大学公共政策大学院客員教授 元総務大臣  
日本創成会議座長

## 坂本 春生

さかもと はるみ

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

2014年12月1日 野村総合研究所にて

### 地方にも女性が活躍できる場をつくる

**坂本** 地方が危機にひんしています。人口減少とともにインフラや公共施設が老朽化し、財政を圧迫しています。FMで社会資本の老朽化をなんとか救いたいという思いがあります。ご著書の『消滅可能性都市』は衝撃的でした。人口問題は、どうして今まで放置されてきたのでしょうか。

**増田** 本来であれば、政治家が人口減少問題に警鐘を鳴らすべきですが、毎年選挙があるような状況の中で、国民に耳の痛いことをいわなくなった。同じことが自治体の首長さんにもいえます。人口動態は総合計画のベースですが、人口減の計画を立てると、議会から反対されることが多い。子どもが少ないのなら、よそから連れてくればよいとなる。

**坂本** じれったい話です。でも、いよいよ現実を直視しなければならぬ時がきました。

**増田** 市町村ごとの人口推計が出たのはごく最近です。国立社会保障・人口問題研究所は、2003年に初めて、30年先までの市区町村別将来推計人口を公表しました。自然増減と社会増減を組み合わせることは非常にむずかしく、われわれの推計は、2013年3月に発表された「日本の地域別将来推計人口」をベースに1年近くかけて加工をしたものです。

**坂本** 若い女性の人口動態というのは、これまでにない視点ですね。

**増田** 地方を中心に人口減少が深刻化する中で、このまま推移すれば将来、消滅する可能性が高い地域はどこか。着目したのは、人口の「再生産力」です。そこで、20～39歳の女性人口を取り上げてみました。

**坂本** これだけ、世の中に衝撃を与えたのは、やはり「消滅」という言葉だと思います。

**増田** 持続可能性を人口面から考えると、サステナブルでない。そこで持続可能性の反対の意味を持つ言葉を考えたのです。この問題を真剣に考えたのは、岩手県知事の時代でした。小中学校の統廃合がものすごく進んだのです。コミュニティが崩壊してしまうので、できれば統廃合はしたくない。学校をなくすと若い夫婦の流出も加速します。それでも児童・生徒数が減っていき、統廃合をやらざるをえない。それが進んでいくと廃校どころか、廃村の危機になる。それなのに、あまり話題にもならない。都道府県レベルでも、まったく危機感がありません。県庁所在地は安定していて人口が増えるからです。きちんとデータを分析しなくてはいけないと思いました。

**坂本** 若い女性が50%以上減少すると、出生率が上昇しても人口維持は困難になるというご提言は非常に明解でした。

**増田** 20～30代の女性の数が減っているのです。生まれてくる子どもの数は年々減っています。小泉内閣最後の年に少子化担当大臣が置かれ、その政策が功を奏し、多少、出生率が上がってきています。それが逆のメッセージとなり、楽観論の背景になっています。はっきりと、出生率の増加を上回り女性の数が減っていることを

示さなければなりません。また地方には高学歴の女性の働く場がなく、都市に出てしまい、若い男女比のバランスが崩れています。地方に残った男性はなかなか結婚できず晩婚化、晩産化していきます。

**坂本** 女性の活用がいられていますが、政府も経済界もどこか掛け声だけのように感じます。

**増田** 女性の能力を地元で生かせないのでは問題は解決しません。結婚して、子どもが生まれても働けるように地域でサポートすることが課題です。

**坂本** 地方で女性が活躍できる場も必要です。FMの分野では女性もたくさん活躍しています。これからは公共施設を含め、さまざまな施設の維持管理が必要になりますし、利用率を高めるためのサービスも求められます。PFIやPPPなど民間の力も必要ですから、地方にFMが広まれば、女性の安定した雇用に貢献できるのではないのでしょうか。

## 東京の一極集中と高齢化問題

**坂本** 東京一極集中はますます進み、極点社会になるといわれていますね。

**増田** 東京の成長力を損なわないようにしながら、若い人を全部東京に集めない仕組みが必要です。東京の合計出生率は1.13ですが、若い人が子どもを産まなくなったという単純なことだけでなく、そこにはさまざまな社会的背景があります。広い意味の少子化対策と東京一極集中化の対策が必要です。

**坂本** 地方は東京の30～40年先を行っているようです。東京にいと人口減少はまだ先のことだと思いがちですが、人口減少は地方だけではなく、東京、そして日本全体の問題なのだと痛感しました。

**増田** 東京も深刻です。23区の中では豊島区が消滅可能性都市です。埼玉から若い人が池袋方面に来ていますが、実は埼玉には消滅可能性都市が非常に多いのです。埼玉が人口減少になると豊島区に入って来る人が減るのです。また豊島区にはワンルームマンションが多く、結婚すると練馬区や板橋区へ移ってしまう。われわれが消滅可能性都市だといったので、豊島区長さんはびっくりされて、その後に女性を集めて会議を開催するなど対



策を進められています。

**坂本** 対策はできるだけ早い方がいいですから、子育てしやすい環境ができることを願っています。

**増田** もうひとつは東京の高齢化です。舛添東京都知事も頭を痛めています。高度成長期に東京に来た団塊の世代が2025年から後期高齢者になります。現在、東京には4万3千人の待機介護高齢者がいます。地価の問題等から、これ以上施設を増やすのはむずかしく、東京23区では高齢者の要介護度が進んでくると施設で

の対応がほとんど不可能になってきます。この問題を解決しないと東京の成長力に力を振り向けることができません。そのためには人口の対流化が必要です。定年後に豊かな老後を求めて地方へ戻ってもいいし、そもそも若いうちから東京にこなくても地元で働けるようにすることが大切です。

**坂本** 東京一極集中を打破する秘策はありますか。

**増田** あえて東京に置かなくてもいい機能を地方に移すべきです。建設機械メーカーのコマツは、調達本部を主力工場がある石川県小松市に移転しました。そこでいい人材を採用した方が企業にとってもいい。製造業では、中規模な都市にもグローバルで活躍している企業があります。逆にサービス産業の生産性が低く、給料も低いから若い人が離れてしまう。サービス産業がどれだけ生産性を上げていけるかが、重要です。

**坂本** 地方の中核都市の課題ですね。

**増田** 人口20~30万人都市が、もっと力をつけて若い人の仕事の場をつくっていくことが必要です。そこを核として地域をよくしていくのです。これまではひとつの自治体ですべてを賄うという考え方でしたが、これからは機能分担と広域連携を進めて、外に開かれた自治体にしていくべきです。連携することで豊かな暮らしが実現で

きます。教育はここ、医療はこちらで賄うというように機能分担しながら、地域をマネジメントしていく。その支援策を国が用意すればいい。

## 施設やインフラの老朽化対策

**坂本** 堺屋太一さんが「ファシリティにも団塊の世代がある」とおっしゃいましたが、高度経済成長期に大量につくられた施設やインフラも老朽化を迎えます。笹子トンネルの事故で調査がはじまり、至るところで同じような問題があることが分かりました。地方公共団体はインフラや施設を多く所有していますが、台帳もなく、手付かずの状態です。これは大変だと対策を立てようとしたら、今度はお金がないと大慌てです。病院や学校という縦割りの弊害もあります。

**増田** 岩手県知事の時にストックマネジメントをするために台帳整備を進めました。台帳をつくるにはお金も時間もかかります。そんなことにお金をかけるよりも道路をつくる方に回せといわれてきました。でも、数字が揃わないとその次に行けない。

**坂本** 2013年11月に「インフラの長寿命化基本計画」が発表され、2014年4月には総務省が地方公共団体に「公共施設等総合管理計画」の策定要請をしました。ようやく施設やインフラの老朽化に国を上げて取り組むようになったのです。資産台帳をつくり、将来計画を立てるために特別交付税・地方債の特例措置もあります。JFMAにも地方公共団体の会員が増えてきました。そういう意味ではいい方向に進んでいます。

**増田** 本当はもっと前に対策をとるべきでした。震災の2年くらい前ですが、『国土交通白書』に2037年度には維持管理・更新費が投資総額を上回り、それ以降は建設投資すべてを維持更新に使っても維持できなくなるものが出てくるとあり、とにかくデータを揃えて対策を考えなければと思いました。

**坂本** データの見える化は大切ですね。

**増田** 感覚では分かっているけど具体的な数字がないので、身近に議論できなかった。数字をきちんと出して、それぞれの自治体に具体的に考えてもらうことが大事です。2012年、神奈川県黒岩知事に頼まれて、神奈川

県緊急財政対策本部調査会(神奈川臨調)の委員長を引き受けました。一番大きな議論が県有施設をどう維持管理していくかでした。ダメなものは廃止するなり、管理形態を変えるなりして、いかに地域で具体的な対策を進めるかが議論されました。

**坂本** 財務的な視点と同時に自治体経営の理念や方針を打ち出すことが重要です。

**増田** まずは全体像を示すことが大切です。早くから取り組んでいた秦野市は成果を上げています。

**坂本** JFMA賞を受賞された青森県や浜松市も優れた取り組みをされています。

**増田** 大きな都市は専門性を持った職員がいますが、町村レベルになると施設の把握すらしていないところも多い。小さな自治体は自前でやるのはむずかしいので経験やノウハウのあるJFMAなどの団体をお願いしていくことが必要です。せっかくの機会を生かして、次につなげていただきたい。

**坂本** 地方公共団体からもたくさんご相談を受けていますので、みなさんのお力になりたいと思います。FMは中核都市構想やコンパクトシティといった、これからのまちづくりやエアーマネジメントにも貢献できると考えています。資産台帳ができて、情報がはっきりすれば民間の知恵も出てきます。JFMAの会員には、FMの知識やノウハウを持つ企業があります。

**増田** 地方には専門性を持った人材が不足しています。地域のしがらみにとらわれない外部の専門家に入ってもらい、診断書や処方箋に基づいて施策を進めていく。人口が増えるという基調が変わったのですから、大胆に変えていくことが必要です。

**坂本** まちづくりと考えれば、前向きになれます。

**増田** 今ある資産を有効に使う、あるいはその価値を高めていくという考え方にシフトしていくべきです。空き家がものすごく増えています。中古市場はまだ15%ぐらいで未成熟です。人口が減るというのに年間100万戸もの新築住宅ができています。家族構成の変化に合わせて、少しずつ手を加えて、長く使えるようにする。そういう知恵を出していくと地方都市も、もっと住みやすくなる。公共施設も長寿命化し、一番いい管理の仕方を考え

ていく。長く使うことで、より住みやすく、使いやすくなるという考え方を醸成し、きちんとマネジメントしていかなければなりません。

**坂本** まさにFMの思想です。認定ファシリティマネジャーは6千人以上います。その知識やノウハウを地方公共団体で活用していただく、あるいは地方公共団体の方も資格を取得していただく、さらにファシリティマネジャーのいる企業に発注をしていただくことで、FMが全国に浸透していくと思います。

**増田** 分かりやすいモデルも必要です。

**坂本** JFMA賞を受賞された地方公共団体の取り組み事例があります。これらの事例をモデルとして活用いただき、政府にも働きかけ、いろいろな団体と連携していければいいと考えています。

**増田** 今は多少我慢の時期で、台帳を整備したり、ベースをきちんと整える時期です。これまでは縦割りだった施設に横串を刺して見直しをする。公共施設全体の維持更新の山がどこで来て、その時の財政で賄えるのかが分かるようになります。モデルを複数づくり、動かしていくと、それがうねりとなり、あつという間に広がっていきます。専門家集団として、このきっかけを本物の動きにつなげていってください。

**坂本** 力強い励ましのお言葉をありがとうございます。FMが常識語になりつつありますので、励んでいきたいと思います。



JFMAフォーラム2015では増田寛也さんによる基調講演が行われます。

- ・テーマ：「地域経営の課題」増田 寛也(元総務大臣)
- ・日時：2月18日(水) 14:00~15:30
- ・会場：タワーホール船堀 大ホール

# トップが語る FM

## ファシリティマネジメント

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA) は、法人会員、個人会員、さらに公共特別会員によって構成されています。JFMA の活動は多くの会員のみなさんによって支えられています。ファシリティマネジメント (FM) の領域は広く、会員の業種や職種もさまざまです。JFMA にはFMに携わる多様な方々が集まり、知見を深め、日本にFM を広め、進化させてきました。そしてここ数年の公共FMの大きなうねりのなかで、FMは、新たなステージを迎えています。社会の大きな変化に対して、今後、FMが社会や組織に貢献していくためには、どのような視点が必要なのでしょうか。またJFMAの役割にはどのようなことがあるのでしょうか。新年にあたり、法人会員代表の方々に「トップが語るファシリティマネジメント」と題して、これからのFMの方向性やJFMAの役割についてご提言をいただきました。

\* 掲載はJFMA 役員名簿順 (担当職務・現職の50音順)

公共FMが動く



JFMA会長

**坂本 春生**  
**Harumi Sakamoto**

公益社団法人  
 日本ファシリティマネジメント協会

JFMAの会長になり、3年間のステージアッププランを作成し、それらを実現することが私の課題でした。その中でも念願の公共のファシリティマネジメントが大きく動き出したことに大きな感慨があります。

昨年、政府は次々と公共建物等ハコモノと道路・橋梁・上下水道施設等インフラのすべてを対象としたマネジメントを強化推進する施策を打ち出しました。一昨年6月14日の「骨太の方針」の中で、「新しく造ることから賢く使うことへ」のキーワードを掲げました。同年11月29日には「インフラ長寿命化基本計画」が発表され、これを受けて昨年4月22日「公共施設等総合管理計画の策定要請」が総務大臣から全国1,789自治体に発出されています。これによれば、自治体は、所管するすべてのインフラ・ハコモノ・公営企業施設を対象とし、10年以上の長期展望に立ち、人口減少に伴う財源不足を考慮した総合管理計画を平成28年度末までに策定することを要請されています。

これを契機とし、わが国の政府および地方自治体のすべての組織が、従来先送りされてきたすべてのハコモノ・インフラを対象とする総合管理計画を策定することは、画期的なことです。この動きに対応しまして当協会は、昨年10月に「公共施設等総合管理計画モデル計画書」を発表し、関連セミナーを開催するなど、自治体の総合管理計画策定に役立つツールの提供を行っております。

成熟した日本の姿として公共FMを充実させ、子孫にすばらしい遺産を残していくことは私たちの責務です。そして、何より日本を支える民間企業が、人・金・情報とともにファシリティを第四の経営資源として活かし、これらを適切にマネジメントして経営基盤とし、国際企業に成熟していくことが大切です。残念ながら、まだまだファシリティの潜在能力を活かしきれていない企業が多いのが現実です。FMで無駄なファシリティコストを削減するのはもとより、いかに人々のモチベーションを高め、新しい価値を生むか、そしてサステナブルな社会をつくっていくかが課題です。当協会がそのための一助になれば幸甚です。

PERSONAL

趣味：テニス 毎週楽しんでおります。  
 私の心身の健康法です。

“人”  
基点の  
FM



JFMA副会長

**山田 匡通**  
**Masamichi Yamada**

株式会社イトーキ  
代表取締役会長

東日本大震災以降の社会的価値観の変化、少子高齢化による人口構造の転換、国際情勢の変化とグローバル競争の激化など、企業経営をとりまく環境はかつて経験したことのない多くの変化をもたらしている。このような変化に対応すべく、社会や企業経営の多くの場面にイノベーション創出が求められていることは言うまでもない。

イトーキは、「オフィスというファシリティは、企業変革の推進力になる」と考えている。ワークモチベーションに影響し、創造性を刺激するなど、リアルな空間としてのオフィスは、“人”の意識や感情、コミュニケーションなどにも大きな影響力を持っているからである。企業経営を支える重要な経営資源であるファシリティを適切にマネジメントすることは、コスト削減やリスク管理に寄与するだけではなく、ファシリティを利用するワーカーを含めた“人”に大きなインパクトを与え、その結果“組織”や“活動”が大きく変革する可能性があり、またそれらを変革させる力をFMは秘めていると考えている。

一方、地方公共団体においては公共FM戦略が注目されている。これまでの「施設管理」というハード視点から、施設を利用する“人”発想によるマネジメントが必要であり、財政の健全化だけではなく、利用者である市民ニーズに合致した医療や福祉、教育や文化などの市民サービスの向上につなげ、“まちづくり”そのものにも貢献する力を公共FMは発揮できると考えている。

そのような観点では、FMに携わるファシリティマネジャーには専門的な知識や技術だけではなく、ファシリティを通して人や組織、そしてその活動、すなわち人の全人格的な活動を“Happy”にできるような役割が求められるのではないかと考えられる。

国際的な潮流では、ISO18480の検討が進んでいる。“人”中心のFMは、まさに「日本的」FMの特徴であり、特徴を活かすことでFM関連市場の拡大と活性化につながるものと考えている。JFMAのこれまでの取り組みに敬意を表するとともに、日本固有のホスピタリティを活かした「日本的」FMを世界に向けて発信してほしいと期待している。

PERSONAL

趣味はと聞かれるといつも読書、ゴルフそれに坐禅と答えています。読書、ゴルフまでは普通ですが、坐禅というと皆さん「えっ」と興味を示されます。熱心な坐禅の修行者で禅の指導者でもあった父の影響を受け、学生のときから坐禅を始め、いまだに続けています。実は父の後を継いで、国際的な坐禅普及を目的とする団体のヘッドも務めています。

座右の銘としてはやや禅的になりますが、唐の時代の長沙景岑(ちょうさけいしん)禅師(788～868)という方が残された「十方世界これ全身」という言葉が好きです。「全宇宙自分の体だ」という禅の悟りの世界を表現した言葉です。

## 新たな局面を迎える ファシリティマネジャーの役割



JFMA副会長

**沖田 章喜**  
Akiyoshi Okita

株式会社NTTファシリティーズ  
相談役  
認定ファシリティマネジャー

地球温暖化問題に加え、東日本大震災をうけた国土強靱化など、エネルギーや建物の耐震性・安全性など、街づくりのあり方に対する関心は一層高まっており、「Smart & Safety」な街づくりが大きな課題となっている。また、情報通信市場も大きく変化しており、いわゆるNTTのマイグレーション構想によれば、2025年以降、電気通信事業に必要な不動産数は数分の1になるとも言われている。

ここでキーワードとなるのが、「環境」と「コスト低減」。NTTにおける建物・エネルギー分野を専門とする、われわれNTTファシリティーズグループが担う役割はさらに大きく、今こそファシリティマネジメント(以下FM)の神髄、マネジメントサイクルを一層充実すべき機会が到来している。

数千の建物を造り続けた大量建設時代は終わり、今は「メンテから設計へ」の時代である。40年経過の建物をいかに改修・改善し、運営していくのかが問われている。これに答えていくためには、ICT・エネルギー・建築の技術を融合し、フルに活用していくことが必要不可欠である。昨今、注目されている、BEMS、ビッグデータそして材料・ディテールの標準化を駆使することにより、今まで以上に効率的なFMを実践することが可能である。特にBEMSでは、土地・建物のあらゆる情報(機器、寸法、材料、配線、配管等)をデジタルデータ化させることにより、データベースとしての各種の処理を正確に、かつ迅速・容易にできる利点を大いに活用すべきである。

われわれにとっては、クライアントが保有するファシリティを経営戦略的視点からさらに総合的かつ統括的に企画、管理、活用し、クライアントからの高い期待に応えていく、大きな局面を迎えていると言える。

最後に、日ごろからのJFMAのFM啓蒙活動に対しては高く評価、感謝しているところであるが、今後は“オーナー、ユーザーそれぞれの目線から、具体的な事例で分かりやすく伝える”、そんな“実践的FM”の普及、浸透に注力されることを大いに期待したい。

### PERSONAL

趣味：動くおもちゃづくり。子供のころから静態のプラモデル等には興味が薄く、ゴム、バネ、電池等を仕込んだおもちゃに没頭。特に短時間でつくり少しでも動けば大満足!

格言：志をたててもって万事の源となす  
(吉田松陰語録)

## 公的資格化に期待 ファシリティマネジャーの



JFMA副会長

大井 清一郎  
Seiichiro Oi

ジェイアール東日本  
ビルテック株式会社  
代表取締役社長

筐子トンネル事故以降に公共FMの大切さがうたわれるようになってきたが、そもそも物をつくった以上は公的財産、私的財産を問わず何らかの保守(メンテナンス)が必要であり、そのためのルールが必要である。点検検査の方法、周期などがしっかり定められ、その結果の評価方法も決めておくことが大切だ。新しいファシリティ(以下設備という)はすぐには修繕を必要としないので、その持ち主は当初はあまりメンテナンスコストを意識せず利益をあげることに努力する。そうこうしている間に設備は歳をとっていくのだが、一度コストが決まると、年々老化する設備にはそれ相応のコストがかかることが軽視され、メンテナンスの品質の良さよりも安いかどうか基準になりがちだ。そこには社員の労働条件を軽視するような管理会社の入り込む土壌が形成される。

安ければ良いのは当然であるが、しかし、かかるものはかかるのだという認識が必要だ。本来必要な修繕や改修を怠ると、いずれは故障率が増加、場合によっては空調故障や電気設備故障でビルを利用しているお客様にサービスが提供できなくなる(サービスアビリティの欠如)に至る。

オーナーが自分の財産という認識を持って管理運営に関するポリシーをはっきりさせ、しっかりしたオーナーマインドを持つことが大切である。設備は財産であり、この価値を維持する、あるいは価値の向上を図ることがFMの最大の目的だといえる。日常の適切な設備点検、その結果行われる修繕、経時的なデータを通じての大規模修繕の実施、これらを善良な管理会社がオーナーマインドを十分に理解し共有して行うことが重要だ。

JFMAにはFMにかかわるオーナーから保守管理会社にいたる多くの業種の会員がいる。それらの意見を集約し、質の良いFMとは何か、オーナーとしてやらねばならないこと、管理会社としてやらねばならないこと、メーカーとして考えなければならないこと、を分かりやすく解説し、マインドを醸成するための啓蒙活動を期待している。また、具体的なFMの品質保証の観点から、ファシリティマネジャー資格の公的資格化にも期待している。

### PERSONAL

趣味は洋楽のロック。原点はThe Beatlesだが、かなりハードなロックも好きだ。2014年は昔からのBandが大勢年金稼ぎに来たので、ずいぶん資金を提供した。Eric Clapton、Bob Dylan、The Rolling Stones、Deep Purple、Boston、Yes、Art Garfunkel等々。やはり生で音楽を聴くのは何にもましてリフレッシュになる。最近あまり音量が大きいと耳鳴りがしばらく止まらないので、ほどほどにしたいといけないと思っはいるのだが……。

# お客様と共に 価値ある未来を描く



JFMA副会長

## 山内 隆司 Takashi Yamauchi

大成建設株式会社  
代表取締役社長

現在、度重なる地震や風水害などの大規模自然災害に対して、貴重な人命や財産を守り、被害から速やかに立ち直るための国土強靱化が進められている。強靱化により安全・安心な社会を形成するためには、単に老朽化したインフラの維持・更新を図るだけではなく、人材・資金・情報・ファシリティに至るまで総合的に捉えられるマネジメントの視点が不可欠である。日本のファシリティマネジメントは公共インフラの形成という分野を領域に加えることで、より広範かつ重大な役割を担おうとしている。

建設業は、ものづくりにより社会やお客様の事業に貢献してきたが、今後は施工に先立ち、お客様の課題やビジョンを深く理解し共有することが従来にも増して求められると考えている。お客様が求める価値を創造していくためには、お客様と視点を共有し、信頼できるパートナーとしてのファシリティマネジャーの存在が欠かせない。

大成建設は、長年培った技術力やノウハウを活かし、社会の持続的発展に貢献してきた。ファシリティマネジメントに関しても当社には現在約200名の認定ファシリティマネジャー資格を持つ社員がいるが、今後はお客様のニーズに応えるべく、より広い視野、先見性等を有する人材を育成し、活躍の場を広げたいと考えている。

JFMAは、さまざまな経験や知識を有する者がお互いに知恵を出し合い、新たなアイデアや協力関係を生み出している。当社もJFMAの一員として、自らの技術やノウハウを活かし、価値ある未来の実現に向かって共に進んでいきたいと思う。最後に、これからもJFMAが新たな叡智を生み出し、発展していかれることを心より願っている。

### PERSONAL

趣味：海外旅行：正月やお盆休みはほぼ毎回夫婦で楽しんでいる。今夏にはドイツへ行った。これまで行った場所ではペルーのマチュピチュ遺跡が印象深かった。

愛読書：歴史物：司馬遼太郎はほぼ全作品を読破。

座右の銘：渋沢栄一の言：「名を成すはつねに窮苦の日にあり、事に敗るは多く得意の時に因る」

酒：下戸に近い。飛行機でもビール1杯で目的地まで熟睡、おかげで時差ボケ知らずのメリットも。

好きな食べ物：なんでも食べるが、コレステロールの高いうなぎ、魚卵、肉の脂身などは避けている。

# JFMAの役割と都市経営の新たな展開と



JFMA副会長

**長島 俊夫**  
Toshio Nagashima

株式会社長島俊夫都市づくり研究所  
代表

2020年の東京オリンピックに向けて都市インフラ整備、都市開発が本格化される一方で少子高齢化、成熟社会におけるさまざまな社会問題がうきぼりになりつつある日本では、各分野で解決すべき課題が目白押しです。

JFMAも今後とも、より一層、産官学の力を結集し、今後のストック社会・サステナブル社会における、グローバルの視点を持った集団として社会的認知を得るべく、建築分野・土木系分野をはじめとしさまざまな団体との交流を深め、政策提言力を高めていく段階に入ったと考えています。

特に国、地方公共団体などの「公共FM」は限られた財源、人材の中で公民連携し優れた社会ストックを次の世代に着実に継承し、安全・安心な国づくりを目指すべく今や日本の政治、経済活動において国家戦略レベルで早期解決を求められる喫緊のテーマと確信しています。

このところの地球温暖化による世界レベルでの災害発生は、日本も同様な状況にあり、住民・企業・自治体の枠を超えた取り組み、FMの世界においても建物単体からエリア・都市レベルでの対応が求められます。

従来の会員企業やワーカーに対するJFMAの役割を着実に果たしつつ、2012年FMの国際規格化における国際会議に参加した日本代表団として、国からの期待が高まっている中で、2015年はJFMAの新たな展開がグローバル社会に対し可視化されることを、協会スタッフと会員がタッグを組んで進めていきたいと思っています。

## PERSONAL

趣味：会社人生でお付き合いいただいている不動産、建設、設計コンサルタント業界の多くの方からは多分、私の趣味はゴルフと認知されていると思います。年間50～60回のラウンドと、プレー往復のドライブがさまざまなプレッシャーから解放されるリフレッシュタイムです。夢はエージシューターですが、夢に終わりそうな予感もします。機会がありましたら、気軽に同伴プレーの声をかけてください。

# 総合不動産デベロッパーとしての ファシリティマネジメント



JFMA副会長

**柳澤 裕**

**Yutaka Yanagisawa**

三菱地所株式会社

代表取締役 副社長執行役員

2020年東京オリンピックまで5年あまりとなり、個々の不動産のみならず、東京の都市としての今後の在り方について議論の機運が高まっている。投資・賃貸マーケット共に不動産市況は活況を迎え、今後も東京の各地で商業用不動産・レジデンス等の開発ラッシュが進み、不動産を取り巻く環境の変化が大きくなることが想定される。

FMとは経営資源の一つであるファシリティを経営戦略的視点に立って企業価値の最大化に向けて統括的に管理・企画・活用することであるが、総合不動産デベロッパーが開発・保有するファシリティは大半を顧客(テナント、来街者、居住者等)が利用するため、自社の立場だけのFMの視点に留まらず、以下2つの視点がさらに求められる。

## ①都市インフラのサプライヤーとしての視点

特に東日本大震災以降においては、施設のハード面としての安全性だけでなく、BCP対策によるテナントの事業継続性や来街者の安全、物資救援の確保等も求められ、一部の施設では地域の防災拠点機能も持ちあわせるなど、施設への災害対策に係る要請は高まっている。FM戦略の一環として、行政・利害関係人との折衝等を通じて、都市に求められる機能を担う不動産の価値を向上させ、さまざまな顧客の安全・快適性などを守らなければならない。

②顧客の視点に立ち、価値創造支援の場を提供するという視点  
グローバル競争の中で、日本が存在感を発揮するためには、日本で経済活動を営む企業が最大限の力を発揮できる環境づくりが不可欠である。成熟した社会において最も重要な経営資源である人材が、アイデア・知識・知恵をもって、新たな価値創造・知的生産を行うことが企業の生産性を高める。施設環境が人・組織に与える影響は非常に大きく、快適・魅力的なワークプレイスの実現こそが重要である。総合不動産デベロッパーは単にハコモノの施設提供に終始するのではなく、各企業が自社の従業員に対し提供する環境に、ハード・ソフト両面で付加価値を加えて初めて事業として意味のあるものとなる。

弊社では個々の施設で顧客の価値創造性を高める仕組みづくりを行っていることに加え、大手町・丸の内・有楽町地区でのオフィス・商業施設の再構築(大手町連鎖型再開発事業、東京會館・東京商工会議所との共同再開発計画等)を通じて、さまざまなプレイヤーと協働しながら都市間競争に資するビジネス環境を創ることに挑戦している。今後、不動産を取り巻く環境の変化が予想される中で、サプライヤーとしてさまざまな顧客のFMの一端を担っているという責任を、より意識していく。

# 考える 明日のファシリティマネジメントを



JFMA 理事

**向井 眞一**  
Shinichi Mukai

株式会社内田洋行 顧問

経済のグローバル化とあいまって、都市部への人口集中とその他地区の人口減少が交錯する中、国内における経営環境も大きく変化してきている。われわれのビジネスを考えると、国内のオフィスの延べ床面積のおよそ65%を占める首都圏と、人口の減少が著しい、あるいは将来減少が見込まれる地域とでは、おのずとファシリティマネジメントの考え方や対応が変わってくる。

特に後者については、アベノミクスに由来する「国土強靱化計画」に基づく施策が徐々に明らかとなり、これと呼応するように官庁や自治体の動きが活発になってきている。中でも「公共施設等総合管理計画」への対応は、将来への備えを明確に規定するものであり、まさしくファシリティマネジメントへの役割期待が高いと考える。国によって計画策定のための予算措置がとられているのも、その表れであると考え。

一方、実労働人口の減少に起因する税収不足が見込まれる自治体等では、PPPの取り組みなど民間資本との連携が重要な要素となってきており、ここにわれわれの役割や意義が存在すると考える。規模の差こそあれ、すでに多くの自治体等と民間企業が試行を進めてきている。

当社ではかねてより文教や官公庁、自治体の各分野において、常に新しい発想に基づく製品やサービスの開発、提供を行ってきた。特にICTの活用を強く訴えかけ、その有用性を伝播してきたものである。当然この考え方の延長線上にファシリティマネジメント(アセットマネジメント)も位置し、高度な役割を果たしていくことが必要と考える。

IoT(Internet of Things・モノのインターネット)の時代を迎えた今日、オープンかつセキュアな環境でアセットやファシリティをマネジメントしていく重要性がますます高まっていくのは明白で、ここにファシリティマネジャーの新たな活躍の場が開けていくであろう。

そのためにも、ファシリティマネジメントのISO化にあたっては、将来を見据えたオープンな策定作業をJFMAには期待している。

## PERSONAL

座右の銘：我れ事において後悔せず  
愛読書：宮本武蔵 独行道（五輪の書）

# FMの視点 不動産事業に不可欠な



JFMA理事

**牧 貞夫**  
Sadao Maki

NTT都市開発株式会社  
代表取締役社長

近年、“少子高齢化”・“グローバル化”が進展し、それらの変化に呼応して企業には“ダイバーシティ”への対応が求められています。また、東日本大震災以降は以前に増して“安心・安全”、並びに“環境”へ関心が高まるなど、社会環境はこれまでに大きく変化しています。

このような中で、不動産事業においても、その提供するハード（ファシリティ）、ソフト（サービス等）両面において“イノベーション”が不可欠となっています。たとえば、オフィスビルにおいては、多様化するワークスタイルに対応して生産性を極限まで高めるワークプレイスの提供が求められており、空調・照明等の快適性は当然のこと、耐震性・非常用電源供給といったBCP対応、環境・エネルギー性能、ICT環境、さらには保育施設・スポーツジム・サイクルポートといったオフィスサポート機能など、多面的、かつ複合的な価値の提供がポイントとなってきています。

また、商業施設・住宅施設においても、安心・安全、環境配慮に加え、高齢者配慮、多様化するライフスタイルへの対応、グローバルニーズへの対応が求められています。

上記のようなスペックの高度化の一方で、厳しい競争環境の中で、コストの抑制・適正化も大きな課題となっています。経営戦略に基づいて、新築・改修投資を中長期的にコントロールし、品質とのバランスを取りながら維持管理コストを抑制することが必要です。また、ICTを導入してビル管理の合理化・省力化を図るといった工夫が、高齢化による労働力不足解消の観点からも不可欠です。

以上に述べてきました不動産事業の戦略策定・課題解決には、まさにFMの手法が有効であり、FMのPDCAを回していくことでスパイラルアップが図れます。JFMAの活動を通して、より多くの知見、並びにデータが蓄積されていくことを期待しております。

## PERSONAL

職歴等：NTTグループの幹部では珍しく、20年以上の海外ビジネス経験あり。どんな国の人も仲良くなれるのが特技。

趣味：犬との散歩、ガーデニング

愛読書：経営関連書籍

好きなもの：海外出張時に、地元の人と味わう地ビール・ワインは格別。

最近思うこと：イノベーションとダイバーシティが日本復活のキー。

見えないものを  
 見えるようにすると



JFMA理事

**井田 卓造**  
 Takuzo Ida

鹿島建設株式会社  
 建築設計本部 技師長

FMとは、ことごとく、見えないものを可視化していくことに今は尽きるのではないかと考えている。設計も得意先・エンドユーザー・社会に対してこの努力をしたい。

見えないもの＝空気、温度、応力、音…

CFD(数値流体力学)や演算速度の飛躍的向上は、気流や温度、力の具合、騒音の予測、火災の進展と避難の予測などを大衆化した。少なくとも建築はハコではなくなってきた。

見えないもの＝無駄なもの・不要なこと

ファシリティの無駄、手続きの無駄…などは案外見えない。組織が縦割りだとなおさらだ。「横申」的思考は無駄の発見でもある。

見ようとしぬもの＝見たくないこと

例えば施設管理費用、長期修繕計画(LCC)など「できれば見たくない」と思う人が多い。嫌われるのを覚悟で可視化すべきであろう。

見えないこと＝危険性、安全性

例えば天井。そもそも天井は天空と同じで、もともと意識にのぼりにくい。天井落下は人命、ファシリティ、そして公共インフラに甚大な影響を与えることもあるのだ。

見えなくなっていく?＝発注者の思い

昨今、品質確保のもとに提案されている発注方式は、程度の差はあれ、発注者の夢の具現化(川上)と、合理性・確実性を旨とする技術の世界(川下)を分断しかねない…発注者の思いは最後まで伝わるのだろうか?

見えなかったこと＝人間の行動・心理

施設利用者・ワーカーの行動やコミュニケーションの密度などを「予測」、「計測」する技術に当社は取り組んでいる。行動の可視化は新しい施設の作り方を可能にする。

「公共施設等総合管理計画」は「見えてはいたけれど意識されていなかったこと」を強く可視化する。JFMAより提供された「モデル計画書」はそのための優れたテンプレートであろう。公共FMだけに使うのはもったいないと思った。JFMAには、今後も可視化についてさまざまな角度からの情報提供やご指導をいただきたい。

PERSONAL

趣味はウォーキングそれも100キロ。これまで、大会に12回出場すべて完歩。そんな中で「行橋～別府100キロウォーク」は4,000人を超す出場者ですが、「人材」(優れたスタッフ)、「資金」(参加費は安いが出場者が多いので)、「情報」(HP、タイム計測システム)、そして「100キロの沿道ファシリティの活用」(道路、橋、駅施設、コンビニ、公園…)の4本柱がそろい、ある意味、経営のお手本あるいは「卓上のリンゴ」かと…。

# FMの活用を望む 病院における



JFMA理事

**長澤 泰**  
Yasushi Nagasawa

工学院大学 副学長  
建築学部長 建築学科教授

超高齢社会で、いま入院患者の高齢化も顕著である。これは多額の費用が病院医療に投じられている一因でもある。小職が委員長を務め、病院経営責任者や病院建築専門家などを中心に一年かけて協議を重ね取りまとめた「今後の国立大学附属病院施設整備に関する検討会・報告書～個々の附属大学病院の機能・役割を踏まえた、変化に対応する病院施設を目指して～」が公表された。ここでは国立大学附属病院を取り巻く状況の変化や医療制度改革の動向を踏まえ、今後の施設整備での留意事項を包括的に述べている。

その中で単に需要に応じた増築・改修をするのではなく、既存スペースの共有化・有効活用を図って低侵襲・再生医療など新しい診療技術に対応するためには、特に施設・スペースマネジメントの十分な検討なしでは成し遂げ得ないことが指摘されている。また、ある整備計画で設置された検討組織が整備完了後は解散された結果、現場で培われたノウハウの蓄積が失われ適切なマスタープランの策定やその実施に支障をきたしていることが重大視されている。

さらに災害時の防災機能強化といった社会的使命に対してBCPの活用や定期的訓練を含めた実質的な減災計画の立案と実行が挙げられている。これはJFMAヘルスケアFM部会の昨今の活動にも通じる。ライフラインの計画的な維持管理・老朽対策や非構造部材を含めた耐震化・防犯対策への対応を通じた安全な施設確保やライフサイクルコストを見据えた施設の検討が必須である。病院は他と比べて床面積あたりの年間一次エネルギー消費量の割合が非常に大きい。多源エネルギー採用や省エネルギー計画が必要である。

以上のことはとりもなおさず継続的・組織的なファシリティマネジメント(FM)の必要性の強調に他ならない。これはいま国がアセットマネジメント(AM)の確立を目指していることとも重なる。

ISO国際ガイドライン作成に寄与しているJFMAは、その範囲をAMにまで広げて、さらに社会的貢献をすることを期待したい。

## PERSONAL

趣味：「酒」。洋の東西を問わず嗜みます。特に、何人かの方との一献が最高です。  
愛読書：きりがありませんが、例えば、ソーローの『ウォールデン-森の生活』、メルヴィルの『白鯨』、カレルの『人間 この未知なるもの』、(個人的には競馬に賭けたことはありませんが)一連のデイク・フランシスの競馬推理モノなど。  
座右の銘：あまりありませんが、  
Happiness is not a state to arrive at,  
but a manner of arriving.  
-Margaret Lee Runbeck-  
といったところでしょうか？

民間と行政が連携し、持続可能な社会をつくるファシリティマネジメント



JFMA理事

**黒田 章裕**  
Akihiro Kuroda

コクヨ株式会社  
代表取締役社長執行役員

2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて首都圏は再開発や改修が急ピッチで進められつつあるが、日本を支える全国の公共施設やインフラは老朽化や運営難などの問題を抱えているようだ。少子高齢化や厳しい経済環境の中で豊かな未来を創造していくためには、オリンピックを成功させると同時に、官民連携し、これらの課題に取り組んでいくことも重要ではないかと思う。人口縮小社会において行政がどう変わっていくかは民間企業が抱える課題ともつながっている。

弊社は「働き方」を提供価値として、さまざまな企業のオフィスづくりに携わってきた。1969年から大阪本社で実際に働いている社員の姿をお客さまに見ていただきながら、ありがたいオフィスを考える“ライブオフィス”を実践しているが、現在は東京、名古屋、九州、仙台など、全国各地で展開している。この生きたショーケースに、自治体、学校、病院などの公共サービスに関わる方々にもお越しいただく機会も増えている。自治体の中には窓口改善や業務改革に取り組む動きもあり、民間のノウハウが公共に活かされる時代になったのではないかと実感している。

日本全国の市庁舎は昭和30年から40年にかけての「昭和の大合併」時に建設され、老朽化による建替え計画もあるようだが、高齢化社会が進むなかで、これからはハードだけではなく、公共サービスのあり方やソフト部分の議論も必要になってくるだろう。サービスの質を高めながら効率的に運営するために民間企業の知恵もぜひ活用いただければ幸いに思う。

ファシリティマネジメント業界ではISO化の動きが進んでいるが、FMの領域は広くナレッジの共有や、公共と民間をつなぐFMの専門家の育成も望まれる。JFMAにはこれらの活動を推進していただくとともに、ファシリティマネジメントが持続可能な社会をつくるための重要な戦略の一つであるという発信を大いに期待している。

PERSONAL

オンとオフの切り替えをあまり意識的に行う方ではないですが、好きなクラシック音楽を聴いている時はリラックスできます。特に、バロック以前の教会音楽が大好きです。楽器がまだほとんど存在しない時代、人間の声だけが幾重にも重なり、教会内に共鳴し、身体の隅々まで浸透する感覚は本当に気持ちの良いものです。無味乾燥なパソコン作業などをしているときに聴きますと、心がやわらかくなっていくのを感じられます。

# 進化する ファシリティマネジメントに期待



JFMA理事

**寺田 宏**  
Hiroshi Terada

清水建設株式会社  
執行役員 プロポーザル本部長  
認定ファシリティマネジャー

## PERSONAL

居住空間は建物だけではない。乗り鉄歴45年の私としては列車、特に寝台列車の空間は機能性、快適性に優れた居食住空間の一つと考えている。しかし、その定期運行が3月で終わる見通しだそう。最大の非日常性ある日常空間の廃止は老朽化とその更新の経済性が原因と聞くと、計画保全ができなかったかと勝手に残念がっている。FMでとらえるには飛躍があるが、特別な旅情を感じさせる居住空間がなくなることは誠に残念だ。

建物価値をライフサイクルで考えることはいまや日常的で、昨今はその価値をスパイラルアップさせていく視点による建物価値の向上が取りあげられている。また、企業は常に建築を経営資源としてステークホルダーに定量的に説明を行う時代になり、さらには地球環境の点でその価値を社会に示す時代にもなった。まさに総合的、定量的思考としてFM(ファシリティマネジメント)プログラムの時代である。

そのような中でこのところ、本社ビルの再整備に関わる相談が増えた。

本社の建替えといえば老朽化、機能性などの要因が理由であったり、シンボル性やCSRなど記念的要因が多かった。しかし、いくつかの事例では本社再整備の期を拠点の価値再考や内部組織の統廃合など企業再構築ととらえている。まさに建築資源のリエンジニアリングであり、「FM視点」からの再整備が実施されている。この流れはさらには研究施設や医療福祉、教育の分野にも広がっている。

そのような中で、わが社は2012年に新しい本社に移転した。新本社ビルはカーボンハーフを目標に省エネルギーに徹し、2度の夏季を経た中でさらなるスパイラルアップを実施している。LEEDゴールドも取得し、企業の優良な資産として世界的標準で認知いただいている。おりしも3.11東日本大震災に遭遇し、BCPの思想までを取り込んだecoBCPをいち早く実現した拠点でもある。「FMの発想」の時代に先んじて実現できたと考えている。

FMの「視点」「発想」でとらえ、スパイラルアッププログラムとして実行されている今、その継続的發展、そして異業種の共通プラットフォームとして「FM学」を早急に確立し、若き担い手の育成と魅力的な研究ベースを築き、ぜひともJFMAの次なる課題としていただきたい。

最後に、ささやかなお願いとして加えさせていただけるなら「FM」にぴったりの平易な日本語訳を考えたい。カタカナでない若いも若きも口にしやすい単語がほしいものである。

総合的な  
FMソリューションサービスに向けて



JFMA理事

**滝 哲郎**  
Tetsuro Taki

大星ビル管理株式会社  
代表取締役社長

「選択と集中」の考え方が広く知られるようになって久しいが、本業と異なるファシリティマネジメント(FM)業務を自社組織内で賄う企業は未だに多い。特に日本企業では、系列や安定的な雇用などの文化的背景もあり、その傾向はより顕著と言える。

FMの先進国である米国では、特に最近5年ほどの間にFM領域のアウトソーシングの形態が変化していると聞いた。これまでのアウトソーシングは保有不動産や利用施設の管理、また付随する業務を個々契約で委託してきたが、昨今は総務部門なども含めて、幅広くFM領域を一括契約で委託するのが多くなっているという。一方受託したFM会社は、他社が提供するFMサービスも統括して、自らの一括受託責任を果たすようになっている。このように米国では「本業への集中的な資源配分」による効率化が進んでいるが、経営のグローバル化を受けた効率化要請から、今後日本でもFM領域において幅広いアウトソーシングが進むと考えられる。

この流れのなかで日本のFM会社も総合的なサービスを一括して提供することを求められるとみている。弊社は設備管理を中心に、工事、清掃、オフィスサービス、さらには環境ソリューションなど、サービスメニューの拡充を図ってきた。また同時にビル設備管理、清掃と警備についてインスペクションを実施して「管理の見える化」と「サービス品質の標準化」に努めており、市場での定評も得てきたと自負している。今後は、この高い技術力と良質な品質管理を背景に、いかにFM領域で総合的なソリューションサービスを提供していくのか、そのための統括管理の仕組み作りが大切だと感じている。

そして、総合的なソリューションサービス、統括管理の成否を握るのは、つまるところ「FMの担い手」たる「人」として認識している。については、JFMAには引き続き業界を先導し、FM市場の発展に資する人材養成のプログラム提供、を大いに期待したい。

PERSONAL

私が大事にしているのは、「日日是好日」という言葉である。日々新たな気持ちで見れば、雨の日も晴れた日も良い日であり、不幸な日も幸運な日もそれなりに良い一日であるという世界観を表している。

凡人はなかなかこういう風には悟れないものであるが、「日日是好日」と思うことで気持ちが吹っ切れ、平穏になれることも事実である。人生は日々いろいろなことが起きるものであるが、この言葉のように、日々を好日にしたいものである。

## 先進事例の発信



JFMA理事

**原 径一**  
Keiichi Hara

株式会社竹中工務店  
FM本部長

1987年のJFMA 設立を受け、1990年にわが国における最初のFM組織としてFM 推進室が設置されたことが弊社におけるFM導入のスタートである。FM手法は中長期の施設運営に有効で、お客様ニーズに応えることができるとされ、社内においてもファシリティマネジャー資格取得が急速に広まった。当時、欧米のように日本も建築ストックを有効に利活用することが当然となる成熟社会が到来するとの予測のもと、FM手法は先進の課題解決手法とされた。その流れを発展させ、2002年にFM部、地区FMセンターを全国に設置、弊社が手掛けた建物の維持保全、設備更新、省エネルギー、免震・耐震、コンバージョン(施設の用途変更)、魅力再生<sup>®</sup>などの改修工事を中心に、中長期維持保全計画(LCC)やエンジニアリングレポート作成、最近ではBCP策定やコミッションング(建物の性能検証)に至るまで、変化するお客様の施設課題の解決に向けて微力ながらサポートさせていただいている。さらに2006年にはワークスペースプロデュース本部を設置、企業経営の急速な変化に伴い変化するワークスタイルに対応すべく、建築を使い手の立場から考え、知的生産性の向上などワークプレイスを通じた企業価値向上に貢献すべく取り組んでいる。

以上のように弊社は、FMを基盤として、次々に変化するお客様ニーズに応える先進的ソリューションを展開し、実施している。以上を通して体感するのは、施設に対する課題は年々加速度的に変化しているということである。地球温暖化対策としての省エネルギー推進や増加する自然災害への対策、人口減少に伴う施設再編やワークスタイルの変革等、サステナブルで安全・安心な施設整備、効率的な施設運営は、社会的要請でもあり、FMの考え方、重要性はますます増している。

JFMAはさまざまな社会ニーズ、施設課題の変化と課題解決の動向をいち早くキャッチし、これまで以上に国内外の施設整備、運営、ワークプレイスづくり等において先進事例、好事例を発信し、先導していくことが重要な役割の一つであると感じているところである。

### PERSONAL

1995年の阪神淡路大震災での被災体験は今も記憶に新しいところです。翌日からの神戸市の復興スピードは素晴らしいものがありました。現在、六甲山麓に居を構え、休日は六甲山を散策しながら四季の移ろいを楽しんでいます。東京での単身赴任生活も長く、神戸に帰らない週末はアルプスや関東の山々を時にはテントと寝袋を担いで楽しむことにしています。

# はたらき方の変化と オフィス



JFMA理事

**岡田 正志**  
Masashi Okada

東急不動産株式会社  
取締役 常務執行役員

当社では、オフィスビル事業のコンセプトを「building smiles はたらく人を笑顔に」と定め、オフィスの開発と運営を行っている。

従来、オフィスは企業視点での効率性や経済合理性を優先し、ハード面先行での商品計画が行われがちであった。

しかしながら、人々の働き方が多様化する中で、当社は、従来の画一的なオフィスではなく、働く人の環境を最優先に考えることで、テナント様がビジネスのポテンシャルを最大限に発揮できるオフィスの提供を目指している。

コンセプトを具現化した第1号案件の新目黒東急ビルでは、屋上庭園をテナント専有空間とし、LAN・コンセント等を設け、室内オフィスワークを「外で働く」という新しい働き方に延長する設えを試みた。その他にも、テナント様が利用できるシャワーブースや、メイクアップライトを備えた鏡や休憩にも使えるフィッティングスペースが特徴の女性トイレ等、多様化するワークスタイルへのサポートを行っている。第2号案件の新青山東急ビルでは、フロアの両サイドにバルコニーを設け、室内に大胆に光と風を導入することを試み、また屋上にはルーフトップガーデンを設け、憩いの場所としてはもちろんパーティやアイデアを生み出す場所としての利用を提案している。

また、竣工後は清掃員を含めたスタッフが常にコンセプトブックを携帯し行動をすることで、働く人の環境を最優先に考えた運営に取り組んでいる。

これらは、経営資源としてのオフィスワーカーの生産効率性や満足度を高め、企業の成長をデベロッパーの立場から支援するものであり、当社は今後もオフィスワーカーの働き方の変化に合わせたオフィスの提供を行っていきたいと考えている。

最後に、今後であるが、一定施設におけるファシリティマネジャーの配置義務付け等、制度面での整備を含めた認知度と地位の向上をお願いしたい。企業でのFM意識の高まりが、日本のワークプレイスの進化につながると考える。

## PERSONAL

趣味と呼べるものが特になく、今後定年に向けて模索中ですが、しいて言えば東京に赴任してから始め出したゴルフでしょうか。メンタルがショットに大きく影響するところがゴルフの面白さと感じています。

## 2020年東京オリパラの 施設レガシー(遺産)にFM思考の導入を



JFMA理事

**安藤 秀徳**  
Hidenori Aso

東京美装興業株式会社  
技監 事業開発部 部長

### PERSONAL

45年近くアマチュア無線を続けており、全世界9割以上の国と交信を行った。珍しい局としては、南極の昭和基地、イースター島、太平洋横断中の堀江謙一、スペースシャトル(残念ながら開いただけ)等。

また3.11以後、NPO日本災害情報サポートネットワークにてアマチュア無線による災害時の通信ネットワークを構築中で、コミュニティFM局、日本赤十字等と協定を結び災害訓練を行っている。

なお当NPOはHPにて検索できる(当NPOのアマ無線コールサイン JQ1YRU)

2020年オリンピック・パラリンピック施設(レガシー)を持続的に維持管理運営を行う場合「つくる」時代から「育てる」、「維持する」ことを考えるマネジメント、大会後の施設管理運営の考えを取り入れることが重要である。

また、施設(レガシー)の公共空間を「エリア」とし、民間のノウハウを活用した公民連携による事業展開も重要である。

これを実現するためのツールとして「ファシリティマネジメント」による地域の管理「エアリアマネジメント」への展開が必要である。

これらの手法を行うことによる効果としては

(1) 調和・統一感に配慮された都市空間づくりに関し、維持管理運営の思想が組み込まれ、良好で質の高い環境が形成担保される。

(2) 大会後も継続的に周辺エリアでスポーツが楽しめ、賑わい、利便性、災害対策、安全性を高め周辺エリアに利益をもたらし、持続的に地域発展となる。

(3) 公民連携を推進していく過程において、協議調整過程を通じて業務推進への協働意識が生まれ円滑な事業推進が期待される。

さらにこれらの期待は住民、来訪者、施設利用者にとっては良好な環境付加価値として評価されこのエリアへの期待につながる。

実現したいレガシー(社会課題解決)

近年、公共施設の老朽化、長寿命化、再生等の要請もあり、官民連携(PPP)によるまちづくりや国土強靱化への取り組み、成長戦略の一環としての位置づけとしてのファシリティマネジメントにつながると考えている。

これらの実現のツールとして「ファシリティマネジメント」、「エアリアマネジメント」を位置づけ新たな健康、安心・安全、コミュニティ等、新たなエアリアブランドを目指す。

※弊社加入三菱総合研究所『レガシー共創協議会報告書』より一部引用



JFMA 理事

## 中津 元次 Mototsugu Nakatsu

中津エフ.エム.コンサルティング  
代表  
認定ファシリティマネジャー

2014年6月政府の骨太方針にファシリティマネジメント(FM)が記載された。目立たない表現であるが、坂本会長、幹部、関係者がFMを広げるために果たしてきた努力が実を結んだものであり、また政府の新しい戦略・方針が呼応して生まれた記念すべき出来事と思う。

人口減少、グローバル化、財政収支等の課題が顕在化する中、政府は活力ある日本を取り戻そうと「自律的な地域社会」「企業は稼ぐ力」を目指す一連の政策を展開している。とくに地方が人口減少を克服して成長する活力を取り戻すために、従来の体制に大胆にチャレンジする姿勢を掲げている。

・府省庁の「縦割り」を排除するためにワンストップ型を展開する。

・全国一律のバラマキ型は採らず、効果的な政策に経営資源の集中・効率化を図る。

・地方自治体が主体的に取り組むことを基本として、一方民間の創意工夫を後押しする。

「全施設資産及び利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用するFM」は政府の姿勢にまさに合致する。マネジメントとしてのFM(目標管理、PDCA、ライフサイクル等)は骨太方針の道路などインフラ社会資本整備やまちづくりにも適用されている。2014年1月に発効したISOアセットマネジメントでも同様のことが確認された。日本のFMの価値が国内外で正しく認識されたのである。

一方、企業においては「稼ぐ力」を取り戻すためにはガバナンス強化とイノベーション推進が挙げられている。JFMA 賞受賞の先進事例でみるように、施設のポートフォリオ統廃合はROEの改善に貢献し、また知的創造を生むワークプレイスはイノベーションの源泉の場である。FMが経営戦略的な本来の真価を発揮できるビジネス環境がようやく開けたのである。

このようなマネジメントとしてのFMの認知は永く続くものと考えたい。この期待に応えるためには、次世代の人材育成がJFMAの最優先課題であろう。若い活気に満ちたファシリティマネジャーたちが地方、公共、インフラ、中小企業、そしてグローバルに広く活躍する姿を期待している。

### PERSONAL

趣味：かつてはセゴビアに魅せられクラシックギター演奏、今は広く浅く音楽なら何でも。  
愛読書：司馬遼太郎の一連の著書『竜馬がゆく』他、日本組織を扱った野中郁次郎共著『失敗の本質』、マネジメントの祖PFドラッカー著『マネジメントエッセンシャル』  
座右の銘：父から「考えよ」、中学の恩師から「良心」、IBMの社は「THINK」

# グローバル・ファシリティマネジャー 養成の必要性



JFMA理事

**松岡 利昌**  
Toshiaki Matsuoka

名古屋大学大学院 特任准教授  
株式会社松岡総合研究所 代表

人口減少と超高齢化社会へと突き進む中、今後の日本の産業構造はドラスティックに変わるに違いない。特に2020年のオリンピックまでに、この変化にどこまで対応できるかがひとつの分かれ目である。成熟化する一方、これほどまでに高い質を維持する日本社会は、国際市場から決して興味を失われることはないだろう。

しかし、国の舵取りは難しい。財政状況からもこの国の成長期に作りすぎた過剰ストックの制御は深刻である。確かに、伝統文化に育まれた歴史的建造物を上手に長寿命化することは必要だ。しかし、極度に老朽化した道路橋梁や成長期に作りすぎた公共施設等はもはや放置できない。声高に叫ばれる総合管理計画書のたぐいがこれまでになかったことの方が不思議なぐらいだ。今こそ戦略的な「FM ビジョン」が求められる。そこで重要な役割がやはりファシリティマネジャーであろう。彼らは、残す資産を選別し、それらを効率よく使いながら、組織にイノベーションと経営価値を導く役割を担う。

国内市場に成長が見込めない中、ASEANなどに活路を見出そうとする日本企業は、「グローバルゼーションは必然」という。ところが、いざ実際にアジア展開してみると、現地の事情や企業情報が分からず苦勞が絶えない。そこではじめて、CREやFMの体系的な知識が必要だと気づくのだ。例えば、事務所の開設や管理運営、人の調達や組織戦略、FMアウトソーシング契約や性能発注など、日本の商習慣と異なり海外流のFM戦略、つまり「グローバルFM」の知識が必要なのである。

2016年、FMはISO18480として国際標準化される。実は、すでにアジア市場に進出している欧米FM 関連企業は、国際標準に準拠した考えに基づき参入している。しかし、日本企業にはいまだこれがない。

JFMAにとって、公共FM は重要な柱のひとつだが、もうひとつの柱は「グローバルFM」ではないだろうか。さらには、この国際標準をもとにしたグローバルFM の教育が必要である。私は、次代のファシリティマネジャーが「グローバル・ファシリティマネジャー」として、グローバルリーダーとなり大いに活躍してもらいたいと願っている。今こそグローバル・ファシリティマネジャーの養成が必要だろう。

## PERSONAL

Motto: "Where there is a will, there is a way"

「意思決定の数だけ人は成長する」

FM に関する現在の活動: JFMA 理事、企画運営委員、ISO FM 専門委員、広報委員、『第四の経営基盤』執筆編集者、日本オフィス学会理事、副会長、オフィス投資評価研究部会長、Corenet Global Japan Chapter 副会長

# 3E+R：分かりやすい オフィスFMのフレームワーク



JFMA理事

**中分 毅**  
Takeshi Nakawake

株式会社日建設計  
取締役副社長

## PERSONAL

海外での私達の競争相手は、近代建築や都市計画の老家である欧米の事務所である。なぜ日本の事務所に頼むのが良いのか、アジアやロシアの潜在顧客に分かりやすく伝えなければならない。訴求ポイントの一つが鉄道を基盤とする日本の大都市の成り立ちである。道路混雑は少なく、輸送は省エネで、所得による移動格差も小さい。しかし、明治初期に鉄道を整備した先達の毎日は、鉄道に使う金などはないという偏狭な富国強兵論者に加え、西洋文明の導入は言語道断との攘夷派との文字通りの命を懸けた闘いであったという（原田勝正著『明治鉄道物語』講談社学術文庫）。「歴史の中には未来が詰まっている」（浅沼信爾、小浜裕久著『途上国の旅：開発政策のナラティブ』勁草書房）、と実感するところ大である。

FMが戦略的活動領域となる上で重要なのは、経営者にとっての身近さと分かりやすさであり、3E+Rというフレームワークはその一つではないかと考える。

E1: Efficiency: 効率

- ・スペース利用、構築費用、運用費用の合理化が目的
- ・組織や業務内容の変化の激しい現代の企業では、変化に対応するためのレイアウト変更のスピードやコストの低減など、変化への適応力が重要とってきている

E2: Effectiveness: 効果

- ・働きやすい環境を造り、オフィスワーカーの生産性を高めるのが目的
- ・オフィスワーカーの人件費も含めた総コストで見ると、E1: Efficiencyが対象とするハードコストは全体の20から30%に過ぎず、総コストの3分の2を人件費が占めている
- ・人間工学的な観点からの環境整備、ワークダイナミクスに適した場作り(自席で仕事をしている時間は3分の1)、コミュニケーションの活性化、知識創造の促進などが今日的テーマ

E3: Expressiveness: 訴求

- ・オフィスを企業や経営者のメッセージを社内外に発信するための媒体としてとらえる
- ・メッセージの内容は、組織のサイロ化からの脱却、オフィスデモクラシーの推進、職員重視は顧客重視につながる、クリエイティブな企業イメージ、環境重視の姿勢などさまざまである

+RのRはResponsibilityで、職員や来訪者の安全確保、セキュリティの確保、BCP、省エネルギー・環境配慮など、企業としての社会的責任を果たすことも、オフィスFMの重要なテーマとして定着しつつある。

「JFMAの樹」を補完するキーワードの創出や普及も今年の重要なテーマではないだろうか。

## 100年建築が壊される



JFMA理事

## 六鹿 正治

### Masaharu Rokushika

株式会社日本設計  
取締役会長

全体の経営のコンテキストの中でファシリティの価値を維持し向上し続けるためのFMのベースになる建築は長持ちのするものでありたい。そして長持ちを目指す建築の代名詞として100年建築という言葉が使われることがよくある。さらに、2008年頃の福田康夫政権の時代には200年住宅という言葉さえ政府のプログラムに入っていた。

しかし現実にはこのところの数年間、建築界で有名だった超高層などの大型建物が築30年ちょっとでいくつも姿を消した。中にはFMの優れたモデルと言われていた建物さえあった。

壊される理由はさまざまあって複合的ではあるが、最大の理由は、第一により新しい都市や建築の制度や政策が生まれてさらに高い容積の建物を建てるのが可能になったことであり、第二は相対的に脆弱な都市基盤を整理し高度化する必要性があったことによる。

法制度、都市計画、インフラなど有形・無形の社会基盤が発展途上にあって、100年基盤・200年基盤になっていない現実のもとでは、その上に成り立つ建築は日常的にいくら良好なFMを続けていても、経済的に別のインセンティブが働けば、そのうちにいともやすやすと取り壊される運命が待っているかもしれない。

人口減少・縮退社会が現実のものになりつつある今、そしてトータルの社会的リソースの有限性が強く認識されつつある今、少なくとも100年は変えなくてもよい巨視的・長期的な計画にもとづく社会基盤を構築した上で、その枠組みの中でこそ100年建築を標榜すべきであり、その100年建築をこそ、しっかりとFMすることに意味があるのではないだろうか。

## PERSONAL

ナマコ：見かけは悪くても美味なものがある。意見はわかれるかもしれないが、ナマコの姿のままのソテーは結構おいしい。と、私は思って全く何のこだわりもなくきれいに平らげた。ここは中国沿海部の大都市。クライアント候補との会食の風景。一緒に卓を囲むのは欧米の事務所の代表たち。誰一人としてナマコには手をつけず、ぎこちない笑みを浮かべている。たったそれだけのことなのだが、後日、仕事を獲得したのは私の事務所だった。

ニューオフィスとFM



JFMA理事

**木下 達司**  
Tatsuji Kinoshita

一般社団法人ニューオフィス推進協会  
専務理事・事務局長

当協会は、1986年(昭和61年)通産省のニューオフィス推進委員会が公表した「ニューオフィス化推進についての提言」を受け、わが国のニューオフィス化の普及・啓発を推進する団体として活動しています(現在では2007年に経済産業省が公表したクリエイティブ・オフィスへと進化)。当時オフィスワーカーが3,000万人といわれているにも関わらず、わが国では生産現場である工場には注力していたもののオフィスへの関心はあまり高くなく、オフィスで働くワーカーの環境は欧米と比較して劣悪な状態でありました。1日の半分を生活するオフィスを快適な環境にすることで生活の質的向上を図るとともに、今後、経済が成長していくためにはオフィスを知的生産活動の場としていくことを目指した画期的な政策への提言でありました。そうして始まったニューオフィス運動は、主に当協会の事業(オフィスに関する課題解決のための調査研究、普及・啓発のための広報(日経ニューオフィス賞など)、オフィスづくりの専門家を養成する講座)を通じて展開されてきました。特にオフィスづくりの専門家の養成に関しては、知的生産活動の場としたオフィスをどのように構築するのかという課題に対し、経営戦略としてオフィスを計画・立案し、維持・運営管理するという、わが国ではなじみのないファシリティマネジメントを担うファシリティマネジャーを養成すること、また、快適かつ機能的なオフィスをデザインするオフィスデザイナーの養成でした。

オフィスで働くワーカーが快適で知的生産性が高まるような環境をつくり、維持し、運営管理していくことはファシリティマネジャーにとって重要な任務です。また、経営資産としてのオフィスを効率的に活用していくシステムを構築することも重要です。ファシリティマネジャーは、人間生活の場として知的生産性を高められるオフィス環境を常に考えていくことが大切です。そのため当初から日経ニューオフィス賞の審査の視点となっています。

PERSONAL

趣味：高校野球観戦と評論。昨年夢だった甲子園球場へ行った。感動した。本当はここでプレーしているはずだった。あの土の中で今でもやりたいと思っている。野球は常に次を考えるスポーツだ。高校野球は勝負事であって教育である。今年もうるさい論評が始まりそうだ。

# FMの役割 ビジネスイノベーションと



JFMA理事

**米川 清水**  
Shimizu Yonekawa

日本メックス株式会社  
代表取締役社長

最近、多くの企業や組織が目標として掲げる言葉の一つに「イノベーション」がある。その背景の一つに、情報通信技術（ICT）の目覚ましい発展もあげられると考えている。特に最近では、情報の流れ、モノの流れ、カネの流れが高度に結合されたビジネス環境、また、いわゆるbit単価の低廉化も相まって画像通信やモバイル端末などが容易に活用できる環境が現実化した。そして、それらを先取りした新たなビジネスモデルの創造競争が、国際規模で猛烈なスピードで拡大してきた結果、知恵を出し、いち早く新たなニーズを開拓し顧客を獲得した者が、大きな利益を得る構図となってきた。しかし、その優勝劣敗のサイクルは短く、絶え間ないイノベーションが求められるようになってきているのだ。

的確なマネジメントに基づくトップ判断の重要性が、今さらながら叫ばれているのも、こういった文脈で理解できる。そして、全ての事業の基盤ともなる「ファシリティ」に関するマネジメント、FMが脚光をあびるのも同様のことであろう。刻々と変化するニーズや状況を常に把握し、使用者の視点から経営的最適化を図り続けるマネジメントが必要とされているのだ。特にファシリティは、放置しておけば時間の経過とともに物理的にも機能的にも劣化していく運命にあり、幅広い領域から目を光らせるマネジメントが必要となる。

その中で、私は建物・設備の保全や維持管理の領域で、お使いになられる方々の快適性やオーナーの資産価値の向上に向け、FMに則ったイノベーションを目指している。ここにおいてもICTを活用せぬ手はない。業務の効率化は当然として、現場のさまざまなフィールドデータを蓄積、分析、見える化することにより、さらなる顧客メリットの向上を目指す。最近ではビッグデータ解析手法や、建築生産に革命的なインパクトを与えつつあるBIMの活用などを含め、可能性が大きく広がっている。

JFMAの特徴の一つは、サプライヤーのみならず数多くのユーザー会員の存在である。研究会会などを通し、さまざまな角度からFMのイノベーションに向け切磋琢磨できればと希望している。

## PERSONAL

全国にファシリティを有するインフラ系会社の企業内建築設計担当としてFM人生をスタート、現在は保全・維持管理の会社に籍を移し、FMサイクルのほぼ全般を経験させてもらっています。

座右の銘：JFMAでは、諸先輩や仲間から多くの気づきをいただきました。その中でも、「FMはユーザ視点」を基本の基として肝に銘じています。

愛読書：戦略の重要性については、中津元次さんから『失敗の本質』（ダイヤモンド社、中公文庫）を勧められ、今でも時々読み返しています。

# 破綻国家と ファシリティマネジメント



JFMA理事

**米倉 誠一郎**  
Seiichiro Yonekura

一橋大学  
イノベーション研究センター 教授

1964年東京オリンピックの年、日本人口は約9,700万人だった。そして現在は約1億2,700万人だから、この50年間に日本の人口は3,000万人増えたことになる。これは日本の中にマレーシア一国を上回る人口増が起こったことを意味している。そして、2050年にかけてこの3,000万人がそっくりそのまま減少するという。しかも、国の借金はGDPの2倍以上の11,000兆円を超えている。

そんな国が、震災復興に名を借りた巨額資金の垂れ流しを許し、オリンピック・パラリンピック招致に浮かれて2,000億円もかけた新国立競技場を新設し、地方創生と称したややもするとバラマキ政策になりかねない政治をやっている場合だろうか。企業はもちろん国や地方自治体が率先して既存のものをしっかりとメンテナンスし、利用者目線で活用することが求められている。

2013年のJFMA賞最優秀賞には佐賀県武雄市の武雄市図書館、2014年のJFMA賞優秀賞には氷見市の廃校体育館を再利用した市庁舎が選ばれている。まさに多くの地方自治体が消滅の危機にある中で、独自のファシリティを再定義し、市民目線でのファシリティマネジメントを実践しているからである。武雄市図書館は、樋渡啓祐市長(当時)のリーダーシップの下で、ツタヤやスターバックスという民間企業の力を借りながら日本で最も進んだ市民図書館(年中無休・開館時間9時~21時)を実現した。また、氷見市も本川裕治郎市長のリーダーシップで、廃校となった高校の体育館を市庁舎に用途変更(コンバージョン)し、市民との対話重視の改修(リノベーション)を行っているのである。

こうした先端的取り組みが表彰されているのは、まさに財政破綻と人口減少の危機にある地方が自分たちの資産を有効活用し、新しい再生の道を探っているからである。この危機的状況は国政のレベルでも同じである。ファシリティマネジメントの根幹にある「環境と資産の持続可能性という哲学」を反映した政策展開が求められているのである。かつて、アメリカのレーガン大統領がカリフォルニア州知事、クリントン大統領がアーカンソー州知事、ブッシュ(ジュニア)大統領がテキサス州知事を務めて大統領になったように、日本の首相も世襲や党内覇権を通じて選ばれるのではなく、地方における実績で選ばれるようになると、この国はもっとエキサイティングになるかもしれない。

## PERSONAL

2014年は南アにあるプレトリア大学日本研究センター所長を兼務しながら、ソマリランドのJapan-Somaliland Open University (JSOU)を創設し、学長にも就任するというアフリカづいた年でした。アフリカは日本にとっては遠い国ですが、実は日本を再発見できるさまざまな機会を提供してくれる大陸です。JSOUの学長になったのも、税所篤快君という僕の学生が「先生、中国が道路を造るなら、日本は大学院を創りましょう」という一声だった。新興国と呼ばれる多くの国々には、資源も広大な土地もない日本がなし得た経験から学べるものが多い。教育、産業政策、チームワーク、そして平和。最近、日本の輝かしい過去を否定するような言動を目にするのが、私たちが守っていかなければならない価値は世界に行けば行くほど見えてくるような気がする。

## その先の、オフィスへ



JFMA理事

## 北原 義一

### Yoshikazu Kitahara

三井不動産株式会社  
取締役 専務執行役員  
ビルディング本部長

オフィスの新しい時代がはじまっている、そしてオフィスの可能性は無限である、とわれわれは考えます。

一般的に、日本国内の人口減少・経済の成熟化・低成長化、成長分野の変化、ワークスタイルの変化、ICTの劇的進化、そして企業のグローバル化によって、オフィスは「効率的な集団生産の場」から、各人の知識・経験を共有し発展させ新たな事業拡大を具体化する「知的生産の場」へと変化していると言われます。そのとおりではあるものの、その背景・環境変化の説明にはどうしても受動的な印象を拭きません。

われわれは、本年度4月に『その先の、オフィスへ』というスローガンを掲げました。その想いは、最新鋭のオフィスの提供や地域と一体となった「経年優化」の街づくりなどを通じて、社会を活性化する基盤と機会を生み出すことに加え、オフィスの新たなステージを自ら作り出し導いていくというもので、われわれの決意を表明したものです。

具体的には、「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がりと革新」を活動の軸に、『三井のオフィス』に集う数十万人、数千社のお客様が単に「働く」だけでなく、さまざまなOn Time/Off Timeを過ごし、集う、そんな“新しい生活”の場を提供していきます。

「ファシリティマネジメント」は、「組織・体制」、「人事制度」等とならび、企業戦略を具現化するための大きな武器だといえます。われわれは貸主として、オフィスを利用する企業がその戦略を実現できるようソフト・ハード両面から提案・提供を続けるとともに、そこで働く人やその地域の方々等のさまざまなカタチの出会いを生み出し、新たなつながりを創り出す次世代のオフィスを築いていきたいと考えています。

これからも日本ファシリティマネジメント協会の一員として、微力ながら業界全体の発展、向上に貢献させていただく所存です。今後ともよろしくお願い申し上げます。

## PERSONAL

GDP成長率のプラス、マイナスに一喜一憂する現代社会。

経済成長は、人々が豊かで幸せな人生を送ることができるという目的のための手段の一つにすぎない。

GDP成長率達成自体が目的化した結果、世の中の判断基準が短期かつ拝金志向に陥ってしまっている。

企業の四半期決算、四半期GDP、日々の為替相場、株式デイトレードや、秒以下の高速大量取引etc. 短期拝金の象徴である。

近視眼的利益ばかり求めず、もう少し皆が長期的視点に立って、子や孫、その先の世代のために日本の国造りや世界に貢献していくことが、今を生きるわれわれ世代の責任であり役割ではないかと思っています。

# 変化に対応する 新しいベンチマークづくり



JFMA 理事

**森 浩生**  
Hiroo Mori

森ビル株式会社  
取締役兼副社長執行役員

森ビル株式会社は、1956年の創業以来、安全・安心をミッションの一つとして街づくりを推進してきた。その取り組みは2011年の東日本大震災を契機に注目されることとなり、高い耐震性能と非常用発電設備を有する六本木ヒルズは、災害時の事業継続に努める多くの企業の皆様に改めてご評価いただいた。

弊社の本社オフィスは、非常時に震災対策本部として機能できるよう、管理する物件の中でも最も高い非常用発電性能と耐震性能を有する六本木ヒルズ森タワーを中心に集約し、事業エリアごとに防災拠点を設け、インターネットや専用回線、PHS網など複数の通信手段で連携することにより、街の機能維持に備えている。

また、「街づくり」という多岐にわたる事業を行う弊社において、日常から部署間・社員間のコミュニケーションを図ることが特に重要になるため、多様な働き方をサポートするワークスペースづくりを推進している。社員各人が業務の内容に併せ働く場を選択できるよう、集中ブースや執務室内の打合せスペース、社員が集えるラウンジなどを各所に配置し、内線の携帯電話化やイントラのWiFi化など、座席に縛られないICT環境を整備している。

このように、FM業務は電話機能やグループウェア、モバイル端末の連携などICTの活用が重要になってきている。ファシリティマネジャーには、ビルスペックやオフィスレイアウトに関する知識のみならず、総務部や情報システム部など各部署と有機的で組織的に連携し、専門知識だけではなく高い総合力の活用が求められている。

今や多くの企業において、ワークプレイスにおけるコミュニケーションの変化や、ダイバーシティへの対応など、各社ごとに自らの働き方を再定義し最適なワークスペースづくりを行うことが課題となっている。このように多様性が高まるオフィス環境の計画においては、変化に対応する新しいベンチマークづくりが求められているのではないだろうか。

## PERSONAL

年を重ねるごとに健康に対してより敏感になるものです。忘年会・新年会の多いこのシーズンは、さらに自らの健康に対して不安を感じるものではないでしょうか。本格的にやっていた学生時代とは一変し、最近では楽しむ程度にテニスを続けており、日頃はウォーキングを実践し、週末はゴルフをしています。体を動かすことは心理的にもリフレッシュになります。摂取カロリーが消費カロリーを上回る身としては、今年は現状維持ではなく体質改善に取り組みたいと思っています。

## 人口減少社会における 第四の経営基盤としてのFM



JFMA理事

**村上 純一**  
**Junichi Murakami**

公益社団法人  
ロングライフビル推進協会  
専務理事

人口減少の時代においてわが国の経済社会の活力を維持し続けるには、あらゆる活動において生産性を高めていくことが必要である。情報通信技術（ICT）の活用や海外との連携の拡張などをさらに進めていくことはもちろんであるが、企業等が所有するファシリティの運用効率を高め、最大化を追求することも欠かせない。

JFMAにおいては、坂本会長の陣頭指揮の下、ファシリティを人・金・情報とともに重要な経営資源と位置づけ、「第四の経営基盤としてのファシリティマネジメント」を声高に叫ばれてきたが、まさに当を得たことである。

第四の経営基盤としてのファシリティマネジメントを普及していくためには、その意義や効果について訴え続けていくこととともに、実際にファシリティマネジメントを展開する際の組織におけるリーダーとなり、また、担い手となるファシリティマネジャーの育成が大きな鍵を握っている。

JFMA、NOPA（一般社団法人ニューオフィス推進協会）とBELCA（公益社団法人ロングライフビル推進協会）の3団体で平成9年度から運営している認定ファシリティマネジャー資格制度（事務運営はJFMAにお世話をいただいている）の登録資格者は7,000人に及ぶようになってきた。今後の各登録資格者の活躍に大いに期待をしたい。

BELCAでは、ビルのロングライフ化をテーマとして、ビルの誕生から使用を終えるまでのライフサイクルのマネジメントに関して人材育成・調査研究・情報発信などの取り組みを行っている。ファシリティマネジメントがいくつものファシリティを俯瞰して横断的・総合的な観点から戦略展開するのに対して、BELCAの活動は、あるビルのライフサイクルを追ってその長寿命化を図るもので、ファシリティマネジメントを横糸とする縦糸のような役割を果たしている。

今後ますますFMの機運が高まり、具体的な取り組みが盛んになるとともに、それにあわせてビルのロングライフ化も促進されることを期待したい。

### PERSONAL

愛読書というわけではないが、青春時代に感銘を受けた書にアルペール・カミュの『シーシュポスの神話』がある。神々の怒りを買って課せられた、大きな岩を山頂まで押し運ぶが、山頂に着くと岩が転がり落ち、再び山頂まで岩を押し上げねばならないという罰を巡って、人生の不条理を考えさせるエッセーである。

人生は結果ではなく、今を生きることで自体に意義があり、自ら意義を創り出すことの大切さを教えてくれた。

親戚ではないが、村上鬼城という俳人の「生きかはり死にかはりして 打つ田かな」という俳句も相通ずるものがあると考えている。

環境変化に適応して  
進化することを目指す



JFMA 監事

**濱渦 昭男**  
Akio Hamauzu

東京ガス都市開発株式会社  
代表取締役社長

現在、わが国におけるエネルギー供給システムは、大きな変革を迫られている。2016年には電力の小売り全面自由化がスタートし、ガスもそれに続き小売り全面自由化が実施される方向となっている。東京ガスグループの一員である弊社は、エネルギー業界における大きな環境変化に適応すべく、全面自由化に向けてグループ競合力強化のため、自らも大きく進化していくことを目指している。グループの“総合エネルギー事業”を支え、グループにおける不動産事業の中核としてグループ保有資産の有効活用に積極的に取り組んでいく。

グループにおける不動産の管理・活用のプロフェッショナルとして、その適切な活用、維持、管理、運営といったファシリティマネジメントの推進に努めている。自社所有物件だけでなく、東京ガスの所有物件も同スペックで一元的に管理・運営を実施しており、FMの考え方を積極的に活用し、FMサイクルを進めながら、業務の効率的な運営、コストダウンに努めている。また、24時間365日休むことなくエネルギーを供給する東京ガスの「安心・安全・信頼」のブランド価値を向上させるためのBCPを支えている。今後は、グループ各社にFMの重要性とその力のPRに努め、グループ全体の最適化を目指していく。

弊社におけるFMは、経営における第4の経営基盤となっており、まさに事業の中核として、これからのエネルギーを取り巻く環境変化に適応し、激化する競争に勝ち抜いていくための重要なツールとなっている。その推進役として活躍する人財の育成にも注力しており、ファシリティマネジャーはFMの中核として、土地売買、建設、維持管理などに関わる不動産人財の中でも、重要な資格として、事務系、技術系を問わず、資格の取得を奨励している。

このようなわれわれの活動を支えていただいているJFMAは、ステップアッププランの遂行によって着実に成長を続けている。これからも引き続き、活動の深化を進め、さらなる成長を目指してほしいと思っている。

PERSONAL

4年前に、7名の元男子学生(平均年齢68歳)で年1回の修学旅行を楽しむ会を結成し、毎年秋に2泊3日の「大人の修学旅行」を行っている。旅行先は、修学旅行のメッカである京都。京都検定1級のライセンスを持つ先達のもと、事前事後の勉強会、反省会を重ねながら、大人ならではの味のある旅を心にかけている。歴史、文化、自然に親しむ名所旧跡めぐりから最新の生活・食探訪まで、尽きることはない。「京の都」はさすがに懐が深い。

# FMマインドと ライフサイクルトータルソリューション



JFMA 監事

**野村 春紀**  
Haruki Nomura

日比谷総合設備株式会社  
代表取締役社長

弊社では、昨年から、“企画～設計・施工～運営～改修・再生へとつながる建物ライフサイクルで、エネルギー・コスト・建物機能・BCPの観点から、ワンストップでお客様に高付加価値サービスを提供する”という『ライフサイクルトータルソリューション』を展開している。現在、劣化・省エネ診断技術、修繕シミュレーション、3Dスキャナー・BIMによる建物調査効率化ツール等の開発・活用を進め、成果を上げつつある。この動きは私共の技術が、経営的視点に立ち、施設を適切に計画・運営・整備していくFMに確実に織り込まれつつあるとも言える。

昨年、意義深いプロジェクトに参画できた。地方都市の廃校の大空間である体育館を市庁舎にコンバージョンするもので、前例がない。軽量テント幕曲面天井の設置、気流解析・温湿度シミュレーションの実施、市民が利用する造作物への空調機組込み等、随所に工夫を重ねた。市民からは好評で、市長からも感謝の言葉をいただいた。「遊休施設の有効活用」、「最小投資で最大効果」という市の方針も達成され、「活性化」、「まちづくり」の起点としての効果も出ているようで、現在も見学者が絶えないようである。

私共も、施設老朽化・人口減少・厳しい財政状況等の課題を抱える地方自治体のFMにお役に立てたことは光栄で有難いことであったが、今後、官民間問わず同様の課題が顕在化すると思われ、この例に満足することなく、お客様のパートナーとしてライフサイクルトータルソリューションを提示し続けたいと思っている。そのためには、社員一人一人がFMマインドを持ち、経験を重ね、切磋琢磨していかねばならない。JFMAの皆さんからは、FMに関するコンセプト・実践例等の多くの情報や優れた知見をいただいて、当方の人材育成・FMマインド醸成につなげていくと共に、ライフサイクルトータルソリューションを強力に展開をしていきたい。

## PERSONAL

趣味：メタボ予防のジョギング、古地図片手の街歩き(東京シティガイド検定取得済み)  
座右の銘：志有る所に道有り  
愛読書：特にないが、定期購読として、『日経アーキテクチャ』『日経ビジネス』『東洋経済』『東京人』etc

FMを学び、活用する場づくりを目指して



JFMA専務理事

池田 芳樹  
Yoshiki Ikeda

公益社団法人  
日本ファシリティマネジメント協会  
認定ファシリティマネジャー

当協会は、1987年に設立後、1996年9月に社団法人化し、2012年1月、内閣総理大臣の認定を受け「公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会」(略称 JFMA)として登記し、現在に至っている。

最新の定款では、ファシリティマネジメント(FM)を「企業、団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動」と定義し、協会の目的を「FMに関連する多様な活動分野の英知を結集して、FMの普及定着に関する事業を行うことにより、安全、安心、快適かつ機能的な施設資産の形成と活用を推進し、もって、良好な社会資本の整備及び地球環境の保全並びにわが国経済の健全な発展に寄与すること」と規定し、この目的を達成するため「FMに関する①資格認定事業、②教育研修事業、③表彰事業、④調査研究事業、⑤広報事業、⑥交流事業及び⑦その他必要な事業を行う」と規定した。

近年、地方公共団体、病院、大学等において、高度成長期に建設取得した大量のファシリティが、老朽化して故障や事故の恐れが顕在化してきたこと、それらの保有と管理に要する費用が膨大となり財務基盤を脅かすほどになってきたこと、あるいは社会情勢の変化に伴い利用度の低いファシリティが多くなってきたこと等により、これに有効に対処するFMへの関心と需要が急速に高まっている。

一方、昨年来、公共建物のほか道路橋梁等インフラ資産を含む公共施設等を所管する公共組織は、これらの適切な管理を行うための総合計画策定を平成28年度までに行うことが閣議決定され、全国の地方公共団体による「公共施設等総合管理計画」策定が動きはじめ、JFMAが蓄積した知見やノウハウが各所で活用されはじめている。

JFMAは、引き続きFMを学び活用しようとする組織や個人が集い、互いに影響し合い、協働する場づくりを目指し活動していく所存である。関連の皆様の理解とご協力を心よりお願いする次第である。

PERSONAL

電電公社、NTTファシリティーズ、関連会社で40年間、建物に関するFM実務を担ってきた。FMはライフワークとして生涯追い求めたい。趣味はゴルフ(HC=18)と男声合唱。ゴルフは年間40回程度プレイ。合唱は、年に2~3回はステージで歌う。JFMAフォーラムの一環で企画した「チャリティコンサート」は年々参加者が増えている(オンステ70名、聴衆300名が前回実績)。仕事、ゴルフ、合唱を通し、多くの知人・友人を持つことができたことが大きな喜びである。

## FMを担う熱き人々



JFMA 常務理事・事務局長

## 成田 一郎

### Ichiro Narita

公益社団法人  
日本ファシリティマネジメント協会  
認定ファシリティマネジャー

FMを専門にする人は熱き人々が多いと思う。私は、1989年に当時は任意団体であったJFMAに大成建設から出向し、それ以来、JFMAとのお付き合いになるが、最近ますますその意を強くしている。当時のJFMAのミッションは、「ファシリティマネジャーの資格試験制度をつくること」「そのための教科書をつくること」「JFMAを法人化すること」であった。1年でこの話もあったが、すべてできるのに10年近くかかった。1994年にFMガイドブックが発行され、1996年に社団法人化し、1997年に資格制度が創設され試験が開始された。これらは多くの諸先輩の熱き思いとボランティア活動に支えられ達成できたことである。委員会などで末席を汚した私は、先輩たちの執念にも似た意気込みにはいつも感心していた。そして、2012年1月にJFMAは公益社団法人となり、FMのますますの普及定着とファシリティマネジャーの育成・推進する機関として機能している。

私は、1989年にJFMAへ出向以来、さまざまな部会や委員会でお世話になり、2011年7月から常勤理事としての役目を仰せつかっている。個人的にもJFMAを通してのネットワーク・交流は大きな魅力であり、私自身多くの素晴らしい方々と出会い、教えや刺激を受け、今現在もその魅力に支えられている。JFMAは、産官学、ユーザー・サプライヤー等の区別なくあらゆる方々がFMという切り口で集まれる場である。そこから生まれる知恵とエネルギーは素晴らしく、多くの人々を魅了する。多分、会員の多くの皆様もこの魅力に熱くなるのではないだろうか。

2013年6月に政府の骨太の方針で「新しく造ることから賢く使うことへ」という素晴らしいコピーが発表され、その後も政府から次々に発表されるFM関連の方針にも熱き思いを感じる。これらにJFMAも少しは寄与できたと自負しているが、これにより、公共の皆様も熱くなり、活発な活動をされ、JFMAの公共特別会員も急増中である。これをきっかけに、荒廃する日本にならないようにするのはもちろん、ファシリティの力を大いに発揮した魅力ある日本を後世に残せるようなFMを展開していきたいと考えている。

多くの熱い皆様に支えられ、JFMAは成り立っている。今年も皆様の熱いご支援をお願いすると共に、皆様のご期待にお応えできるようJFMAになるよう鋭意努力していく所存である。

## PERSONAL

好きな言葉：最も力の強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるのでもない。唯一生き残るのは、「変化」に対応できる者だ。(ダーウィン『種の起源』での考え方)

趣味：スキー（言葉でもよく滑って、下手な洒落で周囲の皆様にご迷惑をかけている）

# JFMAフォーラム2015 見どころガイド

いよいよ「JFMA フォーラム2015」(第9回 日本ファシリティマネジメント大会)の季節になりました。年に1度、国内外のファシリティマネジャーが一堂に集い、FMに関する研究成果や実践事例などが発表される国内最大のFMイベントです。開催に先駆け、テーマ別に今年の見どころをお伝えします。

## 第9回 日本ファシリティマネジメント大会

# JFMAフォーラム 2015

メイン  
テーマ

## 日本社会を支えるファシリティマネジメント

—公共FM進展への貢献/民間の知恵を生かして—

会期 **2015年2月18日(水)～2月20日(金)**

会場 **タワーホール船堀(東京都江戸川区)**

主催  
公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)

後援  
経済産業省 国土交通省 日本経済新聞社

協賛(予定)  
一般社団法人 ニューオフィス推進協会  
公益社団法人 ロングライフビル推進協会  
公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会  
一般社団法人 日本建築学会  
公益社団法人 日本建築士会連合会  
一般社団法人 東京建築士会  
特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会  
一般財団法人 建築保全センター  
公益社団法人 土木学会  
一般社団法人 京都ビジネスリサーチセンター  
公益社団法人 日本医業経営コンサルタント協会

### 主催者挨拶・基調講演・特別講演

2月18日(水) 会場 5階 大ホール

13:30～14:00

●主催者挨拶  
「FMが変える地域経営」

坂本 春生 JFMA会長

14:00～15:30

●基調講演  
「地域経営の課題」

増田 寛也 元総務大臣  
東京大学公共政策大学院客員教授  
野村総合研究所顧問

15:40～17:10

●特別講演  
「日本のFM 今後の展望」

池田 芳樹 JFMA専務理事

## FMの基本を学びたい

### 初級FMセミナー

2月18日(水) 17:40~20:50 会場 5階 大ホール

JFMAフォーラムで毎年好評の「初級FMセミナー」が今年も開催されます。

初級FMスクール講師陣によるエッセンスを短時間で学べます。参加者のみなさんのご要望に応じて、今年は開催時間を17:40からにしました。

## 公共FMの動向が知りたい

● 講演

### 公共FM

2月19日(木) 10:30~15:10 会場 2階 瑞雲

2月20日(金) 10:30~15:40 会場 同上

公共FMの現状やPFI・PPP、鉄道や道路などのアセットマネジメント、自治体の取り組み事例、自治体担当者によるパネルディスカッションなど2日間にわたり公共FMをテーマにした講演が行われます。

## ファシリティマネジャーとして自信をつけたい

● 講演

### 「戦略総務の実行力と成果」

2月19日(木) 10:30~12:20 会場 5階 小ホール

戦略的FMやマインドを分かりやすく解説し「FMの伝道師」と呼ばれるクレイグ・カックスさんによる講演とファシリティマネジャーのFMクレド体験が語られます。

● 講演

### CBRE PRESENTS

2月20日(金) 10:30~17:40 会場 2階 桃源

\* 詳細はホームページ等をご覧ください。

## 経営や財務を深く知りたい

● 講演

### 経営・財務・CRE

2月19日(木) 10:30~17:40 会場 2階 桃源

金融機関やシンクタンクのコンサルタント、財務評価手法研究部会、CRE研究部会による講演。

15:50からは、講演者全員で「これからのCRE、PREを考える」をテーマにパネルディスカッションが開催されます。

## 経営の視点から病院FMを考える

● 病院FMシンポジウム

### 「実力病院のベストプラクティスに学ぶ」

2月19日(木) 13:20~15:10 会場 5階 小ホール

医療環境の変化や経営課題にFMがいかに貢献できるか。亀田総合病院院長と倉敷中央病院副理事長に医療経営の視点からお話をうかがいます。

また、実力病院の優れた実践事例を通して、さまざまな切り口により検証します。

モデレーターは日本医業経営コンサルタント協会理事の伊藤一章さん。

## グローバルFMを体感する

### アジアFMサミット

2月20日(金) 10:30~15:10 会場 4階 会議室401

アジア各国のFM団体、さらにIFMA(国際FM協会)の代表者をお迎えして「アジアFMサミット」を開催します。

各国のFM最新動向が聞けます。発表やディスカッションはすべて英語です。

## すぐれたFMの事例を知りたい

### JFMA賞受賞講演

2月20日(金) 10:30~17:40 会場 5階 小ホール

JFMA賞最優秀賞、優秀賞、特別賞、功績賞などを受賞した団体による講演が行われます。FMの最新情報を得る絶好のチャンスです。

\* JFMAフォーラム2015参加には事前登録が必要です。

\* 事前登録やプログラムの詳細についてはJFMAホームページ/JFMAフォーラム2015専用サイト、Facebook、プログラムをご参照ください。

\* 内容は変更になる場合があります。最新情報はJFMAホームページをご参照ください。

## 次世代の人材育成・FM教育

### JFMAアカデミーサミット

2月20日(金) 15:50~17:40 会場 4階 会議室401

「FM教育を考える」をテーマにしたシンポジウム。大学におけるFM教育、海外のFM教育の実情などを通してFM教育の重要性や課題などを明確にします。JFMAフォーラム初企画です。

## 国土強靱化やレジリエンスの潮流を知る

●講演

### リスクマネジメント・BCP

2月19日(木) 10:30~17:40 会場 2階 蓬莱

FMにもリスクマネジメントや事業継続計画(BCP)の視点が不可欠です。全国で頻発している自然災害やさまざまなリスクに対応するためにも、強しなやかな国にするためにも一見の価値があります。

## コンピュータを活用した最先端のFM技術

●講演

### BIM/ICT

2月20日(金) 10:30~17:40 会場 2階 福寿

コンピュータで3Dの建物情報モデルを構築するBIM(ビルディングインフォメーションモデル)のガイドラインや運用、本格的なBIMの導入事例やビルメンテナンスでの活用など最新の事例が紹介されます。

## FMの知見を深める

●講演

### 調査研究・他

2月20日(金) 10:30~17:40 会場 2階 平安

### FM一般

2月20日(金) 10:30~17:40 会場 2階 蓬莱

情報共有、まちづくり、商業施設におけるFMサービスなど、さまざまなFMの実践事例が紹介されます。

## ワークスペースの最新情報を知りたい

●講演

### ワークスペース・多様性

2月19日(木) 10:30~17:40 会場 2階 平安

知識創造やイノベーションを生み出すためのワークスペースには、多様性(ダイバーシティ)の視点が不可欠になっています。ワークスペースと知的生産性、プログラミング、コワーキングスペースなどさまざまな事例や研究結果が発表されます。

## FMのネットワークを広げたい

### ネットワーキングパーティ

2月19日(木) 18:30~20:50 会場 2階 瑞雲

2日目の夕方からはJFMA賞受賞祝賀会、ネットワーキングパーティが開催されます。JFMA賞受賞団体をはじめ、JFMAフォーラム参加者が集うにぎやかなパーティです。

\*事前申し込み、パーティ参加費が別途必要です。

## 環境・省エネルギーをもっと考えたい

●講演

### 環境・省エネルギー

2月19日(木) 10:30~17:40 会場 2階 福寿

環境保全やエネルギー問題はFMの大きなテーマのひとつです。公共施設の省エネや東京都の助成制度、さらには再開発複合施設や大学の取り組みなどが発表されます。

## FMサービスや技術のトレンドを知りたい

### 展示会

2月19日(木)~2月20日(金) 10:00~18:30  
会場 1階 展示ホール (20日は18:00まで)

展示会会場では、20社以上が出展する展示会場では、最新のFM技術やサービスに関する展示やデモが行われます。FMのトレンド情報が集められます。おもてなしスポンサーによるコーヒーの無料サービスも好評です。

\*JFMAフォーラム2015参加には事前登録が必要です。

\*事前登録やプログラムの詳細についてはJFMAホームページ[JFMAフォーラム2015]専用サイト、Facebook、プログラムをご参照ください。

\*内容は変更になる場合があります。最新情報はJFMAホームページをご参照ください。

# CREマネジメント研究部会

企業価値向上に貢献するCREマネジメント



部会長 板谷 敏正

プロパティデータバンク株式会社  
代表取締役社長

企業が事業活動のために所有・賃借している不動産のことをCRE(Corporate Real Estate=企業不動産)と呼んでいる。当研究部会は不動産を利用するすべての企業のために、企業価値を向上させる目的で実施すべきCREに関する効果的な運用管理手法あるいは戦略的な不動産投資手法などに関する調査研究活動を実施している。これまでの研究で、欧米企業と日本企業について、製造業、電鉄事業、金融・保険などさまざまな分野で比較したところ、総資産額は総じて変わらないが、不動産資産額はやはり大きくなっていることが把握された(図表1)。これは不動産資産が多だけでなく、金融資産、ソフトウェア、製造設備など他の資産への投資を圧迫していることも予想され、場合によっては企業の競争力を減じている可能性も示唆される。この背景には、企業において不動産は比較的风险の少ない資源として位置づけられてきたことが遠因にあると考えられ、当研究会ではこれらの課題を踏まえた上で、以下のような指針を提示するとともに、これらを実践するための具体的な経営手法や事例について調査研究を進めている。

## CREに関する基本的な考え方

企業不動産は“第4の経営基盤”の中核をなすものであり、金融資源、人的資源、知的資源同様に、生産性や企業価

値に大きな影響を及ぼす点を十分に認識する必要がある

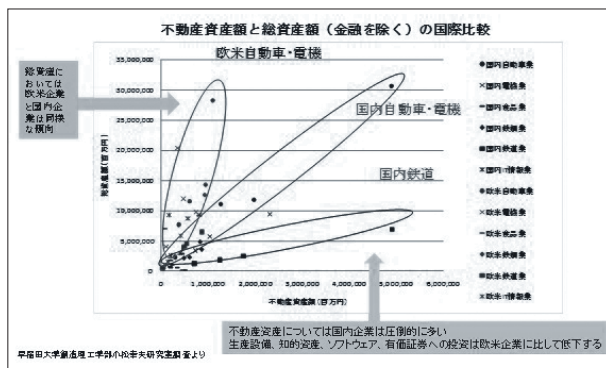
- ・不動産負担が大きい日本企業においては一層不動産の有効活用や活用による生産性向上を図る必要がある
- ・優れた不動産やワークスペースは企業の生産性を大きく高める可能性がある
- ・グローバル化やさらなる競争力強化のためには最適なCREマネジメントを選択する必要がある

## CREに関する組織体制及び人材育成

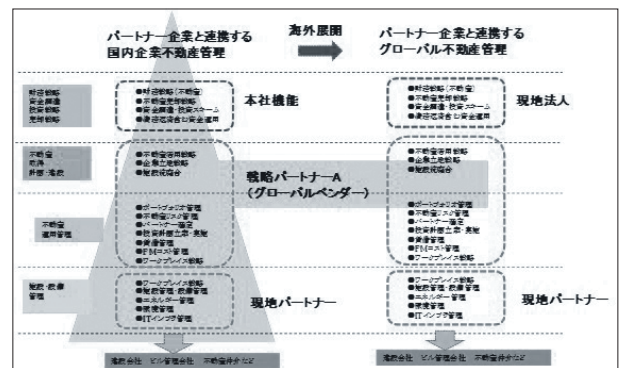
財務・経理、人事、IT同様に全社的なCRE専門組織を組成する必要があり、CREの有効活用やリスク管理を実施すべきである。また、本業ではない不動産マネジメントのノウハウを自社で育成することは課題があり、外部リソースの活用が有効である。グローバル企業においては成長を支えるグローバルパートナーを活用すべきである(図表2)。

## CREに関する資産戦略

CREは投資対象としての資産という側面と、保有企業においてはオフバランスによる資金調達機能も保有しているが、その判断は、金融資産、製造設備を含むあらゆる資産の中で相対的に実施されるものである。また、実施された資産戦略は、貸借対照表や中長期的な損益計算においてその効果が顕在化されるべきものである。



図表1 不動産資産額と総資産額の国際比較



図表2 活用すべきCREに関するグローバルパートナーのイメージ

# オフィス・ワークプレイスの知的生産性研究部会

進化する働き方と企業経営から  
見えてきた次世代のワークプレイスモデル

部会長 齋藤 敦子

コクヨ株式会社 RDIセンター  
主幹研究員

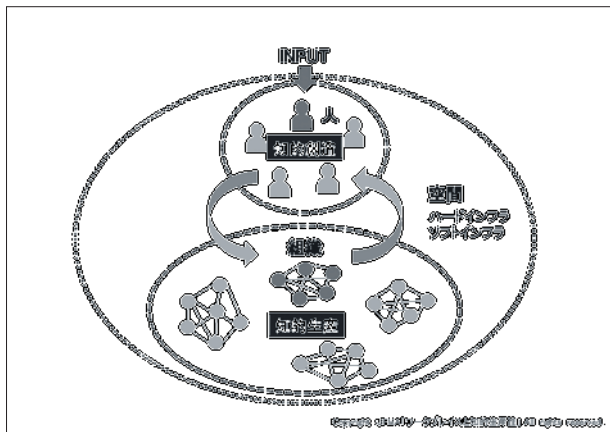


近頃、働き方に関する書籍やシンポジウムが話題を集めている。世界的ベストセラーとなった「ワーク・シフト」の著者であるロンドンビジネススクールの教授、リンダ・グラットン氏が昨年来日したが、その講演の中で成熟社会において個人と企業が働き方を変えていく必要があること、そのために職場環境が重要であると述べた。一言でいえばそれは、社員が「知性と知恵」を増幅させ、「精神的活力」を高め、「互いの結びつきを深める」場をつくること。さらに未来の顧客ニーズを捉えるためには社内だけではなく顧客や地域にも開いていくことが求められるという。

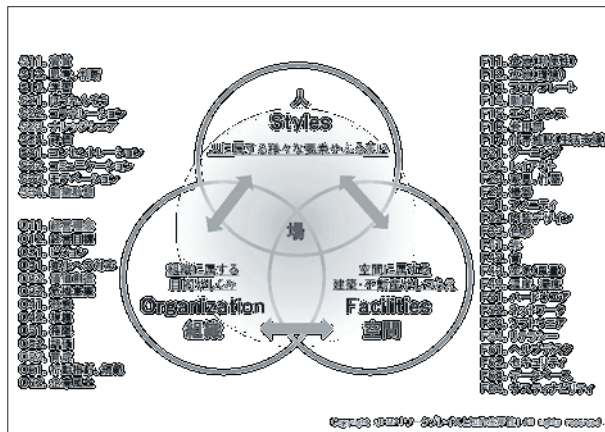
いうまでもなくその背景には経済成長の鈍化や山積する社会課題、インターネットによるコミュニケーションの多様化と地球規模の最適化の動きがあるが、ビジネスモデルがモノ単体からサービスへとシフトしている今、知恵を生み出す人／組織こそ企業価値創造の源泉となる。これはファシリティマネジメントの分野にも大きな影響を与えつつある。

JFMAでは第四の経営基盤としてファシリティを位置づけているが、企業経営者にとってオフィスこそ価値創造の現場であり、ゆえに場のマネジメントが重要な経営課題のひとつであることを提起している。特にソフトウェアやコンテンツ、サービス等、人が生み出す価値が高い収益となる21世紀型産業でこの動きは顕著である。

当部会はオフィスと働き方に関わる多様な専門家はもちろん、実際にオフィスの構築・運営の現場に立つファシリティマネジャーのメンバーもおり、研究と実践を行き来する活動を行っている。現在、仮説としてまとめている「SOFモデル」は、働き方、組織、ファシリティという3つの軸で知的生産性を支えるワークプレイスを構造化しようとする試みで、今年のJFMAフォーラムでも発表予定である。メンバー企業のリアルなオフィスで検証を進めるなかで、オープンオフィスと行動心理、ゾーニングと知識創造プロセスなど相関関係もみえてきた。今年はこれらの成果を発信しつつ、経営者とファシリティマネジャーをつなぐツールとして進化させていきたい。



図表1 個人と組織の有機的循環=知的生産性



図表2 SOFモデル

# コンピュータ活用研究部会

## コンピュータ活用研究部会の活動

コンピュータ活用研究部会は、月一回の部会・勉強会、JFMA フォーラムでの「部会活動概要、CAMF・ソリューション動向説明」、各種勉強会への講師派遣、JFMA ホームページでの技術情報発信を行っています。

### 部会のメインテーマ

「FM 領域で係わるICT 新技術の調査」、「CAFM システムの活用事例の調査」、「Eco・Lcc 削減を可能にする環境配慮型ICT 新技術の調査」の三本柱で活動しています。

### 今年度の勉強会のテーマ

「最新情報端末がマラソンで大活躍、ランナーが見る東京マラソン」、「クラウド型地図情報システムと利用事例」、「既存建物三次元測量方法と三次元データ利用方法」を行いました。特に既存建物三次元測量に関しては、簡易なハンディスキャナー\*を利用して、建築空間（プラント空間等含め）三次元データが簡易（廉価）に生成できる現代技術を勉強して、BIM への展開も見えてきたところです。

部会長 **天神 良久**

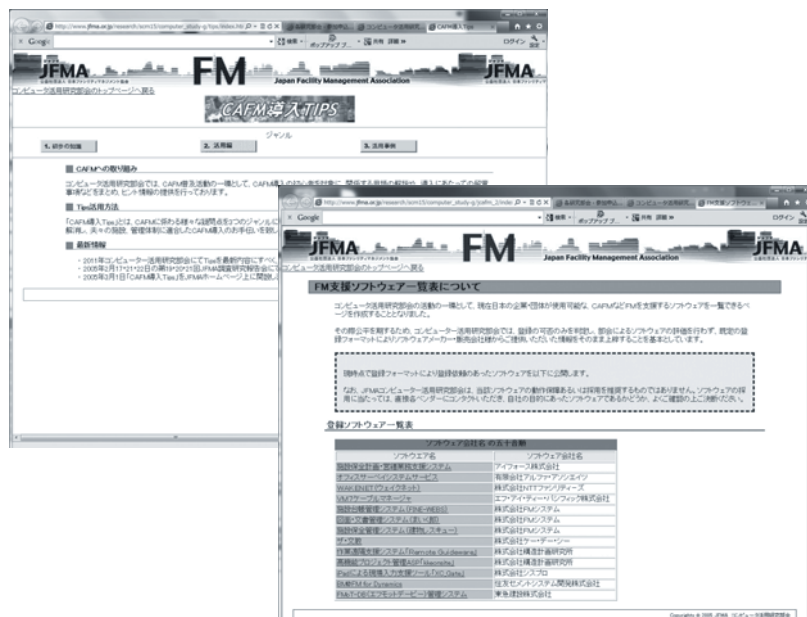
株式会社 ケー・デー・シー  
ITソリューション部 部長  
認定ファシリティマネジャー 一級建築士  
PMP (Project Management Professional)



### 今年度の見学会のテーマ

「Office365 とワークスタイルの変革についての見学会」では、クラウドを利用した「何時でも何処でも」仕事ができる環境、並びに、名刺もクラウドで管理されている現実に触れてきました。12月には「東京理科大学神楽坂校舎リニューアル見学会」を実施しました。東京理科大学神楽坂校舎は第23回BELCA賞ベストリフォーム部門表彰 (<http://www.belca.or.jp>)を受賞しています。また、校舎の平面図は全てCAD化され面積管理されています。エクセルシートへ「建物名、部屋名、部屋面積」がデータ連携したCAFMシステムが稼働していました。当システムで文部科学省への面積報告書の作成も行っているそうです。

\*簡易なハンディスキャナー：レーザーパルスを測定対象物に照射し、その反射状況を解析して、測定対象物表面の3次元位置情報(=X,Y,Z座標値)を点として高精度に計測する機器



JFMAホームページでの情報発信 CAFM導入TIPS FM支援ソフトウェア一覧



東京理科大学見学会

## ご案内

## ● 2015 (平成27)年度 認定ファシリティマネジャー資格試験

事務局 鈴木 克己

— 日本社会を支えるファシリティマネジメントを学ぼう —

試験会場は全国で9か所

## ■ 主催

FM資格制度協議会

事務局:公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)

## ■ 資格取得までの日程

受験申し込み受付	2015年4月1日(水)~5月22日(金)
試験日(学科試験・論述試験)	7月5日(日) 9:30~17:00
合格発表・可否の通知	9月1日(火)
資格新規登録受付	9月4日(金)から

## ■ 受験資格

年齢・学歴・性別に関係なく誰でも受験できます。

ただし、合格後の資格取得登録に際しては、学歴に応じた実務経験年数の審査があります。

## ■ 受験申し込み

受験申し込み受付期間: 2015年4月1日(水)~5月22日(金)

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)のホームページ(<http://www.jfma.or.jp/> メニューバー→認定ファシリティマネジャー資格)に掲載する書式に、氏名、連絡先他、必要事項を入力し、上記の期間内に申し込んでください。受験申し込み受付後、受験に必要な書類一式をご指定の住所に郵送します。

## ■ 受験手数料

受験手数料払い込み期間 2015年4月1日(水)~5月22日(金)

受験手数料 21,600円(消費税込。なお、払い込み手数料はJFMAが負担します)。

## ■ 受験票の発行

受験票は申込受付後、受験者のもとに郵送などで送付します。

## ■ 試験日および時間割

試験日 2015年7月5日(日) 9:30~17:00

- ① FMの概論(80分) ② FMの実務 I (80分)  
③ FMの実務 II (80分) ④ 論述(90分)

## ■ 試験地・試験場

試験場は下記の予定です。試験場は、受験票でご確認ください。

試験地	試験会場	所在地
札幌	札幌商工会議所・北海道経済センター	札幌市中央区北一条西2丁目
仙台	国際マルチビジネス専門学校	仙台市青葉区中央4-8-32
東京	明治大学駿河台校舎・リパティタワー	千代田区神田駿河台1-1
名古屋	愛知県産業労働センター(ウインクあいち)	名古屋市中村区名駅4-4-38
大阪	大阪工業大学大宮校地・2号館	大阪市旭区大宮5-16-1
金沢	石川県教育会館	金沢市香林坊1-2-40
広島	広島共済会館(KKRホテル広島)	広島市中区東白島町19-65
高松	高松シンボルタワーオフィスサポートセンター	高松市サンポート2-1
福岡	天神ビル	福岡市中央区天神2-12-1

\*会場を変更する場合がありますをあらかじめご了承ください。

## ■ お問合せ先

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル 6階

電話:03-6912-1177 FAX:03-6912-1178

E-mail: [touroku@jfma.or.jp](mailto:touroku@jfma.or.jp)URL: <http://www.jfma.or.jp/>(メニューバー→認定ファシリティマネジャー資格→試験案内)の「受験案内書」で詳細をご確認ください。

## ● 受験者必携の最新問題集 JFMAから待望の新作

事務局 鈴木 克己



企業・団体の経営管理活動において、ファシリティをいかに有効活用するかが最重要課題となっている今、ファシリティマネジメント業務を効率よく運用できる知識や能力を身につけた人材が求められています。本書は、認定ファシリティマネジャー資格を目指している方々のために、過去4カ年(2011~2014)の試験問題とその解答を完全収録し、

さらに、理解に役立つよう自己採点チェック欄を設け、各々に分かりやすい解説を付した受験者必携の問題集です。

なお、平成15年度より、配点を明記することとし、「論述試験」については、解説を記載しています。

書名:『最新4カ年 認定ファシリティマネジャー資格試験問題集』

[平成27年度版](解答・解説付)

ISBNコード: ISBN978-4-906857-15-9 C3037

編集:認定ファシリティマネジャー資格試験研究会

発行:公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)

価格:会員特別価格 2,700円(税込) 定価 3,024円(税込)

ページ数: B5版232頁

申込方法: 1. JFMAホームページ <http://www.jfma.or.jp/>

(メニューバー→書籍・報告書→書籍紹介→ご購入お申込み)から注文できます。

2. 同ページの“Amazon”のアイコンからも購入できます。

## ご案内

## ● FM財務評価セミナーのご案内

事務局 清水 静男

FM財務評価セミナーは、1997年より継続しており、今年で18年目を迎えます。

このセミナーはFMの目標管理(財務・品質・供給)の根幹のひとつであるFM財務評価手法について、ファシリティマネジャーの実務に役立てられる知識の習得をめざしています。FMの財務は、建築系や総務系が多いファシリティマネジャーにとって、なじみの少ない面がありますが、FMの実務のうえでも、また認定ファシリティマネジャーの受験対策としても、ぜひ理解を深めておきたい分野です。

セミナーでは、4日間(週に1日夜2時間半ずつ、4週にまたがります)、合計10時間の講習・演習を通してFM財務評価手法を学んでいただきます。教科書は、「FM財務評価ハンドブック」を使います(購入費用は、講習費用の中に含まれています)。同ハンドブックは、1999年の第1版から改良を続け、今回は2009年度版を使用します。

4日間通して、参加くださるのが原則となっています。

FMの財務評価について、理解を深めたいという方だけではなく、これからFMを本格的に学ぼうという方、認定ファシリティマネジャーの受験予定の方など、幅広い方々の参加をお待ちしています。

会場の都合で、先着40名までとさせていただきます。お早めにお申し込みください。

なお、本セミナーは、更新講習ポイントの取得対象となります。(1セミナーにつき1ポイント)

開催日時:2015年3月3日(火)、3月10日(火)、3月17日(火)、3月31日(火)それぞれ、毎回18:00~20:30まで

会場:JFMA会議室(東京都中央区)

開催内容(予定)

第1日 3月 3日(火):「経営とFMの財務評価」(「FM財務評価ハンドブック」第1章、第5章)

第2日 3月10日(火):「ファシリティコスト評価」(同ハンドブック第2章)

第3日 3月17日(火):「施設資産評価」(同ハンドブック第3章)

第4日 3月31日(火):「施設投資評価」(同ハンドブック第4章)

参加費:会員10,000円 非会員20,000円

教科書の費用(会員2,000円 非会員3,000円)が含まれております。(4日間通しの費用、第1日目に会場までとめてお支払いください)

参加申込:ご利用のメールソフトに、下記書式とメールアドレスをコピーして送信してください。

参加者氏名、会社名、所属部署名、連絡先電話番号、電子メールアドレス

申込宛先:shimizu@jfma.or.jp (担当 清水 静男)

※職場で複数のご参加の場合も、1名ずつご登録ください。

※個人情報は、同セミナーの開催目的以外には使用しません。

## ● JFMA ウィークリーセミナーのご案内

事務局 稲田 祥

参加費:会員2,000円 非会員3,000円

会場:JFMA会議室

参加申込:JFMAホームページを参照の上、FAXまたはe-mailでお申込み下さい。

## ■ 講座番号【WS0453】

日時:2015年1月14日(水)18:15~20:00

テーマ:新春特別企画

## 「2015年首都圏オフィスマーケット」

講師:本田 広昭(株式会社 オフィスビルディング研究所 代表取締役)

今関 豊和(三幸エステート株式会社 市場統計室 チーフアナリスト)

概要:・オフィスの市況~RENT DATA2015解説

・主要ビルの募集表示賃料とテナント募集率の変化

・Topic「誰もが満足しないオフィスはなぜ生まれる!」

JFMAウィークリーセミナー新春恒例のオフィスマーケットに関するセミナーです。最新のデータで2015年のマーケットの動向を解説します。

※2015年2月は、JFMA FORUM 開催のため休会の予定です。3月以降のウィークリーセミナーは、JFMAホームページでお知らせいたします。

## ■ 講座番号【WS0454】

日時:2015年1月28日(水)18:15~20:00

テーマ:新春特別企画

## 「FM初笑い ~小話『2つのナイナイ』とJFMA賞の事例からFMの基本を学ぶ~」

講師:成田 一郎(JFMA 常務理事/事務局長)

概要:ファシリティマネジメント(FM)をなぜやるのか。ファシリティがあるからFMをやるのか。いやいやファシリティがあるからFMをやるのではない。ファシリティコストは人件費の次にコストがかかる。だからFMをやるのか。いやいやコストがかかるから仕方なくFMをやるのではない。そんな小話からFMの基本を学び、今までのJFMA賞を受賞された代表的事例を通してFMの基本と真髄を知る楽しい会です。

## ご案内

## ● 公共施設等総合管理計画策定セミナーのご案内

事務局 川村 正夫

昨年10月、11月、12月に東京、大阪、広島で開催した「公共施設等総合管理計画策定セミナー」は、参加された自治体やコンサルタント会社の皆様に大変好評でした。

しかし、参加できなかった方々から「参加したいが忙しくて日程が合わない。次回はいつやるのか？」等のご意見が多く寄せられたため、2015年2月に2回、3月に3回の合計5回、同じ内容で「公共施設等総合管理計画策定セミナー」をJFMA内の会議室で開催することになりました。

本セミナーでは、2014年4月22日に総務省から発出した「公共施設等総合管理計画策定に当たっての指針」に準拠した「公共施設等総合管理計画モデル計画書」(CD-ROM付)を参加者に配布し、その内容を抜粋したPPT資料をもとに、「モデル計画書」の意義、構成、具体的な活用方法を説明するものです。CD-ROMには「モデル計画書」に掲載されている文章と図表が、それぞれWORDファイルとEXCELファイルに格納されています。セミナーに参加した方

は、CD-ROMのデータに対し、各自自治体特有の状況や自治体の考え方をもとに各自自治体独自のデータで書き換え、自治体独自の必要事項を加え、自治体として必要のない個所を削除することで、容易に各自自治体独自の「公共施設等総合管理計画」を作成することができます。

5回のセミナーはすべて同じ内容で実施します。参加者の皆様のご都合の良い日にお申込み下さい。

日程/時間	会場	定員
(1) 2015年2月 2日(月) 14:00~17:00	JFMA会議室	40名
(2) 2015年2月 6日(金) 14:00~17:00	JFMA会議室	40名
(3) 2015年3月 2日(月) 14:00~17:00	JFMA会議室	40名
(4) 2015年3月 6日(金) 14:00~17:00	JFMA会議室	40名
(5) 2015年3月30日(月) 14:00~17:00	JFMA会議室	40名

講演1：池田芳樹 (JFMA専務理事)

インフラマネジメントの状況

モデル計画書の具体的な活用方法

講演2：川村正夫 (JFMA ISO推進室長)

モデル計画書の具体的な活用方法

参加費：会員10,000円 非会員15,000円、テキスト+CD代含む(税別)

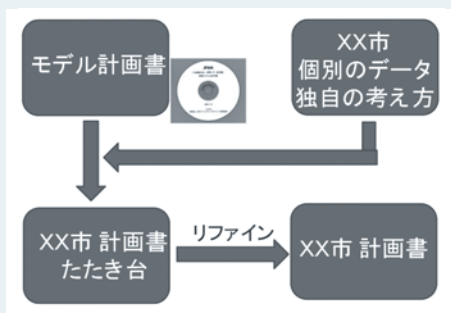
参加申込：JFMA事務局 川村 TEL:03-6912-1177

e-mail:seminar-5@jfma.or.jp

※運営の都合上、必ず「事前登録申込み」をお願いします。

事前登録証(メール)がないと参加できません。

※ホームページの専用ページからお申し込みいただけます。



## ● 「公共施設等総合管理計画モデル計画書」(CD-ROM付)のご案内

事務局 川村 正夫

「公共施設等総合管理計画の策定要請」では、すべての自治体は、公共施設等(建物系のハコモノとインフラ系の道路、橋梁、上下水道等)のすべてを対象として、長期の視点で、人口動向に基づく財政見通しに配慮した総合管理計画を、平成28年度までに作成することとされています。

このため、JFMAでは「策定に当たっての指針」に準拠し、かつFMの考え方を取り入れた「公共施設等総合管理計画モデル計画書」を作成しました。この「モデル計画書」に添付されているCD-ROMを活用し、各自自治体がそれぞれ独自のデータを取り入れることで、各自自治体はFMをベースにした「公共施設等総合管理計画書」を容易に作成できるようになります。



A4判 105ページ

価格：会 員10,000円  
非会員15,000円  
(税別)

発行：公益社団法人日本ファシリティア  
マネジメント協会

## ご報告

## ■ JFMA 平成26年度 第2回臨時理事会

事務局 吉田 誠二郎

2014年11月12日(水)17時～18時、ロイヤルパークホテル2階東雲にて、JFMA平成26年度第2回臨時理事会が開催されました。

坂本春生会長、山田匡通副会長、沖田章喜副会長、大井清一郎副会長、長島俊夫副会長、柳澤裕副会長、曾田立夫副会長、濱渦昭男監事、野村春紀監事及び理事、オブザーバーの合計30余名が出席。



坂本春生会長が議長を務め、JFMA公益社団法人化3年の実りについて、各副会長、理事、監事の皆様と3年間の成果の喜びを共有する報告がありました。今後のJFMA計画について、副会長、理事より貴重なご意見をいただきました。



## ■ JFMA 法人会員代表者懇親パーティ開催

事務局 吉田 誠二郎

2014年11月12日(水)18時30分～20時30分、ロイヤルパークホテル2階有明にて、今年で第3回目を迎え恒例となりましたJFMA法人会員代表者懇親パーティが開催されました。

今年度も各企業のJFMA法人会員代表者をはじめとする120余名が参加され、パーティ発起人を代表として乾杯のご挨拶を山田匡通副会長に、また、中締めのご挨拶を沖田章喜副会長にそれぞれいた

だき、法人会員同士の交流が盛大に行われました。

参加された方より、JFMA法人会員はさまざまな業種の企業が集まっており、大変有益であったとご意見をいただきました。JFMAは、引き続き会員同士が交流する場を多く設け、会員の皆様のネットワークが広がる機会をお手伝いさせていただければと思います。



坂本会長によるご挨拶



発起人の皆様と乾杯のご挨拶をする山田副会長

ご報告

■CFMJ資格更新講習・更新登録

事務局 小林 寛

2014(H26)年度 認定ファシリティマネジャー (CFMJ)資格更新講習・更新登録

認定ファシリティマネジャー資格制度では、認定ファシリティマネジャー (CFMJ)資格更新登録の有効期間を5年と定めています。資格登録の更新は、更新講習の課程を修了し、更新登録を行うことで完了します。2014年度は下記の内容で実施され、2015年3月31日に有効期限を迎える方、更新の有効期限が切れてしまった方、合格後5年以上初回の登録をされなかった方からそれぞれ申し込みをいただき、878名の方が更新講習を受講し、資格の更新登録がなされました。



D方式実施風景(東京)

各方式と受付期間

A方式(個人会員方式)	2014年8月1日(金)～2014年10月31日(金)
B方式(FM活動ポイント方式)	2014年8月1日(金)～2014年10月31日(金)
C方式(在宅講座方式)	2014年8月1日(金)～2014年9月20日(土)
D方式(集合講座方式)	2014年8月1日(金)～2014年9月20日(土)

方式別受講者数

A方式	B方式	C方式	D方式			合計(人)
			東京1	東京2	大阪	
110	15	188	213	222	130	878
			565			

■「2014FM上級セミナー/認定ファシリティマネジャー (CFMJ) CPD研修

事務局 小林 寛



2014年の本セミナーは、「社会・経営基盤の強靱化とマネジメント」というテーマで開催されました。毎年少数精鋭による企業・団体の経営者及び管理者の受講者によるセミナーとして、またCPD研修の一環として企画してきましたが、今回のセミナーは、特に国が社会基盤強化に関する施策を矢継ぎ早に打ち出し、実行に移しつつあることもあり、FMの基本にかかわる問題でもあることから、関連したテーマによるセミナーとし、受講者からは高い評価を得て4日間の全日程を終了しました。最終日の講義終了後には修了証の授与とともに交流会を開催、席上参加いただいた皆様から本セミナーの今後についても有意義かつ貴重な意見等をいただきました。本セミナーの日程、テーマおよび講師は、以下のとおりです。

- 第1日:2014年10月30日(木) 第1講義『第四の経営基盤としてのFM』からFM最新動向まで 成田 一郎 (JFMA常務理事)  
第2講義「インフラのアセットマネジメントの現状と課題」 河野 広隆 (京都大学経営管理大学院 院長)
- 第2日:2014年10月31日(金) 第1講義「公共施設マネジメントと会計」 松村 俊英 (ジャパンシステム株式会社 公共事業部ソリューションストラテジスト)  
第2講義「建物の耐用年数を考える」 小松 幸夫 (早稲田大学理工学術院 教授)
- 第3日:2014年11月 6日(木) 第1講義「公共施設・インフラ更新費用の財源問題と地方自治体の経営危機」 植田 和男 (日本PFI・PPP協会 理事長)  
「世界のFMビジネスの展開と経営基盤強化の方向性」 松岡 利昌 (名古屋大学大学院 特任准教授)
- 第4日:2014年11月 7日(金) 第1講義「大学におけるFM」 野城 智也 (東京大学 副学長)  
第2講義「総合計画とFM」 北川 正恭 (早稲田大学政治経済学術院 教授)

■JFMA初級FMスクール

事務局 高橋 理

毎回好評の初級FMスクールは、FMを最初から学びたい方、以前勉強したが忘れてしまい改めて復習したい方、FMの全体像を理解したい方、初めてFMに携わる方などには最適の1日スクールです。今年も東京・JFMA会議室を会場に3回開催しました(定員24名)。申込み者数も多く、最終回は満員御礼となる盛況ぶりでした。

開催日	会場	講義内容:
2014年 8月 4日(月)	JFMA会議室	講義1「経営とは(会社とは)」
2014年10月20日(月)	同上	講義2「ビジネスを支えるFM6つの視点、FMの推進体制を作る」
2014年12月 4日(木)	同上	講義3「FMの業務」 講義4「ファシリティマネジャー12の視点+12の道具」



当スクールはさまざまな業種の方が受講されておりますが、今年は地方自治体からの参加者も目立ち、公共においてもFMへの意識が高まっていると感じさせました。また女性の受講も増えてきています。

講義終了後は、講師と受講者との交流会が行われ、講義内容についての疑問点を質問したり、仕事の上での悩みを相談するなど、有意義な時間となりました。JFMAでは今後も初級FMスクールを開催してまいります。

## ご報告

## ■ウィークリーセミナー「FM秋の夜学校」

事務局 稲田 祥

2014年9月 から12月 まで、「これからのFMをめぐる8つのキーワード～JFMA FM 秋の夜学校」は、8つのキーワードに関係するJFMA調査研究部会の部会長や関連企業の方を講師に招き、テーマに則したご講演をいただきました。

秋の夜長のひと時、それは毎回充実した内容と活発なディスカッション・質疑応答で、実のあるセミナーとすることができました。



## 第1夜 9/24(水)

## ●人材ダイバーシティ時代のワークプレイス－知的生産性・ユニバーサルデザイン

- オフィス・ワークプレイスの知的生産性研究部会  
ユニバーサルデザイン研究部会
- 講師：似内 志朗（ユニバーサルデザイン研究部会部会長/日本郵政株式会社）  
奥 隼太郎（シービーアールイー株式会社）  
斎藤 敦子（オフィス・ワークプレイスの知的生産性研究部会部会長/ココロ株式会社）

## 第2夜 10/22(水)

## ●総務のブログが語る、オフィスFM/ノウハウとそのキャリアパス

- FMプロジェクトマネジメント研究部会 他
- 講師：クレイグ・カックス（FOSCファシリティ・オフィスサービス・コンソーシアム）  
豊田 健一（ナナ総合コミュニケーション/『月刊総務』編集長）  
金 英範（ファシリティーター/メリルリンチ日本証券株式会社）  
川村 裕（JFMAユーザー懇談会）  
加藤 真司（JFMA FMプロジェクトマネジメント研究部会）

## 第3夜 10/29(水)

## ●公共FMへの提言－公共施設等総合管理計画をつくるにあたって－

- 公共施設FM研究部会  
FM財務評価手法研究部会
- 講師：安藤 秀徳（公共施設FM研究部会部会長/東京美装業株式会社）  
松成 和夫（FM財務評価手法研究部会部会長/プロコード・コンサルティング）

## 第4夜 11/5(水)

## ●サステナビリティを支えるFM－環境・エネルギー・リスクマネジメント－

- FM戦略企画研究部会  
エネルギー環境保全マネジメント研究部会  
リスクマネジメント研究部会
- 講師：高藤 真澄（FM戦略企画研究部会部会長/株式会社 NTTファシリティーズFMアシスト）  
大島 一夫（エネルギー環境保全マネジメント研究部会部会長/株式会社NTTファシリティーズ総合研究所）  
上倉 秀之（リスクマネジメント研究部会部会長/株式会社セノン）

## 第5夜 11/19(水)

## ●WIN-WINになるためのアウトソーシング

- ヘルスケアFM研究部会  
キャンパスFM研究部会
- 講師：上坂 脩（ヘルスケアFM研究部会部会長/株式会社竹中工務店）  
川崎 義夫（ホームインション株式会社）  
藤村 達雄（キャンパスFM研究部会部会長/宇宙航空研究開発機構）
- コメンテーター：成田 一郎（JFMA常務理事）

## 第6夜 11/26(水)

## ●財務とCREから見た日本企業

- FM財務評価手法研究部会  
CREマネジメント研究部会
- 基調講演講師：百嶋 徹（株式会社ニッセイ基礎研究所）
- 講師：松成 和夫（FM財務評価手法研究部会部会長/プロコード・コンサルティング）  
板谷 敏正（CREマネジメント研究部会部会長/プロパティデータバンク 株式会社）

## 第7夜 12/3(水)

## ●BIM・ICTはFMを変えうるのか

- BIM・FM研究部会  
コンピュータ活用研究部会
- 講師：天神 良久（コンピュータ活用研究部会部会長/株式会社ケー・デー・シー）  
猪里 孝司（BIM・FM研究部会部会長/大成建設株式会社）
- コメンテーター：高松 稔一（株式会社 シェルパ）
- 協力：森本 卓雄（アルファ・アソシエイツ 株式会社）

## 第8夜 12/10(水)

## ●FMの手法－変えようファシリティ ハードとソフトの両面から－

- 運営維持手法研究部会  
品質評価手法研究部会
- 講師：吉瀬 茂（運営維持手法研究部会部会長/JPビルマネジメント 株式会社）  
野瀬 かおり（品質評価手法研究部会部会長/ファシリティマネジメント総合研究所）

## ■JFMA 調査研究部会公開セミナー「FM秋の夜学校エッセンス」

事務局 稲田 祥

## －戦略総務からプロジェクトマネジメント、財務、CREまで－

JFMAでは、15の調査研究部会でFMの様々な分野の調査研究を行い、その内容を広く公表しています。今年の9月～12月に、JFMAにて「FM秋の夜学校」と称してその成果を発表しました。

今回のセミナーは、それらの中からエッセンスとして、戦略総務からプロジェクトマネジメント、財務CREまで、その最前線の情報を分かりやすくご紹介しました。

今回は、特別ゲストとして、クレイグ・カックスさんをお招きし、管理総務から戦略総務にいかに移行するか、日本の総務に足りないFMの視点と必要性を語っていただき、またプロジェクトマネジメントを金英範さんに、財務を松成和夫さんに、CREを板谷敏正さんといった豪華な講師陣による講演会を行いました。

大阪 日 時：2014年11月27日(木) 13:30～16:45  
会 場：グランフロント大阪カンファレンスルーム

プログラム 挨拶：成田一郎（JFMA常務理事/事務局長）

講演-1：「戦略総務のあり方とFMプロジェクトマネジメントのツボ」

講師：クレイグ・カックス（シービーアールイー株式会社）

金 英範（前FMプロジェクトマネジメント研究部会部会長/メリルリンチ日本証券株式会社）

講演-2：「財務とCREから見た日本企業」

講師：松成 和夫（FM財務評価手法研究部会部会長/プロコード・コンサルティング）

板谷 敏正（CREマネジメント研究部会部会長/プロパティデータバンク株式会社）

名古屋 日 時：2014年11月28日(金) 13:30～16:45  
会 場：愛知県産業労働センター「ウイंकあいち」

ご報告

■第3回 ヘルスケアFM研究部会シンポジウム

事務局 高橋 理

JFMAの調査研究部会の一つヘルスケアFM研究部会のシンポジウムです。

近年、病院経営において、FM的視点はますます重要性を帯びてきておりますが、病院建築も、「計画・設計・施工から運営まで」と、ライフサイクルマネジメントを通じた創意工夫が必要とされております。

今回、病院建築計画で著名な3名の講師をお迎えして、「これからの病院FMに必要なコト、求められるモノ」と題して、病院プロポーザルのあり方、病院FMへの想いをご講演いただくとともに、パネルディス

テーマ：「これからの病院に必要なコト」  
- 病院プロポーザルの進化とFMに求められるモノ -

開催日：2014年11月4日(火) 18:00～20:00

会場：タワーホール船堀 5階小ホール

シンポジウム 挨拶：成田一郎 (JFMA常務理事)

講師：長澤 泰 (工学院大学副学長、教授 JFMA理事)

谷口 元 (名古屋大学名誉教授)

中山茂樹 (千葉大学教授)

パネルディスカッション

上記3講師

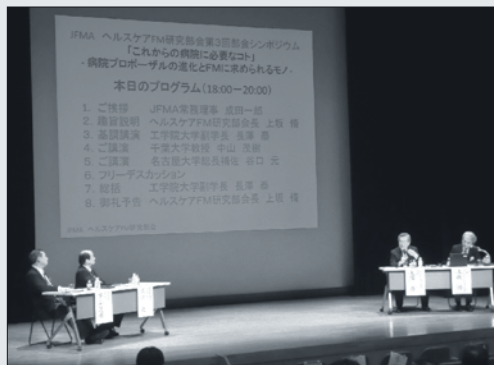
司会：上坂 脩 (ヘルスケアFM研究部会会長/株式会社竹中工務店)

記録：田中一夫 (株式会社病院システム)

カッションを行っていただきました。

講師の方々からは、病院建築の国際化とFMの重要性、病院の高機能化・高齢化への対応、PDCAサイクルへのFMの役割など、幅広いFMへの期待について語っていただきました。

当日は、平日の夜にも関わらず、病院長・事務長をはじめさまざまな企業から120名以上の方々にお集まりいただきました。ご参加いただきました皆様どうも有難うございました。



■全国公共FMスクール

事務局 清水 静男

2014年4月に総務省より全国の公共団体にだされた「公共施設等総合管理計画」の策定要請により、急激に公共FM導入の機運が高まりました。

●公共FMスクール in 札幌

開催日：2014年7月29日(火) 13:00～16:45

会場：北海道経済産業局 第1会議室

講師：辻 純朗 (北海道経済産業局 製造産業課長)

柳沼 勝利 (北海道経済産業局 エネルギー対策課課長補佐)

松成 和夫 (JFMA FM財務評価手法研究部会会長/プロコード・コンサルティング)

池田 芳樹 (JFMA専務理事)

駒井 裕民 (青森県総務部行政経営管理課 総括主幹)

協賛：北海道経済産業局

●公共FMスクール in 名古屋

開催日：2014年8月25日(月) 13:30～16:45

会場：愛知県産業労働センター「ウインクあいち」 1101会議室

講師：松成 和夫 (JFMA FM財務評価手法研究部会会長/プロコード・コンサルティング)

池田 芳樹 (JFMA専務理事)

鈴木 貴之 (西尾市総務部資産経営課課長補佐)

後援：中部経済産業局

JFMAではその動向に回答して、地方経済産業局の協賛・後援も頂いて、全国4か所「公共FMスクール」を開催いたしました。受講内容は、「公共FMの基礎」と「各市事例紹介」を行いました。

●公共FMスクール in 大阪

開催日：2014年10月3日(金) 10:30～16:30

会場：大阪グランフロント内 ナレッジキャピタルカンファレンスルーム

講師：松成 和夫 (JFMA FM財務評価手法研究部会会長/プロコード・コンサルティング)

成田 一郎 (JFMA常務理事)

寺沢 弘樹 (JFMA公共施設FM研究部会副会長)

千葉県流山市総務部財産活用課FM推進室 室長)

後援：近畿経済産業局

●公共FMスクール in 福岡

開催日：2014年10月31日(金) 13:30～16:45

会場：福岡県中小企業振興センター 202会議室

講師：松成 和夫 (JFMA FM財務評価手法研究部会会長/プロコード・コンサルティング)

成田 一郎 (JFMA常務理事)

松野 英男 (浜松市財務部資産経営課 副主幹)

後援：九州経済産業局



公共FMスクール in 大阪



公共FMスクール in 福岡

## ご報告

## ■ 公共施設等総合管理計画策定セミナー

事務局 川村正夫

総務省は2014年4月22日、全国1800自治体に対し、「公共施設等総合管理計画の策定要請」を発出しました。JFMAでは、各自治体の「策定要請」に基づく総合管理計画策定作業を支援するため「公共施設等総合管理計画モデル計画書」を作成し、「モデル計画書」の使い方をより具体的に分かりやすく説明するため、「モデル計画書」の意義、構成、具体的活用方法を解説したセミナーを東京、大阪、広島の3地区で開催しました。

このセミナーの参加者は、CD-ROMの添付されたテキストを入手することで、「公共施設等総合管理計画書」の策定作業をすぐにでも始めることが可能となりました。

なお、このセミナーは大変好評でしたので、2月から3月にかけて計5回、JFMA会議室において同様の内容のセミナーを実施する予定です。詳しくは本ジャーナルのご案内のページ、もしくはJFMAホームページをご覧ください。

会場	日程/会場
東京会場	2014年10月27日 / タワーホール船堀
大阪会場	2014年11月27日 / グランフロント大阪
広島会場	2014年12月 8日 / 広島商工会議所

講演 1：池田芳樹 (JFMA 専務理事)  
インフラマネジメントの状況、  
モデル計画書の具体的な活用方法

講演 2：川村正夫 (JFMA ISO 推進室長)  
モデル計画書の具体的な活用方法

## ■ 2014年度アジアFM・不動産現況視察調査団報告会

事務局 吉田 誠二郎

2014年9月6日から9月14日の7泊9日で行いましたアジアFM・不動産現況視察調査団の報告会を開催しました。調査団参加者を含め32名が参加され、完成したばかりの報告書をもとに、ジャカルタ、クアラルンプール、ジョホール・バルでの各視察先について、執筆担当者が発表する形式で行われました。現地での情報を加味し、各々肌で感じた感想を交え報告していたのが印象的でありました。今年

度も参加された皆様から大変好評でありましたアジアFM・不動産現況視察調査団を来年度も引き続き実施いたしますので、皆様のご参加をお待ちしております。

なお、報告書につきましては、視察先でのヒアリング、現地にて配布された資料をもとに作成され大変貴重なものとなりました。JFMAにて販売しています。(会員2,000円 非会員3,000円/消費税込)

開催日: 2014年11月20日(木) 18:15~20:00

場 所: JFMA 会議室

報告内容:

## ・ジャカルタ視察報告

1. インド大成工業団地 (工業団地)
2. Menara BCA (オフィスビル)
3. RSCM Kencana (国立総合病院)
4. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM (公共事業省)
5. Binus University (大学)
6. BLOK M SQUARE
7. Plaza Senayan (商業施設)
8. The Mayflower Marriot Executive Residence (高級アパートメント)

## ・クアラルンプール視察報告

1. MPI・MIDA (マレーシア政府経済産業省所管)
2. クアラルンプール国際空港 (空港施設)
3. Hitachi Electronic Products Sdn.Bhd (工場)
4. NTT MSC データセンター (データセンター)
5. プトラジャヤ (新行政都市)
6. ペトロナスツインタワー (商業施設)
7. KLセントラル駅 (駅舎)
8. KLコンベンションセンター (商業施設)

## ・ジョホール・バル

1. Molek Pine3・4 (高層住宅)
2. イスカンダル・プロジェクト3. Medini 地区再開発 (再開発地区)

## JFMA ● 新任のごあいさつ



高橋 理

2014年11月1日付で、ジェイアール東日本ビルテック株式会社より出向でまいりました高橋 理と申します。この度ご縁がありまして、JFMA事務局でお世話になることとなりました。

これまでJR東日本エリアの駅ビルの維持管理業務に従事してきました。

JFMAでの業務を通して、今後の経営においてますます重要なカギとなるであろうファシリティマネジメントを勉強させていただくとともに、微力ながらもFMの普及・定着に貢献できるよう努力いたしますので、ご指導・ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



● No.176 2014 AUTUMN  
 特集 **FMの力でニッポンを変えよう!**  
 まちづくりとしての公共FM

- No.175 2014 SUMMER  
 特集 **JFMAフォーラム2014**  
 第四の経営基盤 ファシリティマネジメント
- No.174 2014 SPRING  
 特集 **アセットマネジメントを展望する**  
 社会資本の長寿命化実現のために
- No.173 2014 WINTER  
 特集 **多様化するワークプレイス**  
 経営環境の変化やスピードに  
 いかに対応するか
- No.172 2013 AUTUMN  
 特集 **ファシリティマネジャーのキャリアと**  
 大学における**FM教育**
- No.171 2013 SUMMER  
 特集 **JFMAフォーラム2013**  
 ファシリティマネジャーが知っておきたい  
 FMキーワード

- No.170 2013 SPRING  
 特集 **ファシリティマネジャーの仕事**  
 その多様な役割と働き方
- No.169 2013 WINTER  
 特集 **経営を支えるFM**  
 ファシリティマネジメントはいかに経営に貢献できるか
- No.168 2012 AUTUMN  
 特集 **エネルギーマネジメントとFM**  
 ファシリティマネジャーは  
 エネルギー問題にどう取り組むべきか
- No.167 2012 SUMMER  
 特集 **公共FM**  
 持続可能な行政経営を支える  
 ファシリティマネジメント
- No.166 2012 SPRING  
 特集 **FM最前線**  
 経営環境の変化とともに進化するファシリティマネジメント
- No.165 2012 WINTER  
 特集 **BCPとFM**  
 3.11 東日本大震災の教訓を生かして  
 事業継続計画におけるファシリティマネジメントの役割とは?

定価：1,200円/会員価格1,000円(税別・送料別)

Eメール、FAXでお申込みください。  
 Eメール：[book@jfma.or.jp](mailto:book@jfma.or.jp)  
 FAX：03-6912-1178

● 次号予告

**JFMA JOURNAL 2015 SPRING**

ジャフマジャーナル 14 (通巻 178) 春号

特集：**ホスピタリティを  
 高めるためのFM-**(仮題)

2020年のオリンピック・パラリンピック開催に向けて「おもてなし」をコンセプトにしたまちづくりが進んでいます。利用者にとって使いやすく、心地よい環境はオフィスを含めたあらゆる施設に求められることです。次号の特集では、FMの視点から「おもてなし」について考えます。利用者考えた計画や運営のあり方など具体的な事例をご紹介します。

\* 内容は変更になる場合があります。

● **JFMA フォーラム 2015 特別号のお知らせ**

ご希望にお応えして別冊『JFMA フォーラム 2015 特別号』を発行する予定です。

**編集後記**

あけましておめでとうございます。今年も皆様のご健康とご多幸を祈念しております。JFMAジャーナル編集関係者一同、今年も皆様にFMのホットな最新情報をお届けすべく、頑張っております。

今年の新年号は、理事の皆様にもFMやJFMAへのご提言をいただきました。ご多忙の理事の皆様にも、それも暮れの超ご多忙の時期にご執筆いただき、厚く御礼を申し上げます。多くの皆様にご寄稿いただきましたこと、深く感謝いたします。また、一部の理事の皆様には趣旨が十分伝わらずご迷惑をお掛けしましたことを、この場を借りてお詫び申し上げます。

昨年11月、JFMAの3年間のステージアッププランの成果とその喜びを理事の皆様と共有しようと理事会を開催させていただきましたが、理事の皆様からは大変活発なご意見をいただき、会長・事務局一同大変感激いたしました。そのご意見や思いを何とか会員の皆様にお伝えできないかと、今回の企画になりました。おかげさまで理事の皆様から、素晴らしいお言葉を頂戴でき、特集「トップが語るファシリティマネジメント」ができました。ありがとうございました。これらのお声を活かして今年もますますFMを発展させていきたいと思っております。今年もご指導、ご鞭撻よろしく願いいたします。 (成田 一郎)

**JFMA JOURNAL (ジャフマ ジャーナル) No.177 2015 WINTER**

発行 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6F  
 TEL: 03-6912-1177 FAX: 03-6912-1178  
<http://www.jfma.or.jp>

2015年1月20日発行 定価 1,200円(税別・送料別)

発行人 坂本 春生  
 編集統括 成田 一郎  
 編集長 仲田 裕紀子  
 副編集長 野瀬 かおり  
 デザイン 桑原 弘茂  
 事務局 梅澤 靖幸・清水 静男  
 印刷 日本印刷株式会社

©JFMA 無断転載、複製を禁じます。

あ

株式会社アースアプレイザル  
Icon PARTNERS 株式会社  
株式会社朝日工業社  
朝日航洋株式会社  
株式会社アサヒファシリティズ  
アズビル株式会社  
株式会社安藤・間  
イオンデライト株式会社  
株式会社イトーキ  
イナバインターナショナル株式会社  
株式会社内田洋行  
エクレ株式会社  
NECネットスアイ株式会社  
NECファシリティーズ株式会社  
NTTインテリジェント企画開発株式会社  
NTTコムウェア株式会社  
エヌ・ティ・ティジーピー・エコ株式会社  
株式会社NTTデータ  
NTT都市開発株式会社  
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社  
エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社  
株式会社NTTファシリティーズ  
株式会社NTTファシリティーズFMアシスト  
株式会社NTTファシリティーズ総合研究所  
株式会社荏原製作所  
株式会社FMシステム  
株式会社エフエム・スタッフ  
MIDファシリティマネジメント株式会社  
MUSビジネスサービス株式会社  
株式会社オーエンス  
株式会社大塚商会  
株式会社大林組  
株式会社岡村製作所  
株式会社オフィス企画  
オムロンビジネスアソシエイツ株式会社  
オリックス・ファシリティーズ株式会社

か

鹿島建設株式会社  
鹿島建物総合管理株式会社  
学校法人河合塾  
関西電力株式会社  
株式会社協栄  
共立建設株式会社  
株式会社クオリクス  
株式会社久米設計  
株式会社くろがね工作所  
株式会社ケイミックス  
公共建物株式会社  
株式会社五星パブリックマネジメント研究所  
国際ランド&ディベロップメント株式会社  
コクヨ株式会社  
株式会社コスモスモア  
コニカミノルタ株式会社  
コマニー株式会社  
株式会社コンステック

き

株式会社サイオー  
株式会社財界研究所  
三機工業株式会社  
株式会社サンケイビル

三幸エステート株式会社  
シービーアールイー株式会社  
ジェイアール東日本ビルテック株式会社  
株式会社シェルバ  
澁澤倉庫株式会社  
澁澤ファシリティーズ株式会社  
清水建設株式会社  
株式会社ジャパンテックニカルソフトウェア  
ジョーンズラングラサール株式会社  
ジョンソンコントロールズ株式会社  
新生ビルテクノ株式会社  
新日鉄興和不動産株式会社  
新日本空調株式会社  
新日本ビルサービス株式会社  
株式会社スクウェア・エニックス  
住友セメントシステム開発株式会社  
住友不動産建物サービス株式会社  
株式会社スミノエ  
星光ビル管理株式会社  
株式会社セイビ  
株式会社清和ビジネス  
株式会社ゼロイン  
総合警備保障株式会社  
株式会社総合設備コンサルタント  
ソニーコーポレートサービス株式会社

こ

第一生命保険株式会社  
株式会社第一ヒューテック  
株式会社ダイケングループ  
大成建設株式会社  
大星ビル管理株式会社  
大成有楽不動産株式会社  
ダイダン株式会社  
太平ビルサービス株式会社  
大和リース株式会社  
高砂熱学工業株式会社  
株式会社竹中工務店  
株式会社ディー・サイン  
株式会社ティ・ユー・メタル  
テルウェル東日本株式会社  
株式会社電通ワークス  
東急建設株式会社  
株式会社東急コミュニティー  
東急不動産株式会社  
東京海上日動ファシリティーズ株式会社  
東京ガス都市開発株式会社  
東京建物株式会社  
東京美装興業株式会社  
東京不動産管理株式会社  
東テック株式会社  
東電不動産株式会社  
戸田建設株式会社  
トヨタ自動車株式会社  
株式会社トヨックス

か

ニチビル株式会社  
株式会社日建設計  
株式会社日設  
株式会社日総建  
日本郵政株式会社  
日本空調サービス株式会社

株式会社日本経済新聞出版社  
日本コカ・コーラ株式会社  
日本GE株式会社  
株式会社日本設計  
日本土地建物株式会社  
日本ビルサービス株式会社  
日本ビル・メンテナンス株式会社  
日本メックス株式会社  
一般社団法人ニューオフィス推進協会  
株式会社野村総合研究所  
野村不動産投資顧問株式会社

は

株式会社パスコ  
株式会社ハリマビステム  
株式会社ビケンテクノ  
株式会社日立ビルシステム  
日比谷総合設備株式会社  
日比谷通商株式会社  
株式会社ビル経営研究所  
株式会社ビル代行  
ファシリティパートナーズ株式会社  
富士ゼロックス株式会社  
富士ゼロックスシステムサービス株式会社  
富士通株式会社  
株式会社富士通マーケティング  
富士フイルムビジネスエキスパート株式会社  
プラス株式会社  
プロパティデータバンク株式会社  
ヘイズ・スベジャリスト・リクルートメント・ジャパン株式会社  
一般社団法人北海道ファシリティマネジメント協会

ま

マースジャパンリミテッド  
前田建設工業株式会社  
株式会社松田平田設計  
株式会社みずほ銀行 管理部  
株式会社ミダス  
三井住友建設株式会社  
三井不動産株式会社  
三菱地所株式会社  
株式会社三菱地所設計  
三菱地所プロパティマネジメント株式会社  
三菱地所リアルエステートサービス株式会社  
三菱UFJ信託銀行 法人企画推進部  
明豊ファシリティワークス株式会社  
森トラスト株式会社  
森ビル株式会社

や

株式会社安井建築設計事務所  
株式会社山下設計  
株式会社横浜銀行

ら

株式会社LIXIL  
株式会社リクルートアドミニストレーション  
リコージャパン株式会社  
リリカラ株式会社  
ルートロン アスカ株式会社  
公益社団法人ロングライフビル推進協会

わ

和光建物総合管理株式会社

# 公共特別会員一覧

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 公共特別会員一覧 190団体 (50音順)

2014年12月25日現在

## 都道府県 26団体

愛知県  
青森県  
秋田県  
茨城県  
大分県  
岡山県  
沖縄県  
香川県  
神奈川県  
岐阜県  
群馬県  
静岡県  
島根県  
千葉県  
東京都  
栃木県  
長野県  
奈良県  
新潟県  
広島県  
福島県  
北海道  
三重県  
宮崎県  
山形県  
山口県

## 政令指定都市 13団体

大阪市  
岡山市  
川崎市  
熊本市  
神戸市  
さいたま市  
堺市  
札幌市  
静岡市  
仙台市  
千葉市  
新潟市  
横浜市

## 市区町村 138団体

始良市  
青森市  
赤磐市  
明石市  
朝霞市  
旭市  
足立区

我孫子市  
尼崎市  
天草市  
綾瀬市  
荒尾市  
伊佐市  
出水市  
和泉市  
板橋区  
市原市  
糸満市  
宇都宮市  
浦安市  
江戸川区  
海老名市  
大田市  
大津市  
岡崎市  
岡谷市  
貝塚市  
鏡野町  
橿原市  
柏市  
春日部市  
かすみがうら市  
粕屋町  
可児市  
鎌倉市  
刈羽村  
岸和田市  
北上市  
北名古屋市  
北本市  
草津市  
国東市  
倉敷市  
久留米市  
呉市  
高知市  
甲府市  
湖西市  
小平市  
駒ヶ根市  
坂戸市  
佐倉市  
薩摩川内市  
鯖江市  
山武市  
志木市  
酒々井町  
渋川市

島田市  
下妻市  
下関市  
新城市  
吹田市  
須賀川市  
裾野市  
墨田区  
世田谷区  
多可町  
高槻市  
高松市  
滝川市  
滝沢市  
太宰府市  
立川市  
田辺市  
玉野市  
筑紫野市  
知多市  
秩父市  
知立市  
津山市  
東海市  
所沢市  
戸田市  
栃木市  
鳥取市  
豊明市  
豊川市  
豊田市  
豊中市  
豊橋市  
取手市  
長崎市  
中野区  
流山市  
那覇市  
奈良市  
習志野市  
成田市  
新居浜市  
西尾市  
西宮市  
西脇市  
沼津市  
野田市  
萩市  
廿日市市  
東大阪市  
東広島市

日高市  
美唄市  
氷見市  
姫路市  
枚方市  
平塚市  
弘前市  
富士市  
富士宮市  
府中市(東京)  
船橋市  
前橋市  
松江市  
まんのう町  
美咲町  
三鷹市  
美祢市  
宮崎市  
武蔵野市  
むつ市  
茂原市  
焼津市  
八潮市  
安来市  
八千代市  
八代市  
横須賀市  
吉川市  
四街道市

## 学校・病院他 13団体

会津大学  
岩手県立大学  
大阪大学大学院  
群馬大学  
公立神崎総合病院  
国土交通省中部地方整備局  
財務省  
札幌市病院局  
産業技術総合研究所  
情報通信研究機構  
市立吹田市民病院  
鉄道建設・運輸施設整備支援機構  
福島県立医科大学

## コンパクト庁舎 より経済的で 機能的な庁舎づくり

庁舎新築では、よりコンパクトな延べ床面積を目標することが求められています。その際、単に庁舎面積削減だけを図るのでは、住民・職員にとっての機能性や快適性の向上が阻害されてしまいます。庁舎に求められる機能の充実を図りながら、最適な庁舎面積の算出を行う事が重要となります。

### 「コンパクト庁舎」を実現する 「庁舎面積算定プログラム」

経済性の追求と機能性・快適性の向上を両立させるためには、一般値や経験から実現できるものではありません。実態を的確に把握し、定量的に捕捉した上で計画を行う必要があります。イトーキでは、「庁舎面積算定プログラム」を用い、適切な床面積を算定します。

#### 新庁舎計画・実施プロセス



株式会社イトーキ

東京都中央区入船3-2-10 〒104-0042 お客様相談センター ☎0120-164177 URL <http://www.itoki.jp/>

## NTTファシリティーズ



限りあるエネルギーを効率的に無駄なく使う  
「Smartな社会づくり」。

自然災害などあらゆるリスクに対応できる、  
「Safetyな社会づくり」。

私たちNTTファシリティーズは  
日本の通信を支えてきた  
ICT・エネルギー・建築の技術を組み合わせ、  
「Smart & Safety」な社会づくりに貢献します。

株式会社 NTTファシリティーズ

お問合せは

☎0120-72-73-74  
9:00~17:00(土・日・祝日をのぞきます)

✉ [info@ntt-f.co.jp](mailto:info@ntt-f.co.jp)

NTT-F





お客さまに最大の貢献をする  
 総合施設管理事業・エネルギーマネジメント事業の  
 リーディングカンパニーを目指して



■主要な事業内容

建物設備維持管理、ビル統括管理、  
 エネルギーマネジメント事業、  
 FMコンサルティング、改修工事ほか

■本店

〒151-0053 東京都渋谷区代々木2-2-2 JR東  
 日本本社ビル8階  
 Tel: 03-5334-0630 FAX: 03-5334-0634  
<http://www.jrefm.co.jp>

■支店

東京・横浜・八王子・大宮・高崎・水戸・千葉  
 仙台・盛岡・秋田・新潟・長野

**BT** ジェイアール東日本ビルテック株式会社

東はアジア、西はヨーロッパ。  
 ふたつの世界が、  
 ひとつの海底トンネルでつながっていく。

トルコ第一の都市・イスタンブールを、  
 東西に分断するボスボラス海峡。  
 大成建設はこの場所で、海峡横断鉄道トンネルの  
 建設プロジェクトを手がけています。  
 最深部60m、複雑で流れの速い潮流など、  
 困難な環境のなか私たちは完成に向け、  
 技術を駆使して工事を進行中です。

地下鉄道建設は、アジア側とヨーロッパ側にわかれた街を  
 ひとつにつなぐ、トルコの人々の長年の夢。  
 大成建設の社員ひとりひとりは、  
 活躍のフィールドを、世界へと広げています。

地図に残る仕事。

**大成建設**  
 TAISEI  
 For a Lively World



人を、想う力。街を、想う力。



三菱地所株式会社

平成  
27年度

## 認定ファシリティマネジャー 資格試験

受験申込受付: 2015年4月1日(水)～5月22日(金)

試験日: 2015年7月5日(日)

試験会場: 札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・金沢・広島・高松・福岡

合格発表・合格証交付: 2015年9月1日(火)

受験手数料: 21,600円(消費税込)

●詳しくは

ファシリティマネジメント資格制度協議会

事務局 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会  
(JFMA)



全国9カ所の  
試験会場で受験できます。

**JFMA** 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
Japan Facility Management Association

[www.jfma.or.jp/](http://www.jfma.or.jp/)



9784906857173

定価 本体 1,200 円 (税別)

発行：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会



JFMAジャーナルは環境に配慮した「FSC認証紙」ならび「植物性インキ」を使用しています。



1929402012000

厚く御礼申し上げます。  
ジャフフォーラム2015開催にあたり各企業より多大なるご支援を賜りました。

# JFMA FORUM JFMA FORUM 2015

## Prime Sponsor

**CBRE**

## Diamond Sponsor

ITOKI	NTT ファシリティーズ	BT ジェイアル東日本ビルテック
大成建設 TAISEI For a Lively World	人を、想う力。街を、想う力。 三菱地所	

## Gold Sponsor

UCHIDA	NTT都市開発	FMシステム	大カムラ 株式会社 岡村製作所	構造計画研究所 KOGEO KEIKAKU ENGINEERING INC.
KOKUYO	三機工業	Johnson Controls	住友セメント システム開発株式会社	太平ビルサービス
高砂熱学工業	ティ・ユー・メタル	TOYOX	nikken.jp 日建設計	夜間代理店クリエイター 日本メックス株式会社
日本郵政	日比谷 日比谷総合設備	福井コンピュータアーキテクト株式会社	@property	都市にきかると買いを 三井不動産
CREOM 三井地産リアルエステートサービス	MORI BUILDING	LUTRON		

## Silver Sponsor

AEON delight	Inaba International	大林組	鹿島	しぶさわF' 滋輝ファシリティーズ株式会社
清水建設	JLL	大星ビル管理	竹中工務店	DE-SIGN
東急不動産	東京ガス都市開発	東テック株式会社 Totech Corporation	日本シーガテック	日本設計

BIKENTECHNO	PLUS	FRONTIER CONSTRUCTION	RICOH
-------------	------	-----------------------	-------

## Concert Sponsor

**コンステックHD**

## おもてなし Sponsor



### 展示会出展企業一覧 (五十音順)

- |                 |                               |                               |                      |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| アートコーポレーション株式会社 | 株式会社岡村製作所 / 株式会社エフエム・ソリューションズ | 日本シーガテック株式会社 / いずみ産業株式会社      | プラスロジスティクス株式会社       |
| イオンデライト株式会社     | コクヨ株式会社                       | 日本メックス株式会社                    | プロパティデータバンク株式会社      |
| 株式会社イトーキ        | 株式会社コンステックホールディングス            | 株式会社乃村工藝社                     | ミドリ安全株式会社            |
| 株式会社内田洋行        | 株式会社シェルバ                      | 日比谷総合設備株式会社                   | 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 |
| 株式会社エコ・24       | 澁澤ファシリティーズ株式会社                | 一般社団法人ファシリティ・オフィスサービス・コンソーシアム |                      |
| 株式会社オフィス山原      | 住友セメントシステム開発株式会社              | 福井コンピュータアーキテクト株式会社            |                      |
| 株式会社FMシステム      | 大成建設株式会社                      | 株式会社富士通マーケティング                |                      |
| 株式会社NTTファシリティーズ | 帝人フロンティア株式会社                  | 株式会社プラスアルファ                   |                      |

●ドリンクバー提供  
MARS ジャパンリミテッド