

今、注目される「ビル経営管理士」

- I. ビル経営管理の業務におけるPMの位置づけと関係者
- II. 広義のPM（狭義のPM・LM・CM）の主な業務内容
- III. 「ビル経営管理士」資格審査・証明事業の概要
- IV. 「ビル経営管理士」の主な業務内容
- V. 「ビル経営管理士」の果たす役割
- VI. 「ビル経営管理士」登録者数の推移
- VII. 「ビル経営管理士」が所属する企業
- VIII. 「ビル経営管理士」の活用策
- IX. 「ビル経営管理士」とPM業務の今後の課題
- X. 財団法人 日本ビルディング経営センターのご紹介



I. ビル経営管理の業務におけるPMの位置づけと関係者



(出典) 賃貸オフィスビルビジョン研究会ビルマネジメント部会報告「新しい時代のビルマネジメント」
 (社)日本ビルディング協会連合会・(社)東京ビルディング協会・(財)日本ビルディング経営センター発行

Ⅱ.

広義のPM（狭義のPM・LM・CM）の主な業務内容

<狭義>PM プロパティ・マネジメント

1. 管理業務の統括
○管理運営業務の評価
2. 運営業務
(ソフト分野の管理業務)
 - ①管理企画業務
 - ②渉外業務
 - ③利用者管理業務
 - ④事務業務
 - ⑤出納業務
3. 管理業務
(ハード分野の管理業務)
 - ①清掃衛生業務
 - ②設備管理業務
 - ③保安警備業務
 - ④安全管理業務
 - ⑤コスト削減業務

LM（営業・仲介管理） リーシング・マネジメント

1. 賃貸関連業務
 - ①管理運営業務の評価
 - ②テナント誘致業務
 - ③契約管理業務
 - ④テナント交渉業務
 - ⑤入退室関連業務

CM（工事・営繕管理） コンストラクション・ マネジメント

1. (長期的な)
資産保全関連業務
 - ①改修・修繕の必要性検討
 - ②大・中規模改修、
修繕計画
 - ③大・中規模改修、
修繕実施計画
 - ④渉外業務



(出典) 賃貸オフィスビルビジョン研究会ビルマネジメント部会報告「新しい時代のビルマネジメント」
(社)日本ビルディング協会連合会・(社)東京ビルディング協会・(財)日本ビルディング経営センター発行

Ⅲ.

「ビル経営管理士」資格審査・証明事業の概要

Certified Building Administrator : 略称 *CBA*

▶ ビル経営管理士制度は、1991 (H3) 年に創設され、主として上記ⅡのPM業務を担当し、次の公的な制度に位置付けられている。

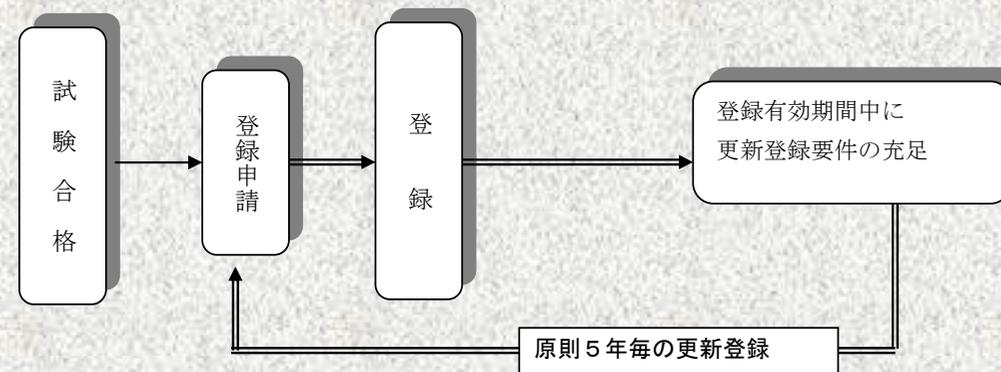
- ① 「不動産特定共同事業法」における「業務管理者」の要件を満たす資格
- ② 「不動産投資顧問業登録規程」登録申請者及び「重要な使用人」の知識についての審査基準を満たす資格

▶ 試験科目：賃貸オフィスビルに関する次の3科目

- ①企画・立案業務、 ②賃貸営業業務、 ③管理・運営業務

▶ 受験資格：試験は、誰でも受験でき、試験合格者は、実務経験要件を充足した時に登録申請を行うことにより、「ビル経営管理士」の称号が付与される。

▶ 制度フロー図



IV. 「ビル経営管理士」の主な業務内容

ビル経営管理士は、ビルの一生涯にわたる高度な知識を総合的に有している。

- (1) **企画・立案業務** ビルを経営・管理していく上で必要な計画を策定する。
①事業企画 ②ビルの商品企画 ③資金調達計画 ④収
支・損益計算 ⑤修繕計画 ⑥更新計画 等
- (2) **賃貸営業業務** テナントとの間で契約交渉や賃料收受等を行う。
①テナント募集 ②契約締結・更新 ③賃料・共益費の收受
④クレームの処理 ⑤テナント・サービス ⑥テナント契約
管理(入退室・増室・同居・転貸等) 等
- (3) **管理・運營業務** 建物の維持、保全のための業務で、これに関する知識をもって
メンテナンス事業者の選定、発注、監督を行う。
①館内規則の策定 ②管理体制・管理仕様の設定
③日常管理業務(施設・設備・警備・防災・環境衛生等)の管理
④エネルギー管理 ⑦修繕工事管理 等



V. 「ビル経営管理士」の果たす役割

- ① オーナー・投資家等が、資産（土地、ビル等）の経営管理を安心して依頼できる。
- ② 快適かつ安全なオフィス空間の提供等テナントに対するサービス水準の向上が図られる。
- ③ 適正な管理計画・修繕計画を経営に反映させることにより、優良なストックが維持される。

など、「ビル経営管理士」は、ビルオーナー、テナント両者にとって、健全な賃貸オフィスビル市場の育成に貢献している。

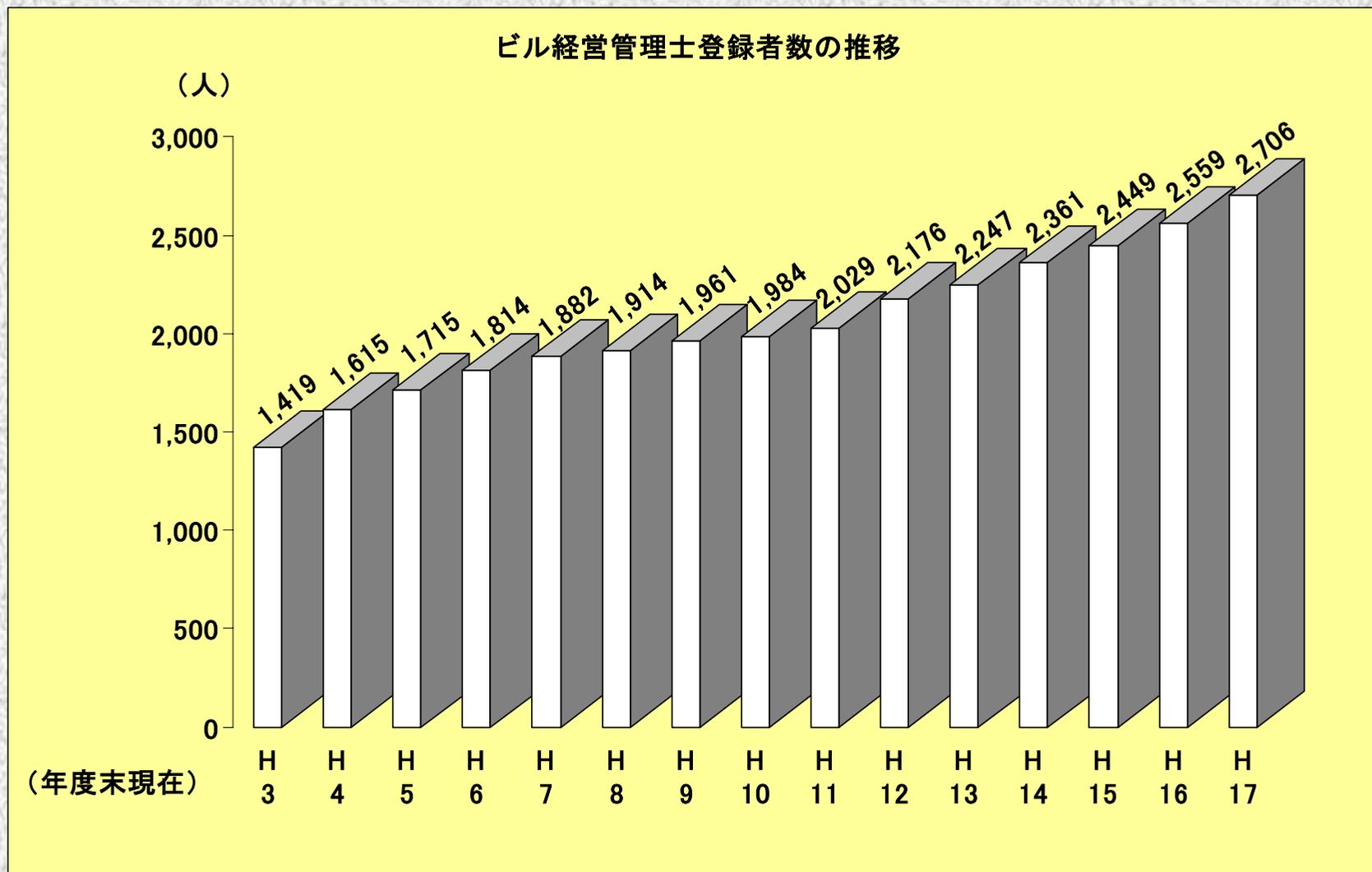
また、不動産証券化が一層進展している現在、投資対象すなわち“ビル”の経営管理の良し悪しが直接収益に大きく影響するため、そのプロともいえるべき「ビル経営管理士」による適正なプロパティ・マネジメントへの期待は大きい。

「ビル経営管理士」によるこれらの業務の遂行を通じ、ビル単体への影響力だけでなく、オフィス就業者の生産性向上、街の景観の保全等、魅力ある都市機能の維持に寄与している。



VI.

「ビル経営管理士」登録者数の推移

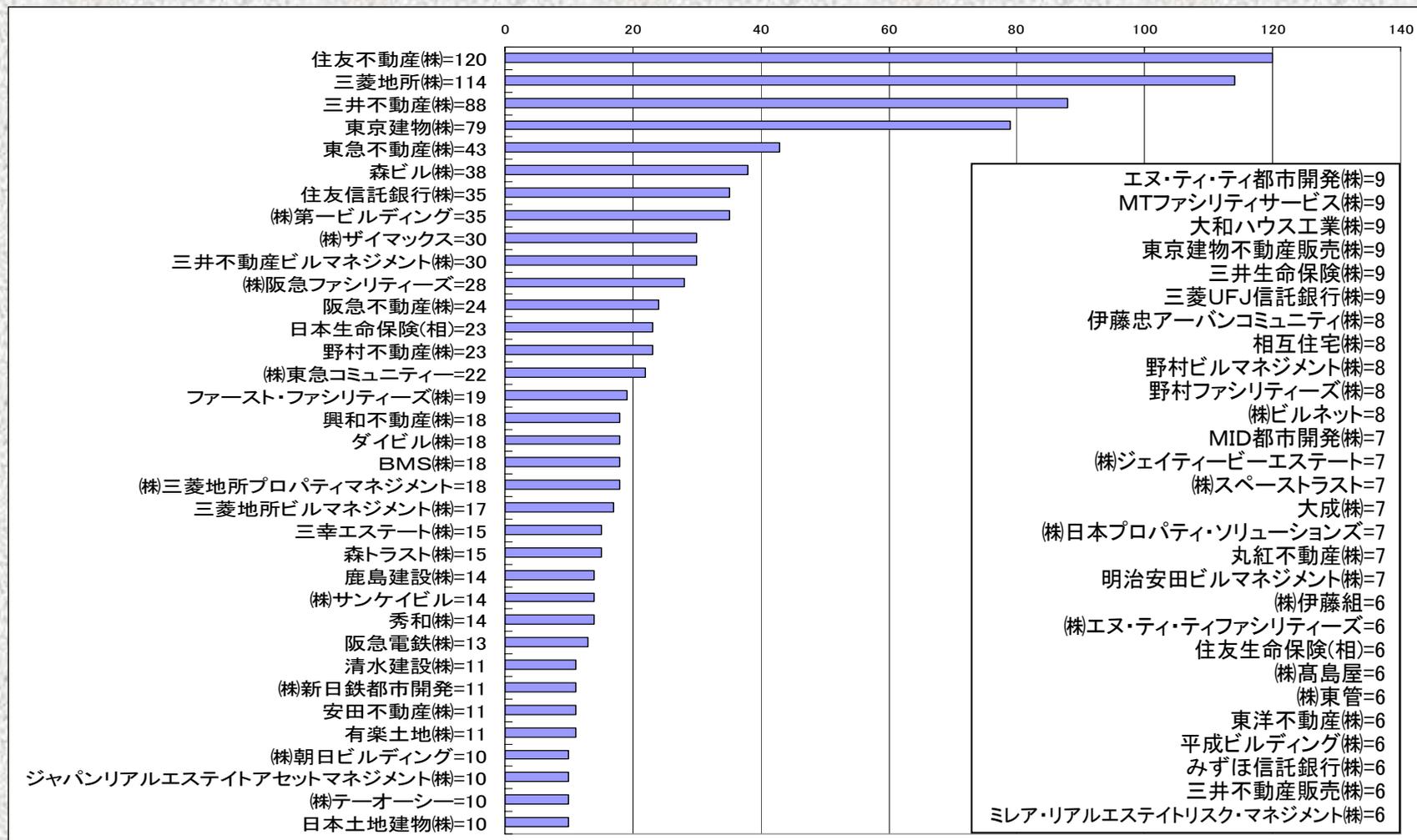


VII.

「ビル経営管理士」が所属する企業

～ 約2700人が、1000社を超える企業で活躍中 ～

(企業名＝所属人数、単位:人、2006年5月現在)



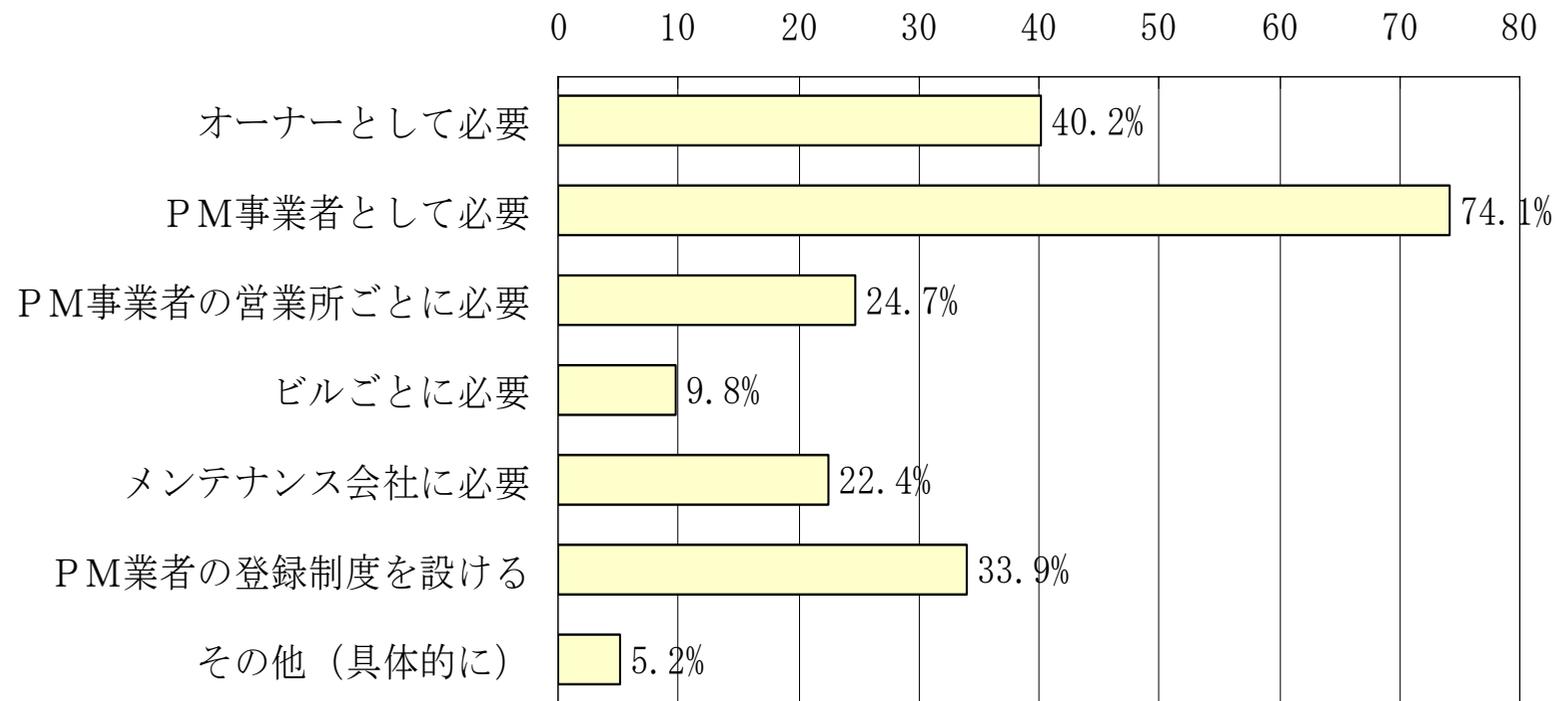
VIII.

「ビル経営管理士」の活用策

※ビル経営管理士へのアンケート(2005年10月実施)調査結果より

ビル経営管理士の活用方策について

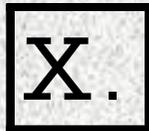
n=174人



Ⅸ. 「ビル経営管理士」とPM業務の今後の課題

- ① ビル経営管理士は、資格者がまだ少ないこともあり、社会的知名度が低い。
- ② 人材育成により、ビル経営管理に係わる関係者の層を厚くしていく必要がある。
- ③ 不動産証券化の健全な発展のためには、適正なPM業務の遂行により、良質なテナントサービスを確保することが不可欠である。
- ④ PM業者の連携により、PM業務の充実を図ることが必要である。





財団法人 日本ビルディング経営センターのご紹介

- 設立目的** ビルディングの経営管理に携わる人々及びその関係者の人材教育を広く一般的に行うとともに、ビル経営管理の近代化のための調査、研究及び指導に取り組むことにより社会的要望に応え、もって国民経済及び国民福祉の発展に寄与すること。
- 設立時期** 1980 (S55) 年 4 月 : (社)日本ビルディング協会連合会設立 40 周年記念事業の一環として任意団体発足
1981 (S56) 年 3 月 : 財団法人として設立認可
1991 (H 3) 年 4 月 : 「ビル経営管理士」資格審査・証明事業創設
- 所 管** 国土交通省 総合政策局不動産課／住宅局建築指導課
- 所 在 地** 〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 号 大手町ビル 837 区
電話 03-3211-6771 FAX03-3211-6772 <http://www.BMI.or.jp/>
- 会 長** 高 木 丈太郎 (三菱地所(株)相談役)
- 主な事業**
- ▶ 国土交通大臣登録「ビル経営管理士資格審査・証明事業」の実施
 - ▶ 通信教育「ビル経営管理講座」の実施
 - ▶ 資格者の会「日本ビル経営管理士会」の運営
 - ▶ 実務研修「特別研究セミナー」の実施
 - ▶ 機関誌「いしずえ」の発行等情報提供 等

