全日OKINAWA ゆい

令和2年3月23日発行
All Japan
Real Estate Federation
Vol.29

INDEX

Top Interview ～業界編～
不動産事業所職員のための会計と税務講座
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

TOP INTERVIEW
業界編

地元のお客さまに頑張ってもらいたい、そのバックアップに全力で取り組んでいきたい。

上地 英由 × **土田 英明**

沖縄海邦銀行頭取

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

上地（うえち） 英由（えいゆう） × 土田（つちだ） 英明（ひであき）

沖縄海邦銀行頭取

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、創立70周年を迎えられました。金融機関のお立場から県内の景況感、沖縄海邦銀行としての現在、今後の取り組みなど伺えればと思います。どうぞ、よろしくお願いします。

上地頭取　沖縄海邦銀行のルーツは、米軍統治下の1949年に設立された「沖縄無尽株式会社」です。53年に沖縄相互銀行となり、89年に普通銀行に転換して沖縄海邦銀行となりました。沖縄無尽からは昨年で70年、沖縄海邦銀行となってからは30年ということになります。

土田本部長　今の若い世代は、模合は知っていても無尽は知らないでしょうね。

上地頭取　会員から募った掛け金で資金を融通し合うのは模合も無尽も同じですが、中小企業、小規模事業者が手軽に利用できる金融機関が無尽です。当時、戦後復興の資金需要に応えるには、すでに設立されていた琉球銀行だけでは、対応しきれなかったのですね。いわば、事業者からの要望に応える形で沖縄無尽が設立されたわけです。近年になって、普通銀行に転換しても、中小企業を支える、小口の資金にも対応するという創業時の精神は引き継がれています。普通銀行となった今でも、我々は仕事の範囲を見失わないことが、とても大事だと考えています。

土田本部長　琉球銀行、沖縄銀行とは役割が違うのですね。

上地頭取　そうです。実際、当行は事業用貸付残高の割合が高く、2019年12月期末での同残高は約5174億円ですが、そのうち約76%が事業用貸付です。個人向けの住宅ローンは約14%です。琉球銀行、沖縄銀行とは貸出先の事業規模も異なります。昨年は不動産業への貸付が増加しましたが、実は、10年ほど前から、事業用の貸付の割合が増え始め、経営の大きな柱となっています。とはいえ、地元密着がポリシーですから、ゼネコンなどの大規模開発への貸付ではなく、地元のマンション業者、流通業者への貸付ということになります。昔から「空地」を見つけて、地主さんへの提案営業をする、建て替えのニーズをキャッチする、そんな営業スタイルを貫いてきました。もっとも、昨年あたりから「空地」もすっかり見なくなりましたが。

土田本部長　それは、私たちも痛感しています。ホテル、マンションの建設ラッシュは、ひと段落したように思いますが、都心部では「空地」はなくなりましたね。

上地頭取　そうですね。我々は、大規模開発に関わっていくというより、提案営業をするなかで、お客さまから資産運用や相続対策のご相談をいただくわけです。日銀のマイナス金利政策が導入されて以降、どの金融機関もコア業務は厳しい状況に置かれています。そうした状況でも預金残高を増やすことができています。お客さまの資産運用については、当行で取り扱っている商品を丁寧に説明し、ご利用いただいています。相続対策も、税制が変わり、お客さま個々のニーズに対応していく必要性を感じています。もちろん、事業用の貸付に関しては、競合する会社はありますが、営業には、無理な金利競争はしないようにと伝えています。金利ではなく、お客さまのニーズに応えていくことが最大の使命だと考えているからです。

土田本部長　なるほど。創業からのポリシーが貫かれているのですね。

上地頭取　ここ数年で土地価格、不動産価格は高騰してしまいました。建築コストの高騰もあります。いくらローン金利が史上最低レベルと言っても、無理のない計画であるかどうかも、見ていかないといけません。個人の住宅ローンも、同じです。年収の5倍程度だった物件価格が、年収の10倍などになってしまい、これで返済していけるのか、と考えてしまいます。80年代後半の不動産バブルを目の当たりにしていますからね。金融機関も体力に応じた経営が重要な局面と言えますね。

土田本部長　おっしゃるとおりですね。私たち業界も同じように考えています。

上地頭取　不動産に限らず、観光も同じです。いつまでも状況が変わらず、好景気が続くわけはありません。インバウンド頼みだった観光関連業は、すでに、厳しい状況になっています。新型コロナウイルスの影響も図りしれません。終息まで長引けば、耐えきれないお客さまもでてきます。こういうときこそ銀行の出番なのです。返済計画の見直しや追加融資が必要になってくる事業所も出てきます。行員にはお客さまの経営状況がどうなのか、十分なヒアリングをするように指示しています。1月末には、相談窓口を設置し対応にあたっています。

土田本部長　そうですね。観光は小規模事業者も多いですから、本当に心配です。4月からは、第16次中期経営計画のフェーズになりますが、沖縄経済が盛り返せるようなプランは考えていらっしゃるのですか？

上地頭取　第15次中期経営計画では、「革新（INNOVATION）をキャッチフレーズに掲げ、これまで以上に、お客さま支援に重点を置いたビジネスモデルの変革を進めてきました。「お客さまのニーズに応えた良質な金融サービスの提供」、「安定した経営基盤の確立」、「人と組織の強化」の3つを基本方針として取り組んできました。第16次は、これをさらに深堀していくことになります。昨年には、長年取り組んできました新勘定系システムへの移行が終了し、すでに稼働しています。経費増加もあり、今期は経常利益が減益となりましたが、来期は、経営基盤のさらなる強化を図っていきます。地元のお客さまに頑張ってもらいたい、そのバックアップを全力で取り組んでいきたいと考えています。

土田本部長　地域活性は地元の中小企業が発展していくことが大事ですね。経営支援の取り組みも進められていますね。

上地頭取　お客さまとともに成長していく、という理念のもと、中小企業、小規模事業者の経営ライフステージに合わせた支援を行っています。創業・新規事業支援として、「かいぎん創業支援塾」を開催したり、外部機関と連携した相談業務を行っています。成長期のお客さまには、ビジネスマッチング支援や人材紹介を行うというように、事業のライフステージに合わせたコンサルティング機能を整備しています。「かいぎんビジネス倶楽部」の会員を対象としたセミナーも開催するなど、経営支援に関して、多くの取り組みをしています。貸付の仕組みも時代とともに変わっていきます。ファンドを活用することもその一つです。「沖縄ものづくり振興ファンド」への出資・参画することで、ものづくり企業を支援していますし、「沖縄活性化ファンド」への出資・参画では、主に観光関連産業の活性化をサポートしています。やはり、沖縄の今後の発展は、地元の力、中小企業が元気でいることが何よりも大事だと考えて、支えていきたいと思っています。

土田本部長　これからの沖縄海邦銀行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。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

豚コレラの発生にはじまり、新型コロナウイルス対策、インバウンドの大幅減と、沖縄経済は苦しい局面を迎えているなか、上地頭取の「こういうときこそ銀行の出番。早め早めのご相談を」という言葉は、本当に心強く感じました。創業当時と変わらず、中小企業、小規模事業者と常に向き合い、ぶれることなくサポートしていく姿勢こそ、沖縄海邦銀行の強さであるのでしょう。

（※）取材は2020年2月に行われました。

2020年から適用される改正税法、民法改正及び新型コロナウイルス感染症の税務への影響

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：098-860-6708
URL：http://www.tkcnf.com/ksuzuki/pc/

2020年に入り、例年の税制改正に加えて民法の大改正や新型コロナウイルス感染症対策は税法や税務手続に大きな影響を及ぼしています。特に新型コロナウイルス感染症対策は情報が次々と公表されているため最新情報をご確認ください。今号では、実務的な項目についてご紹介いたします。

■税制改正

（法人：消費税）消費税の申告期限の１か月の延長

内　容：法人税申告書の提出期限について延長の特例の適用を受ける法人は延長する旨の届出により「消費税確定申告書」の提出期限を１か月延長することができます。ただし、延長された期間には、利子税が発生します。

適　用：令和３年３月31日以後に終了する事業年度末日の属する課税期間から

（法人：法人税、地方税）企業版ふるさと納税の拡充

内　容：企業が一定の地方公共団体に寄附を行った場合、寄附額の約３割が経費となることに加えて地方税（法人事業税・住民税）の税額控除割合が引き上げられ、法人税の控除と合わせると企業負担が１割（現行４割）に軽減されます。

適　用：令和７年３月31日まで

（個人：固定資産税）所有者不明土地等に係る固定資産税

（1）現に所有している者の氏名・住所等を申告させる制度の創設

内　容：登記簿上の所有者が死亡し、相続登記が行われるまでの間は、市町村が条例によって、現に所有している者に対し、固定資産の賦課徴収に必要な事項を申告させる制度です。無申告に対する罰則も設けられています。相続税の申告義務がない場合、相続登記を放置している例も見受けられますので、相続登記は速やかに行うように認識を変えることが必要でしょう。また、市町村の条例に基づくものですので、該当する市町村に条例の有無や時期についてお問い合わせください。

適　用：令和２年４月１日以後の条例の施行の日以後から

（2）使用者を所有者とみなして課税する制度の拡大

内　容：市町村が所有者を確認できなかった場合には、使用者を所有者とみなして、使用者に事前通知した上で、固定資産税を課税することが可能となります。

適　用：令和３年度分以後の固定資産税から

（個人：所得税）低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

内　容：次の要件を満たす長期譲渡所得から100万円を特別控除

①都市計画区域内にある低未利用土地等であることについての市区町村長の確認がされたもの

②その年１月１日において所有期間が５年を超える一定の要件を満たすものの譲渡
③譲渡の対価が 500 万円以下であるもの
④法律の施行日又は令和２年７月１日のいずれか遅い日から令和４年 12 月 31 日までの間にした譲渡
⑤譲渡後の低未利用土地等の利用について市区町村長の確認がされたもの

適　用：一定の日から令和４年 12 月 31 日までの譲渡

（個人・法人：消費税）
居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化

内　容：居住用賃貸建物（住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産に該当するもの）の課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされました。ただし、居住用賃貸建物のうち、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分については、引き続き仕入税額控除制度の対象とされます。

適　用：令和２年４月１日以後の契約による 10 月１日以後の購入から

■民法改正に伴う税制改正

（個人：相続税）配偶者居住権の新設

内　容：配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合、配偶者は遺産分割等により、その建物に終身または一定期間、無償で居住することができます。配偶者居住権の財産評価方法が定められました。

適　用：令和２年４月１日からの相続

（個人：所得税）
配偶者居住権等の消滅等により対価を得た場合又は消滅する前に居住用建物等を譲渡した場合の譲渡所得計算に関する措置

内　容：配偶者居住権等（配偶者居住権又は配偶者敷地利用権）について、合意解除等により配偶者居住権等が消滅等し、その消滅等の対価として支払を受ける場合は譲渡所得の対象とされるほか、相続人が相続により取得した居住建物等（配偶者居住権の目的となっている建物又はその建物の敷地の用に供される土地等）を配偶者居住権等が消滅する前に譲渡した場合のその譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の計算方法等が定められました。

（個人・法人：法人税、所得税）不動産賃貸契約の原状回復義務

内　容：通常損耗や経年変化については借り手に原状回復義務がないことが法律上明確になりました。そのため、敷金との相殺や費用負担請求はできなくなり、家主の経費（損金）となります。費用負担を求める条件を契約書に特約として記載する場合には、通常損耗の範囲を具体的に細かくする必要があります。

適　用：令和２年４月１日以後の契約

（個人・法人：法人税、所得税）
不動産賃貸において建物等が一部滅失した場合の賃料減額義務

内　容：改正民法では、一部滅失や一部使用不能になった場合、借り手が請求しなくても賃料は当然減額されることになりました。家賃収入（益金）の認識に注意が必要です。

適　用：令和２年４月１日以後の契約

■新型コロナウイルス感染症の税務への影響

○申告期限・納付期限

税目	従来	申告期限･現金納付期限（延長後）	振替納税の期限（延長後）
所得税の確定申告	令和２年３月16日（月）	令和２年４月16日（木）	令和２年５月15日（金）
個人事業者の消費税	令和２年３月31日（火）	令和２年４月16日（木）	令和２年５月19日（火）
贈与税	令和２年３月16日（月）	令和２年４月16日（木）	

期限延長の対象となる主な手続について

区　分	手続名
申告所得税関係	所得税及び復興特別所得税の確定申告
	所得税及び復興特別所得税の更正の請求
	所得税の青色申告承認申請
	青色事業専従者給与に関する届出（変更届出）
	所得税の青色申告の取りやめ届出
	純損失の金額の繰戻しによる所得税の還付請求
	所得税の減価償却資産の償却方法の届出
	所得税の減価償却資産の償却方法の変更承認申請
	所得税の有価証券・仮想通貨の評価方法の届出
	所得税の有価証券・仮想通貨の評価方法の変更承認申請
	個人事業の開廃業等届出
贈与税関係	贈与税の申告
	贈与税の更正の請求
	相続時精算課税選択届出
消費税（個人）関係	消費税及び地方消費税の確定申告
	消費税及び地方消費税の更正の請求
その他	国外財産調書の提出
	財産債務調書の提出

（注）上記の表は、期限延長の対象となる手続の主なものを掲載しています。
※上記の表に掲載されている手続以外につきまして、期限延長の対象となるかなど、ご不明な点がございましたら、最寄りの税務署 にお問い合わせください。
※なお、期限延長の対象とならない手続についても、申告・納付等が困難なやむを得ない理由がある場合には、税務署へ申請することにより期限の延長をすることができます。

（国税庁ホームページより）

以上の項目の中で、更に詳しく知りたい場合や、注意事項に該当する場合には、税務署や税理士に相談して対応策をとるようにしましょう！

以上

委員会活動報告

◆各研修会

＜令和元年度 宅地建物取引士法定講習＞

1月21日(火)に、宅地建物取引士法定講習を那覇市内のホテルにて開催しました。

130名の受講者へ、「宅地建物取引士の使命と役割」、「改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項(宅建業法、建築基準法、都市計画法)」、「紛争事例と関係法令(宅建業法)」、「改正税制の主要な改正点と紛争事例」の講義を行い、4月から施行される改正民法についての講義はメモを取る姿が多く見られました。

『第2回 不動産業開業セミナー　2/6(木)』

不動産開業を予定されている方、興味がある方を対象にセミナーを開催 。不動産業の実務の流れを売買編・賃貸編と分けて説明し、担当講師の実体験を交えた取引内容と失敗談に笑いありの和やかな雰囲気で始まりました。

会員支援システムの「ラビーネット契約書作成システム」のご紹介や実務にかかせない業務コンテンツを説明し、開業後も様々なサポートがあることを認識できたかと思います。

また、セミナー後半の個別相談会では、開業手続きについて、資金の調達や開業後の営業方法など活発に質疑応答が行われました。全日沖縄県本部では、セミナー以外でも随時、開業や入会手続のご相談等をお受けしております。お気軽にお問い合わせください。

ラビーネットPC実務研修会　2/14(金)

今回は、『ラビーネット』の概要、各コンテンツの紹介と『ラビーネット契約書類作成システム』のダウンロード・利用方法について、実際にパソコン操作を行いながら研修を行いました。『不動産調査実務マニュアル(アプリ版)』については、QRコードから読み取り、Android版、iOS版にて実際にアクセスし体験していただき、楽しみながら受講される様子が見られました。また、4/1改正民法に伴い契約書式の変更箇所などもお知らせし、改正前の周知も行いました。

理事会及び各委員会の動き（令和2年1月～3月）

1月

- 14日　総本部新年賀詞交換会
- 15日　名護市役所 無料取引相談
- 21日　弁護士無料法律相談会
- 23日　無料取引相談

2月

- 3日　九州・沖縄地区 流通担当役職員研修会
- 12日　開業サポート・個別相談会
- 18日　弁護士無料法律相談会
- 19日　名護市役所　無料取引相談
- 20日　西日本サブセンター流通担当役職員研修会
- 28日　九州不動産公正取引協議会 沖縄地区指導委員会 第２回モニター会議

3月

- 9日　取引相談委員会 沖縄県本部理事会
- 13日　総本部理事会
- 17日　弁護士無料法律相談会

新入会員の紹介 New Member

IR琉球株式会社
代表者：白仁田　慶典
取引士：西淵　雄紀
住　所：那覇市前島 2-1-9 コーポ朝渡 2F
TEL：098-943-0884
FAX：098-943-0894

株式会社かねふく
代表者／取引士：金城　孝幸
住　所：糸満市字照屋 1201-1
TEL：098-987-0087
FAX：098-987-0037

ティージーエステイト合同会社
代表者／取引士：
具志頭　朝一

住　所：那覇市首里儀保町
1-21-9
TEL：098-943-5370
FAX：098-943-5371
趣味：ジム通い、バイク、アマチュア無線
セールスポイント：快適な暮らしをご提案いたします。

合同会社くんじゃんプランニング
代表者／取引士：東　健（あずま　けん）
住　所：国頭村字辺土名 1561-1
TEL：0980-43-9305
FAX：0980-43-9306
趣味：釣り、マリンスポーツ等
セールスポイント：移住希望者や地域の相談窓口として頑張りたい。

イシガントゥ株式会社
代表者／取引士：照屋　有美
住　所：沖縄市安慶田 1-3-6 2F
TEL/FAX：098-989-4673

株式会社i・コミュニケーション
代表者：池間　泉
取引士：東川上　将弥
住所　那覇市安謝 617-192
TEL：098-860-0019
FAX：098-860-0014

イースト・フォレスト株式会社
代表者／取引士：新城　元康
住所　沖縄市登川 1-27-3 當銘アパート 102
TEL/FAX：098-960-4901

株式会社イーガオ
代表者／取引士：下地　崇仁
住　所：浦添市字沢岻 1265-5
TEL：098-988-8944
FAX：098-988-8945

キャンハウジング
代表者／取引士：喜屋武　秀樹
住　所：那覇市山下町 18-26 A-309
TEL/FAX：098-914-1355

株式会社あぐりぴあ沖縄
代表者／取引士　平良　彰規
住　所：那覇市字小禄 213 4F
TEL：098-851-7424
FAX：098-992-2228

不動産のA-style株式会社
代表者／取引士：松島　明菜
住　所：北中城村字美崎 1 Livina 美崎 1F
TEL：098-988-5628
FAX：098-979-9466

(株)コミュニティーデザイン研究所
代表者／取引士：安田　邦弘
住　所：那覇市寄宮 2-28-3
TEL：098-987-1411
FAX：098-987-1412

株式会社ムーヌ
代表者／取引士：要　直子
住　所：北谷町伊平 287 オーシャンテラスⅡ 1F
TEL：098-923-3101
FAX：098-923-3102

『寄付金を贈呈しました！』

沖縄県本部では、沖縄県子どもの未来県民会議の基本理念に賛同するとともに、当協会の事業の一環である**【社会的弱者の支援又は地域社会の健全な発展に資する啓発活動、支援活動その他の社会貢献活動】**に一致するもとの考え、寄付することとなりました。令和２年３月４日（水）に寄付金贈呈式が県庁で行われました。構成団体の一員として、これまで会議等に参加しておりましたが、財源面でもサポートし、子どもの貧困対策のお力になれるよう協力してまいります。

贈呈式には、土田本部長、神谷組織委員長、木村流通推進委員長が出席し、大城玲子沖縄県子ども生活福祉部長へ寄付金が送られました。

公益社団法人 全日本不動産協会 ALL JAPAN REAL ESTATE ASSOCIATION

公式マスコットキャラクター

ラビーちゃん

LINE STORE で スタンプ 販売中

全日ラビー で検索してね

24 種類セット 100 コイン **240 円（税込）**

ラビーちゃんが『動く』スタンプになって登場！ 全 24 種類

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

令和2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。

（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／〒900-8608 沖縄県那覇市字天久905　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.29
発行所（公社）全日本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　URL http://okinawa.zennichi.or.jp/　印刷（有）福琉印刷