



やまがたハトマーク通信

令和2年度 第1回 県内一斉空き家相談会 開催一覧

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、県内一斉に空き家相談会を開催します。空き家をお持ちの方など、無料でご相談いただけますので、お気軽にお問い合わせください。



○開催日：8月1日(土) 11会場

会場名	場 所	開催時間	問い合わせ先
山 形	山形市霞城公民館 (山形市城西町2-2-15)	9時30分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 山形 (023-642-8133)
米 沢	米沢市すこやかセンター 3階音楽室 (米沢市西大通1-5-60)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 米沢 (0238-23-0001)
長 井	交流センターふらり (長井市屋城町6-53)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 長井 (0238-84-0667)
南 陽	えくぼプラザ 中会議室(西) (南陽市赤湯791-1)	9時30分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 南陽 (0238-40-3880)
寒 河 江	市民文化センター 2階第2研修室 (寒河江市大字西根字石川西333)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 寒河江 (0237-86-4341)
天 童	天童中部公民館 (天童市老野森2-6-1)	9時00分～15時00分	山形県宅地建物取引業協会 天童 (023-652-9070)
東 根	東根地域職業訓練センター (東根市中央1-3-1)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 東根 (023-652-9070)
村 山	甌葉プラザ (村山市楯岡五日町14-20)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 村山 (023-652-9070)
新 庄	新庄市民プラザ (新庄市大手町1-60)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 新庄もがみ (0233-29-7333)
鶴 岡	鶴岡市勤労者会館 大ホール (鶴岡市泉町8-57)	10時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 鶴岡 (0235-24-8846)
県 協 会	山形県宅建会館 (山形市松波1-10-1)	9時00分～12時00分	山形県宅地建物取引業協会 (023-623-7502/0800-800-7509)

○開催日：8月2日(日) 1会場

酒 田	酒田勤労者福祉センター (酒田市緑町19-10)	13時00分～15時00分	山形県宅地建物取引業協会 酒田 (0234-26-4420)
-----	-----------------------------	---------------	-----------------------------------



主 催：公益社団法人山形県宅地建物取引業協会
山形市松波一丁目10番1号 電話：023-623-7502
後 援：山形県、山形県空き家活用支援協議会

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45万件の物件情報で即、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都道府県協会に入会している会員業者はおよそ10万社で、全体の80%にもものぼっており、不動産業界における名実ともに最大の団体を構成しています。このスケールメリットを生かした豊富な情報量をはじめ、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



中古住宅の売買をお考えの方へ

空家も
対象!

中古住宅を売買する前に**住宅の検査**をしてみませんか？

調査費用の1/2を補助します (上限3万円)

◎「東根市内」または「公社の分譲団地」の住宅は、補助金がさらに上乗せされます。

中古住宅診断補助事業[インスペクション]

※山形県の補助金で実施しています。

中古住宅診断(インスペクション)とは、中古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安心して取引することができます。

ポイント

- ①業者が売主の中古住宅(買取再販)も対象となります。(県外業者も対象)
- ②売買が成立しなかった場合でも補助が受けられます。
- ③既存住宅売買瑕疵保険へ加入するための検査も対象です。
※既存住宅売買瑕疵保険とは、購入した住宅に欠陥があった場合に補修費用等を保証する保険です。
- ④市町村の住宅リフォーム補助や県の利子補給制度との併用が可能です。
※制度の詳細は、別刷のパンフレットが「タテッカーナ」のホームページをご覧ください。

調査と補助申請手続き

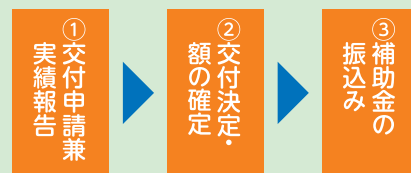
インスペクションの流れ[調査者⇄申請者]



留意点◎調査は売主の承諾を得たうえで、直接調査者へ依頼して下さい。

◎調査を実施する前に必ず補助要綱をご覧ください。

補助申請手続き[申込窓口⇄申請者]



詳細につきましては、山形県住宅情報総合サイト

タテッカーナ

で

検索





連載第16回 買うときに知っておきたいこと 不動産の引渡しを受ける

ポイント1 引渡し前の内覧で仕上がりを確認

■ 新築住宅の場合

新築住宅の場合、引渡し前に完成した住宅の仕上がりを確認する内覧会が行われます。ここでは、2つの確認しておきたいポイントを紹介します。

まず、「契約書・仕様書通りの仕上がりになっているか」ということです。内装材や建具、住宅設備などが契約通りのものになっているかをしっかりと確認しましょう。

次に、「仕上がり具合」を確認します。建具の開閉はスムーズか、壁材や床材、天井などの端や継ぎ目の処理はきちんとされているか、傷はないか、などを確認しましょう。不具合が見つかった場合には、引渡しまでにきちんと直してもらうように依頼します。

問題がなければ、住宅の仕上がり具合を確認した旨の書類に署名・押印し、内覧会は終わります。ただし、一度署名・押印すれば、その後に不具合などを指摘しても、責任があいまいになりがちです。署名・押印の前に、内覧会でしっかり確認しておきましょう。

■ 中古住宅の場合

中古住宅の場合には、引渡し日までに売主または不動産会社の立ち会いのもと、現場の確認をするケースもあります。約束した修理等は完了しているか、引き継ぐ予定の付帯設備があるかなど、契約条件に沿った状態であるかをしっかりと確認しましょう。売主から告知書(付帯設備及び物件状況報告書)を渡されている場合は、それに基づいて確認します。

ポイント2 引渡しの遅れなど、契約内容との違いが生じたら?

工期が延びて引渡し期日までに完成しない、入居していた売主の引っ越しが遅れている、賃借人の引っ越し先の都合で明け渡しが遅れているなどの理由で、契約通りに引渡しができず、などということも起こり得ます。買主としても、引っ越しの手配を済ませ、住んでいる賃貸住宅を退去する期日が決まっているなど、困ったことになるはずですが。

このように、契約で取り決めた期日までに引渡しができず、全く引渡しの見込みがないのであれば、売主の契約不履行(約束違反)を理由に、契約の解除を主張することも選択肢の一つとなるでしょう。引渡しの遅れに限らず、売主の債務不履行(契約を実行しないこと)が分かった場合は、契約で約束したことを実行できそうなのか、相手は誠実に対応しているのかなどを見極めた上で、引渡しの猶予などの現実的な対応をとるのか、契約を解除するのかなどを判断する必要があります。

一方で、引渡しの遅れが若干であれば、引渡しの遅れにより発生した費用などを補償してもらうなどの対応策も考えられます。

まずは、不動産会社と対応を検討してみましょう。

ポイント3 残金決済と引渡しは同時に

引渡しに当たっては、買主は残金や諸費用、必要書類の準備をします。引渡し時までに、不動産会社に十分確認した上で漏れののないよう準備しましょう。

■ 引渡し時に買主が用意するもの

(1) 準備する金銭の例

- 物件代金の残金 ● 固定資産税・都市計画税の精算金 ● 公共料金などの精算金 ● 管理費などの精算金
- 登記費用(登録免許税、司法書士への報酬など) ● 不動産会社への仲介手数料の残金

(2) 準備する必要書類の例

- 住民票(登記申請用) ● 委任状(登記申請用)

※住宅ローンを利用する場合には、抵当権設定のために、印鑑証明書や委任状などが必要となります

残金を住宅ローンでまかなう場合は、ローン実行のための準備も怠ってはいけません。物件の引渡しの際には、売主、買主、不動産会社、金融機関担当者、司法書士などの関係者が集まります。

そして、ローンの実行、残金の決済、登記申請(売主の抵当権抹消、売主から買主への所有権移転、買主の抵当権設定)を同時に行うのが一般的です。これらの手続のうち一つでも不備があると、残金決済と引渡しが終わらないおそれがありますので、十分注意しましょう。

こうした残金決済が終わってから、鍵を受け取り、引渡しが終了します。

不動産無料相談

令和2年 8月
9月
10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い合わせ下さい。)

山形地区

問 ☎023-642-8133

※3日前まで要予約

- 8月29日(土) 宅建山形事務所
- 9月26日(土) //
- 10月24日(土) //

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 8月18日(火) 宅建米沢事務所
- 9月8日(火) //
- 10月13日(火) //

長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 8月19日(水) 宅建長井事務所
- 9月16日(水) //
- 10月21日(水) //

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 8月19日(水) 宅建南陽事務所
- 9月16日(水) //
- 10月21日(水) //

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 8月24日(月) 宅建寒河江事務所
- 9月23日(水) //
- 10月22日(木) //

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 8月1日(土) 天童市・天童中部公民館
- 9月9日(水) 天童東根村山合同事務所
- 10月7日(水) //

東根地区

問 ☎023-652-9070

- 8月20日(木) 天童東根村山合同事務所
- 9月17日(木) //
- 10月15日(木) //

村山地区

問 ☎023-652-9070

※2日前まで要予約

- 8月1日(土) 村山市・飴葉プラザ
- 9月9日(水) //
- 10月14日(水) //

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 8月28日(金) 宅建新庄もがみ事務所
- 9月25日(金) //
- 10月30日(金) //

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 8月19日(水) 宅建鶴岡事務所
- 9月23日(水) //
- 10月21日(水) //

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 8月11日(火) 宅建酒田事務所
- 9月8日(火) //
- 10月13日(火) //

2020年(令和2年)7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／佐藤 茂利

■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>