

# JFMA JOURNAL

No.221

# ジャスマ ジャーナル 57

2026 WINTER



# ●特集 資源循環・自然再興とFM

# 環境・自然再興とT-M

卷頭

- 年頭のごあいさつ  
**米倉 誠一郎** JFMA会長
  - JFMA賞受賞  
**第20回日本ファシリティマネジメント大賞  
JFMA賞**
  - 2025年度 認定ファシリティマネジャー資格試験  
合格者の声

特集

- ## ●総論

### ファシリティマネジメントと サーキュラーエコノミー、ネイチャーポジティブ **似内 志朗** JFMA 調査研究委員会 委員長

●資源循環

- # 成長戦略としての 資源循環経済の確立に向けて **経済産業省** 資源循環とワークプレイスの未来 —オランダの事例から— **齊藤 敦子** JFMA フェロー

セイキユテ

- 自然再興  
「ネイチャーポジティブ経済」の実現に向けて  
**環境省**  
自然との共生をテーマにしたアクロス福岡  
ステップガーデン（アクロス山）の30年
  - 竹林 知樹** 株式会社 Takebayashi Landscape Architects
  - 能勢 彩美** 内山緑地建設株式会社

連載

- アントレプレナーシップ  
クリエイティブ・ファーストな社会変革に向けて  
**高野 広海** 一般社団法人ASIBA
  - FM研究・教育  
公共施設ストック活用に向けた  
計画手法の課題と展望  
**池添 昌幸** 福岡大学
  - 公共FM  
官民連携・広域連携による公共FM  
**七野 司** 貝塚市
  - 防災・減災  
災害を自分ごとにするために  
-市民として、母として-  
**佐々木 美香** お母ちゃん学
  - 海外FMトピックス-1  
ハイブリッドワークを支える  
オランダのホスピタリティFM  
**松岡 利昌** JFMA 副会長
  - 海外FMトピックス-2  
韓国でのFM最新事情とキャリアパス  
**金 英範** 株式会社Hite&Co.
  - ファシリティマネジャーの仕事  
FMは「幸せ」のお手伝いができる仕事  
**松本 紗弥子** ネクステージグループホールディングス

## Topics

- ## 第20回日本ファシリティマネジメント大講演プログラムの概要



# 発送も受け取りもこれひとつ！ オフィスの荷物をアプリで管理

継続率  
**99%**<sup>※1</sup>

累計取扱個数  
**70万個**<sup>※2</sup>

※1 2024年1~2024年10月自社調べ 当社から直接サービスをご購入いただいた法人におけるサービス解約率を元に算出 ※2 2025年4月時点



3つの管理機能で、荷物管理をトータルサポート！

AIによる自動化で、工数を80%以上削減

## 受け取り管理

届いた荷物をスマホで撮るだけ！あとはAIにすべてお任せ



- ✓ スマホ撮影で荷物情報を自動登録
- ✓ 登録と同時に受取人に自動通知
- ✓ 登録データはデジタル台帳として自動蓄積

## 発送管理

追跡番号もスマホで読み取るだけ！検索機能で荷物状況を瞬時に確認



- ✓ 追跡番号もワンタップで登録
- ✓ 検索機能で問い合わせ対応の荷物もすぐ発見
- ✓ 登録された住所情報からボタン一つで宛名印刷

## 社内便管理

手書き記入はもう不要！QRコードだけで社内便が送れる



- ✓ 必要な情報はQRコードから確認
- ✓ 無駄な紙、記入は不要に

詳しい機能・導入事例はこちら

[www.todoker.com](http://www.todoker.com)

ファシリティマネジメント  
フォーラム 2026

# FACILITY MANAGEMENT FORUM 2026

## PRIME SPONSOR



THIRD

## PLATINUM SPONSOR



明日の「働く」を、**デザインする。**



For a Lively World

## DIAMOND+ SPONSOR

UCHIDA

fm system

人を想い、場を創る。  
okamura

KOKUYO



## DIAMOND SPONSOR

ING

NTT都市開発

NTTファシリティーズ

大林組  
OBAYASHI

高砂熱学

TMES

FUJITA  
株式会社フジタ

PLUS



前田建設

## GOLD SPONSOR



鹿島

共立建設株式会社

oxy max

三機工業

BT  
JR東日本ビルテック

清水建設

TAKENAKA

東京ガス不動産

NIKKEN  
EXPERIENCE, INTEGRATED

日本郵政建築

日本マックス株  
日本マックス株

E BIKE N TECHNO

HIBIYA  
日比谷総合設備

FUKUI COMPUTER

ympc

ユニティ  
Light

## SILVER SPONSOR

Inaba International

コンステックHD

SEIKI  
セキ工業株式会社

大星ビル管理

DE-SIGN

東急不動産

東京美装興業

NIHON SEKKEI

FPI

## BRONZE SPONSOR

I&D 株式会社アイアンドディー  
Innovation & Imagination Delivery

らくらく  
カンファレンス

AIR  
株式会社 梓総合研究所  
AZUSA INSTITUTE OF RESEARCH

SAIO

住友セント システム開発株式会社

SEIWA

SEC  
セグミット

南京セミナースタジオ

NISSEKI SURVEY

日本アイ・エス・ケイ株式会社

BIPROGY

BUNBUKU  
MADE IN JAPAN SINCE 1918

ユーテック  
Universal Technologies Co., Ltd.

JFMA

## CONTENTS

- 
- 05 年頭のごあいさつ**  
米倉 誠一郎 JFMA会長
- 
- 06 第20回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞**
- 
- 14 2025年度 認定ファシリティマネジャー資格試験合格者の声**
- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| 池澤 奈穂 イオンディライト・マレーシア | 伊佐治 公浩 学校法人中部大学            |
| 大木 理紗子 相互住宅株式会社      | 小林 健一 ダイセーエブリーニュートラム株式会社   |
| 大川内 雄介 ブラス株式会社       | 飯田 雄志 シスメックス株式会社           |
| 小坂 崇之 大成建設株式会社       | 山内 大介 学校法人立命館              |
| 小林 正一 TMES 株式会社      | 芳野 彰夫 近鉄ファシリティーズ株式会社       |
| 高橋 英将 株式会社 LIXIL     | 長尾 陵平 株式会社ライフステージ／ナチュラルハウス |
| 田中 沙樹 大学生            | 大村 紗友理 IKEA Japan 株式会社     |
| 堀田 和裕 三井物産都市開発株式会社   | 山城 未来 旭橋都市再開発株式会社          |
- 
- 特集 22 資源循環・自然再興とFM** ファシリティマネジメントに求められる新たな視点
- 
- 総論
- 24 ファシリティマネジメントとサーキュラーエコノミー、ネイチャーポジティブ**  
似内 志朗 JFMA 調査研究委員会 委員長
- 
- 特集I 資源循環(サーキュラーエコノミー)
- 政策
- 28 成長戦略としての資源循環経済の確立に向けて**  
経済産業省
- ワークプレイス
- 32 資源循環とワークプレイスの未来—オランダの事例から—**  
齋藤 敦子 JFMA フェロー
- オフィス家具
- 36 サーキュラーエコノミー実現に向けたオフィス家具業界の取り組み**  
貫名 英一 一般社団法人日本オフィス家具協会
- 
- 特集II 自然再興(ネイチャーポジティブ)
- 政策
- 40 「ネイチャーポジティブ経済」の実現に向けて**  
環境省
- 緑化建築
- 44 ステップガーデン(アクロス山)の30年**  
竹林 知樹 株式会社Takebayashi Landscape Architects  
能勢 彩美 内山緑地建設株式会社  
杉 雅文 エイ・エフ・ビル管理株式会社
- 
- 連載**
- 48 アントレプレナーシップ ⑨ クリエイティブ・ファーストな社会変革に向けて**  
高野 広海 一般社団法人ASIBA
- 50 FM研究・教育 ⑩ 公共施設ストック活用に向けた計画手法の課題と展望**  
池添 昌幸 福岡大学
- 52 公共FM ⑪ 官民連携・広域連携による公共FM**  
七野 司 貝塚市
- 54 防災・減災 ⑫ 災害を自分ごとにするために—市民として、母として—**  
佐々木 美香 お母ちゃん学
- 56 海外FMトピックス ⑬-1 ハイブリッドワークを支えるオランダのホスピタリティFM**  
松岡 利昌 JFMA 副会長
- 58 ⑬-2 韓国のFM最新事情とキャリアパス**  
金 英範 株式会社 Hite&Co.
- 60 ファシリティマネジャーの仕事 ⑭ FMは「幸せ」のお手伝いができる仕事**  
松本 紗弥子 ネクステージグループホールディングス株式会社
- 
- 62 Topics 第20回 日本ファシリティマネジメント大会** 講演プログラムの概要  
前澤 恵子 JFMA
- 
- 計報 64 中津元次 先生を偲んで**
- 
- JFMA 事務局 **65 ご案内/ご報告/事務局からのメッセージ** 前澤 恵子 JFMA

## ファシリティマネジメントは 社会課題の解決に貢献する

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



新年おめでとうございます。会員の皆さん、そして日頃よりファシリティマネジメント（FM）の発展にご尽力いただいている関係者の皆さんに、心より感謝申し上げます。2026年の幕開けにあたり、日本ファシリティマネジメント協会を代表してご挨拶申し上げます。

振り返れば2025年、社会はかつてないスピードで変化しました。気候変動の深刻化、エネルギー構造の転換、そして生成AIをはじめとするデジタル技術の進展。これらは施設のあり方を根底から問い直す契機となり、FMの重要性を一層高めました。

一方で、日本の政治は大衆迎合的な流れに揺れ動き、私たちが本来持つ「苦労を惜しまず創意工夫を重ねる」という特質が十分に活かされていないように見えます。

世界に目をやれば日本の物価は決して高くありません。ニューヨークの地下鉄初乗りは450円、パリ450円、ロンドンでは580円もするのです。ガソリン代にしても電気代にても限定税廃止前でドイツ・フランスの半額、イギリスの3分の2という水準です。しかも、廃止されたガソリン税は道路・インフラ整備や災害対策を目的としたものでした。50年以上が経過した日本のインフラ再整備費や災害対策費用は増えることはあっても減ることはありません。一方、「頭脳」という資源しかない日本にとって、天然資源制約こそイノベーションの源泉なのです。大切な資源や環境保全を持続的成長可能性の中で考える、まさにFM的発想が求められているのです。

協会ではこのような背景をもとに「FMを社会に広める」をコンセプトに、認定ファシリティマネジャーの資格制度改革を実施しました。論述試験や経験年数要件の廃止、試験期間の見直しなど、受験機会を拡充した結果、2025年の受験者は1800人を超え、合格者は約1,000名と、共に前年の倍増を記録しました。1997

年の制度創設以来、累計合格者は17,600人を突破しています。法人会員は210社以上、公共特別会員は270団体を超え、個人会員も800名以上に達し、FMが社会に広がりつつあることを実感しています。

FMは施設の「つくる」「使う」「壊す」までのライフサイクル全体を見据え、都市や地域づくりに決定的な役割を果たします。単なる施設管理を超えて、持続可能な社会を構築する戦略的手法として位置づけられるべきものです。コロナ禍を経て働き方やワークプレイスのあり方が大きく変化した今、FMは柔軟で創造的な空間づくりを支える存在としても再評価されています。さらにFMは、脱炭素社会への貢献、AI・デジタル技術との融合、地域社会との連携、そして多様な働き方を支える未来志向の環境づくりを通じて、社会課題の解決に寄与していくものに変貌しつつあります。

今回で20年目を迎えるファシリティマネジメントフォーラムは、過去を振り返りつつ、未来を展望する場として開催します。テーマは「これからのFMについて語ろう—20年目に考えるファシリティマネジメントの現在・過去・未来」です。オンデマンド配信では約1カ月にわたり70を超える講演を提供し、基調講演・対談、シンポジウム、ネットワーキングパーティ、さらにはライブイベントなどリアルでの出会いの機会も拡充します。皆さんと直接「未来について」語り合えることを心より楽しみにしております。

最後に申し上げます。FMは社会を変え日本の競争力を増強する力を持っています。本年がFMのさらなる飛躍の年となるよう、協会として全力を尽くす決意です。国内にFMの概念をさらに浸透させ、未来を切り拓くためには、会員一人ひとりの協力と挑戦が不可欠です。どうか引き続きのご支援と積極的な参画をお願い申し上げます。

# 第20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。  
2025年12月11日に第20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20回という節目を迎えた本年は、コロナ禍を経て働き方や組織運営が大きく変化し、ファシリティマネジメント(FM)の役割が一層広がったことを実感する審査となりました。

FMは単なる施設管理にとどまらず、経営の本質に迫るコアコンピタンスに影響を与える経営資源として認められ始めています。人的資本の向上、AIの実装への対応、SDGsへの取り組みなど、社会的課題に応える力が期待されていることも明らかになりました。

また、自社施設に限らず地域との共創や、官民が対等な関係で協力する事例も見られ、少子高齢化の進展を踏まえた官民共創の重要性が浮かび上がっています。

日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)は、大企業のみならず中小企業、ベンチャー、地方公共団体など多様な取り組みを表彰し、FMの未来を切り拓く活動を広く顕彰してまいります。

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 2025年12月11日

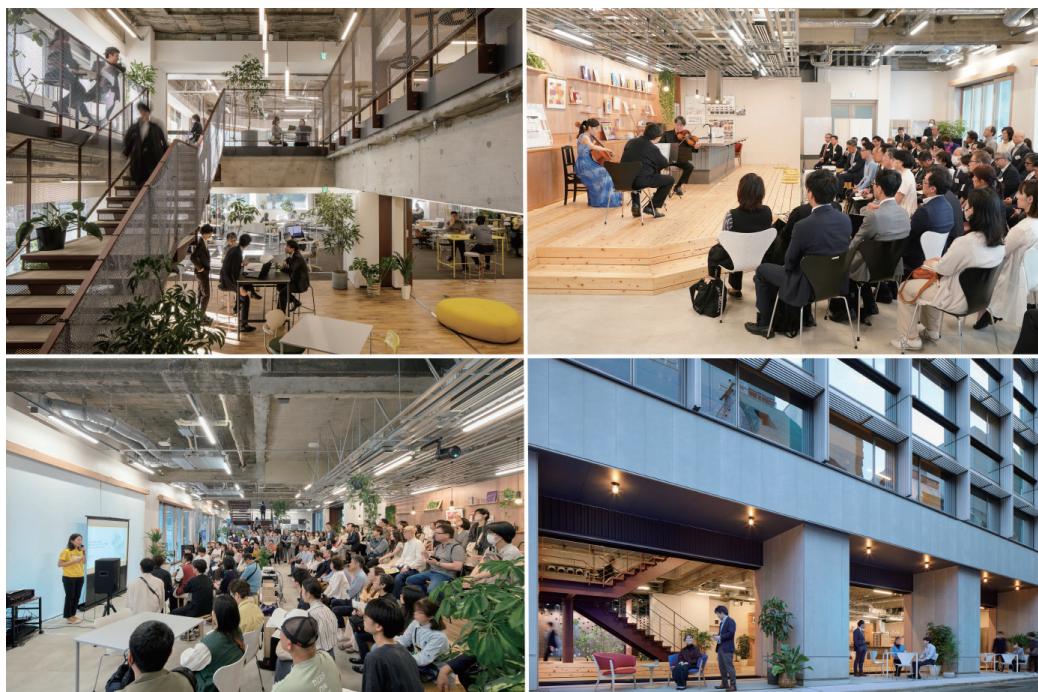
## ● 最優秀ファシリティマネジメント賞(鵜澤賞)

### 美土代クリエイティブ特区 まちにひらいた自主・自立の活動拠点

#### 株式会社安井建築設計事務所

住商ビルマネジメント株式会社  
株式会社グランドレベル

講評：本事例は、築60年のオフィスビルを、地域に開かれた自社オフィスとして再生した先進的な取り組みである。社内コンペで選ばれた最優秀案をもとに、ワークショップを通じて社員の主体性と創造性を引き出し、「美土代クリエイティブ特区」というコンセプトを具現化したプロセスも特筆に値する。単なるオフィス改修に留まらず、1階を開放的なガラス張り空間とし、地域住民や来訪者が自然に立ち寄れる場を創出した点が評価された。オーナーの想いと歴史を継承しつつ、建築のエイジングを肯定的に捉え、環境課題であるエンボディドカーボン削減、自社の人的資本向上に寄与している点、地域との新たな関係性を構築した点は、FMが様々な分野に貢献しうる可能性を明確に示す、極めて優れた実践事例である。最優秀と認め、優秀FM賞(鵜澤賞)を授与する。



● 優秀ファシリティマネジメント賞

## Workcation House U

### 株式会社文祥堂

株式会社空間編集舎  
サキアンデザイン  
建築創作研究所  
株式会社せりざわたけし工務店  
有限会社生井興業  
株式会社サノ工芸社  
株式会社木下商会  
株式会社fixU  
株式会社Photosynth



**講評：**「Workcation House U」は、小田原市の民間提案制度により築約70年の旧支所を再生した地域共創型ワーケーション施設である。都心から1時間強を要するアクセスという条件下で、無人運営と有人対応を組み合わせた低コスト運営、会員制・婚礼・宿泊などの事業多角化により黒字化を達成した。都市部ワーカーと地域住民の交流拠点として機能し、クオリティの高い環境の提供を行っていること、持続可能なFM体制を確立

している点などを高く評価するものである。遊休公共施設の持続的利活用モデルとして、他の地域への展開も期待される優れた先進事例である。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

## 人的資本最大化に貢献するオフィス

### 株式会社SHIFT

DRAFT  
株式会社Hite & Co.



**講評：**本事例は、FMを単なる施設管理にとどめず、人的資本経営の中核に位置づけた点に大きな先進性がある。社員LTV(Life Time Value)最大化という経営指標とFM戦略を直結させ、さらにFMの財務効果3.7億円、LTV向上効果を定量的に可視化した点は、FMの投資対効果を実証的に示した極めて画期的な取り組みである。「ハレ」と「ケ」を明確に区分した拠点戦略は、イベントによる非日常と日常業務の両立を図りながら、社員の一

体感を維持する合理的な設計思想として高く評価される。また、独自の人事評価制度「ひとログ」のもとで障がい者を含む多様な人材の能力発揮を促す姿勢も評価に値する。急成長を見据えつつ、エンゲージメント向上とコスト適正化を同時に実現したSHIFTのFM戦略は、ワークプレイスの新たな可能性を示す転換点として高く評価できる。

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### 新たな価値を創造し豊かな未来を切り開く 最先端ワークプレイス戦略

#### ネットワンシステムズ株式会社

株式会社プランテック 有限会社インターハーム  
株式会社オカムラ コクヨ株式会社  
株式会社イトーキ



講評：本事例は、ネットワンシステムズが長年にわたり取り組んできた働き方改革とワークプレイス戦略を、「netone valley」という独創的な拠点として結実させた点に大きな価値がある。新築倉庫を大胆に転用し、オフィスと物流機能を融合させた空間は、既存の枠にとらわれない先進的な試みであり、ICTとFMを融合した実証と発信の場として高い完成度を有している。本社、netone valley、在宅勤務の三位一体による「ONとOFFを融合したワークプレイス戦略」は、コロナ後の多様な働き方に対する

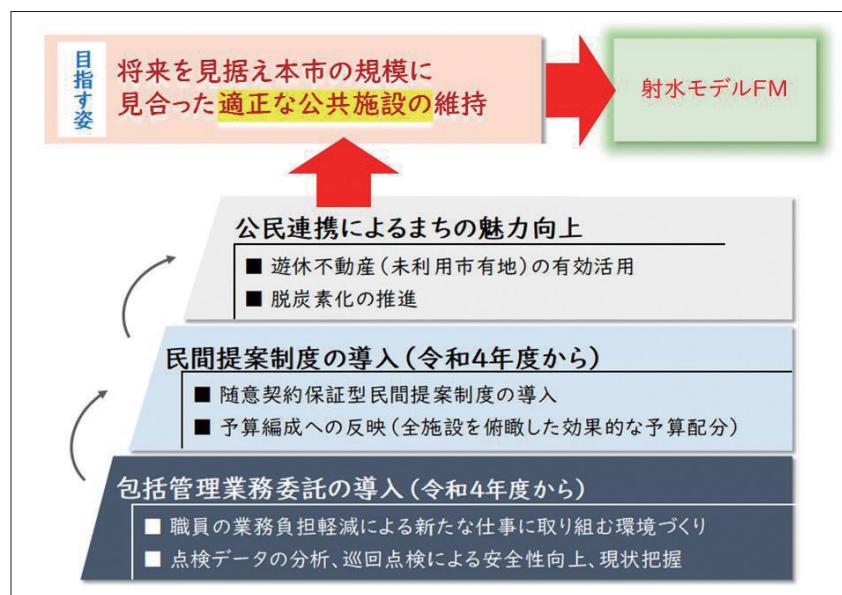
一つの最適解を示している。FMを単なる管理機能ではなく、企業のコアコンピタンスとして位置づけ、顧客への価値提案にも直結させている点は特筆に値する。加えて、ファシリティコスト（主に賃料・動力費・償却費を対象としている）を売上高の2%以下に抑える明確な経営規律のもと、継続的なアップデートを前提とした姿勢は極めて実践的であり、完成度の高いFMの好事例として高く評価できる。

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### 射水市の公共FMの 取り組みについて

#### 富山県射水市

日本管財株式会社



講評：本事例は、射水市が公共施設105施設・866業務を対象に包括管理業務委託を導入し、FMの高度化と職員のコア業務集中を同時に実現した点に大きな先進性がある。包括管理と民間提案制度を組み合わせることで、職員負担の軽減と財政支出の抑制、さらには脱炭素化や施設価値向上までを一体的に推進している点は高く評価される。能登半島地震時にも有効に機能したという実績は、制度の実効性と強靭性を示すものである。

市長の強いリーダーシップのもと、担当職員が中心となり、府内調整と民間パートナーとの信頼関係を築きながら、現実的かつ高度なFMアウトソーシングを実装したプロセスは、小規模自治体にとって極めて示唆に富む。射水市の取り組みは、今後の公共施設マネジメントの有力なモデルとして高く評価できる。

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### ファシリティマネジメントを活用した事業推進への挑戦

#### 株式会社丸天産業

株式会社ヒトカラメディア  
名古屋市立大学大学院 講師 佐藤 泰  
株式会社国分設計  
Aqua Design Works



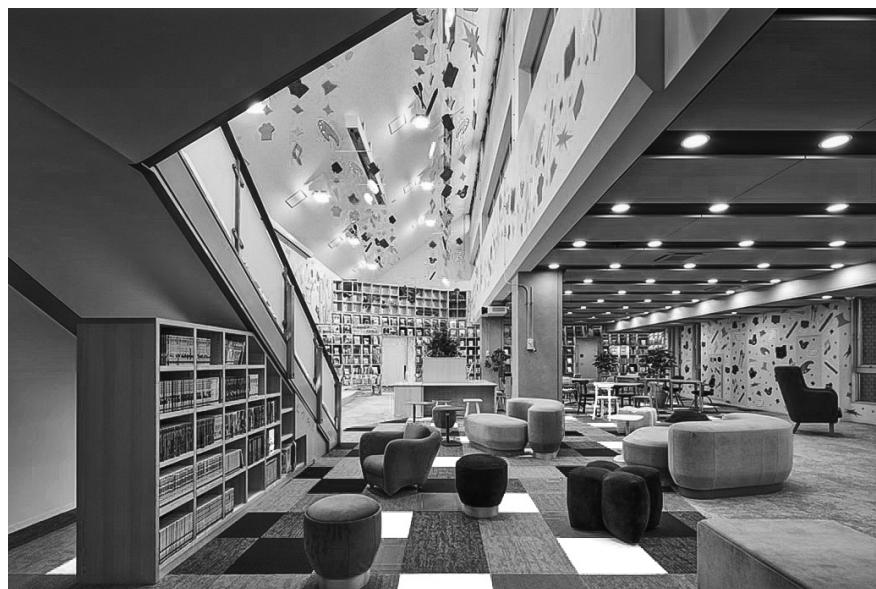
**講評：**本事例は、自社オフィスを起点に「働き方と働く空間のデザインで新しい未来をつくる企業」へと進化させた、中小企業による極めて先進的なFM実践である。社長自らが先頭に立ってFM資格を取得し、全社的に資格取得を推進した結果、社員の約35%が有資格者となっている点は、FMを経営の基盤に据える本気度を雄弁に物語っている。新社屋移転を契機に、働き方改革と空間づくりを一体で進め、社員の幸福と持続的経営の両立を追求する姿勢は、理念と実践が高度に統合された好事例である。子連れ出勤の実践や人事制度の見直しを通じた企業文化の変革は、離職率の大幅低下や採用力の向上にも結実している。今後、HRを含めた働き方モデルとして地域へ波及させていくことも視野に入れており、社会課題の解決に資するFMの先進事例として高く評価できる。

## ● 特別賞

### 遊休施設を活用した子どもの居場所創設

#### 株式会社三井住友銀行

株式会社イトーキ  
株式会社電通  
特定非営利活動法人放課後NPOアフタースクール  
株式会社図書館流通センター



**講評：**本事例は、金融機関の出張所という役割を終えた施設を、子ども支援施設として再生した極めて社会性の高い取り組みである。約4,000冊の蔵書を備えたライブラリーや子ども食堂を備え、学びと交流を複合的に支える拠点として再構築した点は、単なる建物転用を超えた価値創出といえる。SMBCグループの「社会的価値の創造」という理念のもと、体験格差の解消という明確な社会課題に長期的視点で向き合い、初期投資・運営の両面で

本格的に資源を投入している点も高く評価される。さらに、地域住民やシニア世代が「市民先生」として参画する仕組みは、世代間交流と地域コミュニティの活性化にも大きく寄与している。本事例は、FMの枠組みを基盤としながらも、それを超えて社会的価値の創出に正面から挑戦した取り組みであり、優秀FM賞に値する高い水準の成果を示している。その意義を踏まえ、ここに特別賞を授与する。

## ●特別賞

### 病院DXで実現する 働き方改革とFM革新 社会医療法人石川記念会

株式会社NTTドコモビジネス  
株式会社ソフトウェア・サービス  
日本マイクロソフト株式会社  
CareNect株式会社

DXで実現するワークプレイス

One to One iPhone

- コラボレーションツール Microsoft Teams
- 連携強化
- 生成AI Microsoft Copilot
- 知能拡張

～人・空間・時間の最適配置を実現～

【ハードFM】  
デジタルツインに向けた環境  
事務室のフリーアドレス、ペーパレス  
スタジオ、Webセミナー、収録  
ミーティングルーム、企業面談

【ソフトFM】  
組織変革と運用設計  
多職種協働セルケアシステム®  
ICT活用で看護勤務の最適化  
ベッドサイドを中心としたアプローチ  
転倒・転落・褥瘡・シナジー減少  
身体抑制・過度化を実現  
スマートグラスで連携支援

快適と安心・安全な空間に設計

多職種協働セルケアシステム®

Floor Information

**講評：**本事例は、医療の質向上、業務効率化、組織変革を同時に実現することを目的に、ICTとFMを一体的に推進した先進的な取り組みである。理事長の強いリーダーシップのもと、全職員への業務用スマートフォン配備と多職種協働セルケアシステムの導入により、縦割り組織を超えた迅速な情報共有と意思決定を可能とし、看護師の年間残業時間6,000時間削減という顕著な成果を上げている。スマートフォンアプリを活用した医師・医療スタッフ間の連携強化は、業務効率の飛躍的向上のみなら

ず、患者と向き合う時間の確保や患者満足度の向上にも直結している。文書上ではFMに関する説明がやや不足していたものの、実地確認では施設運営、動線設計、ICT環境整備など、FM視点での工夫が随所に見られた。本事例は、FMの枠組みを基盤としながらも、それを超えて医療の質と組織変革という本質的価値の創出に大きく踏み込んだ取り組みであり、優秀FM賞に値する水準の成果を示している。その意義を踏まえ、ここに特別賞を授与する。

## ●技術賞

### ペリメータゾーンの課題を解決する 次世代内窓「トロポス」

株式会社デバイス



**講評：**本技術は、建物の快適性と省エネルギー性の両立が難しいとされる外周部のペリメータゾーンの課題に対し、断熱性能、施工性、意匠性、大開口対応力といった複数の要素を高次元で統合した、バランスの取れたシステムとして完成している点が高く評価される。技術そのものが突出した単体の新規技術というわけではないが、居ながら施工が可能で、既存建築の意匠性を損なうことなく導入できる点は、既存ビルの断熱改修という難題に対する現実的かつ有効な解といえる。とりわけ、外皮性能の向上が喫緊の課題となる中、「トロポス」はオーナー、ユーザー、設計者のいずれにも受け入れられやすく、実装可能性の高い省エネルギー技術として大きな価値を有している。対象建物や法規面等での課題は残るもの、環境負荷低減という社会的要請に応える技術として、今後の普及と波及効果に期待し、技術賞を授与する。

## ● 功績賞

日韓の代表的なFM推進非営利団体であるJFMAとKFMAの協力関係の社会的貢献

**Korea Facility Management Association**



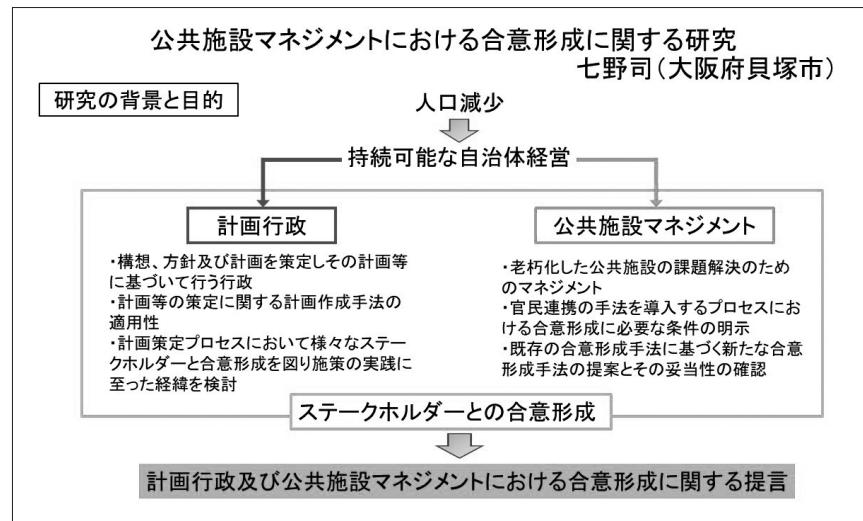
**講評：**本功績は、日韓両国を代表するFM推進団体であるJFMAとKFMAの30年間にわたる協力関係を通じて、アジア圏におけるファシリティマネジメントの普及と高度化に多大な貢献を果たしてきた点にある。制度・文化・組織など環境の異なる両国において、継続的な人的交流、情報共有、人材育成を重ねてきた意義は極めて大きい。また、韓国企業のFM部門・FM会社と日本側の交流を推進してきたことも両国のFMの発展において重要な役割を果し、日本のFM実践者にとっても、大きな刺激と

示唆をもたらしてきた。さらに、KFMAは学術研究と実務の橋渡しにも積極的に取り組み、合意形成や公共FMに関する知見を社会へ還元してきた。その国際的かつ公益性の高い貢献は、功績賞にふさわしいものである。

## ● 功績賞

公共施設マネジメントにおける  
合意形成に関する研究  
(博士論文)

**七野 司**  
(大阪府貝塚市)



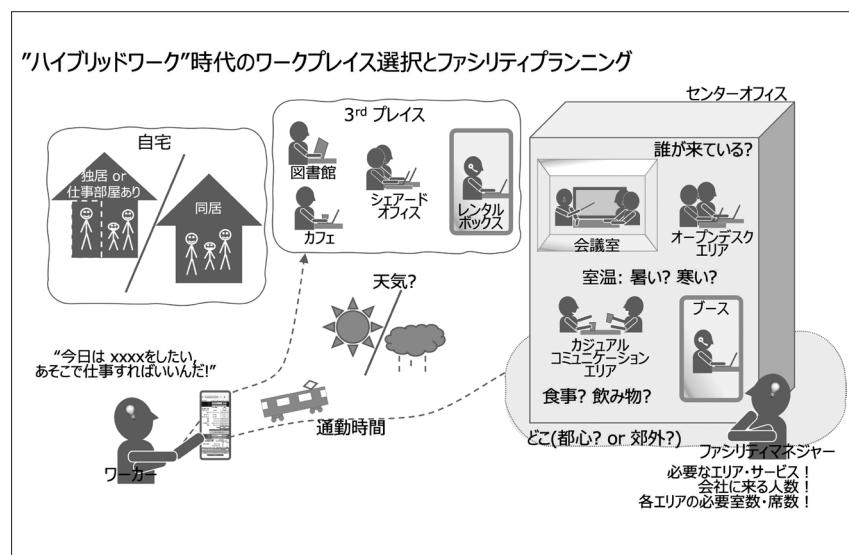
**講評：**本功績は、公共施設マネジメントにおける最大の課題の一つである「合意形成」を、数多くの事例調査と分析から理論的に整理・体系化し、FM分野の博士論文として提示した点にある。実務経験に根差した課題意識と、学術的検証を丁寧に重ねた研究姿勢により、自治体職員や関係者にとって示唆に富む枠組みを提示している。公共FMは制度・財政・住民意識が複雑に絡み合う領域であるが、本研究はその意思決定プロセスの構造を可視

化し、今後の実務改善につながる理論的基盤を与えるものといえる。講演や啓発活動を通じて知見の社会還元にも積極的に取り組んでおり、実務と学術を架橋する取り組みとして、今後の展開に大いに期待したい。

## ● 功績賞

データサイエンスによる  
ワークプレイスプランニング革命  
(博士論文)

熊谷 比斗史  
(株式会社ファシリティメント研究所)



講評：本功績は、FM 分野の博士論文として、データサイエンスをワークプレイスプランニングの中核に位置づけ、人の行動・働き方・空間利用を定量的に捉える新たな方法論を提示した点にある。従来は経験則や感覚に頼りがちであったワークプレイス設計に対し、行動ログや利用データの分析を通じて客観的な意思決定を可能にした意義は大きい。ハイブリッドワークが進展する中で、働き方改革、生産性向上、ウェルビーイング向上といった課題に対し、科学的根拠に基づく検討基盤を与え

ている点も高く評価される。実用化・実装については今後の展開に委ねられる部分もあるが、実務と学術を架橋しながらFM・ワークプレイス分野を新たなフェーズへ導こうとする先導的な研究成果として、本功績は高く評価できる。

## ● 奨励賞

社員100人・大阪から世界へ発信  
好循環を生むライブオフィス

ダイビル株式会社

株式会社日建設計



講評：本事例は、ライブオフィスとしての活用と情報発信を前提に自社オフィスをリニューアルした取り組みであり、オフィスデザインとしての完成度は非常に高く、人が「行きたくなるオフィス」というコンセプトの具現化は高く評価される。若手社員を中心としたチームを結成した点、また完成後も若手主体で「生きた施設」として育てながら2,000名超の見学者を迎えていた点は、将来性の高い取り組みである。一方で、トップを含めた組織全体として

のFMへの関与という点ではやや物足りなさが残り、移転前後ににおける財務指標、社員満足度、生産性などの定量的データが十分に取得されておらず、FMとして成果の検証・評価を体系的に行えていない点は今後の課題である。若手の熱量と創意を循環的改善につなげることへの期待を込め、本事例には奨励賞を授与する。

## ● 奨励賞

### デジタルツインで革新する 施設管理の省力化

NSW 株式会社



**講評：**本技術は、デジタルツインとIoTを融合させ、現場の状況を仮想空間上でリアルタイムに可視化し、遠隔からの正確な判断と指示を可能とする、施設管理分野における極めて先進的な取り組みである。点検・監視・保全といった従来は人手と経験に大きく依存してきた業務を高度に効率化し、生産性の向上と雇用の低減、さらに作業安全性の向上にまで貢献する点は高く評価される。導入の容易さやコスト面での優位性から、中小規模施設や公共施設への普及可能性も高く、人手不足や技能継承といった社

会的課題に対する実効性の高い解決策となるポテンシャルをしている。一方、導入実績はこれからの段階であることから、本件は奨励賞にとどまった。FMと現場マネジメントを切り拓く可能性を備えた技術として、今後の社会実装と飛躍的な展開に大いに期待したい。

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） 2025年12月11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 官房総務部長
	タライエ ファラ	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 一般財団法人ビジネスライフ財団 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：2026年1月29日(木)～2月27日(金)

#### ● 第20回JFMA賞 授賞式（無料）

2026年2月18日(水) 11:00～13:00

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）

2026年2月18日(水) 17:30～19:00

会場：御茶ノ水ソラシティカンファレンスセンター

<https://www.jfma.or.jp/FORUM/>

## アジアNo.1の 環境価値創造企業を目指して

池澤 奈穂

いけざわなほ

イオンディライト・マレーシア



当社は、FM グループ企業として、2022年11月に創立50周年を迎え、現在は日本・中国・アセアン地域において、施設および周辺環境に関するさまざまなソリューションを提供している。私は2021年にM&Aコンサルティング企業から当社に転職し、2022年よりアセアン事業としてマレーシアに駐在、2025年よりAEON DELIGHT (MALAYSIA) SDN. BHD.に所属し、社長室、内部統制、内部監査を担当している。アセアン各国の熱量を現地で経験できていることは、自身にとってかけがえのない財産になると感じている。一方で、前職とは全く畠違いの業界に飛び込んだため、日々の業務の延長での知識習得には限界を感じ、「分かるようで分からない」という歯がゆさに悩んでいた。

その折に、会社から本試験の案内があり、私のような実務経験がない立場でも受験でき、かつ包括的にFM体

系について学べると感じ、受験することを決めた。海外現地の業務と両立して果たして合格できるのか不安は大きかったが、勉強を進めるほどに、今まで靄がかかっていた「統括管理とは」、「お客様の課題・ニーズのあり様」等の輪郭が次第にクリアになってくるのを感じた。同時に、地球環境の変化やICT等、取り巻く視点の幅広さ、多様さに改めて驚いた。試験当日は、正直なところ「今年はダメだ」と諦めかけたが、6ヶ月間一緒に勉強してきた同僚たちの顔を思い出し、最後まで諦めずに合格することができた。

会社に恩返しができるように、今回習得したFMの幅広い知見と、自分自身が変化できた経験を活かし、アジア全域における環境価値の創造を目指して、これからも邁進していきたい。

## 学んだ視点を、 よりよい職場づくりに役立てたい

大木 理紗子

おおき りさこ

相互住宅株式会社 総合企画部



私は不動産売買関連業務を主とする営業部門に入社し、現在は総合企画部という部門で経営企画や広報業務に携わっている。

2022年に本社移転したことをきっかけに、快適なオフィスとは何かを考えるようになった。移転業務には直接関わっていなかったが、広報の一環で担当者にインタビューする機会があり、空調や照明、動線のつくり方など、普段あたりまえに感じていた環境には、多くの工夫、こだわりがあると知った。

そんな時、総務部の方からファシリティマネジャー試験を勧められた。オフィスの仕組みを広く学べる内容で

あると知り、今回受験を決めた。

『公式ガイド ファシリティマネジメント』と過去問題集を繰り返し読むことで学習を進めた。専門用語も多く最初は困惑していたが、普段過ごすオフィスと重ね合わせてイメージすることで理解が進んだ。また、設備や契約についての部分は以前営業部門に所属していた際の知識が役に立った。

不動産会社にいる自分にとって、今回学んだ知識は実務と深くつながっているため、幅広く活かせる内容であると感じた。今後も学んだ視点を仕事に取り入れ、よりよい職場づくりに役立てていきたい。

## FM視点で実現する 「オフィスのイゴコチメイキング\*」

大川内 雄介

おおこうち ゆうすけ



プラス株式会社  
ファニチャーカンパニー営業本部 営業推進部  
営業企画課 担当課長

当社は、オフィス家具メーカーとして家具の製造・販売だけではなく、従業員エンゲージメント向上につながる「オフィスのイゴコチメイキング」を提案している。私が所属する営業推進部では、イゴコチのよさを具体化するための施策を関係部門と連携し実行しており、これまでも、施工管理技士の取得を通じて、知識や経験に裏付けされたオフィスづくりを推進してきた。施工管理はFMで言えばプロジェクトの実施段階にあたるが、図面通りに、事故なく、工期を遵守することは当然として、当社が手掛けた新しいオフィスでお客さまの満足度がどれだけ向上したのか、さらなる改善の余地はないのか。そう考えた先に行きついたのが認定ファシリティマネジャーの資格取得であった。PDCAサイクルを中心と

するFMの視点は「オフィスのイゴコチメイキング」に欠かせない要素と確信し、今後社内外へ広く伝道していく所存である。

今回の受験にあたっては同時期に取得を目指す同僚の存在が大きく、上司賛同のもと定期的な部内勉強会を開催し、お互いの苦手分野を克服した。資格取得という共通目的を持ち、貢献意欲に溢れる仲間とコミュニケーションを図った成果である。私が部を代表して寄稿させていただいたが、この場を借りて上司と同僚へ感謝の気持ちをまるごと伝えたい。

\*「イゴコチメイキング」とは、家具や空間が与える物理的な心地よさに加え、人や場との関わりで得られる社会的な心地よさまで整えるオフィスづくりの考え方です。

## ゼネコンが提供する 統合FMサービスの構築を目指して

小坂 崇之

こさか たかゆき



大成建設株式会社  
営業推進・ソリューション本部  
O&M ビジネス推進部

私が認定ファシリティマネジャー資格取得を目指したきっかけは、統合FMサービスを新規事業として立ち上げるO&Mビジネス推進部に昨年10月に配属されたことである。当部が考える統合FMサービスは、顧客と長期的・日常的な接点を持ち、ファシリティ全般に対し大成建設グループが持つ各種サービスを組み合わせてコストと品質のバランスを見える化・最適化することである。ゼネコンとして統合FMサービスに取り組む意義は、建物・設備の専門家として建物を「建てる」だけでなく「生涯にわたり使い続ける」ことを支援することにある。その一翼を担うべく体系的な知識習得が必要であると考えたことが受験の動機である。

学習に際しては、実務で直面してきた課題とFM理論を照らし合わせ、知識を整理しながら理解を深めることを重視した。当部における資格取得者は今回の合格者を合わせると半数にまで増え、日常業務での共通言語化が図れたことは有益であった。

今後は、資格取得で得た知見を活かし、事業化の早期実現を目指したい。お客様の事業運営に寄り添う伴走者として、統合FMサービスの構築と提供価値の向上に寄与していきたいと考えている。

## お客様の 環境ソリューションパートナーとして 新時代のFMを切り拓く



小林 正一

こばやし しょういち

TMES 株式会社  
事業本部 東京第一事業部長

私は、高砂熱学工業グループの中核企業で、お客様のファシリティにおいて常駐型の運営維持業務のマネジメントに長く携わってきた。省エネ対策やLCMの最適化などお客様と協働してその経営に貢献できるよう努めてきた。過去にはお客様のFMに当社グループで協力させていただき、JFMA賞の優秀賞を受賞する機会にも恵まれた。そのため運営維持についての実務は理解していたが、さらにFM全体を体系的に学びたいと日々考えていた。しかし、多忙のため学習ができないでいた。現在、マネジャーとして多くのお客様と交渉をしていくなかで改めてFMの知識は必須であるという思いが強くなり、受験を決意した。

学習方法は、当社がCFMJを重要資格と位置づけ、社内に試験対策講座が設けられ、そこで過去の出題内容を把握しつつ、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を繰り返し読みながら、ポイントを書き出していった。同じ社内の受講者とも励ましあいながら、時間の取れる休日にまとめて学習した。

今後は、DXやAI、ロボットなどの技術の進展や環境課題への対策など不確実性の高い時代におけるお客様の経営に対して、当社ビジョンである「持続可能な価値を共創する環境ソリューションパートナー」として、この一灯を提げて新時代のFMを切り拓き、リードしていくと考えている。

## ポートフォリオの先にある 「人」を見据えて



高橋 英将

たかはし ひでゆき

株式会社 LIXIL

私は日常的に建物の修繕や管理といった直接的なFM業務に従事しているわけではない。普段は主に不動産ポートフォリオ（保有資産の構成や組み合わせ）の構築や管理に携わっている。数値上の資産価値を追求するなかで、ふと立ち止まる瞬間があった。建物という「箱」を最終的に利用するのは「人」であり、そこには必ず日々の運用が発生するという事実である。資産としての価値と、利用者の快適性は切り離せない。この運用面を体系的に理解し、知識としてもしっかりともっておきたいと考えたのが、今回の受験の動機である。

学習においては、公式テキストと過去問の反復を基

本とした。その際、単に用語を暗記するのではなく、具体的なイメージをもつことに注力した。テキストに出てくる専門用語や概念を、自社のオフィスや見聞きした他社の事例など、実際のシチュエーションに置き換えてシミュレーションしてみるのである。こうして抽象的な言葉を具体的な風景として定着させるよう工夫してみたことが、合格につながったと感じている。

今後は、学んだ知識を日々の業務に可能な限り生かしていくつもりだ。たとえ間接的な関わりであっても、施設がそこで過ごす「人」に力を与え、活力を生む場となるよう貢献したい。FMという視点を常にもち、よりよい環境づくりに尽力していく覚悟である。

## 認定ファシリティマネジャー 資格試験合格とこれからの抱負

田中 沙樹

たなか さき

大学建築学科4年  
(都内)



私は現在、都内の大学に通う建築学科の4年生である。卒業後は、企業の空間設計部門への就職が決まっている。幼少期から建築に親しんできたが、コロナ禍を経て働く場所のあり方が大きく変化する今、人と人が共に過ごす空間の力を最大限に引き出すには、ファシリティマネジメント(FM)の視点が不可欠だと考え、受験した。

学習においては、試験制度が変更された初年度であっても油断せず、知識を深く理解することに努めた。FM試験は広い範囲の知識が必要であったため、テキストを最初から読み込むと中だるみすると判断し、徹底した

過去問題の反復を中心とした。公式の過去問題を各科目4周ほど繰り返し、間違えた箇所や関連知識をその都度深掘りする方法をとった。正答率が8割を超えるまで演習を重ねることで、「量をこなして質につなげる」ことができたと実感している。

建築学の知識にFMの視点が加わり、社会や施設(ファシリティ)を見る解像度が高まった。この資格が将来の業務にどう直結するかは未知数だが、空間づくりに携わる者として、今回の合格を大きな弾みとしたい。試験を通じて得た多角的な視点は、今後の社会人生活において大きな糧となるはずである。

## ファシリティマネジメントの 提案・活用により、 新たな未来をデザインする

堀田 和裕

ほりた かずひろ

三井物産都市開発株式会社  
人事総務部 兼 業務部  
部長代理



私が認定ファシリティマネジャーの受験を決意したのは、不動産取引(賃貸借、取得、売却等)やオフィス・商業施設の管理・運営に携わる中で、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、より付加価値の高い提案能力を身に着けたいと考えたためである。

資格取得に向けた学習では、「資格試験対策講座」の受講および『公式ガイド ファシリティマネジメント』を熟読し、過去問演習を繰り返した。「資格試験対策講座」を受講したこと、試験合格につながっただけでなく、実務理解にも大いに役立ったと感じている。

現在、私は人事総務部に異動し、当社のファシリティ

業務に従事している。

ワークプレイスを取り巻く社会環境は大きく変化しており、ワークプレイスは企業価値を向上させるための経営資源として重要度が高まっている。ファシリティ業務は企業の経営戦略や生産性向上に直結する重要な役割を担っていることを、改めて強く認識した。

今後は、この資格を活かし、企業の持続的成長に貢献できるファシリティマネジャーとして、人々がワークプレイスに満足し、創造性発揮を支援し生産性が高まる環境づくりを通じて、自らの職責を果たしていきたいと考えている。

## 働く人を幸せにする ファシリティマネジメント

伊佐治 公浩

いさじ きみひろ

学校法人中部大学  
理事長室長・総務部長



学園創立100周年に向け、理事長の一声で経営改善タスクフォースが発足し、事務局としてキャンパスマスターplanづくりに関わることになった。総務・財務の業務を長く担当してきたが、より広い視点で施設を活かし、将来を見据えた運営に貢献したいと考えていた。そのとき出会ったのが認定ファシリティマネジャー資格である。

初学者の私は、公式テキストの厚さに一瞬たじろいだが、「無理せず、コツコツ、楽しむ」を心がけ、過去問題を中心に学習した。一般社団法人ニューオフィ

ス推進協会のオンライン講座では、講師の丁寧な解説と激励に勇気づけられ、理解が深まった。講師の予想問題が的中したときは、試験中に思わず手を合わせた。

学びを通じて感じたのは、FMの本質は単なる施設管理ではなく、働く人や学生・生徒が安心し、幸せを感じられる環境をつくることにあるという点である。少子高齢化が進む中、その重要性は今後さらに高まっていく。キャンパスづくりを通じて、組織と人の未来に貢献できるよう、これからも学び続けていきたい。

## 施設管理業務の構築

小林 健一

こばやしけんいち

ダイセーエブリーニュートラム株式会社



私は物流会社の人事総務部にて業務をしておりました。同業種の親会社への転籍と施設管理業務に異動となり、未経験、知識がない状態で悩んでいる中、セミナーや学べる場がないかと探していたとき認定ファシリティマネジャーの資格があることを知り、取得することを決意しました。『公式ガイド ファシリティマネジメント』のテキストを購入し勉強をスタートしましたが、専門用語が多く理解ができず資格試験対策講座を申し込み、講師の話を何度も何度も聞き、過去問を解きわからない内容はテキストでの確認を繰り返しま

した。建物設備の維持管理だけでなく経営資源を有効活用して施設面の全体最適を目指すこと、環境負荷軽減と長寿命化の大切さ、利用者の快適かつ機能的な環境づくりと継続的な提供をおこなうこと、地域と調和し社会的責任を果たすことなど幅広い業務内容があることを知りました。これから、多岐にわたる業務の中で優先順位を決めPDCAスパイラルアップをしながら自分自身も日々進化向上し、建物を通じて企業価値を高め、利用者・会社・社会のために貢献していきたいと思います。

## 「企業」を内外に向けて 体現するFMを目指す

飯田 雄幸

いいだ かつゆき

シスメックス株式会社  
総務・法務本部 施設管理部



前職で総務職員として、ファシリティ管理も含む総務全般の業務に携わる中、ある時からファシリティ関連に特化したい願望が芽生え現職に転職し、そこで当試験を知った。運用や維持保全などの最前線で必要となる知識については、これまでの経験から一定の自信はあったが、統括マネジメントなどの戦略的な視点の不足を感じ、受験を決めた。試験準備としては『公式ガイド ファシリティマネジメント』を毎日少量の積み重ねで読み破したのち、理解が不十分な箇所を複数回反復して学習した。

公式ガイドの中で、印象深い記述がある。

「ファシリティマネジャーは、施設を通して企業としての品格をどのように表現するかを考える役目があり、製品・サービス、そこで働く人々の文化などを含めたブランド構築の一環としてファシリティを表現し、その企業の品格と社会的価値に寄与する」(抜粋的に引用)

これこそがFMの課題そして醍醐味であり、私がこの道を志した動機を的確に言語化したものだと直感した。今回の学びを糧に、企業イメージや社員のエンゲージメント向上に寄与するようなファシリティをひたむきに探求していきたい。

## 学校施設のより良い マネジメントを目指して

山内 大介

やまうち だいすけ

学校法人立命館  
財務部管財課



私は、学校法人の職員として教育施設の整備に携わる中で、より専門的な知識とマネジメント力を身につけたいと考え、認定ファシリティマネジャーの受験を決意した。

試験範囲は建築・設備・法規・経営など多岐にわたり、馴染みのない分野も少なくなかったが、公式テキストと過去問題集を中心に、実務と結びつけながら学習を進めた。特に、施設のライフサイクルマネジメントや安全・快適性の確保に関する内容は、日々の業務と直結しており、理解が深まった。

仕事と両立しながらの勉強は容易ではなかったが、通勤時に電車に乗っている時間を利用し、毎日

30分でも勉強するように努力した。試験対策は、8月下旬から始めたため、時間がなく焦ることもあったが、間違えた問題のみを繰り返し復習することで、少しづつ解ける問題を増やすことができた。試験当日は緊張したが、過去問を繰り返し解いた経験が自信につながった。

合格後は、施設整備の実務を進める上でも検討力が高まったと感じている。単なる技術者にとどまらず、経営的視点を持って施設整備を行うことが、これからは不可欠であると考える。FMに携わる方には、実務に直結する知識が得られるこの資格の取得を強く勧めたい。

## 63才、久しぶりの受験勉強

芳野 彰夫

よしのあきお

近鉄ファシリティーズ株式会社  
取締役社長



2024年6月、鉄道事業を卒業し近鉄ファシリティーズの社長に就任した。事務屋で「ファシリティ」の意味も分からぬ門外漢である。部下から「これを読んでおいてください」とJFMA発行の「新・第四の経営基盤」を渡された。イマイチ理解が及ばない。

2025年に入り、「認定ファシリティマネジャー資格試験」は実務経験がなくても受験できるようになったとの情報を得た。社内に有資格者は皆無。4月にテキストと試験問題集を買い込み、5カ月程度の学習計画、確実に合格ラインを上回れるところまではと脳の老化と闘いながら反復学習。自信はあったもの

の、10月5日のCBT試験は生涯初めての経験。老眼近視乱視の目でPCの画面が読み取れるかと受験席に着いたが、回答時間をフルに使い見直しを重ねた結果、合格。試験の後は達成感を味わいながらランチタイム（少しだけビール）。

私の会社は、設備管理、清掃管理、警備、工事管理などでお客様のファシリティマネジメントのパートナーを務めている。学習した知識を活かし、お客様のファシリティの長寿命化、価値向上に貢献するとともに、私よりも若い社員たちにも学習を勧めていきたい。

## 人の価値を 最大限引き出せる ファシリティマネジャーへ

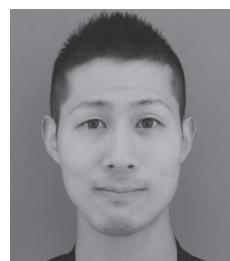
現代の社会において、私が特に強く必要であると感じているのは人への投資である。

昨今では経営において、人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につなげる「人的資本経営」という概念も広く注目をされるようになってきているように思う。私が普段の仕事で取り組んでいるのは建物の価値を最大化させることであるが、認定ファシリティマネジャーは人の価値も最大限引き出すことができる役割を担うことができ、「人的資本経営」に資する内容を学習することができると思い、受験することを決意した。

長尾 陵平

ながお りょうへい

株式会社ライフステージ / ナチュラルハウス  
一級建築士事務所 品質管理部



学習を始めると、内容が想像していた以上に奥深く面白いと感じ、楽しみながら学習を継続することができた。学習する中で特に感じたのは、従業員が働く場所を魅力的で、それぞれのパフォーマンスを最大限発揮できる場所にすることで、従業員の心身の健康につながるとともに、所属する組織への帰属意識の高まりや業績の向上にもつながるということである。どのようにして魅力的な場を提供することができるかはファシリティマネジャーの腕の見せ所であると思うため、これからも学習を継続することにより、人の価値を最大化させることのできるファシリティマネジャーとして社会に貢献していきたい。

## 長寿命化と価値創出に向けた FMの実践

大村 紗友理

おおむら さゆり

IKEA Japan 株式会社  
福岡新宮ファシリティマネジメント



大学卒業後は医療機関に勤務していたが、新たな挑戦を求めて海外での就業を経験し、帰国後に現在の職場へ入職した。これまでの専門分野とは大きく異なるFMの世界に飛び込んだ当初、業務は主として設備保全であると考えていたが、学習を進める中でFMには経営と密接に関わるマネジメントの視点が不可欠であることを理解するに至った。専門性を高め、自らの強みを築きたいとの思いから認定ファシリティマネジャー資格試験の受験を決意したのである。

学習にあたっては過去問を繰り返し解くことで重要項目を整理し、その後テキストを精読することで体系的な理

解を深めた。現在も社内では「メンテナンスの人」と見られることが多いが、資産管理やプロジェクト管理を含む幅広い経営活動に寄与するFMとして認知を広げていきたいと考えている。

日本では依然として、建物や機器が劣化・故障して初めて更新や購入を行う運用が主流である。しかし、故障時の業務停滞や修繕費の増大を踏まえれば、ライフサイクル全体を見据えた計画的な更新・メンテナンスこそが事業継続と資産価値向上に寄与する最適な手法であると確信している。今後はFMの専門家として、長寿命化と経営への価値創出を実現できる体制づくりに努めていきたい。

## 公共性と事業性を両立する 複合施設運営を目指して

山城 未来

やましろ みく

旭橋都市再開発株式会社  
施設管理課 課長代理



カフーナ旭橋は、公的施設を含む複合施設であり、その管理業務に携わる中で、テナント、維持管理会社との調整や修繕計画の準備に加え、さまざまな立場の方々と関わる機会が多い。また、施設が県都那覇市の玄関口に位置することから、建物の管理だけでなく、地域の動きやまちへの影響を意識する場面も増え、より広い視野を持つ必要性を感じるようになった。こうした背景から、施設の役割や価値を体系的に整理して学びたいと考え、認定ファシリティマネジャー資格試験の受験を決意した。

学習を通して、ライフサイクルマネジメントを用いた長期的な視点や、更新や修繕を計画的に進める手順を理解することができた。とりわけ大規模修繕を控え

た施設のファシリティマネジメントに携わる立場として、どのように限られた資源を配分し、優先順位を定めるかという判断の枠組みが明確になった。また、公共性と事業性の両立が求められる複合施設ならではの難しさや、多くの利用者にとって使いやすい環境づくりの大切さについても認識が深まった。これらの学びは、日々の調整で確かな支えとなっている。

今後は、資格取得で得た知識を実務に活かし、施設の安全性や快適さを高めながら、利用者が日々創造しつづげる場所となるよう努めていきたい。これからも利用者や関係者の声に丁寧に耳をかたむけ、複合施設がまちの発展に貢献できるよう、学びを重ねていきたい。

# 資源循環・自然再興とFM

社会のサステナビリティ実現に向けて、企業は国際的な枠組みの中で気候変動、水ストレス、生物多様性や資源循環などに取り組むことが求められています。

前号では、気候変動の大きな要因である二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)などの温室効果ガスを削減するためのファシリティマネジメントの役割を特集しました。今号では、資源循環と生物多様性について考えてていきます。

日本では、これまで Reduce(リデュース：ごみを減らす)、Reuse(リユース：繰り返し使う)、Recycle(リサイクル：再生利用する)という、廃棄物の削減と資源の有効活用を目指す3つの行動「3R」が推進されてきました。それに対し、資源循環経済(サーキュラーエコノミー)は、「廃棄物を出さないことを前提に資源を循環させ、経済成長も目指す包括的なシステム・経済モデル」を構築し、持続可能な社会を目指すものです。

生物多様性についても、これまで自然環境を保全し、多様な生物の生態系を保全、回復していく活動が進められてきました。それに対し、自然再興(ネイチャーポジティブ)は、社会経済活動全体で生態系を保全、回復させ、より豊かな自然を創造し、自然と共生する社会を創るという考え方です。

これまでではどちらかといえば、企業の社会的貢献として位置づけられていたことが、経済活動として積極的に取り組んでいくという発想の転換が求められています。

資源循環や自然再興は脱炭素(カーボンニュートラル)とともにファシリティマネジメントの大きなテーマになっていきます。3つは相互に関連しており、総合的な観点で取り組むことで、相乗的な効果も期待できます。資源循環や自然再興の本格的な推進は、まだはじまったばかりで、今後さまざまな技術開発や評価手法が確立されていくことになります。経営基盤であるファシリティマネジメントにもこれらの視点を取り入れ、戦略的に取り組むことで、企業価値向上やサステナブルな社会の実現への貢献が可能になります。

Nature  
Circular Economy  
FACILITY

# ファシリティマネジメントに求められる新たな視点

## CONTENTS

### ● 総論

ファシリティマネジメントと  
サーキュラーエコノミー、ネイチャーポジティブ  
**似内 志朗** JFMA 調査研究委員会 委員長

P24

### 特集Ⅰ 資源循環（サーキュラーエコノミー）

#### ● 政策

成長戦略としての資源循環経済の確立に向けて  
**経済産業省** GX グループ 資源循環経済課

P28

#### ● ワークプレイス

資源循環とワークプレイスの未来  
-オランダの事例から-

**齋藤 敦子** JFMA フェロー

P32

#### ● オフィス家具

サーキュラーエコノミー実現に向けた  
オフィス家具業界の取り組み

**貫名 英一** 一般社団法人日本オフィス家具協会

P36

### 特集Ⅱ 自然再興（ネイチャーポジティブ）

#### ● 政策

「ネイチャーポジティブ経済」の実現に向けて  
**環境省** 自然環境局 自然環境計画課

P40

#### ● 緑化建築

ステップガーデン(アクロス山)の30年  
**竹林 知樹** 株式会社Takebayashi Landscape Architects  
**能勢 彩美** 内山緑地建設株式会社  
**杉 雅文** エイ・エフ・ビル管理株式会社

P44

# Positive

# MANAGEMENT

## ●総論

### ファシリティマネジメントと サーキュラーエコノミー、 ネイチャー・ポジティブ

似内 志朗

にたないしろう

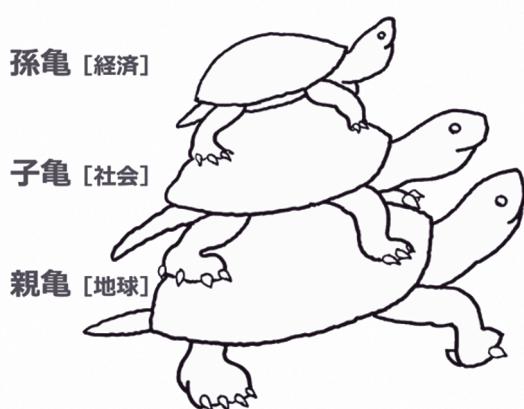
JFMA 理事・フェロー  
JFMA 調査研究委員会 委員長  
ファシリティデザインラボ代表  
認定ファシリティマネジャー



#### はじめに サステナビリティで変わるFM

2021年発刊のJFMA SDGsタスクフォースレポート2021『SDGsで変わるファシリティマネジメント』において、FMが目指すべき究極の目標として、「環境負荷の最小化（E課題の解決）」と「ウェルビーイングの最大化（S課題の解決）」という二本柱が提言された。この目標は、地球環境（E）、社会（S）を健全に保つ上に人間の経済行為が成立するという考えに基づいている。環境（親亀）、社会（子亀）、経済（孫亀）という喩えで理解されるように、経済の長期的繁栄を考えるならば、その基盤である環境と社会の健全性が不可欠という自明の事実に基づいている。

世界の動きから遅れつつも、日本でも2020年10月の「脱炭素2050」宣言以降、グリーン変革（GX）が本格化し、2050年や2030年のカーボンニュートラル（CN）目標から逆算し、「今、何をすべきか」を導き出すバックキャスティングの思考が求められた。また、従来のCSR（企業の社会貢献活動）から、事業（本業）そのものが環境や社会へ貢献するCSV（共有価値の創造）へと企業も人々も意識を変えつつある。政治的なバックラッシュも見られるが、環境問題が解決していないという事実から目を背けることはできない。



図表1 環境（親亀）、社会（子亀）、経済（孫亀）

#### 三本柱としてのCN, CE, NP

これまで力を入れてきた脱炭素（カーボンニュートラル：CN）への取り組みに加え、資源の消費と廃棄を抜本的に見直す資源循環経済（サーキュラーエコノミー：CE）、そして人類の経済活動の基盤である自然資本を保全・回復させる自然共生（ネイチャー・ポジティブ：NP）というアジェンダが注目を集めているが、これらはCNと同等か、それ以上に深刻かつ本質的な課題もある。言うまでもなくCN, CE, NPは、地球の限界の露呈を背景に、国際社会が設定した緊急性の高いアジェンダである。

CNは気候変動対策の中核であり、日本を含む140～150カ国がネットゼロ目標を表明している。CEは1972年のローマクラブ「成長の限界」の警告通り、人口増加や資源採掘の継続が地球のキャパシティを超える現状に対応するもので、資源採掘と廃棄を最小化し、資源を経済システム内で持続的に循環させるための産業構造の抜本的変革を目指すものである。NPは生物多様性の危機に対応するもので、2022年12月に開催された生物多様性条約第15回締約国会議（COP15）において、「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が採択され、「生物多様性の損失を止め反転させる（自然再興）」の達成が2030年ミッションとして掲げられる。

注意すべきは、CN, CE, NP相互のシナジーとトレードオフがあり、複合的課題として統合的に扱う必要があることだ。例えば、建物の長寿命化は、解体や新築に伴うマテリアル由来のGHG排出（エンボディードカーボン）削減に直結し、サーキュラーエコノミー（CE）にも寄与する。建築の木造化・木質化も、エンボディードカーボン削減（CN）、サーキュラーエコノミー（CE）、持続可能な森林管理と生物多様性保全（NP）に貢献しうる。一方で、例えばバイオマス発電導入、太陽光発電パネル設置（CN）は土地利用条件によっては、生物多様性（NP）に悪影響を及ぼす可能性があるなど、総合的配慮が求められるのである。

## 資源循環経済(CE)の国内外の潮流

いま、世界の経済・産業構造は「大量生産・大量消費・大量廃棄」という直線型の経済(リニアエコノミー)から、「資源の再利用と循環を前提とする経済」(サーキュラーエコノミー)へと転換しつつある。この動きは欧州が先行しており、EUは2015年に「循環経済行動計画」を採択、さらに2020年には「新循環経済行動計画(CEAP)」を発表している。そこでは、建築・建設、バッテリー・自動車、プラスチック、繊維、電子機器、食品などを重点分野とし、製品設計から廃棄後の再資源化までの一連のサイクルを制度的に管理する方向が明示された。

建築・不動産分野では、建設廃棄物の最小化、既存建物の長寿命化、資材の再利用やリユース市場の整備が進められている。オランダ・アムステルダム市は、2050年までに完全なサーキュラーシティを目指す都市戦略を掲げ、建物の「解体」ではなく「解体を前提とした再利用設計(Design for Disassembly)」を義務づける試みも始まっている。

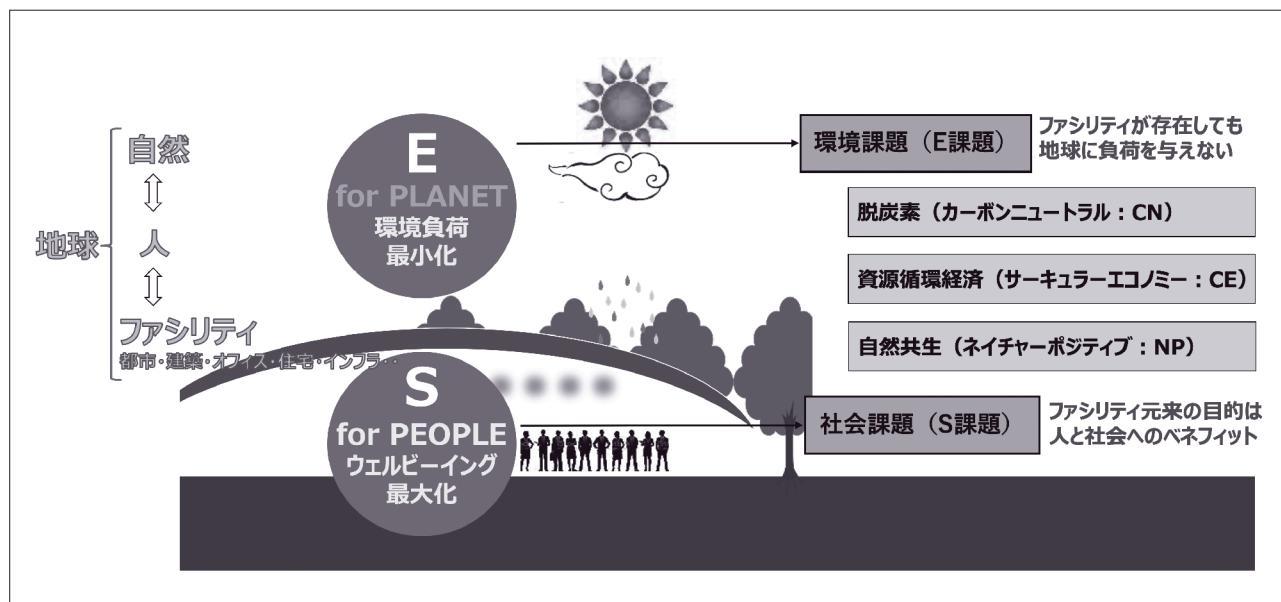
日本でも経済産業省・環境省を中心に、循環経済への移行を産業政策の中核に据える動きが加速している。経産省の「循環経済ビジョン2020」や「GXリーグ基本構想」では、製造・物流・建設を横断する資源循環の促進が掲げられ、2022年には関係府省連名による「循環経済移行ロードマップ」が策定された。そこでは、資源の利用効率向上と同時にカーボンニュートラルと整合的な経済モデルの実現が重視されている。また、内閣府SDGsタスクフォースレポート(2023)では、循環型経済は「地域資源の再生・

再投資による経済的好循環」として位置づけられ、自治体・企業・市民の連携が不可欠とされている。

こうした国際潮流を踏まえると、FM領域はもはや「施設の効率的運用」にとどまらず、「資源循環を実装する社会的基盤」としての役割が求められている。本誌の斎藤敦子氏によるオランダ事例報告のトリオドス銀行本社ビルでは、BIMを活用したマテリアル・パスポートにより、将来の部材再利用までを見据えた分解可能な建築が実装されている。FMは、建物・設備・家具・什器・消耗品などのライフサイクルを横断的に管理する立場にあるため、資源の投入から廃棄までの流れを可視化し、再資源化や再利用の仕組みを組み込む上で中心的なプレイヤーとなる。

## FMによるCE課題解決の可能性と実例

日本では経済産業省や環境省による循環経済移行ロードマップ策定がなされている。経済産業省では資源循環と成長を両立する「成長志向型の資源自律経済」を目指し、資源有効利用促進法などの制度改正を中心とした政策を加速させている。具体的には、資源循環経済小委員会で動静脈連携の課題を議論し、2025年に「脱炭素成長型経済構造移行法等の改正法」が成立した。施策の柱は、①再生資源利用計画の義務化、②環境配慮設計の促進、③再資源化の促進、④CEコマース推進である。また、支援策として、技術開発や実証への投資支援を2025年度から3年間で、100億円規模で実施するとしている。これらの施策により、設計から廃棄までライフサイクル全体の資源循環



図表2 サステナビリティ時代のFM

を実現し、日本企業の国際競争力強化と持続可能な社会の構築を図っているのである。

FM分野でも、日本オフィス家具協会（JOIFA）が推進するグリーン購入法対応やカーボンフットプリント表示が進展している。椅子や机、収納什器などのライフサイクル管理を行うことで、調達・使用・再利用・廃棄のプロセスに環境配慮が組み込まれる。家具リユース・リサイクルの標準化は、ワークプレイスの循環設計を支える重要な仕組みとなる。三菱地所が丸の内エリアで進める「サーキュラーシティ丸の内」プロジェクトでは、オフィスから排出される紙・プラスチック・食品などの廃棄物を一括して可視化し、リサイクルループの最適化を図っている。オフィス入居者、清掃業者、リサイクル事業者が一体となり、排出物を資源として再投入するスキームを形成している点は、FMによる資源循環実践の先駆的事例といえる。

これらの取り組みに共通するのは、「FMが循環経済のプラットフォームとして機能しうる」という点である。資源循環経済の実現において、FMは「資源の入口と出口を統合的につなぐハブ」として重要な位置を占める。設備保全・エネルギー管理の枠を超えて、資源の流れそのものを設計・最適化する視点が、これからのFMに求められる。

## 自然共生(NP)の国内外の潮流

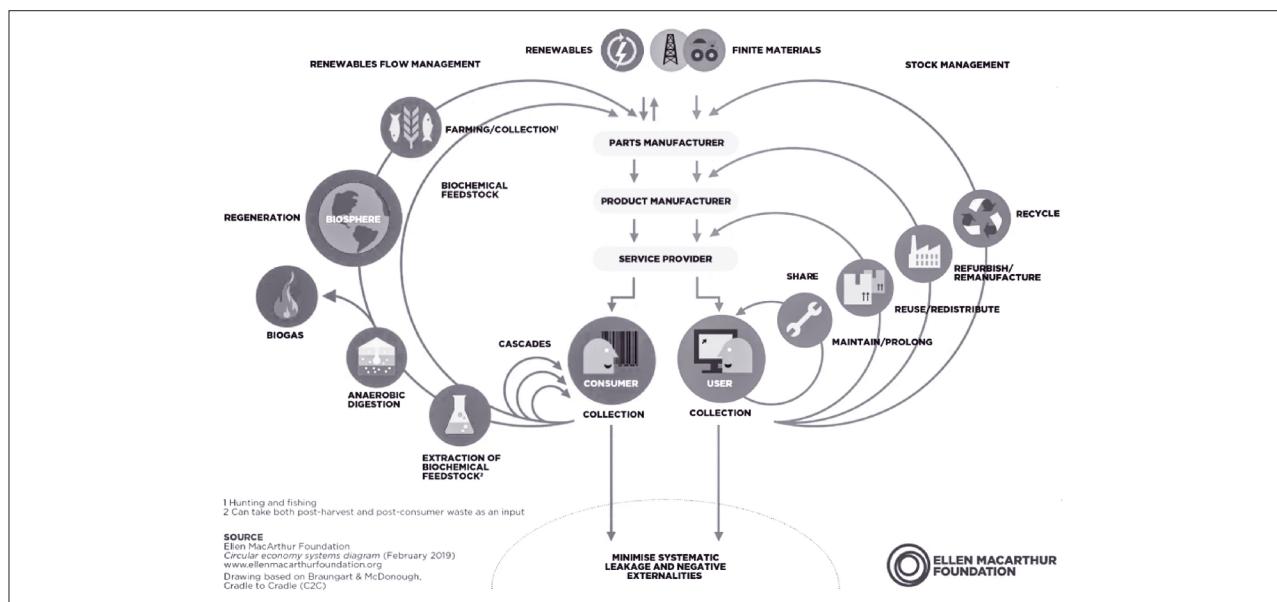
「ネイチャーポジティブ（Nature Positive）」とは、生物多様性の損失を止め、自然を再生・回復させる方向へ経済社会を転換させることを意味する。2022年の生物多様

性条約第15回締約国会議（COP15）で採択された「昆明・モントリオール生物多様性枠組」により、2030年までに「生物多様性の損失を止め、反転させる」ことが世界共通の目標となった。これを受け、日本政府は2023年に「生物多様性国家戦略2023-2030」を策定し、「ネイチャーポジティブ経営」方針では、企業が自然資本を自社の価値創造プロセスに組み込み、リスク回避と新たな成長機会を両立させることを求めている。

自然資本の劣化は、気候変動や資源制約と同様に、企業経営にとっての重大なリスクであり、土地利用、建設、エネルギー、物流など幅広い分野に影響を及ぼす。環境省は、こうした自然資本リスクを企業価値と直結する経営課題として捉え、「ネイチャーポジティブ経済への移行」を国家戦略として推進している。IPBESによれば、世界の陸地の75%、海洋の66%が人為的影響下にあり、生物種の約25%が絶滅の危機にあるとされる。こうした認識の下、TNFD開示や「自然共生サイト」登録制度など、企業と金融を巻き込んだネイチャーポジティブ経営の制度基盤が本格的に整備されつつある。今後、FM領域においても、施設運用や開発計画に「生態系保全」「緑地ネットワーク」「生物多様性指標」などの視点を取り込むことが不可欠となるだろう。

## FMによるNP課題解決の可能性と実例

自然共生の実装という点でも、FMの関与はすでに現場レベルでも始まっている。その象徴的事例が、1995年開



図表3 エレンマッカーサー財団のバタフライ図

業のアクロス福岡である。建物の南側全面を階段状の屋上緑化が覆い、隣接する天神中央公園と一体化したランドスケープを形成している。開業当初に比べて植栽は大きく成長し、鳥や昆虫が定着する都市のビオトープとして機能している。FMの視点から見ると、この30年間にわたり植栽管理と地域連携を継続してきたことが、自然共生の持続性を裏づけている。

また、東急不動産が展開する「東京ポートシティ竹芝」「九段会館テラス」「日比谷パークフロント」は、2023年に環境省の「自然共生サイト」認証を取得した。オフィスビルとしての認定は全国でも稀であり、都市ビルが生物多様性保全地域として認定されたことは象徴的である。この事実を踏まえると、自然共生ビルの普及は今後加速が期待される。また、三井不動産が手掛ける「柏の葉スマートシティ」では、公園・水辺・生態系ネットワークを統合し、都市開発と自然共生を両立させている。FM視点での運用・モニタリングが街区単位で実施され、都市自然の再生を促進し、都市におけるFMが“緑の維持管理”から“自然との共生”へと進化していることを示している。

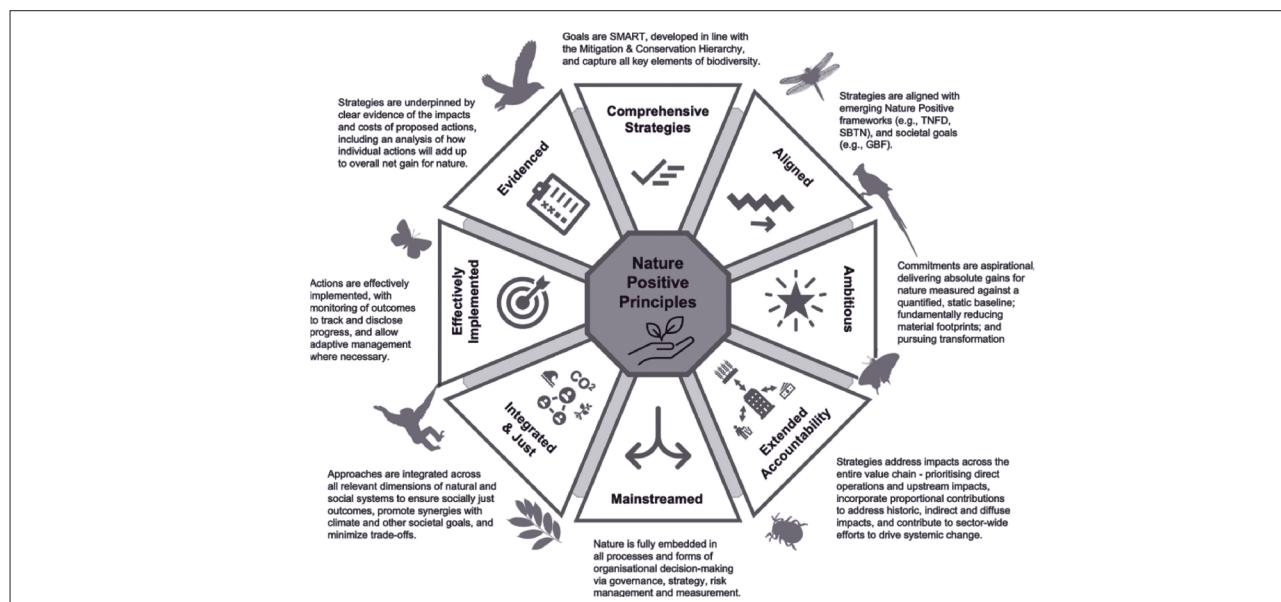
さらに海外では、オフィスやキャンパス内に生態系再生を組み込む「ネイチャーポジティブデザイン」が進みつつある。英国のThe Eden ProjectやシンガポールのCapitaSpringなどは、施設全体を「生きた生態系」として設計し、運用段階でのモニタリングをFMが担っている。英国組織設計事務所のPLPアーキテクチャでは「LIFE CENTRIC・生命中心」のまちづくりを世界の各都市で取り組んでおり、そのチャレ

ンジが注目を浴びている。わが国でも日比谷公園と一体化した巨大な緑地空間を持つ開発「PARK CROSS TOKYO構想」などが進行中であるが、データによる生物多様性のマネジメントも、今後のFMの新たな領域となるだろう。

## まとめ FMの役割

カーボンニュートラル(CN)、サーキュラーエコノミー(CE)、ネイチャーポジティブ(NP)は個別のテーマではなく、相互に補完し合う「サステナビリティの主要な三本柱」といってよい。CNはエネルギーの持続的循環を、CEは物質・資源の持続的循環を、NPは生命・生態系の持続的循環を対象とするが、それらを現実の場で統合的にマネジメントするのがFMの使命であると言える。FMは、施設のライフサイクル全体を俯瞰し、エネルギー・資源・自然環境のフローを管理する「サステナビリティ・プラットフォーム」とも言えよう。都市・インフラ・建築・設備・ランドスケープ・内装・家具・廃棄物など、あらゆるモノ・コトが循環する仕組みをデザインし、実践する力が求められている。

今後は、データ基盤の整備、サプライチェーン連携、グリーン調達、グリーン認証、ESG評価指標など、FMが経営と環境をつなぐ中核的機能を担うことになるだろう。サステナビリティとは「持続可能な運用」であると同時に、「新しい価値を生み出す創造的行為」でもある。FMはその最前線に立ち、脱炭素・循環・共生を統合する社会システムの実践者として、未来の環境経営を支える存在へと進化していくことが期待される。◀



図表4 ネイチャーポジティブ原則