

公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

TAKKEN OKINAWA

宅建
おきなわ

2024.04
vol.176

宅地建物取引にかかる経済活動をとおして
住生活の安定・向上から
地域と信頼をつなぐ



(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



公益財団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

Webで法定講習を受講しませんか

更新の方・新規の方どなたでも受講できます。

Web法定講習とは？

従来の法定講習とは違い、会場に集まっていただくことなく、自宅や職場などインターネット利用可能な場所で、いつでもどこでも、ご自身の都合に合わせて受講可能となります。受講期限内であれば、分割して受講も可能です。



Web法定講習の流れ

1 申し込みをする

- 宅建協会ホームページより申し込み
もしくは
- 申し込みに必要なものを添えて郵送申し込み、または窓口申し込み



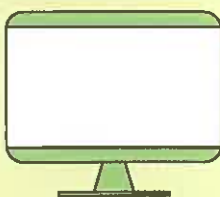
2 講習用テキスト、Web受講用ID・パスワードが届く

受講開始日前に、講習テキスト等がレターパックで届くため必ず受け取りをお願いします。



3 受講開始日になったら受講を開始する

Web環境があれば、いつでもどこでも受講可能です。ただし、修了後に引換票の印刷が必要となります。受講開始日より28日以内に、5時間半の動画講習の全視聴、および確認テスト(○×形式30問)7割正解(くり返し解答可)が、修了の要件となります。

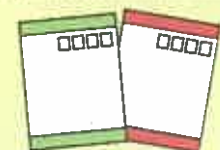


4 「新宅地建物取引士証引換票」を印刷し、お持ちの宅建士証とあわせて宅建協会へ送付する

書類を送付する際は、簡易書留またはレターパック等の追跡可能な方法で郵送してください。



5 新しい宅地建物取引士証がレターパックで届く



郵送先
お問合せ

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 TEL.098-861-3402

[宅建士法定講習会 係]

〒900-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号

受付時間(平日) 午前9:00~12:00 / 午後1:00~5:30 土曜・日曜・祝祭日は休業

第12回 定時総会のご案内

日時 令和6年5月28日(火)

場所 沖縄ハーバービューホテル
2階「彩海の間」
那覇市泉崎 2-46 TEL098-853-2111



重要事項

5月に総会資料を発送します。
必ず下記の提出をお願い致します。

- 総会へ出席 → **出席届**の提出
- 総会を欠席 → **委任状**もしくは**議決権行使書面**の提出

contents

- 1 Webで法定講習を受講
- 2 第12回 定時総会のご案内
- 3 重要土地等調査法について
- 5 全宅管理会員限定研修会
- 6 不動産開業支援セミナー
- 7 (一社)優良会員認定者限定研修会
- 8 沖縄県不動産取引適正推進協議会
- 9 新入社員・若手社員向けセミナー
- 10 新規免許取得者研修会 後期
- 11 家主セミナー
- 12 コンサルティング実務研修会について
- 13 不動産広告消費者モニター会議
- 14 不動産広告研修会
永年勤続優良従業員 表彰者
- 15 業者会のうごき
那覇東地区/那覇西地区
- 16 業者会のうごき
小禄・南部地区/浦添・西原地区
宜野湾・中城地区
- 17 業者会のうごき
中部地区/北部地区/
八重山地区
- 18 女性部会だより
- 19 能登半島地震災害支援金
- 21 (一社)沖縄県不動産流通機構に
入会される方へのメリット
- 22 入会者のご案内
- 23 宅建業法遵守のお願い

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。



重要土地等調査法について

令和3年6月23日に、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用制限等に関する法律(以下、「重要土地等調査法」という。)が公布され、令和4年9月20日に全面施行されました。これに伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明書の項目に「重要土地等調査法」が追加されました。

重要事項説明書

令和 年 月 日

買主(譲受人) 様 売主(譲渡人) 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同法第35条の2の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分ご理解されるようお願いいたします。
本書面には、説明内容をあらかじめ印刷した事項がありますが、そのうち説明文の類の口欄に☑印をつけた記載内容が下記不動産について該当する説明です。☑印のない口欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

<input type="checkbox"/> 古都保存法	<input type="checkbox"/> 都市緑地法	<input type="checkbox"/> 生産緑地法	<input type="checkbox"/> 特定空港周辺特別措置法
<input type="checkbox"/> 景観法	<input type="checkbox"/> 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/> 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興特別措置法
<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 旧市街地改造法	<input type="checkbox"/> 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
<input type="checkbox"/> 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	<input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 都市再開発法	<input type="checkbox"/> 沿道整備法
<input type="checkbox"/> 気象地域整備法	<input type="checkbox"/> 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 港湾法
<input type="checkbox"/> 住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/> 農地法	<input type="checkbox"/> 宅地造成及び特定盛土等規制法
<input type="checkbox"/> マンション建替円滑化法	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市公園法	<input type="checkbox"/> 自然公園法
<input type="checkbox"/> 首都圏近郊緑地保全法	<input type="checkbox"/> 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	<input type="checkbox"/> 都市の低炭素化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 水防法
<input type="checkbox"/> 下水道法	<input type="checkbox"/> 河川法	<input type="checkbox"/> 特定都市河川浸水被害対策法	<input type="checkbox"/> 海岸法
<input type="checkbox"/> 津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/> 砂防法	<input type="checkbox"/> 地すべり等防止法	<input type="checkbox"/> 急傾斜地法
<input type="checkbox"/> 森林法	<input type="checkbox"/> 森林経営管理法	<input type="checkbox"/> 道路法	<input type="checkbox"/> 踏切道改良促進法
<input type="checkbox"/> 全国幹線鉄道整備法	<input type="checkbox"/> 土地収用法	<input type="checkbox"/> 文化財保護法	<input type="checkbox"/> 航空法
<input type="checkbox"/> 国土利用計画法	<input type="checkbox"/> 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	<input type="checkbox"/> 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<input type="checkbox"/> 土壌汚染対策法
<input type="checkbox"/> 都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/> 地域再生法	<input type="checkbox"/> 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 災害対策基本法
<input type="checkbox"/> 東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/> 大規模災害からの復興に関する法律	<input checked="" type="checkbox"/> 重要土地等調査法	

※別添説明資料参照

制限の内容 **「別添説明資料」はハトサポにてダウンロードして下さい。**

備考

② 土地区画整理法	区画整理	名称:
	仮換地指定	<input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済 / 令和 年 月 日 号
	換地処分公告日(予定)	令和 年 月 日
	清算金	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定(円 / <input type="checkbox"/> 交付・ <input type="checkbox"/> 徴収 / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定
	課徴金	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 金額未定・ <input type="checkbox"/> 確定(円 / <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定
	制限の内容	

資料参照

別添説明資料について

重要事項説明書の『重要土地等調査法』の「別添説明資料」はハトサポの①ワード・エクセル契約書式→②重要事項説明書→重要事項説明書 説明資料→③重要土地等調査法 よりダウンロード可能です。



重要土地等調査法とは

特別注視区域内にある土地等に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転、または設定をする契約を締結する場合には、当事者は、必要事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければなりません。本島内の重要施設周辺においても、内閣府によって区域指定される場合がありますので、詳しくは、右記へお問い合わせいただくか、内閣府のホームページにてご確認ください。

お問い合わせ先

内閣府重要土地等調査法コールセンター
TEL:0570-001-125
(平日9:30~17:30)

内閣府のホームページ
<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/>



全宅管理会員限定研修会

全宅管理沖縄県支部幹事 末吉康昭

令和6年2月5日(月)、講師に沼井英明弁護士を招き、全宅管理会員限定研修会が開催された。

戦前に創設された「普通建物賃貸借契約」は、弱い立場にあった借家人を保護するために「正当事由」が導入されたが、その正当事由は借家人保護に偏り過ぎて、良質な借家の供給を制約しているという意識から、平成11年12月に「定期建物賃貸借契約」が創設された。

定期建物賃貸借契約は、正当事由があるか否かを問わず、借主に対して契約期間が終了する旨



研修会場の様子

の通知をすれば、満了と同時に契約を終了させることができる。

定期建物賃貸借契約の成立要件は下記である。

- ① 契約期間を確定させること(期間が1日という設定も、100年間の期間設定もできる)
- ② 更新が無いことの定めがあること
- ③ 契約は書面で行わなければならないこと。2022年5月の法改正で電磁的記録によって行っても書面によってされたものと見做されること
- ④ 契約前に事前説明文書の交付をし、説明しなければならないこと。但し、事前説明文書は「借地借家法38条2項書面」といわれていたが、2022年5月の法改正で「借地借家法38条3項書面」に改定された。使用している書面を確認して改定後のものに変えて使用すること

契約終了通知はメール、ライン、口頭でもできるが、証拠を必ず残す必要がある。また、メールやラインでも、相手の名前がニックネームではNGで必ず本人の名前の特定ができなければならない。

質疑応答では、会員の皆様より下記の質問があり、沼井弁護士より回答があった。

Q1 契約書に「契約は更新できる」と記載すると定期建物賃貸借契約にはならないとのことだが、広告に「更新料あり」とすることも問題なのか。

A1 再契約するための費用ということで説明がつく。

Q2 期間が2年の定期建物賃貸借契約が過ぎて、5年後に契約満了通知を出しても有効なのか。定期から普通に移行することはないのか。

A2 契約終了通期が契約終了後も長期にわたらない場合、先ほどの5年となるとそれなりの理由が必要となる。例えば海外に出張して日本に居なかったなどの事情があれば、それは理由になるが、そうでないと普通に移行することも考えられる。業者が通知を忘れてしまった場合は「管理委託契約書」の取り決めによるが、規定が無ければ通知を怠ったとしても直ちに責任を負うことはないと思われる。

Q3 宮古島では賃料の月額5万だったものが8万円に大幅な改定を要求しているケースがあり入居者が困っている。大幅な値上げは問題にはならないのか。また、管理業者の中にも、家主から大幅に値上げするよう要求され、できなければ管理業者を替えるぞと脅されるという現状にある。法律的にどうなのか。

A3 家主からの脅しは独占禁止法違反の可能性はある。また、そんな大幅な値上げは認められない。裁判を起こしても、2~3年で5%から最大で15%位しか値上げできない。裁判する際は不動産鑑定士に50万円以上の鑑定料がかかるので、裁判費用が100万円近くの費用負担が考えられる。宮古島の家主は、そのことを知る必要がある。



質問に答える沼井英明弁護士

不動産開業支援セミナー

人材育成委員 久手堅 正雄

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会では、不動産開業を予定している方々を支援する「不動産開業支援セミナー」を令和6年2月6日(火)浦添市でたこホール市民交流室にて開催しました。不動産開業に興味のある60人余りの方々がセミナーに参加しました。

司会を比屋根浩 委員が務め、セミナーをスタートいたしました。

宮城康 副会長は開会挨拶で「このセミナーに参加して勇気をもらい、開業を決めた」と入会してくる方々が毎年いる、大切なセミナーになっていると挨拶しました。



渡久地会長あいさつ

渡久地政彦 会長は主催者挨拶で「これだけ多くの方が参加していただき、皆さんの不動産業に対する関心の高さが感じられます」と感謝の気持ちと、宅建協会は健全で安心安全な取引を一般の方々に提供する事を目標にしてハトマークビジョンを策定し、全ての取引関係者が笑顔あふれる地域社会を築いていく事を目指している組織です」と紹介しました。

第一部は総務財務委員の渡辺善広 委員長より「不動産免許取得までの流れ」「宅建協会・保証協会とは」の公演を行い、宅建免許に関する事や新規開業までの流れ、事務所の設置要件、宅建協

会・保証協会に入会する費用やメリットなど参加者が知りたい事の説明がありました。

第二部は毎回好評の新規宅建協会会員による体験談を行いました。

- (株)親川不動産 親川駿 様(沖縄市)
 - (株)ハートボイルド 屋部憲史朗 様(名護市)
 - (株)クレア 大城さやか 様(浦添市)
- 3名のご協力をいただきました。

芝田信作 人材育成委員の進行で各々に「開業までの苦労した事・開業して良かった事・開業資金の額」その他色々な事をインタビュー形式で質問、参加者の皆さんは興味深く聞き入っていました。

第三部では(株)沖縄銀行の融資担当者より開業資金の融資を受けるための準備について説明がありました。

売上や利益率の予測・自己資金・事業計画などを準備する事が大切だとアドバイスしていただきました。また事業計画書の作成について資料をもとに具体的に説明したのち、銀行は借入する本人の経験や技術、地域社会との関わりによる人脈、しっかりとした考え方など、その人物も判断していると話されていました。

多和田勝 副会長は閉会挨拶で参加者の皆さんに「開業の際はハトマークの公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会に入会なさいますようお願い申し上げます」とハトマークを宣伝して頂きました。

セミナー終了後に希望者の方の個別相談会も行いました。

最後に開業までの体験談を快く引き受けていただきました親川様、屋部様、大城様、本当にありがとうございました。

今後も充実した内容の不動産開業支援セミナーを開催できるよう努めて参ります。



多くの方がセミナーに参加



宅建協会会員による体験談

workshop

(一社)優良会員認定者限定研修会

(一社)不動産流通機構 理事 池原 勇人

令和6年2月7日(水)ホテルリゾネックス那覇にて、(一社)沖縄県不動産流通機構主催の「優良会員認定者限定」の研修会が開催されました。

本研修の参加者は、全員が優良会員に認定された会員で、流通機構で初めてのスキルアップ研修となりました。

当機構、多和田会長による主催者挨拶の後、講師GIFT代表の森田めぐ美氏による「ホームステージング」についての講演が行われました。

「ホームステージング」とは、売買であれば売り出し中の家やマンション、賃貸であれば空室のお部屋の室内を家具や照明、小物や観葉植物などで室内を演出し、「住みたい、暮らしたい」と思ってもらえるよう不動産の魅力最大化する方法です。

ホームステージングを行うことによって、下記のメリットがあげられます。

- ①反響の増加
- ②内覧者の増加
- ③成約までの期間短縮

- ④物件本来の価値をみてもらえる
- ⑤部屋の使い方の提案
- ⑥価格の下落を抑えられる



講演では、売買マンション、売買戸建て住宅、民泊案件など、実際の活用事例が上げられ、ピフォーアフターの写真等をみながら、物件ごとに異なるプラン、成約にいたるまでの経緯等の説明があり、参加された会員からは、多くの質問や感嘆の声などもあり、大変実りある研修会となりました。

(一社)不動産流通機構では、今後も会員皆様にとって有意義な研修会を予定しております。未加入の業者様は、不動産流通機構への入会、また優良会員認定業者への登録もぜひご検討お願いいたします。

優良会員認定者限定研修会



主催者挨拶をする渡久地会長



講師：森田めぐ美氏



研修会の様子

令和5年度 沖縄県不動産取引適正推進協議会

網紀公取委員 糸洲 潤

令和6年2月9日(金)沖縄県不動産会館4階ホールにて令和5年度沖縄県不動産取引適正推進協議会を開催しました。

まず始めに副会長 宮城康から「本協議会は宅地建物取引業の健全な発展と安心安全な取引業を推進し公共に寄与することを目的とする」とのお言葉があり、続いて主催者挨拶では会長 渡久



地政彦より「各団体へ日頃からの当協会へのご協力に対し感謝申し上げます」との御挨拶がありました。そして冒頭会則改正案についてご説明があり、改正案が可決されました。改正案には本協議会の開催の改正案が示され、原則、2年に1回開催される事となりました。

司会の前盛邦男 理事から協会理事の紹介があり、続いて各団体から自己紹介がございました。

総務財務委員長 渡辺善広より協会の事業・組織について説明された後、本題の協議事項に入りました。その後、沖縄県建築指導課・都市計画課・農地計画班と質問事項が続きました。

沖縄県の野外広告物条例違反の現状は令和4年度5,800件と多く年々減少傾向にあるもののまだまだ取締り活動が必要だと感じました。

沖縄県農林水産部農政経済課・農地計画班への質問では市街化区域の農地転用申請については、市町村への届出となっており、比較的短期間(概ね1カ月)で取引が進められます。

一方で非線引き区域であって用途地域の定めがある区域においては、農地転用申請は県知事許可となり、概ね2~3ヶ月の期間を要するため、取引の阻害要因となるケースがあり、県で定める(沖縄県の農地法関係の事務処理の指針)において、非線引き区域内の用途地域の定めのある区域においては、市街化区域並みの届出制に緩和する事は可能でしょうかとの問いに、この規定は農地法における転用許可制度の根幹となる定めとなっており、沖縄県独自の事務処理運用で緩和することができない性質ですとの答弁がありました。

しかし、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づく「沖縄県の事務処理の特例に関する条例」にて知事の権限に属する事務の一部を市町村が処理することを可能としています、希望する市町村へ移譲する事ができこれにより、県が申請書を審査する過程が省かれ農地転用許可に要する期間短縮を見込む事ができますとの回答がありました。

引き続き沖縄県警察本部 組織犯罪対策課の質問では、沖縄県の特例詐欺事件の状況についてお尋ねすると、令和5年度の特例詐欺事件は48件約2億円との事でした。

沖縄県でもこんなに発生しているとは驚きました。

今年度は会員をはじめ関係者の皆様と一丸となって安心・安全な取引ができるように頑張りたいと思います。



協議会の様子

新入社員・若手社員向けセミナー

【テーマ】

知って得する賃貸の基礎

令和6年1月16日(火)に沖縄産業支援センター中ホールにて賃貸の基礎セミナーが開催されました。

司会は会員支援委員会の比嘉秀樹が務めました。初めに渡久地政彦会長より、令和6年元旦に起きた能登半島地震及び羽田空港での航空機事故での犠牲者の冥福を祈りますとのご挨拶と、新入社員・若手社員向けセミナーを開催したいと10年前から企画をしておりましたが今回セミナーの開催が実現することとなりましたと挨拶がなされました。

続いてプラザ法律事務所弁護士仲里豪氏の賃貸借契約に関する基礎知識と題してセミナーが行われ、はじめに民法の成り立ちや変遷で4年前に民法改正が明治時代から続いていた法律が改正され賃貸借契約書へ条文が追加されたり、連帯保証人の極度額の記載が必須となった事項についてお話がありました。また仲里豪弁護士より受講者の皆様へ「民法条文は全部で何条くらいあるか」「賃貸借の条文が何条あるか」と質問する

場面もあり、受講者は興味津々で聞き入っていました。次に会員支援委員長の伊波直哉より、退去時の原状回復についてのガイドラインの説明や内容の解釈をしていただきました。無料相談で多く持ち込まれる相談が敷金精算で貸主と借主の原状回復の負担割合などをめぐってトラブルが発生している状況で、貸主借主との意見調整を充分行うことが重要との話があり、その後、仲里豪弁護士より事例説明などがありました。次に会員支援委員会からのお知らせを屋良達より、受講者の皆様へ末長く宅建業を営んでいく極意と心構えを伝授していただきました。

多和田副会長の閉会の挨拶では、今回のセミナーは10年前から企画していたものが実現し、新入社員・若手社員の皆様がこれから宅建業の社員として知識を向上させ、貸主様、借主様との架け橋となりトラブルを未然に防ぐよう期待しますとのことと会を締めくくり、セミナーは終了しました。

会員支援委員会 島袋 博光



プラザ法律事務所 弁護士
仲里豪



会員支援委員会 委員長
伊波直哉



新規免許取得者研修会

後期

人材育成委員 芝田 信作

令和6年2月26日(金)不動産会館4階ホールにて開催され、人材育成委員 比屋根浩の司会により、29名の参加のもと、まずは倫理綱領を唱和することから研修会は始まりました。

宮城康副会長より、皆様は当協会の会員となりましたので、様々な要望や提言などをいただきましたら、それが協会全体の関係をよくするものと考えます。本日の研修にて有益な情報を持ち帰っていただき今後の業務に活かしてほしいとご挨拶をいただきました。

引き続き宮城副会長より①「倫理規定の重要性」②「協会と関連団体の構成」についての研修がはじまりました。

「国民との関係」ということで倫理観を意識して安心して信頼される様な業務に当たってほしいこと、法整備や改正などが多い為、研修会・講習会・WEB研修では、しっかり学んで、専門的なサービス・助言を与えるように努めなければならないとお話でした。

また、不動産は一過性のものではない長いスパンで考えてほしいと思っており、売ればいい貸せばいいで終わるのではなく一般消費者に対

してどれだけのアプローチができるかが長い間不動産業を営むヒントとなること。是非、選ばれる業者になってほしいと説明がありました。

続いて綱紀公取指導委員会 糸洲潤より「不動産の表示に関する公正競争規約」についての研修があり、法令と規約の目的は「一般消費者の利益を保護することであり、ルールを守った適正な広告表示をすることが重要であること。規約第13条特定事項の明示義務違反は広告に表示されていないことが多く、これらはこの規定の知識不足が違反原因であるためしっかり把握してほしいとのこと。おとり広告のリスクをなくすために、契約済みとなった物件は、リアルタイムで削除、申込済み物件も一旦削除すること等をすべての社員が認識して業務にあたるべきである。これから皆様は業務にあたっていきますが、規約を守りながら、また法律の改正もございますのでしっかりアンテナを張って確認しながらこれからの業務を頑張ってくださいとのことでした。

後半は人材育成委員の津波隆太より「重要事項説明書作成の書き方」を当会HP「ハトサポシステム」よりログインしていただき「特約・容認事項文例集」の重要事項説明書の書き方解説の資料を参考にしながら説明していただきました。

重要事項説明書や売買契約書を作成するにあたって、現地調査は晴れた日、雨の日など条件を変えて調査したり、気になることがあれば何度も足を運ぶことが必要ではないかと考えています。行政へのチェックも書類のチェックも一旦作成し、後日再度内容をチェックし、それを数回続けて理想の書類に仕上げることもいいかもしれませんとのこと。県市町村での調査も調査日時、部署、担当者名も記録したほうがいい、また現地調査を行う際は隣接への方に挨拶して回り、現況では知りえない情報収集ができることもありますので是非訪問してみてくださいとのアドバイスもありました。

最後は参加者に修了証書が授与され多和田勝副会長より激励の閉会挨拶があり、閉会后参加者全員で記念撮影を行いました。



研修会に参加のみなさん



家主セミナー

【テーマ】

遺言書の書き方 / 家族信託について

(公社)宅地建物取引業協会主催の家主セミナーが2月22日(木)に沖縄産業支援センターで開催されました。

「遺言書の書き方」「家族信託について」をタイトルに掲げ、司法書士法人エクリの名嘉章雄氏を講師にお招きしました。

平日の昼開催にも関わらず協会会員、一般の方々42名にご参加頂き関心の高さが伺えました。

遺言書の書き方について、「失敗事例」からまなぶという事例を織り交ぜた内容は、聞き手に手渡せるものが大きかったのではないのでしょうか。

■ 事例1

遺言書から抜けてしまった、漏らしてしまった

■ 事例2

予備の相続人を定めていなかった 他



熱心に聞き入るセミナー参加者

遺贈やそれらの遺言書の表現方法や解決方法は、新しい視点を与えられたかとおもいます。

家族信託も同様、手続きや課税、相続する方々の具体例を出して講演してくださり、イメージがやすく、参加された方々は興味深く熱心に聞き入っていました。

曖昧だった問題が輪郭をもって立ち上がってくる講演会で、大変意義のある時間になりました。

広報啓発委員会 新垣文男



多和田勝副会長による主催者あいさつ

司法書士法人エクリ
名嘉章雄

会場の様子

第27回 コンサルティング実務研修会について

人材育成委員 芝田 信作

令和6年1月18日(木)、沖縄産業支援センターに於いて、第27回不動産コンサルティング実務研修会を開催致しました。

本研修会は公益財団法人不動産流通推進センターの後援の下、公認不動産コンサルティングマスター(以下、マスター)の更新要件研修として認定を受けており、マスターのブラッシュアップを主眼に開催しておりますが、昨今は、相続問題や物件の有効活用等の不動産コンサルティング業務に対する社会的ニーズも高まっていることから、マスターや賛助会員以外の方が多数、受講されました。

研修の第一部では、「**宅地建物取引業者のための不動産コンサルティング活用講座**」という演題で、株式会社K-コンサルティング代表取締役の大澤健司氏が登壇され、総論として、**不動産コンサルティング業務の定義から業務受注に至る経路、税理士や司法書士等の他業者との関係性から不動産コンサルティング業務の独自の捉え方について解説して頂きました。**各論として、「相続財産診断(ROA診断)」や、「遺言書作成」、「権利調整」等のコンサルティングサポート事例の紹介や、「自社のブランディング」や「独自セミナー開催による接触頻度を高める」ことによる業務受注の拡大手法について詳しく解説して頂きました。



講師：大澤健司氏(左)・金城久雄氏(右)

研修の第二部では、「**不動産コンサルティングマスター登録資格を活用する**」という演題で、有限会社iホーム不動産コンサルティング代表取締役の金城久雄氏より統計データを基にした、**マスターの役割や業務アプローチ手法について詳説して頂いた他、賃貸/売買業務の両側面からコンサルティング業務の必要性と既存顧客に対する「傾聴」姿勢の重要性についてご教授頂きました。**

また、実際に、有限会社iホーム不動産コンサルティングへ業務を依頼したことのあるクライアントにもご登壇頂き、依頼者側の思いや考えについて体験談を交えながらお話し頂き、会場全体で「研修テーマ」を深く共有することができました。

不動産コンサルティング協議会では時代に即した業務の在り方を模索し、皆様方にフィードバックできるよう努めてまいります。今後ともよろしくお願い致します。



多くの方が受講した会場



金城久雄氏

第2回

不動産広告消費者モニター会議

網紀公取指導委員会 大城 毅

令和6年2月28日(水)16時から、沖縄県不動産会館4階ホールにて、不動産広告消費者モニター会議を開催しました。網紀公取指導委員会系洲委員の司会で会議が始まりました。副会長 宮城康の開会挨拶に続いて、会長 渡久地政彦の主催者挨拶がありました。司会の系洲委員より参加者の紹介が行われ、沖縄地区調査指導委員会、(公社)全日不動産協会沖縄県本部から木村隆宏理事、消費者モニターから赤嶺早知様、宇根ひとみ様、山本珠己様、照屋有紀様、事務局から仲村直和、仲松慎也、石川克子が参加されました。

前盛副委員長による、表示規約同施行規則主な改正点(2022年9月1日施行)の説明がありました。その後「不動産広告物の違反表示の確認(新聞折り込みチラシ、ポスティングチラシ等)」では、9つの業者の広告をチェックしました。評判に基づく措置等で注意、警告などの措置を確認して会議を終了しました。質疑応答ではQRコードからホームページに誘導して行われる広告の注意点などが挙げられました。最後に多和田勝 副会長の挨拶で会議は閉会しました。モニターの皆様、長年にわたるご協力に感謝申し上げます。



会議の様子

さまざまな確認、質疑
応答がおこなわれた

モニターの皆様と

不動産広告研修会

網紀・公取指導委員会 大城 毅

令和6年1月31日(水)沖縄産業支援センター大ホールにて「不動産広告の注意点について」研修会が行われました。網紀・公取指導委員会の武島多加雄委員の司会進行で、開会挨拶、主催者挨拶を(公社)沖縄県宅建物取引業協会副会長宮城康が行いました。研修会の講師は(一社)九州不動産公正取引協議会 事務局 北原義輝氏が務めました。研修内容は、次の項目でした。

- I. 不動産広告を規制するルールと表示規約の適用を受ける事業者
- II. 不動産公正取引協議会とは?
- III. 不動産広告のルール(表示規約)の解説
- IV. 不動産広告の相談事例
- V. 最近の違反傾向と措置事例の紹介
- VI. 景品規制について

講師、北原氏の丁寧で分かり易い解説で賃貸、売買。それぞれの広告ルールも説明頂きました。参加者83名は大変意義のある研修会だったと思います。今回参加できなかった会員の皆様、次回は是非ご参加ください。質疑応答の後、(公社)

沖縄県宅建物取引業協会 副会長多和田勝の開会の挨拶で研修会は終了しました。

E M I
去人 沖縄県宅

主催者挨拶をする宮城康氏



講師の北原氏



研修会の様子

永年勤続優良従業員 表彰者

令和6年2月27日(火)パシフィックホテル沖縄にて令和5年度第57回 永年勤続優良従業員表彰式が執り行われました。コロナ禍もあり3年ぶりの会場での式典となりました。

那覇商工会議所会長より、長年に渡る功績への労いと、後進育成にこれからも精進してほしいと激励がございました。

協会より、嘉数均(左)、仲村直和(右)お二人が表彰されました。

おめでとうございます。



Congratulation

「家主セミナー」で活発な質疑応答！

那覇東地区業者会は、去った2月16日(金)に当会主催の家主セミナーを沖縄県総合福祉センター研修室で開催しました。演題「ホームインスペクションの必要性」、「利用塗料や塗装・防水工事等」の2テーマについて、アーキテクラポ・ハローム・新里尚次郎様、(株)エスケー化研・金城様、(株)ペイントハウス太陽・友利様、赤沼様をお招きし、ご講演頂きました。当日は36名の参加があり、実際に建物を所有・建物を管理している側である参加者は興味深くセミナーを受講し、活発な質疑が飛び交い有意義な催しとなりました。

今後も会員業者、地主様・家主様等に有益とな



る情報を発信していきたいと思ひます。

那覇東地区業者会 専務理事 野村圭太郎

那覇東地区

関心の高さを感ずる勉強会！

那覇西地区業者会は去る3月4日(月)に「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」について勉強会を開催いたしました。

この法律は我が国の安全保障上重要な施設や国境離島等の機能を阻害するような土地や建物の利用を防止するため、「注視区域」「特別注視区域」を国が指定し区域内の利用状況の調査を行い、その機能を阻害する行為が認められた場合には中止等の勧告や命令を行う事が出来る法律です。

特別注視区域内で土地等の200平方メートル以上の売買等を行う場合は契約前に契約当事者双方が国に届出を行う必要があります。われわれ業者も仲介の際に重要事項説明が義務付けられ



勉強会の様子

ます。同勉強会には罰則規定もあることから50名以上の会員が参加し関心の高さがうかがわれました。

業者会ではこのように会員様のための重要な各種研修会やセミナーを随時開催してまいりたいと思ひますので業者会に未加入の会員の皆様には是非那覇西地区業者会へご入会下さいますようお願い申し上げます。

那覇西地区業者会 会長 喜納兼功

那覇西地区

沖縄のソウルフードで子ども達を笑顔にしたい!!

3月18日(月)に社会貢献事業の一環として、那覇西地区宅地建物取引業者会より、タコライスラバース沖縄へ寄付金贈呈式を行いました。

タコライスラバース沖縄は、子ども達の「貧困をなくそう」をテーマに、「みらいチケット」の普及活動を行っており、沖縄からタコライスを手にその実現を目指し、子どもたちを貧困から救う活動を行っています。

那覇西地区業者会より40万円の寄付の贈呈を行いました。



タコライスラバース沖縄へ寄付金贈呈を行った様子

未来チケットとは ■ 飲食店で食べる際に支払うお食事代に、プラス料金すると「みらいチケット」が購入でき、お店のチケット掲板へ掲載されます。お腹の空いた子ども達がお店にやってくると、このチケットを使って食事をすることができます。

南風原町社会福祉協議会へお米を寄贈

当業者会では、1月30日(火)地域貢献事業として南風原町社会福祉協議会へお米136kg(65,000円相当)を寄贈しました。

例年は、公共イベントへの協力という形で行ってききましたが、今回はコロナ禍や物価高騰に苦しむ人々を助けようという意図の下に、お米の寄贈となりました。

当業者会の予算に加え、理事会で寄付を募り資金を確保、寄贈先は当業者会の活動の拠点である南風原町となりました。

当日は理事が手分けして米を搬入したあと、社協の大城会長はじめ担当者と暫し懇談しました。

その中で「今日のご飯に困る家庭もある」との説明を受けると、理事も神妙な面持ちになりま

した。

福祉活動の重要性を再認識すると同時に、今後の同事業の方向性に示唆を与えるものとなりました。小禄・南部業者会 事業委員長 大城民夫



南風原町社会福祉協議会へお米を寄贈

盛大な新年会と宅建カップ

2月2日(金)に会員や関係諸団体・松本浦添市長もご参加されて、盛大に新年会を開催する事ができました。

皆様のご挨拶に「能登半島地震災害支援への募金」や「宅建カップ支援金の贈呈式」・余興やくじ引き大会などがあり賑やかで楽しい会でした。皆様からの支援金は、名嘉真会長が協会へお届けし、西原町総合運動公園での宅建カップ少年サッカー大会では支援金やボールの贈呈式があり、少年選手もご父兄も大喜びでした。

今年度の行事は、全て滞りなく終えることができました。

次年度も会員増強の上、交流を図り、勉強会や楽しい催しを計画し健全な不動産業者として質の向上と情報交換をして共に発展していきたいと思ひます。浦添・西原業者会 副会長 又吉悦子



新年会で集めた支援金を協会へお届け



宅建カップ少年サッカー大会の表彰式

浦添・西原地区

新年会で交流が深まる!!

去った2月9日(金)に、宜野湾・中城地区業者会の新年会を開催しました。当日は、多くの会員企業が集まり、熱い時間を過ごしました!交流をもつ重要性は、他社との情報共有!そして困っていることを相談し、仕事のヒントをもらえることです。今回も各テーブルで、「こんなトラブルがあつてさ〜」などの話が飛び交っていました。初参加の社員も多く参加していたので、同志の皆さんと話ができて心強かつたことでしょう!(^^)!

会社は違えど、相談ができる場所が業者会の

役割のひとつだと思ひているので、今後も会員の拠り所となるよう盛り上げていきたいです。

宜野湾・中城地区業者会 池原涼子



親交が深まった新年会の様子

宜野湾・中城地区

新年会、もうき塾…続々企画を開催予定！

中部地区

1月27日(土)、NBCにおいて新年会を開催いたしました。沖縄市古謝・翔龍太鼓の勢いのある創作和太鼓の響きで幕が開きました。長嶺将賢会長挨拶、渡久地政彦宅建協会会長の激励のご挨拶のあと、昨年、沖縄県功労者表彰を受賞された島袋善保氏へ中部業者会から賞状と花束、記念品の贈呈式を行った後、山城保相談役の乾杯



の音頭で一斉に杯を傾けました。恒例の抽選会はプレステやドローン等の豪華景品が用意され盛り上がりしました。「マル秘」余興では、幕の向こうから4人のボディビルダーが姿を現し、「おー！」というざわめきと共に「区画整理された腹筋か！」などのかけ声がかかり会場で笑いが起こりました。宅建協会関連各社及び保証会社の皆様を含め約100名の参加があり、本年も盛会のうちにお開きとなりました。

2月22日(木)には「不動産物件調査(講師 長浜豊氏)」というテーマでもうき塾を開催いたしました。沖縄こどもの国とzoomでの開催で、参加者は40名でした。長浜講師が作成されるテキストは実践的で、毎回大変好評です。まだ参加されたことのない皆さん、ぜひご参加ください。

5月10日(金)には令和6年度定時総会を開催いたします。多くの会員の皆様のご出席をお待ちしております。 中部地区業者会 福本優子

北部地区業者会は、設立40周年を迎えます！

北部地区

1月27日(土)・28日(日)の2日間、名護さくら祭り会場において、「不動産フェア・無料相談所」を開設し、さくら祭りにご来場の多くの方へ、北部地区業者会及びハトマークのPRを行うことができました。懇親会においては、当会会員によるギター演奏などもあり、会を盛り上げ、会員間の懇親を深めることができました。



また、2月28日、令和5年度第3回目の勉強会を会員25名の参加のもと行いました。 有限会社iホーム不動産コンサルティング代表の金城久雄氏を講師に迎え、「不動産コンサル視点で業務を見直すことは、売上UPにつながるのか？」と題して、売買専門または賃貸管理を主とする会員にも大変わかりやすく実務に役立つ内容の勉強会となり、参加された会員の方からも、多くの好評の声をいただきました。 本年は、当北部地区業者会設立40周年という節目の年を迎えます。これも諸先輩方の努力や、会員皆様のご協力はもちろんのこと、地域の皆様、関係各位のご支援、ご厚情の賜物と深く御礼申し上げます。これからも北部地区業者会の活動を通して、社会に貢献できるよう取り組んで参りますので、ご期待とご協力の程よろしくお願いいたします。 北部地区業者会 副会長 池原勇人

講習会も好評！

八重山地区

昨年末石垣市は人口5万人となり、各種イベントが開催されました。 3月の引っ越しシーズンとなりましたが、依然として石垣島を含めた八重山諸島の入居率及び賃料は高止まりしており、昨今の建設材料、人件費の増額等もあり、新たな賃貸物件の建設に着手出来ないとの声も聞こえてきます。 竹富町の空き家バンク事業との連携・提携に

関してもコスト面などがネックとなり、どのような形で出来るのか模索中です。 八重山地区宅地建物業者会は5月の総会にて役員改選等が行われる予定をしており、人口、観光客の増加にともなう各種企業の経済活動、市民の生活環境の安定にむけて、新たな体制で行政と連携し様々な試みを行っていきたいと考えております。 八重山地区業者会 会長 前里喬史

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！
参加のお申込み・お問合せは
宅建協会事務局広報担当まで
TEL.098-861-3402

第95回 女性部会 定例会
2024.01.20.① リゾネックス那覇

講座
不動産会社が知りたいワンポイント

講師
さくがわ司法書士事務所 司法書士 佐久川 聡氏
【未払い家賃回収・建物明渡請求】

管理会社が、家賃滞納をしている借主との交渉についての進め方。借主と早めに連絡を取り、滞納が増えないような対策をとる。それでも滞納が解消されない場合や、賃貸借契約が解除される「貸主・借主間の信頼関係破壊の法理」について



での説明がありました。通常、賃貸借契約書に記載されている、借主が1ヶ月分の家賃を滞納した場合の契約解除についての説明では、1ヶ月分の家賃を滞納しただけでは、賃貸借契約書は原則として解除できないというお話があり、建物明渡請求については、訴訟(裁判手続き)内容についての説明がありました。

参加のお申込み・お問合せは宅建協会まで

【相続登記の義務化】
2024年4月1日から「相続登記の義務化」が開始されます。相続が発生している方は、相続財産の名義人が不明な状態を解消する手続きとなるので、今後は、遺産分割協議で採めた為に、登記をする事ができないという状況が改善される内容になるとの説明がありました。不動産会社にとっても、所有者が確定する事で大きなビジネスチャンスとなると思われました。相続登記の義務化における罰則や相続登記の申請期限等、今後は実務に大きく関わる内容だったので大変勉強になりました。その他、近年の法改正についても説明があり、参加された皆様からも多数の質疑応答等があり、理解を深めたセミナーとなりました。 株式会社セレクトホームズ 當眞 初美

第96回 女性部会 定例会
2024.02.17.① パシフィックホテル沖縄

講座
売買事例から学ぶ重要事項説明 第3弾

講師
有限会社ハート住宅 長浜 豊氏

表題から、参加された皆様、前のめりでお話をお聞きしようという雰囲気でのスタート。講師がご準備した8枚表裏ぎっしり書かれた資料。読み上げながら解説と、余談と、参加者の(笑)がありました。重要事項説明の紛争原因については、現地確認すれば防げた紛争も多いとのこと。(ああ、あの時もっと現地確認するべきだった)。瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換により、「知らなかった」は通らないという恐ろしさ。今までの取引が頭をよぎりました。確認作業を怠らず、特約も多く取り入れる、自分たち(不動産業者)を守るため。身が引き締まる思いでした。長浜社長のお話しはとところどころで笑いもあり、とても楽しい勉強会でした。もっともっと聞きたい!!また女性部会に是非、お願いします! (株)ミリュー 島袋 紀子



ご協力いただきました
皆様に心から
感謝申し上げます。

能登半島地震義援金合計
2,852,874円

義援金は、
(公社)石川県宅地建物取引業協会を通して
石川県へ寄付いたしました。

能登半島地震災害支援金受付一覧

(順不同)

- | | | |
|----------------|------------------|-------------------|
| (有)関基開発 | (株)G.S.Housing | (株)ホープ住宅 |
| (株)ダイナスティハウジング | (有)とうまタウンパーキング | ミセス・リビング(株) |
| (株)リゾートエステート沖縄 | ビクトリー企画(株) | さんさん開発 |
| (株)丸永不動産 | (有)タカラハウジング | HIKARIホールディングス(株) |
| (株)ライフベース | (有)いっきゅう商事 | (株)ホープネクスト |
| (有)原商事 | (株)POLYGON | (有)エースハウジング |
| (株)松山産業 | (株)琉華興業 | (株)RCワークス |
| (有)松山ハウジング | i-tec(株) | 中部興産(株) |
| ホテルリゾネックス名護(株) | (株)沖縄土木設計コンサルタント | (株)北部住宅サービス |
| (有)喜納住宅開発 | おおともハウジング | (株)開邦不動産 |
| (有)比嘉不動産 | 三ツ星不動産(株) | 沖縄ハウスリゾート(株) |
| (同)ラビット住宅 | (有)南部開発 | 新拓不動産 |
| (株)琉美不動産 | (有)新垣 | (有)拓実住宅 |
| (株)沖縄ジャングリラ | (有)ファミリーサポート | (有)信栄 |
| (株)ゆがふホールディングス | (有)大吉宅建 | 10ホーム |
| (有)北辰ハウジング | (有)松屋 | (有)仁開商事 |
| (株)ゆがふファシリティ | (有)イレブン住宅 | (株)ミルコ |
| (株)大建不動産商事 | (同)ガーデニア | (株)四季彩建物 |
| やんばる不動産 | イシケンハウジング | 崎ミネ・ワークス |
| 北美ハウジング | (株)Teach Plus | (有)大波不動産 |
| (株)一興建 | 市ホーム | (有)うるま商事 |
| (有)エメラルド開発 | (株)東洋ハウジング | (有)北星産業 |
| (有)嘉手納住宅 | 三樹住宅 | (有)すまいの大進 |
| (有)三和 | T・M・MORE | (株)三永開発 |
| 託一(株) | (株)大盛宅建 | 幸樹(株) |
| 託一不動産(株) | 丸信不動産 | 桂ハウス |
| 託一建設(株) | アオバ不動産 | 同城コーポレーション |
| (同)豊栄商事 | (有)とみながコーポレーション | (有)神山土地建物 |
| (株)ONNA不動産 | (株)TOMO企画 | ファミリー住宅 |
| (株)ラナプラス沖縄 | (同)T's LINE | おきなわの不動産家さん(株) |
| (有)みまじ商事 | (有)エステイキ商事 | 照一宅建 |
| 梨の木不動産 | (有)ススム | (有)神森不動産 |
| (株)コザ住宅商事 | 万惣不動産 | (有)ナカハウジング |
| あさと不動産(同) | (有)サキコーポレーション | |

シンザト スエコ / ヤマダ タカオ / 新年賀詞交歓会 / 沖縄県中部宅地建物取引業者会
浦添・西原地区宅地建物取引業者会 / 事務局職員

(一社)沖縄県不動産流通機構に入会される方へのメリット

Point 1 流通機構システムについて

- 「REINS (レインズ)」「ちゅらさん家」「ハトマークサイト」の3サイトへ1度に登録・変更が可能。
- 有料オプション機能を利用すると、「うちなーらいふ」「グーホーム」「SUUMO (スーモ)」などの一般ポータルサイトへも同時に登録可能。
※別途各社とのポータルサイト利用契約が必要です。
- 日報機能で沖縄県の販売中の新着物件や、成約事例が閲覧可能。

流通機構システム



Point 2 【登録無料 無制限】ちゅらさん家について

- 流通機構が運営している一般ポータルサイト「ちゅらさん家」は会員であれば無制限に物件掲載可能。



Point 3 流通機構独自の表彰・認定制度について

- 流通活性化貢献賞での表彰制度
 - 流通機構システムへの売買及び賃貸の物件登録件数によって、表彰を行っております。
- 優良会員認定制度
 - 「キャリアパーソン」合格者及び宅建協会各種研修会への積極的参加を頂いた会員様に対して、流通機構が「優良会員」として認定しております。
 - 一般ポータルサイト「ちゅらさん家」において、「優良会員認定業者」としてご紹介しております。



Point 4 新聞広告について

- 毎月1回ずつ「週刊かふう」及び「タイムス住宅新聞」の2紙へ売買・賃貸を含めた「ちゅらさん家」に掲載されている74件の物件情報を掲載しております。



一般社団法人沖縄県不動産流通機構

TEL098-861-3584 事務局:大城
https://oki-takken.com/ryutukikou

入会者のご案内

みなさまよろしくお願いたします

〈令和6年〉
1月1日▶3月31日

令和6年3月末日現在の
会員数

1,561社

イワモト(株)

代表取締役
岩本幹生
宅建取引士
福本はるか
事務所
那覇市泊2-10-4 301
TEL 959-1422

(株)island.com

代表取締役
喜久本(中村)真理子
宅建取引士
喜久本(中村)真理子
事務所
那覇市銘苅1-14-7
TEL 917-1760
FAX 917-1761

リアルエステートスザク

代表者
知念良典
宅建取引士
知念良典
事務所
浦添市宮城1-35-9
丸金宮城ビル302
TEL 876-7557

(株)拓陽住宅

代表取締役
後渕一騎
宅建取引士
後渕安晴
事務所
那覇市大里高平131-36
TEL 943-1985
FAX 943-1986

まんてんらいふ

代表者
原比久満
宅建取引士
原比久満
事務所
与那原町板良敷4-9
TEL 944-2877

コピーズ(株)

代表取締役
小嶋山徳次
宅建取引士
伊波剛樹
事務所
那覇市佐敷津波古307
Jビル2-A(2F)
TEL 947-1741
FAX 947-1742

(株)りゅうがほ不動産

代表取締役
中林基一
宅建取引士
中林基一
事務所
那覇市豊慶2-18-6
富閣ビル2-C
TEL 050-8892-9908
FAX 050-8892-9918

壺川商会

代表者
棚原好孝
宅建取引士
棚原好孝
事務所
那覇市前庭3-25-2
泊ポートビル204号
TEL 917-2578
FAX 943-2088

(株)KATTA estate

代表取締役
砂川和朗
宅建取引士
金子哲也
事務所
那覇市泉崎1-13-8
TEL 988-3253
FAX 988-3254

(株)OKINAWA RESORT LAB

代表取締役
呉眞教士
宅建取引士
呉眞教士
事務所
那覇市赤嶺1-1-3 3F
TEL 858-8188
FAX 858-8133

(株)ドリームハウジング
那覇支店

支店長
伊藤仁子
宅建取引士
伊藤仁子
事務所
那覇市牧志1-4-31
201
TEL 943-2275
FAX 943-2276

ビーアーム沖縄(株)

代表取締役
松谷二郎
宅建取引士
田中豊記
事務所
宜野湾市大庭名1-1-3
TEL 897-2122
FAX 897-2123

(株)石垣島総合商事浦内

代表取締役
浦内大貴
宅建取引士
浦内大貴
事務所
石垣市新川119-1
TEL 0980-87-4744

(株)沖縄siroiro style

代表取締役
白坂剛士
宅建取引士
白坂剛士
事務所
那覇市久米1-1-1 202
TEL 988-1822

(株)オフィス・アーク

代表取締役
小寺大介
宅建取引士
花城眞貴
事務所
那覇市久米2-6-14
EaseLife502
TEL 860-0525
FAX 860-0526

(株)サード

代表取締役
鎌池和弥
宅建取引士
鎌池和弥
事務所
沖縄市与儀1-2-21
イーストブルー 201
TEL 901-7355
FAX 901-7355

(株)ピガロ

代表取締役
松本智
宅建取引士
松本智
事務所
那覇市港町2-16-7
TEL 867-1932
FAX 862-3800

(株)大宮総合開発

代表取締役
宮城安枝
宅建取引士
宮城重信
事務所
名護市宇成1701-1
TEL 0980-52-4394
FAX 0980-52-3069

(株)シンカ不動産

代表取締役
佐久川良剛
宅建取引士
佐久川良剛
事務所
那覇市寄宮3-15-10
TEL 996-2538
FAX 996-2539

(株)大光ビル

代表取締役
高橋直
宅建取引士
高橋直
事務所
うるま市平良川1176
大光ビル
TEL 979-5073
FAX 974-1020

下地不動産

代表者
下地昌光
宅建取引士
下地昌光
事務所
宮古島市伊良部伊良部
70-2
TEL 0980-78-5127

(同) Bonds

代表社員
比嘉涼子
宅建取引士
岡沢麗恵
事務所
那覇市寄宮2-5-45
寄宮ビル206号
TEL 996-3386
FAX 996-3286

エールクリエイト(株)
那覇北支店

支店長
宮里武
宅建取引士
宮里武
事務所
那覇市銘苅3-11-37
TEL 975-9246
FAX 975-9247

(株)丸松建設

代表取締役
棚原鶴隆
宅建取引士
伊良波真保子
事務所
沖縄市美原1-6-5
TEL 937-1088
FAX 937-1048

(株)GK555

代表取締役
川端公子
宅建取引士
砂川武史
事務所
浦添市内間4-22-23
TEL 943-5500
FAX 943-5590

(同) 七万

代表社員
金城勝也
宅建取引士
新垣久美江
事務所
南風町兼城510-1
TEL 955-9720

(株)House Care

代表取締役
町田宗次郎
宅建取引士
町田宗次郎
事務所
那覇市大浦363
TEL 979-8526
FAX 979-8525

栄一総建(株)

代表取締役
玉泉亮規
宅建取引士
仲村真清
事務所
うるま市天願138 201号
TEL 960-3338
FAX 960-3338

〈令和6年〉1月▶3月

退会者

長い間ありがとうございました
(株)シマトミ不動産 / 琉球チーム(株) / 拓陽住宅 / 藍元屋(株) / (株)オレンジ・ライフ / (株)ニライ
カナイ / (有)嶺建設 / (同)ピエス / 陸ハウジング / (株)リポースカンパニー / (株)ジェミリア



宅建業法遵守のお願い

公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会
一般社団法人 沖縄県不動産流通機構

監督行政庁である沖縄県から、以下のとおり宅建業者の宅建業法違反が多く見られるとの報告があります。

これらは、原則、監督処分の対象となりますので、速やかな是正をお願い致します。

REINS登録について

「専任媒介契約」又は「専属専任媒介契約」を締結した場合、宅建業者はREINS(指定流通機構)に登録し、**積極的に取引の相手を探すことが義務付けられています。**

(宅建業法第34条の2 第5項)

専任媒介契約は7日以内、専属専任媒介契約は5日以内にREINSへ登録してください。



また、登録だけではなく、**依頼者へ遅滞なく登録済証を引き渡さなくてはなりません。**

(宅建業法第34条の2 第6項)

REINSに登録していても、登録済証を依頼者に引き渡していない場合は、違反となります。

※依頼者から「登録しないでほしい」と言われた場合でも、登録しなければ違反となります。

媒介契約書の交付について

宅建業者は売主から依頼を受けた場合だけでなく、買主から依頼を受けた場合も媒介契約を締結する必要があります。

媒介契約を締結した場合は、**依頼者に対して媒介契約書を交付することが義務付けられています。**

(宅建業法第34条の2 第1項)

媒介契約書の交付を行わない場合は、違反となります。



適正な取引を行うためにも、法令遵守をお願いいたします。

REINSへの物件登録が難しい又はわからない会員は、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会や(一社)沖縄県不動産流通機構へ連絡をお願いします。代行登録も有料で行っております。

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 TEL.098-861-3402

(一社)沖縄県不動産流通機構 TEL.098-861-3584

