やまがた
ハトマーク通信

2017年
9月
第19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：山形県宅建会館
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

不動産業・開業支援セミナー開催のお知らせ

宅建業とは？不動産業とは？
開業にはさまざまな不安や疑問があります。このセミナーでは免許申請の手順や経営に関する不安などを実際に開業された方々の起業体験談を通してわかりやすくご説明いたします。

参加費無料!!

- ●開催日：**平成29年11月5日（日）**
- ●時　間：午後1時30分～
- ●内　容：宅地建物取引業免許申請の手順、当協会の組織・事業、開業体験談等
- ●対　象：不動産業の開業をお考えの方、不動産業に興味のある方等どなたでもお気軽にご参加下さい。
- ●参加費：無料
- ●場　所：山形県宅建会館（山形市松波1－10－1）

お問合せ・お申込み
公益社団法人山形県宅地建物取引業協会
☎（023）623-7502

不動産フェア2017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”と制定しました。(秋は不動産取引が多くなることと、2(ふ)10(どう)3(さん)の語呂合わせが由来)
この日を中心に全国各地で「不動産フェア」が開催されておりますが、山形県内の各地域でもさまざまな催し物が開催されます。みなさんお誘いあわせの上ぜひご参加下さい!!

酒田会場
☎0234-26-4420

●日　　時　平成29年9月23日(土)午前9時～午後3時
●会　　場　酒田市勤労者体育センター(酒田市緑町19-15)
●内　　容　・不動産無料相談コーナー(空き家対策、境界や登記等)
・一般消費者向けセミナー
【テーマ】「かしこい相続」:午後1時30分～
・献血 ・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
献血記念品として新米2kg進呈!!
おいしいこんにゃくを準備してお待ちしております。ぜひご家族でお越し下さい!

山形会場
☎023-642-8133

●日　　時　平成29年9月28日(木)　午後1時～午後4時
●会　　場　ヒルズサンピア山形(山形市蔵王飯田637)
●内　　容　【無料相談】午後1時～午後4時
空き家に関する相談・不動産に関する相談
【セミナー】午後1時30分～午後4時
テーマ:①「開発許可緩和のその後と現状について」
②「相続と後見人制度について」
※相談を希望される方は事前申込をお願いします。(☎023-642-8133)

南陽会場
☎0238-40-3880

●日　　時　平成29年10月1日(日)　午前9時～午後4時
●会場・内容　ワトワセンター南陽(南陽市宮内4526-1)
【無料相談】午前10時～正午　空き家・不動産に関する相談
【セミナー】午後1時30分～午後3時
テーマ:①空き家対策の現状について
②相続税について
ヤマザワ南陽店(南陽市郡山578)
・献血運動　①午前9時～午前11時　②午後1時～午後3時30分
※相談を希望される方は事前申込をお願いします。(☎0238-40-3880)

鶴岡会場
☎0235-24-8846

●日　　時　平成29年10月22日(日)　午前9時～午後4時
●会　　場　鶴岡市小真木原公園内
朝暘武道館前(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
・キッズコーナー・ポップコーン、みそ田楽のプレゼント!
献血記念品として新米2kg進呈!!　皆様のお越しをお待ちしております。

主催:(公社)山形県宅地建物取引業協会
後援:国土交通省・山形県・酒田市(酒田会場のみ)・南陽市(南陽会場のみ)

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6回 買うときに知っておきたいこと

不動産会社を選ぶ　不動産会社に仲介を依頼する

住まいの購入に当たって、物件の情報を集めることは大切です。自分でインターネットや情報誌などを使って、個別の物件情報を集めるだけでなく、物件情報や地域の情報をたくさん持っている不動産会社に、物件探しを依頼するのも有効です。

- ポイント1 不動産会社が仲介業務で提供するサービス
- ポイント2 不動産会社ごとのサービス内容の違いを確認する
- ポイント3 希望通りの住まいを探すコツ

ポイント1 不動産会社が仲介業務で提供するサービス

仲介物件を探す場合は、仲介会社と呼ばれる売り主と買い主の仲立ちをする不動産会社に物件を探してもらいます。
不動産会社は、購入希望者の条件に合う物件情報を提供し、その後も、現地案内、売り主との条件交渉、物件説明（重要事項説明）、契約手続き、引き渡し手続き（現地立ち会い、代金や費用の決済等）など、不動産取引全体をサポートしてくれます。また、法律や税金などの専門的な分野についても、アドバイスを求めることができます。
特に、売り主との契約交渉を、専門的知識を持たない当事者が直接行うことは難しいものですが、不動産取引のプロである不動産会社が間に入ることで、円滑に交渉が進むことが期待できます。不安な面があれば、不動産会社に相談してみるとよいでしょう。
なお、仲介手数料は、このような不動産取引全体のサポート業務に対して発生するものです。

不動産会社がしてくれること

（1）物件情報紹介
レインズ登録物件、自社情報、他社情報などから希望に近い物件を探索・紹介する

▼

（2）現地案内
紹介物件の現地案内をする

▼

（3）売り主との条件交渉
売買価格やその他の条件について売り主との間に立って調整・交渉を行う

▼

（4）重要事項説明
物件や契約内容等について法律上の義務である重要事項説明を行う（この説明を十分に行うことでトラブルを防止する）

▼

（5）住宅ローン手続きの支援と売買契約の締結
住宅ローンの手続きをサポートする
売買契約書の作成と手続きをサポートする

▼

（6）物件の引き渡し
現地立ち会いによる確認、引き渡し手続きをサポートする

※ここで挙げたサービスは、一般的に不動産会社に売買の仲介を依頼した場合に受けられる主なものです。実際には不動産会社によって実施しているサービスの内容が異なる場合もありますので、ご自身でサービス内容を確認し、依頼してください。

ポイント2 不動産会社ごとのサービス内容の違いを確認する

物件を探してもらう不動産会社を選ぶに当たっては、まず、不動産会社の業務を理解して、受けられるサービスの内容について十分に確認することが大切です。

どのようなサービスが受けられるかを確認する

次に、仲介業務で提供されるサービス内容について、個々の不動産会社による提供方法などの違いを具体的に確認していきましょう。例えば、あまり積極的に物件情報を提供してくれない、あるいは、サービス内容の説明が「あいまい」「いい加減」であると感じたら、納得できるまで説明を求めてみましょう。その上で自ら信頼できる不動産会社かどうかを判断して選ぶようにしましょう。

物件を探してもらう

不動産会社は、指定流通機構が運営する「レインズ※」の豊富な情報データベースから、他の不動産会社が売却依頼を受けている情報も含めて物件情報を探すことができます。また、自社顧客の売却物件や他の不動産会社との連携により物件情報を提供してくれます。
不動産会社に物件を紹介されたからといって、必ず購入しなければならないわけではありません。また、途中で物件探しを中止したり、同時に他の不動産会社に物件探しを依頼することも可能です。まずは、不動産会社から幅広く情報を集めてみましょう。
※レインズ:指定流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステム（Real Estate Information Network System）の名称

ポイント3 希望通りの住まいを探すコツ

希望の住まいの条件を不動産会社に的確に伝えることが、購入への近道となります。不動産会社に物件を探してもらう際に、伝えておきたいのは「エリア」「物件の種類」「予算」「入居時期」です。
「エリア」は、路線や最寄り駅まで絞り込んでおくと、不動産会社も物件を探しやすくなります。「物件の種類」は一戸建てか、中古マンションかなどです。「予算」については上限を決め、それが「住宅の予算」なのか、「住宅購入のための総予算」なのかも伝えましょう。
希望の条件を伝えたら、その条件が妥当なのかなど、不動産会社からアドバイスをもらいながら、希望条件をより具体的に絞り込みます。条件に合う物件がなかなか見つからない場合は、優先順位の低い希望条件を変更するなどして、物件の範囲を広げることも検討しましょう。
なお、当初の希望条件が明確でないときは、物件情報を見ながら条件を明確にしていくこともあります。この場合は、気に入った物件の条件を整理して、不動産会社に伝えながら希望条件を明確にしていきましょう。

不動産ジャパンホームページより転載

『不動産無料相談』地区相談会のご案内

平成29年
10月
11月
12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）

○10月21日（土）　山形市・山形県宅建会館
○11月25日（土）　山形市・霞城公民館
○12月23日（土）　〃

◆米沢地区（問：☎0238-23-0001）

○10月17日（火）　宅建米沢事務所
○11月14日（火）　〃
○12月12日（火）　〃

◆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16日（月）　天童東根村山合同事務所
○11月14日（火）　〃
○12月12日（火）　〃

◆東根地区（問：☎023-652-9070）

○10月19日（木）　東根市・さくらんぼタントクルセンター
○11月24日（金）　〃
○12月21日（木）　〃

◆村山地区（問：☎023-652-9070）

○10月11日（水）　村山市・甑葉プラザ
○11月８日（水）　〃
○12月13日（水）　〃

◆新庄地区（問：☎0233-29-7333）

○10月27日（金）　新庄市・新庄市民プラザ
○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・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17日（火）　宅建酒田事務所
○11月14日（火）　〃
○12月12日（火）　〃

2017年（平成29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／野村　俊郎
■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