# 全日 KINAWA



# INDEX

平成29年度 忘年会

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

理事会及び各委員会の動き

(公社)全日本不動產協会沖縄県本部 (公社)不動產保証協会沖縄県本部 平成29年度 忘年会開催



# 平成29年度 忘年会

12月1日(金)、那覇市内のホテルにて「忘年会」を開催しました。

当日は、約90名の会員の皆様にご参加いただきました。

追幸治沖縄県本部長の開会挨拶にはじまり、続いて当県本部の法定研修会での講師、また会報誌「全日 OKINAWAゆい」にて税務講座をレクチャーして頂いている、鈴木和子税理士に来賓挨拶をいただき、顧問弁 護士の藤田雄士様による乾杯挨拶の後、食事・懇談に移りました。







迫幸治 沖縄県本部長

鈴木和子 税理士

沖縄県本部では、2つの表彰式を行い、表彰状と記念品を贈呈させていただきました。 平成29年の法定研修会(年4回開催)皆出席者は10名でした。

	商号	代 表 者
1	合同会社 伊礼不動産	伊礼 修
2	有限会社のるま産業	目差 武博
3	スウィート・エム 株式会社	目取眞 晃
4	株式会社 スイートホーム	伊是名 武
5	全保連 株式会社	迫 幸治
6	株式会社 ヒカリ不動産	松田 利之
7	もとぶ不動産 株式会社	浦崎ハスミ
8	株式会社 ゆいまーる不動産	比嘉 一幸
9	株式会社 ユウシン企画	當銘 由隆
10	(株)リアルシティ・コーポレーション 北谷オフィス	上野 武人



研修会皆出席の皆様

会場内では、美しく盛り付けられたお料理を囲み名刺交換も賑やかな笑い声とともに活発に行われました。









続いて、永年勤続優良従業員の表彰として勤続10年以上の従業員を対象に事業の繁栄や社業の発展に貢献した方を称える機会として、オレンジホーム(株)の新垣正邦様を表彰いたしました。平成19年11月1日に入社し11月30日現在で勤続年数が10年1ヵ月になったという事で今後も益々ご活躍されることを沖縄県本部一同応援しております。

また、今年度新たに全日メンバーとなった新規会員紹介も 行い、和気あいあいムードの中、豪華景品が当たるお楽しみ 抽選会やじゃんけんゲームを行い、終宴まで笑顔の絶えない 会となりました。

















# 第20回目 債権法改正について(その2)



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

所在地:沖縄市知花6-11-42 ウィステリアコート1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 債権法改正

前回は、債権法改正の背景、経過及び概要について説明しました。

今回からは具体的な改正の内容について項目ごとに説明したいと思います。民法の総則分野の改正の目玉は消滅時効に関する規定の改正にありますので、今回はこの点について解説します。

# 第2 消滅時効規定の改正の必要性

消滅時効制度とは権利の成立から一定期間を経過したことを原因として当該権利の消滅を認める制度です。

消滅時効、単純に一定の期間が経過したことだけを理由に権利の消滅を主張できるので、強力な権利主張として民事訴訟でも頻繁に用いられます。しかしながら、消滅時効については、対象となる権利により消滅時効期間が異なっているため統一性に欠けること、判例の集積により条文の文言と実際の解釈が異なっているため条文を読んだだけでは正確な理解が困難となっていることなどの問題がありました。

そこで、こうした問題を解決するために今回の 改正では消滅時効規定の整備が行われました。

### 第3 消滅時効期間の統一

#### 1 はじめに

消滅時効の規定改正の目玉の一つは消滅時効期 間の統一化です。

民法における消滅時効期間は原則10年となっていますが、実際には職能別短期消滅時効の規定があり、請負契約は3年、弁護士費用は2年、飲食代

金は1年など職業に応じた短期消滅時効期間が規 定されています。

これとは別に商法における消滅時効期間は5年となっており、株式会社の取引についてはこの5年の消滅時効期間が適用されています。

今回の改正ではこの消滅時効期間を統一化し、 従前の職能別短期消滅時効の規定及び商法の消滅 時効の規定を廃止しております。

## 2 改正後の消滅時効期間

今回の改正では、新たに①債権者が権利を行使 することができることを知った時から5年間行使 しないとき、若しくは②権利を行使することがで きる時から10年間行使しないときは、当該権利は 時効により消滅するという規定になりました。

①が主観的要件、②が客観的要件とされていますが、原則として消滅時効期間は、弁済期の定めがない場合には契約成立日から、弁済期の定めがある場合には当該弁済期日の翌日から、それぞれ5年と理解しておいた方が無難です。大概の契約は契約成立の段階で、権利行使が可能な日の認識は可能なので主観的要件である5年の時効期間が適用される場合が大半と思われるからです。

10年の消滅時効期間は、何らかの理由で契約成立段階では権利行使が可能な日が認識できない場合を念頭にその様な場合でも客観的にみて権利行使が可能になった日から(権利者が主観的に権利行使が可能であることを認識していなくても)10年と定めることにより権利関係の安定を図りました。

# 3 不法行為による消滅時効期間について

交通事故などの不法行為による消滅時効期間は 現行民法724条により被害者又はその法定代理人 が損害及び加害者を知った時から3年、不法行為 の時から20年と規定されていますが、この規定は そのまま残りました。

# 4 生命・身体の侵害による損害賠償請求権の消滅 時効について

医療過誤などにより生命・身体を侵害された場合の損害賠償請求については、不法行為と債務不履行(医療契約の)の二つの法的構成に基づき賠償請求をすることが多く見受けられます。しかしながら、現行法上、消滅時効期間は、不法行為は3年、債務不履行は10年と大きな差があります。

そこで今回の改正では、法的構成により消滅時 効期間に差異がでないように、生命又は身体の侵 害による損害賠償請求権については、不法行為構 成による場合も債務不履行構成による場合も5年 で統一しました。

不法行為の場合には被害及び加害者を知った時から3年という消滅時効期間以外に、行為の時から20年という除斥期間が定められていますが、これとバランスを確保するため、債務不履行構成による場合も権利行使可能期間(客観的要件に基づく時効期間)を20年と規定することになりました。

# 第4 時効の完成時期(完成猶予と更新) に ついて

#### 1 消滅時効期間の更新と完成猶予

ります。

民法147条は時効の中断事由として①請求、②差押え、仮差押さえ、仮処分、③承認の3つを定めていますが、中断が認められると時効期間はリセットされ新たにゼロから消滅時効期間がスタートします。一方、現行法でも、催告(民法153条)の様に、一定期間時効の完成が妨げられるとするものがあ

今回の改正では、前者を更新、後者は完成猶予 として規定を整備しております。

基本的な考え方は、裁判上の請求、差押え(強制執行など)については当該手続が終了した場合には、その終了時点から新たに時効がスタートし(更新)、権利が確定することなく手続が終了した場合にはその終了時点から6ヶ月が経過するまで時効は完成しない(完成猶予)。旨規定されました。

完成猶予の場合には当該猶予期間内に、新たに

中断事由となる裁判上の請求や差押え(強制執行など)等の手続を取ることが必要となります。

#### 2 催告による完成猶予

内容証明郵便などにより債務者に請求することは民法上催告として取り扱われます。催告については、現行法上もそれだけで時効中断の効果はなく、催告をしてから6ヶ月の間に、訴訟提起等の手続を取らないと時効中断の効果は生じないとされていますが、これは改正後も同様です。

ところで、催告については、催告をしてから6ヶ月以内に再度催告すれば消滅時効は完成しないと誤解している人が多々見られることから、今回の改正では、この点について、催告期間内に再度催告しても時効完成猶予の効果は生じない旨明記されることになりました。

# 第5 消滅時効の援用権者

AさんがBさんに100万円を貸して、Cさんが保証人に、Dさんが物上保証人として担保提供したとします。

この場合、BさんがAさんに対する貸金債務の 消滅時効を援用できることは問題ありませんが、 CさんやDさんはどうでしょうか。

主債務者であるBさんにおいて、消滅時効の主 張が可能であるにも関わらずなかなか消滅時効を 援用してくれない場合、保証人や物上保証人が、 主債務者が有している消滅時効の援用を認める必 要がでてきます。

従来の判例は、援用権者である「当事者」の概念 を広げて解釈することで連帯保証人や物上保証人 による消滅時効の援用を認めてきました。

今回の改正ではこの点、「当事者(消滅時効にあっては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。)」と規定し、保証人や物上保証人が主債務の消滅時効を援用できることを明記しました。

# 第6 最後に

次回は債権総則(民法400条以下)の改正を中心 に解説したいと思います。



# ○ & A ご存じですか?沖縄独自の特区・地域税制情報 ~事業者が土地・建物を取得した場合~



鈴木和子税理士事務所

所長 **鈴木 和子** すずき かずこ 所在地:那覇市壺川1-1-15 アルファビル202

FIL: 098-835-9270

URL: http://www.tkcnf.com/ksuzuki/pc/

沖縄県には、あまり知られていませんが特別の税の制度が設けられています。沖縄振興特別措置法により、 県内の産業集積や振興を促進するために、一定の要件を満たせば、新規に法人を設立する場合や、設備投 資を行う場合に国税や地方税が優遇される制度です。

今回は、不動産購入者への情報として、法人や個人事業者が土地・建物を取得する場合に活用できる沖縄の特区・地域制度をご紹介いたします。

# I制度の概要(土地・建物関係)

対象資産: 一定の建物とその附属設備で、平成31年3月31日までに取得したもの

◆国税 次の①又は②の有利な方法を選択することができます。

## 手続及び期限:

取得した事業年度の確定申告書に記載及び明細添付し、確定申告書の提出期限までに提出

①設備投資に対する法人税の投資税額控除(措法 42 の 9)

法人税額から控除される額:取得価額の8%

※ただし、その事業年度の法人税額の 20% を限度とし、取得事業年度に控除しきれなかった場合には、**4 年間**繰り越すことができます。

②設備投資に対する法人税の特別償却(措法 45)

通常の減価償却費に加えて、取得価額の8%~25%を特別償却費として費用に計上することができます。

## ◆地方税

#### 県税

①法人事業稅(県稅課稅免除条例規則3,5①)

免除税額:新・増設から5ヵ年間、一定の事業税を課税免除

手続及び期限:法人事業税課税免除申請書を法人事業税の申告期限までに県税事務所等へ提出

②不動産取得税(県税課税免除条例規則5①)

**免 除 税 額**:対象施設である家屋及びその敷地の取得に係る不動算取得税額(ただし、敷地は取得後 1 年以内にその家

屋の建設に着手が必要)

**手続及び期限:**不動産取得税課税免除申請書をその不動産を取得した日から原則 60 日以内に県税事務所等へ提出

# 市町村税

①固定資産税(各市町村の課税免除条例)

**免除税額:**新・増設から5ヵ年間の、対象施設である家屋及びその敷地の取得に係る固定資産税額(ただし、敷地は取得後1年以内にその家屋の建設に着手が必要)

**手続及び期限:**固定資産税課税免除申請書を受けようとする年度の原則 **1 月末日**まで(市町村によって提出期限が異なる

場合がありますので、設備所在地の市町村窓口で事前確認しておきましょう!)

# Ⅱ沖縄の特区・地域税制を受けるための要件

次の3つの条件が揃っている場合には、沖縄特区・地域税制が活用できる可能性があります。

- ①設備投資の場所が所定の市町村であること
- ②その事業者が対象事業を行っていること
- ③一定の規模の設備投資であり(金額基準)、所定の対象資産であること
- ※上記要件については内閣府発行「沖縄の特区・地域税制活用Q&A 2017」をご参照下さい。 沖縄税理士会ホームページ(http://www.okizei.or.jp/)からアクセスできます。

# Ⅲ沖縄特区・地域

## ●沖縄の特区・地域税制対象地区

地区	対象市町村等	
経金特区	名護市	
物流特区	糸満市、浦添市、中城湾新港地区、宜野湾市、豊見城市、那覇市	
情報特区	浦添市、うるま市、宜野座村、名護市、那覇市	
情報地域	石垣市、糸満市、浦添市、うるま市、沖縄市、恩納村、嘉手納町、北中城村、自野座村、宜野湾市、金武町、北谷町、豊見城市、中城村、名護市、那覇市、南城市、西原町、南風原町、宮古島市、本部町、八重瀬町、与那原町、読谷村	
観光地域	全市町村	
産業イノベ地域	全市町村	

#### ●ご相談先

▶沖縄特区・地域税制活用ワンストップ相談窓口(電話&面談)

電話相談 098-894-6377

来社相談 那覇市小禄 1 8 31 番地 1 沖縄県産業支援センター 4 階

営業時間 8:30~17:15(土日、祝日を除く)

※来社ご希望の場合は、事前に電話予約を行ってください。

※同窓口には沖縄税理士会からも毎週火曜日と金曜日に税理士を派遣しています。 税に関するお問い合わせは税理士をご指名ください。

# 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。

# 第3回 法定研修会 11月10日(金)

**<第一部>** インスペクション基本カリキュラム (業界の動き、住宅インスペクションの必要性、既存住宅か し保険について など)

講師:ジャパンホームシールド(株)

<第二部> インスペクションの実施内容について

講師:(株) クロトン 代表取締役 下地鉄郎

今回は、平成30年4月1日の「住宅インスペクションサービス(建物状況調査)」に関する宅地建物取引業法改正の施行に向けて、2部構成で開催いたしました。インスペクションは、今後の中古住宅の取引において「媒介契約締結時」、「重要事項説明時」、「売買契約成立時」にその内容の追加が予定されています。会員の皆様には、この機会に内容をご理解頂き、今後の取引に活用いただければと思います。



# <u>H29年度 全日ステップアップトレーニング</u> 9月26日 (火)

今回は、賃貸内容中心のカリキュラムを作成し、賃貸基礎編として、借地借家法の基礎内容、取引の流れ、原状国復のガイドライン等、賃貸業務に必要な知識を網羅する内容で議義を行いました。一般の皆様に多数受講頂き、講義終了後には、修了証を交付いたしました。

# <u>ラビーネットPC実務研修会</u> 8月25日(金)

「ラビーネット全般の概要」と "使って便利"な様々なコンテンツのご紹介、「契約書式集」 については、効率的な入力の





仕方や機能について、参加者の皆様は、パソコンを操 作しながら和やかな雰囲気で受講されていました。



# ◆今後の研修会日程

・<u>第4回法定研修会</u> 平成30年1月23日(火) 「賃貸管理基本講習」 eラーニング(予定)

# ★研修用 DVD の貸出のお知らせ★

研修業務の一環として研修用DVDの貸出しを行っています。

宅地建物取引士、宅地建物取引業の業務に従事し、 又は従事しようとする方々を対象とした研修等に、積 極的にご活用下さい。

研修用DVDのリスト等詳細につきましては、沖縄県本部事務局までお問い合わせください。

# <無料法律相談会のお知らせ(会員様限定)>

沖縄県本部顧問弁護士事務所による無料法律相談 会を下記の通り開催する事になりました。

宅建業に関する業務と法律解釈の整合性、及び実際のトラブルの解決の一助としてご利用ください。

#### <開催日時>

H30.2/20(火)

時間はいずれも14時~16時

**<場** 所**>** 沖縄県本部 事務局

**<相談時間>** 1社30分

相談枠は4社までとなります。

**<相談予約>** 申込書での事前予約制

締切:開催日の1週間前

お問い合わせは、事務局(098-867-6644)まで。

# ◆平成29年度 宅地建物取引士 法定講習 のお知らせ

講習日 平成30年1月22日(月)

場所 浦添市産業振興センター 結の街

対象者 (取引士証の有効期間)

平成30年1月22日 ~ 平成30年7月21日

詳細は、全日沖縄県本部ホームページまたは事務局までお問い合わせください。

# ○免許更新会員のお知らせ(H30.1月~3月)

免許更新申請は、免許満了期日の90日前から30日前までの間に更新の申請手続をすることが必要です。 (対象の会員については、表をご確認ください)

## 免許更新会員

商 号	免許期日	商 号	免許期日
株式会社浅商	H30.1. 7	株式会社パーフェクトM	H30.2.20
(有) 安信サービス	H30.1.10	(株) ビザップ	H30.2.20
真奈企画株式会社	Н30.1.11	(株) Y's company	Н30.3. 6
ワンフォアーオール (株)	H30.1.16	アーバン沖縄(同)	H30.3.13
株式会社アクト	Н30.2. 1	アーク・クレスト (株)	Н30.3.27
(株) 大鵬パートナー	Н30.2.13	(株) レック	H30.3.28
(株) サロンドキミコ	Н30.2.19	全保連(株)	Н30.3.31
㈱ 那覇不動産	H30.2.20		

※更新対象会員の皆様には、後日事務局より更新案内のお知らせ文書を発送いたします。所在地や代表者等の変更が生じた場合は、届出が必要です。事務局までご連絡ください。

# LifeLulu株式会社(ライフルルと読みます)

代表者: 与那覇素直 (ヨナハスナオ) 趣 味: 仮想通貨 にハマっています セールスポイント: 弊社は【関わる 全ての人が】より 良い(Lulu) 生活 を遅れる住環境 (Life)を提供した



い】と考え設立しました。読谷村を中心に沖縄 県中北部エリアでの賃貸・売買・管理・民泊等、 不動産全般に関するお手伝いをいたします。入 りづらい不動産屋を払拭し、気軽な相談所とし てぜひ弊社をご利用頂ければと考えています。

専任取引士名:与那覇素直

住 所:〒904-0313 沖縄県中頭郡読谷村大

湾356番シナジースクエア読谷A棟2階

TEL: 098-988-5081 FAX:098-988-5082 http://www.lifelulu.okinawa/

### 株式会社ズミィエステート

代表者: 奥住 守彦 取引士:黒澤 隆文 住 所:那覇市曙2-10-24 TEL:098-866-7266

FAX:098-943-7273

有限会社ゼネラル開発

代表者: 奥松 米子 取引士:照屋 貢

所:うるま市字田場845-1 TEL:098-988-5160 FAX:098-988-5161

# エイトプラン株式会社

代表者:仲本 宗之 取引士:仲本 宗之

所:那覇市若狭2-2-7 BCビル102

TEL:098-894-8546 FAX:098-894-8547

## 株式会社

代表者:前里 直也 取引十:親泊 保

住 所:宮古島市平良字東仲宗根678-11

TEL(FAX):0980-72-9005

#### 株式会社エスルーム

代表者:田倉 敏正 取引士:田倉 敏正

住 所: 宜野湾市喜友名1-29-10 2F TEL(FAX):098-893-6120

#### 株式会社福maru不動産

代表者:福岡 徹祐 取引士:平良 千代子

住 所:那覇市前島3-25-2 泊ポートビル3F

TFI:098-917-2555 FAX:098-943-2088

# New-Member 大宝 株式会社

代表者:玉城 一次 取引士:上原 直哉

住 所:宜野湾市字宇地泊838 TEL:098-890-6080 FAX:098-890-6066

# ブライトホーム

代表者:上地 学 取引士:上地 学

住 所:那覇市宇栄原1024-1 赤嶺AP102

TEL:098-858-7766 FAX:098-858-8800

# yaハウジング

代表者:安座間 喜春 取引士:安座間 喜春

住 所: 宜野湾市我如古2-26-10 ドリームコーポ1F

TFI:098-894-8425 FAX:098-894-8426

# PROJECT-M合同会社

代表者: 名嘉山 盛隆 取引十:宮城 毅 住 所:北谷町字港8-10 TEL:098-936-0005 FAX:098-936-0100

# ライフステージ沖縄

代表者:有馬 進 取引士:山口 裕

住 所:与那原町字東浜5-6 TEL:098-943-5622 FAX:098-943-1135

### 理事会及び各委員会の動き(平成29年9月~12月)

1 H

不動産業開業セミナー 全日・保証合同事務局研 8日

14日

無料相談 組織委員会 25日 総務委員会

第1回 ステップアップ トレーニング

10月

2日 第4回 理事会

17日

弁護士無料法律相談会 総本部 理事会 全国不動産会議 島根 19日

上半期 監査

11月

7日 九州・沖縄地区協議会

上期監査会

第3回 法定研修会 組織委員会 10日

16 H

取引・苦情処理指導者研 17日

修会

12月

1 H 第5回 理事会

6 日 理事会

報誌ゆい 石垣市長取材

御用納め

編集 土田英明

(有)福琉印刷

日本生命那覇ビル9 四三三

# 開業キャンペーン

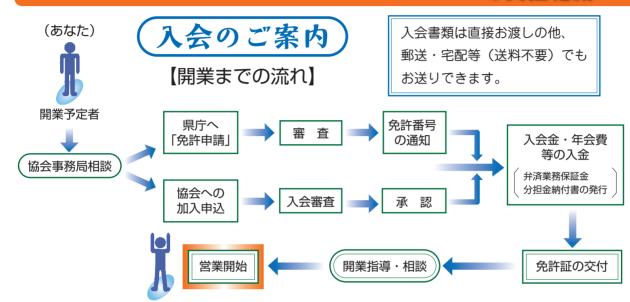
# 3月31日まで

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

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 負担を軽くして独立開業!

の負担軽減



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

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