



やまがた

ハトマーク通信

2019年
3月
第25号

空き家の利活用(売買・賃貸・管理)等
不動産に関するお悩みは

事前にお電話の上
お気軽にご来館下さい



不動産無料 相談所へ

相談専用ダイヤル ☎0800-800-7509

〈毎週(月)～(金) 10:00～16:00〉 土・日・祝日は除く

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
TEL023-623-7502 FAX023-642-7373
<http://www.yamagata-takken.or.jp>

不動産無料相談窓口のご案内

～完全予約制～

◆空き家・空き地が放置されていませんか？

◆売買・賃貸等お住まいに関するお悩み事はありませんか？

まずはご連絡下さい。専門の相談員がより地域に密着した相談に対応致します。

〈山形〉

☎023-642-8133

〈米沢〉

☎0238-23-0001

〈長井〉

☎0238-88-2825

〈南陽〉

☎0238-40-3880

〈寒河江〉

☎0237-86-4341

〈天童・東根・村山〉

☎023-652-9070

〈新庄もがみ〉

☎0233-29-7333

〈鶴岡〉

☎0235-24-8846

〈酒田〉

☎0234-26-4420

～これから一人暮らしを始めるみなさんへ～

こんなに変わる！
実家→一人暮らし

部屋探しの
流れ

賃貸借契約の
基礎知識

金銭管理の
基礎知識

生活マナーの
基礎知識

食生活の
基礎知識

お役立ち
コーナー

全宅連のホームページではこれから一人暮らしを始める皆さんが社会の一員として自立した生活を送るために必要な知識をさまざまな角度からご紹介する「はじめての一人暮らしガイドムービー」や「はじめての一人暮らしWEBガイド」を公開しています。

お部屋探しから入居までの流れはもちろん、賃貸借契約時のポイントや基本的な生活マナーや緊急時の対処法など知っておくと役立つ情報満載です。

正しい知識をもって充実した一人暮らしのスタートへ!!

詳しくは… 全宅連HP <http://www.zentaku.or.jp/>

夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイト山形

検索は
こちらから



ハトマークサイト山形は、山形で賃貸マンションやアパート、住宅、オフィスなどをお探しの方に役立つ山形の物件情報サイトです。豊富な登録数の中から、どなたでも希望条件にあう不動産をエリア・沿線別に探すことができます。ぜひご活用ください!!

<https://www.hatomarksite.com/search/yamagata/>



Property Manager
賃貸不動産経営管理士

必要とされる資格
信頼される私

賃貸不動産経営管理士試験

試験日

2019年

11/17日

13:00~14:30(90分間)

受験申込・資料請求

8/16金 **9/26**木 (消印有効)

資料請求・受験申込は当協議会ホームページから行えます。※資料請求は9/24までです。

試験会場

札幌、盛岡、仙台、大宮、千葉、東京、
横浜、金沢、名古屋、京都、大阪、神戸、
広島、高松、福岡、熊本、沖縄

受験資格

年齢、性別、学歴等に制約は
ありません。どなたでも受験
できます。

受験料

12,960円(税込)

当協議会は
法律に基づく
資格を
目指します!

賃貸不動産経営管理士の役割

国土交通省告示「賃貸住宅管理業者登録制度」

賃貸不動産経営管理士の 設置義務

「登録業者は事務所ごとに1名以上の
賃貸不動産経営管理士等[※]の設置」
が義務付けられています。
(規程7条)

※等とは、6年以上の実務経験者を指す

サブリース原契約時の 重要事項説明の徹底

賃貸不動産経営管理士等[※]はサブ
リース原契約成立までに、オーナー
に対して重要事項の説明を行わな
ければなりません。(準則8条)

※等とは、5年以上の実務経験者を指す

住宅宿泊事業法(民泊新法)

住宅宿泊管理業者の 登録

住宅宿泊管理事業を行うためには賃
貸不動産経営管理士等[※]の登録を受
けている必要があります。(同法22条)

※住宅の取引又は、管理に関する2年以上の実務経験
を有するもの等

賃貸不動産経営
管理士は不動産
管理を行う上で
必要不可欠な存在

●出題形式、申込方法・登録手続き等の詳細は、当協議会ホームページをご覧ください。

【試験・講習に関する問い合わせ先】 TEL.04-7170-5520 (受付は平日10:00~17:00)

賃貸不動産経営管理士 検索

モバイル
サイトは
こちらから



【主催】一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会



公益財団法人
全国宅地建物取引業協会連合会



公益財団法人
全日本不動産協会



連載第10回 買うときに知っておきたいこと

購入の最終判断をする

重要事項説明のチェックポイント

契約前に、必ず行われるのが「重要事項説明」。
購入予定の物件や取引条件に関する重要事項が説明されます。
購入するかどうかの最終的な判断をするためには、その内容を理解
することが大切です。

ポイント1 重要事項説明って何？

ポイント2 必ず確認したい大切なポイントはココ！

ポイント3 告知書って何？

ポイント1 重要事項説明って何？

宅地建物取引業法では、売買契約を締結するまでの間に、不動産会社は、購入予定者に対して購入物件にかかわる重要事項の説明をしなければならいと定めています。重要事項説明は、宅地建物取引士が、内容を記載した書面に記名押印し、その書面を交付した上で、口頭で説明を行わなければならないと定められています。

重要事項説明書に記載されているのは、大きく分けて「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」ですが、宅地建物取引業法で、説明すべき事項が細かく定められています。購入を検討する中で確認していた情報と異なる説明はないか、その他気になる事実はないかなど、きちんと確認しましょう。

重要事項説明を受けた結果、購入を見送ることもあり得ますので、重要事項説明は極力早めに受けることが大切です。説明を受けた後、検討の時間を十分に取って、疑問点を解消してから契約に臨みたいものです。そのためにはあらかじめ、不動産会社に重要事項説明と売買契約のスケジュールを確認しておきましょう。売買にかかわる交渉の最終段階では、どうしても検討する時間的余裕がなくなりがちですが、しっかりと考えて最終判断ができるよう、遠慮せずにスケジュールを調整することも大事です。

ポイント2 必ず確認したい大切なポイントはココ！

重要事項説明書には、専門的な内容も記載されているため、難しい印象を受けますが、ひとつひとつ丁寧に解説してもらえば理解することはできるでしょう。また、重要事項説明の全体像を把握した上でポイントを確認すると、より理解しやすくなります。

ここでは、重要事項説明で特に確認しておきたい事項を8項目に分けて説明しますので、参考にしてください。

重要事項説明の流れ

(1) 説明を受ける前の基本的な確認
(宅地建物取引士は書面を交付し口頭で説明)

(2) 物件の基本的な確認
・ 物件は特定できているか？
・ 権利関係(抵当権等)は整理されている？

(3) 法令上の制限
・ 土地の利用に制限は？
・ 予定通りの建物が建つ？
・ 費用負担は発生しない？

(4) インフラ整備
・ 飲料水などのインフラは整備されている？
・ 私道等の特別な負担はない？

(5) その他の制限等
・ その他物件の利用に制限はない？
・ その他費用負担はない？

宅地建物取引士が書面に
記名押印し、その書面を交付した
上で口頭で説明します。



(6) マンションの場合
・ 権利関係はどうなっている？
・ 建物の利用、管理、修繕のルールはどうなっている？

(7) 契約条件
・ 契約内容は適切か？

(8) その他
・ 金銭貸借あっせんはあるか？
・ その他確認事項はないか？



購入希望者

説明内容について
確認、理解しました。

売買契約の締結



注：宅地建物取引業法の改正により、平成27年
4月1日から「宅地建物取引主任者」の名称
は「宅地建物取引士」へ改称されました。

ポイント3 告知書って何？

中古住宅の取引に当たっては、その住宅の過去の履歴や隠れた瑕疵(かし)が問題になることがあります。これらの本来売り主や所有者しか分からない事項については、不動産会社が全て把握するには限界があります。そこで多くの不動産会社では、売り主の協力の下に、告知書(付帯設備及び物件状況確認書)を提出してもらい、それに基づく物件調査を行い、重要事項説明にも反映させています。

『不動産無料相談』 地区相談会のご案内

※完全
予約制

2019年
4月
5月
6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。ご予約の際は各事務所までお問合せ下さい。)

◆山形地区 (問: ☎023-642-8133)

- 4月27日(土) 山形市・山形県宅建会館
- 5月25日(土) //
- 6月22日(土) //

◆長井地区 (問: ☎0238-88-2825)

- 4月10日(水) 宅建長井事務所
- 5月8日(水) //
- 6月12日(水) //

◆寒河江地区 (問: ☎0237-86-4341)

- 4月23日(火) 宅建寒河江事務所
- 5月23日(木) //
- 6月24日(月) //

◆東根地区 (問: ☎023-652-9070)

- 4月18日(木) 天童東根村山合同事務所
- 5月16日(木) //
- 6月20日(木) //

◆新庄地区 (問: ☎0233-29-7333)

- 4月26日(金) 未定
- 5月31日(金) //
- 6月28日(金) //

◆酒田地区 (問: ☎0234-26-4420)

- 4月9日(火) 宅建酒田事務所
- 5月14日(火) //
- 6月11日(火) //

◆米沢地区 (問: ☎0238-23-0001)

- 4月9日(火) 宅建米沢事務所
- 5月21日(火) //
- 6月11日(火) //

◆南陽地区 (問: ☎0238-40-3880)

- 4月17日(水) 宅建南陽事務所
- 5月15日(水) //
- 6月19日(水) //

◆天童地区 (問: ☎023-652-9070)

- 4月24日(水) 天童東根村山合同事務所
- 5月17日(金) //
- 6月14日(金) //

◆村山地区 (問: ☎023-652-9070)

- 4月10日(水) 村山市・甌葉プラザ
- 5月8日(水) //
- 6月12日(水) //

◆鶴岡地区 (問: ☎0235-24-8846)

- 4月17日(水) 宅建鶴岡事務所
- 5月15日(水) //
- 6月8日(土) 鶴岡市・勤労者会館

2019年(平成31年)3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/西村 文男

■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