

(5) 全宅連、全宅保証協会の研修内容

3つの視点から研修を組み立てている。1つは、基礎知識の強化、2つ目は、基礎からのレベルアップ、3つ目は、時流に即したテーマの習得である。3つの視点に基づいて、様々な階層の者を対象に研修を実施している。

会員向け研修として大きく3つの視点で研修を組んでいます。1つ目は、基礎知識の強化を図るための研修。2つ目は、レベルアップもしくはブラッシュアップするための研修。3つ目は、時代の対応を図っていくための研修という3本の柱で研修を考えています。加えて、各都道府県協会、協会の役員を対象として、正しい知識と理解を持つことが必須であるテーマについて研修を行っています。以上が全体の構造です。

基本知識の強化を図るための研修として、不動産総合コースというものを設けております。新規入会者に不動産取引についての全般的な研修等を行うもので、通信教育の形態をとっています。

続いて、レベルアップを図る研修として、各協会向けに研修パックを設けています。研修内容も、各都道府県協会の各種要望に対応するため、7項目を用意しております。

そのほか、時代の対応を図っていく趣旨の研修として、実務セミナーを設けています。また、住宅ローン研修会、住宅金融講習会も、時代の中での背景をとらえるものとしての研修を展開しています。

そのほか、各都道府県協会の法務担当者の理解を深め、底上げを図ることを目的として、法務関係の職員研修を実施しています。

更に、従業者向け研修並びに新規入会者研修については、取引保証や基礎知識の強化という観点で研修を展開しているものです。

1. 全宅連及び全宅保証協会が実施している研修

【平成18年度】

研修名称	研修内容	テキスト	講師	研修対象者	研修時期	受講者数	実施主体	備考
不動産総合コース 研修パック	総合的な宅建業者として知っておくべき知識	有	通信教育	新規入会者	入会時	平成18年度 4,739名	全宅連・全宅保証	受講義務付
	瑕疵担保責任と仲介業者の責任	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	媒介報酬をめぐる法的問題	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	重要事項説明書法令制限の要点	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	仲介業者のための建物賃貸借契約のポイント	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	重要事項説明書告知義務をめぐるトラブル防止	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	不動産証券化の基礎知識	有	専門家	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	宅建業者のための個人情報保護法	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	
	宅地建物取引と新不動産登記法	有	弁護士	会員	各県協会の依頼により適宜		同上及び各県協会	

実務セミナー	信託受益権販売業及び信託関係法規	有	大学教授	会員	年2回	471名	全宅連・全宅保証	
住宅ローン研修会	住宅供給流通事業の円滑化と住宅ローン関連情報提供	有	住宅金融支援機構より の講師、有識者他	会員	各都道府県会員 対象に延60回	7,626名	全宅連・全宅保証	
			住宅金融に関する啓 発					
住宅金融講習会(国庫補助事業)	住宅金融など最近の改正動向について	有	有識者他	一般消費者及び 住宅建取引業者	年間全国16会場	1,670名	全宅連・全宅保証	
			国交省・企画 専門官	各県協会法 務担当職員				
			不動産鑑定 士	各県協会法 務担当職員				年1回
法務関係職員研修	相談事例に基づく重 説のポイントと対応 建物の瑕疵と業者の 責任に関する判例 公益法人改革に関す る動向	当日配布 資料	弁護士	各県協会法 務担当職員	69名	全宅連・全宅保証		
			弁護士及び 公認会計士	各県協会法 務担当職員				
			土地及び建物につい ての権利及び権利の 変動	有			弁護士及び 不動産鑑定 士	会員
土地及び建物につい ての法令上の制限	有							
従業者向け研修	宅地建物取引業法と 関連法令	有						

新規入会者研修	宅地建物取引業法と 関連法令	有	弁護士及び 宅建協会役 員 他	新入会員	年間合計285回	5,984名	全宅連・全宅 保証・全宅保 証地方本部
	全宅連及び全宅保証 協会の組織概要と事 業展開	有					

注1) 平成19年度の「不動産総合コース」、「研修パック」及び「住宅ローン研修会」「住宅金融講習会」については継続実施中。

注2) 平成19年度の「従業者向け研修」及び「新規入会者研修」については継続実施中。

注3) 平成19年度の「実務セミナー(内容;「宅建業者のための建築基礎知識」及び「瑕疵担保履行法が宅建業者に与える影響」)」及び「法務関係職員研修(内容;適宜選定)」は来春2月に実施予定。

2. 全宅連及び全宅保証協会が実施した主な研修

過去テーマが異なることはあるものの、全体的には上記1. の内容に準じたものが主である。

3. 全宅連傘下業協会及び全宅保証協会地区本部が独自に実施している主な研修

各県協会が独自に実施している研修等については全宅連としては把握していない。

＜参考＞

【過年度】

1. 一般向け

研修名称	研修内容	テキスト	講師	研修対象者	研修時期	受講者数	実施主体	備考
消費者セミナー	マイホーム購入のチェックポイント及び住宅ローンの組み方	有	住宅ジャーナリスト、FP 専門家	一般消費者	平成16年10月	107名	全宅連・全宅保証	

2. 会員向け

研修名称	研修内容	テキスト	講師	研修対象者	研修時期	受講者数	実施主体	備考
実務セミナー	信託受益権販売と信託関連法規に関する知識	有	大学教授	会員	平成17年度	803名	全宅連・全宅保証	
	競売と担保執行法改正	有	弁護士 他	会員	平成16年度	440名	全宅連・全宅保証	
	日本版モーゲージブローカー	有	専門家	会員	平成15年度	122名	全宅連・全宅保証	
不動産アナリストコース	不動産有効活用法の専門家育成	有	集合教育と通信教育とで構成	不動産コンカルテイング技能試験合格者	平成13年度 平成14年度	88名 130名	全宅連・全宅保証	

(6) 全日本不動産協会、不動産保証協会の研修内容

全日本不動産協会の全体的な組織の概要と組織ごとの研修活動の概要について説明。とりわけ、紛争や事故の防止を念頭に置きながら、初任者研修や宅建主任者の講習、その他実務的な講習を全国規模や支部単位で折り合いを持ちながら実施している。

全日本不動産協会の組織は全国 1 本ですが、各都道府県地方本部を北海道から沖縄まで設置しており、会員業者は 25,000 社となります。

また、流通関係の組織として、全日本不動産流通センター（例えば関東流通センターや関西流通センターなど）を設置しています。

また、全日本不動産協会と表裏一体の団体である不動産保証協会では、各都道府県地方本部を置いています。例えば東京都本部は 7,000 社、大阪府本部は 4,000 社が加盟しています。

このような大きな本部は支部組織を持っており、各支部でも研修を行っています。

平成 18 年度から 19 年度の研修内容としては、総本部は教育研修委員会が担当しているほか、会員業者の紛争や事故を未然防止することも大きな役割であることから、2 団体が一体となって、各種研修を実施しています。

この中で、大阪、兵庫等には不動産学院、東京では不動産アカデミー学院が設置されており、社員教育あるいは経営者教育等を実施しています。

また、全国不動産会議を、都道府県地方本部を会場として、年 1 回開催しています。さらに、毎年、各地域で会場を持ち回りし、協会役員を対象とした研修を実施しています。（直近では愛知県、群馬県で開催、次回は北海道で開催）

宅建取引主任者試験の受験講習等も、大阪、東京、神奈川等で行っています。

地方本部では、流通業務における IT の普及に対応した教育研修、実務研修を活発に実施しています。また、個人情報等の研修もあわせて実施しています。

ほかに、総本部と地方本部において、住宅ローンアドバイザー、あるいは信託受益権売買に対応するための金融商品取引業関係のセミナー等も実施しています。

さらに、賃貸不動産経営管理士制度の立ち上げのために、賃貸不動産経営管理士、不動産賃貸管理士制度を 2 年前に立ち上げ、全国的にセミナー、教育研修を行ってきました。賃貸管理については、4 つの不動産流通団体で協議会が設置されたことに伴い、業界が一体となって、賃貸不動産経営管理士への移行セミナーを進めています。

加えて、取引相談や苦情、事故が発生時の認証弁済に関する問題は非常に重要であることから、苦情・紛争・事故等に対応した実務研修、弁済研修、求償業務研修等を活発に行っています。

地方本部傘下の支部でも、一般会員向けの実務研修等さまざまな研修を年 4 回程度、実施しており、特に宅建業法の改正や、毎年改正される税法関係の実務研修等を一般会員向けに実施しているのが実情です。

1. 社団法人 全日本不動産協会が実施している研修

平成19年11月15日現在

【平成18年度～19年度】

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修時期(周期)	受講者数	実施主体	備考
初任従業者教育研修	実務経験3年未満の従業者等	有	行政担当官、鑑定士、弁護士他		10月以降	3地区約320名	教育研修委員会	
不動産学院	宅地建物取引主任者試験への対応	有	行政書士、プロの講師業の方	会員、従業者、一般消費者	直前及び年間	大阪府、兵庫県、東京都	地方本部	
全国不動産会議	講演テーマによる	講師によるレジスタ、本	著名人	会員、一般消費者	10月中旬	約1,300名	教育研修委員会	
知事指定の法定講習	取引主任者の免許更新等	有	弁護士他		逐次		埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、大阪府	委託事業
レインズIP型研修及びゼネットZeNNET加盟、不動産ジャハンに関する研修	レインズ会員の普及等	利用マニュアル等	流通センター役員又はサブセンター職員	会員及び従業者	逐次		関東流通センター年間約60人、近畿流通センター年間約100人他	パソコン研修、新規入会者には、個人情報等説明
住宅ローンの基本的な知識に係わる講習等	返済額シミュレーション、住宅瑕疵担保法の概要他	有	ファイナンシャルプランナー、住宅金融普及協会、建築士会他	会員、従業者、一般消費者	逐次 全国パソコン講習が可能な会場	約1,000名	住宅市場整備等推進特別委員会	国庫補助金事業
信託受益権販売業務に関する研修	新・信託法、金融商品取引法施行に伴う知識習得講習	有	大学教授、弁護士	会員	5月末、11月末	約250名	全日東京アカデミー、総本部教育研修委員会	

賃貸不動産経営管理士 (全日)不動産賃貸管理士	資格取得の講習	有	司法書士、CPM、弁護士、公認会計士、一級建築士	会員	逐次	約3,000名		業界団体統一の資格取得への向けの移行講習を含む
----------------------------	---------	---	--------------------------	----	----	---------	--	-------------------------

2. 不動産保証協会が実施した主な研修

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修実施期間	受講者数	実施主体	備考
取引・苦情処理業務指導者研修会	不動産取引に係る苦情処理、不動産無料相談業務に必要な専門知識の習熟及び指導者の育成	有	当協会顧問弁護士 (財)不動産適正取引推進機構	取引相談委員 無料相談委員 副管理役 本部長、副本部長、事務局担当	10月から翌年3月	8地区 約450名	教育研修委員会	
弁済研修会	苦情処理実務に関する知識の習得	有	当協会顧問弁護士	九州・沖縄地区 中部・北陸地区 北海道・東北地区 区合同	適宜	3地区 約100名	弁済委員会	
求償業務研修会	求償権行使に関する注意事項等の知識向上を図り、今後の業務に役立つ	有	当協会顧問弁護士	弁済認証事故の多い地方本部の求償業務担当者	平成19年11月2日	16名	求償委員会	

3. 全日地方本部及び不動産保証協会地方本部が実施している主な研修

【平成18年度～19年度】

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修時期(周期)	受講者数	実施主体	備考
法定研修会	宅地建物取引業法第64条の6	有	行政庁担当官、司法書士、不動産鑑定士、弁護士等	宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者	適宜		地方本部	

(7) 不動産流通経営協会の研修内容

その多くは専門の実力アップをメインに置きながら、さまざまなスキルアップを図る、あるいはマインドをより充実させていくという研修、とあわせて、会員業者独自で実施している研修（階層別の、座学ではない演習系の研修）を展開

当協会では、大手16社で研修部会を設置しています。基本的な研修メニューとして、専門知識の実力アップ講座があります。また、法律・税務関係の研修については、改正点を中心に毎年2回実施しています。その他専門知識の習得を目的とした研修を、年1回、5,000名程度の規模で開催しています。

また、マインドやマネジメントレベルの向上を図るために、新任従業者、中堅営業管理職層を対象とする研修を実施しています。

それぞれの研修は、同様の研修が自社の研修体系に組み込まれている会社もあるため、各社の研修を補完するものと考えております。

次に、当協会の実施した主な研修をご紹介します。昨今の、投資法人やファンドによる投資物件の取引拡大に伴い、証券化業務で必須となる信託受益権売買業務と信託関係法令知識の習得を目的とした研修会を開催し、1,900名ほどの受講者が参加しました。この研修はかなり拡大しつつあることから、各社の関心が非常に高いといえます。

3点目は、当協会の会員業者が独自で行う研修の概要です。

新入社員から上級管理職まで、階層別で研修が実施され、単に座学研修を行うのではなく、シミュレーション方式やロールプレイング方式を組み入れた演習型の研修が行われています。

導入研修や宅建試験勉強会については、長期の合宿形式で行われています。また、各社においても、営業主任から上級管理職まで、階層ごとに研修が定期的にも実施されており、研修を体系化することで、全体的な質の向上と均質化を図る研修を考えています。

当協会や会員が実施するいずれの研修も、社会から求められているレベル・資質を意識して、専門知識やスキルだけではなく、ノウハウやマインドの向上という観点から研修を実施しています。

1. 不動産流通経営協会が実施している研修
【平成18年度～19年度】

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修時期(周期)	受講者数	備考
実力アップ講座	法律	有	弁護士	会員会社社員	毎年2期		
	税務	有	税理士	〃	〃		
	不良債権	有	実務者	〃	原則毎年1期		
	登記実務	有	司法書士	〃	〃		
	建築・建物知識	有	実務者	〃	〃	5,000名	首都圏
	競売	有	実務者	〃	〃	(18年度)	及び近畿・中部
	重要事項説明	有	不動産鑑定士	〃	〃		
	トラブル回避	有	実務者	〃	〃		
	価格査定	有	不動産鑑定士	〃	〃		
新任従業者教育研修		有	実務者	〃	毎年1期	160名(同)	首都圏
中堅営業管理職研修	コンプライアンス管理等	有	実務者	〃	〃	710名(同)	首都圏及び近畿

2. 不動産流通経営協会が実施した主な研修

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修実施期間	受講者数	備考
信託受益権販売業務及び信託関係法令知識習得研修会	信託受益権販売業務及び信託関係法令の知識習得	有	弁護士・学識経験者等	催行団体会員 会社社員		1,900名 (17・18年)	証券化協会等と共催

3. 不動産流通経営協会傘下の会員業者独自で実施している主な研修例

【平成18年度～19年度】

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修時期(周期)	備考
導入研修	新採用者研修	有	外部+社内	新卒+キャリア	毎年	他 流通研修、事務職研修、フォロー研修あり
宅建勉強会	宅建知識習得	有	外部	宅建未取得者	毎年	
営業主任研修	役割認識	有	外部	営業主任	毎年	
新人指導研修	下位者指導	有	外部	主任・課長代理	毎年	
新任管理職	マネージメント	有	外部+社内	新管理職(所長他)	毎年	
部長職研修	組織運営	有	外部	新任部長	毎年	

(8) 日本住宅建設産業協会の研修内容

会員業者の業態が広いことから、基本的な研修とあわせて、業態ごとに設置した各種委員会をベースに分野別の研修をビジネスに直結する内容を中心に実施している。

日本住宅建設産業協会は、中堅分譲業者のほかに開発業者、仲介業者、賃貸業者、証券化のプレーヤーとなる業者で構成されています。そのため、会員業者の業態がかなり広いこともあって、最大公約数的に基本的な研修を実施し、従業者の階層別研修として、宅建主任者法定講習、公正競争規約、不動産業務研修会、基礎実務研修会、新入社員研修会、住宅金融支援機構融資制度説明会、検査員研修を行っているほか、業態ごとに専門の委員会を設けて勉強会を開催しています。

分譲事業については、戸建住宅委員会や中高層住宅委員会、仲介事業については、流通委員会、賃貸事業については、賃貸管理委員会、証券化については、証券金融委員会という専門委員会を設け、毎年100名規模のセミナーを年100回程度開催しています。

主なテーマは、販売手法、営業戦力といったビジネスに直結したセミナーを開催しています。

一方で、基本的なセミナーについては、開催回数も少なく、体系立てた資格制度を協会として持っていないため、この委員会における検討も含めて、協会として勉強させて頂くテーマになると思っています。

1. 日住協が実施している研修

【平成18年度～19年度】

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修時期(周期)	受講者数	備考
宅地建物取引主任法定講習	宅建業法・税制等の改正内容	有	税理士・弁護士	会員・非会員	年6回	600	
公正競争規約研修会	公正競争規約違反事例等	レジュメ	公取協	会員	年1回	150	
不動産業業務研修会	宅建業法・紛争事例	レジュメ	不動産適正取引推進機構等	会員	年1回	150	
基礎実務研修会	税制・宅建業法・広告規制	レジュメ	税理士・弁護士公取協	会員	年1回	200	
新入社員研修	社会人としての心得・マナー	レジュメ	日本LCA	会員	年1回	40	
住宅金融支援機構融資制度説明会	フラット35改正内容等	レジュメ	住宅金融支援機構	会員	年1回	100	
検査員研修	住宅保証制度の改正内容等	有	住宅保証機構 日住協事務局	会員	11回	230	

2. 日住協が実施した主な研修

研修名称	研修内容	テキストの有無	講師	研修対象者	研修実施期間	受講者数	備考
環境安全小委員会	安全衛生リスクマネジメント	レジュメ	住宅生産団体連合会	会員	半日	40	
中高層住宅委員会	住生活基本法	レジュメ	国土交通省 住宅政策課	会員	半日	70	
中高層住宅委員会	省エネルギー対策	レジュメ	経済産業省 省資源エネルギー庁	会員	半日	100	
流通委員会	重要事項説明改正内容	レジュメ	国土交通省 不動産業課	会員	半日	60	
住宅瑕疵担保履行法説明会	住宅瑕疵担保履行法の概要	レジュメ	国土交通省 住宅生産課	会員	半日	150	

3. 日住協傘下の会員業者独自で実施している主な研修例 (未調査)