

『不動産無料相談』 地区相談会のご案内

7月
8月
9月

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ので、詳細については、各事務所までお問い合わせ下さい。)

◆山形地区 (問: ☎023-642-8133)

- 7月30日(土) 山形市・山形県不動産会館
- 8月20日(土) //
- 9月24日(土) 山形市・霞城公民館

◆南陽地区 (問: ☎0238-40-3880)

- 7月20日(水) 宅建南陽事務所
- 8月24日(水) //
- 9月21日(水) //

◆天童地区 (問: ☎023-652-9070)

- 7月20日(水) 天童東根村山合同事務所
- 8月18日(木) //
- 9月15日(木) //

◆村山地区 (問: ☎023-652-9070)

- 7月13日(水) 村山市・甕葉プラザ
- 8月10日(水) //
- 9月14日(水) //

◆鶴岡地区 (問: ☎0235-24-8846)

- 7月20日(水) 宅建鶴岡事務所
- 7月30日(土) 鶴岡市・勤労者会館
- 9月21日(水) 宅建鶴岡事務所

◆米沢地区 (問: ☎0238-23-0001)

- 7月12日(火) 宅建米沢事務所
- 8月9日(火) //
- 9月13日(火) //

◆寒河江地区 (問: ☎0237-86-4341)

- 7月25日(月) 宅建寒河江事務所
- 8月23日(火) //
- 9月23日(金) //

◆東根地区 (問: ☎023-652-9070)

- 7月28日(木) 東根市・さくらばタントクルセンター
- 8月25日(木) //
- 9月23日(金) //

◆新庄地区 (問: ☎0233-29-7333)

- 7月14日(木) 新庄市・新庄市民プラザ
- 8月18日(木) //
- 9月21日(水) //

◆酒田地区 (問: ☎0234-26-4420)

- 7月12日(火) 宅建酒田事務所
- 8月9日(火) //
- 9月22日(木) 酒田市・勤労者体育センター



やまがた

ハトマーク通信

2016年
6月
第14号



※事前にお電話の上、お気軽にご来館下さい。

空き家等不動産無料相談

相談日時: 午前10時～午後4時
(土・日・祝日 その他特定日を除く)

場 所: 山形県不動産会館

受付方法: 来館・電話

相談専用ダイヤル ☎0800-800-7509

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 ☎023-623-7502

<http://www.yamagata-takken.or.jp>

空き家等の利活用(売買・賃貸・管理)等
についての相談窓口

11箇所

謄本等の資料が必要になる場合もあります。
事前にお電話下さい。

〈山形県協会〉☎023-623-7502 ☎0800-800-7509

〈山形〉☎023-642-8133 〈天童〉(東根)〈村山〉
☎023-652-9070

〈米沢〉☎0238-23-0001 〈新庄もがみ〉☎0233-29-7333

〈南陽〉☎0238-40-3880 〈鶴岡〉☎0235-24-8846

〈寒河江〉☎0237-86-4341 〈酒田〉☎0234-26-4420

中古住宅の売買をお考えの方へ

中古住宅を売買する前に 住宅の検査 をしてみませんか?

インスペクションとは、既存住宅の売買時点の劣化状態などを把握するものです。中古住宅は新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により、物件ごとの品質等に差があることから、これらを事前に把握することで売買取引の不安を解消することを目的としています。

☆有資格者が国土交通省のガイドラインに沿った検査を実施します。

☆一定の劣化事象の有無を事前に確認することで安心した売買取引が可能となります。



検査費用の1/2を補助します(上限3万円)

※山形県住宅供給公社の分譲住宅団地内の住宅については全額を補助します(上限6万円)

平成28年
の変更点

- ①県内業者が売主の中古住宅も対象となります。
- ②既存住宅売買瑕疵保険の検査も対象となります。
- ③売買が成立しなかった場合でも補助が受けられます。

また、中古住宅診断を受けると、市町村の住宅リフォーム補助のかさ上げ補助を受けられる場合があります。
くわしくは… [ホームページ](http://tatekkana.pref.yamagata.jp/info/inspection/292-inspection) <http://tatekkana.pref.yamagata.jp/info/inspection/292-inspection>

お問合せ・お申込み

—— 地域と共に50年。これからもハトマーク ——
公益社団法人山形県宅地建物取引業協会
☎(023) 623-7502

2016年(平成28年)6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/野村 俊郎

■所在地/〒990-0023 山形市松波1-10-1 山形県不動産会館

■電話/023-623-7502 ■FAX/023-642-7373 ■URL/<http://www.yamagata-takken.or.jp>

宅建で広がる、
私の未来図。

平成28年度

宅地建物 取引士 資格試験

試験日

平成28年 **10月16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

平成28年 **7月1日** [金] ～ **7月15日** [金]
(午前9時30分から) (午後9時59分まで)

■郵送受付

平成28年 **7月1日** [金] ～ **8月1日** [月]
(当日消印有効)

試験案内(郵送申込書)配布期間

平成28年 **7月1日** [金] ～ **8月1日** [月]

受験手数料 **7,000円**

合格発表 平成28年11月30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 山形県不動産会館
<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各地区

(山形・米沢・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 鶴岡店・山形店

●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



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2回

買うときに知っておきたいこと

相場を知る

不動産価格の考え方

住まいを買うと決めたら、大きな検討課題となるのが「価格」です。不動産は個別性が非常に強い資産であるため、売り出されている価格が妥当なのか、その判断が極めて難しいという特徴があります。特に、仲介物件では、売り主と買い主の交渉により最終的な売買価格を決めることになります。まずは、不動産価格に関する基本的な考え方と評価手法等を少しでも理解するようにしましょう。

ポイント1

価格の基本的な考え方を理解する

ポイント2

価格の評価手法を知る

ポイント1

価格の基本的な考え方を理解する

同じ不動産は存在しない

不動産には一つとして同じものが存在しません。同じ地域の土地でも、土地の形、面積、方位、接する道路の状況などによって、価格が大きく変わることがあります。また、同じ棟のマンションでも、階数、間取り、部屋の方位、管理状況などによって価格は変わります。このように、不動産価格の妥当性を判断する場合には、不動産の特徴（これを一般に「個性」といいます）を踏まえて、物件ごとに検討する必要があります。

取引時点が変われば価格は変わる

不動産市場にも、全体的な相場の動きがあります。たとえ同じ不動産であっても、取引する時期（これを一般的に「取引時点」といいます）が変われば、価格も大きく変わる場合があります。したがって、不動産価格を判断する場合には、市場全体の動向も踏まえて、取引時期に応じて検討する必要があります。

最終的には売り主と買い主の合意が前提

不動産売買は、スーパーなどで買い物をするように、提示された金額に対して「買うか、買わないか」の二者択一で成立するものではありません。売り主と買い主が個別に希望条件を調整し、合意したときにはじめて価格が確定します。

このように、不動産価格は個別の「取引」ごとに決まりますので、その価格を客観的なデータだけで完全に検証することはできません。不動産の購入で後悔しないためには、(1)でできるだけ多くの情報（専門家からのアドバイスも含みます）を収集して、価格に関する自分なりの検討を十分に行うこと、(2)最終的な取引の相手方と誠実に交渉を重ねることにより、自分自身が納得した上で取引することが重要です。

ポイント2

価格の評価手法を知る

売買を目的とした不動産の価格評価を一般的に「価格査定」といいます。価格査定には様々な手法がありますが、ここでは、(公財)不動産流通推進センターが発行する「価格査定マニュアル」を参考に、住宅地(土地)とマンションの価格査定のおおまかな仕組みを紹介いたします。ただし、価格査定には個別物件に応じた専門的な検討が必要であることに、留意してください。

(1) 取引事例等との比較

取引事例等となる不動産と対象不動産の個性性を比較します。(例えば、土地であれば、土地の形・面積・方位・接する道路の状況など、マンションであれば、階数、間取り、部屋の方位などを比較します。)各比較項目について、対象不動産が取引事例等となる不動産より優れているのか、劣っているのかで、取引事例等となる不動産の価格を調整し、対象不動産のおおむねの価格を査定します。(例えば、対象不動産が取引事例等となる不動産より10%程度劣ると判断する場合は、取引事例等の価格を10%減価します。)

●取引事例等の選定に当たっての留意点

対象不動産と同じような不動産を取引事例等として選定しなければ、価格の判断を大きく誤ってしまいますので、慎重に取引事例等を選定する必要があります。以下に不適切な取引事例等の選定例を挙げます。

土地の場合

- 住宅地の取引事例等として近隣の商業地を選定
- 通常の住宅地の取引事例等として住宅地内の大規模な土地を選定
- 住宅地の取引事例等として10年前の事例を選定

マンションの場合

- 中古マンションの取引事例等として新築マンションを選定
- ファミリーマンションの取引事例等としてワンルームマンションを選定
- 比較的築浅のマンションの取引事例等として築後数十年のマンションを選定

(2) 時点修正

取引事例等となる不動産と対象不動産の取引時点を比較します。取引事例等の不動産が取引された時点から市場相場が上昇しているか、下落しているかで、価格に時点修正を施します。(例えば、取引事例等となる不動産が取引された時点より10%相場が下落していると判断する場合は、取引事例等との比較により算出した価格をさらに10%減価します。)

(3) その他留意事項

対象不動産の価格査定は、取引事例等との比較と時点修正のみで完結するものではありません。その他の要因も加味した上で、最終的な査定価格とする必要があります。価格査定に当たっては、不動産会社等の専門家へ相談することも大切です。