

TAKKEN OKINAWA

平成28年8月15日 VOL.145

# 宅建おさなわ



# GREETING

## 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 聰



このたび定時総会におきまして会長に就任いたしました。このような大役に就任して責任の重大さに身の引き締まる思いでございます。ここまでこれたのもひとえに皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

前任の徳嶺春樹会長には力およびではあります、皆様のお力添えをいただき努力を惜しまず邁進する覚悟であります。本会において23年間の理事経験を踏まえて会員の皆様方にご挨拶を申し上げます。

さて不動産業は国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任を持って社会に貢献するとあります。とても大切な事です。我々会員は、不動産取引において情報量の少ない消費者がトラブルに巻き込まれないよう

仲介に入り取引をスムーズに行なうことが大切であり、取引は公平公正に行われなければいけません。また、依頼者が安心して依頼できるような環境を築き上げなければいけません。その為には会員の皆様に本会が行なう事業に理解をし積極的に参加して頂く事が大事だと思っていますので、これからのお付き合いを宜しくお願い致します。

不動産業界を取り巻く環境は、税法の改正・マイナーバー制度の導入、またインターネットを活用した重要事項説明が試験的に行われる等、大きく変化をしておりまます。このような環境変化に対応できるように会員皆様方の御協力のもと会務運営を進めていきたいと考えています。

まずは公益社団法人として二つの公益目的事業をしっかりと取り組んでいくこと、そして共益事業である会

員支援においても力を入れていきたいと思っています。

公益事業の一つは、宅地建物取引の相談を消費者から受け助言等を行うこと。また消費者講座・家主セミナー等の開催により宅地建物取引に係る知識の普及啓発を行う事や関係官公庁等の行政への参加及び支援活動等を行う地域貢献事業であります。二つ目は取引の安全と公正を確保するため法定研修会・実務研修会等を実施し会員の資質向上を計ること、また宅地建物取引士法定講習会や宅地建物取引士資格試験を実施することで人材育成に繋げていく事業があります。このふたつの事業は消費者の利益の擁護でもあり業界全体の社会的地位の向上と社会的信頼の確保に繋がることでしょう。

共益事業での会員支援におきましては会員の皆様から要望意見等を聞きながら様々な角度から進めています。まず会員の資質向上のために研修会・講習会を行い、不動産取引の活性化と業務の拡大の為に関連団体と連携し、より良い企画商品を会員に提供していきます。

28年度は理事35人(新理事6人)、職員13人をもって進めてまいります。理事は6つの委員会に役割分担を行い、業界発展と会員の業務が活性化するよう役職員一同力を合わせて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ともに当会の事業・会務運営に関心を持っていただき、ご理解とご協力を心よりお願い申し上げ就任の挨拶といたします。

表紙の写真

園田エイサー／伝統を守るエイサー界のリーダー的存在。

## 副会長あいさつ

渡久地 政彦



この度、知念新会長より指名を受けまして副会長に任命されました株式会社オクト管理の渡久地と申します。

会員皆様の協力のもと4年間総務財務委員長として協会の各種事業に携わってまいりました。その経験を生かして会長を補佐しつつ、これからも公益法人としての地域社会貢

献事業を行い、消費者の利益擁護、さらに会員の資質向上に努め、信頼ある宅建業界づくりを目指し役職員一同一意懸命頑張っていく所存です。

会員皆様のなお一層のご協力よろしくお願ひいたします。

とがさらに大切だと考えます。そのために会員の資質向上に真に役立つ環境を整える重要な課題にも取り組まなければなりません。以上のことから、これから二年間、渡久地政彦副会長と共に知念聰会長を補佐し、理事役員、協会職員と共に協会運営に取り組んでまいりたいと思いますので皆さまのご理解とご協力を宜しくお願い申し上げます。

Page Title

- 01 会長あいさつ
- 02 副会長あいさつ
- 03 定時総会
- 04 全宅連・全宅保証総会報告
- 05 会館総会報告／不動産会館 代表取締役あいさつ
- 06 (一社)不動産流通機構定時総会／(一社)会長あいさつ
- 07 新委員長あいさつ
- 08 新理事あいさつ
- 09 退任役員あいさつ
- 10 平成28年度 役員研修会／平成28年度 取引士講習会日程表
- 11-12 各業者会の「那覇東地区」／「那覇西地区」／「小禄・南部地区」／「浦添・西原地区」  
「宜野湾・中城地区」／「中部地区」／「北部地区」／「八重山地区」／「富古地区」  
動き
- 13 「ちゅらさん家ホームページ」リニューアル
- 14 女性部会
- 15-16 ラジオ不動産相談所
- 17-18 熊本義援金
- 19 大規模災害／防火防災講習会
- 20 宅建業法クイズ(解答・解説)／黄金言葉／インフォメーション
- 21 理事会の動き／協会の動き
- 22 入会者・退会者／会員のひろば募集中



# 定期 総会

第4回(公社)沖縄県宅地建物取引業協会並びに、  
第5回(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部の定期総会が、  
平成28年5月27日 ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー  
「彩海の間」で行われました。

開会セレモニーでは、物故者默祷、倫理綱領唱和後、徳嶺春樹会長より昨年の50周年記念事業を無事終えた報告並びに4期任期満了に伴う退任の報告がありました。

その後、優良従業員の表彰(6名)流通活性化貢献賞表彰(6名)が行われました。

来賓挨拶では、沖縄県知事ご名代で沖縄県土木建築部建築都市統括監の豊岡正広様、続いて沖縄県議会副議長の翁長政俊様そして、那覇市長の城間幹子様より来賓祝辞を頂きました。

祝電披露の後、第4回(公社)沖縄県宅地建物取引業協会定期総会が執り行われました。

**報告事項1**(平成28年度事業計画書について)

**報告事項2**(平成28年度収支予算書について)

それぞれ、財務委員長・副委員長より報告がありました。

引き続き、

**第1号議案** 平成27年度事業報告承認の件

**第2号議案** 平成27年度決算報告書承認の件

**第3号議案** 定款一部変更(案)承認の件

**第4号議案** 役員選出の件

上記の議案説明後、第1号議案～4号議案まで全て大多数の賛成で議決承認されました。

その後、新役員は別室にて理事会を開催し、全会一致で新会長に知念聰氏が就任しました。

知念聰新会長は「会員の更なる資質の向上を目指し、安心・安全・公正な取引を実現し、地域社会から、より一層の信頼を得る為、邁進してまいりたい」と力強く抱負を述べられた。

引き続き、第5回(公社)全国宅地建物取引業保証協会定期総会が開催されました。

徳嶺春樹本部長より挨拶の後、報告事項1～4まで、第1号議案役員選出の件まで全て大多数で議決承認されました。

そして、新本部長には、協会会长兼任で知念聰本部長が就任しました。

総会終了後は場所を移して、懇親会が行われました。

懇親会においては、知念聰新会長挨拶があり、退任役員12名に感謝状と花束贈呈の授与式が

行われました。その後、来賓挨拶を沖縄県宅地建物等対策議員連盟会長 具志孝助様より頂き、大城英夫顧問による乾杯の音頭で懇親会が始まり、大城昇総務財務委員による閉会の言葉でしめくくり懇親会は大盛会裏に終わりました。

## 優良従業員の表彰部門(6名)

- 1 久貝良行 (有)タフ住研
- 2 仲里幸治 (株)大信開発
- 3 宜保孝子 (株)千代正不動産
- 4 外間義邦 (株)琉信ハウジング
- 5 山内昌之 (株)琉信ハウジング
- 6 饒波正二 (株)琉信ハウジング

## 流通活性化貢献賞表彰対象者

- |                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| <b>売買</b>        | 1 中川健司 (株)ハウスドウ住宅販売 那覇新都心店 |
|                  | 2 畠山孝昌 (有)みえぱし商事           |
|                  | 3 小林亮太 (株)アーネストワン 沖縄営業所    |
| <b>賃貸</b>        | 4 比嘉秀樹 (株)オアシス             |
|                  | 5 高良一夫 フエニックス産業コーポレーション    |
| <b>売買<br/>成約</b> | 6 島田 進 (有)すまいの大進           |

## 退任役員の表彰状・感謝状部門

- 1 上原敏男 平和不動産商事
- 2 米須清栄 (有)東部開発
- 3 徳嶺春樹 新報不動産
- 4 我如古源 (有)大建不動産商事
- 5 波平恵照 (株)ミリュー
- 6 大城 昇 (有)オーエン
- 7 佐藤昭夫 (有)藤不動産
- 8 名嘉真妙子 (有)大吉宅建

## 流通退任役員表彰

- 1 渡慶次悟 (有)大盛ハウジング
- 2 豊里篤信 桂ハウス
- 3 野村すみ子 (有)すみハウジング
- 4 浜里 敏 (株)浜里不動産

# 全宅連・ 全宅保証総会 報告

平成28年6月28日(火)/ホテルニューオータニ本館

平成28年度(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の第50回定期総会が6月28日ホテルニューオータニ本館で開催されました。伊藤博会長は挨拶の中で、「熊本大震災によって被災された皆様にお見舞いと復興を祈念します」との言葉がありました。

議事では平成27年度事業報告、平成28年度事業計画、平成28年度収支予算、以上3つの「報告事項」の説明がありました。

決議事項では、平成27年度決算承認の件、理事選任・監事選任の件が決議され、理事88名、監事4名を選任し、伊藤博会長が再任されました。

保証協会の第44回総会も同日開催し、会長挨拶の

後、議事で平成27年度事業報告、平成27年度決算報告、平成28年度事業計画、平成28年度収支予算、以上4つの報告がありました。議案においては、宅建協会未加入の除名に関する件、理事・監事選任の件が決議され、理事88名、監事4名を選任し、伊藤会長が再任されました。

翌日29日には、全国宅建政治連盟 年次大会、(一社)全国賃貸不動産管理業協会の定期社員総会も開催され、議案事項の全てが賛成多数承認・可決されました。

また、徳嶺春樹沖縄県宅建政治連盟会長が全国宅建政治連盟の副会長に選任されました。



## 定時株主総会

平成28年5月27日にANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービューにおいて(株)沖縄県不動産会館 第29期 株主総会を開催した。

平成27年度の事業報告、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(案)の承認、役員報酬無給の承認がなされた。

取締役並びに監査役全員が定時株主総会の

終了と同時に任期満了し退任するに伴い、知念議長は上地常務取締役に取締役候補者9名並びに後任の監査役候補者2名について提案説明をさせたのち、これを議場に諮ったところ異議なく賛成多数で可決承認された。

なお、選任された取締役・監査役は全員即時就任を承諾した。



株主総会の様子

GREETING  
株式会社不動産会館代表取締役あいさつ

代表取締役

渡久地 政彦



5月27日に行われた定時株主総会において(株)沖縄県不動産会館の代表取締役に任命されました。

早速ですが株主の皆様、宅建協会会員の皆様には弊社がどのような事業を行っているか十分理解されていない方もおられると思いますので簡単に事業の内容を申し上げます。

宅建業に関する書籍やポスター・垂れ幕などの物品販売、保険会社等との業務提携、所有する不動産の貸付、各団体の依頼による媒介業務を行ってまいりました。特に、今年度から宅建協会より借り受けた那覇市前島の会館建築予定地をコインパーキングとして当社

で運営しておりますが、良い収益が見込まれるものとして期待しております。

これから計画している事業としまして各区画整理事業との業務提携等を目指して参ります。

不動産会館は宅建協会と関連する団体の中でも利益追求型の組織でございます。適正な利益を生み、会員株主の皆様に十分還元できますよう、又、会員各社の利益につながるような商品を提供できますよう役員一同頑張って参りますので、皆様のご理解とご協力よろしくお願い致します。

## 定時 総会

平成28年5月27日にANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービューにおいて第6回一般社団法人沖縄県不動産流通機構定時総会が開かれました。今回は宅建業協会と保証協会、不動産会館、政治連盟、流通機構と5団体の総会を順次に同会場で行われましたので、かなり忙しい総会となりました。当流通機構は司会の比嘉秀樹理事の紹介後、知念聰副会長の開会の辞で開幕しました。

その後小橋川共順会長の挨拶があり、議長に島田進理事が選ばれました。島田議長のもと資格審査委員、議事録署名人が選ばれ、資格審査委員宮城竜也氏によって定足数に達している事が報告され総会が

成立しました。報告事項1平成27年度事業報告書が報告された後、第1号議案平成27年度決算報告書承認の件が提示され、可決承認されました。

監査報告の後、続いて第2号議案平成28年度事業計画書(案)と第3号議案平成28年度収支予算書(案)が上程されいずれも可決承認されました。第4号議案定款1部改正(案)も承認されました。今年は役員改選の年になり第5号議案で役員選出(案)が上程され全員一致で承認されました。その後再任された、小橋川会長より新会長挨拶があり無事総会が終了しました。その後懇親会が行われ、会員や役員、協会スタッフなどの交流が和気藹々と行われ終了しました。

## 会長

小橋川共順

## 副会長

渡久地政彦  
多和田 勝

## 理事

大城 千秋  
上地 隆  
豊見山義得  
島田 進  
武島多加雄  
安里 博文宮城 平敷  
岸本 金城  
渡辺 盛之  
比屋根 浩

## 監事

比嘉 安信  
伊差川 武

## GREETING

## (一社)流通機構会長あいさつ

会員の皆様には日頃より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。

この紙面をお借りしまして、御礼を申し上げます。

昨年は『不動産取引特別委員会』を発足させ、会員間の不動産取引の実態調査や新聞、広告誌

一般社団法人 流通機構  
会長 小橋川 共順



等の関連調査を行いました。取引の実情は物件の囲い込みがあつたりして、余り芳しくない状況です。

又、流通機構への物件登録についても、一般媒介契約の締結により新聞、広告誌への掲載は有るが『ちゅらさん家』(流通機構)への登録が少なく、会員間の流通が阻害されている様に思われました。

このような現状を打破したいと願いまして、今年度は『会員の無料相談』の実施と、『優良会員制度』を創設し、9月より実施する予定です。会員各位の尚一層のご理解とご協力をお願いしまして、ご挨拶と致します。

## 新委員長の挨拶

Greeting 1

総務財務委員会
<p><b>委員長 上地 隆</b></p> <p>今年度より総務財務委員会の委員長を務めることになりました。その責任の重さを身にしみて感じております。委員会としては協会の賀詞交歓会や総会の準備、役員研修会から各委員会予算の検討まで多岐にわたります。また新規会員の入会面接等も行いますが倫理綱領や違法精神の説明についても行いたいと思います。</p> <p>渡久地政彦担当副会長はじめ前盛邦男副委員長、島田進、喜納兼功、神村直治、伊波直哉以上のメンバーと共に事務局とも協力して、知念聰新会長の方針のもと新しい事にも取り組んで参りたいと思いますので、会員の皆様のご協力宜しくお願い致します。</p>

人材育成委員会
<p><b>委員長 千葉 信一</b></p> <p>前期同様、人材育成委員長を拝命しました千葉と申します。</p> <p>前期は、委員会のメンバーに恵まれ微力ながら、宅地建物取引士資格試験や開業セミナー、その他支援活動に力を注いてきました。</p> <p>今期も引き続き、消費者の信頼に応えるための専門的な能力の向上を図るために講習・研修等の受講を多くの会員に促すとともに、情報等が習得できる教育研修会等の開催を委員会の皆さんと共に考えていきたいと思っておりますので、皆様のご理解とご協力を切にお願い申し上げます。</p>

広報啓発委員会
<p><b>委員長 小橋川 共順</b></p> <p>この度の人事で広報啓発委員会の委員長に任命されましたので、委員会の役職員共々に、会員の皆様が楽しく見れて、業務に必要な情報を満載して発行していきたいと存じます。</p> <p>又、今年は、9月23日(不動産の日)に県庁前の県民広場にて不動産フェアを開催し、不動産業界をアピールするとともに消費者講座や無料相談会を開きます。他に、家主セミナー等の実施を行います。会員各位のご協力とご支援を賜りますようお願い申し上げます。</p>

流通委員会
<p><b>委員長 大城 千秋</b></p> <p>今年度より流通委員長を務めることになりました。前任の多和田委員長が進めてこられた新流通システムもスタートし、一般公開サイトの「ちゅらさん家」も会員業者の皆さんを利用しやすいようリニューアルされました。今後は登録物件の充実を図り、会員の皆様の利便性のあるポータルサイトへと成長させる取り組んでいきます。健全な不動産流通の活性化を目指し宮城康副会長はじめ島田進副委員長、屋良達、上地一男、比嘉秀樹、金城浩三、末吉康昭、委員全員で頑張りますので、会員の皆様のご理解とご協力を宜しくお願いします。</p>

会員支援委員会
<p><b>委員長 多和田 勝</b></p> <p>この度、会員支援委員会委員長を拝命致しました。</p> <p>これまで流通委員会に6期12年微力ながら尽力してきました。</p> <p>これからも、初心を忘れず会員皆様の収益向上の為委員会一同頑張って参ります。</p>

綱紀公取委員会
<p><b>委員長 又吉 茂</b></p> <p>この度綱紀公取委員長を拝命いたしました。この委員会は公正競争規約に則り会員間の自主規制を促し、綱紀面でも業界秩序を適正に維持すべく設置されております。規制・聴聞・指導など、会員の皆様には「取締まる」イメージを持たれるかと思いますが、あくまで会員間同士で規約を共に学び、共に順守して行きましょうという共同協調のスタンスで取組んで参ります。普天間副委員長、與儀委員、平良委員、武島委員共々に宜しくお願い申し上げます。</p>

**委員長 山城 保** 「消費者の利益保護を」

前年度につづき再度、委員長に選任され責任を身に染みて感じております。

不動産に関するトラブルも複雑かつ深刻化した事案が増えていますが、消費者からの宅地建物取引に関する苦情や相談に対して、消費者へ必要な助言をして、会員業者に対しては、苦情内容を通知し、迅速な対応で

トラブル解決を図り消費者保護を実施していきたいと思います。

メンバーは、渡久地政彦担当副会長、角田照子副委員長、多和田勝委員、大城千秋委員、赤嶺秀正委員です。

## 新理事の挨拶

Greeting 2

総務財務委員会	総務財務委員会
<p><b>キナ ケンコウ</b> <b>喜納 兼功</b></p> <p>このたび、宅建業協会の理事に就任致しました喜納でございます。</p> <p>これまで何度か理事に就任のお誘いを受けて参りましたが、他団体の役職をしておりましたので理事に就くことができませんでした。</p> <p>業界発展のためにご尽力いただきました歴代理事の皆様には大変申し訳なく思っております。</p> <p>これからは宅建業界のさらなる発展と宅建業に携わる業者の皆様に喜んでいただけるような協会を目指して知念会長を支え理事の職務を果たしてまいりたいと思いますので宜しくお願い申し上げます。</p>	<p><b>イハ ナオヤ</b> <b>伊波 直哉</b></p> <p>この度、去った総会において新たに理事に選任されました。</p> <p>これから協会の活動に携わっていくにあたり、知識も経験も未熟な私に何が出来るのか全くの未知数ですが、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、誠に微力ではございますが会員の皆様、ひいては消費者の皆様のお役に立てればと思いますので、今後とも皆様のご理解とご協力のほど宜しくお願ひ致します。</p>

人材育成委員会	広報啓発委員会
<p><b>トヨサト アツノブ</b> <b>豊里 篤信</b></p> <p>この度、新しく理事に就任させて頂きました。</p> <p>右も左も分らない状態のままに、人材育成委員会に配属となりました。</p> <p>去った6月8日に初めての委員会に参加致しましたが、年間のスケジュール表を見て、仕事量の多さにビックリするとともに、これまでの役員のご苦労に思いが寄せられ、感謝の気持ちが沸いてきました。</p> <p>僅かながらも、お役に立ちたいという思いでしたが、大変不安です。ともあれ、一生懸命頑張りますので、ご協力とご指導の程、宜しくお願い致します。</p>	<p><b>ワタナベ ヨシヒロ</b> <b>渡辺 善広</b></p> <p>今年度より新しく理事をおおせつかりましたワタナベ不動産(株)の渡辺善広と申します。</p> <p>常日頃はご支援を賜り、心より感謝申し上げます。新理事として不慣れな部分もたくさんありますが、新しい気持ちで全力を尽くす覚悟でおりますのでお力添えをいただきたいと思います。</p> <p>私は福島県で生まれ不動産業務には約30年携わせていただいており21年前に大好きな沖縄に移住してまいりました。今後とも宜しくお願い申し上げます。</p> <p>会員の皆さまのご健勝と商売繁盛を祈念し、ご挨拶とさせていただきます。</p>

会員支援委員会	綱紀公取委員会
<p><b>ヒラヤス ヒデアキ</b> <b>平安 秀昭</b></p> <p>私は昭和62年7月に不動産業に従事し、更に平成8年3月に(株)ピース企画を設立し20年目の節目に皆様方の後押しを頂きこの度、理事を務めさせて頂く事になりました。</p> <p>若輩者ではありますが、理事としての責務を全うし会員の皆様や協会の発展に貢献出来る様、頑張っていく所存であります。今後共皆様方のご協力、御指導の程宜しくお願い致します。</p>	<p><b>タケシマ タカオ</b> <b>武島 多加雄</b></p> <p>不動産業界に飛び込んで24年。持ち前のパワーを生かして、不動産業界に新しい風とエネルギーを送ることが私の役割だと思います。</p> <p>与えられた任務を全力で頑張ります。</p>



**委員長 山城 保** 「消費者の利益保護を」

前年度につづき再度、委員長に選任され責任を身に染みて感じております。

不動産に関するトラブルも複雑かつ深刻化した事案が増えていますが、消費者からの宅地建物取引に関する苦情や相談に対して、消費者へ必要な助言をして、会員業者に対しては、苦情内容を通知し、迅速な対応で

トラブル解決を図り消費者保護を実施していきたいと思います。

メンバーは、渡久地政彦担当副会長、角田照子副委員長、多和田勝委員、大城千秋委員、赤嶺秀正委員です。

## 退任役員の挨拶

前会長

新報不動産  
徳嶺 春樹

25年間理事を務める中におきまして4期8年、会長として舵取りを担当つまいりましたが、会員をはじめ諸先輩、関係者の皆様のご指導、ご協力により大過なく任期を終えることができましたことに心から感謝申し上げます。

私が理事になった頃は不動産業に対する社会の目は厳しいものがありました。貴重な財産の取引を担う職業ゆえのことであつたと思いますが私たちも業者として消費者の信頼に応えるだけの説明責任を果たしていないじゃないかとの思いで会長になったのを機に仕事のしやすい環境づくりと消費者利益の擁護に努めるとともに人材育成に力を入れてまいりました。

そして今では不動産業も土業となり社会的にも期待されておりますので誇りと自信をもって頑張って頂きたいと思います。

また法人改革においては本会を公益社団法人に移行させ公益事業をしていくことが将来的には会員や業界の利益になるとの思いで大変ではありましたが強い信念をもって実現させたこと、創立50周年記念事業を無事終了させたこと等々会員をはじめ役職員の皆様にたいへんお世話になり、ありがとうございました。

新体制のもと更によりよい団体になりますことを祈念致しまして退任のご挨拶とさせて頂きます。

前相談役

平和不動産商事  
上原 敏男

去った5月27日第4回の定時総会において、前・徳嶺春樹会長を始めとして、永年業務に精励して今日まで無事故でユーザーのため、又は協会のために力を尽くした事を評価されて会員の中から12名に対し、名譽ある協会会長の表彰状と感謝状をいただきました事、大変光栄に存じます。

ここに受賞者全員に代わり私の方から厚く御礼を申し上げます。

顧みますと、私事で大変恐縮ではあります、私は不動産業として、60年余り

大過なく無事で営業を続けて来たのも、ひとえに先輩会員の皆様方のご指導と大きな支えがあったお蔭だと感謝致している次第であります。

相談役の要職は退任しても引き続き事業を頑張る積もりでありますので、よろしくお願い申し上げます。

今後は皆様方の会社が発展して、協会のため、社会のため駆け尾に付して、たくさんの方をいたたく様、心から念願して私の相談役退任の御挨拶と致します。

前女性部会会長

(有)大吉宅建  
名嘉眞 妙子

平成15年より、女性部会特別委員会の役員を5年、その後宅建協会理事を4期務めさせて頂き、その間、会員支援委員会副委員長、女性部会部会長をさせて頂きました。会長、理事、事務局の皆様方には大変お世話になりました。

有難うございました。女性部会特別委員会、女性委員会、女性部会と名称は変

わっていきましたが女性の資質向上、連帯はなお一層強まっています。今後とも少数派の女性会員ですが、女性の感性を益々磨くべく、応援いただきます様、心よりお願い申し上げます。近い将来沖縄宅建業協会にとってきっと貴重な存在になると確信しております。

前役員

(有)大連不動産商事  
我如古 源(有)オーエン  
大城 昇(株)ミリュー  
波平 恵照(有)東部開発  
米須 清栄(有)藤不動産  
佐藤 昭夫

Greeting 3

去った7月8日(金)から9日(土)にかけて、ホテルリゾネックス名護にて平成28年度 役員宿泊研修会が開催されました。本研修会では、役員が宿泊をともにし交流を深めることでお互いの協力関係を構築し、役員としての資質向上と協会活動の充実および組織の強化に努めることを目的としております。研修会には会長以下、理事、顧問、相談役、事務局を含めて総勢40名が参加しました。

まず会の始めに、喜納 兼功 総務財務委員による倫理綱領唱和を行い、上地 隆 総務財務委員長によるオリエンテーションと進み、知念 聰 会長による理事としての心構えや、協会活動の充実はもとより、流通機構や不動産会館、政治連盟などの関係団体と相互に発展していくための連携協力について、時にユーモアも交えつつご説明がありました。

その後、(一社)トラムで未来をつくる会の富本 実 会長と樋口 豊 事務局長を講師にむかえ、「沖縄の鉄軌道

について」というテーマで講演をいたしました。大正初期から昭和20年代にかけて沖縄県で運行されていた軽便鉄道の実際の路線図なども見せていただきながら、欧洲での次世代型路面電車(LRT)の活用方法や、日本国内における先行地事例、沖縄県内における総合的な公共交通ネットワークの可能性と実現性の高さなど、富本会長、樋口事務局長とともに、沖縄県への鉄軌道導入に対する深い見識と熱意が伝わる講演でした。公共交通ネットワークの充実は不動産業界においても大きな影響を与えることから、とても興味深く有意義な研修会でした。

渡久地 政彦 副会長の閉会の挨拶で講演会を終えた後は、神村 直治 総務財務委員の司会で情報交換会(懇親会)がスタートしました。大城英夫顧問による乾杯の音頭では、参加者の中で唯一、軽便鉄道に実際に乗車したことがあるというお話を盛り上がり、余興のカラオケ大会では、進行

役を知念会長が買って出るというサプライズと、各業者会ののど自慢による美声で盛り上がり、踊りを披露する方もいたほどの盛会ぶりでした。

最後に宮城 康 副会長の閉会の挨拶で幕を閉じましたが、これから協会活動を行っていくにあたって、役員同士の親交を深めた意義のある研修会でした。

総務財務委員 伊波 直哉



## 「平成28年度 宅地建物取引士 法定講習会の お知らせ」

平成28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上記のとおり実施致します。

### ①受講するには事前申込が必要です。

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致します。

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下さい。この手続きがされていません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下さい。

### 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。

\*新規(有効期間満了者)で受講を希望される方は協会事務局へお問い合わせください。

受講案内請求・お問い合わせ 宅建協会事務局 Tel.098-861-3402

※開始時間に遅れた方は受講できません。

那覇東地区業者会では、去った5月23日(月)に那覇セントラルホテルにおきまして、平成28年度の定時総会を開催いたしました。今回の総会では、平成27年度の事業報告、収支決算書承認、平成28年度事業計画、ならびに収支予算の承認の他に新役員選出承認も議案に上がりました。

新会長に(株)ピース企画の平安 秀昭氏を始め、14名の役員が、全会一致で承認され、那覇東地区業者会の新たなスタートを切ることとなりました。その後の懇親会では、会員同志の親睦を深めると共に、会員へ熊本地震の被災者に対する義援金を募り、今年度の事業計画にもある慈善事業への取り組みも始めることができました。

平成28年5月20日にホテルロイヤルオリオンにて第17回定時総会が行われ、多数の会員に参加して頂き、平成27年度事業報告書、決算報告書と、平成28年度事業計画(案)、事業計画予算書(案)の提案が行われすべての案が賛成多数により承認されました。総会終了後に行われた懇親会では、来賓の方々の挨拶や渡久地相談役による乾杯の挨拶のあと、会員間の親睦をはかりました。

また、昨年度に引き続き那覇東地区業者会との合同セミナーの開催を予定しており、第1回東・西地区業者会合同会議が6月24日に行われました。

那覇西地区業者会 会長 上地 隆

小禄・南部地区業者会は、去った7月15日に南風原ドライブインにおいて第18回定時総会を行いました。

今年度は役員改選の年にあたり新たにイレブン住宅の赤嶺秀正氏が新会長に選任されました。総会終了後、協会流通委員会主管の地域研修会が行われ会員多数の参加で、無事終了しました。その後、懇親会に移り、盛会の中総会及び地域研修会が終了しました。なお、私事ではありますがこの度業者会会長を退任するにあたり当業者会設立から18年にわたり、会の運営に携わらせて頂きました、会員の皆様には、大変感謝しております。今まで以上の本会の発展を祈願致します。

小禄・南部地区業者会 前会長 與儀 實樹

平成28年4月14日に浦添市社会福祉センターにて第19回の定時総会を開催しました。議長に安里誠勇氏が選出され、昨年行われた事業の報告や決算報告が行われました。その後今年度の事業報告案と予算案の報告が行われ、すべての案が賛成多数により可決成立了しました。その後懇親会が行われ現役員の今年度の抱負、会員や来賓の方々の挨拶や今年の抱負など和気藹々の交流がありました。この時、予定がない浦添市長の訪問などがあり、盛況のうちに終了しました。

今後の業者会の活動としては7月の違法看板パトロール、9月には地域研修会が予定されています、今年はさまざまな企画の案ができるだけ活発に実行し

今後の那覇東地区業者会の取り組みとしましては、業者会独自のフェイスブックを立ち上げ、理事のメンバーだけではなく、1人でも多くの会員のみなさまに日々の業者会の活動をお伝えし、より一層の理解を深めると同時に、地域貢献活動を含めた新たな事業展開を考えていきたいと思います。今年度も那覇東地区業者会をよろしくお願ひします。

那覇東地区業者会 専務理事 平敷 鷹人



ていきます。

浦添・西原地区業者会 会長 屋良 達



宜野湾・中城地区業者会の平成28年の総会が5月9日宜野湾市マリン支援センターにて行われました。今年度も不動産無料相談の実施や会員向けの研修会等を充実させると共に、今年度から宜野湾市商工会の会員で作る、運輸、鉱業、不動産部会が新たに発足し商工会を通して、地域貢献活動や行政との意見交換を活発に行いたいと思います。今年度も宜野湾・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



去る4月22日、春日観光ホテルにおいて平成28年度定時総会を開催しました。会員100名のうち65名の出席者(内、委任45名)を得て四つの議案が審議され、すべて承認されました。総会終了後の懇親会では食事をしながら熱く楽しく交流を深めました。5月には恒例の“もうき塾”を「本物のプロを目指す人のための売買の重要事項説明書のポイント／講師：長浜豊氏」という内容で行いました。毎回、事務所の椅子が足りなくなるほど盛況のため、今後はもっと多くの会員の皆さんのが参加できるよう広い会場での開催を検討中です。

7月には7年ぶりに運動会を開催する予定で、100名以上の参加を目指して準備を進めています。今年度も視察研修会

や異業種交流会、理事研修会、会員研修会と会員のためになる事業を行いますので、まだ参加したことのない皆さんもぜひご参加ください！



平成28年6月3日、名護出雲殿において、北部地区業者会の総会を開催しました。

過年度事業報告・決算、新年度事業計画・予算、規約の一部改正が承認され、役員の改選も9名留任、2名退任、3名新任が承認決議されました。懇親会では、退任理事の表彰もあり、従業員も交えて、和やかに親睦の時間を過ごしました。

7月以降、勉強会・看板調査・不動産フェアなどを検討しています。

北部地区業者会 副会長 岸本 盛之



外国人が街を狭そうに練り歩く姿が多くなりました八重山地区です。国際線ターミナルの拡充に加え、国内線も拡充する動きを見せております。香港からのLCCも直接乗り入れ出来るようになった八重山のポテンシャルは、その地理的な優位性を裏付けています。

毎日忙しそうにしている八重山地区的会員はその隙間を縫って県議選や献血の協力をさせて頂きながら八重山のまちづくりに勤しんでおります。毎月の定期会は勿論、事業企画や青年部の活動も活発に行われています。



八重山地区宅建業者会 会長 黒島 栄作

平成28年6月13日(月)AM11:30より、シティライフ・ラブニール宮古島1003号室(宮古島市平良字西里176-2)にて定期総会を開催いたしました。

前年度会員14社から新たに2社が増え全16社となり、率先のいいスタートを切る事が出来ました。

定期総会は司会進行役を㈱ひろし不動産代表取締役の砂川幸男氏が務め、㈱リゾートライフ代表柿本節子氏の倫理綱

参加者は右記の通り	会員	業者名	会員	業者名
1	アオバ不動産	9	ちえコーポレーション	
2	ひろし不動産	10	リゾートライフ	
3	ティーライフ	11	平良地所	
4	住宅情報センター	12	スカイ不動産	
5	宮古島不動産.com	13	宮秀建開発	
6	比嘉不動産	14	工房 沖縄	
7	コクワシティ	15	下地不動産	
8	ダイキン	16	基商	

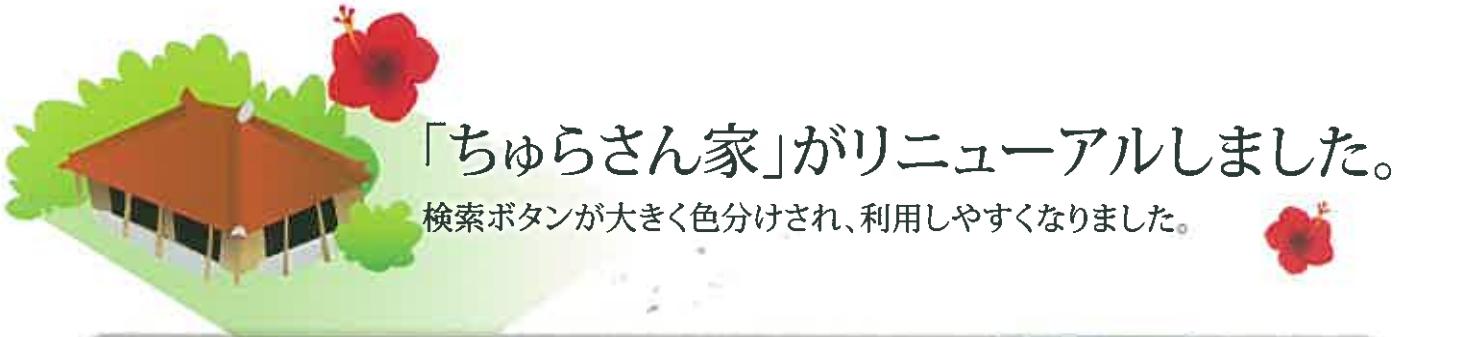
領齊唱の後、会長挨拶、議長選出に入り満場一致を持って(同)宮古島不動産.com代表下地浩之が選出されました。

総会議題の27年度活動報告、27年度決算報告、監査報告がなされ了承されました。

その後、28年度事業計画書、議案審議に入り平成28年度収支決算書、平成28年度事業計画書(案)、平成28年度収支予算書(案)ともに満場一致をもって了承されました。

新年度はここ数年間なされていなかった業者間の定期交流会の復活、クリスマスのボランティア活動の再開などこれまでの活動を大幅に見直し、より活発な宮古地区業者会を目指していきたいと思います。

宮古地区業者会 会長 下地 浩之



「ちゅらさん家」がリニューアルしました。  
検索ボタンが大きく色分けされ、利用しやすくなりました。

会員数1,300社以上の沖縄の不動産会社が、あなたの物件探しをお手伝い

賃貸物件を探す 売買物件を探す

① 賃貸アパート・マンション 人気の取り扱い  
1LDK | 2K~2DK | 3K~3DK | 4K~4DK |  
賃貸アパート・マンション 人気の価格帯  
4万~4.5万 | 4.5万~5万 | 5万~5.5万 |  
5.5万~6万 | 6万~6.5万 |

② 売買一戸建て 人気の取扱い  
築造 | 2年 | 5年 | 10年 | 15年 |  
③ 売買マンション 人気の取扱い  
築造 | 2年 | 5年 | 7年 | 10年 | 15年 |

PR- 住専ローンはおうちへ 沖縄県労働金庫  
PR- 全国賃貸不動産連絡協会  
PR- 沖縄県不動産流通機構  
PR- 公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業者協会  
PR- 沖縄県住宅金融協会

【賃貸・売買】不動産人気エリアランキング

賃貸で人気のエリア	売買で人気のエリア
① 宜野湾市 ② 名護市 ③ 那覇市 4位 稲佐市 5位 中原町 6位 泽辺町 7位 うるま市 8位 北谷町 9位 西原町 10位 南風原町	① 屋嘉比町 ② うるま市 ③ 沖縄市 4位 稲佐市 5位 宜野湾市 6位 泽辺町 7位 久米島町 8位 名護市 9位 宜古島市 10位 真地町
① 屋嘉比町 ② うるま市 ③ 沖縄市 4位 稲佐市 5位 宜野湾市 6位 泽辺町 7位 久米島町 8位 名護市 9位 宜古島市 10位 真地町	

問い合わせ番号検索  
物件詳細に記入されている「お問い合わせ番号」を入力すると、不動産の詳細が表示されます。

地図から不動産物件を探す

南東エリアの賃貸物件を探す  
那覇市(54) 久米島町(12) 泽辺町(10) 泽辺町(11)  
宜野湾市(14) 大里町(10) 久米島町(12)

中部エリアの賃貸物件を探す  
糸満市(10) 真地町(1) うるま市(1) 泽辺町(2)  
読谷村(4) 久米島町(2) 北谷町(1) 久米島町(2)  
中城村(2) 宜野湾市(1) 大里町(3) 西原町(5)

北部エリアの賃貸物件を探す  
恩納村(10) 太良町(2) 真地町(1) 今帰仁村(12)  
本部町(6) 金武町(3) 伊江村(1) 宜野湾市(1)

西島エリアの賃貸物件を探す  
石垣市(1) 宜古島町(2) 伊平屋町(1) 伊良名町(1)  
竹富町(1) 薩摩川内町(1) 久米島町(1) 泽辺町(1)  
碁比古町(1) 久米島町(1) 南大東村(1)  
多良間村(1) 北大東村(1)

こだわりの条件から賃貸物件を探す

- ▶ 單身向け賃貸物件  
これから一人暮らしをはじめそんな東方のための一人暮らし向け物件。
- ▶ ペット可賃貸物件  
ペットも大切な家族！そんな東方のためのペット可物件です。
- ▶ あんしん賃貸物件  
高齢者・障がい者・子育てに最適な賃貸をご紹介。
- ▶ ファミリー向け物件  
家族と一緒に楽しく過ごしたい！そんな東方のためのファミリー向け物件。
- ▶ 大学生向け物件  
大学の近くに住みたい！そんな東方のための学生向け物件。

# 女性部会

## 定例会・特別セミナー

### 第34回 定例会

(平成28年4月)【実例発表】

#### ①売買契約書・ローン特約の解除

『ミセス・リビング 知名悦子』ローン特約付売買契約として締結、買主はリフォームの融資を金融機関へ申し込んだが、必要書類の提出をしていなかった買主の怠慢により売買契約が不成立となる。買主側は銀行融資の承認が得られなかったとして手付金返還請求、売主側は買主の不履行による不成立として違約金請求の事態に発展。現在、双方の弁護士を立てて訴訟中である。

#### ②騒音問題その後

『(有)ダイキ 真喜屋民子』以前騒音の訴えがあった事

女性部会 伊佐直美

例のその後。現在は退去された住人は管理会社と1階賃貸人(テナント業者)へ損害賠償を請求。管理会社として、元住人の訴えに責任を持って対応したので、不合理な損害賠償請求には応じない構えで臨むとし、弁護士へ依頼。現在、訴訟中。その後については追って報告すること。

また、ゲストに相続診断士 原島由衣さんをお招きしました。先月女性部会からも8名が相続診断士の試験に合格しました。来月は相続診断士について詳しくご説明頂きます。

### 第35回 定例会

(平成28年5月)【勉強会】

#### ①相続診断士の活かし方

『一般社団法人 相続診断協会 伊藤美江』

②金利が下がったってヨーロッキンによる楽し嬉し金利のお話  
『沖縄県労働金庫 照屋安則』前半は、相続診断士の活かし方を具体的な事例を交えながら説明して頂きました。後半は、ヨーロッキンによる住宅ローンやマンションローンの金利の現状をお話し頂きました。最後に名嘉真

部会長より退任のご挨拶があり、これまでのご協力に対する感謝と新体制への期待のお言葉を頂きました。名嘉真部会長は理事の皆様2年間お疲れ様でした。



第35回 定例会  
退任理事

女性部会 島田みつ子

### 第4回 女性部会報告会 & 第36回 定例会

(平成28年6月24日)【実例発表】

①新理事紹介:女性部会が楽しく、そしてお互いのスキルUPするような企画をしたいので、どうぞよろしくお願い致します。部会長:角田照子(明快産業)副部会長:又吉悦子(株式会社ハートコーポレーション)、島田みつ子(有)すまいの大進)理事:東浜初子(うるま東不動産)宮里悦子(南新開発)前田美加子(南新開発)

#### ②不動産売買契約!私は後見人と言っていたが…

『(有)ヤエ企画 岐部富士子』後見人と言っている長女より母親の戸建住宅の売却の依頼を受け、契約間近になり初めてのケースなので家庭裁判所へ出向きなどの

ような書類が必要なのか確認に行くと後見人の登録はされておらず、その旨を長女に伝えると銀行との預金管理契約をしており、そのことを後見人と思い込んでおりました。改めて後見人の手続きをして頂きました。また居住用不動産売却に限り家庭裁判所の売却許可が必要であることを司法書士に名義移転の見積もりを依頼した時に初めて知り頭が真っ白になりましたが、居住用不動産売却処分許可申立書を提出し許可が無事おりました。業者として勉強不足を痛感し、多いに反省いたしました。

発表後の質疑応答に移り、超高齢者社会の沖縄では、後見人問題が多くなることが予測されますので不動産の専門家としていい学びをさせて頂きました。



第36回 定例会  
新理事

# ラジオ不動産相談所

(平成28年3月8日収録分)

ROK864kHz  
好評放送中!

平成28年4月2日放送

**【相談内容】:家主からの相談**

2年の定期借家契約で戸建住宅を貸していますが、契約期間満了半年前に契約が終了すること、但しこちらには再契約の意思があることを伝えていました。ところが、借主からは再契約に関してなんら応答もなかったので、期間満了と同時に建物を明け渡すよう通知したところ、借主から「そちらが再契約をすると言ってきたから今さら建物を明け渡せと言われても困る」と反論し、期間満了後も建物を明け渡してくれません。こちらも事情が変わり、再契約はしたくありません。借主に明け渡しを求ることはできるでしょうか?

**【回答】:回答者(大城浩弁護士)**

今回は定期借家契約ということですけども、まず、建物賃貸借契約に関する期間の定めについては借地・借家法に規定があって、期間の定めがある場合、1年前から6ヶ月前までの間に借主に対して更新はしませんよという通知を出さないといけないんですね。ただ、通知を出せば契約は終了するかというと、そうではなく、更新をしないことについて「正当事由」というものが家主側にないと建物の明け渡しを求ることはできません。この正当事由というのは認められるハードルが非常に高くて、一旦賃貸してしまうと、なかなか賃借人に対して明け渡しを求めることが難しくなります。

これでは家主の実情に合わせた多種多用な賃貸借ができるということで制度化されたのが、定期借家契約なんですね。この定期借家契約では契約の更新がなくて、期間の満了により契約は当然終了することになります。今回の相談では、まず定期借家契約であって、また、家主は借主に対して、期間満了6ヶ月前に契約が終了しますよと通知を出されています。ただ、同時に再契約をする意思があることも伝えていた為に明け渡しを巡ってトラブルになったと思います。

結論から言いますと、借主は「そちらが再契約をすると言ってきたから今更建物を明け渡せと言われても困る」という反論は法律的には通らないと思います。というのも、契約は契約の申込とその承諾がある時に成立しますが、仮に家主が再契約の意思があることを伝えたことを再契約の申込としたとしても、それに対する借主の承諾の意思表示はありませんので再契約が成立したと見るのは無理があります。再契約が成立したと見られない以上、家主は借主に対して、再契約を拒否して建物の明け渡しを求めることができると思います。

平成28年5月7日放送

**【相談内容】:土地売買契約における買主からの相談**

土地売買契約を交わしていますが、後日、売主の息子さんから連絡があり、父親は認知症を患っていて、正常な判断での契約ではなく、無効であると主張していました。当方としてはどうしても欲しい土地なので契約が無効と言われて非常に困惑しています。売主との契約は本当に無効なのでしょうか?また、無効の場合、売主に対して契約書にある違約金を請求することは可能でしょうか?

**【回答】:回答者(大城浩弁護士)**

売買契約は、売りますという意思と、買いますという意思が合致することによって成立しますから、双方に、有効に意思を表示する能力が必要となります。これを意思能力と言いますが、認知症のために売買契約の意味内容を理解できない場合は意思能力がないとして、法律上、契約は無効となります。認知症については、その程度が比較的軽いものから重いものまで様々ですから、ご相談の内容からは、意思能力がないと判断できませんが、通常は判断要素として、医師の診断書等の客観的資料や、契約前後の言動や状況、動機、契約の内容等の諸事情を総合して判断されます。

今回の相談で、契約当時に意思能力があった、なかったとは一概に言えませんが、双方で見解が異なる場合は、裁判所で判断してもらうことになります。意思能力がなく、土地売買契約が無効であると判断された場合にはそもそも契約の効力が生じませんから、契約においての違約金の定めも無効であって、違約金を請求することはできません。

こういったケースで、相談者がどうしてもこの土地を購入したい場合、相手方親族にお願いをして成年後見人を選任して、裁判所に申し立ててもらい、その成年後見人との間であらためて売買契約を交わすという方法もあります。

平成28年6月4日放送

**【相談内容】:借主からの相談**

アパートの一室を賃借していますが、家主から建物を修繕するので、工事の間だけ、別の場所に移って欲しいと言われました。ただ、家主からは代わりの部屋の提供もなく、ホテルを利用する場合でも自己負担ということです。一時的とはいえ、家主の都合でしかも条件の悪い内容で移転させられることに納得できません。家主の要求を拒否することはできますか?

## 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)

大城浩弁護士と  
金城奈々絵アナウンサー



ROK864kHz.

ON AIR

間にある程度の行為があったとしても契約を解除することができるかという問題ですが、まず、その前に手付金の性質についてお話しさせて頂きたいと思います。

手付金には契約が成立したことを証明する証約手付、当事者が債務不履行をした場合に違約罰として没収することができる違約手付、それから解除権を留保する目的で支払われる解約手付という3種類の性質があります。当事者間で手付金についてその意味合いを定めていない場合、民法では解約手付と見なされますが、買主は手付金を放棄すれば解約できることになります。その場合、解除された側は解約による損害賠償を相手方に請求することはできません。

但し、このような手付解約は無制限に許されるものではありません。

解約ができるのは相手方が「契約の履行に着手するまで」に行わなければなりません。では、この「履行の着手」とはどういうものをいうかと言うと、これについては最高裁が「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識しうるような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供のため欠くことのできない前提行為をした場合を指す」と定義しています。具体的には手付金額が解約により生じる損害を填補するのに十分であるか否か、当事者の一方がある行為をした後、他方当事者が解約することが社会通念に照らして許されるか否かなどを実質的に判断することが必要になります。

今回の相談にある「解体・撤去作業」が履行の着手に該当するとすれば、買主からの手付放棄による解約は認められないという事になります。その場合、売主からは買主に対して売買代金の支払いを求めて訴えを提起するという方法と、売買代金の支払いを催告したうえで、支払いのない場合、買主の債務不履行を理由に売買契約を解除して、解除に基づく損害賠償を請求するという方法が考えられます。

相談者は損害賠償を請求したいと考えるようなので解除及び損害賠償請求を選択されると思います。

しかし、現実問題として訴訟の提起は、売主・買主双方にとって相当の負担となることは間違ひありませんから、可能であれば双方が売買契約の合意解約に向けた協議を開始し、その協議の中で手付金と解体費用等との差額を買主が負担する方向で話し合いの調整を行ってみてはどうでしょうか。買主にとっても不要となった土地を引き取らなくても良いわけですし、売買代金を準備しなくていいというメリットがありますから話がまとまる可能性は十分にあると思います。

平成28年7月2日放送

**【相談内容】:売主からの相談**

土地上に中古建物がありますが、これを解体・撤去・更地にして買主に引き渡す条件で売買契約を締結しました。引渡し前までに解体撤去は完了しましたが、その後、買主が突然手付放棄による解約を申し出きました。こちらとしては解体費用に大きな負担を強いられている為、手付没収だけでは納得できません。契約書に違約金の定めはありませんが、損害賠償を請求しようと考えています。請求は可能でしょうか?

**【回答】:回答者(大城浩弁護士)**

買主が手付金を放棄すれば契約から引渡しまでの

## 熊本地震義援金受付一覧

(順不同)

(有)大建不動産商事	沖縄県農業協同組合	(有)仁開商事
(株)日建ハウジング	(有)クリエイトハウジング	山城不動産
(有)北部住宅サービス	新和不動産	(有)那覇文化住宅
(有)大城住宅	(有)松商企画	沖縄ハウスリゾート(株)
(株)松山産業	(株)沖創建設	(有)イレブン住宅
(株)ASAKA	(有)中央住研	(有)コーヨウ企画
山川典二後援会	(株)かね屋	(株)三友コーポレーション
(有)タカラハウジング	(株)大信開発	東住宅産業(株)
(有)大光不動産	(有)神森不動産	10ホーム
(有)高原不動産	(有)エメラルド開発	(有)ジョウゲン開発
おおともハウジング	(株)たばた商事	(株)オクト管理
(株)東洋ハウジング	(有)喜納住宅開発	(有)拓実住宅
(有)日研住宅	(有)大栄	NEWS PLAN(株)
(株)エン・エンタープライズ	(株)オアシス	(有)うるま商事
(有)ゴールデンホーム	(有)丸伊住建	丸信不動産
福里栄記事務所	中部興産(株)	(株)大興建設
たくし不動産事務所	(有)住宅管理社	(有)東部開発
(有)キャンパス住宅	(株)開成不動産	(株)丸山不動産
(有)とみながコーポレーション	(有)うふにし開発	(株)ミネ・ワークス
(有)ハウスコンビニ	(株)ジョイントハウス	(有)仲西宅建
新報不動産	(株)新興住宅産業	ココモ不動産
(有)とうまタウンパーキング	(株)いききゅう商事	(有)真栄平商事
キャッスルハウシング(株)	永蔵工業(株)	上間不動産
(有)松屋	(有)ケン企画	琉球不動産
ベストプランニング(株)	エールクリエイト(株)	伊礼住宅サービス
(株)住宅管理コンサルタント	(株)第一地所	南星ハウジング
桂ハウス	三栄リビング	光建設(株)
(有)トム住宅	(株)ホープ住宅	(有)神山土地建物
(株)大央ハウジング	(有)大波不動産	(有)島不動産
アオバ不動産	(株)新建宅	ヤマト生コン(株)
(株)こめすハウジング	あんしん住宅	(株)ピース企画
(株)大成ホーム	ヒガ不動産	万惣不動産
浦添土地住宅	(有)大盛ハウジング	(有)広拓
(有)大共住宅	(株)ベスト住宅	(株)コザ住宅商事
(有)大里住宅	ライフサポート	(有)エースハウジング
(株)アカネ産業	開邦不動産	(有)トップハウジング

協会窓口募金箱(1・2階)  
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 事務局職員一同

皆様に心から感謝  
申し上げます。  
ご協力いただきました

熊本地震義援金合計  
2,035,247円

義援金は  
(一社)熊本県宅地建物取引業協会、  
(一社)大分県宅地建物取引業協会を通して  
被災地へ送金しました。

## 大規模災害等発生時における 相談業務の支援に関する

# 協定

## 1 協定概要

大規模災害等が発生した場合において、被災された方が抱える様々な不安や問題に対し、相談内容や各種問題等に応じた専門家から相談業務を支援していくことで、より早急かつ円滑な生活再建や復興支

援に繋げることができる体制を整備することを目的に、県内10士業団体で構成されます沖縄士業等ネットワーク協議会と「大規模災害等発生時における相談業務の支援に関する協定」を締結いたします。

## 2 協定先

沖縄士業等ネットワーク協議会

- |                |                        |
|----------------|------------------------|
| 1 沖縄弁護士会       | 6 沖縄県土地家屋調査士会          |
| 2 沖縄県司法書士会     | 7 公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会   |
| 3 沖縄県社会保険労務士会  | 8 沖縄税理士会               |
| 4 日本公認会計士協会沖縄会 | 9 公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会  |
| 5 沖縄県行政書士会     | 10 一般社団法人 沖縄県中小企業診断士協会 |

## 防火・防災管理業務の受託を業とする 法人等の教育担当者 講習会

Workshop  
開催日  
平成28年9月8日(木)・9日(金)

この講習会は、防災管理業務の一部を受託する事業所などが対象となっています。管理業務については、建物の維持管理から消防設備等の保守管理など分野が

広く、現在、管理業務を請け負っている事業所のほとんどが対象となる事が想定されます。

詳細は問い合わせ先までお願いします。

問い合わせ先

沖縄県消防長会  
教育担当者講習事務局 担当 渡久地

Tel.098-867-0212

宅建

# クイズ

Q

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 建物所有を目的とする借地人は、特段の事情がない限り、建物建築時に土地に石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等の変形加工をするには、必ず賃貸人の承諾を得なければならない。
- 2 建物の賃貸人が必要な修繕義務を履行しない場合、賃借人は目的物の使用収益に関係なく賃料全額の支払を拒絶することが出来る。
- 3 建物の賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じても、これを拒むことはできない。
- 4 倒壊しそうなA所有の建物や工作物について、Aが倒壊防止の措置をとらないため、Aの隣に住むBがAのために最小限度の緊急措置をとったとしても、Aの承諾がなければ、Bはその費用をAに請求する事はできない。



### 未来を担う子ども達に伝えたい言葉

モー ジョージ タ ジョージ  
儲き上手やか一 貯み上手

(いくら儲けるのがうまくても、使いすぎると無くなるので、貯金上手にはかなわないと言う意)

アミ トウガニン ウィー フ  
雨や 答人ぬ 上にん 降ゆん

(雨は誰の上にも公平に降るもの。人や物事を差別しない、公平であるべきと言う意)

Information  
インフォメーション

### 優良会員制度研修会

【とき】平成28年9月1日(木) 【場所】沖縄県不動産会館 4階ホール

### 那覇東地区地域研修会

【とき】平成28年9月9日(金) 【場所】那覇セントラルホテル

### 浦添・西原地区地域研修会

【とき】平成28年9月16日(金) 【場所】浦添市社会福祉センター

### 不動産フェア

【とき】平成28年9月23日(金) 【場所】県民ひろば

### 那覇西地区地域研修会

【とき】平成28年9月30日(金) 【場所】沖縄県不動産会館 4階ホール

※日時など  
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

宅建  
クイズ

解答 / 正解 3

- 1 **[誤]** 石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等も使用収益権の範囲。  
建物所有を目的とする土地の賃貸借契約においては、建物建築時に土地に石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等の変形加工をすることも、借地上の建物を建築するために必要な行為であり、使用収益権の範囲といえますので、賃貸人の承諾を得なければならぬわけではありません(民法601条参照)。
- 2 **[誤]** 全額の支払いを拒むことはできない。  
賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負います。賃貸人がこの義務を履行しない場合、賃貸人の債務不履行となりますので、賃借人は使用収益できない部分に対応する範囲で、賃料の支払を拒むことができます。あくまで使用収益できない部分について賃料の支払を拒めるのであり、全額の支払いを拒むことはできません(606条、611条、533条、判例)。
- 3 **[正]** 賃貸人の保存行為を、賃借人は拒めない。  
賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができません。なお、賃貸人が賃借人の意思に反して保存行為をしようとする場合において、そのために賃借人が賃借をした目的を達することができなくなるときは、賃借人は、契約の解除をすることができます。(606条、607条参照)
- 4 **[誤]** 本人の承諾にかかわらず費用の償還を請求できる。  
義務なく他人のために事務の管理を行うことを「事務管理」といいます。事務の管理をした者(管理者)は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができます。本人の承諾は不要です(697条、702条)

# 理事会の動き

## 平成28年度「理事会・幹事会合同会議」

第1回  
4月22日(金)

場所／不動産会館4階ホール

第1号議案  
次期役員選考結果及び候補者(案)承認の件  
全会一致で承認された

第2号議案  
退任役員表彰並びに会員表彰及び優良従業者表彰者(案)承認の件  
全会一致で承認された

第3号議案  
平成27年度事業報告書承認の件  
全会一致で承認された

第2回  
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2階「羽衣の間」

第4号議案  
平成27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・監査報告  
全会一致で承認された

第5号議案  
平成27年度入会者承認の件

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会

第3回  
6月2日(木)

(公社)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1号議案  
副会長選任(案)承認の件  
副会長「渡久地 政彦」同「宮城 康」

第2号議案  
常務理事選任(案)承認の件  
「小橋川 共順」「千葉 健一」「上地 隆」「多和田 勝」「大城 千秋」「又吉 茂」

第3号議案  
顧問・相談役委託(案)承認の件  
全会一致で承認された

第4号議案  
専門委員会の構成(案)  
承認の件  
全会一致で承認された

第5号議案  
不動産無料相談所「相談員」選任承認の件  
全会一致で承認された

# 入会者のご紹介

皆さんよろしくお願ひいたします。

(平成28年4月1日～平成28年7月31日)

(有)仲西宅建  
代表取締役／仲西 吉彦  
宅建士／仲西 吉彦  
事務所／那覇市宮城4-15-5  
Tel.874-5941  
Fax.879-3294

パークレイ(株)  
代表取締役／座安 正  
宅建士／座安 立  
事務所／那覇市曙2-24-13  
曙ビル4階E  
Tel.866-1162  
Fax.866-1164

(株)MIAホーム  
代表取締役／宮里 健  
宅建士／宮里 亜弓  
事務所／読谷村字瀬名波253-2  
Tel.958-4537  
Fax.958-4537

(株)南新物産  
政治使用人／高木 のぞみ  
宅建士／山田 のぞみ  
事務所／南風原町字宮平641番地7  
Tel.889-4007  
Fax.889-4033

(株)南新物産 豊見城支店  
支店長／新城 英仁  
宅建士／新城 英仁  
事務所／豊見城市字名島地250  
Tel.850-4007  
Fax.856-2893

(株)南新物産 那覇新都心店  
代表取締役兼支店長／上原 英子  
宅建士／上原 英子  
事務所／那覇市安謝2-1-3  
Tel.861-4007  
Fax.861-1700

(株)南新物産 南城支店  
支店長／前田 美加子  
宅建士／前田 美加子  
事務所／南城市大里字宮平97-2  
Tel.945-0310  
Fax.944-7004

(有)本田装健 カンセイホーム沖縄  
支店長／與那覇 栄二  
宅建士／與那覇 栄二  
事務所／南城市玉城富里19番  
Tel.917-5432  
Fax.917-5431

(株)アミカス  
代表取締役／佐喜眞 健作  
宅建士／佐喜眞 健作  
事務所／宜野湾市神山1-20-2  
Tel.892-5440  
Fax.894-2170

(有)ケンエステートプラン  
代表取締役／奥田 健  
宅建士／奥田 健  
事務所／うるま市与那城平安座375  
Tel.977-7023  
Fax.977-7023

(株)リゾートライフ  
代表取締役／柿本 節子  
宅建士／平良 更  
事務所／宮古島市平良字西里176-2  
Tel.0980-79-8800  
Fax.0980-75-5706

(株)edge  
代表取締役／比嘉 葉月  
宅建士／大城 圭華  
事務所／那覇市久茂地3-29-41  
Tel.988-0010  
Fax.943-0892

(株)サン不動産  
代表取締役／仲榮 真介  
宅建士／仲榮 真介  
事務所／那覇市久茂地2-10-16 403  
Tel.934-2292  
Fax.937-7963

(株)ステップ・ワン  
代表者／下地 一作  
宅建士／下地 一作  
事務所／宮古島市平良東仲根458-1  
Tel.0980-73-5219  
Fax.0980-73-5219

(株)KOTETSU  
代表取締役／大城 晃次  
宅建士／大城 晃次  
事務所／那覇市宮崎3-17-12 102  
Tel.987-1775  
Fax.987-1786

(株)ホカラ  
代表取締役／外間 慎也  
宅建士／外間 慎也  
事務所／武志町字金武8038-65  
Tel.968-4392  
Fax.968-2074

(株)ヤマト生コン(株)  
代表取締役／久手賀 康明  
宅建士／川田 三喜  
事務所／うるま市西原654-1  
Tel.974-8529  
Fax.974-8518

(株)琉球ハウジング 南風原支店  
代表取締役／嘉敷 智  
宅建士／嘉敷 智  
事務所／南風原町字兼城717-6  
Tel.888-2288  
Fax.888-3322

(株)SAKAEハウジング  
代表者／棚原 栄  
宅建士／棚原 栄  
事務所／浦添市西原5-3-5  
Tel.876-5148  
Fax.876-5148

(株)琉匠  
代表取締役／仲村 春明  
宅建士／大城 盛秀  
事務所／浦添市鏡塚1-5-1  
Tel.917-4355  
Fax.917-4366

(株)コザ電気工事(株)  
代表取締役／永岡 聰  
宅建士／上原 哨  
事務所／沖縄市高原2-3-2 1階  
Tel.930-5505  
Fax.930-2200

(株)カンセイホームうちなー(株)  
代表取締役／聚原 朋子  
宅建士／奥田 健  
事務所／那覇市鏡原町6-5  
Tel.987-4800  
Fax.987-4868

(株)山開発  
代表取締役／山城 邦広  
宅建士／平良 賢英  
事務所／沖縄市知花4-13-1  
Tel.857-0039  
Fax.857-0039

(株)幸不動産  
代表取締役／平良 賢英  
宅建士／平良 賢英  
事務所／那覇市小禄1-20-3  
Tel.857-0039  
Fax.857-0039

宜野湾住宅  
パークサイド住宅(株)  
(株)進栄電設  
仲西宅建  
(有)風建設工業  
(有)かなえ設計  
(有)丸高商事

(有)フジハウス  
(有)三佳住宅  
さきはら不動産  
(有)リゾートライフ  
サン不動産  
幸不動産  
南新物産

マネグ(株)  
(有)那覇文化住宅  
(株)進栄電設  
仲西宅建  
(有)風建設工業  
(有)かなえ設計  
(有)西高  
南新物産  
(有)島産業不動産

(有)川島功業  
(有)ミナミ  
宅相企画  
南星不動産商事

長い間ありがとうございました。

(平成28年4月1日～平成28年7月31日)

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。

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)

皆さまの  
ご応募  
お待ちして  
おります！



宅建おきなわ 第145号

平成28年8月15日発行

発行人:会 知念 慶  
編集人:広報啓発委員長 小橋川 共順

印刷:新星出版(株)

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本部  
〒900-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号  
<http://okinawa-takken.com/>



# 9/23 不動産の日に

## 不動産フェア開催!

2016年9月23日 | 金曜日 |

午後1:00～午後3:00 県民ひろば

(パレットくもじ県民広場前)  
那覇市久茂地1-1-1

参加無料  
さらに  
不動産  
相談無料

間違った契約を  
しないために!

楽しく分かりやすい  
「消費者講座」開催!

私たちが講師になつて  
コントでのご説明

リップ  
サービス  
オリジナル  
コーポレーション

宅建協会ポータルサイト や  
**ちゅらさん家**

あなたの物件探しを  
私たちがあ手伝いいたします。

ちゅらさん家  
モバイルサイト

<http://oki-takken.com/i/>

マイホーム獲得の際の不動産取引の流れ、注意点や知っておきたい事などを芸人さんのおもしろいコントを通してわかりやすくお伝えします。ぜひお気軽にご来場ください。

お問い合わせ  
「不動産フェア」事務局

098-861-3402

那覇市泉崎1丁目12番7号

沖縄県宅建協会

検索