

全日OKINAWA

ゆい



All Japan
Real Estate Federation

Vol.20

INDEX

ラビーネットの紹介

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

委員会活動報告

理事会及び各委員会の動き

新入会員の紹介

「新機能満載! ラビーネットの紹介」

「開業支援セミナー」

「流通研修会 ~PC実務研修~」

「リニューアルのお知らせ」



ラビーネット
全日会員支援ポータルサイト

新機能満載！

ラビーネットの紹介

ますます便利に、皆様の業務をサポートいたします！



ラビーネットとは

会員の皆様の業務に役立つ支援システムとして、様々なツールが利用できる「ラビーネット」。
契約書式はもちろんの事、不動産査定やローンシミュレーション等、お客様への提案資料づくりに活用してほしいツールも揃えています。
全日沖縄県本部では、開業予定の方、会員の皆様にセミナーや研修会を通して、ご紹介しています。



開業支援セミナー

2月3日に、浦添市にて開業支援セミナーを開催。不動産業に興味がある方、開業を考えている方向けに、不動産業の実務の流れや、免許申請・協会入会への手続きを解りやすくご説明しています。

入会メリットとして、全日業務支援システム「ラビーネット」のご紹介も行いました。

画面を参照しながら、業務支援ツールを日々の業務にどう活かすのかを事例と共に説明し、更に「Z-Portal」の専門家への無料相談システムや過去に寄せられた相談とアドバイス内容をデータベースにまとめたQ Aなどのコンテンツをご紹介。

セミナー終了後の個別相談会では、支援システムを詳しく聞きたい方も多く、契約書・重説・関連書式が100書式以上利用可能という事も知って頂き、入会促進につながる嬉しい成果も得ています。



業務コンテンツ				編集	?
契約書・書式集 不動産業必須アイテム。重説・契約書・媒介契約書・不動産関係書式集。	マイページメーカー (ホームページ作成ソフト) 約10分で作成できるホームページ作成システム。無料なので、是非ご利用ください。	住宅インスペクション 物件の健康診断。住宅インスペクションサービスはごらからどうぞ。	開取り図作成 誰でも簡単に作成できる開取り図を特別価格にてご提供！ (有料)		
ラビーネット不動産査定 5分程度で最新の市場動向を反映した査定提案書を作成できます。さらなる1週間無料お試しキャンペーン中です。(有料)	価格査定マニュアル 売却価格の査定システムです。簡単ツールでご利用ください！ 相談無料で、試着可能なし！ (有料)	評価額レポート 「物件評価額」レポートが作成できるソフト。元々集めた提案資料に活用できます。(有料)	PDF→JPG変換ソフト レインズ専用画像変換ツールです。PDFのマークをレインズで読めるファイル形式に変換します。		
賃貸管理ソフト 業界内でも高機能な賃貸管理ソフトを特別価格にてご提供！ (有料)	賠償責任保険 全日では取引士賠償責任保険もご利用いただけます。	瑕疵担保責任保険 既存住宅売買瑕疵担保責任保険(普通住宅用)に関するご案内です。	ローンシミュレーション 住宅ローンの計算ツール。お客様の提案に活用ください。		
利回り計算 投資物件の利回り計算ツールです。	小中学校区リンク集 小中学校の学区を調べることが出来ます。お客様の相談対応ツールとしてご利用ください。	反響メール メール返信文例集です。速やかな返信は契約の1歩です。	伝わるキャッチコピー 不動産営業においてエンコーダーも活用可能なキャッチコピー作成の際にご活用ください。		

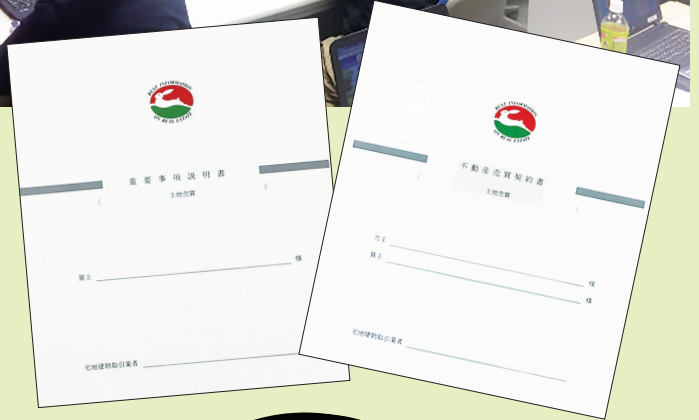
流通研修会 ～PC実務研修～

会員の皆様からの要望が多いPC実務研修。今年度は、2月23日に20名様限定で開催しました。

自社の情報を実際に入力しながら、研修スタート！複数の重説・契約書の表紙デザインから好みのデザインを選択し、基本情報から物件情報への登録へと進み、各入力項目や選択肢のアドバイスをしてくれる「アシストくん」を体験して頂きました。

また、様々なケースを想定した特約事項の文例などヘルプ機能を利用する事で作成時の疑問を解決する解説にも納得する会員の皆様。

PC操作が苦手な方も、沖縄県本部スタッフが素早くサポートし、研修終了後もたくさんの質疑応答が行われました。



沖縄県本部事務局では、開業をお考えの方に、免許申請から入会手続きの流れと共に全日支援システムをご紹介します。
また、会員の皆様には、システムに関するご質問や操作説明などをお電話またはご来局頂きサポートさせて頂いております。
☎098-867-6644までお気軽にお問い合わせください。

平成29年4月3日 契約書・書式集とコールセンターが全面リニューアル！

◆操作に関するコールセンターの設置

契約書の作成時、エクセル・ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターです。

TEL：03-5761-4441（月・火・木・金 10時～16時、年末年始、GW、お盆時期を除く）

今年の10月頃には、物件登録・検索システムが更にリニューアル！

掲載できる画像が16点、さらに動画も掲載可能で、SUUMOやHOME'S、アットホームなどのポータルサイトにも一括で物件登録ができるなど、物件の魅力を十分に伝えることができます。お楽しみに！



第18回目 時効制度について(その5)

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

第1 はじめに

今回は消滅時効の援用権者の範囲について解説します。

第2 援用権者の範囲

1 事例

A銀行がBさんに1億円を貸し付けるに際して、B所有の甲土地とC所有の乙土地に抵当権を設定し、Dさんが連帯保証人になり、Cさんは、その後乙土地をEさんに譲渡したとします。

Bさんには、これとは別に事業関係の負債があり、FさんとGがBさんに対しそれぞれ売掛金1,000万円の債権を有していました。このうち、Fさんは甲土地に第2順位の抵当権を設定し、Gについては抵当権は設定されていなかったとします。

2 援用権者の範囲の問題

上記事案において、弁済期から5年(商事消滅時効)が経過すると消滅時効の援用が可能になります。消滅時効はこれを援用する旨の意思表示をすることによりその効力が生じる訳ですが、主債務

者であるBさんが消滅時効を援用すると、保証人であるDさんの保証債務や甲土地及び乙土地の抵当権は主債務の消滅に附従して消滅します。Bさんの債権者であるFさんも甲土地の抵当権が消滅することにより、仮にBが任意に支払いをしない場合でも、Bに対して判決を得ることにより甲土地を競売に掛けて回収することが可能となります。

では、上記事案でBが消滅時効を援用しようとしなかった場合、C、D、E、Fが独自に主債務の消滅時効を援用できないかというのがここでの問題です。

B以外の者が主債務の消滅時効を援用できるかというのがここでの問題です。連帯保証人Dについて言えば、主債務の消滅時効を援用しなくても、自らの保証債務の消滅時効を援用すればよいとも思えます。しかしながら、例えば弁済期経過後、主債務者Bは支払わず、連帯保証人のみが支払っていた場合には、連帯保証債務は弁済(承認)により消滅時効中断効が生じていますので時効の援用ができませんので、主債務の消滅時効を援用するメリットがあります(保証人の弁済は主債務の承認には該当しないので保証人が支払っても主債務の消滅時効は進行します)。

また、単なる担保提供者であるE(物上保証人)

はそもそも A 銀行に対して債務を負担していないので援用の対象となる独自の債権がありません。このため、連帯保証人や物上保証人が主債務の消滅時効援用できないかという問題が生じてくる訳です。

3 民法145条の「当事者」の解釈

民法145条は、「時効は、当事者が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判することができない」旨規定しています。これは時効には援用が必要であると共にその援用は「当事者」のみが行うことができることを示しています。

では、ここにいう「当事者」とは一体どの範囲の者を指すのかというのが条文上の解釈問題となります。

4 援用権者の範囲についての判例基準

事例を念頭において考えると、A銀行に債務を負担しているのはBであるから主債務1億円の消滅時効を援用できるのは“借りている当事者であるBのみであるとも考えられます。

実際、古い判例では、消滅時効を援用できる当事者とは「時効によって直接利益を受けることができる者」（大審院明治43年1月25日判決）とし、実際上消滅時効を援用できる者を狭く解してきました。

しかしながら、その後、裁判所は「直接利益を受ける者」という基準は維持しつつ解釈により次第に援用権者の範囲を拡大してきました。

上記1の事例でいえば、連帯保証人Dさん、Cさんから乙不動産を譲り受けたEさんについても

主債務の消滅時効の援用を認めています。

この様に判例は援用権者の範囲を拡大する傾向にあるといえますが、甲不動産の後順位抵当権者であるFやBに対する一般債権者のGについては、「時効により直接利益を受ける者」には該当せず主債務の消滅時効は援用できないとするのが現在の判例の立場です。

5 主債務の消滅時効の援用方法

FとGは、後順位抵当権者及び一般債権者という自らの地位に基づいて主債務の消滅時効の援用をすることはできませんが、債権者代位を利用することにより主債務者に代わって消滅援用することが可能です。

債権者代位は、自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる制度（民法423条）で、本来債務者に属する権利の行使は債務者の自由ですが、債務者が取ってその財産権を適切に行使しない場合、債務者の責任財産の減少を食い止めるために認められているものです。

債権者代位の上記制度趣旨に基づき、債権者代位権の行使により消滅時効の援用をするためには、①原則として保全される債権が金銭債権であること、②債務者において、債権者代位により消滅時効を援用しなければ債権者への債務を弁済するのに十分な資力が存在しないことの2つの要件が整っていることが必要とされます。

この債権者代位を利用すれば、FもGもBに対する債権者という立場からBに代わってA銀行に対する消滅時効を援用することが可能となります。



Q & A 税制改正情報

～平成29年から適用される身近な税制～



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.tkcfnf.com/ksuzuki/pc/

税制改正の時期になりました。数ある改正税制の中で、平成29年から適用になる身近な税制をいくつか紹介します。適用の期間や要件に特にご注意ください。

所得税

住宅ローン控除の範囲の拡大(外壁工事)

【減税】

適用期間

平成29年4月1日から同33年12月31日までの間に居住する場合

適用要件

特定の省エネ改修工事と併せて行う次の工事をする事

- ①外壁、洋室、土台、床下、基礎、地盤などの劣化対策工事
- ②給排水管又は給湯管の維持管理、更新を容易にするための工事

減税効果

税額控除の対象となる住宅借入金等の範囲に上記控除が追加されたため、減税効果が大きくなります。

固定資産税

タワーマンションの評価の見直し

【増税】

適用時期

平成29年4月以後の全戸販売分

適用対象

高さ60mを超えるタワーマンション

増税

1階上昇するごとに、約0.26%、各戸の固定資産税評価額が上昇

★Point

仲介する場合には、売買相場も高層階は高いですが、固定資産税が上がることも説明してきましょう！

相続税

相続税の物納財産の順位の変更

【有利】

相続税は原則現金納付ですが、分割延納しても支払えない場合、現金以外の財産の物納が認められています。しかし、何を物納に当てるかについては、法律で優先順位が定められており、今回、その順位の変更がありました。上場株式の所有者が増加しているため、納税がしやすくなったといわれています。

順位	現行	改正後
第1	国債、地方債、不動産、船舶	国債、地方債、不動産、船舶、 <u>上場株式等</u>
第2	社債、株式、証券投資信託又は貸付信託の受益証券	社債、株式、証券投資信託又は貸付信託の受益証券 * 上場株式等を除く
第3	動産	動産

登録免許税

土地売買に係る登録免許税の軽減措置を延長

【減税】

延長期間

平成31年3月31日までの登記

軽減内容

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税を固定資産税評価額の1.5%とする措置

所得税

医療費控除に必要な添付書類の簡略化

【有利】

従来、医療費控除を受けるためには、領収書の添付しか認められていず、紛失した方は控除の権利を失っていました。しかし、領収書以外の証明資料（協会けんぽから交付を受けた医療費通知書等）も認められたため、資料集めの負担が軽くなりました。

適用時期

平成29年分以後の確定申告から

所得税

医療費控除の特例（セルフメディケーション税制）

【減税】

従来の医療費控除との選択制の医療費控除の制度が始まりました。病院へ行かずに、市販薬の購入金額が医療費控除の対象となっており、高額な医療費でなくても、控除が受けられる身近な制度になっています。確定申告時に、医療費の計算をして、従来方法とセルフメディケーション税制との有利な方を選択できます。

適用期間

平成29年1月1日から同33年12月31日まで

適用対象者

特定健診や予防接種などの一定の予防をしていて、証明資料（受信時の領収書や、健診通知書等）の添付ができる方

対象医薬品

対象医薬品は1500種以上あり、パッケージには共通識別マークがつき購入時のレシートにその旨の表記（★印など）があります。



控除内容

年間購入費（扶養親族分含む）が1万2千円を超えた場合、超えた金額（上限8万8千円）を所得から控除

★Point

医療費に関する領収書等は、確定申告時までなくさずに保存しておきましょう！

※個別の判断については税務署の「税務相談室」や税理士にご相談ください。

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4回 法定研修会 1月19日(木)

テーマ「①県内の不動産動向について ②借地借家について」

講師：株式会社 松永不動産鑑定士事務所
代表取締役 松永 力也

- ・講師の松永氏は、不動産鑑定士としての実務経験が20年以上もあり、不動産鑑定士として培った経験を不動産取引の裁判（税務評価・



担保評価・相続、財産分与) に活かしており、特に不動産をめぐる権利関係(民法、借地借家法等) を得意分野とし、事例を交えての説明で、質疑応答も活発に行われました。

◆宅地建物取引士法定講習

1月25日(水) 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行いました。

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)」、「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」を講義いただき、51名の方が受講しました。

平成29年度の法定講習開催日程は、当県本部ホームページで告知させていただきます。



理事会及び各委員会の動き (平成29年1月～29年3月)

1月

4日 平成29年那覇市新年祝賀名刺交換会
11日 組織委員会 理事会
17日 (公社) 全日本不動産協会創立65周年、(公社) 不動産保証協会創立45周年

年創立記念式典、新年賀詞交歓会
19日 第4回 法定研修会
20日 九州・沖縄地区協議会 正副会長会議
25日 第1回 法定講習会
26日 不動産取引無料相談
27日 第1回 役員資格審査委員会

2月

3日 第2回 開業支援セミナー
9日 九州公正取引協議会 沖縄モニター会議 役職員意見交換会
10日 沖縄県居住支援協議会
23日 第2回 流通PC実務研修会

3月

10日 第2回 役員資格審査委員会 理事会
15日 総本部理事会

新入会員の紹介

New Member

株式会社 ネクサス

代表者：伊波 興隆

趣味：ゴルフ

セールスポイント：

売買を中心に営業活

動を行っています。

宜しくお願いいたします。

宅建士：伊波 興隆

住 所：那覇市宇栄原6丁目15番1号

TEL：098-894-6886

FAX：098-894-6885



株式会社 幸地企画S-ハウジング

代表者：幸地 伸一

宅建士：幸地 健太

住 所：那覇市長田2-23-5

嘉数マンション108号室

TEL：098-959-7729

FAX：098-959-7729

株式会社 徳智開拓

代表者：東恩納 智

宅建士：東恩納 智

住 所：嘉手納町字嘉手納463

TEL：098-923-5612

FAX：098-923-5613

ワンアップハウジング

代表者：田名 俊英

宅建士：田名 俊英

住 所：沖縄市知花1-25-3 101号

TEL：098-988-7900

FAX：098-988-7901

株式会社ディーアンド・ラボ

代表者：大村 邦雄

宅建士：荷川取 正

住 所：浦添市牧港2-50-11

TEL：098-987-6428

FAX：098-987-6429

株式会社サンイースト

代表者：東江 葉子

宅建士：東江 葉子

住 所：那覇市字安里405-502

TEL：098-882-2123

FAX：098-882-2124

株式会社ユーライフ

代表者：善平 裕喜

宅建士：善平 裕喜

住 所：宮古島市平良字下里1344-4

TEL：0980-72-7867

FAX：0980-72-7867

株式会社ベストハウジング

代表者：玉城 常治

宅建士：神谷 光真

住 所：南城市つきしろ1678-100

TEL：098-923-5717

FAX：098-923-5711

有限会社 永代住宅産業

代表者：下地 栄次

宅建士：下地 栄次

住 所：浦添市勢理客2-5-18

TEL：098-988-0206

FAX：098-988-0206

株式会社 叶プロデュース

代表者：上地 安信

宅建士：上地 安信

住 所：那覇市前島2-3-7 丸成ビル302

TEL：098-863-5050

FAX：098-894-8080

株式会社 日建ホテルマネジメント

代表者：土方 英明

宅建士：土方 英明

住 所：宮古島市上野字宮国935-8

TEL：0980-74-7500

FAX：0980-74-7501

株式会社ブリッジ

代表者：上江洲 孝

宅建士：上江洲 孝

住 所：沖縄県うるま市字塩屋423番地4

石原店舗102号室

TEL：098-923-1834

FAX：098-923-1835

住まいのつる家

代表者：渡久地 卓哉

宅建士：渡久地 卓哉

住 所：那覇市繁多川4-1-23 202号

TEL：098-851-5367

FAX：098-851-5368

合同会社 三方企画

代表者：本村 寿男

宅建士：本村 寿男

住 所：宮古島市平良字下里800-西

TEL：0980-72-0623

FAX：0980-72-0623

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

平成29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

(あなた)

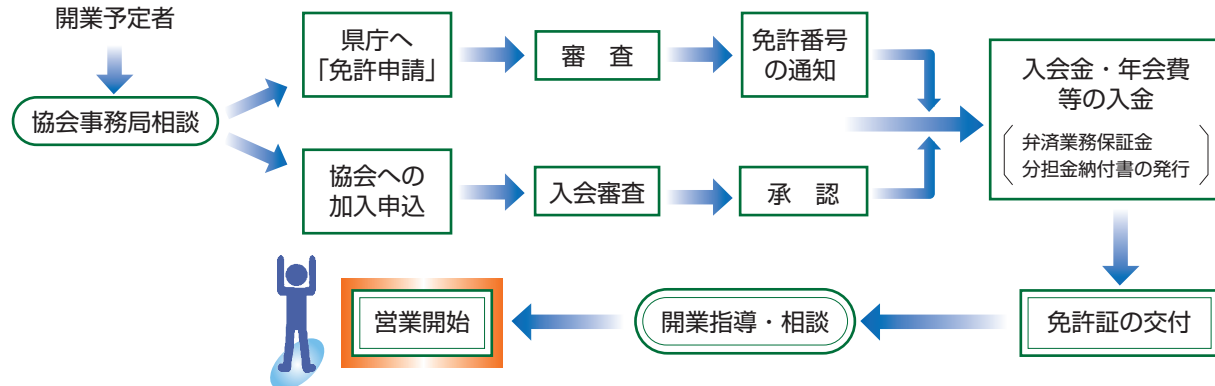


開業予定者

入会のご案内

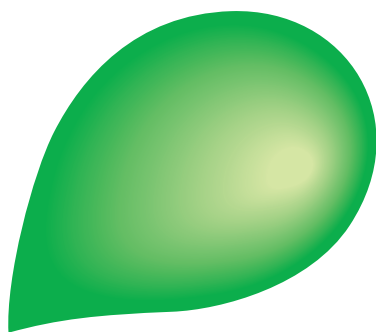
【開業までの流れ】

入会書類は直接お渡しの外、
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>