

2023年5月 第42号



やまがたハトマーク通信

8/5(土)

※酒田会場のみ8月6日(日)開催

県内一斉空き家相談会開催!!

空き家のことで悩んでいませんか?
この機会に何でもご相談ください。

山形県空き家活用支援協議会の一員である
山形県宅地建物取引業協会では、県内12会場において“一斉空き家相談会”を開催します。
空き家の売買・賃貸をお考えの方など、無料で
ご相談いただけますので是非この機会にお
気軽にお問い合わせ下さい。

山形会場

☎023-642-8133

米沢会場

☎0238-23-0001

長井会場

☎0238-84-0667

南陽会場

☎0238-40-3880

寒河江会場

☎0237-86-4341

天童会場

☎023-652-9070

東根会場

☎023-652-9070

村山会場

☎023-652-9070

新庄会場

☎0233-29-7333

鶴岡会場

☎0235-24-8846

酒田会場

☎0234-26-4420

県協会

☎023-623-7502

※相談ご希望の際は事前予約が必要です。開催場所・時間については各会場までお問合せ下さい。

『令和5年度宅地建物取引士資格試験』について(予定)

試験日：令和5年10月15日(日)

申込受付期間：■インターネット申込

令和5年7月3日(月)9時30分～7月19日(水)21時59分まで

■郵送申込

令和5年7月3日(月)～7月31日(月)まで

※簡易書留郵便として郵便局の窓口で受付されたもので、消印が上記

期間中のもののみ受付けます。それ以外のものは受付けません。

試験案内(郵送申込書)配布期間：令和5年7月3日(月)～7月31日(月)まで

受験手数料：8,200円

※詳細は(一財)不動産適正取引推進機構のホームページでご確認ください。 <https://www.retio.or.jp>

夢が広がる不動産ネットワーク



日本全国の物件情報とともに、あなたの住みたいエリアやオフィスを構えたい街の情報をお届けします。
山形県内の賃貸マンション・アパート・住宅・店舗などの不動産物件をお探しの方に役立つ情報も満載です!

ハトマークサイト山形

検索





不動産フェア2023開催



日本の不動産業界で最大の加入業者を持つ(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が昭和59年度から9月23日を全国統一の“不動産の日”と制定し、この日を中心に全国各地で「不動産フェア」が開催されています。山形県内の今年の開催予定は、下記の通りです。

天童会場

問 ☎023-652-9070

日時 令和5年**8月5日**(土) 午前9時30分～午後3時
会場 天童市・市立天童中部公民館(天童市老野森2-6-1)
内容 ・不動産無料相談
・一般消費者向けセミナー
テーマ:「相続について」

南陽会場

問 ☎0238-40-3880

日時 令和5年**9月17日**(日) 午前9時～午後4時
会場・内容 ◆えくぼプラザ(南陽市赤湯791-1)
【無料相談】 午前9時30分～正午
◆ヤマザワ南陽店特設会場(南陽市郡山578)
【献血運動】 ①午前10時～正午
②午後1時30分～午後3時30分

酒田会場

問 ☎0234-26-4420

日時 令和5年**9月23日**(土・祝) 午前9時～午後3時
会場 東北公益文科大学(酒田市飯森山3-5-1)
内容 ・一般消費者向けセミナー
テーマ:「空き家・相続・贈与」
・不動産無料相談 ・献血運動
・骨髄バンクドナー登録 ・縁日コーナー
・チャリティーバザー ・キッズコーナー

鶴岡会場

問 ☎0235-24-8846

日時 令和5年**10月15日**(日) 午前9時～午後3時
会場 鶴岡市大産業まつり会場内
(鶴岡市小真木原町2-1)
内容 ・不動産無料相談会
・献血運動
・骨髄バンクドナー登録

※相談を希望される方・セミナー受講を希望される方は事前に各会場へお問合せ下さい。



連載第27回 借りるときに知っておきたいこと

宅地建物取引業者である不動産会社を選ぶ

■取引態様を確認する 不動産会社の取引態様によって、法規制の有無や契約までの手続、仲介手数料の有無などが変わります。取引態様の違いについて、よく理解しておきましょう。

ポイント1 取引態様の違いとは？

不動産広告には「取引態様」が記載されています。取引態様とは、不動産会社が取引を行う上での立場を示すもので、媒介（一般的な仲介、以下「仲介」といいます）、代理、貸主の3種類があります。取引態様によって法規制や実務上の取り扱いに違いがありますので、しっかりと確認する必要があります。

取引態様の主な違い

取引態様	取引態様の意味	宅地建物取引業法の規制	仲介手数料	重要事項説明
媒介(仲介)	不動産会社が貸主と借主の間に立ち、契約成立のための業務を行う	適用あり	一般的には必要	義務あり
代理	不動産会社が貸主または借主の代理人として、契約等の手続を行う	適用あり	必要な場合と不要な場合がある	義務あり
貸主	貸主自らが所有する物件を直接賃貸する	適用なし	必要ない	義務なし

ポイント2 取引態様の違いによる仲介手数料などの扱い

取引態様の違いによる仲介手数料などの扱いについて、確認しましょう。

仲介・代理の場合

●法規制

宅地建物取引業法の適用がある業務ですので、不動産会社の業務処理に一定の規制がかかるとともに、行政による監督等の対象となります。

●仲介手数料

仲介の場合には、不動産会社が貸主と借主の間に立って契約条件の調整等を行いますので、借主に仲介手数料が必要となるのが一般的です。一方、代理の場合、不動産会社が貸主の代理人の立場で賃貸借契約に向けた手続などを行う場合は、借主に仲介手数料を請求しないのが一般的ですが、借主から依頼され、不動産会社が借主の代理人として契約を行う場合は、仲介手数料が発生します。なお、宅地建物取引業法により仲介手数料には、最高限度額の規制があります。

●重要事項説明

重要事項説明とは、不動産会社が、物件や契約条件などに関する重要事項を借主に説明するもので、法規制により不動産会社に義務づけられています。仲介や代理の場合には、契約前に必ず重要事項説明が実施されます。

不動産会社自らが貸主の場合

●法規制

宅地建物取引業法の適用がありませんので、不動産会社の業務処理に特段の法規制はなく、行政による監督等の対象にはなりません。

●仲介手数料

不動産会社が自ら貸主となりますので、当然に必要ありません。

●重要事項説明

不動産会社に重要事項説明の義務はありません。不動産会社が任意で物件や契約条件などの説明を行うことになりまますので、確認したいことがある場合には、借主から、契約内容等の詳しい説明を要望することも必要です。

不動産無料相談

令和5年 6月
7月
8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合せ下さい。)

山形地区

問 ☎023-642-8133

※3日前まで要予約

- 6月24日(土)
- 7月22日(土)
- 8月5日(土)

宅建山形事務所
//
山形市・霞城公民館

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 6月13日(火)
- 7月11日(火)
- 8月8日(火)

宅建米沢事務所
//
//

長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 6月14日(水)
- 7月12日(水)
- 8月23日(水)

宅建長井事務所
//
//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 6月21日(水)
- 7月19日(水)
- 8月23日(水)

宅建南陽事務所
//
//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 6月22日(木)
- 7月20日(木)
- 8月23日(水)

宅建寒河江事務所
//
//

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 6月23日(金)
- 7月28日(金)
- 8月5日(土)

天童東根村山合同事務所
//
天童市・市立天童中部公民館

東根地区

問 ☎023-652-9070

- 6月15日(木)
- 7月20日(木)
- 8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

- 6月14日(水)
- 7月12日(水)
- 8月5日(土)

村山市・甌葉プラザ
//
//

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 6月29日(木)
- 7月27日(木)
- 8月30日(水)

宅建新庄もがみ事務所
//
//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 6月10日(土)
- 7月19日(水)
- 8月23日(水)

鶴岡市・鶴岡市勤労者会館
宅建鶴岡事務所
//

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 6月3日(土)
- 7月11日(火)
- 8月8日(火)

酒田市・酒田勤労者福祉センター
宅建酒田事務所
//

2023年(令和5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／阿部 正彦

■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>