

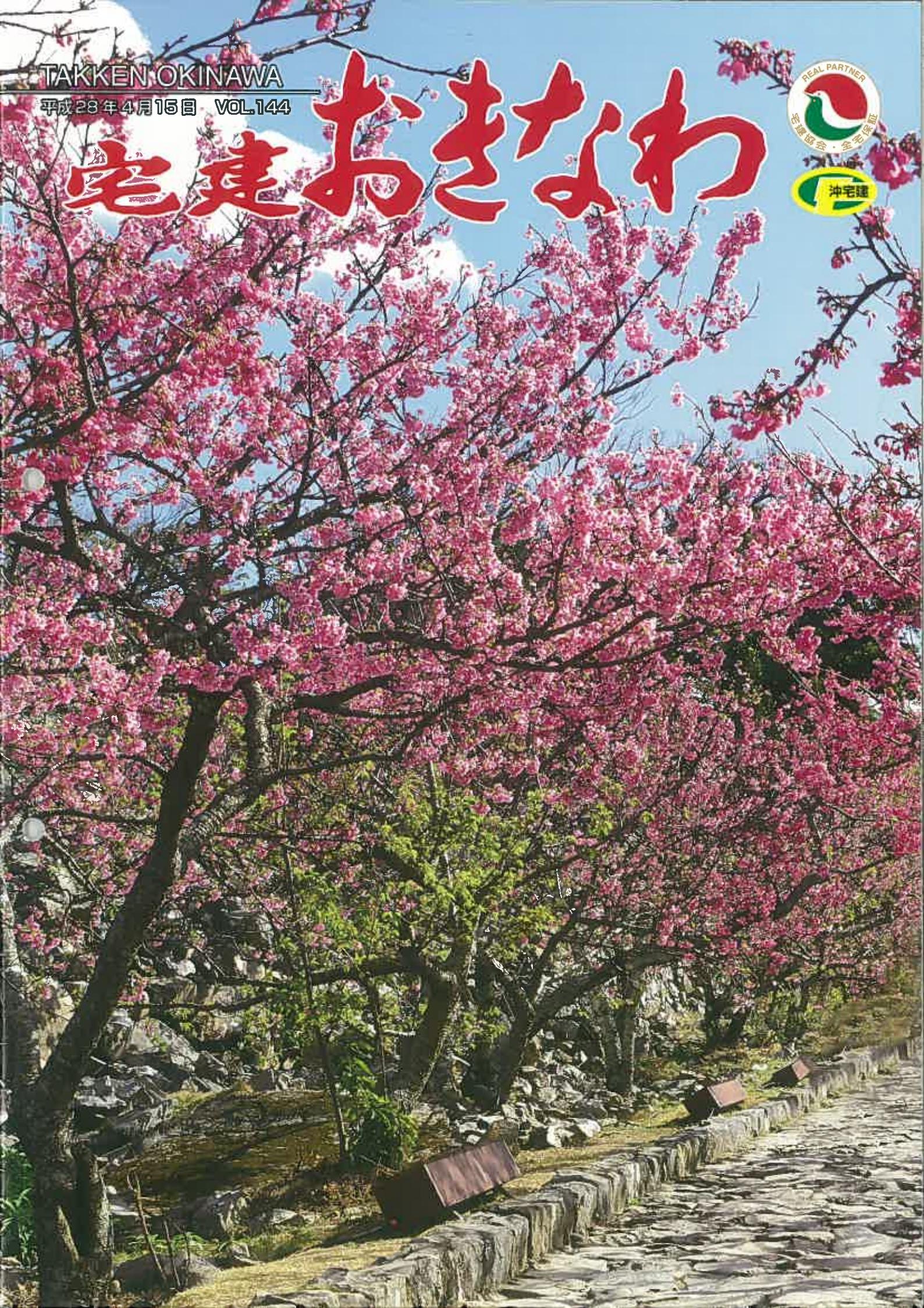
TAKKEN OKINAWA

平成28年4月15日 VOL.144

宅建おきなわ



REAL PARTNER
沖縄県宅地建物取引業協会連合会
宅建業者登録証



広告研修会

平成28年1月26日、不動産会館4階ホールにて不動産広告研修会が行われました。始めに開会の挨拶を小橋川共順副会長が行い、次に主催者挨拶を徳嶺春樹会長が、年明け株価は下がってきておりますが、不動産業界におきましては不動産の需要も高まってビジネスチャンスも多くなってきております。不動産取引のプロとして安心安全に取引できる環境づくりを求めるところです。不動産の広告においても一定のルールに基づいて広告をしていくことが、消費者にもわかりやすく業者間の公正な競争の確保につながることになります。

最近は広告の違反も少なくなってきたのですが、広告というものは消費者との最初の接点であり、消費者に誤解を与える広告は、自分で自分の首を絞めることにならないよう本日の研修を受け、コンプライアンス向上に努めてほしい旨の挨拶がありました。

(一社)九州不動産公正取引協議会事務局長山下裕之氏より「不動産広告の注意点」について資料とともに解説がなされました。

山下氏から、公正競争規約とは、一般消費者の利益と不動産業界の公正な秩序を守るため、公正取引委員会の認定を受けて設定されている自主規制ルールであります。「不動産の公正競争規約」は、不動産業界が自主的に定める、不当景品類及び不当表示防止法の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けた不動産広告のルールであり、表示規約は、一般消費者に実際のものよりも優良・有利であると誤認される表示を禁止しており、事業者を対象とした広告は規制の対象ではない。倉庫やテナントビルの売買・工業団地内の工場用地の売買等に関する広告表示はない。また、一般消費者を対象としていない業者間のみの広告も表示規約の適用はないとの事でした。

特に最近はインターネット上のおとり広告違反が増えてきております。その発生原因として①不動産業者の「おとり広告」に対する理解が不十分であること。②インターネット広告に係る一般消費者の認識についての不動産業者の意識が希薄なこと。③不動産業者が管理の能力を超えた多数の物件広告を掲載していること。④新規掲載時又は更新時に物件の成約状況等の確認を怠っていること。

○インターネット広告の違反事例と注意点

1 インターネット広告において、物件登録時には取引可能であったものの、その後の物件確認を怠っていたため、実際には、売却済みになっていたにもかかわらず、継続して掲載していたもの。→インターネット広告を行う場合は、「情報登録日又は直前の更新日」及び「次回の更新予定日」を記載することを義務づけており、この登録日等から更新予定日までの期間を概ね2週間程度にしていただくようお願いしている。

2 「申込が入っている物件は、まだ、契約に至っていないのだから掲載しても問題ない」として、継続して掲載していたもの。

→ 申込が入った物件というのは「キャンセルになるかもしれない」という可能性は否定できませんが、通常は契約に至るので、申込が入った段階での物件は「契約したもの」として取り扱い、一旦、掲載を削除する必要がある。もし、契約が成立しなかったら、再度広告を行うことは問題ない。

3 貨物物件について、すでに契約済みとなっているものを素材にして賃料を安くしたり、建築年月を短くして表示するなどの「おとり広告」を行っていたもの。

→ 物件情報を掲載したまま、その情報管理を怠ったため、成約済み物件を継続して掲載すれば「おとり広告」となる。また、賃料を安く表示する等、取引条件を事実と相違する表示を行えば、「不当表示」として取り扱われ、違反広告となる。

インターネット広告はリアルタイムのため、情報管理をきっちりしておとり広告にならないよう努めてほしいとの事でした。また、広告作成の際は不動産広告ハンドブックを参照するよう呼びかけました。

最後に知念副会長から、今日の研修を受け、消費者へ誤認を与える、安全安心な取引ができるよう努めてほしいとの挨拶で研修を締めくくりました。

事務局 仲松



平成27年度(第2回) 不動産消費者モニター会議

平成27年度 第2回 不動産消費者モニター会議が、平成28年2月5日(金)不動産会館4階ホールにて開催されました。会議には(公)九州公正取引協議会沖縄地区調査指導員、(公社)全日本不動産協会沖縄本部より相澤英二氏1名が出席しました。

小橋川共順副会長からモニターの皆さんに対して日頃の活動に対するねぎらいと今後の協力体制についての挨拶がありました。

そして、事務局から公正競争規約について注意事項並びに評点措置等について注意警告・違約金等の説明があり、続いて折り込みチラシ等について質疑応答を交えての違反箇所を全員で再確認し評点基準に基づく措置等の協議を行いました。

以前に比べて基本事項等は大幅な改善となっている。今後についてはより専門分野でのチェックが必要になってくるのでお互いも向

上心を以て望むことを確認しました。

会員の皆さんにもチラシ発行に際しては、今一度、不動産ハンドブックを参考にして頂くことをおすすめします。

最後に與儀寛樹委員長よりモニターの皆様の日々の努力には大変感謝しており、全員の資質向上と消費者の皆様が安心、安全に不動産の取引をして頂くためにこれからもモニターの皆さんと共に頑張っていきましょうとの挨拶で終了しました。

今年度のモニターの皆さんには次の通りです。

宇根ひとみ 赤嶺早知子 糸数菜々子 新里洋子
照屋澄子 伊是名知恵子 城間郁代

網紀公取指導委員・波平恵照



不動産 開業支援

日時 平成28年2月9日(火)
場所 浦添市産業振興センター 結の街



沖縄県不動産流通機構が運営する流通システムについて説明があった。

会員のメリットとして、業者間サイトは物件が豊富、自社物件を持っていなくても豊富な物件から検索できるという説明があった。

引き続き(株)沖縄県不動産会館代表取締役、知念聰より「(株)沖縄県不動産会館について」の説明があり、会社概要や事業内容、宅建協会との関わりについて述べた。

小橋川共順副会長の「閉会の挨拶」によりセミナーは終了したが、希望者のみ個別相談会の時間が設けられ受講者からの質問・相談等に役員、人材育成委員会のメンバーが対応した。

糸満市から参加の男性(50代)は「開業を検討していたがセミナーを受講してよかったです。勉強になった。」と感想を述べた。熱心な受講者がいて相談時間をオーバーする場面もあったが盛況なうちにセミナーは終了した。

人材育成委員会 赤嶺秀正



平成27年度「新規」免許取得者研修会【後期】

平成28年度2月16日(火)13時15分～17時10分迄
不動産会館4階に於いて、新規免許取得者研修会(後期)が開催されました。

研修者はビデオ研修後、倫理綱領を唱和し知念副会长の開会挨拶のもと、徳嶺会長挨拶とその後会長による業者としての心構えが話されました。

会長は、不動産業者は少ない資本でも大きな物件を扱うことが出来るという事、この特性をいかに生かすか、プロとして社会の信頼を得るには、コンプライアンスも非常に重要となって来る事、倫理綱領の誇りと責任を持って社会に貢献するという事、常に人格と専門的知識の向上に努めること、諸法令を守り公正な取引の実現に努めること、依頼者の為に誠実かつ公正な業務遂行、業者間の信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努めること、特に強調されました。

最近では、無料相談件数が年間500件程あり、その中でも特に多い相談が賃貸の原状回復問題であることからも、常日頃より当協会の各研修会に参加し研鑽を積み、消費者の信頼に応えることが我々の重要な課題である事を真剣に伝えておられました。

自らの利益のみを考えず、長い目を持って信頼に応えるよう互いに業者間の協力を持ちつつ、素晴らしい協会組織にして行こうではないかと締め括られました。

次に知念副会长による「不動産業務の構成と概要について」が話されました。(公社)宅地建物取引業協会、(公社)保証協会(略)及びそれに関連する団体を紹介し説明され、我々は沖縄県の行政のきちんとした指導を受けた元で運営されている団体である事等、その内容を丁寧に説明しておられました。

そしてその業務の構成の目的、また、宅地とは何ぞ



人材育成委員会 角田 照子

や?というシンプルではあるが、きちんとした説明が出来るのか?と言う所まで踏み込んで丁寧に話されました。

ここで長時間居眠りもせず集中されている受講者の為にも10分間の休憩が取られました。

さて休憩後、「不動産の表示に関する公正競争規約について」を(一社)九州不動産公正取引協会議会沖縄地区調査指導又吉副委員長が研修直前まで再確認しつつ吟味した内容を丁寧に話してくださいました。あらゆるパターンを判り易いように説明されておられました。

千葉人材育成委員長による「不動産売買、賃貸契約のポイント」と題しましては1時間を割き、何とか解りやすく簡潔にまとめて話してくださいましたので、研修される皆さんにとっても理解しやすかったのではと思われる内容でした。

契約書作成のポイント、分筆の場合の売買、代金支払時期や手付金の意味とその扱い方は?と意外にきちんと把握されているようでされていない点、また手付け解除及びその手続き等など、そして契約と重要事項の説明と作成のポイント、改めて聞くとなるほどと頷く内容のものばかりでした。

その後の質疑応答では、さすがに長時間の疲れもあるのか、或いはより納得した感なのか手を上げられる方はおりませんでした。

最終次第として修了書交付を研修者代表に徳嶺会長が授与され、その後小橋川副会長が「宅建エキスパート」受講の勧めをされ、閉会の挨拶を引き続き行い、研修終了となりました。

最後に、記念撮影を全員でハイチーズ!!長時間、皆様本当に疲れ様でした!!!

人材育成委員会 角田 照子

女性部会 定例会・特別セミナー

第32回 定例会

(平成28年1月)

「プラザ法律事務所・宮尾直子弁護士との座談会」

座談会は堅苦しいテキストは無く、宮尾直子弁護士の「業務上今困っている事や疑問に思っている事などお気軽にご相談下さい。」のお言葉に「入居者不在時の火災報知器の点検は…?」「重要事項説明書を説明する際の取引主任士や従業員、代表者の責任は…?」「民泊法は?」「老朽化建物からの撤退問題…?」等々の質問に宮尾弁護士は解りやすく丁寧にお答え頂きました。参加者の中からは「今後

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 又吉悦子

の交渉に、即対応できるので助かりました。」と安堵する声もあり内容の濃い座談会となりました。私達女性部会は、「不動産業界の更なる発展に寄与するために女性会員の資質の向上に努める」という目的を確実に実現している会である事を再確認しました。不動産業に従事する女性の皆さん、まだ参加されていない方も是非ご参加頂き共に勉強していきましょう。お待ちしておりますよ~。

第33回 定例会

(平成28年2月)

「賃貸契約書・売買契約書・重要事項説明書 チェックポイントをピックアップ」 ～契約書を再度見直し etc.～ (有)大吉宅建 名嘉真妙子 / 明快産業 角田照子

協会の無料相談員を担当する名嘉真妙子氏と角田照子氏によると相談に来られる方の7割が退去時の原状回復の相談トラブルだそうです。そこで今回は契約書の再度見直しと題し賃貸・売買契約書の勉強会を行いました。賃貸契約書編では、名嘉真妙子氏の会社で実際に使っている契約書を参考に説明が行われました。業者は善管義務があることを人居者に意識して頂くことを前提に、入居前の写真を見ながらお客様と業者双方で部屋の確認をする。「退去時の原状回復における負担区分」の書面を作成し破損や汚損を未然に防ぐなど退去時のトラブルを防止する。とても細かい書類になるが退去時のトラブルを防ぐには一番大事だと再認識しました。

名嘉真妙子氏の会社ではこの契約書を使うようになってからは原状回復のトラブルはほとんどなくなったそうです。売買契約書編は角田照子氏による

女性部会 崎原敏子

説明です。契約に至る前にやっておくことや売買証明書、仲介手数料の提示、代金支払い、手付金、ローン特約等々、再確認してみると改めて業者の責任を感じました。参加者からは契約書や重要事項説明書の見直しは大事だね!との声を頂き嬉しく思いました。

その後の質疑応答では、一般媒介契約書からマンション上下階の騒音問題、様々なことが話し合われ活発な意見交換が行われました。「解っているはず!」「聞いているはず!」ではなくもう一度確認する、ちょっとした気の使い方でトラブル防止になります。私たちの仕事は、日々の勉強、経験者の意見はとても大事です。毎回の事ではありますが、2時間では足りないとの声を頂き嬉しく思います。今年も女性部会元気いっぱい頑張って行きますので、皆様の応援宜しくお願い致します。



事例①/【数量指示売買】

媒介業者Bが媒介をし、買主Aは、売主Cから本件土地(更地)を住宅用の敷地として買い受けた。

その代金は、坪単価に公簿面積を乗じて決定されたが、本件土地を買い受けた後に買主Aが測量したところ、実測面積が売買契約書に表示された公簿面積に9.21m²不足していたとして、買主Aは売り主Cに対し代金減額請求をした。

【紛争関係図】



【質問】坪単価を表示し、公簿面積で売買契約をした本件土地売買契約が数量指示売買に当たるのか。

【助言】公簿売買は、土地登記簿上の地積により売買代金額を確定し、以後、仮にその後実測して違いが判明したとしても、売買代金額を変更しない取引方法であり、不動産売買契約書に、「公簿取引とする」と明示され、「後日実測の結果地積に過不足が生じたとしても清算しない」と約定されている場合には、売買当事者は相手方に対してその過不足を問題とすることはできず、本件の場合、買主が代金を支払いすぎたといって売主に減額とか清算を申し入れることはできません。但し、一定の数量があることを条件として売買した場合は「数量指示売買」に当たる可能性があります。この点について、仲介業者の説明や契約書の中身に注意し

ておく必要があります。

【質問】数量指示売買であるとした場合、代金の減額請求ができるのか。

【助言・指導】実測売買は契約締結時に実際の面積を測量し、その面積に基づいた金額によって売買する取引方法です。清算条項に「後日実測の結果地積に過不足が生じた場合は単位面積1m²当たりの価格をもって売買代金の精算を行う」という条項などに従って、減額、清算を行うことになり実測売買に含まれると解されており、代金の減額請求ができると思います。

実測面積が公簿面積に不足する場合のリスクを避けるために、実測面積に増減があった場合でも、「売買代金は変更しない旨」を契約条項の中で明示しておくことです。

事例②/【位置指定道路に係る負担面積の調査連れ】

仲介業者Bの媒介により、買主Aは中古の戸建住宅を売主Cから購入し、購入の際、媒介業者Bは買主Aより、将来店舗併用住宅に建て替える計画であることを説明されていた。

購入から5年後、買主Aが建替工事のため建築業者に設計を依頼したところ、本件土地の一部に、道路位置指定(自動車の転回広場として本件土地の面積の約10%)を受けていることが判明し、このままでは計画する建物の建築確認は下りないことが分かった。

買主Aは、購入時の媒介業者Bの重要事項説明では、前面道路が私道であり、その私道負担割合についての説明は受けていたが、この私道負担とは別に、本件土地の一部が自動車の転回広場として道路位置指定を受けていることの説明およびその部分

の面積等については何の記載・説明も受けていなかった。

媒介業者Bは、調査説明が不十分であったため、計画した建物が建てられないとして、媒介手数料の返還および損害賠償を請求された。

【紛争関係図】



より重要な事項の説明」を義務づけています。宅建業者は重要な事項について調査しなければなりません。重要な事項説明義務は取引の構成や相手方の保護を目的としておりまして、専門的知識、経験を有する者である宅建業者には重要な事項について注意と調査する義務があります。

媒介業者Bは、道路位置指定の状況について、本件土地の一部に「自動車の転回部分」としての私道負担があることを重要な事項説明しなかったため、有効宅地面積の記載においても買主を誤認させたことは、説明不足に問われ媒介契約に基づく善管注意義務に違反すると思われる。

位置指定道路に係る自動車転回広場の負担面積を記載・説明しなかったため、予定した建物の建築ができないとして媒介業者が損害賠償金を支払った事例もある。

【質問】契約時の調査段階では、転回広場の部分は築造されていなかったので図を描いて説明したが、説明不足に問われるのか。

【助言・指導】宅建業法第35条は「書面に

事例③/【境界確定においての隣地所有者への確認不足】

媒介業者Bの媒介により、買主Aは、売主Cから本件土地を購入し、その際、媒介業者Bは隣地との境界は隣地との境にある塀であり、その塀は隣地所有者Dの所有との説明を行った。

買主Aが取得して3年後、本件土地を転売するため隣地との境界を確認したところ、「塀」とは別に、本件土地内に境界石が存在することが判明した。

買主Aは、隣地所有者Dに境界の立会確認を求めるところ、境界石のある所が本当の境界だと主張して譲らないため、結局、転売の話もキャンセルになった。

隣地所有者Dは「かつて、私が賣主Cに対し、境界上に塀を建てたいと申し出たところ拒否されたので、境界石の内側(Dの敷地内)に塀を建てたもので、もし、媒介業者Bが私に聞いてくれていれば、真の境界が境界石のところであることは容易に知り得たはずである。Bは、私に聞きに来なかつた。」と主張した。

買主Aは、転売を急ぐため、結局、境界について隣地所有者Dの主張を認めて境界

【助言・指導】媒介業者Bが、境界の調査を賣主からのみ確認しただけで、隣地所有者への立会い確認や境界標の存否の確認等の基本的な調査作業を怠ったために生じた紛争であり、媒介業者は後日の紛争を防止するために、境界確認を土地家屋調査士や測量士等の専門家に依頼することを助言する必要がある。

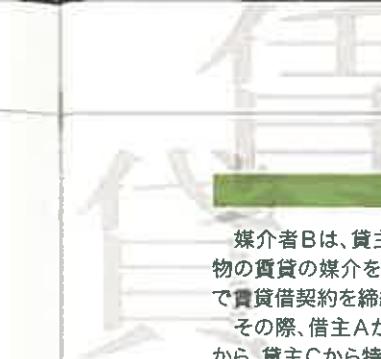
訴訟手続により確定する方法として、法務局長が専門家を筆界調査委員に任命し、境界紛争の当事者から申請があった場合、法務局に新設する「筆界特定登記官」が筆界調査委員の意見を参考しながら境界を特定するという方法がある。

【質問】「境界が確定している状態」とはどういう状態のことを言うのか。

【助言・指導】当該所有者の立会いの下に境界確認を行い、これに基づく測量図に署名・押印(実印)し、印鑑證明書が添付された状態を、境界が確定している状態という。このようにして作成された測量図を「確定測量図」という。

【紛争関係図】

【質問】本件は隣地所有者への立会確認や、境界標の存否の確認を怠ったのが原因だが、隣地所有者が立会を拒否した場合の対応はどのようにしたら良いのか。



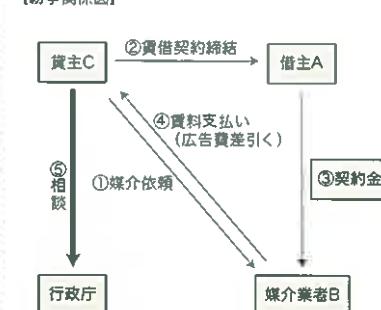
事例①/【賃貸借契約において媒介報酬とは別に広告宣伝費の受領】

媒介業者Bは、貸主Cからその所有する建物の媒介を依頼され、借主Aとの間で賃貸借契約を締結した。

その際、借主Aから預かった契約金の中から、貸主Cから特に依頼をしていなかったにもかかわらず、媒介報酬とは別に依頼者の了解を得なければならないと称して賃料1ヶ月分相当額を取得した。

貸主Cは、事前に媒介業者Bから広告宣伝費と称する金額を支払う事の説明を受けていなかったので、Bに対して広告宣伝費を支払うことには不審を抱き、行政府に苦情の相談をした。

【紛争関係図】



【質問】広告宣伝費を受領するには、依頼者の承諾が必要だが、口頭で良いのか、後日文書による承諾したほうが良いのか。

【助言】通常の広告であれば、媒介費用に含まれるので広告宣伝費を請求してはならない。

この事例においては貸主の依頼がないにも拘らず広告宣伝費を取得したことだが、その広告が特別な広告で多大な費用がかかる場合は事前に書面で貸主の承諾を得なければならない。

事例②/【賃貸借媒介時の「預り金」の返還】

新婚世帯用にアパートを探していた借主Aは、住宅雑誌に適当と思われる物件があったので、媒介業者Bを訪ね、雑誌掲載物件の紹介を依頼した。

雑誌掲載物件は、既に借主が決まっていたために、別の物件を現地案内してもらった。案内を受けた物件の中に、とりあえず気に入った物件があったので、このことを媒介業者Bに告げたところ、賃料の1ヶ月分の「預り金」を置いていかなければ、物件をおさえおくことができないということだった。

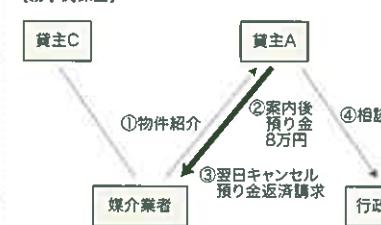
そこで、借主Aは他の借受希望者が現れて、先に契約されてしまうといけないと思って、1ヶ月分相当の8万円を媒介業者Bに預け、物件を押さえてもらうことにした。

借主Aは、その日のうちに、婚約者に話し

たところ、日当たりが悪そうなことから、別物件を探すことにした。

翌日になって、借主Aは、契約する気持ちのないことを媒介業者Bに告げ、預り金の返還を求めたところ、媒介業者Bから、貸主Cの承諾を得ており、預り金は手付金に変わったので返還できないと拒否された。

【紛争関係図】



【質問】賃貸借契約は諾成契約であり、客の借受申し込みに対して家主がこれを承諾した時点で契約成立とみなすことができるのか。

【回答】預り金はその物件を借りるという意思表示であり、そのお金は返還されるべきものであるから契約が成立したとみなすことはできない。

契約成立とするためには、契約書を作成し書面を交付した後手付金として受取ればよい。

事例③/【賃借人の自殺】

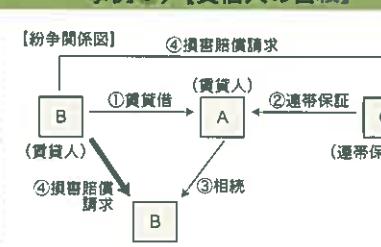
賃借人Aは賃借人Bと、平成15年10月、2階建てアパート(1階5戸、2階5戸の合計10戸)の203号室を借り受ける賃貸借契約を締結して居住していた。

Cは、平成17年10月、本件賃貸借契約に基づく賃借人Aの賃借人Bに対する賃料を連帯保証する契約「連帯保証契約」を締結した。

賃借人Aは、平成18年10月、本件203号室内で自殺した。Aの母親であるDがAを単独相続した。

賃借人Bは、賃料減少分として本件203号室には288万円の損害が、本件203号の両隣と階下の部屋には賃料減額分の388万円余の損害が生じるとして、相続人Dと連帯保証人Cに対し、合計376万余の損害賠償を求めた。

【紛争関係図】



【質問】自殺等の事故物件の賃貸借における重要な事項説明では、何年間説明の義務があるのか

【助言】最大10年だと思われるが一般社会通念で判断しなければならない。一般人が共有している常識として自殺があった場合にはその部屋を居住の用として借りることは無いと思われるが、自殺の時期、自殺

あった場所、自殺の様子及び周辺の環境等について説明したほうが問題は起きないと思う。

【質問】己の物件の隣や、上下階の部屋についても説明の義務があるのか

【助言】一般常識で考えて判断すればよい

【質問】保証人の範囲と損害の算定について

【助言】連帯保証人は責任者と同等の債務を負うので自殺によって生じた損害つまり自殺がなければ得られた賃料及び賃貸が困難になった期間の分を補償しなければならない。本件203号室の両隣と階下の部屋には自殺の告知義務は発生しないので損害賠償の請求は認められない。



推進協議会 取引適正化 不動産

平成28年2月23日(火)不動産会館4階ホールにて、
平成27度沖縄県不動産取引適正化推進協議会を開催しました。
本協議会は、宅地建物取引業の健全な発展と
公共の福祉に寄与する事を目的として、
年1回定期的に開催しています。



(1) 不動産広告の適正化について

Q 不動産広告の適正な対応及び取り組み状況について不動産の公正競争規約における広告表示必須項目について説明後、琉球新報及び沖縄タイムスの紙面にて過去掲載された不動産広告の不備について報告が行われた。

A タイムアンドアド企画では沖縄タイムス社の広告掲載基準を基に掲載をしているが、指摘箇所については、本社に相談し、今後の掲載について注意していかない。適正な広告の取り組みとして、依頼のあった掲載記事はFAXやメール等の文字で残る形で受け付けている。また、原稿を作成した際には、広告主にもご確認いただき、正確な広告掲載を心掛けている。

Q 沖縄県屋外広告条例の違反状況について

A 過去の調査結果では、平成22年度本島中南部17市町村を対象に行った調査で、全体でおよそ115,000件の広告物(チラシ等の簡易な広告は除く)があり、その内、約3割の35,000件が違反広告だった。平成26年度は屋外違反広告の除却作業を約20,000件実施した。

Q パトロール協力依頼について

宅建業協会では当協会会員の電ビラ等の違反広告の取り締まりや、違反広告の撤去作業を定期的に行っているが、違反広告主が協会会員の場合は取り締まる事ができない為、パトロール協力を依頼したいが対応可能か

A 県道については管轄・パトロールを実施しているので可能な範囲で協力可能だが、国道や市道については各道路管理者にお問い合わせください。また、那覇市内の広告物については、那覇市が屋外広告条例を独自に制定している為、那覇市にご依頼下さい。

(2) 暴力団等の排除について

Q 暴力団等の不動産取引(売買・賃貸)に関する事例やその対応があったか

A 平成27年の事例で、一般人A氏が借りた店舗を暴力団に又貸したケースが紹介された。A氏は暴力団に又貸しする目的で、店舗の賃貸借契約書を不動産業者と締結。不動産業者は契約書に暴排条項に盛り込んでいたが、A氏は虚偽の報告を行い契約に至った。暴力団への又貸しが発覚後、沖縄県暴力団排除条例に基づき、借主であるA氏を勧告し、その後、賃貸借詐欺としてA氏を検挙した。

契約書に暴排条項を盛り込むことは非常に有効な手段です。

Q 貸貸借契約書の暴排条項に抵触し、暴力団と判明した場合の対応の仕方について

A 契約書に暴排条項を盛り込むことで、反社会的勢力であることを理由に契約を解除できる。暴力団かの確認として属性照会を暴力団追放沖縄県民会議または警察で相談し、該当があった場合は、県民会議を通して沖縄弁護士会の民事介入暴力対策委員会の弁護士に相談する。その後、契約解除の通知作成・退去に応じない場合の訴訟準備をしていくという手順となる。暴力団追放沖縄県民会議では民法員の弁護士を23名委嘱しており、また最初の相談料は無料なのでぜひ利用していただきたい。

Q 山口組の分裂による、県内暴力団組織への影響について

A 現時点では沖縄県内に山口組の事務所はない。県内最大の暴力団組織の旭流会は山口組の動きを静観している。今後も各種情報収集を継続し、動向を注視する。山口組関連の県内の事件では、平成26年に宮古島で旭流会と山口組関係者の傷害致死の事例がある。

Q 当協会会員が事件性のあるトラブルを起こした事例について

A 今年度は事件性のある事例の報告はありません。

(3) その他

Q 今年度の一般消費者から沖縄県建築指導課へ直接寄せられた宅建業者への苦情状況について

A 平成23年度から昨年度までの集計で苦情は年平均件数50件、去年度は細かい相談を含め110件苦情相談が電話等であり、来庁による相談は6件あった。ただし、不動産管理業に関することが多い。宅建業法の適用外の相談内容については、住宅供給公社が運営している「住まいの総合窓口」を案内している。宅建業法違反に関する相談は重要事項説明書についての問い合わせが多い。一般消費者は宅建業の知識が乏しい為、あまり理解できなくてもプロの宅建業者の言う通りに契約し、その後トラブルに発展するケースがあります。

宅建業者が土地建物を第三者に対して完璧な重要事項説明事項説明を行うことは事実上困難だと思われるが、宅建業者の調査不足によるトラブルも起きている為、宅建業者はプロとしての自覚を今一度認識していただきたい。

Q 県内の区画整理保留地の販売提携と媒介手数料の実績について

A 販売提携の実績は13件あり、内訳はうるま市S第二土地区画整理事業にて保留地売買の契約実績が19年度に2件と、中城村が施工する南上原土地区画整理事業において平成23年度に2件、平成24年度に3件、平成25年度に2件、平成26年度に3件、平成27年度に1件で計11件。

媒介手数料の実績は、うるま市S第二土地区画整理事業では住宅用地の場合は契約金額の2%、商業地の場合は契約金額の2.5%を媒介手数料となっており、南上原土地区画整理事業では契約金額の1.5%+30,000円が媒介手数料となっている。

Q マリントンベイサイドピスタの戸建住宅用地の見通しについて教えて下さい。

A マリントンベイサイドピスタの区画は大型MICE施設の建設が決まった場所にあり、県のMICE施設管轄部署で施設規模・建設構造・街づくりを含めて具体的な取り組みについて検討している為、現在、分譲業務を中止している。港湾課としては速やかに分譲業務を進めたいと考えているが、MICE事業所管部と与那原町自治体の意向を汲み取る必要がある為、MICE事業所管部部署の街づくりビジョンを受けて、分譲事業の行方を正式に決めたいと考えている。決まり次第、県のホームページ等で県民各位に周知する予定。

Q 沖縄県あんしん住宅支援事業の支援団体、支援活動内容及び進捗状況について教えていただきたい。

A 支援活動の例として入居前に契約手続き時の立ち合い、敷金・礼金・管理費等の説明、その他入居関係の支援として電話相談等の支援、トラブル・緊急時の対応を目的としている。

進捗状況は物件・協力店の登録は数件あるが、支援団体の登録がまだありません。今後の取り組みは、福祉団体の負担が大きいということを考慮し、同様のサービスを提供している民間事業者を支援団体として登録できないか検討している。民間の事業者には、債務保証や24時間見守り、入居者が死亡した場合の家財の片づけ等のサービスの提供を依頼する。民間事業者に参入してもらい、福祉団体の負担を軽くし、福祉団体の加入を促す。

<補足>

(一社)沖縄県流通機構が運営している一般公開サイト「ちゅらさん家」では居住支援協議会のリンクを作っており、対象物件の受け入れ態勢を整えています。今後も居住支援協議会の活動に協力します。

Q 県の土地規制緩和があった場合、協会へ情報提供依頼

A 引き続き市街化調整区域における規制緩和や国土利用計画法における規制緩和の情報等を提供していく予定。

Q ホームページに掲載されている物件情報は月に何回更新していますか。また消費者庁より当協会へおとり広告について問い合わせがあり、協会から業者へ注意喚起しているが、各ポータルサイト運営者からもご指導お願いしたい。

A 当協会の現状として、同じ物件が掲載されているので今後おとり広告にならないよう防止に努めているところです。

A ポータルサイト各社の回答は「コノイエプラス」「週刊かふう」「すまいすむ」「Gochome」では、クライアントへ月1回の情報更新をお願いしている。また、クライアントから広告表示について指摘がある場合は、その都度迅速に対応している。

(4) 参加者からの宅建協会への質問要望について

Q 建築指導課で書類審査を通じて確認した事例として、宅建業者は従業者名簿と従業者証明を作成していない・存在を知らないことがある。従業者が実務経験を積み、宅建士として県に登録する際に、県は従業者名簿を基に該当者の実務経験を確認・審査しているが、業者側が作成していない場合は、実務経験を認めることができない。その場合は対象者は登録実務講習を受ける必要が出てくる。また、業者から「業者自身のやろうとしている行為」又は「やった行為」が依頼者の無免許営業に関わるか相談を受けることがあるが、無免許営業に関わった場合、処分の対象となる為、法律に則した適切なアドバイス・行動をするように周知してほしい。

A 当協会では引き続き法定研修会・実務研修会や新規免許取得者研修会を通して、必要掲示物の作成義務や法令順守について周知を図って参ります。また、綱紀公取指導委員会では定期的に会員事務所調査を行っており、業者票、従業者証明書、従業者名簿等について掲示・携帯の指導をしております。無免許業者との関わりについては、広報誌及びインターネットにて会員へ周知を図っています。

Q 相手方が反社会的勢力か否かを確認する為に、県警に対して不動産関係者から個別に属性照会が行われることがあります、協会ではどのような方法で対応していますか。①協会会員に対しての照会方法等の周知方法及び指導について②照会件数 ③会員以外からの照会に対応しているかどうか

A 属性照会として、(公財)不動産流通指針センターの運営している「反社会的勢力データベース照会システム」の案内を当協会ホームページや広報誌で紹介しています。依頼者別照会件数は2013~2015年の実績で協会130件、会員1件、会員外0件です。会員以外からの照会依頼につきましては現在対応していません。

事務局 平良



業者会の動き

那覇東地区業者会

那覇東地区業者会では、去った2月12日(金)に那覇西地区業者会と合同で昨年に引き続き、家主様向けのセミナーを沖縄県立博物館講堂にて開催いたしました。講師に税理士の金城一也氏をお招き致し『相続対策 所有不動産を法人化するメリット』と題しまして、今後、様々な家主様が、直面するであろう相続税や不動産活用について、とてもわかりやすく講演していただきました。

参加者も100名近くお集まりいただき、とても有意義なセミナーを今年も開催することができました。

今後の那覇東地区業者会の活動としましては、来る5月23日(月)に那覇セントラルホテルにて、平成28年度の総会を開催する予定です。平成28年度も那覇東

那覇西地区業者会

平成28年2月12日(金)に那覇東地区・西地区業者会合同で沖縄県立博物館・美術館にて「相続対策 所有不動産を法人化するメリット」をテーマに家主セミナーを開催致しました。

講師に税理士の金城一也先生をお招きして行われたセミナーには約100名の参加があり相続対策に対する関心の高さがみえました、今後も地域の活性化に貢献して引き続き家主セミナーを開催して行きたいと思います。



地区業者会として積極的な活動をして行きたいと考えておりますので、今年度もどうぞよろしくお願いします。

那覇東地区業者会 専務理事 平敷 慶人



小禄・南部地区業者会

去る2月19日(金)に小禄・南部地区業者会会員研修会を参加者約50名で行いました。

與儀樹会長の挨拶に始まり研修会は、プラザ法律事務所の上原弁護士によるマイナンバー制度の解説、不動産の法律の事例発表に対する回答形式で行いました。

実務におけるマイナンバー制度の重要性、賃貸アパートの騒音トラブルの解決策や質疑応答での闇達な意見が出で、大変有意義な研修会となりました。

小禄・南部地区業者会 新垣 文男



Information 1

業者会の動き

浦添・西原地区業者会

今年度の事業は年初に定例の理事会で新年会を行い、お互いの今年の抱負を述べ合いました。2月には毎年12月に行っている浦西少年サッカー大会が今期は会場の都合で2月開催となり、場所も浦添ふ頭南緑地の多目的広場になりました。当日はあいにくの雨と風の天気となりましたが、父兄と子供達全部で300人以上も集まり例年なく、活気あふれる大会となり、浦添市の松本市長も観覧し、閉会式の挨拶を行っていただきました。

また2月23日に(有)iホームの金城久雄氏を講師にお招きし不動産コンサルティングについての研修会をてだこホールで行いました。多数の会員が訪れ非常に有意義な研修となりました。今後もこのような研修会

を行い地域会員の励みになればと思います。

浦添・西原地区業者会 会長 屋良達



宜野湾・中城地区業者会

宜野湾・中城地区業者会の平成28年の幕開けは毎年恒例の新春ボウリング大会から始まりました、今年も数多くの業者様や、関連企業の皆様が参加し、とても楽しいボウリング大会でした。

大会終了後の懇親会でも多くの参加者の方々と親睦を深める事が出来ました、今年も宜野湾・中城地区業者会をよろしくお願ひいたします。



宜野湾・中城地区業者会 宮城 竜也



中部地区業者会

去る1月22日、NBCにおいて190名の参加者を得て新年会を開催しました。開演を告げる總管太鼓同志会による力強い太鼓の音が響き渡ると、会場は一気に引き込まれ、新年に相応しい幕開けとなりました。来賓よりご挨拶をいただいたあと昨年行われた事業の様子がスクリーンから流れるなか、食事や名刺交換をしながら交流のひと時を持ちました。恒例のお楽しみ抽選会も、ご提供いただいた多くの豪華景品をめぐって大いに盛り上りました。

2月にはおきぎん経済研究所より講師を招いて、「県内賃貸住宅の動向」について会員研修会を行いました。



た。参加申込が70名余りあり、このテーマへの関心の高さが伺えました。賃料動向や稼働状況、消費増税の駆け込み需要等について新鮮なデータに基づいた解説が行われとても充実した研修会となりました。3月には不動産鑑定士を講師に招いて「土地・中古住宅の価格査定について」という内容でもうき塾(勉強会)を行います。

4月から始まる新年度も中部業者会会員のためになる事業に熱く楽しく取り組んでいきますので参加ご協力を宜しくお願いします。

中部業者会事務局



Information 2

理事・流通推進員会議

平成28年2月10日(水)、不動産会館4階ホールにて理事・流通推進員会議が開催されました。

新流通推進員3名が紹介され、徳嶺会長より委嘱状が交付されました。

- ① 國仲秀喜 (株)オールワーク
- ② 大城民夫 (株)ビープル住研
- ③ 下地浩之 (同)宮古島不動産.com

その後、平成27年度地域研修会について各地区より報告がなされました。

協議事項では、①宅建協会に対する要望、②流通推進員からの要望、③その他について多和田委員長より回答がなされました。

質疑応答では、農地法緩和要望や同業者の手数料無料に関するテレビCMなど各地区より質問がありました。

懇親会では、各地区推進員と交流を深めることができました。

新流通システムへ 変更のお知らせ

この度

4/4

「月曜日」
午前10:00より

「新流通機構システム」へ変更致します。

現在利用されている入力システム(宅建クライアント)は

3月31日「木」をもちまして終了すると同時に成約事例情報の提供も終了します。

会員がお使いのパソコンより下記のホームページアドレスを入力し、新システムに入ることができます。また、今までどおり「沖縄県宅建協会HP」「ちゅらさん家HP」の「会員入口」よりパスワード、ログインIDを入力して入れることもできます。

パスワード、ログインIDは今までと同じです。

操作マニュアルは入力画面右上の「会員情報」に掲載しております。

新流通機構ホームページアドレス
<https://www.ryutsukiko.okinawa/>
連絡先:(一社)沖縄県不動産流通機構
098-861-3584

merit
メリット!

- 1 面倒なインストールやバージョンアップ作業がなくなり、入力が楽になりました。
- 2 セキュリティー上の誤作動が少なくなりパソコンの種類制限、台数に関係なく利用できます。
- 3 写真、地図等30枚掲載できるようになりました。
- 4 他ポータルサイト(うちなーらいふ、グーホーム、アットホーム)は、5月移行、順次運用開始予定。

業者会の動き

北部地区業者会

辺野古に新しい滑走路ができ、地域が活性化するのか、それともUSJのような大型レジャー施設が来て、雇用が拡大されるのか。はたまた、観光客の増加で名護市ほか北部市町村が潤うのか。相変わらず通過市町村のままか。議論は尽くせぬまま、時間だけが過ぎていく。

不動産業者・都市開発の専門家として、北部の発展に如何に関わるか。力量が問われる時が来た。



八重山地区業者会

昨年に引き続き観光客の入客が順調な八重山地区です。南ぬ島石垣空港が開港して3年を迎えます。八重山観光も次のステップに向けて進んでいるなかで、次の3年について「八重山観光のポテンシャルはまだまだ高い。観光メニューの創出や受け入れ次第で入域観光客数125万人は実現できる」と期待しています。外国船クルーズ、今年の定期・不定期の寄港回数は昨年を54回上回る138回予定され、外航クルーズ船による入域観光客も前年の約20万人を上回る見込みです。国際線ターミナルビルも改修を予定しております。島内では毎日のようにインバウンドのお客様があちらこちら

Information 3

今年の新年会は、相談役、前会長、現会長も下に座し、若手新人が気兼ねなく歓談した。隣の座敷では、ヤンバルで活躍するALTの外人さんが居酒屋パーティー。「小さな世界都市」をみんなで実現しましょう!

北部地区業者会 副会長 岸本 盛之



散策しております。

また、市長は施政方針のなかで3月中に策定する市地域創生総合戦略に基づき、都市圏から石垣島への移住・定住を推進するための専門部署を新たに設けて地方創生の取り組みを加速させる方針を表明しております。

中山石垣市長の掲げる「幸せあふれる石垣市」の実現に向けて、我々不動産業者の活躍も期待されています。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



市役所関係者を招いての
新庁舎建設にかかる説明会開催



青空広がる名蔵湾

ラジオ不動産相談所

(平成27年11月16日収録分)



ラジオ不動産相談所／不動産相談コーナー

(宅建協会提供・ラジオ沖縄放送)

ROK 864kHz

ON AIR

平成28年1月2日放送

【相談内容】借主からの相談

私は賃貸マンションの3階の部屋を賃貸して住んでおりますが、ベランダの手すりが壊れていて危険な状況だったので、家主に修理を頼んでいましたが、いつも直してくれない為、何かあってからでは遅いと考え自分で修理しましたが、費用が10万円かかってしまいました。私が修理にかかったこの費用を家主に請求したところ、家主は、賃貸借契約書に「必要費用及び有益費は借主の負担とする」という条項があるから、家主に支払い義務はないと言って支払いを拒否しています。そこで質問ですが、

- ①私が支出した修理費用の請求は認められないでしょうか。
- ②契約書に「必要費及び有益費は借主の負担とする」との条項があるから支払わないという家主の言い分は正当でしょうか。
- ③家主が支払わない時は家賃と相殺してもよろしいでしょうか。

【回答】回答者(大城浩弁護士)

まず民法では家主の修繕義務規定がありますから、借主に責任のない建物の不具合箇所については家主が修繕をしないといけません。質問では、賃借人がこの不具合箇所の修繕費用を支出した場合はどうかということですが、民法では「賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる」との規定があって、ここででてくる必要費とは、「建物の現状を維持保存し、あるいは原状回復するために通常必要となる費用」のことを言います。相談者の話では壊れて危険な状態にあるマンション3階のベランダを修理したことですから、民法の解釈から言えば必要費に該当することになり、修理代の10万円は家主に請求できるということになります。では契約書で「必要費は借主の負担とする」ということが特約として書かれている場合に借主は家主に費用を請求できないかと

いうことになりますが、必要費の特約に関する効力は限定されていて、例えば、借家の使用によって通常生ずる破損で修繕費用が比較的少額で済む小修繕についてはその特約は有効ですが、その範囲を超える大修繕については特約によても借主の負担とすることはできません。ではこの事案の場合はどうかといえば、ベランダというのは建物主要な部分にあたりますし、費用も10万円かかっているということですので、小修繕ではなく、大修繕と判断されます。ですから契約書に「必要費は借主の負担とする」という特約があったとしても、家主に請求できることになります。そこで、質問③の家賃と相殺できるかということですが、実際に支出した費用の範囲内であれば家賃と相殺することも認められます。このような問題については、ケース的に判断するのが難しい事もあるでしょうから、専門家である管理会社やお近くの宅建業者さんに相談されるとよろしいでしょう。

平成28年2月6日放送

【相談内容】売主からの相談

私は中古住宅を売却しました。契約書には「現状有姿売買」と明記されています。ところが買主から「雨漏りが発生して壁などにシミがつきカビの臭いで生活できない」とクレームを言われています。私は責任を負わないといけないのでしょうか?

【回答】回答者(大城浩弁護士)

売買契約書でよく現状有姿売買とするとの記載があるので、だからといって直ちに民法上の瑕疵担



大城浩弁護士と
金城奈々絵
アナウンサー

保責任が免除されるということではないんですね。誤解がよくありますが、現状有姿売買と瑕疵担保責任は全く違う意味ですので、注意が必要です。

まず、現状有姿売買とは法律的なものではないのですが、「契約後引渡しまでに目的物の状況に変動があったとしても売主は契約締結の際の状況を復元して引き渡す義務はなく、引渡しの状況のままで引き渡す債務を負担しているにすぎない」と解釈されています。例えば、建物を購入するときにはきづかなかったシロアリ被害が購入後に見つかったというような場合、シロアリ被害が売買契約締結後に発生したのではなく、締結前から存在したと思われるのであれば、それは契約締結後引渡しまでに目的物の状況に変動があったという「現状有姿」の問題ではなく、「瑕疵担保責任」の問題となります。

今回の相談内容に照らしてみると、雨漏りの原因となる躯体のヒビ等の損傷が契約締結前から存在していたのであれば、それは現状有姿の問題ではなく、瑕疵担保責任の問題となって、そして雨漏りはおそらく躯体という建物の重要な部分のヒビ割れなど何らかの欠陥が原因と思われますので、民法上の瑕疵担保責任に言う瑕疵に該当する可能性は大きいと言えます。そうなってくると、単に売買契約書に「現状有姿売買」を記載されているだけでは雨漏りの原因についての瑕疵担保責任は免れないと想定されます。つまり、今回のケースで言えば、売買契約書において「現状有姿売買」との記載のほかに、売主が瑕疵担保責任を負いませんよという免責特約がついていれば、雨漏りの責任を免れることができます。但し、売主が瑕疵があることを知りながらこれを告げずに物件を売却した場合には免責特約があったとしても告知義務違反として責任を免れないことがあります。ですから、中古住宅を売買するときには宅建業者などの専門家によく相談して頂くことが大事だと思います。

平成28年3月5日放送

【相談内容】借家人からの相談

東北から沖縄へ移住し、私(70歳)と息子(45歳)の二人でアパートを借りました。契約名義人は息子となっていますが、入居3ヶ月後に息子が病気で亡くなりました。家主からは「身元引受人のいない高齢者に部屋を貸すことはできないので退去してほしい」と言われました。私が名義人になって年金や生活保護等で家賃を支払っていくことは可能ですが、こういった場合でも、アパートを借り続けることは難しいでしょうか?

【回答】回答者(大城浩弁護士)

家主さんの話も理解ができますよね。最近では孤独死について社会問題になっていることはご存じだと思いますが、家主さんからすれば、身寄りのない方がお部屋で亡くなったりした場合、その後の対応が大きな負担となりますからね。しかし法律的に考えてみると、借家人が亡くなったりした場合、契約者であった息子さんが亡くなったりした場合ですが、亡くなったりといった直ちに契約が終了するというわけではなく、借主としての地位は相続によって引き継がることができます。相談の方は、息子さんに子がないければ相談者が息子さんの法定相続人になりますので相談の方自身が借主としての地位を引き継いでそのアパートに住み続けることができます。このような相続による承継については、賃借権の譲渡とは違いますから家主の承諾も必要ありませんし、家主がこれを拒否することもできません。ただ、相続では不動産や預貯金などのプラスの財産も、借金などのマイナス部分も対象になります。相続についてはこれを放棄することもできますので、例えば息子さんに借金があって相続を放棄したという場合であれば賃借権も相続できません。つまり居住し続けることができなくなりますので注意が必要です。まとめとして、相談者は相続を受ければ、賃借権を承継することになりますから、家主の承諾がなくても、そのアパートに住み続けることができるわけです。

従業者名簿や証明書作成していますか?

従業者名簿や証明書を作成していない場合、法違反に該当するため、

業務停止処分となる場合があります。

加えて、

従業者が実務経験を積み宅建士の登録申請をする際に、業者が申請者を業に従事する者として県へ申請しておらず、従業者名簿も備え付けていない場合は、**実務経験を認定することができず登録実務講習を受けることになるので注意が必要です。**

(今年度にも実際にそのような事例があった)

従業員証明書	
2.4cm	3.0cm
① 印	② 宅 建 一 部
従業者氏名	③ (534 年 7 月 12 日)
専務に就きたい方	④ ○○支店
事務所の住所	沖縄県○○市 ○○○丁目△△
及び所在地	⑤ (H27 年 12 月現在)
この書類は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。 証明書有効期限: H28 年 4 月 1 日から H33 年 3 月 31 日まで	⑥ 免許証番号 国土交通大臣 (○) 職 *** 号 商号又は名称 ⑦ ○○株式会社 またる事務所の所在地 ⑧ 沖縄県○○市 ○○○丁目△△ 代 言 會 氏 名 ⑨ 代 言 會 段 宅地大部



各ポータルサイトに掲載している物件について、その管理会社や元会員との間で「掲載の承諾」をとらずに無断で掲載しているという指摘が相変わらず多いようです。

「無断掲載」というのは、直接的には表示規約違反になるわけではありませんが、承諾をとっていない(=取引状況の確認をしていない)ことによって、おとり広

告や不当表示の原因の一つになっています(おとり広告や不当表示は、表示規約違反になります)

同業者同士のトラブルの元にもなること、各ポータルサイトのペナルティ対象にもなっているため、ポータルサイトの掲載に限らず、すべての広告媒体で他社物件を広告するときには、「物件の有無」「掲載状況」等をしっかりと確認・承諾をとってから掲載して下さい。

首都圏不動産公正取引協議会より

宅地建物取引業に従事する者の名簿					
添付書類 (B)	(A4) 1:7:0				
宅地建物取引業に従事する者の名簿					
受付番号	申請時の免許証番号				
事務所コード	事務所コード				
事務所の名称	店舗				
従事する者	名 うち専任の専任主任者				
項目					
業 務 に 従 事 す る 者					
氏 名	生 年 月 日	性 別	従業者登録番号	主たる職務内容	取引主任者である旨の有無
① 沖縄本部	② 8 1 0 1 0 1 0	③ 男	④ 00001	⑤ 代理	⑥ ○ (Q7参照)
② 沖縄支店	③ 2 1 1 1 1 1 1	④ 男	⑤ 00002	⑥ 管理	⑦ ()
③ 沖縄三部	④ 2 4 0 6 2 0 8	⑤ 男	⑥ 00003	⑦ 管理	⑧ ○ (Q7参照)
④ 沖縄四部	⑤ 3 0 0 4 1 0 L	⑥ 男	⑦ 00004	⑧ 管理	⑨ ○ (Q7参照)
⑤ 沖縄五部	⑩ 3 1 0 6 0 4 0	⑪ 男	⑫ 00005	⑬ 管理	⑭ ○ (Q7参照)
⑥ 沖縄六部	⑯ 4 0 1 0 2 1 0	⑰ 男	⑱ 00006	⑲ 管理	⑳ ()
⑦ 沖縄七部	⑲ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00007	⑳ 管理	⑳ ()
⑧ 沖縄八部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00008	⑳ 管理	⑳ ()
⑨ 沖縄九部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00009	⑳ 管理	⑳ ()
⑩ 沖縄十部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00010	⑳ 管理	⑳ ()
⑪ 沖縄十一部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00011	⑳ 管理	⑳ ()
⑫ 沖縄十二部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00012	⑳ 管理	⑳ ()
⑬ 沖縄十三部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00013	⑳ 管理	⑳ ()
⑭ 沖縄十四部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00014	⑳ 管理	⑳ ()
⑮ 沖縄十五部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00015	⑳ 管理	⑳ ()
⑯ 沖縄十六部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00016	⑳ 管理	⑳ ()
⑰ 沖縄十七部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00017	⑳ 管理	⑳ ()
⑱ 沖縄十八部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00018	⑳ 管理	⑳ ()
⑲ 沖縄十九部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00019	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00020	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十一部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00021	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十二部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00022	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十三部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00023	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十四部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00024	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十五部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00025	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十六部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00026	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十七部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00027	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十八部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00028	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄二十九部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00029	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00030	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十一部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00031	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十二部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00032	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十三部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00033	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十四部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00034	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十五部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00035	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十六部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00036	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十七部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00037	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十八部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00038	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄三十九部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00039	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00040	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十一部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00041	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十二部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00042	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十三部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00043	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十四部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00044	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十五部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00045	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十六部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00046	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十七部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00047	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十八部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00048	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄四十九部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00049	⑳ 管理	⑳ ()
⑳ 沖縄五十部	⑳ 4 0 1 0 2 1 0	⑳ 男	⑳ 00050	⑳ 管理	⑳ ()

「沖縄県より旅館業法(民泊)に係る周知について」

宿泊料を受けて人を宿泊させる旅館業法の営業については、旅館業法第3条に基づき都道府県知事の許可を受けなければなりません。

近年インターネットを介して空き家や共同住宅の空き家等の一般住宅に宿泊料を受けて宿泊させる施設(民泊)が

増加しており、その中には法第3条に基づく許可を得ないで営業している事例もあります。特に、共同住宅の空き家を用いた民泊については、近隣トラブルが報告されており、マンション管理規約や賃貸借契約で定めた目的以外での使用も確認されておりますのでご注意下さい。

旅館業法に関するQ&A

なされるものを受け取る場合は、旅館業の許可を受ける必要があります。

Q5 営利を目的としてではなく、人とコミュニケーションなど交流を目的として宿泊させる場合でも、旅館業法上の許可は必要ですか。

A5 人のコミュニケーションなど交流を目的とすることだけでは旅館業法の対象外とならないため、「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」に当たる場合(Q1参照)には、旅館業法上の許可が必要です。

Q6 土日のみに限定して宿泊サービスを提供する場合であっても、旅館業法上の許可は必要ですか。

A6 日数や曜日をあらかじめ限定した場合であっても、宿泊料を受けて人を宿泊させる行為が反復継続して行われる場合は、旅館業法上の許可が必要です。

Q7 「宿泊料」ではなく、例えば「体験料」など別の名目で料金を徴収すれば旅館業法上の許可は不要ですか。

A7 「宿泊料」とは、名目だけではなく、実質的に寝具や部屋の使用料とみなされる、休憩料、寝具賃貸料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費などが含まれます。このため、これらの費用を徴収して人を宿泊させる営業を行う場合には、旅館業法上の許可が必要です。

Q8 旅館業法上の許可を受けないで、「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」を行った場合はどうなりますか。

A8 旅館業法第10条では、許可を受けないで旅館業を経営した者は、6ヶ月以下の懲役又は3万円以下の罰金に処することとされています。

Q9 旅館業法上の許可を受けるにはどうすればいいですか。

A9 使用する予定の施設の所在する都道府県(保健所を設置する市、特別区を含む。)で申請の受付や事前相談等を行っています。

ハトマーク宅建士バッジの購入希望者の受付を開始します。



実物大

販売価格 1個 4,000円(税込)

- 1 当協会にて購入の希望をお伝えください。
- 2 会員確認後、必要書類一式をお渡し致します。
- 3 交付申請書と規程遵守の同意書を協会へ提出して頂きます。
- 4 書類確認後、不備がなければ代金のお支払となります。
- 5 お支払完了後「ハトマーク宅建士バッジ」をお渡し致します。

詳細やご不明点がございましたら、当協会事務局までお尋ね下さい。Tel.098-861-3402

*当協会HPからも、必要書類のダウンロードが可能です

クイズ

Q

借主Aは、B所有の建物について貸主Bとの間で賃貸借契約を締結し、敷金として賃料2ヵ月分に相当する金額をBに対して支払ったが、当該敷金についてBによる賃料債権への充当はされていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約期間中にBが建物をCに譲渡した場合で、Cが賃貸人の地位を承認したとき、敷金に関する権利義務は当然にCに承継される。
- 2 賃貸借契約期間中にAがDに対して賃借権を譲渡した場合で、Bがこの賃借権譲渡を承諾したとき、敷金に関する権利義務は当然Dに承継される。
- 3 賃貸借契約が終了した後、Aが建物を明け渡す前に、Bが建物をEに譲渡した場合で、BE間でEに敷金を承継させる旨を合意したとき、敷金に関する権利義務は当然にEに承継される。
- 4 賃貸借契約が終了した場合、建物明け渡しと敷金返還とは同時履行の関係に立たず、Aの建物明け渡しはBから敷金の返還がされた後に行えばよい。

解答/正解 1

- 1 【正】賃貸人の交替の場合、敷金関係は承継される。
賃貸借契約の存続中に建物が譲渡され、これに伴って賃貸人たる地位も建物譲受人Cに承継された場合、敷金に関する権利義務関係は、特約がなければ、当然に譲受人Cに移転します。したがって、借主Aは、Cに敷金の返還を請求することができます。(判例)
- 2 【誤】賃借人の交替の場合、敷金関係は承継されない。
賃借権が適法に譲渡された場合であっても、敷金は、別段の合意がない限り、新賃借人Dには引き継がれません。(判例)
- 3 【誤】賃貸借契約終了後の所有者の交替では、敷金は承認されない。
賃貸借契約終了後においては、建物の譲渡人Bと譲渡人Eとの間の合意のみでは、敷金に関する権利義務関係は移転しません。賃貸借が終了しているのに、これと付随する敷金関係のみを承継させるのは妥当ではないからです。(判例)
- 4 【誤】敷金の返還よりも、建物の明け渡しが先である。
敷金は、建物明け渡し完了までの損害を担保しますから、Aの建物の明け渡しは、Bの敷金返還よりも先に履行されなければなりません。(判例)

未来を担う子ども達に
伝えたい言葉

黄金言葉

肝さいに 容姿 買いん
(心がきれいだと きれいな容姿を手に入れたのと同じという意)

口がんがなーや 役一 立たん
(口だけ達者な人は役に立たないという意)

学問一 知っち 物の一 知らん
(勉強などに熱中するあまり、世の中の常識や道理にうとくなってしまうという意)

焦がちねー 物破んじ すん
(焦って目前のことだけにとらわれると、失敗するという意)

株式会社オクト管理
渡久地 政彦さん

靴
好き
で
み。



カメ革



トシューズといわれて戦地の取材にも使われている一見お洒落な靴ですが丈夫です、会社内で履いていますが、かなりボロボロです。

日本製は少しだけ所有しておりますが、語るようなワクワクがあまりありません。

特に好きなのはワニ革の靴、7足集まりました。

めずらしいのはカメ革の靴セミオーダーで手に入れました、ワシントン条約の関係でもうカメの革製品は入手困難だと思います、ちなみにこの靴は日本製です。

最近気に入っているのがハイカットスニーカー、イタリアのゴールデングースというブランドでいわゆるバスケットシューズの形、キムタクとかが履いています。3足買いました。

息子や他の人にあげたり売ったりした靴もたくさんあって執着心はありませんとも思いますが、それでも100足以上は無造作に持っています。

他に革ジャンや革ジャケット、革カバン、革小物等も含めて革製品が大好きです。

会員のひろば
募集中!

仕事や趣味等何かに取り組んでいる方、「会員のひろば」で紹介してみませんか?
自薦他薦は問いません。

皆さまの
ご応募
お待ちして
おります!

内 容 / 仕事、趣味等(どんなことでも構いません!)
形 式 / 500字程度の原稿、写真2~3枚(顔写真含む)
(データは、Word、JPEG等)
送付方法 / 商号、氏名、住所、電話番号をご記入の上、データを添付し、メールまたは郵送にて協会事務局に送付。

送付先 / ryutu47b@nirai.ne.jp
〒900-0021 那覇市泉崎1-12-7
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
事務局 広報担当宛
お問い合わせ / TEL(098)861-3402(代)

入会者のご紹介

(平成28年1月1日～平成28年3月31日)

(株)喜瀬コーポレーション
代表取締役／喜瀬 慎恭
宅建士／喜瀬 慎恭
事務所／宜野湾市伊佐2-2-1
双葉ビル112号室
Tel.917-2875
Fax.917-2876

(株)コスモ総業
代表取締役／上原 嘉
宅建士／川口取 章
事務所／那覇市松尾2-12-7
Tel.944-0443
Fax.944-0444

(有)カイトコーポレーション
代表取締役／富山 嘉晴
宅建士／幸地 代志孝
事務所／那覇市国場1185-5
ローズコスモ102号
Tel.854-5991
Fax.854-5998

託一(株)中部支社
支店長／石川 広司
宅建士／銘苅 哲
事務所／沖縄市美里6-1-36
Tel.939-2220
Fax.939-2221

(株)成華ホーム
代表取締役／福田 公明
宅建士／福田 公明
事務所／宜野湾市大山2-25-1
ノキアマンション1F
Tel.890-3675
Fax.890-3677

大金(株)
代表取締役／陳 醍
宅建士／下地 広和
事務所／那覇市金城5-6-12
吉裏ビル2F
Tel.914-3597
Fax.914-3597

(有)レクリエーションセンター
代表取締役／松川 博美
宅建士／浦崎 政子
事務所／那覇市小禄1490-3
メゾンいすみはら107号室
Tel.852-8040

(同)基商
代表社員／藤原 雅弘
宅建士／藤原 雅弘
事務所／宮古島市城辺福里
627-4
Tel.0980-77-4672
Fax.0980-77-4679

(有)AZホーム
代表取締役／赤峯 正士
宅建士／安里 豊
事務所／北谷町桑江122
ローズマンション102号
Tel.989-7682
Fax.989-7682

アスリンクホーム(株)
代表取締役／島袋 常由
宅建士／島袋 常由
事務所／浦添市城間2-2-6
MANSIONMIYAGI 202号
Tel.943-9838
Fax.943-9839

沖縄不動産販売
代表者／仲西 次男
宅建士／仲西 次男
事務所／浦添市宮城1-9-9
Tel.917-4146
Fax.917-4146

(株)MUST PLUS
代表取締役／宮城 国夫
宅建士／五十部 博姫
事務所／糸満市西原5-23-1 1階
Tel.917-0716
Fax.879-3646

(株)沖縄不動産管理
代表取締役／上野 晃嗣
宅建士／上野 優美
事務所／豊見城市豊崎1-870
メゾン・ド・レスボワール401号
Tel.850-1119
Fax.850-1113

(株)ライフスタイル
代表取締役／仲井間 憲太
宅建士／田島 栄光
事務所／豊見城市名嘉地111-1
Tel.850-3973
Fax.993-5890

イチフジ(株)
代表取締役／宮本 聰志
宅建士／宮本 聰志
事務所／浦添市前田4-5-9
Tel.988-0065
Fax.988-0650

(株)友秀
代表取締役／友利 秀徳
宅建士／垣花 るり子
事務所／那覇市松島1-15-11
共立クリエイトビル30
Tel.884-1715
Fax.884-1715

(有)アークペイプランニング
代表取締役／玉城 リサ
宅建士／具志堅 由美子
事務所／宜野湾市真喜志2-28-11
マッキー802 5階Y号室
Tel.890-0483
Fax.890-2483

(株)美々ハウジング
代表取締役／玉城 世朝
宅建士／大城 みどり
事務所／糸満市潮平713-6
Tel.852-3088
Fax.852-3089

山城不動産
美々ハウジング
(有)ひさし住宅
(有)ファミリー商事

退会者

長い間ありがとうございました。

(平成28年1月1日～平成28年3月31日)

皆さんよろしくお願ひいたします。

平成28年
3月末現在会員数
1,341社

理事会の動き

平成27年度「理事会・幹事合同会議」
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 (全社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部
場所:不動産会館4階ホール

第4回 平成28年2月10日(水)

第1号議案 特定個人情報の適正な取扱いに関する基本方針(案)承認の件 全会一致で承認された。	第3号議案 平成28年度 役員改選に係る「役員選考委員会」設置と委員構成(案) 承認の件 全会一致で承認された。	第5号議案 那覇市前島在駐車場用地(新会館建設予定地)の次年度賃貸借契約継続(案)承認の件 全会一致で承認された。	第7号議案 保証協会 平成28年度収入予算(案)承認の件 全会一致で承認された。
第2号議案 役員選考基準の一部改正(案)承認の件 全会一致で承認された。	第4号議案 平成28年度 表彰選考委員会設置と委員構成(案)承認の件 全会一致で承認された。	第6号議案 保証協会 平成28年度事業計画(案)承認の件 全会一致で承認された。	第8号議案 不動産無料相談員(八重山地区)の変更(案)承認の件 全会一致で承認された。
			第1号議案 平成28年度事業計画(案)承認の件 全会一致で承認された。
			第2号議案 平成28年度収支予算書(案)承認の件 全会一致で承認された。

第5回 平成28年
3月29日(火)

第1号議案
平成28年度事業計画(案)承認の件
全会一致で承認された。

第2号議案
平成28年度収支予算書(案)承認の件
全会一致で承認された。

協会の動き

月日	会議・行事	場所
2/2	無料相談 東日本大震災支援協力会議総会	宅建協会・中部相談所
3	入会面接 全政連ブロック別意見交換会 (一社)全宅管理総務財務委員会打ち合わせ	県庁4階講堂 4階委員会室・ホール ホテルグランピア岡山 東京都
4	(一社)流通機構正副会長会 公益法人制度に関するブロック別研修会	流通機構 福岡県
5	無料相談 広報啓発委員会 風紀・公取指導委員会	宅建協会 3階委員会室
6	第2回消費者モニター会議	4階ホール
8	正副会長及び各団体代表者会議	3階委員会室
9	無料相談 開業支援セミナー	離島を含む全5ヶ所 結の街
2/10	理事会 理事・流通推進課定期会議 暮らしの総合行政相談	4階ホール 4階ホール 那覇郵便局
12	無料相談 (一社)流通機構理事会 沖縄土業等ネットワーク協議会	宅建協会 4階ホール
15	コンサルティング運営委員会	3階委員会室
16	無料相談 新規免許取得者研修会(後期)	宅建協会・中部相談所 4階ホール
17	入会面接	4階委員会室・ホール
18	会員支援委員会	3階委員会室
19	無料相談 女性部会	4階委員会室 女性部会
22	都道府県協会・本部事務局長会議 苦情解決・研修業務所監査委員会 西日本不動産流通機構業務執行理事会	7-パンネット神田カナフレックス 3階委員会室 広島県

月日	会議・行事	場所
2/22	無料相談 不動産適正取引推進協議会	宅建協会・中部・名護市役所 4階ホール
24	正副会長及び各団体代表者会議	3階委員会室
26	無料相談	宅建協会
3/1	無料相談	宅建協会・中部相談所
2	入会面接	4階委員会室・ホール
4	全宅管理総務財務委員会	東京都
8	無料相談	宅建協会
9	正副会長及び各団体代表者会議 暮らしの総合行政相談	3階委員会室 那覇中央郵便局1階
10	全宅保証常務理事会	東京都
11	無料相談	宅建協会
15	無料相談	宅建協会・中部相談所
16	入会面接 終了後 総務財務委員会	4階委員会室・ホール
17	苦情解決・研修業務所監査委員会	3階委員会室
18	無料相談 専務理事会	宅建協会 3階委員会室
22	正副会長及び各団体代表者会議	3階委員会室 宅建協会・中部相談所
23	全宅保証理事会 全宅連理事会 全政連議会	第一ホテル東京 第一ホテル東京 第一ホテル東京
24	広報啓発委員会 全宅管理理事会	3階委員会室 アーバンネット神田カナフレックス
25	無料相談	宅建協会
29	無料相談 理事会	宅建協会・中部相談所 4階ホール

編集後記
宅建おきなわ
宮城 康

広報啓発委員会
委員長
宮城 康

社会の動きが大きく変化していくと同時に、私共不動産業界も様々な形で変化をしていく…それをスピード感を持ってリアルタイムに確認できる誌面を目指して、メンバー全員が力を合わせ取り組んだ「宅建おきなわ」137号～144号。いかがでしたでしょうか?

協会の事業を伝えることはもちろんのことですが、県内各地域のホットな情報を取り入れ、地域の力強さも会員へ伝える、そんな誌面づくりを心

掛けた委員会でもありました。8回の発刊を無事に終え安堵する一方で、会員の為の誌になったのか一抹の不安も拭えない事もありますが、「宅建おきなわ」の毎回にわたる原稿の執筆依頼に快く引き受けさせていただいたすべての皆様に厚く感謝申し上げます。これから「宅建おきなわ」が益々充実し、会員に愛される広報誌になる事を期待し、これまで以上に本誌をご愛読いただきまして編集後記と致します。

インフォメーション

第1回宅地建物取引士講習会

【とき】平成28年5月19日(木) 【場所】沖縄コンベンションセンター会議棟A

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 第4回定時総会

【とき】平成28年5月27日(金) 【場所】ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー

実務研修会

【とき】平成28年7月13日(水) 【場所】浦添市てだこホール

小禄・南部地区地域研修会

【とき】平成28年7月15日(金)

*日時等変更になる場合があります。詳細は宅建業協会へご連絡下さい。 TEL(098)861-3402



不動産
無料相談
案内

不動産に関するお悩みは!

不動産無料相談所へ

☎098-861-3402

相談日 毎週火曜日・金曜日(祝日、その他特定日を除く)
午後2時~午後5時(北部・中部は午後1時~午後4時)

那覇市泉崎1-12-7 沖縄県不動産会館

那覇空港

旭橋駅

国道58号

泉崎交差点

本部

ダイワロイネット
ホテル

かりゆし
ホテル

コンピュ
ー

タバ
スミナル

P

●(公社)沖縄県宅地建物取引業協会及び(公社)全國宅地建物取引業保証協会沖縄本部は、不動産取引に関する相談窓口として、不動産無料相談所を開設しております。

●不動産取引は複雑で専門知識も必要となります。不動産を買う時、売る時、借りる時又は、貸す時等の疑問点、不安や悩み等に専門相談員が適切にアドバイスを致します。

以下の地域でも相談を承っています。

なお、地域の相談員は、(公社)沖縄県宅建協会が委嘱した者です。

中部地区

相談日 每週火曜日

〒904-2171
沖縄県沖縄市高原2-2-2



八重山地区

相談日 每月 第2火曜日

〒904-0004
沖縄県石垣市登野城2-70



宮古地区

相談日 每月 第2火曜日

当該地区が指定する会員の
事務所が
相談場所となります。
常設でない為、
電話予約の際に
お問い合わせ下さい。



北部地区

相談日 每月 第2・第4火曜日

〒905-8540
沖縄県名護市港1丁目1番1号



沖縄県不動産無料相談所

取引相談とは不動産に関する諸問題を事前に相談することです。