



2021年5月 第34号



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) 10:00～16:00〉 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

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都道府県協会に入会している会員業者はおおよそ10万社で、全体の80%にものぼっており、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



夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイトのご案内

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のでぜひご利用ください!!



消費者セミナー2021春 住まいシフトで手に入れた わたしたちの ニューノーマルライフ

2020年、コロナ禍により人々の住まい方や働き方など様々な価値観に大きな「転換＝シフト」が訪れ、これまでの住環境に対しても見直す方が増えたのではないのでしょうか。

全宅連・全宅保証で企画された今回の消費者セミナーは、そういった意識の転換による住まい方を紹介し、今注目されているテレワーカーだけではなく、様々な環境におけるすべての人にとってこれからの多様な住まい方を紹介しています。

消費者セミナー2021春・
スペシャルページ



“住まいシフトで手にいれたわたしたちのニューノーマルライフ”テーマのご案内

「住まいシフト」ムービー

マインドシフトやライフシフトにより、住まい方もさらに多様化してきました。その中で見えてきたポジティブシフトした事例にスポットを当て、ご紹介します。

マインドシフト・ライフシフト

日常に大きな変化をもたらした2020年。人々の意識(マインド)や生活(ライフ)はどのように変化し、住まいに対する意識がどのようにシフトしていったのでしょうか。

考えよう「住まいシフト」

世の中が大きく変わり、新しいライフスタイルが求められる時代。新しい日常に対応した暮らし方について考えてみましょう！

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

- ・業者が売主の中古住宅も対象となります。(県外業者も対象)
- ・売買が成立しなかった場合でも補助が受けられます。
- ・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。(詳細は山形県「タテッカーナ」のホームページをご覧ください)
- ・既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査も対象です。
- ・平成30年4月1日より改正宅地建物取引業法が施行されました。

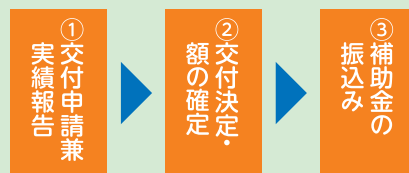
※既存建物の売買または、交換の媒介契約締結時に、宅建業者が建物状況調査者のあつせん可否を伝えることなどが義務化されました。

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]



補助申請手続き[申込窓口⇄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。

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19回

借りるときに知っておきたいこと

相場を知る

賃料相場を調べる

住まいを借りるに当たって、予算の目安を立てるためには、「賃料相場」を知っておく必要があります。ここでは、賃料に関する基本的な考え方と賃料相場情報の入手方法などを紹介しています。

ポイント1

賃料相場は、立地や物件の特徴に左右される

賃料相場は様々な要因に左右されます。特に、立地と物件の特徴の影響を強く受ける傾向があります。

■ 賃料相場を左右する主な要因

中心からの距離	市街地の中心に近い場所ほど相場は高く、遠ざかるに従って相場は下がる。
最寄り駅からの距離	最寄り駅に近い場所ほど相場は高く、遠ざかるに従って相場は下がる。バス利用の物件は、徒歩圏内にある物件よりも相場は下がる。
利便性	利便性が高いほど相場は高くなる。例えば、各駅停車しか止まらない駅より、急行などが止まる駅のほうが、相場は高くなる。また、駅前の商業施設が充実している駅のほうが、充実していない駅よりも、相場は高くなる。
築年数	築年数が経過すると建物が老朽化するだけでなく、部屋の仕様なども陳腐化するため、相場が下がる。
設備	居室や台所、浴室、トイレなどの設備の性能が高いほど相場は高くなる。最近では、インターネット環境なども相場に影響することもある。
建物の構造	構造が堅固であるほうが相場は高くなる。最近では、耐震性なども相場に影響する可能性がある。
広さ	一般的な広さや間取りでない場合には相場が下がる。また、ファミリータイプとワンルームタイプでは、一般的に相場が異なる。
取引時期	入居希望者が多い時期は相場が高くなり、逆に少ない時期は相場が下がる傾向がある。例えば、新年度の転勤や進学などに伴う転居が多くなる1～3月までは、一般的に入居希望者が多いことから相場が高くなる傾向がある。

*実際には上記の条件が組み合わされて相場に反映されます。また、本表で示す内容はあくまでも一般的な傾向であり、物件によっては当てはまらないこともあります。

ポイント2

不動産の賃料相場を調べる

まずは、自分で情報を集めることで、ある程度の賃料イメージをもつことが大切です。ただし、自分のイメージが誤っている場合もありますので、過度に先入観をもたないように注意しましょう。ここでは、賃料相場について入手できる情報を紹介しますので、相場観を養って、自分の希望の住まいとの比較などをしてみましょう。

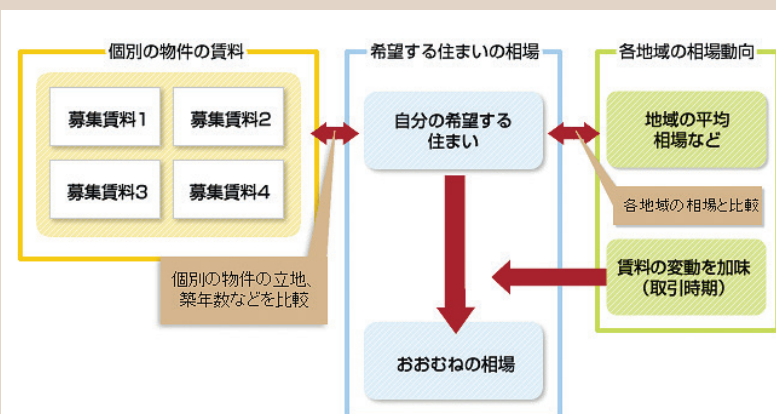
(1) 個別の物件の賃料を知る

住まいの賃貸借の場合、一般的には募集時の賃料と、実際の契約賃料との差はあまり大きくないといわれています。そこで、まずは広告等に掲載されている物件の賃料情報を調べることで、ある程度の相場を把握することができます。ただし、実際に取引される賃料と掲載された賃料が一致するとは限りませんので、あくまでも参考情報として活用してください。

(2) 各地域の相場動向を知る

各地域の平均的な賃料相場やその動向については、様々な統計情報が公表されています。それらを調べることによって、エリアごとのおおむねの賃料相場やその変動を把握することができます。また、そのエリアの情報を多く扱っている不動産会社から相場情報を聞くことも有効です。

相場把握のイメージ



不動産無料相談

令和3年 6月
7月
8月



地区相談会のご案内 ※完全予約制

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

- 6月26日(土)
- 8月28日(土)

宅建山形事務所

//

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 6月8日(火)
- 7月13日(火)
- 8月10日(火)

宅建米沢事務所

//

//

長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 6月16日(水)
- 7月21日(水)
- 8月18日(水)

宅建長井事務所

//

//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 6月16日(水)
- 7月21日(水)
- 8月18日(水)

宅建南陽事務所

//

//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 6月23日(水)
- 7月21日(水)
- 8月23日(月)

宅建寒河江事務所

//

//

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 6月21日(月)
- 7月20日(火)
- 8月7日(土)

天童東根村山合同事務所

//

未 定

東根地区

問 ☎023-652-9070

- 6月17日(木)
- 7月15日(木)
- 8月19日(木)

天童東根村山合同事務所

//

//

村山地区

問 ☎023-652-9070

※2日前まで要予約

- 6月9日(水)
- 7月14日(水)
- 8月7日(土)

村山市・甕葉プラザ

//

未 定

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 6月25日(金)
- 7月30日(金)
- 8月27日(金)

宅建新庄もがみ事務所

//

//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 6月12日(土)
- 7月21日(水)
- 8月18日(水)

鶴岡市・鶴岡市勤労者会館

宅建鶴岡事務所

//

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 6月8日(火)
- 7月13日(火)
- 8月10日(火)

宅建酒田事務所

//

//

2021年(令和3年)5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／加藤 渉

■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>