

不動産 受験新報

Real estate
Business
&
License

季刊
冬号
2018

不動産ビジネス&ライセンス

巻頭特別インタビュー
高橋光臣さん

行政書士試験必勝法

平成30年度 国家試験を展望する

社労士／司法書士

特別企画

宅建の「次」はどうする？

賃貸不動産経営管理士／土地活用プランナー

宅建試験詳細分析

平成29年度試験 解答と解説

平成29年度試験 難易度一覧

平成30年度試験への展望

宅建試験AtoZ

連載

●FP資格ガイダンス

●宅建試験 項目複合問題の攻略法

特集2● 宅建の「次」はどうする？

土地活用プランナー

注目の新資格，相続税増税などを背景にニーズ高まる

2015年に誕生した資格『土地活用プランナー』が注目を集めています。土地活用に関するマーケティングやプランニングなどを行う専門家です。受験者は、不動産業者や建設業者、さらには不動産オーナーなど。相続税増税などを背景に、今後、活躍の場がいつそう広がると見込まれています。そこで、同資格設立の目的や実務、今後の展開などについて、実施機関である公益社団法人東京共同住宅協会の谷崎憲一会長にお話をうかがいました。

——資格創設の目的について教えてください。

土地活用というのは、皆様の暮らしにとって実はとても身近なものです。例えば、アパートやマンションなどといった住宅も、土地活用の結果として建設されたものです。また、ホテルやショッピングセンター、コンビニなどといった施設や、さらには病院、事務所なども同じです。

それだけに土地活用を成功させるには、利用者目線に立ってプランニングすることが、とても重要になります。暮らしやすさや、利用しやすさといった、入居者や利用者の快適性・利便性を重視することによって、土地活用を成功に導くことができるのです。

一方で、土地活用に失敗する例も少なくありません。空室に悩む賃貸住宅の大家さんもいますし、それ以前に、建設会社の選定に間違いがあって、途中で倒産されてしまったといったケースもあります。土地活用は、そうしたさまざまな難しさもはらんでいるのです。

土地活用プランナーは、そういった人々をフォローして、土地活用における失敗やミスマッチを防ぐことを目的に創設した資格です。資格者は、快適な住空間や利用しやすい建物などを演出し、コーディネートすることができます。世の中を良くしていくための資格だということもできます。

また、土地を提供して土地活用しようという



地主さんにとっても、有効な資格です。正しい知識を身につけることで、ハウスメーカーやゼネコン、設計事務所などから、さまざまな提案を受けたときに、適正な判断を下すことができます。それによって健全な賃貸経営を実現できれば、本人の老後対策や次世代対策にもつながります。

そういった意味でこの資格は、土地活用を提案する側、土地を提供する側の双方にとって、非常に有効な資格であるといえます。

——なぜ今、土地活用プランナーが必要なのでしょう。

まず、少子高齢化という大きな時代の流れがあります。かつて高度経済成長期は、住宅を建てればすぐに入居者が決まりました。大家さんが入居者を選ぶ時代だったのです。

それがだんだんと、需用と供給のバランスが

「土地活用が成功すれば、
それは非常に夢のある、人から感謝される
素晴らしい実績になる」(谷崎憲一氏)

変わってきました。入居者が賃貸物件を選ぶ時代になり、賃貸経営に、綿密なマーケティングやプランニングが必要になってきました。賃貸経営そのものが非常に難しい時代になったともいえます。

また現代では、賃貸不動産経営は非常にポピュラーになっています。主婦でもサラリーマンでも、誰もが乗り出せるため、副業としてもとても人気があります。

ただ、そこに潜んでいるリスクは、たいへん大きなものです。初期投資に多額のお金が必要なので、ひとつ間違えると、その後の人生にも大きなマイナスの影響を与えます。当協会でも、土地活用に失敗したという相談を受けることが増えてきています。

そういった状況も含めて、この資格の創設は、まさに時代の要請だということができません。

——資格を取得することでどのようなメリットがありますか？

まず、隣接する資格者や実務者などが、うまく活用できる資格だということがいえます。例えば税理士さんが、地主さんに対して相続対策をアドバイスするケースを考えてみます。相続対策の一番スタンダードな手法として、土地活用があります。土地活用プランナーの知識があれば、土地活用のコーディネートまですることが可能となり、それだけ業務の幅が広がるというメリットがあるのです。弁護士、司法書士、宅建士などといった有資格者にとっても同様のことがいえます。

さらに、賃貸管理業に従事している人であれば、日頃から大家さんと接点を持ち、信頼関係

を築いていくなかで、税金のことが心配だといった相談を受けるかもしれません。そこで、土地活用の提案ができれば、第二、第三のビル、マンションを建てていただくこともできますし、新たにビジネスチャンスとして生み出された、アパート・マンションの管理を受託することもできるでしょう。そのような戦略的な活用が可能な資格でもあります。

また、名刺に土地活用プランナーと刷り込むことで、相手に自らの能力をわかりやすく伝えられます。土地活用の提案をする際に、より信頼が得やすくなるというメリットもあります。

もちろんアドバイスや提案は、客観的な視点に立って行うことが重要です。状況によっては、土地活用そのものをお勧めしないという提案も必要となるでしょう。

——主にどんな人が受験されているのですか？

資格創設当初は、オーナーさんからの受験申し込みが予想以上に多かったのですが、その後は、不動産業者や建設業者の受験生が増えています。

その理由として、試験やテキストの内容がより充実し、実務に従事している方からの評価が上がってきているからだといえると思います。資格の勉強をすることによって、単に知識だけではなく、実務のスキルまで身につけることができます。そのような良い面が認められて、社員教育の一環として、受験講座を実施する企業も増えています。

異業種の方の受験も少なくありません。この業界に魅力を感じ、転職への備えとして受験する方が増えてきているのです。また、学生さんが、この業界への就職を目指し、取得するケー

スもあります。

まだ創設されて間もない資格なので、現在は合格率が約75%と、比較的取得しやすいことも魅力の一つといえます。今後、試験の難易度が上昇し、合格率が下がっていくと予想されますので、今のうちにとっておこうというニーズも出てきているようです。

——どのような受験対策が必要ですか？

公式テキストを利用し、それをきちんと読み込んで勉強することで、合格点に到達することが可能です。逆に、試験前に教科書をちょっと流し読みしただけです、という程度の人は、たいがい受かりません。

ただ、例えば、10年のキャリアを持つ土地活用のベテランで、わずかな学習で合格したという方もなかにはいるようです。これは、あくまでも実務に即した試験内容だからだということができます。

なお、LEC 東京リーガルマインドで、土地活用プランナーの通信による試験対策講座を実施しています。WEBまたはDVDでの受講となります。また、講師の生講義による「ポイント講座」もオプションで付けることができます。

当協会としては、一般受験生向けの講座は行っておりませんが、企業向けの出張講座を実施しています。

——今後の展望は？

土地活用プランナーは、昨年度まで東京都の認可資格でしたが、資格に対するニーズが全国的な広がりを見せていることから、今年4月より内閣府に所管を移して、全国展開できるようになりました。

これに伴い、東京都のみだった試験地を、今後は全国に拡大していこうと考えています。まず、来年度は大阪会場での実施を予定しています。

——東京共同住宅協会について教えてください。

前身は、東京アパート組合という組織で、昭和44年に設立されました。もともとは、賃貸住宅の大家さんの団体でしたが、それから徐々に、入居者や関連する事業者も対象とし、活動内容も公益的なものへとシフトしていきました。6年前、東日本大震災の後に公益認定を受けて、公益社団法人となりました。

その間、弁護士、税理士、不動産鑑定士、宅建士などの専門職からなる顧問団が、相談業務を行ってきました。そうした長年の蓄積によって、資格をつくる基礎的な素地があったということがいえます。

——最後に、受験を考えている読者に向けて、一言お願いいたします。

土地活用プランナーは、人の人生に大きくかわる資格です。土地活用の失敗は、人生の不幸の要因となりえますし、土地活用が成功すれば、それは非常に夢のある、人から感謝される素晴らしい実績になります。

この資格を勉強して、マーケティング、プランニング、事業収支計画など、幅広い知識を身につけることで、自分の世界が広がります。それが自分自身の、現在の業務を拡張するだけではなく、大げさにいえば、人生のなかで、新しい境地を見いだすことにもつながります。また、学生さんや転職を考えている人にとっては、職業選択の幅とチャンスを広げることも可能です。

多くの面で、自分の可能性を広げていくことができる資格ですので、ぜひ目指していただけたらと思います。

【試験範囲】

1. 土地活用プランナー学習のオリエンテーション
2. マーケティングとスケジューリング
3. 土地活用コーディネートのためのパート

ナー選定

4. 土地活用プランニング
5. 事業収支計画書の見方
6. 土地活用プランナー必修の税務知識
7. 土地活用プランナー必修の建築および施工知識
8. 事業収支計画書の作り方
9. 土地活用にまつわる法律
10. 様々な土地活用手法・付加価値物件
11. 土地活用と賃貸管理・建物管理
12. 土地活用における近隣対策, 近隣調整の実務編

【次回試験日程】

試験：2018年2月18日（日）15時～16時

試験会場：渋谷 FORUM 8

受付締切：2018年2月4日（日）

合格発表：2018年3月1日（木）

好評発売中



宅建マンガテキストの元祖！

マンガ宅建士 はじめの一步 2018年版

A5判 364ページ
2,700円(税込)

原作／久保望
漫画／井上のぼる
住宅新報社刊

●お問い合わせ先 (株)住宅新報社 販売促進グループ ☎03-6403-7805