



2020年3月 第29号



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

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。



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 みんな悩めます。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。

クリック

地域と暮らしを支える「やりがい」 ～あなたも不動産業を開業してみませんか?～

新規入会
会 員
募集中

《宅建協会加入のメリット》

1. 全国45万件の物件情報で即、営業スタート
2. 会員専用「全宅住宅ローン」で円滑な融資可能
3. 重要事項説明書・契約書は無料でダウンロード
4. 充実の研修システムで経営バックアップ
5. 全国最大の10万会員組織の業務インフラ・情報ネットワーク

全宅連傘下の47都道府県協会に入会している会員業者はおよそ10万社で、全体の80%にものぼっており、不動産業界における名実ともに最大の団体を構成しています。このスケールメリットを生かした豊富な情報量をはじめ、会員の皆様に対し、様々な業務サポートを展開しています。

開業するなら
宅建協会

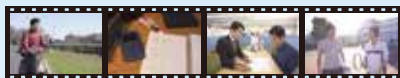


これから一人暮らしを 始めるみなさんへ

はじめての
一人暮らし

＝ ガイドムービー ＝

これから一人暮らしを始める方に部屋探しから契約までの流れ、生活マナーなど一人暮らしの“いろは”を伝えるムービーを制作しました。正しい知識を身につけ、皆さまが安心して一人暮らしをスタートしていただけるよう、是非ご視聴ください。

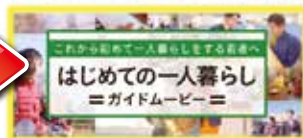
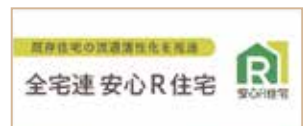


全宅連のホームページではこれから一人暮らしを始める皆さんが社会の一員として自立した生活を送るために必要な知識をさまざまな角度からご紹介する「はじめての一人暮らしガイドムービー」を公開しています。



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!!

▼HPバナーイメージ



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!!





連載第14回 買うときに知っておきたいこと

売買契約を結ぶ

不動産の売買契約は、高額な資産を対象とした取引ですので、一般的には、契約書を作成して取り交わします。また、宅地建物取引業法でも、不動産会社（宅地建物取引業者）に対し、契約が成立したら遅滞なく契約内容を記載した書面を、宅地建物取引士に記名押印させた上で交付することを義務づけています。

ここでは、売買契約書で確認すべき主なポイントを説明します。もちろん、確認すべき事項はこれだけではありませんので、疑問点があれば、不動産会社に「完全に納得できるまで」確認するようにしましょう。

売買契約の基礎知識

ポイント1 売買契約書の一般的な項目とポイント

ポイント2 売り主が不動産会社（宅地建物取引業者）である場合の規制

ポイント3 売買契約の流れを知る

ポイント1 売買契約書の一般的な項目とポイント

以下に、売買契約の一般的な項目とそのチェックポイントを紹介します。ただし、個別の契約によって取り決めの内容と確認するポイントが変わりますので留意してください。

(1) 売買物件の表示

購入予定物件の表示に誤りがないかを確認します。一般的には、登記記録（登記簿）に基づいて契約書に表示されます。売買対象となる物件が明確であることが、売買契約の大前提です。

(2) 売買代金、手付金等の額、支払日

売買代金や手付金等の金額と支払日をしっかりと確認します。期日までに支払えない場合は、契約違反となる場合もありますので注意しましょう。また、手付金については、その取り扱いをしっかりと確認します。手付金がどのような手付け（解約手付、証約手付、違約手付）であるのか、金額は適当か（売買代金の何割程度か）などを確認します。手付けが解約手付であれば、いつまで手付解除が可能であるかについても確認しましょう。なお、売り主の信用力に不安がある場合は、高額な手付金等の支払いには十分に注意する必要があります。

(3) 土地の実測及び土地代金の精算

土地の面積は、登記記録（登記簿）に表示された面積と実際の面積が違ふことがあります。したがって、売り主が引き渡しまでの間に土地の実測を行うことも多いようです。実測の結果、登記記録（登記簿）の面積と実測した面積が違ふ場合は、その面積の差に応じて、売買代金を精算します。（実測をするのみであって精算しないこともあります。）一般的に、売買代金の精算は、当初の売買代金と当初の売買面積（登記記録（登記簿）上の面積）に基づく1㎡当たりの単価を用いて行われます。

(5) 付帯設備等の引き継ぎ

特に、中古住宅の場合は、室内の照明やエアコンなどの設備、敷地内の庭木や庭石などの引き継ぎについて明確にしておく必要があります。このような付帯設備等の引き継ぎをめぐるトラブルは意外と多く発生しますので、契約前に、何を引き継いで、何が撤去されるのかを売り主との間で十分に調整する必要があります。また、引き継ぐ設備等が故障していないかなど、その状態も事前に確認しましょう。契約に当たっては、付帯設備等の一覧表を用いて一つ一つ確認することが多いようです。（このとき用いる一覧表は「物件告知書」「物件状況確認書」などといわれています。）

(7) 公租公課等の精算

不動産売買契約では、固定資産税や都市計画税といった公租公課を売り主と買い主の間で精算することが一般的です。その他、管理費などの費用を精算することもあります。精算は引き渡しの日を基準に、日割りで行われることが多いようです。このような精算金も、売買代金とは別に必要となりますので確認しましょう。

(4) 所有権の移転と引き渡し

所有権の移転と引き渡しの時期を確認します。引っ越しの予定などを踏まえて、問題ないか判断します。所有権移転と引き渡しは代金の支払いと引き換えに行われますが、不動産取引の実務では、代金支払いの場で、所有権移転登記に必要な書類や鍵などが買い主に引き渡されることで完了することが多いようです。

(6) 負担の消除

購入予定物件を完全な所有権で取得できるかを確認します。例えば、抵当権や賃借権など、所有権の完全な行使を阻害するような権利は、売り主の責任によって除かれた状態で引き渡されます。このような権利が除かれなまま引き渡しを受けると、購入後に予定通り利用できない場合がありますので注意が必要です。

なお、投資用物件の売買では、テナントが入居していることが多く、その場合はテナントとの賃貸借契約に限って、買い主に引き継がれます。この場合は引き継ぐ権利と引き継がない権利を明確にする必要があります。

(8) 手付解除

何らかの突発的な事情により契約を解除せざるを得ないときに、手付解除することがありますので、どのような取り決めとなっているか確認します。もちろん、当事者間の合意で、手付解除を認めない契約としたり、手付解除が可能な期間を限定することも可能です。

手付けの金額は、一般的に売買代金の20%までの範囲で設定することが多いようですが、手付金が少額である場合には、自分が解除するときの負担は小さくなる一方、相手に解除されるリスクも高くなります。逆に、手付金が多額である場合は、自分が解除するときの負担は大きくなりますが、相手方に解除されるリスクは低くなります。手付解除に関しては、手付金の額も併せて確認しましょう。

不動産無料相談

令和2年 4月
5月
6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

- 4月25日(土)
- 5月23日(土)
- 6月27日(土)

//
//

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

宅建米沢事務所

- 4月14日(火)
- 5月26日(火)
- 6月9日(火)

//
//

長井地区

問 ☎0238-88-2825

未 定

- 4月15日(水)
- 5月13日(水)
- 6月17日(水)

//
//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

宅建南陽事務所

- 4月15日(水)
- 5月20日(水)
- 6月17日(水)

//
//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

宅建寒河江事務所

- 4月23日(木)
- 5月25日(月)
- 6月23日(火)

//
//

天童地区

問 ☎023-652-9070

天童東根村山合同事務所

- 4月23日(木)
- 5月29日(金)
- 6月16日(火)

//
//

東根地区

問 ☎023-652-9070

天童東根村山合同事務所

- 4月16日(木)
- 5月21日(木)
- 6月18日(木)

//
//

村山地区

問 ☎023-652-9070

村山市・甕葉プラザ

- 4月8日(水)
- 5月13日(水)
- 6月10日(水)

//
//

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

宅建新庄もがみ事務所

- 4月24日(金)
- 5月29日(金)
- 6月26日(金)

//
//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

宅建鶴岡事務所

- 4月15日(水)
- 5月20日(水)
- 6月13日(土)

//
//

鶴岡市・勤労者会館

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

宅建酒田事務所

- 4月14日(火)
- 5月12日(火)
- 6月9日(火)

//
//

2020年(令和2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>