

目指せスペシャリスト!

～エキスパート資格者制度を創設しました～



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会

エキスパート資格者制度について

① 趣 旨

民法改正により、売主と宅建業者は契約の目的に対して、不適合責任という非常に重い責任を負うこととなり、また、顧客からの依頼や相談は、今後ますます多様化、複雑化することが予想されます。

宅建業者は、不動産に関するプロフェッショナルとして、法律、税制、経済、金融等の幅広い分野においての相談業務から、不動産に顕在するリスクだけではなく、潜在するリスクの丹念な調査を行い、最善の対処方法や解決策を提案し、十分に説明することで安心安全な取引を提供する責務があります。また、不動産管理においても専門的な知識、技能、倫理観を持ち、トラブルや紛争の未然防止、更に空き家の利活用や立地条件、周辺環境を確認し物件の付加価値要因を創出する等、課題を解決するだけでなく、不動産の価値向上要素を見つけて提案する分析力と、目利き能力を求められる時代になってまいりました。

そこで、会員各位をはじめ、宅建業界を担う方々に対し、更なる自己研鑽、スキルアップを目指し、売主、買主、貸主に寄り添って契約の目的を確実に達成する為の知識や技能を、一人でも多くの方々に習得していただけるよう、「エキスパート資格者制度」を創設いたしました。



② エキスパート資格者とは

下記、3つの資格すべてを取得されている方とします。

- 賃貸不動産経営管理士**（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会）
- 公認不動産コンサルティングマスター**（公益財団法人不動産流通推進センター）
- 宅建マイスター**（公益財団法人不動産流通推進センター）

③ エキスパート資格者には

下記の特典を設けております。

- ①和歌山宅建定時総会において、表彰（表彰状+記念品贈呈）
- ②和歌山宅建ホームページへの掲載
- ③会員名簿への掲載
- ④和歌山宅建主催の有料研修会参加費用の半額割引



上記資格を1つでもお持ちの方は、事務局までご連絡くださいますようお願いいたします。



木村 勝次 氏
株式会社タナベハウス 代表取締役

「エキスパート資格者制度」第1号として、田辺支部所属の株式会社タナベハウスの木村勝次さんに、広報啓発委員会の岩端委員長と児玉委員が、お話を伺いました。



三つの資格を取られた動機は何ですか？

動機は二つです。ひとつは、わたしがやっている宅建業にこれらの資格を活かそうということと、もうひとつは、宅建協会の活動に活かしていきたいということです。

協会の役員として、会員の皆さんに資格取得をお薦めするには、まずは自分が資格を取得して、有益性や内容を確認してからでないと、お勧めしにくいということもありました。また、流通政策委員会を担当しているので、この三つの資格は流通政策に直結するような内容が多く、空き家対策、空き家バンク、和み暮らし、セーフティネットの対策を検討する等、行政との連携事業も多く、日々、対応を求められます。不動産流通の専門家として幅広い知識等が要求されるので、2年前から勉強して2年間で取得しました。

まず初めに宅建マイスター、次に賃貸不動産経営管理士、最後に公認不動産コンサルティングマスターの順で取りました。宅建協会の役割のために取得した部分もありましたが、もちろん自身の研鑽、本業にも繋がっています。



三つの中で何が一番難しかったですか？

難しさというか、幅広さでいうと不動産コンサルティングマスターは相当幅広く勉強しました。試験科目が本業の不動産だけではなく、税務や経済の科目もあります。受験資格も宅地建物取引士・不動産鑑定士・一級建築士の三士にしか与えられてない資格であり、コンサルティング業の本質である“後先を考えて本当の問題を発見し、物事の提案、解決に導くこと”を積み重ねることによって、顧客の信頼が増し新たな取引のチャンス獲得にも繋がると思います。

反対に、宅建マイスターは、幅広くではなくて奥深いので、深みのあるところを理解出来るように勉強しました。的確な重要事項説明が出来る!!更に、通常では気付かないような、あらゆる潜在的リスクを見抜く能力が身につく!!また、試験合格者のアンケートによると部下の取引士を指導、教育するために大変役に立ったと聞いています。

また、賃貸不動産経営管理士の勉強では、専門業務以外に賃貸不動産の管理業務に関し、新たな業態や経営に関して幅広いニーズが増えてきていることが分かりました。今年の6月12日に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が制定されたことも、この資格が今後益々必要不可欠とされている証だだと思います。国家資格化されるのも遠くないと思うので、是非とも今のうちに取得されることをお勧めします。



役に立っている資格はどれですか？

公認不動産コンサルティングマスターと、宅建マイスターは両方同じように役に立っています。空き地や空き家に関する相談、媒介依頼からの相続相談が起こる中で、不動産を売りたい、買いたい、貸したい、借りたいといった要望に応える業務は宅建業の範疇ですが、相続した土地に収益物件を建てたい、サービス付き高齢者施設などの住まいの在り方に応える為、解決策や改善策を提案する業務が不動産コンサルティングであり、幅広い対応が出来るようになりました。

また、宅建マイスターは高い倫理性や行為規範を有していること、リスクの可能性を明らかにする能力、緻密かつ丁寧な調査を行う能力を学んだので、的確な重要事項説明をするのに、実務と直結してすごく役に立っています。

賃貸管理業界は、賃貸住宅の増加と、オーナーの高齢化により管理業者の数も増え、市場が大きく活性化している反面、トラブルも増加し、特にサブリース業者について社会問題となっています。また、和歌山県は全国においても空き家率実質ワースト1位であり、劣化事象の多い築古物件を取り扱うには、躊躇する場面も想定されますが、しっかり調査を行い、これから時代に合った利活用の提案をすることによって新たなビジネスチャンスを引き出せるとも思っています。



三つの資格をとって変化したことはありますか？

変化したことは、今60歳を迎える意味でのコンサルティング業務を本業で始めようと思ったことです。仲介や売買は自分の会社だけでするのではなく、例えば和歌山市の案件は、和歌山支部の会員さんにお願いするというような、県下どこの物件でもハトマークのネットワークを活かして現地の会員さんと連携しながら、依頼者の役に立てるような仕事がしたいと考えています。



資格をとって見えてきたことは何でしょうか？

今まで通りの不動産業ではやっていけないと感じています。

田辺エリアから若い人達は和歌山市や県外に出て行って、超高齢化社会を迎えるマーケットになりつつあります。売り手がいっぱい出てきて買い手がないという状況です。

和歌山市も近畿の中でみたら同じ構図です。そんな中で10年20年30年と会社を伸ばしていく、維持していくと思ったら、今まで通りの考え方で仲介します、管理します、売買しますでは、売上が伸びません。じゃあどこで売上を求めるのかといったら、日本全国これから発生する相続だと思うんです。70代の人が持っている財産といつたら現金と証券が1割2割で、後はほぼ不動産。これが今後20年間で大量に相続や認知症問題が発生し物件が増えてくる。それを誰が解決するのか??私は、それこそがコンサルティングができる宅建業者だと思っています。具体的に言えば『○○さんに頼めば相続、認知相談から不動産の処理まで全部きれいに解決してくれたよ』という形が理想だと思っています。お客様からコンサル業の依頼を受け、その先に宅建業や管理業という本業に繋がっていく、そんな時代がこれから始まるのではないかと思うのです。

今回、不動産コンサルティングマスター、宅建マイスターを通じ、奥深く幅広く勉強したことによって、今まで見えていなかった角度から時代背景や和歌山県のマーケットを分析することで新たな気付きが沢山ありました。



この三つの資格は非常に役に立っているということですね。

これからの不動産業界がどうなっていくかを予想し、それに対応して行くためには三つの資格が必要だと感じています。私が考えた造語ですが、“不動産のかかりつけ医”になることが求められると考えています。提唱したいのは、3代に渡ってかかりつけ医になることです。親から子、子から孫まで、不動産を活かすこと、相続をする場合、される場合に最善のアドバイスをして、信頼関係を築くことが、ローカルな地域でこれからも生き残つて行く為の1つの手段ではないでしょうか。なぜそう思ったのかと言えば、買主が宅建業者を通さず直接サイトに物件情報を掲載して不動産売買に流通させるような業態も出来ている昨今に、追い打ちをかけるように、銀行や異業種の参入の有無、インターネットを駆使した新たな業態の在り方、また、コロナ禍によるダメージも大きいです。このような業界全体を脅かす厳しい状況下においても、三つの資格があれば、新たな事業展開の可能性も十分広げられると思っています。



これからチャレンジしようとする方に、一言お願いします。

さきほどの“不動産のかかりつけ医”として、これからの時代に合った、地域に根差した頼られる存在になる為には、今の宅地建物取引士の資格に加えそれを大きく補う意味で、この三つの資格を持っていれば視野が広がり、お客様の信頼獲得、何より自身のスキルアップに繋がります。勉強した価値を自分、会社、社会、業界に活かしていただきたいと思っておりますので、是非チャレンジしてみて下さい。

インタビュー後記（感想）



木村副会長は、私には見えていない不動産業の未来が既に見えているようでした。

あつという間の1時間でしたが、最後に木村副会長に辛かったことをお聞きしたところ、「2年間お酒が飲めなかったこと」とのご回答でした。禁酒して平日は2時間、休日は6時間ほど勉強されたようです。多くの意義を持たれて、資格取得に立ち向かわれたパワー、エネルギーそして努力を見習って、私も「エキスパート資格者」を目指しチャレンジしてみようと思いました。



不動産の、眞の“プロフェッショナル”としての
ステイタスが高まります。

公認 不動産コンサルティングマスターとは、

不動産業務に関する総合的な知識と提案力を有した者
として認定される、**わが国唯一の不動産コンサルティングの資格**です。

平成31年3月現在、
約16,000名の方が認定を受けています。



不動産コンサルティング技能試験・登録制度

技能試験・登録制度とは――

(公財)不動産流通推進センターが不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号に基づき、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。

不動産コンサルティングを行うために必要な知識及び能力に関する試験を行い、試験に合格し**不動産等に関する5年以上の実務経験**を有する等の要件を満たして登録した方を「**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し、「**公認 不動産コンサルティングマスター認定証**」等を交付することにより、一定水準の知識及び能力を有していることを証明するものです。



あなたにすべてお任せします

と言われる不動産プレイヤーになる。

令和2年度

不動産コンサルティング 技能試験

試験日 11月8日(日)／受付開始:7月20日(月)

受験申込期間	令和2年7月20日(月)～令和2年9月17日(木)
試験日時	令和2年11月8日(日) 【択一式試験】午前10時30分～12時30分 【記述式試験】午後2時00分～4時00分
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・沖縄の12地区
受験料	31,000円(税込)
受験資格	受験申込時点で次のいずれかに該当する方 宅地建物取引士／不動産鑑定士／一級建築士
試験内容	【択一式試験】事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目(50問 四肢択一) 【記述式試験】[必須]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	令和3年1月8日(金)

●詳細・お申込みはホームページにて

不動産コンサル試験

検索

このQRコードを読み取っていただくと、
当センターホームページに簡単に
アクセスできます。



この度の新型コロナウイルスに罹患された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。
不動産コンサルティング技能試験及び講習について、受験者及び受講者の皆さまの
安全確保を第一優先に、換気、座席間隔、消毒等、感染予防対策に十分に配慮して
実施いたします。

公益財団法人 不動産流通推進センター
旧 不動産流通近代化センター

賃貸不動産経営管理士とは

賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅管理の重要性が高まっている中、賃貸住宅管理業において重要な役割を担う資格です。

賃貸不動産経営管理士の業務



- 管理受託契約
- 長期修繕計画
- 賃貸経営の提案
- 建物維持管理
- 原状回復

オーナー



賃貸不動産経営管理士

- 賃料収納
- 契約更新
- 解約業務
- 賃貸相談業務
- 良好な住環境の提供



入居者

《法制度に基づく賃貸不動産経営管理士の役割》

国土交通省告示「賃貸住宅管理業者登録制度」

○賃貸不動産経営管理士の設置義務(規程7条) 「登録業者は事務所ごとに1名以上の賃貸不動産経営管理士等^{*1}の設置」が義務付けられています。

○管理受託契約及びサブリース契約締結前的重要事項説明(準則5条、8条)

賃貸不動産経営管理士等^{*1}は管理受託契約及びマスターリース契約(サブリース原契約)締結までに、オーナーに対して重要事項の説明を行わなければなりません。

「住宅宿泊事業法」

○住宅宿泊管理業者の登録(法22条) 住宅宿泊管理業を行うためには賃貸不動産経営管理士等^{*2}の登録が必要です。



*1 等とは、6年以上の実務経験者を含む *2 2住宅の取引又は、管理に関する2年以上の実務経験を有するもの等

2020年12月～2021年6月施行予定

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」

○業務管理者^{*3}の配置(法12条) 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに1名以上の業務管理者を選任し、業務の円滑な実施のために必要な事項の管理、監督を行わなければなりません。

*3 業務管理者とは、一定の講習を受講した賃貸不動産経営管理士または宅地建物取引士と想定されています。

賃貸不動産経営管理士 資格取得までの流れ

試験学習の第一歩

改訂4版 公式テキストで学習

- 賃貸不動産管理を体系的に学べます。
- 試験に必要な知識の習得だけでなく賃貸不動産管理業務の実務書としても最適です。
- 定価:4,054円(税込)



賃貸管理を1から理解、合格へのステップアップ

賃貸不動産経営 管理士講習を受講

- 1日の講習を修了すると
**5本試験より
5問免除!**
- 昨年の修了者、
約2人に1人が合格
- 受講料:18,150円(税込)

学習の集大成!

賃貸不動産経営 管理士試験 受験

- 日時: 令和2年11月15日(日)
13:00～15:00(120分)
- 試験会場: 全国24地域(表面参照)
- 受験料: 13,200円(税込)



賃貸住宅管理の専門家としての
スタートライン

合格発表 資格者登録

- 試験合格後、登録を行うことで資格者証やステッカーの提供、最新情報を受け取ることが可能です。
- 合格発表日: 令和3年1月8日(予定)
- 登録料: 6,600円(税込)



受験にあたっての 注意事項

- 「3つの密」を避けるため座席の間隔を十分に確保できない事も想定されますので、あらかじめご承知おきの上、お申込みください。
- 換気のため、可能な限り、窓やドアを開けます。室温の高低に対応して容易に着衣、脱衣ができるよう、服装には十分注意してください。
- また、会場によっては屋外からの騒音が入ることがありますので、ご承知おきください。
- 試験会場に入る際の手洗いや咳エチケット等の徹底をお願いします。
- 飛沫感染防止のため、マスクの着用をお願いします。着用いただけない場合は、受験をお断りさせていただくことがあります。
- 発熱、咳、倦怠感等、少しでも感冒症状のある方は受験をご遠慮ください。

その他の注意事項については、ホームページ上で随時ご案内をいたします。



Property Manager
賃貸不動産経営管理士

必要とされる資格
新たな時代を担う私



末永みゆ

今年が新法施行前のラストチャンス

賃貸不動産経営管理士試験

試験日

11/15(日) 13:00~15:00
(120分間)

受験申込・願書請求 願書請求は9/18(金)まで

8/17(月)→9/24(木)
(消印有効)

願書請求・受験申込は下記、当協議会ホームページより行えます。

- 受験資格 年齢、性別、学歴等の制約はありません。誰でも受験できます。※合格後、資格登録にあたっては、一定の条件があります。
- 受験料 13,200円(税込)
- 試験会場 全国24地域 北海道、岩手、宮城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、香川、愛媛、福岡、熊本、沖縄
- 試験における注意点 試験地におけるコロナウイルスの感染状況により、急遽、試験会場の変更等を行う可能性があります。

問合せ先



0476-33-6660
(受付は平日10:00~17:00)



出題形式、登録要件、申込方法、登録手続き等の <https://www.chintaikanrishi.jp>
詳細は、当協議会ホームページをご覧ください。



モバイル
サイトは
こちら▶



[主催] 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会



公益社団法人
全日本不動産協会



あなたの実力を1000点満点で評価

年に1度の 力試し

実力が見える
成長が見える
そして未来が見えぐる



第8回 国土交通省 後援

Web検定

不動産流通実務検定“スコア”

申込期間	2020年9月1日(火) 10:00～2020年11月12日(木) 17:00
受検期間	2020年11月19日(木) 10:00～2020年11月26日(木) 17:00
受検料	5,000円（税込）
検定時間	150分間(100問)
受検方法	PCまたはタブレットを用い、150分で100問をノンストップで解答。 *受検場所はインターネットに接続できる環境があれば、ご自宅・勤務先等どこでも可能です。

宅建業の実務経験5年に満たない場合でも、600点以上の得点で、宅建マイスター認定試験受検資格を得ることができます。

▶宅建マイスターとは <https://www.retpc.jp/meister>

お申込みはWebサイトで

不動産スコア

検索

このQRコードを読み取っていただくと、当センターホームページに簡単にアクセスできます。



公益財団法人 不動産流通推進センター
(旧 不動産流通近代化センター)



宅建マイスターとは

あらゆるリスクを予見できる上級宅建士

当初、通信講座と集合研修を受講した上で、修了試験に合格した方を「宅建マイスター」と認定してきましたが、認定者は300名を超え、その活躍が業界内外から高い評価をいただくようになりました。このような実績を踏まえ、業法改正に伴い更なる充実が求められる従業者教育制度の頂点となる資格として「宅建マイスター」認定制度を再整備し、2017年8月より試験制度に移行させました。

現在500名を超える方々が「宅建マイスター」として認定されています。

第5回 宅建マイスター認定試験

○受付期間 2020年10月1日(木)10:00~2021年1月13日(水)17:00

○試験日時 2021年1月27日(水)10:30~12:00

○試験地 東京・大阪

○受験料 12,500円(税込)

○受験資格

現在、宅建業に従事している方の内、以下の要件のいずれかを満たしている方で、試験当日有効な宅地建物取引士証を提示できること。

- ①宅地建物取引士証取得後、5年以上の実務経験を有していること。
- ②実務経験は5年未満だが、当センターが実施する「不動産流通実務検定“スコア”」で600点以上を得点していること。

○試験内容 <記述式試験>売買契約、重要事項説明

○合格発表 2021年2月下旬予定

公益財団法人 不動産流通推進センター
(旧 不動産流通近代化センター)





公益社団法人 **和歌山県宅地建物取引業協会**

〒640-8323 和歌山市太田143-3 和歌山県宅建会館

TEL.073-471-6000(代) FAX.073-472-5555

E-mail wtk@wakayamanet.or.jp