平成31年2月27日発行

全日OKINAWA ゆい

All Japan
Real Estate Federation
Vol.26

INDEX

町長に聞く
不動産事業所職員のための会計と税務講座
不動産事業所職員のための法律講座
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

町長に聞く

「自然と人が調和する町」
バランスのとれた産業振興、発展を目指して

上間 明 西原町長 × **土田 英明** 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

町長に聞く

上間（うえま） 明（あきら）
西原町長

×

土田（つちだ） 英明（ひであき）
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

土田本部長　まず、沖縄県による大型MICE施設整備事業の進捗について伺いたいのですが、玉城県知事に改めて要請をされたと伺っています。感触としてはいかがでしたか？

上間町長　停滞している現況を打開するために、東海岸地域サンライズ推進協議会（西原町、与那原町、中城村、北中城村）で要請に伺いました。事業収益性や周辺の受入環境整備など、内閣府と調整を進めていかなければなりませんが、大型MICE施設整備計画は、東海岸地域の活性化の起爆剤となりますし、観光立県である沖縄県全体で取り組む重要施策であると考えています。大型MICE施設による経済波及効果は建設時で約1500億円（運営時約600億円/年）、7000～8000人の雇用創出などの試算も出ています。沖縄県の振興開発は「西高東低」と言われて久しいですが、県土の均衡ある発展のためには、本施設の確実な整備はもちろん、周辺受入環境の充実、まち全体の整備、活性化が大きな課題となっています。西原町では今後、MICE受入環境の可能性基礎調査を予定しており、沖縄県、民間とも協働してMICE関連事業を推進していきます。そのためには、きちっとした計画が必要です。

土田本部長　そこで、町としては、異例ともいえる都市計画マスタープランの見直しをされたのですね。

上間町長　そうです。西原町では、平成24年にまちづくりの基本方針を策定していますが、MICEを推進し、魅力的で経済性のある土地利用を実現するため、平成29年12月に都市計画マスタープランの一部改訂を行いました。大型MICE施設やマリンタウン地区を中心とした開発計画は第一ステージと考えています。第二ステージとして、周辺環境の整備を盛り込みました。ホテル用地、商業用地、工業用地のゾーニングを明確にし、その周辺地域の整備も併せて行う計画です。特に、工業用地については、県内外の企業から多くの問い合わせをいただいていることから、新たに約18haを確保する大規模な土地利用の見直しを行いました。

土田本部長　現在も、工業団地がありますが、さらに拡大するということですか。

上間町長　現在でも、おそらく県内最大規模で、製造品出荷額もトップクラスですが、今後の商工業の継続的な振興のためには、近隣自治体との横の連携を深めていかなければなりません。しかし、それには工場用地が足りないのです。西原町としては、そういった進出を希望する企業からの要望にきちんと応えていきたいと考えています。

土田本部長　2019年春には、ゆいレールの延長・開業があります。それに向けての対応も重要になりそうですね。

上間町長　そうです。「てだこ浦西駅」の開業に加え、沖縄自動車道のインターチェンジ（幸地IC）も新設されます。てだこ浦西駅から大型MICE施設までのアクセスの問題もあります。定時定速である交通インフラの充実はMICE来場者や地域住民にとっても非常に重要であることから、ゆいレールのさらなる延伸を要請していくつもりです。併せて、隣接する町西側のエリアについても土地区画整理事業の導入を検討していきます。こうしたことを複合的に実施するために、都市計画の一部改訂は重要であったのです。インフラ整備については、特に道路整備が喫緊の課題です。主要幹線道路である国道329号の朝夕の交通渋滞は深刻で、解消の道筋をつけなければなりません。そのほか、南風原バイパス、与那原バイパスなど、東海岸を縦断する道路についても、その延伸となる西原道路を新たに位置づけ、住民や地域、企業アンケートなどを行いながら国道事業の推進に向け調整していきます。これは平成30年代前半に事業化できる見通しです。

土田本部長　交通の利便性も高まり、経済効果も高くなることが期待されますね。

上間町長　道路整備は多くの課題がありますが、農水産物の6次産業化を進めるなかで、流通環境の充実という意味合いもあります。西原町は沖縄県の中でも、交通の要衝としての地理的優位性を活かし、農業、商業、工業のバランスのとれた産業振興、発展を目指していきます。

土田本部長　そうなると、人口も増加し、学校や医療機関、商業施設の整備も進み、にぎやかな町になりそうですね。

上間町長　現在、人口は約3万5,000人ですが、自治体としての適正人口というものをいつも考えています。

西原町のいいところは、傾斜緑地地域や農業振興地域の生産緑地が多く残り、緑豊かな町であることです。「住んでよかった」と住民の皆さんの満足度が非常に高いのですが、これは自然と人が調和している町という点も大きいと思います。もちろん、人口が増えれば税収が増えるという期待もありますが、その一方で、社会福祉の歳出が増えていきますから、そのバランスが重要ですね。

土田本部長　都市計画もそうですが、町づくりの基本がしっかりされている印象があります。西原町は「文教のまち」というイメージも定着しています。

上間町長　長い時間をかけて行政や議会の先輩の皆さんが、丁寧に住民の意見を取り入れながら整備してきたおかげです。復帰の際は1万人だった人口が、琉球大学の移転をきっかけに増加しましたが、今は安定しています。だから落ち着いて町づくりができるとも言えます。また、町内には琉球大学を始め、4つの大学もあり、商工会や大学との産学官連携を推進することで地域活性に結びついています。保育園・幼稚園から大学まで、西原町には教育施設が充実していることが、町民にとっても誇りであると思います。

土田本部長　西原高校のマーチングバンドやバレー、バスケットも有名です。

上間町長　ありがとうございます。西原高校は県立高校ですが、西原町立といわれるぐらい、行政、地域、学校が連携して子どもたちの活動を支援しています。それを町民は高く評価しています。子どもたちも文武両道で大学進学率も高くなり、教育の面でもしっかりと結果に結びついています。

土田本部長　子育て支援が充実しているというのは、非常に魅力的です。交通整備も進み、人気の高い町として注目されますね。

上間町長　子どもへの支援には、教育、貧困対策、就学援助など様々な施策がありますが、町の予算に占める割合も年々増加しています。就学援助については、保護を必要とする世帯への支援が他市町村と比べても手厚いものとなっています。また、本町は医療施設も充実しており住民1000人あたりに対する医師の割合が、全国で14位というデータもあります。医療費の増大など厳しい財政状況ではありますが、医療も大変重要な施策です。インフラ整備、道路計画、教育、介護、福祉…課題は、まだまだ多くありますが、安心安全なまちづくりをさらに進めていきます。

土田本部長　ポテンシャルが高い町だからこそ、この後、どう変化していくのか、どう発展していくのか、非常に楽しみです。

上間町長　そうですね。土地利用だけではなく、新たな産業の創出も必要になってきます。たとえば水溶性天然ガスの利活用なども視野に入れていますが、莫大な資金も必要です。事業の可能性については、研究調査が待たれますが、こうした国、県、民間、町が連携した動きに、非常に期待しています。西原町だけではなく、中城湾を中心とした東海岸地域の4町村と南城市、沖縄市、うるま市など近隣自治体と協働して、西海岸に勝るとも劣らない地域振興をしていきます。

土田本部長　期待しています。本日はありがとうございました。

任意団体の西原町まちづくり推進協議会との連携、琉球大学との連携、住民との対話、小中学校・高校への支援。行政の枠組みを越えた取り組みは、東海岸地域を経済面からの活性化だけではなく、人のつながりを大切にする町長だからこその推進力によるものなのでしょう。大きく変貌を遂げようという西原町ですが、「自然と人が調和する町」であり続けてほしいと願います。

Q&A

ここが変わった！ 年末調整と法定調書提出作業

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/

消費税増税に伴う不動産事業者に関わる注意点

2019年10月1日からの消費税10%増税に伴い、事業者にとっては様々な点で影響を受けることになります。今後の情報に留意してください。

Ⅰ．社内体制の整備

軽減税率制度・適格請求書等保存方式移行スケジュール

	2019年10月～	2021年10月～	2023年10月～	2026年10月～	2029年10月～
税率	8%	○軽減税率　8% ○標準税率　10%			
請求書等	帳簿及び請求書等の保存が要件	帳簿及び区分記載請求書等の保存が要件	帳簿及び適格請求書等の保存が要件		
適格請求書発行事業者登録制度		2021年10月から申請受付・登録開始 ※課税事業者の未登録可（免税事業者が登録するためには課税事業者届出が必要）			
税額計算	取引総額からの「割戻し計算」	税率ごとの取引総額からの「割戻し計算」	次のいずれかの方法の選択可 ○税率ごとの取引総額からの「割戻し計算」 ○適格請求書の税額の「積上げ計算」		
売上税額計算特例		○みなし計算（最長4年間）			
仕入税額計算特例		○みなし計算（1年間） ○簡易課税制度の届出の特例（1年間）			
免税事業者からの仕入れ	全額控除可		80%控除	50%控除	控除不可

（参考　国税庁HP「消費税軽減税率制度の手引き」）

※帳簿管理が従来より一層複雑になるため、レジやシステムの導入については補助金制度の活用しましょう！　お問い合わせ先「軽減税率対策補助金事務局」0570-081-222

※消費税免税事業者については、2023年10月までに課税事業者の選択届出を行い、適格請求書発行事業者に登録しない場合には、課税事業者が免税事業者である不動産業者に支払った経費の消費税相当額が段階的に控除できなくなる仕組みになっています。

Ⅱ．不動産管理上の留意点

（不動産賃貸の賃借料にかかる適用税率）

Q：当社は、不動産賃貸業を営む会社ですが、平成 31 年 4 月 1 日以後に契約する賃貸借契約（資産の貸付の税率等に関する経過措置は適用されないもの）における次の賃貸料にかかる消費税の適用税率について教えてください。

① 当月分（1 日から末日まで）の賃貸料の支払期日を前月○日としている賃貸借契約で、平成 31 年 10 月分の賃貸料を平成 31 年 9 月に受領する場合

② 当月分の賃貸料の支払期日を翌月○日としている賃貸借契約で、平成 31 年 9 月分の賃貸料を平成 31 年 10 月に受領する場合

A：31 年新消費税法は、経過措置が適用される場合を除き、31 年施行日（平成 31 年 10 月 1 日）以後に行われる資産の譲渡等及び課税仕入れ等について適用されます。

照会①は、平成 31 年 10 月分の賃貸料であり、31 年施行日以後である平成 31 年 10 月分の資産の貸し付けの対価として受領するものですから、10 月末日における税率**（10%）**が適用されます。

照会②は、平成 31 年 9 月分の賃貸料であり、31 年施行日前である平成 31 年 9 月分の資産の貸付けの対価として受領するものですから、支払期日を 10 月としている場合であっても、9 月末日における税率**（8%）**が適用されます。

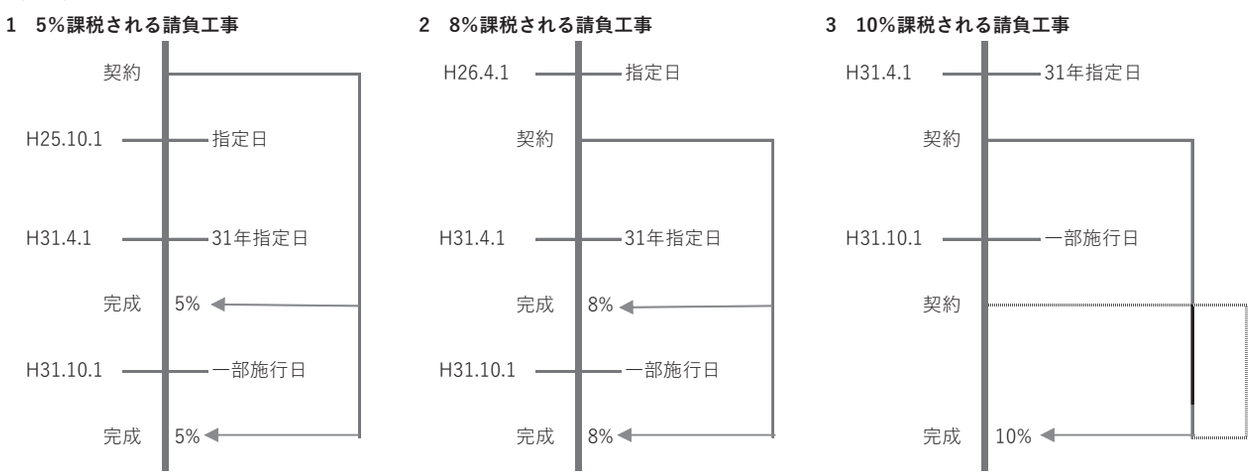
Ⅲ．不動産譲渡の場合の留意点

（建築後に注文を受けて譲渡する建物の取扱い）

Q：当社では、一戸建ての建売住宅の販売を行っていますが、26 年指定日（平成 25 年 10 月 1 日）から 31 年指定日の前日（平成 31 年 3 月 31 日）までの間に譲渡契約を締結し、当該住宅について、顧客が内装等に特別な注文を付すことができる場合には、工事の請負等の税率等に関する経過措置が適用されますか。

A：すでに建設されている住宅であっても、顧客の注文を受け、内外装の模様替え等をした上で譲渡する契約を締結した場合には、その住宅が新築に係るものであり、かつ、その注文及び譲渡契約の締結が 26 年指定日から 31 年指定日の前日までに行われたものであるときは、工事の請負等の税率等に関する経過措置が適用されます。

（参考）



（上記 Q&A は、国税庁消費税室「平成 31 年 10 月 1 日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱い Q&A【具体的事例編】より引用）

社内体制の整備、不動産賃貸管理、不動産譲渡等について不明な場合は税務署や税理士に相談して対応策をとるようにしましょう！

※以上の項目の中で、更に詳しく知りたい場合や、注意事項に該当する場合には、税務署や税理士にご相談ください。

第22回目
債権法改正について（その4）

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　保証債務に関する改正

今回の債権法改正では保証債務に関する改正も行われています。

主な改正点としては、①事業のための貸金債務についての個人保証の制限、②保証契約締結時における情報提供義務、③保証人の請求による情報提供義務、④期限の利益喪失についての情報提供義務、⑤個人根保証の制限が挙げられます。

第2　事業のための貸金債務についての個人保証の制限

事業資金のために、事業とは関係のない親戚、友人などが事業の内容や財務状況についてよく理解しないまま保証人になり、結果的に事業が破綻して保証人が責任を追及されたという話は皆さんもよく耳にしていると思います。今回の改正では、この様な事業とは関係のない個人を事業のための貸金債務の保証人にする場合には、保証意思を公正証書で確認しなければならない旨規定しております。

もっとも、当該保証人となろうとする者が個人であったとしても、主たる債務者が法人である場合の取締役や理事、執行役若しくはこれに準じる者、株式を過半数有する者などが保証人となる場合には公正証書で保証意思を確認する義務は生じません。

主たる債務者が個人である場合の共同事業者、事業に実際に従事している配偶者についても同様に公正証書で保証意思を確認する義務は生じません。

第3　保証契約締結時における情報提供義務

これも同じく事業のための保証契約締結に関する改正ですが、事業のために生じる債務の個人保証を依頼するときは、債務者は、当該個人に対して債務者の財産や収支、債務の状況、担保として提供するものがあるか等を説明しなければならないとされました。

その上で、債務者がその説明を行わず又は事実と異なる説明を行ったことにより当該個人が保証人となり、加えて債権者が当該事実と異なる説明

等があったことを知っていたか又は知ることができたときは、保証人は保証契約を取り消せる旨規定しております。

適切な情報提供が行われておらず、その点について債権者が知らなかったとしても知ることができたと認められる時は、当該保証債務を取り消す効果を認めていますので、事業とは関係のない人を保証人とする場合には、より保証人にしっかりとした情報提供を行うことが求められるようになります。

第４　保証人の請求により情報提供義務

前記第2、第3は保証人になるときの意思確認及び情報提供の問題ですが、保証人とすれば保証人となったのちも主債務の返済状況について関心があるはずですが、保証人が主債務の返済状況について債権者に問い合わせても守秘義務等を理由に回答を得られない現状があります。そこで、改正法は保証人から請求があれば、債権者は主たる債務の元本、利息、損害賠償、その他、主たる債務に関する全ての債務について、不履行の有無、残額、履行期限が過ぎているものの告知義務について規定しております。

この規定により、保証人が主債務者の返済状況等をタイムリーに知ることができ、場合によっては必要な対応を取ることができることになります。

第５　期限の利益喪失についての情報提供義務

貸金債務では期限の利益喪失後に遅延損害金の規定があるのが一般です。遅延損害金については、利息制限法に上限利率の制限がありますが、それでも理論上は営業的な貸金であっても最高20パーセントまでの請求が可能となっていますので（利息制限法20条）、時間が経過することにより相当な遅延損害金が計上されることになります。そこで今回の改正では、主たる債務に期限の利益がある場合で、主たる債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は個人保証人に対し、期限の利益喪失を知ったときから2ヶ月以内に、期限を喪失したことを通知しなければならない旨規定すると共に、期限の利益喪失の通知を債権者が行わなかった場合、債権者は当該保証人に対しては、期限の利益喪失時から通知をするまでの間の遅延損害金を請求できない旨規定して保証人を保護しています。

第６　個人根保証の制限

平成16年の改正で、保証人保護のため、貸金債務等を個人が根保証する場合（貸金等個人根保証）は極度額を定めなければ無効となる等の改正が行われたが、今回の債権法改正では、個人保証人の保護をより広い範囲で行うこととし、その他の保証、例えば賃貸借契約の個人保証等も個人根保証として対象としております。

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4回　法定研修会　1月29日（火）

今回は“不動産調査職人”でおなじみのエスクローツムラの津村重行氏を講師としてお招きし、不動産取引のトラブル防止の観点から、すぐに役立つ不動産調査の基礎をご説明いたしました。どこで何を調べ、どのように質問し、どういう順序で調べるかがわかる、「質問方法」も公開し、過去のトラブル事例・紛争事例を基に、権利・法令・設備・環境・物件現況に分類整理し、体系化した調査手法を学んでいただき、会員の皆様には、今後の取引の参考にして、調査漏れ、説明不足等の無いよう完璧な取引を心掛けて頂きたいと思います。

<宅地建物取引士法定講習>

1月22日（火）に、宅地建物取引士法定講習を浦添市産業振興センター結の街で開催しました。

講習では、「宅地建物取引士の使命と役割」、「改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項（宅建業法、建築基準法、都市計画法）」、「紛争事例と関係法令（宅建業法）」、「改正税制の主要な改正点と紛争事例」の講義を行い、135名の方が受講されました。

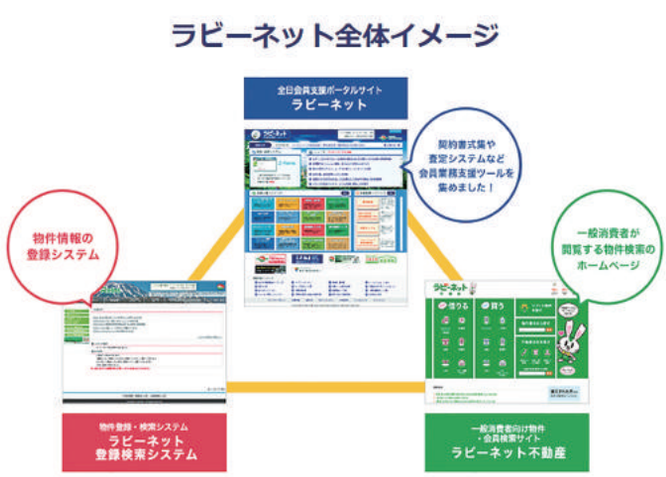
『第2回 不動産業開業セミナー　2/8（金）』

不動産開業を予定されている方、興味がある方を対象にセミナーを開催。不動産業の実務の流れを売買編・賃貸編と分けて説明し、担当講師の実体験を交えた取引内容と失敗談に笑いありの和やかな雰囲気で始まり、会員支援システムの「ラビーネット契約書作成システム」のご紹介や実務にかかせない業務コンテンツを説明し、開業後も様々なサポートがあることを認識できたかと思います。

また、セミナー後半の個別相談会では、開業手続きについて、資金の調達や開業後の営業方法など活発に質疑応答が行われました。全日沖縄県本部では、セミナー以外でも随時、開業や入会手続のご相談等をお受けしております。お気軽にお問い合わせください。

ラビーネットPC実務研修会　2/22（火）

今回は、2/1に全国リリースされました『ラビーネット契約書作成システム』のパソコンを使った実務研修を開催しました。“ネット環境さえあればいつでも契約書類の作成が可能”となり、正確に短時間で作成することが可能になります。会員の皆様は、実際にパソコン操作を行いながら、敷地と道路の関係図の作図機能を体験し、楽しみながら受講される様子が多く見られました。入力補助機能付きなので、ExcelやWordよりも簡単に作成することができ、もちろん最新の法改正にも対応し、弁護士によるリーガルチェックも行われているので、安心してご利用いただけます。



新入会員の紹介 New Member

すむいえ賃貸

代表者/取引士：
知念　涼子
趣味：マル店長(猫)のお世話
セールスポイント：
住む家探しは分からないことだらけ。
丁寧にお手伝い致します。
住　所：沖縄県沖縄市古謝1-10-5
TEL：098-989-4618
FAX：098-989-4619

(株)YAIMA

代表者：砂川　高輝
取引士：堺井大三郎
住　所：石垣市字新川2332-2　2F
TEL：0980-87-0933
FAX：0980-83-0098

沖新(株)

代表者：新城　榮三
取引士：山口　公男
住　所：那覇市田原3-11-7
TEL：098-851-4661
FAX：098-851-4662

(株)Concept

代表者/取引士：比嘉　樹
住　所：沖縄市泡瀬3-42-11
TEL：098-959-1234

エリーネイチャーズ(株)

代表者：松田　義樹
取引士：仲宗根　浩
住　所：名護市字源河1133
TEL：0980-43-6900
FAX：0980-43-6913

エクラホーム(株)

代表者：諸見里　真
取引士：石川　義洋
住　所：宜野湾市伊佐3-24-7
TEL：098-898-3090
FAX：098-917-1126

(株)ハロー不動産

代表者：加藤　一朗
取引士：西筋　健雄
住　所：那覇市首里汀良町1-18
TEL：098-943-5086
FAX：098-943-5087

(同)ナチュレ

代表者：安護　栄樹
取引士：仲本　吏希
住　所：本部町字東119
TEL：0980-47-4701
FAX：0980-47-5944

(株)NextLinks

代表者：新里　敏春
取引士：本橋　璃奈
住　所：南風原町喜屋武18　101号
TEL：098-851-8486
FAX：098-851-8487

ジャッキー不動産事務所

代表者/取引士：謝花　誉幸
住　所：沖縄市胡屋1-3-2　2F
TEL/FAX：098-989-4074

(株)Advance

代表者：石松　完治
取引士：新垣　智子
住　所：那覇市字上間213-1-101
TEL：098-851-3222
FAX：098-851-3344

PlumHome

代表者/取引士：梅澤　修
住　所：那覇市西1-4-14-206
TEL/FAX：098-867-2600

(株)アイエステートおきなわ

代表者：久高　利奈
取引士：波平　綾音
住　所：宜野湾市普天間2-49-10
TEL/FAX：098-988-9976

(株)コンフォート沖縄

代表者/取引士：川崎　秀樹
住　所：沖縄市上地2-5-30
TEL：098-930-6505
FAX：098-993-7373

(株)With-Trust

代表者/取引士：増田　桂介
住　所：沖縄市字登川2505-4
TEL：098-923-5970
FAX：098-923-5971

(株)セイショウプラス

代表者/取引士：稲福　稔
住　所：宜野湾市大山1-10-27　東証ﾋﾞﾙ2-A
TEL：098-975-5521
FAX：098-975-5531

(株)コバケン

代表者：小林　健志
取引士：古波蔵　守
住　所：那覇市久茂地2-12-21
TEL：098-943-3877
FAX：098-943-3800

理事会及び各委員会の動き(平成30年12月～平成31年2月)

12月

6日　総本部理事会
13日　第6回　理事会・幹事会
14日　九州・沖縄地区協議会
　　第3回正副会長会議
18日　弁護士無料法律相談会

1月

15日　弁護士無料法律相談会
　　総本部　新年賀詞交歓会
18日　第1回　役員資格審査委員会
　　第7回　理事会
22日　第1回　宅地建物取引士法定講習会
29日　第4回　法定研修会

2月

8日　第2回　不動産業開業支援セミナー
19日　無料法律相談会
22日　第2回　流通研修会

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

平成31年
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！

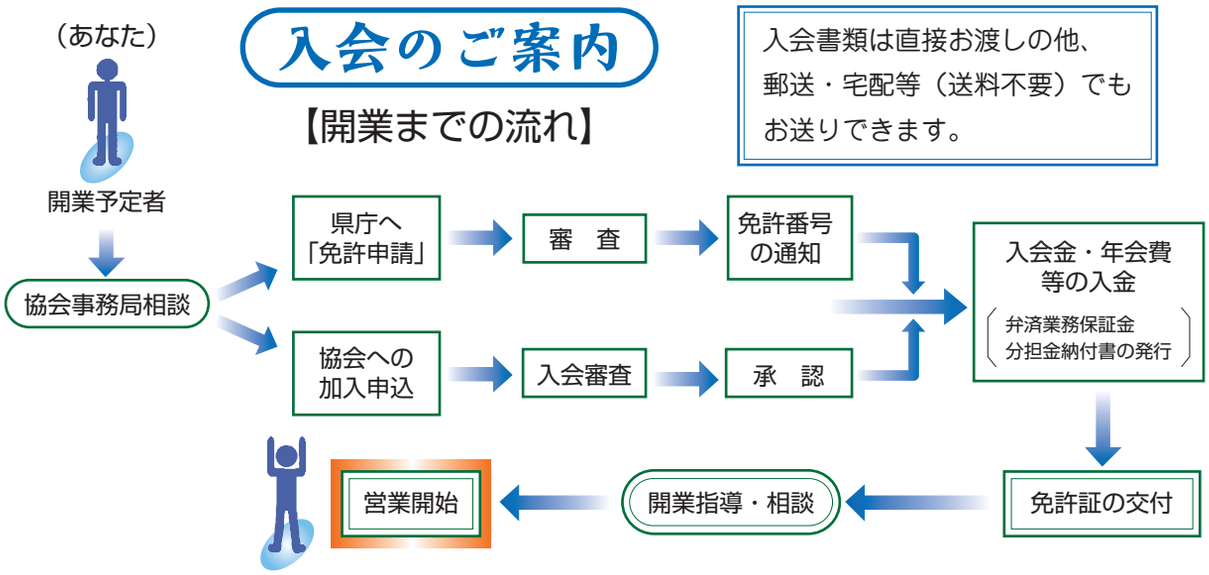
キャンペーン期間中なら入会費用の負担を軽くして独立開業!

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.26
発行所（公社）全日本不動産協会沖縄県本部　広報委員会　〒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/　印刷（有）福琉印刷