全日OKINAWA ゆい

All Japan
Real Estate Federation

Vol.6

INDEX

市長に聞く
第7回通常総会報告
TOPICS
新入会員の紹介
理事会及び各種委員会の動き
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

ひと輝く元気な沖縄市 ～こどもこそまちの宝～

東門 美津子 沖縄市市長

×

迫 幸治
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

沖縄タイムス社提供

特別対談

ひと輝く元気な沖縄市
～こどもこそまちの宝～

迫本部長　本日はお忙しい中、お時間を頂戴しまして、ありがとうございます。

沖縄市の取り組みのなかで、市長が特に力を入れていらっしゃるところをお話いただきたいと思います。

東門市長　私は、市長一期目に「3つのオープン政策」―市長室のシャッター、国とのシャッター、そして中心市街地のシャッターを開けることを市民の皆さんとお約束いたしました。中でも私が、最も力を入れたのは、中心市街地の「シャッターを開けよう！」ということでした。かつては沖縄市の一番街は、とても明るくて楽しい場所でした。ところが何年かのうちに、お店を閉めてしまう人が増えて、そうすると段々と寂しい町になってしまうんですね。市民生活と沖縄市が元気になる為には、まず「お店のシャッターを開ける」ことだと思ったのです。

実際はなかなか難しい状況がありましたが、平成２２年３月におよそ50案件ほどの事業を掲げた「沖縄市中心市街地活性化基本計画」を策定し、沖縄県では初めて、計画認定を国から受ける事ができました。

山里から銀天街までの一帯と、沖縄こどもの国とコザ運動公園を合わせたエリアを“中心市街地”と位置づけて、とにかくここは“沖縄市の顔”だから元気にしようと、国・沖縄市・民間で合わせて１３７億円ほどの予算を確保し、事業をすすめています。市民のためにこれだけの予算をどう生かしていくかを、できるだけ市民の声を聞きながら、取り組んできました。そして、この計画の推進が、市民が主体となったまちづくりの動きにつながっていることを実感しています。

それから“沖縄市の顔”づくりへの取り組みの一つとして、「国際児童・青少年演劇フェスティバルおきなわ（キジムナーフェスタ）」があります。世界中の国々からアーティストが集う、演劇の祭典です。今年で第８回目となり、７月２８日～８月５日の９日間開催されます。中央パークアベニュー周辺と劇場、ホールなどの会場で世界１９ヶ国から５６作品に加え、３０の自主参加作品と国内最大規模の演劇祭です。そのほかに、ワークショップやセミナーも数多く開催されます。延べ３万人ほどの観客がやってくる子どもとファミリーで楽しめる一大イベントです。通訳のボランティアや、チケットの販売など、市民の方々も自分たちでキジムナーフェスタを盛り上げて行きたいと運営に積極的に参加していただいています。市民が作り、市民が楽しむイベントです。子どもたちが、優れた演劇に接する体験を通して、豊かな感性や創造力を伸ばす場を作っていきたいと思います。

昨年は、念願の市民劇「コザ物語」を上演することができました。今年は昨年以上の舞台にしたいとの意気込みで取り組んでいます。戦後の沖縄を背景に、福祉の母と呼ばれ、コザに生きた島マスさんをモデルにした市民ミュージカルです。何よりも舞台で子ども達の輝いている姿が素晴らしい！子ども達は、本当に表現力が豊かです。ごく普通のの子ども達が本当に生き生きと演じる姿には感動します！ぜひご覧になってください。

迫本部長　言葉で聞くよりは、まず足を運ぶ事ですね。是非行ってみたいと思います。

東門市長　それから、沖縄市には「沖縄こどもの国」という沖縄県で唯一の動物園があります。ゾウ・キリン・ワニ・馬など、子ども達が実際に動物を見て、エサをあげたり、馬に乗ったり、触れ合える場所を提供することはとても大切な事だと思います。年間およそ40万人の来場者があります。

「こどもの国」には動物園のほかに、「ワンダーミュージアム」もあり子ども達に科学と触れ合う機会を提供しています。その中で、日本科学技術財団のご協力をいただき、「こども科学力向上事業」を展開しています。

平成２４年４月２７日（金）沖縄市役所において東門美津子市長と迫幸治本部長との対談が行われました。市長が掲げておられる、沖縄市のまちづくりについてのお話をうかがってまいりました。

迫（さこ） 幸治（ゆきはる）
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

特に、財団の理事長の有馬朗人先生には、子ども達が自ら科学の実験を行い、発表する体験学習の特別講演をやってもらいました。有馬先生は東京大学の総長や科学技術庁長官までされた方なのですが、先生が沖縄で子どものために、科学の楽しさ、おもしろさを教えてくださる。子供達は実験を行った後で発表をするのですが、考える、観察する、表現をする、ことが一体となった学習が自然と身に付く、子どもたちにとっても、ものすごく貴重な体験になったと思います。

私自身、子どもの頃にもし先生に出会っていたら、科学者を志していたのではないかと思いました（笑）。私は、いつか沖縄からノーベル賞をとる人を出したい。そう真剣に願っています。

迫本部長　小さい時の経験は将来にすごく影響しますね。

東門市長　沖縄市は平成２０年に「こどものまち宣言」をしました。沖縄市は全国で一番、人口に占める子ども供の割合が高い市です。将来を担う子どもはまちの宝です。子どもにもっと目を向けて、子どもが輝いている町にしたい。子どもが輝いていれば、親も、おじいちゃんおばあちゃん達もうれしい。子どもにやさしい町はすべての人にやさしい町であるとの理念の下に、子どものためのまちづくりには力を入れていきます。

迫本部長　素晴らしい事ですね。沖縄市の施策は着実に市民の中に浸透していっている気がします。

東門市長　最後に、東部海浜開発事業計画についてですが、今日の方向性を出すまでに、非常に苦しみ、悩んで決断しました。結論としては、干潟を９８％残す、新たな基地につながる埋め立てはしない、ということから埋め立ての面積を半分にし、市民のために活用していくということを決めました。「スポーツ」や「健康・医療」「交流」をテーマに、海に囲まれた豊かな環境の中で、スポーツやマリンレジャーを楽しむ、保養・健康づくりの拠点として整備する計画を市民協働で作りました。市民のためにビーチをはじめ、気軽にスポーツのできる場所を作ります。沖縄市は「スポーツコンベンションシティ宣言」し、スポーツによって町を元気にすることを掲げています。スポーツ大会の開催や誘致を行い、いろいろな競技のプロの選手や、オリンピック選手にも活動の拠点として活用してもらうスポーツコンベンションシティを計画しています

それと同時に、東部海浜開発事業は、雇用の拡大など、経済的効果も担う沖縄市の未来づくりのための大きなプロジェクトとして位置づけています。

取材後の雑談にて

迫本部長　昔のコザ、パークアベニューのヤシの木が並んだ風景は良かったですね。

東門市長　私も大好きでした。何処にも無い、本当に沖縄らしい雰囲気でした。今でも目に浮かびます。でも無くなってしまった物を言っていてもしかたない。もう一度、市民が、市民のためのまちを作っていくんです。

沖縄市と市民に対する思いを、熱意を込めてお話くださいました。ますますのご発展とご活躍を期待しています。ありがとうございました。

キジムナーフェスタ 2012 ／アシテジ世界ミーティングは、2012 年 7 月 28 日（土）～8 月 5 日（日）に、沖縄県沖縄市で開催されます。2012 年のテーマは『劇場は命薬（ヌチグスイ）』です。

第７回通常総会報告

日時　平成２４年5月１２日（土）
場所　健康文化村カルチャーリゾートフェストーネ

社団法人全日本不動産協会沖縄県本部並びに公益社団法人不動産保証協会沖縄県本部の「第７回通常総会」が平成２４年5月１２日、宜野湾市の健康文化村カルチャーリゾート フェストーネで開催されました。

県本部副本部長の屋宜盛夫による「第7回通常総会」の開会宣言に続いて、迫幸治本部長が挨拶に立ち、「沖縄県本部立ち上げから早６年が経ち、正会員１６３社・準会員１０社と順調に会員も増えております。これも総本部はじめ県本部会員の皆様のご支援・ご協力の賜物です。」と感謝の言葉を述べ、また、「平成27年（２０１５年）には、第５１回全国不動産会議を沖縄での開催に立候補しています。その実現に向け、さらに組織の増強を図ってまいりますので、引き続き会員の皆様にはご協力を頂きますよう宜しくお願い致します。」と述べました。

つづいて、㈳全日本不動産協会の林直清副理事長よりご挨拶を頂き、川口貢理事長の挨拶文の代読がありました。

司会の土田英明理事から正会員数163社、出席会員数23社、委任状86社、規約第25条に基づく定足数82社に達しており、総会が成立している旨が報告されました。

議長に、平川浩氏、副議長に赤嶺剛氏が選出され議案審議に入りました。

■社団法人全日本不動産協会

議案は、計７件。

第１号議案：平成２３年度事業報告・**第２号議案**：平成２３年度決算報告・**第３号議案**：平成２３年度監査報告を一括審議し、質疑応答の後、賛成多数で承認されました。**第４号議案**：平成２４年度事業計画（案）・**第５号議案**：平成２４年度予算（案）・**第６号議案**：沖縄県本部組織運営細則（案）は、いずれも賛成多数で承認され、**第７号議案**：沖縄県本部代議員選出（案）では、県本部役員の相澤英二・土田英明・平川浩の３人が選ばれ承認されました。

■公益社団法人不動産保証協会

議案は、計５件。**第１号議案**：平成２３年度事業報告・**第２号議案**：平成２３年度決算報告・**第３号議案**：平成２３年度監査報告・**第４号議案**：平成２４年度事業計画（案）・**第５号議案**：平成２４年度予算（案）は、いずれも賛成多数で承認されました。

全議案審議が終了し、通常総会は閉会となりました。

★　懇親会　★

総会終了後、懇親会が開催されました。

御来賓を代表して、当協会顧問のふじ法律事務所：藤田雄士弁護士よりご挨拶を頂きました。和やかな歓談の中、会員間の親睦と交流が図られました。

TOPICS

中城村南上原地区保留地に係る媒介に関する協定書の締結のお知らせ

平成２４年６月５日に中城村と全日本不動産協会沖縄県本部において「那覇市広域都市計画事業南上原土地区画整理事業に伴う保留地処分に係る情報提供及び媒介に関する協定書」を締結致しました。詳細につきましては協会事務局までお問い合わせ下さい。直接、中城村へのお問い合わせはご遠慮下さい。

浜田京介中城村長と迫幸治本部長

糸満市潮崎町分譲販売の媒介に関する協定書のお知らせ

平成２４年６月７日に糸満市土地開発公社と全日本不動産協会沖縄県本部において「糸満市潮崎町住 宅用地等分譲販売の媒介に関する協定書」を締結致しました。

詳細につきましては協会事務局までお問い合わせ下さい。

協会沖縄県本部が受付窓口になりますので直接、糸満市土地開発公社へのお問い合わせはご遠慮下さい。

當山明子理事と山城隆次課長

新入会員の紹介 New Member

沖縄あぜくら　有限会社
代表者：仲宗根　勝子
モットー：
創造・奉仕・調和
取引主任者：真喜志康富
住所：浦添市牧港5-6-3
（南海ビル3F）
TEL：098-878-7677
FAX：098-943-0328

株式会社　屋島興産
代表者：屋冨祖　秀清
趣味：読書・映画鑑賞
モットー：「お客様の幸せが、私の幸せ」をモットーに顧客の皆様に誠意を持って業務に取り組んでまいります。
取引主任者：江橋　純子
住所：那覇市西2-16-3
TEL：098-863-9174
FAX：098-860-7529

株式会社　建全
代表者：伊良部　正
趣味：ゴルフ
（最近始めたばかり）
取引主任者：池村　吉雄
住所：那覇市前島2-21-13
ふそうビルディング12階
TEL：098-988-9012
FAX：098-988-9013

お詫びと訂正

（取引主任者の名前の訂正）

３月２３日発行の全日 OKINAWA ゆい Vol.5　P５にて、有限会社 かぶやコーポレーションの取引主任者の名前に誤りがありました。　**誤**　取引主任者：比嘉　正樹　→　**正**　取引主任者：嘉手納順三

理事会及び各委員会等の動き（平成24年4月～平成24年6月）

3月
6日 総本部組織委員会
不動産開業セミナー（広島県）
第10回組織委員会
9日 第10回理事会
13日 第4回 広報委員会
14日 総本部（全日60周年・保証40周年）記念式典
総本部理事会
15日 総本部理事会
23日 地区協 正副長会議

4月
9日 九州沖縄地区協議会
10日 第1回 理事会
11日 東京都本部長 黄綬褒章祝賀会
第1回 組織委員会
17日 第1回 流通推進委員会
18日 名護無料取引相談
20日 無料取引相談
26日 無料取引相談
27日 沖縄市長ゆい取材訪問

5月
7日 西日本流通機構 会議
11日 総本部 理事会
12日 第7回 定時総会・第2回 理事会
15日 第1回 教育研修委員会（保証）
16日 名護無料取引相談
17日 総本部 組織委員会
18日 事務所調査
22日 第2回 流通推進委員会
第2回 組織委員会
28日 無料取引相談

6月
1日 第1回広報委員会
5日 九州・沖縄校正取引協議会
中城村協定書締結
6日 地区協 正副長会議
7日 糸満市協定書締結
11日 浜田京介 中城村長 表敬訪問
中城村長表敬訪問
12日 第3回 組織委員会
13日 総本部 理事会
14日 総本部 総会
20日 名護無料取引相談
21日 第3回 理事会
26日 第1回 法定研修会

第4回目 借地借家法について（その1）

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
㈳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（※お問い合わせは 24 時間受付）
URL：http://www.fuji-law.com/

第１　はじめに

今回から数回にわたり借地借家法についてその概要を説明したいと思います。具体的な規定の説明に入る前に借地借家法の制定過程やその存在意義について説明したいと思います。

第２　借地借家法の概要

１　借地借家法の制定

借地借家法は①借地法、②借家法そして③建物保護に関する法律という３つの法律を合算する形で制定された法律です。施行は平成４年7月1日からとなっております。借地借家法の制定により上記３つの法律は基本的にその役割を終えたわけですが借地法だけは現在も機能しております。というのも、借地借家法における借地は同法が施行された平成４年7月1日以降に締結された借地契約に適用され、それ以前の借地契約については依然として借地法の適用があるからです。

２　特別法は一般法に優先する

①　特別法優先の原則

第1回目の講義でも説明しましたが法律相互の関係を考慮する際には「特別法は一般法に優先する」とする原則が適用されるのが一般です。ある分野に特化して規定された法律は一般的な事項について規定された法律よりも優先して適用されるのが立法者の意図に合致するという考えが背景にはあります。借地法や借地借家法と民法は上記原則との関係でいえば、民法が一般法で、借地法や借地借家法が特別法に該当します。したがって、民法の規定と借地借家法の規定の内容が異なる場合には借地法や借地借家法の規定が優先されます。

②　具体例

例えば民法では賃貸借の期間は２０年以内とされそれより長い期間を定めた場合でも契約期間は２０年とする旨規定されています（民法６０４条1項）。一方、借地借家法をみると借地権の存続期間は３０年とする旨規定されており（借地借家法３条1項本文）、これに反する特約で賃借人に不利な規定は無効とされています（借地借家法９条）。この様に民法と借家法若しくは借地借家法の規定との間に矛盾が生じている場合には借地法や借地借家法の規定が優先して適用されることになります。

契約期間の定めある賃貸借契約を解除する場合をみると民法では特に規定はありません。これは契約期間が経過すれば原則として契約は終了するという考えに基づいています。しかしながら、借地借家法では期間の定めある建物賃貸借の場合でも契約満了の1年前から6ヶ月前までに契約を更新しない旨の通知をしない限り、当該建物賃貸借契約は更新したものとみなす旨規定されています（借地借家法26条1項）。

契約期間の定めのない賃貸借についても民法では解約申し入れから3ヶ月を経過した段階で終了する旨規定されていますが（民法617条1項）、借地借家法では解約申し入れから6ヶ月を経過した段階で契約は終了する旨規定されています（借地借家法27条1項）。

３　借地借家契約と契約書の存在

借地借家に関する相談で「かなり昔に契約したので契約書が存在しない。契約書がないので契約の効力を主張できないのではないか」とする相談がよくあります。

しかしながら、民法では契約の成立にあたって一般的には書面で行うことは要求されていません。（保証契約は除きます。平成16年の法改正で保証契約は書面でしなければその効力を生じないとされました。民法446条2項）。したがって、口頭の契約に基づき賃貸借を始めた場合でも契約は有効です。具体的な契約内容についても賃料については実際に賃料を支払っている現実があるわけなので合意の認識が可能といえますし、その他の契約内容についても民法や借地借家法に詳細な規定があるので契約書がなくてもこれらの法律の規定に基づいて契約内容を規律することは可能です。

もちろん、契約書が存在した方が当事者の合意内容が明確になりますので好ましいことは間違いありません。特に、民法や借地借家法の規定と異なる合意を締結したい場合や、民法や借地借家法に規定のない事項について合意をしたい場合（敷金等）にはやはり契約書で合意内容を明確にしておく必要があります。これらの特約についても法律上は口頭の合意でも有効といえますが、紛争が起きる場合には双方自らに有利な主張をする傾向にありますので、契約書によりその特約の内容が明確になっていないと裁判などの公的な手続の中では特約の存在を認定してもらうのは困難な場合が多いといえます。

第３　最後に

今回は総論的な説明のみさせていただきました。次回からは借地借家法（借地法も含む）の中から借地に関する規定、次に借家に関する規定の順に具体的に説明したいと思います。

以上

不動産と相続税と贈与税

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.me-too.jp

相続税とは金銭債権や不動産等の財産を一定額以上持っている方が亡くなられた場合に、その財産を承継した遺族等が負担する税金です。**贈与税**とは、個人から1月1日から１２月３１日までの間に一定額以上の財産をもらった方が負担する税金です。会社などの法人から財産をもらった場合には贈与税はかかりませんが、所得税の確定申告が必要です。いずれも納税者が自主的に申告しなければなりません。

ところで、不動産を相続したり贈与をした場合、金銭に換算すると高額な財産であるため、多額の相続税や贈与税が発生することがしばしばです。税負担を適法に軽減し、上手に財産を承継させていくためには、自分の財産の特徴と価値を正しく理解し、適正な運用と税金対策の戦略を持っておられることが必要です。

財産評価の必要性

相続税や贈与税を計算する場合、不動産を金銭換算する計算の基準は財産評価基本通達で定められていますので、その基準に則り、定期的に財産の評価を見直されることをおすすめします。その結果、相続税負担の心配をする必要があるか、贈与税の試算をし名義移転の方法とタイミングを検討されてはいかがでしょうか。

この評価をする作業の過程で、不動産が現在及び将来のために有効に活用されているかどうかも見えてきます。財産評価をするに当たって標準的に必要な資料としては、固定資産評価証明書・併合図（市町村役場）、全部事項証明書・公図（法務局）があります。ちなみに平成２４年分の路線価図等の公表は7月2日に予定されています。

不動産の相続対策の例

【相続税の計算】

①課税価格の合計額－基礎控除額（5千万円＋1千万円×　法定相続人の数）=課税遺産総額
②法定相続分に応ずる各法定相続人の取得金額×税率
③②で計算した各法定相続人ごとの算出税額の合計

税率は１０％から５０％の超過累進税率となっており、課税標準が高くなるに比例して税率も高くなるしくみとなっています。

つまり、基礎控除額を超える財産のある方は相続対策及び相続税の資金準備が必要となります。したがって、不動産に関する対策としては一般的に次のような例が上げられます。

①遊休地にアパートなどを建築する（土地評価の減額・収益拡大）
②広い土地の利用区分を変更する（土地評価の減額）
③等価交換方式の利用（土地評価の減額・収益拡大）
④借地権と底地の交換（土地処分の自由を確保）
⑤住宅や事業用宅地の相続税小規模宅地特例を適用する土地候補を整備する（土地評価の減額）
⑥生前に贈与し、相続財産から切り離す（課税価格の減少）
⑦不動産を購入や建物の建て替え（預貯金の減少に貢献）
⑧相続税の物納や延納の担保設定候補地をあらかじめ検討しておく

不動産の贈与対策の例

【贈与税の計算】

1. 暦年課税方式

｛贈与財産の価額の合計額－基礎控除額（１１０万円）｝×税率＝贈与税額

（税率は１０％から５０％の超過累進税率となっており、課税標準が高くなるに比例して税率も高くなるしくみとなっています。）

2. 相続時精算課税方式

｛贈与財産の価額の合計額-特別控除額（2,５００万円限度）｝×２０％＝贈与税額

（注）相続時精算課税方式は将来の相続時点で相続税の精算を行うので相続財産の切り離し効果はありません。また、贈与者や受贈者の要件があり、一定の手続きが必要です。

不動産の贈与対策については一般的に次のような例が上げられます。

①複数年にかけて贈与をしていく（低い税率適用で節税）
②将来の承継者である孫に贈与（子の相続税の負担軽減）
③配偶者に住宅贈与（贈与税の軽減・相続財産の切り離し）
④住宅取得資金の贈与（相続財産の切り離し・子の住宅建築支援・贈与税負担軽減）
⑤評価の上がる見込みのある土地等を相続時精算課税方式で贈与（土地評価の軽減・贈与税負担軽減）

※節税等のメリットについては個人の事情によって差があります。また、要件や手続きが不備ですと適用されませんので、詳しくは税務署の「税務相談室」や税理士にご相談下さい。

開業するなら今がチャンス！

開業資金助成キャンペーン

あなたの開業計画を（社）全日本不動産協会沖縄県本部がサポートします

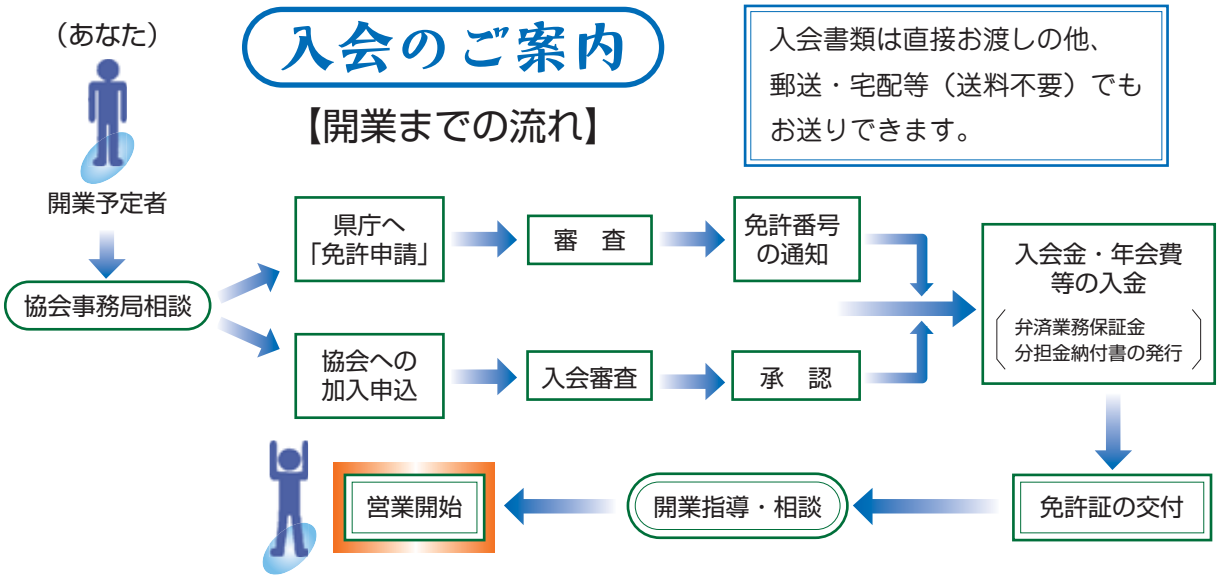
全国47都道府県をカバーしている（社）全日本不動産協会だから将来の事業展開も安心です！

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！　10万円の負担軽減

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（社）全日本不動産協会沖縄県本部までご連絡下さい。

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

全国拠点：札幌、仙台、埼玉、千葉、東京、神奈川、名古屋、京都、大阪、南大阪、兵庫、岡山、広島、香川、松山、福岡、北九州、沖縄、コントロールセンター、カスタマーセンター

加盟団体：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.6

発行所（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://www.zennichi-okinawa.jp/ 編集 土田英明 印刷（有）福琉印刷