

【1日目:1限目】

「不動産後見アドバイザー」資格講習会

「資格の目的・内容について」

令和5年2月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

協会の概要

■ 一般社団法人 全国住宅産業協会（略称：全住協）

- 所 管 国土交通省（住宅局）
- 対応エリア 全 国
- 会 員 数 約1,715社（令和5年1月時点）
- 所属会員 **建築・住宅・不動産 関連分野全般**
〔 マンション分譲、戸建住宅分譲、注文住宅、仲介、
賃貸管理、企画、設計、リフォーム、不動産登記…等〕
- 事 務 局 東京都千代田区麹町5-3-8 F

■ 各地域の団体会員協会

- | | |
|------------------|----------------|
| (一社)北海道住宅都市開発協会 | (一社)秋田県住宅宅地協会 |
| (一社)東北・北海道住宅産業協会 | (一社)北信越住宅産業協会 |
| (一社)富山県住宅宅地協会 | (一社)北陸住宅宅地経営協会 |
| (一社)静岡県都市開発協会 | (一社)東海住宅産業協会 |
| (一社)中京住宅産業協会 | (一社)関西住宅産業協会 |
| (一社)近畿住宅産業協会 | (一社)広島県住宅産業協会 |
| (一社)四国住宅宅地経営協会 | (一社)九州住宅産業協会 |
| (一社)九州分譲住宅協会 | (一社)鹿児島県住宅産業協会 |
| (一社)沖縄住宅産業協会 | |



後見制度と住宅・不動産 ～共同研究の主な経緯



「後見全国フォーラム」(東京大学)



「市民後見人養成講座」講義(東京大学)



「フォローアップ研修」(東京大学)



「フォローアップ研修」(オンライン)

- 平成26年 東京大学教育学研究科との共同研究準備
- 平成27年 4月 第2小委員会(後見人制度不動産部会)設立
- 7月 東京大学教育学研究科との共同研究スタート
- 7月 東京大学「フォローアップ研修」にて講義
- 11月 北海道(本別町・帯広市・音更町)居住支援に関する現場視察
- 12月 東京大学「市民後見人養成講座」にて講義
- 平成28年 2月 東京大学「全国フォーラム」講義、「成年後見に関する講習会」開催(東京大学)
- 本別町「居住支援協議会」設立総会
- 3月 九住協「成年後見に関する講習会」開催(福岡)
- 7月 東京大学「フォローアップ研修」にて講義
- 11月 本別町「居住支援協議会」「空き家セミナー」等
- 12月 東京大学「市民後見人養成講座」にて講義
- 平成29年 2月 第1回「不動産後見アドバイザー」東京開催
- 8月 第2回「不動産後見アドバイザー」東京開催
- 第3回「不動産後見アドバイザー」大阪開催
- 10月 第4回「不動産後見アドバイザー」福岡開催
- 本別町「居住支援協議会」「空き家セミナー」、個別相談会
- 平成30年 2月 第5回「不動産後見アドバイザー」東京開催
- 「不動産後見アドバイザー」テキスト大幅改訂、テキストWG始動
- 平成31年 2月 第6回「不動産後見アドバイザー」東京開催、会員外への受講開放
- 3月 第7回「不動産後見アドバイザー」大阪開催
- 令和元年 9月 第8回「不動産後見アドバイザー」名古屋開催
- 第9回「不動産後見アドバイザー」福岡開催
- 10月 第10回「不動産後見アドバイザー」札幌開催
- 令和2年 2月 第11回「不動産後見アドバイザー」沖縄開催
- 第12回「不動産後見アドバイザー」鹿児島開催
- 10月,11月 資格取得者向け第1、2回「フォローアップ研修」(高齢者編・障がい者編)開催
- 令和3年 3月 第13回「不動産後見アドバイザー」東京WEB開催
- 10月 資格取得者向け第3回「フォローアップ研修」(取引事例、ディスカッション)開催
- 11月 第14回「不動産後見アドバイザー」東京WEB開催
- 令和4年 11月 資格取得者向け第6回「フォローアップ研修」(相続)開催
- 令和5年 2月 第15回「不動産後見アドバイザー」東京WEB開催

全住協での取組み

全住協 委員会活動

総務

広報

政策

戸建住宅

中高層

流通

組織委員会

入会審査・促進
組織の強化

全住協ビジネス
ネットワーク

建築物の耐震化
都市防災

空き家問題
対策研究

後見制度と
不動産研究

住生活
女性会議

成年後見制度とは

「成年後見制度」とは、認知症高齢者や障がい者等の判断能力が不十分な人に代わって、後見人が本人の不動産を含む財産管理等を行うことを通じて、その生活等を支援する制度です。

認知症高齢者や障がい者等の判断能力が不十分な人は、**不動産に係る法律行為**（土地・建物の売買・賃貸・修繕・管理・処分などの契約や諸手続等）**を行うことは困難**です。また、不適切な取引（十分な判断がなされないまま契約が締結され、のちに契約解除等の混乱が生じる場合等）や不当な取引（悪徳業者等によって不要なリフォーム契約等を結ばされる場合等）が発生してしまうことも少なくありません。

このような人の保有不動産は、基本的に市場で適切に取引されることは難しく、不動産の円滑な取引や流通の阻害要因となってしまう可能性は高く、**空き家発生の一因**となってしまうます。

身上監護
財産



介護
不動産



後見人等

- ・親族後見人
- ・専門職後見人
- ・市民後見人等

家庭裁判所

判断能力が不十分な方、認知症高齢者、障がい者等

■「成年後見制度利用促進法」

- 2016年（平成28年）4月公布、同年5月施行
- 国が主導となって利用促進
- 高齢化率の上昇と比較して、成年後見制度の利用が伸び悩んでいるという現状
- **基本理念**

【	「成年後見制度の理念の尊重」
	「地域の需要に対応した成年後見制度の利用の促進」
	「成年後見制度の利用に関する体制の整備」

■「改正住宅セーフティネット法」

- 2017年（平成29年）4月公布、同年10月施行
- 「**住宅確保要配慮者**」（住宅の確保に特に配慮を要する者）

【	①法律	… 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、 省令で定める者
	②省令	… 外国人等、大規模災害の被災者、 自治体が供給促進計画で定める者

「不動産後見アドバイザー」資格の目的・内容



超高齢社会において、判断能力が不十分な人や住宅確保要配慮者などについて、その住生活の向上および不動産取引の円滑化を図るため、それらの対象者に配慮しながら業務を行うための知識を身につけ、権利擁護を念頭に対象者の相談対応や支援を行いつつ、不動産関連取引を適切かつ適正に遂行できる人材を養成する。

被後見人

判断能力が不十分な方、
認知症高齢者、障がい者等

不動産の相談
管理・取引



居住用不動産



後見人

親族後見人、専門職後見人、
市民後見人、法人後見人等

財産管理

相続

身上監護

介護

信託

成年後見・任意後見



**住宅・不動産の相談・管理・取引に際し、
被後見人・後見人に対するサポートを行う
のが「不動産後見アドバイザー」**

▶東京開催（集合形式）（東京大学本郷キャンパス）



行動規範、成年後見制度の基本理念

■ 資格保有者の「行動規範」

- ① 業務上の配慮と支援
- ② 関係法令の遵守
- ③ 信義誠実な職務遂行
- ④ 自身の能力・資質の向上
- ⑤ 不動産関連取引の適正化
- ⑥ 業務上の守秘義務
- ⑦ 社会的信用の向上および社会的な貢献・福祉の増進

■ 成年後見制度の3つの「基本理念」

- ① 「自己決定の尊重」
- ② 「ノーマライゼーション」
- ③ 「残存能力の活用」

能力に合わせて本人の意思決定を尊重し、あらゆる人がともに住み、ともに生活できるような社会を築く。
また、意思能力が低下する前に、事前に本人が決めておくことを尊重する。

今後の予定

■「録画配信」

2月15日(水)10:00 ~ 3月10日(金)17:00

■「理解度確認テスト」

※ 3月 8日(水)10:00 ~ 3月10日(金)22:00

■「合否発表」

結果通知書及び合格者への合格証は、4月下旬頃までに登録いただいた住所へ郵送予定です。合否について、事務局への電話等での問合せにはお答えいたしかねます。

■「フォローアップ研修」

合格者向けの深掘り研修の受講が可能です。
合否発表の後、合格者には別途ご案内いたします。

資格の取得後 ～「フォローアップ研修」無料講習

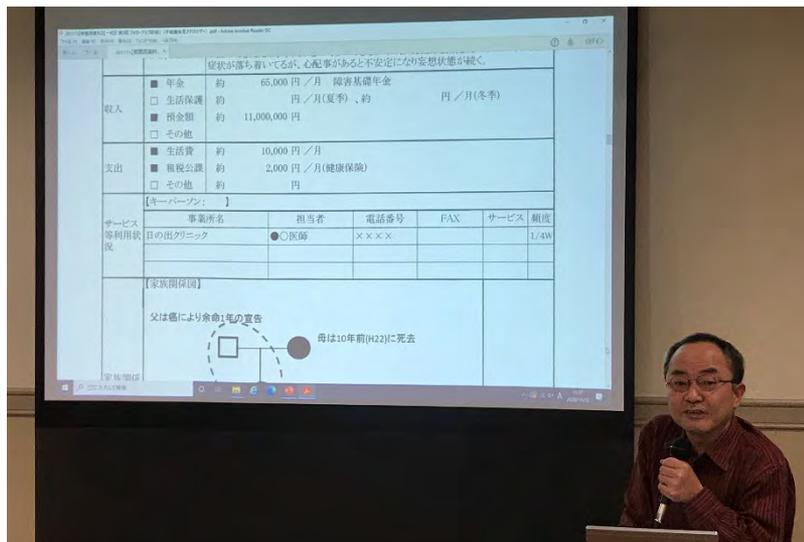
■ 不動産後見アドバイザー向け 「テーマ別深掘り研修」



▲「後見制度の実務への利用事例紹介」



▲「相談事例の概要、法定後見の申請、現状と課題」



▲「事例から後見制度の利用を考える（障がい者編）」



▲「後見制度に関連した住宅・不動産取引の事例紹介、ディスカッション」

(参考) 受講者アンケート：集計結果、主な意見等

■ 集計結果

- ・ 講習内容の採点 平均86.63点／100点
- ・ 他の人への推薦 受講者のほぼ100%（内、社内に薦めたい：70%超）
- ・ 意見の自由記載 講習会内容への肯定的な意見がほとんど。
さらに継続・深化・周知させてほしいとの要望が多い。

■ 受講者の主な意見等

- ・ 後見制度自体の認知度が現状低いが、今後は社会的に必要となることは明らか。
- ・ 全国的に周知・普及を進めてほしい。
- ・ 今後、増加するお客様層（高齢者・障がい者）に対して、確実に必要な知識となる。
- ・ 地方でも積極的に受講してほしい。高齢者の不動産で困っていることが多い。
- ・ このような研究は、一般の株式会社ではできない。
全住協での研究成果を会員へ還元してもらえるとありがたい。
- ・ 将来的に国家資格まで向上させてほしい。
- ・ この分野での社員の知識向上が、他の不動産業者との差別化・アピールに繋がる。
- ・ この内容を社員に十分理解させて、高齢のお客様をフォローしたい。
- ・ 相続・遺言・信託とも密接に関連する。
- ・ より深く勉強したいので事前に教材を送付して欲しい。予習して講習会に出たい。
- ・ 今後、判例や事例紹介が増えると、より講習内容が実務的に深化する。
- ・ 現実的に、住宅・不動産の実務に活かせる。

(参考) Q&A①

1. 国家資格なのか？

将来的には国家資格化を目指していますが、現時点で国家資格ではありません。宅建士のように所持していないと重説不可等の法的拘束はありません。

2. 後見人を育成するための資格なのか？

後見人の育成を目的とする資格ではありません。
判断能力が不十分な方（認知症高齢者・障がい者等）に係る不動産について、適正な相談対応・管理・取引等の実施を可能とするため、不動産事業者等の後見制度等に関する知識の向上を主目的としています。

3. 住宅不動産団体が、なぜ後見制度の研究を？

高齢化がより深刻化する社会背景のなか、成年後見制度の利用・普及推進について、後見人による不動産の管理・取引等の対応・報告が重荷となっています。**後見制度を理解できている不動産事業者が少ない**という現状もあり、不動産側としても福祉関連との情報交換や後見制度の知識向上の必要性を認識したためです。
また、同じく少子高齢化に起因する**空き家対策の一環**でもあります。

4. 後見・福祉関連等、どこかと提携しているのか？

全住協は、東京大学大学院教育学研究科生涯学習論研究室（牧野研究室）と「**後見制度と不動産**」について**共同研究**を行っています。
今回の資格の講義・監修等を担当してもらっています。

5. 受講のメリットは？

より高齢化が進んでいく社会背景において、契約者の高齢化も進んでいます。主なメリットとして、判断能力が不十分な疑いがある方との**契約のリスクヘッジ**、大家さん・地主さん等の**既存客の高齢化（認知症発症）へのフォロー・アピール**、被後見人等の**不動産案件の相談対応・物件管理・取引等へのスムーズな対応**、他社との**差別化・営業アピール**等があげられます。

(参考) Q&A②

6. 受講する条件として、
宅建士等の資格が必要か？

受講条件ではありません。
宅建士等の資格保有がなくても受講は可能です。

7. 1社何名まで等の受講規制
はあるのか？

ありません。
会場等の定員に達し次第、締切りとなります。

8. どのような職種の方が受講
している？

様々な職種の方に受講していただいています。
住宅・不動産事業者では、これまで経営者・総務・管理・仕入・営業
担当が多く見られました。
そのほかは、一般の方、後見人、居住支援法人、福祉関連事業者、
弁護士・司法書士、NPO法人、行政担当者等が見られます。

9. 全住協の会員限定か？

以前は、全住協の会員に限定していました。
会員外からの多くの受講希望をいただいたことから、令和元年（東京
開催）から会員外も受講が可能となりました。

10. テストの難易度は？

2日間の講義内容を聞いていただければ、回答できるテスト内容と
なっており、原則オンラインでのテスト（選択式）となります。
また、テストについては公正を期するため、全住協では採点していま
せん。

11. テキスト持込みは？

テキストは予習を可能とするために事前に送付しています。
オンライン受講の観点から、テスト中のテキスト持込みは可能となっ
ております。また、各自テキストへの追記・記載等も可能です。

個別相談対応、問合せ等

■「個別相談対応」

後見制度に関連した「住宅・不動産」について、皆様からの個別案件の相談に対応いたします。お気軽にご相談ください。

■ 問合せ先

■ 住 所	東京都千代田区麹町5-3-8F
■ TEL	03-3511-0611
■ FAX	03-3511-0616
■ URL	https://zenjukyo.jp
■ E-mail	kouken@zenjukyo.jp
■ 受 付	月曜～金曜（祝日除く）9:00～17:00
■ 担 当	杉原、高木、大宮



【全住協HP】不動産後見アドバイザー
<https://www.zenjukyo.jp/kouken/>

■ ご清聴、ありがとうございました。これから講義開始です。

本資料等に記載された内容は、後見制度・不動産等に関する一般的な事項が含まれておりますが、当協会がその内容について、正確性・確実性を保証するものではありません。