

# JFMA FM※プロジェクトマネジメント研究部会

## FACILITY MANAGEMENT FORUM 2025

部会長 菅野 誠（三幸エステート）

2025年2月

ア ジ エ ン ダ  
AGENDA



**FMPM研究部会の位置付け**



**本年度の研究テーマ・レポート**



**FMを取り巻く環境の変化**



**FMPM研究部会の位置付け**

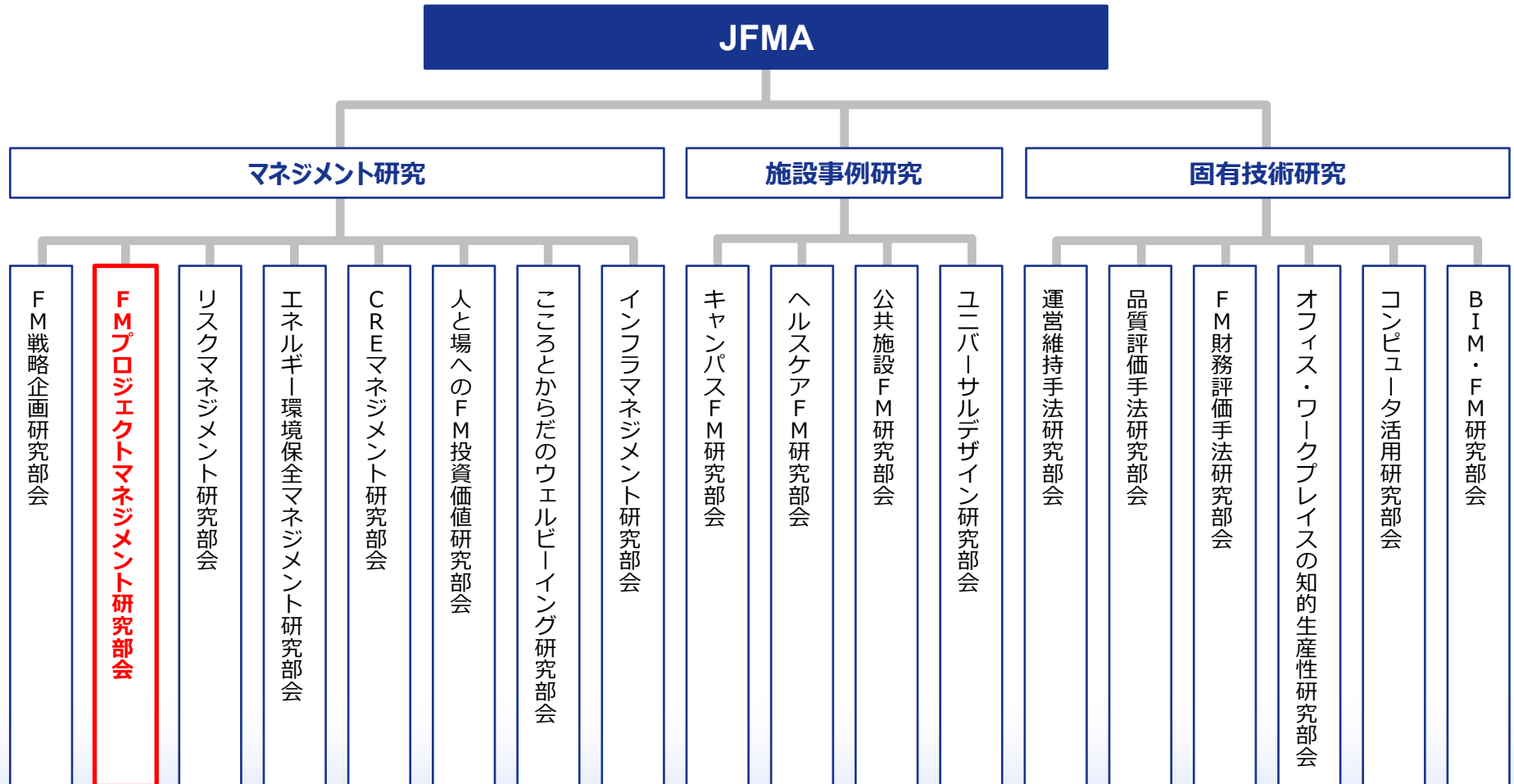


本年度の研究テーマ・レポート



FMを取り巻く環境の変化

# FMPM研究部会のご紹介



**50:50 インハウス\*ベンダー、男性\*女性**

# FMPM調査研究の趣旨と手法



ワークプレイスを**第四の経営基盤**とした企業の  
**FMPM力向上に寄与する、調査研究と要請普及**を行う



- 先進ワークプレイスプロジェクトとの事例視察 etc...
- **新たな要求課題への対応策の考察**

# FMPM研究部会の調査研究成果

3冊の書籍およびCD-ROMにFMPM知識を網羅しています



小説  
「総務の山田です。」

Kindle版：123円



オフィス移転業務フロー  
完全マニュアル

一般：1,100円／会員：880円



「総務の山田です。」  
テンプレート集

一般：4,400円／会員：3,300円

- 
-  FMPPM研究部会の位置付け
  -  **本年度の研究テーマ・レポート**
  -  FMを取り巻く環境の変化

# 研究テーマ

プロジェクトが開始される背景(きっかけ)は何か。そして、そこからプロジェクトの目的と目標はどのように設定され、どのような成果が導かれるのか、研究する

## ➤ プロジェクトが発生した背景

プロジェクトの・目的・目標・コンセプト

が決まった背景と上記を達成するために行った施策（働き方の変更など）

プロジェクトの期間中に、目的・目標・コンセプトに立ち返った事があったか

プロジェクトの完了後に、目的・目標・コンセプトは実現できましたか

## ➤ プロジェクトの組織（構成部署と役割）

## ➤ ワークスペースのデザインのコンセプトについてご教授ください

デザインコンセプトはどのような背景で決定されたのでしょうか？また、設計者（デザイナー）にどのようなことを（色、形を含めて）期待されたのでしょうか

プロジェクトの完了後に、デザインコンセプトは実現できましたか？

## ➤ 運用段階での体制(例えば、以下の内製/外注状況など)

・業務支援計 ⇒ オフィス・ICTサポートデスクなど

・生活支援系 ⇒ 各種厚生など

・イベント系 ⇒ 企画、運営など



## お伺いをさせていただいた会社

**LIXIL**



**MIXI**  
MIXI

**NEC**



**DMM.com**

**B | NOMURA**



## オフィス：そこで働く人びとをつなぎコミュニケーションが生まれる場所

個人が集中して執務にあたる場所ではなく、そこで働く人びとをつなぎコミュニケーションが生まれる場所としてオフィスを再定義し、より小規模で、従業員同士のコラボレーションを促進する空間の実現を目的に行われました。



CORPORATE NEWS  
COMPANY

[https://newsroom.lixil.com/ja/20221114\\_relocation\\_of\\_hq](https://newsroom.lixil.com/ja/20221114_relocation_of_hq)

# 真のハイブリッドを目指したオフィス



オフィスは決まった時間に出社し一人で静かに執務にあたる場所ではなく、コミュニケーションとコラボレーションを行う場であると位置づけています。従業員は、オフィスと自宅に対応する業務を選別し、オフィスでは同僚と直接コミュニケーションをとることを重視し、新しいアイデアの創出や業務の効率化につなげていきます。







## ハイブリッドワークXユニークなオフィス



# NISSHINの3つの要素



## COLLISION

アイデア同士をぶつけ合うことで  
よりよいひらめきが生まれる



## GATHER

意識的に価値観の違う人たちと集まることで  
より豊かな会話・想定外の気づきを得る



## CHANGE

現状に満足せず、周囲の環境と自分自身を  
変えることで仕事をもっと効率的に進めていく





# COLLISION

アイデア同士をぶつけ合うことでよりよいひらめきが生まれる



より近く

## 異なる部署と相互に交じり合う

チームのお引越し制度で部門ブースの隣接部署が必ず異なるようし、その近辺に集まる社員を多様化。明確な動線を引かないことで物理的にもぶつかり合い、会話の機会をつくり出す。



より他部門を知る

## 社員から発信するサイン

部門ブースのサインや荷物・ホワイトボード・チェキの掲示で各社員・各部署の情報がオープンになり、他部署への興味を誘発する。

# COLLISION



より他部門を知る

## 社員から発信するサイン

部門ブースのサインや荷物・ホワイトボード・チェキの掲示で各社員・各部署の情報がオープンになり、他部署への興味を誘発する。



より気づく

## 位置情報

検索したい社員がオフィスのどこで執務しているかを瞬時に把握できる。



# GATHER



意識的に価値観の違う人たちと集まることでより豊かな会話・想定外の気づきを生む



よりHAPPYに

## 遊び心溢れる寄り合いスペース

部門ブースのサインや荷物・ホワイトボード・チェキの掲示で各社員・各部署の情報がオープンになり、他部署への興味を誘発する。



よりまとめる

## 共有備品

各部署が個別に所有していた書籍や備品を集約化して暗黙知を共有

<https://www.nissin.com/jp/about/garage/>



# CHANGE



現状に満足せず、周囲の環境と自分自身を変えることで仕事をもっと効率的に進めていく



より幅広く

## コロナや組織改編・働く環境変化に併せてすべてが可変する

コア側の会議・収納スペース、オフィスに散らばる部門ブースをいずれも単管で構成し、アフターコロナの環境変化にも併せてスペースを可変させられるように計画。それぞれの机も動き回り、あらゆる変化に対応可能



よりハングリーに

## 「GARAGE」デザインで原点想起

「成長一路、頂点なし」をモットーに現状に満足せず、かつて創業者がチキンラーメンを開発した研究小屋を彷彿させるオフィスデザインを採用。

<https://www.nissin.com/jp/about/garage/>

# ベルシステム 24

偶然に素晴らしい幸運に巡り合う = Serendipity



ベルシステム



今回受賞した本社オフィス「BellSystem24 Communication BASE」は、コンセプトを「Serendipity Creates Innovation.」と定義し、本社オフィスをハブとして、社内外で偶然の出会いや対話（＝セレンディピティ）を起こす様々な仕掛けを施しています。

フリーアドレスを採用するオフィス内で、偶然出会い、コミュニケーションが生まれ、イノベーティブな発想等が創出されることを狙い、オフィスの中心を通る幅広い曲線の道（＝プロムナード）を設置しています。また、当社コンセプトムービーを来客者に見ていただく他、全国 39 拠点と本社の双方をリアルタイムで繋ぐ場として、5.8m×2.2m の 4K 大画面を設けたショールーム「EGG」を設置しました。このような仕掛けにより、多様なバックグラウンドやスキルを持つ従業員のコミュニケーションを最大化することで、新たな発想を喚起し、イノベーションにつなげることを目指しています。



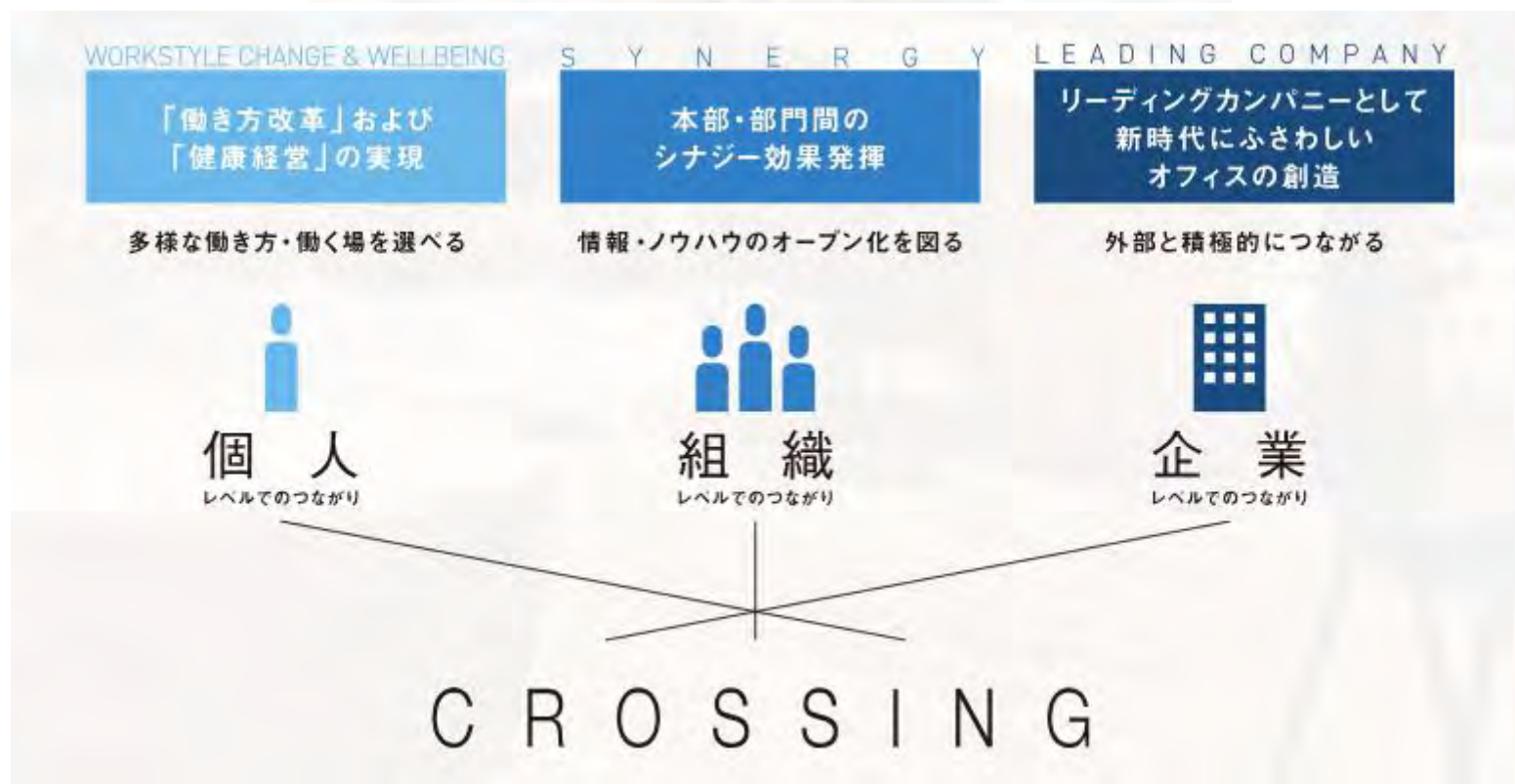
# 三井不動産

## コンセプト



# CROSSING

人・情報が交差し  
イノベーションを生み出す



# 三井不動産



多様な働き方・コラボレーションが実現できる場

執務エリアには業務に合わせた働き方が選択できるよう、多様な機能・デザインされた場所、社内の様々な人々がコラボレーションする場所を用意しています。

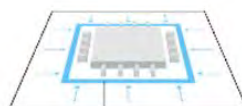
執務エリアに縛られない働き方

執務エリアの他にもホテルライクな「CROSSING Lounge」や「CAFE Crossing」、さらに本社ビル内の共用部にはメンバーズラウンジや会員制フィットネス、貸会議室などが利用できるサービス「mot.」、シェアオフィス「WORKSTYLING」など執務エリアに捉われない新しい働き方を可能に。

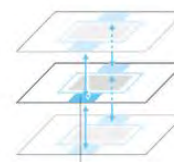




内部階段



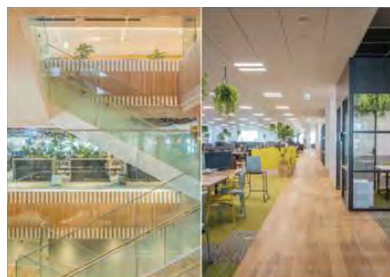
プロムナード



CROSSINGエリア

タテ・ヨコの動線が人の流れを促進  
各フロアの南北に設置された内部階段が  
つくるフロア間の縦の動線とフロア内を  
回遊するプロムナードがつくる横の動線  
がオフィス内の人流れを促進します。

CROSSINGエリアで人々が偶発的に会う  
タテ・ヨコの動線の結節点に設置されている  
が「CROSSINGエリア」です。人々が自然と集  
い偶発的なコミュニケーションを生み出し、部  
門を越えたコラボレーションの促進および社員  
の生産性・創造性の向上を図ります。





特色のあるデザインによってフロアを越えた回遊を促進  
CROSSINGエリアはそのコンセプトにあった機能を維持  
しながら、エリアごとに特徴のある機能・デザインが計  
画されています。それぞれの特色を持つ場所を選択し移  
動することでフロアを越えた交流が生まれます。







五感に働きかける空間とサービス  
心身を健康に保ちリフレッシュするための空間の仕掛け  
（グリーン・色・照明・環境音・香り・質感など）や  
サービス（リフレやカフェ・パントリーでの健康メ  
ニュー）を提供しています。



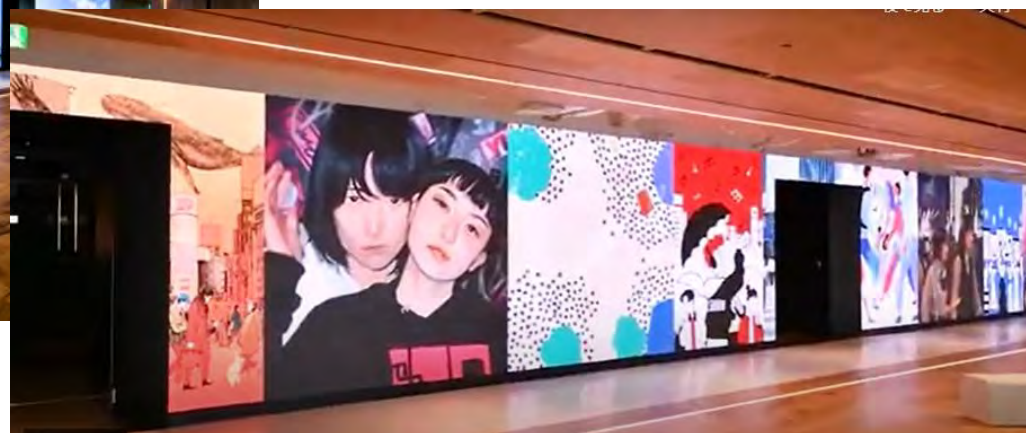


## 『 ForCommunication 』（全てはコミュニケーションのために）

“思い立ってすぐに会うため”の「**Meet Up**」

“オンオフの切り替えをするため”の「**Switch Up**」

“アイデアを生むため”の「**Dream Up**」





## 風通しが良い

- ・社長も役員も同じフロアにいて、他社員と一緒に働いている。
- ・入社年次や年齢に関係なく、自ら手を上げて挑戦できる環境がある。

## ベンチャー要素が強い

- ・意志決定者との距離が近く、スピードを持ちながら仕事を進められる。  
(チームの規模が大きくなりすぎないように配慮している)
- ・会社として守り(既存事業を維持するだけ)に入るのではなく、  
S N S mixi、モンスターに続く第3の柱の創出に向けて、新規事業へのチャレンジを積極的に行っている。



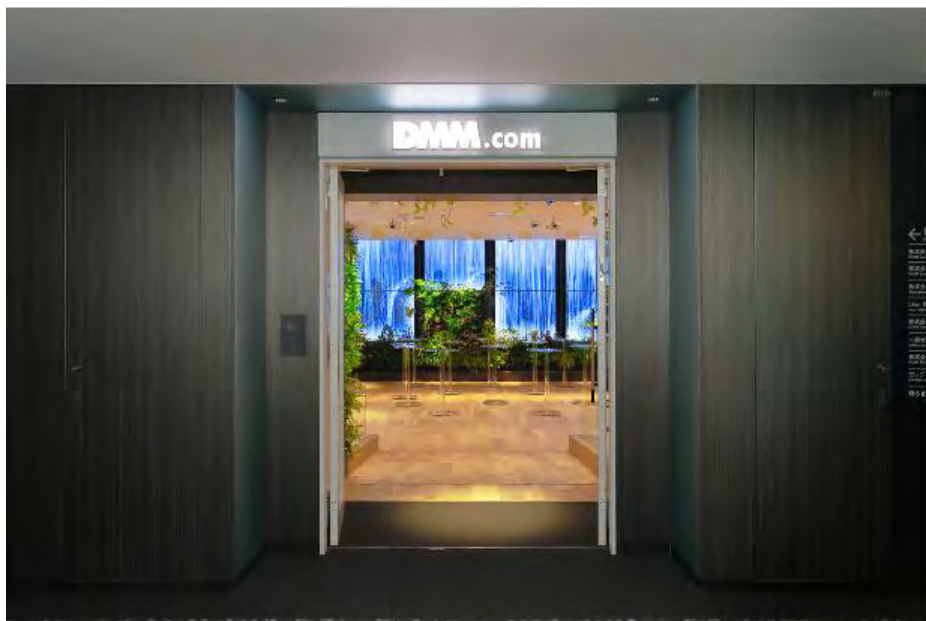




# DMM

「全体のテーマは『森』」

オフィスの壁や机は、白色や木目調が当たり前.....みたいな先入観を取り払って、あらゆるアイデアを基に作っていった」



# B | NOMURA



UNIQUE PARK

社員の数だけ、個性がある。

この場所は、乃村工藝社グループ全社員が自由に使える公園のような場所です。  
使い方を規定するのではなく、使う人によって、空間は無限の可能性を秘めている。  
RE/SP2は、社員の多様な個性を受け入れる器となります。



<https://my.matterport.com/show/?m=4kqkjkX7BJB>



# NOMURA

コミュニケーションを活性化しエンゲージメントを高めるオフィス



木単管や板材、角材などの無垢材を活用し、木材本来の表情を楽しめるようなデザインを施しました。



めざせ一流ノムラ人！開発から竣工まで、仕事の流れをすごろくで再現。業務における大事なポイントや、くすっと笑えるノムラあるあるを散りばめ、遊びながら「ノムラとは？」を学ぶことができる



# B | NOMURA

様々な工夫が入っているオフィス。アイデア満載で ものづくりを



乾燥の間ただ置かれていただけの木材を窓際のベンチとして活用。乾燥終了後には、新たな伐採したての湿った木材と交換され、乾燥の完了した木材は主に柱材として使われます。

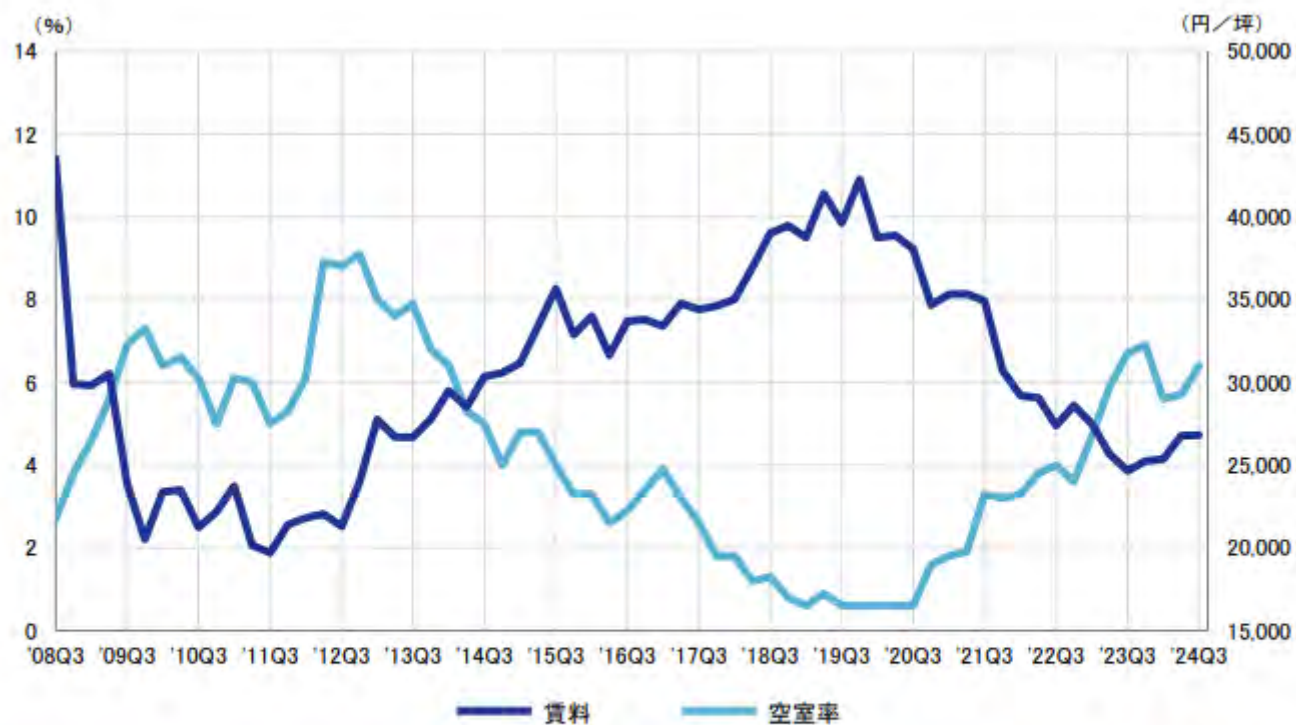


Tテレフォンブースは吸音材の代わりにぬいぐるみを壁に貼り付けるなど、アイデアにあふれています



- 
-  FMPPM研究部会の位置付け
  -  本年度の研究テーマ・レポート
  -  **FMを取り巻く環境の変化**

## 東京都心Aクラスビル 賃料 空室率



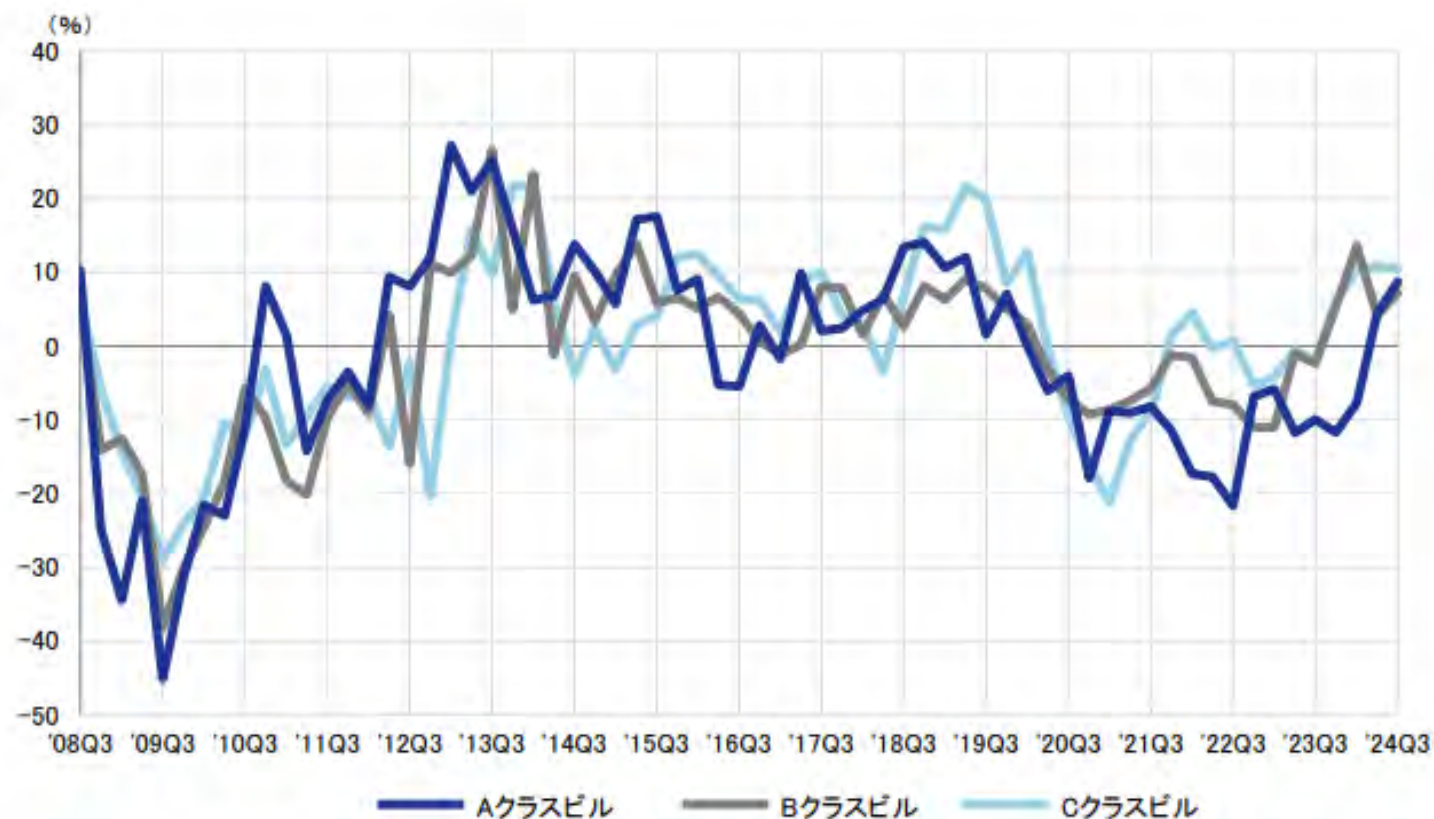
(賃料: 共益費除く)

| Aクラスビル   | '21Q3  | '21Q4  | '22Q1  | '22Q2  | '22Q3  | '22Q4  | '23Q1  | '23Q2  | '23Q3  | '23Q4  | '24Q1  | '24Q2  | '24Q3  |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 賃料 (円/坪) | 34,934 | 30,696 | 29,185 | 29,073 | 27,379 | 28,594 | 27,479 | 25,655 | 24,652 | 25,240 | 25,360 | 26,791 | 26,796 |
| 空室率 (%)  | 3.3    | 3.2    | 3.3    | 3.8    | 4.0    | 3.6    | 4.7    | 5.9    | 6.7    | 6.9    | 5.6    | 5.7    | 6.4    |

【出所】賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所 空室率: 三幸エステート



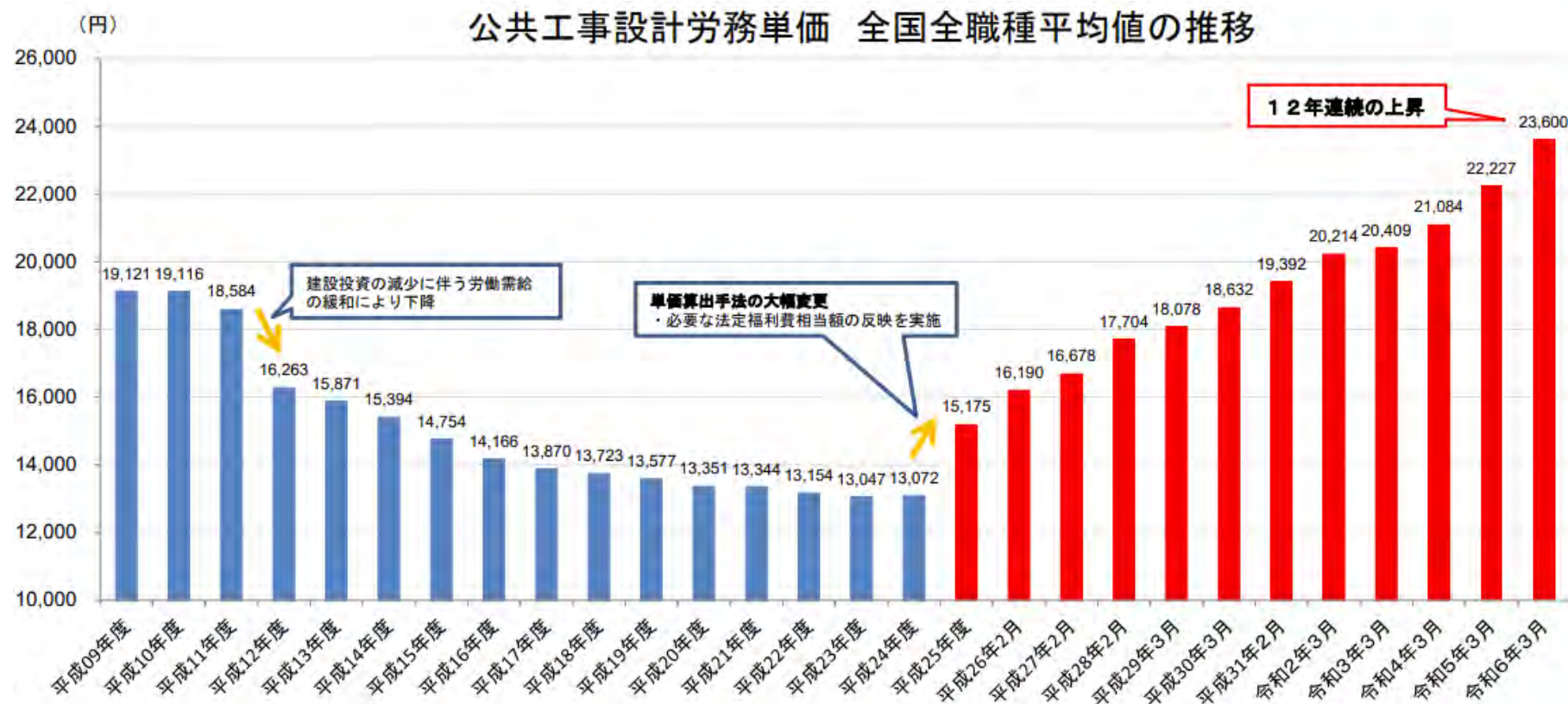
## 東京都心部A・B・Cクラスビル 賃料前年変動率



|        | '21Q3 | '21Q4  | '22Q1  | '22Q2  | '22Q3  | '22Q4  | '23Q1  | '23Q2  | '23Q3  | '23Q4  | '24Q1 | '24Q2 | '24Q3 |
|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Aクラスビル | -8.2% | -11.5% | -17.3% | -17.7% | -21.6% | -6.8%  | -5.8%  | -11.8% | -10.0% | -11.7% | -7.7% | 4.4%  | 8.7%  |
| Bクラスビル | -5.7% | -1.2%  | -1.6%  | -7.5%  | -8.0%  | -11.0% | -11.0% | -1.0%  | -2.4%  | 5.3%   | 13.5% | 4.1%  | 7.2%  |
| Cクラスビル | -8.9% | 1.4%   | 4.5%   | -0.4%  | 0.7%   | -5.4%  | -4.2%  | -0.6%  | -2.0%  | 6.2%   | 10.1% | 10.9% | 10.4% |

【出所】三井エステート・ニッセイ基礎研究所

# 令和6年から適用する公共工事設計労務費単価について



参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

|        | H25    | H26   | H27   | H28   | H29   | H30   | H31   | R02   | R03   | R04   | R05   | R06   | H24比   |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 全 職 種  | +15.1% | +7.1% | +4.2% | +4.9% | +3.4% | +2.8% | +3.3% | +2.5% | +1.2% | +2.5% | +5.2% | +5.9% | +75.3% |
| 主要12職種 | +15.3% | +6.9% | +3.1% | +6.7% | +2.6% | +2.8% | +3.7% | +2.3% | +1.0% | +3.0% | +5.0% | +6.2% | +75.7% |

注1) 金額は加重平均値にて表示。平成31年までは平成25年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出し、令和2年以降は令和2年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出した。

注2) 平成18年度以前は、交通誘導警備員がA・Bに分かれていないため、交通誘導警備員A・Bを足した人数で加重平均した。

注3) 伸び率は単純平均値より算出した。

# ご清聴ありがとうございました



参加希望者はJFMAホームページにて申し込み  
または部会事務局までメールください



