

研修副委員長 田中 純子 (有アットワークス)

増え続ける空き家解消の一助として、また資源の有効活用という視点から、中古住宅流通促進が図られています。まずは中古住宅の価値を高める必要があります、そして消費者が安心して売買できるようにするために、宅建業法が改正されて重要事項説明書に「インスペクション（建物の検査・調査）」の項目が追加されることとなりました。（平成30年4月1日施行）

そこで、去る1月20日にホテルクレメント徳島において、講師として秋山英樹先生（1級建築士・不動産コンサルタント）をお招きして本部研修を開催しました。

研修のタイトルは「中古住宅売買時における住宅インスペクションとは～平成30年4月1日改正宅建業法施行への対応～」でありましたが、協会員159名の出席があり会員の関心の高さが窺えました。

宅建業法改正による新たな措置内容と期待される効果は以下の3項目です。

- ① 「媒介契約締結時宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんする。」

ここから期待される効果は「インスペクション利用の促進」です。

- ② 「重要事項説明時に宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明する。」

これにより建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になり、インスペクション結果を活用した既存住宅売買に伴う瑕疵保険の加入が促進されます。（但し、昭和56年6月1日以前の建物には適用されず、同日以降のもので耐震化診断をされたものが対象物件です。）

- ③ 「売買契約締結時に、基礎・外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付する。」これにより建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブル防止が図れます。

秋山講師のお話はわかりやすく、会場内から「インスペクションの目的や効果を良く理解できた。」という声が多かったのですが「実務を行う上での具体的な説明も欲しい。」というご意見もありましたので、書式の改訂等詳細な資料作成が急がれます。



講師 秋山 英樹氏

