

# 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

# ビル経営管理の人材育成・確保に重要な役割を果たす『ビル経営管理講座』



新しい時代の変化に適応したビル経営管理を実践しているビル事業関係会社の方々から、『ビル経営管理講座』『ビル経営管理士®』に期待する声をお寄せいただきました。（※会社名50音順）

## 『もっとも価値のある お客様の笑顔』に貢献するビル経営管理士 NTT都市開発ビルサービス株式会社 総務部

当社は『私たちにあって、もっとも価値のあるもの。それは、お客様の笑顔です』をスローガンに掲げ、ビル運営事業を生業にしております。テナント様対応や設備不具合対応、機能改善工事などビル関連業務においてビル経営管理士の知識を有効に活用し、お客様にさらに満足していただけるようなビル運営を行っております。

ビル経営管理士は当社業務に密接に関係する有効な資格の一つであり、会社として社員の積極的な資格取得を推奨し、試験合格者には資

格取得奨励金を支給する制度があります。当社の現在までの合格者は58名です。

ビル経営管理士資格は若手からベテランまで、やる気があれば誰でもチャレンジできる資格であり、また基礎的な内容を確認したり、幅広い新たな業務に触れることにもなるので、新入社員や転職組の社員も取り組んでおります。

## 講座のテキストはビル経営の「バイブル」

ビル経営管理講座では、「ビル経営とはどういうものか」という基礎から「最新のビル運営トレンドはいかなるものか」という応用まで学ぶことができます。特に講座のテキストはまさにビル経営の「バイブル」となっており、受講後何年たっても学びを得ることができます。

ビル経営と一言で言っても、本講座では経営・管理・企画だけでなく、法律や設備まで非常に幅広い知識の習得が可能です。弊社では、新たにビル事業に携わることとなった社員(特に新入社員)へ、ビル経

新日鉄興和不動産株式会社 ビル事業本部 ビル企画部

営管理講座の受講・ビル経営管理士試験の受験・ビル経営管理士への登録を強く推奨するとともに補助も実施しております。年々受講者・登録者の数は増加しております。昨今のITの目覚ましい発展や社会的ニーズの多様化は、ビル事業のさらなる高度化を推し進めております。

ビル経営管理講座及びビル経営管理士資格はその潮流のなかでさらに求められるものとなるでしょう。

## ビル経営・運営管理の実務知識を備えた人材の育成・確保は重要な責務 千歳興産株式会社 人事総務部

当社では2010年(平成22年度)より本格的に「ビル経営管理講座」を受講することを社員に推奨し、以来毎年10名以上が受講、これまでに60名超の合格者を出しています。

当社は三菱UFJ銀行が入居するオフィスビルを中心に、現在全国で39棟を保有しています。同じグループの千歳ファシリティーズと連携した物件の運営・管理業務によって、入居テナントからの要望に迅速に対応し、満足度の高い評価をいただいています。

ビル賃貸事業の高度化、複雑化に伴って、ビル賃貸業を担う企業にとって、ビル経営・運営管理の実務知識を備えた人材を育成・確保することは重要な責務です。

そのための有効なツールとしての1つの答えが「ビル経営管理講座」を積極的に受講することです。当社では自己啓発受講費用補助規程という制度を設けて、「ビル経営管理士」を始め、多数の公的な資格取得を支援しています。

## 講座受講やビル経営管理士受験を資格取得奨励資格に 東京建物株式会社 ビル事業企画部 業務推進グループ

就業者人口減少、就業者の多様化、働き方改革の活発化、技術革新の進展など、ビル事業を取り巻く環境が大きく変化していく中で、お客様であるテナント企業や就業者等のニーズも多様化・高度化しています。これらに対応するため、ビル経営管理に携わる者に求められる知識やソリューションも多種多様かつ高難度となっています。その基礎を効率的に習得する方法として、ビル経営管理講座の受講は非常に有用です。

本講座はビルの開発企画から賃貸営業、管理・運営に渡り、基本知識から最新トピックに至るまで幅広い範囲が網羅されています。当社では、本資格を取得奨励資格と位置付け、毎年一定数の社員に対し、支援金を支給しつつ、本講座の受講およびビル経営管理士受験を勧めています。結果、多くの社員が資格を所持していますが、各々、受講や資格取得が知識の習得や再整理に役立ち、日々の業務に活かされているようです。

## 「ビル経営管理講座」は、将来を担う人材の育成という視点でも有益な機会

三菱地所プロパティマネジメント株式会社 人事企画部

当社は多数の大規模ビルのプロパティマネジメントを担う企業として、お客様に質の高いサービスを提供すべく、高度な専門的知識を備えた社員の育成に注力しております。

一方、現場の実務では、日々様々な課題に対応するため、幅広い知識が求められており、実務経験のみならずビル経営・運営管理等に関する知識を体系的に習得することが社員の育成上、不可欠と考えております。

当社では「ビル経営管理士」を特定資格として定めて社員に取得を奨励しており、毎年多数の社員が「ビル経営管理講座」を受講し、試験合格・登録を経て「ビル経営管理士」として現場で活躍しております。

ビル賃貸事業に携わる企業において、「ビル経営管理講座」は、将来を担う人材の育成という視点においても有益な機会であり、実務に携わる方々には特に受講をお勧めさせて頂きたい講座です。