



表紙写真/糸満の電照菊

CONTENTS

ご覧になれます。

- 1 **くがにくとぅば[黄金言葉] vol.131**
**沖縄の不動産流通を通して、
お客様へハピネス!をお届けします!**
有限会社 とまとハウジング 代表取締役 川端 ゆかり
- 4 **おきぎんマーケティングレポート**
おきぎん賃料動向ネットワーク調査(2014年)
- 14 **地域リレーションシップ情報⑫**
沖縄総合事務局経済産業部の最近の取組について
「石油製品の品質確保等について」
- 18 **けいざい風水**
- 20 **おきぎんカトリアクラブ通信**
- 22 **最近の県内経済の動向**
2014年11月の県内景況
- 24 **国内景気動向**
- 26 **沖縄マーケティング情報**
 - ①沖縄県内の事業所数・従業者数・人口・世帯数
 - ②世界の中の沖縄(年次)
 - ③グラフでみる沖縄経済
 - ④数値でみる沖縄県・全国の経済動向(月次)
- 46 **経済社会のできごと(沖縄、国内・海外)**
2014年12月
- 48 **各種セミナー等開催インフォメーション**
- 50 **おきぎん調査レポート・バックナンバー(分野別)**
- 54 **ゆがふ編集後記**

おきぎんカトリアクラブ会員の皆様へは「おきぎん調査月報」をインターネットでも公表しております。

<https://cattleya.okinawa-bank.co.jp/index.jsp>

※「おきぎん店舗一覧」につきましては、沖縄銀行ホームページをご参照下さい。

沖縄の不動産流通を通して、 お客様へハピネス! をお届けします!



有限会社 とまとハウジング
代表取締役 川端 ゆかり



今回は、「沖縄の不動産売却のことなら、とまとハウジングニャニャニャニャ♪」のラジオCMでお馴染みの、有限会社とまとハウジング代表取締役 川端ゆかり社長にお話を伺って参りました。

Q：どのような会社ですか？

とまとハウジングは会社を設立して、おかげさまで16周年を迎えます。私は以前、建設会社の不動産部門に勤めていましたが、業務縮小がきっかけで、そこでの不動産仲介業務のノウハウを活かして、独立しました。起業の際にサポートしていただくなど、今でも良いお付き合いをさせてもらっています。

とまとハウジングは不動産売買の仲介がメインで、特に会社設立時から任意売却に力をいれており、任意売却取引実績は400件以上になります。

任意売却は競売と比べて、①市場価格に近い価格で売買が可能、②債権者との相談の上、無理のない額での分割返済が可能、③ほとんどの場合、引越代金や転居費用を手元に残せる等、大きなメリットがあります。

最近では不動産相続の相談にも力を入れており、一度お取引してもらったお客様からのクチコミ紹介が多いのが当社の特徴です。

Q：最近の不動産売買の動きはどうか？

任意売却の相談は増えているような気がします。県内の競売の取り下げ率は全国平均を大きく上回っているようであり、競売から任意売却にシフトしているのではないかと思います。

また、景気が少し良くなっているのか、中古マンション等の不動産の流通が活発になってきており、一般の売買件数も増えてきています。

Q：実際にどのような方が家売りに出されることが多いのですか？

任意売却は、一般のサラリーマンの夫婦が多いですね。理由はリストラ、体調を崩したなどで、返済の途中でライフステージに支障を来たされた方が多く、年齢的には40代～50代前半の方が多様な気がします。

一方、一定の年齢に達した方はゆとりがあり、子供が独立して部屋が余り、維持が大変なので、もう少し狭いマンションに移りたいというような、一般の売却が多いですね。

Q：社長を含む社員7名のうち6名が女性と聞いていますか？

男性、女性、それぞれに良いところはあるのですが、両者とも良ければ、私は女性にチャンスを与えてきました。なかなか私自信、チャンスがなかったということもありますが、特に任意売却では女性ならではの強みが活かされます。

任意売却となると不安な気持ちになりがちです。また、例えばお子様に受験生がいる場合には配慮しなければなりませんし、購入したいお客様のご案内などで、気を遣う場面も多くあります。そこで、女性スタッフならではのきめ細かいメンタル的なサポートが不可欠なのです。

実際に、任意売却のご相談にまず初めに来店される方は、離婚された女性の割合が高く、お客様の生活面も含めてじっくりとお話を聞き、お客様に合った任意売却プランを立てます。

Q：女性の雇用についてどう思いますか。

最近、女性管理職の登用が話題になっていますが、女性が働き易い「環境」に、もっと注視すべきだと思います。

女性がこの会社で働いて、もっと子供を産みたいと思える政策が本当にすばらしい政策だと思います。

私にも子供が2人いますが、出産してからのほうが時間を大事に配分して集中し、責任をもって仕事をこなすようになりました。また、社会の一員として次の世代に繋げる自分がいると思うと女性として誇らしく思います。

とまとハウジングでは、スタッフが育児、出産、授業参観等で「休みます」と、引け目無くストレートに言える「環境」を作ってきました。こうした環境がもっと拡がれば、本当の意味で女性が社会で活躍できるバックアップになると思います。



▲とまとハウジングスタッフ

Q：スタッフ全員が不動産専門資格を所持されているそうですか

常に新しい情報と人脈をつくるようにしており、競売不動産取扱主任者や任意売却エージェント等の資格を、東京に派遣して取らせています。

また、宅地建物取引主任者の資格取得の学費は会社負担とし、残業時間も減らして学校に通えるようにバックアップしています。スタッフの半数が宅建の資格を持っていますが、みんな当社に入ってから取得しました。

売買仲介業務では、まだまだ女性スタッフが少ないので、心配されがちですが、資格は形として現せます。多くの資格を取ることで、更に女性であることが強みに変わります。

Q：今後、特に力を入れていきたいサービス等がありますか？

今後、中古住宅をもっと流通させたくて、中古住宅のインスペクション（住宅診断）の情報提供に3～4年前から力を入れています。このリフォーム業者に頼むとインスペクションができて、瑕疵保険が付いてくるなどの情報提供ができ、お客様が選択できる面白さを広げていきたいと考えています。

また、最近では軍用地の売買仲介も増えてきています。県内のサラリーマン向けの物件もあり、県内の30代～40代の方も購入されています。

私は是非、県内の方に積極的に購入して頂きたい、優先的に販売していきたいと思っています。

基地のリスクは誰が背負っているのか？沖縄県民です。将来、返還されることも考えると、沖縄県民が持つということに大きな意味があると思います。

Q：川端社長の名刺にある「女は、バツイチから」について

先ほどお話しした通り、任意売却の相談は、離婚された女性のご来店されることが多く、そこで、私の名刺を見て「プツ」と笑って、「私もです」と言って頂けたら話が広がると考えました。私自身は再婚したのですが、名刺に「女は、バツイチから」という文言を載せています。ネガティブメッセージではなく、ポジティブメッセージとして活用しています。

(最後に)

とまとハウジングでは、「沖縄の不動産流通を通して、お客様へハピネス！をお届けします！」をモットーにしています。暗くても光が差し、「やっぱり、とまとハウジングに頼んでよかった」と、人生の再出発のお役に立てるよう、スタッフ共々、全力でサポートさせていただきます。



▲カフェみたいな相談スペース



とまとハウジング、3つのニャ!! ~沖縄の不動産流通を通して、お客様へハピネスをお届けします!~

私たちに お任せ下さい!!



任意売却

沖縄の任意売却は、取り扱い実績400件以上の当社へお任せ!!
住宅ローン返済でお困りの方、お気軽にご相談ください。



軍用地・相続

沖縄の軍用地売買・不動産相続のことなら、軍用地売買の経験豊富なスタッフや、相続カウンセラーがいる当社へお任せ!!



中古住宅流通

無料査定・無料相談実施中!!
大切な住宅・マンションの売却についてご検討されている方は、ぜひ、ご相談ください。




お問い合わせはお気軽に!
☎ **098-876-7380**
営業時間 AM9:00~PM7:00

〒901-2132 沖縄県浦添市伊祖 3-2-1 (学園通り伊祖郵便局となり)



<http://www.tomato-okinawa.com/>

けいざい 風水

◆ 全国学力テストと生活状況

親子の絆が影響か

文部科学省は、ことし4月に小6と中3を対象に全国学力テストを実施しました。結果は、学力の底上げが進み、特に「これまで下位に低迷していた沖縄は算数Aが全国平均を初めて上回るなど小学校で順位を大幅に上げた」ことが、全国的に話題になりました。注目の全国トップは小学校は秋田県、中学校は福井県と固定化傾向にあるとも指摘しています。

ところで、この調査は学力だけではなく学習状況や生活状況などの児童生徒に対する意識調査も実施しています。

その中に「家の人（兄弟姉妹を除く）と学校での出来事について話をしますか」という問いがあります。「している」と答えた沖縄の小学生は45.5%と全国平均の53.2%を下回っており、その一方で秋田は55.9%と高くなっています。中学生になると沖縄は35.1%と低くなり、小中ともに秋田とは10ポイントの差があります。

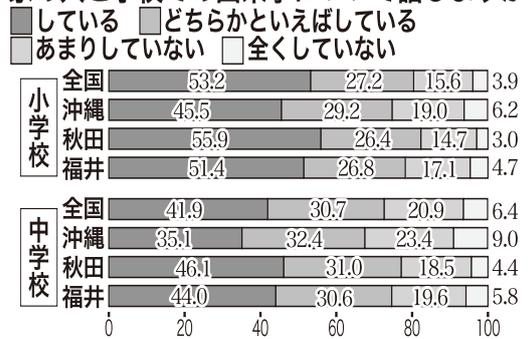
さらに気になるのは「全くしていない」という回答が沖縄の中学生では9.0%と1割近くいることです。

ノーベル経済学賞を受賞したベッカーは、人的資本という概念を確立しました。それ以降、学力水準と生産性の関係についてはよく議論されます。学力偏重の社会は問題があるかもしれませんが、家庭での親子の人間な絆が学力に影響を与えているとすると、考えさせられてしまいます。

子どもの回答は大人の姿を映し出しており、学力の問題は沖縄の社会的な問題なのかもしれません。

（おきぎん経済研究所 研究員 奥平均）

家の人と学校での出来事について話しますか



◆ 大学生の卒業後就職状況

希望先の偏り課題

沖縄県の若年雇用の状況は失業率、離職率の高さやフリーター問題など課題が山積みです。若年失業率が高い背景に、大卒者就職内定率の低さなどが指摘されてきました。

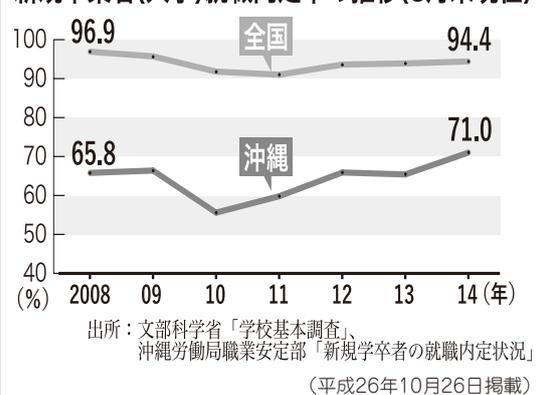
2014年3月末の新規大卒者就職内定率を見ると、全国の94.4%に対して沖縄は71.0%となっています。沖縄の大卒者就職内定率は10年以降増加傾向にあるものの、全国と比較すると、まだまだ低い位置にあります。就職希望者の内訳は県内が74.3%、県外が25.7%と、県内希望者が依然として多いのですが、県内の就職先は県外に比べ限られていることから、県内雇用における就職希望先の偏りやキャパシティも課題といえます。

文部科学省の14年度学校基本調査（速報値）によると、新規大卒者のうち「正規の職員等でない者」「一時的な仕事に就いた者」「進学も就職もしていない者」を合算すると10万5千人となり、安定的な雇用に就いていない者の卒業者に占める割合は18.6%で前年度より2.1ポイント低下しているというデータもあります。

行政や大学側は、大学卒業後、進学も就職も決めていない「無業者」を減らすために就活セミナーの開催や企業情報を提供しています。就職希望先を公務員や大手企業に限定せず、成長分野や、人材育成に熱心な企業、労務環境が整っている企業などにも目を向ける必要があると思われます。「産業と雇用の場の拡大」と「雇用の質の向上」がますます求められています。

（沖縄銀行 ローンFPステーション美里店長 玉城明美）

新規卒業者(大学)就職内定率の推移(3月末現在)



❖「競売」と「任意売却」

早めに対応策相談を

「競売手続き」とは、債権者（金融機関など）が、不幸にも借金が返せなくなってしまった債務者に対して、担保不動産の売却により債権（貸付金）の回収をはかる手続きです。競売は、一般的に債権回収の最終的な手段として考えられていますが、申し立て後に「取り下げ」られる場合があります。債権者が「競売申し立ての取り下げ」申請を所轄の裁判所に申し立てることで、手続きを中止させることができます。

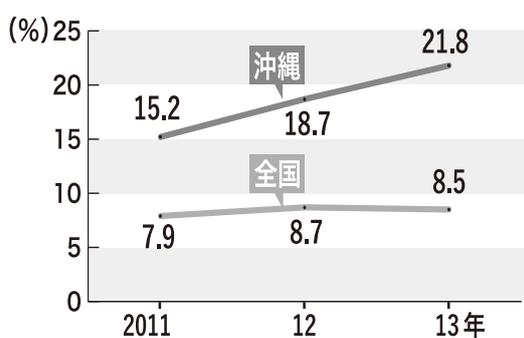
取り下げが成立した後の手続きとしては「任意売却」による売却代金で債権者へ借入債務を返済します。「任意売却」は、一般的に競売手続きよりも売却価格が高くなるため、債務者にとっては、有利な条件での売却となります。

不動産競売流通協会によると、2013年の県内競売取り下げ率は21.8%と全国の8.5%を大きく上回っていることに加え、上昇傾向で推移しています。借入金の返済に困窮していても、いよいよ競売寸前の局面となって対策が講じられているといった「のんびり」とした実態がうかがえます。

このような事態を回避するためにも、金融機関、不動産業者（特に任売専門業者など親身に対応してくれる業者）などへ早めに相談し、対応策を検討する必要があります。「競売」より「任意売却」を選択することで債務返済額を抑えることが可能です。難しい判断を迫られますが、「相談への第一歩を踏み出す勇気を！」切に願います。

（沖縄銀行 融資管理部那覇分室長 伊波寛爾）

競売取り下げ率の推移(年次)



（平成26年11月2日掲載）

❖ 県内の事業所数

小規模も機動性高く

総務省・経済産業省の「2012年経済センサス-活動調査」によると、沖縄県の事業所総数（民営）は、6万7,284事業所となっており、前回調査（2009年）から5.7%減少しています。1事業所当たりの従業者数は、全国平均の10.2人に対し8.2人と、事業所規模は全国と比較して小規模です。

都道府県別に事業所の総数に占める新設事業所の割合をみると、東京都の11.4%に次いで沖縄が10.3%と高い水準となっています。さらに、12年調査時の直近5年間（07年以降）に開設された事業所数の割合は沖縄が19.3%と最も高くなっています。これらの調査結果から沖縄は開業率が高く業歴の浅い事業所が多いことがうかがえます。

背景に起業意識が強く、開業時に親戚・知人からの支援を受けやすい環境であることや、人口・世帯数の増加により今後の経済成長が見込まれる地域であることが考えられます。小規模で業歴の浅い事業所が多いことから、機動性のある経営、革新的な技術やビジネスモデルの導入、ニッチビジネスの展開などにより地域経済をけん引しうる成長の可能性を持っている半面、自己資本が脆弱（ぜいじゃく）で外部環境の変化に影響を受けやすく廃業に至るケースも多くなっています。

地域経済の発展には、中小企業・小規模事業所、新設事業所の継続的な成長発展が不可欠であり、行政や中小企業支援機関の連携による支援体制の強化が望まれます。

（沖縄銀行 営業統括部ビジネスローンセンター・マネージャー 長嶺憲作）

経済センサス・活動調査

	事業所数			1事業所当たり従業者数(人)		
	2009年	2012年	増減率(%)	2009年	2012年	増減
沖縄県	71,331	67,284	▲5.7	7.6	8.2	0.6
全国	6,199,222	5,768,489	▲6.9	9.9	10.2	0.3

出所：総務省・経済産業省 経済センサス-活動調査
注：「1事業所当たり従業者数」は必要な事項の数値が得られた事業所を対象として集計。

（平成26年11月9日掲載）

ラオス、カンボジア、そして沖縄

先月号でも少し触れましたが、昨年12月に幸運にもラオスと、カンボジアを視察する機会に恵まれました。紙面を利用させて頂き、読者の皆様へ当地で見聞きしてきた事と、感想を少し述べたいと思います。

沖縄経済同友会が主催する「飛び込めアジア」視察に同行させて頂き、両国を訪問することが出来ました。ラオス、カンボジア、といえば、インドシナ半島の諸国の中でも、タイや、ベトナムなどに比べ、経済発展で出遅れた国、というのが一般的なイメージではないでしょうか。両国とも、ベトナム（人口9,000万人）と、タイ（同7,000万人）というインドシナ半島の大国に挟まれた「地理的条件」の下にあり、歴史上の幾多の戦火や、植民地支配など、多くの苦難を乗り越えてきた国です。

まずラオスですが、人口650万人の同国が、タイや、ベトナムと匹敵するほどの国土を有しているのがとても不思議でしたが、「この国は、中国、タイ、ベトナム、ミャンマーの緩衝地帯なのです、八方美人、が外交の基本戦略です。」とのラオス大使（日本大使館を訪問しました！）の説明にナルホドと、納得したものです。ラオスは、豊富な水力資源を利用した周辺国への電力供給や、農業などが国の主な産業ですが、電力資本は、中国やタイなど外資に握られており、自国への電力供給も制限を受けている、との事でした。特に近年、中国からのインフラ投資が活発で、インドシナ半島に影響力を伸ばしたい中国と今後どのような間合いを取っていくのか、がこの国の将来を大きく左右していく、と思われました。

次にカンボジア。ポルポト政権という異形な勢力による自国民への殺戮と暴力の爪あとが、現在でも色濃く影響を残していました。知識人やテクノクラートをぼっかりと喪失してしまった国が、彷徨いながらも（流通通貨の90%はドル、外資100%投資オーケー等）、懸命に豊かさを求めていました。日本の大手流通グループの進出を始め、積極的な外資導入により経済発展の萌芽が見えつつあります。どこまでも続く平坦で豊穡な大地は、農業立国としても大きなポテンシャルを有しており、さらに地理的な緩衝地帯、という地勢を逆手にとって、道路、鉄道などのインフラが整備と人材育成が順調に進めば、大きな飛躍が期待できる、という感想を持ちました。

ラオスとカンボジアを訪れて強く印象に残ったのは、地理（広く地政学）が、両国の歴史、文化、政治、経済に色濃く影響を与え、そして今後もそれは続くのだろう、という事でした。両国の辿った道と、沖縄の共通点に、つい思いをはせました。大国（日本、明・清）の狭間で苦心しながらも「地理」を活かし貿易立国に活路を見出した琉球王国。戦火の後、たくましく復興を遂げた人々の活力、そして今、世界中の人々と、さまざまなモノが交差する、自然豊かで、独自の文化の発信を目指していくオキナワ。沖縄のもつ「地理」の底力を、アンコールワットの夕日を眺めながらしばし考えさせられた、ラオス、カンボジアの旅、でありました。（ラオス・カンボジア視察レポート、詳しくは沖縄経済同友会のホームページをご参照下さい）

（株）おきぎん経済研究所 代表取締役社長 出村郁雄）