

光
陽

かわらばん

8月



●かわらばん委員：松岡、山川、大羽、老川、秋田、
●発行日：平成29年8月1日 ●編集責任者：山川

●休日・夜間緊急連絡先
株式会社パイオニアコミュニティ
TEL048-476-0260

HP 朝霞 光陽 検索

〒351-0022 埼玉県朝霞市東弁財1丁目7番30号
TEL048-465-1151 (代表)

気になる業界の法律改正



私達は、普段の業務で色々な法律に接しています。特に「宅地建物取引業法」は最も身近なものとなっています。
今回、この法律の重要な法改正がありました。
まず、「宅地建物取引業法」の一部改正が平成28年6月3日に公布され、来年4月から本格的に施行されます。



気になる内容とは



- ①媒介契約の締結時に建物状況調査(インスペクション)を実施する者の斡旋に関する事項を記載した書面を依頼者へ公布。
- ②買主等に対して建物状況調査結果の概要及び建物の建築・維持保全の状況に関する保存状況を重要事項として説明。
- ③売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付。



法律の言い回しは、
難しいですね。
それに、業務に携わっていない方にとっては何が何だかさっぱり解りません。

つまり、中古住宅は建物品質やトラブル時に不安や懸念があるため、これを払拭し既存住宅の取引を活性化するために法改正されたものです。

具体的には、不動産業者は不動産売買の委任を受けた時に、不動産業者が建物状況調査を行う業者を売主に斡旋し、契約時にその結果を買主に説明するという事です。また、設計図書・建築確認通知書・点検報告書などの書面の有無を明らかにする必要があります。

尚、この調査はあくまで目視・非破壊により行い、瑕疵の有無又は原因を判定するものではありませんが、規定の調査を行い一定の条件を満たすことによって、既存住宅売買瑕疵保険に加入できますので更に安心感が広がります。
法改正が施行された後の中古不動産売買は、建物状況調査を行うか否かによって差別化が図られて行くものと推察されます。

その調査結果や書面の有無によっては売買代金にも影響を与えかねません。それに、「民法の一部を改正する法律」が平成29年6月2日(法律第45号)に公布され3年以内に施行されます。何しろ120年ぶりの大改正です。

特に、不動産売買では現行法の「隠れた瑕疵」(570条)が改正民法(566条)では、「種類又は品質に関して契約内容に不適合な場合」という言葉に置き換えられています。

つまり、「隠れた」が消えたことにより、契約当事者の意志が重視される可能性が大きく、建物状況調査を活用して契約内容の不適合を無くすることが重要となってくるでしょう。

他にも、私達が拘わる条文が改正されています。改正民法が施行される迄に随時しっかりと民法書や解説本が出版されると思いますので、しっかりと把握しましょう。

営業部 清水



新しいお店がOPENしました! ~コト/ハコ~

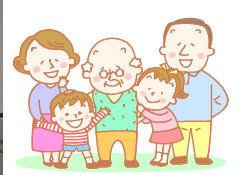


朝霞台駅南口から徒歩5分に8月1日に新規オープンしました。
「個」と「個」がつながりコトが起こる場
『コトノハコ』さんの内装工事を行いました。

今回の工事のメインはレンタルボックスの作製でした。ボックスは幅5mx高さ2m、40cmx40cmの「ハコ」を48個作製。如何に造るかを大工さんと考えました。外部の一部にはスギ板を、床の一部にはスギの無垢材を貼り、全体的なイメージや見栄えを考慮し、時間が無い中で、こだわりを持って造りました。実物は是非、来店してご覧頂ければと思います。

コトノハコさんでは

- レンタルスペース
- コワーキングスペース
- イベント
- ワークショップ
- 勉強会
- 交流会
- 打合せ
- コト起こしの場として使用可能です。



また、地元のカフェやパン屋さんオリジナルの軽食を予約し、食べる事も可能で、その際は利用日前日までの予約が必要にはなるそうなので詳しくはお問い合わせ下さい。
料金等の詳細に付きましては、下記までお問い合わせ下さい。
お問い合わせ先は……

朝霞市東弁財3-15-3
コトノハコ(代表 滝澤様)
048-423-3025



リフォーム事業部 山中



現場監督のひとりごと ~シロアリを討伐せよ!~



巷では、猛毒を持つヒアリが発見されたというニュースが流れて世間を恐怖に陥れています。住宅にとって恐ろしいのは家を食い荒らすシロアリなんです。ヒアリも怖いですが、どちらが嫌いかと問われたら、私は、迷わずシロアリと答えます!

シロアリは蟻の仲間だと思っている人がいますが、実はゴキブリの仲間になるそうです。(因みに私達の身近で見掛ける普通の蟻はハチと同じ仲間だそうです。)このシロアリですが、基本的に年中無休で活動しています。羽アリになって旅立つのはごく一部なので家を住処とされたらどんどん食べられてしまいます…。そこで、簡単に発見出来るポイントは、蟻道があるか否かです。蟻道とはシロアリが巣のある土などから家の中に入っていくために基礎に沿って作るトンネルです。



皆さんも一度、家の周りをチェックしてみてください。
和室など木材が剥き出しになっているところで表面上は被害がないように見えても、触ってみると皮一枚残して中身が無くなってる…
なんて事もありますので…。

湿り気のある木材はシロアリの大好物なので呼び水となってしまう可能性が大きい為、庭などの敷地周り木材を放置しないように気を付けて下さい。

弊社では、専門に調査、駆除をしてくれる協力業者もいますので、心配なお客様は弊社スタッフまでお気軽にご相談下さい。



建設部 山川