

土地連共済会創設35周年 記念講演会

日時：2019(令和元)年10月5日(土)14:00
会場：沖縄市民会館中ホール

次 第

会長あいさつ

第1部 記念講演

1. 「税と暮らしと共済～相続税・贈与税について～」
2. 共済会利用者の声
3. 感謝状贈呈式

第2部 鑑賞会：うちなー舞踊劇

1. 「ゆいまーる（共済）の想いを舞台から～土がある 明日がある～」



一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

会長挨拶



一般社団法人

沖縄県軍用地等地主会連合会

会長 **眞喜志 康明**

本日ここに、土地連済会創設35周年記念講演会を開催するにあたり、主催者を代表してご挨拶を申し上げます。

本会は、1984年（昭和59年）8月に軍用地等地主の生活の安定と福利の増進に寄与することを目的とした長期で低利の融資制度「土地連済会」を創設してから、今年で35年を迎えました。これまで、たくさんの会員の皆さんに利用され、喜ばれてきた土地連済会ですが、今日に至るまでには、大変な苦労があったと聞いております。

「土地連済会」の創設に至った背景には、軍用地等地主が、生活のための農業資金、住宅資金、その他生活資金の融資を希望しておりましたが、軍用地等を元手に融資を受けることができず、資金調達のため、やむを得ず、軍用地等を売却する地主もいました。

そこで、先祖から受け継いだ土地を自分たちの力で守るべく、「ゆいまーる」の精神で、当時の徳元正信会長を先頭に活動し、国や県、県内の金融機関へご理解を求め、ご協力のもと、「土地連済会」の創設に至っております。

創設当初は、「融資限度額1千万円以内」、「融資期間10年以内」という融資条件で、スタートし、融資限度額、融資期間共に随時見直され、今日では、約1万4千人の会員に利用いただき、多くの喜びの声を受けております。

また、この度「土地連済会創設35周年」を機に、本年10月より、金融機関のご協力のもと、「融資限度額3千500万円以内」、「融資期間35年以内」という融資条件の見直しを行い、更にご利用しやすくなりました。

これからも「土地連済会」をご活用いただき、先祖から受け継いできた大事な土地を手放すことなく、実りある豊かな生活を送れるよう、本会としても地主の皆さんのために、精一杯取り組んで参りたいと思います。

今後とも、ご指導ご鞭撻のほどを賜りますことを祈念して、会長あいさつとさせていただきます。本日は誠にありがとうございます。

【土地連共済会創設35周年記念講演】

税と暮らしと共済

～相続税・贈与税について～

講師：仲地祐三

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会顧問税理士

経歴：1986年3月 琉球大学法文学部経済学科卒業

1986年4月 沖縄国税事務所国税専門官採用

2013年1月 仲地祐三税理士事務所開設

税と暮らしと共済 ～相続税・贈与税について～

- ☆先祖から受け継いできた「軍用地」を継承する際、「税」はどうなっているのかな？
- ☆軍用地の「相続税評価額」と「税」はどうなっているの？
- ☆軍用地の継承により発生した「税金」を納めるため、共済会を利用するとどんなメリットがあるのかな？

I 先祖からの「軍用地」を受け継いだ。「相続税」はいくら払えばいいの？～「相続」の際に適用される軍用地等の評価について～

1 軍用地等の評価について

軍用地等の評価は、軍用地の固定資産税評価額に、登記簿上の地目に対応する「評価倍率表」の倍率を乗じた金額から、地上権の割合（40%）を控除した金額とする旨、国税庁ホームページで「評価基準」が公示されている。

ただし、伊江村・恩納村・宜野座村・金武町・国頭村・久米島町の軍用地等については、原則として、その軍用地等が登記簿上の地目であるとした場合の固定資産税評価額に相当する金額に「評価倍率表」を乗じた金額から地上権を控除した金額とする。

2 軍用地等の評価倍率及び相続税評価額の算出方法（令和元年分）

市町村	施設名	地目	① 固定資産税評価額	② 令和元年分倍率	③ 地上権を減額 0.6 (1-0.4)	④ 相続税等評価額
沖縄市	嘉手納飛行場	雑種地	A	3.5	0.6	$A \times 3.5 \times 0.6$
宜野湾市	普天間飛行場	雑種地	B	3.0	0.6	$B \times 3.0 \times 0.6$

※上記評価倍率は国税庁ホームページに公開されています。

3 サンプル調査（嘉手納飛行場（沖縄市）に年間地料300万円の軍用地のある方）

軍用地の評価額（単位：万円）

区分	①固定資産税評価額	②相続税評価倍率	③地上権（借地権）割合	④(①×②×60%) 相続税評価額	対前年増加額
軍用地	30年	3,215	40% (減額)	5,980	
	元年	3,215	3.5	40% (減額)	6,752

- ・（計算に当たっての前提）
- ・軍用地以外に自宅（土地・建物）があり、相続税評価額は1,500万円である。
- ・夫（被相続人）は、令和元年1月に死亡。相続人は妻、子3人の計4人
- ・預貯金はなく、財産を法定相続分どおりに取得したものとして計算

	30年分	元年分
相続財産額	7,480	8,252
基礎控除額	5,400	5,400
課税遺産総額	2,080	2,852
相続税の総額	212	308
納付税額	106	154

※妻は配偶者の税額軽減を受けて納付税額は「0」

Ⅱ 生前に「贈与」するとどうなるの?～贈与税について～

「贈与税」には、次の2種類があります。

また、土地の評価については、「相続」の際と同じ算出方法となります。

1 暦年課税

1年間に贈与を受けた金額から 110万円 (基礎控除額) を控除する。

110万円を超える場合、贈与税がかかる。

2 相続時精算課税

(1) 相続時精算課税の概要

・贈与を受けた財産価額から2,500万円 (特別控除額) が控除される。

2,500万円を超える場合、超えた金額に対して一律 20 % の贈与税がかかる。

(地料300万円の軍用地の場合、 $(6,752万円 - 2,500万円) \times 20\% = 850万円$ の贈与税)

・贈与者が亡くなった時に相続税の計算上、相続財産にこの相続時精算課税を適用した贈与財産 (贈与時の時価) を加算して相続税額を計算します。その際、既に支払った贈与税額を相続税額から控除する。(控除しきれない金額は還付される。)

(2) 相続時精算課税の適用要件等

・贈与者は、贈与をした年の1月1日現在において、60歳以上の父母又は祖父母

・受贈者は、贈与を受けた年の1月1日現在において、20歳以上の子又は孫

・贈与税の申告書と「相続時精算課税選択届出書」を贈与税の申告期限までに税務署に提出しなければならない。

・一度、相続時精算課税を選択すると、その選択をした年分以降、全て相続時精算課税が適用され、「暦年課税」へ変更できない。

(3) 相続時精算課税を選択した場合の不動産取得税について

・相続により土地を名義変更した場合は、不動産取得税はかからないが、相続時精算課税 (贈与) の場合は、不動産取得税がかかる。

【サンプル調査】

嘉手納飛行場 (沖縄市)、年間地料 300 万円、相続税評価額 6,753 万円、
固定資産評価額 3,216 万円の場合

不動産取得税 $3,216万円 \times 3\% = 964,800円$

Ⅲ 「軍用地」を売買すると「税」はどうなるの?～譲渡所得に係る税金について～

(例) 年間地料300万円の軍用地を1億7,400万円 (58倍) で売却した場合

①譲渡価格 1億7,400万円

②取得費 870万円 (相続で取得した土地の場合、売却価格の5%)

※購入した軍用地の場合は、その購入価格

③仲介手数料 530万円

④譲渡所得 = ① - (② + ③)
= 1億6,000 万円

⑤税金 (土地等を売った年の1月1日現在で、所有期間が5年を超える長期譲渡所得の場合)

1億6,000 万円 × 20.315% = 3,250 万円 (所得税と住民税の合計)

※税率20.315%の内訳 (所得税15%、復興特別所得税0.315%、住民税5%)

※短期譲渡所得の場合は、税率 39.63% で 税額は6,341 万円となる。

Ⅳ 軍用地の継承時に発生した「税」を納めるため、土地連共済会を利用するとどんなメリットがあるのかな?～相続税を納付するために土地連共済資金融資による借入をした事例～

- ・平成30年7月に相続発生 (母親が死去、父親は23年前に死去)
- ・相続人は、長男と二男の2人
- ・相続財産 (年間地料560万円の軍用地、自宅用地、自宅建物等)
※二男が地料200万円の軍用地を相続、残りは全て長男が相続)
- ・相続税 1,300万円 (長男 900万円、二男 400万円)
- ・共済を利用した借入長男が、相続税900万円を納付するため、600万円を借入 (返済期間は8年)

【共済会への加入の勧め】

以前は多額の相続税を支払うために、相続した軍用地の一部を売却する方も見受けられました。たとえ相続税を支払うための売却であっても、上記Ⅲで記載のように譲渡所得に対しては約2割の税金がかかります。

最近では、共済資金融資制度の内容 (融資額、金利、返済期間) が充実したことにより、無理のない返済計画を立てて軍用地を売却せずに税金を納めることが可能となりました。

ここ数年、軍用地の時価 (売買価格) が毎年のように上がっていることから、これに伴い軍用地の相続税評価額も上がっており、相続税の負担も大きくなっています。

そのため、先祖から受け継いだ財産 (軍用地) を守り、子孫に引き継いでいくための方策のひとつとして、共済に加入することをお勧めいたします。

土地連共済会利用者の声

- ・相続税支払いのため利用しました。納税のため軍用地の売買も考えていましたが、土地連共済制度を知り、売買することなく納税することができました。先祖からの大切な土地を手放すことなく、守ることができ、とても助かりました。
- ・娘が大学に入学した際、教育資金として共済会を利用しました。今では社会人になり活躍している姿を見て、資金繰りをあきらめず大学に行かせることができ本当に良かったです。
- ・2年前に住宅資金で利用しました。低利なのでとても助かっています。また、10月から融資額、融資期間ともにアップしてより利用しやすくなったと思います。

感謝状贈呈

共済事業にご尽力いただいている地主会職員（個人）及び創設当初から本制度にご理解とご協力をいただいている各金融機関（団体）、また、特に顕著な功績のあった地主会（団体）へ感謝状を贈呈する。

■個人（順不同、敬称略）

うるま市石川軍用地等地主会	伊良波加代子	一般社団法人 北谷町軍用地等地主会	高嶺 昭子
うるま市勝連軍用地地主会	新川 園子	宜野湾市軍用地等地主会	国仲 千夏
一般社団法人 沖縄市軍用地等地主会	比嘉 剛	宜野湾市軍用地等地主会	伊佐 貴子
一般社団法人 沖縄市軍用地等地主会	平野 由依	南城市佐敷軍用地等地主会	平良 弘
読谷村軍用地主会	松田 奈巳		

■団体（順不同、敬称略）

琉球銀行・沖縄銀行・沖縄海邦銀行・コザ信用金庫・沖縄県農業協同組合

一般社団法人沖縄市軍用地等地主会・一般社団法人北谷町軍用地等地主会・宜野湾市軍用地等地主会

うちなー舞踊劇 「ゆいまーる（共済）の想いを舞台から～土がある 明日がある～」



沖縄の芸能は、人々の悲しみを癒し、笑顔を生み、生きる希望を与えながら時代を越え受け継がれてきた。先人から「継承する」想いを託し、教訓歌である「ていんさぐぬ花」を導入した。

沖縄の人々の生きるたくましさ、土地連共済会の「ゆいまーる」の精神と結び、不戦の誓いと県民の領土権保持のために尽力した義人 桑江朝幸の遺徳を偲びそれを象徴する舞踊、音楽、空手古武術、伝統獅子舞を舞踊集とし無病息災、五穀豊穰を祈願する。

【総合演出】

神谷 武史 沖縄県八重瀬町出身。地元の豊年祭出演を機に琉球芸能の世界へ転機。現在は母校の沖縄県立芸術大学の講師とし、芸術と社会を繋ぎ、文化の発展による地域活性化を目指す。

【監修】

宮城 豊子 沖縄県宜野座村出身。戦後の琉球芸能の普及においては先駆的な存在である。2018年には国指定重要無形文化財「琉球舞踊」保持者に認定。琉球芸能のさらなる発展を目指す。

【出演】

宮城流豊舞会 八重瀬町志多伯獅子舞棒術保存会 ほか

「ていんさぐぬ花」

ていんさぐぬ花や 爪先に染みてい
親ぬ寄し言や 肝に染みり
夜走らす舟や 子の方星目当てい
我ん産ちえる親や 我んどう目当てい
宝玉やていん 磨かには錆びす
朝夕肝磨ち 浮世渡ら

土地連共済会融資制度の経過（概要）

1979年3月	軍用地等関係地主への特別融資制度の措置について要請決議。 （土地連総会）
7月	特別融資制度の措置について関係省庁へ要請。
8月	軍用地等地主生活環境等改善対策調査委員会発足。 （徳元正信委員長外9名）
1984年8月	土地連共済会を正式に発足し、第1回共済融資あっせん受付を開始。
1989年4月	融資限度額の1千万円を1.5千万円に、期間の10年以内を15年以内に変更。
1991年4月	融資限度額を1.5千万円から1千万に変更。
2010年4月	融資限度額を1千万円から2千万円に変更。
2014年4月	融資限度額を2千万円から3千万円に変更。
2015年4月	融資期間の15年以内を20年以内に変更。
2019年10月	融資限度額を3千万円から3.5千万円に変更。 融資期間を20年以内から35年以内に変更。

わした土地連共済

みなさんに喜ばれて35年

1984年(昭和59年)に創設され、これまで約1万4千名の会員が利用し、生活を守ってきました

さあ、ゴー
～夢を叶えよう 35～

2019年10月より
最大 **3,500** 万円

返済期間
最長 **35** 年

さらにご利用しやすくなりました

ホームページの共済会特設ページの設置

本会のホームページでは、会員の方への共済事業の内容等を周知し、福利の増進に寄与してもらえるよう、記念事業に関するページを新設いたしました。同ホームページでは、他にも各資料等も掲載しております。