資格取得法

業界で注目される資格―活躍する取得者たち

土地活用プランナー

公益社団法人東京共同住宅協会

オーナー様から信頼される公益法人認定の『土地活用の専門家資格』

【業務内容】　土地は所有しているだけでは意味がない。その土地の形状・立地などに合わせて適切に活用することで、初めて利益を生み出す優良な資産となる。

しかし、土地活用を成功に導くためには、マーケティング、事業収支計画、資金計画、各種法令、税務、建築、賃貸管理、建物管理などの土地活用にまつわる幅広い分野の知識が必要不可欠だ。そのため、オーナーが個人で土地活用を進めることは困難であり、業者に頼む以外方法がない。

それらの知識をしっかりと備え、オーナーに対し、適切な提案をしていくのが、土地活用プランナーの業務となる。ただし、土地活用プランナー自身が測量士や設計士、司法書士、税理士、弁護士などの専門家と同等の専門知識を身に付けなければならないという訳ではない。必要に応じて各分野の専門家と連携しながら事業全体を統率し、プロジェクトを成功に導いていくことが、土地活用プランナーの役割となる。

【活躍の場】　土地活用プランナーは、建築・業界における勤めの方など、オーナーに対して土地活用のご提案をする立場の方を中心に活用されている。

本資格のテキストは各種法令のみならず、実務にまで踏み込んだ内容が多く記載されているため、習得した知識を活かし、より価値の高い土地活用をご提案することができる。更に、名称に「土地活用」が入っている資格は他にはなく、土地活用の専門資格としての立場をオーナーに伝えられるという意味でも効果的だ。

また、土地活用の提案をすることはないものの、オーナーと接する機会の多い方にとっても本資格は有効だ。

例えば、宅地建物取引士、税理士、司法書士、FPといった資格を取得している方が、セカンドライセンスとして資格を取得することで、業務の幅が広がる。オーナーと接する機会が多ければ、土地活用の話は避けて通れない。ご自身のメイン業務に加え、土地活用の分野も対応できるようになれば、大きなビジネスチャンスを逃すことはないだろう。

相続実務士®

一般社団法人相続実務協会

共感して寄り添い、解決。みえる化、わかる化する相続対策の実務家

【業務内容】　相続対策は、家族だけで進めるには選択肢が多く、判断を間違うと失敗や家族間のトラブルを招くこともあるため、専門家のサポートは不可欠だといえる。

しかし、法律や税務の専門家は、事後処理が中心のため、生前の相続対策ができる資格がないのが現状で困っている方が多いのもこれが一因だといえる。

こうした現状を解消するため、お客様に共感して寄り添い、解決する「相続実務士®」を創設した。相続実務士®が相続相談を受けて、相続対策をみえる化、わかる化することに取り組むことで、お客様に貢献できる。家族の感情面に配慮し、税金の負担も減らすなど経済面の課題も軽減する相続対策をサポートしていくことで売り上げにもつなげられる。

【活躍の場】　相続は誰もが避けては通れないことなので、「相続実務士®が相続の相談を受ける」ことをアピールすれば、まわりのお客様が相続のお客様になってもらえる。

相続対策の主となる不動産や建築、生命保険などの業務に従事している人はイメージしやすく、すぐに取り組むことができる。

（一社）相続実務協会では30年近く相続実務に取り組んできた㈱夢相続のノウハウを生かし「相続実務士®」の養成講座を開講、修了者を「相続実務士®」に認定している。夢相続が開発した「相続対策提案ツールほまえみ」も紹介しており、体験できる。知識習得ではなく、実務から生きた知識をつけることができる実践的な資格なので、まずは宣言して取り組むことをおススメしている。

相続実務士®は相続人全員の意思や希望をくみとり、情報共有しながらオープンで円満な対策をサポートするため、弁護士業務とは決定的な違いがある。また、お客様の家族や財産を確認、評価して相続対策のコンサルティング提案をするため、税務署用の書類を作成、申告する税理士業務にも抵触しない。

相続実務士®がお客様から直に相談を受ける窓口となり、実務をサポートする中で弁護士、税理士など士業の資格者とは協業しお客様に成果を提供できる体制を作っている。

調停人候補者

一般社団法人日本不動産仲裁機構

不動産トラブルの解決に直接携われる

【業務内容】　ADRとは、裁判外紛争解決手続のことで、裁判によらずに話し合いでトラブルを解決させる手法を指し、裁判に比べて簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるというメリットがある。日本不動産仲裁機構は、法務大臣認証のADR実施機関であり、同機構から調停人として選任されると、①不動産の取引に関する紛争、②不動産の管理に関する紛争、③不動産の施工に関する紛争、④不動産の相続その他の承継に関する紛争を解決させるために活動することができる。

具体的には、「調停人」として、ADRの申立人と相手方の間に入り、両当事者からトラブルに至るまでの経緯や和解条件などをヒアリングし、互いが納得できるような和解案を導き出す。なお、一般に、弁護士資格を持つ人以外が報酬を得る目的でトラブル解決を行うのは、弁護士法で非弁行為として禁止されているが、同機構の実施するADR手続の中での調停人としての活動は、例外として認められている。更に、調停人に対しては、同機構から所定の報酬が支払われる。

【活躍の場】　「調停人候補者」資格は、不動産・建築業に携わる方々に広く取得が推奨されているが、この資格はADR実施の場面はもちろん、通常業務においても活用することができる。

不動産・建築業のお客様は、極めて高額な商品の取引をするために、トラブルは絶対に避けたいと考えている。したがって、お客様から選ばれるためには、「トラブルを起こさない信頼できる事業者」として認識してもらうことが大切だ。そして、「トラブルを起こさない存在」として認識してもらうには、「トラブル解決の専門家」となることが効果的。トラブル解決の専門家は、高いコンプライアンスを持っていると理解されるからだ。更にお客様の中には様々なトラブルを抱えている方もおり、彼らのトラブル相談に対応することは信頼獲得の近道になる。つまり、「調停人候補者」資格を有することは、業務案件獲得の大きな力にもなる。当然、ADR実施によるトラブル解決も、信頼獲得につながることはいうまでもない。

不動産仲介士®

特定非営利活動法人日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会

居住用不動産仲介のスペシャリスト

【業務内容】　居住用の不動産を購入する消費者にとっては、購入すべきタイミングや購入に向けてのスケジュールはどうすればいいのか、無理なく返済できる資金計画はどのように考えればいいのか、住宅ローンは何を選んだらいいのか、案内を受けるときには何に気をつけたらいいのか等、分からないことがたくさんある。一方、ご自身のお住まいを売却される方にとっては、いくらで売りだしたらいいのか、今売りだしていい時期か、販売期間はどれくらいかかるのか、売却したお金はいつ、どのタイミングで手元に入ってくるのか等、多くの疑問や不安がある中で不動産会社へ問い合わせをされる。

不動産は高額であり、一般の消費者にとっては何度も取引するものではないため、不安や疑問があって当然だ。そこで「不動産仲介士®」は、居住用不動産仲介のスペシャリストとして、そのようなお客様に対し、誠実に寄り添い、正しい知識を分かりやすく提供しながら、一つひとつの不安や疑問を解消しながら取引をすすめる役割を担う。

【活躍の場】　不動産会社の営業担当者にとって、1件の問い合わせ、1組のお客様との出会いは大変貴重だ。一方お客様にとっては、営業担当者との最初の段階で「分かってもらえない」「話を聞いてもらえない」「知りたいことを教えてくれない」という経験をすると、その担当者に任せたくないという心理が働き、お客様との関係は途切れてしまう。

営業担当者は問い合わせに対応する段階、接客の段階、物件案内の段階、価格査定の段階、条件交渉の段階、購入申込書や売渡承諾書をいただく段階など、それぞれの段階でお客様から観察され、評価をされている。

いずれの段階でも、お客様から「大切に扱ってもらった」「分かりやすかった」「安心できた」という合格点をいただいた営業担当者が「契約」というゴールにお客様と一緒にたどり着くことができる。

不動産仲介士®として、お客様に高い満足度を提供できることはもちろん、組織内においても生産性が高く、戦力として高い評価を得ることができるだろう。

「レッドタイム」設定で時間管理バッチリ

筆　資格コーディネーター
執　高島徹治

在宅勤務は時間に流されないことが大切

コロナ禍の状況下、在宅勤務やテレワークが増えている。いろいろな統計があるだろうが、ここでは人材派遣の業界団体（人材サービス産業協議会）の数字を紹介してみよう。派遣社員を受け入れている企業等にテレワークを認めるか聞いたところ、なんと63%が「認める」という。派遣労働でさえ、ここまでできているのだ。正社員のテレワークは、ある意味常識にさえなっている。（もちろん職種の差や都市圏・地方の差はあるが）

さて、在宅勤務のメリット、デメリットだが、長所は「通勤に無駄な時間を費やさずに済む」「効果の少ない会議等に時間を取られずに済む」などが挙げられる。一方、デメリットは「どうしても気が緩む、したがって時間の管理が難しい」「メンバーとの微妙な点のすり合わせに苦労する」などだろう。

中でも、最大の問題は、時間管理の難しさである。「こわーい」上司の目が光っていないので、これはある意味当然ともいえよう。

1日に1回、キッパリした時間を設定する

そこで提案だが、時間に色を付けてみてはどうだろう。もっと端的にいえば「レッドタイム」の導入である。

レッドとは赤、交通信号でいえば赤、黄、青のうちで、最も重要な表示である。一定の時間を定め、家族間で、ここに踏み込んではならない、という取り決めをする。この時間は、1日の中で最も貴重な時間で、特に在宅勤務をしている人にとっては、何よりも大切な時間である。

このレッドタイムは、家族の誰もが尊重し、足を踏み入れることができない。これを家族中で共有し、誰もが邪魔をしないと約束するのだ。特に、子どもには、よく言い聞かせる必要があるだろう。そのためには、家族会議を開いて、皆が意識を共にすることも必要かもしれない。

そして、この時間は、一日の中の決まった時刻に設ける。さもないと、意識が散漫になり、うやむやになってしまうからだ。

こうしたキッパリした時間を、1日に1回設けることによって、時間管理がしっかりしてくるのだ。在宅勤務は、1日の間に帳尻を合わせれば良い、と考えがちなのが弱点だ。そのうち、そのうちと思っている間に、1日が無為に過ぎてしまったという経験をお持ちの方は多いだろう。その点、決めた時間「レッドタイム」を設ければ、自己管理がしやすくなる。

レッドタイムは、断然、朝が良い

では、1日のうちいつがレッドタイムに向いているのだろうか。これは、断然朝がよい。いや、朝でなくてはダメだと断言してもいい。

朝の頭脳は、真っさらである。昨日までのいろいろと詰め込んだ知識は、いったん払拭されており、いわば白いキャンパスである。だから新しい知識が、真綿に染み込むように吸い込まれていく。

空気だって、朝はいい。朝、太陽の陽光に当たると、夜になってメラニンというホルモンが脳の松果体から出て、ぐっすり安眠できる。そして、このことは、一日25時間になっている人間の体内時計を1時間削って、24時間に合わせてくれるのだ。

第2に、このレッドタイムを、何に使うかが問題になる。使い方は、人それぞれだろうが、「朝一番には、自分にとって、一番楽しいこと、好きなことをする」というのが鉄則である。自分の好きなことなら、早起きも苦にならないし、朝が苦手の人も何とかついて行ける。（了）

不動産仲介士®

20年度 **第4期試験受付中**（第4期の受験期間は2月28日まで）

CBTシステムにより、全国約150会場で受験が可能。お申込みは、http://j-testing.jp/Reserve/Certification/Detail/1121

不動産仲介士®とは、一般消費者は、ネットを通じて24時間、不動産物件情報を検索できる時代。物件知識があることは当然として、お客様の期待に応え信頼を得るためには、お客様の立場を尊重したビジネスマナーやコミュニケーションスキル、資金計画をはじめとするファイナンスや税務の知識、マーケットや不動産価格の動きを分かりやすく伝えるプレゼンスキル、そしてリフォームやリノベーションに関連する建築や建物知識が求められます。
日本RSP協会では、これらの能力を備えた方を「不動産仲介士」として認定しています。

Alternative Dispute Resolution
調停人基礎資格
法務大臣認証裁判外紛争解決機関
（一社）日本不動産仲裁機構

「不動産仲介士®」は日本不動産仲裁機構（法務大臣認証裁判外紛争解決機関）の調停人基礎資格として認定されています。

■お問い合わせは
特定非営利活動法人（NPO法人）
RSP JAPAN RESIDENTIAL SALES PLANNERS ASSOCIATION
日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会
TEL：03-3527-9801　E-mail：info@rsp.or.jp

※新型コロナウィルス感染拡大の防止、関係者の皆様や従業員の安全を確保する目的で、一部在宅勤務にて対応中です。
そのためお電話がつながりにくい時もございますので、メールにてお問い合わせくださいますようお願いいたします。

ADR（裁判によらない紛争解決）は、
公正・中立な第三者（調停人）を交えた、当事者の自由な話し合いにより、紛争の柔軟な解決を目指します。

法務大臣認証裁判外紛争解決機関
一般社団法人 **日本不動産仲裁機構**
日本不動産仲裁機構ADRセンター
●東京本部：〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番5号 日本橋吉泉ビル2F
●大阪本部：〒541-0047 大阪府大阪市中央区淡路町3丁目5番13号 創建御堂筋ビル7F
●広島支部：〒732-0821 広島県広島市南区大須賀町17番5号 シャンボール広交2F

当機構は、全国の弁護士及び不動産関連の専門団体とのネットワークによって形成される民間ADR機関です。
<平成29年3月15日に、下記の4分野において法務大臣より裁判外紛争解決機関の認証を受けました>
不動産の取引に関する紛争　不動産の管理に関する紛争　不動産の施工に関する紛争　不動産の相続その他の承継に関する紛争

■ **調停人基礎資格※の一例**　※調停人として当機構のＡＤＲを実施するために必要な専門資格
● **競売不動産取扱主任者**（不動産競売流通協会）
● **JSHI公認ホームインスペクター**（日本ホームインスペクターズ協会）
● **相続診断士**（相続診断協会）
● **住宅建築コーディネーター**（住宅建築コーディネーター協会）
● **住宅ローン診断士**（日本住宅ローン診断士協会）
● **太陽光発電メンテナンス技士**（太陽光発電安全保安協会）
● **雨漏り検診士**（雨漏り検診技術開発研究所）
● **民泊適正管理主任者**（日本民泊適正推進機構）
● **土地活用プランナー**（東京共同住宅協会）
● **シックハウス診断士**（シックハウス診断士協会）
● **太陽光発電アドバイザー**（日本住宅性能検査協会）
● **相続財産再鑑定士**（相続財産再鑑定協会）
● **サブリース建物取扱主任者**（日本住宅性能検査協会）
● **住宅販売士**（全国住宅営業認定協会）
● **小売電気アドバイザー**（日本住宅性能検査協会）
● **再エネアドバイザー**（日本住宅性能検査協会）
● **敷金診断士**（日本住宅性能検査協会）
● **投資不動産取引士**（投資不動産流通協会）
● **カビ・ダニ測定技能士**（日本環境保健機構）
● **リフォーム提案士**（全国住宅営業認定協会）
● **不動産仲介士**（日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会）
● **任意売却不動産コーディネーター**（不動産競売流通協会）
● **宅地建物取引士<不動産相談員研修修了>**（東京リーガルマインド）
● **建築士<JCAABE推薦>**（日本建築まちづくり適正支援機構<JCAABE>）
● **ペット共生型住環境アドバイザー**（日本環境保健機構）
● **マンション防災推進アドバイザー**（日本環境保健機構）

詳しくはWEBをご参照ください。
https://jha-adr.org/　不動産ＡＤＲ　検索

日本不動産仲裁機構では、不動産トラブルに関係する各種の専門資格との連携を進めています。最新情報につきましては、日本不動産仲裁機構ホームページでご確認ください。

資格試験予備校のLEC東京リーガルマインドにて、ＡＤＲ調停人になるための講習を実施中

TEL.03-3524-8013／FAX.03-6869-1773