

2025年5月 第49号



やまがたハトマーク通信

8/2(土)

※酒田会場のみ9月6日(土)開催

県内一斉空き家相談会開催!!

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12会場において“一斉空き家相談会”を開催します。
空き家の売買・賃貸をお考えの方など、無料で
ご相談いただけますので是非この機会にお
気軽にお問い合わせ下さい。

山形会場

☎023-642-8133

米沢会場

☎0238-23-0001

長井会場

☎0238-84-0667

南陽会場

☎0238-40-3880

寒河江会場

☎0237-86-4341

天童会場

☎023-652-9070

東根会場

☎023-652-9070

村山会場

☎023-652-9070

新庄会場

☎0233-29-7333

鶴岡会場

☎0235-24-8846

酒田会場

☎0234-26-4420

県協会

☎023-623-7502

※相談ご希望の際は事前予約が必要です。開催場所・時間については各会場までお問合せ下さい。

『令和7年度宅地建物取引士資格試験』について(予定)

申込受付期間：■インターネット申込

令和7年7月1日(火) 9時30分～7月31日(木) 23時59分まで

※申込者側の機器での動作不良、通信障害、及びシステムから送信されたメールの到達遅延等を理由とする受験申込期間の延長その他の救済措置は一切行いません。

■郵送申込期間：令和7年7月1日(火)～7月15日(火)まで

試験案内配布期間：令和7年7月1日(火)～7月15日(火)まで

※簡易書留郵便として郵便局の窓口で受付されたもので、消印が上記期間中のものののみ受付けます。
それ以外のものは受付けません。

受験手数料：8,200円

試験日：令和7年10月19日(日)

合格発表：令和7年11月26日(水)

※詳細は(一財)不動産適正取引推進機構のホームページでご確認ください。

<https://www.retio.or.jp>

入山章栄さんと学ぶ住宅リテラシー

人生100年時代、
ライフプランに合わせた

住まい選びの新常識

俳優・エッセイスト
美村里江

早稲田大学
ビジネススクール教授
(MC) 入山章栄

全宅連常務理事・
広報啓発副委員長
三橋義人

ソウワ・デライト
代表取締役
渡邊辰吾

“人生100年時代”への突入によって住宅選びの重要性が増しているニッポン。
テレ東BIZの番組「テレ東 経済ニュースアカデミー」で配信中の本セミナーでは、
高齢者や若年層が直面する“住まいの課題”が解決できる
「新しい住まい選びのテクニック」と、増加する空き家の有効活用法を紹介。
また、実際の事例や最新データを基にした、
これからの時代に求められる「住まいのリテラシー」を向上させる秘策にも迫ります。

テーマ1

減少する“人口”と
増加する“住宅”

都市部の不動産価格は高騰する一方、地方では空き家が増加し続けています。日本が直面する住宅問題の現状と課題を探ります。

テーマ2

新しい住まい選びの基準と
空き家活用術

持ち家が賃貸か、どんな基準で住まいを選ぶべきか、空き家の利活用事例など、住まい選びの新しい視点をご紹介します。

テーマ3

少子高齢化社会を生きる
我々の未来

人生100年時代に欠かせない、ライフプランを見据えた“住まいのリテラシー”向上のためのヒントをご提案します。





連載第34回 売るときに知っておきたいこと

不動産取引の流れ

住まいを売却することは、何度も経験することではありません。はじめに全体の流れを理解しておけば行動しやすくなるでしょう。

ポイント1 売却する理由を確認する

ライフスタイルや家族構成の変化、環境・経済状況の変化など、住まいを売却するのには様々な理由があるでしょう。まずは、「子どもの成長に伴い、広い家に住み替えたい」「定年を機にUターンしたい」など、売却する理由を具体的に整理してみましょう。その上で、「住み替えの時期はいつ頃か」「手元の資金はどの程度あるか」など、自分自身の希望や経済状況などを確認します。このような整理をすることで、売却価格や時期などの条件、新居を購入するか賃貸するか、あるいは今の住まいを売却せずに賃貸するといった住み替えのイメージを持つことができます。

売却理由

- ・子どもの成長に伴い、広い家に住み替えたい
- ・子どもが独立したので都心に住み替えたい
- ・定年を機にUターンしたい

確認事項

- ・住み替え時期はいつ頃か
- ・手元資金はどの程度あるのか
- ・今の住まいに戻る可能性はあるのか

住み替えのイメージ

- ・どのくらいの価格で売却するのか
- ・売却時期はいつ頃か
- ・新居は購入するのか、賃貸するのか
- ・今の住まいを売却せずに賃貸するのか

ポイント2 売却の流れを知る

売却する理由が整理できたら、次は売却の流れを見ていきましょう。

ステップ1 相場を知って、売却価格の目安を立てる

売却すると決めたら、いくら程度で売れそうかの目安を立てます。まずは、物件の周辺相場を知ることから始めるとよいでしょう。

ステップ2 不動産会社を探す

住まいを売却するためには、信頼できる不動産会社との出会いが大切です。まずは、不動産会社の情報を幅広く収集しましょう。

ステップ3 物件価格の査定を依頼する

物件価格の査定を依頼するところから、不動産会社との付き合いが始まります。売却する住まいの価格を、不動産会社にプロの目で査定してもらいます。物件価格について多くの意見を聞くために、複数社に査定を依頼してみるのもよいでしょう。

ステップ4 不動産会社に仲介を依頼する(媒介契約を結ぶ)

不動産会社へ売買の仲介を正式に依頼する場合は、媒介契約を結びます。主な媒介契約の形態は3つありますが、自分の希望する売却方法などを踏まえて、どの契約を結ぶか決定しましょう。

売り出す前に「建物検査(インスペクション)」を行って住宅の状態を把握したり、「既存住宅売買瑕疵(かし)保険」に申し込む場合もあります。

ステップ5 不動産を売り出す

売り出し価格は、その後の売却活動に大きく影響します。自分の希望売却価格だけでなく、不動産会社の査定価格や周辺の売却事例、市場の動向を踏まえて、慎重に決めましょう。

ステップ6 購入希望者と交渉する

購入希望者が現れたら、売却条件を交渉します。もちろん価格の条件は最も重要ですが、その他の条件についても、譲れる点と譲れない点を明確にして、交渉を進めましょう。

ステップ7 物件情報を開示する

売買契約を結ぶ前に、物件に関する情報をできるだけ正確に購入希望者へ提供しましょう。特に、契約締結後のトラブルを防止するためには、物件に不具合や欠陥など(契約では「瑕疵(かし)」といいます)がある場合には、誠実に購入希望者に伝えることが大切です。また、不動産会社が仲介する場合は、「重要事項説明」という制度に基づく詳細な物件説明を行いますので、不動産会社の物件調査に協力しましょう。

ステップ8 売買契約を結ぶ

売買条件を合意したら、買主と売買契約を結びます。このとき、一般的には物件価格の10～20%程度の手付金(契約金)を受け取るようになります。売買契約を結ぶに当たっては、しっかりと契約内容を確認しましょう。

ステップ9 不動産を引き渡す

引き渡し手続では、売買代金を受領すると同時に、登記申請(抵当権抹消、所有権の移転等)を行います。細かな設備・備品等の取り扱いなどについても、買主と現地立ち会いを行った上で十分に確認をしましょう。また、引き渡し後の税務申告などの手続も漏れのないよう気をつけましょう。

【不動産ジャパンホームページより転載】

不動産無料相談

令和7年 6月
7月
8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合せ下さい。)

山形地区

問 ☎023-642-8133

※3日前まで要予約

- 6月21日(土)
- 8月23日(土)

宅建山形事務所

//

米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 6月16日(月)
- 7月14日(月)
- 8月18日(月)

宅建米沢事務所

//

//

長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 6月19日(木)
- 7月17日(木)
- 8月21日(木)

宅建長井事務所

//

//

南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 6月18日(水)
- 7月16日(水)
- 8月20日(水)

未 定

//

//

寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 6月23日(月)
- 7月23日(水)
- 8月25日(月)

宅建寒河江事務所

//

//

天童地区

問 ☎023-652-9070

- 6月25日(水)
- 7月28日(月)
- 8月 2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19日(木)
- 7月17日(木)
- 8月21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11日(水)
- 7月 9日(水)
- 8月 2日(土)

村山市・甕葉プラザ

//

//

新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 6月27日(金)
- 7月25日(金)
- 8月29日(金)

宅建新庄もがみ事務所

//

//

鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 6月 7日(土)
- 7月16日(水)
- 8月 2日(土)

鶴岡市・鶴岡市勤労者会館

宅建鶴岡事務所

鶴岡市・鶴岡市勤労者会館

酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 6月 7日(土)
- 7月 8日(火)
- 8月 5日(火)

酒田市・勤労者福祉センター

宅建酒田事務所

//

2025年(令和7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／阿部 正彦

■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／<https://www.yamagata-takken.or.jp>