

会長就任のごあいさつ



公社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会
会長 知念 聰

このたび定時総会におきまして会長に再任いたしました。今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止策として緊急事態宣言が発令され、これを受けて総会開場である沖縄ハーバービューホテルが休業となった為、当協会4Fホールにて開催する事になりました。不要不急の外出を差し控え且つ三密を避けるため、会員の皆様には委任状及び書面決議をお願いする事になり、昨年よりも少人数の40人余りの会員が出席し、会員皆様のご理解・ご協力を得てどうにか総会を滞りなく開催する事ができました。本当にありがとうございました。

昨年度は本協会の創立55周年を迎えるにあたり、会員の皆様のご協力で記念事業を行う事が出来ました。9月23日には琉球新報社にて「不動産フェア」を開催し、消費者保護事業である不動産無料相談をはじめ、ラジオ沖縄の公開生放送を通して来場者や聴取者の不動産に関する疑問に答える等、広く県民に対して「不動産の日」をPRする事ができました。人材育成に関する事業においても、県内6会場にて宅地建物取引士資格試験を実施、4,300人余りの受験者が試験に臨みました。又、取引士講習会を6回行い地域研修においては民法改正に備えて研修も行いました。

今年度は、会員支援事業についての取り組みを強化していきたいと考えています。もちろん、ふたつの公益目的事業を主軸として当協会を運営し地域社会の皆様に貢献できるよう努めてまいります。公益目的事業のひとつ、消費者保護に関する事業では県内にある5ヶ所の無料相談所でし

かりと対応する事、又家主セミナーや消費者講座を開催し、消費者へ不動産取引に関する知識の普及に努める事で、未然にトラブルを防止する事に繋がるものと確信しています。もうひとつの人材育成に関する事業においては、受託事業である宅地建物取引士資格試験及び宅建士講習会をはじめ各種研修会を充実させ、会員及び従業者の資質向上に貢献できるよう支援策を講じてきます。皆様の知識の向上が公正・公平な不動産取引へと繋がっていく事になると思います。

会員支援事業では、判例トラブルDVD研修会、会員相互支援等を行っていますが、他にも(株)沖縄県不動産会館と提携している(株)宅建ファミリー共済、(株)エイワン少額短期保険等と連携し、会員皆様の仕事の一助となるよう、より良い企画商品等を提供していきます。又、家賃保証会社リユウホ(株)を設立しましたので賃貸管理業務を行っている会員の方には、こちらも役立て欲しいと思っております。

このような事業の中、当会におきましてはふたつの公益目的事業を滞りなくしっかりと行っていくと共に会員支援事業に関しては、さらに力を入れて取り組んでいきたいと考えています。当会理事・役職員一同、さらなる事業発展と会員皆様の業務が活性化するよう一生懸命取り組んでまいりますので、会員皆様方のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げると共に、当会の事業会務運営に关心を持っていただき、会員として皆様のご理解とご協力を心よりお願い申し上げ、私からの再任の挨拶とさせていただきます。

副会長就任のごあいさつ



公益社団法人
沖縄県宅地建物取引業協会
副会長 宮城 康

このたび、知念会長の指名を受け理事会の承認を得て副会長に就任させていただきました。再々任となりますが、初心を忘れずにまだまだ微力ですが多くの汗を流したいと思います。

今、新型コロナウイルスの影響で「新しい生活様式」が叫ばれています。それに伴い不動産を取り巻く環境も大きく変化していく様相です。協会も各事業、各種研修会、セミナー等の内容もその変化に対応し、さらに充実していくかなければなりません。

知恵を絞りそして工夫を凝らし、会長を先頭に理事役員、協会役職員と共に会員の為の協会を心掛け努力して参ります。

今年はこれまで以上の会員のご理解、ご協力を心よりお願い申し上げ就任の挨拶とさせていただきます。



公益社団法人
沖縄県宅地建物取引業協会
副会長 渡久地 政彦

この度、知念会長より指名を受けまして副会長に再任されました株式会社オクト管理の渡久地でございます。

3期目となります、会員皆様の協力のもと4年間にわたり一般消費者へ安心安全な取引が行われるよう努めてまいりましたが、まだまだ一般には不動産知識の周知、向上が必要だと痛感する次第です。

新型コロナウイルス禍の影響を受けて、私たちの業界を取り巻く環境は厳しくなることが予想されます。そういう中でも様々な変化に対応し成長しなくてはなりません、業界の資質向上に向けてさらに取り組んでいく決意を新たにし、知念会長を先頭に理事役員協会職員と共に成長できるように努力してまいります。

引き続き会員皆様にご理解とご協力お願い申し上げまして再任のあいさつとさせて頂きます。

TAKKEN OKINAWA
8
Vol.161
令和2年8月17日



会長就任のごあいさつ	1
副会長就任のごあいさつ	2
令和2年度 定時総会	3
第33期 株式会社沖縄県不動産会館 定時総会	5
第10回 一般社団法人沖縄県不動産流通機構 定時総会	6
委員長・理事・役員就任のごあいさつ	7
退任役員のごあいさつ	9
宅地建物取引士法定講習会のご案内	10
業者会Information	11
女性部会だより	14
ラジオ不動産相談所 82	15
新職員のご紹介 / 事務局おすすめのお店 / 宅建クイズ	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2年度

表彰者



優良従業員表彰部門 [6名]

- | | |
|--------|-----------------|
| 知念 真二 | (株)琉信ハウジング |
| 國吉 由紀子 | (株)琉信ハウジング |
| 友利 伸吾 | (有)とみながコーポレーション |
| 荻堂 盛勝 | (株)沖建住宅 |
| 外間 ゆみ | (株)浜里不動産 本店 |
| 浜里 佐智子 | (株)浜里不動産 西原支店 |

会員表彰 [1名]

- (有)名桜不動産 宮里直弘



退任役員表彰

流通活性化貢献賞

賃貸部門

- (株)浜里不動産
(株)丸山不動産

売買部門

- (株)ハウスドウ住宅販売 那覇店
(株)ハウスドウ住宅販売 名護店
(株)大央ハウジング

売買成約

- 琉球チム(株)



流通退任役員表彰

退任役員表彰

- | | |
|--------|----------------|
| 新田 一雄 | (株)ホープ住宅 |
| 小橋川 共順 | (株)住宅管理コンサルタント |
| 上地 一男 | (有)北部不動産 |
| 山城 保 | 山城不動産 |
| 京 一郎 | (有)タフ住研 |
| 与那城 茂智 | おおともハウジング |

流通退任役員表彰

- | | |
|--------|----------|
| 豊見山 義得 | (有)ビッグ開発 |
| 岸本 盛之 | ぱどる岸本企画 |

令和2年度 定期総会

令和2年5月26日(火)沖縄県不動産会館4階ホールに於いて第8回(公社)沖縄県宅地建物取引業協会定期総会並びに第9回(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部定期総会を開催致しました。

御承知のとおり、新型コロナウイルスが社会経済に深刻な影響を及ぼしている中、会員の皆様には大変なご苦労をされていることと存じます。

令和2年度定期総会を開催するにあたり、コロナウイルス感染防止の為、総会の中止・延期等、様々なご意見を頂戴しておりましたが、本会が公益社団

法人として社会的責任があり、不動産無料相談を始めとする消費者保護事業等、各事業執行が滞ることは避けなければならず、本年度は規模を大幅に縮小して開催するに至りました。会員の皆様にはこの段、ご理解とご協力を賜わり、深く感謝申し上げます。

本会では定期総会開催に合わせて「沖縄宅建ビジョン」を公表させて頂きました。10年先・20年先を見据えた本会の基本的姿勢を纏めておりますので、ご一読頂きますようお願い申し上げます。

報告 報告事項1 令和2年度事業計画書について

報告事項2 令和2年度収支予算書について

報告事項3 沖縄宅建ビジョン

議案 第1号議案 令和元年度事業報告書承認の件

第2号議案 令和元年度決算報告書承認の件

第3号議案 役員選出の件



定期総会の様子

総会終了後に開催された理事会において、知念聰氏が全会一致で会長として再任されました。

尚、引き続き開催された第9回(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部定期総会においても、報告事項の後、第1号議案役員選出の件が可決承認され、閉会後に開催されました幹事会においても知念聰氏が本部長として再任されております。

報告 報告事項1 令和元年度会務経過報告書について

報告事項2 令和元年度決算報告書について

報告事項3 令和2年沖縄地方本部事業計画書について

報告事項4 令和2年度資金収支予算書について

議案 第1号議案 役員選出の件



再任された知念会長

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。

第33期 株式会社沖縄県不動産会館 定時総会



令和2年5月26日(火)に不動産会館4階ホールにおいて第33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 令和元年度事業報告承認の件
第2号議案 令和元年度貸借対照表・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2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 取締役及び監査役選任の件

審議結果

審議の結果、第1号議案から第4号議案までの議題は原案とおり承認されました。

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

会長就任のごあいさつ



株式会社
沖縄県不動産会館
代表取締役
渡久地 政彦

定時株主総会において代表取締役に再任されました渡久地でございます。

白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。

かねてより新規事業として取り組んでまいりまし

た家賃保証会社、「リュウホ株式会社」を子会社として設立することができましたことに深く感謝申し上げます。

今年度は新型コロナウイルス感染拡大防止のために厳しい影響を受けて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す。

会員株主の皆様に貢献できますよう役員一同頑張ってまいりますので皆様のご理解とご協力よろしくお願い申し上げます。



第10回 一般社団法人沖縄県不動産流通機構 定時総会



2020年5月26日(火)に沖縄県不動産会館ビル4階において第10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。今回の総会は、新型コロナウイルスの影響で会員参加を自粛し、理事・監事の少数の参加となりました。

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、資格審査委員の下地香代子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。その後、報告事項1「優良会員認定事業者」・報告事項2「令和元年度事業報告書」の説明は省略され、第1号議案「令和元年度決算業報告書承認の件」が報告され引き続き伊佐川武監事より監

査報告がなされた、監査報告後議長は、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2年度事業計画書(案)承認の件」・第3号議案「令和2年度収支予算書(案)承認の件」が一括上程され、いずれも可決承認されました。

続いて、第4号議案「役員選出(案)承認の件」が上程され、理事:15名、監事:2名が可決承認されました。

多和田副会長より閉会の辞が述べられ、総会終了後に開催された理事会において、大城千秋会長が再任され、副会長に渡久地政彦氏、多和田勝氏が再任されました。

理事:島田 進

会長就任のごあいさつ



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事業運営にご理解とご協力を賜り誠に有難うございます。

今年度も引き続き(一社)沖縄県不動産流通機構の会長を務めさせて頂く事になりました。新理事と共に会員の皆様の利益に繋がる事業を推進し、一

般ポータルサイト「ちゅらさん家」への登録促進に努め、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まいりたいと思います。

また、今年も9月に優良会員認定研修会が行われますが、優良会員も一般消費者に少しづつ認知されるようになりました。この制度は囲い込みや抜き行為を無くし、諸法令を守る模範業者を増やす事を目的に創設されたものです。地道に優良会員の輪を広げていくことで、この優良会員認定制度が消費者から信頼される業者としての誇りをもっていただけるものになってほしいと思います。

流通機構では今年度も会員皆様の利益の増進を目指し頑張りたいと思いますので、ご理解ご協力を賜りますようよろしくお願ひいたします。

委員長・理事・役員就任のごあいさつ

総務財務委員会



委員長 多和田 勝

この度、総務財務委員長を拝命いたしました。

これまでの経験を活かして「慢心せず謙虚な気持ち」で大役を務めて参ります。

渡久地政彦副会長をはじめ渡辺善広副委員長、花城寛志、末吉康昭、武島多加雄、島袋博光委員と共に事務局と協力して頑張っていきたいと思います。

会員の皆様方へのご理解とご協力を宜しくお願い致します。

広報啓発委員会



委員長 赤嶺 秀正

この度、広報啓発委員会の委員長を務めることになりました、赤嶺と申します。

今期の広報啓発委員会は担当副会長の宮城康、副委員長 島田進、比嘉秀樹、大城民夫、糸川潤、事務局職員の皆さんと活動していくことになりました。

会員の皆様のご指導・ご支援をいただきながら、広報誌の編集及び協会の対外的な啓発活動を推進していきたいと思います。

今後ともご理解・ご協力を宜しくお願い申し上げます。

会員支援委員会



委員長 大城 千秋

この度、会員支援委員会の委員長を務めることになりました。

委員会としては会員情報管理、福利厚生、交流事業全般、収益事業、公営分譲地媒介促進事業等会員の皆様の利益に繋がる事業に取り組んでまいります。また、女性部会に関することも担当する事になりましたので、元気な女性部会を応援していきたいと思います。

渡久地政彦副会長をはじめ、久手堅正雄副委員長、神村直治、比嘉秀樹、津波隆太委員共々、全員で取り組んでまいりたいと思いますので会員の皆様のご理解とご協力をよろしくお願ひいたします。

人材育成委員会



委員長 普天間 朝明

平成30年度の役員改選にて、広報委員長の大任を押し早2年が過ぎました。事務局並びに宮城副会長・各委員の皆様から頂いた助言やご協力のもと、無事に完遂することができました事、心より感謝申し上げます。又、本年度は新たに人材育成委員長としての大任を拝むことになり、更に気の引き締まる思いです。

以前に委員としての活動を経験しておりますが、今回は各種研修会・宅地建物取引士試験等の開催の実施責任者として、年間を通してかなりハードな委員会活動となります。宮城副会長を始め各委員及び事務局並びに、会員皆様のお力添えを頂き、これより2年間を心新たに全力で頑張って参りますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

苦情解決・研修業務所管委員会



委員長 前盛 邦男

この度、苦情解決・研修業務所管委員会の委員長を拝命致しました。前盛と申します。

委員会としては、苦情解決は会員と消費者間との取引においてトラブルが発生した後、保証弁済に入る前に問題解決に向けての話し合う場となっております。また、研修業務所管では、相談員の皆様のさらなる向上を目指すための研修業務も担っております。相談員の皆様にお役に立てる研修会にして参りたいと思っています。

本委員会は、宮城康副本部長をはじめ、喜納兼功副委員長、與儀實樹、屋良達、長嶽将賢、伊波直哉委員の皆様、そして事務局の協力を得ながら頑張って参ります。会員の皆様のご理解とご協力を宜しくお願い致します。

理事



比嘉 功誠

去った本年度の沖縄県宅地建物取引業協会の総会において理事に承認され、令和2年6月2日の第3回「理事・幹事会」に初参加した、宮古地区業者会一員の比嘉功誠です。

宮古地区からも理事を選出して頂き、協会関係者に感謝申し上げます。今後は、理事として、諸先輩のご指導、ご鞭撻、ご協力を賜り全会員の模範となり、諸課題解決に全力で取り組む所存です。

会員の皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

流通委員会



委員長 上地 隆

今年度より流通委員長を務めることになりました上地と申します。一般社団法人沖縄県不動産流通機構が運営しております、一般公開サイト「ちゅらさん家」も利用しやすいようリニューアルされました。

今後は売買・賃貸共に物件登録の促進を図り会員皆様の利益の増進に繋がるよう取り組んでまいります。健全な不動産流通の活性化を目指し宮城副会長はじめ長嶽将賢副委員長、角田照子、武島多加雄、島袋博光、津波隆太、委員全員で頑張ってまいりますので会員の皆様のご協力を宜しくお願い致します。

理事



神山 篤一郎

この度、協会の理事に就任いたしました(有)神山土地建物の神山篤一郎と申します。今まで本協会のためにご尽力いただき退任されました、諸先輩方大変お疲れさまでございました。

弊社はおかげさまをもちまして、本協会のご協力を賜り早や今年で25年目を迎え、また、私も勤めて満15年になりますが、まだまだ未熟者でございます、どうか皆様のご指導を賜りながら業界発展のため誠心誠意努めて参りたいと思っておりますので、ご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

理事



津波 隆太

この度、去った定時総会において新たに理事に就任いたしました(株)丸山不動産の津波と申します。今回の就任は重責ではありますが、諸先輩理事や事務局の皆様のご指導、ご助言を仰ぎながら、その責務を果たせるよう微力ですが精一杯、努めたいと思います。

今後とも、会員の皆様には、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

綱紀公取委員会



委員長 又吉 茂

この度、前職に続き再任の辞令を賜りました。不動産流通促進に伴い発生する諸問題の中でも、公正競争規約や綱紀規定・倫理規定等に関する事案を取り扱います。

会員と共にこれらの定めを共に学び、共同協調のスタンスで会員と共に不動産業界の安心安全な環境作りに寄与したいと存じます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

理事



糸洲 潤

初夏の候 会員の皆様におかれましてご清栄の段お喜び申し上げます。

このたび、沖縄県宅地建物取引業協会の新理事に就任させて頂きました有限会社サンテラスの糸洲 潤と申します。これから理事として広報啓発委員としての役割を遂行してまいりたいと思います 少し不安な気持ちでおきましたが諸先輩方のご指導を賜りながら頑張ってまいりたいと思います。そして宅地建物取引業協会発展の為また理事としての役割をしっかりと務めあげたいと思います。

監事



小橋川 共順

5月26日の総会において、宅建業協会の監事と保証協会の監査役の一人として選出されました。

監査は「業務の執行状況及び財産の運用状況が適正かつ効率的に確保されているかを確認する」役目を負っており、そのため理事会等へ出席し役員の皆様方の業務執行をチェックし、必要に応じて意見を述べなければなりません。また、半期監査・決算監査においては収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財産目録等々、関係書類の適否を検証し会長へ報告しなければなりません。この様な重要な役を拜命し、頼嘱すると同時に身が引き締まる思いがします。他の二の方の監事・監査役と共に頑張りますので、よろしくお願い申し上げます。

退任役員のごあいさつ



与那城 茂智

平成24年度より4期、理事を務めさせて頂きました。任期中の8年間は楽しく又勉強になり、とても充実出来ました。会長、副会長始め、理事、事務局の皆様には大変お世話になりました。有難うございました。

主に広報啓発委員会を4期（内2期は副委員長）、他に苦情解決研修業務所管委員会を1期（2年）務めました。広報啓発委員会では「不動産フェア」「消費者講座」「家主セミナー」の開催や広報誌「宅建おきなわ」の発行、宅建協会50周年、55周年記念誌作りなどを行いました。数多くの行事に関わる事で貴重な経験をさせて頂き、更に個人的にも成長させてもらえたと感じております。広報誌「宅建おきなわ」の「会員のひろば」では、たくさんの会員の皆様に執筆依頼のお願いをさせて頂きました。いずれも皆さんが快諾して、楽しい記事を書いてもらえたことに、とても感激しました。その節は大変お世話になりました。理事としては退任しますが、今後は一員として協会発展のため、出来る限りの協力をていきます。

最後になりますが会員の皆様のご健康を祈念申し上げまして、退任の挨拶とさせて頂きます。お世話になりました皆様、本当に有難うございました。



新田 一雄

私は不動産業の経験も無くしていきなり不動産業を始めたものですから何もかも解らない手探りの状態でした。今年は大丈夫だろうか、来年は持つだろうかと、いつも心配していました。それから37年が経ち、宅建協会の役員も26年、務めさせていただきました。業を始めた頃は電ビラが氾濫している状況のなかで、広告媒介として住宅ニュース（今は廃刊）やタイムス住宅新聞等、不動産広告紙も出来ました。いまでは不動産業を始めた当時と比べると広告はネット広告が主流になり、不動産業をとりまく環境は良くなりました。業者の資質も当時と比べると格段に良くなってきたと思います。今思えば37年間、業を続けられて来た事、又26年間業界役員を続けることが出来たことは先輩方、同業者の皆様、宅建協会の職員の方々の助けがあってやって来れたものとして感謝申し上げます。



上地 一男



京 一郎

5期10年間協会理事を務めさせていただきました。その間納紀公取、会員支援、広報啓発、人材育成、総務財務委員として色々勉強させて頂きました。協会役員、事務局職員の皆様に大変お世話になり本当に感謝申しあげます。これからも生涯現役の心意気で不動産業界の資質向上を陰ながら尽力したいと思います。貴協会の益々の大発展を祈念いたします。有難うございました。



山城 保



— 宅地建物取引士法定講習会のご案内 —

受講対象者

- 1 宅地建物取引士証の有効期限が講習会から6か月以内の者及び新規登録者（試験合格1年以上の者）
- 2 宅地建物取引士証の有効期限が失効している者



令和2年度 宅地建物取引士法定講習会 実施予定

回	講習実施日	会場	受付締切日
第1回	令和2年5月28日(木)	コロナウイルス感染拡大防止のため 自宅学習	受付は終了しました
第2回	令和2年7月17日(金)	コロナウイルス感染拡大防止のため 自宅学習	受付は終了しました
第3回	令和2年10月1日(木)	沖縄コンベンションセンター	令和2年8月21日(金)
第4回	令和2年11月25日(金)	浦添産業振興センター(結の街) <small>予定</small>	令和2年10月9日(金)
第5回	令和3年1月20日(水)	沖縄県産業支援センター <small>予定</small>	令和2年11月27日(金)
第6回	令和3年3月24日(水)	沖縄県産業支援センター <small>予定</small>	令和3年1月31日(金)

申し込み時に用意するもの

- 1 受講料 12,000円
- 2 カラー写真3枚（縦3cm×横2.4cm）※3枚とも同一写真に限ります。
(申請日より6か月以内に撮影した無帽、正面、上半身、無背景の写真、口は閉じる、頭部2cm)
- 3 県証紙（4,500円）各銀行で購入
- 4 印鑑（認印でよい）
- 5 取引士証（新規の場合は除く）
- 6 取引士証のコピー 1枚 A4印刷（新規の場合は登録完了通知書のコピー）
※取引士証を紛失又は返納した方は、建築指導課より「登録証明書」（費用：県証紙400円）をお取りください。
※住所等に変更がある方は、建築指導課で講習会受付前に変更手続きを行ってください。
※県外受講の方は、登録している都道府県から県外受講証明書が必要になります。

＊建築指導課は県庁10階です＊ TEL:098-866-2413

業者会 Information

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介します。

小禄・南部地区



少人数での定時総会を開催

今後も業界の発展、活性化を図ります

去る、令和2年6月11日、沖縄産業支援センターにて、小禄・南部地区宅建業者会第22回定時総会を開催致しました。今回はコロナ禍ということもあり、1テーブルにつき一人で少人数での開催になりました。総会では平成31年度事業報告並びに、収支決算報告、又、令和2年度事業計画(案)、収支予算(案)の報告が行われました。進行、質疑応答など、役員のチームワークによりスムーズに会が進み、すべての議案が満場一致で承認可決されました。

今後の活動としては、会員研修会、役員研修会、会員親睦事業や地域貢献事業など、小禄・南部地区宅建業者会の会員同士の更なる交流を図り、業界の発展、活性化を図って行きたいと思います。

小禄・南部地区業者会 (有)オーエン 大城 大心

5名の新理事が誕生、新体制で業者会のさらなる躍進へ

那覇東地区業者会は、去る5月15日(金)に地区定時総会を行いました。

今年の定時総会は、新型コロナウイルス感染防止の目的で書面決議とし、理事のみの参加で寂しい総会となりました。今回理事の改選を行い、3期目となる(株)ピース企画 平安秀昭会長を中心に5人が新たに新理事として承認され、新体制がスタート致しました。

中でも、前期まで長きにわたり業者会理事としてご尽力頂きました(有)広拓の石川正一理事の「後進に道を譲りたい」との希望により、理事を降りる事となりました。諸先輩方が築き上げてきた東地区業者会を、新理事一丸となって盛り上げていく所存です。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎

那覇東地区



那覇西地区

総会は書面による評決を実施、会員の健康と安全性を第一に

那覇西地区業者会の本年度の総会は新型コロナ感染拡大を予防するため総会資料を事前に送付し書面による評決が行われ承認されました。

今年度も昨年同様、那覇東地区との合同での各種研修会や家主セミナーはじめ会員交流事業、社会貢献活動などを計画しておりますが新型コロナの影響によりいまだ開催が不透明な状況にあ

ります。

会員各位の健康と安全性を第一に考え各種事業を進めて参りたいと思いますので、今年度も会員の皆様の業者会に対するご協力を宜しくお願い申し上げます。

那覇西地区業者会 会長 喜納 兼功

宜野湾市役所を通して介護施設職員の方々にマスクを寄贈

宜野湾・中城地区



さった5月11日、宜野湾市役所においてマスクの贈呈式を行いました。この経緯はコロナ禍でマスク不足の中、医療従事者、介護施設職員等マスクが欲しくてもなかなか出回らない状況をどうにかしたいという思いから、業者会関係者からの情報でマスクを仕入れることが出来る見込みが立ったので、理事会の承認を得て、介護施設で働く職員にマスクを寄贈する動きとなりました。

購入したマスク2000枚のうち、会員業社には各10枚を配布し残りの1700枚を宜野湾市役所を通して市内の介護施設に配布する運びになりました。

コロナ禍で大変な時期をこれからも頑張っていきたいと思います。

宜野湾・中城地区業者会 会長 宮城 龍也

業者会 Information

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介します。

中部地区



今期最初の「もうき塾」、親睦ボウリング大会を開催

4月に予定していた定時総会は新型コロナウイルス感染症の影響を受け中止になりました。総会開催の可否について「すべての議案について三役委員長会議において承認するものとする」という断案について、会員へ賛成・反対の書面による評決の提出に協力を頂き、会員数の3分の2以上の賛成を得て可決・承認され、コロナ禍の終息が未だ見えないなか新年度が静かにスタートしました。

6月17日に今期最初の事業として「よくわかる民法改正と不動産実務」(講師:長瀬豊氏)というテーマで「もうき塾」を開催しました。法改正前にも同じテーマで開催ましたが、テキストの内容が具体的でわかりやすく大変好評で、今回は改正後にどのような問題が起こったかの検証等を含めての再開催となりまし

た。40名余の申込があり、具体的でわかりやすいテキストを元に重要なポイントについて学ぶことができました。

6月26日には親睦ボウリング大会を開催しました。昨今のコロナ禍で参加はどのくらいになるか気を揉みましたかが、ほぼ例年通りの参加があり、三密を避ける工夫をしながら楽しく盛会裏に終えることができました。上位入賞者とスコア(2ゲームの合計)は、一位/364点/松原佑己さん((株)ハウスドウ住宅販売コザ中央店)、二位/361点/高安弘美さん((有)中央住研)、三位/359点/池原秀敬さん((有)中央住研)、四位/339点/西平要さん(中部興産(株))、五位/338点/喜瀬祐介さん(中部興産(株))でした。

中部地区業者会事務局

浦添・西原地区



浦添市に浦添青年会議所と共同で「ビル賃貸業者への市の支援要望」提出

浦添・西原地区業者会では、新型コロナウイルス感染防止対策の為、懸念事項であった定時総会を特別書面決議によって行い、徳嶺専務理事を中心とした事前資料の準備及び会員さんのご協力により無事に終了することができました。あらためて会員の皆様へ御礼申し上げます。

また、この機会にZoomを使った理事会の開催など業務へも活かせる新たな取り組みも行いました。去った5月には浦添市長松本哲治氏へ浦添青年会議所の理事の皆様と共に「ビル賃貸業者への市の支援要望」を行い地域他団体との協力の重要性を感じました。

そして、6月9日には久しぶりに対面による理事会を開催し年間行事の確認や会員間の情報交換等をホテルにて食事をしながら行い懇親を深めることができました。

新理事も加わり新たな年度となりますので、会員さまが価値を感じられる業者会へ成長できるよう理事一同引き続き努力して参ります。

今後とも浦添・西原業者会へのご指導、ご尽力をよろしくお願い申し上げます。

浦添・西原地区業者会 会長 渡辺 善広

八重山地区

八重山地区宅地建物取引業者会



アフターコロナ、ウィズコロナの「暮らし」を守るために

昨年よりも早い梅雨明けとなった沖縄地方、毎日暑い日が続いております。そんな中、去った6月17日に令和2年度定時総会が美崎町コミュニティセンターにて開催されました。書面決議も考慮しましたが、多くの会員からの開催希望の要望があった為、マスク着用、アルコール消毒などを徹底し開催いたしました。令和元年度の事業、決算報告に始まり今年度の事業計画、予算が承認されました。役員改正では執行部全員が留任の承認を頂き、引き続き地域の課題に取り組むことをお約束させて頂きました。組織強化のための会員拡大や委員会活動も勢力的に進めて参ります。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作

北部地区



前役員の皆さまへ、功績を讃え 記念品と感謝状を贈りました

2020年度 第36回定時総会が令和2年6月24日、ホテルユウがふいんおきなわにてソーシャルディスタンスを考慮し行われ、全ての議案が賛成多数により承認されました。

また、本年度は役員改選の年にあたり、新会長には津波隆太、副会長には渡慶次悟、山入端学そして新理事へ末吉勇人が就任、13名の新役員体制がスタート致しました。

懇親会では前会長の上地一男氏、前副会長の岸本盛之氏、前理事の山城千秋氏へ、多年にわたる本業者会の事業運営への多大な貢献と発展にご尽力された功績を讃え記念品を贈呈し感謝状が授与されました。

本年度もコロナ禍の情勢に配慮しながら、各種事業運営を執り行ってまいります。

北部地区業者会 山入端 学

宮古地区



コロナ禍を業者会一丸で乗り越えよう

宮古地区業者会は、去る7月14日(火)に令和2年度定時総会を行いました。例年通りであれば4月中に行われますが、新型コロナウイルスの影響で遅れ込んでしまいました。

久しぶりの顔を合わせての話し合いの場ということで活発な意見交換もでき、この先の見えないコロナ禍をもなんとか業者会一丸で乗り越えられそうな気がしました。

今後の予定としましては、例年であれば8月に不動産無料相談会を市役所で開くのですが、コロナの見通しが立たないのと今年は時期をずらすか、開催できないかもしれません。その代わりといつては何ですが、都市計画課と当業者会との話し合いを企画しております。

まだまだ収まりをみせない新型コロナウイルスですが、それでも少しずつ前に進んでいるとは思います。皆さん後もう少しです！頑張りましょう！

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

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



女性部会 相談役 角田 照子

皆様こんにちは！令和の年号で2年目を迎えたものの、世界中に猛威をふるい感染を広げるコロナウイルス。このウイルスの蔓延でアツという間に今年も半ば以上を越してしまった感が拭えない私です。皆様はいかがでしょうか？

自己紹介が遅れました！私は会員支援委員会の女性部会で暫く会長を務めさせて頂いた角田照子でございます。この5月の宅建協会総会を持ちまして女性部会・部会長を退任させて頂きました。

皆様のご支援の下、部会長を2期務めさせて頂き、無事お役を終わらせて頂きました。女性部会員皆様をはじめ関係者の皆様には本当に感謝で一杯です。女性部会の皆様はそれぞれ違うもあり、おひとりおひとりがその個性の良さを發揮し楽しい女性部会でありたいと願いつつ取組んでまいりました。定例会では各々のグループが担当月に体験談の発表や講師を招いての勉強会を実施して参りました。昨年度は、「かけ条例に関する説明義務違反が多額の損害賠償責任を負う」など実例を交え



てのDVD研修や宅建協会の渡久地副会長を招いて宅建協会組織や売買事例の盲点など講和して頂きました。また(有)ハート住宅の長瀬社長による売買や重説に関する勉強会も2回実施しました。11月には毎年恒例の異業種交流会を開催、男女問わず多くの皆様に参加頂き楽しい時間を過ごすことが出来ました。特に女性部会による余興は、笑いと知恵の演舞で協会随一の盛り上がりと自負できるほど心一つとなった素晴らしい光景でした！

今後は相談役として陰ながらの立場で引継がれる又吉悦子部会長の応援をしてまいりたいと思います。協会会長はじめ各理事のご支援にこの紙面をお借りして心から感謝お礼申し上げます。本当にありがとうございました。心から御礼申し上げます。

今後共、新部会長共々女性部会を宜しくお願い致します。感謝

女性部会 部会長 又吉 悅子

令和2年度の開始は「新型コロナウイルス」の発生に伴い、全ての計画が先延ばしになり、新年度のご挨拶がこの様な形になりました。

まずは会員の皆様の営業にadeshても、健康に関しましてもお見舞い申し上げます。

さて女性部会は毎月第三土曜日の定例会に加え、協会会員向けセミナーの開催、異業種交流会を柱として活動して参りました。

定例会では宅建業法の勉強会や、「ありんくりん」と称しての体験事例発表など、共に食を会しながら連帯を深め、女性として或いは業者としての資質の向上を目的としております。

新生 女性部会が発足して8期目を迎える今、コロナ禍において今期は何が出来るのかを新役員で計画を立てると共に、協会並びに不動産業界発展を担えるよう今後とも努力を重ねて参りますので、ご指導ご鞭撻のほどをお願い致します。

このように今年度も宅建協会の協力の元、会員支援委員会女性部会へのご理解とご支援を宜しくお願い致します。

1. 普通賃貸借における家主側からの解約による改装部分の解体費用に関する相談

相談者・借主からの相談

Q 相談内容

事務所を家主と普通賃貸借契約を締結し、事務所を一部改装しました。10年経った頃に家主が老朽化のため建物を壊すので退去してほしいということでしたので退去に応じ、建物を取り壊すということだったので、改装したままの状態で退去しました。その後、家主から一部改装したところについて、改装した部分費用を支払ってほしいと言われました。解体費用を支払わなければならぬでしょうか。

A 回答

賃貸借契約が終了したとき、借主は、物件を返還する義務を負います。その際、物件を契約時の原状に回復する義務を負い、借主が物件に付属させた物があれば、これを取去して原状に回復しなければなりません。

そうすると、借主は、改装部分を撤去して原状回復する義務を負いますので、改装部分の解体費用を負担しなければならないというのが原則です。

ここからは、改装が、どのようなものかによって分けてお話しします。

改装部分が大掛かりのもので建物の壁や柱、床などを入れ替えていたと考えますと、これは解体しようにも柱を外すわけにはいきません。壁がなくなってしまふと、壁とか柱、床といったものは入れ替えることで建物の一部となつて建物に付合したといえます。これはもう建物の一体のものとして、改装した時点で家主の所有物になっている法律では考えます。柱についても、家と一緒に家主の所有物になっているわけですから退去するときにこれを撤去する義務はないというのが法律的な考え方です。

ただ、これが家主に無断で改装されていた場合や、事務所に改装することを予定していない場合、家主が予想していないところで改装がなされて、しかも解体費用も負担し

てもらえないとなると家主さんにとって非常に困ります。賃貸契約で用途を事務所として予定していない場合は、用法遵守義務違反という賃貸借契約の債務不履行ということで損害賠償請求権が発生して、それが解体費用に相当するということになります。

契約で決められた約束を守らないで勝手に事務所を改装したというときは、その改装から元に戻す費用を家主は請求することができるということです。

改装部分が大掛かりのものではなく、建具、畳など、取り外すことはできるけども建物と一緒に利用することによって効果が増すといったらどうでしょう。この場合、借地借家法で造作買取請求権といい、家主の同意を得て、建物に付加した畳、建具、その他の造作があるときは、借主は期間の満了または解約の申し入れによって終了するときは、家主に付属させたものを時価で買い取るように請求することができます。

それが、家主に今後も使えるということなので時価で買取ってくださいということです。この場合も買取請求権が発生しますので、改装部分も撤去する必要もなくなり、解体費用を負担する義務もないといったことになります。

こういったことが法律的な考え方なのですが、もしこれが、当事者間においてこれと異なる約束をしていれば、民法の規定で私的自治というのがありますと、当事者の合意があれば優先されます。家主の方から、改装は認めるけど、退去するときには戻してください。或いは解体費用は借主で負担してくださいと。こういった合意をしていれば、今お話しした法律の定めではなく、当事者の合意によって解体費用は負担しなければならないということになります。

なお、今回の件は家主の都合で退去するということですから、借主としては解体費用を負担したくないということであれば、退去の条件として解体費用を家主に負担してくださいと合意をしておけば円滑に退去ができたと思います。

ROK 864kHz

大好評
放送中!!

毎月第1土曜日 午前9時15分から放送

リスナーの皆さん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。

2. 売買契約後の買主からの要望による退去後のローン特約解除について

相談者・売主からの相談

Q 相談内容

自宅マンションを売却することを決め、5月に買主とローン特約付き売買契約を締結し手付金100万円を受領しました。契約書の引渡し期日は7月でしたが、契約時に買主から絶対にローンは通るからすぐ退去してほしいと言われ、マンションから退去しアパートを借りました。ところが、その後、買主からローンが通らなかったので手付金を返して欲しいと言われて困っています。買主の都合で退去してアパートも契約したのに、手付金は返してくありません。手付金の没収とアパート契約代金を損害金として買主に請求できるのでしょうか。

A 回答

今回の相談は、売買契約にローン特約が付いていることがポイントになります。

ローン特約は、買主が不動産の売買代金を金融機関からの融資により調達することを予定している場合に、融資が得られない場合は、売買契約を解除できるという特約です。つまり、売買契約にローン特約が付されていると、金融機関の審査が通らずに融資が得られない場合は、買主は、ローン特約によって売買契約の解除をすることができ、この場合は手付金の没収や違約金といったペナルティを受けることもなく、交付済みの手付金の返還を受けることができます。

今回の相談では、買主は、このローン特約による解除を主張して、手付金の返還を求めているということになります。

ローン特約による解除は、契約で解除の期限を決めた場合はその期限までに解除をしなければなりませんが、契約で解除の期限を定めていない場合は、融資が得られないときはいつでも解除できることになります。買主の履行の着手をしていても、買主において金融機関



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)

の融資が得られず、ローン特約による解除の期限も経過していないということであれば、ローン特約による解除ができるということになります。

今回のご相談の場合、ローン特約による解除の期限が契約で定められていないか、あるいは期限が定められているものの期限内である場合は、買主はローン特約による解除ができ、買主は無条件で手付金を返還しなければなりません。転居費用についても、契約そのもののがなかったことになるので、契約に基づいて請求することはできません。但し、買主からの転居要請の態様によっては、買主の故意過失により買主に損害を与えたとして、不法行為として転居費用の賠償が認められることがあります。

手付金を返還しなければならないということは、売主にとっては気の毒ですが、売主は、ローン特約を付して売買契約を締結するときは、途中で白紙解約される可能性があるということを理解して、行動しなければならなかったということになります。

他方、ローン特約の期限が定められており、かつ、その期限が過ぎている場合は、買主はローン特約による解除はできません。この場合は手付金を放棄して解除をするということになります。売主としては手付金を返還しなくてよくなります。転居費用は手付金の中に含まれていると考えて、転居費用は請求できないと考えます。

3. 民法改正における連帯保証人極度額の設定について

相談者・貸主からの相談

Q 相談内容

民法改正による賃貸契約の連帯保証人の極度額について詳しく教えてください。また、極度額はアパートなどどの程度の額がよろしいでしょうか。

A 回答

極度額というのは、保証の限度額、保証人が責任を負う範囲ということです。本年4月1日に施行されました。改正民法465条の2において、個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じないということと、極度額の定め方について、書面又は電磁的記録によらなければならぬとされました。こうした方式を守らなければ保証契約そのものが効力が生じず無効ということになります。

根保証契約とは、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約のことです。例えば賃金のように100万円の借金の保証というときは100万円の借金は特定されていますので、これは根保証ではなく、通常の保証契約ということになります。

賃貸借契約は、目的物を使用収益する期間に応じて賃料、共益費、原状回復費用等の債務が発生していたため、賃借人の債務は、契約締結時に幾らと特定することが難しく、これを保証しようとするときは、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする根保証契約ということになります。

したがって、賃貸借契約の保証人に法人ではなく個人がなる場合、個人根保証契約を締結することになり今後は極度額を定めなければ、保証契約自体が無効となってしまいます。例えば、通常の住居用のアパートを借りるといった場合に、身内の方が保証人になってもらうということが、割と多いと思います。こういったものは個人根保証契約ということになります。保証契約について書面できちんと極度額を定めなければ無効ということになっていきます。

個人根保証契約であれば、連帯保証か保証かは関係

なく、いずれについても極度額を定めなければなりません。このような改正がされた理由は、根保証契約において主たる債務がどの程度額の債務になるかわからないため、予想を超える責任を負うことがあり、これまで裁判などで問題になってきたためです。

賃借人が長期にわたり賃料を滞納した事例や、賃借人が賃借物件において自殺した事案などで保証人が過大な責任を求められてきました。そのため、改正民法で個人根保証一般について、保証人を保護することになったのです。

次に極度額はアパートなどどの程度の額がよいかとのお尋ねですが、法律上も極度額の上限を設けるようなことはしておらず、その具体的な金額の定め方については、当事者の合意に委ねられているのです。保証人の資力や、保証人と主債務者との関係にも様々なものがあり、また、賃貸借契約自体も物件の内容、賃料の内容までさまざまなものがありますので、極度額が妥当な金額かどうかかというのは、ケースによってことなります。

極度額を高く設定していれば、貸主にとって安心ということになるかもしれませんけど、一方で、法改正の趣旨に照らすと、保証人の資力等を考慮せずに著しく高額な極度額を定めると、公序良俗を理由に、保証契約が無効とされる可能性もあります。

また、高額な極度額を恐れて、保証人となることを敬遠するものが増えると、賃貸したくとも賃貸できないようになることになってしまうことがあるかもしれません。

一つの方法として賃料額を極度額の基準とする方法もあります。賃料は賃貸借契約締結時に明らかになっているので、例えば賃料1年分と記載しても、賃料の月額も一緒に記載していれば、確定的な金額が記載されることになり、極度額の定められた有効な個人根保証契約となると考えられます。

貸主は、個人保証のみではまかなうことができないリスクに備えて、保険など他の対応策も活用することや、賃料滞納が続いている場合には早めに対応することを心がけ下さい。



4. 民法改正における契約不適合責任について

相談者・借主からの相談

Q 相談内容

民法改正後の売買における契約不適合責任について、教えてください。また、瑕疵担保責任から契約不適合責任に変更になると、改正前の個人間同士の売買契約時に特約で瑕疵担保責任を負わないとするることはできると聞いていますが、同じように責任を負わないすることはできるのでしょうか。

A 回答

不動産の売買における売主の責任について、改正前は、瑕疵担保責任といい、改正により、契約不適合責任に変更されました。瑕疵という言葉を使わなくなつたのは、一般の人には瑕疵という言葉がわかりづらいという配慮によるものです。また、改正前は「隠れた」瑕疵であることを要件としていましたが、改正後は、隠れたものでなくとも状況によっては売主に責任を負わせる必要があるとして、契約不適合責任としてとらえることとしました。

契約不適合責任とは、売買の目的物や権利が契約の内容に適合しない場合について、買主に追完請求、代金減額請求、損害賠償請求及び解除を認めるというものです。

契約内容に適合しないかどうかの判断は、「合意の内容や契約書の記載内容だけでなく、契約の性質、当事者が当該契約をした目的、契約締結に至る経緯を始めとする契約をめぐる一切の事情に基づき、取引通年を考慮して評価判断されるべきもの」されます。例えば、新築の建売建物を購入といったときに、建物の構造に不具合があって安全性を有しない建物だったとします。こういったものは従前からの瑕疵担保責任ということになります。契約不適合責任を考えたとしても、買主としては安全な建物を当然求めています。安全でない建物は契約に適合しない契約不適合責任が発生するということになります。なお、民法では、「数量に関して」すなわち数量不足でも契約不適合責任が発生すると定められています。これは、公簿売買で土地を公簿面積で売買する場合、実測面積が足りなかつた。こういった場合は数量不足といつていて、これも契約不適合責任に含まれることになりました。そして、契

約不適合責任があった場合に対応できる方法についても改正によって増えました。

改正前は、瑕疵があつても、損害賠償請求と解除しか認められていませんでした。しかし、改正後は、追完請求と代金減額請求が認められることになりました。これによって、特約がなくとも中古物件などの特定物についても契約の内容に適合しない場合は修補を請求することもできるようになります。また、代金減額請求が認められることになり、柔軟に買主の救済を図ることができるようになったのです。

次に契約不適合を担保する責任を免除する特約を設けることができるかとの点についてお話しします。民法521条2項は、いわゆる任意規定であると解釈されているので、改正後も担保責任を負わないとすることはできます。

しかしながら、法律によってこういった特約が制限されている場合があります。例えば、改正民法572条において、2つの場合について特約による免責の効果を認めないとしています。

1つは、売主が知りながら告げなかった事実についてです。詐欺的なことでさえあるので、担保責任免除特約は無効とされます。

2つ目は、売主自ら第三者のために設定した権利又は第三者に譲り渡した権利についてです。

また、民法以外の個別の法律で、消費者契約法、宅地建物取引業法、住宅品質確保法で担保責任免除特約は制限されています。

例えば、宅地建物取引業法によって、数量の不適合を除き、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地建物取引の売買契約における担保責任免除の制限がされています。

数量の不適合を除くというのは、不動産の実務の観点から、宅建業者にも、従来どおり公簿売買を認めるために、数量の不適合の担保責任を免除する特約は締結できるとしているのです。

例えば、公簿面積の売買で実測面積が足りなくても、その不足分について責任を負いませんという特約が実務で設けられているのですけど、これについては、改正後も宅建業者が売主となる場合でもこれを設けることができるということになっています。

新職員のご紹介

みなさま
よろしくお願
いいたします。



カンナ ユキヒロ
漢那 幸大

令和2年3月に入社致しました。漢那 幸大と申します。入社したばかりで、色々と至らない点があるかもしれません、精一杯頑張りますので皆様ご指導の程よろしくお願いいたします。



タイプ ユイ
平 結衣

令和2年4月に事務職員に採用されました平 結衣と申します。わからないことばかりでご迷惑をおかけすると思いますが、一日でも早く業務を覚え、会員の皆様のお役に立てるよう精一杯頑張ります。ご指導よろしくお願ひいたします。

事務局 おすすめの お店

ISLE PASTA LOVERS

アイル パスタ ラバーズ
☎090-8393-0869 菊城 深



出店情報

月曜 沖縄タイムスビル
(那覇市) 金曜 琉球新報社
(那覇市)

詳しくは
コチラ!

Check



今回おすすめするお店は、スクールバスのキッチンカー「ISLE PASTA LOVERS」さんです。沖縄県内で移動販売をされており、レトロでお洒落な黄色いバスが目印のパスタ屋さんです。持ち運びのしやすい可愛い箱型の容器に入っていて、ティクアウトにも最適!

わたしたちが頂いたメニューは、「国産牛すじのラグーポロネーゼ」と「トマトチーズチキンピタサンド」です。

「国産牛すじのラグーポロネーゼ」は、もっちもちの沖縄そば

で作られている生パスタとソースがよく絡みとても美味しかったです。お肉の味がしっかりといて、シャキシャキとした玉ねぎの触感が楽しいソースも印象的でした。

「トマトチーズチキンピタサンド」は、大きなチキンとチーズがたっぷり入っていて、1つでもお腹いっぱいになるくらいボリューム満点!まろやかな味わいで、味も絶品でした。

「ISLE PASTA LOVERS」さんの出店情報はSNS等で公開されていますので、ぜひチェックしてみてください。



Q

AからB、BからCに、甲地が順次売却され、AからBに対する所有権の移転登記がなされた。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。



- 1 Aが甲地につき全く無権利の登記名義人であった場合、真の所有者Dが所有権の登記をBから遅滞なく回復する前に、Aが無権利であることにつき善意のCがBから所有権の移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をDに対抗できる。
- 2 BからCへの売却後、AがAB間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権の登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから所有権の移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をAに対抗できる。
- 3 BからCへの売却前に、AがAB間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権の登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから甲地を購入し、かつ、所有権の移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をAに対抗できる。
- 4 BからCへの売却前に、取得時効の完成により甲地の所有権を取得したEがいる場合、Eがそれを理由にして所有権の登記をBから取得する前に、Eの取得時効につき善意のCがBから甲地を購入し、かつ、所有権の移転登記を受けたときは、Cは甲地の所有権をEに対抗できる。

会員 ひろば

出て来る!
モノ!モノ!モノ!!



『売り手よし、買い手よし、世間よし』

SSNB株式会社
砂川 澄太 さん

みなさん、こんにちは。今回コラムを担当します不動産買取り専門:〈みらいづくりホーム SSNB 株式会社〉の代表の砂川澄太です。

「売り手よし、買い手よし、世間よし」をモットーに日々仕事に取り組んでいます。

私の趣味はドライブで、最近購入した愛車がとても気に入っています^ ^

苦手なことは片づけ。「利益に繋がるオフィスにするためには整理整頓が必要不可欠!!」ということで、専門家の指導の元、事務所内の整理整頓に力を入れ始めたところです。

まず始めに取り組んだ場所は、これまで見ないフリをしていた事務所の裏手にある給湯室。出て来る! 出て来る! モノ!モノ!モノ! 途中で逃げ出したい気持ちをグッとこらえて、片づけること2時間、綺麗な空間に様変わりしました!!

また配置を変えたことで、これまでのムダな動きがなくなり仕事効率がアップしたように感じる今日このごろです♪

みらいづくりホームの「利益に繋がるオフィスづくり」楽しみにしていて下さい。

協力していただいたのは、地元の宮古島出身の整理収納コンサルタント、オフィスAyu's style 森門あゆみさんです(^ ^♪



入会者のご案内

みなさまよろしくお願ひいたします。

令和2年4月1日

令和2年7月31日

令和2年7月末現在の会員数

1,423社



(有)イースト
コーポレーション
代表取締役 東江 優
宅建取引士 幸 幸子
事務所 潤添市内間1-10-2
TEL 0875-8705
FAX 0875-8706



(株)南西不動産
代表取締役 平良 長慶
宅建取引士 平良 長慶
事務所 石垣市大川20-5
TEL 0980-83-7660
FAX 0980-83-2703



協伸産業(株)
代表取締役 仲松 実博
宅建取引士 仲松 実博
事務所 名護市宇佐茂の森
1-11-16
TEL 0980-52-5296
FAX 0980-52-7532



(株) Reve
代表取締役 福原 文人
宅建取引士 福原 文人
事務所 球石市松川1445-2
TEL 0980-52-5296
FAX 0980-52-7532



ミトレア
インベストメント(株)
代表取締役 藤谷英二
宅建取引士 藤谷英二
事務所 石垣市浜町2-6-52
TEL 0980-83-8044
FAX 0980-87-5033



(株)オフィス名島
代表取締役 幸島 清文
宅建取引士 幸島 清文
事務所 西原町上原2-11-4
TEL 0943-1661
FAX 0943-1668



ACTLEAD
代表取締役 上原 信也
宅建取引士 上原 信也
事務所 球石市赤嶺2-3-1
TEL 0943-1661
FAX 0943-1668



(同) 境置
代表社員 仲西 正長
宅建取引士 仲西 正長
事務所 潤添市宮城1-32-2
TEL 0963-9908
FAX 0963-9908



(株)アイエー住宅販売
沖縄南部支店
支店長 楠原 正人
宅建取引士 余城 浩之
事務所 南城市佐敷波波古307
TEL 0825-5551
FAX 0825-5552



サンキューライフ(株)
代表取締役 金城 真次
宅建取引士 金城 真次
事務所 球石市三原2-26-26
TEL 0982-5551
FAX 0982-5552



頼農不動産
代表取締役 國場 悠一郎
宅建取引士 國場 悠一郎
事務所 球石市宮城2-9-17
102号
TEL 0989-8631
FAX 0989-8632



(株)良好
代表取締役 久賀 良行
宅建取引士 久賀 良行
事務所 球石市宮城2-1-31
101号
TEL 0951-3220
FAX 0951-3221



(株)エン・コーポレーション
代表取締役 松田 ひとみ
宅建取引士 松田 ひとみ
事務所 那覇市安斎尾1-10-24
ホーリンティ原ビル1階
TEL 0916-6595
FAX 0916-6551



(株)ライフステージ
代表取締役 本間 裕子
宅建取引士 本間 裕子
事務所 那覇市安斎尾2-4-11
TEL 0975-5317
FAX 0975-5318



(株)YAC
代表取締役 比嘉 逸也
宅建取引士 比嘉 逸也
事務所 球石市糸満1961-19
202号
TEL 0987-5095
FAX 0987-5096



(株)元和
代表取締役 山内 治規
宅建取引士 城間 秀亮
事務所 宜野湾市大山2-31-29
1F
TEL 0943-0215
FAX 0943-0216



サンサンあさひ(株)
代表取締役 嶋平 朝昭
宅建取引士 嶋平 朝昭
事務所 沖縄市大里2-31-18
TEL 0934-3300
FAX 0938-3000



(株)大和産業
代表取締役 比嘉 良則
宅建取引士 比嘉 良則
事務所 本部那伊野波310
TEL 0980-47-7400
FAX 0980-47-7404



(有)一水社不動産部 沖縄支店
支店長 比嘉 健
宅建取引士 比嘉 健
事務所 本部那伊野波310
TEL 0980-47-7400
FAX 0980-47-7404



(同)福原組
代表社員 福原 光秀
宅建取引士 福原 光秀
事務所 球石市平良東仲根
678-11
TEL 0980-72-9005
FAX 0980-72-9005



(株)ライコーポレーション浦添支店
支店長 仲原 由
宅建取引士 仲原 由
事務所 浦添市経済579
サンライズビル1階
TEL 0988-0200
FAX 0988-0209



(株)ハウズドウ住宅販売糸満店
支店長 山里 将利
宅建取引士 山里 将利
事務所 糸満市西崎6-19
中村天満ビル1階
TEL 0988-0200
FAX 0988-0209



Find house
代表取締役 宮城 由正
宅建取引士 宮城 由正
事務所 糸満市宇地泊586
TEL 080-8061
FAX 080-8062



La Famille(株)
代表取締役 榊 哲也
宅建取引士 榊 哲也
事務所 宜野湾市宇地泊586
TEL 0988-9495
FAX 0988-9496



(有)セゾン社
代表取締役 瑞慶賀 優也
宅建取引士 瑞慶賀 優也
事務所 南風原町城586-8
TEL 089-6002
FAX 089-6017



(株)新崎不動産
代表取締役 新崎 長慎
宅建取引士 新崎 長慎
事務所 宜野湾市若原40-1
TEL 0966-2433
FAX 0966-2434



(株)恵不動産
代表取締役 小波津 恵
宅建取引士 小波津 恵
事務所 宜野湾市若原40-1
TEL 0966-5865
FAX 0966-5867



(同)丸伊不動産
代表社員 伊佐 元宏
宅建取引士 伊佐 元宏
事務所 宜野湾市伊佐1-7-12
TEL 0800-2556



(株)ワイン住建 沖縄支店
支店長 長瀬 真理奈
宅建取引士 長瀬 真理奈
事務所 本部那伊野波130
COIビル5F
TEL 0916-8389
FAX 0916-8301



(株)福治不動産鑑定所
代表取締役 福治 友次
宅建取引士 福治 友次
事務所 那覇市大川2-3-15
TEL 0916-8389
FAX 0916-8301



Blossom
代表取締役 伊礼 寿成
宅建取引士 池原 由紀子
事務所 陽手那珂島手302-1
TEL 0956-6512
FAX 0887-2212



(同)Hyzon
代表者 伊礼 寿成
宅建取引士 伊礼 寿成
事務所 宜野湾市愛知
3-5-23
TEL 092-7096
FAX 092-7096



退会者 令和2年4月~7月
長い間ありがとうございました。

(有)カリー観光 / 産建 / (株)アイライフ 浦添支店 / 中部興産(株) イオンモール沖縄ライカム店 / (株)大和住建
きらび住宅(株) 那覇支店 / サンキューライフ / (同)京都平安振興基金 / (株)アクア・グランド沖縄 / 大宮不動産 /
(有)沖建工房 / 太陽不動産(株)



- 1 X 誤り。無権利者から権利を取得することはできないため、A→B→Cと土地が譲渡された本設問において、Aが無権利者であるときは、B・Cも無権利となる。また、登記に公信力はないため、無効の登記を信じて取引をしても、権利を取得することはできない。したがって、Cは登記を備えても、実際の所有者Dに所有権を対抗できない。
- 2 O 正しい。解除によって、契約は最初にさかのぼって消滅するが、第三者の権利を害することはできない。ただし、不動産の取引については、第三者は登記を備えていなければ保護されない。本肢のCは登記を備えているので、保護される(民法545条、判例)。
- 3 O 正しい。契約を解除して権利を取り戻した者と、契約解除後に目的物の権利を取得した第三者とは対抗関係に立ち、先に登記を備えた者が他方に優先する。したがって、登記を備えているCは、甲地の所有権をEに対抗できる(177条、判例)。
- 4 O 正しい。取得時効により所有権を取得した者と、時効完成後に旧所有者から所有権を取得した第三者とは対抗関係に立ち、先に登記を備えた者が他方に優先する。したがって、登記を備えているCは、甲地の所有権をEに対抗できる(177条、判例)。

理事会の動き

令和2年度「第1回理事・幹事」合同会議 令和2年4月23日(木)	第1号議案 次期役員選考結果及び候補者(案)承認の件 第2号議案 令和元年度事業報告書承認の件 第3号議案 令和元年度収支決算書(貸借対照表・財産目録並びに正味財産増減計算書)承認の件 第4号議案 退任役員・会員表彰並びに優良従業者表彰者(案)承認の件 第5号議案 沖縄宅建ビジョン(案)承認の件	賛成多数で可決承認された。 賛成多数で可決承認された。
令和2年度「第2回理事・幹事」合同会議 令和2年5月26日(火)	議案 代表理事(会長	



TAKKEN OKINAWA
宅建おきなわ 第161号

発行日：令和2年8月17日
発行人：会長 知念 聰
編集人：広報啓発委員長 赤嶺 秀正

発行印：(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
〒901-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号 <http://okinawa-takken.com>

9月23日は不動産の日

みんなでラジオを聴きましょう！

FM Okinawa いつも心は晴む——サンステーション
87.3FM

ドビーラジオ

11:30 ▶ 13:55



パーソナリティ
多喜 ひろみ



パーソナリティ
伊藝 梢

スタジオにて宅建協会会員と
不動産トーク！

ラジオカーで
宅建協会を
レポート予定！



レポーター
三上 恵

不動産の日

REAL PARTNER ちゅらさん家

お問い合わせ [不動産フェア事務局] TEL. 098-861-3402 那覇市泉崎1-12-7 沖縄県宅建協会

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
運営 (株)沖縄県不動産会館 / (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 国土交通省