

4月1日、改正宅地建物取引業法が施行され、既存住宅の取引にあたり、宅地建物取引士は「建物状況調査(インスペクション)」の説明義務が加わることになりました。

まず、物件媒介の依頼を受けた宅建業者が依頼者(売主または買主)に対して、建物状況調査(インスペクション)について説明をした上で「建物状況調査ができる専門家の斡旋が必要かどうか」を確認します。

依頼者の希望があれば、専門家を斡旋し、斡旋の有・無(斡旋を希望するかしらないか)を媒介契約書に記載します。調査する場合、国の登録を受けた「既存住宅状況調査技術者」が、既存住宅状況調査方法基準に基づいて行うよう定められています。

続いて斡旋の希望があり、建物状況調査(インスペクション)を行った場合、宅建業者は調査結果を説明し、重要事項説明書に記入します。

売買契約締結時には、売主・買主の双方が基礎や外壁などの建物状況を共に確認し、契約書には「当事者の双方が確認した」として、建物状況調査(インスペクション)の調査結果を記載することとなっています。実施していない場合には「無」として記入します。

上記の通り、宅建業者にとっての建物状況調査(インスペクション)に関する義務は説明や斡旋、報告、書面への記載等で、建物状況調査(インスペクション)の実施自体は義務づけられてはいません。

米国では、州によって異なりますが、取引全体の80%程でインスペクターという州の認可を受けた専門家が建物の状態や断熱性能、機器の作動状況や故障の箇所、修理の要否、さらに機器の性能効率までも調査・判定しています。主に買主が依頼し、問題箇所があれば、売主負担で修理します。

日本では、まだまだこれからですが、将来的にはインスペクションが常識になっていくことは確実です。

☆山・旅・諸々 ☆
学生時代の仲間達9名で、初めて隠岐諸島へ行ってきた。気心の知れた仲間達と行く旅はいつも和気藹々で、とても楽しい。

隠岐は本当に良いところだ。ユネスコ世界ジオパークに指定されている大自然は勿論のこと、歴史的にも島流しに遭った二人の天皇、後鳥羽上皇と後醍醐天皇を始め、多くの貴族たちが配流され、遠い昔に思いを馳せることができる。

圧巻は、摩天崖から通天橋にかけての大絶壁だ。ガイドの話によると、日本人観光客より、フランス人を初めとする西欧人達に人気が高いとのこと。

私が撮ってきたビデオの鑑賞会が楽しめた。



ローソク島