

不動産購入の裏技 表技

大友雅敏



コンサルタントの見極め方①

不動産コンサルタント。皆さんが不動産を購入する際の相談相手だったり、調査依頼をこなしたり、重要事項説明書や売買契約書等のチェックや立ち会いを行って購入者をサポートする職業です。

これが意外と善しあしの見極めが難しい。首を傾げたくなるような同業者もかなり存在します。みなプロとして多少なりとも不動産業界に携わっていた人ですから、知識はそれなりに持っています。

ただ、不動産は人生の中で最も高額な買い物。わざわざ費用を払って依頼する相手ですから、しっかり見極めなければなりません。

不動産コンサルタントと名乗る人の多くは、主にデベロッパーや仲介業者、建設会社、金融機関などで経験を積んだ人たちです。

でも、デベロッパー出身といっても営業・販売業務しか経験がなく、不動産業務の広いフィールドの経験や知識がない者もいます。

新築マンションを購入

「なんちゃって」の人もある

る前段階の調査を依頼した際、本当に満足な調査が行えるのか、ある業務分野だけに特化したスキルだけで大丈夫なのか、はなはは疑問です。

というのも、マンションの事業全体に精通していなければ、調査段階で問題点を見過ごす危険性がありますから。例えば、建設の工事期間には適正工期があって、それより短い建設現場が無理をしてさまざまな問題点を起こす要因になります。これらは現場管理をした経験がないとわかりません。

マンションが完成するまでには、デベロッパーの多くの専門部署が携わります。コンサルタントとはその総合力に負けないだけの知識と経験を備えてこそ、はじめて依頼に応えることができる仕事なのです。

結果として、過去の経歴・実績に大きく依存する職業ゆえ、当然のごとく調査の成果に大きな差が出てきます。

さて皆さんは不動産コンサルタントという資格があ

おおとも・まさこ
不動産コンサルタント。不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサポートするベストサポート社代表取締役。

ると思いませんか？
国土交通大臣が認定する唯一の公的資格として、

(財)不動産流通近代化センターが毎年1回行う「不動産コンサルティング技能試験」に合格し、かつ宅地建物取引主任者または不動産鑑定士として5年以上の実務経験を持っている者が登録した場合、不動産コンサルティングに関する一定水準以上の知識および技術を有すると認められ、不動産コンサルティング技能登録証が交付されます。

しかし、有資格者＝優れたコンサルタントとは限りません。中にはこの資格すら持っていない者もいます。信じられない話ですが、誰でも勝手に名刺をつくり、自分は不動産コンサルタントだと名乗れるのです。

ここに、この業界の危うさが潜んでいて、皆さん自身が「なんちゃって不動産コンサルタント」を見極める必要に迫られるのです。今回はその見分け方を紹介しましょう。