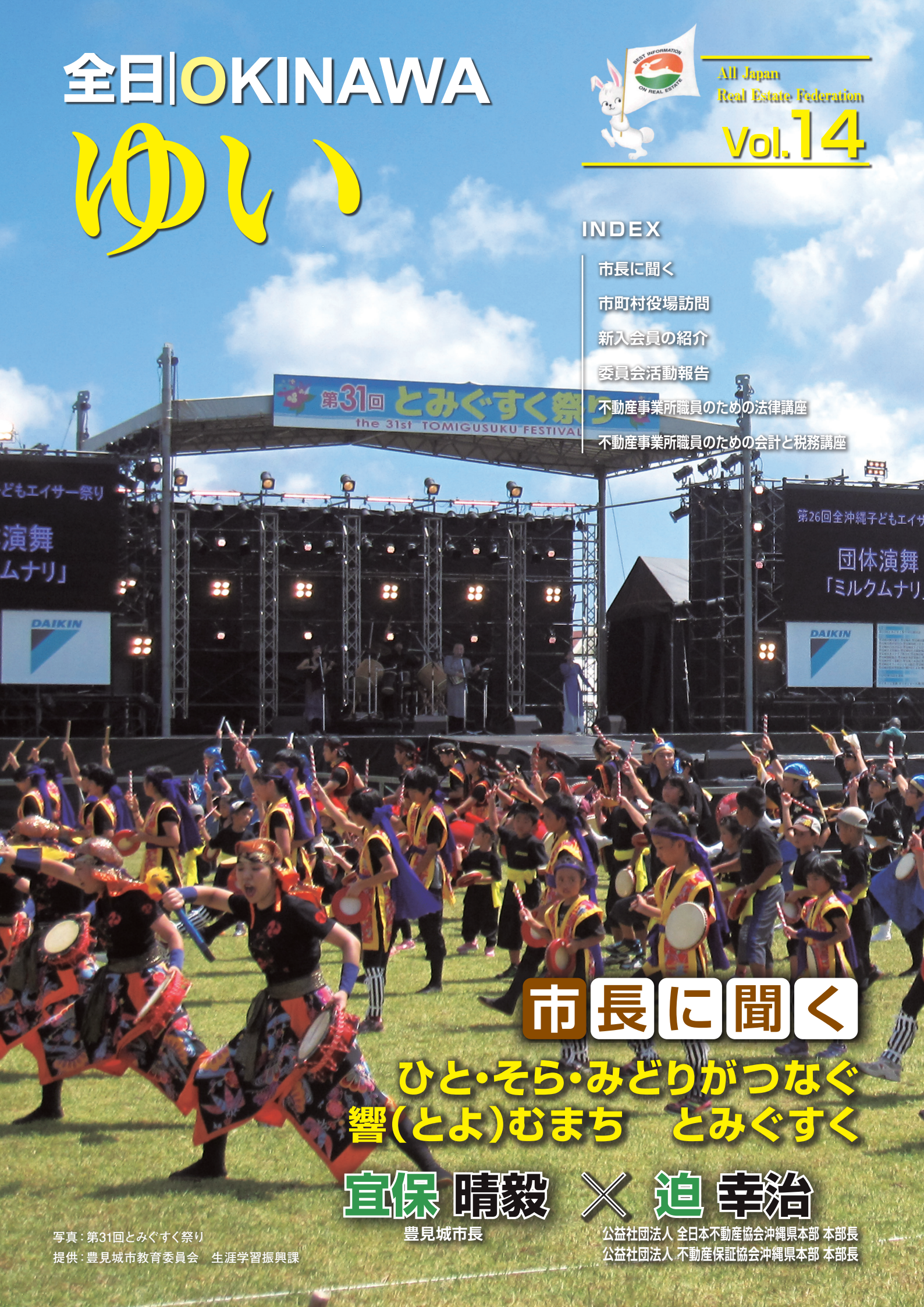
全日OKINAWA ゆい

All Japan Real Estate Federation

Vol.14

INDEX

市長に聞く
市町村役場訪問
新入会員の紹介
委員会活動報告
不動産事業所職員のための法律講座
不動産事業所職員のための会計と税務講座



市長に聞く

ひと・そら・みどりがつなぐ 響(とよ)むまち　とみぐすく

宜保 晴毅 豊見城市長

×

迫 幸治 公益社団法人 全日本不動産協会沖縄県本部 本部長
公益社団法人 不動産保証協会沖縄県本部 本部長

写真：第31回とみぐすく祭り
提供：豊見城市教育委員会　生涯学習振興課

市長に聞く

宜保（ぎぼ） 晴毅（はるき） 豊見城市長

×

迫（さこ） 幸治（ゆきはる）
公益社団法人 全日本不動産協会 沖縄県本部 本部長
公益社団法人 不動産保証協会沖縄県本部 本部長

迫本部長　豊見城市長ご就任から4年半が経ちました。本日は、これまでの市政の状況と今後の抱負をおうかがいしたいと思います。よろしくお願いします。

宜保市長　ありがとうございます。平成22年11月に市長に就任して以来、豊見城市を「住んでよかった！住んでみたいNo.1のまちにする！」を掲げ、発展に尽力してまいりました。おかげさまで、この4年、ビジョンの実現に向けて順調に市政運営をしてこられたのではないかと思っております。

迫本部長　豊見城市の人口も目標の7万人まであと少しですね。

宜保市長　就任当初は約5万7000人でしたが、あっという間に6万人を突破しました。豊見城市の魅力を感じていただき、県内外から、特に若年層が増えたことは、時代の変化と多様化する市民ニーズに的確に対応しながら、「住みやすいまちづくり」を目指してきたからこそ、と自負しています。子育て世代への新サービスも今年度からスタートします。豊見城市は、県内で最も平均年齢が若いんですよ。当初掲げていた7万人も早々に達成する見込みです。ただ、今後、企業誘致や住宅開発と都市化が進むなかで、単純に人口増を目指せばいいとは考えていません。市民の行政への要望、財政を踏まえながら適正な街づくりをしていきたいと思っております。

迫本部長　目覚ましい発展を遂げている豊見城市ですが、現在どのような開発状況なのでしょうか。

宜保市長　豊見城市の総合計画は第4次の段階にあります。平成32年までが基本構想の期間で、これと同時並行に平成27年度中に基本計画をまとめていきます。
具体的には、那覇空港に隣接した地理的優位性を生かして、観光はもちろんのこと、商工業、物流、医療、居住などの各分野で開発計画を進めているところです。もともと豊見城市は自然豊かな土地で、さとうきびの生産が盛んでした。最近では、トマトやマンゴーを特産品として力を入れているところです。トマトは豊見城ブランドとして沖縄県全体の60%の生産量、マンゴーも県内一の取引単価となっています。土地利用に関しては、こうした農業政策も大切にしながら、調整、推進していきたいと思っています。
市では「ひと・そら・みどりがつなぐ響（とよ）むまち　とみぐすく」を合言葉に、まちづくりの6つの基本理念を掲げています。関係部署が、現在その実現に向けて施策の実行にあたってくれています。

迫本部長　まちづくりには、やはり道路整備が欠かせませんね。

宜保市長　そのとおりです。この4年で那覇空港から豊崎地区などへ続く主要幹線道路の整備はずいぶん進みましたが、まだまだ調整していかなくてはならない場所が数多く残っています。地区計画と合わせて、現在、調査が始まっておりまして、今年度には都市計画のマスタープランを市民のみなさんにご提示できると思います。
やはり道路整備が進めば、企業進出や住宅開発に拍車がかかりますし、実際、そうしたお話もたくさんいただいていますから。まずは用途地域や市街化調整区域の見直しになりますが、スピードアップして実行に移していきたいと思っています。

迫本部長　西海岸シーサイド地区や瀬長島もどう変わっていくのか楽しみです。

宜保市長　本当に。楽しみにしていてください。ほんの少し前までは、豊見城市には「沖縄アウトレットモールあしびなー」と「レンタカーステーション」ぐらいしかありませんでした（笑）。今では「豊崎美らSUNビーチ」には市民だけではなく県内外からも多くの海水浴客が訪れるようになりまし

たし、豊崎ライフスタイルセンター「TOMITON」もオープンし、大規模住宅地「豊崎タウン」には多くの方がお住まいになるなど、豊崎プロジェクトは大いに成功しています。そして、この次に目玉事業として期待されているのが、西海岸活性化事業になりますが、今後、製造・物流等の誘致を促進していきます。
又、「神の島」と呼ばれていた瀬長島が、ゴミの島と揶揄されるようになってしまって。県から「エアウェイリゾート豊見城」として観光振興地域に指定を受けてから、急ピッチで開発が進んでいます。平成25年2月に「琉球温泉　瀬長島ホテル」が開業し、空港にもっとも近いリゾートとして県内外からご好評いただいています。おかげさまで税収は5000万円にもなりました。
それから、いよいよ今年の7月には瀬長島に屋台村「ウミカジテラス」がオープンします。沖縄の文化が集約された複合施設で、小区画の建物が集落、街のように計画されています。飲食店だけではなく、旬の野菜や果物、スイーツが買え、手作り工芸品なども取り扱います。昨年末にキックオフパーティーに出席したのですが、現在約40店舗の出店が決まっていまして、名前を聞けばびっくりするような知名度があるお店や商品が出店します。実は、この屋台村構想は、当初の政策に掲げていたもので、それがいよいよ実現しますので、私も本当に楽しみにしています。「西海岸テラスゾーン」も整備されれば、瀬長島の集客ポテンシャルはさらに高まると思います。

迫本部長　全国でも類を見ない、都市としての成長ですよね。豊見城城址の跡地利用の計画もあるとうかがっていますが。

宜保市長　そうです。豊見城市のこれまでの積極的な姿勢が評価されて、城址跡地では「沖縄空手会館」と「工芸の杜」の誘致、整備が決まっています。グスクの歴史を尊重しながら、沖縄空手の総本山を整備できるのは、文化資源を大事にするだけではなく、人的な国際交流にもつながります。グスクを保全するゾーンと空手や工芸品を軸に交流するゾーンとに分けて、現在、土地利用計画を策定しているところです。
実は、もうひとつ大きなプロジェクトが動き始めています。次年度からになると思いますが、豊見城市の中に「ヘルスケアゾーン」を設け、「医療ツーリズム」を推進していこうと考えています。健診プログラム、透析プログラム、再生医療、リハビリなど、ニーズに合わせたプログラムを検討中です。すでに豊見城市には医療ツーリズムの実績がある医療法人がありますので、連携をとって進めていくことになります。「医療ツーリズム」の発祥の地・豊見城と言われるようになりたいですね。

迫本部長　エネルギッシュに市政を引っ張っていかれる宜保市長のますますのご活躍をお祈りしております。

宜保市長　ありがとうございます。いつも言っているのですが、「旅のはじまりと終わりの“あじまぁ”響（とよ）むまち　とみぐすく」の都市型観光開発にも期待してください。

毎朝7時～7時半には登庁され、「職員との会話の時間を大事にしています」と言う宜保市長。アイデアフルで推進力のある市長のもと、豊見城市発展のために活力がみなぎる庁舎。急成長を支える豊見城市の成功の秘訣は、ここにあったと実感することができました。

※あじまぁ＝交差したところ、交差点。

市町村役場訪問

豊見城市

協会の周知と、会員の皆様への情報提供をお願いする為に、迫本部長が豊見城市経済建設部・都市施設課を訪問しました。
無料相談会の話題や、今後予定される区画整理事業、土地開発事業等に、(公社)全日本不動産協会として、媒介協定などの積極的な協力をさせて頂きたいとお願いをしてきました。

全日沖縄県本部では、継続して周知活動を行っていきます。

新入会員の紹介 New Member

株式会社　竹下コーポレーション
代表者：下地　徹
取引主任者：新里　正
住　所：浦添市屋富祖3-34-17　EACビル3F
TEL：098-943-1851
FAX：098-943-1866

(株) S.O.W.フィナンシャルイノベーション
代表者：阿部　亨
取引主任者：柏原　聡
住　所：名護市字豊原200
TEL：0980-50-0430
FAX：0980-50-0431

有限会社　藍建材
代表者名：比嘉　保
取引主任者：上間　健一郎
住　所：名護市字為又109
TEL：0980-52-0558
FAX：0980-52-3191

(株) スマイルプラン沖縄
代表者：與古田　光枝
取引主任者：伊藤　弘之
住　所：那覇市東町17-11　東ふくろう館ビル501
TEL：098-861-2288
FAX：098-866-6624

理事会及び各委員会の動き（平成26年12月～3月）

12月
3日　群馬県本部創立50周年記念式典
4日　第6回実行委員会
5日　第3回組織委員会
　　沖縄県本部　忘年会
　　総本部理事会
16日　月次監査
17日　九州沖縄地区協議会
18日　第3回理事会
19日　第5回流通推進委員会

1月
8日　第7回実行委員会
15日　総本部財務委員会
16日　総本部役員会
　　総本部　賀詞交換会
19日　第8回実行委員会
　　月次監査
22日　第4回法定研修会
23日　第3回総務会
26日　全日合同教育研修委員会
29日　国会対策委員会
31日　岐阜県本部創立60周年記念式典

2月
3日　全日合同教育研修委員会
5日　第2回流通推進研修会
6日　第1回役員資格審査委員会
　　第4回理事会
18日　住宅ローンアドバイザー養成講座
19日　住宅ローンアドバイザー養成講座

3月
4日　ゆい取材　豊見城市長インタビュー
　　ゆい取材　豊見城市都市施設課訪問
17日　第2回役員資格審査委員会
20日　第2回開業支援セミナー
26日　第5回理事会
27日　沖縄県居住支援協議会　総会

委員会活動報告

◆教育研修委員会

宅地建物取引業法をはじめとする法規や、税務についての解説。また、取引上のトラブルに対する防止策および解決方法など、宅地建物取引業を営む上で欠かす事のできない知識を学ぶ「法定研修」を実施しています。

①第4回 法定研修会　1月22日（木）

第一部　テーマ「不動産の価格の査定について」

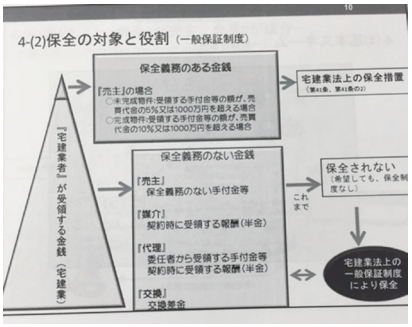
講　師：(株)福治不動産鑑定所
不動産鑑定士　村山　哲志

・不動産の状況確認や調査内容、価格の種類などを取引事例の査定表を基に研修を行いました。

第二部　テーマ「各種保全制度と一般保証制度の活用について」

講　師：(公社)不動産保証協会　総本部　事務局

・協会の各種保全制度の内容と、宅建業法上との位置づけや保全の役割り等を事例と共にご紹介しました。

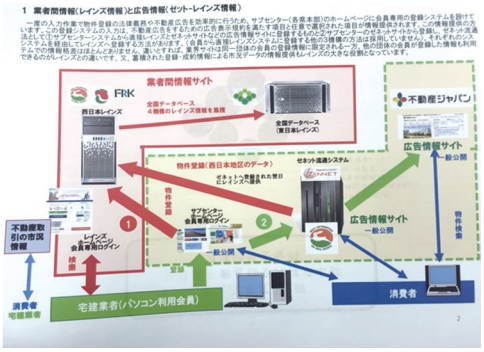


☆第2回　流通研修会　2月5日（木）

第一部　テーマ「レインズ情報の利用適正化のための諸規定改正」について

講　師：(公社)西日本不動産流通機構
事務局長　原田　孝司

・昨年5月に改正された、諸規定の改正内容等の説明をして頂きました。



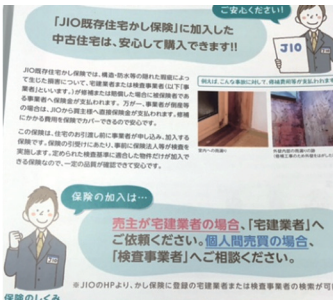
第二部　テーマ①「おうちクリニック住宅カルテ」の紹介

講　師：OKINAWA型中古住宅流通研究会
下地　鉄郎

テーマ②「中古住宅購入の際の支援制度（既存住宅かし保険）」の紹介

講　師：(株)日本住宅保証検査機構　沖縄営業所
所長　平良　慶樹

・中古物件を購入する消費者が有益な情報を知らずに損をすることを減らし、安心で安全な不動産取引の活性化に繋げていくツールの一つとしてご紹介しました。



公益社団法人　全日本不動産協会　認定
～住宅ローンアドバイザー養成講座の開催～

2月18日（水）19日（木）の2日間「住宅ローンアドバイザー」の養成講座（東京都本部開催）をネットライブ中継により、開催しました。
銀行の融資額の算定や返済額の計算方法などの講義を行い、受講後に認定試験を実施し、全日程を終了しました。（1ヶ月後に認定試験の結果発表有）

☆住宅ローンアドバイザーは、住宅を購入しようとしている消費者に対し、収入やライフプランを考慮し、無理なく返済ができる最適な商品と返済プランをアドバイスする資格です。

第12回目
借地借家法について（その9）

レクチャー Lecture
不動産事業所
職員のための
法律講座

ふじ法律事務所
（公社）全日本不動産協会沖縄県本部
顧問弁護士　藤田 雄士
ふじた　ゆうじ

事務所
所在地：沖縄市知花1-26-3 銘苅ビル3階
TEL：098-938-7370
営業時間：9～18時（※お問い合せは24時間受付）
URL：http://www.fuji-law.com/

第1　はじめに

建物賃貸借の効力に関する規定は借地借家法31条から37条におかれています。①建物賃貸借の対抗力、②借賃増減請求、③造作買取請求権などの規定が設けられています。

第2　建物賃貸の対抗力

1.民法の規定、考え方

(1) 対抗力の考え方

民法上、賃貸借契約は典型契約の一つとして規定されています。民法的な考え方では契約の効力は当事者間でのみ効力を有し、所有権などの物権に基づく効力は誰に対しても主張できるとされています。また、同一の権利を巡り複数の人が権利主張をした場合には、対抗力を有する者が優先し、もし、双方とも対抗力を具備している場合には先に対抗力を具備した者が優先するというのが民法の原則です。

これを建物賃貸借に置き換えると、建物について賃貸借契約が締結されると、その契約の効力として賃借人は賃貸人との間で当該建物を占有できる権限を取得することになりますが、その効力はあくまで賃貸人に対してのみ主張可能ということになります。

他方、当該建物の所有権が賃貸借契約締結当時の所有者から第三者に移転すると、その第三者は物権取得（所有権取得）の効果として当該建物を使用収益する権限、つまり占有権限を取得することになります。

この場合、新たに建物の所有権を取得した物の主張する占有権限と賃借人が賃貸人との契約に基づき取得した占有権限が衝突することになります。この点については、前記のとおり賃貸借契約上の効力（契約に基づく占有権限）は賃貸人に対してのみ主張できる権利であり、契約当事者外である新所有者に主張できません。一方、物権を取得した新所有者はその効力を誰に対しても主張できることになりますので、結果として新所有者の主張する占有権限が優先することになります。

(2) 民法605条

この様に賃貸借契約に基づく権利は、新たに所有権（物権）を取得した者には対抗できないのが原則ですが、民法605条は例外として当該不動産に賃貸借の登記をすることにより賃借人に対抗力を付与しています。

2.借地借家法31条（建物賃貸借の対抗力）

(1) 借地借家法31条1項

建物に賃貸借の登記を経ることにより賃借人は対抗力を取得することができますが、実際に賃貸人が賃借人からの登記要求に応じることはほとんどありません。となると、賃貸人が当該建物の所有権を第三者に譲渡した場合には賃借人は対抗力を失い当該建物から退去しなければならないという不安定な立場に置かれます。

借地借家法31条は、こうした点を踏まえ、賃借人保護の観点から、賃借人が既に賃貸人から建物の引渡を受けている場合、具体的には賃借人が当該建物に居住するなどしてその使用を開始している場合には、賃借権の登記がなくても新たに当該建物の所有権を取得した者に対し賃借権を主張できる、つまり対抗力が具備される旨規定しています。

建物所有目的の土地賃貸借の場合には当該土地上の建物の登記を具備することにより対抗力が付与されますが（借地借家法10条）、建物賃貸借の場合には引渡により対抗力が付与されることになります。

(2) 競売による所有権取得と対抗力について

新たに建物の所有権を取得したとしても、既に引渡を受けている賃借人に対して、所有者は対抗力を有しない、つまり退去を求めることができないとなると、果たして競売で所有権を取得した場合はどうなのかと考える方もいるのではないかと思います。

ご承知のとおり裁判所で閲覧できる競売の記録には、賃借人の利用権限が競売で所有権を取得した人に対抗できるか否かについての意見が付されていますが、上記のとおり既に引渡を受けている人が競落人に優先するのであれば常に賃借人が競

落人に優先するようにも思えます。

しかしながら、抵当権の実行に伴う競売における賃借人の対抗力は、競落人の所有権取得時ではなく、当該競売の原因となった抵当権が設定登記がされた時点（複数ある場合には最優先の抵当権）を基準に判断されます。理由は以下に述べるとおりです。

抵当権者は設定時における当該不動産の価値を把握する権利であることから、抵当権設定登記が具備されることにより当該抵当権者が把握した権利が保護される必要があります。債務者が自己の住宅に抵当権を設定した場合を例に挙げると、債務者が建物を利用（占有）できるのは、契約ではなく（自分の物なので契約しようがありませんが）、当該建物の所有権を有していることが根拠となります。この状況で債務者が抵当権を設定した場合には、抵当権者は債務者が約束どおり支払いをしない場合には、債務者が有している所有権を処分できる権限を取得することになり、実際、競売により当該所有権が第三者に移転すると債務者は利用の根拠となる所有権を失うので競落人に対して占有権限を主張できなくなります。

抵当権者はこの様に建物を強制的に売却する権利を把握しているだけでなく、いざ競売が実行された場合には占有者に対し当該建物からの退去を求めることができることも含まれた状態での権利を把握していることになります。

したがって、抵当権設定後に、債務者が当該建物から退去し、第三者に賃貸を開始したとしても、抵当権者は設定時において占有者に対し明け渡しを求めることができる権利を含めた交換価値を把握していると考えられるので、競売による競落人は占有者に対し当該建物からの退去を求めることができることになります。

競売の場合において賃借人が競落人に対抗できるのは、競売の原因となった抵当権が設定される前から所有者と賃貸借契約を締結し、且つ引渡を受けている賃借人のみとなりますので、対抗力を有する賃借人が登場する場面は限られていると言えます。

(3) 借地借家法31条2項

買主は、建物に対抗力ある賃借人が存在していたため売買契約をした目的が達成できないときは、売主の瑕疵担保責任を根拠として当該売買契約を解除できます（民法566条1項本文）。買主が対抗力を備えている賃借人に対し金銭給付を行い明け渡しを受けた場合には、支払いを余儀なくされた相当金員を賠償額として売主に対して請求できます。（民法566条1項後段）

第3　借賃増減請求権

この規定は建物所有目的の場合の借賃増減請求権（借地借家法11条）同種の規定です。

個人的な経験上では、紛争として上がってくる借賃の増減請求は大半が借地に関するものであり建物の借賃増減請求は数としてはそれ程多くないのではないかと思います。

具体的内容は借地借家法11条と同じなのでここでは繰り返しませんが、借地の場合と同様に、①調停を経た上でないと訴訟手続に入れない点（調停前置主義）、②増額・減額を相当とする裁判が確定した場合には、請求時に遡って不足分若しくは超過分に利息を付して精算する必要がある点には注意が必要です。

第4　造作買取請求権

1.賃借人の投下費用に関する民法上の規定

民法608条は、賃借人が賃借物について有益費を支出した場合には、賃貸借契約の終了時において有益費償還請求権を取得する旨規定しています。

ここでの有益費は投下費用が建物の構成部分になっている場合であり、建物と独立の所有権を有する物には適用されません。

2.造作買取請求権

借地借家法33条の造作買取請求権は、賃借人が建物利用のため投下して造作を付加した場合において、契約終了時における残存価値に基づき当該造作の買取請求を賃貸人に求める権利を保障した規定です。

(1) 買取請求の対象

買取の対象となるのは賃貸人の同意を得て建物に付加された造作となります。

造作とは「建物に付加された物件で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるもの」とされています。条文上は畳、建具が例として上げられていますが、判例で問題となった事例としてはガス設備、配電設備、水洗便所などがあります。家具や什器のように当該賃借対象となる建物と離れても価値を損なわないものについては造作とはなりません。独立性を有することが前提であり建物と一体となる場合には有益費償還請求の対象となることは前述のとおりです。

買取請求の対象となるのは同意を得て付加されたものです。もっとも、同意をした場合でも買取請求自体は合意で排除することが可能です（強行法規でありません）。

(2) 買取請求の時期

造作買取請求が認められるのは賃貸借契約が期間の満了又は解約の申し入れにより終了する時点となります。

賃借人の賃料不払い等の理由により解除された場合にも買取請求が可能かという点については議論があります。判例（但し、旧借家法の規定に基づく訴訟ですが）は債務不履行解除の場合に買取請求権の行使を認めておりません。

(3) 買取請求権行使の効果

賃借人が買取請求権を行使すると賃貸人との間に売買契約が成立したのと同一の効果が生じることになります。

なお、賃借人は、賃貸人に対し、造作代金の支払いがあるまで当該造作の引渡を拒否することができますが、他方で造作買取請求権の未払いを理由に建物明け渡し自体を拒否することはできないとされています。

第５　その他

1.転貸人の保護（借地借家法34条）

借地借家法34条は、建物が転貸されている場合において、当該賃貸借が期間の満了又は解約の申し入れにより終了する場合、賃貸人は転借人に対しても終了の通知をしないとその効力を転借人に対抗できない旨規定しています。

2.借地上の建物の賃借人保護（借地借家法35条）

借地上の建物が賃貸の対象となっている場合において、借地権の存続期間の満了により土地の賃借人（≒建物の賃貸人）が土地を明け渡す必要がある場合において、賃借人が存続期間の満了をその1年前までに知らなかった倍には、建物賃借人の請求により期限の猶予を与えることができる旨規定しています。

3.居住用建物の賃借権承継（借地借家法36条）

借地借家法36条は、賃借人が相続人なしに亡くなった場合において、当該賃借人に内縁の配偶者等が存在する場合には、居住用の建物の賃借権に限り特別のその権利義務の承継を認めています。

4.強行規定

借地借家法31条（借家権の対抗力）、同法34条（転借人保護規定）そして同法35条（借地上の建物の賃借人保護）は強行法規であり、これと異なる合意をしても無効である旨定めています。

第６　最後に

次回は定期借家等になります。借地借家法に関する説明は次回が最後となります。

以上

Q&A外国人との不動産取引について

レクチャー Lecture
不動産事業所職員のための会計と税務講座

鈴木和子税理士事務所
所長　鈴木　和子（すずき　かずこ）

事務所
所在地：那覇市壺川1-1-15 アルファビル202
TEL：098-835-9270
URL：http://www.tkcnf.com/ksuzuki/pc/

Q1　外国人所有の日本国内の土地を買うことになりました。税金を差し引いて支払わないといけないと聞きましたが本当ですか？

A　最近は外国投資家が不動産を求める事例が多くなりましたね。これらの外国人から日本人が不動産を購入するケースも増えています。今回は外国人との不動産取引について説明します。外国人あるいは外国法人（以下「非居住者等」といいます）に対価を支払う際には、10.21％の税率で、所得税及び復興特別所得税を源泉徴収する必要があります。源泉徴収とは税金を天引きすることで、源泉徴収税額は売り手に代わって税務署に納税する義務は、残念ながら買い手にあります（所得税法第161条）。　収入を得た外国人の申告の手間の簡素化と税金徴収漏れを防ぐために作られた制度と言われています。

（例）日本人Ａさんが非居住者Ｘ氏から土地建物を２千万円で購入する契約をした場合

○対価の支払時　①源泉徴収する金額：２千万円×１０.２１％＝２,０４２,０００円　②Ｘ氏に支払う金額：２千万円－①＝１７,９５８,０００円

○原則、支払日の翌月１０日までに源泉徴収税額を納税

・支払者：Ａさん　・支払方法：金融機関又はＡさんの所轄税務署窓口　（e-Taxを利用して納付も可）
・納付書様式：「非居住者・外国法人の所得についての所得税徴収高計算書（納付書）」

ここに注意!!

☆ただし、次のすべての条件を満たしている場合には源泉徴収する必要はありません。
①購入者が法人ではなく個人である場合　②購入者が自分や自分の親族の住宅として購入する場合
③購入価額が１億円以下である場合

Q2 非居住者等から、沖縄県内の不動産を借りる場合も同じですか？

A 非居住者等の所有の不動産を借りる場合も、Ｑ１同様に賃借料から源泉徴収する義務があります。ただし、税率は20.42％になります。

ここに注意!!

☆ただし、次のすべての条件を満たしている場合には源泉徴収する必要はありません。
①賃借人が法人ではなく個人である場合　②賃借人が自分や自分の親族の住宅として購入する場合

Q3 源泉徴収しないで、満額を非居住者に支払ってしまった場合にはどんな罰則があるのですか？

A この場合、源泉納税義務者は法律上は非居住者ではなく支払者ですので、税務署はあくまでも支払者に納税を求めます。残念ながらそれを拒むことはできません。従って、一端納税し、非居住者に事情を説明して税金相当額を返金してもらうことになります。そして、納税した日が法定の期限を越えている場合には、不納付加算税（原則本来の税額の１０％）がかかりますので、是非、源泉徴収をしておくことをおすすめします。

Q4 源泉徴収についてのその他の例外はないのですか？

A 次のような特例があります。

①源泉徴収免除証明書を持っている非居住者に足しては、その免除証明書の有効期間内に支払者が支払を実行する場合については源泉徴収をしなくても良いことになっています。源泉徴収免除証明書を持っていないか、確認するようにしましょう。

②租税条約によるもの
非居住者等の国と日本との間で租税条約により所得税等が免除されたり、軽減されることがあります。これらの免除や軽減を受けようとする場合には、支払日の前日までに「租税条約に関する届出書」を支払者は税務署長に提出する必要があります。

Q5 外国の方はすべて非居住者ですか？

A 次のフローチャートを参考にして下さい。外国の方の内、非居住者に判定された個人と外国法人が上記の源泉徴収に気をつけるべき対象者となります。

（＊1）「住所」は「個人の生活の本拠」をいい、「生活の本拠」かどうかは「客観的事実によって判定する」ことになります。したがって、「住所」はその人の生活の中心がどこかで判定されます。

（＊2）「居所」は、「その人の生活の本拠ではないが、その人が現実に居住している場所」

※個別の判断については税務署の「税務相談室」や税理士にご相談ください。

外国人の居住形態判定フローチャート

国内に「住所」（＊１）を有していますか？ NO▶ **非居住者**
▼YES
現在まで引き続き１年以上「居所」（＊２）を国内に有していますか？ NO▶ **非居住者**
▼YES
永住する意思がありますか？ YES▶ **（居住者）永住者**
▼NO
現在まで引き続いて国内に住所、居所を有する期間が５年以下ですか？ NO▶ **（居住者）永住者**
▼YES
（居住者）非永住者

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

平成27年
6月30日まで

あなたの開業計画を（公社）全日本不動産協会沖縄県本部がサポートします

全国47都道府県をカバーしている（公社）全日本不動産協会だから将来の事業展開も安心です！

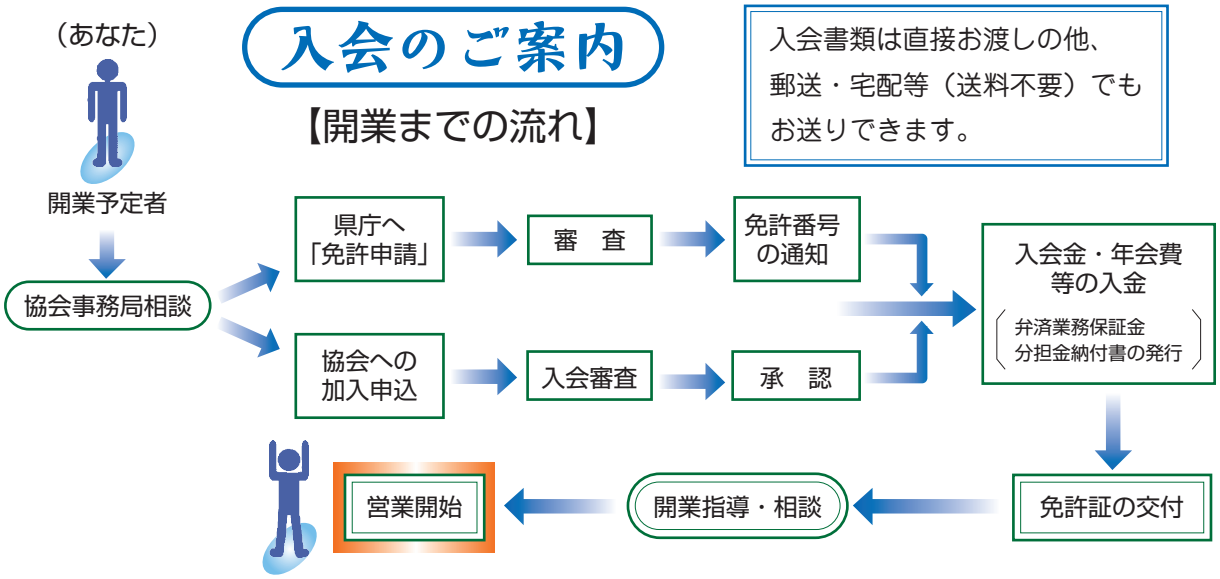
キャンペーン期間中なら入会費用の負担を軽くして独立開業!

20万円の負担軽減

入会のご案内

【開業までの流れ】

入会書類は直接お渡しの他、郵送・宅配等（送料不要）でもお送りできます。



詳細はweb、または（公社）全日本不動産協会沖縄県本部までご連絡下さい。

全国へ家賃保証をお届けします。

Zenhoren

賃貸ライフの頼れるパートナー

全保連株式会社

沖縄本社／〒900-0003 沖縄県那覇市安謝2-2-5　TEL.098-866-4901
東京本社／〒160-0022 東京都新宿区新宿4-3-17 ダヴィンチ新宿4階　TEL.03-5368-1188

加盟団体：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会　一般社団法人全国賃貸保証業協会　NPO法人NORS

http://www.zenhoren.jp

全日 OKINAWA ゆい Vol.14

発行所（公社）全日本不動産協会沖縄県本部　**発行人** 迫幸治　〒900-0015 沖縄県那覇市久茂地 3-1-1 日本生命那覇ビル 9 階
電話 098（867）6644 **FAX** 098（867）6671 **URL** http://okinawa.zennichi.or.jp/　**編集** 土田英明　**印刷**（有）福琉印刷