

TAKKEN OKINAWA

平成28年10月14日 VOL.146

宅建おきなわ



不動産アート

9月23日 不動産の日開催!



平成28年9月23日(金)13時より沖縄県庁前県民広場において晴天の中、「不動産フェア」と「消費者講座」が開催されました。不動産フェアの開催に先立ちラジオカー宮城あきこレポーターによる不動産フェアと消費者講座についてのインタビュー、その後、創作エイサーチーム琉星太鼓により躍動感溢れる太鼓の演舞や琉球獅子の演舞が行われお子様連れの参加者も楽しめました。

知念会長の挨拶では「我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する」この言葉の意味を真摯にとらえ、常に自己研鑽を行っていただきたい旨の挨拶がありました。来賓の挨拶では沖縄県知事(代理 沖縄県土木建築部建設都市総括監 豊岡様)那覇市長(代理 那覇市建設管理部 副部長島袋様)による祝辞をいただきました。

続いて、宅建協会会員とユーザーとの信頼の絆を表しているシンボルマーク(ハトマーク)にちなんで「放鳩」を行いたくさんの鳩が勢いよく大空へと飛びます。

不動産フェア

司 会 / 与那城 茂智(広報啓発副委員長)
 開会挨拶 / 宮城 康(副会長)
 会長挨拶 / 知念 聰(会長)
 来賓挨拶 / 沖縄県知事(代理 沖縄県土木建築部建設都市総括監 豊岡正広様)
 / 那覇市長(代理 那覇市建設管理部 副部長 島袋 朝則様)

消費者講座 / 司会 花城 寛志(広報啓発委員)
 開会宣言 / 小橋川 共順(広報啓発委員長)
 閉会挨拶 / 渡久地 正彦(副会長) ※来賓以外の敬称略

運営に際しご準備をいただきました多くの関係者の皆様のおかげで無事に終えることができました。ありがとうございました。

広報啓発委員 / 渡辺 善広

立ちました。また「9月23日」は「不動産の日」の認知度を上げる為のノベルティーグッズとして用意した、うちわ1,000枚の配布も1時間ほどで配布を終えました。

消費者講座ではテレビやラジオ等で活躍中のお笑いコンビ「リップサービス」が間違った契約をしないために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コントを通して笑いを交えながら分かりやすくお伝えし参加者からは賞賛の声をいただきました。

不動産フェアに合わせて「もりかわ ひまりちゃんに心臓移植を」の街頭募金活動も行いました。ご協力いただきました多くの皆様へ心より感謝を申し上げます。また、一般消費者無料相談コーナー、物件検索コーナーなどのブースも設けさせていただき消費者の方々からの相談へも対応致しました。会員の皆様今後とも「不動産の日」の認知度のアップ、消費者の安全、安心な不動産取引のための活動に際し理解及び協力、ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

表紙の写真 真和志まつりより

Page	Title
01	不動産フェア
02	新規免許取得者研修会[前期]
03	平成28年度〈実務研修会〉
04	平成28年度不動産消費者モニター会議
05	沖縄県不動産流通機構「優良会員認定制度研修会」
06	第12回暴力団排除連絡会
07	平成28年度不動産相談員研修会
08	改正の概要(国土交通省)
09	各業者会の動き
10	八重山地区
11	那覇東地区
12	那覇西地区
13	小禄・南部地区
14	宜野湾・中城地区
15	中部地区
16	北部地区
17	女性部会「定例会・特別セミナー」
18	ラジオ不動産相談所
19	中城村表敬訪問 / 不動産「無料」相談所案内
20	不動産会館「商品案内」
21	宅建業法クイズ(解答・解説) / 黄金言葉(未来を担う子供たちに伝えたい…)
22	【会員のひろば】DIYのススメ
23	理事会の動き / 協会の動き
24	入会者・退会者 / インフォメーション(ご案内)

次
Contents
TAKKEN
OKINAWA 2016
Vol.146

免新規 許取得者研修会



【受講者名】

アスリンクホーム(株)、(有)安護建設工業、糸村不動産、(株)edge、(株)エルプラン、コサ電気工事(株)、下地不動産、(株)スターハウジング、(株)ステップ・ワン、(株)成華ホーム、(株)星夢、大鏡建設(株)、ピタットハウス宜野湾店、(株)トラスイン、(株)秀政組、(株)フロンティア、フロンティア開発(有)、(株)ホカマ、(株)MiAホーム、ヤマト生コン(株)、(有)琉匠、リアルコンサルティング(株)

平成28年度(前期)新規免許取得者研修会が8月18日(木)に不動産会館4階にて行われました。

始めに45分のDVD研修後、豊里人材育成委員の司会のもと研修会が進められました。普天間人材育成委員による倫理綱領唱和ののち、宮城副会長の開会挨拶があり、知念聰会長の挨拶と「業者としての心構え」の講話があり、会長は近年増えつつある消費者とのトラブルを避けるためには、宅建協会や各地区で行われている研修会や勉強会などに積極的に参加すること、会社のコンプライアンスを決めて厳守することなどを話しました。法令を守ることが延いては会社の売上増や存続に関わってくることだと熱く伝えていました。

続いて「協会の構成と概要について」宮城副会長が話し、まず宅建業法は土地建物の売買、賃貸借を消費者が安心して契約締結できる様に不動産業者が熟知し守るべきものであると話されました。

次に(公社)宅地建物取引業協会、(公社)保証協会、(株)不動産会館、及びそれらに関連する団体を紹介し説明され、我々協会は沖縄県より公益認定を受けて運営されている団体であること等、その内容を丁寧に説明していました。また各地区業者会に加入して、業者間の取引や横の繋がりを作っていく事も大切なことだと話していました。

休憩をはさみ「不動産の表示に関する公正競争規約について」(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員長の又吉氏より説明がありました。インターネット広告が主流になっている現状において、より規程を厳しくチェックして広告をすること、建築条件付きの売買の広告の出し方、また土地利用の制限、建築の制限なども必ずチェックすること、また広告においての文字の大きさや、売主 買主媒介の表示、規程に則った徒步何分の表示方法1畳の規程、部屋あるいは納屋とするかの規程なども把握して表示すること、またおとり広告や契約済み物件の取り下げ対処など、常に物件に変更内容がないか確認し、携帯電話での広告ビラや電柱ビラの禁止など多くの表示公正競争規約があることを丁寧に説明されました。次に『不動産売買・賃貸借

契約のポイント』について人材育成委員の千葉委員長が講義されました。内容としては知念会長、宮城副会長、又吉委員長が繰り返し話していた不動産売買や賃貸借契約を結ぶ前に、物件調査や確認事項などの徹底、重要事項説明書の重要性を話していました。また、契約書作成のポイント、分筆売買の場合の代金支払時期や手付金の意味合いとその扱い方、きちんと把握されているようでされていない点、手付け解除及びその手続き等など、改めて聞くと既に開業している我々でもなるほどと思う内容のものばかりでした。ここまで全ての講義が終わり質疑応答の時間に入りましたが、長い研修の疲れもあってか質問される方はいませんでした。

修了証書交付を知念会長から研修者代表へ授与され、最後に記念撮影を行い全ての次第が終了しました。受講者の皆さん、講義者の皆さんお疲れ様でした。

人材育成委員 長嶺 将賢

2016 実務研修会

平成28年度

日 時／平成28年7月13日(水)
(受付13時)開始13時30分～16時30分
場 所／浦添市てだこホール(大ホール)参加者480名
主 管／人材育成委員会 司会:長崎 将賢

開会の挨拶を副会長の宮城 康より、今年から年2回の実務研修を年1回とし会場も大きい場所にて行うことを試みたとの報告があった。続いて、知念 聰新会長からも「毎年会員及び一般の皆様が研修に参加してもらっているが対応しきれていない事を反省とし今後につなげていくとした。また、本研修を介して会員皆様の事業をプラスにつなげていって頂きたいと挨拶した。また、今年の重点事業として毎年9月23日は不動産の日なので県庁前にて不動産フェアを開催しますと報告もあった。

事例発表の前に沖縄県消防(浦添消防本部の金城氏)より防火・防災の管理業務の一部受託講習が9/8～9/9にかけてあるので会員に対しての参加要請がありました。

続いて、返還予定のある駐留軍用地等の土地買取りについて県の企画部企画調整課跡地利用推進班 主査 宜保氏より平成24年4月施行の沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用推進に関する報告がありました。

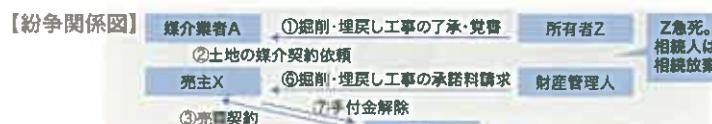
司会より事例発表についての助言・指導して頂くプラザ法律事務所の仲里弁護士の紹介があり、よしよし研修に入りました。

売買事例①

位置指定道路の上下水道埋設の承諾について(発表者:宜野湾・中城業者会 仲宗根氏)

仲介業者Aは売主Xより、所有者Zの位置指定道路に接道している土地の媒介契約の依頼を受け、売主をX、買主をYとして売買契約を締結した。

媒介契約以前の調査段階で、所有者Zを訪問し、本件土地売却後の建築の際に下水道引き込みの為の掘削、埋戻し工事の了承を得た。また、併せて覚書も交したが、契約直後に所有者Zが突然の急死で、相続人も相続の放棄をしたために裁判所への申し立てにより、財産管理人を立てたところが、管理人より掘削、埋戻し工事の承諾料を求められたがこれまでの経緯により幾度の交渉をするが解決の糸口が見つかず、売主Xも高齢でありこれ以上の紛争は避けたいとの事で買主へ契約解除(倍返し)によって解決した。



【質問】
1. 財産管理人からは覚書の効力を否定され、効力を主張したいのであれば裁判による判断を仰ぐとの返答があった。このような裁判沙汰を防ぐための方法はないか。

会場の判断では○・×が多かった。
弁護士の助言／覚書は有効であるが公正証書であればより確実だったはず。また、上下水道の引き込みであれば法律上やむを得ない場合は他人の土地(隣地使用権)を利用して良いという事がある。

2. 所有者Zの死亡等やむを得ない事情の発生も想定して、契約書や重要事項説明書に免責事項の記載をするべきか。

会場の判断では○・×が半々。
弁護士の助言／万一の場合も想定するのであれば、承諾の時点に於いて承諾書と承諾料(売買価格の1%)を支払っておいたほうが良かったのではないか。

3. 仲介業者Aの受領済仲介手数料の返還義務はあるか。

会場の判断では○・×が半々。
弁護士の助言／仲介業者の説明不足の責任に於いての契約解除であれば、返還義務があるが売主の責任に於いて売買が成立しなかった場合は、仲介手数料の返還はしなくてよかったです。

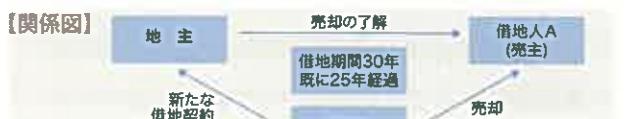
4. 売主Xの手付金倍返しの必要はあったか。

会場の判断では×が多かった。
弁護士の助言／手付の倍返しに於いてはやむを得なかったかもしれないが、売主が高齢でなければ管理人からの破格の承諾料に対して調停訴訟を起こしても良かったかもしれない。

売買事例②

建物売却による借地権期間(中部業者会・伊波直哉)
借地権付の建物を、地主の同意を得たうえで借地人(建物の持主)Aが買主Bへ本件建物借地権付を売却した。しかし、地主と借地人Aとの間では旧法による借地契約が30年とされており、すでに25年が経過している。

公証人役場で建物売買後の借地契約の公正証書を作る際、公証人に新たな借地契約期間は前賃借人の残存期間で契約になると言わされた。



【質問】

1. 新たな建物所有者Bとの借地契約は、前借地人Aと交わした契約の残存期間5年として契約締結するのか、又は、残存期間を考慮することなく30年間の契約を新たに交わすことができるのか。

会場の判断では○・×が半々。
弁護士の助言／当初契約の譲渡による引き継ぎの場合は、もともとの残存期間となるが地主の了解があれば新たな契約(契約自由の原則により)を交わすことにより借地期間の定めを伸ばすこともできる。やはりトラブルを回避するためには新たな借地人(買主)と契約を交わす前に、地主へ残存期間の確認と再契約による期間延長が出来るかの確認が必要です。

2. 平成4年に新借地借家法が制定されているが、旧法にて契約されている契約を新たに交わす場合は新法に基づいた契約でも可能なのか。

会場の判断では○・×が半々。
弁護士の助言／買主(借地人A)は平成4年以前の契約で旧法適応になるが、新たな買主は、平成4年(新法が適応)以後の新たな契約となるので双方合意であれば新法及び定期契約が適用された契約も可能である。

但し、相続の場合での再契約に関しては、そのまま旧法が適応される。

賃貸事例①

【ペット可賃貸物件】

管理業者Xは、全17室の内オーナー管理の1室を除く、他16室の「ペット可」賃貸物件を管理しており、オーナーとの協議の際、「小型犬1匹のみ可」を条件とし、契約書にもその旨を謳っていた。

しかし、いくつか部屋の空きが長期間続いている状態になり、ペットの範囲を「小型犬又は、猫1匹」と口頭にてオーナーに提案し、了承を得た。

その後、申し込みがあり、「ペット飼育規約書」「重要事項説明書」の飼育可能ペットの種類を「小型犬1匹又は猫1匹」と書き換え製本した。

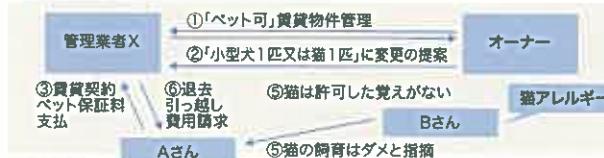
入居希望者Aは、契約時の契約書読み合わせの際に、猫でも可能とのことに気づき、その場でペット保証料を追加で支払い、契約を締めた。

入居から2か月後、Aから隣の部屋の住人Bさん(オーナー管理の部屋の住人)から「この物件では猫を飼ってはダメです」とすごい剣幕で、1日2回指摘を受けたと問い合わせがあった。

管理会社Xがオーナーに確認を行ったところ、「Bさんは猫アレルギー」と言い、さらに、「私たちはBさんと物件の建築当時からの知り合いなので、小型犬は承知していたが、猫を許可した覚えはない」、「小型犬1匹又は猫1匹」と記載したペット規約書は認識していないと主張した。

管理業者Xは、「猫も可」と双方が合意した証拠がなく、アレルギーは人命に係る事情の為、Aさんに小型犬に変更は可能かと相談をしたが、Aさんは飼い猫をとても可愛がっており、手放すぐらいなら本物件を退去すると話し、引っ越しに伴う費用を請求された。

【紛争関係図】



【質問】

1. 引っ越し費用は、業者とオーナーどちらが負担しなければいけないのか。

会場の判断では×(オーナー)が多かった。
弁護士の助言／弁護士より会場へペット可物件に関する問い合わせがあり現在においては増加傾向にある。注意点としては、途中からペット可になった場合はもともとの住人全世帯への条件変更の了解と契約書の変更をしなければならない。

また、契約は、自由の原則ではあるが、双方の合意に基づくものであるため一方的に変更はできない。

質問の負担に関しては、契約はあくまで貸主・借主双方が当事者であるので貸主の負担とするが、以後は、貸主から管理会社への被害額による請求があつたり信頼関係にもひびが入るかもしれない所以相談してください。

2. オーナー管理の部屋の情報が入手できない場合、どのように対処すべきか。

会場の判断: 確認なし
弁護士の助言／ペットに関する詳細をオーナー及び全世帯への確認が必要であった。

【第1部まとめ】

第1部の事例発表において質問の際に司会より、会場の参加者へ「○・×」方式による回答を求めたり又、参加者からの質疑が飛び交う中、弁護士による法的解決策や解説を示してもらい、大盛況で第一部を終了した。

有限会社TOM住宅／普天間 朝明

不動産売買契約(眞實借契約)に付随する 仲介業者の告知義務説明について

自殺等に関する告知義務

①自然死・病死の場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか?

(回答) × 判例あり

②孤独死で発見に時間がかかった場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか?

(回答) × 臭いは物理的瑕疵であり、心理的瑕疵にはあたらない

③過去に屋上など共用部分から投身自殺があった場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか?

(回答) ○ 判例はないが、ベランダも共用部分とするマンションもあり、嫌悪感を抱く。

④売物件(眞實賃貸)の隣で自殺があった場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか? (回答) × 判例あり

⑤自殺物件を貸した後入居者が退去し、次の入居者に対しても告知する義務はありますか? (回答) × 判例あり

⑥10年前に自殺があった建物でも、買主(眞實借人)への告知義務はありますか?

(回答) × 今までの判例では、最長で7年経過で告知義務はない

⑦自殺未遂、殺人未遂があった場合でも、買主(眞實借人)への告知義務はありますか? (回答) ×

その他の告知義務

1.隣に反社会的組織の組員が入居している場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか?

(回答) ○ 心理的瑕疵もあるが、それ以外に実害の出る恐れがある。

2.物件の周辺に「指定暴力団等の事務所」がある場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか?

(回答) ケースバイケース。目で確認できる場所、徒歩で行ける場所、いわゆる生活圏内 ○ 生活圏外 ×

3. 物件の周辺に「事件・事故・火災」等があった場合、買主(眞實借人)への告知義務はありますか? (回答) ×

4. 物件の周辺に清掃工場・葬儀場・火葬場・工場・遊戯施設等の「嫌悪施設」がある場合、これらについても告知義務はありますか?

(回答) 生活圏内 ○ 生活圏外 ×

(一社)沖縄県不動産流通機構資料

抜き行為編

客付け業者—A:従業員 客付け業者—B 売主—C

買主—D(ご主人) 買主—E(奥様)

客付け業者Aの従業員は、同級生の買主D(ご主人)から物件購入に関する相談を受けました。話を聞いてみると、買主D(ご主人)が、相談された物件は、売主業者Cが、他の不動産業者にも広く、販売協力を依頼されている物件で、客付け業者Aでも取り扱い可能な物件でした。客付け業者A従業員は、物件の詳細や毎月の支払いなどの説明を買主D(ご主人)に行い、買主Dと買主E(奥様)も購入の意思を固め、買付証明書を頂く運びとなりました。

いざ、売主業者Cに買付証明書を提出しようとしたところ、買主E(奥様)から実は、最初、問い合わせをしたのは、客付け業者Bで、そこに案内まで一度してもらったとのこと。ただ、客付け業者Bの担当者の対応が、あまり好ましかったので、できれば、旦那さんの同級生である客付け業者A従業員にお願いしたいとのことでした。

意見1.客付け業者Bは、追客を怠り、対応も良くないので抜き行為にはあたらない。

意見2.客付け業者Bは、現場の案内までせずませているので、抜き行為にあたる。

(回答)

まず、お客様(消費者)は、抜き行為自体の認識がない。客付け業者Bの労力と費用も無視できないが、訴訟を起こす程の額でもない。ケースバイケースで法的に判断するのは難しい。不動産業界全体でのルール作りが必要かと思われる。

囲い込み編

A業者が顧客Cから住宅用地の購入依頼を受け、他社が売り出している物件も気に入った物件があるので問い合わせてほしいと頼まれたため、客付け業者Aは、インターネット上で公開されているB業者の仲介する物件の問合せをしたが、元付け業者Bは「この物件はすでに予約が入りました。」と物件の紹介を断った。

その後三週間経っても物件の広告が出ていたため、顧客Cは客付け業者Aに連絡し「まだ売り出されているが、もう一度聞いてもらえないか」とお願いした。

再度元付け業者に問い合わせをしたが、「業者には紹介できません」と断られた。客付け業者Aは、顧客Cに「もし、この物件が本当に気に入っているのなら、当社を通さず、その業者に直接申し込んでみて下さい。たぶん、この業者は他社には物件紹介をしない業者かもしれませんので、購入できるかもしれません」とこの物件は紹介できないことを伝えた。

顧客Cは、元付け業者Bに直接問い合わせをしたところ、紹介できると言われたので、「実は、この物件の問合せをお願いした業者がいるので、その業者を通したい」と言ったら物件の紹介を断られた。

意見1.厳しい処罰と罰則規定を設けたほうがよい。

意見2.時間はかかるても、指導勧告で是正したほうがよい。

※会場の会員は意見1が過半数以上であった。

(回答) 囲い込みは、消費者保護の観点からもよくない。売主に損害が発生する可能性もある。この場合、損害賠償で訴えられることも考えられる。しかし、この時点で元付け業者Bを責めることは法的には難しい問題である。宅建主任士は国家資格であるし、協会は公基会団法人だということを強く認識して、各会員がモラルを高めていくことに頼るしかない。

桂ハウス／豊里 篤信

会議

消費者

不動産

平成
28
年度

平成28年度 第1回不動産消費者モニター会議が、平成28年8月19日(金)不動産会館4階ホールにて開催されました。会議には知念会長、(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員が出席しました。

渡久地副会長からモニターの皆様に対し日頃の活動に対する労いと今後の協力についてご挨拶がありました。その後、知念聰会長から消費者モニターに委嘱状が交付されました。

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ました。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。

最後に與儀實樹委員よりモニターには大変感謝しており、会員の資質向上と消費者の皆様に安心、安全に不動産取引をしていただくためにこれからもモニターの皆様と共にがんばりましょうとの挨拶で終了しました。

事務局 仲松 慎也

今年度のモニターの皆さんには次のとおりです。

赤嶺 早知子
宇根 ひとみ
糸数 奈奈子
新里 洋子
照屋 澄江
伊是名 知恵子
城間 郁代



「第1回」不動産消費者モニター会議

(一社)沖縄県不動産流通機構

〈第1回〉優良会員認定制研修会

平成28年9月1日(木)午後1時30分～5時30分迄不動産会館4階に於いて、(一社)沖縄県不動産流通機構は第1回優良会員認定制研修会を開催しました。

本研修会は、(一社)沖縄県不動産流通機構が独自に策定した優良会員認定規程に基づき、不動産業の模範となる流通機構会員を認定する為の条件となる研修会です。

研修会は上地総務財務委員長の司会で始まり、初めに倫理綱領を唱和し、続いて、渡久地副会長の開会挨拶、小橋川会長の主催者挨拶が行われました。

本研修会では、優良会員に相応しい知識と倫理観を磨く為に「優良会員の心構え」「媒介契約制度」「流通機構諸規定」について研修を行いました。

「優良会員の心構え」では、小橋川会長より、業界で問題になっている囲い込みや抜き行為の実態を挙げ、消費者の利益保護や不動産の流通活性化のために必要な不動産業者のあるべき姿について話されました。

続いて、島田総務財務副委員長より、不動産業者が日常的に行っている媒介契約について説明がなされました。「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」それぞれの違いや特徴、見落とし

がちな注意点等について解説が加えられ、媒介契約について理解を深めました。

「流通機構諸規程」では大城事業運営委員長、宮城委員、平敷委員より会員間取引規程や倫理規程、西日本レインズと流通機構との位置づけ等について説明があり、流通機構の仕組みを再確認しました。

本研修会では、各講師が趣向を凝らした説明を行っており、中でも平敷委員による研修は、穴埋め式の資料に加え、質問を各受講者に問い合わせる受講者参加型のユニークな研修でした。

研修の総まとめとしてテストを実施し、研修会受講者の理解を試したところ、見事参加者全員合格し、修了証書が交付されました。

最後に多和田副会長の閉会のことばで締め、第1回優良会員認定制研修会は終了しました。

優良会員の認定を受けるためには、本研修会の受講と不動産キャリアバーソンの合格が条件になります。

今回、優良会員認定制研修会の参加を見送った方は、来年の挑戦をお待ちしております。

末筆ではございますが、今回優良会員に認定された方々は、不動産業界の牽引者として今後も活躍されますことを期待しております。



優良会員の基準

Excellent

第3条 優良会員は、次の基準に該当する会員に対して行う。

- ① (公社)沖縄県宅地建物取引業協会(以下、協会という)の苦情解決・研修業務所管委員会において指導歴がないこと。
- ② 協会の法定研修会、地域研修会、実務研修会、その他研修会等に80%以上の出席率があること。
- ③ 媒介登録における登録義務違反がないこと。
- ④ 各種規程違反がないこと。(囲い込み・抜き行為等)
- ⑤ 協会関連団体の会費未納が無いこと。
- ⑥ 全宅連の不動産キャリアバーソンを受講し、合格していること。

(一社)沖縄県不動産流通機構
理事 武島 多加雄

暴力団排除連絡会

第12回暴力団排除連絡会が平成28年9月7日(水)午後2:00～4:00において沖縄県不動産会館4階ホールにて開催されました。

県警の暴力団対策課より、暴排対策係警部補 山川哲弥氏より暴力団の情勢について現状報告をもらいました。

渡久地政彦副会長の開会挨拶があり、主催者として知念聰会長より、暴力団に関する相談の件や会員への暴排条項の周知徹底を行い、県警との連携を密にして行きたいとの挨拶があり、その後司会の與儀委員より参加者紹介の後、知念会長が議長となり連絡会が始まりました。

1. 宅建協会の活動経過報告を綱紀公取指導委員長 又吉茂よりありました。

2. 宅建おきなわによる広報活動について、広報啓発委員長 小橋川共順よりありました。

3. 暴力団情勢について

(1)人員 (2)検挙状況 (3)中止命令 (4)対策について、県警 山川哲弥氏より報告がありました。全国的には、暴力団は減少傾向にありますが、県内においては現在構成員390人、準構成員230人の約620人がおり検挙状況としては、8月末現在105件116名の検挙があり覚醒剤、傷害、恐喝、その他の順で中止命令としては8月末現在30件、前年比+

13件となっており、対策としては、組織抗争の状況確認、排除活動、資金援助の遮断、保護警備等が7月末現在25名前後行われているとの事でした。

4. 県内における不動産介入事例として

沖縄市で、不動産賃貸契約者が暴力団員のダメーで借主になっていた事例、浦添市では暴力団である事を隠して契約していた事例等の報告がありました。

5. 沖縄県暴力団排除条例により、平成28年7月1日に暴力団事務所撤去の報告がありました。

6. 有事の対応としては

酔っぱらい、クレーマー、精神錯乱者でも警察は対応するので、最初の対応は特に、不当要求要領の中の対応の人数・対応内容の記録化が重要であるとの事でした。

7. 平成28年度の暴排活動実施計画(案)について、綱紀公取指導副委員長 普天間朝明より報告があり、最後に宮城康副会長より今後も会員に暴力団排除条項の取り入れを徹底させるよう、協会もさらなる指導を行うことを申し上げ、ご出席いただいた県警への感謝を述べ本会を閉会しました。

綱紀公取指導委員 平良 善弘

知念会長あいさつ



掲示物の一覧



暴排対策係警部補 山川 哲弥氏



山城保
苦情解決・研修業務所管委員長

平成28年度

不動産 相談員 研修会



研修会の様子

平成28年9月15日(木)、ネストホテル那覇に於いて平成28年度不動産相談員研修会並びに不動産相談員会議を開催致しました。

今回の研修会では、「中古住宅の現状有姿売買と瑕疵担保責任」「売買仲介における周辺環境の説明義務」及び「事業用賃貸借契約時の注意点」について判例解説に基づき、問題点のポイント整理を行い、相談員間における意見の集約・相談業務における回答の統一化を図っています。

研修会に引き続いだ相談員会議では個々の相談員が相談業務や相談者への対応等について意見を交わしました。特に、退去清算時において、原状回復債務が確定していない段階で保証会社の代位弁済が実行されたという相談が増えている事から、協議の結果、今後、協会として積極的に対応していくことが確認されました。

相談内容については難解・複雑化しており、このような相談事案に迅速に対応できるよう今後も研修を重ね、相談業務をとおして消費者保護・会員の資質向上に努めてまいります。

事務局 仲村 直和

改正の概要

今回の改正法の施行(新制度の開始)は、

- 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定については、改正法の公布から2年以内
- 上記以外の規定については、改正法の公布から1年以内

施行期日	改正の内容	条項
公布から 2年以内	媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載	第34条の2第1項
	建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を重要事項として説明	第35条第1項
	37条書面に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載	第37条第1項
公布から 1年以内	媒介契約の依頼者に対する報告義務の創設	第34条の2 新第8項
	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化	第35条新第6項 及び新第7項
	従業者名簿の記載事項の変更	第48条第3項
	営業保証金等による弁済を受けることができる者の限定	第27条 第64条の8
	宅建業者の団体による研修の実施	第64条の3 第75条の2

※公布は平成28年6月3日、具体的な施行期日は今後決定

国土交通省

業者会 動き

Information 2

那覇東地区業者会では、去った9月9日(金)に那覇セントラルホテルにおきまして、平成28年度 那覇東地区地域研修会を開催いたしました。

今回の研修会では、流通委員会からの報告事項の後に一般社団法人 トランで未来をつくる会代表の畠本 実氏を講師にお招きして【みんなで電車(LRT)を走らせよう】をテーマに沖縄での路面電車開通の早期実現への課題とその実現による今後の沖縄の未来への可能性について、ヨーロッパや他県の取り組みも交えて、熱く講演していただきました。

研修会後は、平安会長より新会員の報告などもあり、会食を交えながら、会員同志の親睦を一層深める有意義な地域研修会となりました。

今後の那覇東地区業者会の取り組みとしましては、来る11月13日(日)に那覇市の与儀公園におきまして、「第10回真和志まつり」が、開催されます。会場では、業

者会のブースを設けて、例年同様、一般消費者を対象に不動産無料相談を行い、物品等も販売します。今後も地域の発展に寄与していきたいと考えております。

さて、今年は、何を販売するのか?当日、みなさまのお越しを心よりお待ちしております。

那覇東地区業者会 専務理事 平敷 慶人



平成28年9月14日(水)にロワジールホテルプールサイドにて那覇西地区業者会納涼懇親会が開かれ、各事業所の社員も参加の下、総勢約130名で盛大に行われました。

また、9月30日(金)には、地域研修会が開催され講師として那覇市農連市場地区 防災街区整備事業組合 事務局長 田場 茂樹氏、(株)アール・アイ・エー計画第二室長 岡田 健司氏をお招きしまして「農連市場地区の再開発事業の概要について」をテーマに講演をして頂きました。

12月3日(土)には、那覇東地区業者会との共催による

家主セミナーを県立博物館・美術館にて予定をしています。皆様のご参加とご協力をよろしくお願い致します。

那覇西地区業者会 会長 上地 隆



平成28年7月15日(金)に小禄・南部地区業者会にて地域研修会を行いました。

今回は、会員50名以上の出席のもと、講師として、「株式投資企画 office星崎」の代表 星崎 浩二氏に「経済と不動産」と題し、ご講演いただきました。

ファインシャル・プランナーでもいらっしゃる星崎氏から、沖縄と全国、又は沖縄と他地域との指標の比較による現在及び今後の沖縄の不動産を含めた経済動向について、講師ご自身が感じたことも含めお話しいただきました。

「今後の県内不動産の動向は?」との質問には、投資環境を熟知されている講師の立場から貴重なお考え、ご意見をいただくこともできました。

聴講者参加型の講師の話術に我々会員も自然と引

き込まれ、楽しく、また大変有意義な時間を共有することができました。

今回は40分という非常に短い時間でしたが、会員からはもう少し長い時間を設けて、あらためて星崎氏の話をじっくり聞きたいとの声も多数上がった研修会でした。

小禄・南部地区業者会 長嶺 聰



業者会 動き

八重山地区業者会

Information 1

石垣市役所新庁舎の位置も決まり、設計業者も確定しました。素晴らしい新庁舎に期待を膨らませております。市役所跡地利用についての議論が深まる中、各種会議等への参加の要請を受けている業者会です。

石垣市主催の移住・定住支援協議会では空き家の利活用の需要性を指摘し、行政の協力、情報発信の必要性を求めております。お隣の宮古島の視察を含め、住環境における石垣市の新しいあり方を模索しております。

毎月の定例会は勿論、事業企画や青年部の活動も活発に行われており、会員は大忙しです。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



宜野湾・中城地区業者会の平成28年の地域研修会が8月8日(月)宜野湾市マリン支援センターにて行われました。研修会の内容は新流通システムの報告と流通委員会からの報告、ちゅらさん家HP等のお知らせを各担当が行い、いよいよ講演へ。今回は講師に(一社)トラムで未来をつくる会の会長、富本実氏を講師に招き(沖縄鉄軌道について)という内容で講演をしていただきました。もし沖縄に鉄道が通ったらどうなるかという内容に参加した会員の皆様も熱心に耳を傾け講演を聞いていました。公共交通機関が発達すれば私ども不動産業界も活性化すると思います。しかし、インフラ等の整備費用や運営費、維持管理費など将来にわたって県民の皆様の利便性や費用負担等を考えると今一度真剣な議論が必要と思いました。

研修会終了後は懇親会に流れ、多くの会員で盛り上がりいました。

美樹ハウジング 宮城竜也



「重要事項説明の達人」を目指して5月と7月にもうき塾(講師／(有)ハート住宅代表取締役 長浜豊さん)を開催し、売買事例のポイント等について多くのことを勉強しました。

7月には沖縄市多目的運動場において第4回運動会も開催し、100名余の参加者が集い最後まで熱い戦いを繰り広げ、気持ち良い汗をたくさん流しました。

8月の研修会は平日にも関わらず会員41名の参加のもと、(株)クロトンの下地鉄郎代表を講師に招き、大型バスを借り切って沖縄市と読谷村の二つの物件を訪ね「建物状況調査(インスペクション)体験」を行いました。体験後のアンケートには「参加人数が多くて講師の話が聞きづらかった」、「暑すぎた!」といった意見がありました。概ね「良い内容だった」との回答が得られました。

去る7月16日は、「本部海洋博花火大会」と重なりましたが、会員十数名の皆様のご協力により、「違法電ビラ等の調査」を実施しました。事前の呼びかけも含め、健全な広告のあり方についてお互いに認識を深めました。調査終了後は、日常業務を終えた従業員の皆様も合流し、名護ビーチで和やかにBBQパーティーを行いました。

もっと勉強会をという声に応えて、9月10日に、マイナンバーの勉強会。10月にも関連資格の勉強会などを予定しています。

12月の地域研修会も、北部地域の振興活性化に不動産業界も貢献できないか模索しつつ、講師とテーマを厳選し、併せて忘年会も盛り上げたいものです。

北部地区業者会 副会長 岸本 盛之

中部業者会の今後の事業としては異業種交流会、新年会、会員研修会等が控えており、各委員会が会員の資質向上や交流を目的として取り組んでいきます。

中部地区業者会事務局



女性部会

定例会・特別セミナー



第37回 定例会

(平成28年 7月)

前半は、エイ・ワン少額短期保険の説明をして頂きました。後半は、沖縄銀行の女性支店長から女性で役職に就くまでの苦労話や子育てとの両立など数々のお話に、私達女性部会も共感することが多々あり話に聞き入りました。沖縄銀行でも女性管理職が増え女性が活躍出来る職場になっているとのこと。不動産業界で

も女性で活躍されている方が多くいます。今後も益々、私達女性が活発に意見を出し合い、輝く女性を目指して行きましょう。是非、まだ一度も女性部会へ参加されていない方でもお気軽にご参加下さい。宜しくお願いします。

女性部会 前田美加子

第38回 定例会

(平成28年 8月) 【実例発表】

“海外在住人の不動産売買 その後の税金ありんぐりん”
(有)閑基開発 宮里悦子

夏真っ盛りの暑い中、勉強熱心な会員が情報交換に参加しました。事例発表は、ハワイ在住の沖縄出身の売主の方から土地の売買を依頼され、結果自社で買うことになった土地。引渡しを受け、売買代金を売主代理人の弁護士へ送金し、ホッとしたのもつかの間、弁護士から「非住居者の源泉所得税の納税」について確認があり、海外在住者の土地を売買した場合、買主に源泉所得税の納税義務があることを知った。土地の場合、なんと売買金額の10.21%の税金を売買決済の翌月10日までに納付しなければならないとのこと。(仮に売買価格が1,000万円なら、100万以上、5,000万円な

ら500万以上…当たり前か!) 売買金額を振りこんでしまった宮里さんは天国から地獄へ振り落とされました! しかし、弁護士の計らいにより源泉所得税を戻してもらい無事納付することができました。もし、知らないまま後日納税通知書が届いたら…と思うと今でも冷や汗が出るそうです。その後も参加者から20年以上前に自殺のあった住宅を壊した更地の売買における告知義務は必要か? 手付金無しの売買契約締結後に売主が解除を申し出た時、さて、違約金はどうします? 報酬は頂けるか? などなど質疑応答で参加者の知恵がたくさん飛び交いました。3人よれば文殊の知恵といいますが、女性部の場合、黄金(クガニ)の知恵である。今回の沢山の情報交換と勉強ができた素晴らしい会でした。

女性部会 土居直美

第39回 定例会

(平成28年 9月)

“事例で学ぶ相続税対策!
着目点を変えてまた! どう変わる?”

今回は沖縄銀行リテール営業C部門の担当者をお迎えし相続税対策についてお話し頂きました。
①実際の相続事例 ②相続対策の考え方 ③相続財産の評価

に関する対策 ④納税資金対策 ⑤質疑応答まで、私達がお客様対応に直面した疑問や、会社継承などの質問を多数投げかけました。その一つ一つの疑問に対し長年の経験による的確なお答えに感動し、私達ももっと深く勉強していきたいと思いました。

女性部会 又吉悦子

ラジオ不動産相談所

(平成28年7月5日収録分)



平成28年8月6日放送

【相談内容】:家主からの相談

民法が改正されるという事を新聞報道で知りました。現在、複数の物件を賃貸していますが、新しい民法が施行された場合、現在の賃貸借契約にどのような影響があるでしょうか?また、現在交わしている賃貸借契約を書き換えないといけないのでしょうか?

【回答】:回答者(大城浩弁護士)

民法というのは個人間の関係を規律する一般的な法律です。私たちの生活を規制する法律と言ってもよいのですが、実を言うと、この民法は明治29年に制定されてからこれまで大きな改正はありませんでした。明治の頃と現在では時代も社会模様も随分と変わりました。そのような中で法律だけ変わらないというのはおかしいという事で、法律自体を抜本的に変えて新しくしていくというのが今回の民法改正についてのお話です。

民法改正で内容が大きく変わり、ご質問にある賃貸借契約についても変わってくる部分があります。ただし、法律というのは改正されると、その改正された後から、その法律を適用していくというのが原則であって、契約が法律改正前のものであれば、改正前の法律に基づいて判断されますし、改正後の契約であれば、改正後の法律に基づくことになります。つまり旧法に基づく契約と新法に基づく契約の2つのかたちが併存していることになり、どちらとも有効ということになります。結論から言うと、今回の相談の場合、改正前の現在の契約については特段、問題はないという事になります。

ただし、賃貸借というのは入れ替わりがありますから、改正後の契約については新法に従うことになりますから、賃貸借契約の変わっていく部分について解説したいと思います。まず、保証人についてですが、今回の改正案では契約上の債務についていくらまで保証しますという内容の極度額を定めないといけなくなりました。これを定めないとその保証契約は無効になります。次に敷金についてですが、敷金という言葉はよく聞かれますが、これまでこの敷金というものが民法の規定上なかったものですから、これを明文化しましょうという事になっています。また、賃貸物件の修繕についても、賃貸人・賃借人の修繕義務について旧法に対してより明確化されています。このように新法が施行された

後の契約については多少なりとも影響はあります。契約書の作成については宅建業者に相談されることをお薦めします。

平成28年9月3日放送

【相談内容】:買主からの相談

10年前に土地を購入し、2階建ての建物を建築しました。建物の西側は駐車場になっていて、その先は海側であり、ロケーションが良いことも土地購入の決め手でした。ところが、この隣接駐車場地に10階建てのマンションの建設計画があることを知りました。このような大きなマンションを建てられると、海を眺めることができなくなるばかりか、日当たりも悪くなり、これまでの生活をおくることができないのではないかと心配しています。今後、隣接居住者として、法律的にどのような対応が可能でしょうか?

【回答】:回答者(大城浩弁護士)

海などの大自然というのは気持ちを落ち着かせてくれますから、そういう意味で、その価値に着目される方にとっては、それが失われるという事は耐え難いことだと思います。

ただ、そういう個人的な思いというものが、法的にどこまで保証されるかというと、なかなか難しいところで、この相談にある景色を眺めたりする権利を眺望権といったりしますが、相談内容からすると、これまで隣の方が、たまたまその土地を利用していたいなかったことで、相談者は眺望権を享受できていただけで、お隣の方がご自分の正当な所有権行使することは原則として問題があることではありませんから、眺望権という権利を主張することは難しいと思います。

次に、日当たりが阻害されているという事についてで

大城浩弁護士と
金城奈々絵アナウンサー

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

内容については事前に専門家に相談すると良いでしょう。

平成28年11月1日放送

【相談内容】:地主からの相談

土地の売却を検討しています。トラブルにならないよう、宅建業者を介して取引をしたいのですが、宅建業者との仲介契約については色々と種類があると聞きました。仲介契約の種類、内容、また、お支払する手数料はお幾らぐらいになるのか教えて頂きたい。

【回答】:回答者(大城浩弁護士)

まず、どうして宅建業者に取引の仲介を依頼した方が良いのか、そのメリットを理解しておけば、契約や手数料について納得し易いと思います。簡単に言うと、メリットというのは、複雑な不動産取引を明解にし、取引の安全を図ってくれるというものです。ご相談のケースで、地主さんが土地を売却するという事ですが、この土地に瑕疵があるか、担保責任をどうするか、法律上の制限や行政上の計画等、普通に生活をしていただけでは分からない事を専門家である宅建業者が調査してくれます。このような専門的な調査に基づいて契約書は作成されるわけですから、宅建業者を入れない素人間での売買というのは実のところ非常に危険な事なのです。

では、ご質問にある仲介契約にどのようなものがあるのか、これには三つ種類があります。

一つ目は一般媒介契約というので、これは複数の宅建業者に仲介を依頼することができ、また自分で探してきた買手と契約する事も認められています。

二つ目は専任媒介契約というのです。これは仲介を依頼した業者以外の宅建業者に重ねて仲介を依頼することができません。但し、自分で探してきた買手とは契約する事ができます。

三つ目は専属専任媒介契約です。これは自分で買手を探してきて契約することは認められていません。全て依頼した宅建業者に任せることになります。当然ながら、重ねて他の宅建業者に依頼する事もできません。

最後に手数料についてですが、これは国土交通省が明確に定めていまして、売買代金が200万円以下は、その5%、200万円以上400万円以下は4%、400万円以上は3%という上限規定がありますので、安心して取引の仲介を依頼できると思います。

中城村

表敬訪問

中城村
優良田園住宅制度を
利用した
建設促進について



8月16日(火)知念会長、渡久地副会长、多和田会員支援委員長、宜野湾・中城地区業者会の島袋副会长は、会員支援委員会の活動として、県内市町村と協会の連携を図る目的で、中城村役場を訪問し、浜田中城村長、中城村役場農林水産課の方と中城村優良田園住宅の建設促進制度に関する説明を受けました。

優良田園住宅とは、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく「農山村地域、都市の近郊その他良好な自然的環境を形成している地域に所在する一



事務局 平良 登

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



●(公社)沖縄県宅地建物取引業協会及び(公社)全国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。

店頭販売商品のご案内

不動産会館
1F

ビニール看板 ￥998

■サイズ：45 x 60cm

〈タイトル一覧〉



- ・貸アパート
- ・貸屋
- ・貸店舗
- ・貸事務所
- ・貸ビル
- ・貸室
- ・貸事務店舗
- ・貸マンション
- ・売家
- ・売地
- ・売店舗
- ・売マンション
- ・空車庫有り
- ・月極駐車場
- ・管理
- ・空室有り
- ・テナント募集
- ・入居者募集
- ・管理地
- ・売物件
- ・貸物件

プラスチック看板 ￥1,101

■サイズ：45 x 60cm

〈タイトル一覧〉



- ・空室有り
- ・入居者募集
- ・FOR RENT
- ・空車庫有り
- ・P月極駐車場
- ・貸店舗
- ・貸事務店舗
- ・売地
- ・管理地
- ・貸物件
- ・売物件

各種のぼり



好評分譲中

入居者募集中

オーブンルーム

構造計算

■サイズ：50 x 180cm
■生地：ポリエステル 各 ￥1,234

■サイズ：45 x 180cm
■生地：テトロン 各 ￥1,234



■サイズ：60 x 180cm
■生地：テトロン 各 ￥1,543

のぼりポール ￥462

不動産ファイル

各種あり



ご契約のとき贈って喜ばれる

契約書ファイル
￥1,993～

(社名刷込可：刷込料別途)

不動産関連用品・契約書等も多彩に取り揃えております。

お問い合わせ先：☎861-5405



宅建

クイズ

Q

A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合のCの取得時効に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Cが期間を定めずBから土地を借りて利用していた場合、Cの占有が20年を超えると、Cは20年の取得時効を主張することができる。
- 2 Bが平穏・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて2年間占有した場合、当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは10年の取得時効を主張できる。
- 3 Bが所有の意思をもって5年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて平穏・公然に5年間占有した場合、Cが占有の開始時に善意・無過失であれば、Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できる。
- 4 Aから土地を借りていたBが死亡し、借地であることを知らない相続人Cがその土地を相続により取得したと考えて利用していたとしても、CはBの借地人の地位を相続するだけなので、土地の所有権を時効で取得することはない。



未来を担う子ども達に伝えたい言葉

イキガ チュ クトウバ スー ムン ガー
男ぬ 一言葉一 証文代い

(男の一言は証文に代わる重みを持つ 発言には責任を持つべきという意。)

キー マ ナカ チュ マ チカ
木ぬ 曲がえ一 使り一しが 人ぬ 曲がえ一 使らん

(木の曲がりは使い道があるが、人の曲がり(心の曲がった)は使えない。)

ジ モー スーポ タ
錢の一 儲き勝負一 あらん 貯み一勝負

(お金は多く儲けても手元に残らない、貯めることこそ重要。)



宅建

クイズ

解答/正解 2

【誤】所有の意思がないと、所有権の時効取得はできない。

所有権の取得時効は、所有の意思による占有でなければ認められません。本筋のCは、借地人として利用しているのみであり、所有の意思があるということになりません。したがって、Cは、所有権の取得時効を主張することはできません(民法162条)。

【正】前主の善意無過失を承継すれば、10年で時効取得可。

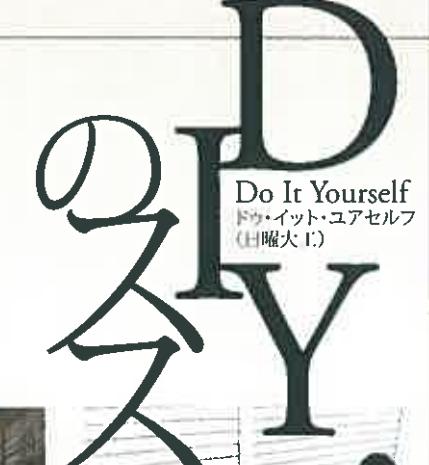
前主の占有期間を自己の占有期間とあわせて主張する場合は、その前主の占有の瑕疵(悪意や過失の有無)も引き継ぎます。そして、善意・無過失は前主の占有開始の時点で判断します。したがって、Cは、Bの善意無過失を承継し、10年の取得時効を主張することができます(162条、187条、判例)。

【誤】前主の占有を承継すると、占有の瑕疵の有無も引き継ぐ。

前主の占有期間を自己の占有期間とあわせて主張する場合は、その前主の占有の瑕疵(悪意や過失の有無)も引き継ぎます。したがって、Cは、Bが占有の開始時に悪意または有過失の場合は、10年の取得時効を主張することはできません(187条)。

【誤】相続人に所有の意思があれば、時効取得できる。

相続人が新たに土地を事実上支配することにより占有を開始し、所有の意思があると認められる場合には、相続をきっかけとした自主占有を始めたといえます。したがって、相続人Cは土地の所有権を時効で取得することができます(185条、判例)。



金城学志さん

がじゅまる不動産

会員のひろば

マーで指を叩いたのは数しれず、ちょっと寸法がズレでいても気になりません(笑)。

来店したお客様には自分のヘタさを棚に上げて、「今流行りの無骨スタイルのテーブルですよ」と説明しています。

それでも、なにかアイディアが浮かぶと仕事そっちのけで、頭の中はDIYのこと一杯になります。

自分で作ったモノは、出来の善し悪しに関わらず、世界にひとつしかない物ですから、出来上がった時の達成感は他の何事にも代えがたい瞬間です。

また、休日に子供と一緒にやると、家族サービスになって、父親の威儀も保たれて一石三鳥。

DIYってホント良いですよ!

DAIGO的にいうと

D	「下手でも」
I	「いいから」
Y	「やってみよう!」

将来は自分の家をまるごとDIYしてみたいですね。

会員のひろば 募集中!

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!



理事会の動き

平成28年度

「第4回」理事会・幹事会合同会議

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会

平成28年9月12日(月) 場所/不動産会館4階ホール

第1号議案

不動産フェアの実施計画(案)承認の件

全会一致で承認された

第2号議案

無料相談員(2名)の追加委託(案)承認の件

全会一致で承認された

第3号議案

平成28年4月～7月末までの入会者承認の件

全会一致で承認された

第4号議案

平成28年度「宅建試験」実施計画(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
8/2	無料相談	宅建協会・中部相談所
3	入会審査会	4階ホール
4	人材育成委員会	3階委員会室
5	広報啓発委員会	3階委員会室
8	宜野湾・中城地区地域研修会	宜野湾マリン支援センター
9	正副会長及び各団体代表者会議	3階委員会室
	無料相談	離島含む全5ヶ所
10	(一社)流通機構理事会	4階ホール
12	無料相談	宅建協会
16	入会審査会	4階ホール
18	新規免許取得者研修会(前期)	4階ホール
19	無料相談	宅建協会
	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
	消費者モニターミーティング	4階ホール
	無料相談	宅建協会
22	取締役会・常務理事会	3階委員会室
23	無料相談	宅建協会・中部・名護市役所
24	女性部会	3階委員会室
25	会員支援委員会	3階委員会室
26	無料相談	宅建協会
29	(一社)流通機構正副会長会	3階委員会室
30	無料相談	宅建協会・中部
31	平成28年度第2回宅地建物取引士講習会	結の街

月日	会議・行事	場所
9/1	(一社)流通機構優良会員制度研修会	4階ホール
2	無料相談	宅建協会・中部相談所
	正副会長及び各団体代表者会議	4階委員会室
	顧問・相談役との意見交換会	3階委員会室
5	人材育成委員会	3階委員会室
6	無料相談	宅建協会・中部相談所
7	暴力団排除連絡会	4階ホール
	入会審査会	3階、4階委員会室
	(一社)流通機構総務財務委員会	3階委員会室
8	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
9	無料相談	宅建協会
	那覇東地区地域研修会	那覇セントラルホテル
12	理事会	4階ホール
13	無料相談	離島含む全5ヶ所
14	広報啓発委員会	3階委員会室
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
15	不動産相談員研修会/相談員会議	ネストホテルナハ
	全宅連総務財務委員会	全宅連
16	無料相談	宅建協会
	浦添・西原地区地域研修会	浦添市社会福祉センター
	(一社)全宅管理業務委員会	全宅連
20	無料相談	宅建協会・中部
21	入会審査会	3階委員会室
23	不動産フェア	県民広場
26	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
	(一社)流通機構不動産取引特別研究委員会	3階委員会室
	沖縄土業等ネットワーク協議会	公認会計士協会
27	無料相談	宅建協会・中部・名護市役所
	正副会長会	3階委員会室
29	広報啓発委員会	3階委員会室
30	無料相談	宅建協会
	那覇西地区地域研修会	4階ホール

入会者のご紹介

(平成28年8月1日～平成28年9月30日)

(株)沖縄土木設計コンサルタント
代表取締役/比嘉 敦
宅建士/平良 知也
事務所/浦添市牧港2-54-2
Tel.877-4634
Fax.876-0759

(株)リブマックスリーシング
国際通り店
支店長/東恩納 新
宅建士/東恩納 新
事務所/那覇市安里1-1-61
Tel.941-3220
Fax.941-3221

(株)エッジ
代表取締役/秦 康展
宅建士/南 孝裕
事務所/恩納村恩納6976-1
Tel.982-3233
Fax.982-3223

(株)ロビンソンハウジング
代表取締役/比嘉 マリ子
宅建士/赤嶺 恵子
事務所/北谷町北谷2-12-6
Tel.983-7177
Fax.983-7178

大鏡建設(株)
ピットハウス那覇小禄店
支店長/松本 健
宅建士/西平 守彦
事務所/那覇市小禄912
當間ビル101
Tel.857-1239

KOH REAL ESTATE(株)
代表取締役/金城 康次
宅建士/大城 公二
事務所/那覇市若狭1-13-13 1階
Tel.866-0880
Fax.866-0880

琉 榮 輿
代表者/下地 昭榮
宅建士/下地 昭榮
事務所/那覇市前島3-11-15 1F
Tel.914-3177
Fax.914-3177

(株)ファミリーホーム
代表取締役/前田 實
宅建士/伊差川 正也
事務所/北中城村和仁屋68
Tel.935-5290
Fax.935-5292

穴吹興産(株)沖縄営業所
支店長/西郷 正人
宅建士/西郷 正人
事務所/那覇市松尾1-10-24
Tel.860-5560
Fax.860-5561

(有)サーバント
代表取締役/上原 健市
宅建士/伊藝 孝
事務所/金武町字金武4300番地
Tel.968-3511
Fax.968-3511

(株)WAKON
代表取締役/許田 鎮男
宅建士/許田 哲男
事務所/那覇市金城3丁目
4番地14 2階
Tel.995-6515
Fax.851-8225

託一(株)みどり町店
支店長/宮城 慶太
宅建士/宮城 慶太
事務所/うるま市みどり町5丁目3-4
Tel.989-3313
Fax.989-3314

退会者

長い間ありがとうございました。

(平成28年8月1日～平成28年9月30日)

ROBINSON HOUSING

(株)田端建設
あなぶき興産九州(株)沖縄営業所
(株)アジャスト

キャッスルハウジング(株)
ファミリーホーム
ミナト不動産

※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

宮古地区地域研修会

【とき】平成28年10月21日(金) 【場所】ホテルオアシティ共和 6階

八重山地区地域研修会

【とき】平成28年10月28日(金) 【場所】南の美ら花 ホテルミヤヒラ 2階

中部地区地域研修会

【とき】平成28年11月4日(金) 【場所】沖縄市産業交流センター

法定研修会

【とき】平成28年11月7日(月) 【場所】沖縄コンベンションセンター

平成28年度 第3回宅地建物取引士講習会

【とき】平成28年11月17日(木) 【場所】浦添市産業振興センター 結の街 3階 大研修室

北部地区地域研修会

【とき】平成28年12月2日(金) 【場所】ホテルゆがふいんおきなわ

賃貸不動産管理業務研修会

【とき】平成29年1月20日(金) 【場所】浦添市産業振興センター 結の街 3階 大研修室

家主セミナー

【とき】平成29年1月27日(金) 【場所】浦添市産業振興センター 結の街 3階 中研修室



見本

株式会社 沖縄県不動産会館
代表取締役 渡久地 政彦 殿

第146号 平成28年10月14日発行

発行人:会長 知念 肇
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/>

優良会員

認定証



有効期間 2016年10月より2019年9月まで

一般社団法人 沖縄県不動産流通機構
会長 小橋川 共順