

## 1. 不動産コンサルティング技能登録制度

### ■ 不動産コンサルティングの時代

不動産の流動化・証券化の進展、少子高齢化をはじめとする社会経済環境の変化により、不動産に関するニーズはますます多種多様なものとなっています。この変化に伴い、不動産業従事者には従来に増して高度な専門知識と豊富な経験、これらに裏づけされた新たな発想など、より高いレベルのコンサルティング能力が求められる時代となってきています。

### ■ 「不動産コンサルティング技能登録制度」

不動産コンサルティング技能登録制度は、(公財)不動産流通近代化センターが国土交通大臣の登録を受けて実施する登録証明事業です。この制度は、不動産コンサルティングに必要な知識及び技能に関する試験を行い、試験に合格し登録要件を満たした方を「公認 不動産コンサルティングマスター」として当センターが認定、登録するとともに、「公認 不動産コンサルティングマスター」の認定証書・認定証を交付することにより、以下の事項を証明することを目的としています。

- ①不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技能を有すること。
- ②不動産特定共同事業法に定める業務管理者としての能力を有すること。
- ③不動産投資顧問業登録規程による不動産投資顧問業者登録申請に必要な人的要件を満たしていること。

平成5年の試験開始以来、資格者の名称を「不動産コンサルティング技能登録者」としてきましたが、制度発足20周年を迎えるにあたり平成25年1月に制度改正を行い、名称も「公認 不動産コンサルティングマスター」に変更しました。不動産のプロとしての「熟達」を意味する「マスター」が、お客様にとって、より身近で信頼できる資格になること、資格保有者に対して、より高い誇りを持ち、厳しい自己研鑽を求める資格になることを目指しての変更です。平成25年3月末現在、14,329名の方々が「公認 不動産コンサルティングマスター」の認定を受けています。

### ■ 宅地建物取引主任者からの更なる飛躍

「不動産コンサルティング技能試験」の受験資格は、宅地建物取引主任者資格登録者または不動産鑑定士の方ですが、今年度より「一級建築士」の方も受験が可能となりました。

この試験を受験することにより、コンサルティング実務にとどまらず、経済・金融、税制、建築や法律等、より幅広い知識を身に付ける絶好の機会となります。

宅地建物取引主任者から飛躍し、より高度な提案能力を備え、多様化する消費者の期待に応えて、他者との厳しい競争に勝ち残るため、是非、不動産コンサルティング技能登録制度にチャレンジしていただきたいと思っております。

平成24年度試験は1,186名が受験され、745名の方々が合格されました(合格率62.8%)。

## < 平成25年度「不動産コンサルティング技能試験」実施概要 >

- ◆受験申込期間 平成25年8月1日(木)～9月9日(月)
- ◆試験日 平成25年11月10日(日)
- ◆受験料 30,000円(消費税等込み)
- ◆試験地 札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、那覇の12地区(予定)
- ◆試験内容 択一式試験(50問・四肢択一式)  
事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目  
記述式試験  
【必修】実務、事業、経済の3科目  
【選択】金融、税制、建築、法律の中から1科目選択
- ◆合格発表 平成26年1月10日(金)

受験申込書はホームページ(<http://www.kindaiika.jp/>)から請求してください。

### ■制度の更なる活用・活性化

当センターでは、不動産コンサルティング技能登録制度や不動産コンサルティング業務のPR強化、「公認不動産コンサルティングマスター」のサポート等について各種施策を積極的に実施しております。

具体的には、学識経験者・不動産コンサルティング技能登録者・業界団体をメンバーとし、国土交通省からもオブザーバーを招いて平成21年度に開催した「不動産コンサルティング技能試験・登録制度における試験・更新のあり方委員会」からの答申を受け、以後、教育機会の拡充を図りました。

### ■「不動産コンサルティング技能登録制度」のメリット

#### ●メリット1【報酬】

- ・宅地建物取引業とは分離・独立した業務として報酬が受領できます。

不動産コンサルティング業務は、「不動産に関する専門的な知識・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、事業経営及び投資等について、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。

以下の要件をすべて満たすことにより、宅地建物取引業とは分離・独立した業務として報酬を受領することができます。

- ①依頼者に対し事前に見積書等により業務範囲・報酬額等を説明し、報酬受領についての理解・了承を得る。
- ②業務委託契約を締結し、契約書に業務範囲・報酬額等を明示する。
- ③企画提案書等の成果物を交付し説明する。

#### ●メリット2【資格】

- ・不動産コンサルティング技能登録者は「不動産特定共同事業法」の「業務管理者」や「不動産投資顧問業者」となる資格の一つとされています。

「公認不動産コンサルティングマスター」は、不動産コンサルティングに関する一定水準以上の知識及び技術を有すると認められることから、「不動産特定共同事業法」に定める業務管理者

や、「不動産投資顧問業登録規程」による不動産投資顧問業者となる資格の一つとされています。さらに、平成19年に施行された「金融商品取引法」において、不動産関連特定投資運用業を行なう場合の人的要件として、総合不動産投資顧問業としての登録を受けていることが規定されました。これにより、総合不動産投資顧問業者として、事務所に置くことを義務付けている判断業務統括者の資格要件の一つである「公認 不動産コンサルティングマスター」の資格が金融商品取引法でも位置付けられたことになり、資格の活用範囲が広がりました。

### ●メリット3 【スキルアップ】

- ・当センターでは、各種研修会の開催や成功事例集の発行等、スキルアップに役立つ情報を提供しております。

「スペシャリティ講座」…不動産のプロである「公認 不動産コンサルティングマスター」のブラッシュアップや専門力アップのための講座です。5年ごとの登録更新の更新要件（3回の受講）にもなっています。

「相続対策専門士コース」…相続案件のプロを目指す不動産コンサルティングマスターのための連続3日間の講座です。講師の講義を聞くだけでなく、レポート提出、グループ討議、修了確認テストにより、専門的な力を磨いていただきます。認定者は1年ごとに更新を必要とし、当センターが主催する「相続対策専門士が答える相続対策相談会」の相談員となることができます。

「不動産有効活用コース」…「これからの時代背景を読み、これからの時代の不動産有効活用を考える講義」、「具体的なビジネスチャンスとしての不動産有効活用の事例紹介」、「建築面での付加価値という切り口からの不動産有効活用」を3名の講師、3部形式により、スペシャリティ講座よりさらに研鑽を深めたい不動産コンサルティングマスター向けの講座です。

- ・また、「不動産コンサルティング地方協議会」も、関連する講習の機会を提供しており、業務範囲の拡大、スキルアップが図れます。

各都道府県の不動産業団体で構成する不動産コンサルティング地方協議会では、次のような講習を実施しています。不動産コンサルティング技能試験を目指す方も、「公認 不動産コンサルティングマスター」としてコンサルティング業務に携わる方も、教育体制を控えておりますので安心です。

「基礎教育」…不動産コンサルティングに関する基礎的な知識・技能の向上を図るもので、不動産コンサルティング技能試験の受験準備にも大変有効な講習です。

「専門教育」…「公認 不動産コンサルティングマスター」を対象としてコンサルティング業務に係る専門分野ごとのテーマや実例を学ぶ講習です。5年ごとの登録更新の更新要件にもなっています。

「自主研修会」…弁護士、税理士、建築士等専門資格士による講義のほか、不動産コンサルティングマスターを講師とするなど、不動産コンサルティング行う上で知っておくべき地域社会の経済動向や、地域特有の不動産取引、建築条例、気候、風土にあわせた建築上の留意点など、地域に即した業務手法など、講義内容は多種にわたっています。当センターが認定した「自主研修会」は5年ごとの登録更新の更新要件（3回の受講）にもなっています。

★ 最新の教育実施計画は「不動産コンサルティング中央協議会ホームページ」  
(<http://www.fu-consul.jp>) でご確認下さい。

●**メリット4 【PR】**

・「不動産マスター検索サービス」など、PRにも努めています。

「不動産マスター検索サービス」は、当センターのホームページ上で一般の方が「公認 不動産コンサルティングマスター」を検索することができるシステムです。「公認 不動産コンサルティングマスター」の連絡先、取扱うコンサルティング業務などを当センターのホームページに掲載し公開します。一般の方の不動産コンサルティングに関する理解を深めるとともに、自身のコンサルティング業務を広くPRできるツールです。すでに4,000名を超える方々が登録されています。

また、「公認 不動産コンサルティングマスター」向けに、コンサルティングの見積書・業務委託契約書等の書式例も掲載しています。

## 2. 不動産コンサルティング入門研修

- 当センターでは、今年度も不動産コンサルティングの基礎的な勉強をしたい方のためのインターネット通信講座「不動産コンサルティング入門研修」を開講いたします。

当講座用のテキスト（書籍）により学習を進め、インターネット上で講義の動画を見て、問題を解いていくという形式の通信講座です。

当講座は、不動産コンサルティングに必要な基礎的知識の学習ができますので、不動産コンサルティング技能試験を受験する方にも役立ちます。

### < 平成25年度「不動産コンサルティング入門研修」実施概要 >

◆ 受講申込受付期間	平成25年5月31日（金）～ 9月30日（月）
◆ 通信講座開講期間	平成25年6月14日（金）～ 10月30日（水）
◆ 受講料	25,000円（消費税等込み）
◆ 申込方法	ホームページ「不動産コンサルティング入門研修」 ( <a href="http://www.consul-e.net">http://www.consul-e.net</a> ) にアクセス

さらに、9月30日（月）までに通信講座の全課程を終了された方は、コンサル実務力を養う丸一日の集合教育「ステップアップ・スクーリング」を受講することができます。

### < 平成25年度「ステップアップ・スクーリング」実施概要 >

◆ 受講資格	平成25年6月14日（金）～ 9月30日（月）までに 通信講座の全課程を修了した方
◆ 受講料	10,000円（消費税等込み）
◆ 開催地	東京、名古屋、大阪、福岡にて、10月実施予定

以上