全日OKINAWA ゆい

All Japan
Real Estate Federation

Vol.13

INDEX

市長に聞く
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
委員会活動報告
新入会員の紹介

市長に聞く

～活力あふれる沖縄市へ～

桑江 朝千夫 沖縄市市長

×

迫 幸治 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

写真：おきなわマラソン
提供：琉球新報社

市長に聞く

桑江 朝千夫 × 迫 幸治

沖縄市市長

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

～活力あふれる沖縄市へ～

迫本部長　本日は沖縄市のまちづくりについて、桑江市長にお話しを伺いたいと思います。

桑江市長　沖縄市は今年度、市制施行の40周年を迎えました。昭和49年にコザ市と美里村が合併して、沖縄市が誕生しました。市民の皆様と、歴代の大先輩の方々のおかげで、この節目を迎えることができました。「沖縄市」という命名は、『国際文化観光都市』（※）を目指して、様々な分野で沖縄の中心になって欲しい、という思いを込めて名付けられたと聞いています。
私はその思いを受け継ぎ、これからの沖縄市を、本島中部圏域の中核都市として、沖縄経済の一端を担う「活力あふれる沖縄市」に発展させていきます。
今一度、沖縄市の魅力や潜在能力を見つめなおすとともに、沖縄市の未来にむけて、4つの大きなプロジェクトを進めています。

「健康で美しい沖縄市」は、
私たち市民の願いです。
「明るくて住みよい沖縄市」は、
私たち市民の望みです。
「平和で豊かな沖縄市」は、
私たち市民の目標です。

※「国際文化観光都市宣言」昭和 49 年 10 月 26 日制定

1つ目は、「沖縄こどもの国」を日本一の動物園にすることです。現在の面積を約2倍に拡張し、亜熱帯の地域特性や自然環境と動物の生態行動が観察できる新しい空間を創ります。日本一ユニークな動物園として、こどもたちの人材育成に寄与するだけでなく、観光資源として、国内・海外の人々が沖縄に訪れる目的のひとつになる施設にしていきます。
2つ目に、「多目的アリーナ」の建設です。1万人～1万2000人を収容できる規模の多目的アリーナを建設し、バスケットボールやボクシングなどのプロスポーツの試合、コンサートやコンベンションなどの全国的なイベントを誘致して、滞在型観光を促進していきます。

こどもの国

3つ目に、「サーキット場」の建設です。本格的なモータースポーツに対応したサーキット場の整備によりモータースポーツのメッカとして新たな観光客の誘客を促進していきます。また自動車関連産業などの誘致に取り組み、生産拠点等を形成することで、大規模な雇用を生み出すことをめざします。
4つ目は、「東部海浜開発事業」です。平成30年の埋立完了にむけて、国と県が開発を進めているところです。沖縄市ではこの土地を活用して、「スポーツ」「健康・医療」「交流」をテーマとした施設を整備していきます。スポーツイベントや合宿、治療やリハビリが行える一大スポーツコンベンション拠点をつくります。約900mの人工ビーチを整備し、観光客やスポーツ競技者の集客を行い、新たな雇用の場も創出していきます。
これらの4つのプロジェクトが「新しい沖縄市」への取り組みです。

迫本部長　インパクトのあるプロジェクトが続きますね。

桑江市長　沖縄市は那覇空港や北部へも1時間でアクセスできます。この利便性を活かして、沖縄の中心であることを意識した、ダイナミックな構想をもったまちづくりが、人が集まり活気のある沖縄市、住む人が誇りに思え魅力ある沖縄市をつくることにつながります。
県内の各市町村がそれぞれ、特徴を打ち出しています。また、米軍基地の返還跡地に、新しい大規模なまちが誕生していくなかで、沖縄市が発展して、活性化するためには、大きな集客や雇用を生み出すプロジェクトを実現していかなければなりません。

迫本部長　まずはたくさんの人が集まることによって、商業や雇用のニーズも生まれて来るわけですね。

東部海浜開発計画

桑江市長　その通りです。たとえば中心市街地の商店街の活性化は、イベントを企画したり、家賃を支援したり、歩道を整備したりと、様々な手を打ってきましたが、なかなかうまくいかない。一箇所が単独で、安定的に集客を得ていくことには限界があるのです。
スケールの大きな、魅力のある施設を創り、国内・海外から人がたくさん集まってくるなかで、中心市街地や東南植物楽園、プラザハウスなど、沖縄市ならではの魅力との相乗効果によって、沖縄市全体がテーマパークのような、活力のあるまちになると確信しています。

迫本部長　新たな沖縄市の発展を楽しみにしています。本日はどうもありがとうございました。

記念撮影

第11回目
借地借家法について（その8）

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

第1　はじめに

借地借家法のうち借地に関する条文の解説は前回で終了しました。今回からは借家に関する条文の解説に入ります。借地借家法では26条から40条が借家に関する規定になります。

借地借家法は民法の特別法の関係にありますので、建物の賃貸に関しては借地借家法が民法に優先します。借地借家法が規定している借家に関する分野は、大きくいって①期間、②賃貸借契約の効力そして③定期借家権の3つです。

第2　期間

1.民法の定め

(1) 賃貸借契約期間について

民法の賃貸借においては賃貸借の存続期間は20年を超えることができないとされています（民法604条1項）。なお、近々予定されている民法改正（債権法改正）では賃貸借期間の上限が20年から50年に変更される見込みですがこの点についてはまた機会があれば解説したいと思います。以下の解説においても現行民法を前提に解説しますのでご了解下さい。

(2) 賃貸借契約の終了方法について

期間の定めのある賃貸借について民法には特にこれを終了させるための規定はありません。契約期間が経過すれば賃貸借契約は当然に終了するというのが民法の考えということになります。

一方、期間を定めずに賃貸した場合には当事者はいつでも解約の申し入れができるとされています。但し、土地の賃貸については解約申し入れをしてから1年を経過した時点で、建物の賃貸については解約の申し入れをしてから3ヶ月を経過した時点で契約終了の効果が発生します（民法617条1項）。

(3) 黙示の更新

契約期間の満了により賃貸借契約は当然に終了となりますが、契約期間満了後も賃借人が依然として賃借を継続し賃貸人がこれを知りながら異議を述べない場合には、当該賃貸借は従前の賃貸借と同一の条件にて更新されたものと推定されます（民法619条1項）。

但し、同一条件とはいっても期間については例外として「期間の定めのない賃貸借」として取り扱われます。

期間の定めない賃貸借の終了方法は上記（2）で解説したとおりであり、原則いつでも解約の申し入れはできますが、土地の賃貸については解約申し入れをしてから1年を経過した時点で、建物の賃貸については解約の申し入れをしてから3ヶ月を経過した時点で契約終了の効果が発生します

2.借地借家法における期間の定めと解約申し入れの有効性

上記民法の原則を前提として借地借家法は26条から30条において借家賃貸借契約の場合の例外を定めています。主な例外点は以下のとおりです。

(1) 契約期間

借地借家法29条2項は、「民法604条の規定は、建物の賃貸には、適用しない」旨規定しています。これは平成11年の法改正において新たに設けられた規定です。これにより建物賃貸借においては20年未満という契約期間の縛りはなくなりました。

(2) 事前の終了通知

期間の定めのある賃貸借については期間満了と同時に終了するというのが民法の考えですが、借家については期間満了と同時に当然に賃貸借契約は終了せず、期間満了の1年から6ヶ月前までの間に賃借人に対し契約を更新しない旨の通知を要求しています。

この通知を怠ると当該契約は従前と同一条件で更新されます。もっとも、民法の場合と同様に同一条件には契約期間は含まれず期間の定めのないものみなされます(以上26条1項)。

(3) 申し入れ後6ヶ月経過による終了(27条1項)

民法では期間の定めのない建物賃貸借契約については終了の申し入れから3ヶ月を経過した時点で終了となりますが、借地借家法では申し入れから6ヶ月を経過することにより終了するとされています(27条1項)。

(4) 更新拒絶と正当事由

借地借家法26条1項及び27条1項の規定からすれば民法の場合と比較して要件は厳しいと言えますが、いずれにせよ解約の申し入れから1年乃至6ヶ月を経過すれば建物賃貸借契約を終了させることは可能とも考えられます。

しかしながら、借地借家法28条は上記解約申し入れ手続を規定する一方で当該の解約申し入れは正当事由がある場合でなければすることができない旨規定しています。少し分かりにくい表現ですが、仮に解約申しれをしてもその申し入れに正当事由がないと判断される場合には当該解約申し入れは無効として扱われるという意味です。

3.正当事由の判断基準について

(1) 賃貸人及び賃借人が建物を必要とする事情

正当事由の要件は借地借家法6条の場合とほぼ同様であり、①賃貸人及び賃借人が建物を必要とする事情のほか、②従前の経過、③建物の利用状況及び現況そして④財産上の給付(いわゆる立退料)を総合的に考慮して判断されます。

(2) 建物使用の必要性について

正当事由の判断は借地借家法6条の場合と同様に複雑ですが、その基本は①の賃貸人及び賃借人が建物を必要とする事情にあります。条文の表現としても(建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情)「のほか」という文言が付加されており必要性が基本要素であることを明確にしています。したがって、どれだけ高額な立退料を積んだとしても賃貸人が当該建物の使用を必要とする事情が全くなければ正当事由の要件は充足しません。

賃貸人の側の建物の使用を必要とする事情は基本的には賃貸人本人の必要性となりますが、賃貸人と一定の関係にある人(親族や従業員等経済的関係のある人)の必要性も対象となり得ます。

(3) 従前の経過

ここで考慮要素としては、①借家契約が設定された基礎事情とその基礎事情に変動があったか、②賃料の相当性、③当事者間の信頼関係を傷つけるような事情があったか、④契約の期間といった事情が考慮されます。

①は不動産業者を通した契約かそれとも親戚や友人関係で設定された契約かという事情とそれらの契約設定の基礎事情に変動があるかといった事情です。③は賃借人が賃貸人若しくは他の賃借人との間でトラブルを起こしてないか、部屋の使用状況に問題はなかったか、賃料滞納があったかなどの事情が考慮されます。

(4) 建物の利用状況及び現況

建物の利用状況は、賃借人が当該建物をどの程度、どの様な内容で利用しているかという要素であるがこの点は(2)の賃借人の建物を必要とする事情と重複しており独立の要素としての必要性は

それ程高くないと思われます。

一方建物の現況は建物の物理的状況、つまり建て替えの必要性があるかという要素にかかっており実務的にもよく問題となります。

これについては朽廃の程度、再築後の建物を再度賃借人が利用する契約があるかといった要素を考慮して判断されます。

(5) 財産上の給付（立退料）

立退料の内容は、移転費用、借家権、営業補償、長年居住した地域から転居することによる精神的苦痛等を総合的に考慮して決まります。居住用と異なり営業物件については営業補償が加わりますので立退料が高額になることは珍しくありません。

立退料の額は当事者間で合意が成立していればそれに従いますが、そうでない場合には裁判所が判断します。この場合の立退料は賃貸人の申出額には拘束されず申出額を超える立退料の提供を命じることができるとするのが判例の立場です。

4.強行規定の定め

借地借家法30条は26条から29条の規定に反する特約で建物賃借人に不利なものは無効とする旨規定しています。

借地借家法26条1項や27条1項の解約申し入れの要件や更新拒絶の要件（正当事由）を賃貸人に有利に変更する合意はこの規定の存在により無効となります。

5.最後に

本稿では借地借家法の期間に関する定めの解説をしました。次回は建物賃貸借の効力（借地借家法31条以下）について解説します。

以上

Q&A 不動産賃貸業者の青色申告のすすめ

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：098-835-9270
URL：http://www.tkcnf.com/ksuzuki/pc/

Q1 私はアパート経営をしていますが、帳簿付けも面倒だし、白色申告で毎年確定申告をしています。最近、白色申告でも帳簿付けが必要だと聞きました。どういうことでしょうか？

A 個人の白色申告の方で、事業やアパート経営などの不動産貸付等を行う方は、収入の規模に関係なく、平成26年1月から領収などの書類の保存と帳簿付けが義務づけられました。税務署から案内や、説明会のお知らせなどが届いていると思います。是非一度説明会に参加してみてください。

具体的には、収入金額や必要経費を記載した帳簿と記載の根拠となる請求書や領収書などの証明書類を保存する必要があります。また、一定の期間は捨てないで保存しなければなりません。

帳簿・書類の保存期間

保存が必要なもの		保存期間
帳簿	収入金額や必要経費を記載した帳簿（法定帳簿）	7年
	業務に関して作成した上記以外の帳簿（任意帳簿）	5年
書類	決算に関して作成した棚卸表 その他の書類	5年
	業務に関して作成し、又は受領した請求書、納品書、送り状、領収書などの書類	

Q2 よく税理士から青色申告にした方が得だと言われていたのですが、白色申告でも帳簿を付けないといけないのだったら、青色申告に挑戦してみようかと思います。どんなメリットがあるのですか？

A 帳簿付けの方法については、別の機会に説明するとして、今回は、白色申告では受けられない青色申告固有の税務上の特典について40種類以上ある中からよく活用されるものをご紹介します。これらの特典を有効活用すると、生涯の納税額は白色申告の場合と比較して格段の差が開いてくると考えられます。

青色申告と白色申告の比較

	特典名	青色申告		白色申告	
事務の簡素化	現金主義（所法67、所令195）	○	前々年分の不動産・事業所得の合計額が300万円以下の人については、現金主義（入出金ベース）での所得の計算が認められる。	×	発生主義（未収、未払）での計上が必要。
赤字事業者に有効な制度	純損失の繰越控除（所法70①②）	○	事業で赤字が出た年の翌年以降3年の間に黒字の年があった場合、繰り越された赤字の額を控除して税金の計算をするため赤字の年以後の税負担が軽くなる。	△	変動所得として申告した赤字や、被災事業用資産の損失に限ってのみしか赤字の繰越が認められない。
	純損失の繰越還付（所法140,141）	○	赤字の年の前年も青色申告であり、かつ、青色申告をしていた場合には、赤字の繰越に代えて、前年分の所得税の一定額の還付を受けることができる。	×	
黒字事業者に有効な制度	青色申告特別控除（措法25の2）	○	利益から10万円又は65万円の控除が認められている。	×	
	専従者給与（所法57①）	○	一定の家族従業員に支払った給与は、事前の届出の範囲内で、原則として、全額必要経費として認められる。	△	実際の支払額に関係なく、配偶者は年86万円、その他の家族は年50万円を限度として必要経費が認められている。
	減価償却の特例（措法11ほか）	○	・10万円以上30万円未満の減価償却資産を一定額の範囲内で必要経費に入れることができる。 ・定額法や定率法で計算した普通償却費と別枠で、特別償却や税額控除が認められる制度。	×	
	引当金（所法52～54）	○	・一定の貸倒見込額や退職金の引当金を必要経費とすることができる。	×	
	税額控除（措法10ほか）	○	減価償却の特例に関連する税額控除以外に、所得税から一定の税額を控除する制度。（試験研究、雇用関係）	×	
税務調査関係	不服申立て（通則法75④一）	○	税務署の更正があった場合、税務署に対して異議申し立てするか、直接不服審判所に審査請求するか選択が可能。	△	税務署に対する異議申立のみ。
	推計課税の禁止（所法155①、156）	○	帳簿調査に基づかない推計による処分はない。	×	確定申告の根拠となる金額を証明する帳簿書類がない場合、推計で更正処分を受けることがある。
	更正の理由附記（所法155②）	○	税務署から更正処分を受ける場合、更正通知書に更正の理由が付記されるため、論点が明確になり、説明立証することが容易になる。	×	

○有効　△条件付有効　×適用なし

委員会活動報告

◆教育研修委員会

宅地建物取引業法をはじめとする法規や、税務についての解説。また、取引上のトラブルに対する防止策および解決方法など、宅地建物取引業を営む上で欠かす事のできない知識を学ぶ「法定研修」を実施しています。

①第1回　8月12日（火）
テーマ：相続税の改正、小規模宅地等の特例、贈与税、相続時精算課税制度
講　師：勝俣京子税理士・司法書士事務所
勝俣　京子

②第2回　10月16日（木）
テーマ：第一部　仕事をするなら流れをつかめ!
我が国の不動産流通市場活性化政策の全容を解説
第二部　ここまで出来る!充実の全日会員支援システム
業務必携のシステムツールで貴社の問題を解決します!
（調査・広告・重説・契約まで、Z-Portalシステムで解決）
講　師：（公社）全日本不動産協会
全日本不動産近畿流通センター
副運営委員長　南村　忠敬

③第3回　11月26日（水）
テーマ：民法改正について
講　師：ふじ法律事務所　弁護士　藤田　雄士

★第1回　流通研修会　10月3日（金）
テーマ：～売上アップにつながるデータ管理と効率化～

商談履歴・進捗状況をソフトで管理し、物件管理から今後の営業展開に向け利用できるシステムの紹介（応研（株）顧客大臣）や、フリーアプリとは異なる便利で使いやすいファイル管理（沖縄ゼロックス（株）Docuworks）、営業ツールとしての各アプリの紹介（沖縄セルラー（株）ipadアプリ）で内容盛りだくさんの研修内容でした。

不動産業務の実務で困っている点を各ソフトで改善提案!

引き続き、沖縄県本部各委員会では、皆様の業務に役立てる内容をテーマに、研修会を実施していきます。

★組織委員会
平成26年度　第1回不動産業開業支援セミナー
11月5日（水）沖縄県立武道館

宅建業の実務の流れを中心とし、実例を挙げながら「物件の仕入れ」や「営業方法」等について行いました。個別相談会では、手続きの流れ、開業後のサポート等、質疑応答も活発に行われました。

県本部事務局では、開業についてのご相談・手続きの流れなど、随時受付けております。
お気軽にお問合せください。

『第50回 全国不動産会議 愛媛県大会』に参加してきました!
10月22日(水)全国不動産会議が愛媛県で開催されました。

◆全国不動産会議とは

国内各地の地域開発の相互研究の場として開かれました。不動産業には流通、開発、ビルの建設・経営、鑑定評価、管理、金融等の各分野があり、それぞれの特性を発揮することで不動産業全体の調和した発展を図ることが目的です。
次期開催県として、PR活動をしてきました。

来年は、沖縄県大会が10月29日（木）に「ロワジールホテル那覇」で開催されます!

皆様のお越しをお待ちしております（^_−）−☆

☆忘年会
平成26年12月5日（金）in ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー

豪華景品 お掃除ロボットが当たる抽選会や、全員参加のじゃんけん大会など、大盛況でした^_^

会員の皆様、景品提供並びに、お忙しい中のご参加ありがとうございました！

新入会員の紹介 New Member

浜カフェ不動産株式会社
代表者：大石　浩三
取引主任者：大石　浩三
住　所：南城市玉城字玉城107
TEL：098-963-9438

杉山不動産
代表者：杉山　昭博
取引主任者：杉山　昭博
住　所：与那原町字与那原317
TEL：098-943-4681
FAX：098-943-4819

株式会社東京ふどうほーむ
代表者：伊是名　秀夫
取引主任者：伊是名　雅晴
住　所：浦添市牧港2-33-7
TEL：098-870-8488
FAX：098-871-1535

有限会社住総
代表者：比嘉　範
取引主任者：比嘉　範
住　所：うるま市喜仲1-2-1
TEL：098-975-3131
FAX：098-975-3800

株式会社テンハウス
代表者：平良　辰雄
取引主任者：平良　辰雄
住　所：那覇市長田1-18-10 マルカアパート101
TEL：098-851-8973
FAX：098-851-8974

サントク合同会社
代表者：前里　忠徳
取引主任者：前里　忠徳
住　所：宮古島市平良字西里911-1
TEL：0980-73-0160
FAX：0980-73-0162

有限会社Ｖｉｓ
代表者：久高　將寛
取引主任者：有銘　尊
住　所：沖縄市字古謝1219-1
TEL：098-934-3434
FAX：098-921-3479

イーゴス株式会社
代表者：榮　政則
取引主任者：嘉数　朗
住　所：那覇市若狭2-22-1 ホンダヒルズビル2F
TEL：098-951-1153
FAX：098-951-1154

カテナ株式会社
代表者：嘉手納　順三
取引主任者：嘉手納　順三
住　所：沖縄市知花1-19-9
TEL：098-923-3222
FAX：098-923-3236

理事会及び各委員会の動き（平成26年7月～11月）

7月
- 10日　取引相談
- 14日　取引相談
- 15日　糸満市建設部（全日周知）表敬訪問
- 16日　流通推進委員会
- 17日　取引相談
- 18日　全国大会会議
- 28日　月次監査
- 29日　組織委員会 宜野湾市区画整理課（全日周知）表敬訪問

8月
- 6日　全国大会会議
- 12日　第１回法定研修会
- 14日　第3回理事会
- 19日　流通推進委員会
- 20日　沖縄県公正取引協議会

9月
- 2日　開業セミナー検討委員会
- 15日　東辻三重県本部長 黄綬褒章祝会
- 16日　取引相談 全国会議 沖縄県大会会議
- 18日　取引相談 開業セミナー検討委員会
- 25日　取引相談
- 27日　九州沖縄地区協議会 小田原宮崎県本部長 旭日双光章祝会

10月
- 2日　取引相談
- 3日　第１回流通推進研修会
- 11日　金山千葉県本部長 黄綬褒章祝会
- 16日　第2回法定研修会 名護無料相談 上半期監査
- 21日　総本部理事会 愛媛県本部創立50周年記念式典
- 22日　全国不動産会議 愛媛県大会

11月
- 5日　不動産業開業セミナー
- 12日　弁済研修会
- 13日　苦情処理研修会
- 14日　大分県本部創立50周年記念式典 沖縄県宅地建物取引業協会 創立50周年記念式典
- 17日　ゆい取材 沖縄市長インタビュー

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（公社）全日本不動産協会沖縄県本部がサポートします

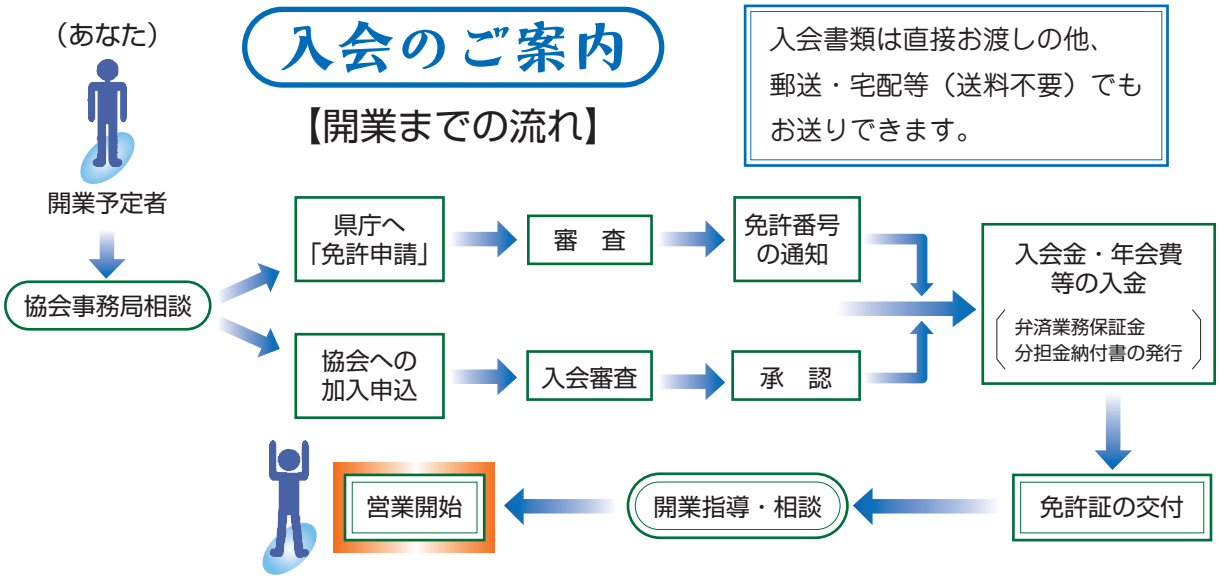
全国47都道府県をカバーしている（公社）全日本不動産協会だから将来の事業展開も安心です！

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。



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／〒900-0003 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

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.13　発行所（公社）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://okinawa.zennichi.or.jp/　編集 土田英明　印刷（有）福琉印刷