

平成 27 年度国土交通省補助事業である「住宅資産活用推進事業」のうち、「住宅資産の活用促進のための専門家の育成」についての事業報告を以下にまとめました。

報告内容は、募集要領の 8 ページにある「③事業報告」の記載内容に従って記し、最後に本事業遂行を通して導き出した総括を記します。

## 住宅資産の活用促進のための専門家の育成

### (1) 研修の実施状況 (回数及び場所)

#### 開催一覧表

研修は 27 年 10 月 (第 1 セッション) に 3 回、28 年 2 月 (第 2 セッション) に 4 回の計 7 回開催した。

### (2) 研修受講者の人数や属性、受講理由

#### 1. 人数及び属性

開催一覧表にあるように、研修には延べ 1 6 4 人の参加をみた。このうち 1 級技能士・CFP は 1 2 人で、その他の FP が 1 0 5 人と 6 割以上を占めた。残りは住宅・不動産関係者などであった。広島県には 1 級技能士や CFP など FP 上位資格者が少なく、やむを得ない結果となった。

#### 2. 受講理由

研修受講理由は各回でヒヤリングした。その結果は次の通りである。

#### 第 1 セッション第 1 回 テーマ「広島の住宅事情と住み替え相談に必要な知識」

- ・住宅ローンの相談に際して、建築のことを知らないと思えたから。(金融関係勤務)
- ・中古住宅の取り扱いが増えてきたので。中古住宅診断のことを知りたいと思ったから。(不動産業者)
- ・中古住宅診断の具体的な方法を知りたかった。(建築関係勤務)
- ・今後、住宅・不動産関係の分野で資格を活かせないか検討のため (AFP)

#### 第 1 セッション第 2 回 テーマ「不動産流通促進に必要な知識」

- ・中古住宅売買の現状を知りたかった。(金融関係勤務)
- ・他の業者が取り扱う事例を知りたかった。(不動産業者)
- ・ファイナンシャルプランをする際に、不動産のことを相談されることが増えてきたので。(FP 事務所)
- ・自分がこれから中古住宅を購入しようと思ったので。

#### 第 1 セッション第 3 回 テーマ「住宅資産活用の手法と事例」

- ・賃貸経営をしようと思っている顧客が増えているので。(金融関係勤務)
- ・広い空地を持っており、自身で賃貸経営をしようと思っているので。準備のため。
- ・FP のポイントがもらえると聞いたので。(AFP)
- ・今の業務に役立つと思ったから。(金融関係勤務)

#### 第2セッション第1回 テーマ「広島住宅事情と住み替え相談に必要な知識」

- ・建築に興味があったので。
- ・中古住宅を購入する予定があるので。
- ・中古住宅診断でどのようなことを調べるのか興味があった。業務に役立てたいと思って。(不動産業者)

#### 第2セッション第2回 テーマ「不動産流通促進に必要な知識」

- ・人から紹介され、興味が出てきたので。(建築関係)
- ・他銀行が行っているリバースモーゲージ事例に興味があつて。(金融関係勤務)
- ・将来的に住宅を取得したいと考えており、中古住宅がよいのか、新築マンションがよいか迷っていたので。

#### 第2セッション第3回 テーマ「住宅資産活用の手法と事例」

- ・アパート賃貸経営を検討しているため。
- ・自身のスキルアップになると思ったから。(不動産関係)
- ・賃貸経営の事例を知りたかった。現在の業務に役立てるため。(1級FP)
- ・これまでこういうテーマのセミナーを聴く機会が無かったのでチャンスと思った。

#### 第2セッション第4回 テーマ「住宅の相続と贈与」

- ・自分の相続の準備として。
- ・知人が講師をやると聞いたので。(AFP)
- ・FPのポイントがもらえると聞いたので。(1級FP)
- ・相続、贈与について、ずいぶん忘れていたので、FPの復習のため。(AFP)
- ・顧客の相続問題を相談されたことがあったので。知識を得たかった。(建築関係)

受講理由は多岐に亘った。その中でも、住宅・不動産の知識を得て今後に生かしたいという意欲ある参加者が多かった。このヒヤリングからは、体系的なセミナーを展開し、FPや住宅関連従事者のレベルアップを図ることが重要と思われる。

### (3) 研修の内容(使用したテキストやマニュアルを含む)

#### 1. 研修内容

研修は第1セッションと第2セッションの2回に亘って開催したが、その中の1回目から3回目までは同じテーマ、同じ講師で実施した。テーマは、①資産活用の推進に当たるファイナンシャルプランナーらがまず知っておくべき最新の住宅事情、②資産活用(住替え等)に際し必要な住宅に関する知識、不動産流通の知識、③住宅資産の活用手法と事例の学習そして④住宅の相続と贈与に関する知識と多岐に亘った。その内容は基礎的・基本的なものであったが、これらのテーマは活動が具体化した場合、かなり専門的かつ高度の知識が必要とされる場面も多いと思われるので、時間を掛けた研修が必須と思われる。この件に関しては講師・相談員アンケートでも「ファイナンシャルプランナーに短期に住宅関係の知識を習得してもらい専門家として活躍してもらうには、その知識はあまりにも膨大で奥が深すぎるのでなかなか難しいのではな

いか。むしろ建築士や宅建取引士、不動産鑑定士などにファイナンシャルの知識を習得してもらうのが早道ではないか」という趣旨の意見があった。また第3回の「住宅資産活用手法と事例」では、広島市佐伯区的美鈴が丘団地や広島県尾道市での空き家の活用事例が取り上げられ、具体的な手法が紹介された。この事例は、成果物の一つである「住宅資産活用テキスト」に反映させた。一方、当初予定していた「グループ別のロールプレイング」は時間の関係で実施できなかった。

## 2. 使用テキスト・レジュメ

第1回～第3回の講師は両セッションとも同じテキストを使用した。

### (4) 受講者に対して実施した満足度や改善点等に関するアンケート結果

研修各回で参加者アンケートを取り集計した。

セミナーに対する満足度は高く、目から鱗の人も多かったようだ。参加者の属性は、保険・金融、建築・不動産、その他の3分野に分かれ、また、保有する資格は当然ながらFP関係が多くを占めた。

今後取得したい資格は、FP資格の上位、住宅・不動産・インテリア関連であるのも自然の流れかと思われる。文章回答を見ると、知識欲を刺激された人も多くいた。今回のセミナーはそれぞれの分野の概略的な内容が主であったが、もっと深く学びたいという意欲が感じられ、また自分の現在の仕事に得た知識・知恵を活かして行きたいとの感想もあった。

一方改善点としては、セミナーの性格上、話が総花的になるのは仕方ないが、もっと焦点を絞った内容の希望があった。また話の進め方については、セミナーによってはパワーポイントなどを使わない回もあったが、参加者にとっては専門外の話が多くなるわけなので、説得力を持たすにはそれなりの見せ方の工夫が必要であった。

## 総括と成果物

今回の事業の実施を通して導き出した専門家育成の総括は次のとおりである。

### (1) 「住宅資産の活用促進のための専門家の育成」の事業を終えて

今回の事業の中では、ファイナンシャルプランナー（FP）が住宅資産活用の推進相談役として位置付けられ、そのFPに必要と思われる住宅・不動産に関連する基礎知識を教授し、専門家として育成する研修を4回に亘って実施した。

その内容は上述の「(3) 研修の内容」の通りで、4つの分野がカリキュラムとして生まれ、それぞれの専門家が講師となった。

アンケートにもあるように、受講者の意欲は高く、積極的に研修に臨んでいた。

日本FP協会の「FP資格活用度調査」（平成25年11月発表）によれば、FPは、「将来的には、CFP資格・AFP資格をどのように活用したいと考えているか」（複数回答）の問いに対し65%のFPが「不動産運用設計」を主とする業務を考えていると答えている。同じく、「将来どのような業務や活動がFPのビジネスで特に活発にな

っていくと思いますか」(複数回答)の問いには、「老後の生活設計」「相続関連」「ライフプランニング」などを上位に挙げ、高齢化社会の到来へ向け目が向いていることが分かる。

一方で、相談体制の整備事業の中の、講師・相談員のアンケートにもあったように、住宅・不動産関連分野は、幅広くかつ奥の深い知識が必要とされるので、相談員として立ち回るには長期に亘る研修システムが必要となるかもしれない。

また、広島県など地方の空き家事情は首都圏などより深刻な問題を抱えているのではと思われる。それは、戸建の持家空き家が多く、その相続人たちが東京など遠くに住んでいるケースが目立ち、コンタクトがとりにくい分、住宅資産活用がスムーズに進まない懸念がある。

そして同じく地方では、FPの上位資格を持つ人の絶対数が少なく、かつ保有者の多くは保険・金融関係者であり、彼らは今後も金融資産関連に軸足を置くものと思われる、住宅・不動産に係ろうとする人が少ないのが現実かもしれない。

## (2) 専門家育成のために

今回の事業ではFP向けにカリキュラムを組み研修会を開催した。そして第2セッションでは実施した4回のセミナー全部に参加した人には当協会より「住宅資産活用アドバイザー」の資格を付与し、今後の活用を促した。

各セミナーは担当講師がテキスト・レジュメを作成し講義に使ったが、それらを基に今後の育成事業で使用する「住宅資産活用テキスト」を編集したまたこれとは別に、専門家として知っておくべき住宅のリフォームに係る用語を編集した「リフォーム用語事典」も作った。

この成果物としてのテキストと用語事典を教科書に、「住宅資産活用コンサルタント」(仮称)の資格制度を創り、住宅資産の活用のための専門家育成事業を提案したい。その認定講習会の企画案を以下にまとめた。

当協会はこの制度を、FPはじめ意欲ある専門家を育て、今後の住宅資産の流通・活用推進策の下支えとなる制度としたい。

### 住宅資産活用コンサルタント(仮称)資格認定制度(案)

#### 1. 職能の定義

住宅資産活用コンサルタントは空き家(中古住宅、マンション、借家)をどのように活用するのが良いか建物を診断・評価し、市場ニーズなど多面的な検討を加え、所有者、買い手などにアドバイスし、空き家の流通・活用促進を担う人材です。

#### 2. 認定講習会

- ① 受講資格：試験日における年齢が20歳以上の方。学歴、性別の制限はありません。
- ② 講習時間：2日間(9:30~17:00)
- ③ 受講内容：中古住宅市場の動向      住宅の基礎知識      関連法規      住宅資産流通

の基礎知識 住宅と税 リバースモーゲージ 住宅資産活用事例

- ④ 認定試験：講習会の最終コマで認定試験を行い正解率 70%以上で合格認定
- ⑤ 受講料：25,000 円（税込）
- ⑥ テキスト：住宅資産活用テキスト、リフォーム用語事典
- ⑦ 合格者は住環境デザイン協会に名簿が登録され、「住宅資産活用コンサルタント」の名称が使える

### 3. 研修カリキュラム（住宅資産活用教本）

#### 【1日目】

##### I 住宅市場と政策

- 1) 住宅施策の変遷
- 2) 住宅産業
- 3) 空き家対策

##### II 住宅の基礎知識

- 1) 住宅の構造
- 2) 木造住宅工法の変遷
- 3) 住宅建設の業界

##### III 住宅関連法規

- 1) 建築基準法
- 2) 宅地建物取引業法
- 3) 不動産登記法
- 4) 区分所有法
- 5) 借地借家法
- 6) 品確法
- 7) 長期優良住宅法

#### 【2日目】

##### IV 住宅資産流通の基礎知識

- 1) 中古住宅の流通
- 2) 住宅診断（インスペクション）
  - 現況検査チェックシート（木造・戸建住宅）
  - 現況検査チェックシート（鉄筋コンクリート・共同住宅）
- 3) 瑕疵担保保険

##### V 住宅と税

- 1) 固定資産税
- 2) 不動産所得税
- 3) 贈与税

- 4) 相続
- 5) 相続税
- 6) 小規模宅地等についての相続税の特例

#### **VI リバースモーゲージ**

- 1) リバースモーゲージの基礎知識
- 2) 取扱い金融機関とサービスの種類

#### **VII 住宅資産活用事例**

- 1) 留学生のシェアハウスとして活用
- 2) 交流カフェとして活用
- 3) パン屋さんとして再生

#### **VIII 認定試験**

7回実施した専門家育成セミナーの内容は当協会ホームページ上にコーナーを新設し掲載した。

以 上