

広範な「ビル経営管理」の実務が学べ、修了者は「ビル経営管理主任」の称号が付与されます。

[2020年度] 小規模不動産特定共同事業「業務管理者講習」
一般教育訓練給付制度 厚生労働大臣指定講座

6月
開講

通信
教育

ビル経営管理講座

ビル経営管理主任 & 小規模不特事業
「業務管理者」養成講座

受講のご案内

[申込受付期間]
2020年4月1日～
2020年5月31日

ビル経営管理士試験のご案内
▶ p.12



一般財団法人 日本ビルディング経営センター
協力：一般社団法人日本ビルディング協会連合会

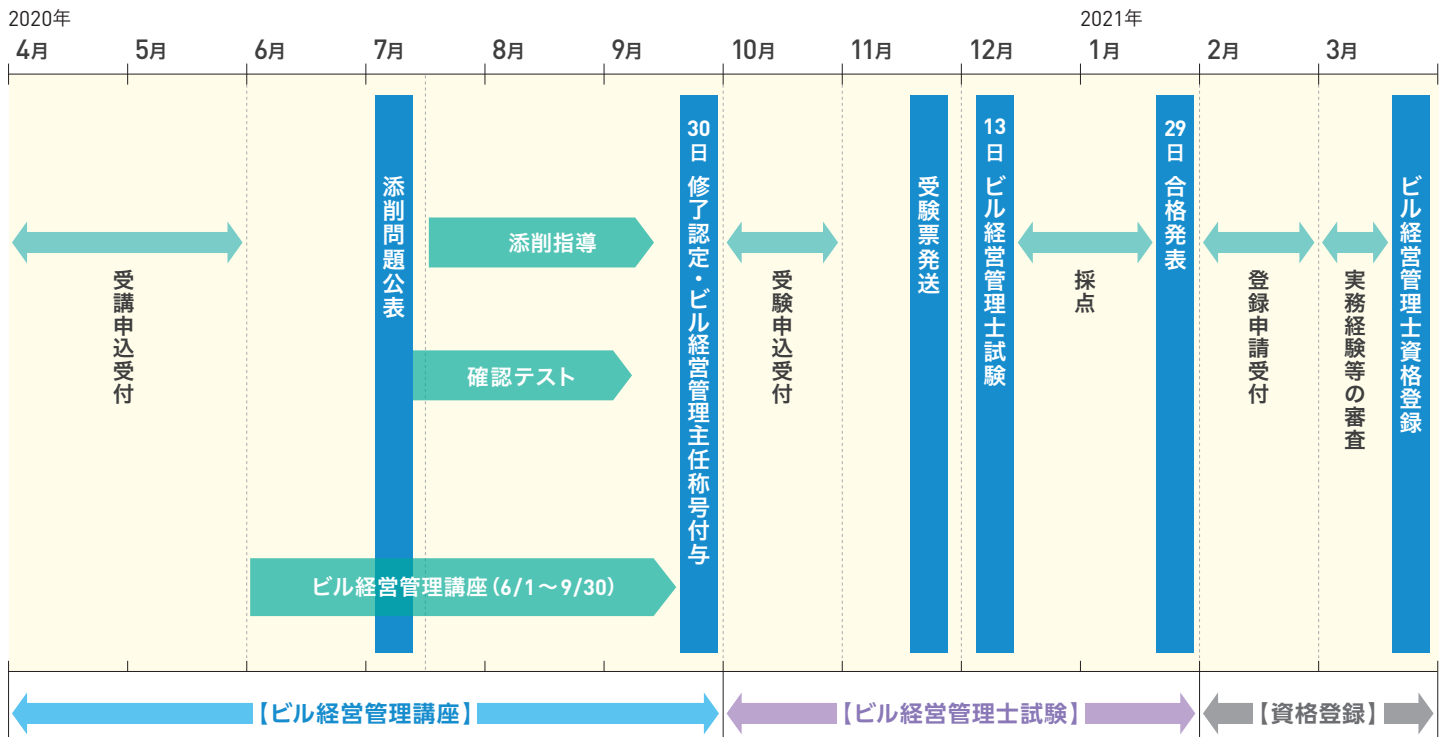
『ビル経営管理講座』『ビル経営管理士®』はますます注目されています。

不動産投資市場の拡大に応じてビルの所有と経営の分離が進んでいます。

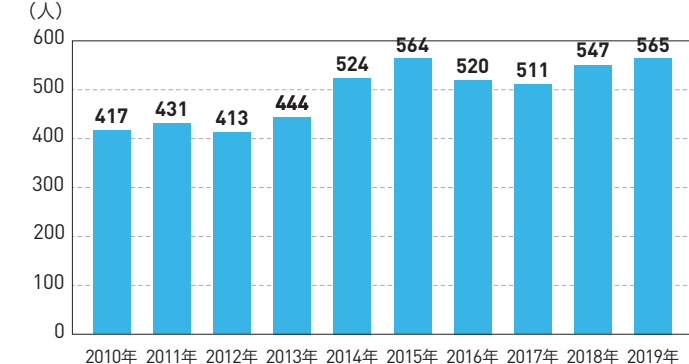
さらに変動するオフィスマーケットにおいてテナントニーズの多様化に適切に対応する経営管理が不可欠となっています。また安全・安心や環境・省エネ等社会的要請に対する制度の新設・変更が相次いでおり、技術の進歩も目覚ましく、これらに対応する確な運営管理が都市とビルの価値を高める時代を迎えています。質の高い「ビル経営管理」を実現するため『ビル経営管理講座』『ビル経営管理士®』がますます注目されています。

「ビル経営管理士®」は、不動産特定共同事業法、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引法でも人的要件として認められた公的資格です。

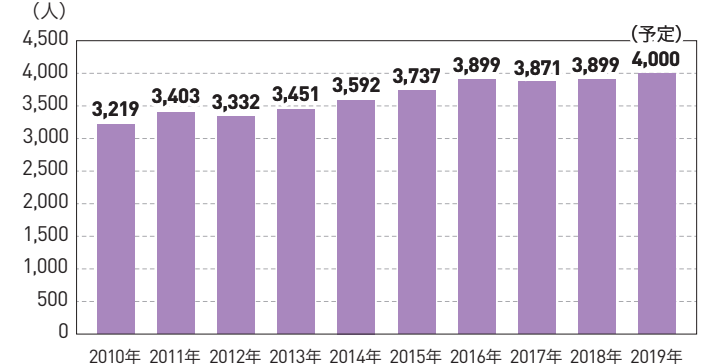
◆ ビル経営管理講座・ビル経営管理士試験・資格登録のスケジュール ◆



■ 過去10年間の「ビル経営管理講座」受講者数の推移



■ 過去10年間の「ビル経営管理士」登録者数の推移



ビル経営管理講座の概要

講座修了者は、「ビル経営管理主任 (Affiliated Building Manager) : 略称ABM」の称号が付与され、ビル経営管理士試験科目が一部免除される他、ビル経営管理士登録における実務経験要件が短縮されます。また、小規模不特講座 (詳細は▶P.11へ) への申込みや、日本ビル経営管理士会 (詳細は▶P.12へ) への入会ができます。

履修期間 2020年 6月1日～9月30日

受講対象者 ビルの経営管理に関心のある方は、どなたでも受講できます。

教材 (コンテンツ)

テキスト : 3科目・7冊①『企画・立案』、②『賃貸営業』、③『管理・運営』(各科目、上・下巻2冊)、④『参考・資料編』(1冊)
6月の講座開講時に3科目のテキスト計7冊(製本版)を送付(製本版の希望者のみ)。『受講生サイト』から電子ブック版も利用できます。

Web 講義 : テキスト執筆者等により学科内容を解説・補足した Web 講義 (動画コンテンツのダウンロードはできません)。

Web 設問 : ビル経営管理士試験と同等レベルの練習問題

修了要件 添削問題の3科目合格、および確認テストでの3科目合格により、修了となります。

添削問題 : 3科目の記述式問題の答案を提出し、Web での添削指導を受けます。

確認テスト : Web 講義に対応した各科目10問(3科目計30問)の問題に回答します。

◆当センターホームページの『受講生サイト』で Web 講義・添削指導等を行います。パソコン等によるインターネットアクセス環境とメールアドレスが必要となりますので、ご注意ください(動作環境の詳細につきましては当センターホームページをご参照下さい)。

① 実務を体系化した3科目・7冊の講座テキスト

- 「企画・立案」「賃貸営業」「管理・運営」の3科目(上下巻)と「参考・資料編」《製本版&電子ブック版》
 - ビル経営管理を学ぶ方や実務に携わる方にとって、**お役立ち情報満載**です。
 - 『受講生サイト』から**電子ブック版**もご利用になれます。
 - 電子ブック版テキストは、各ページを印刷することができます。また、タブレット端末等の専用アプリにダウンロードしてオフラインで利用することもできます。
- ※当センターホームページに電子ブック版のサンプルがアップロードされています。

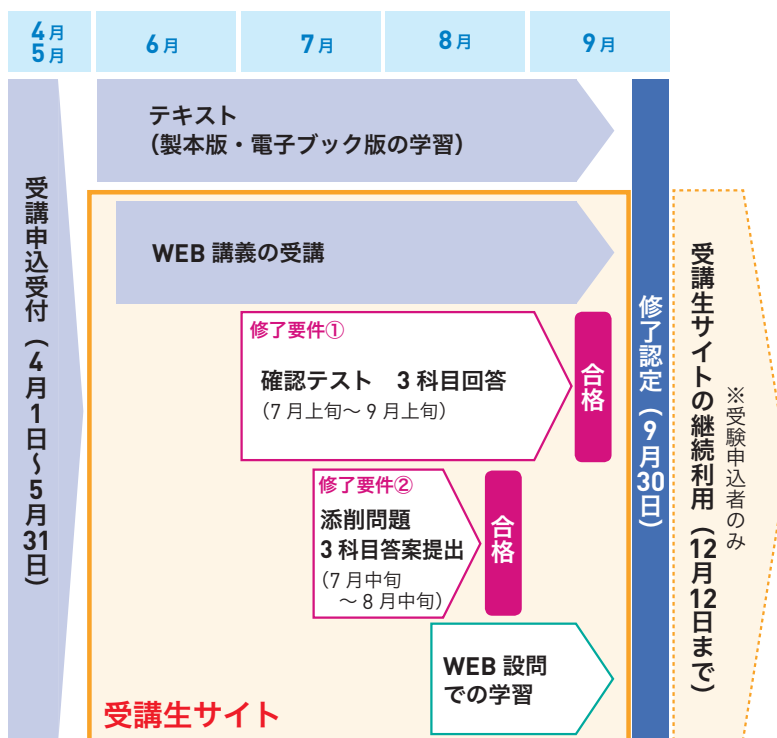
② テキストの理解を助ける Web 講義

- **Web 講義** ではテキスト執筆者等の講義(動画)を『受講生サイト』で受講できます。(詳細は▶p.5へ)

③ 受験者のための充実したサポートツール

- **Web 設問** では3科目でビル経営管理士試験と同等レベルの練習問題が用意され、自己採点で学習できます。(詳細は▶P.6へ)

2020年度ビル経営管理講座スケジュール(予定)



◆ 講座修了者 (ビル経営管理主任) の特典

- ビル経営管理士試験の「**総合問題**」科目が**免除**され、**一律30点が加算**されます。(免除は2020、2021、2022年度の試験に有効です。)
- ビル経営管理士®の資格登録における**実務経験要件が短縮**されます。(詳細は▶P.12へ)
- 「小規模不特事業講座」を受講できます(受講料は別途必要)。

◆ 小規模不動産特定共同事業「業務管理者」への第一ステップ

- 本講座を修了後、「小規模不特事業講座」*を受講、修了すれば小規模不動産特定共同事業の「業務管理者」の条件を満たします。

※詳細は▶P.11へ

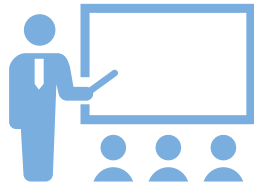
ビル経営管理講座の学習内容



講座テキストによる自主学习

テキストは、各分野の専門家と第一線で活躍する実務家が毎年改訂を加え、ビル経営管理の最新知識を体系的に学習できる構成となっています。『受講生サイト』から電子ブック版もご利用になれますので、タブレット端末等でも学習できます（専用アプリにダウンロードできます）。

※ 講座受講生以外へのテキストのみの販売はしていません。



テキストの目次

※ 画像及び目次は 2019年度版であり、今年度は内容が変更される場合があります。

企画・立案

上下2巻(567頁)



上巻

第1部：ビル経営管理総論

①ビル経営における社会公共への貢献、②ビル経営における収益事業性、③ビル事業における機能分化(アンバンドリング)、④アセット・マネジメント(AM)、⑤ビル経営に関する企業と人材、⑥ビル経営に関する環境への配慮、⑦リスク・マネジメントと危機管理/BCP

第2部：ビル事業の企画

①市場調査・分析、②基本計画の策定、③設計計画、④事業収支、⑤事業判断、⑥基本・実施設計、⑦施工、⑧テナント賃貸、⑨PFI事業、⑩CRE戦略

第3部：賃貸事業の会計と税務

①有形固定資産の会計と税務、②経営分析の手法、③最近の動向

下巻

第4部：ビル建設と法規制

①都市計画法、②建築基準法、③地域まちづくり制度

第5部：不動産と金融の融合

①不動産投資理論概論、②資金調達、③不動産証券化、④REIT、⑤証券化の法制と税制

賃貸営業

上下2巻(422頁)



上巻

第1部：オフィスビルマーケットの分析

①オフィスビルマーケットの見通し、②ビルの競争力、③事業所の動向

第2部：リーシング・マネジメントの実務

①概説、②テナント誘致業務、③新築ビルのテナント誘致業務と入居交渉、④既存ビルのテナント誘致業務と入居交渉、⑤テナント審査・契約締結業務、⑥入居中のテナントとの交渉業務、⑦テナント入退去関連業務と賃貸借契約終了業務

下巻

第3部：建物賃貸借契約の基礎と実務

①他人の不動産を利用する法律関係、②契約主体の整理、③契約締結と契約締結上の過失、④契約書作成の実務、⑤清算・再生の制度

第4部：賃貸人と賃借人の法律関係

①当事者の義務、②賃料・共益費等・預託金、③賃貸借契約の更新、④契約終了

第5部：第三者との関係

①承諾のある転賃、②賃貸人の地位の移転、③賃借人の地位の移転、④保証、⑤債権者との関係

第6部：建物賃貸借を巡る最近の動向

①消費者契約法、②個人情報・プライバシー、③暴力団排除条例、④賃貸住宅管理業者登録制度

管理・運営

上下2巻(564頁)



上巻

第1部：プロパティ・マネジメント総論

①プロパティ・マネジメント業務の使命、②プロパティ・マネジメント業務の役割

第2部：PM運営業務(ソフト分野)

①PM運営業務(ソフト分野)総論、②企画立案業務、③コスト管理・品質管理業務、④渉外業務、⑤テナント管理業務、⑥事務・出納業務、⑦ビル管理に関する法規の概要、⑧ビル経営管理受託者と管理業務委託契約、⑨ビルの事故による法的責任と対応策

下巻

第3部：PM管理業務(ハード分野)

①PM管理業務(ハード分野)総論、②環境衛生管理、③廃棄物管理、④警備管理、⑤駐車場管理、⑥ビルのエネルギー管理、⑦安全管理、⑧防火管理・防災管理

第4部：建築・設備

①建築、②空調和設備、③給排水衛生設備、④電気・通信設備、⑤昇降機設備、⑥駐車場設備、⑦セキュリティシステム、⑧ビル防災システム、⑨ビル管理システム、⑩地域冷暖房(DHC)

参考・資料編

1巻(507頁)



企画・立案

①ビル経営の歴史、②「ビル経営管理士」の役割と位置付け、③ビル経営管理(プロパティマネジメント)における業務一覧、④ビル事業企画「物件調査」「マーケット調査」《実践編》、⑤不動産特定共同事業法と「ビル経営管理士」との関連及び不動産特定共同事業法改正の概要、⑥金融商品取引法及び不動産投資顧問業登録規定と「ビル経営管理士」との関連、⑦都市計画に関わる事例集

賃貸営業

⑧オフィスビル標準賃貸借契約書、⑨民法(債権関係)改正法案のビル賃貸借関係・抜粋

管理・運営

⑩大規模建物(複合施設)の管理運営事例、⑪超高層ビルの事業継続性確保のための長周期地震動対策事例、⑫省エネ・地球温暖化対策関係法規、⑬エネルギー管理、⑭ビル管理システム、⑮空調和設備、⑯ビルメンテナンス業務参考資料、⑰エンジニアリングレポート・サンプル、⑱ビル管理に関わる参考図表、⑲ビル管理に関わる法規一覧表

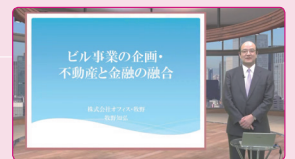
Web講義(受講生サイトでの受講)による自主学习

Web講義では3科目の講師の講義動画をPCやスマホで受講できます。6月初旬より順次開講される予定です。

※画像および講義内容は2019年度の例です。

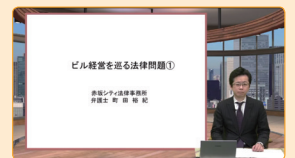
企画・立案(約5時間)

- **ビル経営管理総論** 講師：山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋氏
内容：ビル事業における収益事業性、機能分化、アセットマネジメント、環境への配慮、リスクマネジメント等
- **ビル事業の企画** 講師：株式会社オフィス牧野 代表取締役 牧野知弘氏
内容：事業戦略立案、物件調査、情報収集、詳細検討、ボリュームスタディ、事業収支、ファイナンス、事業判断
- **ビル建設と規制誘導** 講師：(一社)建築・住宅国際機構理事 河村茂氏
内容：都市計画法、建築基準法、地域まちづくり制度
- **不動産と金融の融合** 講師：株式会社オフィス牧野 代表取締役 牧野知弘氏
内容：不動産証券化の背景、証券化は何をもたらしたか、証券化手法、REITマーケット、REITの仕組み、REITの成長戦略、REITの収益構造、REITの評価



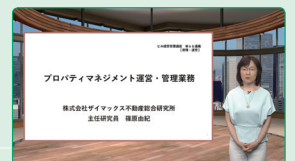
賃貸営業(約4時間)

- **ビル経営を巡る法律問題①** 講師：西村・町田法律事務所 弁護士 町田裕紀氏
- **ビル経営を巡る法律問題②** 内容：他人の不動産を利用する法律関係、契約主体の整理、契約締結と契約締結上の過失、契約書作成の実務、賃料・共益費等・預託金、更新、契約終了、承諾のある転貸借、賃貸人・賃借人の地位の移転



管理・運営(約4時間)

- **プロパティ・マネジメント運営・管理業務** 講師：株式会社ガイマックス不動産総合研究所 主任研究員 篠原由紀氏
内容：PM概論、管理業務の立案・考え方、修繕・更新・改修の立案・考え方、テナント管理業務、会計・レポート業務、PM管理業務 ハード分野
- **エネルギー管理と建築設備** 講師：株式会社日本設計 常務執行役員 柳井崇氏
内容：ビルのエネルギー管理、空調和設備、給排水衛生設備、電気・通信設備、昇降機設備、駐車場設備、セキュリティシステム、ビル防災システム、ビル管理システム、地域冷暖房



Web設問による自主学習

『受講生サイト』での問題演習です。講座テキストに即した内容で、過去の「ビル経営管理士試験」問題も参考にした問題を解きながら、知識の整理ができるように構成されています。3科目で試験と同等レベルの練習問題（約90問）が用意され、試験対策としても有用です。

※設問は8月中旬以降に受講生サイトにアップされる予定です。 ※画像は2019年度の例です。



講座修了要件

修了要件① 添削問題の合格

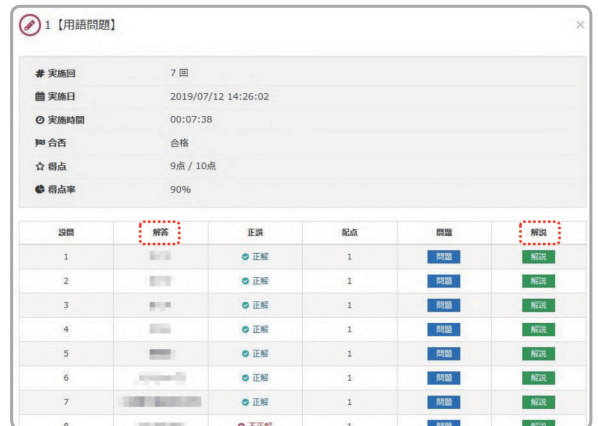
各科目2問、3科目で計6問の記述式問題を『受講生サイト』で回答します（問題数は変更される場合もあります）。 ※画像は2019年度の例です。

7月中旬～8月中旬（2019年度は7月15日～8月15日）に答案を提出して、添削指導を受け合格することが必要です。

※各科目6割以上の得点で合格



答案作成画面



答案提出画面

修了要件② 確認テストの合格

確認テストは、Web講義に対応した各科目10問の短答式問題(3科目計30問)を『受講生サイト』で回答し、9月上旬（2019年度は9月10日）までに3科目で合格することが必要です。自主学習のペースにあわせて、合格するまで何度でもくり返し回答できます。Web講義を受講した後にテストを受けると効果的です。

※各科目6割以上の得点で合格

（問題数は変更される場合もあります）

※画像は2019年度の例です。



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）

「お客様の笑顔」のために一講座を通して確かな知識を

NTT 都市開発ビルサービス株式会社 人事部

当社は「私たちにとって、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、ビル経営管理にあたっています。

お客様に笑顔をお届けするためには、私たちはまず、ビル経営管理のプロフェッショナルでなくてはなりません。日々のビル管理に始まり、テナント様対応や設備不具合対応、機能改善工事など業務の範囲は広く、習得する知識も膨大です。こうした幅広い領域のビル経営管理の基礎～応用を学ぶのにビル経営管理講座は大変有効で、テキスト

はいつでも参照できる強い味方です。

当社では、社員に対して積極的な資格取得を奨励しており、資格取得時に関連経費の会社負担や奨励金支給の制度があります。「ビル経営管理士」の資格取得も強く推奨しており、現在当社には72名の有資格者がいます。また、受験にあたっては、より理解を深めるために講座の受講も推奨しています。「お客様の笑顔」のために一講座を通してビル経営管理士としての確かな知識を習得し、活かしています。

講座のテキストはビル経営の「バイブル」

日鉄興和不動産株式会社 賃貸事業本部 賃貸事業企画部

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。

ビル経営と一言と言っても、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

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、これまでに約80名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42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一つの答えが「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。

ビル経営管理講座受講やビル経営管理士資格取得を奨励

東京建物株式会社 ビル事業企画部

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。

講座受講料と申込方法



受講料

132,000円(税込) ※テキストは製本版と電子ブック版
受講料には、教材(テキスト他)、添削指導料を含みます。

割引措置 : ①電子ブック版テキストのみで受講される場合 : 99,000円(税込)

②再受講者割引:

2007(平成19)年度以降に本講座を受講した方が、再度受講される場合、以下の割引が適用されます。

- ・製本版と電子ブック版テキストで受講される場合 : 99,000円(税込)
- ・電子ブック版テキストのみで受講される場合 : 66,000円(税込)

※割引をご希望の方は、『受講申込サイト』からお申込みの際に、該当項目を選択してください。
※受講料は一括払いのみとなります。

〈一般教育訓練給付制度厚生大臣指定講座〉

- ◆講座を修了され、申請された方は、一定の条件を満たせば受講料の2割が給付されます。(詳細は▶P.14へ)
- ◆一般教育訓練給付制度を利用される場合、受講料は本人負担の上、本人名でお支払いください(勤務先による支払は原則対象外)。

申込方法

1. センターホームページの『講座申込はこちら』からお申し込み下さい(2020年4月1日受付開始予定)。
お申込みされた方には入力されたメールアドレスに確認用のメールが送られますので、お申込み内容をご確認ください。



なお、一般教育訓練給付制度を利用される方は、本人確認書類(運転免許証・健康保険証などの写し)を『受講申込サイト』のマイページからアップロードして下さい(詳細につきましては、P.10をご参照ください)。

2. 受講料のお支払は、①クレジットカード支払、②ネットバンキング支払、③ATM支払、④銀行振込、⑤会社一括支払(勤務先による一括支払)となります。
『受講申込サイト』でいずれかの支払方法を選択していただき、お手続きをお願いいたします(詳細につきましては、P.9をご参照ください)。
3. お申込みのキャンセルについて
 - ・お支払い期限(2020年5月31日)までにご入金がない場合は、お申込みをキャンセルいたします。
 - ・受講料のお支払いが完了し、受講開始日以降、あるいは当センターでの教材等の発送手続きが完了している場合には、お客様都合によるキャンセルはできません。
 - ・受講開始前のお客様都合のキャンセルの場合、書類でのお手続きを経て当センター所定の返金事務手数料を差し引いた残額のご返金となります。

1 受講申込サイトに登録する

ログイン

センターホームページ (<https://www.bmi.or.jp/>) の『[講座申込はこちら](#)』 2020年4月1日(水) 10:00 受付開始(予定)

新規ユーザー登録

ログイン画面での新規ユーザー登録ボタンから、メールアドレスを登録してください。メールアドレスを登録すると、パスワード発行用の URL を記載したメールが送付されますので、パスワードを設定してください。

Step.1 申込情報の入力

氏名、住所、電話番号、受講回数(初回/再受講)、講座テキスト種別(製本版+電子ブック版/電子ブック版のみ)、支払方法、勤務先を入力または選択してください。

※会社一括支払の場合は、「会社名」及び「支払担当者のメールアドレス」を入力してください。

Step.2 受講料の支払

クレジットカード支払及びネットバンキング支払(Web決済)の場合は、受講申込サイト内で決済が完了します(取扱可能な金融機関や注意事項等については、下記を参照してください)。

銀行振込、ATM支払、会社一括支払の場合は、受講申込サイト登録完了後に、支払を行う必要があります。

Step.3 受講申込サイトの登録完了

登録が完了すると、「ビル経営管理講座受講申込サイトデータ登録完了のお知らせ」メールが送信されます。

※会社一括支払の場合は、受講申込者及び支払担当者の双方へ上記メールが送信されます。

支払方法	支払の手順等	その他注意事項
クレジットカード支払(Web決済)	<ul style="list-style-type: none"> ○(株)ペイジェントの決済代行サービスを利用し、ペイジェントの決済画面に遷移して支払手続きを行い、受講申込サイト内で決済が完了します。 ○利用可能なクレジットカードは次の6種類。VISA、MASTERCARD、AMERICAN EXPRESS、DINERS CLUB、JCB、DISCOVER 	<ul style="list-style-type: none"> ・クレジットカードの利用明細には「日本ビルディング経営センター」と表示されません。
ネットバンキング支払(Web決済)	<ul style="list-style-type: none"> ○事前にご利用金融機関のネットバンキングサービスやゆうちょダイレクトにお申込みください。 ○(株)ペイジェントの決済代行サービスを利用し、ペイジェントの決済画面に遷移して支払手続きを行い、受講申込サイト内で決済が完了します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・対応金融機関は受講申込サイトのメニュー画面から確認してください。 ・一部金融機関ではネットバンキング画面での振込先は「日本ビルディング経営センター」の表示となります
ATM支払(ペイジー*)	<ul style="list-style-type: none"> ○(株)ペイジェントの決済代行サービスを利用し、ペイジェントの決済画面に遷移して支払手続きを行います。 ○受講申込サイト内の決済画面にて、お支払情報を取得・印刷して、ペイジー対応ATMでお支払ください。 ○「お支払情報取得」をクリックすると、「収納機関番号、お客様番号、確認番号、お支払期限」が表示されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ※ペイジー(Pay-easy)とは、マルチペイメントネットワークを利用した収納サービスです。 ・対応金融機関は受講申込サイトのメニュー画面から確認してください。
銀行振込	<ul style="list-style-type: none"> ○下記の口座に、ATM、または銀行に備え付けの振込用紙にてお振り込みください。 <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; text-align: center;"> <p>三菱UFJ銀行 丸の内支店 普通預金 4608733 口座名義 一般財団法人日本ビルディング経営センター</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・受講申込者が特定できるよう、振込依頼人名は受講申込者名でお振り込みください。 ・振込依頼人名が勤務先名等になる場合は、「ビル経営管理講座受講申込サイトデータ登録完了のお知らせ」メールに返信して、必ず「振込予定日、振込依頼人名、受講申込者名」をご連絡ください。 ・振込手数料等は、ご負担ください。
会社一括支払	<p>◇支払担当者の手順(※申込者ではありません)</p> <ol style="list-style-type: none"> ①とりまとめ対象の社員の方が受講申込サイトから登録する前に、「支払担当者専用サイト*」にご登録ください。 ②登録完了後に送信される「ビル経営管理講座受講申込サイトデータ登録完了のお知らせ」メールに返信して、「振込予定日、振込依頼人名、受講申込者名」をお知らせください。 ③支払期限(2020年5月31日)までに受講料を振込みください。 <ul style="list-style-type: none"> ・振込先の銀行口座は、「ビル経営管理講座受講申込サイトデータ登録完了のお知らせ」メールに記載されます。 ・「支払担当者専用サイト」の支払担当者のマイページの「詳細」ボタンで表示される請求書にも、振込先の銀行口座が記載されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ※支払担当者がすでに「受講申込サイト」、「受験申込サイト」「登録申請サイト」または「日本ビル経営管理士会申込サイト」の「支払担当者専用サイト」へ登録済みの場合、改めてのご登録は不要です。 ・とりまとめ対象の社員の方が受講申込サイトへ登録すると、受講申込者及び支払担当者の双方へ「ビル経営管理講座受講申込サイトデータ登録完了のお知らせ」メールが送信されます。

2 受講申込サイト マイページの利用方法

マイページでできること

1. 登録内容の修正・変更

申込情報を登録後、マイページで登録内容の修正・変更ができます。

ただし、**氏名は変更できません**ので、ご注意ください。

▶**氏名**：申込登録完了後の氏名変更はマイページではできません。

氏名を変更される場合は、事前にメールで連絡の上^{*}、旧氏名と新氏名の両方が確認できる以下の書類のいずれかをセンターまでご郵送ください。

『氏名変更届（書式は任意。住所、新旧氏名、生年月日等を記載してください）』並びに

①運転免許証の写し、②住民票（原本）、③戸籍謄（抄）本の原本、のいずれか一つ

※「ビル経営管理講座受講申込サイトデータ登録完了のお知らせ」メールの件名を「氏名変更届」等に変更の上、返信してください。

2. 本人確認書類のアップロード

- 一般教育訓練給付制度を利用される方は、お申込後 1 週間以内に、本人確認書類（運転免許証、健康保険証などの写し）をアップロードしてください。

3. 支払方法の変更、及び Web 決済手続き

- 受講料の Web 決済前、または、お振込み前に限り、マイページの「詳細」ボタンから支払方法の変更ができます。Web 決済・振込手続き後の支払方法の変更はできません。

4. 領収書・請求書の表示

- クレジットカード支払、ネットバンキング支払、ATM 支払の場合
決済後にマイページの「詳細」ボタンで領収書を表示することができます。
- 銀行振込の場合
マイページの「詳細」ボタンで請求書を表示することができます（振込先口座として、センターの銀行口座が表示されます）。領収書については、銀行から発行される振込金受取証等をもって代えさせていただきます。
- 会社一括支払の場合
支払担当者のマイページの「詳細」ボタンで請求書を表示することができます（ただし、表示できるのは受講申込者 1 名ごとの請求書です。複数名分まとめた請求書は表示できません）。
センターの振込先口座も請求書に記載されます。

3 申込上の注意

1. Web 講義について

- お申込み前に、当センターホームページの動作環境をご確認ください。
- Web 講義の受講開始は 6 月初旬を予定しており、別途お知らせいたします。

2. 教材の発送について

- お申込みいただいた方への教材の発送は、6 月初旬以降に順次発送を予定しております。5 月下旬以降にお申込みいただいた方にはご入金を確認できてから約 10 日後となります。
- 教材の送付は日本国内のみとなります（海外送付は行っておりません）。
- 教材は宅配便にて送付いたします。

3. 教材の乱丁、落丁について

- 教材の乱丁、落丁に係る教材等の交換に要する送料は当センターで負担いたします。

4. 個人情報の取り扱いについて

- ご入力いただく個人情報の取扱いは、当センターが定める「個人情報保護方針」によるものとします（詳細は、当センターホームページにてご確認ください）。

小規模不動産特定共同事業「業務管理者講習」の概要

(一財)日本ビルディング経営センターでは、2019年5月に小規模不動産特定共同事業への登録の資格要件にあたる「主務大臣が指定する小規模不動産特定共同事業に関する実務についての講習」に該当する業務管理者講習の指定を受けました。今年度も引き続き、下記要領で業務管理者講習を実施いたします。

業務管理者講習の内容 業務管理者講習は「ビル経営管理講座^{*}」及び「小規模不特講座」で構成されています。
双方の修了要件を満たすことが業務管理者講習修了には必要となります。

※ビル経営管理講座については本パンフレットを参照

小規模不特講座の概要

申込受付期間 2020年9月1日～10月31日

履修期間 2020年10月1日～2021年3月31日

受講対象者 2020年度ビル経営管理講座を修了した者

受講料 27,000円(税込)

修了要件 ①Web講義の受講 ②ワークショップ参加
③修了試験の合格により、修了となります。

申込方法 センターHPからお申込みください。

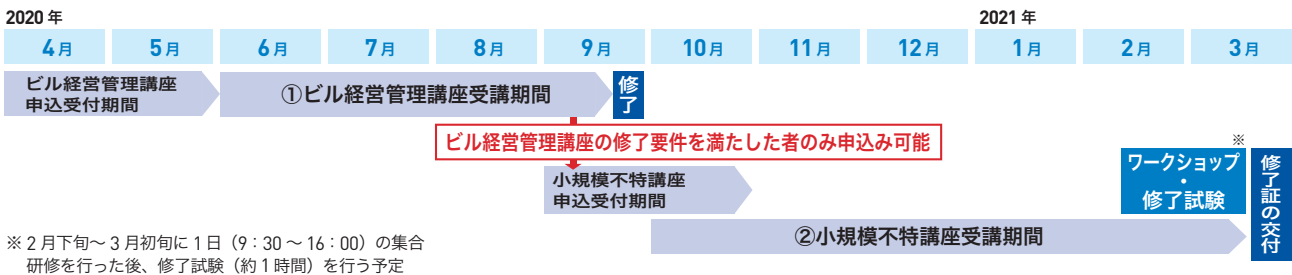
講座内容

テキスト：①『概要編』、②『法務編』、③『税務編』、④『クラウドファンディング編』、⑤『アセットマネジメント実務編』のテキスト(電子ブック版：専用アプリへのダウンロードができます)

Web講義：テキスト執筆者等により学科内容を解説・補足したWeb講義(動画コンテンツのダウンロードはできません。)

ワークショップ：集合研修(1日(9:30～16:00))を東京で開催。併せて、修了試験(約1時間)を実施。

2020年度業務管理者講習スケジュール(予定)



小規模不動産特定共同事業とは

- 小規模不動産特定共同事業とは、投資家から出資を募り、不動産取引から得られる収益を分配する事業のことで(出資額等に上限あり)。
- 具体的には、投資家から出資を募り、調達した資金をもとに運用の対象となる不動産(賃貸住宅や古民家、オフィスビル等)の取得や改修工事等を行います。その後、賃貸事業や売却等を行い、そこから得られる収益を投資家に分配する事業となります。
- 小規模不動産特定共同事業を活用することにより、これまで自己資金や銀行からの借入のみで事業を行っていたときと比較して、資金調達手法が増えるため、より多くの事業を行ったり、または、以前は実現できなかったような事業もできる可能性があります。

小規模不動産特定共同事業のスキーム



本講習の位置づけ(受講者のメリット)

本講習を受講することで、小規模不動産特定共同事業者登録要件の一つである、業務管理者に求められる条件を満たすことができます。

(小規模第1号事業の登録要件)

資本金	1,000万円
純資産	純資産 \geq (資本金又は出資の額 $\times 90/100$)
免許	宅地建物取引業の免許を受けていること
業務管理者の設置	以下の(ア)及び(イ)の要件を全て満たす従業者を、事務所ごとに1人以上設置すること。 (ア)宅地建物取引士であること (イ)以下のいずれかを満たすこと ①不特事業に係る3年以上の実務経験 ②主務大臣が指定する不動産特定共同事業に関する実務についての講習の受講 ③登録証明事業による証明 (ビル経営管理士・公認不動産コンサルティングマスター、不動産証券化協会認定マスターのいずれか)

本講習を修了した方は、この条件を満たすことになります。

ビル経営管理士試験のご案内



試験合格後、登録することにより、「ビル経営管理士 (Certified Building Administrator : 略称CBA)」の資格が与えられます。本資格は下記要件を満たします。

- 不動産特定共同事業法の業務管理者
- 不動産投資顧問業登録
- 宅建業法の「取引一任代理」認可
- 金融商品取引法の「不動産関連特定投資運用業」登録

試験日 | 2020年12月13日(日曜日)

受験資格 | ビルの経営管理に関心のある方は、どなたでも受験できます。

出題形式 | ①企画・立案、②賃貸営業、③管理・運営の3科目について、それぞれ択一式、用語選択式、及び3科目分を一括した総合問題。試験時間と配点は右の通りです。

※ 2020年度の講座修了者は、総合問題の試験を免除され、一律30点(各科目10点)が加点されます。(ただし、2022年度の試験まで)

出題分野	試験時間	配点
企画・立案	1時間	90点
賃貸営業	1時間	90点
管理・運営	1時間	90点
総合問題	1時間	30点
合計	4時間	300点

受験受付期間 | 2020年10月1日～10月31日 (受験申込方法は、当センターHPの「受験申込サイト」からのWeb申込となります)

受験手数料 | 33,000円(税込)

資格登録手数料 | 22,000円(税込)

資格登録要件 | 賃貸ビル(階数が5以上で、延べ面積が1,000㎡を超えるものに限る)経営管理の業務に現に従事している者、過去に従事していた者、または今後賃貸ビル経営管理の業務に従事しようとする者であって、次の条件のいずれかを満たす者(※講座修了者は実務経験要件が短縮されます)。

- ① 賃貸ビル経営管理に関し3年以上の実務経験を有する者
- ② 賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験を有する者であって、ビル経営管理講座を修了した者
- ③ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験を有する者であって、賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験を有する者
- ④ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験を有する者であって、ビル経営管理講座を修了した者
- ⑤ 不動産特定共同事業に係る業務に関し2年以上の実務経験を有する者
- ⑥ 不動産投資顧問業登録規程に基づく登録を受けた総合不動産投資顧問業に係る業務に関し3年以上の実務経験を有する者

※賃貸ビルとは、主に事務用途のビル、複合ビルを含む賃貸ビルです。賃貸マンションは含まれません。

日本ビル経営管理士会のご紹介

日本ビル経営管理士会(JBMS)はビル経営管理士(CBA)、ビル経営管理主任(ABM)、ビル経営管理士試験合格者だけが入会できる組織です。

「ビル経営管理」に関するさらなる知識向上が図れ、最新情報取得が容易になり、同じ道を歩む仲間と交流の機会を持てるのが「日本ビル経営管理士会」です。

日本ビル経営管理士会会員には以下のような多くの特典があります。

- ネットワーキングイベントに参加できます(会員限定)。
- CBAセミナーに無料で参加できます。
- 機関誌「いしずえ」が無料でWeb配信されます。
- BMI ネット・アカデミーでセミナー動画が無料・割引視聴できます。
- 有料のビル経営研究セミナーが11,000円割引で参加できます。
- 日本ビル経営管理士会会員であることは、ビル経営管理士資格の更新登録要件の一つです。



BMI ネット・アカデミー

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
井上 恵氏

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

受講修了後、受講料の一定割合が戻ってくる「教育訓練給付制度」とは――

一定の条件を満たす雇用保険の一般被保険者(在職者)または一般被保険者であった(離職者)方が、厚生労働大臣の指定する教育訓練を受講し修了した場合、その受講料の一定割合についてハローワークから支給される制度です。

支給対象者

① 雇用保険の一般被保険者

受講を開始した日において雇用保険の一般被保険者である方のうち、支給要件期間が3年以上ある方。

② 雇用保険の一般被保険者であった方

受講開始日において一般被保険者でない方のうち、一般被保険者資格を喪失した日(離職日の翌日)以降、受講開始日までが1年(適用対象期間の延長が行われた場合には最大4年)以内であり、かつ支給要件期間が3年以上ある方。

※但し、上記①、②とも、当分の間、教育訓練給付金の支給を受けたことがない者に限り、教育訓練を開始した日までの間に被保険者として雇用された期間が1年以上あれば、教育訓練給付金の支給を受けることができます。(雇用保険法附則第8条)

支給額

受講料の20%(10万円限度)

ビル経営管理講座(割引なし)の場合は26,400円

一般教育訓練給付制度の希望者は、本人確認のため、運転免許証などの写しをセンター宛提出して下さい。

支給申請手続き

【申請者と申請先】

受講した本人が、本人の住所を管轄するハローワークに、必要書類を提出します。

【提出書類】

- ① 教育訓練給付金支給申請書(受講修了後センターが配布)
申請書にマイナンバーを記載し、申請書を提出する際に、マイナンバーの確認書類、身元確認書類を提示する。
- ② 教育訓練修了証明書(センターが発行)
- ③ 領収書又はクレジット契約証明書
(受講者本人支払いの受講料についてセンターが発行)
- ④ 本人・住居所確認書類(運転免許証等官公署発行の証明書)
- ⑤ 個人番号(マイナンバー)確認書類
- ⑥ 雇用保険被保険者証(雇用保険受給資格者証でも可能)

【申請の時期】

教育訓練の受講修了日の翌日から起算して1か月以内に支給申請手続きを行って下さい。

お問い合わせ先

受給資格の有無などの支給要件などについては、最寄りのハローワーク、もしくは勤務先まで。

※要件は変更される場合もあります。最新情報は厚生労働省ホームページで確認して下さい。(http://www.mhlw.go.jp/)

教育訓練給付制度の適正な利用に必要な事項について

教育訓練給付制度を適正に利用していただくために、以下の点について十分にご理解いただくようお願いいたします。

- ① 一般教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練経費とは、受講者が自らの名において直接指定教育訓練実施者に対して支払った教育訓練の受講に必要な入学料及び受講料(最大1年分)に限られます。
- ② 受講料には、受講費のほか、受講に伴い必修となる教材費等も含まれますが、検定試験受験料、補助教材費、補助費、交通費、パソコン等の器材費等は含まれません。また、クレジット会社に対する手数料、支給申請時点での未納の額(クレジット会社を介してクレジット契約が成立している場合を除きます。)も教育訓練経費に含まれません。
- ③ 現金等(有価証券等を含みます。)や物品等の還元的な給付その他の利益を受けた場合や、各種割引の適用等を受けた場合には、その還元的な給付額や割引額等を差し引いた額が教育訓練給付金の対象となります。このため、このような還元的な給付等を受けた場合には、当該入学料及び受講料の額から

当該還元等に係る額を控除した額で教育訓練給付金の支給を申請することが必要になります。

なお、当該教育訓練経費に係る領収書又はクレジット契約証明書の発行後、受講料の値引き等により教育訓練経費の実質的な還元等が行われた場合には、教育訓練給付金の支給申請に際しては、一般教育訓練実施者が受講者に発行する、当該還元額が記載された「返還金明細書」の提出が必要です。

- ④ 一般教育訓練給付金は、当該対象教育訓練を実際に本人が受講し、かつ、修了した場合のみ支給されるものです。このため、本人以外の者が受講し、又は修了試験を受験した場合には、一般教育訓練給付金は支給されません。

また、当該対象教育訓練の修了試験に際して、あらかじめ解答が添付されている場合にあつては、当該対象教育訓練を修了したものと認められないので、一般教育訓練給付金の支給を受けることはできません。



教育訓練給付金の支給の対象となる講座内容 『厚生労働大臣指定教育訓練明示書』

講座名 | ビル経営管理講座

実施方法 | 通信制③

講座創設年月日 | 昭和55年6月1日

訓練期間 | 4か月

一般教育訓練給付指定講座の指定期間 | 2023年3月31日まで (申請中)

指定講座番号 | 131370510013

平成30年度の講座実績(平成30年9月修了) | 受講申込者数 547人 修了者数 532人

1 教育訓練目標

- ① 取得目標とする公的職業資格等の名称または能力評価試験などの名称、目標レベル：ビル経営管理士
- ② ①に係る資格・試験等の実施機関：一般財団法人日本ビルヂング経営センター
- ③ 当該資格等を取得するための要件または受験資格等：
 - 受験資格無し
 - 試験合格後の登録要件 (p.10 登録要件 参照)
- ④ 当該技能・知識の習得が必須又は有利となる職種・職務及び習得された技能・知識が活用されている業界と活用状況：不動産業界において、ビル経営管理業務に携わる場合に有利となる。なお、ビル経営管理士は、不動産特定共同事業の業務管理者、不動産投資顧問業登録、不動産関連特定投資運用業登録及び取引一任代理認可の人的要件に指定されており、当該業務においても技能、知識が活用されている。

2 教育訓練の内容

カリキュラム・使用教材：(p.7 テキストの内容 参照)

講座修了認定試験(確認テスト)：

各科目10問の短答式問題をWeb受講生サイトで公表し、受講生サイトから回答を提出していただき採点します。

添削指導：

講座3科目(各科目2題)計6題の記述問題を出题しWebによる添削指導を行います。

3 受講者となるための要件

(この講座を受講するために必要とされている条件など)

- ① 受講するに当たって必要な実務経験等：なし
- ② 受講者が受講に最低限有しておくべき資格・技能・知識等の内容及びその水準：なし
- ③ その他：なし

4 教育訓練の受講の実績及び目標達成の状況

資格取得状況：

- ① 平成30年度の受講修了者数 … 523人
- ② ①のうちビル経営管理士試験の受験者数 … 471人
- ③ 受験率(②/①) … 90.1%
- ④ ②のうち合格者数 … 353人
- ⑤ 合格率(④/②) … 74.9%

平成30年度受講修了者による講座の評価等：

- ① 回答者総数：178人
- ② 受講開始時の就業状況等
正社員：172人、非正社員・派遣社員：1人、その他の就業：5人、非就業者：0人
- ③ 就業中の受講者による講座の評価
処遇の向上(昇進、昇格、資格手当等)に役立つ：27人、配置転換等により希望の業務に従事できる：7人、社内外の評価が高まる：55人、円滑な転職に役立つ：1人、趣味・教養に役立つ：27人、その他の効果：38人、特に効果はない：11人
- ④ 就業していない受講者による講座の評価
早期に就職できる：0人、希望の職種・業界で就職できる：0人、より良い条件(賃金等)で就職できる：0人、趣味・教養に役立つ：0人、その他の効果：0人、特に効果はない：0人

⑤ 受講者の就業状況

受講中又は受講修了後3か月以内に就職した：0人、
受講修了後3～6か月以内に就職した：0人、
受講修了後6～12か月以内に就職した：0人、
就職していない：0人

⑥ 講座の全体評価

大変満足：30人、おおむね満足：119人、
どちらとも言えない：20人、やや不満：9人、大いに不満：0人

5 教育訓練の受講による効果の把握及び測定の方法並びにそのレベルを受講者に対して明らかにするための具体的な方法

①に掲げた教育訓練目標に対する技能・知識のレベル到達度の把握・測定方法：

- ① 添削問題を提出期間内に提出させる。
- ② 添削・採点を行い、弱点等を指導し、理解を促す。
- ③ 提出及び採点の状況については、受講生にメール送信すると共に、各自のIDで受講生専用サイトにログインして確認させる。

6 修了を認定するための基準並びに修了を認定する時期及びその方法

基準：添削問題の3科目合格、講座修了認定試験合格により修了認定の時期及びその方法：9月末日、郵送で通知

7 受講中または修了後における受講者に対する指導及び助言並びに支援の方法

受講中の者に対する習得度・理解度に関する具体的な助言・指導の方法：

テキスト、添削問題に関する質問に対しては、個別に回答・指導する。

受講中または修了時における資格取得・就職への具体的なバックアップ体制：

- ① センター機関誌の無料配布による業界情報の配信、センター主催セミナーの参加費割引により参加を奨励している。
- ② 受講修了者は受講修了日から2年を経過した日の属する年度以内に行われるビル経営管理士試験において試験の一部免除が受けられる。
- ③ 受講修了者は「ビル経営管理士」の登録要件が緩和されることで、資格取得のバックアップがなされている。
- ④ 受講修了者には、センター資格として「ビル経営管理主任」の称号を付与、日本ビル経営管理士会への入会を認めている。

8 その他の事項

指定教育訓練実施者名及び代表者名：

一般財団法人日本ビルヂング経営センター (代表者名：櫻井 康好)

住所及び連絡先：東京都千代田区大手町一丁目6番1号
TEL.03-3211-6771

施設名称及び施設長名：

日本ビルヂング経営センター (施設長：櫻井 康好)

住所及び連絡先：東京都千代田区大手町一丁目6番1号
TEL.03-3211-6771

給付制度担当部署：事務局 (連絡先 TEL.03-3211-6771)

一般財団法人日本ビルディング経営センターは、
ビルの経営管理に関する人材育成、知識の普及を図るビル業界唯一の機関として、
ビル経営管理士制度の運営・管理、ビル経営管理講座の開催、
各種課題に対応したセミナーの開催、情報の提供等の事業を行っております。



一般財団法人 日本ビルディング経営センター

〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目6番1号 大手町ビル8階837区

TEL 03-3211-6771(代)

FAX 03-3211-6772

URL <https://www.bmi.or.jp/>

Eメール 講座に関するお問い合わせ: course_info@bmi.or.jp

その他全般: info_2@bmi.or.jp

※受付時間:10:00~17:00(土日祝日を除く、年末年始休業あり)

資料のご請求は、
ホームページでも
受け付けています

