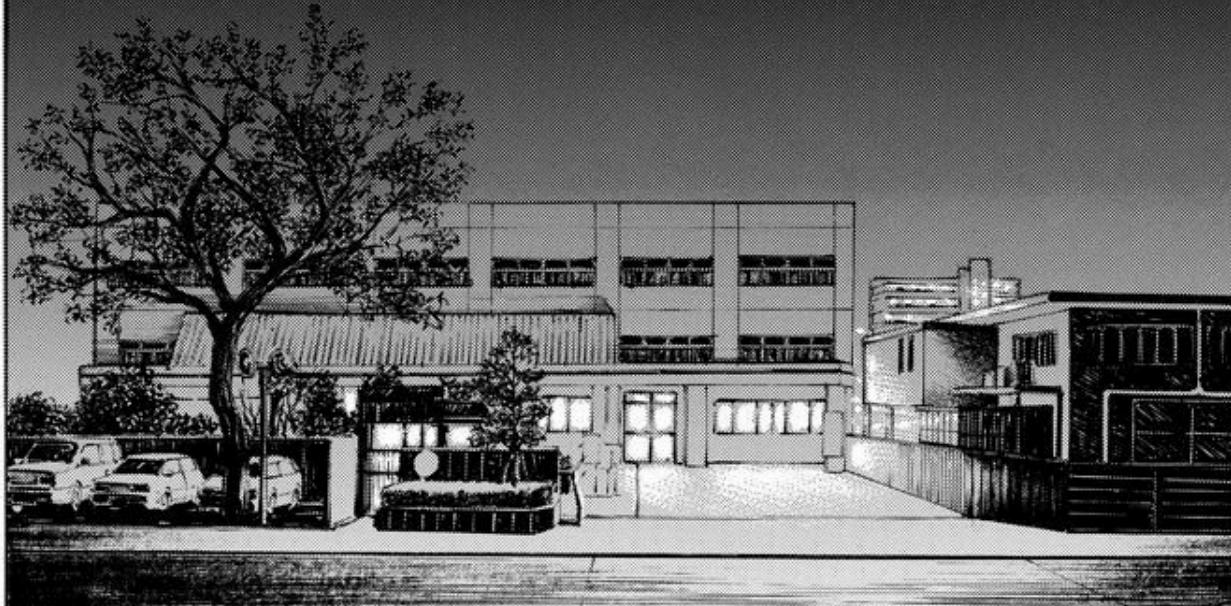


第五話 『売主のための建物検査』



むすぶ不動産



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



以前、中途採用で
営業させて
いただいた
間山と申します。

今日はどうしても
お伺いしたい事が
あってまいりました。

どうか少しだけ
お時間を
ください。



『最新の物件情報を
集められるのが、
優秀な営業マンだ』
と騒いでいた奴が、

不動産
エージェント
らしい
顔になった
じゃないか。



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰

要するに
君は…

中古物件の
売主から
『売却した後の
責任を負いたくない』
と言われた。



はい…



ではなぜ、
その話を聞くために
私のところへ
来たんだね？



『売主は建物に
一切の責任を
負わない』
と、契約書に
書けばいいと…

今の
勤務先では、



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰

それでは、
建物の評価が下がり、
査定価格も
下げざるを得ない。

はい…。

ならば
簡単だ。

建物の専門家を
入れる。

小屋裏や床下、
水回り、配管、
設備の状態…

建物の問題点を
徹底的に
洗い出させる。

欠陥や不具合は、
全て買主に
告知して
しまえばいい。



インスペクション…



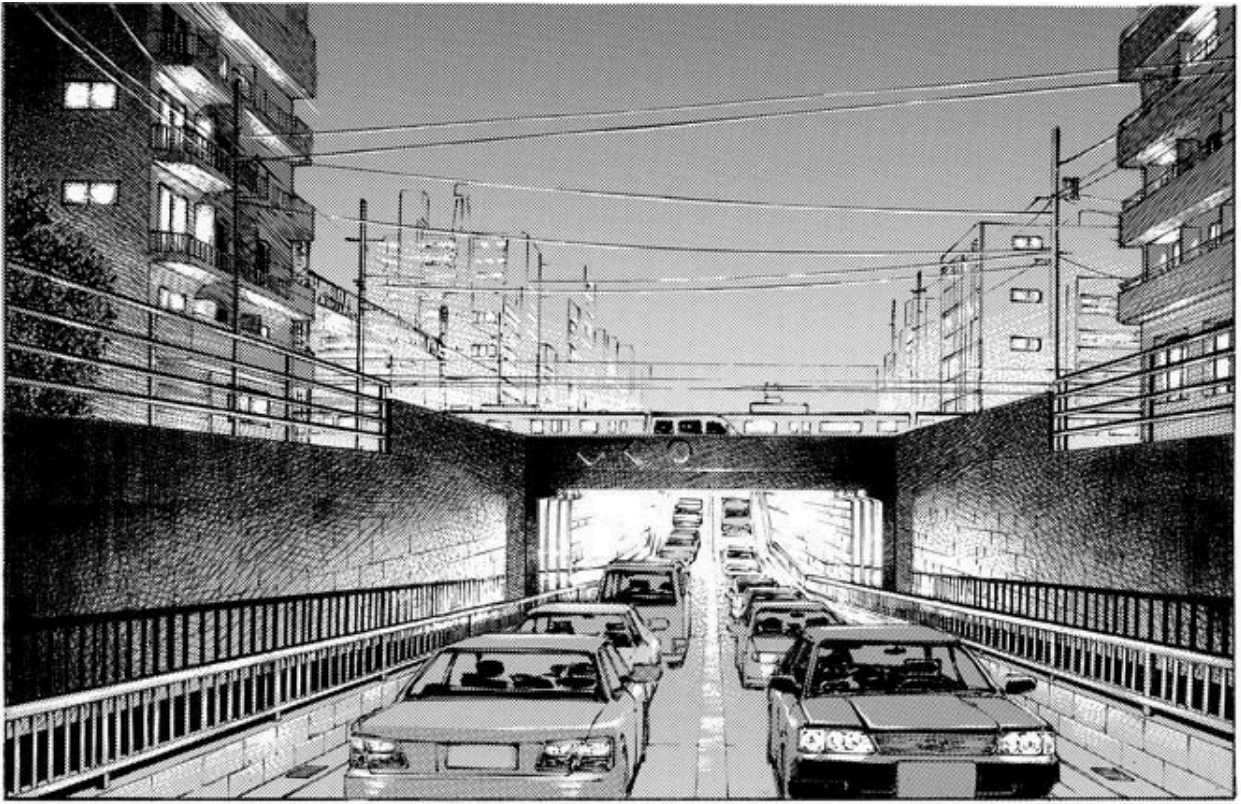
建物検査を、



売主のために
使う。

『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



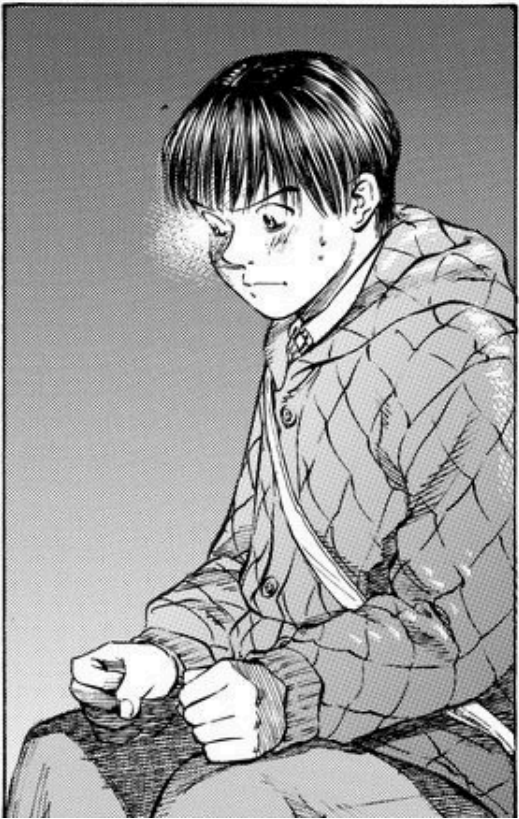
もともとは、
新築志向が強い
日本の不動産市場で、

中古住宅の流通を、
活性化させるために
作られた制度だ。



本来、
個人が売主の
中古住宅は、
なんの保証もない。

だが、
建物検査をすれば、
第三者の保証が付いて、
買主は安心して
契約できる。



そもそも、
建物検査の
結果が悪いなら、

買主は契約を
しなければいい。
とても良い制度だと
思わんかね。

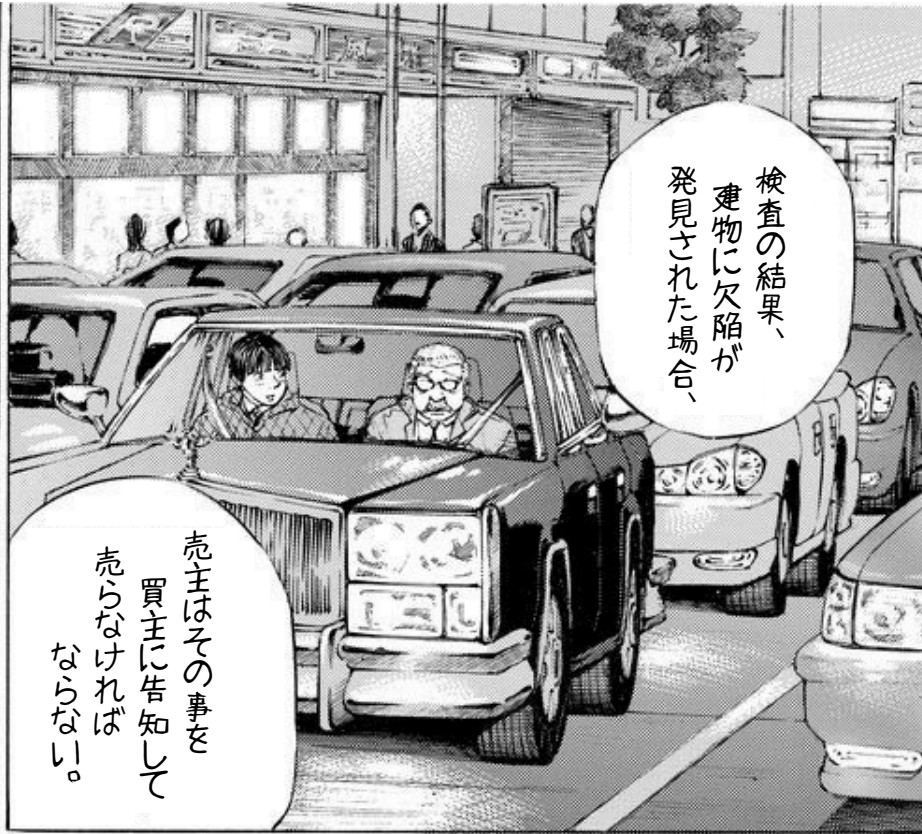
『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



検査の結果、
建物に欠陥が
発見された場合、

売主はその事を
買主に告知して
売らなければ
ならない。



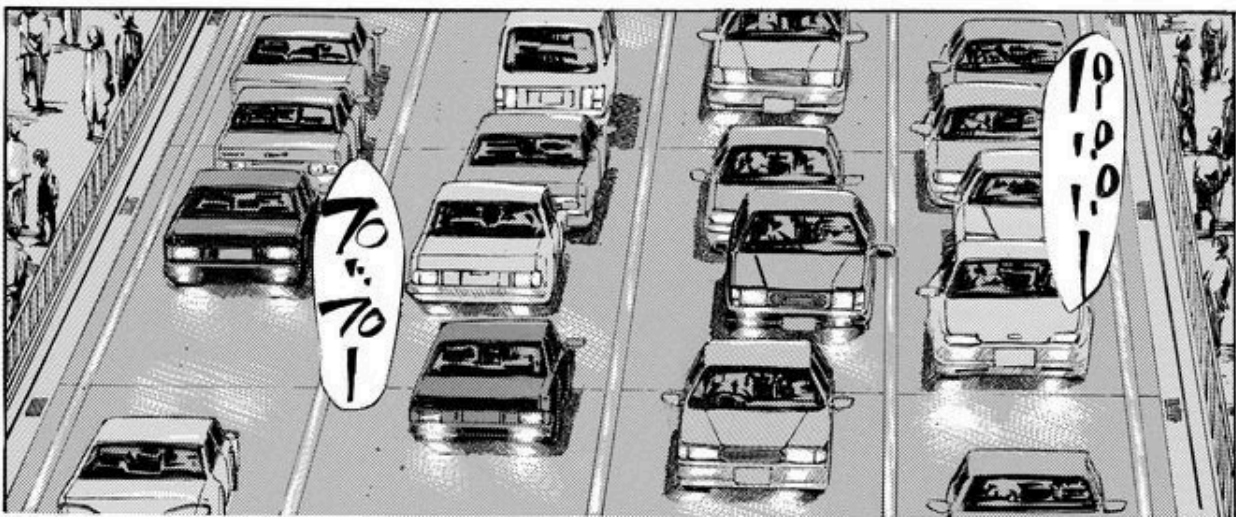
一方、
建物検査の
担当者は、

検査でわかるはずの
建物の欠陥を
見落とすと、
買主に訴えられる
リスクがある。



そうなること…

欠陥が疑わしい
部位だけではなく、
軽微な内容でも、
保全のために
不適合と判定する。



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰

『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



わざわざ
建物検査
をして、

ほとんどの場合、
不適合になるなら、
売れる家も
売れなくなる。



きっと、
建物検査が普及
しないのも、

現実的な
方法じゃ
ないから…



じゃあ、どうして
事前に建物検査を
しない売出物件が
あるんですか？

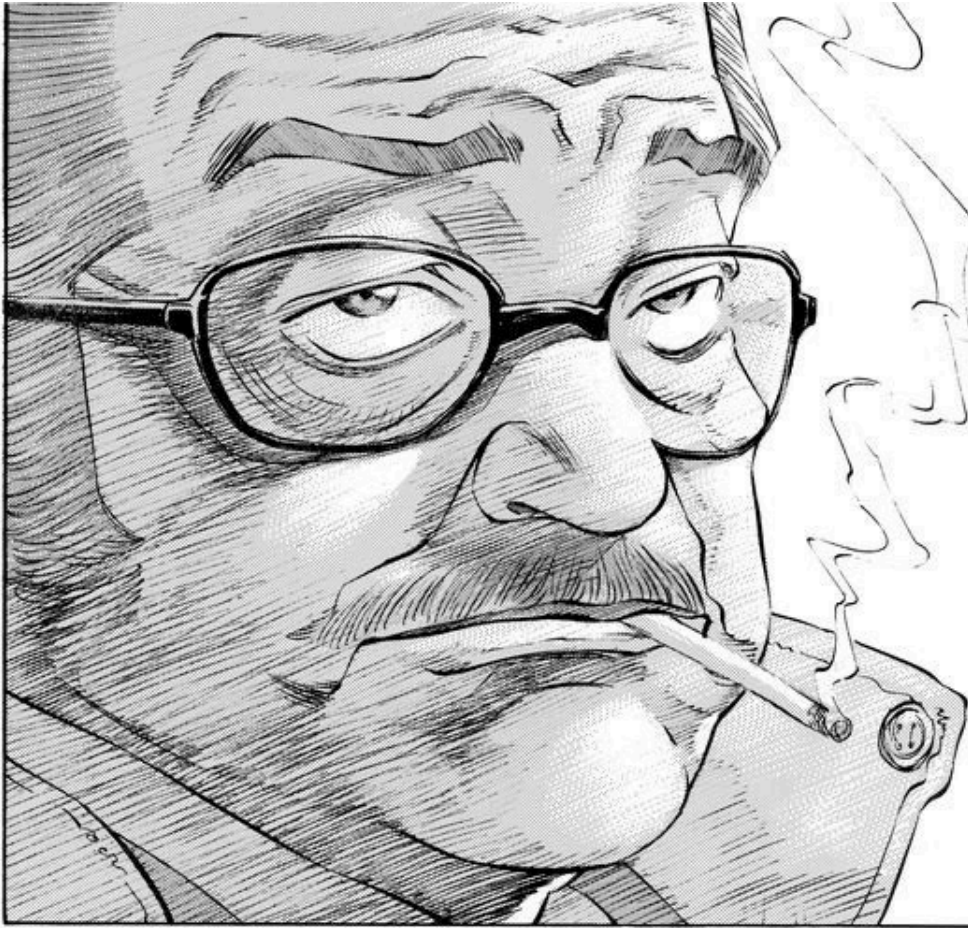


もし契約前に、
建物検査が
できなくても、

買主は引渡し後に
建物検査ができる。
そして、その方が
トラブルも
大きくなる。



それは違うな。
中古住宅を
検討する人達には、
建物検査の
認知度は高い。



営業マンが、
問題を先送り
している。



なぜなら、
営業マンの関心事は、
ライバル会社との
勝ち負けだ。

売却依頼を
勝ち取って
売主を独占
することが
最優先なのさ。



この問題の
先送りは、

将来、
売主と買主が
争う元凶となる。



中古物件の
トラブルは、
昔から
たくさんある。

『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



だったら、
お前がその家を
買えばいい
じゃないか。



『建物検査が
不適合なら、
家が売れなくなる』
だっ？



それが
できないなら、

結局お前も、
他人事だ。
他の営業マンと
何も変わらん。



え…？



そこに、
この車が全速力で
突っ込んだら
どうなるか
分かるか？

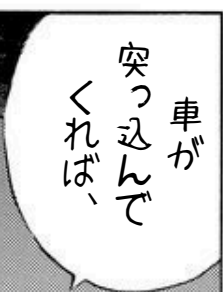
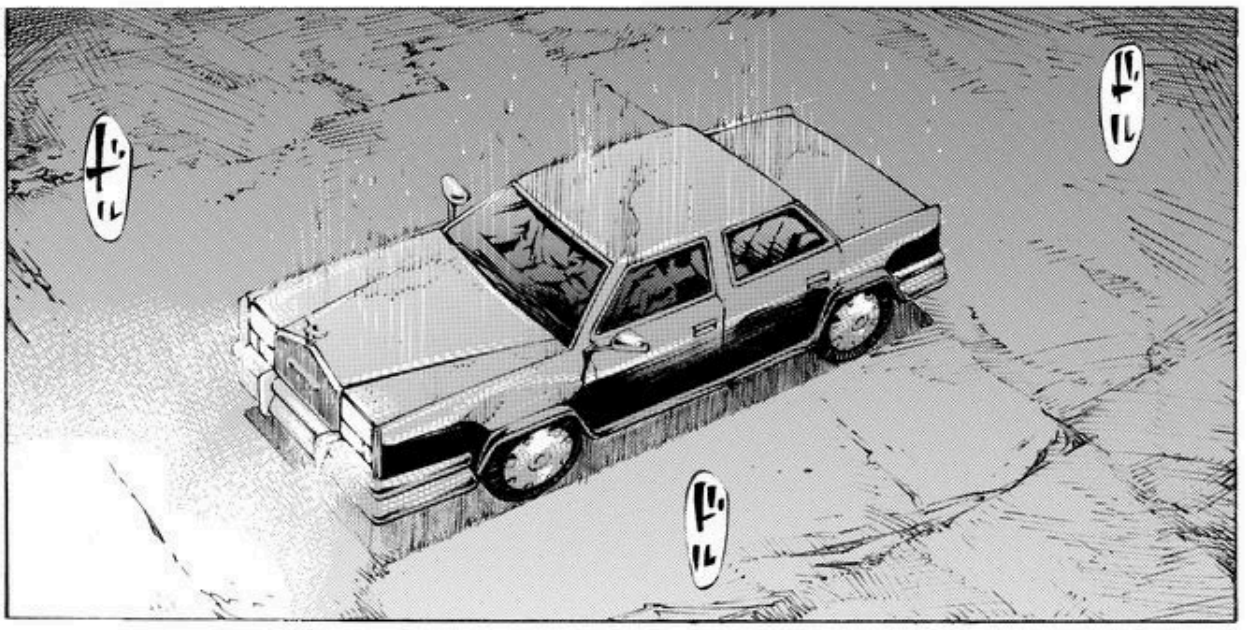


この先を
曲がると
繁華街がある。
道中、人が
溢れ返っていて
車はまともに
進めない状況だ。



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰



何も
できなかったのは…

お前に
覚悟がない
からだ。



桑木ちゃん…

『ブラックジャックによろしく』

佐藤秀峰