

# 用和わくわく不動産ジャーナル

2026年 2月号

## ゆったりぼん!

047

作者 ようみん



## 不動産あれこれ掲示板

### インスペクションの考え方

#### 1. 建物の状態を「見える化」する

インスペクションとは、建物の「現在の状態」を専門的に点検し、劣化や不具合、将来起こり得るリスクを整理して見える化するものです。目的は欠陥探しではなく、適切な維持管理や取引判断の材料を整えることにあります。例えば売買や賃貸の場面では、説明不足が後のトラブルになりやすいため、客観的な点検結果があるだけで納得感が高まり、関係者の認識ズレを減らせます。

#### 2. 「優先順位」と「再発防止」

雨漏り痕、ひび割れ、建具の建付け、給排水や換気など設備の作動状況を確認します。大切なのは、見つかった事象を一律に「直す」ではなく、緊急度(安全・衛生・漏水など)と重要度(放置すると拡大するか)で優先順位を付けることです。さらに、原因が推測できる場合は、対処だけでなく再発防止の観点(換気不足、結露、排水の使い方、メンテ不足など)も合わせて整理します。

## 教えて！マサキさん！不動産売却相談室



マサキ住建  
代表 妹尾 (せのお)

Q. 現状有姿のまま引き渡すと契約したのに、雨漏りがあるからなんとかしると買主から言われています。

売買契約に「現状有姿のまま引き渡す」という条項が入っていても、契約不適合の免責条項がなければ、雨漏れがする家を引き渡すという契約でない以上、雨漏りに関する責任を免れることはできません。仮に契約不適合免責の条項があっても、売主が知っていて告知していないものは免責の効果はありません。

## 当社のご紹介

《用和地域専門》の不動産相談窓口



◆住所: 八尾市山城町3丁目5番26号

◆TEL: 072-922-1332

◆Mail: info@masaki-j.com

◆営業時間: 10時~18時、定休日: 水曜日

