



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すか？

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〉

☎0238-84-0667

〈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

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



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!!



未来を変える。

宅地建物取引士 資格試験

令和2年度

▶ 試験日

令和2年 **10月18日(日)**

午後1時～3時(登録講習修了者は午後1時10分～3時)

▶ 申込受付期間

☐ インターネット受付

令和2年 **7月1日(水)～7月15日(水)**
(午前9時30分から) (午後9時59分まで)

☐ 郵送受付

令和2年 **7月1日(水)～7月31日(金)**
(当日消印有効)

▶ 試験案内(郵送申込書)配布期間

令和2年 **7月1日(水)～7月31日(金)**

受験手数料 7,000円

合格発表 令和2年12月2日(水)

▶ お問合せ先

Tel. **023-623-7502**

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 1-10-1 山形県宅建会館
<http://www.yamagata-takken.or.jp>

▶ 主な試験案内(郵送申込書)配布場所

●(公社)山形県宅地建物取引業協会

●山形県宅地建物取引業協会

(山形・米沢・長井・南陽・寒河江・天童

東根村山合同事務所・新庄・鶴岡・酒田)

●くまざわ書店 山形店・鶴岡店

●戸田書店 山形店

試験地 山形県

※山形県で受験できる方は、
山形県内にお住まいの方に限ります。
指定試験機関 <http://www.retio.or.jp>
(一財)不動産適正取引推進機構



インターネット申込みできます

不動産適正取引推進機構

検索

※掲載によっては誤りがある場合があります。



連載第15回 買うときに知っておきたいこと

ポイント1 売買契約書の一般的な項目とポイント

(前月号続き)

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。

(9) 引き渡し前の物件の滅失・毀損(きそん) (危険負担)

売買契約締結後に、天災で建物が全壊するなど、売り主にも買い主にも責任のない理由によって、購入予定物件が滅失・毀損した場合の取り決めです。不動産売買では、一般的には、売り主が物件を修復した上で、物件を引き渡すこととなります。ただし、物件の修復に過大な費用がかかるとき、または、物件が滅失・毀損したことにより買い主が契約の目的を達せられないとき(例えば、とても住む状態には修復されないなど)は、契約を無条件で解除することができます。万が一の場合の取り決めですので、しっかりと確認しましょう。

(10) 契約違反による解除

契約違反(つまり約束違反、これを法的には「債務不履行」といいます)により契約を解除するときの取り決めです。売り主または買い主のいずれかが債務不履行となった場合には、その相手方は契約を解除することができます。このように契約違反によって解除となった場合には、契約に違反した者が違約金等を支払うことが一般的です。違約金等はおおむね売買代金の20%までの範囲で設定されることが多いようです。契約に違反することを前提として売買契約を締結するわけではありませんが、万が一のことがありますので、事前にしっかりと確認しましょう。

(11) 反社会的勢力の排除

不動産取引からの「反社会的勢力の排除」を目的に、平成23年6月以降順次、反社会的勢力排除のための標準モデル条項が導入されています。売買契約書の条項の中に「売り主及び買い主が、暴力団等反社会的勢力ではないこと」「物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと」などを締結する条項が盛り込まれていることを確認しましょう。これらに反する行為をした場合は、契約を解除することができます。

(12) ローン特約

買い主に責任がないにもかかわらず住宅ローンの借入入れができなかった場合、買い主は売買代金を支払うことができず、最終的には契約違反となってしまいます。このような状況は買い主には酷ですので、買い主が、住宅ローンを利用して住宅を購入する場合、売買契約にローン特約を付することが一般的です。買い主は、住宅ローンの審査が不調に終わった場合に、売買契約を無条件で解除することができます。ただし、買い主がローン審査に必要な手続きを怠った場合など、買い主の落ち度でローンを借りることができなかった場合には、この特約は適用されません。ローン特約がある場合でも、契約前に資金計画を十分に検討して、借入の目処をもって契約することが大切です。なお、新築マンションで、オプションによる追加工事や仕様変更を行った場合は、ローン特約の対象にならないケースもありますので注意が必要です。

(13) 契約不適合責任

売買物件に欠陥があった場合には、買主は売主に一定の請求ができます。この場合の売主の責任のことを、従来は「瑕疵担保責任」と言っていました。しかし、民法の改正により、令和2年4月1日からは、その名称が「契約不適合責任」と変更され、その内容も、大幅に変わりました。売主は、売買契約上の義務として、物件の種類、品質、数量に関して、契約の内容に適合した目的物を引き渡す義務があり、もしその義務を果たしていない物件を引き渡したときは、契約不適合責任を負うというものです。その場合、民法の規定によれば、買主は、物件の補修や代金の減額を請求できるほか、損害賠償請求もでき、またその不適合が軽微でなければ契約の解除ができることになっています。しかし、この民法の規定は、当事者が何も取り決めなかったときの原則的規定であって、当事者がこれとは別の取り決めをすることができ、そこで、実際の契約では、売主がこの契約不適合責任を負う範囲や、責任を負う期間について、特別の定め(特約)をすることが通常です。したがって、買主としては、売主がどの範囲まで責任を負うのか、請求できる期間はいつまでか等について契約内容をよく確認しましょう。

なお、建物状況調査が実施され、その結果の概要を重要事項として説明した上で契約に至った場合は、調査の結果概要を添えて「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項」として記載されます。(建物状況調査が実施されていない場合は、「無」と記載。)

ポイント2 売主が不動産会社(宅地建物取引業者)である場合の規制

不動産会社(宅地建物取引業者)が売主となる場合には、宅地建物取引業法により売買契約に関して制限が設けられています。該当する場合は、契約内容の確認に当たって、制限に反する契約となっていないかを事前にしっかりと確認して、売買契約に臨みましょう。

ポイント3 売買契約の流れを知る

重要事項説明を受け、契約内容や物件について納得したらいよいよ売買契約の締結です。

買主と売主が集合し、売買契約書を読み上げて契約内容の最終確認をします。その上で、契約書に署名・押印し、手付金等の授受を行います。手付金等は、現金や指定口座への振り込みのほか、預金小切手で用意する場合もあります。

また、不動産会社が仲介に入っている場合は、契約時に仲介手数料を支払うことも多いようです。契約手続に漏れがあると、売買契約が締結できないことで、売主をはじめとして関係者に迷惑をかけてしまいますので、しっかりと準備をした上で契約に臨みましょう。

なお、不動産の取引においては、犯罪収益移転防止法により、売主または仲介の不動産会社から本人確認書類の提示や、職業、取引目的などの申告を求められます。

契約時に必要な主なもの

手付金等	代金の20%以内が一般的(現金・振り込み・預金小切手など) ※必ず領収書を受け取る
印紙	売買契約書に貼る。代金が1,000万円超5,000万円以下の場合の印紙代は1万円
印鑑	実印であることが多い
不動産会社への仲介手数料	媒介契約書であらかじめ取り決めた金額(現金・振り込み・預金小切手など) ※必ず領収書を受け取る
本人確認書類	運転免許証や各種健康保険証などの公的機関が発行した本人確認書類

不動産無料相談

令和2年 7月
8月
9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

- 8月1日(土)
- 8月29日(土)
- 9月26日(土)

未定
宅建山形事務所
//

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 7月14日(火)
- 8月18日(火)
- 9月8日(火)

宅建米沢事務所
//
//

長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 7月15日(水)
- 8月19日(水)
- 9月16日(水)

宅建長井事務所
//
//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 7月15日(水)
- 8月19日(水)
- 9月16日(水)

宅建南陽事務所
//
//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 7月22日(水)
- 8月24日(月)
- 9月23日(水)

宅建寒河江事務所
//
//

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 7月8日(水)
- 8月1日(土)
- 9月9日(水)

天童東根村山合同事務所
未定
天童東根村山合同事務所

東根地区

問 ☎023-652-9070

- 7月16日(木)
- 8月20日(木)
- 9月17日(木)

天童東根村山合同事務所
//
//

村山地区

問 ☎023-652-9070

※2日前まで要予約

- 7月8日(水)
- 8月1日(土)
- 9月9日(水)

村山市・甕葉プラザ
//
//

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 7月31日(金)
- 8月28日(金)
- 9月25日(金)

宅建新庄もがみ事務所
//
//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 7月22日(水)
- 8月19日(水)
- 9月23日(水)

宅建鶴岡事務所
//
//

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 7月14日(火)
- 8月11日(火)
- 9月8日(火)

宅建酒田事務所
//
//

2020年(令和2年)5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>