

ファシリティマネジメントフォーラム 2026
JFMA CREマネジメント研究部会

「新時代のCRE」 ～オフィスの価値は「空間」から「体験」へ～

**FACILITY MANAGEMENT
FORUM 2026** ファシリティマネジメント
フォーラム 2026

第20回 日本ファシリティマネジメント大会

テーマ 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

2026年2月
CREマネジメント研究部会長
堀雅木

堀雅木(Masaki Hori)

国内海外での建築・不動産に係る様々な経験を活かし、第一ライフグループにて、不動産(リアルアセット)を通じた経済価値、体験価値、社会価値の共創を推進中。

学歴 (Academic)

国内 (Domestic)



TOKYO METROPOLITAN UNIVERSITY
東京都立大学

1997年 建築学科卒業
民家の環境工学的機能を研究

海外 (Global)



2004-2006年 PM/CM修士
建築・不動産に係るマネジメントを学ぶ

サービス サイド

NIKKEN
EXPERIENCE, INTEGRATED

1998-2000年 設計部、PMC所属
建築設計、マネジメントビジネスを担当

DEGW
PEOPLE, PLACE, PERFORMANCE

2005年 ワークプレイス
戦略コンサルティングに従事

一生涯のパートナー

第一生命



Dai-ichi Life Group

1997-2003年 不動産部
営業用物件の新築、保安全管理に従事
2008年～現在
不動産開発(豊洲、相互館、烏山G等)
本社事業所再編、CRE・FM推進を担当



imagination at work
日本

2006-2008年
本社移転、FM導入、EHSを担当

職歴 (Professional)

インハウス

業界団体



CORENET
GLOBAL

本日のプレゼン構成

1. 導入:なぜ今「新時代のCRE」なのか
2. トrend①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換
3. トrend②:不動産を“体験メディア”化して収益化する国内事例
4. まとめ:これからのCRE戦略への示唆

1. 導入:なぜ今「新時代のCRE」なのか

- 目的共有:

オフィスの価値は“執務空間”から“体験のプラットフォーム”へ変わりつつある。
その変化を、CRE戦略としてどう捉えるか。

- 問題提起:

テレワークの普及で「とりあえず座って仕事をするだけの場所」なら自宅でも良いにもかかわらず、企業は賃料を払ってオフィスを持ち続け、むしろ環境改善に投資している。

- キーメッセージ:

オフィスは“固定費の箱”から、“人と事業に投資する体験装置”へと、意味付けが変わり始めている。

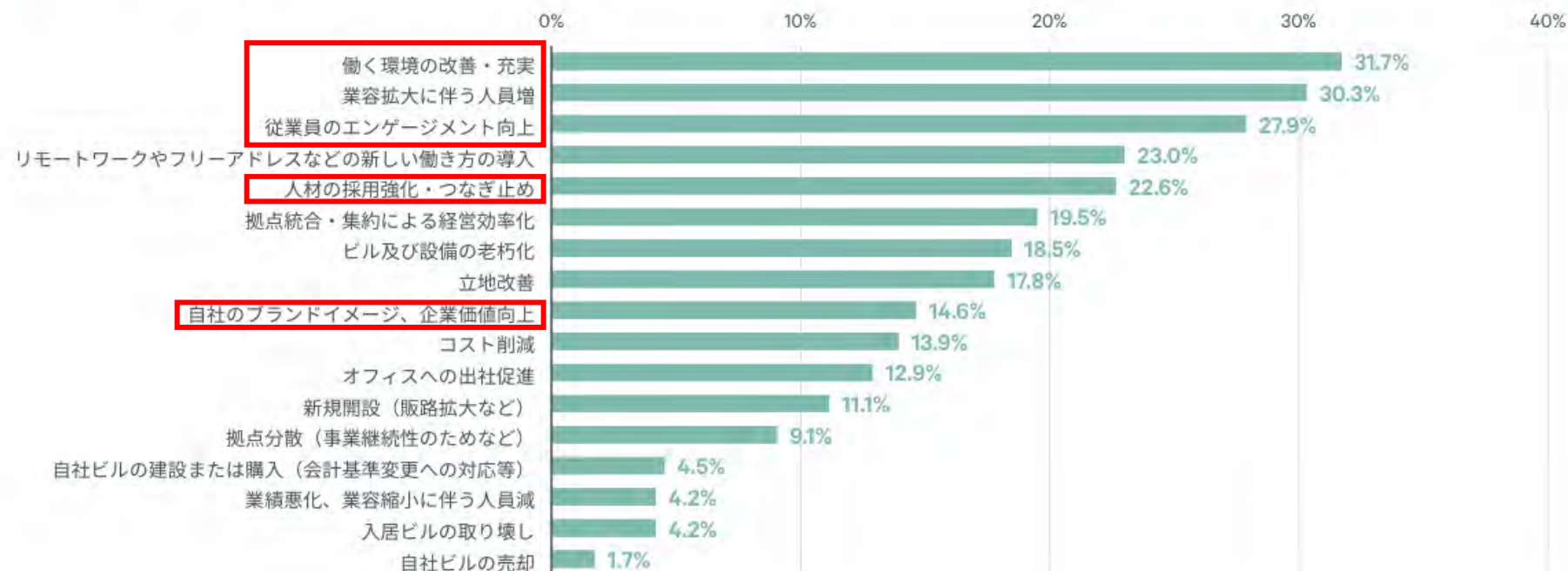
2.トレンド①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

● 企業ニーズの変化(マクロ視点):

オフィスの変更や面積増減の理由:

最も回答率が高かったのは「働く環境の改善・充実」。次いで、「業容拡大に伴う人員増」、「従業員のエンゲージメント向上」など人材確保や働き方に関連した項目が上位を占めた

Figure 14: 【経営層】 オフィスの変更や面積増減の理由



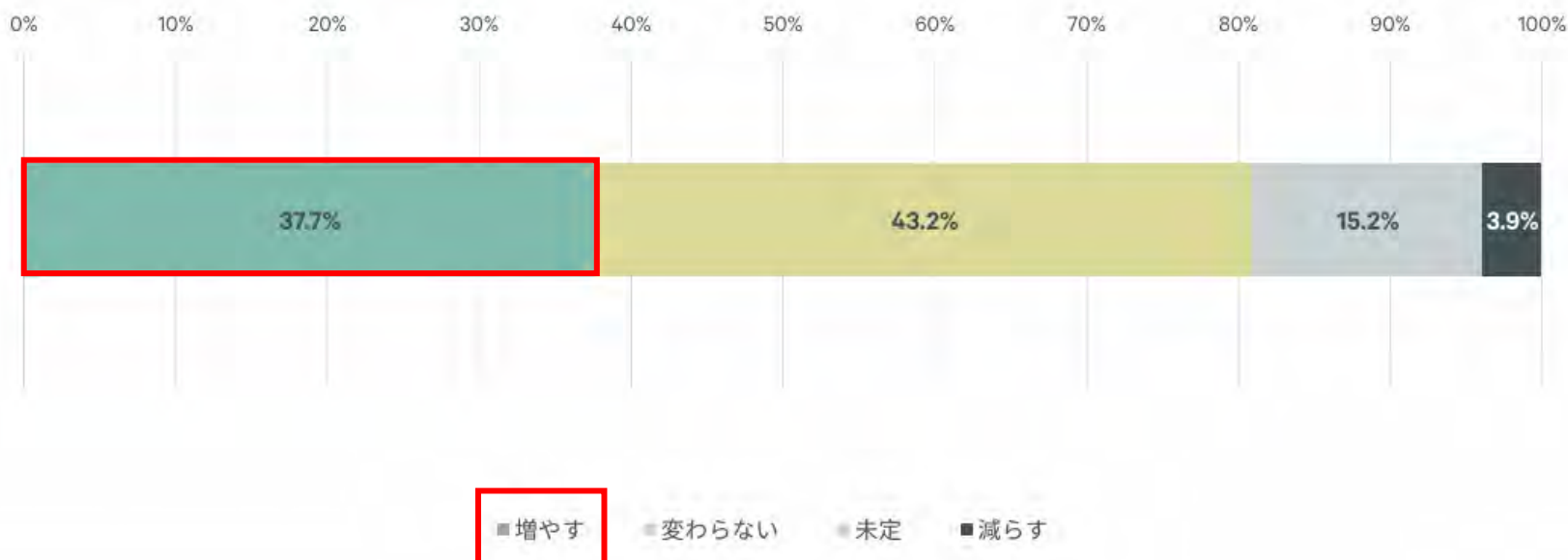
2.トレンド①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

● 企業ニーズの変化(マクロ視点):

オフィスの環境改善に対する投資額の予定:

投資額を「増やす」と回答した企業の割合は「減らす」と回答した割合を大きく上回る。
企業のオフィス環境改善に対する投資意欲は底堅い

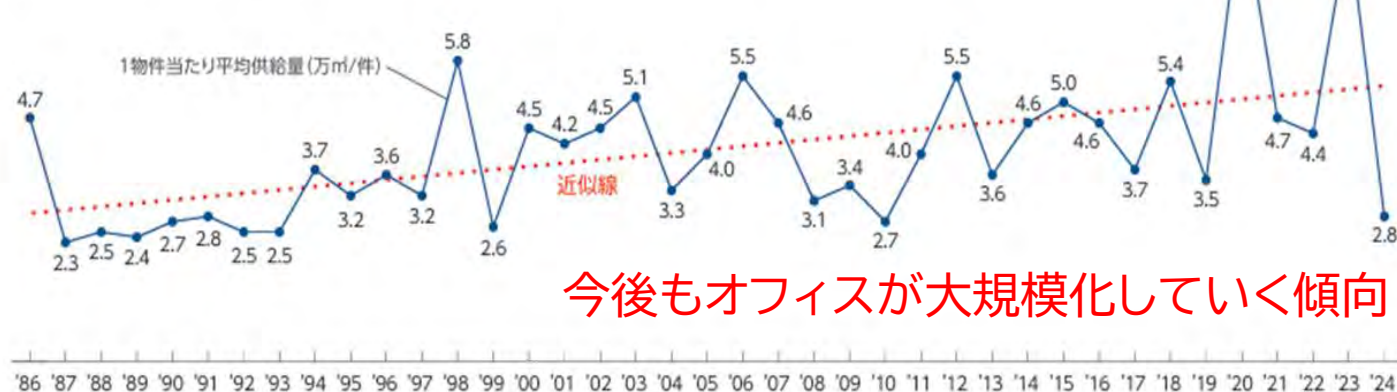
Figure 13: 【経営層】オフィスの環境改善に対する投資額の予定



2.トレンド①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

● 企業ニーズの変化(マクロ視点):

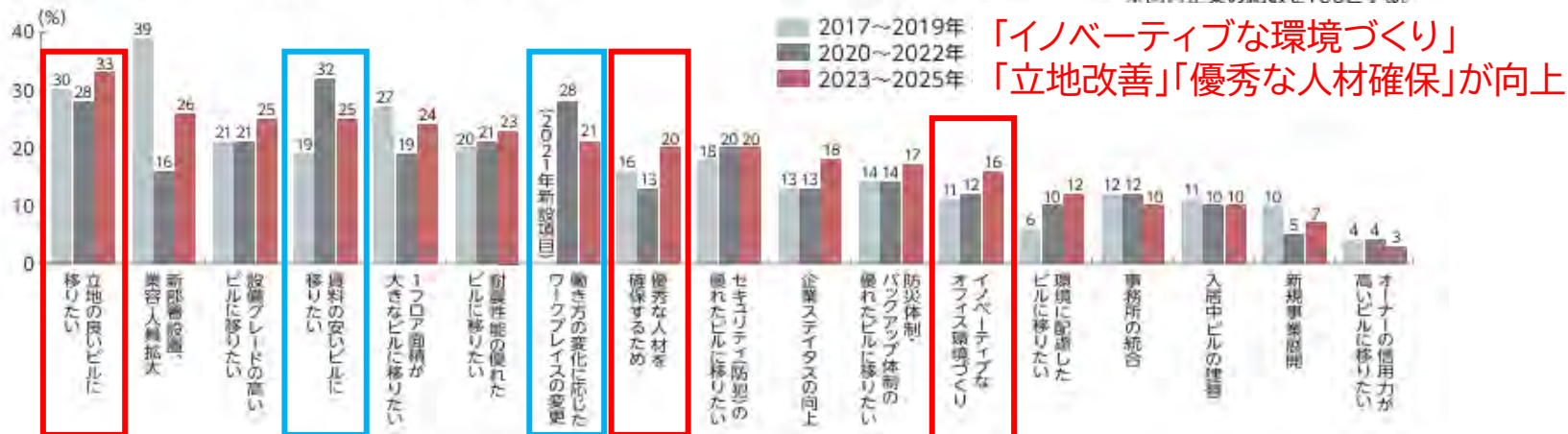
図3: 1物件当たり平均供給量の推移



今後もオフィスが大規模化していく傾向

森ビル「2025年 東京23区大規模オフィスビル調査」

【図4: 新規賃借する理由(3年毎の平均値の推移)】



森ビル「2025年東京23区オフィスニーズに関する調査」より引用

2.トレンド①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

- 企業ニーズの変化(マクロ視点):

<まとめ>

- 「企業がオフィスに求める価値が、単なる執務効率から、従業員エンゲージメントやコミュニケーションへシフトしている。その受け皿として共用空間・アメニティへの投資が増えている」
 - 大規模化＝共用部を含めた「街のようなオフィス」が増える素地がある
- ⇒ オフィスへの期待が「環境・体験」にシフトしている

CBRE「Japan Office Occupier Survey 2025」

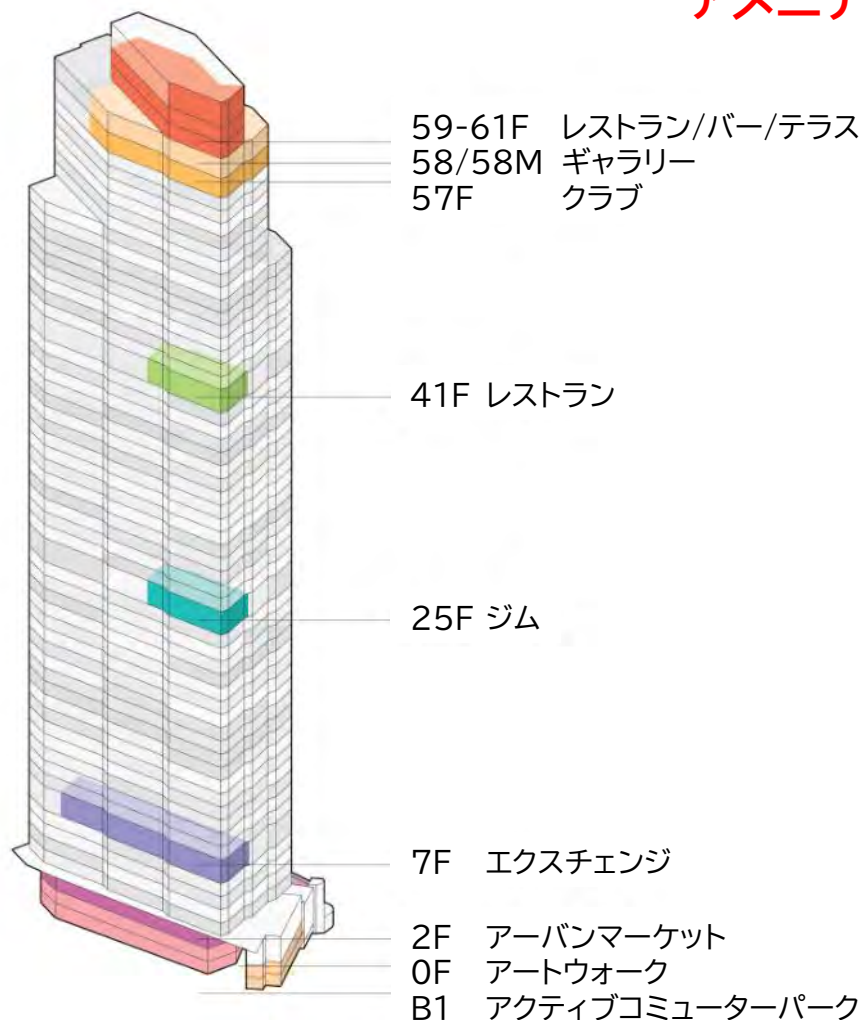
森ビル「2025年 東京23区大規模オフィスビル調査」

2. トrend①: 共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

- 共用部比率・アメニティの拡充(ミクロ):

(海外)英 22 Bishopsgate

**150,000 sq ft(約13,900m²)以上が
アメニティ・共用施設(延床の約11%超)**



©CBXR



Image: The Retreat at 22 Bishopsgate

2.トレンド①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

- 共用部比率・アメニティの拡充(ミクロ):

(国内)第一生命日比谷ファースト・LOFFT(全ての在館者が利用できる飲食職ラウンジ)
2,700㎡以上がアメニティ・共用施設(延床の約3%)

”築30年で新築並みの成約賃料、コワーキングスペースで訴求” (日経不動産マーケット情報)



2.トレンド①:共用部・アメニティの拡大とオフィスの価値転換

- 共用部比率・アメニティの拡充(ミクロ):

<まとめ>

- 海外先進オフィスビル事例では、“Hospitality-inspired office”, “amenity-rich office”, “experience-led workplace” 等のコンセプトが既出。
- 国内外先進事例にロビー・ラウンジ、ワークカフェ、ウェルネススペース(ジム、瞑想室等)、共有テラスや屋上ガーデンなどをビル共用部を拡充する傾向あり。これらが「採用・リテンション」「イノベーション」「企業カルチャー発信」の場として明確に位置づけられている。

⇒共用部・アメニティ要素が増加傾向

3.トレンド②:不動産を“体験メディア”化して収益化する国内事例

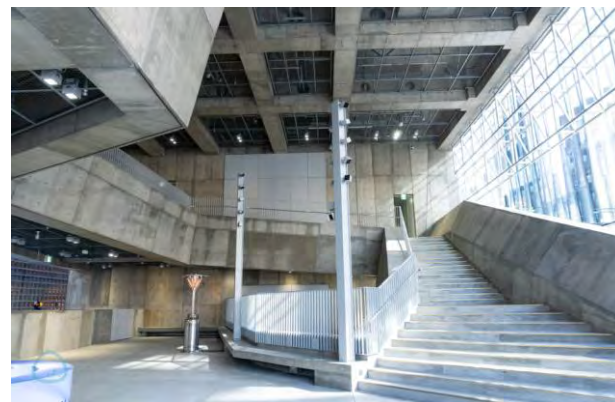
- 銀座ソニーパーク(Ginza Sony Park)

旧ソニービル跡地を活用した実験的な「公園×ブランド体験空間」。

各フロアでイベント、ポップアップストア、アート展示、音楽ライブなどを展開。

CRE的なポイント:

直接賃料よりも「ブランド価値・発信力・来街者との接点」を最大化する投資として位置づけられている。イベント利用料・ブランドタイアップ・ポップアップ出店フィーなど、従来オフィスとは異なる収益ポートフォリオで構成。



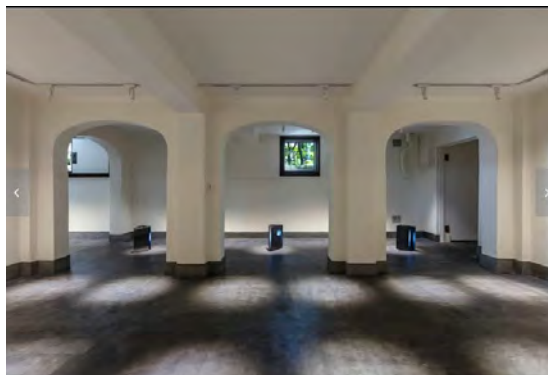
3.トレンド②:不動産を“体験メディア”化して収益化する国内事例

- 九段ハウス(Kudan House)

歴史的建造物をリノベーションし、メンバー制クラブ、ラグジュアリー系イベント、企業のオフサイト・カンファレンス、ウェディング等に活用。

CRE的なポイント:

1日・半日単位のイベント利用料で収益構成。歴史性・希少性・ホスピタリティサービスを束ねることで、「空間」ではなく「場の体験」に対して対価を払ってもらうモデルになっている。通常のオフィス用途では到達し得ない“体験単価”を実現していると言える。



4. まとめ:これからのCRE戦略への示唆

整理したい3つのポイント:

- **オフィスの存在意義の変化**

執務効率の箱 → 人材・コミュニケーション・ウェルビーイングのための「体験装置」。

- **共用部・アメニティの戦略的重要性**

「どれだけ貸せるか」ではなく、「どれだけ価値ある体験・関係性を生み出せるか」で評価される時代へ。

- **CREマネジメントの役割拡張**

面積・賃料の最適化に加え、事業戦略・ブランド・人材戦略と連動した「空間ポートフォリオのデザイン」が求められる。

CREマネジメント研究部会 (SCM16) 【マネジメント研究】

無限の価値を生み出す企業不動産

●keywords●

企業戦略 / CRE（企業不動産）戦略 / オフィス戦略 / 財務価値 / 非財務価値



部会長：堀 雅木
第一生命保険株式会社
不動産部長
認定ファシリティマネジャー

サマリー 従来研究「企業活動を支える企業不動産（CRE）」を踏まえつつ、「企業価値向上に資するCRE」、いわゆる攻めのCREを主軸に事例調査（特に新しいCREの活用手法等）を通じて研究する。同研究を基に外部発信、国内外企業への普及促進を目指す。

活動内容

①CRE マネジメントに関する最新事例、好事例の調査研究

- ・グローバル企業を含む国際動向研究
- ・国内企業等における先進事例研究
- ・国土交通省等関連組織の最新施策調査
- ・コロナ禍、アフターコロナにおけるCRE マネジメント事例調査

②CRE マネジメントの最新事例、好事例の紹介と普及

- ・CRE マネジメントハンドブック（2015年）を踏まえつつ、それ以降のCRE マネジメントの変化や直近動向を重点的に調査研究し、外部発信につなげる。
- ・具体的には、働き方改革、ESG、well-being、SDGs、サステナビリティ、DXなどの最近の経営テーマとCREとの密接なつながりを先進事例のヒアリング等を通じて調査研究を行う。
- ・2022年にSDGsをテーマにした部会レポートとして取りまとめた「ESG不動産の価値評価」の深堀を行う。
- ・本部会の活動を通じて、CREマネジメントの有効性をJFMA会員企業並びに多くの国内外企業に対して積極発信する。

※定例会開催日程(原則) 平日18:00～19:30、月1回

メンバー(企業名)

- ・第一生命保険
- ・東京オペラシティ
- ・プロパティデータバンク
- ・JLL
- ・ニッセイ基礎研究所
- ・日本郵政不動産
- ・東京ガスファシリティサービス
- ・日建設計
- ・ザイマックス不動産総合研究所
- ・山下PMC
- ・東京都立大学
- ・三菱地所リアルエステート
- ・LIXIL

他多数

※ 部会のダイバーシティ、サステナビリティも重視

Thank you.