

# 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、各科目ごとに説明します。

## 「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手法をはじめ、不動産投資、不動産の証券化等に関する幅広い知識が必要となります。

[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制度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基礎的知識についての理解も必要です。これには、建物の設計・施工、等価交換・固定資産の交換、定期借地権・定期借家制度、テナント計画、賃貸管理、不動産の証券化、不動産投資分析、会計などがあります。

[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利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、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する税制、建築、法律を含めた総合的な知識およびその活用が求められます。

## 「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」の動向を日々の新聞の経済面等から把握する素養（経済センス）が必要です。それは、技能登録者が、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。

具体的には、経済の理論をベースに、経済動向を把握し判断するための代表的な経済指標、経済政策、土地の需給動向、事務所・住宅の需給動向、不動産の証券化などに関する知識およびその活用が求められます。

## 「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、現に「動いている金融・動きつつある金融」の動向を日々の新聞の金融面等から把握する素養が必要です。

具体的には、金融市場動向（各種の金融指標など）、金融政策、為替相場、不動産金融に関する知識およびその活用が求められます。

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

具体的には、各種の金融商品、不動産の証券化に関する知識およびその活用が求められます。

## 「税制」

[税制] については、不動産の取得・保有・運用・売却に係る税金、各種の特例、租税特別措置、相続・贈与に係る税金、その他不動産コンサルティングに関する税金の知識が必要です。

また、個人だけでなく法人に関する税金の知識も必要です。

## 「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。

## 「法律」

[法律] は、単なる法律的知識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。

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、不動産の有効利用・開発に係る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。

もう一つは、財産としての不動産の管理・運用・処分 of 側面です。

具体的には、不動産に係る財産法・身分法（民法、不動産登記法、借地借家法など）に関する知識およびその活用が求められます。また、民事執行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知識も素養として必要です。