



やまがた

ハトマーク通信

2017年
12月
第20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：山形県宅建会館

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

中古住宅の売買をお考えの方へ

住宅の検査

空家も
対象!

中古住宅を売買する前に

をしてみませんか?

検査費用の1/2を補助します(上限3万円)

※山形県住宅供給公社の分譲宅地のついては、公社より、上限3万円の上乗せ補助が受けられます。
対象物件の問い合わせは山形県住宅供給公社へ(TEL 023-631-2240)

※戸建て住宅の場合、
検査費用は5万～6万円程度です。

中古住宅診断補助事業

※山形県の補助金で実施しています。

〔インスペクション〕

中古住宅診断とは、中古住宅の売買時点の劣化状態などを把握するものです。

中古住宅は新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により、
物件ごとの品質等に差があることから、これらを事前に把握することで売買取引の不安を解消
することができます。

ポイント

- ①県内業者が売主の中古住宅も対象となります。
- ②売買が成立しなかった場合でも補助が受けられます。
- ③既存住宅売買瑕疵保険の検査も対象となります。
- ④既存住宅売買瑕疵保険に加入しない場合でも補助が受けられます。
また、中古住宅診断を受けると、市町村の住宅リフォーム補助のかさ上げを受けられる場合があります。

インスペクションの流れ
(検査人⇄申請者)

① 現況検査依頼

② 検査の実施

③ 検査結果報告

④ 検査費用の支払い

補助申請手続き
(申込窓口⇄申請者)

① 交付申請兼実績報告

② 交付決定・額の確定

③ 補助金の振込み

※インスペクションは検査人と申請者の契約であり、補助事業に直接関係するものではありません。
※検査人をお探しの場合、ホームページにリストを掲載しています。

詳細につきましては、山形県住宅情報総合サイト「タテッカーナ」のホームページでご確認いただけます。

<http://tatekana.pref.yamagata.jp/>

または タテッカーナ で 検索



連載第7回

買うときに知っておきたいこと

不動産会社を選ぶ

不動産会社と媒介契約を結ぶ

不動産会社に正式に売買の仲介を依頼するときには、「媒介契約」を締結します。媒介契約は、自分が希望する仲介のサービス内容とその対価である手数料などを明確にするための大切な書類です。後悔することのないよう、自分の意思を不動産会社にしかりと伝えた上で、媒介契約を締結することが必要です。

ポイント1

媒介契約の意義

ポイント2

媒介契約の種類

ポイント3

媒介契約締結前に不動産会社に確認しておくこと

ポイント4

媒介契約の内容と確認事項

ポイント1

媒介契約の意義

媒介契約は、購入希望者が不動産会社に依頼する業務の仕様(どのようなサービスを受けるか)や仲介手数料などを契約で明確にすることで、仲介業務に関するトラブルを未然に防ぐためのものです。仲介の依頼を受けた不動産会社には、媒介契約の締結が法的(宅地建物取引業法第34条の2)に義務づけられています。

媒介契約の締結は、その後の仲介業務の入口となる重要なステップですので、内容をきちんと理解しておく必要があります。

ポイント2

媒介契約の種類

媒介契約には「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」の3種類があります。「専属専任媒介」と「専任媒介」は仲介業務を1社にしか依頼できませんが、「一般媒介」は複数の不動産会社に仲介を依頼することができます。ただし、購入の仲介を依頼する場合は、「一般媒介」を締結することになります。(専属専任媒介や専任媒介を締結することはありません。)なお、一般媒介契約には「明示型」と「非明示型」がありますので、以下の説明を踏まえて、自分に合う契約を選択しましょう。

一般媒介契約

複数の不動産会社に同時に仲介を依頼することができる契約で、自分で見つけてきた相手方(親戚や知人と直接交渉した場合など)とも、不動産会社を通すことなく契約することができます。ただし、最終的には、どの不動産会社を通して取引を進めるかを決めることとなります。一般的には、有力な物件を紹介した不動産会社と取引を進めることが多いようです。

【明示型と非明示型】

一般媒介契約には、「明示型」と「非明示型」があります。

明示型の場合は、他の不動産会社への同時依頼を契約で認めつつも、仲介を依頼した不動産会社には、他にどの不動産会社へ仲介を依頼しているかを通知する必要があります。一方で、非明示型の場合は、他の不動産会社に重ねて依頼しているのか、あるいは、どんな会社に依頼しているのかを不動産会社に通知する必要がありません。

ポイント3

媒介契約締結前に不動産会社に確認しておくこと

媒介契約を締結すると、契約内容が明確になる一方で、依頼者にも様々な契約上の義務が生じますので、留意事項をしっかり押さえておきましょう。

(1) 購入の希望条件を明確に伝える

引っ越しが可能な時期、購入に必要な資金計画などの事情を踏まえて、購入時期、購入希望価格などの希望条件を、改めて不動産会社に伝えることが重要です。もちろん、希望する条件では購入が困難な場合もありますので、不動産会社と十分に協議した上で、最終的な条件を決定しましょう。

(2) 仲介業務の内容を確認する

媒介契約を締結する前に、不動産会社が提示した仲介業務の内容を再度確認することも大切です。この確認を怠ると、受けられると思っていたサービスが受けられない事態を招くこともあります。

【仲介業務の主な確認事項】

●どのような報告を受けられるのか

仲介業務の実施状況について、不動産会社からどのような報告を受けられるのか確認したほうが望ましいでしょう。形式的な報告では、売り主との交渉状況などの実態を把握できないばかりか、不動産会社に対する不信任を抱くことにもつながります。

●その他のサービス内容

契約手続きなどに関して、どのようなサービスが受けられるのかについて、できるだけ詳細に確認して、仲介業務の内容を明確にするとともに、依頼者自身が行うべきことを確認しておきます。

【依頼者が行うことの一例】 ※あくまでも一例であり個別の事情に応じて変わることもあります。

・契約手続きのうち、必要な公的書類(印鑑証明書等)の取得等

・売買完了後に発生したトラブルへの対応

※仲介した不動産会社が対応できるトラブルもありますが、本人が自ら対応しなければならないこともあります。

(3) 仲介手数料について確認する

仲介業務の内容を明らかにした上で、仲介手数料を確認します。仲介手数料の法規制などをしっかりと理解して不動産会社と協議しましょう。

ポイント4

媒介契約の内容と確認事項

媒介契約については、国土交通大臣が、媒介契約の標準化と消費者保護を図ることを目的として、「標準媒介契約約款」(以下「標準約款」)を告示しています。住宅等を対象とした仲介に関しては、一般的に標準約款により媒介契約が締結されていますので、その内容や確認事項を押さえていることが重要となります。

めざせ! 不動産 キャリアパーソン®

不動産取引の「実務」を学べる!

宅建士+不動産キャリアパーソン資格で

キャリアアップ!

従業者教育のツールとしても最適!

不動産キャリアパーソン®とは

■不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。

■宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000円(税別)



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん

不動産キャリアパーソン で 検索

全宅保証からの お知らせ

全宅保証は、昨年度好評だった「不動産の安全・安心な取引をサポートする」不動産無料相談所をPRするラジオCMを再放送します。優香さん演じる新米社長「緑山鳩子」が藤井隆さん演じる「不動三太郎」とコミカルなやりとりをしながら不動産に関する豆知識を学んでいく物語です。放送局、日時は下記の通りです。



放送局 / FM山形

ON AIR 2017.12.9-2018.3.31 Saturday 17:50-17:55 JFN38局

放送日時	テーマ	内容
12月30日	現地見学の必需品!	現地見学で役立つ道具
2018年1月6日	イメージが大事!	周辺環境もしっかりとチェック
1月13日	水回りを綺麗に!	来訪者への印象を良くしたい
1月20日	住宅ローン控除って?	住宅ローン控除を受けるには
1月27日	売るのが先? 買うのが先?	売却が先か、購入が先か?
2月3日	瑕疵(かし)って知ってますか?	瑕疵って何?
2月10日	インスペクションってなに?	インスペクションとは?
2月17日	ヤドカリとサザエ	所有権 or 借地権
2月24日	住宅ローン控除を受けるには	住宅ローン控除
3月3日	住宅取得等資金贈与の非課税制度って?	贈与税の住宅取得等資金の非課税制度
3月10日	はじめての一人暮らしにワクワク!	賃貸住宅における人気設備
3月17日	物件を見学するときにチェックすべきことは?	物件見学時のチェックリスト
3月24日	そのまま部屋を借り続けたいときは?	そのまま部屋を借り続けたいとき
3月31日	部屋を退去するときに必要なことって?	退去立会と現状回復

『不動産無料相談』 地区相談会のご案内

平成30年
1月
2月
3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)

- 1月27日(土) 山形市・霞城公民館
- 2月24日(土) //
- 3月24日(土) //

◆米沢地区 (問: ☎0238-23-0001)

- 1月9日(火) 宅建米沢事務所
- 2月13日(火) //
- 3月13日(火) //

◆南陽地区 (問: ☎0238-40-3880)

- 1月17日(水) 宅建南陽事務所
- 2月21日(水) //
- 3月22日(木) //

◆寒河江地区 (問: ☎0237-86-4341)

- 1月23日(火) 宅建寒河江事務所
- 2月22日(木) //
- 3月22日(木) //

◆天童地区 (問: ☎023-652-9070)

- 1月16日(火) 天童東根村山合同事務所
- 2月14日(水) //
- 3月19日(月) //

◆東根地区 (問: ☎023-652-9070)

- 1月25日(木) 東根市・さくらんぼタントクルセンター
- 2月22日(木) //
- 3月22日(木) //

◆村山地区 (問: ☎023-652-9070)

- 1月10日(水) 村山市・甌葉プラザ
- 2月14日(水) //
- 3月14日(水) //

◆新庄地区 (問: ☎0233-29-7333)

- 1月26日(金) 新庄市・新庄市民プラザ
- 2月23日(金) //
- 3月23日(金) //

◆鶴岡地区 (問: ☎0235-24-8846)

- 1月17日(水) 宅建鶴岡事務所
- 2月21日(水) //
- 3月21日(水) //

◆酒田地区 (問: ☎0234-26-4420)

- 1月16日(火) 宅建酒田事務所
- 2月20日(火) //
- 3月13日(火) //

2017年(平成29年)12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 山形県宅建会館

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