

賃貸経営実務検定

(通称: 大家検定)

学習ガイド

執筆者一覧

- | | |
|--------|---------|
| 1 長嶋 修 | 9 浦田 健 |
| 2 大友哲哉 | 10 内山 稔 |
| 3 西山雄一 | 11 大谷光弘 |
| 4 大澤明仁 | 12 横山顕吾 |
| 5 石坂 久 | 13 大堀義治 |
| 6 芳賀成人 | 14 小林大祐 |
| 7 進藤俊二 | 15 川田利典 |
| 8 多胡早人 | 16 秋山光信 |
| | 17 猪股 豊 |

総合監修 鵜野和夫 (不動産鑑定士、税理士)
佐藤公輝 (弁護士)
浦田 健

一般財団法人日本不動産コミュニティー

賃貸経営実務検定【Ⅰ 総論】

1、社会経済の変化と今後の賃貸経営

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 人口動態と需給予測	●人口動態から、景気予測をコンサルティングに生かすことができる	●人口動態や賃貸需要に関する予測資料を関係省庁から入手し読み解くことができる	●日本の人口動態と賃貸需要をデータから予測できる
(2) 景気と投資の関係	●景気の良いときと悪いときの不動産投資のメリット、デメリットを具体的に説明できる	●日本の人口動態と日本の景気の相関関係について具体的に理解している	●ヒトの消費活動が景気に与える影響を理解している。
(3) 賃貸経営の歴史	●賃貸経営のライフサイクルと歴史について具体的に説明できる	●プロダクトライフサイクルについて具体的に理解している	●プロダクトライフサイクルについて理解している

2、不動産投資のメリットとデメリット

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 投資と投機	●不動産の特性について具体的に説明できる ●不動産投資のメリット、デメリットについて具体的に説明できる	●不動産の特性について具体的に理解している ●不動産投資のメリット、デメリットについて具体的に理解している	●不動産の投資・運用対象としての特性等を理解している
(2) キャピタルゲインとインカムゲイン	●キャピタルゲインとインカムゲインの違いを具体的に説明できる	●キャピタルゲインとインカムゲインの違いを具体的に理解している。	●キャピタルゲインとインカムゲインの違いを理解している。
(3) 他の金融資産との違い	●一般的な資産運用法との違いを現物資産の観点から具体的に説明できる	●一般的な資産運用法との違いを現物資産の観点から具体的に理解している ●レバレッジの意味とメリットを具体的に理解している	●一般的な資産運用法との違いを理解している ●レバレッジの意味を理解している

3、ライフプランニングと不動産

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) ライフプランニング	●個別のライフプランにおける不動産との関わりあい方を具体的にアドバイスできる	●ライフプランニング表を具体的に作成することができる	●ライフイベント表が作れる
(2) 住宅にかかる一生涯のコスト	●賃貸と持家のメリットとデメリットを具体的に説明できる	●賃貸と持家にかかる一生涯のコストを計算できる	●賃貸と持家にかかるコストとメリット、デメリットをそれぞれ理解している

4、コンサルティング活動とコンプライアンス

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 倫理規定	→	→	●財団の倫理規定の理解し、規定に沿った行動ができる
(2) 関係業法の遵守	●弁護士法、税理士法、宅建業法、保険業法等に基づく専門家と、賃貸経営コンサルティング技能士との業際について理解している	→	●法令の遵守に関する基本的知識を理解している

賃貸経営実務検定【Ⅱ 不動産投資】

1、不動産投資に関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 個々のライフプランニングにあった投資・運用戦略	●クライアントのライフプランニング(目的)に応じた不動産投資戦略を具体的かつ的確にアドバイスできる	●自己のライフプランニングに応じた不動産投資・運用戦略を計画することができる ●月額の必要キャッシュフロー額から逆算し、購入できる予算、物件の目安を設定することができる	●自己のライフプランニングにおける不動産投資戦略の位置づけが明確化できる
(2) 投資不動産の種類	●クライアントのニーズにあった投資用不動産を具体的に提示、的確なアドバイスをすることができる	●投資不動産の種類とメリット・デメリットを具体的に理解している	●投資用不動産の種類と特徴を理解している
(3) 投資エリアの絞り方	●クライアントのニーズにあった投資エリアを収益性だけでなく、管理、運用の観点からもアドバイスすることができる ●都市整備計画情報を活用することができる	●投資エリアを人口動態、収益性、維持管理等の観点から、絞り込みができる ●遠隔地にある不動産を管理する際のポイントを理解している	●自己のライフプランニングにあった投資エリアの絞り込みができる
(4) 物件情報の収集方法	→	●インターネット、不動産業者、チラシ等を通じ物件情報を入手できる ●購入検討に必要な情報を入手することができる(住宅地図、路線価、登記簿謄本、家賃明細、建物図面、固定資産評価証明書等)	●物件情報の入手の仕方がわかる
(5) 現地調査のポイント	→	●不動産業者等に適宜ヒアリングを行い、必要な情報を入手することができる	●交通、環境、接道、入居状況、近隣施設等を具体的に調査することができる
(6) 不動産投資利回りの種類	→	●表面利回りと実質利回りの違いを具体的に理解し説明できる	●表面利回りと実質利回りの違いを理解している
(7) 投資効率を簡易判定する	●フルローンで物件を購入した場合の表面利回りの値から、実質利回りの値が推測できる ●構造・間取り別の利回り判定チャートを理解している ●建蔽率、容積率、敷地面積の情報のみで間取り、構造別の収益性を簡易判定できる	●表面利回りと実質利回りの計算ができる	●表面利回りと実質利回りの計算ができる
(8) 投資不動産の選び方と採算性	●店舗、事務所、賃貸住宅のそれぞれの特徴と採算性を比較検討し、的確なアドバイスができる	●一棟ものと区分所有物件の特徴とメリット、デメリットを具体的に理解している ●収益還元法により、期待利回りから物件購入価格を導きだすことができる	●一棟ものと区分所有物件の特徴とメリット、デメリットを理解している
(9) 土地を購入して収益物件を新築する	●自宅併用型賃貸住宅のメリット・デメリットを具体的に説明できる	●土地を購入し、収益物件を新築した場合の投資効率を簡易判定できる	
(10) キャッシュフローを最大化するための投資手法	●売買契約上の留意点、消費税還付、減価償却、ローン返済方法、法人化、青色申告等、キャッシュフローを最大化するための最適な組み合わせを具体的に計算しその効果を理解することができる	●減価償却の仕組みと特徴、ローンの返済方法、法人化、青色申告等を理解している ●中古不動産を購入する場合の買い方を具体的に理解している ●消費税還付の仕組みを理解している	
(11) 投資戦略別中古不動産の買い方	●築年数の違い(短い、長い)による特徴、投資効率の考え方を具体的に説明できる	●フルローンのメリット、デメリットを具体的に理解している ●必要な自己資金額、担保を客観的に判断できる	●フルローンのメリット、デメリットを理解している

2、不動産の取引に関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 買付証明書の書き方	→	●買付証明書の意味と、具体的な書き方を理解している	●買付から売買契約、決済にいたるまでの流れを理解している

(2) 仲介手数料と仲介手数料の行方(売買仲介)	→	●仲介業者の手数料について理解している ●仲介手数料の行方について理解している	
(3) 重要事項説明書	→	●重要事項説明の意味と確認事項について理解している ●土地の実測売買、公募売買について理解している	
(4) 売買代金以外の費用と精算方法	→	●売買代金以外の精算項目(固定資産税、敷金等)と精算方法について理解している	
(5) 手付金と手付金の保全について	→	●手付金と手付金の保全について宅建業法上の法規を理解している	
(6) 売買契約書の締結	→	●売買契約の記載内容と確認事項を理解している ●ローン特約について理解している	
(7) 決済フロー	→	●残金決済、物件引渡、担保抹消、所有権登記など一連の決済フローを理解している	
(8) 売主からの引継ぎ事項	→	●決済と同時に売主から引き継がれるべき項目について理解している	
(9) 売主の瑕疵担保責任	→	●売主の瑕疵担保についての法律上の取扱いについて理解している	

3、借地取引に関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	マスター知識・応用	2級知識・技能
(1) 借地権の知識	→	●借地の意味 ●借地の用語を理解している ●旧借地法と改正借地借家法の違いを理解している ●所有権との違いを理解している ●地主の権利と義務を理解している	●借地権の基本を理解している
(2) 定期借地権と借地権の違い	→	●定期借地権の種類と特徴を理解している	
(3) 借地に関わる費用	→	●各種費用と相場を理解している	
(4) 借地のメリットとデメリット	→	●借地のメリットとデメリットを具体的に理解している	
(5) 借地投資の手法	→	●借地物件の探し方 ●購入できる条件(自己資金等) ●借地購入におけるファイナンスの知識	
(6) 借地購入の際のチェックポイント	→	●借地購入の際の具体的なチェックポイントを理解している ●買ってはいけない借地物件 ●契約上の留意点	
(7) 借地の注意点	→	●借地投資する際の注意点を具体的に理解している	
7、その他の税務コンサルティング			

4、不動産調査に関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
------	-----------	---------	---------

(1)	不動産の権利と種類	→	●所有権・地上権・抵当権・根抵当権・賃借権等の不動産に関する権利とその基本的な内容について理解している	●不動産の権利と種類について理解している
(2)	不動産に関する調査の方法	→	●不動産の活用にあたって必要になる現地の法令上の制限に関する調査項目を把握し、そのポイントや調査先を理解している ●都市計画図の記載事項が理解できる ●住宅の構造や地盤に関する調査の方法を理解している ●道路の幅員、上下水道の有無が活用に与える影響を理解している ●不動産の活用に関する行政的条件を調査できる	●公示地価、基準値標準価格、路線価図の見かた及び調査方法を理解している
(3)	中古建物の調査	→	●木造、鉄骨造、RC造などの構造別に中古建物の具体的な見極め(維持管理費、耐用年数試算)ができる	●木造、鉄骨造、RC造などの構造別に中古建物の基本的な見極め(維持管理費、耐用年数試算)ができる
(4)	公的土地評価		●公示地価や基準値標準価格を用いた土地の時価の算定方法について理解している ●路線価方式や倍率方式による具体的な土地の評価方法について理解し、計算が出来る ●固定資産税評価証明を見て各税の課税標準額を把握できる	●公示価格や基準値標準価格の性格、調査の方法、評価の時期を理解している
6、入居者の多様化に			●不動産の鑑定評価の必要性を理解している	
(6)	不動産の価格と特徴	●取引の事情や不動産の種類・地域・特性と価格の関係を理解している	●不動産の実勢価格と各種公的価格との関係を理解している ●1物4価のを理解している	
(7)	登記事項の調査方法	●登記簿の記載事項から権利関係や担保の状況を把握することができる	●登記簿の構成、表題部、権利部(甲区、乙区)の記載事項を理解している ●登記簿謄本、閉鎖登記簿、要約書の請求の仕方、見かたを理解している	
(8)	登記簿以外の調査	●法務局における各種資料を使い、目的に沿った調査ができる	●公図、測量図、建物図面等の請求の仕方、見かたを理解している	
(9)	境界、私道、相隣関係	●敷地境界の確定の方法を理解している ●民法上の相隣関係を具体的に理解している ●位置指定道路の性格について理解している ●囲繞地通行権について理解して	●敷地境界の重要性を理解している ●民法上の相隣関係の基本的事項を理解している	

5、不動産関連法規の理解

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 区分所有法	●集会の決議要件やマンション管理上における区分所有法の概要、および留意点を理解している	●専有部分・共有部分の区分、敷地利用権等の基本事項を理解している	●区分所有の基本について理解している
(2) 借地借家法等	●借地借家関係の実務的な留意点や定期借地権、定期借家権の有効活用における実務知識を理解している	●借地借家法の概要および旧借地借家法の役割と概要を理解している	●借地借家法の基本について理解している
(3) 宅地建物取引業法	→	●宅地建物取引業者の業務上の責務、報酬限度額等を理解している	●宅地建物取引業法の基本的事項を理解している
(4) 国土利用計画法	●届出を要する一団の土地の判定や届出手続き等を理解している	●土地取引の許可制や届出制の概要を理解している	

(5) 都市計画法	●都市計画の種類、都市計画区域(市街化区域、市街化調整区域)、用途制限、開発行為の許可制等を実務的に理解している	●都市計画の種類、都市計画区域(市街化区域、市街化調整区域)、用途制限、開発行為の許可制等の基本的内容を理解している	●都市計画法の基本について理解している
(6) 建築基準法	●建物の用途制限の内容、道路の種類、建蔽率、容積率により簡単なボリュームチェックができる ●斜線制限等を考慮して建築計画を企画することができる ●地区計画、建築協定、指導要綱等の有無を調査し企画に反映することができる	●都市計画にける規制の内容(用途制限、接道義務、建蔽率、容積率、セットバック等)を理解している	●建築基準法の基本について理解している
(7) 農地法	●農地転用の手続き、地目の変更方法について理解している	●農地法における農地の定義、権利移動、転用の制限を理解している	
(8) その他の法律	●宅地造成等規正法の基礎を理解している ●生産緑地法の基礎を理解している ●土地区画整理法の基礎を理解している		

6、競売に関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 不動産競売とは？	→	●不動産競売のメリット、デメリットを具体的に理解している ●競売の基礎知識	
(2) 競売情報の収集方法	→	●年間スケジュールの確認 ●物件一覧表の入手方法 ●競売物件の絞り込み方 ●三点セットの入手方法と見かた ●現地確認のポイント(占有者等、改修金額の見積) ●取得費用の確認	
(3) 入札時の留意点	→	●収支検討と価格の決定 ●競合価格の算出方法 ●資金調達 ●入札のステップ	
(4) 入札後の留意点	→	●改札後、落札後の流れ ●引渡しの手続き ●賃貸借契約の締結	
(5) 任意売却	→	●特別売却の基本と入札の流れ	
(6) 特別売却	→	●任意売却のメリット ●任意売却の手続き	
(7) 公売とは？	→	●公売の基本知識と入札の方法	

6、その他の知識

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 不動産証券化	●不動産投資信託の基本的な仕組み、特徴、投資判断ポイント、および課税上の扱いを理解し、説明できる	●不動産投資信託の概要を理解している	

賃貸経営実務検定【Ⅲ税務】

1、不動産の税務に関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) なぜ不動産投資は節税に優れているか？	●不動産投資と節税のメカニズムを具体的に理解し、その節税のポイントを説明することができる	●不動産投資と節税のメカニズムの基礎的な知識がある	
(2) 不動産投資に特有の数字のトリックを知る	●デッドクロスが何故起きるのか、その現象を具体的に説明できる ●デッドクロス回避する方法を具体的にアドバイスできる	●デッドクロスの意味を理解し、その現象が具体的に起こる時期を把握できる	●不動産投資特有の数字のトリックであるデッドクロスの意味とその減少がなぜ起こるのか理解している
(3) 減価償却の仕組みを理解する	●減価償却費の概要を理解し、具体的に減価償却費の計算ができる	●減価償却の概要を具体的に理解している	●減価償却の概要を理解している
(4) 中古物件の減価償却の計算方法	→	●中古物件の減価償却の残存期間の計算ができる	
(5) 事業開始時に届ける書類とタイミング	→	●事業開始時に届ける書類とタイミングについて具体的に理解している	

2、事業収支プランニングと税務

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 収支計画の見方とたて方	●事業収支計画書を作成することができ、金利、空室率の設定等による限界値の分析、及びタックスプランニングに関する事項等を具体的にアドバイスすることができる	●事業収支計画書の仕組み、及び見かた、作り方がわかる	
(2) 登録免許税	→	●代表的な登記原因と税率等を理解し、計算方法を理解している	
(3) 不動産取得税	→	●課税標準と税率、軽減措置の要件及び計算方法を理解している。	
(4) 印紙税	→	●印紙税の概要を理解している	
(5) 固定資産税	→	●納税義務者、税率、賦課期日、課税標準、軽減措置について理解し、計算できる	
(6) 都市計画税	→	●納税義務者、税率、賦課期日、課税標準、軽減措置について理解し、計算できる	
(7) その他の税金(個人・法人事業税、消費税)	→	●事業税、消費税の概要を理解している	
(8) 損益通算	●損益通算に関する具体的な知識がある	●損益通算に関する基本的な知識がある	

3、土地・建物を売る人への税金コンサルティング

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 譲渡課税のしくみ	●長期、短期の譲渡所得の区分、「取得の日」と「譲渡の日」や取得費と譲渡費用、税金の計算の仕組みと申告手続きを理解している	●長期、短期の譲渡所得の区分、税金計算のしくみを理解している	
(2) 特定事業用資産の買換え特例等	●特例を適用した場合の所得金額、税額及び引継取得価額の計算方法を理解している	●特例の適用要件、課税繰延割合を理解している	

4、土地・建物を買う人への税金コンサルティング

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 消費税還付の方法	●消費税還付の流れについて具体的な知識がある	●消費税還付の概要について基本的な知識がある	

(2)	修繕費と固定資産の扱い	→	→	●修繕費と固定資産(資本的支出)の形式基準について理解している
-----	-------------	---	---	---------------------------------

5、贈与・相続をうける人への税金コンサルティング

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 贈与税のしくみ	●生前贈与のメリット、デメリットを具体的にアドバイスできる	●贈与税の概要と基本的な事項について理解している ●簡単な贈与税額の試算ができる	
(2) 相続税のしくみ	●相続税の申告時期 ●法定相続人と法定相続分 ●基礎控除、債務控除 ●配偶者の税額軽減 ●相続財産の評価方法 ●非課税財産 ●小規模宅地等の評価減の特例 ●特定事業用資産についての課税価格の特例 ●基本的な相続税額の計算 ●建物建築中に相続が発生した場合の評価方法	●相続税の概要と基本的な事項について理解している ●カンタンな相続税額の試算ができる	
(3) 相続時精算課税制度	●相続時精算課税制度の概要を理解し、この制度を利用した相続対策についてアドバイスができる		

7、その他の税務コンサルティング

(19)	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 青色申告とそのメリット	→	●青色申告の概要とメリットについて具体的に理解している	●青色申告の概要とそのメリットについて理解している
(2) 法人化のメリット及び法人化の方法	●法人化の方法、及び法人化による所得の分散、必要経費の拡充について理解し説明できる	●法人化の基本的知識を理解している	
(3) 小規模企業共済	→	●小規模企業共済の概要について理解している	

賃貸経営実務検定【IVファイナンス】

1、不動産のファイナンスに関する実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 不動産のファイナンスの知識はなぜ必要か？	●銀行のバランスシートの基本構造、自己資本比率(BIS規制)について理解している	●日本の銀行が担保主義になる理由を具体的に理解している	
(2) 金融機関の種類と特徴	→	●金融機関の種類と特徴(返済年数、融資可能エリア等)について具体的に理解している	●金融機関の種類と特徴についての基本を理解している
(3) 担保評価と融資可能限度額	→	●金融機関別の不動産の担保評価方法と融資可能限度額を理解している ●具体的に担保評価の計算が出来る	
(4) 融資可能な収支計画の条件	●融資可能な収支計画について具体的なアドバイスができる	●融資可能な収支計画について具体的に理解している	●融資可能な収支計画についての基本を理解している
(5) 元利金等返済方式と元金均等返済方式	●投資目的(運用、相続等)に応じた返済方式選択の実務コンサルティングができる ●デッドクロス回避、および改善できる具体的な改善策をアドバイスできる	●デッドクロスが起こるメカニズムを具体的に理解している。 ●各返済方法のメリット、デメリットを理解し、投資戦略に応じた返済方法を選択できる	●デッドクロスの意味と起こる時期、基本的な対策について理解している
(6) 固定金利と変動金利	●変動および固定金利の最新動向を入手することができる ●経済動向の予測、またクライアントの投資戦略に応じた借り方のアドバイスができる	●固定金利及び変動金利の基本的性格、知識を理解している	●固定金利及び変動金利の基本的性格、知識を理解している
(7) 収支計画における借入金利の設定方法	●収支計画における金利の設定について事実に基づいたアドバイスができる	●収支計画において正しく金利の設定ができる	
(8) 固定金利選択型変動金利	→	●固定金利選択型変動金利の特徴、メリットを理解している	
(9) 銀行選びのポイント	→	●銀行選びのポイントを理解している ●投資戦略に応じた金融機関の選択ができる	
(10) 自治体等の補助金を活用する	●自治体による補助金の有無を調査でき、申請の手順を把握できる ●補助金の具体的事例を把握している		
(11) ノンリコースローン	●ノンリコースローンの利用について具体的なアドバイスができる	●ノンリコースローンの基本的知識について理解している	
(12) 融資の申し込みに必要な書類	→	●融資の申込に必要な書類を理解、準備することができる	
(13) ペイオフ対策	●不動産運用に関連するペイオフの具体的対策についてアドバイスができる	●ペイオフの基本的知識を理解している	

賃貸経営実務検定【V建築】

1、建築計画に関する知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 伝熱・結露の基礎知識	●伝熱・断熱に関する基礎知識、及び結露のメカニズム及び結露防止に関する基礎知識がある	→	●断熱と結露に関する基礎知識、及び結露防止に関する基礎知識がある
(2) 音響の基礎知識	●音響に関する基礎知識がある		
(3) 日照・日陰・日射の基礎知識	●日照・日陰・日射に関する基礎知識がある		
(4) 採光・照明の基礎知識	●採光・照明に関する基礎知識がある		

2、建築構造と建築材料に関する知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 木造(W造)	→	●在来工法と2×4工法の概略と特徴を理解している	
(2) 軽量鉄骨造	→	●軽量鉄骨工法の概略と特徴を理解している	
(3) 重量鉄骨造(S造)	→	●重量鉄骨造の概略と特徴を理解している	
(4) 鉄筋コンクリート造(RC造)	→	●鉄筋コンクリート造(ラーメン式、壁式)の概略と特徴を理解している	
(5) 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)	→	●鉄骨鉄筋コンクリート造の概略と特徴を理解している	

3、建築施工に関する基礎知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 地盤調査	●地盤調査の種類と特徴 ●土質柱状図の基本的な見かたを理解し説明できる		
(2) 仮設工事	●仮囲いの基本を理解している ●なわ張り、基準点、やり方の意味を理解している		
(3) 山留工事	●山留め工事の種類と特徴、地下水処理の種類と特徴及び施工上の留意点を理解している		
(4) 基礎工事	●杭、地盤改良工事の種類、及び直接基のと特徴、及び施工上の留意点を理解している		
(5) 鉄筋工事	●配筋、圧接工事の留意点、かぶり圧の基準を理解している		
(6) 鉄骨工事	●溶接部、ボルト接合、さび止め塗装等の施工時の留意点、		
(7) 型枠工事	●支保工、型枠の残置期間等、型枠工事の留意点を理解しチェックができる		
(8) コンクリート工事	●コンクリートの種類、耐久性、基準強度等について理解している ●運搬、打込み、養生の留意点について理解している		
(9) ALC工事	●ALCパネルの性質、概要、施工に関する留意点について理解している		
(10) 木造躯体工事	●木造躯体工事の施工に関する留意点、チェックポイントについて理解している		
(11) 防水工事	●防水工事の種類と特徴、及び施工上の留意点を理解している	●防水工事の種類と特徴、及び施工上の留意点を理解している	

(12)	内装工事	●主な仕上げ工事の種類と特徴、及び施工上の留意点を理解している		
(13)	金属工事	●金属の種類と特徴、加工及び施工上の留意点を理解している		
(14)	石・タイル工事	●石・タイルの種類、特徴、施工上の留意点を理解している		
(15)	断熱工事	●断熱材の種類とその効果、施工上の留意点を理解している		
(16)	塗装・吹付け工事	●塗装・吹付け工事の概要、及び施工上の留意点を理解している		
(17)	シックハウス対策	●シックハウス対策に関する基礎知識がある		
(18)	給排水衛生設備工事	●給排水・給湯設備、換気・空調設備工事の概要、及び施工上の留意点を理解している		
(19)	電気工事	●電気・消火・警報・非難設備の工事の概要、及び施工上の留意点を理解している		
(20)	その他	●よく使う建築用語の基本的意味について理解している		

4、工事管理の基礎知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 積算・見積	●工事価格の構成、本体工事以外にかかる費用について基本的な知識がある		
(2) 工事管理の目的と手順	●施工管理の基本的事項についてその目的と基礎的な手順に関する知識がある ●工程表の種類と特徴について気基礎的な知識がある		
(3)			
(4) 建物インスペクションに関する知識	●施工中および施工後の検査項目及び検査内容に関する基礎的な知識がある		

5、建築関連法規に関する基礎知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 建築確認申請	●建築確認申請の概要、及び手順等について基礎的な知識がある		
(2) 完了検査等	●完了検査等の概要、及び手順等について基礎的な知識がある		
(3) 建設業法	●建築業許可制度に関する基礎的な知識がある ●建築工事請負契約の内容、及び約款について基礎的な知識がある		
(4) その他の法規	●騒音規制法、振動規制法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に関する基礎的な知識がある		

賃貸経営実務検定【VI賃貸管理運営】

1、満室経営維持に必要な管理実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 不動産管理業と宅建業の違い	→	→	●賃貸管理会社と売買仲介専門会社の主業務の違いを理解している
(2) 管理委託と自主管理	→	→	●入居者及び建物管理業務委託契約の内容、および自主管理における管理項目の具体的内容について理解している

2、満室を実現する入居募集実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 家賃査定の方法	→	→	●地域の人口動態(人口、世帯数の推移)、持ち家比率や着工戸数、家賃動向等から適正な家賃査定を行うことができる
(2) 入居募集の仕方	→	→	●チラシ、マイソク、インターネット、客付業者、看板等あらゆる媒体と活用した入居募集の方法を理解し活用ができる ●大学、専門学校、法人需要に関し効果的なアプローチの仕方を理解している
(3) 一般募集と専任募集	→	→	●一般と専任募集の違い、及びメリット、デメリットを具体的に理解し効果的な募集ができる
(4) 賃貸条件の決め方	→	→	●短期、長期、設備、サービス、募集時期等に対応したさまざまな賃貸条件の設定を理解し活用ができる
(5) 家賃UPの方法	→	→	●家賃決定のメカニズム、及び家賃UPを実現する具体的な方法を理解し活用できる
(6) 入居対象者の多様化と需要予測	→	→	●主に外国人、高齢者等今後増加すると予測される賃貸需要動向をつかむことができる
(7) テナントリテンションの追及	→	→	●賃貸経営をサービス業ととらえ、入居者の顧客満足度を高める方法を理解し実践することができる

3、賃貸借契約の種類と締結方法

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 一般的な管理委託契約とサブリース原契約の理解	→	→	●一般的な管理委託契約、サブリース原契約の概要、及びそれぞれのメリット、デメリットを具体的に理解している
(2) 賃貸借契約実務の流れ	→	→	●入居者の審査、重要事項説明、契約にいたるまでの具体的な実務を理解している
(3) 家賃債務保証(滞納保証)	→	→	●家賃債務保証の特徴及び種類について理解している ●集金代行方式、代位弁済方式のメリット、デメリット、保証会社選定のポイントを理解している
(4) 普通借家契約と定期借家契約	→	→	●普通借家及び定期借家契約それぞれの法的な違いを具体的に理解し活用できる

(5)	普通借家契約から定期借家契約への切替	→	→	●普通借家から定期借家契約への切替についての法的経過措置及び、具体的に切替ができるケースを理解し活用できる
(6)	連帯保証人	→	→	●連帯保証人の法的性格の理解、及び連帯保証人をつける場合の留意点、実務について理解している
(7)	更新・再契約	→	→	●更新・再契約の手続き、及び更新料等の取扱いに関する実務について理解している
(8)	賃貸経営に必要な関連法規の理解	→	→	●宅地建物取引業法、民法、消費者契約法、個人情報保護法等の基本的な内容について理解している
(9)	敷金、礼金、保証金等の一時金の受領と清算業務	→	→	●敷金、礼金、保証金等の受領に関する実務知識がある ●契約解除に伴う、敷金、保証金等の精算に関する実務知識がある ●原状回復に関するガイドライン、及び東京ルールに関する知識がある
(10)	契約解除・立退き実務に関する知識	→	→	●貸主、借主の契約解除に伴う法的手続きの違い、契約解除の実務に関する知識がある ●円滑な立退き実務の方法について理解し活用できる

4、賃貸経営に関わるリスクへの対処法

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 未回収家賃の回収	→	→	●未回収家賃の督促手続きの手法及び法定期手段の種類について具体的に理解し活用できる ●長期不在者への対応について理解している ●残置物の処分について法的手続きを理解している
(2) 入居者への入居指導及び苦情処理、緊急事態への対応	→	→	●居住における生活ルール、マナーの指導、苦情処理への対応法を理解し活用できる ●空き巣被害、火災、自然災害における対処法を理解し対応できる
(3) 火災保険と地震保険	→	→	●火災保険及び地震保険の特徴を理解し活用できる
(4) 入居者が加入する家財保険	→	→	●入居時に借主が入る損害保険(家財保険)の概要、及び取扱いについて理解している
(5) 入居者にもしものことが発生したときの対処法	→	→	●借主に事件、事故があった場合の対処法についての知識がある

5、コンバージョン、リノベーション、リフォーム手法

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
------	-----------	---------	---------

(1)	リフォーム全般	→	→	<ul style="list-style-type: none"> ●原状回復工事のチェックポイントを理解している ●リフォーム工事に関する各工事の基本単価、及び見積に関する知識がある ●DIY可能な修繕について実務的な知識がある ●植栽、鉢植え、観葉植物についての実務知識があり活用できる ●改正耐震改修促進法および耐震診断助成に関する知識がある
(2)	カラープランニングの基礎知識	●色の面積効果、バランスの良い配色割合など、色彩と心理について基本的な知識がある	→	●ブルーベースとイエローベースの色使いの特徴を理解している
(3)	その他	→	→	●トランクルーム、バイク専用ガレージ等、居住以外の用途へのコンバージョン及び運営に関する知識がある

6、入居者の多様化に伴う実務知識の習得

学習項目		マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1)	高齢入居者に関する実務知識	●高齢者居住安定法に基づいた管理、運用のアドバイスができる	→	●高齢者住宅財団の事業内容、及び高齢者住宅の種類、特徴を理解し、必要に応じて活用できる
(2)	外国人入居の賃貸管理実務	→	→	●外国人入居の管理(募集、審査、契約、退去)の実務内容を理解し必要に応じて活用ができる
(3)	ゲストハウスの運営方法	→	→	<ul style="list-style-type: none"> ●ゲストハウスへのコンバージョンについて実務的な知識がある ●ゲストハウスの募集、管理について実務的な知識がある
(4)	シェアハウスの運営方法	→	→	<ul style="list-style-type: none"> ●シェアハウスへのコンバージョンについて実務的な知識がある ●シェアハウスの募集、管理について実務的な知識がある

賃貸経営実務検定【Ⅶ企画コンサルティング】

1、土地活用コンサルティングに必要な実務知識の習得

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 土地の有効活用の形態	<ul style="list-style-type: none"> ●貸す、建てる、売る、3つの検討軸から適切なアドバイスができる ●アパート・マンション、オフィスビル、ロードサイド店舗、駐車場、コンテナBOX等の事業特性とメリット・デメリットを理解しアドバイスできる 		
(2) 有効活用の手法	以下の事業形態についての基本的知識を理解しアドバイスができる <ul style="list-style-type: none"> ●自己建築方式 ●事業受託方式 ●土地信託方式 ●等価交換方式 ●定期借地権方式 ●共同開発方式 ●建築協力金方式 		
(3) クライアントのニーズにあったヒアリングの手法と提案技術	<ul style="list-style-type: none"> ●クライアントのニーズを的確につかむヒアリングができる 		
(4) 失敗しない企画の組み立て方	<ul style="list-style-type: none"> ●近隣の動向を調査する ●建築関連法規をチェックする ●ボリュームチェックをし収益性を簡易判定する ●具体的な計画プランを作成する ●概算見積りと精算見積り ●見積りの基本構成 ●見積りの比較方法 ●設計施工による見積り依頼の仕方 ●見積り要項書 ●ヴァリューエンジニアリング(VE)手法とコストダウン(CD)の違い ●コンストラクションマネジメント(CM)手法 ●総合工程をつくる ●出来高予定表と支払い予定表の作成方法 		
(5) 事業収支計画書をつくる	<ul style="list-style-type: none"> ●新築時にかかる費用 ●毎年(毎月)かかる経費 		
(6) 所有不動産の色分けと有効活用の優先順位	<ul style="list-style-type: none"> ●維持する土地、開発する土地、処分可能な土地の3つに分ける 		
(7) 失敗しない事業パートナーの選び方	<ul style="list-style-type: none"> ●経営審査事項 ●信用調査の方法 ●請負契約の方法 ●瑕疵担保責任 		
(8) 相続対策コンサルティング	<ul style="list-style-type: none"> ●相続対策3つの基本 ●対策前と対策後の比較方法 ●二次相続対策 ●相続開始時3年以内の贈与財産の加算 ●遺産分割協議 ●遺言書 ●遺留分 ●養子縁組による効果と相続税の2割加算 ●資産の圧縮を利用した相続対策 ●分割対策 ●納税資金対策 ●収益不動産購入による評価の引き下げ ●相続より贈与をした方が有利な場合 ●生命保険の活用 		
(9) 遺言信託	<ul style="list-style-type: none"> ●遺言信託の目的と概要について理解している 		

(10)	土地信託	●土地信託の目的と概要について理解している		
(11)	リバースモーゲージ	●不動産の活用などにより、実質的に年金的な受け取りのできるプランをアドバイスできる	●リバースモーゲージの仕組みを理解している	
(12)	成年後見制度	●成年後見制度の目的と概要について理解している		

2、企画書の作成

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) 企画書の目的	●企画書作成の目的を理解し、クライアントのニーズにあった企画書を作成し、開発の方向性を示すことができる		
(2) 企画書作成の手順	<ul style="list-style-type: none"> ●ニーズの確認 ●顧客データの収集 ●資産分析と現状分析 ●資産活用の優先順位づけ ●開発データの収集分析 ●企画プランの検討、作成、分析、提示 ●企画により得られる効果の分析 ●まとめ、所見、添付資料 		
(3) 企画書作成にあたっての注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ●文章スタイル ●表やデータの使い方 ●オリジナリティー ●レイアウト ●顧客個人情報の管理 		

3、不動産投資のリスクマネジメント

学習項目	マスター知識・応用	1級知識・技能	2級知識・技能
(1) デッドクロス対策	<ul style="list-style-type: none"> ●デッドクロスの対策として具体的なアドバイスができる ●償却資産の追加購入、繰上返済、ローンの借替え等 		
(2) ローンの借り換え	●ローンの借り換えについて、具体的なアドバイスができる		
(3) 繰上げ返済	●繰上げ返済、及びその効果について具体的なアドバイスができる		