

研修委員長 **八田 隆志** (八田不動産)

不動産業界を取り巻く環境の変化や関係法令等の改正により、物件調査項目も多岐にわたり、調査不足を原因とするトラブルも多数発生しております。

そこで、第一部として【重要事項説明書 知っておきたい物件調査の勘どころ！】というテーマで、全国宅地建物取引業協会の講習や研修会の講師として活躍されている、株式会社ときそう 代表取締役・不動産鑑定士の吉野荘平先生に、重要事項説明書を作成するための物件調査における留意すべきポイントを中心に講習していただきました。

重要事項説明を起因とするトラブルのうち、調査確認ミスが原因と思われるものが約8割であり、また、本来は売主の瑕疵担保責任と思われることが、媒介業者の責任とされる事例が増えてきてい

るようで、トラブル事例をもとに具体的に分りやすく説明していただきました。

また、徳島県の景観法・土砂災害警戒区域などの資料を使用していただき、身近な事例として参加者の皆様も熱心に受講されていました。疑問点・不明点などがあれば、何度も再調査・再確認して、それでも分らない場合は、調査結果を誠実に説明することが重要であります。

第二部としては、徳島は地盤が軟弱な所が多く、軟弱地盤による建物への影響などの心配があることから【住宅地盤の調査・解析・地盤保証】というテーマで、ビィック株式会社 代表取締役 佐藤和森氏、株式会社ヤマト産業 地盤調査士 宇川皓人氏から徳島の地盤状況、地盤調査の方法・解析、地盤保証についてご説明いただきました。

特に、表面波探査法の特長である不動沈下の予測や住宅地盤として必要に応じた調査でコスト削減が可能であり、地盤保証など不動産業者としてのリスクマネジメントのひとつとして大変興味深い講義となりました。



吉野荘平氏



佐藤和森氏



宇川皓人氏

研修委員長 八田 隆志 (八田不動産)

宅地建物取引業法の改正に伴い、昨年4月1日からインスペクション（建物状況調査）あっせんの告知が義務化されて1年が経過しました。

そこで、第一部では「宅建業法改正により注目されるインスペクション・瑕疵保険」というテーマで、各種セミナー講師、不動産関連書籍執筆など、多方面でご活躍の有限会社プランサービス代表取締役の本鳥有良様にご講義いただきました。

建物状況調査の対象となる建物、対象部位、調査方法や媒介契約の締結時期、インスペクションあっせんの流れなどを具体的にご説明いただきました。また、購入希望者から確実に仲介料を受け取るためには、媒介契約を締結することが重要であり、買付証明書の条件の中に建物状況調査と住宅瑕疵担保責任保険の条項を盛り込むことが自然で、タイミングもベストであるということに大変説得力がありました。そして、建物状況調査を進めて行く上で様々な問題に突き当たることもあり、建物状況調査に関する合意書を交わすことも大切になってくるようです。

住宅瑕疵担保責任保険では、種類・流れ・メリットなどをわかり易くご説明いただき、建物状況調査と住宅瑕疵担保責任保険の2本柱で進めて行くことが、トラブルの未然防止につながることを力説されていました。

物件や売主・買主の考え方など様々ですが、建物状況調査や住宅瑕疵担保責任保険を提案しながら、最善の方向に導いていくことが、不動産業者の役目であるように思いました。

第二部では「平成31年度税制改正について」をテーマに昨年に引き続いて、さくら税理士法人の副所長で公認会計士の大寺健司様にご講義いただきました。

消費税10%引き上げに伴う駆け込み需要やその反動による需要低下などに対して、住宅や自動車に対する支援策が講じられています。住宅関係では、住宅ローン控除の拡充（税額控除期間が10年から13年に拡充）や空き家に係る譲渡所得の特別控除の延長などがあります。税制は不動産業と密接な関係がありますので、常に情報収集し税理士と相談しながら業務を遂行する必要があるように思います。

最後に、たくさんの会員の皆様にご参加いただき感謝しております。今後も魅力ある本部研修会を開催して参りますので、ご参加の程、よろしくをお願いします。



第一部講師 本鳥有良氏



第二部講師 大寺健司氏