全日OKINAWA ゆい

令和3年7月2日発行
All Japan Real Estate Federation
Vol.33

INDEX

Top Interview ～業界編～
住宅ローン控除をめぐる相談事
配偶者居住権（民法改正により新設）の押さえておきたいポイント！「不動産業者編」
定時総会
新入会員の紹介
理事会及び各委員会の動き
年間行事予定表

TOP INTERVIEW
業界編

「相互扶助・共存共栄」
～「御万人（うまんちゅ）と共に栄える信用金庫を目指して」～

金城 馨 × **土田 英明**

金城 馨：コザ信用金庫　理事長

土田 英明：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

TOP INTERVIEW
業界編

金城（きんじょう） 馨（かおる） × 土田（つちだ） 英明（ひであき）

コザ信用金庫　理事長

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

土田本部長　昨年から続くコロナ禍によって、沖縄経済は大打撃を受けています。信用金庫のお立場から、事業者支援や今後の経済見通しと合わせ、コザ信用金庫としての今後の取り組みを伺いたいと思います。どうぞ、よろしくお願いします。

金城理事長　国や県、各自治体がさまざまな支援を行っており、県内各金融機関は、お客さまの資金繰り支援や事業継続を支援してきました。信用金庫の取引先は、中小零細企業、個人経営の事業者が多いので、ただ融資をするのではなく、借入残高を増やし過ぎないことも、重要だと考えています。この先、返済していけるのかという視点が大切です。融資額の減額を提案することもあります。既存の融資については、元本の返済を据え置くなど、当面の返済額を軽減して運転資金を確保するよう提案しています。

土田本部長　今後、事業継続が厳しくなる事業者も出てくるかもしれません。

金城理事長　この4月までにコロナ関連の融資については、約900件、100億円超の融資を実行し、1件あたり約1000万円となっています。コロナ禍の収束が見通せない今は、資金繰りの支援をしていくことに注力しています。

土田本部長　借り入れからすでに1年。経済が回らない状況のなかで返済は厳しいものです。

金城理事長　返済据置期間の延長など、柔軟に対応しなければなりません。必要な時にすぐに融資ができるよう、審査を簡便化、支店長決裁で対応するなど、機動的に支援しています。条件変更もスピーディーに決裁しています。お客さまの課題は、それぞれ異なります。売り上げを伸ばすことが難しい現状では、利益確保、コスト削減などの課題解決をどう支援（サポート）していくかが、今後、取り組むべき業務になります。

土田本部長　具体的に、どのようなサポート体制を考えておられますか？

金城理事長　もともと信用金庫は機動力のある組織です。渉外担当者が外訪活動でヒアリングし、お客さまのニーズや課題を把握していくことを引き続き行っていきます。加えて、信用金庫は全国にネットワークがあり、254の信用金庫、営業店舗は約7000店ある組織です。これまでも業界のネットワークを通じて、お客さまの販路拡大のお手伝い、特産品のマッチングなどを行ってきました。経営者の高齢化による後継者問題は全国で起きています。コロナ禍においては、廃業の危機に陥っている事業者もおられます。このような課題・問題の解決策については、全国で成功事例を共有し、情報交換を行っています。コザ信用金庫では今期、本業支援チームを発足させ、お客さまへの「本業支援」を強化していくこととしています。

土田本部長　事業者にとって金融機関のサポートは欠かせません。本業支援チームは心強いですね。

金城理事長　もちろんコア業務である預金、融資業務も重要で、お客さまの支援（サポート）業務とのバランスが重要です。2021年3月期決算では、コア業務純益が貸出金増加によって8億8600万円と前年比4.0%の増加となり、4期連続で増加、過去最高となりました。経常収益は40億9300万円（前年比0.5%減少）、経常費用が35億9900万円（前年比2.5%増加）、経常利益が4億9400万円（前年比8.3%減少）。法人税などの減少で当期純利益は3億3500万円（前年比98.5%の増加）となり、減収・増益の決算となりました。今期は最終利益が少し落ちる見込みです。やはり不良債権の発生に備えて、貸倒引当金の積み増しが見込まれます。このまま沖縄経済が停滞すれば、資金需要も減少する可能性

もありますから、コア業務への影響も出てくると見ています。

土田本部長　不動産業界も懸念しています。住み替えのなどの実需は一定数ありますが、販売状況は鈍化しています。この1年手探り状態です。

金城理事長　高額化し、地元の人が買いにくい状況になっていますね。信用金庫としては、不動産事業者に対しても、個人に対しても、これまでと変わらない対応をしていきます。計画や立地条件などを総合的に見て慎重に判断していくというスタンスです。信用金庫は公共性の高い協同組織金融機関であり、「地域住民の豊かな生活向上と中小企業育成の支えとなる」という設立当初からの理念があります。加えて、コザ信用金庫の初代理事長である西田文光氏は、「地域のお客さまに、マイホームを持たせるお手伝いをしましょう」と仰っていました。私たちはその言葉を継承しています。

土田本部長　信用金庫のビジョンですね。

金城理事長　「中小企業の健全な発展」「豊かな国民生活の実現」「地域社会繁栄への奉仕」。これは全国の信用金庫が共有するビジョンです。これらも踏まえてコザ信用金庫の経営理念を制定しています。

土田本部長　利益の追求ではないのですね。

金城理事長　企業ですので適正な利益は求めますが、基本は相互扶助、共存共栄です。昨年は、「コザしん『共栄力』発揮3か年計画～御万人（うまんちゅ）と共に栄える信用金庫を目指して～」を掲げた仕上げの年でした。ちなみに御万人とは沖縄の言葉で「みんな」の意味です。今後3年は、御万人を「支える」ことに重点を置きます。課題解決の新たな展開のために3つの柱を掲げています。「本業支援チームの立ち上げ」「ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）の推進」「経営体質の強化」です。本業支援チームはすでに稼働しています。経営体質の強化・改善が優先になりますが、ＤＸについては、導入のタイミングを図っているところです。

土田本部長　キャッシュレス化推進が始まっているということでしょうか？

金城理事長　キャッシュレス化に限りませんが、実は、ＤＸに関しては、システム・アプリ開発などを信用金庫業界の上部団体が行っています。採用や導入は各信用金庫の判断で行います。すでに導入した信用金庫からの情報も参考にして、沖縄に合ったシステム、アプリなどを利用することができるのです。たとえば沖縄県では、ローソンやセブン・イレブンとのＡＴＭ利用提携が進んでいますが、システム自体は全国共通で開発されています。

土田本部長　単独で開発コストがかからないのも、信用金庫ならではの強みということですね。

金城理事長　これも信用金庫業界の相互扶助かもしれませんね。コロナ対応、地域貢献活動を通して、地域社会の経済・文化の発展のお手伝いをすることが本来の役割ですから、限りある資源はそうしたものに振り向けていきたいですね。外郭団体の「コザしん地域振興基金」を通じて、これまでに約190の団体に6000万円ほどの助成金を交付してきました。ママさんバレーボール大会や少年野球大会などのスポーツ振興活動、600社以上の会員企業が集まる「コザしん経営者友の会」のサポートにも力を入れていきたいと考えています。「ウィズコロナ」の時代を生き抜くために、お客さまに寄り添いながら、御万人（うまんちゅ）を「支える」という信用金庫の使命を果たしてまいりたいと思います。

土田本部長　これからのコザ信用金庫さんの発展が楽しみです。本日はありがとうございました。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

預金量が2000億円を超え、全国で254ある信用金庫のなかで中堅金庫として位置づけられるコザ信用金庫。理事長は、常に相互扶助、共栄共存を口にされ、常に地域のことを考えておられます。信用金庫に支えられている事業者も多いことでしょう。2024年9月の創立70周年に向けて、一段とパワフルに地域経済の発展に尽力されるコザしんは、沖縄経済回復の心強い味方ですね。

住宅ローン控除をめぐる相談事

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/

2019年に消費税率が8％から10％になったところへ、2020年には新型コロナウイルス感染症の猛威によって、生活や経済環境が大きく変わってしまいました。しかし、住まいのあり方を見直して、一層持ち家に関心を持つ人々が増えてきたようです。これから住宅を取得する人やリフォームを考えている人にとって住宅ローン控除の活用は重要なポイントとなります。

1　A さんの相談事例（入居時期の延期の場合）

Q　令和２年 11 月 30 日に住宅新築の契約をしましたが、新型コロナウイルス感染症の影響で工事が伸びてしまい、入居は早くても令和４年４月以降となると建築会社から説明を受けました。住宅ローン控除のコロナ特例で認められていた入居期限である令和３年 12 月末までの入居が間に合わなくなりました。住宅ローン控除は受けられないのでしょうか？

A　安心してください。令和３年度の税制改正で更に要件が次のように拡充されました。令和２年 11 月に契約していますし、令和４年 12 月末までに入居ができれば住宅ローン控除の適用はできます。住民税にも影響するので税負担の軽減効果は大きいですよね。

	契約要件	入居時期の要件	住宅ローン控除期間
新築	令和２年１０月１日から 令和３年９月３０日までに契約	令和３年１月１日から 令和４年１２月３１日までに入居すること	１３年
建売・中古・増改築等	令和２年１２月１日から 令和３年１１月３０日までに契約		

（新型コロナ税特法６の２）

更に、本改正では床面積が 40㎡以上（改正前 50㎡以上）に拡充されているので、適用住宅の選択肢が広がります。適用を受けるためには、令和４年１月１日以後の確定申告が必要です。

2　B さんの相談事例（借入形態）

Q　平成31年３月30日に200万円で住宅リフォームをしましたが、住宅ローン控除の申告をしていなかったので平成 31 年分の確定申告をしようと思います。住宅の名義人は私単独名義ですが、自営業者のため、借入の審査に時間がかかると言われたため、公務員である配偶者名義で借入をし、私は連帯保証人となりました。実質的には私が借入返済を行っています。私は住宅ローン控除の適用ができますか？

A　一見対象になりそうに見えますが、連帯保証人の場合は、住宅ローン控除の当事者とみなされていません。従って B さんはその他の要件は全て満たされていたにもかかわらず、適用対象外となってしまいました。借入を申込みするときに、金融機関の担当者に住宅ローン控除を受けたい旨の要望を明確に説明していたら、少なくとも連帯保証人ではなく、連帯債務者で受け付けてもらえたかもしれません。「早く資金調達したい！」が最優先の要望だと受け止められた事例だと思われます。

※**連帯債務者**とは　…　借入金の主債務者と同一の債務全額の責任を負う人のことで、いつでも金融機関から返済請求を受ける可能性があります。

連帯保証人とは　…　主債務者本人の返済が滞った場合、金融機関から返済請求を受ける立場の人です。

3　よくある質問　（準備資料と申告書添付資料）

住宅取得関係の税制は、新築、中古、建売・リフォーム等多岐にわたり手当てされています。適用要件も複雑で初年度申告の提出書類も多いので注意が必要です。

入居初年度はどなたも確定申告が必要です。初年度に必要な主な資料は次のとおりです。
早めに書類を準備し、税務署や税理士にご相談ください。
次年度以降は、借入金の残高証明書のみ添付で簡単に申告できます。（給与所得者は同書類を会社に提出して年末調整してもらうだけで確定申告は不要です）

書類名	
基本共通書類	住民票
	土地・建物の登記事項証明書
	建物図面
	金融機関からの「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」
	請負契約書又は売買契約書、請求書、領収書、通帳コピー
該当する場合に必要な書類	国又は地方公共団体から受ける補助金等の名称や金額を明らかにする書類
	住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた額を明らかにする書類
	耐震基準適合証明書
	長期優良住宅建築等計画認定通知書
	低炭素建築物新築等計画認定通知書

4　その他の税制改正

（1）住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税限度額の拡大（令和３年１月１日以後の贈与）
受贈者の父母又は祖父母から一定の住宅取得投資金の贈与を受けた場合の非課税限度額が拡大しました。

契約時期	新築物件の取得者		個人間売買による中古住宅の取得者	
	省エネ等住宅家屋	左記以外家屋	省エネ等住宅家屋	左記以外家屋
令和２年４月から 令和３年３月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
令和３年４月から 令和３年１２月	1,500万円 （改正前1,200万円）	1,000万円 （改正前700万円）	1,000万円 （改正前800万円）	500万円 （改正前300万円）

（2）特定の住宅用家屋に係る登録免許税の税率の軽減措置の延長
適用期限が令和４年３月31日まで２年延長されました。
（3）不動産取得税の課税標準と税率軽減の３年延長
（4）手続の合理化（国税通則法124）
税務関係書類（申告書、申請書、届出書、調書等の税務書類）において、原則として、押印を要しないこととされました。
（例外）押印が必要な主な提出書類
・担保提供者や保証人等の真意を確認するための書類（「納税保証書」「抵当権設定登記承諾書」等）
・物納に当てようとする財産の所有権移転登記を嘱託する際に必要となる書類（「所有権移転登記承諾書」）
・相続税申告書の添付書類「遺産分割協議書」

更に詳しく知りたい場合は、税務署や税理士等の専門家に相談して対応策をとるようにしましょう！

配偶者居住権（民法改正により新設）の押さえておきたいポイント！「不動産業者編」

アプレイザルタックスラボ株式会社
不動産鑑定士
税理士
松永 力也
まつなが　りきや

事務所
所在地：那覇市久米2-18-5
エステート・ビークル3F
TEL：098-868-8000

今回の大幅な民法改正の中で、令和2年4月1日に「配偶者居住権制度」が施行されてから約一年が経過しました。今回の民法改正の目玉の一つで、配偶者の保護につながる画期的な「配偶者居住権制度」の普及が、遅々として進まないのはなぜなのでしょうか。今回は、日々不動産取引を扱う皆さんと共に、その根拠を考えてみましょう。配偶者居住権を特に不動産の角度で考えていきます。皆様の通常の業務の中で、この新制度をどう位置づけ、独自のビジネスモデルを構築していくのか検討するきっかけになればと思っています。

新民法第1028条1項によると「居住していた建物の全部につき、配偶者は無償で使用及び収益をする権利を取得する。」となっています。配偶者と共に居住していた住宅に、残された配偶者がそのまま居住し続ける形態に対応していきます。

従来であれば、その配偶者は死亡した被相続人から土地及び建物の所有権を取得し、配偶者はそのまま居住し続けることになります。しかし、先の土地及び建物の所有権価格が大きくなるため、現金等の相続が少なくなり、その後の生活を送るには十分の金銭相続が得られないという問題が今まで幾度も指摘されてきました。

そこで、土地及び建物を「使用権」と「所有権」に分離し、使用権を居住権として配偶者に権利設定し、子ら他の相続人には所有権を取得させます。そうして、配偶者の利用と、子らの所有権の取得に相続価値を分けることができます。こうすると①子らが所有権を取得する金額分、配偶者は現金を取得することができその生活が安定します。さらに、②最初から子らに所有権を相続させるので、後の他の配偶者の死亡時にはこの土地建物についての二次的相続が発生することがなくなります。つまり、一度で子への相続が完了し、配偶者は確実な権利として、終身まで居住を確保することができるのです。すべてウインウインの制度であるかに感じます。

しかし、遺産分割の内容や配偶者の評価方法によっては、配偶者及びその他の相続人に損失を与える可能性があるので注意が必要です。民法は私的自治の原則をとっているため、遺産分割の責任は結果的に損失が出ても、それは本人に帰属するものと位置付けているからです。皆様がそのアドバイザーになるときには、やはりその危険性を指摘する必要があります。続いて皆様が日々の取引の中で配偶者居住権に遭遇した時、気を付けるべき重要論点を大まかですが指摘しましょう。

今回の民法改正前、法制審議会では配偶者居住権がすっきりと設定できる土地建物状況を想定し議論され、制度化しました。したがって、相続目的物の「土地建物」について①範囲②期間（民法第1030条）③修繕費負担と償還請求（民法第1034、1033条）の点で複雑になるケースに皆様が遭遇した場合は、特に慎重にその設定を行ってください。

まず、配偶者居住権は設定されると、その内容は登記されます。この場合の居住効果の及ぶ「範囲」については、土地建物がシンプルに居住用のみの場合、問題は表面化しません。しかし、配偶者居住部分以外に利用形態が分離しており、例えば建物が二世帯住宅になっていたり、建物の一部が事業や店舗に利用されていたり、第三者に対して一部居住賃貸に供されていたり、土地の一部が駐車場事業に供されていたり等、対象土地建物が複合的な利用になっている目的物は、相続金額査定において注意をして設定アドバイスをおこなってください。また、配偶者居住権が設定・登記された土地建物を取引する場合や、配偶者居住権が設定された土地建物の担保価値についての判断業務は御注意ください。配偶者居住権価格や、配偶者居住権が設定された土地建物の所有権価格が減価され、分割損失の発生と捉えることができる場合がありますので、通常の業務の中で適正に対処してください。

続いて「期間」ですが、配偶者の終身まで建物が古く耐用年数が持たない場合は特に注意してください。最後に、建物の「必要費及び修繕費」の負担も法は詳細に定めておりませんので、個々人で適切に取り決めを行うようアドバイスを行って下さい。

(公社)全日本不動産協会・(公社)不動産保証協会　沖縄県本部　第16回　定時総会
(一社)全国不動産協会　沖縄県本部　第2回　定時総会
全日本不動産政治連盟　沖縄県本部　第16回　年次大会

公益目的事業に沿った社会から信頼される協会運営を目指してまいります！

令和3年5月21日(金)、沖縄ハーバービューホテルにおいて、定時総会が開催された。今回は、コロナ禍の終息が見通せない現状と大規模集会等の自粛が求められている中、ご来場いただく皆様の安全を確保することが困難と考え、総会議案(決議事項)に関する事前の議決権行使を行って頂く内容で小規模での開催となりました。

会員総数419名のうち出席会員14名、事前の議決権行使数247名となる中、審議が行われ、報告及び全議案が承認された。

◆(公社)全日本不動産協会

(報告事項)

・令和2年度事業活動報告に関する件
・令和2年度決算報告に関する件
・令和2年度監査報告に関する件
・令和3年度事業活動計画に関する件
・令和3年度収支予算に関する件

●議事進行報告

事業報告・決算報告について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。
監査報告について平川浩監事が報告を行った。
事業計画・収支予算について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。

(議案審議)

・第1号議案　沖縄県本部役員の改選に関する件
土田本部長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

・第2号議案　総本部理事候補者選出に関する件
波平総務委員長より提案説明があり、賛成多数で、土田英明が総本部理事として承認された。

・第3号議案　総本部代議員5名選出に関する件
波平総務委員長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

◆(公社)不動産保証協会

(報告事項)

・令和2年度事業活動報告に関する件
・令和2年度決算報告に関する件
・令和2年度監査報告に関する件
・令和3年度事業活動計画に関する件
・令和3年度収支予算に関する件

●議事進行報告

事業報告・決算報告について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。
監査報告について平川浩監事が報告を行った。
事業計画・収支予算について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。

(議案審議)

・第1号議案　沖縄県本部役員改選に関する件
土田本部長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

・第2号議案　総本部代議員5名選出に関する件
波平総務委員長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

◆（一社）全国不動産協会

（報告事項）

・令和２年度事業活動報告に関する件
・令和２年度決算報告に関する件
・令和２年度監査報告に関する件
・令和３年度事業活動計画に関する件
・令和３年度収支予算に関する件

●議事進行報告

事業報告・決算報告について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。
監査報告について平川浩監事が報告を行った。
事業計画・収支予算について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。

（議案審議）

・第１号議案　沖縄県本部役員の改選に関する件

土田本部長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

・第２号議案　総本部代議員５名選出に関する件

波平総務委員長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

◆全日本不動産政治連盟

（報告事項）

・令和２年度事業活動報告に関する件
・令和２年度決算報告に関する件
・令和２年度監査報告に関する件
・令和３年度事業活動方針に関する件
・令和３年度収支予算に関する件

●議事進行報告

事業報告・決算報告について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。
監査報告について平川浩監査役が報告を行った。
事業計画・収支予算について波平忠敏総務兼財務委員長より報告を行った。

（議案審議）

・第１号議案　沖縄県本部役員の改選に関する件

土田本部長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

・第２号議案　総本部代議員５名選出に関する件

波平総務委員長より提案説明があり、賛成多数で、承認された。

＜令和３年度　沖縄県本部　新役員＞

役　職	氏　名
本部長	土田　英明
副本部長	波平　忠敏

役　職	氏　名
理　事	屋宜　盛夫
理　事	木村　隆宏
理　事	志堅原　隆
理　事	大湾　喜之
理　事	神谷　健司

役　職	氏　名
監　事	石川　清光
監　事	平川　浩

新入会員の紹介 入会月：令和３年２月～令和３年４月 New Member

（株）カミエステート
代表者：神元　洋一
取引士：前里　彦吉
住所：浦添市安波茶 1-27-9
　　すえひろビル 201
TEL/FAX：098-800-1753

マネジメントプラン
代表者：仲地　輝之
取引士：渡嘉敷　貴彦
住所：名護市東江 4-7-5　2F
TEL：0980-43-0519
FAX：0980-43-0222

（株）ヒマワリハウジング
代表者：仲大　健
取引士：伊波　健一郎
住所：浦添市仲間 2-12-3-102 号
TEL：098-917-5801
FAX：098-917-5842

（株）奏ホーム
代表者：佐喜眞　勇希
取引士：名嘉眞　由香
住所：北谷町北前 1-11-4
TEL：098-923-1666
FAX：098-923-1665

（株）bloom
代表者／取引士　砂川　清美
住所：浦添市宮城 6-2-3
TEL/FAX：098-874-5961

（株）シナジーアセット
代表者：亀島　淳一
取引士：林　英之
住所：中城村字南上原 1007
TEL：098-963-9266
FAX：098-963-9267

（株）COCORO　HOME
代表者／取引士　名嘉　優一郎
住所：宜野湾市大謝名 3-3-5-501 号
TEL：098-943-5668
FAX：098-943-5669

不動産売却サポート窓口
代表者／取引士　城間　快斗
住所：沖縄市泡瀬 2-28-17　1-C
TEL：098-923-2391
FAX：098-923-2392

（同）KOU
代表者／取引士　金城　達子
住所：名護市字仲尾次 932-6
TEL：0980-43-7032
FAX：0980-43-7069

（株）ポートリアルエステイト
代表者／取引士　屋良　朝彦
住所：那覇市前島 2-16-6
TEL：098-917-4696
FAX：098-917-4699

（株）オキスマ
代表者：奥村　翼
取引士：山口　勇
住所：那覇市字仲井真 272-1
TEL：098-996-4558
FAX：098-996-4658

（株）クオサ
代表者：國仲　徳一
取引士：我那覇　史夫
住所：浦添市勢理客 1-20-14
TEL：098-879-0162
FAX：098-879-0198

のりハウス（株）
代表者／取引士　棚原　徳一
住所：名護市大西 5-2-11
TEL：0980-43-7317
FAX：0980-43-7319

（同）URIBA

代表者／取引士
　　崎山　創
趣味：映画鑑賞、息子の野球応援、晩酌
セールスポイント：
これまで出会ってきたお客様の不動産取引の中で皆様に安心、安全な不動産取引を行ってきました。お客様のお悩み解決に少しでもご協力出来たらという思いで会社を設立し、今後は沖縄の不動産取引に誠実に対応していきたいと思っておりますので、今後共宜しくお願い致します。
住所：那覇市高良 1 丁目 1-57
　　ウエストヒル高良 A-2
TEL：098-859-7012
FAX：098-859-7021

理事会及び各委員会の動き（令和３年４月～６月）

4月
13日　開業個別相談会
20日　弁護士無料法律相談会
21日　第１回　理事会（書面）

5月
18日　沖縄居住支援協議会監査
21日　沖縄県本部　定時総会
27日　無料取引相談
31日　全日・保証　九州沖縄地区協議会
　　定時総会（書面）

6月
3日　総本部　理事会（zoom）
7日　苦情処理委員会
　　近畿流通センター　西日本地区
　　17 県代表者会議（zoom）
15日　第２回　理事会
23日　総本部　理事会
24日　総本部　定時総会

年間行事予定表

（令和３年９月～令和４年３月）

令和３年（2021年）	
９月３日（金）	第１回　流通PC実務研修会　（中北部地区会員向） 場所：いちゅい具志川じんぶん館
７日（火）	第１回　流通PC実務研修会　（那覇浦添南部地区会員向） 場所：浦添市産業振興センター　結の街
13日（月）	第１回　法定研修会 場所：浦添市産業振興センター　結の街
27日（月）	第１回　不動産業開業支援セミナー
10月１日（金）	全国一斉不動産無料相談会 場所：琉球新報泉崎ビル 1Fエントランス
20日（水）	全国不動産会議 in 佐賀県
11月１日（月）	第２回　法定研修会（那覇浦添南部地区会員向） 場所：浦添市産業振興センター　結の街
２日（火）	第２回　法定研修会（中北部地区会員向） 場所：沖縄市商工会議所
11月１日（月）～ 11月30日（火）	会員限定eラーニング法定研修
12月３日（金）	忘年会　場所：沖縄ハーバービューホテル
12月下旬	会報誌「全日OKINAWAゆい34号」発行
令和４年（2022年）	
１月中旬	第２回　不動産業開業支援セミナー
１月下旬	令和３年度　宅地建物取引士法定講習会
２月上旬	第２回　流通PC実務研修会　（那覇浦添南部地区会員向）
２月上旬	第２回　流通PC実務研修会　（中北部地区会員向）
２月中旬	新規会員（入会３年未満対象）向　研修会 ※（那覇浦添南部地区、中北部地区に分けて開催予定）
３月下旬	会報誌「全日OKINAWAゆい35号」発行

重要

全日ステップアップトレーニング

\ New! /

eラーニングで学ぶ 不動産調査実務編

ラビーネットログイン　検索

ラビーネットのID･パスワードでログイン!

eラーニングContents【物件調査編】

プロローグ　不動産調査の全体像と調査の流れ
第1章　不動産情報の入手と現地調査前の情報収集
第2章　現地調査
第3章　法務局調査
第4章　役所調査
第5章　インフラ(ライフライン)調査
第6章　区分所有建物(分譲マンション)調査

写真や図解で解り易く説明！

※受講にあたり、ラビーネットのID･パスワードが必要になります。
新規加入、ID不明の場合は所属のサブセンターまたは所属本部にご確認ください。
※eラーニングはインターネットを利用したWeb研修です。動画を安定して閲覧できる環境でご利用ください。

! 協会からのお知らせ Information

全日会員の皆様におすすめいたします!! 取扱い代理店募集中!!

「賃貸住宅総合保険」「テナント総合保険」を発売

商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!!　※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ
- 保険料精算は都度口座振替方式!!
  代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!!
  全国ほとんどの都銀、地銀、信金、信組で対応可能(振替手数料無料)!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証作成事務はお手持ちのパソコンでOK!!
- 事故受付専用コールセンターで24時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時24時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償!!　自殺も補償!!
  相続人不存在時は大家さんからの直接請求も可能!!
  ※賃貸住宅用のみ。2021/5/1以降始期日契約より適用。NEW

※賃貸住宅用 **手数料50%**　※テナント用 **40%**

TRAが全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様にぜひ代理店登録をしていただけますようお願い申し上げます。詳しくは下記にお問い合わせください。

代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13　全日東京会館7階
☎03(3261)2201
[受付時間]月～金曜日/9:30～17:30　土日祝日・年末年始除く
http://z -rabby.co.jp/　全日ラビー　検索

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

令和3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。

（あなた）

開業予定者

協会事務局相談

県庁へ「免許申請」 → 審　査 → 免許番号の通知

協会への加入申込 → 入会審査 → 承　認

入会金・年会費等の入金（弁済業務保証金分担金納付書の発行）

免許証の交付

開業指導・相談

営業開始

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。

全国で選べる家賃保証といえば、

Zenhoren

あなたにホッ

全保連株式会社

『家賃保証』ってなんだろう？

家賃債務保証の解説ページはこちら

動画で分かる家賃債務保証はこちら

家賃債務保証業者　登録番号　国土交通大臣(1)第 16 号

沖縄本社 〒900-8608 沖縄県那覇市字天久905番地 琉球新報天久ビル 9F TEL.098-866-4901　東京本社 〒160-8373 東京都新宿区西新宿1-24-1エステック情報ビル 16F TEL.0570-098-999

全日 OKINAWA ゆい Vol.33

発行所（公社）全日本不動産協会　（公社）不動産保証協会　（一社）全国不動産協会　～沖縄県本部　広報委員会～

〒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　印刷（有）福琉印刷