

2024年度 「土地連共済セミナー」報告書

2024（令和6）年12月

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

はじめに

本会では、「共済融資あっせん事業」の一環として、土地連共済会への加入及び利用促進を目的に2024年10月14日（月・祝）、沖縄市民会館・中ホールにて、「土地連共済セミナー」を開催しました。本会の共済会会員及び地主会関係者並びにそのご家族を対象とし、共済融資あっせん事業の紹介をはじめ、1級ファイナンシャルプランニング技能士による「家族で考える財産管理の知識」と題する講演会を実施しました。

また、会場のロビーに関係機関のコーナーを設け、融資等に関する案内等を行いました。

セミナーへは、約150名にご来場いただきました。来場者には、今後の参考にするため、参加した感想等について、アンケートを実施しました。

本報告書は、講演概要及びアンケートの結果を取りまとめて作成しました。今後の活動等に役立ててもらいたいと思います。

2024年12月

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

目 次

第1章 講演の概要	3
1.1 講演「家族で考える財産管理の知識」 (公認会計士 税理士 CFP 1級ファイナンシャルプランニング技能士 有銘 寛之 氏)	
第2章 アンケート結果	7
2.1 アンケート結果一覧	
2.2 セミナーに関する来場者からの主な意見や感想	
第3章 まとめ	9
3.1 講演について	
3.2 今後の開催に向けた課題について	
第4章 参考資料	10
4.1 講演資料	
4.2 アンケート様式	
4.3 土地連共済セミナーチラシ	
4.4 土地連共済融資制度チラシ	

第1章 講演の概要

1.1 講演：家族で考える財産管理の知識



講師：有銘 寛之 氏

〔 公認会計士、税理士、CFP、
1級ファイナンシャルプランニング技能士 〕

講演概要

講演は、スライド（本報告書10ページ～）を基に、財産の管理に関する知識として、財産を「増やす」と「守る」こと、ライフプランにおける資産運用や税制、信託や相続に係る制度等を紹介した。主な内容は、以下のとおりである。

○財産を「増やす」と「守る」ことについて

財産を守るだけでは、財産は増えない。また、財産を増やしたといっても、多く残らなければ、意味がない。財産を守った上で、財産を増やすことを意識して、知識を身に付け、検討する必要がある。今後の人生をどうしたいのかを意思決定し、ライフプランに対して、今ある制度をどのように活用できるのか、今後、制度はどのように動



いていくのかを踏まえ、それぞれ自分自身にあったライフプランを考えていく必要がある。

まず、財産を増やすことは、知識や経験も必要だが、最終的には意思決定が必要不可欠となる。意思決定する上で、一つの要因となるのが、「利回り」という考え方である。ある財産へ「出資」をすることで、その財産から得る利回りはどのくらいなのかを「利回り式」で示すと次の式で求められる。



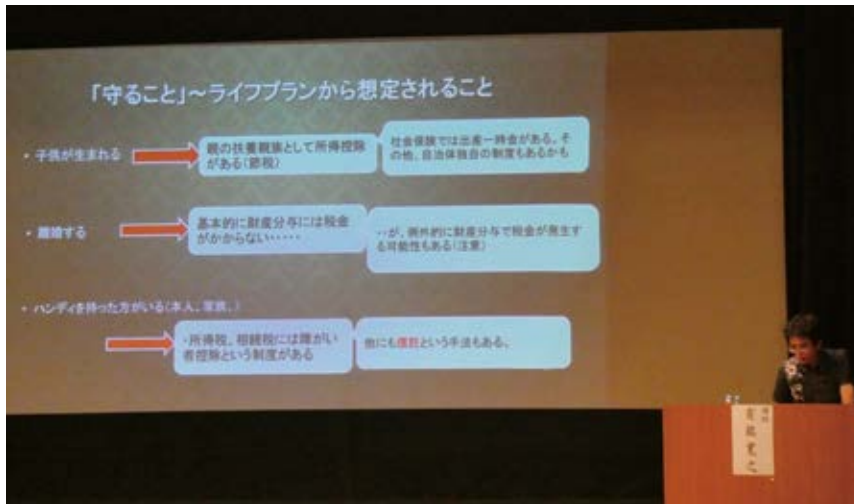
$$\frac{\text{利益（単位：円）}}{\text{出資（単位：円）}} \times 100 = \text{利回り（単位：％）}$$

この式によって利回りを求め、利回りが高い投資（商品）を選びたい。ただ、一般的に利回りが高い＝利益だけでなく、損失リスクも高くなることが考えられる。投資の運用先には、不動産や金融商品等様々あるが、財産を「増やす」には、本人の意思決定が基本となる。ちなみに不動産の場合、地価の上昇は分母を増加させるので、分子がそのままだと利回りが低くなる。

財産を「守る」には一般的に「節税対策」などの知識は重要ではあるが、増えた財産をできるだけ残したい、財産を誰に引き継いでいくかという相続問題など、財産を「守る」ことは本人の意思決定次第である。価値観や現在の家族構成、今後の生活設計などライフプランにより、「増やし方」「守り方」は人それぞれ異なるが、いずれにせよ意思決定は重要である。

○ライフプランにおける資産運用や税制について

どのようなライフプランを持っているかによって、「増やす」と「守る」ことの手法、タイミングは異なる。ライフプランは予定通りに行かないことや、予定通りにいっていても財産についての考え方が変わることもある。



「増やしなが
ら」、「守る」方
法の一つとして、
少額投資非課税
制度のNISAや
確定拠出型年金
のiDeCo（イデ
コ）、住宅購入

に関する税制がある。通常、原則として、投資に係る配当は税金の対象となるが、NISAによる投資での配当は非課税となる。

また、iDeCo（イデコ）では、掛金支払額は所得から控除、運用益は非課税、年金受取時に所得控除となる。ただし、節税効果はあるが、60歳以降でないと引き出せない、途中解約も原則できないといった条件がある。

住宅購入に関する税制として、住宅ローン減税があり、借入残高の0.7%～1%分の税金が安くなるが、ローン控除を受けるためには色々な細かい要件をクリアする必要がある。

他にも財産を「守る」ためにライフプランから想定されるイベントには各種制度がある。

○信託や相続に係る制度等について

信託とは、委託者の財産を受益者へ渡す際に、委託者の財産を受益者へ渡す作業を受託者が行う制度。よって、親名義の財産を有効活用できる。ただし、相続対策にはなるが、相続税の対策にはならない。

ライフプランの最後は相続になるが、相続を見据えた生前贈与には、「相続時精算課税制度」という税制がある。本人が生前に財産を相続人に贈与するが、その時点では受贈者には贈与税を課税せずに一旦、保留にして、本人死亡時に相続人（受贈者）が相続税で贈与時の税金を相続税として課税し直す制度である。



会場の様子

第2章 アンケート結果

2.1 アンケート結果一覧

アンケート項目	回答数 (割合)
回答者数	74 (51%)
①共済会員	
会員	48 (65%)
非会員	19 (26%)
無回答	7 (9%)
②性別	
男性	41 (56%)
女性	29 (39%)
その他	0
無回答	4 (5%)
③年代別	
30代未満	1 (1%)
30代	3 (4%)
40代	10 (14%)
50代	19 (26%)
60代	22 (30%)
70代	16 (22%)
80代以上	2 (2%)
無回答	1 (1%)
④居住地区	
北部地区	5 (7%)
中部地区	57 (77%)
南部地区	8 (11%)
無回答	4 (5%)
⑤加入地区	
北部地区	7 (9%)
中部地区	46 (62%)
南部地区	6 (8%)
無回答	15 (20%)
⑥共済融資制度の利用について	
利用したい	18 (24%)
利用は考えていない	22 (30%)
検討中	8 (11%)
すでに利用している	20 (27%)
その他のご意見等	3 (4%)
無回答	3 (4%)
⑦講演について	
大変参考になった	23 (31%)
参考になった	38 (51%)
あまり参考にならなかった	1 (1%)
参考にならなかった	0
どちらともいえない	7 (9%)
その他のご意見等	1 (1%)
無回答	4 (5%)

2.2 セミナーに関する来場者からの主な意見や感想

来場者総数 146 名のうち、アンケートの回答者は 74 名で 51% であった。そのうち、アンケートにおけるセミナーへの主な意見や感想については以下のとおりであった。

- ・セミナーの内容について
 - 投資から税金（税制）について幅広く聞いて良かった。とても勉強になった。（4 件）
 - セミナーを聞き、どのように財産を運用するか考えが固まりました。（1 件）
 - 幅広いテーマで、誰にでも影響・可能性がある内容で、今後の参考になった。（1 件）
 - 相続や家族信託の制度について話を聞くことができ、参考になった。（2 件）
 - 今まで、NISA や iDeCo についてよくわからなかったが、基本的な内容の説明があり、わかりやすかった。（3 件）
 - 相続時精算課税制度の説明はわかりやすく、大変参考になった。もっと聞きたかった。（5 件）
 - もっと時間をかけて、具体的な説明が聞きたかった。（8 件）
 - 質疑応答の時間があればもっと良かった。（3 件）
 - 個別相談もやってほしかった。（2 件）
 - 共済融資制度を利用したいと思った。（18 件）
- ・今後のセミナーについて
 - 定期的に開催してもらいたい。（2 件）
 - 色々なテーマで具体例を織り交ぜ、開催してもらいたい。（3 件）

第3章 まとめ

来場者からの意見・感想をとりまとめ、講演・報告、今後の開催に向けた課題として、以下のとおり、整理した。

3.1 講演について

来場者からは、特に、相続時精算課税制度に関する説明について、「良かった」「勉強になった」など、高評価を得た。

一方で、「もっと詳しく説明してほしい」「質疑応答の時間があればもっと良かった」や、「具体例を挙げられたら、わかりやすかった」といった意見もあり、興味を持ったものの、時間の都合上、詳しい内容を聞くことができなかったとする意見もあった。

3.2 今後の開催に向けた課題について

今回のセミナーでは、チラシの配布や土地連による共済資金融資制度の紹介も行ったことから、「共済会員ではないので、(加入を)検討したい」といった意見が出されるなど、土地連共済資金融資制度の会員以外への加入及び利用促進にもつながったと考えられる。

また、今回は、中部（沖縄市）での開催にも関わらず、北部・南部地区からの参加者や、ご夫婦、ご家族連れも多くみられ、好評であった。このことから、地権者本人だけでなく、ご家族にとっても、財産管理に必要な知識を身につけ、今後の生活を見直すことに関心があることがわかった。

アンケートの結果も踏まえ、今後の開催においては、講演や質疑応答の時間、具体例を織り交ぜた内容とすることなどについて、検討することが課題となった。

さらに、今回のアンケートは、用紙配布だけではなく、QRコードを読み取る方法を初めて実施した。結果は少なかった（1件）が、今後もアンケートのあり方を検討していきたい。

家族で考える財産管理の知識

令和6年10月14日

公認会計士 税理士 ファイナンシャルプランナー(CFP®) 有銘寛之

財産を「増やす」こと、「守る」こと

- 財産を増やしても、それが多く残らなければ意味がない
- 財産を守っていても、増やすことができなければ、財産は増えない



財産を「増やす」こと、と「守る」ことは、両方を同時に意識して検討する必要がある

財産を「増やす」こと、「守る」こと

- 財産を増やすこと

- 知識や経験

以前に投資した実績・経験がある。

- 将来に向けての意思決定

- 利回り

投資の「考え方」

- (先行)投資が必要

- 元本、出資

- 先行投資がないのに利益が出る

財産を一方的にもらう(もらい続ける)
もらった財産を運用する

相続で軍用地を取得するケースなど

財産を「増える」ことの副作用

- ある「財産」へ「出資」をすることで、その「財産」から利益が出てそのまま利益として残らない

- 税金～「社会」に対する応能負担

税金というコスト

- 「社会」に対する応能負担

社会保険料というコスト

財産が「増えた分」の一部は、強制的(法律的)に、納税、納付されることになる

税金・社会保険料が高い(払いたくない)という考え

- 税金のない国、少ない国は存在する



移住するか？

- 移住しても国内に収益を生む資産があり、**国籍に関係なく**日本の税金はかかる

「全世界所得課税」という考え



本人は外国、財産運用の収益は日本国内

→外国と日本の両方で一旦課税される
→「二重課税」は調整されるが完全ではない

5

「税金だけは払いたくない」は誤った考え

- 例えば、今、相談受けている案件

「相続税が高いと思う。財産を一部換金して相続税を減らしたい」

現状	単位：千円
財産	92,900
株式	50,000
その他	42,900

500万円で株式売却→現金化

換金後	単位：千円
財産	47,900
株式	0
現預金	5,000
その他	42,900

所得税(株譲渡) 0
相続税 4,310

財産-相続税 43,590

6000万円で株式売却→現金化

財産	100,900
株式	0
現預金	58,000
その他	42,900

所得税(株譲渡) 2,000
相続税 13,780

財産-相続税 85,120

相続税 12,180

財産-相続税 80,720

6

財産を「減らさず」に税金だけを「減らせるか？」

「基本的にそんな都合のいい方法はない」

→ 財産を「増やす」、「増やした」結果は、税金や社会保険料というコストは発生する

→ 財産が「増えず」、「増えない」状況でも、税金は安くない

↓
財産が「増えていなくても」、保有している「財産を守る」ということ考えないと、税金は安くない。

7

財産を「増やす」ことの判断とその結果を見る指標

・ 利回りという考え方

元手(出資)

→ 元手(出資) + 利益

元手は、購入した土地、投資した株式預けた定期預金など、様々。相続(タダ?)で取得した軍用地も元手である。

どこに元手(資本)を投下した方がいいか? ⇒ 効率がいいか、を測る指標が利回り

・ 例えば預金の場合

例えば、金融機関の窓口で、「利率」0.01%で預けた(投資)

定期預金 100万円	× 0.01 %	= 利息 100円
---------------	-------------	--------------

利回り式で示すと

利息100
円

定期預金
100万円

= 利回り
0.01%

8

財産を「増やす」ことの判断指標

- 利回りという考え方

- ある「財産」へ「出資」をすることで、その「財産」が得られた利益がどのくらいあるか？

利益

出資

利回りが高い投資(商品)を選びたい。
ただ、利回りが高い=利益だけでなく損失リスクも高くなる。

一般的に利回りが高い=リスクも高いとされる投資
・暗号資産、Fx取引、先物取引、株取引などなど

9

財産を「増やす」こと～投資先選定



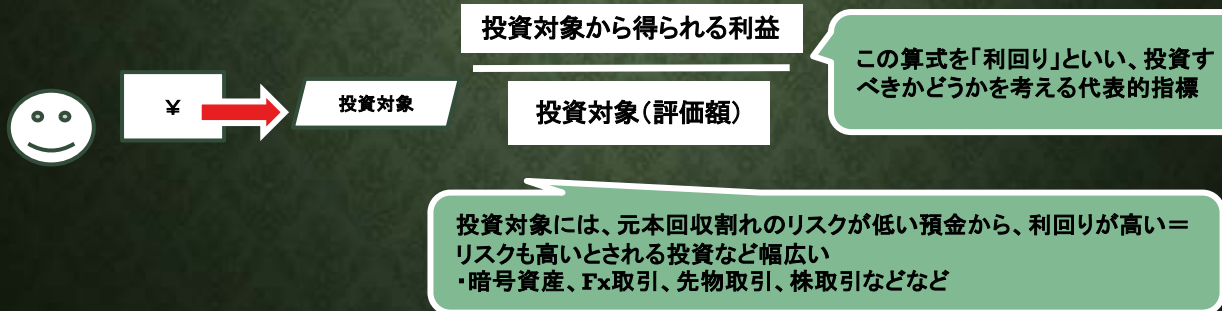
- 金融庁 井藤英樹 長官
「相場というのは、短期的な変動というのは常に起きます。リスクを取れるお金で、長い時間軸を持って資産形成に繋げて・・・」



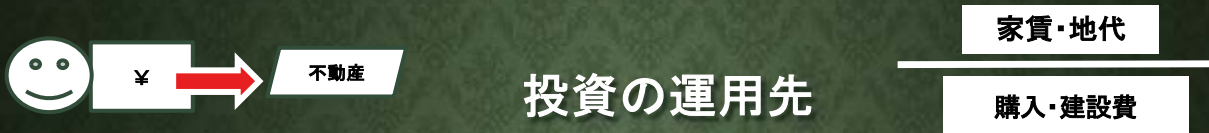
財産を「増やす」には「利回り」を考慮しての投資を考える

・ 利回りという考え方

・ ある「財産」へ「出資」をすることで、その「財産」が得られた利益がどのくらいあるか？



11



・ 不動産


・ アパート建設 ⇒ 運用先としては**安定**

・軍用地より安定性は低い？、建設費負担
・運用における税制上のメリットなし

・ テナントビル ⇒ 運用先としては**やや安定**

・テナント入居先の経営状況によるが収入期待
・収入は**消費税納税の対象**となる(課税事業者の場合)。

12




¥ → 金融商品

投資の運用先

配当、利息
投資・出資額

<ul style="list-style-type: none"> ・ 金融商品 ・ 株式 ・ 国債、地方債 ・ 先物/Fx 	⇒	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f2f1;"> <p>ミドルリスク・ミドルリターン</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f2f1; margin-top: 10px;"> <p>ローリスク・ローリターン</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f2f1; margin-top: 10px;"> <p>ハイリスク・ハイリターン</p> </div>	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1; margin-bottom: 10px;"> <p>・直接に銘柄購入するより、投資信託の場合はややリスクは軽減</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1; margin-bottom: 10px;"> <p>・株式ほど市況に影響を受けず大きな値下がりはないが、収入が利率固定されており、収入も大幅増加はない。</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1;"> <p>・値動きが激しい。大きく利益を出す、大きな損失を被る可能性あり</p> </div>
---	---	---	--

13



¥ → 金融商品

投資の運用先

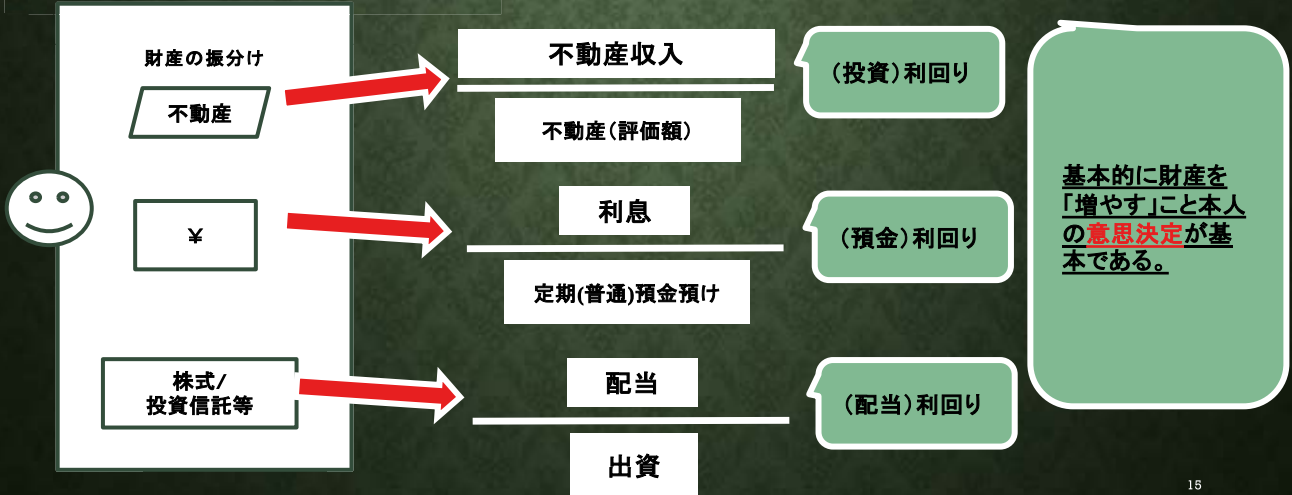
配当、利息
投資・出資額

<ul style="list-style-type: none"> ・ 金融商品 ・ 保険 ・ 金 ・ 暗号資産 	⇒	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f2f1;"> <p>ミドルリスク・ミドルリターン</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f2f1; margin-top: 10px;"> <p>ローリスク・ミドルリターン?</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f2f1; margin-top: 10px;"> <p>ハイリスク・ハイリターン</p> </div>	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1; margin-bottom: 10px;"> <p>・外貨建て終身だと利回りが3~4%。為替(ドル→円)の影響を受けるので利回りに影響する</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1; margin-bottom: 10px;"> <p>・世界共通で信用度の高い資産。投機対象にもなりやすいので、軍用地の様に価格が上昇傾向にある。</p> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1;"> <p>・値動きが激しい。インターネットなどの情報技術が基礎なので、セキュリティ障害などの問題が不確定</p> </div>
---	---	---	--

14

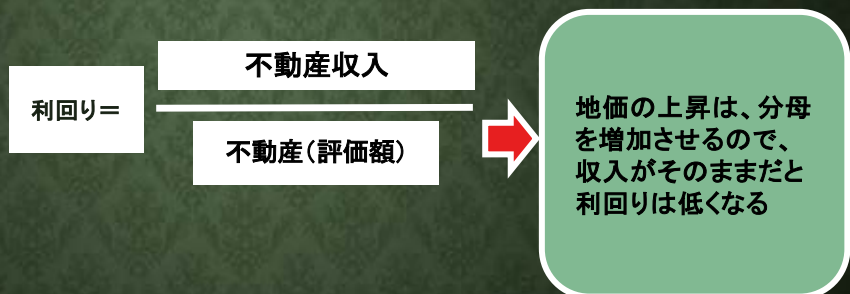
財産を「増やす」には「利回り」を考慮しての投資を考える

- 手持ちの現金をどの資産へ振り分けるか？



15

財産を「増やす」には「利回り」を考慮しての投資を考える



16



免許・許可・登録等を受けている業者一覧：金融庁 (fsa.go.jp)

財産を「守る」こと

・ 財産を守ること

・ 知識が必要

・ 将来に向けての意思決定

一般的に「節税対策」と言われる考えがある

特に、税金(税制)の知識は重要

増えた財産を出来るだけ残すには？

財産を誰に引き継いでいくかという
相続の問題

基本的に財産を「増やす」こと、「守る」ことは、知識があるに越したことはないが、本人の**意思決定**が次第である。

意思決定を行う際に重要なこと

- 意思決定を行う局面

財産を「増やしたい」局面



財産を「守りたい」局面



・ある程度の知識を理解していることを前提に…

・「価値観」



・「家族構成」、「今後の生活設計」



「ライフプラン」(現在の家族構成、価値観)により「増やし方」「守り方」の選択肢は、人それぞれで異なる。

19

「生活」の在り方が大きく影響する

ライフプラン～財産を「増やす」こと、「守る」ことの基礎

・どのようなライフプランを持っているかによって、「増やすこと」、「守ること」の手法、タイミングが異なる

・貴方自身の今後の生き方



・独身である／結婚している

・マイホーム買いたい、車を購入(買換)したい

・家族がいる場合の考え定



・親を扶養している／親に扶養されている

・子供を扶養している。



ライフプランは、予想通りに行かないことも多いし、ほぼ予定通りのライフプランでも「財産についての考え方」が変わる可能性もある。

20

ライフプラン～

・各々が、どのようなライフプランを
考えているか？

住宅購入
5,000万

車両購入
300万

投資(NISA)
200万

	今年	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後
■家族人口	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
夫	35	36	37	38	39	40	41
妻	35	36	37	38	39	40	41
第一子	3	4	5	6	7	8	9
第二子	1	2	3	4	5	6	7
■ライフイベント	子供 妻 家族全体			第1子小学入学 転職/住宅購入	第2子小学入学		
■収入計							
夫	500	508	515	523	531	539	547
妻	240	244	247	251	255	259	262
その他	0	0	0	0	0	0	0
臨時収入	0	0	0	0	0	0	0
投資	NISA 0	0	0	0	0	0	0
不動産	0	0	0	0	0	0	0
合計	740	751	762	774	785	797	809
■支出計							
1 基本生活費	300	302	303	305	306	308	309
2 住宅費	150	150	5,000	60	60	60	60
3 自動車費	80	80	80	70	70	80	80
4 保険料	20	20	20	20	20	20	20
5 学	15	15	15	315	15	15	15
6 ボーナス返還	0	0	0	150	150	150	150
7 その他	0	0	0	0	10	0	10
合計	565	567	5,398	920	631	633	644
■財産計							
+ 預金	300	475	460	174	28	183	347
+ 投資			4,500	4,500	4,500	4,500	4,500
+ 保険				200	200	200	200
小計	300	475	5,160	4,874	4,728	4,883	5,047
- 借入金			4,500	4,350	4,200	4,050	3,900
合計	300	475	660	524	528	833	1,147

21

「増やしながらか」「守る」～NISAに関する税制

- ・新NISA
- ・投資にかかる運用益の課税を行わない。

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
成長投資枠	240万/年		240万/年	240万/年		全体投資1,800万(*注)の利益は非課税		
つみたて投資枠	120万/年	120万/年	120万/年	120万/年	120万/年			

原則、投資に係る配当は税金の対象になるところ、NISA制度による投資では配当は非課税とする。

22

「増やしながらか」守る」～ iDeCo(イデコ) に関する税制

・ 確定拠出型年金

高齢になった時に国から受取る年金の積み立てを自己責任で行う

・ 掛金拠出

掛金支払額は所得から控除

・ 運用益

運用益は非課税

・ 年金受取

受取時に所得控除

・ 節税効果はあるが、年金なので、原則的に60歳以降でないと引き出せない
・ 途中解約も原則できない

23

新NISAとiDeCoの違い

	新NISA		iDeCo
	つみたて投資枠	成長投資枠	
利用できる人	18歳以上		・ 国民年金の第1～3号被保険者 ・ 国民年金の任意加入被保険者
非課税期間	無期限		最長75歳
年間の投資上限額	120万円	240万円	年間14.4万円～81.6万円 (加入資格によって異なる)
運用益	非課税		非課税
所得控除	なし		あり(拠出額は全額所得控除)
投資対象	長期の積立・分散投資に適した、国の定める条件を満たす投資信託	・ 上場株式 ・ ETF(上場投資信託) ・ 公募株式投資信託*	・ 定期預金 ・ 保険 ・ 投資信託
払い出し	いつでも可能		原則60歳以降

24

長期優良住宅、低炭素旧宅、ZEH省エネ住宅、**それ以外の住宅はR6に建築確認可のもの**

「守る」～住宅購入に関する税制

- ・住宅ローン減税
- ・金融機関等から借入して住宅購入し、居住する場合、借入残の0.7%～1%分の税金を安くする

ローン控除を受けるためには色々な細かい要件をクリアする必要がある。

- ・居住要件

実際に居住し生活する

- ・物件要件

床面積50㎡(特例住宅40㎡)。親族外から購入

- ・所得要件

合計所得3,000万円以下(特例住宅の場合 合計所得1,000万円以下)

- ・その他要件

子育て世帯(本人または配偶者が40歳未満で、19歳未満の扶養親族ありで控除額の上限を拡充 等

25

「守ること」～ライフプランから想定されること

- ・子供や孫へ住宅資金贈与

住宅取得資金等の贈与特例

原則、資金をもらった子、孫は贈与税が発生するが、一定要件で贈与税を非課税

- ・子供や孫へ結婚子育て資金贈与

結婚子育て資金の贈与特例

原則、資金をもらった子、孫は贈与税が発生するが、一定要件で贈与税を非課税

- ・既存住宅の改修

耐震改修、バリアフリー、省エネ化

耐震改修額、改修額の10%を税金から控除

26

「守ること」～ライフプランから想定されること

・子供が生まれる



親の扶養親族として所得控除がある(節税)

社会保険では出産一時金がある。その他、自治体独自の制度もあるかも

・離婚する



基本的に財産分与には税金がかからない……

…が、例外的に財産分与で税金が発生する可能性もある(注意)

・ハンディを持った方がいる(本人、家族、)



所得税、相続税には障がい者控除という制度がある

他にも**信託**という手法もある。

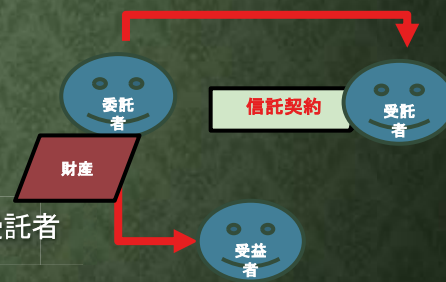
27

「守る」～信託

・当事者 ・委託者、受託者、受益者

・委託者の財産を、受益者へ渡す。

・委託者の財産を受益者へ渡す作業を受託者に仕事してもらう



税務上、で留意すべきは受益者が**誰か**どうか？
課税対象は**受益者**となる。

・親が**認知症**、でになりつつあるので、親名義の財産を有効活用する
・子供に障がいがあり、親の財産運用から発生する収益を子供に移転させる

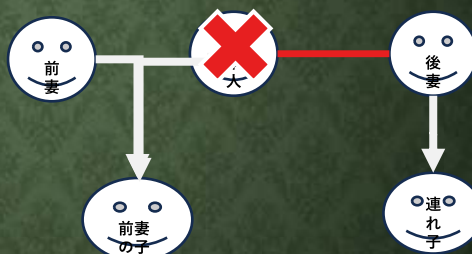
28

12月7日

「守る」～信託

- 再婚し連れ子がいる本人が死亡するケース

- 相続権がある人
 - 前妻の子(実子) 後妻
- 相続権がない人
 - 前妻 後妻の子



亡くなるまで一緒だった後妻と後妻の子であるが、何も手続きをしていないと、本人の相続人は後妻と前妻の子のみ

本人が亡くなる前に連れ子を「養子」とする、「遺言」で連れ子に遺贈する、「信託」で連れ子を受益者とする

29

「守ること」～ライフプランの最後は相続

- 自分の財産を

- 誰に引き継がせるか？

原則は、法定相続人だが、遺言、信託などで第三者へ引き継がせることも可能

- 誰にどの財産を引き継がせるか？

小規模宅地特例など、評価額(税額の一部)が減額になる税制上の適用がある。

相続人で「遺産分割協議書」、被相続人が生前に「遺言」で意思表示

- 相続を見据えた生前贈与

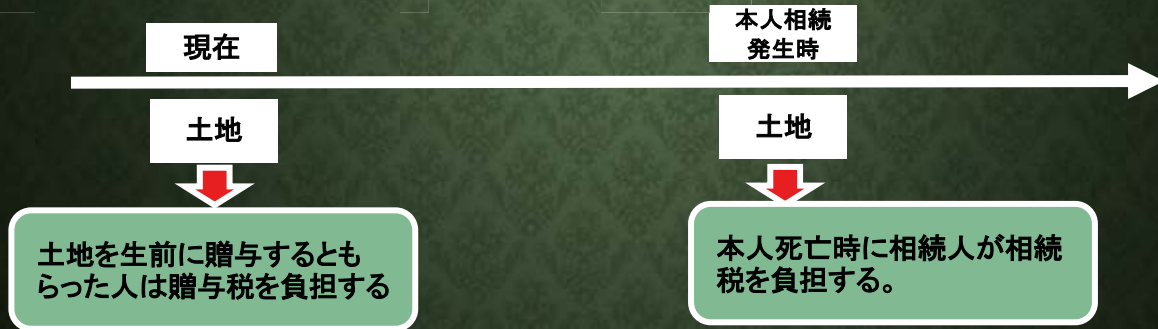
「相続時精算課税」という税制の適用

30

「守ること」～ライフプランの最後は相続

・原則は、本人の生前に贈与して受贈者が贈与税を負担するか？

・本人の死亡後に相続人が相続税を負担するか？



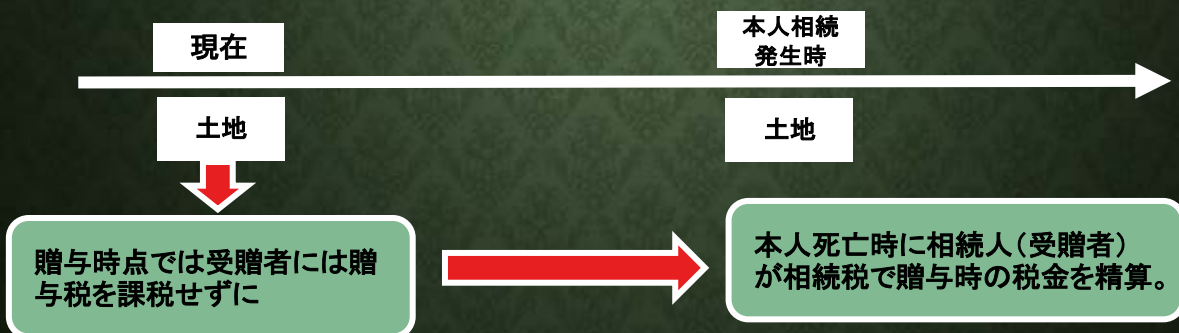
31

「守ること」～ライフプランの最後は相続

・ 相続時精算課税制度

相続が発生した時に贈与税を精算して相続税として課税し直す制度

・ 本人が生前に財産を相続人に移転するが、その時点で税金を一旦、保留にして本人死亡時の相続発生時に課税

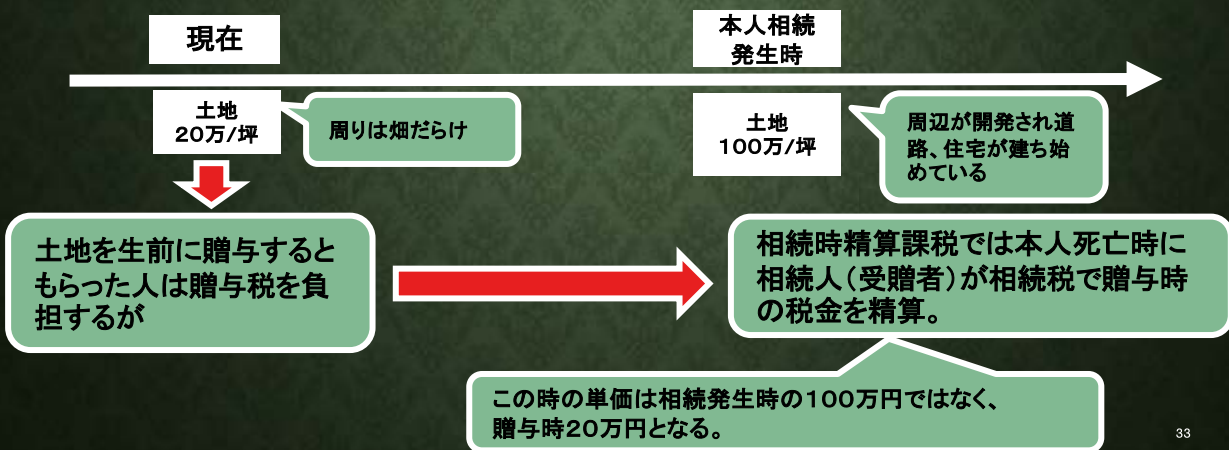


32

「守ること」～ライフプランの最後は相続

・ 相続時精算課税制度

今は評価が**低い**が、**将来に値上がり**が予想される財産の移転に利用する



33

2024年10月

アンケートご協力をお願い

本日は、土地連共済セミナー（以下、「共済セミナー」）にご参加いただき、ありがとうございます。お手数ではございますが、以下のアンケートにご協力をお願いいたします。（該当するお答えを○で囲んで下さい。記入欄はご記入をお願いいたします。）
また、アンケートQRコードからの回答も承ります。

- 【共済会員】 ・会員 ・非会員
【性別】 ・男性 ・女性 ・その他
【年齢】 ～20代 ・ 30代 ・ 40代
・ 50代 ・ 60代 ・ 70代 ・ 80代～
【お住まいの市町村】（ ・ 市 ・ 町 ・ 村 ）
【加入している地主会】（ 地主会）

アンケートQRコード



●共済融資制度の利用について

- ・利用したい ・利用は考えていない ・利用を検討中 ・すでに利用している
その他のご意見等（ ）

●講演について（複数回答可）

- ・大変参考になった ・参考になった ・あまり参考にならなかった
・参考にならなかった ・どちらともいえない
その他のご意見等（ ）

●共済セミナーに関するご意見・ご要望・ご感想をご自由にお書き下さい

（～の部分がよかった、～についてもっと聞きたかった、～の説明が足りない など）

ご協力、誠にありがとうございました。
ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが、受付のアンケート回収BOXに提出をお願いいたします。

土地連 共済セミナー

ファイナンシャルプランナーによる「家族で考える財産管理の知識」の講演です。
財産の管理について、家族で必要な知識を身につけ、今後の生活を見直すきっかけにしてみませんか。



参加費
無料

予約不要
ご家族同伴で
どうぞ

2024年(令和6年)

10月14日(祝)

14時～16時(13時開場)

沖縄市民会館 中ホール
(沖縄市八重島1丁目1-1)



沖縄市民会館
中ホール

1
土地連共済についての紹介・説明

2
講演：「家族で考える財産管理の知識」
講師：有銘 寛之氏
公認会計士・税理士
CFP1 級ファイナンシャルプランニング技能士

※当日は混雑が予想されますのでなるべく公共交通機関(バス・タクシー)のご利用をお願いいたします。

● お問い合わせ先 ●



土地連

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)
住所：〒904-0103 中頭郡北谷町桑江1丁目6番29号

E-mail : info@okinawa-tochiren.jp

TEL : 098-923-2258

わした 土地連共済

返済期間

最長 **35**年

融資限度額

3,500万円

資金使途

選択可能



会員優遇 低金利

土地連共済の金利は、みずほ銀行における長期プライムレートを基準にして変動しております。このことにより、他の軍用地ローンと異なり、金利を低く設定することが可能となりました。

長期プライムレート適用 (年2回金利見直し)

※見直し利率につきましては、地主会または土地連へお問い合わせください。
※ただし、沖縄海邦銀行については注意事項あり。詳細は沖縄海邦銀行へお問い合わせください。

融資限度額 3,500万円

融資限度額は3,500万円で、より多くの地主の方のニーズに合わせた融資が可能となりました。

返済期間 最長35年

返済期間は最長で35年、月単位まで設定が可能となっておりますので、ご自身のペースに合わせた返済が可能となっております。

資金使途 選択可能

住宅資金や事業資金、教育資金、土地購入資金、納税、借換、返済、その他といったさまざまな使途に対して柔軟に対応いたします。まずは、お近くの金融機関へご相談ください。

返済方法 選択可能

返済方法は、月払い・半年払い・年払いの3種類からご自身のペースに合わせて選択できます。

《返済の参考例》

○借入額3,500万円、金利年1.50%、返済期間35年、年払い元金均等返済の場合

返済額(約) 127万円 返済総額(約) 4,445万円

※計算詳細や端数処理は各金融機関によって異なる場合があります。

琉球銀行



JAおきなわ

取扱金融機関

土地連共済資金融資制度は県内5つの金融機関と連携し、長期で低金利の融資を行っております。

① 沖縄銀行

コザ信用金庫

OKINAWA KAIHO 海邦銀行

土地連共済資金融資制度による 借入までの流れ



金融機関で事前に相談します。



地主会で加入申込み・借入れ
申込みの手続きをします。



金融機関からの審査結果を受けて、融資の手続きをします。

1. 事前相談

融資貸付の決定は、金融機関がおこなうため、事前に金融機関で、ご希望の借入金額、返済期間、資金用途等をご相談下さい。

軍用地等が担保となりますので、軍用地料明細書(土地賃借料算定調書及び土地明細書)をご持参下さい。

2. 加入申込

土地連共済会へ新規加入の方は、加入申込みに必要な書類を提出します。また、共済拠出金10万円と手数料1,500円を納入します。

すでに土地連共済会会員の方は、預り証書をご持参下さい。

借入れ申込みにあたっては、融資あっせん申込書等の書類を提出します。

3. 最終確認

書類の提出後、2週間程度で金融機関担当者から申込者へ連絡があります。

審査の結果、ご希望にそえない場合もあります。

その他、金融機関にて諸手続きがあります。

既往借入者の借換について 既にご利用中の方も、限度額の範囲内で「借換」ができるようになりました。ご利用の際は現在借入中の金融機関へご相談ください。

※注意事項

- 土地連共済資金融資制度のご利用は、本会所属地主会へ加入し、土地連共済会会員であることが必要です。
- 融資実行の際は、融資事務取扱手数料として、借入金額の1,000分の1.5を徴収します。
- 共済拠出金(預り金)については、所有する軍用地等の全部を返還、売買などの理由により共済会会員としての資格を喪失した場合にのみ、払戻しいたします。
- 共済拠出金の払戻しは、元本のみとし、元本からの利息は発生いたしません。
- 共済会は、重複加入できません。
- 融資対象者は、同会員またはその配偶者及び、一親等の続柄の者になります。ただし、一会員による重複貸付はできません。
- 沖縄海邦銀行で年払の返済方法をご希望の場合、金利の適用方法が通常と異なります。詳しくは、沖縄海邦銀行へお問い合わせください。
- 共済会会員が所有する軍用地等を相続または全部贈与した場合は、共済会の名義変更(事務取扱手数料500円徴収)の手続きをお願いします。
- 融資貸付の最終的な決定は金融機関になります。
- 登記料及び手数料が別途発生します。詳細は金融機関へお問い合わせください。
- その他、詳細につきましては、地主会または土地連までお問い合わせください。(裏面参照)

わたしたち土地連共済は、22地主会と連携しながら融資のあっせんを行っています。
加入している地主会またはお近くの本会所属地主会へお気軽にお問い合わせ下さい。

※土地連共済資金融資制度は、各地主会との共同事業です。

地主会名	住所	電話番号
国頭村軍用地地主会	国頭村字桃原49	0980-41-5591
名護市軍用地等地主会	名護市辺野古913-21	0980-55-3800
恩納村軍用地地主会	恩納村字恩納2451 恩納村役場 総務課気付	098-966-1200
宜野座村軍用地等地主会	宜野座村字宜野座296 宜野座村役場 総務課気付	098-968-5111
金武町軍用地地主会	金武町字金武224-7	098-968-2099
伊江村軍用地等地主会	伊江村字東江前38 伊江村役場 総務課	0980-49-2001
うるま市石川軍用地等地主会	うるま市石川石崎1-1 うるま市役所 石川庁舎1階	090-7586-5761
うるま市勝連軍用地地主会	うるま市勝連平安名2978 沖縄県農業協同組合 勝連支店内	098-978-4919
うるま市軍用地等地主会	うるま市字天願145	098-972-4984
沖縄市軍用地等地主会	沖縄市仲宗根町35-14	098-938-5172
読谷村軍用地地主会	読谷村字喜名2346-11 読谷村地域振興センター 2階	098-958-5154
北谷町軍用地等地主会	北谷町伊平2-11-5	098-936-4740
北中城村軍用地等地主会	北中城村字安谷屋1353 沖縄県農業協同組合 北中城支店内	098-935-4475
宜野湾市軍用地等地主会	宜野湾市字野嵩736 沖縄県農業協同組合 宜野湾支店 2階	098-893-5077
浦添市軍用地等地主会	浦添市安波茶3-2-9 沖縄県農業協同組合 浦添支店 2階	098-877-9678
沖縄県那覇空港用地等地主会	那覇市高良2-3-18 沖縄県農業協同組合 高良支店 2階	098-857-3888
那覇軍用地等地主会	那覇市山下町16-9	098-858-4481
八重瀬町軍用地等地主会	八重瀬町字東風平1188 八重瀬町役場 総務課	098-998-2200
南城市知念軍用地等地主会	南城市佐敷字新里1870 南城市役所 土木建築部	098-917-5350
南城市佐敷軍用地等地主会	南城市佐敷字佐敷489	090-4770-2008
糸満市軍用地地主会	糸満市字与座1544番地	098-994-0601
具志川軍用地地主会	久米島町字大田312	090-3796-7432

●地主会名・金融機関名



一般社団法人
沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)
〒904-0103 中頭郡北谷町桑江1丁目6番29号
電話:098-923-2258

土地連 検索 <https://www.okinawa-tochiren.jp>



2024年度「土地連共済セミナー」報告書

2024 (令和6) 年12月

発行 一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会 〒904-0103
沖縄県中頭郡北谷町桑江一丁目6番29号
電話 (098) 923-2258
FAX (098) 923-2257

編集・印刷 新星出版株式会社 〒900-0001
沖縄県那覇市港町2丁目16番1号
電話 (098) 866-0741
FAX (098) 863-4850



スマートフォンでかんたんアクセス

セミナーの資料（基調講演・事例報告）
は本会ホームページの「資料編」にて
ご確認いただけます。

土地連

検索



<http://www.okinawa-tochiren.jp>