

『不動産無料相談』 地区相談会のご案内

10月
11月
12月

より地域に密着した“不動産に関する無料相談会”を各地区で開催しております。不動産取引に関する注意点やトラブルの相談など、どうぞお気軽にご利用ください。(開催日・開催場所は変更になる場合もありますので、詳細については、各事務所までお問い合わせ下さい。)

◆山形地区 (問: ☎023-642-8133)

○10月29日(土) 山形市・山形県不動産会館
○11月26日(土) 山形市・霞城公民館
○12月17日(土) 山形市・山形県不動産会館

◆米沢地区 (問: ☎0238-23-0001)

○10月18日(火) 宅建米沢事務所
○11月8日(火) //
○12月13日(火) //

◆南陽地区 (問: ☎0238-40-3880)

○10月19日(水) 宅建南陽事務所
○11月16日(水) //
○12月21日(水) //

◆寒河江地区 (問: ☎0237-86-4341)

○10月24日(月) 宅建寒河江事務所
○11月24日(木) //
○12月22日(木) //

◆天童地区 (問: ☎023-652-9070)

○10月20日(木) 天童東根村山合同事務所
○11月18日(金) //
○12月16日(金) //

◆東根地区 (問: ☎023-652-9070)

○10月26日(水) 東根市・さくらんぼタクトセンター
○11月24日(木) //
○12月22日(木) //

◆村山地区 (問: ☎023-652-9070)

○10月12日(水) 村山市・甕葉プラザ
○11月9日(水) //
○12月14日(水) //

◆新庄地区 (問: ☎0233-29-7333)

○10月28日(金) 新庄市・新庄市民プラザ
○11月25日(金) //
○12月16日(金) //

◆鶴岡地区 (問: ☎0235-24-8846)

○10月19日(水) 宅建鶴岡事務所
○11月12日(土) 鶴岡市・勤労者会館
○12月21日(水) 宅建鶴岡事務所

◆酒田地区 (問: ☎0234-26-4420)

○10月13日(木) 宅建酒田事務所
○11月8日(火) //
○12月13日(火) //



やまがた

ハトマーク通信

2016年
9月
第15号

※事前にお電話の上、お気軽にご来館下さい。



空き家等不動産無料相談

相談日時: 午前10時～午後4時
(土・日・祝日 その他特定日を除く)

場 所: 山形県不動産会館

受付方法: 来館・電話

相談専用ダイヤル ☎0800-800-7509

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部

〒990-0023 山形市松波一丁目10番1号 ☎023-623-7502

http://www.yamagata-takken.or.jp

空き家等の利活用(売買・賃貸・管理)等
についての相談窓口

11箇所

謄本等の資料が必要になる場合もあります。
事前にお電話下さい。

〈山形県協会〉☎023-623-7502 ☎0800-800-7509

〈山形〉☎023-642-8133 〈天童〉(東根)〈村山〉
☎023-652-9070

〈米沢〉☎0238-23-0001 〈新庄もがみ〉☎0233-29-7333

〈南陽〉☎0238-40-3880 〈鶴岡〉☎0235-24-8846

〈寒河江〉☎0237-86-4341 〈酒田〉☎0234-26-4420



開業するなら
宅建協会



不動産業を開業しよう！
宅建業とは？不動産業とは？
開業にはさまざまな不安や疑問があります。
このセミナーでは免許申請の手順や経営に
関する不安を実際に開業された方々の
起業体験談などを通してわかりやすく
ご説明いたします。

不動産開業
支援セミナー
開催！

不動産開業支援セミナーのご案内

参加費
無料

- 開催日: 平成28年10月30日(日)
- 時 間: 午後1時30分～
- 内 容: 宅地建物取引業免許申請の手順、当協会の組織・事業、開業体験談等
- 対 象: 不動産業の開業をお考えの方、不動産業に興味のある方等どなたでもお気軽にご参加下さい。
- 参加費: 無料
- 場 所: 山形県不動産会館 2階 大会議室 (山形市松波1-10-1)

2016年(平成28年)9月発行

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

■発行人/高橋 一夫 ■編集人/野村 俊郎

■所在地/〒990-0023 山形市松波1-10-1 山形県不動産会館

■電話/023-623-7502 ■FAX/023-642-7373 ■URL/http://www.yamagata-takken.or.jp

お問合せ・お申込み

—— 地域と共に50年。これからもハトマーク ——
公益社団法人山形県宅地建物取引業協会
☎(023) 623-7502



連載第3回 買うときに知っておきたいこと

予算を決める

返済できる金額から借入額の目安を出す

住宅ローンをいくら借りるかは、住まいを買う場合に大いに悩むところです。借入額を多くすれば、住宅購入の予算も増やすことができますが、購入後の返済負担が大きくなってしまいます。収入と支出のバランスを踏まえた無理のない借り入れを考えましょう。

ポイント1 金融機関の融資限度額を基準にしない

ポイント2 返済できる金額から借入額を決める

ポイント1 金融機関の融資限度額を基準にしない

銀行などの金融機関では、物件価格に対する借入額の割合や税込の年収に対する年間返済額の割合などから、住宅ローンの融資限度額の基準を定めています。例えば、「フラット35（住宅金融支援機構と民間金融機関が提携する住宅ローン）」では、融資額を「100万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額の9割以内※（1万円単位）」としています。また、税込の年収に対する年間返済額の割合も右の表のように定めています。

※平成26年2月24日以降に融資資金を受け取る場合は、10割以内まで融資が可能になりました（ただし、9割以内の場合に比べて、適用される金利が高くなります）

年収に占めるすべての借り入れの
年間合計返済額の割合（フラット35の例）

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

（住宅金融支援機構のサイト「フラット35のご利用条件等」より）

しかし、これはあくまでも、「フラット35」の基準です。どの程度の金額を返済できるかは、各家計の事情によって違ってきます。「子どもの教育費がかかる」「親の介護のためのお金が必要」「そろそろ車を買いたい」といった個別の事情を考慮した上で、自分の家計の返済限度額を把握して、借入額を決めていきましょう。

ポイント2 返済できる金額から借入額を決める

毎月返済できる金額を把握する

では、自分が返済できる金額はいくらかを考えてみましょう。まず今の家計の収支を見直し、住宅購入によって減少する支出や積立の金額など、ローン返済に回せる毎月の家計の余剰額を洗い出します。次に、そこから住宅購入によって増加すると予想される支出を差し引いて、毎月返済できる金額を試算します。ただし、この金額を上限金額と考え、少し余裕を持った返済計画にした方が安全でしょう。

●住宅購入によって減少する支出額の計算

（例）現在の住居費（家賃・管理費＋駐車場代）＋住宅取得のためにしている積立額

●住宅購入によって増加する支出額の計算

（例）税金＋管理費・修繕積立金＋駐車場代＋光熱費（住み替えて増加すると予想される額）

※税金や管理費・修繕積立金（マンションの場合）の金額については、購入候補物件が決まったら不動産会社に目安を聞いてみましょう。

（返済できる金額の試算例）
現在の家賃＋駐車場代 【毎月 万円】 ＋ 住宅取得のための積立 【毎月 万円】 － 住宅購入で増加する支出 【 万円】 ＝ 毎月返済できる金額

毎月返済額から借入可能額の目安を出す

毎月返済できる金額を試算したら、右の表を使って借入可能な金額の目安を調べましょう。

例えば、毎月返済額8万円、ボーナス返済額ゼロ円、金利3%、35年返済の場合、2,070万円が借入可能額となります。ボーナスに頼りすぎるのは禁物ですが、支給額がある程度安定する見通しがあるなら、ボーナス返済の併用を検討することもよいでしょう。

大切なのはこの借入可能額を「上限」として、資金計画を考えることです。収入の減少や支出の増加、金利が変動するローンの場合は金利上昇による返済額の増加などを想定して、ゆとりのある資金計画を心がけましょう。

毎月返済額から算出する借入可能額

※35年返済で試算

ボーナス時加算額	金利	毎月返済額							
		8万円	9万円	10万円	11万円	12万円	13万円	14万円	15万円
なし	3%	2,070	2,330	2,590	2,850	3,110	3,370	3,630	3,890
	4%	1,800	2,030	2,250	2,480	2,710	2,930	3,160	3,380
1回5万円	3%	2,290	2,550	2,810	3,070	3,330	3,590	3,850	4,110
	4%	1,990	2,220	2,440	2,670	2,890	3,120	3,350	3,570
1回10万円	3%	2,510	2,770	3,030	3,290	3,550	3,810	4,070	4,330
	4%	2,180	2,400	2,630	2,860	3,080	3,310	3,530	3,760
1回15万円	3%	2,720	2,980	3,240	3,500	3,760	4,020	4,280	4,540
	4%	2,370	2,590	2,820	3,040	3,270	3,500	3,720	3,950
1回20万円	3%	2,940	3,200	3,460	3,720	3,980	4,240	4,500	4,760
	4%	2,550	2,780	3,010	3,230	3,460	3,680	3,910	4,140
1回25万円	3%	3,160	3,420	3,680	3,940	4,200	4,460	4,720	4,980
	4%	2,740	2,970	3,190	3,420	3,650	3,870	4,100	4,320

※この表はあくまでも借り入れ可能額の概算を知るための参考資料です。金利、借り入れ期間以外の融資条件等は考慮していないので、実際の借り入れに際しては、金融機関に詳細を確認してください。 ※単位：万円

「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8,000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。

平成28年度「不動産の日アンケート」 実施のお知らせ

全宅連・全宅保証協会では、協会活動を一般消費者の方に理解していただくため、9月23日を「不動産の日」と定めております。この「不動産の日」を広く一般消費者の方々に理解していただけるよう、不動産に関するアンケート調査を実施しております。

アンケートにすべてお答えいただいた方の中から抽選で

- JCBギフトカード 100,000円分 ……1名
- JCBギフトカード 50,000円分 ……2名
- JCBギフトカード 20,000円分 ……5名
- JCBギフトカード 1,000円分 ……100名
- 「住まいに関する小冊子」……………1,000名

応募期間 平成28年9月11日(日)～10月31日(月)

- ・ご応募は、お一人様1回限りとさせていただきます。
 - ・賞品の重複当選および他人への譲渡はできません。
- 厳正な抽選の上、商品の発送をもって当選の発表にかえさせていただきます。
（20歳未満の方は応募出来ません。）

- アンケートにつきましては、全宅連のホームページ、若しくは(公社)山形県宅建協会のホームページ上のバナーよりお答え下さい。

全 宅 連 H P : <http://www.zentaku.or.jp/>
山形県宅建協会HP : <http://www.yamagata-takken.or.jp>