

I. 学習にあたって

この「学習にあたって」は、不動産コンサルティング技能試験の受験のために学習すべき範囲ならびに学習上の留意点を示したものです。以下、各科目別に説明します。

なお、試験問題の主な出題範囲については、II.に記載していますので参照してください。

1. 事業・実務

不動産コンサルティング業務は、「不動産に関する専門的知識・技能を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営および投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように企画、調整し、提案する業務」です。

このことから、[事業]・[実務]の科目では、単に不動産取引に関する専門知識だけでなく、不動産を取り巻く環境を分析する能力および事業計画能力、企画提案能力などが要求され、さらには様々な不動産の開発・活用手法をはじめ、不動産投資や組み換え、不動産の証券化、相続対策に関連する様々な提案などに関する幅広い知識が必要となります。また、依頼者との会話の中で、依頼の動機・目的や背景、資産状況、家族関係等をヒアリングし的確に把握することも重要なポイントとなります。

[事業]・[実務]の主なポイントは次の通りです。

[事業]は、不動産コンサルティング技能登録制度や関連する法令・業務に関する最近の動きをはじめ、不動産コンサルティングの相談受付から企画提案書の提出に至る一連の作業、すなわち、相談受付・業務委託契約・調査・事業構想の策定・資金調達・事業収支・企画提案書等についての実践的な知識が求められます。

また、これ以外にも不動産コンサルティングを進めるうえで必要となる個別の事業手法や関連業務に関する基礎的知識についての理解も必要です。具体的な項目の例としては、事業受託方式、等価交換事業・固定資産の交換、定期借地権・定期借家制度、テナント計画、建物の設計・施工、賃貸管理、不動産の証券化、不動産投資分析、CRE戦略、相続対策提案に関連する項目（背景事象や民事信託等の制度）などがあります。少子高齢社会の進展や、中古住宅流通の活性化等の国の政策などにも関連して、特に、相続対策提案、空き家の活用やそれに関する国の施策、中古住宅流通に関連するインスペクションや瑕疵保険等の周辺サービスにも注目が集まっています。

[実務]は、不動産コンサルティングの実務知識が内容になっており、具体的には、土地有効活用コンサルティング、定期借地権・定期借家のコンサルティング、相続対策提案、不動産の証券化等、不動産コンサルティングに係る応用事例に関し、消費者等の依頼者ニーズに十分応えられるように、法律、税制、建築を含めた総合的な知識と能力の活用が求められる総合的な問題です。

2. 経済

〔経済〕は、「経済動向が不動産市場にどのような影響を与えているのか」という観点から、「現に動いている経済・動きつつある経済」の動向を日々のマスコミ報道や公的な公表資料などから把握する素養（経済センス）が必要です。それは、公認 不動産コンサルティングマスターが、不動産の物件・市場等の調査・分析等を行う際に「不動産を取り巻く経済情勢、マーケティングに関する知識およびそれらの分析能力」が求められるからです。不動産コンサルティング業務の依頼者との会話の中でも、経済・金融に関する話題が出てくることはよくあることで、これに対して相応の対応ができないようでは、依頼者からの信頼を勝ち得て業務を受託することも難しくなるでしょう。

具体的な内容としては、「需要と供給の関係」を始めとする経済の基本的な仕組みの把握、経済を動かす主体や要因に関する理解、経済動向を把握し判断するための代表的な経済指標や公的な公表資料の把握、国の経済・財政政策や実行状況等に関する理解、土地を始めとする不動産の市場動向の把握、不動産証券化商品や対外不動産投資を含む不動産投資市場の動向の把握などが必要となり、これらに関する知識とその活用が求められます。

特に、最近の重要な事項としては、少子高齢化や産業構造の変化が日本社会に与える影響、日本の国家財政状況や財政改革に向けた政策（社会保障と税の一体改革）、世界経済からの影響度合いの高まり・国際連動性などがあげられます。

3. 金融

〔金融〕については、不動産コンサルティングを行っていくうえで、二つの留意すべき側面があります。

一つは、「金融動向が不動産市場にどのような影響を与えているのか」という側面からの見方であり、経済の一部として「現に動いている金融・動きつつある金融」の動向を日々のマスコミ報道や公的な公表資料などから把握する素養が必要です。過去のバブル経済の崩壊や、米国に端を発したサブプライムローン問題やリーマンショック、欧州債務問題などをみても分かるように、金融市場の緩和や引締め状況が不動産市場に大きく影響することとなります。

具体的には、金融市場の基本的な仕組み（担い手、金利の決め方）、金融市場動向（各種の金融指標など）、日本銀行を中心とした金融政策の内容、金利水準や株価とその動向、国際的關係による為替水準の動向（円高・円安）と日本経済への影響の程度、不動産金融に関する知識とその活用などが求められます。

もう一つは、投資対象資産としての不動産と、金融資産との比較検討（投資選好、ポートフォリオ的視点）の側面です。

具体的には、国債を含む金融商品の概要、金融商品のリスクとリターン、利用者保護のルール、金融調達手段としての不動産の証券化などに関する知識とその活用が求められます。

また、経済の箇所とも関連しますが、金融市場の急速なグローバル化や金融自由化、IT技術の進歩によって、世界の為替市場などを通じての取引高は飛躍的に拡大してきており、いわゆる「マネー経済」が世界全体や各国経済にも多大な影響を与えている状況をしっかり理解しておく必要があります。

4. 税制

[税制]については、業務としては税理士などの専門資格士の分野ではありますが、専門家を差配する立場となる公認 不動産コンサルティングマスターとして、基本的な構造・内容を的確に理解しておく必要があります。

具体的には、不動産の取得・保有・運用・売却に係る基本的な税制の概要、不動産の有効活用事業等に関連する税制や各種の特例・租税特別措置等の概要（等価交換、固定資産の交換、事業用資産の買換え、借地権）、その他では不動産証券化の税務（運用者・投資家）など不動産コンサルティングに関連する税務の知識が必要です。また、個人だけでなく法人に関する税務の知識も必要となります。各種の特例や特別措置については、適用期間や変更点、適用要件を整理しておく必要があります。

特に、重要な業務分野になってきている相続対策提案に関連しては、相続・贈与に係る税務の理解が必要不可欠になっています。

5. 建築

[建築]については、都市計画法・建築基準法等の法的知識および建築企画から設計・施工・建物維持管理等に関する知識が必要となります。

具体的には、事業企画の段階で、建築に関する法令規制の知識および建築に関する一連の知識が必要であり、事業計画を確定させる段階では、設計・施工から竣工・管理までの各段階における建築の基礎的知識およびその活用が求められます。

また、賃貸不動産の入居率アップに向けた空室対策、既存不動産ストックの活用という国の政策等にも関連するリフォーム・リニューアルやコンバージョン、建築物に関する環境保全や省エネ対応の促進、建物・設備に関する法適合性の確保や安全性（防災、耐震改修）なども今日的な問題として押えておく必要があります。

事業・実務の項目でも触れていますが、既存住宅のインスペクションやリフォーム、建物のコンバージョンなどは、不動産流通の活性化に関連する周辺業務としても注目されており、不動産ビジネスの契機にもなり得るものとして理解しておくことが重要です。

6. 法律

[法律]は、単なる法的知識を修得するというものだけではなく、不動産コンサルティングを行っていくうえで、現実のプロジェクト（目的）に対してどのような法律判断を必要とするのか、その知識と具体的な活用の仕方が求められます。つまり、それ相応の専門家としての知識が要求されることとなります。

また、[法律]については、不動産コンサルティングを行うにあたって二つの側面があります。

一つは、不動産の有効活用・開発に係る公法的規制の側面です。

具体的には、不動産に係る公的規制（都市計画法、建築基準法など）に関する知識およびその活用が求められます。また、東日本大震災での被害を受けて、防災や災害復興等に関する法令の新設・改正が行われており、その概要を理解しておく必要があります。

もう一つは、財産としての不動産の管理・運用・処分・承継に係る私法的側面です。

具体的には、不動産の売買や賃貸に関連する法律（民法、商法、消費者契約法、借地借家法、不動産登記法など）に関する知識とその活用が求められます。また、相続や遺言、成年後見制度などに関しては身分法としての分野（民法など）に関する理解が求められます。これら以外にも、民事執行法や破産法などその他の民事法の一部や、会社法など法人に関する法律の知識も素養として必要となります。

Ⅱ. 試験の形式、出題範囲等

1. 試験の形式

(1) 択一式試験 (50問、2時間) 100点満点

不動産コンサルティングを的確に行うために必要な基礎知識、専門知識及び一般知識について、四肢択一式試験を実施します。

電卓は使用しません(必要ありません)。

(2) 記述式試験 (必修科目4問・選択科目1問の計5問、2時間) 100点満点

上記の知識に加えて、総合能力及び応用能力について、記述式試験を実施します。一部の科目には、計算問題もあり、電卓の使用ができます。

また、語句・数値の記入の他、必須科目の一部では、知識や考え方を30～50字程度でまとめて簡潔な文章で記載する問題もあります。

選択科目の問題は試験会場で選択します。受験申込時の選択指定はありません。

(3) 合格基準 択一式試験と記述式試験の合計200点満点のうち、一定基準以上の者。 合格基準点は、年度により異なります。

2. 試験科目、必修・選択の別

試験科目	必修・選択の別	
	択一式試験	記述式試験
実務	—	必修(2問)
事業	必修	必修
経済	必修	必修
金融	必修	選択
税制	必修	選択
建築	必修	選択
法律	必修	選択

3. 試験問題は、「平成27年度 不動産コンサルティング研修テキスト」の内容を中心に出題します。 ただし、テキスト以外からの出題も一部あります。

4. 試験の主な出題範囲

試験科目ごとの主な出題範囲は、次のとおりです。

※記載の項目以外は出題しないということではありません。

※試験問題の内容等についてのお問い合わせには一切応じられませんので、ご了承ください。

試験科目	内 容
実 務	<ul style="list-style-type: none"> ○不動産コンサルティングの実務知識 ○不動産コンサルティングに係る適用事例 (下記の「事業」の各項目や、他の試験科目の内容も含む総合的問題)
事 業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産コンサルティング業務の概要等 (不動産コンサルティング制度検討委員会報告書に基づく内容等) <ol style="list-style-type: none"> (1)業務の種類、類型 (2)報酬受領の要件(手続要件、内容要件) (3)報酬の考え方・算定方法 (4)業務に関する倫理、コンプライアンス(法定資格士との関係等) 2. 不動産コンサルティング技能試験・登録制度 <ol style="list-style-type: none"> (1)制度の概要、動向 (2)関連法令・業務の動向 (不動産特定共同事業法・不動産投資顧問業登録規程の改正等) 3. 不動産コンサルティング業務の基本的な手順や業務項目 <ol style="list-style-type: none"> (1)初動段階(相談受付、確認事項、業務委託契約の項目、作成の留意点等) (2)調査(物件調査、市場や事業環境の調査・分析等) (3)事業構想の策定(適正用途や規模の判定、事業手法の検討・選定等) (4)資金調達(手法、計画策定の留意点等) (5)概算事業収支計画(収支項目、事業採算の判定、収支改善の手法等) (6)企画提案書(基本的構成、作成上の留意点やチェックポイント等) 4. 個別の事業手法や関連業務等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1)賃貸建物建設による土地有効活用(事業受託方式、事業の仕組み、留意点) (2)等価交換事業(契約方法、出資割合・交換比率・床面積配分等の計算等) (3)定期借地権・定期借家(定期借地権の種類、成立要件、前払地代方式等) (4)権利調整(固定資産の交換、貸宅地の整理、物納対策等) (5)テナント計画(物件種別ごとの計画策定のポイント等) (6)賃貸管理(AM・PM業務の概要、物件種別ごとの業務のポイント等) (7)不動産の証券化(基本的な仕組みや法制度、信託の仕組み、関連業務等) (8)不動産投資分析(リスクとリターン、利回りの種類や内容、DCF法の内容等) (9)相続対策提案(切り口やポイント、民法と相続税法の相違点、対策手法等) (10)CRE戦略(意義や背景、経営指標ROA・ROE等)

試験科目	内 容
経 済	<p>1. 経済の基本的な仕組み、動向</p> <p>(1) 経済の主体(担い手)</p> <p>(2) 国内総生産(GDPの定義、計算ルール、三面等価の原則、経済成長率等)</p> <p>(3) 景気の動きとその見方(景気循環の理論、景気の山と谷、各種の景気指標)</p> <p>(4) 物価やその動向(物価の決まり方、インフレーション・デフレーション等)</p> <p>(5) 消費動向、家計貯蓄率、企業の設備投資の動向、景気との関係等</p> <p>(6) 雇用、賃金(労働需給、失業率、賃金動向、最近の雇用状況の特性等)</p> <p>(7) 財政政策(財政の状況、プライマリーバランス、社会保障と税の一体改革等)</p> <p>(8) 産業構造の変化や少子高齢化と日本経済(高齢化の状況・要因、国際比較、財政への影響、高齢者を取り巻く経済環境等)</p> <p>(9) 海外との関係(為替レートの変動要因、円高・円安、輸出入、国際収支)</p> <p>(10) 経済の国際化と不動産(マネー経済やグローバル化、経済や不動産市場の国際連動性)</p> <p>(11) その他の影響要因(環境保全対策等)</p> <p>2. 不動産の需給動向</p> <p>(1) 土地の需給動向(土地政策、土地需給、地価動向等)</p> <p>(2) 事務所・住宅の需給動向(住宅政策、需給動向、建築着工動向等)</p> <p>(3) 不動産投資市場の動向(不動産の証券化の経済的意義、J-REITや海外不動産など内外の不動産投資市場の動向、対外不動産投資の際の留意点)</p> <p>3. 経済現況や動向に関する公的資料の理解</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財政経済白書、月例経済報告、日本経済 2014-2015、世界経済の潮流 ・労働経済白書、高齢社会白書、土地白書、地価公示 等
金 融	<p>1. 金融の基本的な仕組み</p> <p>(1) 金融市場(種類、機能、担い手等)</p> <p>(2) 金利(種類、決まり方、債権価格や株価との関係等)</p> <p>(3) 国全体の資金の循環(資金循環統計、各主体の状況等)</p> <p>(4) 金融政策(日本銀行の機能・役割、新しい量的・質的金融緩和政策等)</p> <p>2. 金融動向</p> <p>(1) 金融制度(政策、背景としての金融自由化)</p> <p>(2) 銀行の貸出動向、貯蓄動向</p> <p>(3) 株価(変動要因、株価指数)</p> <p>3. 金融商品のリスクとリターン</p> <p>(1) 金融商品の特性、貯蓄と投資</p> <p>(2) 金融商品と不動産(リスクプレミアム、投資選好)</p> <p>(3) 信用格付(機能、利用時の留意点、公的規制)</p> <p>(4) 金融商品の利用者保護(投資の原則、販売・勧誘ルール、金融商品取引法)</p>

試験科目	内 容
税 制	<p>1. 不動産税務の基本</p> <p>(1) 個人の所得税(所得の種類、不動産売買・賃貸の税務、損益通算等)</p> <p>(2) 不動産の取引・保有に関連する税制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録免許税、印紙税、不動産取得税、消費税 ・住民税、事業税、事業所税、固定資産税(償却資産に係るものを含む)等 <p>(3) 法人税(計算の基本、損益の計上時期、繰越欠損金)</p> <p>(4) 株式の売却・贈与時の税務</p> <p>(5) 非居住者が売主・貸主となる不動産取引での買主・借主の源泉徴収義務等</p> <p>2. 住宅に関する税務</p> <p>(1) 住宅ローン控除</p> <p>(2) 長期譲渡所得の軽減税率</p> <p>(3) 居住用財産の買換え特例、譲渡損失の損益通算等</p> <p>3. 不動産の有効活用に関する税務</p> <p>(1) 固定資産の交換の特例(適用要件、交換差金)</p> <p>(2) 特定の事業用資産の買換え特例、中高層耐火共同住宅建設の買換え特例</p> <p>4. 不動産や事業の承継の税務</p> <p>(1) 相続税・贈与税の基本(両者の関係、財産評価方法、計算の基本、物納)</p> <p>(2) 相続時精算課税制度、贈与に関する優遇税制(住宅取得等資金、配偶者)</p> <p>(3) 不動産を中心とした相続対策提案(小規模宅地等の評価減、資産組換え他)</p> <p>5. 借地権の税務(設定・保有・譲渡・返還時の課税関係、定期借地権)</p> <p>6. 不動産の証券化の税務(J-REITや匿名組合方式等の税務、信託の税務)</p> <p>7. 税制に係る適用事例</p>
建 築	<p>1. 事業提案の準備</p> <p>(1) 事前調査(計画条件の把握、立地条件の確認:敷地、地盤、道路等)</p> <p>(2) 事業費用の内容と算定</p> <p>2. 事業構築</p> <p>(1) 建築計画(配置計画、平面計画、建築ボリューム等)</p> <p>(2) 構造、設備、建築材料等(各工法・建築材料等の概要・特性、構造計算等)</p> <p>(3) 建築確認申請(手続の流れ、時期)</p> <p>3. 施工、工事管理(工事請負契約、工事の流れ、施工の5大管理)</p> <p>4. 建物維持管理</p> <p>(1) 維持管理、建物の修繕(日常点検・法定点検、修繕・改修方法等)</p> <p>(2) 建築面からみた賃貸不動産の入居率アップ・空室対策</p> <p>5. 既存建物の活用(リニューアル、コンバージョンのチェックポイント等)</p> <p>6. 最近の特徴的なテーマ</p> <p>(1) 環境保全・省エネ対応(工法・設備、改修等)</p> <p>(2) 建物や設備の法適合性チェック、安全性の確保</p> <p>(耐震診断・耐震改修、防災等)</p>

試験科目	内 容
法 律	<p><A. 不動産に関する公法></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用や建築に関する規制法 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法、建築基準法、都市再開発法、土地区画整理法 他 2. 最近の新設・改正法令 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策推進法 ・低炭素法、都市再生特別措置法、耐震改修促進法 ・災害対策基本法、大規模災害復興法、津波防災地域法 他 <p><B. 不動産に関する私法、判例(民法、商法、消費者契約法 他)></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 成年後見制度(行為能力、制度の概要、任意後見制度等) 2. 代理(意義、要件・効果、無権代理・表見代理等)、 その他、第三者による財産管理等の制度の全般 3. 所有権、共有、占有権(内容・効力、共有における法律関係) 4. 抵当権、地上権、地役権(効力、根抵当権、賃借権との関係) 5. 各種の契約行為 <ol style="list-style-type: none"> (1) 契約の履行、弁済、債務不履行による責任、契約解除 (2) 契約類型: 売買、贈与、請負、委任、組合 (3) 瑕疵担保責任、損害賠償請求権 6. 借地借家(民法・借地借家法、大規模災害被災地借地借家特別措置法 他) <ol style="list-style-type: none"> (1) 借地権の譲渡・転貸、家賃増減請求、更新拒絶等 (2) 原状回復義務や国土交通省ガイドライン (3) 定期借地権、定期借家 7. 不法行為 <ol style="list-style-type: none"> (1) 意義、要件・効果、 (2) 特殊な不法行為(使用者責任、工作物責任等) 8. 相続・遺言 <ol style="list-style-type: none"> (1) 相続(相続人の範囲と順位、相続分、相続の承認・放棄、遺留分) (2) 遺言(遺贈、遺言の方式、遺言の撤回、遺言執行) 9. その他の不動産に関する私法等 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記法、建物区分所有法、民事執行法、破産法、会社法 他