

不動産コンサルティングとは

まえがきに代えて 不動産コンサルティング実務を見てみよう！	3
1. 依頼者の状況	3
2. 事例の実際の展開	4

第1章 不動産コンサルティング業務の概要	9
1. 不動産コンサルティングとは	9
2. 不動産コンサルティング業務の要件	9
3. 不動産コンサルティングに係る報酬の考え方と算定方法	12
4. 不動産コンサルティング業務の種類	14
5. 不動産コンサルティングと法定資格士業務との関係	19
6. 不動産コンサルティング業務と倫理規範	21

第2章 不動産コンサルティング技能試験・登録制度	22
1. 制度の概要	22
2. 制度の根拠、その経過など	23
3. 制度の目的と意義、制度の活用の方向性	24

第3章 不動産コンサルティング技能登録と関連制度	25
1. 不動産特定共同事業との関係	25
2. 不動産投資顧問業との関係	27
3. 不動産関連特定投資運用業（金融商品取引法）との関係	29

事業・実務編

第1章 不動産コンサルティングの初動段階	33
1. 相談受付	33
2. 見積書	34
3. 業務委託契約書	35

第2章 調査	37
1. 調査の手順	37
2. 仮説の設定	37
3. 物件調査	39
4. 市場調査	40

第3章 事業構想の策定	45
1. 適正用途の判定	45
2. 適正規模等の判定	45
3. 事業手法の検討	47
4. 事業スケジュールの策定	47
第4章 所要資金の調達	49
1. 所要資金の把握	49
2. 具体的な所要資金	49
3. 所要資金の調達	51
第5章 概算事業収支計画	55
1. 事業収支計画	55
2. 収入項目と支出項目	56
3. 長期事業収支予想表の作成	61
4. 事業採算の判定	62
第6章 企画提案書	71
1. 諸作業を集大成した成果物「企画提案書」	71
2. 企画提案書の基本構成と作成上の留意点	73
3. 作成した企画提案書のチェックポイント	79
第7章 賃貸建物建設による土地有効活用策（事業受託方式）	81
1. 事業受託方式とは	81
2. 事業受託業務の内容	81
3. 事業の仕組み	82
4. 事業受託方式の業務の流れ	83
5. 事業受託方式のメリット・デメリット	85
6. 事業受託方式における留意点	85
7. 事業受託方式の活用例	86
第8章 等価交換	94
1. 等価交換の考え方	94
2. 等価交換の業務の流れ	96
3. 等価交換による床面積の配分について	97
4. 等価交換契約の方法	104
5. 等価交換事業のメリット・デメリットと留意点	106
6. 等価交換の色々な活用	107

第9章 権利調整	112
1. 固定資産の交換	112
2. 貸宅地の整理	116
3. 物納対策	120
第10章 定期借地権・定期借家	124
1. 定期借地権	124
2. 定期借家	134
第11章 テナント計画	140
1. 賃貸マンションのテナント計画	140
2. 事務所ビルのテナント計画	143
3. 商業ビルのテナント計画	146
第12章 賃貸管理	151
1. アセット・マネジメントとプロパティ・マネジメント	151
2. 賃貸管理	152
3. 賃貸マンションの賃貸管理	153
4. 事務所ビルの賃貸管理	156
5. 商業ビルの賃貸管理	160
第13章 不動産の証券化	164
1. 不動産の証券化の動向	164
2. 不動産の証券化とは何か	166
3. 不動産証券化のスキームと法制度	174
4. 不動産投資顧問業、不動産関連特定投資運用業（金融商品取引法）	184
5. J-REIT	186
6. 信託の仕組みと信託受益権	187
第14章 不動産投資分析	190
1. 不動産投資の判断	190
2. 不動産投資の計算	193
第15章 相続対策実務のポイント	209
1. 不動産相続の8つの切り口	209
2. 不動産相続の具体的考察	211
3. 不動産活用としての不動産相続	214
4. 民法と相続税法の重要な2つの違い	216

5. 遺言の活用と財産分割の方法	218
6. 不動産経営管理シートの活用	220
7. 民事信託	222

第16章 CRE戦略とROAとの関係	230
1. CRE戦略の背景	230
2. CRE戦略とROAとの関係	231

第17章 不動産M&A	232
1. 不動産M&Aとは	232
2. 不動産M&Aのしくみ	232
3. 不動産M&Aの対象となる中小企業	234
4. 不動産M&Aにおける留意点	235

税制編

第1章 不動産税務の基本形態	239
1. 個人の所得税とは	239
2. 課税所得金額・納付税額の計算	241
3. 不動産賃貸の所得（不動産所得）	243
4. 不動産譲渡の所得（譲渡所得）	249
5. 損益通算とは	253
6. 損失の繰越控除	254
7. 保証債務を履行するため資産を譲渡した場合等	255
8. 非居住者の不動産売却代金・賃貸料に関する買主・賃借人の源泉徴収義務	256
9. 株式売却・贈与時の課税（参考）	258
10. 法人の所得と税金	259
11. 不動産取引と印紙税	262
12. 償却資産に関する固定資産税（いわゆる「償却資産税」）	264

第2章 住宅税制のコンサルティング	266
1. 住宅取得時の税制	266
2. 住宅の保有にかかる税金	272
3. 住宅売却時にかかる税金	273

第3章 不動産の有効利用のコンサルティング	280
1. 固定資産の交換の特例	280
2. 特定の事業用資産の買換え	282

3. 既成市街地等内における中高層耐火共同住宅建設のための買換え特例	285
4. 特定民間再開発事業の特例	287
5. 不動産の相続税評価額の引下げ	288
6. 不動産 M&A	289
7. 相続時精算課税制度の活用	290
第4章 事業承継のコンサルティング	293
1. 相続税・贈与税の基本	293
2. 相続時精算課税制度	297
3. 教育資金贈与の特例	298
4. 結婚・子育て資金贈与の特例	298
5. 不動産の評価	301
6. 株式の評価	306
7. 同族会社の自社株の評価	308
第5章 借地権の税務	314
1. 所得税における借地権の税務	314
2. 相続税・贈与税における借地権の税務	321
3. 定期借地権	324
第6章 不動産の証券化の税務	329
1. 匿名組合方式の税務	329
2. TMK（特定目的会社）による税務	330
3. J-REIT（不動産投資信託）による税務	331
4. 信託による税務	335
第7章 不動産業務に関する消費税	339
1. 消費税の基礎	339
2. 消費税の改正動向と経過措置	343