

# 時代を読む

## 独自の認定システム

今回の法改正で、売買仲介の業務が変わる。売主に対してはインスペクションの制度説明と事業者のあっせん、買主に対しては調査内容の告知義務を負うようになる。(左図参照)

4月1日の宅建業法改正を前に、賃貸住宅に独自の認定を行う販売会社や住宅診断を勤める仲介会社が出てきた。改正後は仲介では、媒介契約時の売主へのホームインスペクション(以下、インスペクション:住宅診断)意向の確認や、重要事項説明時の告知義務が生じるようになるが、果たして収益不動産でも住宅診断の実施は進むのか。



さくら事務所(東京都渋谷区)長嶋修治会長(50)

### 入居部分の調査可能な制度に

調査の場合には専有部にも入って確認して欲しいという項目があり、それが常識になっただけで、日本では難しい。もう1つの難しさは、収益不動産は人気があるため、物件が売

### 調査費用を仲介会社負担

収益不動産仲介のEBS T GROUP(エストグループ・東京都港区)

下が発覚したとしたら、それは20万円が無駄になったのではなく、何億円もの欠陥不動産を買わずに済んだと考えると、1件は契約した。

# 収益不動産の住宅診断は広がるか

明を受けるようになり、認識が高まっていきな

一般住宅については、インスペクション済みで一定基準の耐震性を満た

が開始した中古物件の再生認定ブランド『Rebirth(リブレス)』

目を一級建築士が調査し、引くサービスを試験的検査診断書を出す。保証に開始した。渡邊発社書もつけ、雨漏りや設備

管理オーナーに対して依頼を行う日本新託(東京都新宿区)では

## 2018年4月1日の宅建業改正で新たに必要になる業務イメージ



大谷義武(大谷武蔵)社長は「一年に入を希望する賃貸住宅の金不安で貸家賃が適正かエリアの仲戦い。インスペクション貸住宅の購入、収支の数社に確認し調査の実施により購入前から高い中、安シヨンまで行うことが前れるように予測が立て心して投資提。その上で、購入し。表面利回りに踊らた場合のみ費用を同社れず、必要な費用を見極た。責任だとして、不動産投資で負担する。」「不動産投資は自己責任だとして、不動産投資の顧客に伝えて、し20万円の診断で地盤状況と。」「