

ビル経営管理のスペシャリスト資格 実用性の高い「ビル経営管理士」[®]



「ビル経営管理士」は、公的資格としての側面を持ち、実用性の高い資格です。ビル経営管理士の意義と実務上の利点について、行政および学識経験者の方々に伺いました。

ビル経営管理士の役割

ビル経営管理のスペシャリストであるビル経営管理士には、不動産の証券化等の場面において、公的な位置付けが与えられています。不動産の小口化・証券化の一手法である不動産特定共同事業を行う場合には、投資家保護の観点から、許可の要件として、事業者は事務所ごとに業務管理者という一定の資格者を配置し、業務を監督管理させる必要がありますが、ビル経営管理士であることは業務管理者の一要件として認められています。また、不動産信託受益権等を対象として投資運用業(不動産関連特定投資運用業)を行う場合には、事業者は不動産投資顧問業登録規程に基づく総合不動産投資顧問業の登録を受けていること等の要件を満たす必要がありますが、当該

登録の審査においても、重要な使用人がビル経営管理士の資格を有することによって人的要件の一つを満たすことができます。投資法人(REIT)の資産運用会社等が、宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等の認可を受ける場合も同様です。ビル経営管理士が、これらの許認可または登録を受けて行われる事業の適正な遂行を確保することによって、不動産証券化市場のさらなる発展に貢献することが期待されます。

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課
不動産投資市場整備室 課長補佐
山辺 紘太郎氏

確実なライセンス

ビルマネジメントが広く社会に貢献するものであることは、近年十分に認知されてきましたが、ビル事業をささえる人的な資源は未だ十分とはいえません。また、世界経済の先行きは不透明であり、ビル事業における需給バランスは予断を許しませんし、法改正も頻繁であり、絶え間ないフォローが必要で、ビル事業に携わる専門家に求められる業務は、増大していく一方です。そのような中で、社会的に信頼される専門家として、約

4000人のビル経営管理士が高い評価を得て業務に携わっています。現在全国主要都市のビルのストックは、約2万棟と推測され、ビル会社がビル経営管理士資格を有する専門家に専門的な業務を委ねることが多くなっていますが、ビル経営管理士にはまだまだ膨大な需要が見込まれます。ビル経営管理士はこれから一層社会的地位が向上することが確実なライセンスです。



弁護士
渡辺 晋氏

『ビル事業のバイブル』

ビル経営管理士資格はビル事業を生業とする方々には必須の資格です。なぜなら最近のビル事業はかつてのようにビル単体で成り立つものではなく、ビルの存するエリアや事業そのものに対して社会的な責任を負った存在となっているからです。特にREITの運用会社における取引一任代理等の認可を取得する際の認可要件基準となっている点はこの資格が世の中で必要とされている証左といえます。ビル事業に関わる知識は

複雑多岐に渡っており、企業内部のジョブローテーションや経験値だけの伝授では到底対応できない時代を迎えています。これらの知識を実践に重きを置いて体系的に習得できるビル経営管理士の資格は、ビル事業を行うすべての関係者にとってバイブルとなる知識です。ビル経営管理士の資格をすべての方が早急に取得し、「共通語」でビル事業を語る日が早く到来することを切望します。



オフィス・牧野
牧野 知弘氏

さらに高まる「ビル経営管理士」の存在感

1990年代後半から不動産の証券化が拡大し、不動産の所有と経営の分離が進んでいます。近年では収益不動産の買主の多くが、J-REITや不動産私募ファンド、私募REITになっています。このような不動産市場の変化を支えているのが、ビル経営管理のプロフェッショナルであり、「ビル経営管理士」です。ビル経営管理の目的は、「いかなる経済環境下においても、賃貸収益の最大化を通じて不動産価値を最大化すること」です。これ

はたやすいことではありません。人口減少、高齢化、社会の成熟化に伴ってテナントである企業や、そこで働くオフィスワーカーの属性は多様化し、ニーズも複雑化していきます。それに対応するための考察力とソリューション提案力が必要です。建築・設備面では、今後は高度な環境共生やセキュリティ対応が必要となります。このような状況下で、さらに存在感が高まるであろう「ビル経営管理士」に今後も期待したいと思います。



三井住友トラスト
基礎研究所
投資調査第2部 部長
坂本 雅昭氏