

～お部屋探しの流れとチェックリスト～

STEP① 情報を収集して 予算をたてよう

主な条件チェックリスト

- ☐ 家賃（自分が継続的に無理なく払える金額かどうか）
- ☐ 入居希望日（入学式の○日前 など）
- ☐ 通勤、通学時間
- ☐ 最寄駅からの距離（徒歩○分以内 など）
- ☐ 周辺環境（静かな環境、商店街の近さ など）
- ☐ 建物の構造（アパート、マンション など）
- ☐ 住居の間取り・広さ
- ☐ 住居の設備（バス・トイレ、駐車場の有無 など）
- ☐ 住居の階数（1階でも可か、2階以上か など）
- ☐ 住居の位置（角部屋、方角、風通し など）
- ☐ その他（ペット可 など）

STEP③ 物件を見学しよう

物件下見時のチェックリスト

- ☐ 収納スペースの確認（広さや使い勝手 など）
- ☐ コンセントの確認（配置位置、数 など）
- ☐ 水回りの確認（水漏れが無いかなど）
- ☐ 室内外の設備（エアコン、住宅用火災警報器 など）
- ☐ 壁の確認（汚れやキズが無いかなど）
- ☐ 窓の確認（開閉がスムーズかなど）
- ☐ 携帯電話の電波確認

退去時のトラブル防止のためにも入居時の現状確認はしっかり！！

賃貸借契約では借主はそれまでに借りていた物件を「原状に回復して」明け渡さなければならない旨が規定されているのが通常です。原状回復とは厳密には入居前の状態に戻すことです。

借主が手入れを怠ったもの・用法違反・不注意によるもの・通常の使用とは言えないものによるキズや汚れ等については借主が費用を負担して原状回復をしなければなりません。退去時のトラブルを防ぐためにも契約書をよく確認し、入居時には室内外全てをチェックしましょう！もしキズや汚れを見つけた場合は日付入り写真などで証拠を残し早いうちに契約書に書かれた宅建業者や管理会社に連絡しましょう。

普段から部屋を汚さないようにする心がけを大切に、新しい環境で充実した新生活を送りましょう！

お部屋探しの役立つ情報をもっと知りたいあなたへ

賃貸借契約に関する疑問、家計管理のポイント、生活のルールとマナー、緊急時・災害時の対処法と備えなど、お部屋探しに必要な知識が盛りだくさんです！

はじめての一人暮らし WEBガイド ～ 部屋探しと生活のルールとマナー ～

詳しくは <http://www.zentaku.or.jp/> からお入りください



2014年（平成26年）3月発行

■発行／公益社団法人山形県宅建物取引業協会
公益社団法人全国宅建物取引業保証協会山形本部

■発行人／日向 孝吉

■所在地／〒990-0023 山形市松波 1-10-1

■電話／023-623-7502

■URL／<http://www.yamagata-takken.or.jp>

■編集人／鈴木 憲一

山形県不動産会館

■FAX／023-642-7373

STEP② 希望条件が決まったら 宅建業者に相談しよう

★探してもらおう（部屋探し）

ある程度の希望条件が決まったら宅建業者に実際に足を運び、部屋を探してもらいましょう。希望条件を出来るだけ詳しく伝えることが大切です。不安に思うことは先延ばしせず専門家に相談するのが一番です。

宅建業者とは…

宅建物取引業者の略称で宅建業法に規定された一定の資格条件を有する者が国土交通大臣や都道府県知事から免許を受けて不動産の取引業を営んでいる者を指します。全国の宅建業者の8割が47都道府県にある宅建物取引業協会に加盟しています。

ハトマーク  が会員の目印です。

STEP④ 契約し入居する

★契約内容を確認

（契約前に「重要事項の説明」を受ける）

部屋が決まったら「入居申込書」を宅建業者等に提出し、貸主から賃貸借契約の事前の承諾を得ます。その上で宅建業者（宅建物取引主任者）から重要事項の説明を受け、内容を確認して賃貸借契約を結ぶことになります。

★入居する（部屋の現状確認）

部屋のカギを受ける際には、貸主等の立会いのもとで部屋の現状確認を行います。退去時のトラブル防止のためしっかり確認しましょう！



やまがた

ハトマーク通信

2014年
3月
第5号

～不動産無料相談所のご案内～

（公社）山形県宅建物取引業協会及び（公社）全国宅建物取引業保証協会山形本部は、不動産取引におけるトラブルを未然に防止・解決し、安心・安全な宅建物取引の実現を推進することを目的として、一般消費者の皆様を対象とした「不動産無料相談所」を開設しております。

不動産取引には、正しい知識が必要です。

不動産を買う、売る、借りる、貸す等、取引に関するさまざまな疑問点やお悩み等に当協会が委嘱した相談員が適切に対応いたしますので、お気軽にご相談下さい。



相談日時：毎週水曜日・金曜日
午後1時～午後3時 **予約制**
（祝日・その他特定日を除く）

受付方法：来館・電話
場 所：山形県不動産会館
山形市松波 1-10-1

【相談専用ダイヤル】

☎0800-800-7509



「不動産キャリアパーソン」受講のご案内

不動産キャリアパーソンは不動産取引『実務』で活かされる基礎知識を学習できる通信教育資格講座です。

不動産キャリアパーソンの特徴

- ☆宅建業従事者だけでなく、消費者の方や学生など誰でも受講可能！！
- ☆不動産取引『実務』の知識習得に重点を置いた通信教育講座
- ☆テキストとインターネットの講義動画で取引実務の基礎知識修得
- ☆パソコンによる修了試験を全国の指定会場で毎月実施



受講の流れ

①受講申込

受講申込書に受講料12,000円（税別）を添えてお申込み下さい。

※申込書の配布等詳しくは・・・山形県宅建協会までお問合せ下さい TEL023-623-7502

②教材到着、修了試験日程・会場の指定

受講期間は教材一式到着から2か月間が目安です。受講期間中に修了試験に受験いただきますので教材到着後、先に試験の日程・会場の指定をお勧めします。

③学 習

学習方法は、テキスト学習が基本ですが、テキスト学習の補助としてインターネットからテキストの解説講義動画をご覧いただけます。

④修了試験

修了試験は、試験会場のパソコンを使用して行われます。

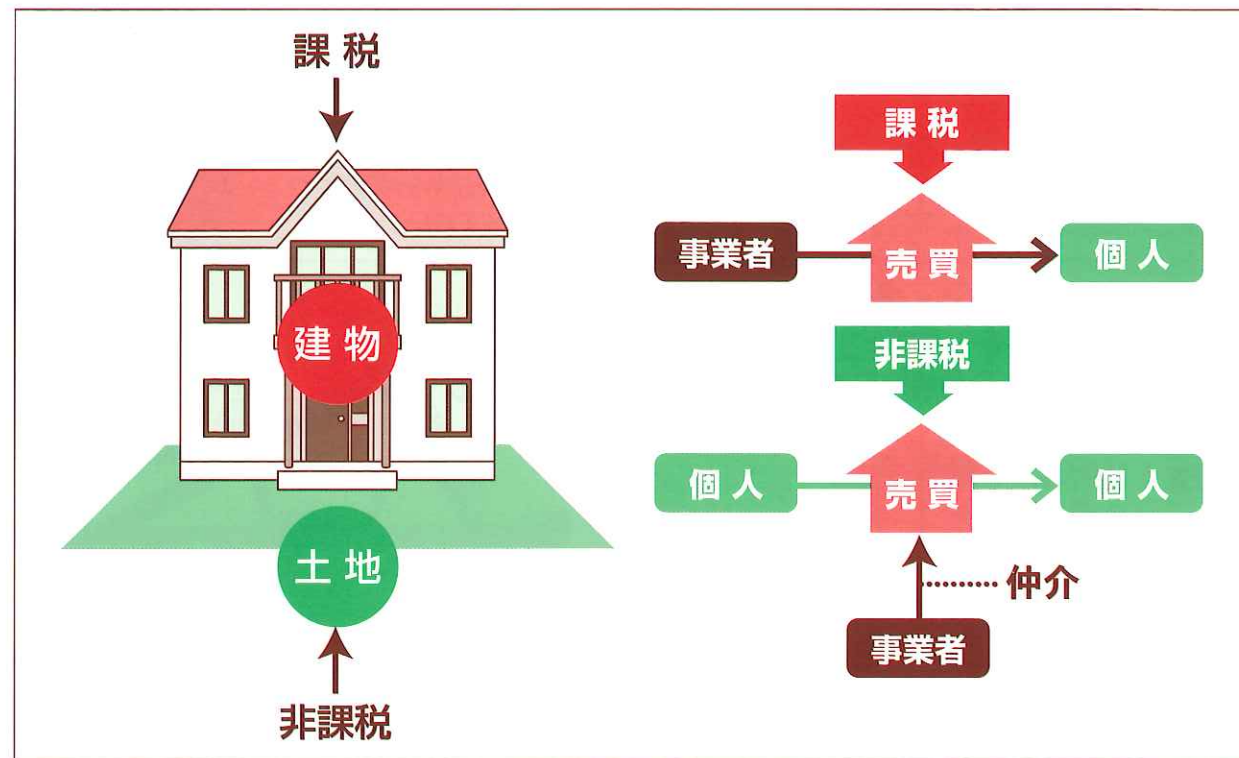
※パソコンの操作上不明な点は係員が個別に対応しておりますのでご安心下さい。

消費税は平成26年4月に8%に引上げ、平成27年10月には10%に引上げ予定となっています。

トラブルを避けるためにも、契約時に必ず消費税を確認しましょう!!

住宅における消費税の取扱について

住宅を取得する際、土地と建物を購入（注文）することになりますが、消費税が課税されるのは建物のみであり、土地は非課税となっています。また、中古住宅の売買については、事業者が住宅を買取って個人に売る場合は課税対象となりますが、売主が事業者でない個人間の売買は非課税です。

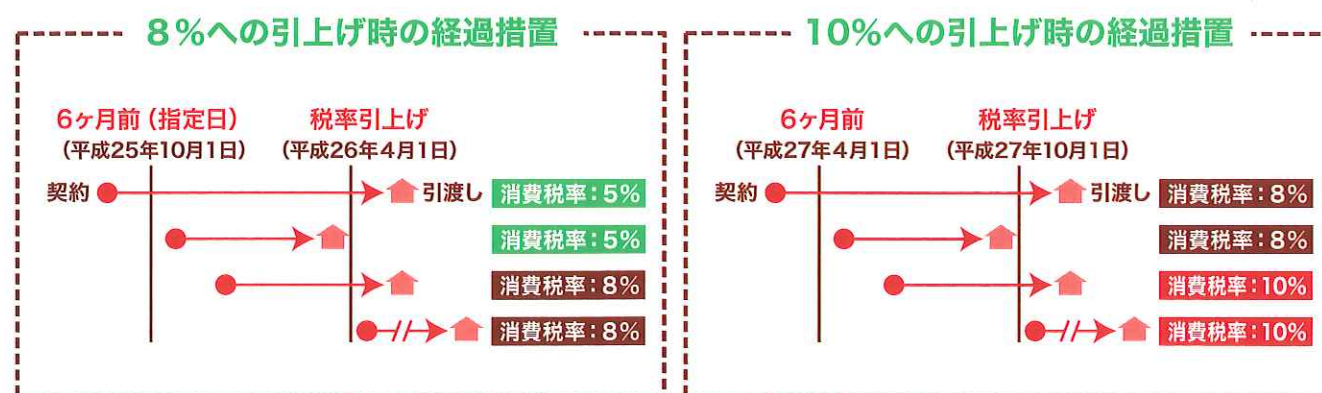


消費税率引上げに伴う住宅に関する経過措置

！ポイント！

消費税の額は、引渡し時点の税率により決定します。住宅は契約から引渡しまで長期間を要する場合が多く、例えば注文住宅であれば数ヵ月かかるのが通常です。一方で、引渡し時期により消費税率が変わるとなると、安心して契約を締結することが出来ません。

このため、住宅については、半年前の指定日の前日までに契約したものについては、仮に引越しが税率引上げの基準日以降になっても、引上げ前の税率を適用することとされています。



消費税率引上げによる住宅取得者の負担を軽減するために、国でもいくつかの緩和の措置をとっています。その中で予定されている「すまい給付金」についての概要をご紹介します。

すまい給付金とは

自らが居住する住宅の取得に際し、引上げ後の消費税率が適用される方に給付金が支払われる新しい制度です。住宅ローン減税は支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、収入が低い人ほどその効果が小さくなります。すまい給付金制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。このため、収入によって給付額が変わる仕組みとなっており、消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円、10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円給付することとしています。

！ポイント！

- 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- 給付額は収入と取得住宅の持分割合に応じて
- 現金取得の場合も利用可。ただし、追加要件に注意
- 申請は、取得住宅を所有している人（持分保有者）単位で
- 平成26年4月以降に引渡される住宅から（消費税率5%が適用されるものは除く）平成29年12月まで引渡され入居が完了した住宅まで実施



すまい給付金の申請方法…

住宅取得者（持分保有者）がそれぞれ行います。例えば1つの住宅に居住する不動産登記上の持分保有者が複数名いる場合は、それぞれが申請して下さい。給付申請書に必要書類を添付し、全国に設置するすまい給付金申請窓口への持参または給付金事務局への郵送により行うことができます。

すまい給付金・住宅ローン減税制度を利用するには利用要件や対象要件があります。詳しくは「すまい給付金」ホームページでご確認下さい。

サイト内では、申請書のダウンロードや給付金額を計算できるシミュレーションも可能です。また、「住宅ローン減税」についても詳しく知ることが出来ます。

★国土交通省

すまい給付金 ホームページ : <http://sumai-kyufu.jp>

★すまい給付金 お問い合わせ窓口

ナビダイヤル : 0570-064-186 (有料)