全日OKINAWA ゆい

All Japan Real Estate Federation
Vol.16

INDEX

市長に聞く
委員会活動報告
理事会及び各委員会の動き
新入会員の紹介
第51回 全国不動産会議沖縄県大会
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

てだこの都市（まち）　浦添
歴史・文化を大切にしながら新たなステージへ

松本 哲治 浦添市長 × **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

市長に聞く

松本（まつもと） 哲治（てつじ） 浦添市長 × **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　いよいよ西海岸開発のパートナーが決まりましたね。現在の進捗はいかがですか？

松本市長　はい。西海岸開発第一ステージの事業パートナーとして、県内企業の株式会社サンエーさんに決まりました。この地の開発については、いろいろな経緯もありましたから、事業パートナーが決まり、ほっとすると同時に、これからがスタートという気持ちで気を引き締めております。

迫本部長　どのくらいの規模で、どのような開発になるのでしょうか。

松本市長　第一ステージに関しては、平成22年にすでに埋め立てが終了していまして、開発面積は約8万5,500㎡、これは小学校4校分にあたる広さです。実は、西海岸の開発については、キャンプキンザー（牧港補給地区）の返還も見据えて、平成21年に地域一体開発の基本構想を発表しています。これは浦添市のみならず、沖縄県を代表するエポックメイキングな事業になると考えています。総合的な開発面積は新都心地区の1.5倍になります。

迫本部長　新都心の1.5倍！それはちょっと想像もつかない開発面積ですね。かなり大がかりな構想なのですね。

松本市長　そうです。株式会社サンエーさんとの事業はその一部ということで、同時にさまざまな計画が進んでいます。すでに西海岸関連道路の整備がかなり進んでいます。橋梁も次々と伸びていまして、平成30年には開通する見込みです。これによって、国道58号の渋滞解消とともに、那覇空港からのアクセス、那覇市街地からのアクセスが格段に向上するはずです。さらに宜野湾の沿岸部へと通じ、またその先の延伸計画もあるわけですから、浦添の西海岸は、これまでとはまったく異なる産業、観光振興が期待できると思います。

　キャンプキンザーの中に入られたことがありますか？なだらかな丘陵地帯が海岸へと伸びておりまして、ここからの眺めは最高ですよ。返還後は、こうした地形も生かしながら、商業地区、住宅地区といったゾーニングも明確にした開発を推進していく予定です。高台には安全でうるおいのある住宅地を形成し、海岸に向かって商業、産業振興の地区を形成する計画です。西海岸で眺めるサンセットは何にも代えがたいですからね。

迫本部長　地権者との調整も大変になるでしょうね。

松本市長　95%が民有地ですから、地権者の皆さんの意向を十分にくみ取り、換地をさせていただいたりしながら、棲み分けのゾーニングはしっかりやっていきたいと思っています。5年ほど前にアンケート調査をしましたが、いよいよ基地返還が前倒しで現実味が帯びてきましたから、再度アンケートなども実施する予定です。市民のみなさんからは、事業パートナーが株式会社サンエーさんに決まったことなども受けて、ようやく実感が沸いてきた、開発が目に見えてきたとの声もいただいています。

迫本部長　同時に、那覇軍港の移設も気になる点ですね。

松本市長　これも浦添市からさまざまな提案をしております。移設場所に関しては、最高の立地であるビーチなどが最大限活用できるように、軍港の場所を南側にずらしてもらうなどの協議を行っております。また那覇港管理組合とも調整しつつ、物流と人の流れが混在しないような役割分担もできたらいいと考えています。

迫本部長　一方、国道58号から東側は成熟した文化、歴史、そして住宅地が広がっていますが、こちらの開発はどのような計画なのでしょうか。

松本市長　まさにそのとおりで、東地区は「浦添グスク」、「浦添ようどれ」をはじめ、琉球国中山の中心地としての歴史があります。伊祖グスクは英祖王の出生地ともいわれています。英祖王は太陽の子「てだこ」と呼ばれたことから、浦添は「てだこの都市（まち）」と親しまれています。こうした歴史や文化を大切にしながらも、東地区は新たなステージを目指します。

具体的には、沖縄都市モノレール「ゆいレール」の延伸に伴って、浦添市には3つの新駅ができます。この新駅を中心にそれぞれが特徴のある開発を行っていきます。首里駅から新駅「石嶺」を経て、浦添市に入り、「経塚駅」が新設されます。ここは土地区画整理地区内で緑豊かな場所です。自然を生かした周辺開発が行われます。次に、「浦添前田駅」。こちらは浦添グスクなどの文化財が点在する伝統や文化、歴史の町ですから、景観に配慮した開発になります。そして、ゆいレールの新たな終点「てだこ浦西駅」。ここは沖縄自動車道に近く、スマートシティ構想のパイロットプロジェクトになり、ゆいレール初の地上駅となります。

迫本部長　駅前の開発というのは沖縄では珍しい試みになりますね。スマートシティ構想というのは、どういうものなのでしょうか。

松本市長　高速道路との結節になりますので、パークアンドライドを活用し、沖縄の南北を結ぶトランジットとしての役割があります。新しいインターチェンジ、バスターミナル、レンタカーステーション、さらにカーシェアリングなど、観光客だけではなく、県民の交通手段としても大きな変化が生まれるのではないかと思っています。この交通結節点と再生可能エネルギーを活かしたまちづくりがスマートシティ構想となります。

迫本部長　ますます人口も増え、発展が見込めそうですね。

松本市長　はい。現在浦添市は11万人都市ですが、開発が進むことにより、那覇への利便性も高まりますし、近い将来、12万、13万人の都市へと発展すると考えています。そのためには、今が大事で、しっかりと将来につながる基礎づくりをしておかなければなりません。時代に合わせて変えていけることは変えていく、残すべきものは残す。こうした責任ある判断をタイミングを間違わずに行っていくことが、市長として役目だと思っています。私にもいろいろなアイデアがありますが、行政の知見だけではなく、いいものであれば海外の事例も参考にする、県内外からご意見をいただく、新しいトレンドを取り入れていく。すべての知恵を結集して、将来につなげていきたいと思っています。

迫本部長　以前、市長は「市政は三方良し」の取り組みとおっしゃっていました。

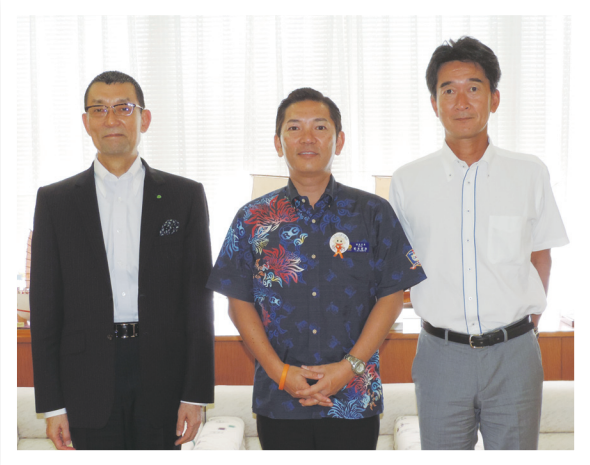
松本市長　そうです。「三方良し」は近江商人の言葉で、「売り手良し」、「買い手良し」、「世間良し」、の３つで、すべてが満足し、社会に貢献できるのが良い商売という意味ですが、行政も同じだと考え、以前から掲げていました。地域のため、産業のため、住民の、さらに未来の子どもたちのため。すべてが幸せになることを大事にしたいからです。

迫本部長　これだけの計画を実行していくには、あと何期も市長で頑張っていただかなくてはいけませんね。

松本市長　ありがとうございます。まずは残りの任期でできるだけのことをしていきます。

迫本部長　ご活躍をお祈りしています。本日はありがとうございました。

那覇のベッドタウンと言われる浦添市ですが、東西それぞれが特色のある開発が進み、新しいライフスタイルが生まれようとしています。その舵取りは大変なご苦労もあることでしょう。しかし、松本市長の英気みなぎる言葉の数々から、新生・浦添市の未来が明るく照らされているようでした。



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。

第２回　法定研修会　８月11日（火）

テーマ　①第三者のためにする契約（及び地位の譲渡）
②民事信託を活用した事案（株式信託を含む）
③成年被後見人が当事者となった場合
④相続について（行方不明者がいる場合、または相続人が不明な場合の事例）

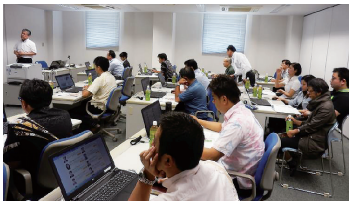
講　師：名嘉司法書士事務所
司法書士　名嘉　章雄

・司法書士の視点から、テーマに沿った判例や実例を説明して頂きました。相続については、沖縄ならではの事例を交えての内容となり、質疑応答も活発に行われました。

★第１回　流通研修会　９月18日（金）

テーマ　『リニューアル版Z-portalを活用した業務の効率化』

講　師：（公社）全日本不動産協会
全日本不動産近畿流通センター
運営委員長　南村　忠敬



会員に大好評の不動産契約書類「Z・brain.NET」がさらに進化しました！

今回は、パソコンを実際に操作する実務研修とし、パソコン初心者の方や、業務経験が浅い方でもスムーズに書類を作成されていました！

また、各士業家（弁護士・税理士等 他）からアドバイスを受ける事ができる相談サービス「Z－support」や、「不動産査定サービス」など会員支援のための業務に役立つシステムのご紹介も交え内容盛りだくさんの研修でした。

理事会及び各委員会の動き（平成27年8月～10月）

8月

7日　組織委員会
12日　法定研修会
取引相談
14日　全国大会打ち合わせ
18日　全国大会打ち合わせ
19日　沖縄県公正取引協議会
21日　取引相談
25日　取引相談
31日　総本部　財務委員会

9月

4日　全国大会打ち合わせ
組織委員会
7日　全国会議沖縄大会会議
10日　総務委員会
全国大会打ち合わせ
18日　流通研修会
25日　全国大会打ち合わせ
理事会
26日　久保田氏　黄綬褒章
29日　全国大会打ち合わせ

10月

2日　組織委員会
3日　斉藤氏　黄綬褒章
6日　全国大会打ち合わせ
7日　ゆい　取材
15日　月次・上半期監査
総務委員会
19日　上半期監査
教育研修委員会
理事会
研修・流通委員会
28日　総本部理事会
29日　全国不動産会議沖縄県大会

新入会員の紹介 New Member

株式会社リョウエンタープライズ

代表者：吉山　亮太
趣　味：釣り
セールスポイント（モットー）：
迅速、丁寧
専任取引士名：甲斐　貴子
住　所：沖縄市登川3231-1
TEL：098-989-1671
FAX：098-989-1672

株式会社 幸和開発

代表者：西銘　康広
趣　味：カメラ（風景撮影）
セールスポイント：
幸せは人と人との和から
専任取引士名：西銘　康広
住　所：沖縄県沖縄市字登川3416番地
TEL/FAX：098-923-2218

株式会社 森の郷おくま

代表者：仲松　広人
取引士：佐久本　幸子
住　所：与那原町字与那原317
TEL：098-943-4681
FAX：098-943-4819

ことほぎ不動産

代表者：安済　淳一
取引士：安済　淳一
住　所：石垣市大川245 丸ビル2-4
TEL：0980-87-5624
FAX：0980-87-5625

合同会社 伊礼不動産

代表者：伊礼　修
取引士：伊礼　修
住　所：那覇市古波蔵1-1-21
TEL：098-836-7105
FAX：098-836-7105

株式会社 リプラ不動産

代表者：島袋　圭一
取引士：仲松　誠
住　所：北谷町字吉原1169-6
TEL：098-923-4141
FAX：098-923-4140

(株)グローバルDHT

代表者：金　明淑
取引士：大城　むつみ
住　所：宜野湾市真栄原2-4-18
TEL：098-870-2883
FAX：098-870-2884

(株)アーバンホーム

代表者：新垣　政美
取引士：新垣　政美
住　所：沖縄市上地1-12-12
TEL：098-963-5000
FAX：098-963-5000

(株)アルティメート・パートナーズ

代表者：上原　三成
取引士：上原　三成
住　所：那覇市久米2-3-15 COI那覇ビル6F
TEL：098-988-0884
FAX：098-988-0675

Mプランニング

代表者：油井　真理
取引士：油井　真理
住　所：那覇市首里平良町2-51 Y's terre3F
TEL：098-953-6503

いーばん産業

代表者：上原　紘尚
取引士：長山　ひかり
住　所：宜野湾市伊佐2-4-27 102
TEL：098-943-7810
FAX：098-963-5990

第51回 全国不動産会議 沖縄県大会

10月29日に総本部主催による「全国不動産会議 沖縄県大会」がロワジールホテル那覇にて開催されました。沖縄県本部としては、県内における（公社）全日本不動産協会の認知度の向上を目指して、5年前から沖縄県での開催をお願いしてきました。そして、全国大会の開催に向けて、県本部運営の充実、公益社団法人としての活動の充実、会員の増強などの準備をしてまいりました。

当日は、約1300名の会員が全国から参加があり、一般の方の傍聴申し込みも多く、たいへん盛会となりました。

全国の来賓の方々、地元沖縄県の来賓の方々、ありがとうございました。そして、大会運営をお手伝いいただいた沖縄県の会員の皆様、本当にありがとうございました。

第14回目
時効制度について

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

今回は時効制度について解説したいと思います。時効という言葉はよく耳にすると思います。日常的に使われる「時効」という言葉の意味合いとしては、時間の経過による権利の消滅の意味で使われるのが一般ですが（消滅時効）、時効制度にはそれとは別に一定期間の経過による権利の取得（取得時効）という制度もあります。また、民法には時効制度と似た制度で除斥期間という制度もあります。

時効については、除斥期間との相違点、債権の種類による時効期間の違い、時効の中断、時効の援用権者の範囲、二重譲渡と時効等様々な問題がありますのでこうした問題を含めて解説したいと思います。

第2　時効制度の趣旨

そもそもなぜ時効という制度が存在するのでしょうか。時効制度が設けられた趣旨については一般的に三つの理由が挙げられます。

一つ目は、永続した事実関係の尊重です。一定の事実関係が長期間存続する場合には、それを前提に様々な権利関係が生じるため、そうした法律関係を保護するためというのが理由として挙げられます。この考え方はどちらかと言えば取得時効制度の趣旨に馴染む考え方だと思います。

二つ目は、権利の上に眠る者は保護しないという考え方です。仮に権利があったとしても、一定期間その権利を行使しない場合には、その権利者は保護しなくてもよいという考え方です。これは取得時効制度と消滅時効制度どちらの制度趣旨にも当てはまると言えます。

三つめは、立証の困難性です。一定期間が経過するとその権利の取得や消滅を立証することが困難な場合がありますので、そうした立証の困難さを救う意味で権利行使に一定の制限を設けるという考え方です。この考え方もどちらの制度趣旨にも当てはまると言えます。

土地売買契約を締結し代金も支払いその土地の使用を開始したが所有権登記を経ていなかった場合で、30年、40年経過してから登記簿上の名義人から土地の明け渡し訴訟を提起された場合を例にとると、既に30年、40年も経過しているので売買契約書や土地代金の領収書は残ってない可能性が高いですし、当事者の記憶も薄れてしまいます。こうした事例では当事者双方に相続が発生していて、実際の当事者がどの様な合意をしたか分からないという事例も少なくありません。

金銭消費貸借契約についても、何十年も前に借りた借金の領収書を保存している人は少ないと思いますので、仮に十年も二十年も前の借用証書を盾に借金の支払いを請求された場合、借金を返済したことを立証するのは相当困難な作業といえます。

この様に時間の経過により真実の権利関係を立証することが困難な場合、時効を利用することによりその立証の困難さを救済するという意味が時効制度にはあります。

第3　援用による時効の効力発生

例えばある人からお金を借りて10年間返済しなかったとします。この場合、消滅時効を援用することにより債務者は返済義務を免れることができますが、これは債務者が支払いをしてはいけないということを意味するものではありません。

時効制度を利用するか否かは、あくまで本人の

意思に委ねられているので消滅時効の主張が可能であっても、あえて消滅時効の主張（援用）はしないで返済することまで否定されるものではありません。

時効は当事者の援用をまって初めて効果が生じることになるわけです。

では、誰が時効を援用できるのかという問題が次に生じますが、この問題については次回解説したいと思います。

第４　除斥期間

消滅時効制度に類似した制度として除斥期間という制度があります。除斥期間の例のとしては、売買における売主の担保責任（民法566条3項等）、請負人の瑕疵担保責任（民法637条、638条1項）、不法行為の請求の20年の除斥期間（民法724条）、遺留分減殺請求権の10年の除斥期間（民法1042条）など他にも多くの規定があります。

時効制度と除斥期間の違いは、除斥期間の場合は、時効制度と異なり、時効は中断しません（時効の中断は民法143条）。

また、時効制度は、裁判所は、当事者が時効を援用する旨の意思表示がなければ認めることはできませんが、除斥期間については当事者が援用しなくても除斥期間を経過している場合には、除斥期間の経過を前提として権利関係を判断しなければならないなどの違いがあります。

消滅時効制度は、消滅時効を主張する側（通常は債務を負担者）がその意思を明らかにすることにより効果が発生し、また、逆に、権利者の側では、時効中断手続を経ることで時効の効果が発生することを阻止できますが、除斥期間制度は、権利発生から一定期間が経過することにより当然にその権利が消滅するので、権利者は除斥期間が経過する前に権利行使をしなければ当該権利は当然に消滅するという違いがあります。

第５　公債権の時効援用について

債権というと通常は、お金の貸し借りなどの民法上の債権が頭に浮かびますが、債権にはこうした民法の規定に基づく債権だけではなく、自治体が公法上の原因に基づき有する債権など公法上の原因に基づいて発生する債権があります。こうした債権を、民法を含む私法上の債権である私債権と区別して、公債権と呼びます。もっとも、自治体が行使する全ての債権が公債権となるわけではなく、あくまで地方自治法を始めとする公法と呼ばれる法律にその請求の根拠を有する債権が公債権として取り扱われます。

公債権には地方税、国民健康保険料、道路占用料、河川占用料、港湾施設利用料、放置違反金、児童保護費保護者負担金 などの裁判を経なくても強制執行力が具備されている債権もありますし（強制徴収公債権）、公園緑地使用料、庁舎施設使用料、高等学校等使用料（授業料）、生活保護費返還金など裁判を経ないと強制執行ができない債権（非強制徴収公債権）もあります。

こうした公債権については時効の援用は不要とされています（地方自治法236条1項）。公債権の債務者は市民、住民ということになりますが、債務者であり市民、住民が消滅時効を援用しなくても、時効期間が経過した場合には当該公債権は消滅したものとして取り扱わなければならないというのが公債権の特徴でもあります。

市民、住民の援用が必要となると消滅時効の知識により差が出てしまいますので必ずしも公平とは言えませんし、公債権については債務者からの消滅時効の援用がなくても債権が消滅する代わりに、督促手続により時効中断効が発生するという点で私債権よりも有利に取り扱われます（地方自治法236条4項）ので、援用を不要としても特に不利益な取り扱いにはならないという考え方が背景にあると思われます。

援用が不要ということになると除斥期間と同じではないかとも考えられますが、公債権については督促手続による時効中断が可能であるという点において除斥期間とは異なります。

第６　最後に

時効制度の問題は多岐に及びますので、時効期間、時効の援用権者の範囲、時効中断などの問題は次回以降に解説致します。

Q&A 相続税のチェックポイント

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 資産家でなくても相続税の申告や納税が発生する可能性が高くなったそうですが、簡単に判断することはできませんか？

A 国税庁のWEBサイト（http://www.nta.go.jp/souzoku-tokushu/souzok-kanihanteih27.pdf）に申告の必要性があるかどうかの簡易判定シートが公開されています。是非活用してみて下さい。

（手順１）枠の中に法定相続人の数を入力します。

1　法定相続人の数（基礎控除額）の確認

法定相続人の数を確認して、基礎控除額の計算を行います。

① 被相続人（亡くなられた人をいいます。）の配偶者はいますか。
いる場合は「1」を入力してください。

② 被相続人の配偶者以外の相続人の確認です。
該当する場合は人数を入力してください。

[半角数字]

子供はいますか？ → はい → [半角数字] 人
いいえ ↓
父母はいますか？ ※ 養父母も含みます。 → はい → [半角数字] 人
いいえ ↓
兄弟姉妹はいますか？ → はい → [半角数字] 人

「いいえ」の方はこちら

①と②の合計人数
（法定相続人の数）
0 人

Ⓐ 基礎控除額
3,000万円＋（600万円※ 法定相続人の数）
3,000 万円

・ 子供がいる場合の父母及び兄弟姉妹、子供はいないが父母がいる場合の兄弟姉妹は、入力しないでください。
・ 上記②の相続人が、被相続人が亡くなる前に既に亡くなっている場合や養子がいる場合については、「相続税のあらまし」でご確認ください。

（手順２）おおよその相続財産の価額を入れてみます。

2　相続財産及び債務等の確認

相続財産等の価額を入力してください。 ※ おおよその金額で結構です。

① 土地、建物、有価証券、預貯金、現金などのほか、金銭に見積もることができる財産　[半角数字]　万円
② 死亡に伴い支払われる生命保険金や退職金（一定の金額までは非課税となります。）　[半角数字]　万円
③ 被相続人から生前に贈与を受けた財産（相続時精算課税適用財産・相続開始前3年以内に取得した暦年課税適用財産）　[半角数字]　万円
④ 借入金などの債務、葬式費用　△ [半角数字]　万円

Ⓑ 課税価格の合計額
0 万円

（手順３）結果確認

3　申告要否の簡易判定

「Ⓑ 課税価格の合計額」から「Ⓐ 基礎控除額」を差し引きます。

Ⓑ 0 万円 － Ⓐ 3,000 万円 ＝ Ⓒ -3,000 万円

Ⓒの金額がプラスになる場合は、相続税の申告手続が必要となる場合があります。

Q2 相続税の申告書が税務署から送られてこなければ申告しなくていいのですか？

A 残念ながら、相続人が自主的に判断し、申告する必要があります。申告期限を過ぎて申告義務があることがわかった場合、罰則に当たる追加の税金を納付しなければならなくなりますので注意しましょう。

Q3 相続税の申告と納税はいつまでにすべきですか？

A どのように分割するかが決まっている場合もそうでない場合も例外なく、亡くなってから10ヶ月以内に申告と納税をしないといけません。期限を越えると、本来の税金だけではなく、罰則に当たる加算税や延滞税などの余計な税金が出てしまいます。

Q4 相続税の負担を軽減するためにすべきことはどのようなことですか？

A ① まずは相談しやすい専門家（弁護士、司法書士、税理士、不動産業者等）を早い段階で見つけておきましょう。
それぞれの専門家同士の連携がスムーズにいくと、ベストの選択が実現できます。

② 財産を持っている方が、元気なうちにしておくべき事

- **財産のリストと財産の評価に必要な資料を準備しておきましょう。**
  いざ相続の手続をするときに一番時間がかかり、十分な対策を尽くせないまま申告期限を迎える場合が多々あります。
- **誰にどの財産を相続させるか遺言書を作成しておきましょう。**
  争いが避けられるだけでなく、相続税の軽減にもつながります。
- **持っている財産をどのような形で残しておいた方がいいか、専門家の意見を取り入れて戦略を考えておきましょう（預金、株式、投資信託、土地、建物、保険、共済、ゴルフ会員権等）。**
  財産の内容によっては財産の評価を下げたり、相続税非課税枠を活用できるものがあります。
- **生前に贈与したり、譲渡しておくべきものがないか検討しておきましょう。**
  争いを避けるためと、将来の相続税の負担軽減になる場合があります。
- **およその相続税を一度試算しておき、だいたいの納税資金を頭に入れて資金繰りを考えておきましょう。**

③ いざ相続が開始したら注意すべき事

- **申告と納付の期限を厳守すること（1日でも遅れると罰則があります！）**
- **遺言書がない場合、相続人同士で分割案を話し合いますが、申告期限内に分割案を決定しましょう。**
  分割が整わないで申告期限を迎えると、財産の評価減などの優遇措置が受けられなくなります。
  その結果、納税額が高くなります。
- **早い段階で税理士に相談し、分割案による納税試算を数多く検討し、一番有利な分割や利用方法を熟考しましょう。**

Q5 相続税の申告で注意すべき点はありますか？

A 国税庁のWEBサイトに「相続税の申告書作成時の誤りやすい事例集」
（http://www.nta.go.jp/souzoku-tokushu/souzoku-ayamarijireishu.htm）があります。
是非一度目を通しておきましょう。

①被相続人の兄弟姉妹が相続した場合
②被相続人の孫が相続した場合
③被相続人と養子縁組を行った孫がいる場合
④被相続人以外の名義の財産（預貯金）
⑤所得税の準確定申告書を提出し、還付金を受領している場合
⑥支給されていなかった年金を受け取った場合
⑦保険事故が発生していない生命保険契約
⑧お墓の購入費用に係る借入金
⑨未納の固定資産税・住民税
⑩団体信用生命保険契約により返済が免除される住宅ローン
⑪被相続人が亡くなる前３年以内の贈与財産

※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。

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

平成28年
9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！

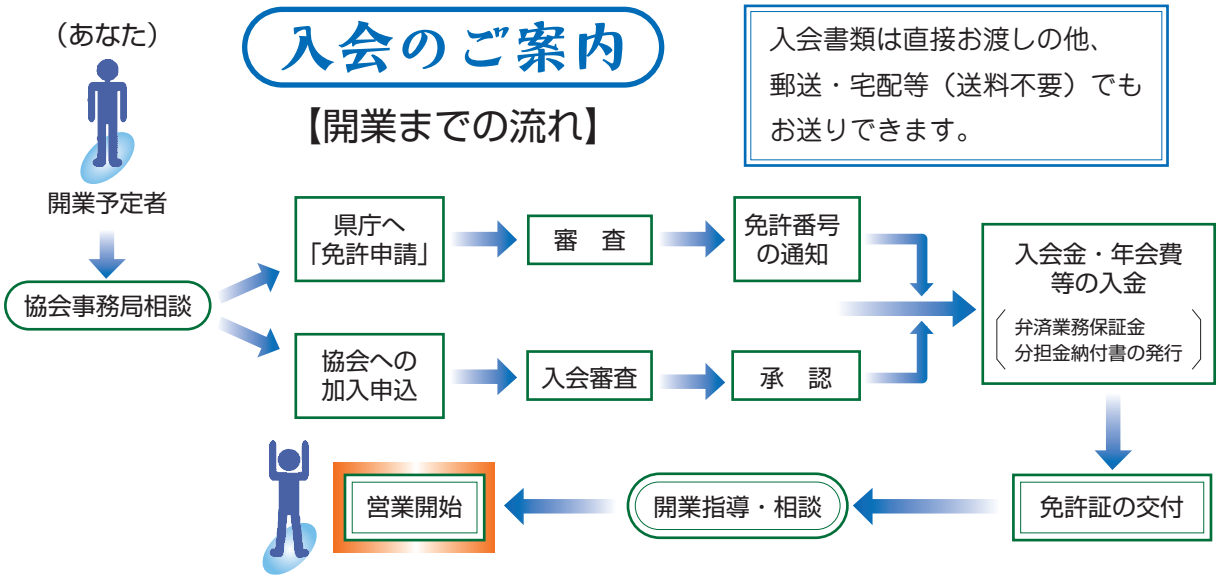
キャンペーン期間中なら入会費用の負担を軽くして独立開業!

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.16
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