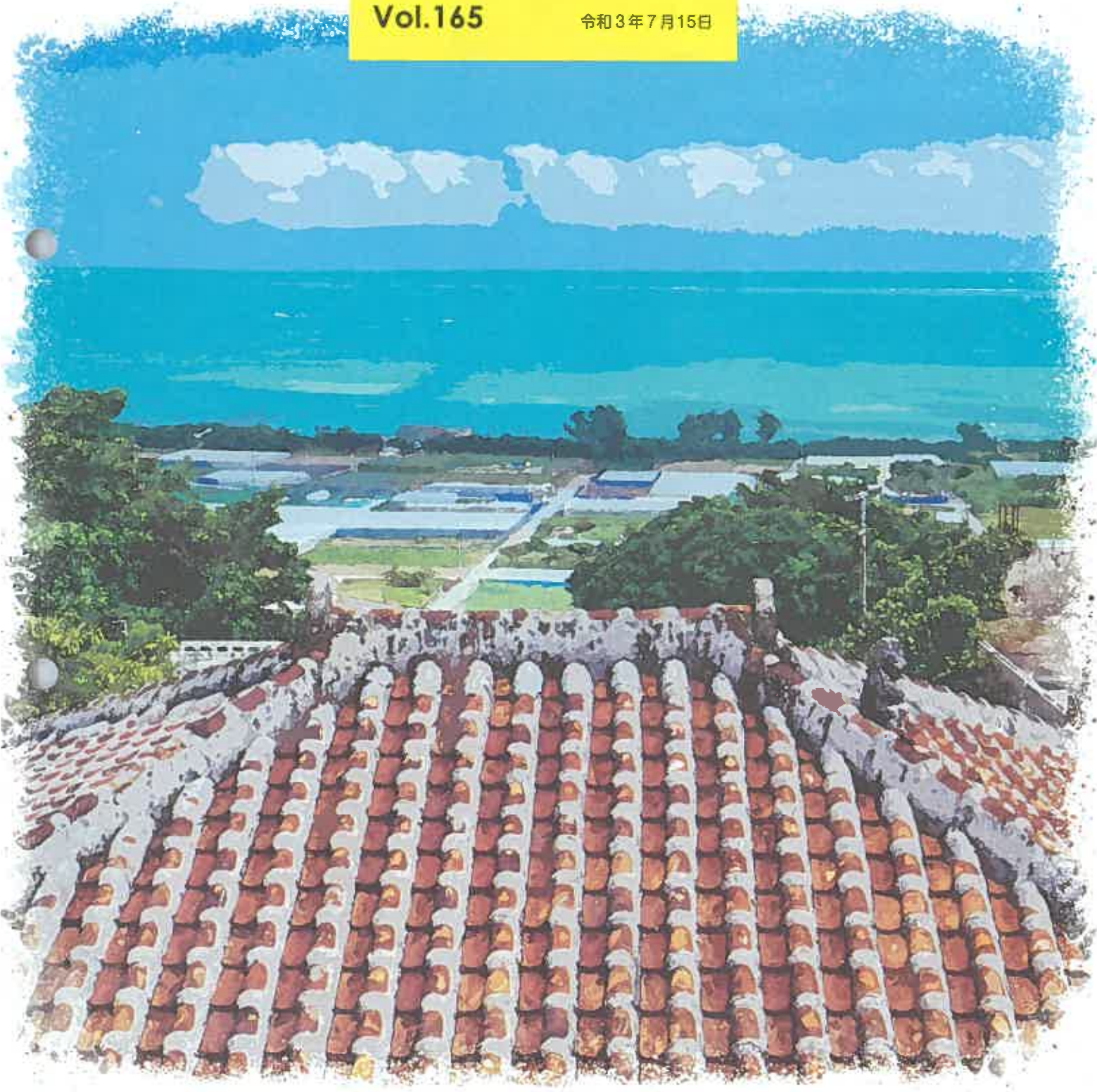


TAKKEN OKINAWA

7

Vol.165

令和3年7月15日



会長あいさつ



公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会
会長 知念 聡

宅建協会並びに保証協会沖縄本部の定時総会が去った5月25日に沖縄ハーバービューホテルにて執り行われ、全議案が可決された事を報告致します。コロナ禍の為、会員の皆様には委任状を提出して頂き、また会場に御出席下さった方には徹底したソーシャルディスタンスを実施した中でご参加頂く事で恙無く総会を執り行うことが出来ました。皆様のご理解とご協力で心より感謝申し上げます。また、関連団体である(一社)沖縄県不動産流通機構の定時総会・(株)沖縄県不動産会館の株主総会及び沖縄県宅建政治連盟の年次大会においても、全議案が可決された事を併せて報告致します。

コロナ禍において当協会は公益目的事業を中心に大きな影響を受けることになりましたが、感染症拡大防止の対策として人と人との接触機会を減らしつつも、消費者並びに会員従業員の学習の機会が喪失されることの無いよう事業を執行してまいりました。

公益目的事業(公1)。宅地建物取引の相談及び知識の普及・啓発並びに調査・資料収集と、安全・公正な取引を推進すると共に地域貢献事業を実施。不動産無料相談においてはコロナ禍の為電話にて対応。消費者が安全・安心な取引をする為、取引情報をシステムによって収集・統計データ化し、これをインターネット等で提供しました。また不動産フェアでは、会場でのイベントを行わず、ラジオ生放送を用いて消費者の不動産に関する質問やお悩み相談の回答、9月23日「不動産の日」の周知をしました。家主セミナーにおいても会場での開催を中止し、ホームページより研修動画の配信を行いました。

公益目的事業(公2)。取引の安全と公正を確保する為、宅建業法等法令遵守の指導・助言、専門的知識・技能の普及等の各種研修及び人材育成事業を実施致しました。宅建士の法定講習会

を対面講習から自宅学習へと切り替え、開催を見合わせた研修については、後日誌上研修や動画配信で対応。開業支援セミナーやコンサル研修会では参加者枠を縮小し徹底した感染対策のもと開催致しました。また、宅建士資格試験では4,143人の受験申込がありました。当初は試験会場の確保や受験者の感染防止策を実施する上で様々な問題が浮上した為、試験実施困難との意見もありましたが、各関係機関と強固な連携体制を構築し、会員の皆様始め多くの方のご支援ご協力を頂いた事により感染者を出すことなく試験を実施することが出来ました。

今年度は賃貸住宅管理業登録制度並びに「賃貸不動産経営管理士」の国家資格化等が全面施行される事に伴い、セミナー等を開催したいと思っております。また、全宅連が推進する研修資格制度キャリアパーソン資格取得を会員及び従業員へ奨励し、併せて宅地建物取引士資格の取得を推し進めていきます。

共益事業では会員支援事業として関連団体と連携し会員の事業活性化の為に様々な課題に取り組んでまいります。今年は会員親睦の為の新年賀詞交換会を催す事が出来ませんでしたので、来年はコロナ感染が収束し開催できるよう心から願います。そして入会促進にも努めていきます。

収益事業では建物の一部と会館建設予定地を賃貸する事で安定した収益を上げております。

法人運営としては、総会・各会議及び専門委員会をしっかりと運営してまいります。

コロナ禍で会員の皆様に対し大変ご不便をお掛けしておりますが、今年度も役員一同、真摯に当会事業に取り組んでまいりますので、皆様方のご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。最後になりますが、会員皆様の事業が活性化しさらに繁栄することを祈念し私の挨拶と致します。

【不動産キャリア】サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン



頑張るあなたを
応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

資格登録証

不動産キャリアパーソンとは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,000円(税別)

不動産キャリアパーソンで 検索



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

TAKKEN OKINAWA

7

Vol.165

令和3年7月15日

会長あいさつ	1
キャリアパーソン申込み	2
令和3年度定時総会	3
表彰者	4
全宅連・全宅保証総会	5
不動産会館定時株主総会 / 代表取締役あいさつ	6
(一社)沖縄県不動産流通機構定時総会 / 流通会長あいさつ	7
宅地建物取引士法定講習会	8
家主セミナー(誌上研修)第二部	9
業者会の活動報告	11
女性部会だより	14
ITを活用した重要事項説明実施マニュアル	15
賃貸住宅管理業業務管理者講習会	16
ラジオ不動産相談所	17
宅建クイズ / 事務局おすすめ簡単クッキング♪ / Information	19
会員のひろば	20
入会者のご案内 / 退会者のご案内 / 宅建クイズ解答	21
理事会の動き / 協会の動き	22

協会よりお知らせ 改正情報に関しては協会のHPをご覧ください。



令和3年度定時総会

令和3年5月25日(火)沖縄ハーバービューホテルに於いて第9回(公社)沖縄県宅地建物取引業協会定時総会並びに第10回(公社)沖縄県宅地建物取引業保証協会沖縄本部定時総会を開催致しました。昨年に続き、新型コロナウイルス影響下での開催となりましたが、式典規模を縮小し、ホテル側の協力のもと、十分な感染対策を取ったうえで執り行わせて頂きました。



また、知念聡宅建協会会長より「緊急事態宣言になり会員の皆様へは委任状をご提出のご協力、事業運営に際してもWEB研修等のコロナ禍での開催方法にご理解、ご協力感謝申し上げます」との開会挨拶がありました。

その後、下記報告事項並びに議案について執行部より説明があり、上程されました議案について多数の賛成を得て可決承認されました。

【報告】

- 報告事項1 令和3年度事業計画書について
- 報告事項2 令和3年度収支予算書について



【議案】

- 第1号議案 令和2年度事業報告書承認の件
- 第2号議案 令和2年度決算報告書承認の件

引き続き開催されました第10回(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部定時総会において、下記事項を報告致しました。

【報告】

- 報告事項1 令和2年度会務経過報告書について
- 報告事項2 令和2年度決算報告書について
- 報告事項3 令和3年度沖縄地方本部事業計画書について
- 報告事項4 令和3年度資金収支予算書について

各関係団体((株)沖縄県不動産会館・沖縄県宅建政治連盟・(一社)沖縄県不動産流通機構)の総会も同日に執り行われ、滞りなく議案審議を終了しております。



表彰者

【顕彰】

- ・知念 聡 (有)大里住宅

【優良従業員表彰部門】(5名)

- ・伊波 健 (株)琉信ハウジング
- ・饒平名 知 晃 (株)琉信ハウジング
- ・平田 麻紀子 (株)不動産ステーション沖縄
- ・山 添 アンナ (株)不動産ステーション沖縄
- ・嘉手納 良多 (株)不動産ステーション沖縄

【流通活性化貢献賞】

<賃貸部門>

- ・(有)トム住宅
- ・(有)中央住研

<売買部門>

- ・(株)ハウズドゥ住宅販売 糸満店
- ・(株)ハウズドゥ・ジャパン 沖縄店
- ・(株)マチナトハウジング

<売買成約>

- ・(有)とまとハウジング

皆さま誠におめでとうございます。
更なる飛躍とこれからもより一層のご活躍を心からお祈り申し上げます。

全宅連・全宅保証 総会



坂本会長

令和3年度全国宅地建物取引業協会連合会並びに全国宅地建物取引業保証協会の定時総会が、6月29日に赤羽国土交通大臣ご臨席の下、東京在ホテルニューオータニ本館において開催されました。今年の総会は、コロナ感染症拡散防止のためWeb参加を認め極力会場での参加者を制限し、座席の間隔も配慮された形での開催となりました。

議事としては令和2年度事業報告の件、令和3年度事業計画・収支予算と3件の報告の後、決議



定時総会の様子

事項の令和2年度決算承認の件、理事補欠選任の件を原案どおり賛成多数で決議承認されました。

また、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会は、令和2年度会員数維持率・入会者数比率ともに全国1位として、知念聡会長が表彰盾を受領しました。

令和3年度では、IT重説・電子契約等に係る環境整備の検討や全宅連統合サイトの全面刷新に向けた取り組み、不動産業の異業種参入に対する対応など会員支援業務について報告がありました。



全宅連表彰

1. 入会促進等に功績顕著な都道府県協会表彰

(1) 会員数維持率上位3協会					
順位	協会名	R2 会員数 (R2.4.1期)	R2 会員数 (R2.4.1期)	増減	前年増減率 (%)
1	沖縄県	1,465	1,465	60	10.427%
2	福岡県	1,096	1,085	31	102.91%
3	佐賀県	477	467	10	102.14%

(2) 入会者数比率上位3協会

順位	協会名	R2 会員数 (R2.4.1期)	R2 入会者数 (R2.4.1~ R2.3.31)	比率 (R2 入会者数/R2 会員数)
1	沖縄県	1,465	108	7.687%
2	福岡県	1,085	61	5.728%
3	福岡県	6,240	268	8.078%

会員者数・入会者数比率1位

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 設立10周年 記念式典



令和3年6月30日(水)、東京・TKPガーデンシティPREMIUM京橋にて一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 設立10周年 記念式典が開催されました。

記念表彰では、全宅管理支部表彰に当支部も表彰されました。

また、感謝状表彰では、「サポーター制度紹介」に当支部から2社、「長期在籍会員」に28社が表彰されました。



〈第34期〉(株)沖縄県不動産会館 定時株主総会

令和3年5月25日(火)に沖縄ハーバービューホテルにおいて第34期定時株主総会が開催され、下記の議案について審議されました。

決議事項

- 第1号議案 令和2年度事業報告承認の件
- 第2号議案 令和2年度貸借対照表・損益計算書・財産目録並びに株主資本等変動計算書承認の件・監査報告
- 第3号議案 令和3年度取締役及び監査役報酬最高限度額承認の件
- 第4号議案 自己株取得承認の件

審議結果

審議の結果、第1号議案から第4号議案までの議案は原案とおり承認されました。

株主の皆さまにおかれましては、議決権行使にご協力いただき深く感謝申し上げます。



渡久地社長



普天間取締役



又吉取締役



上地取締役



ごあいさつ

株式会社 沖縄県不動産会館

代表取締役 渡久地 政彦



日頃は会員株主の皆様には会館の事業に対しましてご理解とご協力いただきましてありがとうございます。昨年度は、新型コロナウイルス禍のため厳しい影響を受けながらも新会館建設予定地の那覇市前島のコインパーキング事業をはじめ既存の事業も利益を確保できるよう取り組んでまいりました。懸案でありました株式の整理については皆様の協力のもと総会において「無償にての株取得」が決議されましたことに感謝申し上げます。新規事業として取り組んだ子会社であります家賃保証のリユホ株式会社も上地社長はじめ、役員、職員ともにコロナ禍に苦勞しながら着実に業績を伸ばしているところです。緊急事態宣言が繰り返されるなかにあっても前向きに事業に取り組んで会員株主の皆様にご貢献できますよう役員一同頑張っておりますので、なお一層のご理解とご協力よろしくお願い申し上げます。

第11回 一般社団法人 沖縄県不動産流通機構 定時総会

2021年5月25日(火)に沖縄ハーバービューホテル「彩海の間」において第11回一般社団法人沖縄県不動産流通機構定時総会が開催されました。新型コロナウイルスの蔓延に伴う緊急事態宣言が沖縄県に発令されているなか、マスク着用の義務付けや入室前の体温のチェック・手指のアルコール消毒・パーティションの設置等々、できうる限りの感染対策を講じての開催となりました。



渡久地副会長の開会の辞で開幕し、大城会長の挨拶後、議長に久手堅理事が選任されました。

久手堅議長のもと資格審査委員、議事録署名人が選任され、資格審査委員の比屋根浩氏によって定足数に達していることが報告され、総会が成立しました。



久手堅議長のもと資格審査委員、議事録署名人が選任され、資格審査委員の比屋根浩氏によって定足数に達していることが報告され、総会が成立しました。

報告事項1「令和2年度 優良会員認定事業者の報告」・報告事項2「令和2年度 事業報告書について」の説明後、第1号議案「令和2年度 決算報告書承認の件」が報告され、引き続き兼村明監事より監査報告がなされました。報告後議長が第1号議案を議場に諮ったところ、賛成多数をもって承認されました。



第2号議案「令和3年度 事業計画書(案)承認の件」・第3号議案「令和3年度 収支予算書(案)承認の件」が一括上程され、いずれも賛成多数をもって可決されました。



その後、多和田副会長の閉会の辞をもって閉幕となりました。

理事：池原 秀敬



沖縄県不動産流通機構会長挨拶

一般社団法人 沖縄県不動産流通機構
会長 大城 千秋

会員の皆様には日頃より沖縄県不動産流通機構の会務運営にご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

新型コロナウイルスの感染状況も終息の兆しも見えない中、流通機構では会員の為の研修会等、開催を見合わせた事業もありましたが、毎年行っている優良会員認定研修会は感染予防対策を行った上で無事に開催することができました。「タイムス住宅新聞」に全優良会員66社を掲載し、一般消費者への周知も行っています。

また、「仲介料無料!」などの広告をする業者に対する会員からの苦情やご意見も多く、流通機構では引き続き今年度も、「タイムス住宅新聞」「週刊かふう」に「0円広告」で一般消費者に向け仲介業務の必要性を訴えていきます。

来年1月に全国4団体の指定流通機構が統合されることとなります。それに伴い、協会の会員の皆様もレインズへの物件登録の方法が変わります。流通機構では会員の皆様にこれまで以上に使いやすいシステム変更を進めて、沖縄県宅地建物取引業協会と連携し、レインズの統合に向けて対応していきます。

今年度も流通機構では会員の皆様の利益に繋がる事業を推進し、安心して利用していただける物件情報の提供を目指し取り組んでいく所存でございますので、ご支援、ご協力を賜りますよう宜しくお願い致します。

宅地建物取引士講習会のお知らせ

宅建士法定講習会は当協会での受講をお願いします。

沖縄県は平成27年度より宅建士法定講習会の指定実施団体として、当協会の他に県内の他団体も追加しました。

その為、他団体からも更新案内が届きます。当協会からも必ず郵送でご案内をしておりますので、会員の皆様方におかれましては、是非とも沖縄県宅建協会主催の宅建士法定講習会を受講していただくようお願い申し上げます。

◇令和3年度における宅建協会主催宅地建物取引士の法定講習会を下記のとおり実施致します。

	受付締切日	講習実施日	会場
第1回	受付は終了しました	令和3年4月28日(水)	自宅学習
第2回	受付は終了しました	令和3年6月17日(木)	自宅学習
第3回	令和3年8月6日(金)	令和3年9月16日(木)	沖縄産業支援センター
第4回	令和3年10月22日(金)	令和3年12月1日(水)	沖縄産業支援センター
第5回	令和4年12月10日(金)	令和4年1月26日(水)	沖縄産業支援センター
第6回	令和4年2月10日(木)	令和4年3月23日(水)	沖縄産業支援センター

※新型コロナウイルスの感染状況を鑑み、会場での開催ではなく、「自宅学習」へ変更させていただく場合がございますので予めご了承ください。

①受講するには、事前申込が必要です。

(協会窓口もしくは郵送での申し込みになります。)

受講対象者には、宅建協会から直接本人宛に受講日時を通知するとともに、受講申請書等をご送付いたします。申込が完了された方には受講票を送付します。

②住所・氏名及び勤務先等に変更があった場合は届出が必要です。

至急、変更届を沖縄県土木建築部 建築指導課 又は、各地区土木事務所へ提出してください。この手続きがされていないと法定講習会の通知が届かず、取引士証の有効期限が切れてしまう場合がありますのでご注意ください。

③講習会当日は時間厳守をお願いします。

遅刻、早退、途中退席は認められません。また、開始時刻に遅れた方は受講出来ません。

※新規(有効期間満了者)で受講される方は協会事務局へお問い合わせください。

家主セミナー (誌上研修)

第3 保証意志宣明公正証書の活用

1 保証制度の改正

これまで、保証人になろうとする者が、保証人になることの意味やそのリスク、具体的な主債務の内容等について十分に理解しないまま、情義に基づいて安易に保証契約を締結してしまい、その結果として生活の破綻に追い込まれるというようなことがあると指摘されてきました。

そこで、今回の民法改正により、「事業用融資」の保証契約については、その締結日の前1か月以内に、公証人があらかじめ保証人になろうとする者から直接その保証意思を確認して公正証書(保証意思宣明公正証書)を作成しなければ、効力を生じないとする規定が新設されたものです。

2 新保証制度の適用

令和2年4月1日以降に締結される事業用融資の保証契約については新しい民法の規定が適用されますので、あらかじめ保証意思宣明公正証書を作成することが必要となります。保証意思宣明公正証書は、同年3月1日から制度がスタートしています。

3 公正証書を作成する必要な例

保証意思宣明公正証書を作成することが必要となる典型的な事例は、事業のために負担した貸金等債務(金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務)を主たる債務とする保証契約を締結する場合です。その他、主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約を締結する場合や、上記各契約の保証人の主たる債務者に対する求償権に係る債務を主たる債務とする保証契約の場合にも、保証意思宣明公正証書の作成が必要となります。

なお、上記の保証契約を締結する場合であっても、会社等の法人が保証人になろうとする場合には、保証意思宣明公正証書を作成する必要はありません。また保証人になろうとする者が、下記に該当する場合は保証意思宣明公正証書を作成する必要はありませんので、ご注意ください。

- ①主たる債務者が法人である場合のその法人の理事・取締役等又は総株主の議決権の過半数を有する者であるとき
- ②主たる債務者が個人である場合の共同事業者又は主たる債務者が行う事業に現に従事しているその配偶者が保証人になろうとする者であるとき

※日本公証人連合会HPより一部引用

第4 死因贈与契約公正証書の活用

1 死因贈与契約とは

死因贈与契約とは、贈与者と受贈者との間で、贈与者の死亡を条件として財産が受贈者に財産が無償で渡る契約ことを言います(民554条)。死因贈与契約はその性質に反しない限り、遺贈に関する規定が準用されます。

通常の書面による贈与契約との違いとして、例えば書面による贈与契約では贈与者が一方的に契約を解除することができますが、死因贈与の場合は贈与者が一方的に契約を撤回することができることが挙げられます(但し負担付贈与の場合は例外あり)。

また遺言との違いとしては、死因信贈与の場合は、契約の保全として死因贈与に基づく仮登記を行うことが可能となります。

2 太郎と花子の死因贈与契約公正証書の作成と時系列

- (1) 公証人役場に、死因贈与契約(案)と、必要書類を提出
- (2) 契約締結日 公証人のほうから当事者に契約内容の説明
- (3) 死因贈与契約公正証書の謄本を甲野太郎が所有 原本は公証人役場に保管死因贈与を原因とする所有権移転仮登記も可能
- (4) 乙野花子死亡
- (5) 甲野太郎が単独で、乙野花子の建物を甲野太郎の名義とする所有権移転登記手続を行う。(甲野太郎が登記手続の執行者である必要がある。)

3 死因贈与契約公正証書のメリット

- (1) 通常の贈与ではなく、「死亡に起因」する権利移転のため、贈与税ではなく相続税での算定となる。ただし、これらに関しては税理士相談が必要です。

4 死因贈与契約公正証書のデメリット

- (1) 公正証書遺言に比べて、甲野太郎に名義移転する際、登録免許税が割高となり、遺言では課税されない不動産取得税が課税される。

第5 事実実験公正証書の活用

1 事実実験公正証書とは?

公証人は五感の作用により直接体験(事実実験)した事実に基づいて公正証書を作成することができ、これを「事実実験公正証書」と呼んでいます。事実実験の結果を記載した「事実実験公正証書」は、証拠を保全する機能を有し、権利に関係のある多種多様な事実を対象とします。

見本

令和3年 第 号
死因贈与契約公正証書

本公証人は、令和3年 月 日、当事者の囑託により、下記法律行為に関する陳述の趣旨を録取して、この証書を作成する。

第1条 贈与者沖繩太郎(以下「贈与者」という。)は、その所有する後記贈与物件を無償で受贈者琉球花子(以下「受贈者」という。)に贈与することを約し、受贈者はこれを受諾した(以下「本件贈与」という。)

2 万一、贈与者より前又は贈与者と同時に受贈者が死亡したとき、贈与者は、受贈者の長男琉球次郎を受贈者に置き換えて、贈与物件を無償で贈与する。

第2条 本件贈与は、贈与者の死亡と贈与者の死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与物件の所有権は当然に受贈者に移転する。

例えば、相続人から囑託を受け、相続財産把握のため被相続人名義の銀行の貸金庫を開披し、その内容物を点検・確認する事実実験公正証書を作成する場合や、土地の境界争いに関して現場の状況の確認・保存に関する事実実験、株主総会の議事進行状況に関する事実実験などもあります。

事実実験公正証書は、その原本が公証役場に保存される上、公務員である公証人によって作成された公文書として、裁判上真正に作成された文書と推定され、高度の証明力を有します。

このようなことから、事実実験公正証書には証拠保全の効果が十分期待できるのです。

2 事実実験公正証書の活用(贈与編)

- (1) 当事者
 - ・父 甲野太郎(92歳)
 - ・長男 甲野三郎(47歳)
 - ・次男 甲野次郎(45歳)

(2) 事案の概要

ア 長男甲野三郎は、父甲野太郎より、自宅の土地建物を生前贈与する約束となっていた。父甲野太郎は、以前よりその旨を家族に伝えて、死亡後の紛争に備えようと考えていた。

イ しかし、自宅土地建物の贈与を長男三郎に所有権移転をしないままに、月日が流れ、とうとう父甲野太郎が病気で長期入院をすることになった。

ウ 父太郎のいないお正月を迎えたとき、内地から沖縄に帰ってきていた次男甲野次郎が、長男三郎に対して「親父はもう認知症だから、自宅の土地建物の贈与はできないと思うよ。すこし調べたが、口頭での遺言はできない

見本

第3条 本件贈与の効力が発生した場合は、受贈者は、贈与者の法事等の都合を考慮し、本件建物の使用を贈与者の親族に効力発生の日から1年間猶予しなければならない。

第4条 贈与者は、本件贈与に関する贈与者の手続につき、次の者を執行者に指定する。

住 所 沖縄県那覇市
受贈者 琉球花子

2 万一、本件贈与の効力が生じる前に、上記執行者琉球花子が死亡した場合は、次の者を執行者に琉球次郎を指定する。

贈与物件の表示
所 在 那覇市久茂地
家屋番号 〇〇番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 64.80㎡

から、親父の財産は兄弟みんなで話し合うことになるな」
工 長男三郎は、おどろきました。あれほど父太郎が口酸っぱく伝えてきたことに対して、簡単に反対の意を唱える者がいるとは。

ただ、幸いなことに父太郎は、まだ認知症ではないと確信があり、生前贈与は可能であると考えました。

オ 長男三郎は、司法書士へ下記の内容を相談

- ① 父太郎が病院で長期入院をしており、最近体が弱っていること
- ② 次男次郎は、父太郎のことが認知症であると考えており、現在生前贈与を行っても、その贈与は無効である主張をする可能性があること
- ③ そこで生前贈与の登記を行うが、後日の紛争予防に備えて万全の体制で手続きに臨みたいこと

(3) 司法書士からの提案

公証人が作成する「事実実験公正証書」を活用して、後日の紛争に備えましょう。

(4) 作成の流れ

ア 贈与日当日、公証人に父太郎の入院する病院まで出張をしてもらう。

イ 公証人が見守る中、司法書士が生前贈与を原因とする所有権移転登記手続に必要な意思確認を父甲野太郎に行っていく。

ウ 公証人からも、父太郎に対して、贈与の意思確認や氏名生年月日などの質問を行う。

エ 父太郎について、生前贈与の意思確認、司法書士への登記の依頼などの事実を「事実実験公正証書」として作成する。

那覇東地区

オンラインでの勉強会で会員の為になる事業を計画していく

那覇東地区業者会は、去った5月17日に定時総会を行いました。新型コロナウイルス感染防止対策で、必要最低限の人数での開催を理事会で判断し、前年度総会同様理事、監事のみ参加にて行いました。昨年度は、計画していた活動がほとんど中止となり会員間の交流を持つことができませんでした。理事の間では、この状況下でもオンラインでの勉強会などの会員の皆様の為になる事業を計画していくことが必要だという意見でまとまりました。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎



那覇西地区

人を集めての研修の開催は不透明な状況

那覇西地区業者会の本年度の総会は5月27日開催の予定を6月10日に延期致しましたが新型コロナの感染拡大が止まらず緊急事態宣言が発出されましたのでやむなく今年度も前年に引き続き総会資料を事前に送付し書面評決が行われ承認されました。

今年度も各種研修会や会員交流事業、地域貢献事業など様々な事業を計画しておりますが、新型コロナはまだまだ治まる気配が見つからず人を集めての研修の開催は不透明な状況が続いております。

今年度も昨年同様会員各位の健康と安全性を第一に考え感染リスクの排除を最優先に各種事業を進めてまいりたいと思っておりますので、会員の皆様の業者会に対するご支援ご協力を宜しくお願いします。

会長 喜納 兼功

小禄・南部地区

新役員体制がスタートしました

令和3年5月18日、沖縄産業支援センターにて、小禄・南部地区業者会第23回定時総会を開催致しました。コロナ禍の開催で、15人という少人数での開催になりました。総会では令和2年度事業報告及び収支決算報告、また、令和3年事業計画(案)、予算書(案)の報告が行われました。議長の米須清貴理事の円滑な進行と役員チームワークによりスムーズに会が進み、すべての案が拍手によって全会一致で承認されました。また、本年度は役員改選の年にあたり、新会長には新城英仁、副会長は引き続き金城浩三が就任し、新役員体制がスタートしました。

今後の活動としては、研修会、定例役員会、会員親睦事業や地域貢献事業などがありますが、コロナ禍において、開催できるかなど、まだまだ見通しが立っていませんが、ウィズコロナで我々でどういった活動ができるかなど、いろいろ模索しながら小禄南部地区業者会として、精進して参ります。

小禄・南部地区業者会 大城 大心



浦添・西原地区

今後も益々の活性化に向けて精進していきます

令和3年5月18日、結の街中研修室におきまして第24回定時総会をオンラインにて開催しました。コロナ禍という事もあり慣れないzoom総会にはなりましたが、事業報告、事業計画案・予算案など全員一致で承認されました。

また、長年本協会にご尽力いただき、昨年12月1日にお亡くなりになった沖住建株式会社、代表、安里誠勇氏へご冥福をいのり黙祷をささげ会も無事終了となりました。

釣り部会なども発足させ、今後も益々の活性化に向けて精進していく浦添・西原地区業者会をどうぞよろしくお願い致します。

浦添・西原業者会 理事 銘河 俊一



宜野湾・中城地区

コロナ禍でも会員の皆様や地域の皆様にお役に立てる事業を

今年の総会も残念ながらコロナの緊急事態宣言で郵送決議になりました。今年こそは会員の皆様とお会いして総会やその他の事業を楽しみたいと思っていましたが中々そうもいかないようです。

前年度も事業自体の取りやめや中止が相次ぎ予算執行もできなかったのがコロナ禍でも会員の皆様や地域の皆様にお役に立てる事業を理事の皆様と一丸となって考えていきたいと思っております。

美樹ハウジング 宮城 竜也

中部地区

時代はデジタルシフトの流れにあり

令和3年度の定時総会はコロナの影響を受けて今年も書面決議となり、会員の皆さまのご協力により全て議案通り可決・承認されました。

今期最初の事業として6月にzoomを活用したもうき塾「建築構造の基本・かんたん!まるわかり! 講師:長濱豊氏」を、宅建協会女性部会の皆さんの取組みも参考にさせていただきながら開催する予定です。担当する流通委員会は昨年度、LINEを利用してリモート会議を数回開催しましたが、会議の途中でお子さんの声が聞こえてきたり、バッテリーが切れて退席したりと、リモートならではのハプニングもあり、また、今回のzoomの利用にあたっては、パソコンやスマートフォンを使い慣れない方にはハードルが高いという意見も出たため、会議を重ねて話し合った結果、時代はデジタルシフトの流れにあり、今後もいろいろなことにチャレンジし、修正・改善を加えながら対応していくことで意見がまとまり、開催の運びとなりました。

7月には恒例の親睦ボウリング大会を予定しています。ボウリング大会は毎回、プレーを終え、表彰式から懇親会の最後までとても楽しく盛り上がる事業なので、コロナ禍が収まって無事に開催できることを祈るばかりです。

中部地区業者会事務局 福本 優子



北部地区

「北部業者会ホームページ」の公開発表をすることが出来ました

毎日猛暑が続きますが、皆様にはお健やかにお過ごしのことと存じます。
さて、当会におきましては去った6月25日に2021年度第37回定時総会が名護市に新たに誕生したコワーキングスペース「howlive 名護宮里店」会議室を利用し感染防止対策を万全に行われ、すべての議案が賛成多数により承認されました。
また、昨年よりコロナ禍で事業活動が制限されるなか、With コロナ・After コロナの活動準備として進めて参りました「北部業者会ホームページ」の公開発表をすることが出来ました。
本年度もこれからの時代の変化へ対応できるよう会員皆様と協力し、更なるブラッシュアップを計り業者会活動の広報、会員間の親睦、情報交換やスキルアップ、行政機関との各連携協定の強化などを中心に事業活動に取り組んでいきたいと思っております。
※北部地区業者会HPアドレス：<https://okihoku-takken.com>



北部地区業者会 副会長 山入端 学



宮古地区

しっかりとした知識を身に付け信頼のある取引を構築する

4月15日(木)12:00に宮古地区業者会の令和3年度総会を開催いたしました。
会員20社の内10社が参加し令和2年度の事業報告並びに会計監査報告を行い、全会一致で承認されました。また、令和3年度の新役員として会長に砂川幸男(ひろし不動産)、副会長に柿本節子(リゾートライフ)、会計に宮國寿成(宮秀宅建開発)、監事に比嘉功誠(比嘉不動産)が選出され、こちらも全会一致にて承認されました。
総会の意見交換会の中で宮古島の農地地目変更が困難になってきているとの意見があり、農業委員会へ許可申請を行なう上でしっかりとした知識を身に付け信頼のある取引を構築する必要があるとの意見にまとまりました。よって本年度の宮古地区業者会の活動として農地法に関する勉強会を開催する予定となっています。7月以降の活動としては、コロナ禍の収束状況にもよりますが、昨年出来なかった宮古地区業者会の親睦を兼ねた野外でのレクリエーションを企画しています。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

八重山地区

終始活発な意見交換が行われました

八重山地区宅地建物取引業者会は、4月24日(土)に今年初めてとなる定例会をアートホテルにて開催しました。
新型コロナウイルス感染拡大防止のため、毎月の定例会が開催できずにおりましたが、久しぶりの定例会で多くの会員に参加いただき、コロナ禍での市場動向や各社の取組みについて情報交換を行いました。
単身用賃貸物件の空室数が増加していることが各社の悩みにっており、黒島会長より、自衛隊および隊舎建築業者等に対し、業者会が窓口となり物件紹介を行う仕組みづくりを提案、お互いの利益になる取組みを行ってほしいと話しました。



また、今年6月に予定している「八重山地区宅建業者会ホームページ」のリニューアルに伴う新サイト利用方法等の説明を行い、続けて6月から施行される「賃貸住宅管理業者登録制度」の概要や登録要件、申請方法等について資料を配布して会員への周知を行いました。
最後に、昨年度新たに加盟した会員2社(株式会社TAMA、石垣island不動産有限公司)よりご挨拶をいただきました。
終始活発な意見交換が行われ、中身の濃い有意義な定例会となりました。

6月4日(金)には、美崎町コミュニティーセンターにて令和3年度八重山地区宅地建物取引業者会定時総会を開催しました。GW明けから新型コロナウイルス感染者数が増加した状況を考慮し、会場には役員4名のみが出席し、会員各社に対しては、委任状又は議決権行使書を提出いただく書面決議の方法を採り、予算案、事業計画案など全4議案を全会一致で承認可決しました。

国の緊急事態宣言に加え、石垣市独自の非常事態宣言が発令されるなか、当地区でもワクチン接種が着々と進んでおります。これまでに何度も口に出しては再三再四感染拡大の波にのまれてきた「アフターコロナ」。東京オリンピックも目前に控え、次こそは国民一丸となって乗り越え、新たなスタートで明るい未来を切り拓いていきたいと思っております。

八重山地区宅地建物取引業者会 副会長 川原 千博

女性部会定例会・特別セミナー

第74回ZOOM定例会
2021年4月17日(土)

- ① REAL PARTNER 2021年3月号から学ぶ
- ② 築25年以上の中古住宅 売買契約特約事項の落とし穴 (有)ハート住宅 長浜 豊氏

TAKKEN OKINAWAを読まれている皆様、こんにちは! 4/17の Zoom定例会にて「REAL PARTNER」の読合せをしました。皆様にも協会からこの冊子同様、定期的に郵送いただいていることと存じますが、隔々まで毎回目を通していらっしゃる方がどのくらい居られることでしょう・・・私も例外ではございません。さっと目を通して読んだつもり、時間のある時に熟読する予定でファイリング! 満足満足! 今回、女性部会会長の発案で読合せして良かったことたくさんありました。今後は真面目に読みます(笑) 話は変わりますが、新型コロナウイルスの蔓延で憂いを感じる昨今です。沖縄県は、このご時世でも国内外から多数の観光客が来沖しています。私たち不動産業者も仕事のため不本意でも県外へ出張し、日本各地から沖縄県移住のお手伝いとして窓口的な立場となり、直接対面することを余儀なくされています。この4月の繁忙期に他県からの入居を仲介された方も少なからずおられることと存じます。生活環境の異なる多種多様な人々と接することで、影響を受けることは容易に考えられます。自分に影響がなくとも、家族やその家族と接した人には影響がないとも限りません。そう考えると、このコロナ禍で気軽に外出することの恐ろしさをもっと痛感して頂きたいものです。女性部会は、女性だから感じることで、感じさせられてしまったことを経験から共有して支えあっていける場所です。まだ参加されたことのない皆様も気軽にお声掛けいただければ幸いです。

女性部会 理事 清水恵美子

女性部会では、毎月第3土曜日に定例会を開催しております。
ご希望の方にはFAXにてご案内しておりますので是非、宅建協会事務局までご連絡下さい。

女性部会

だより

女性部会では、毎月第3土曜日に定例会を開催中!
参加のお申し込み・お問い合わせは宅建協会事務局広報担当まで
TEL.098-861-3402



第75回ZOOM定例会
2021年5月15日(土)

【事例発表】 株式会社セレクトホームズ 当眞 初美

事例① 賃借人が度々警察沙汰となるが、退去させるには
事例② 「又貸し」が発覚!! 転貸人との対応について

今回の定例会は、事例発表を行いました。質問タイムでも数多く質問があり、経験話や活発な意見交換が行われました。毎月、定例会では、事例発表や勉強会以外にも情報や困ったことがあれば皆さんから知恵を頂く「ありんくりん」の時間もあります。男女問わずご参加お待ちしております。



4月定例会 (002)



5月定例会2-1 (002)

ITを活用した重要事項説明実施マニュアル

不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」(IT重説)の本格運用について ～令和3年3月30日より開始～

不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明(以下「IT重説」という。)の本格運用を令和3年3月30日より開始しております。

本格運用の開始にあたり、売買取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルを国土交通省が作成しております。

売買取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。

1. 売買取引に係るIT重説の本格運用について

1. 開始時期 令和3年3月30日より開始
2. 備考 IT重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に扱うものです。当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、以下マニュアルに記載していますのでこちらを踏まえて実施して頂くこととなります。

2. IT重説実施マニュアルについて

マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっております。詳細につきましては以下URLをご参照下さい。

【ITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html

IT重説マニュアルより、「IT重説実施フロー(p26)」を抜粋して掲載いたします。

IT重説実施フロー

○は必須事項

<事前準備>

- 双方向でやり取りできるIT環境の整備(p7, p17)
- 個人情報保護法を踏まえた必要な文書類(同意書、プライバシーポリシー等の整備)(p15)
- IT重説実施に係るの同意書(録画・録音をする場合は当該同意書)

<IT重説実施前の対応>

- ～IT重説実施に係る説明の相手方の意向の確認～
- IT重説実施に係る説明の相手方からの同意書(録画・録音をする場合は当該同意書を含む)の取得(p13)
- IT重説実施に必要な説明の相手方のIT環境確認(p13)
- 記名押印済みの重要事項説明書等の事前送付(p7)
- ※必要に応じて、説明の相手方に対する内覧の実施(p14)

<IT重説実施中の対応>

- 説明の相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の状況確認(p9)
- 契約当該者本人等であることの確認(p14)

IT重説の開始

- 説明の相手方への取引士証の提示及び視認できたことの確認(p10)
- ～重要事項説明の実施(説明・質疑)～
- ※IT重説実施の途中でIT環境の不具合等が生じた場合には適宜中断し、適切な対応を行う。(p11)

IT重説の終了

<IT重説実施後の対応>

- 説明の相手方より重要事項説明書の返送
- IT重説実施に係る個人情報等の管理

賃貸住宅管理業 業務管理者講習会

令和3年6月15日より全面施行される「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(「賃貸住宅管理業法」)では、賃貸住宅の管理業を営む場合で、その管理業務を行う賃貸住宅の戸数が200戸以上となるときには、国土交通大臣に賃貸住宅管理業者としての登録を行い、営業所又は事務所等ごとに、1名以上の「業務管理者」の設置が義務付けられています。管理戸数200戸未満の場合、登録は任意ですが、登録すれば「業務管理者」の設置は必須になります。

【業務管理者となるための要件】

- ①管理業務に関する2年以上の実務経験+宅建士+指定講習を修了した者
- ②管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験合格者(登録試験は令和3年度「賃貸不動産経営管理士試験」が登録予定)

「業務管理者となるための講習」の実施機関・講習内容

講習名	賃貸住宅管理業業務管理者講習 (宅地建物取引士向け)	業務管理者移行講習 (賃貸不動産経営管理士向け)
受講対象者	管理業務に関する2年以上の実務経験を持つ、宅地建物取引士	令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、登録を受けた賃貸不動産経営管理士
学習方法	インターネット回線を使用したeラーニング講習(Webコース) ※eラーニング以外(郵送)の講習も有	インターネット回線を使用したeラーニング講習 ※講習は令和4年6月まで(1年間)
講習時間	10時間(効果測定を含む)	2時間20分(効果測定を含む)
受講料	19,800円(税込)	7,700円(税込)
国土交通大臣の指定実施機関	一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会	一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会
実施機関認定協力機関 《お申込み》	一般社団法人ハトマーク支援機構 一般社団法人全国不動産協会 ※講義内容・受講料は同一です	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

HP開設・申込受付開始予定

講習の種類		開設・受付開始
業務管理者講習のご案内	(一社)賃貸不動産経営管理士協会HP https://chintaikanrishi.jp/about/course_g/	4月22日
賃貸住宅管理業業務管理者講習	(一財)ハトマーク支援機構HP https://www.hatemark.or.jp/gyoumukanrikoushu/	5月10日
業務管理者移行講習	(公財)日本賃貸住宅管理協会 https://www.jpm.jp/migration/	4月22日

お問い合わせ先

- ◆資格(国家資格について)や試験、講習概要等の全般的質問
(一社)賃貸不動産経営管理士協会受付センター TEL 0476-33-6660
- ◆講習に関する個別具体的な質問(申込方法、郵送とWEBの違い、カリキュラム等)
【業務管理者講習】(一財)ハトマーク支援機構(委託:日建学院) TEL 03-6773-4654
(一社)全国不動産協会(代理受:全日本不動産協会) TEL 03-3263-7030
【移行講習】(公財)日本賃貸住宅管理協会(委託:管理士協会受付センター) TEL 0476-33-6660
- ◆法律関係の質問(登録方法、法に定めている管理業務に関する質問等)
国土交通省不動産・建設経済局 参事官付 TEL 03-5253-8111(内線 25122,25135)



2020
2月
放送

1. 賃貸物件エアコン使用不可による家賃減額について

相談者・借主からの相談

Q 相談内容

改正民法における賃貸契約エアコン付き月額賃料6万円の家主と締結しました。入居後1年後にエアコンが壊れたので、家主に直すようお願いしたのですが、家主は業者に手配中であるが2か月かかると言われました。エアコンが使用できない期間の賃料を減額できると聞きましたが賃料はいくら減額されるのでしょうか。また、家主が減額に応じない場合はどうしたらいいのでしょうか。

A 回答

本件のように賃借物の一部が使用できなくなった場合について、民法は、611条1項において、借主が原因で使用できなくなったときを除き、使用できなくなった部分の割合に応じて、賃料減額されると定めています。

例えば、借主がエアコンを壊してしまった場合は減額されないのですが、エアコンが自然に壊れた場合には賃料は減額されるということです。もっとも、いくら賃料が減額されるかについては明確な基準はありません。各団体のガイドラインや裁判例などを参考にして検討していくことになります。

この点について、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は「貸室、設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を作成しました。

これはあくまで減額の目安として当該協会により作成されたものにすぎず、必ず使用しなければならないものではありませんが、裁判における基準となるものでもありません。しかし現時点において明確な基準がない状態の中では、今後はこれを使用して参考にしていくことが考えられます。

ガイドラインでは、4日以上エアコンが作動しない場合は、4日目からエアコンが作動するようになるまで、1ヶ月あたり5,000円賃料を減額するとしています。

また、国土交通省が実施した「重層的住宅セーフティネット構築支援事業」で作成された「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」がございませぬ。この事例集においては、いくら減額されるかは、①使用不能な期間、②使用不

能の程度、③使用不能な面積、④代替手段・代替品の提供の4つの点を考慮して判断する必要があるとしています。

この使用不能の程度について、裁判例の傾向としては一部使用不能が通常の居住を不可能にする程の状態であるかを判断している傾向があるとされ、エアコンの不具合は、その修繕費用が軽微であること、一部不能とまではいえないこと等として、賃料を減じる理由にならないと判断した事例もあります。

これは東京の事例ですので、エアコンが作動しない時期やこの部屋を使用するのにあたりエアコンがどれ程重要かというのは、北海道、沖縄等地域によって差があると思いますので、ガイドラインや裁判例や実際の状況などを参考にして、家主と交渉することをお勧めします。

家主が減額に応じられない場合どうしたらいいかについてですが、家主が減額に応じないからといって、一方的に借主の考える金額を賃料減額して支払ってしまうと、その金額が適切でない場合に賃料の不払いの責任を問われるということになります。

賃料不払いということになると、場合によっては賃貸借契約自体が解除されてしまう危険もあります。減額請求を法的にやるといことにはなりますが、減額請求を法的に訴えを起こすとか、調停を申し立てるといったことにはなりますが、これらの手続きには費用がかかりますし、手間暇はかかりますので、借主にとってはハードルが高いところかと思ひます。

借主から家主へエアコン修繕が必要であると通知をし、2週間も経過すれば、修繕をするのに相当な期間も経過したと考えられます。相当な期間経過すれば民法に基づき借主も修繕をすることができます。家主が言っている2か月を待たずとも、借主の方でエアコンを修繕して、その費用を次の家賃の支払い際に家賃と相殺する方法が考えられます。

減額請求をするといった方法をとるか、修繕の追及をしたうえで家主が修繕しない場合は借主で修繕して、修繕費用を家賃と相殺して対応する方法も考えられます。



ROK 864kHz

毎月第1土曜日 午前9時15分から放送

リスナーの皆さまから事前にメールまたはFAXでいただいた質問に、専門家の立場からわかりやすく解説・回答していく番組です。

2021
3.6
放送

2. 個人間土地建物売買の契約不適合責任を負わない特約について

相談者・買主からの相談

Q 相談内容

築40年の土地建物を売主と契約不適合責任を負わないということで不動産売買契約を締結しました。契約前に売主はシロアリはいたが20年前に駆除したと言っていました。物件取得してすぐ、リフォームを入れようとしたらリフォーム業者からシロアリが腐食しているといわれ、売主に契約不適合による契約解除を求めましたが、売主は知らなかった瑕疵であり、元々契約不適合責任を負わない特約なので契約解除はできないし、契約解除、修繕、代金減額はしないといわれました。この場合契約解除、修繕、代金減額はできないのでしょうか。

A 回答

結論から申し上げますと、契約解除、修繕、代金減額といった契約不適合責任を請求する事はできる可能性があります。

たしかに、契約不適合責任について定めた民法の規定は、異なる合意を妨げない、いわゆる任意規定です。したがって、契約不適合責任を負わない特約、免責特約といいますが、原則として有効であります。

原則としてもうしますのは、今回の相談では、個人間の中古土地建物売買ということですが、仮に売主が宅建業者や売主が事業者の場合、新築住宅の場合には、宅地建物取引業法、消費者契約法、住宅の品質確保と促進等に関する法律で免責特約が制限されています。

今回は個人間の中古土地建物売買なので、制限がないのですが、錯誤という民法規定によって免責特約を取り消すことができると考えられます。

本件では、契約前に売主はシロアリはいたが20年前に駆除したと述べたために買主は本件建物にはシロアリがないことを前提にシロアリはないから契約不適合責任を負わない特約があっても問題ないだろうと考え、本件売買契約を締結したと考えられます。

しかし、客観的にはシロアリがいて、建物が腐食したのですから、このように動機になった客観的事実と合致しないということになります。これを法律上、動機の錯誤といひます。動機の錯誤は、表示されていたときに限



金城奈々絵アナウンサー(左)と、プラザ法律事務所 宮尾尚子先生(右)

り、客観的事実と異なる動機によってした意思表示を取り消すことができます。本件について、売主との間でシロアリについてのやりとりがあったことから、動機は表示されているということができ、本件の契約不適合責任を負わない特約、免責特約の部分を取り消すことができると考えられます。

実際、民法改正前の瑕疵担保責任の事例ですが、瑕疵担保責任を負わない旨の特約の有効について争った事案ではありますが、瑕疵がないことを前提に締結された免責特約は錯誤により無効であると判断した判決もあります。

本件では、シロアリはいたが20年前に駆除した、シロアリはないと説明しているのとれる発言をして売買契約を締結しているの、本件売買契約においてシロアリがないことは品質に関する契約内容になっているといひます。

しかし、シロアリがいて、建物が腐食していたのですから、契約不適合があったといひます。

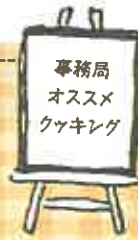
そこで、免責特約を錯誤により取り消し、買主さんは契約不適合責任を定めた民法に基づいて、修繕、代金減額を求めることもできます。今回、売主は明確に修繕しないと申しているの、修繕を求めず、代金減額を請求することもできます。さらに、シロアリによる腐食の程度が大きく深刻で建物全体に及ぶような場合は、建物を購入した目的を達成できないので、この場合は売買契約そのものを解除することができるということになります。

契約不適合責任は大事な条項ですので、売買契約を取り交わす場合は契約不適合責任についてどのような定めがされるかということについて、十分注意して理解したうえで契約をするようにして下さい。

Q A・B・Cが、持分を6：2：2の割合とする建物の共有をしている場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが、B・Cに無断で、この建物を自己の所有としてDに売却した場合には、その売買契約は有効であるが、B・Cの持分については、他人の権利の売買となる。
- 2 Bが、その持分に基づいて単独でこの建物全部を使用している場合は、A・Cは、Bに対して、理由を明らかにすることなく当然に、その明渡しを求めることができる。
- 3 この建物をEが不法占有している場合には、B・Cは単独でEに明渡しを求めることはできないが、Aなら明渡しを求めることができる。
- 4 裁判による共有物の分割では、Aに建物を取得させ、AからB・Cに対して適正価格で賠償させる方法によることは許されない。

解答と解説は21ページ!



簡単バームクーヘン

【材料】

卵	2個
砂糖	50g
牛乳	1/2カップ
ホットケーキミックス	150g
バター	50g
はちみつ	大さじ3



【バームクーヘンを巻く、しんを作る】

割りばしを2ぜん用意し、1本ずつに割る。キッチンばさみで長さ16～17cmのところに切り込みを入れ、手で折る。アルミホイルを30cm四方に切って広げ、手前に割りばし4本をまとめたのせ、くるくると巻く。アルミホイルの両端をねじって留め、サラダ油少々を表面全体に塗る。

【作り方】

- ①. バターを入れてラップをかけ、電子レンジで40～50秒加熱して溶かす。
- ②. ボールに生地材料を入れ、そのつどまんべんなく混ぜる。フライパンに、サラダ油を薄く塗り、中火で2～3分熱する。フライパンをぬれぶきんの上を下ろし、生地大さじ4を流し入れて、スプーンの背で長方形に形成する。フライパンを再び中火にかけてふたをし、1分～1分30秒蒸し焼きにする。表面にぶつぶつと穴があいてくると焼き上がりの目安。
- ③. フライパンにサラダ油を塗り、30秒熱する。作り方②を参照して生地を焼き、生地を巻いたしんに巻きつける作業を繰り返す。
- ④. 8～10回巻いて、ボールの生地がすべてなくなったら焼き終わり。フライパンから取り出し、粗熱をとる。取れたら、ラップで包み、完全に冷めたらしんを回しながら引き抜き、1～2cmずつ切る。
- ⑤. お好みで、チョコやホワイトチョコを付けてデコレーションする。

TAKKENインフォメーション

●賃貸不動産経営管理士講習(※予定) 時▶令和3年8月11日(水)・12日(木) 会場▶不動産会館4階ホール

●令和3年度実務研修会(※予定) 時▶令和3年8月26日(木) 会場▶てだこホール

●第3回宅地建物取引士法定講習会 時▶令和3年9月16日(木) 会場▶産業支援センター(予定)

申込期限:令和3年8月6日(金)厳守

●新型コロナウイルスの感染の状況を鑑み、会場での開催ではなく、『自宅学習』へ変更させていただく場合がございますので予めご了承ください。

※各セミナー・研修会等は、新型コロナウイルスの影響により中止となる場合もありますので予めご了承ください。

会員のひろげ

健康管理のため20年ぶりのゴルフ練習 (有)サンテラス 代表 糸洲 潤 さん

こんにちは初めまして那覇東地区エリアの那覇市与儀で不動産賃貸管理業を営んでいます(有)サンテラス代表 糸洲 潤 と申します。最近私のルーティンになっている事をご紹介させていただきます。それはゴルフの早朝練習です。毎朝5時に間に合うようにゴルフ練習場に行きます。

驚きなのは早朝5時にもかかわらずゴルファーの多いことです、土日祝日の朝はざっと50人位の人がオープン15分前から並んでいます、朝6時頃来たお客さんは約30分待ちです。なんとビックリ致しました。

私は自分の健康管理のためにゴルフの練習をしています。最近医者から生活習慣病の改善のため運動をすすめられ長い間やめていたゴルフをはじめました。20年ぶりです。久しぶりにクラブを振ると、以前と違ってまともにボールが当たりませんでした。なんと20年前よりも体重が20kg位増えてしまっていたんです。ビックリ!そこでなんとか以前の体重まで近づけようと頑張って8kg位は減量しました。(食事制限、禁酒などして) 中年のオッサンになると新陳代謝がにぶってなかなか思うような効果がありませんが、ひたすらに頑張って朝練を継続し自分の健康管理と業務を両立させていきたいと思っています。

昨今、新型コロナウイルス感染拡大による「緊急事態宣言」の影響により、各種事業者に多くの困難がある中、自己管理を徹底し乗り越えて行きたいと思っています。



入会者のご案内

みなさまよろしくお願いたします

令和3年4月1日
令和3年6月30日

令和3年6月末日現在の会員数

1,477社

<p>(有)スペースアド 代表取締役 ● 齋藤 英夫 宅建取引士 ● 齋藤 英夫 事務所 ● 宜野湾市大原1-11-1 TEL ● 897-1200 FAX ● 955-0203</p>	<p>(株)スタジオ・チッタ 沖縄店 支店長 ● 石井 大介 宅建取引士 ● 石井 大介 事務所 ● 那覇市おもろまち4-16-23 TEL ● 943-6330 FAX ● 943-6331</p>	<p>(株)南西楽園リゾート 代表取締役 ● 高橋 洋二 宅建取引士 ● 河津 孝行 事務所 ● 宮古島市上野宮4775-1 TEL ● 0980-74-7110 FAX ● 0980-76-6040</p>	<p>(株)EL Home 代表取締役 ● 田嶋 智子 宅建取引士 ● 田嶋 智子 事務所 ● うるま市安慶名3-6-6 TEL ● 989-1359 FAX ● 989-1359</p>
<p>太陽開発 代表取締役 ● 藤原 良太 宅建取引士 ● 藤原 良太 事務所 ● 豊見城市豊見城34 TEL ● 850-6822 FAX ● 850-6852</p>	<p>I&T(株) 代表取締役 ● 下地 一作 宅建取引士 ● 下地 一作 事務所 ● 宮古島市平良東仲宗良458-1 TEL ● 0980-73-5219 FAX ● 0980-73-5219</p>	<p>(株)南西楽園リゾート 石垣支店 支店長 ● 大川 博 宅建取引士 ● 大川 博 事務所 ● 石垣市豊原2-10 TEL ● 0980-84-3777 FAX ● 0980-82-0005</p>	<p>(株)ジェミリア 代表取締役 ● 吉澤 かほみ 宅建取引士 ● 藤田 孝 事務所 ● 那覇市茂地2-14-12 TEL ● 948-1007 FAX ● 901-4398</p>
<p>イイホーム企画(株) 代表取締役 ● 藤原 賢治 宅建取引士 ● 藤原 賢治 事務所 ● 石垣市真栄273-1 114号 TEL ● 0980-87-0692 FAX ● 050-3512-154</p>	<p>(株)Marin Frontier 代表取締役 ● 藤原 明夫 宅建取引士 ● 藤原 明夫 事務所 ● 浦添市牧港2-36-3 TEL ● 943-8993 FAX ● 943-8994</p>	<p>(株)Trust-home 代表取締役 ● 藤江 良明 宅建取引士 ● 新井 康雄 事務所 ● 沖縄市古謝2-22-23 101号 TEL ● 989-1625 FAX ● 989-1627</p>	<p>(株)ハウストゥ住宅販売 与那原西原店 支店長 ● 平田 修司 宅建取引士 ● 新井 康雄 事務所 ● 与那原町東浜1-4 TEL ● FAX ●</p>
<p>新中産産業(株) 代表取締役 ● 上原 英夫 宅建取引士 ● 古波 厚史 事務所 ● 西原町小原262-1 TEL ● 945-3311 FAX ● 835-8179</p>	<p>(株)ハウステラ 代表取締役 ● 藤原 恵美奈 宅建取引士 ● 藤原 恵美奈 事務所 ● 沖縄市上地3-20 TEL ● 932-0001 FAX ●</p>	<p>(株)アクロス 代表取締役 ● 山根 巧之介 宅建取引士 ● 眞玉 昭博 事務所 ● 豊見城市豊見城1194 301号室 TEL ● 851-2266 FAX ● 856-8200</p>	<p>(株)ハートボイルド 代表取締役 ● 藤原 孝史朗 宅建取引士 ● 藤原 孝史朗 事務所 ● 名護市東江4-6-17 TEL ● 0980-43-9570 FAX ● 0980-43-9590</p>
<p>美波ハウジング 代表取締役 ● 伊野波 盛克 宅建取引士 ● 伊野波 盛克 事務所 ● 名護市大南2-5-12 203 TEL ● 0980-43-7813 FAX ● 0980-43-7813</p>	<p>沖縄ロングステイ(株) 代表取締役 ● 堀江 慎太郎 宅建取引士 ● 堀江 慎太郎 事務所 ● 北谷町美栄15-89 TEL ● 928-0344 FAX ● 928-0345</p>	<p>(株)ソラシド不動産 代表取締役 ● 中村 全志 宅建取引士 ● 中村 全志 事務所 ● 宜野湾市西1-38-14 TEL ● 987-6207 FAX ● 987-6208</p>	<p>(株)ECOチャレンジ100 代表取締役 ● 知念 真直 宅建取引士 ● 知念 真直 事務所 ● 名護市東江4-24-15 202 TEL ● 0980-54-3550 FAX ● 0980-52-4719</p>
<p>(同)ShakeHands 代表取締役 ● 特木 昌仁 宅建取引士 ● 佐々木 みなみ 事務所 ● 恩納村前原久523-2 TEL ● 050-1580-815 FAX ●</p>	<p>(株)プラスワン 代表取締役 ● 藤原 浩二 宅建取引士 ● 藤原 浩二 事務所 ● うるま市赤道596-1 TEL ● 800-2890 FAX ● 800-2890</p>	<p>(株)久高組 代表取締役 ● 久高 竜太 宅建取引士 ● 久高 陽児 事務所 ● 豊見城市豊見城20 TEL ● 851-3350 FAX ● 851-3637</p>	<p>カフシー(株) 代表取締役 ● 新屋 よしゆき 宅建取引士 ● 高良 和雄 事務所 ● うるま市与那原崎299-5 TEL ● 978-0586 FAX ● 978-5368</p>
<p>(株)ゼネラルインターナショナル 代表取締役 ● 藤原 昌幸 宅建取引士 ● 藤原 昌幸 事務所 ● 那覇市港1-3-2 TEL ● 894-5430 FAX ● 861-9263</p>	<p>(株)N・フィールド 沖縄営業所 支店長 ● 大城 隆樹 宅建取引士 ● 大城 隆樹 事務所 ● 中城町上原624-1 4号サンピカ102 TEL ● 895-1889 FAX ● 895-1871</p>	<p>(株)コーラルエステート 代表取締役 ● 玉城 幹 宅建取引士 ● 玉城 幹 事務所 ● 読谷村読谷1186-1 TEL ● 888-7601 FAX ● 888-7614</p>	<p>(株)沖縄不動産 代表取締役 ● 西里 より子 宅建取引士 ● 西里 和雄 事務所 ● 宮古島市平良松原548-8 TEL ● 0980-79-8544 FAX ● 0980-73-1955</p>
<p>(同)金城工業 代表取締役 ● 金城 ゆかり 宅建取引士 ● 金城 英有 事務所 ● 北中城村高良835 105 TEL ● 959-3057 FAX ● 959-3057</p>	<p>(株)ユニマツ不動産 代表取締役 ● 藤原 啓之 宅建取引士 ● 小池 恭子 事務所 ● 宮古島市上野新里1405-225 TEL ● 0980-74-7110 FAX ● 0980-76-8040</p>	<p>(同)治工業 代表取締役 ● 井原 祐治 宅建取引士 ● 井原 祐治 事務所 ● 沖縄市池原4-11-7 302 TEL ● 923-3434 FAX ● 923-3434</p>	<p>アイフ企画(株) 代表取締役 ● 石川 真 宅建取引士 ● 石川 真 事務所 ● うるま市大田580-1 TEL ● 911-8014 FAX ● 911-8014</p>

退会者 令和3年4月▶6月
長い間ありがとうございました

(株)ネクストリノベーション・太陽開発・(有)Dプラン開発・(有)山戸商事
(株)リプライス リプライス沖縄・新興開発・(有)一志住宅・下地不動産
金秀琉球ファシリティーズ(株)・(株)WAKON・(株)エルプラン・(有)琉匠
(有)サザン開発・(株)三星建託・EL Home・ソラシド不動産
(有)普天間不動産・(株)ファミリーホーム・マサ住宅・まるひら商事

宅建クイズ

1 ○ 正しい。共有物全部の売却は、共有者全員の同意が必要である。しかし、同意を得ずに共有者の1人が単独で共有物全部を売却した場合でも、その契約が無効になるのではなく、同意していない共有者の持分については「他人物売買」をしたことになる。したがって、他の共有者の持分を真正主に移転できないときは、Aは、担保責任を負うことになる(民法561条、565条)。

2 × 誤り。各共有者は、持分に応じて、共有者の全部を使用をすることができる。2/10の持分を有するBも、例えば1年の2/10の日数は共有建物を全部使用できるので、他の共有者が、理由なくBの使用を全面的に排除して、明渡し請求をすることはできない(249条)。

3 × 誤り。不法占有者に対する明渡し請求は、他の共有者の利益にもなるため、共有者の保存行為に該当する。したがって、各共有者は、その持分の多少にかかわらず、単独で明渡し請求をすることができる(252条)。

4 × 誤り。共有物の分割について共有者間の協議が調わない場合は、裁判所に分割を請求することができる。裁判所が行う分割の方法は、現物分割が原則であるが、現物分割が適正でない等の事情があれば、代金分割(売却代金を分ける方法)や価格賠償(1人の共有者が他の共有者の持分を買い取る方法)をすることもできる(258条、判例)。

解答
1 が正解

理事会の動き

第1回「理事会」 令和3年4月20日(火)	第1号議案 会員表彰並びに優良従業者表彰者(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
	第2号議案 令和2年度事業報告書承認の件	賛成多数で可決承認された
	第3号議案 令和2年度収支予算書承認の件	賛成多数で可決承認された

協会の動き

月日	会議・行事	場所	月日	会議・行事	場所
4	本部相談日	2階相談室	5	18 本部相談日	2階相談室
5	正副会長会	3階委員会室		中部相談日	中部業者会
6	入会審査 終了後 総務財務委員会	4階ホール・委員会室	20	苦情解決・研修業務所管委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室	21	正副会長並びに関連団体代表者会議	4階ホール
	中部相談日	中部業者会		5団体総会打合せ	4階ホール
7	(一社)流通機構総務財務委員会	4階ホール		本部相談日	2階相談室
9	本部相談日	2階相談室	25	定時総会(5団体)	沖縄ハーバービューホテル
13	入会審査 終了後 総務財務委員会	4階ホール・委員会室	26	本部相談日	2階相談室
	本部相談日	2階相談室	27	入会審査	4階ホール・委員会室
	中部相談日	中部業者会	28	本部相談日	2階相談室
	北部相談日	名護市役所	6	1 入会審査	4階ホール・委員会室
	宮古相談日	宮古業者会		本部相談日	2階相談室
	八重山相談日	大瀨清泉記念館	2	コンサルティング選考委員会	3階委員会室
14	暮らしの総合行政相談	那覇市中央郵便局 1階	4	綱紀・公取指導委員会	4階ホール
15	苦情解決・研修業務所管委員会	4階ホール		本部相談日	2階相談室
16	4団体監査	4階ホール	7	(一社)流通機構正副会長・委員長会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室	8	正副会長会	3階委員会室
19	表彰選考委員会	4階ホール		入会審査	4階ホール・委員会室
	第1回常務理事・常任幹事合同会議	4階ホール		本部相談日	2階相談室
	第1回不動産会館取締役会	4階ホール	9	コンサルティング協議会 監査会・正副・常務合同会議	4階ホール
20	第1回理事・幹事合同会議	4階ホール		コンサルティング協議会理事会	4階ホール
	入会審査	4階ホール・委員会室	10	人材育成委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室	11	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会	14	(一社)流通機構総務財務委員会	4階ホール
21	(一社)流通機構表彰選考委員会	4階ホール	15	賃貸住宅管理業者登録制度施行に伴うオンラインセミナー	4階ホール
	(一社)流通機構理事会	4階ホール		入会審査	3・4階委員会室
23	本部相談日	2階相談室		本部相談日	2階相談室
26	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室	16	(一社)流通機構事業運営委員会	4階ホール
27	入会審査	4階ホール・委員会室	17	苦情解決・研修業務所管委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室		宅建取引士法定講習会(※自宅学習)	
	中部相談日	中部業者会	18	本部相談日	2階相談室
	北部相談日	名護市役所	22	入会審査	4階ホール・委員会室
28	第1回宅建取引士講習会(※自宅学習)			本部相談日	2階相談室
30	本部相談日	2階相談室		中部相談日	中部業者会
5	7 不動産会館取締役会	4階ホール		北部相談日	名護市役所
	本部電話相談日	2階相談室	24	会員支援委員会	4階ホール
10	正副会長会	3階委員会室	25	正副会長並びに関連団体代表者会議	4階ホール
11	入会審査	4階ホール・委員会室		コンサルティング協議会総会	4階ホール
	※本部のみ電話相談	2階相談室		本部相談日	2階相談室
12	(一社)流通機構総務財務委員会・事業運営委員会	4階ホール	28	広報啓発委員会	4階ホール
13	広報啓発委員会	4階ホール	29	入会審査	4階ホール・委員会室
14	本部相談日	2階相談室		本部相談日	2階相談室
18	入会審査	4階ホール・委員会室		中部相談日	中部業者会



9月23日は

不動産の日

今年もスタジオより生放送!

那覇局 87.3MHz 今帰仁中継局 83.7MHz 宮古島 77.4MHz



不動産の日スペシャル!!!

日時：9月23日(木)
11:30~13:55

お便りのテーマ：
「おうちストーリー」

パーソナリティ



多喜ひろみ



伊藝 梓

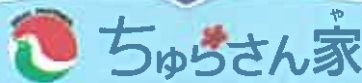
「不動産無料相談会」

不動産に関する相談をしてみませんか?

場所:パレット久茂地 時間:11:00~14:00



ラジオカーレポート：山川古都乃



お問い合わせ / TEL098-861-3402(代) 那覇市泉崎1丁目12番7号 沖縄県宅建協会 検索

【主催】(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部
【協賛】(株)沖縄不動産会館 (一社)沖縄県不動産流通機構 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
【後援】国土交通省

発行日：令和3年7月15日
発行人：会長 知念 秀正
編集人：広報啓発委員長 赤嶺 聡

発行所：(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄支部
〒901-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号 <http://okinawa-takken.com>
印刷：有限会社ドリーム印刷