



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) 10:00～12:00・13:00～16:00〉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。
※4ページのご案内をご確認下さい。

〈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5年11月5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：

山形県宅建会館 大会議室

◆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

※参加ご希望の方は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

あなたの住まい
探します

“ハトマークサイト”は全国最大規模の
不動産業界団体「全宅連」が運営する物件検索サイトです。



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



不動産の
お店



カモンくん

ハトマークが目印の(公社)山形県宅地建物取引業協会所属会員の 各事務所も「こども110番連絡所」になっています。

近年、全国的にこども達を対象にした痛ましい事件が次々と発生し、大きな社会問題となり「こども達を地域で守ろう」という気運が各地で盛り上がっています。

「こども110番」とは、こどもや女性が不審者(犯人)から逃れる為の“**一時避難所**”です。身の危険や不安を感じた時に直ちに駆け込み、救助を求められる緊急避難所としてまた、犯罪の未然防止として地域の皆様のお役に立てればと考えております。

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30万件の物件情報で即、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都道府県宅建協会に入会している会員業者は、日本の宅地建物取引業免許を持つ不動産業者13万社の8割を超える10万社にものぼり、不動産業界最大の会員数を誇っています。このスケールメリットを活かした豊富な情報量を始め、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





不動産
基礎知識

消費者セミナー

宅地建物取引について
知識を深め、安全な取引に
役立つ情報を掲載しています。



連載第29回

借りるときに知っておきたいこと

賃貸借契約を結ぶ ■契約前に重要事項説明を受ける

仲介する不動産会社を通して住まいを借りる場合は、不動産会社から物件や契約条件などに関する重要事項説明を受けます。契約を結ぶ前に、その内容を理解することが大切です。なお、貸主である不動産会社と直接契約を結ぶときなど、重要事項説明を受けない場合でも、「重要事項説明のポイント」に書かれた内容を参考に、気になる事項があればしっかりと確認するとよいでしょう。

ポイント1 重要事項説明って何？

宅地建物取引業法では、賃貸借契約を締結するまでの間に、仲介や代理を行う不動産会社は、入居予定者に対して賃借物件や契約条件に関する重要事項の説明をしなければならないと定めています。重要事項説明は、宅地建物取引士が、内容を記載した書面に記名押印し、その書面を交付した上で、口頭で説明を行わなければなりません。

重要事項説明書に記載されていることは大きく分けて、「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」です。確認していた情報と異なる説明はないか、その他気になる事実はないかなど、きちんと確認しましょう。何か不明な点があれば、納得のいくまで確認をしてください。説明を受けた結果、契約を見送るという判断もあり得ます。

なお、不動産会社が貸主の場合は、重要事項説明の義務はありませんので、物件や契約条件について気になることがあれば、自ら不動産会社に確認するようにしましょう。

◆オンラインによる重要事項説明(IT重説)

重要事項説明は、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して、口頭で説明することが義務づけられています。従来は、「対面」で行われてきましたが、一定の要件を満たした上で、テレビ会議等の「IT」(パソコン等の端末)を利用して非対面で行う場合も、対面で行う重要事項説明と同様に取り扱われることになりました。

これを「IT重説」と言い、賃貸取引については、2017年10月1日から実施できるようになりました。IT重説を実施するには、次の4つの要件を満たす必要があります。

1. 双方向(宅地建物取引士と消費者)でやり取りできるIT環境において実施する
2. 重要事項説明書等を事前に(消費者に)送付する
3. 重要事項説明の開始前に、消費者がIT環境も含めて説明を受けられる状態にあることを宅地建物取引士が確認する
4. 宅地建物取引士証を消費者が画面上で視認できたことを確認する

なお、デジタル整備法の宅地建物取引業法改正部分が2022年5月18日に施行され、「重要事項説明書」について、紙の書面で交付する場合の宅地建物取引士の押印が不要になるとともに、紙の書面に代えて電磁的方法による提供(電子書面交付)が可能になりました。

◆宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインについて

宅地建物取引業者が人の死について認識し、不動産取引の契約の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合、そのことを告知する必要があります。ただし、人の死についての考え方は人それぞれで、契約の判断に及ぼす度合いも異なります。そこで、国土交通省は2021年10月に「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を取りまとめました。

ガイドラインでは、宅地建物取引業者が「人の死についてどこまで調査すべきか」、「どこまで告知すべきか」についての指針を示しています。宅地建物取引業者は、売主に人の死についても「告知書」に記載するように求める形で調査を行い、自ら近隣に聞き込みをしたりインターネットで調べたりすることまでは調査する必要がないとされています。

賃貸取引における告知については、次のような場合は告知しなくてよいとしています。

1. 対象物件で発生した、自然死・日常生活の中での不慮の死(老衰、持病による病死などの自然死や転倒事故、誤嚥(ごえん)などの事故死)の場合
※ただし、長期間にわたって人知れず放置されたことで、消臭・消毒などの特殊清掃や大掛かりなりフォームが行われた場合は告知が必要
2. 対象物件や日常生活で通常使用する集合住宅の共用部分で発生した、1以外の死または特殊清掃等が行われた1の死が発覚して3年間経過した場合
3. 対象物件の近隣住戸や通常使わない共用部分で発生した場合
※ただし、人の死による事件性や社会的影響が大きい場合、契約の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合などは、告知をする必要があるとしています。

不動産無料相談

令和5年 10月
11月
12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

- 10月28日(土) 宅建山形事務所
- 11月25日(土) //
- 12月23日(土) //

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 10月10日(火) 宅建米沢事務所
- 11月14日(火) //
- 12月12日(火) //

長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 10月12日(木) 宅建長井事務所
- 11月15日(水) //
- 12月13日(水) //

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 10月18日(水) 宅建南陽事務所
- 11月15日(水) //
- 12月20日(水) //

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 10月23日(月) 宅建寒河江事務所
- 11月22日(水) //
- 12月21日(木) //

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 10月27日(金) 天童東根村山合同事務所
- 11月27日(月) //
- 12月21日(木) //

東根地区

問 ☎023-652-9070

- 10月26日(木) 天童東根村山合同事務所
- 11月16日(木) //
- 12月21日(木) //

村山地区

問 ☎023-652-9070

※2日前まで要予約

- 10月11日(水) 村山市・甌葉プラザ
- 11月8日(水) //
- 12月13日(水) //

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 10月27日(金) 宅建新庄もがみ事務所
- 11月24日(金) //
- 12月22日(金) //

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 10月18日(水) 宅建鶴岡事務所
- 11月11日(土) 鶴岡市・鶴岡市勤労者会館
- 12月20日(水) 宅建鶴岡事務所

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 10月10日(火) 宅建酒田事務所
- 11月25日(土) 酒田市・酒田勤労者福祉センター
- 12月12日(火) 宅建酒田事務所

2023年(令和5年)9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>