

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せん。

また、語句・数値の記入の他、一部の科目では、知識や考え方を100字程度の簡潔な文章にまとめて解答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、「令和元年度 不動産コンサルティング基本テキスト」の内容を中心に出题します。ただし、テキスト以外からの出題も一部あります。また、出題範囲は、平成31年4月1日現在において施行されている法令によります。

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	○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	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) (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 (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 (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 (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、共有対策、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、 民事信託やプライベート・カンパニーの活用等) (10) CRE戦略(意義や背景、経営指標ROA・ROE等) (11) 不動産 M&A(意義、基本的な仕組み、留意点等) (12) 既存建物に関するコンサルティング(築古物件の課題、解決手法等)

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)ミクロ経済の初歩・物価の決まり方、不動産価格への応用</p> <p>(2)非合理的な判断を行う個人の行動(行動経済学)、ゲーム理論</p> <p>(3)国内総生産(GDPの定義、計算ルール、三面等価の原則、構成要素等)、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)失われた30年(日本のバブルとバブル崩壊、世界金融危機とリーマンショック、デフレ経済とアベノミクス)</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)これからの産業構造の変化(ブロックチェーン、AI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、土壌汚染地問題等)</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) 住宅余剰と空家問題</p> <p>(3)不動産投資市場の動向(ESG 不動産投資の普及が不動産価格に与える影響、J-REITや海外不動産など内外の不動産投資市場の動向、不動産投資市場の活性化に向けた政策等)</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"> ・経済財政白書、月例経済報告、日本経済 2018-2019、世界経済の潮流、IMF や日銀の見通し ・景気動向指数、日銀短観、経済・物価情勢の展望(展望レポート) ・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、債券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、金融循環と金融脆弱性の点検</p> <p>(3)株価(変動要因、株価指数)</p> <p>(4)高齢者を取り巻く金融環境等</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、リバース・モーゲージ等の特徴</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
<p style="text-align: center;">税 制</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産税務の基本 <ol style="list-style-type: none"> (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) (2) 不動産の取引・保有に関連する税制 <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 (3) 法人税(計算の基本、損益の計上時期、繰越欠損金) (4) 株式の売却・贈与時の税務 (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 2. 住宅に関する税務 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅ローン控除 (2) 長期譲渡所得の軽減税率 (3) 居住用財産の買換え特例、譲渡損失の損益通算等 3. 不動産の有効活用に関する税務 <ol style="list-style-type: none"> (1) 固定資産の交換の特例(適用要件、交換差金) (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 4. 不動産や事業の承継の税務 <ol style="list-style-type: none"> (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) (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) (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) 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) 6. 不動産証券化の税務(J-REITや匿名組合方式等の税務)、信託の税務 7. 税制に係る適用事例
<p style="text-align: center;">建 築</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業提案の準備 <ol style="list-style-type: none"> (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) (2) 事業費用の内容と算定 2. 事業構築 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築計画(配置計画、平面計画、建築ボリューム、デザイン等) (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) (3) 建築確認申請(手続の流れ、時期) 3. 施工、工事管理(工事請負契約、工事の流れ) 4. 建物維持管理 <ol style="list-style-type: none"> (1) 維持管理(日常点検・法定点検等)、建物の修繕(修繕・改修方法等) (2) 建築面からみた賃貸不動産の入居率アップ・空室対策 5. 既存建物の活用(リノベーションやコンバージョンのチェックポイント等) 6. 最近の特徴的なテーマ <ol style="list-style-type: none"> (1) 環境保全・省エネ対応(工法・設備、改修等) (2) 建物や設備の法適合性チェック、安全性確保(耐震診断・耐震改修、防災等) (3) 建物状況調査(宅建業法)、インスペクション

試験科目	内 容
法 律	<p><A. 不動産に関する公法></p> <p>1. 土地利用や建築に関する規制法 ・都市計画法、建築基準法、都市再開発法、土地区画整理法 他</p> <p>2. 最近の新設・改正法令 ・都市再生特別措置法、地域再生法 ・密集市街地整備法、建築物省エネ法 ・空家等対策の推進に関する特別措置法 ・水防法、下水道法、 他</p> <p><B. 不動産に関する私法、判例等(民法、商法、消費者契約法 他)></p> <p>1. 成年後見制度(行為能力、制度の概要等)、任意後見制度</p> <p>2. 代理(意義、復代理、無権代理・表見代理等)</p> <p>3. 所有権、共有、占有権</p> <p>4. 抵当権、地上権、地役権</p> <p>5. 各種の契約行為 (1) 契約の履行、弁済、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</p> <p>6. 借地借家(民法・借地借家法 他) (1) 借地権・借家権の譲渡・転貸、地代・家賃増減請求、正当事由等 (2) 原状回復と国土交通省ガイドライン (3) 定期借地権、定期借家権</p> <p>7. 不法行為 (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)</p> <p>8. 相続・遺言 (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)</p> <p>9. その他の不動産に関する私法等 ・消費者契約法、不動産登記法、建物区分所有法、信託法、会社法 他</p>

**注：平成31年4月1日時点において未施行の法律については、出題範囲ではありません。
改正民法(債権法及び相続法の一部)についても同様ですから、ご注意ください。**