

筑紫支部業務研修会カリキュラム

1回 (4月13日) ※第2金曜 ～17時	15時 2回 (6月15日) 第3金曜 ～17時	15時 3回 (8月17日) 第3金曜 ～20時	※18時 4回 (10月19日) 第3金曜 17時	15時～ 5回 (12月21日) 第3金曜 17時	15時～ 6回 (2月15日) 第3金曜 17時
重要事項説明書のとらえ方	売買の重要事項説明書1	売買の重要事項説明書2	売買の重要事項説明書3	賃貸の重説と契約書	売買契約書の留意点1
○報酬額告示の変更について	○共有持分の処分と報酬額告示の変更について	・都市計画法、建築基準法等の法令制限	・飲用水、ガス、電気の供給施設及び排水施設の整備状況	・登記簿に記載された事項等 ・所有権にかかる権利、所有権以外に関する事項	・実測売買と公簿売買
○媒介契約書、改正業法への対応 ・成約に向けての義務に一項追加 ・インスペクション関連項目の追加	○改正「賃貸住宅管理業者登録制度」がスタート	・区域区分、開発行為等、都市計画制限までは6月に終了 ・用途地域 ・地区、街区等 ・建ぺい率制限 ・容積率制限	・代金、交換差金及び地代に関する事項 ・代金、交換差金以外に授受される金銭の額及び授受の目的 ・契約の解除に関する事項 ・損害賠償額の予定又は違約金事項	・契約の種類、期間、更新等 ・用途その他利用制限 ・法令上の制限 ・賃料、賃料以外の金銭 ・敷金等の精算方法 ・契約解除に関する事項	・土地に関する測量図の考え方 ・境界の明示義務
○重要事項説明のとらえ方 ・重要事項説明と仲介業務の「見える化」策 ・消費者目線の重要事項説明とは	○本日スタートの住t区宿泊事業法について ・新法制定の背景 ・適法民ばくく種類と民泊新法の違い	・建築物の高さの制限 ・その他の建築制限 ・条例による制限 ・敷地と道路の関係による制限 ・敷地と道路との関係図	・手付金等保全措置の概要 ・支払金又は預り金の保全措置 ・金銭の貸借に関する事項 ・割賦販売の場合 ・瑕疵担保責任に関する事項	・損害賠償額の予定 ・施設、設備の状況 ・アスベスト関連 ・耐震診断関連	・危険負担の考え方 ・公租公課等の分担の考え方
○重要事項説明と媒介業者の責任 ・債務不履行責任 ・不法行為責任	・特区民泊・簡易宿泊所型民泊のどれを使うか。 ・民泊新法の有効的活用法	・私道にかかる制限 ・都市計画法、建築基準法以外に基づく制限の概要	○マンションの場合の留意点 ・一棟の建物の表示・専有部分の建物の表示 ・土地（敷地権の登記）の表示	・貸主の義務と借主の義務 ・実費精算方式と敷引き方式 ・礼金の考え方 ・日割り家賃の考え方 ・更新料と更新事務手数料の考え方 ・賃料と消費税 ・敷金の考え方 ・原状回復義務と敷金の関係 ・原状回復のガイドライン ・DIY賃貸と承諾、禁止事項との関係 ・入居中の修繕の考え方 ・解約予告の考え方	・手付解除と契約違反による解除 ・ローン特約の考え方
	○重要事項説明書（売買篇）の留意点 ・宅建業法4条との関係 ・共同仲介の場合の記載方法と留意点 ・売主の表示	・土地区画整理法 ・私道の負担に関する事項 ・造成宅地防災区域の説明 ・土砂災害警戒区域の説明 ・津波災害警戒区域の説明 ・住宅性能評価を受けた新築住宅	・共用部分に関する規約等の定め ・専有部分の用途その他の利用制限に関する規約等の定め ・専用使用権に関する規約等の定め	・更新料と更新事務手数料の考え方 ・賃料と消費税 ・敷金の考え方 ・原状回復義務と敷金の関係 ・原状回復のガイドライン ・DIY賃貸と承諾、禁止事項との関係 ・入居中の修繕の考え方 ・解約予告の考え方	・媒介報酬の支払時期に関する考え方 ・瑕疵担保責任特約 ・債務不履行責任と不法行為責任
	・不動産の表示 ・対象となる宅地又ははつものに直接関係する事項 ・都市計画法・建築基準法等の法令制限の概要	・石綿使用調査結果の記録に関する事項 ・建物状況調査の結果の概要 ・設計図書等の書類の保存状況	・計画修繕積立金等に関する定め ・通常の管理費用の額 ・管理の委託先 ・維持修繕の記録	・契約解除と無催告解除 ・延滞損害金と消費者契約法 ・連帯保証人、機関保証と人的保証	・特約事項と特記事項