全日OKINAWA ゆい

All Japan
Real Estate Federation

Vol.5

INDEX

全国不動産会議 岩手県大会開催
委員会活動報告
新入会員の紹介
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
移転のお知らせ

全国不動産会議
岩手県大会開催

第47回 全国不動産会議 岩手県大会開催

災害と生命（いのち）・絆について

みんなの絆で復興日本！

2012年2月16日、（社）全日本不動産協会主催による、第47回全国不動産会議が岩手県にて開催されました。「災害と生命・絆について」が会議のテーマとしてあげられ、全国から1,000名を超える会員が参加いたしました。沖縄県本部からも迫本部長をはじめ役員5名が出席いたしました。

基調講演は大船渡市長 戸田公明 様による「大船渡市の震災復興に向けた原状」をお話しいただきました。今もなお避難生活を強いられている方々の生活を思いながら、震災、津波の被害と向き合い、安全、安心な地域社会を再建するといった、逼迫した状況下での取り組みが説明されました。また、シンポジウムのパネリストとして大船渡市長のほか、（社）全日本不動産協会岩手県本部長、宮城県本部長、福島県本部長が登壇され、東日本大震災の被災による市民生活・経済そして不動産取引にもたらした影響と実情が伝えられました。不動産業界として、不動産業の健全な発展と消費者利益の保護と充実をいっそう強化していくことで経済の活性化に寄与するとともに、住環境の信頼、安心、安全の確立と高齢化社会への対策を関係機関へ強く求めていくことを確認し、大会宣言とされました。

沖縄県本部委員会活動報告

教育研修委員会

宅地建物取引業をはじめとする法規についての解説、トラブル防止の参考になる不動産取引に係る諸問題やその対応についての研修行い、今後の不動産取引の参考になる研修会を開催しています。

23年度　第3回法定研修会　平成24年1月30日（月）
「借地借家の法律について」
講師　ふじ法律事務所　所長　藤田雄士

民法と借地借家法の概要や法律の解釈、不動産業界の近況の争い事例、最高裁判所の判例をおりまぜての有意義な研修会でした。

「これからの沖縄経済について」
講師　沖縄国際大学　教授　大城保

現在における日本の政治、経済の動向から、沖縄における経済・不動産業界の展望についての将来像などをふまえての研修会でした。

23年度　第4回法定研修会　平成24年2月24日（金）
講師　NPO法人消費者生活センター
（県民生活センター専属相談員）
沖縄代表幹事　山城志津

沖縄県庁の機関である県民生活センターへの消費者からの不動産に関わる相談事例や民法、消費者契約法などの他の法律との関連や賃貸における現状回復の義務等に関し判例をおりまぜての研修会でした。

流通推進委員会

第2回流通推進研修会　平成24年2月13日（月）

インターネットの活用によるマイページ（自社ホームページ）の作成やZポータルからの各書式のダウンロードなど会員の業務促進へのサポートを図る研修会を開催しました。

「組織委員会」

平成23年度 忘年会開催

◆会員の親睦交流・来年の飛躍に向けて忘年会を開催しました。

次第としては、

第３回法定研修会　会場風景

第３回法定研修会
講師：藤田雄士先生

第４回法定研修会
講師：山城志津先生

①本部長挨拶
②来賓、顧問弁護士藤田雄士様の紹介と挨拶
③理事　相澤英二（さくら不動産（有））の乾杯の音頭で酒宴に入りました。

各席では、仕事の話題や様々な話題で活発に名刺交換が行われました。

司会は、沖縄のお笑い芸人：FECオフィス　ハンサム金城さんに進行して頂き、ゲームや目玉商品のipad2が当たる「お楽しみ抽選会」等で大いに盛り上がりました。

景品提供をして頂いた会員の皆様、有難うございました。

～忘年会の様子～

平成24年2月24日

～ボウリング大会in Round1宜野湾店～

会員間の親睦・交流を図るため、ボウリング大会を開催しました。
好プレー・珍プレーの続出で、大いに盛り上がりました！
ゲーム終了後に表彰式を兼ねた懇親会にも参加して頂き、豪華景品も獲得し楽しい時間を過ごしました。
景品提供をして頂いた会員の皆様、有難うございました。

ご入会者には 17のメリットで、不動産業経営をバックアップ！

資金、情報、信用力…不動産業経営には必要なものがいっぱい。
社団法人　全日本不動産協会・公益社団法人　不動産保証協会が、
御社の起業・運営を、17のメリットで、さまざまな角度から支援します。

1. 50年余の歴史と実績で安心経営をサポート
全国47都道府県、約3万社の仲間と手を結べます。

2.「営業保証金」の供託を軽減
開業時の経済的負担が軽くなります。

3. 全日本不動産住宅ローンのご提供
円滑な売買取引ができます。

4. 協会独自の各種書式をご用意
不動産業経営に欠かせない書類や物品をご利用になれます。

5. 業界動向をいち早くお届け
最新の業界ニュースを確実にキャッチできます。

6. 物件情報の業務支援システム「ZeNNET」
1つの物件登録で大きな情報網を入手できます。

7. 国土交通大臣指定の「レインズ」に加盟
他社の物件情報もカンタンに入手できます。

8. さまざまな教育研修を実施
宅地建物取引業務に欠かせない専門知識を習得できます。

9. 全日住宅ローンアドバイザー要請講座の創設

10. 個人情報保護法に対応
個人情報保護の姿勢をお客様にアピールできます。

11. 広がる国際交流
全米リアルター協会と交流開始

12. 関係機関への陳情、要望活動
会員業者の権益を守ります。

13. 疑問や苦情の相談窓口
業務に関する疑問やトラブルを迅速に解消できます。

14. 福利厚生
割安な福利厚生サービスを利用できます。

15.「手付金等保管制度」と「手付金保証制度」
万一の場合に備えて、手付金を預かります。

16. クレジットカードに対応
賃料、仲介料などをカードで決済できます。

17. 業務に役立つ各種サービスをご用意
会員だけの情報を入手できます。

新入会員の紹介 New Member

石垣島NORTH
代表者：小山内昌世
取引主任者：小山内昌世
住所：石垣市伊原間198-1
TEL：0980-89-2322

株式会社 とまと不動産
代表者：小野　渚
趣味：筋トレ
モットー：フレッシュな営業スマイル。スタッフ全員20代フットワークの軽さで頑張ります！！
取引主任者：高橋　潤
住所：石垣市字真栄里291
TEL：0980-87-8400
FAX：050-3737-7974

BEEエステート
代表者：友寄　英哲
趣味：釣り・ゴルフ
モットー：全ての物事に対して精神誠意取り組む事
取引主任者：友寄裕美子
住所：うるま市兼箇段1353
TEL：098-973-9265
FAX：098-989-4208

株式会社 ファミリーライフ
代表者：島袋　武光
趣味：園芸・絵・コシャモの品種改良
モットー：夢と希望を抱き続けること
取引主任者：島袋　武光
住所：名護市東江4-7-27
アルコ・バレーノ・ディモーラ1F
TEL：0980-43-7575
FAX：0980-43-7576

株式会社 末吉ハウジング
代表者：末吉　健
趣味：釣り
モットー：弊社は不動産の売買仲介や管理、建物リフォームなど住まいに関するすべての面をサポートしております。
取引主任者：末吉　健
住所：北谷町字吉原749-5
TEL：098-975-6799
FAX：098-989-0254

有限会社 カシノ
代表者：上原　基信
趣味：将棋
モットー：お客様第一主義・地域に根差した企業をモットーとしています。
取引主任者：上原　基信
住所：那覇市小録187　1F
TEL：098-851-4530
FAX：098-851-4531

株式会社 サンクリエイト
代表者：新垣みどり
取引主任者：幸地　光英
住所：中頭郡石垣市西原町字津花波149-1
TEL：098-943-5071
FAX：098-943-5072

有限会社 オキケン開発
代表者：金城　重夫
取引主任者：新垣　盛輝
住所：那覇市久場川町2-8-4
TEL：098-835-5100
FAX：098-835-5200

株式会社 ミアカーサ
代表者：石川　都
取引主任者：石川　都
住所：那覇市松川2-4-8
TEL：098-988-3796
FAX：098-988-3796

株式会社 シンリー
代表者：新里　善実
取引主任者：玉榮　健治
住所：恩納村字名嘉真2288-5
TEL：098-983-3070
FAX：098-983-3071

有限会社 かぶやコーポレーション
代表取締役：比嘉　正樹
取引主任者：比嘉　正樹
住所：北谷町字上勢頭550-10　ひがビル201号室
TEL：098-989-3418
FAX：098-989-3419

合資会社 なかむら
代表者：仲村　健
趣味：武道
モットー：（経営理念）誠心・誠意・素直な心で顧客に感謝される経営。
取引主任者：仲村　美幸
住所：那覇市樋川1-5-36
なかやすマンション2-B
TEL：098-831-6364
FAX：098-831-6348

理事会及び各委員会等の動き（平成23年11月～平成24年2月）

11月
1日 組織研修会
8日 上半期監査
10日 無料取引相談
11日 広報委員会
　　無料取引相談
15日 組織委員会
18日 苦情処理研修会
21日 組織委員会
24日 流通推進研修会

12月
2日 理事会
　　忘年会
6日 無料取引相談
　　流通推進委員会
19日 流通推進委員会
21日 教育研修委員会
　　名護無料相談

1月
11日 無料取引相談
　　監査役監査（保証協会のみ）
17日 無料取引相談
18日 名護無料相談
24日 組織委員会
　　理事会
27日 無料取引相談
30日 第3回法定研修会

2月
13日 流通推進研修会
14日 広報委員会
16日 流通推進委員会
22日 全国不動産会議
24日 名護無料相談
　　第4回法定研修会
29日 組織ボウリング大会
　　組織委員会

第3回目
民法について（その3）

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

第１　はじめに

前回は売買に関する民法の規定、その中でも手付と瑕疵担保責任について説明しました。今回は、不動産賃貸借に関する民法の規定について説明したいと思います。賃貸借に関する民法の規定は601条から621条までとなっています。民法が想定する賃貸借は土地建物などの不動産だけではなく、例えば本を有料で貸す、車を有料で貸すといった動産の賃貸借も民法の想定する賃貸借に入っています。

賃貸借に関する規定はいずれも重要と言えますが、その中でも不動産賃貸借に関して特に重要と思われる規定について説明します。

第２　民法における賃貸に関する規定

１　期間は20年以内（604条）

ご承知のとおり、皆さんが取り扱う土地建物の賃貸借、とりわけ土地の賃貸借については、借地借家法などにより賃借人保護の観点から賃貸借期間をできる限り長くしております。

しかしながら、民法の規定は逆であり、賃貸借は20年を超えることができない、仮に20年以上の契約期間を定めてもその期間は20年とするというように、長期間の賃貸借契約を制限する旨規定しています。

これは長期の賃貸借契約を無制限に認めると、所有権との区別が困難になるという発想が背景にあると思われます。

したがって、不動産の賃貸についても、建物所有目的の土地賃貸以外、例えば資材置き場や駐車場としての土地賃貸借契約などについては、上記規定に基づき契約期間は20年以内に制限されます。

２　修繕義務（606条）

賃貸人の賃貸物に対する修繕義務があることについて規定しています。

３　費用償還請求権

賃借人が賃借物について費用を投下した場合に、これを賃貸人に請求できる時期について規定しています。必要費（雨漏りの修理）は直ちに、有益費（給排水設備の設置、駐車場の舗装）については契約終了時に請求できる旨規定しています。

４　無断譲渡・無断転貸の禁止（612条）

賃借権の無断譲渡若しくは無断転貸の禁止、及びこれに違反した場合には契約を解除できる旨規定しています。賃貸人からの契約解除は容易ではありませんが、この無断譲渡・無断転貸は賃料不払いと共に契約解除が認められやすい理由の一つとなっており重要な規定です。

５　賃料の支払い時期（614条）

不動産賃貸借の賃料は前払いが通常ですが、民法の規定では月末若しくは年度末が原則とされています。したがって、支払い時期についての合意がない場合には原則として後払いということになります。

６　原状回復義務（616条が準用する598条）

598条は使用貸借に関する規定です。598条は借主の権利としての収去権を規定していますが、この規定は契約終了の際の借主の原状回復義務の根拠でもあると解釈されています。

したがって、賃貸借契約における借主の原状回復義務は民法上の根拠を有することになり、当事者があらかじめ合意していなくても請求できることになります。

７　黙示の更新（619条1項）

契約期間が経過した後も賃借人が使用を継続し、賃貸人がこれを知りながら異議を述べない場合には従前と同一条件で更新したものと推定する旨の規定があります。

契約が黙示の更新により延長された場合の解約申し入れについては注意が必要です。この場合、賃貸物が土地の場合、賃貸人の解約の申し入れは1年前に行

う必要があります（619条1項→617条1項1号）。建物については民法上は3ヶ月と規定されていますが（619条1項→617条1項2号）、この点については借地借家法に特別規定があり契約を終了させるには6ヶ月前の解約申し入れが必要です。もっとも、御承知のように建物賃貸の契約を終了させるには正当事由（借地借家法28条）を充足する必要がありますので、6ヶ月前に解約の申し入れをすれば当然に契約を解除できることにならない点は注意が必要です。

第３　最後に

不動産賃貸、とりわけ建物賃貸において重要な機能を営んでいるものとして敷金制度があります。しかしながら、敷金の意味内容について直接規定している条文は民法にも借地借家法にもありません。したがって、敷金の定義や機能は解釈に委ねられています。

この敷金に関する問題と同様に借地、借家に関する法律問題は条文上の規定が存在せず解釈に委ねられている問題が多数あります。これらの解釈上重要な問題については追って説明したいと思います。　以上

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

不動産賃貸をスタートする新家主の税務上の申請書・届出書について

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.me-too.jp

アパートやマンションなどの賃貸経営は、戦略的な経営管理をされている方と無造作に経営されている方とでは、生涯利益がまったく異なる結果になってしまいます。戦略的な経営管理をするためには、しっかり月次の収入支出の動向を財務管理することが重要です。ところで、今回は、その前段階にあたる事業開始当初にするべき税務対策について説明いたします。通常はじめて個人で事業を始められる方が税務署に提出する標準的な申請書・届出書は次の通りです。

書類名	提出期限
①個人事業の開業届出書	事業開始日から1月以内
②給与支払事務所等の開設届出書	事業開始日から1月以内
③所得税の青色申告承認申請書	事業開始日から2月以内
④青色事業専従者給与に関する届出書	専従者がいることとなった日から2月以内
⑤所得税の減価償却資産の償却方法の届出書（定率法の選択）	開業年の最初の確定申告期限まで
⑥消費税課税事業者選択届出書	事業開始課税期間中

■青色申告のメリット

青色申告とは取引を帳簿に記録し正確に申告している人に対して税務上の特典を与える制度で、事前の申請手続き（③）が必要です。特典は50種類以上ありますが、代表的なものとしては、①**「青色申告特別控除」**（必要経費以外に10万円～65万円の特別控除）、②**「青色専従者給与」**（税務署に届け出た範囲内）、③事業から生じた赤字を翌年以後3年間にわたって各年分の所得から差し引く**「純損失の繰越」**などがあります。外部への支出の生じない費用に準じた控除や家族従業員への給与が認められたり、赤字の場合には、翌年以降の黒字の年の所得を下げることなどが可能となります。赤字の出やすい開業時にこそ選択しておきたい制度です。

■記帳義務について

白色申告者も前年あるいは前々年分の所得が300万円超の方は帳簿作成の義務がありますが、平成26年1月からはすべての事業所得の方も帳簿作成が必要となります。

経営管理の観点からも税務上の特典をフルに活用した節税対策のためにも記帳をし財務管理を行いましょう。

※節税等のメリットについては個人差がありますので、詳しくは税務署の「税務相談室」や税理士におたずね下さい。

開業するなら今がチャンス！

全日沖縄県本部創立５周年記念！開業資金助成キャンペーン

あなたの開業計画を（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（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！　10万円の負担軽減

詳細はweb、または（社）全日本不動産協会沖縄県本部までご連絡下さい。

沖縄県本部事務局移転のお知らせ

このたび県本部事務局を移転いたしました。
協会会員の皆様への更なるサービスに努めてまいります。
今後ともなお一層のご愛顧のほどお願い申し上げます。

所在地

〒900-0015
沖縄県那覇市久茂地 3-1-1
日本生命那覇ビル９階
TEL：098-867-6644
FAX：098-867-6671

提携駐車場

御来局の際には下記の駐車場をご利用下さい。
●パレットパーキング
●よなみねパーキング
●マツモトパーキング

全日 OKINAWA ゆい Vol.5
発行所（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://www.zennichi-okinawa.jp/　編集 土田英明　印刷（有）福琉印刷