



やまがたハトマーク通信

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



信頼と安心のハトマーク

主催:(公社)山形県宅地建物取引業協会

宅建業開業をお考えの方へ 開業セミナー開催

宅建業に興味がある方、宅建業開業を検討している方にむけてセミナーを開催いたします。免許申請の手順や実務に関する不安や疑問点を実際に開業された方々の起業体験談等を通してわかりやすくご説明いたします。

開催日時

令和2年3月8日(日) 開会:午後1時30分～
(終了後希望者の方のみ個別開業相談会実施。)

開催場所

(公社)山形県宅地建物取引業協会
山形県宅建会館 2F 大会議室 山形市松波1-10-1

セミナー内容

- 不動産業について
- 宅地建物取引業の免許取得から開業までの流れ
- 山形県宅建協会の紹介・入会メリット
- 不動産開業・起業体験談
- 希望者のみ個別相談会

**参加費
無料**

【お申込み・お問合せ】(公社)山形県宅地建物取引業協会 ☎023-623-7502

不動産市民セミナーの動画配信

平成30年度に開催した「不動産市民セミナー」(全6回)を山形県宅建協会のホームページ上にて動画配信しています。トップページにあるWEB公開動画よりご覧ください。

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

不動産 無料相談 | 宅地建物取引士 資格試験 | 宅建協会・保証協会 法定講習 | 入会案内 | 会員専用

坂本 久 × **菅 義偉**
全国宅地建物取引業協会連合会 会長 | 内閣府長官 沖縄基地負担軽減担当大臣 拉致問題担当大臣

WEB 公開動画 不動産市民セミナー
(平成 30 年開催) 全 6 回
詳しくはこちらをクリック▶

お知らせ・新着情報

- 2019年12月04日 令和元年度 宅地建物取引士資格試験 合格者受験番号発表
- 2019年11月29日 「これからの地域密着型不動産実務セミナー2019」 講義動画を公開
- 2019年11月27日 山形県空き家活用セミナーについて
- 2019年11月06日 令和元年度 第2回研修会開催のお知らせ
- 2019年11月05日 台風19号に係る宅地建物取引士資格試験受験手数料の返還について

既存住宅状況調査技術者（インスペクター）名簿の公開について

平成30年4月1日からの宅建業法改正に併せて、この度、当協会内で申し出ました既存住宅状況調査技術者（インスペクター）有資格者を公開いたします。

既存住宅建物状況調査（インスペクション）が必要な場合において、お知り合いの既存住宅状況調査技術者（インスペクター）がない時や、お近くの既存住宅状況調査技術者（インスペクター）

宅地建物取引業免許について
宅地建物取引士について
不動産基礎知識
不動産用語集
会員名簿
リンク
お問い合わせ
WEB公開動画
一般消費者向け広報誌「やまかたハトマーク通信」

クリック



テーマ

- 第1回** プロが簡単解説！住宅ローンのイロハとライフプラン
- 第2回** ご主人！奥さん！その土地建物、将来どうしますか？
- 第3回** 知れば安心！いい土地、いい建物の見分け方教えます
- 第4回** 知って得する！不動産の税金のお話し
- 第5回** その手があったか！初級・手持ち不動産の有効活用術
- 第6回** みんな悩んでます。相続で困らないための7カ条

※本セミナー映像は、セミナー開催時点(2018年)における法令等に基づき作成しており、それ以後に法令等の改正や運用・解釈等が変わる可能性がありますのでご了承ください。

夢が広がる不動産ネットワーク

ハトマークサイトのご案内

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のでぜひご利用ください!!

不動産物件検索なら
今、注目の不動産検索サイト
ハトマークサイト山形

希望の物件が見つかるかも!

スマホで探して
ハトマークサイト山形へ
簡単アクセス!

ハトマークサイト山形 検索

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会
〒990-0023 山形市松波1丁目10番1号
電話：023-623-7502 FAX：023-642-7373



連載第13回 買うときに知っておきたいこと

売買契約を結ぶ

重要事項の説明を受け、契約条件について買い主・売り主双方が合意したら、売買契約を締結します。いったん契約を締結すると、簡単に解除することはできませんので、事前に契約内容を十分に確認することが重要です。

不動産会社にも説明義務などが課されていますが、最終的に契約は、「自己責任」で締結するものであることをしっかりと理解してください。

売買契約の基礎知識

ポイント4 瑕疵担保責任について
理解する

ポイント4 瑕疵担保責任について理解する

瑕疵（かし）とは

「雨漏り」や「建物本体の白アリ被害」のような物件の欠陥などを「瑕疵（かし）」といいます。そのうち、買い主が知り得なかった「瑕疵」を法的には「隠れた瑕疵」といいます。

隠れた瑕疵が判明した場合、買い主は、売り主へ物件の修補や損害の賠償を求めることが可能です。また、欠陥などが重大で、住むこともままならない場合などは、契約の解除を求めることもできます。このような、物件の瑕疵に関する売り主の責任を法的には「瑕疵担保責任」といいます。

民法による瑕疵担保責任の原則

民法では、契約に関する基本的なことが定められています。民法では瑕疵担保責任について、瑕疵が発見されたときに買い主は「発見後1年間」は売り主に対し損害賠償を、契約目的の達成ができない場合は契約の解除を請求できると定められています。

売買契約による瑕疵担保責任の期間と範囲

民法の規定は任意規定なので、当事者間の合意により別の定めをすることができます。特に既存（中古）住宅の場合は、建築後の経年劣化・自然損耗等があり、瑕疵であるか否かの判断は非常に困難です。そこで、不動産取引においては一般的に、物件の物理的状況・経過年数等を斟酌し、売買契約で売り主が負う瑕疵の範囲を限定、あるいは拡大をしたり、また場合によっては売り主と買い主の合意のうえで瑕疵担保責任の全部または一部を免除することなどが取り決められます。

瑕疵担保責任の期間

売り主に民法の原則どおりの瑕疵担保責任を負わせると、物件の引き渡し後長期にわたって売り主が責任を負う期間が続くため、不動産の売買契約では「発見」ではなく「引き渡し」を起算点にして、売り主の瑕疵担保責任期間を定めるのが一般的です。

売り主が瑕疵の存在を知らず買い主に告知しなかった場合

建築後長期間経過している建物の売買などについて、全面的に瑕疵担保責任を免除する特約が設けられることもあります。しかし、売り主が瑕疵の存在を知っていながら買い主に告知しなかった場合は、民法の規定により売り主はその瑕疵について担保責任を免れることはできません。

なお、宅地建物取引業法により不動産会社（宅地建物取引業者）が売り主の場合は2年以上瑕疵担保責任を負うことが義務づけられています。

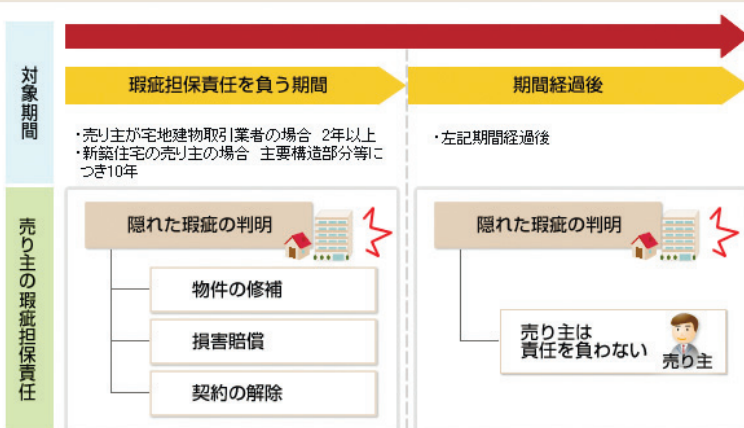
住宅の品質確保の促進等に関する法律による新築住宅の特例

新築住宅の場合、売り主である不動産会社（宅地建物取引業者）は、住宅の主要構造部分等（基礎、柱、屋根、外壁等）について10年間は瑕疵担保責任を負わなければいけません。

売り主が倒産するなどで瑕疵担保責任を履行できない状況を回避するために、買い主に引き渡す際に、売り主には保険への加入が保証金の供託が義務づけられています。売り主は買い主に対して、重要事項説明や売買契約の際に、保険と供託のいずれの措置を採るのかを説明することになっているので、しっかり確認するようにしましょう。

不動産ジャパンホームページより転載

瑕疵担保責任のイメージ ※あくまでもイメージです



不動産無料相談

令和2年 1月
2月
3月



地区相談会のご案内 ※完全予約制

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い合わせ下さい。)

山形地区

問 ☎023-642-8133

※3日前まで要予約

宅建山形事務所

- 1月25日(土)
- 2月22日(土)
- 3月28日(土)

//
//

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

宅建米沢事務所

- 1月14日(火)
- 2月18日(火)
- 3月10日(火)

//
//

長井地区

問 ☎0238-88-2825

宅建長井事務所

- 1月15日(水)
- 2月19日(水)
- 3月18日(水)

//
//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

宅建南陽事務所

- 1月15日(水)
- 2月19日(水)
- 3月18日(水)

//
//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

宅建寒河江事務所

- 1月23日(木)
- 2月25日(火)
- 3月23日(月)

//
//

天童地区

問 ☎023-652-9070

天童東根村山合同事務所

- 1月17日(金)
- 2月21日(金)
- 3月25日(水)

//
//

東根地区

問 ☎023-652-9070

天童東根村山合同事務所

- 1月16日(木)
- 2月20日(木)
- 3月19日(木)

//
//

村山地区

問 ☎023-652-9070

村山市・甕葉プラザ

- 1月8日(水)
- 2月12日(水)
- 3月11日(水)

//
//

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

宅建新庄もがみ事務所

- 1月31日(金)
- 2月28日(金)
- 3月27日(金)

//
//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

宅建鶴岡事務所

- 1月22日(水)
- 2月19日(水)
- 3月18日(水)

//
//

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

宅建酒田事務所

- 1月14日(火)
- 2月11日(火)
- 3月10日(火)

//
//

2019年(令和元年)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／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>