



やまがた

ハトマーク通信

2013年
1月
創刊号

～開業をお考えの方、不動産業に興味のある方へ～

不動産開業支援セミナーを開催します!

県内不動産業者の約9割が当協会の会員です

日時 3月6日(水) 午後1時30分～

場所 山形県不動産会館

(山形市松波一丁目10番1号)

※セミナーへの参加は、事前のお申込みが必要です。

参加無料

どなたでも
お気軽に
ご参加ください



お申込み・お問い合わせは、

(社)山形県宅地建物取引業協会(☎023-623-7502)までお願いいたします。

当協会では、国の重要施策「中古住宅市場活性化」にも、積極的に取り組んでおります。市場の活性化により、これから開業する方にとっては、新たな視点で大いにビジネスチャンスが期待されます。

開業をお考えの方は、お気軽にご相談ください。
ハトマークの宅建協会は多彩なメリットであなたを応援します。

～不動産無料相談所のご案内～

(社)山形県宅地建物取引業協会及び(公社)全国宅地建物取引業保証協会山形本部は、不動産取引におけるトラブルを未然に防止・解決し、安心・安全な宅地建物取引の実現を推進することを目的として、一般消費者の皆様を対象とした「不動産無料相談所」を開設しております。

不動産取引には、正しい知識が必要です。

不動産を買う、売る、借りる、貸す等、取引に関するさまざまな疑問点や悩み等に当協会が委嘱した相談員が適切に対応いたしますので、お気軽にご相談下さい。



相談日時：毎週水曜日・金曜日
午後1時～午後3時
(祝日・その他特定日を除く)

予約制

受付方法：来館・電話

場所：山形県不動産会館
山形市松波1-10-1

【相談専用ダイヤル】

☎0800-800-7509

会館
ご案内図



不動産無料相談 地区相談会のご案内 (1月・2月・3月)

※以下の地域でも不動産無料相談を承っております。(開催日・開催場所は変更になる場合もあります。)
詳細については、各地区事務所までお問い合わせ下さい。

[1月]

- 1月9日(水) 南陽市・南陽地区事務所 (問: ☎0238-40-3880)
- 1月16日(水) 鶴岡市・鶴岡地区事務所 (問: ☎0235-24-8846)
- 1月18日(金) 酒田市・酒田地区事務所 (問: ☎0234-26-4420)
- 1月19日(土) 山形市・山形市中央公民館 (問: ☎023-642-8133)
- 1月22日(火) 天童市・村山三地区合同事務所 (問: ☎023-652-9070)

[2月]

- 2月13日(水) 天童市・村山三地区合同事務所 (問: ☎023-652-9070)
- 2月20日(水) 鶴岡市・鶴岡地区事務所 (問: ☎0235-24-8846)
- 2月22日(金) 寒河江市・寒河江地区事務所 (問: ☎0237-86-4341)
- 2月26日(火) 米沢市・米沢地区事務所 (問: ☎0238-23-0001)

[3月]

- 3月11日(月) 酒田市・酒田地区事務所 (問: ☎0234-26-4420)
- 3月13日(水) 南陽市・南陽地区事務所 (問: ☎0238-40-3880)
- 3月13日(水) 新庄市・新庄地区事務所 (問: ☎0233-29-7333)
- 3月14日(木) 天童市・村山三地区合同事務所 (問: ☎023-652-9070)

夢が広がる不動産ネットワーク



—あなたの住まいを探します—

全国最大規模の
不動産業界団体
「全宅連」が
運営する
物件検索サイトです



<http://www.hatomarksite.com>

ハトマークサイト

検索  クリック!!

当協会は公益社団法人に認定されました

この度当協会は、平成24年10月19日「山形県公益認定等審議会」において公益社団法人として認定、平成25年4月1日より公益社団法人へ移行いたします。

宅建協会は、県民の皆様の住生活の安定・向上に寄与し、不動産取引の健全な発展を目的とし、会員の指導育成に努めるとともに、地域社会や一般消費者の利益の増進に関する事業等をこれから行なってまいります。

1 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税

住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、次の制度又は特例があります。

なお、次の①と②の特例は重複して適用することができます。

①住宅取得等資金の非課税

- 平成24年中に直系尊属から住宅取得等のための金銭の贈与を受けた場合で下記の要件などを満たせば、贈与を受けた方ごとに省エネ等住宅の場合には1,500万円まで、それ以外の住宅の場合には1,000万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税となります。

注1：省エネ等住宅とは、エネルギーの使用の合理化に係る基準又は地震に対する安全性に係る基準に適合する一定の住宅として証明がされたものをいいます。

注2：平成25・26年中にこの非課税の適用を受ける方は、上記の非課税となる金額と異なりますので、詳しく税務署にお尋ねください。

②相続時精算課税選択の特例

- 平成24年中に住宅取得等のための金銭の贈与を受けた場合には、次の要件などを満たせば、贈与者（父母）が65歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。

〈特例の対象となる贈与の要件（①・②共通）〉

- 〈イ〉住宅の新築の対価に充てるために受ける金銭の贈与
- 〈ロ〉建売住宅又は建築後20年以内（マンション等の耐火建築物の場合は建築後25年以内）の中古住宅若しくは地震に対する安全性に係る一定の基準に適合する中古住宅の取得の対価に充てるために受ける金銭の贈与
- 〈ハ〉居住の用に供している住宅の増改築等の費用（100万円以上であるものに限り。）に充てるために受ける金銭の贈与

注1：〈イ〉～〈ハ〉の住宅は日本国内にあること。また、床面積（増改築後の場合は増改築後の床面積）は、①については50㎡以上240㎡以下、②については50㎡以上であること。

注2：〈イ〉の金銭には住宅の新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得の対価に充てるための金銭を含みます。

注3：〈ロ〉・〈ハ〉の金銭にはこれらの住宅の取得又は増改築等とともに取得するその敷地の用に供される土地等の取得の対価に充てるために受ける金銭を含みます。

〈①の非課税適用者の主な要件〉

- 〈イ〉受贈者は贈与を受けた年の1月1日において20歳以上で、その年の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
- 〈ロ〉受贈者は贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること
- 〈ハ〉贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その金銭の全部を〈特例の対象となる贈与の要件〉を満たす住宅（その敷地の用に供される土地等を含みます。）の新築若しくは取得又は増改築等の費用に充てること
- 〈ニ〉贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その住宅に居住しているか、又は居住することが確実であると見込まれること

〈②の選択の特例適用者の主な要件〉

- 〈イ〉受贈者は贈与を受けた年の1月1日において20歳以上で、贈与者の推定相続人である子（子が亡くなっているときは20歳以上の孫）であること

〈ロ〉〈①の非課税適用者の主な要件〉の〈ハ〉及び〈ニ〉の要件を満たしていること

〈手続〉

- ①又は②の特例を受ける場合には、贈与税の申告期間内に特例の区分に応じ、贈与税の申告書に次の書類などを添付して税務署へ提出しなければなりません。

①の特例を受ける場合は、贈与税の申告書に「住宅取得等資金の非課税」の適用を受ける旨を記載するとともに、受贈者の戸籍謄本、住民票の写し、登記事項証明書などの一定の書類

注：省エネ等住宅に該当する場合には、上記に加え、住宅性能証明書などの証明書が必要となります。

②の特例を受ける場合は、贈与税の申告書に「相続時精算課税選択の特例」の適用を受ける旨を記載するとともに、相続時精算課税選択届出書、住民票の写し、登記事項証明書などの一定の書類

2 贈与税の申告はe-Taxで!!

- 平成24年分の贈与税の申告から電子申告が利用できるようになります。

〈e-Taxを利用するには〉

〈イ〉電子証明書等の準備

住民票のある市役所等の窓口で、住民基本台帳カードを入手し、「電子証明書発行申請書」等を提出して電子証明書（公的個人認証サービスに基づく電子証明書）の発行を受けてください。

注：詳しくは、住民票のある市役所等へお問い合わせください。

〈ロ〉ICカードリーダライタの購入

〈ハ〉国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」へ「確定申告書等作成コーナー」は画面の案内に従って金額等を入力すれば税額等が自動計算され、贈与税の申告書が作成できます。

注：詳しくは税務署までお問い合わせください。

さらに便利で使いやすく!
ネットでどこでも申告・納税。

e-Tax
国税電子申告・納税システム

3 山形税務署からのお願い

- 税務署での面接による個別相談（関係書類等により具体的な事実関係を確認させていただく必要がある相談等）を希望される方は、待ち時間なく相談に対応できるよう、あらかじめ電話により面接日時（できるだけ毎週金曜日）を予約していただくこととしておりますので、ご協力をお願いします。

お問合せ先 山形税務署 資産課税第一部門
電話023-622-1611(代)

※音声案内に従い「2」を選択してください。



はじめての部屋探しガイド

【STEP 1】条件を決める

自分のライフスタイルを考え、入居したい時期、住みたい地域、建物のタイプ、広さや間取りなど、どんな住まいに住みたいのかを整理します。

給料や仕送りなどの収入から、毎月無理なく支払うことのできる賃料、管理費（共益費）などを確認し、予算の目安を立てます。

月々に支払う賃料は、管理費等を含めて、一般的に手取り月収の3分の1が目安と言われています。

また、入居時には、敷金（一般的には賃料の1～2ヶ月分）、礼金（一般的には賃料の1～2ヶ月分）、仲介手数料（最大で月額賃料の1.05ヶ月分）、損害保険料、前家賃等の他、引っ越し費用、新生活のための家具・家電等の購入費用も必要となりますので、資金計画をしっかりと立てましょう。

【STEP 2】情報を集める

インターネットや住宅情報誌、広告やチラシ、不動産業者の物件情報等を活用して、できるだけ広く多くの情報を集めましょう。

【STEP 3】不動産業者を訪問して相談する

ある程度の希望条件が決まったら、不動産業者に実際に足を運び、部屋を探してもらいましょう。最適な物件を紹介してもらうためには、希望条件をできるだけ詳しく伝えることが大切です。

わからないことや不安に思うことがあったら、専門家の不動産業者に聞くのが一番。先延ばしせず、その場で質問して解決しておきましょう。

【STEP 4】物件を見学する

気に入った物件を絞り込んだら、物件に実際に足を運んでみましょう。間取り、広さ、設備、日当たり等を確認し、実際の生活を具体的にイメージすることが大切です。

駅からの距離や周辺環境もチェックしてください。

昼と夜とでは、騒音状態や周辺状況が異なる場合もあるため、できれば、時間帯を変えて足を運ぶことをおすすめします。

【STEP 5】申込・契約する

物件が決まったら「入居申込書」を不動産業者に提出し、入居審査を経て、貸主から賃貸借契約の事前の承諾を得ます。その上で、不動産業者（宅地建物取引主任者）から重要事項の説明を受け、内容を確認して、賃貸借契約を結ぶことになります。

契約の際は、契約書に記載されている内容をよく読み、わからないところは質問し、十分納得した上で、契約書にサイン・押印してください。

特に、禁止事項や特約事項、また契約解除と退去時の敷金の取り扱いについては、入居してからトラブルにならないよう、しっかり確認してください。

【STEP 6】入居する

部屋のカギを受け取る際は、不動産業者や貸主の立会いのもとで部屋の現況を確認します。退去時のトラブル防止のため、しっかり確認しましょう。



2013年（平成25年）1月発行

■発行／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／日向 孝吉

■所在地／〒990-0023 山形市松波1-10-1

■電話／023-623-7502

■URL／<http://www.yamagata-takken.or.jp>

■編集人／鈴木 憲一

山形県不動産会館

■FAX／023-642-7373