



やまがた

ハトマーク通信

2018年
12月
第24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

12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

〈長 井〉☎0238-88-2825 〈鶴 岡〉☎0235-24-8846

〈南 陽〉☎0238-40-3880 〈酒 田〉☎0234-26-4420

〈寒河江〉☎0237-86-4341



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を実際に開業された方々の起業体験談などを通してわかりやすくご説明いたします。

開 催 日：平成31年3月3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)

お申込み：(公社)山形県宅地建物取引業協会 ☎023-623-7502

参加費
無料





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。ぜひご活用ください!!

<https://www.hatomarksite.com/search/yamagata/>

～これから一人暮らしを始めるみなさんへ～

こんなに変わる!
実家→一人暮らし

部屋探しの
流れ

賃貸借契約の
基礎知識

金銭管理の
基礎知識

生活マナーの
基礎知識

食生活の
基礎知識

お役立ち
コーナー

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」や「はじめての一人暮らしWEBガイド」を公開しています。

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!!

詳しくは… 全宅連HP <http://www.zentaku.or.jp/>

おしごととはくぶつかんのご案内



全宅連・全宅保証は、豊かな住生活実現のための住まいに関する情報提供（住生活教育）、及び、就業者育成を目的とした宅地建物取引に係る情報提供（キャリア教育）の一環で、朝日新聞社が行うキャリア教育教材『おしごととはくぶつかん』に協賛しています。

宅建業者の仕事や不動産取引の仕組みがわかる、小中学生向け教材です。ご家族や教育機関様で、ぜひキャリア教育のツールとしてご活用ください!

<https://www.zentaku.or.jp/useful/oshihaku/>

おしごと年鑑2018

「おしごと年鑑2018」は、業界を代表する企業や団体が登場するお仕事紹介の書籍です。全国の小・中学校、教育委員会のほか、海外の日本人学校へも寄贈されています。



おしごととはくぶつかんキッズ

おしごととはくぶつかんキッズは、年鑑に掲載されたお仕事紹介記事を読覧できるウェブサイトです。全宅連は「リビングランド」のパビリオンとして掲載されています。





連載第9回

買うときに知っておきたいこと

購入の最終判断をする

購入の申し込みをする際の注意点

買いたい物件が決まったら、購入の申し込みをする前に、希望条件に合う物件か、問題点はないかなど、再度確認をした上で購入の申し込みを行います。ここで紹介する、購入の申し込みをする際の注意点を参考に、慎重に取引を進めましょう。

ポイント1 物件を決めて購入の申し込みをする

ポイント2 購入の申し込みからの交渉の流れは？

ポイント3 申し込み後の撤回は可能？

ポイント1

購入する物件を決めて購入の申し込みをする

気に入った物件が見つかったら、詳細な条件について相談します。まず、不動産会社から、物件について知りたい情報を遠慮なく聞くとともに、現地案内時には物件をしっかりとチェックして、気になる点を確認します。その上で不動産会社と相談しながら、購入希望条件を具体的にしていきましょう。基本的な条件が固まったら、売り主に条件を提示し、購入の申し込みをします。

この段階では、まずは、購入希望価格や引き渡し希望時期などの基本的な条件を提示することが多いようです。ただし、基本条件以外にも購入の前提となる条件がある場合は、初めから提示することもあります。価格以外にも、例えば中古物件であれば、物件の修理などの要望もあるでしょう。

ポイント2

購入の申し込みからの交渉の流れは？

新築分譲物件と中古物件では、購入の申し込みをした後の交渉の流れが違います。それぞれの場合で確認していきましょう。

新築分譲物件の場合

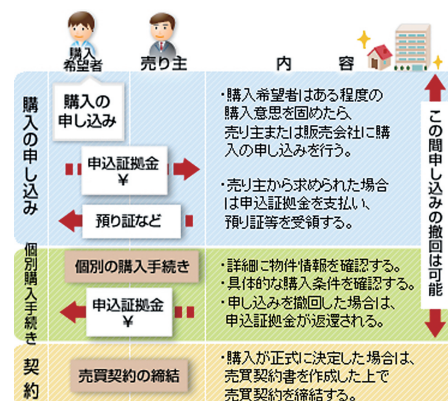
一般的に、新築分譲物件の購入の申し込みは、現地の販売事務所で行われます。購入の申し込みに当たっては、「申込証拠金」(5万～10万円程度)といわれるお金を支払うことも多いようです。

申込証拠金は、購入意向が確かであること(「ひやかし」ではないこと)を示すことなどを目的に支払われるもので、契約が成立したときには、手付金や物件の購入代金に充当されます。

なお、契約に至らなかった場合には、申込証拠金は返還されますが、申込証拠金の法的な性質は必ずしも明確ではないため、その返還をめぐるトラブルも多いようです。

したがって、申込証拠金の支払いを求められた場合は、その後の取り扱いをしっかりと確認するとともに、必ず金銭の授受の目的(申込証拠金として授受されたこと)と金額、支払日などが記載された預り証等を受け取るようにしましょう。

申込証拠金を支払って購入申し込みを行った上で、物件情報と契約条件をより詳細に確認するなど、購入までの具体的な手続きを進めることとなります。

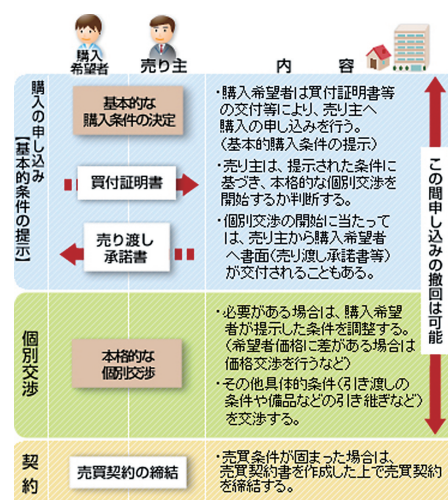


中古物件の場合

中古物件の場合、購入の申し込み(基本条件の提示)は、「買付証明書」などと呼ばれる書類を作成し、不動産会社を通して売り主に渡されることが多いようです。

買付証明書とは、購入希望価格、代金の支払い条件、引き渡し希望日などの基本的な購入条件を記載し、署名・捺印したもので、「私はこの物件を、こういう条件で買いたい」という具体的な購入希望を伝えた上で、優先的な個別交渉の開始を求めるものです。なお、中古物件の場合は、申込証拠金などの支払いは不要な場合が一般的です。

その後、購入希望者から提示された条件を踏まえて、売り主が、契約の可能性があると判断した場合は、本格的な個別交渉が始まります。売り主はこの段階で交渉相手のある程度絞り込みますので、その後の交渉を誠実に進めていくことが大切です。個別交渉では、互いの条件の違いを調整するとともに、より具体的な条件を決めていきます。



ポイント3

申し込み後の撤回は可能？

購入の申し込み(基本条件の提示)の後に、具体的な交渉を行った結果、各種条件が折り合わないなどの理由から申し込みを撤回したいということもあり得ます。このような場合、一般的に、売買契約を締結していない限りは、申し込みを撤回することは可能です。また、申込証拠金を支払っている場合は、返還されます。

ただし、特に中古物件の売り主は、ある程度の契約成立の見込みがあると判断して個別の交渉を開始している点に留意した方がよいでしょう。申し込みを撤回する際に、不誠実な対応をしてしまった場合には、売り主とのトラブルが発生することもありますので十分に注意しましょう。

『不動産無料相談』 地区相談会のご案内

平成31年
1月
2月
3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)

- 1月26日(土) 山形市・山形県宅建会館
- 2月23日(土) //
- 3月23日(土) //

◆米沢地区 (問: ☎0238-23-0001)

- 1月8日(火) 宅建米沢事務所
- 2月12日(火) //
- 3月12日(火) //

◆長井地区 (問: ☎0238-88-2825)

- 1月9日(水) 宅建長井事務所
- 2月13日(水) //
- 3月13日(水) //

◆南陽地区 (問: ☎0238-40-3880)

- 1月16日(水) 宅建南陽事務所
- 2月20日(水) //
- 3月20日(水) //

◆寒河江地区 (問: ☎0237-86-4341)

- 1月22日(火) 宅建寒河江事務所
- 2月25日(月) //
- 3月25日(月) //

◆天童地区 (問: ☎023-652-9070)

- 1月16日(水) 天童東根村山合同事務所
- 2月13日(水) //
- 3月20日(水) //

◆東根地区 (問: ☎023-652-9070)

- 1月17日(木) 東根市・さくらんぼタントクルセンター
- 2月21日(木) //
- 3月28日(木) //

◆村山地区 (問: ☎023-652-9070)

- 1月9日(水) 村山市・甕葉プラザ
- 2月13日(水) //
- 3月13日(水) //

◆新庄地区 (問: ☎0233-29-7333)

- 1月25日(金) 新庄市・新庄市民プラザ
- 2月22日(金) //
- 3月29日(金) //

◆鶴岡地区 (問: ☎0235-24-8846)

- 1月16日(水) 宅建鶴岡事務所
- 2月20日(水) //
- 3月20日(水) //

◆酒田地区 (問: ☎0234-26-4420)

- 1月8日(火) 宅建酒田事務所
- 2月12日(火) //
- 3月12日(火) //

2018年(平成30年)12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/西村 文男

■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