



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〉

☎0238-84-0667

〈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

安心と信頼のパートナー ハトマークグループ 不動産業開業支援セミナー

セミナー
&相談会
無 料

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3年3月7日(日)

開演: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：

山形国際交流プラザ(ビッグウイング)

山形市平久保100

◆主 催：(公社)山形県宅地建物取引業協会

◆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

※新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、今後の状況に留意しながらセミナーの開催・中止の判断をさせていただきます。
参加ご希望の方は随時下記までお問合せ下さいますようお願いいたします。

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

～これから一人暮らしを始めるみなさんへ～



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。(内容に沿ったガイドブックも販売しています。)

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!!

《全宅連》<http://www.zentaku.or.jp>



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!!



不動産実務セミナー2020 講義動画

全宅連では、一般消費者を含め、不動産取引に関わる者全般を対象に専門的かつ実践的な取引知識の習得を目的としたセミナーを開催しています。この「不動産実務セミナー」動画が3月より一般の方々も有料で視聴出来るようになります! 利用申込方法や視聴料支払等の詳細につきましては3月上旬にご案内いたしますので興味のある方は全宅連のホームページ上でご確認ください。

セミナーテーマ
テーマ1: 新型コロナウイルス感染予防として不動産業に求められる対策と不動産テックの活用
テーマ2: 水害ハザードマップの重要事項説明義務化について
テーマ3: 宅建業者にとっての賃貸住宅管理業法のポイント
テーマ4: 改正民法(債権法)の施行後の取引実務Q&A



連載第18回 借りるときに知っておきたいこと

不動産取引の流れ 満足できる部屋探しのために、まず、住まいを借りるときの全体の流れを確認しておきましょう。

ポイント1 不動産会社の立場や業務を知る

不動産会社は、住まい探しの段階では、「貸主」または「仲介会社」として、入居後は「管理会社」としてかかわることがあります。不動産会社の立場によってかかわり方が変わってきますので、しっかりと理解しておきましょう。

■ 賃貸業務（貸主）

不動産会社が所有している物件を借りる場合、借主は、不動産会社と直接交渉して、賃貸借契約を結ぶことになります。なお、不動産会社が所有者から一括で賃借した物件について、借主に転貸するという形で賃貸借契約を結ぶこともあります。（このような形態を一般的に「サブリース」といいます。）

■ 仲介業務

不動産会社は、借主の住まい探しから入居までの全般をサポートします。物件の紹介や見学、貸主への入居申し込み、物件や契約条件の説明、賃貸借契約の締結や入居手続のサポートなどを行います。

■ 管理業務

不動産会社は、貸主との管理委託契約に基づいて、入居者や物件の管理を行います。例えば、貸主が入居者管理を委託している場合、借主は、入居後の賃料の支払いや設備の故障などの連絡、その他苦情の申し入れなどを管理会社に対して行います。ただし、管理業務の内容は、貸主との契約内容によって大きく変わります。また、不動産会社が貸主の場合は、その不動産会社が直接管理業務を行うこともあります。



賃貸管理業

賃貸住宅管理業者登録制度の登録業者であることを示すシンボルマークが決まっています。登録業者でなければ、このマークを使用できません。

こうした重要な役割を担う賃貸住宅管理業務を行う業者に関して一定のルールを設け、借主、貸主の利益を保護するため、任意の「賃貸住宅管理業者登録制度」が平成23年12月から始まりました。

登録事業者になるには、賃貸住宅の契約内容に関する借主や貸主への説明及び書面の交付、敷金精算時の入居者負担に関する書面の交付などが必要とされます。また、登録事業者から国土交通省へ業務状況や財産の分別管理状況を報告することなども義務づけられます。登録は任意の制度ですが、不正行為があった場合などは国土交通省が登録を削除できます。

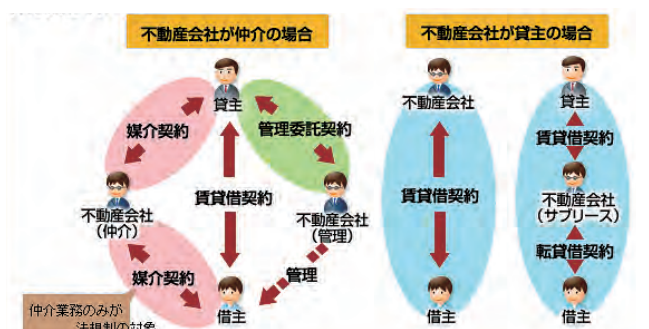
➡登録事業者については、国土交通省のサイトで公表されていますので、賃貸住宅を選択する際の判断材料として活用できます。

ポイント2 不動産会社への法規則に注意する

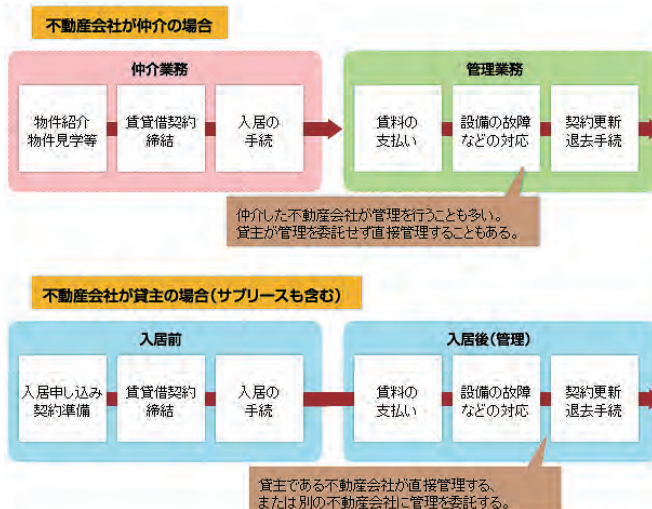
賃貸借にかかわる不動産会社の業務のうち、宅地建物取引業法の規制の対象となるのは仲介業務のみです。賃貸業務（サブリース業務も含まれます）や管理業務は、宅地建物取引業法の対象とはなっていません。したがって、行政の監督も、仲介業務については対象となりますが、その他の業務は対象となっていません。

賃貸にかかわる業務の全体イメージ

(1) 契約のイメージ



(2) 業務フローのイメージ



不動産無料相談

令和3年 2月
3月
4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

- 2月27日(土)
- 3月27日(土)
- 4月24日(土)

宅建山形事務所
//
//

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 2月9日(火)
- 3月9日(火)
- 4月13日(火)

宅建米沢事務所
//
//

長井地区

問 ☎0238-88-2825

- 2月18日(木)
- 3月18日(木)
- 4月15日(木)

宅建長井事務所
//
//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 2月17日(水)
- 3月17日(水)
- 4月21日(水)

宅建南陽事務所
//
//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 2月23日(火)
- 3月23日(火)
- 4月22日(木)

宅建寒河江事務所
//
//

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 2月10日(水)
- 3月11日(木)
- 4月

天童東根村山合同事務所
//
未 定

東根地区

問 ☎023-652-9070

- 2月18日(木)
- 3月18日(木)
- 4月

天童東根村山合同事務所
//
未 定

村山地区

問 ☎023-652-9070

※2日前まで要予約

- 2月10日(水)
- 3月10日(水)
- 4月

村山市・飴葉プラザ
//
未 定

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 2月26日(金)
- 3月26日(金)
- 4月30日(金)

宅建新庄もがみ事務所
//
//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 2月17日(水)
- 3月17日(水)
- 4月21日(水)

宅建鶴岡事務所
//
//

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 2月9日(火)
- 3月9日(火)
- 4月13日(火)

宅建酒田事務所
//
//

2021年(令和3年)1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／佐藤 茂利

■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>