

TAKKEN OKINAWA

平成29年4月15日 VOL.148

宅建おきなわ



宅建士法定講習会は 平素は当協会の運営にご協力頂き誠にありがとうございます。
沖縄県は平成27年度より宅建士法定講習会の指定実施団体として、当協会の他に県内の他団体も追加しました。
その為、沖縄県宅建協会会員の方にも、取引士の有効期限によっては、当協会及び他団体から、相前後して更にお受け取り下さい。

新案内が届く場合が想定されます。沖縄県宅建協会の会員の方で、他団体からも案内が届いた場合でも、有効期限が近づいた取引士の方には、必ず当協会から郵送でご案内をしておりますので、会員の皆様方におかれましては、是非とも沖縄県宅建協会主催の宅建士法定講習会を受講して頂くようお願い申し上げます。

平成29年度5月18日(木) 法定講習会のお知らせ

平成29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下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。

「宅地建物取引士」講習会日程

	受付締切日	講習実施日	受付対象者有効期限
第1回	平成29年4月3日(月)～4月7日(金)	平成29年5月18日(木)	平成29年5月18日～平成29年10月30日
第2回	平成29年6月5日(月)～6月9日(金)	平成29年7月27日(木)	平成29年7月27日～平成29年12月30日
第3回	平成29年8月7日(月)～8月14日(月)	平成29年9月28日(木)予定	平成29年9月28日～平成30年1月31日
第4回	平成29年10月2日(月)～10月6日(金)	平成29年11月30日(木)予定	平成29年11月30日～平成30年2月28日
第5回	平成30年1月9日(火)～1月15日(月)	平成30年2月8日(木)予定	平成30年2月8日～平成30年4月30日
第6回	平成30年1月29日(月)～2月2日(金)	平成30年3月2日(金)予定	平成30年3月2日～平成30年5月30日

会場

5月	沖縄コンベンションセンター	11月	浦添市産業振興センター(予定)
7月	浦添市産業振興センター	2月	浦添市産業振興センター(予定)
9月	浦添市産業振興センター(予定)	3月	てだこホール市民交流室(予定)

第5回 定時総会のお知らせ

日時

平成29年5月24日(水) 午後1時30分
(受付:午後1時より)

場所

ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー
2階「彩海の間」
那覇市泉崎2-46
Tel.098-853-2111

ANA
クラウンプラザホテル
沖縄
ハーバービュー



※5月に総会資料を
発送致しますので、
欠席の方は委任状のご提出をよろしく
お願い致します。



- 01 第5回「定時総会」のお知らせ
- 02 宅地建物取引士「法定講習会」のお知らせ
- 03 「広告研修会」／平成28年度「消費者モニターミーティング」
- 04 「不動産開業支援セミナー」
- 05 平成28年度「新規免許取得者研修会」【後期】
- 06 女性部会「定例会・特別セミナー」
- 07 【住宅診断インスペクション】研修会
- 08 平成28年度「家主セミナー」
- 09-10 「不動産取引適正推進協議会」【協議事項】
- 11-13 各業者会の動き「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」／「弁護士による無料相談のご案内」
- 14 平成28年度「理事・流通推進員定期会議」／「大規模災害等調印締結式」
- 15-16 ラジオ不動産相談所
- 17 「ちゅらさん家」HPに優良会員認定業者名簿の掲載
- 18 【賃貸不動産管理業務】研修会
- 19 宅建クイズ(解答・解説)／黄金言葉
- 20 会員のひろば「娘のお願いと父ちゃんのビール」
- 21 理事会の動き／協会の動き
- 22 入会者のご紹介と退会者のお知らせ／インフォメーション

不動産広告

研修会

平成29年1月24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。

司会を綱紀公取指導委員の平良義弘が行い、開会の挨拶を渡久地政彦副会長が行いました。(一社)九州不動産公正取引協議会の山下浩之氏より不動産広告の注意点について資料をもと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に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は禁止しており、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ことでした。

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おり、その発生の原因としては右の①～④があります。

①不動産業者のおとり広告に対する解説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であること。

③不動産業者が管理能力を超えた多数の物件広告を掲載していること。

④新規掲載時または更新時に物件の成約状況等の確認を怠っていること。

最後に宮城康副会長より閉会の挨拶があり終了しました。



綱紀公取指導委員 武島 多加雄



平成28年度

〈第2回〉消費者モニター会議について

平成29年2月9日(木)、沖縄県不動産会館4階ホールにて、平成28年度第2回消費者モニター会議を開催致しました。

同会議は、(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員会、並びに7名の消費者モニターをもって構成されており、事前に消費者モニターから提供のあった新聞折り込み広告チラシについて、表示規約上の必要事項漏れがないか、また文言に不適切な箇所がないか議論を交えながら確認作業を行いました。

昨今では、用途地域に関する広告標記が欠落していることにより、多大な損害賠償に発展したケースもあります。勿論、契約前の重要事項説明が何よりも重要である事に変わりはありませんが、消費者がまずもって物件に触れる機会というものは、こういった不動産広告です。会員の皆様におかれましては、不動産公正取引協議会連合会が発行している「不動産広告ハンドブック」を

ご活用頂き、一般消費者に誤認を与えない広告作成をご協力頂きますことをお願い申し上げます。

沖縄地区調査指導委員会 委員 與儀 實樹

平成28年度
消費者モニター

- ・宇根ひとみ
- ・照屋澄子
- ・赤嶺早知子
- ・伊是名智恵子
- ・糸数奈々子
- ・城間郁代
- ・新里洋子



不動産開業支援セミナー

日時／平成29年2月2日(木) 14:00～
場所／浦添市産業支援センター「結の街」
司会／長嶺 将賛



又、2つ以上の都道府県に事務所を設置する場合は、国土交通大臣免許が必要となり、1つの都道府県に事務所を設置する場合は、県知事免許が必要となる。

※1つの事務所に対し従業者5人に1人以上の取引士の設置が義務づけられている。

③新規開業までの流れでは、まず経営形態(法人か個人)→商業登記の設定(法人の場合)→開業資金の確保→事務所の確保→専任の取引士の設置→免許の申請→宅建協会への加入。

以上が開業までの流れとなります。

④ハトマークの2羽の鳩は、会員とユーザーの信頼と繁栄を意味している。

全宅連(全国宅地建物取引業連合会)は昭和42年に設立し、業界の適正な運営を確保するとともに、会員の資質向上と指導助成を行い、全国47都道府県に約10万の会員があり全業者の約8割が加入しており国内最大の業界団体です。また、全宅連の傘下で(公社)全国賃貸不動産管理業会や(一財)ハトマーク支援機構がある。

沖縄県宅建協会の主な事業には、研修会・セミナー→広報誌の発行(年4回)→公共事業及び公営分譲地の売買→宅地建物取引士試験の実施→宅地建物取引士法定講習会の実施等様々な事業展開を行っています。

又、保証協会に於いては、入会することで法務局への営業補償金1,000万を供託せず弁済業務保証金分担金60万を納付すれば開業できる。

保証協会の主な事業は、苦情相談→研修業務→弁済業務です。

最後に、宅建協会・保証協会に入会するメリットは、開業資金の大幅な軽減また、契約書のダウンロードや教育研修等を盛り沢山なので是非当協会への加盟を宜しくお願いしますと促し終了。

女性部会の活動について、女性部会の会長 角田照子より女性部会の目的・事業・会員の三つの題目について、日頃の活動を報告してもらいました。

現在68社の加盟があり、本日セミナーにも多くの女性が参加されているので、今後の活動に於いても楽しみですとあいさつし、本題にはいりました。

まず、①目的としては協会と業界の発展に寄与し、これから更に女性のパワーが必要になるという事もあり女性会員の資質の向上に努める。

また、②年間に於いての事業は、研修会を筆頭にネットワークの構築や協会事業への協力の三つの事業を掲げてます。中でも研修は特に人気があり、いつも定員オーバーになります。

最後に、③会員とは公益社団法人 沖縄県

宅地建物取引業協会の会員とし、協会会員の女性従業者(役員及び宅地建物取引士)とする。

第4部

不動産情報ネット『ちゅらさん家』とは…流通委員長の大城千秋より紹介があり、現代社会のインターネット上での情報提供が如何に大事か、また現在においての顧客ニーズは、紙面よりも不動産会社が情報を提供している信頼性のあるポータルサイトが徐々に浸透てきており、事実検索率もネットが紙面情報を追い抜いているとのことです。

現在、約1,300の会員があり、賃貸から売買までの多くの情報を提供しています。宅建協会の流通機関会員のメリットは、物件の流通に於いて生の情報を素早く、円滑にネットワークを介して広く会員やユーザーへ情報提供出来る事や、年会費の24,000円を納めれば登録公開件数は無制限に掲載できますので、本日お集まりの皆様に於いても当協会会員になった暁にはどんどん利用してくださいとPRした。

第5部

(株)沖縄県不動産会館とは…？について代表取締役の渡久地政彦より会社概要の中で設立から関係団体までの紹介を行った。

又、会館の事業としては、利益を目的とした内容であり、不動産業の登録をしている唯一の団体です。

事業内訳として賃貸・仲介・管理・売買・貸ビル業・書籍・事務用品の販売・損保代理店・少額短期保険との業務提携等、多岐に渡り運営しており、今後も会員に対して還元が出来るよう又、相互利益になることをモットーに運営していきますとの事で全部5部にわたるセミナーが終了した。

副会長の宮城康より閉会の挨拶を行い、これから不動産業を起業されるであろう会場の皆様に於いても本日のセミナーは、大変有意義なものになったと思います。また、当協会が今後、皆様のよきアドバイザーになり、ビジネスパートナーとなれば幸いです。

以上で、本セミナーの参加者へ長時間の聴講を労い閉会の挨拶とした。

【個別相談会】

セミナー終了後に個別相談会を行い、希望者は約30名程いましたが、副会長をはじめ人材育成委員会のメンバーにて対応したのでスムーズに進行できました。

※事務局を始め会長・副会長・人材育成委員会の皆様お疲れ様でした。

人材育成委員 普天間 朝明

【新規】 免許取得者 研修会

〈後期〉

平成28年度 新規免許取得者講習会(後期)が平成29年2月7日(火)に不動産会館4階ホールにて行われました。

初めに45分間のDVD研修後、赤嶺秀正人材育成副委員長の司会のもと、次第に沿って研修会が進められました。まず司会による倫理綱領唱和ののち、宮城康副会長の開会挨拶があり、次に知念聰会長の「会長挨拶」がありました。挨拶の中で知念会長は、「県内では3年程前から地価の上昇がはじまり、去年は地価公示のマイナス点がほとんどない等、不動産業の環境が良くなりつつあるなかでの開業は大変良い時期だ」と感想を述べていました。続いて、同じく知念会長から、「宅建業者としての心構え」についての講話があり、不動産業者は、業務の適正な運営、公正な取引の確保、宅地及び建物の流通の円滑化等、不動産取引を実現するための重要な役割や社会的な使命を担っていると話していました。

続いて「協会の構成と概要について」宮城副会長から説明がありました。まず、宅建業法の中から社員には、従業者証の携帯を勧めし、協会の運営する各種研修会に参加して業務に活かしてほしい旨、又書面による媒介契約書を作成し、トラブルのないよう業務を遂行するようにと話していました。(公社)沖縄県宅地建物取引業協会、(公社)保証協会沖縄本部、(一社)沖縄県不動産流通機構、(株)沖縄県不動産会館等、及びそれらに関連する団体等を紹介し説明され、最後に各地域の業者会を説明、業者会に加入し、なんでも相談

できる業者仲間を増やすことも大切なことだと話していました。

10分間の休憩をはさみ、(一社)九州不動産公正取引業協議会、又吉茂沖縄地区調査指導委員長から「不動産の表示に関する公正競争規約について」の説明がありました。「青田売り」においては、開発許可や建築確認等を受けた後でなければ広告を開始してはならない、最低限必要な情報を提示、文字の大きさは原則として7ポイント以上、法令での土地利用制限、メートル法で表示(尺貫法の併記可)しなければいけない、二重価格表示の禁止等がその内容でした。

最後に、赤嶺秀正人材育成副委員長が「宅地建物の売買契約、賃貸借契約のポイント」と題して講義されました。まず、売買契約の重要点として、書面による媒介契約の締結、重要事項説明書の記載及び説明、故意に事実を告げない(不告知)行為が重要な宅建業法違反になること、契約を締結するときの注意点(手付金等の支払い)、手付放棄による解除と倍返し、決済と引き渡しの注意点(固定資産税等の清算金、登記費用、金種等)などの説明があり、賃貸借契約のポイントとしては、敷金精算と原状回復義務や国土交通省の定めるガイドラインを中心に話していました。

受講者を代表して(株)アミカス 代表取締役 佐喜真健作氏へ知念会長から修了証書の授与がなされ、最後に記念撮影を行い、すべての次第を終りました。約4時間の研修、大変お疲れ様でした。

人材育成委員 豊里篤信



女性部会 定例会・特別セミナー

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。

事務局
広報担当 098-861-3402

女性部会 上原千佳



第43回 定例会

(平成29年1月)【実例発表】

賃貸物件の境界線と借地権/(有)大吉宅建 名嘉真妙子

今月の事例は、店舗の裏口へは左隣地の通路を使用し出入りをしていたが賃借人とトラブルになり通路にフェンスをする事になってしまった。その為、右側の隣地の方に通行料を支払うので通して欲しい旨お話をした所、店舗のある土地は右の隣地の方からの借地で地上権も設定されており、借地契約の更新をしたい。その際、150万円支払って欲しいとの事。現所有者は4年前に購入の際、前所有者から更新の話も、更新時にお金が必要との話も聞いていないとの事。次から次へと問題が…… 参加者から多くの質問と意見がありました。今後、弁護士と相談するとのことですので結果は追ってご報告しますとのことでした。

また、(株)南新物産 南城支店・前田美加子さんが「陽転思考」の言葉についてお話しがありました。何事にも陽転思考で前向きにいきましょう!!

陽転思考

「人生は思い通りに行かないこともある。しかし自分は運がいいと信じた人だけが自らの道を開く事が出来る。松下幸之助『ピンチの時にこそ陽転思考によりチャンスに転じる事が出来るという事だぞうです。』

第44回 定例会

(平成29年2月)【成年後見人制度セミナー】

社会福祉事務所まあや・社会福祉士・介護支援専門員・精神保健福祉士 古謝みどり氏

今回の特別セミナーは認知症、知的障害、精神障害等で正しい判断が出来ず本人が不利益を受けないよう保護、支援をする成年後見制度について学びました。これから超高齢化社会に密接に関わる制度であり、「家族の為に知りたい」「お客様から質問を頂く」などなど男女問わず関心の高いセミナーとなり78名の参加がありました。前半は、後見人の要件や選任方法など基本的な制度について学び、後半は、事例に基づ

き「後見人が出来る事出来ない事」「やっていいこと いけないこと」など事細かくご説明を頂きました。質疑応答の時間では挙手が途切れることなく、特に日々の業務で直面する土地の売却に関する質問が多く熱心に学ばせて頂きました。



女性部会 東浜初子



インスペクション 研修会

【住宅診断】

会員支援委員会主催の住宅診断(インスペクション)研修会が1月19日(木)沖縄県不動産会館4階ホールで開催された。日常の業務に密接に関係する内容で、研修申込者が多数になり、人数制限するほどで(申し込み人数173名、参加人数101名)、会員の関心の高さが伺われた。渡久地副会長の開会挨拶の後、講師のOKINAWA型中古住宅流通研修会(株式会社クロトン代表取締役)下地鉄郎氏のインスペクションについて~沖縄県内における内容と活用について~の講演が行われました。

前半はインスペクションの背景から説明があり人口減少→新設住宅着工数の減少、県内中古住宅ストック状況と特徴、国内不動産市場におけるインスペクション現状、米国市場におけるインスペクション現状。**2016年6月公布2年内施行予定の宅建業法改正(「媒介」「重説」「契約」のタイミングでインスペクションに関する内容が追加)**これにより、インスペクションへの関心が急速に広がっていくとのお話がありました。

又実際の検査内容(住宅のコンクリート劣化、ひび割れ、鉄筋の露出、蟻害等)外壁・軒下現場の写真で分かりやすく、説明され後半はインスペクションの内容について、具体的な費用、調査機関、インスペクションガイドラインにおける検査項目、インスペクションの普及のために売主よし、買主よし、宅建事業関係者よしの「三方よし」である事を強調され、まとめに今後の沖縄県内の中古住宅活性化に向けて現状

課題のお話があり、質疑応答の時間も多数の方より質問があり、内容の濃い研修会でした。

アンケート結果でも

○ニーズに合った研修会。タイムリーなトピックであった。

○これを機会に何回かやって欲しい。

○時間の都合上、かけ足での研修で非常に重要な内容だと思うので定期的、より長時間の研修会を行つて欲しい。

○実例(現場写真等)を出して欲しい等、今までに無いほど会員の方からのご意見・感想が多数寄せられました。

次回は広い会場で、更に具体的な内容の研修会を検討したいと思います。

閉会の挨拶を多和田勝委員長が述べて閉会しました。

会員支援委員会 京一郎



講師 下地 鉄郎氏



家 主 セ ミ ナ ー

平成28年度

(公社)宅建協会主催の家主セミナーが1月27日(金)開催されました。今年のセミナーは定期借家契約を主なテーマに据え、全国定期借地借家権推進機構連合会組織涉外理事の速水英雄氏を講師に迎え行われました。会場となった浦添市産業振興センター中研修室には平日昼間にもかかわらず、当初予定された60名を大きく上回る81名の家主さんや協会会員業者が聴講に訪れていました。

講師は、現在の賃貸市場を次のように分析した。全国的に賃貸住宅の空室率が高まりつつあり、2023年には21パーセントまで達する。全国最高の人口増加率である沖縄県も2025年ごろからは人口減少にむかい空室率の増加が予想される。この市場の変化を学び、定期借家契約を研究し有効に活用してプロの家主さんとなってくださいと説いた。

定期借家制度の概要

- ① 既存契約にさかのぼっての適用はない
- ② 契約期間が終了すれば契約は終わる
- ③ 期間設定は自由
- ④ 一定の条件下に借主に途中解約権あり
- ⑤ 家賃増減請求権がないとするにも可
- ⑥ 建物譲渡特約付き借地契約+定期借家契約が可
- ⑦ 契約の満了については通知義務あり

講師はまた定期借地契約にもふれ、定期借家契約とあわせる斬新な事業展開などの説明もあり時間ギリギリまで熱を帯びた講演会となつた。会場からの質問も相次ぎ実のあるセミナーになったようである。

広報啓発委員 宮城光也

講師 速水英雄氏

TAKKEN OKINAWA 2017

08

不動産 取引適正 推進協議会

平成29年

2月24日(金)14時より沖縄県不動産会館4階ホールにて、
平成28年度沖縄県不動産適正推進協議会が
開催された。

まず、始めに副会長の渡久地 政彦から、本日の協議会に参加頂いている皆様に感謝の意と、実りあるものにしていただければ幸いですと開会の言葉があり、続いて主催者挨拶では、当建業協会会长 知念 聰より各団体へ常日頃から当協会への協力に対し感謝の意を述べた。また、年1度の本協議会の開催にあたっては、我々不動産業界に於いての心得として、公正で健全な取引や安心・安全な取引を公共に寄与する事を目的としているとした。

司会の與儀 實樹から協会理事の紹介があり続いて、各団体から各自で自己紹介してもらいました。

協会の組織・事業については、総務財務委員長の上地 隆から沖縄県宅建協会と全宅連の組織構成や平成28年度の事業計画概要について説明があり、不動産適正推進協議会会則に於いては、事務局の仲村より説明し、本題の協議事項に入った。

協議事項(議長に綱紀公取委員長 又吉 茂)

(1)不動産広告の適正化について

1.不動産広告の適正な対応及び取り組み状況

新聞紙面上の4行・6行広告について、不動産の表示規約上、売地などの取引対応に関して新聞紙面上で不動産広告の表示をする場合、必要最低限の限られた文字数で表示しなければならないので各社に於いては、是非記載例を参考にして頂きたい。また、掲載の際は必須項目の漏れている事で一般消費者が受けける損害を避ける為にも周知をお願いした。

タイムス住宅新聞の新崎氏より不動産業者から広告依頼を受けた時には、掲載事項の漏れがないかを確認し、万一、ミスや漏れがあればクライアントへ報告し訂正したうえで掲載している。
かふうの高畠氏からは、我が社に於いても掲載ミスが出ないよう掲載規格シートを使用しているがチェックを怠ることが無いよう注意しているとのこと。
議長より我々業界も公正競争規約に則って不動産広告を表示しないといけないという義務が課されているので各広告会社へ物件掲載をする際の協力を求めた。

2.沖縄県屋外広告物条例違反状況についてと、当協会が調査した屋外違反広告について、調査を要請した場合の対応については関連性があるので一括にて都市計画・モノレール課へ質問した。
宅建業協会では、平成28年7/1~7/29までの間で県内各地に於いて違反広告物の調査を行った結果144件の違反広告物を摘発した。

内訳として当協会会員の65件、全日が6件その他73件の不明広告物があり特に不明広告に関しては、広告主の表記がなく電話番号のみで実体がなく当協会も苦慮しているとの回答があった。

都市モノレール課の大城氏より、5年前に中南部を中心に実体調査を行った結果全体の違反広告物が11万件あり手続違反と実態違反が全体の31%(約3万5千件)を占めている。
特に、電ビラに関しては、簡易的なものが多く我々も現状把握が難しいという状況にある。また、県では、違反広告物の対応は土木事務所にて対応しており月に2~3回程度パトロールを行っているが外部へのアウトソーシングも行っている。
また、那覇市は条令に基づき屋外電ビラについては、都市計画課

を窓口として対応しているので違反広告物があれば連絡してもらいたいとの事。

又、電力でも自主的に撤去を行っているとの事。

3.九州公取賛助会員の推奨を広告会社の各社へPRした。

入会特典として

- ①不動産広告及び関連法規、規定についての相談が受けられる。
- ②不動産広告規定についての研修会に参加できる。
- ③電子メール等により不動産広告に関する情報をいち早くお知らせする。
- ④不動産広告のアドバイザーとして、当協議会の会員約14,000社に賛助会員の名簿をお知らせする。
- ⑤賛助会員には賛助会員番号を不動産広告中に記載して頂き、万一、広告に不備があった場合は広告主に迷惑をかけること(軽微なものに限る)なく番号から割出した賛助会員へ電話等で指導する。

(2)暴力団等の排除について

1.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について

暴力団対策課 金城係長より昨年7月に2代目 功揚一家総長の事務所を県の暴排条例違反(学校から200m以内)という事で検挙し事務所を撤去したのちに県民会議でホワイト化を図る観点から買取りしその後当協会と相談して公募にて募集し買主も調査した上で売却した。

2.賃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(具体的な手順)について県民会議の町田さんより昨年同様ですが、基本的には契約書へ暴排条項を盛り込んでおくか暴力団ではないという表明確認書(誓約書)を取ることで反社会的勢力に対し契約を解除できる。また、暴力団で有るか否かに於いては属性紹介を県民会議か県暴排対課で紹介している。万一暴力団で有る場合は県民会議を介して、通称 民暴委員会の弁護士へ相談し契約の解除を行うことが出来る。

また、県民会議を介して民暴委員会の弁護士へ相談すると1回目の相談は無料になる特典があるので是非活用して頂きたい。

3.県内における違法薬物の状況と対応について暴力団対策課より平成28年中の覚せい剤及び大麻いわゆる薬物に於いての検挙事案は175人で前年比で7人増加している。

検挙した内訳で、覚せい剤75人・大麻79人・麻薬10人・危険ドラッグ11人となっている。最近は台湾からの密輸が増えておりました、若年層へも浸透してきてるので社会的にも懸念されている。只、近年は取締のかいもあり危険ドラッグ・脱法ドラッグに関しては減っている。

4.県内暴力団組織の状況について暴力団対策課より今日、全国の指定暴力団は22団体で沖縄では、旭流會という一団体がある。

山口組に於いては6代目の分裂があったが、現在沖縄には山口組系の事務所はないが過去に於いては、沖縄でも山口組に関する事件もあり日々、情報収集は怠らないようにしている。
旭流會は平成28年現在で県内に22の団体があり構成員は350名 準構成員は220名となっている。

検挙者は平成27年164名で平成28年は176名で12名の増加である。また今年度の事件としては、金の密輸で関税法違反で検挙し

た事例もある。

5.普天間基地の名護市辺野古への移転に関連して、開発事業等に暴力団組織が介入してくる事が懸念されている。については、県書及び県民会議の考えをお聞かせ頂きたい。
暴力団対策課より現在においては、辺野古に限らず関与の状況はないが、お金の動くところには(公共工事)関与してくる可能性は高い。

(3)その他

1.県内の区画整理保留地の販売提携と実績について都市計画・モノレール課の仲里氏より沖縄県に於いて県が主体となっている区画整理事業はなく各市町村や区画整理組合が主体となり施工している。現在17市町村31地区に於いて区画整理事業が施工中である。その中で中城村の南上原地区 区画整理保留地の処分は平成23年度から平成27年度までの販売実績は合計で11件であった。今は解散したうるま市の区画整理保留地の処分は平成19年に2件の実績があった。続いて区画整理保留地の媒介手数料の実績については、中城村の南上原地区 区画整理保留地の処分における媒介手数料は、売買代金の1.5%+3万円を手数料とした。また、うるま市江洲第二区画整理保留地の処分における媒介手数料は住宅用地で売買代金の2%、商業用地で売買代金の1.5%とした。

2.①県外で民泊運営に対する宅建業者等が行った運営支援等のサービスが運営者に該当するという事で書類送検されたと報道があつたが、当該運営支援等について問題となる範囲及び関与の程度について教えて頂きたい。また流通委員の大城より沖縄でも民泊事業に興味のある業者が増えており実際契約書上でもトラブルが起っている現状があるので当協会も今後民泊における対策が必要であるのは是非助言を頂きたい。
沖縄県生活衛生課の崎枝氏より昨年民泊によるサービスで書類送検されたという事例があるが、県に於いてはそのような報告はなくインターネット等も活用して調べて情報収集しているのが現状である。

現在民泊に於いては県でも明確な基準はない。
書類送検された事案は、運営代行という認識の中で行った行為であったが警察では実質的に経営者に該当するという事で旅館業法違反に抵触したとの事で書類送検された。
民泊を業として行う場合は、事前に保険所への確認もして下さい。議長より現在、空家対策で民泊に出来ないかとの家主からの相談があるのも現状であるが民泊の定義とまた旅館業との区別を教えて頂きたい。
法的には民泊は住宅の一部または、全部を活用して宿泊サービスを提供する。
旅館業法としては宿泊料金を取って宿泊させることを業として行っていることである。

後、那覇市保健所の仲地氏より旅館業法の定義で5項目の説明を受けた。また、営業を行う上では用途地域の確認+建物用途の変更確認(建築課)においてまた消防設備の件(消防にて)での確認も必要不可欠で大事です。

②住宅街での民泊営業については、用途地域等の制限を受けるが、「家主不在型」の違法民泊で立入検査を行った事例はあるか。又、用途地域の制限を緩和して「家主不在型」の民泊を可能にしている市町村はあるか。

③業種に関しては4つに分かれていますが、まずホテル業・旅館業・簡易宿泊業・下宿業になっている。民泊を営業する場合は簡易宿泊業の許可を取るのが殆どである。また、簡易宿泊業を行なう際でも用途地域の制限を受けるので我々に相談があった場合には土木事務所に確認をして下さいとアドバイスしている。今のところ民泊を制限しているという市町村はまだ確認していないとのこと。
家主不在方の民泊に関しては、やはり苦情や相談が来る。その場合は、保健所から現場へ立入指導等を行っている。

質問として小橋川委員よりマンスリー・ウイクリーについての位置付はとの質問に、ウイクリーに関しては旅館業でマンスリーは生活拠点がここにあるので賃貸借になる。また、シェアハウスに関しては、生活拠点がここにあるか無いかでの判断になる。

3.ホームページに掲載されている物件の情報更新は、月に何回更新となっていますか。

その他、おとり広告の疑いがある物件広告に対して具体的な対応をとっていますか。

①まず㈱プロトソリューションメディア事業部の濱崎氏より、我々Goo homeに登録されている物件に関しては、加盟している業者が自由に更新することが出来るが、30日を過ぎて放置されている物件に関しては、自動的に非公開にする対応をしている。
又、おとり広告に関しては、エンドユーザーから指摘があった場合は、即座に対応している。

②続いて、沖縄県宅建協会ポータルサイト「ちゅらさん家」について協会職員の嘉数より、登録期間に関しては、売買に於いては3ヵ月、賃貸に於いては1ヵ月の掲載期間になっている。
その期間を超過した場合は、同様に自動的に非公開になる。又、ちゅらさん家に掲載する際の注意点としては、受付する時点に於いての書類に漏れがないかを確認したうえで掲載している。

③株式会社いえらぶ琉球の新井氏より、弊社のシステムでの掲載は最大で、2週間で、それ以後は更新しなければいけないとされているので、こちらでも自動的に期間を超えたものは非公開となる。
おとり広告に関しては、各物件のページにいえらぶ110番があり、エンドユーザーからの指摘があった場合、即座に対応している。

④アットホーム(株)の平良氏より、皆様と同様の対応をさせてもらっている中で賃貸は、30日間の掲載期間で、一般向けと業者向けに分けて掲載している。
業者向けは最大90日間掲載している。
又、おとり広告に関しての対応も、厳しく対応している。

4.宅建協会では様々な事業及び研修会等を開催しており、事務局担当より各社に対して周知させるので、報道・記事掲載等についてご協力頂きたいと、広報啓発委員会の小橋川委員長より各報道機関へ依頼しました。

5.参加者からの宅建協会への質問・要望について

(那覇市保健所 生活衛生課 医務業務環境グループより)

1.アパート・マンション等賃貸・分譲物件における違法民泊の情報提供については、居住している住民はもちろん、不動産管理会社からの情報提供が大きな割合を占めている。しかしながら、情報提供による現場調査を実施した結果、当該施設の契約者又は使用者等に直接確認できない事態が多く、指導取締りに苦慮する現状がある。
有効かつ効率的な指導取締りに繋げるためにも、家主及び不動産管理会社から情報を得る事は重要であるため、賃協会をはじめ、関係者のご理解とご協力をお願い致します。

協会からの回答としては、一度引き取って検討し、対応するとの事でした。

6.閉会のことば

当協会の宮城康 副会長より、本日の適正推進協議会にご参加いただき、ありがとうございますと感謝を述べて、本会の一番の目的としては、お互いの情報を共有することが重要です。特に今回に於いては新しく、民泊に対する質疑応答が多く見受けられたことによって、関心の高さを実感した。又、来年においても、本会を通じて様々な事案を検討していきたいです。と閉会の挨拶がありました。

綱紀公取指導委員 普天間 朝明

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3月24日(金)～3月26日(日)の3日間におきまして【石垣島・竹富島視察研修ツアー】を開催いたしました。近年、人口も増加し地価も上昇している石垣島の現在の不動産事情をはじめ、今年、竹富島において行われる天然温泉発掘事業の現地の状況などを視察して参りました。賃貸の繁忙期ということもあり、今回は10名の会員の参加となりましたが、不動産市場の視察に加えて八重山地区業者会のみなさんとの交流も図れ、とても有意義な研修ツアーとなりました。次回は開催する時期なども考慮して、新たな有意義な取り組みを会員一緒になって考えていくたいと思っております。

那覇東地区業者会 専務理事 平敷 慶人



那覇西地区業者会

平成29年2月に地域貢献事業と致しまして那覇地区ミニバスケットボール連盟との協賛による第3回那覇西地区宅建ハトマークカップが男子33チーム、女子29チーム、選手約900名の参加のなか、3日前にわたり行われた男子は上間小学校、女子は仲井真小学校が優勝し閉会式にて優勝旗を手渡しました。今後とも青少年の健全な育成に寄与して参りたいと思います。

また、業者会の第18回定期総会を5月19日にホテルロイヤルオリオンにて行う予定をしております、総会



小禄・南部地区業者会

平成29年2月13日(月)に小禄・南部地区業者会会員研修会を沖縄県立産業支援センターで42名の参加で行われました。

赤嶺会長の挨拶に始まりロムネットシステムの長嶺聰氏による(信託)が我々のビジネスにどう関わらせる事ができるかを分かりやすく仕組みを解説してもらい、その中で質疑応答での活発な意見が出て大変有意義な研修会となりました。

小禄・南部地区業者会
玉那覇 省吾



Information 1

業者会の動き

浦添・西原地区業者会

浦添・西原地区業者会においては平成28年度の主要な事業を順調に終了し、あとは3月24日に行われる予定の民泊セミナーと4月の総会のみになりました。1月の理事会で新年の挨拶と去年の反省などを話し合い、当日は浦添市長の松本氏も訪ね市長選の協力を頼まれ、業者会の頑張りもあったのか2月の市長選では見事再選されました。積極的に参加して大いに盛り上げてくれました。2月の理事会では、今年のスケジュールと次年度の事業計画などを話し合い、いろいろな意見がでて有意義な会議となりました。また3月の会議では、4月28日に行われることになった総会の準備と役

割分担の話し合いをすることになっています。今年度事業もあと少し、全員の力で最後を締めたいと思います。

浦添・西原地区業者会 会長 屋良達



宜野湾・中城地区業者会

謹んで会員の皆様におかれましては日頃より会務運営にご理解とご協力下さいまして心より感謝申し上げます。

2月10日に中城村役場にて農林水産課職員から「優良田園住宅制度」について説明会、候補地の視察を行いました。今後は、専門コンサルタントを招き勉強会を行う予定です。

2月20日には「地域における住民の安心・安全な暮らしと活力ある地域づくり」をキャッチフレーズに宜野湾市・社会福祉協議会・自治会長会・宜野湾・中城地区宅建業者会4者で「自治会加入促進に関する協定書」を締結いたしました。

また、2月27日は宜野湾市商工会の不動産部会と合同でキャンプ瑞慶覧(西普天間返還地域)の視察を宜野湾市基地政策課、沖縄防衛局の協力のもと、実施いたしました。

昨年11月より「宜野湾市中小企業振興会議」の委員

に任命され今年1月26日には第2回の会議へ参加させて頂きました。

平成27年4月から生活困窮者自立支援法がスタートしており、業者会も引き続き「宜野湾市自立支援協議会」へ参画します。

また、宜野湾市から委託事業として宜野湾市商工会と空き店舗対策事業委員会へも参画しています。

このような取組みは、我々業者会にとって社会貢献活動と捉え延いては不動産業界の活性化と利益に繋がるものだと考え、これからも活動していきます。

宜野湾・中城地区業者会 会長 多和田 勝



中部地区業者会

去る1月19日(木)、180名の参加者を得てモーリークラシック沖縄迎賓館において新年会を開催しました。總管太鼓の響きで幕が開き、来賓のご祝辞、激励のお言葉を頂いたあと宮城会長は挨拶のなかで「会員同士が親睦交流を深めることが組織を強くし会の発展に繋がる」と事業へ積極的な参加協力を呼びかけました。続いて仲松末一監事の音頭で一齊に「乾杯」を唱和し華々しく宴が始まりました。名刺交換や歓談、抽選会や余興などが賑やかに行われ今年も盛会のうちに終えることができました。3月には「中部業者会の活用(広げよう人脈・取引・相談先)」というテーマで平成28年度最後の事業となる会員研修会を行いました。業者会活動への理解を深めてもらい、参加者からの意見や要望を收集し今後に繋げていくことを目的としています。今年は役員改選の年にあたるため、4月の総会において新しい理事が決まり新体制のスタートとなります。

す。中部業者会を盛り上げる為により多くの会員及び従業員の皆さまが事業へ参加されますよう今後ともご協力よろしくお願いいたします。

新年会幕開け



Information 2

平成29年1月28・29日、名護桜祭りにおいて、久方ぶりに「不動産フェア・相談会」を開催。名護十字路近く市営市場の向かい側で二日間、理事全員と会員の協力のもと、物件紹介などを実施しました。残念ながら訪れる人はそんなに多くはありませんでしたが、協会旗マークのアピールにはなりました。琉信ハウジングの新里くんが業者会のハッピを着けて「ガジュマル王子コンテスト」に応募し、地銀さんの美男子達と並んで男前を競い、業者会をアピールしてくれました。

桜祭り前日27日は業者会の「新年会」でフェア前夜祭として盛り上げ、最終日も打ち上げで、会員相互の親睦をおおいに深めることができました。

2~3月は繁忙期のため特別な行事は組めませんが、4月以降、総会をはじめ、勉強会・各種調査・新規事

業などなどを検討中です。

北部地区業者会 副会長
岸本 盛之



市風景計画見直し 市民検討会議

引越しシーズンを迎え繁忙期を迎えたものの、物件が少ない中お客様の対応をしている八重山地区です。賃貸の物件はもちろん、市街地やその近隣の売買物件も少なくなっています。そんな中、業界団体としてお声がかかっている石垣市風景計画等見直し市民検討会議(全3回・委員15人)では、現状維持の意見やリゾート開発や「高さ」の観点から建築を断念するケースをお話しさせて頂きながら、最終的には焦点となっていた建築物の高さ基準について区域によっては緩和する方向性を確認させていただきました。

また、石垣市の企画政策課が推進している移住定住委員会では石垣市への移住に関心のある人を対象に地域の暮らしを体験してもらう県の移住体験ツアーを実施、保育士の確保を推進するため島外の保育士に限った2泊3日のモニターツアーを受け入れ、業者会

ではアパートなどの不動産物件の紹介をさせていただきました。

行政と地域の人々の声と行政を如何に密接につなげ、より暮らしやすい地域を創り上げていくかを考えながら業者会の取り組みをしております。

3月末には那覇東地区業者会と意見交換会を予定しております。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



宅建協会会員限定 弁護士による無料電話相談のご案内

実施日時 第2・第4金曜日(休日の場合は前日)午後1時~午後4時
ご利用対象者 宅地建物取引業協会 会員限定
ご相談内容等 宅地建物取引業およびそれに付随する法律事項です。
 不動産法務に詳しい弁護士が対応します。

*相談回数は1日1回、相談時間は1回15分以内、相談内容は1回につき1件です。

*予約受付は先着順となりますのでご希望に沿えない場合があります。

ご利用方法 全宅連ホームページから「電話法律相談 予約票」入手し、ファックスでご予約下さい。
 利用上の注意事項は全宅連ホームページをご参照下さい。

【平成28年度】 理事・流通推進員定期会議

平成28年12月22日(木)午後4時より不動産会館4階ホールにおいて理事・流通推進員会議が開催されました。

大城千秋流通委員長の司会で、開会挨拶を宮城副会長、主催者挨拶を知念聰会長が述べられました。平成28・29年度流通推進員への委嘱状交付では代表で喜屋武大亮氏に会長より委嘱状が交付され、平成28年度各地区地域研修会の報告を大城流通委員長より演題と参加人数が報告されました。

その後、協議事項では、①流通推進員への要

望として宮城副会長より「流通推進員運営規則」及び理事になるための心構えについての説明がありました。②流通推進員活動に対する要望ではグループディスカッションを20分間行い、各地区代表1名が発表されました。「地域研修会で宅建協会よりテーマを決めて欲しい。」「新入会員の情報を班ごとに提供して欲しい。」「少ない班は統合してもよいのではないか。」等の意見、要望がありました。

今回、懇親会を兼ねて会議を行い、理事と推進員が交流を深めることができました。

調印締結式

参加者は以下のとおり

「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」



豊見城市	市長 宜保 晴毅
日本公認会計士協会沖縄会	会長 田里 友治
沖縄弁護士会	会長 池田 修
沖縄県司法書士会	会長 上原 正一
沖縄県社会保険労務士会	会長 富川 泰幸
沖縄県行政書士会	会長 島袋 英光
沖縄県土地家屋調査士会	会長 久高 兼一
(公社)沖縄県不動産鑑定士協会	会長 松永 力也
沖縄税理士会	副会長 外間 喜明
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会	会長 知念 聰
(一社)沖縄県中小企業診断士協会	会長 西里 喜明

調印締結時の会長(右)と宜保市長

ラジオ不動産相談所

【放送時間】毎月第1土曜日午前9時15分から10分間放送。
 【内 容】質問を事前にメールやFaxで受付けて、専門家の立場から分かりやすく解説・回答していく番組です。

(平成29年4月1日放送分)

1. 相談者 土地売買契約における買主からの相談

【相談内容】1,500万円の土地を契約上公募売買という内容で購入しました。契約時売主からは、測量を入れても登記簿との誤差は僅かであると説明を受けていましたが、土地の引渡しを受けてから実測してみると、登記簿記載の面積よりも10坪少ないことが判明しました。売主に対して減少分の売買代金の返還を求めるのですが、可能でしょうか？

【回答】大城 浩 弁護士

売買に際して、面積、坪数、数量、重量、長さなどが足りないことは意外とよくありますので、民法は、数量不足の場合にどのように解決したら良いかを定めています。民法565条は、売買の対象物の数量に一部不足があった場合には、不足の事実を知らなかつた買主は、その不足する部分の割合に応じて代金の減額を請求することができる旨、或いは、不足のために売買の目的を達し得ない場合には契約を解除できる旨、損害を被った場合は損害の賠償を求めるができる旨定めています。このように、一定の数量があることを基準として、その数量に基づいて代金を決めた売買の場合、これを数量指示売買といいます。

数量指示売買の場合、数量に不足があった場合には減額請求ができるということですが、ただ、数量指示売買と言えるかどうか難しいところがあります。最高裁の判例で、売買の当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数または尺度があることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた場合は、数量指示売買に該当する旨判断しています。今回ご質問の10坪の誤差は、大きい誤差なのか、小さい誤差なのか、質問だけでは分からぬので、なかなか難しい問題ですが、坪数に基づいて、これに単価を乗じて代金を算出した事案にみえますので、数量指示売買にあたる可能性は大きいと思います。実は似たような事案の裁判がありまして、一審と二審の結論が変わっております。一審裁判所は、公簿売買であって、実測売買による売買ではないと解釈したわけですね。そのように解釈すると、実測と公募の結果が違っても、代金の減額や調整の請求はできないということになります。他方、控訴審では、買主が仲介の宅建業者に面積を測ってほしいといっていた事実や、仲介の宅建業者が公募面積と実測面積に違いがある場合も減額はありませんという説明をしなかったことなどを理由として、このような場合は数量指示売買にあたるとして、減額を認めました。このように、事件は微妙なところで結論が変わり得る事案ですから、宅建業者や弁護士に一度意見を聞いた上で、結論を出された方がよろしいかと思います。

(平成29年5月6日放送分)

2. 相談者 マンション所有者からの相談

【相談内容】新築のマンションを購入してから27年が経過

していて、経年劣化が原因で建物躯体部分(外壁等)に亀裂が生じています。その為、マンション全体で大規模修繕が必要であるとのことで、管理会社より修繕費用として、50万円支払うよう請求されています。こちらとしては、毎月、修繕積立金5千円支払っているので、支払を拒否したところ、管理会社によると「修繕積立金では賄えない」とのこと、「管理組合も大規模修繕の決議をしている」為、支払いを拒否することはできないとの回答がありました。当方は組合決議に參與していない為、支払いに関して納得できません。このまま支払いを拒否しても問題ないでしょうか。

【回答】大城 浩 弁護士

結論的には支払わないといけないと思われます。日本は耕地面積が小さく、山林が7割ぐらいだといわれておりますので、どうしても宅地が不足してくることから、特に都市部の方ではマンションが非常に増えてきています。マンションは構造上、共同の生活空間になっていますから、共同生活を規律していくための最低限のルールを定めないといけませんが、これが「建物の区分所有等に関する法律」、いわゆるマンション法又は区分所有法と呼ばれているものです。マンション入居者全員が同じ考えとは限らないので、マンションの管理運営のための最低限のルールを定めているのが、この法律です。区分所有法19条は、「各共有者は、規約に定めがない限りその持分に応じて共有部分の負担に任じる」と規定しておりますので、マンションで発生する管理費、修繕積立金等は共有者の持分割合に応じて負担することになります。今回ご相談の大規模修繕と50万円の修繕費の負担が管理組合で決議されているのであれば19条の規定に基づく負担の定めですから、これには応じなければならぬことになります。

相談者が支払をしたくないという根拠、私は集会に参加していないというものが、大規模修繕の取り決めをする場合、区分所有者の集会において多数決で定めることになります。区分所有法第39条第1項は、「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する」と規定しておりますので、集会で決議されると、多数決の論理で反対の方や欠席した方もその決議に拘束されます。従って、これは支払わなければならぬことになります。

支払わなかった場合にはどうなるかと言いますと、酷いときは裁判を起こされたり、住んでいるマンションの物件を、先取特権という権利に基づいて、裁判を起こさずに競売されることもあり得ます。マンションの大規模修繕などは、自分の



大城浩弁護士と
金城奈々絵アナウンサー

ROK864kHz
好評放送中!
(宅建協会提供・ラジオ沖縄放送)

ラジオ不動産相談所／ 不動産相談コーナー

ROK864kHz

ON AIR

所有するマンションの財産価値を保全・維持するために必要なことだと思った方がよろしいでしょう。

(平成29年6月3日放送分)

3. 相談者 賃貸アパート申込者からの相談

【相談内容】賃貸アパートの貸し広告が出ていて、契約の申込をしました。家主からは来週月曜日には契約して、水曜日には入居できるとの回答を頂いたので、今、住んでいる賃貸アパートの管理会社に無理を言って解約手続きをとってもらい、退居精算も完了し、後は家財道具を移すだけという状況でした。ところが、契約をする月曜日になって突然、家主から「事情があつて契約できなくなった。」との連絡がありました。当然、抗議しましたが、家主は「契約は成立していないし、手付金も受け取っていないので、法的に問題ない。」と言われました。納得できません。これまで住んでいたアパートを引き払っているので、簡単に受け入れることができません。損害賠償請求等、家主への対抗措置はないでしょうか？

【回答】大城 浩 弁護士

賃貸借契約に関し、契約締結寸前になって契約締結を断られたために、裁判になるケースはよくあります。簡単にいいますと、約束がドタキャンされた場合、ドタキャンされた相手は怒り心頭に発し、一方的に断ってきた相手に対してなんとかしたいということだと思います。

このような場合のポイントは、賃貸借契約が成立しているか、それとも成立していないか、という点です。賃貸借契約が成立していると認められれば、貸さない事は債務不履行ですから、契約を解除して、損害賠償の請求が認められます。しかし、契約が成立していないとなると、一定の場合を除き、賠償請求等は認められません。

人が契約をしようとする場合、通常交渉がはじまり、契約条件を詰めて、双方の意思が合致すると契約の締結に至りました、といふのが普通です。どの段階で契約が成立したと言えるかという事になりますが、このケースでは家主が「月曜日に契約しましょう」と言っていること、賃貸借契約はどんなに簡単なものでも通常15ないし20程度の条項(賃貸の期間、毎月の賃料の支払い方法、目的物の引渡しの時期・方法、賃貸期間中の借主の遵守事項、退居時の明け渡しの方法、原状回復義務等)がありますので、当事者間で契約内容がどこまで詰められていましたかという問題になりますが、契約書の署名にまで至っていないければ、契約の成立はなかなか認められ難いと思います。もちろん、口頭でもきっちりとした合意があれば、理論上は契約の成立が認められます。借りることを前提に内装工事の準備に取りかかったが、家主から貸さないといわれたとか、借りる方から内装を変更してくれと言われて家主が変更したが、借主の気が変わって借りないと言われた等、紛争の事例は多数ありますが、契約の成立については、契約書がないと厳しいのではないかと思います。

引っ越しのためにもう元の場所を引払ってしまったとか、借りられるのがほぼ確実と思えるような信頼すべき状況があった場合などには、賃借できると思ってかけた費用等が無駄になってしまった場合などに、それを損害賠償として請求できる場合はあると思いますが、これもなかなか難しい問題なので、弁護士などの専門家に相談した方がよろしいかと思います。

(平成29年7月1日放送分)

4. 相談者 家主からの相談

【相談内容】外国人観光客の需要があるということで、賃貸アパートの空部屋を民泊として利用したいのですが、新聞報道等でトラブルも多いと伺っています。どのような点に注意したらよいですか？

【回答】大城 浩 弁護士

非常に今日的な問題だと思います。外国人の方を対象とする営業だと思いますが、日本人を対象とした営業とは違うという点を最初に意識される必要があると思います。民泊は宿泊業です、日本の場合は少子化で人口が増えない状況ですので、外国人観光客を迎えるものが多いと思われます。

まず最初に、法律の規制がありますので、合法的に行うことが大事です。現時点の法律では、旅館業法の簡易宿泊所として、営業の許可を得まして、法にかなった設備を備え事業を行っていくということになります。賃貸業と旅館業法の違いを認識し、きちんと許可を得て始めることが重要です。

仮称「住宅宿泊事業法」を立法しようとやっていますが、この法律ができた後は、この法律に則って営業していくことになります。その法律に則らず行うと「潜り民泊事業」ということになり、摘発の対象になりますので、合法的にやりましょう。

民泊は自分で客を探すのは難しいと思いますので、問題のある客を可能な限り排除するためにも、大手の紹介業者との提携をしていくということも必要だと思われます。

宿泊する施設の衛生面、設備面、防災面は法的基準を備えてなければいけませんが、管理の問題などでも、夜騒いで迷惑だと、衛生面が悪くなったり、施設の器物が壊された等、様々なトラブルが考えられるので、管理の注意点を宿泊者に適切に伝えるための最小限度の言語能力なども必要なと思われます。事前に可能な限り分かり易く注意事項等を説明することが重要だと思います。

また、トラブルが発生した場合において、言葉の壁、習慣の違い等が発生してきますので、その場合にどのように対応するのかについても、あらかじめ対策を考えておく必要が有ります。宿泊者が問題をおこした場合、家主が違法に民泊をやっていた場合、全責任が家主にかかる可能性が有ります。日本人なら常識と考えることも通用しない場合が多くあることを認識し、文化の違いを踏まえて、事前にきちんと説明することが必要です。

「ちゅらさん家」HPに
優良会員認定業者名簿を掲載しました。

ちゅらさん家HPトップページ

クリックすると優良会員名簿が表示されます。

ログイン

賃貸物件を探す 賃買物件を探す

アパート・マンション・一戸建て(248)
賃り 廉価・店舗(7) 土地(21)

マンション(97) 一戸建て(66) 賃り 廉価・店舗(23)

土地(121) 賃り 廉価・店舗(2)

物件を売りたい 買いたい

金算数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

アパート・マンション・一戸建て マンション リノベーション

優良会員認定業者名簿

優良会員認定業者

業者情報

物件詳細

優良会員認定マークで確認できます。

優良会員認定マークで確認できます。



優良会員認定業者とは

(一社)沖縄県不動産流通機構が定める諸規程に基づき物件を公平・公正な流通により安心・安全な取引を行う優良会員を認定することにより依頼者の利益保護と流通の健全な発展に寄与することを目的とする。認定された不動産業者は、日頃より不動産業務について鍛錬され、また不動産業務に精通しており、誠実な業務を行っていることを当機構が認めるものである。

優良会員認定業者は以下の条件を満たした流通機構会員です。

(優良会員の基準)

【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・研修業務所監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パーソンを受講し、合格していること。

上記の基準以外に優良会員認定制度研修会受講及びテストへの合格も義務づけられています。



講師／(一社)全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 岡田日出則氏

Workshop
2017

賃貸不動産管理業務研修会



賃貸不動産 管理業務 研修会

平成29年1月20日(金)に浦添市産業振興センター3階大研修室で開催されました。

当日は、134名のご参加を頂きました。

司会の比嘉委員の進行で宮城副会長より開会の挨拶で始まり、主催者挨拶を知念会長より頂き、本題の研修に入りました。

研修内容は、全宅管理の事業説明と「賃貸管理業務で得る情報を活かした空室対策」
講師は、(一社)全国賃貸不動産管理業協会 専務理事の岡田日出則氏から

まず初めに、全宅管理の取組みと題し、○賃貸不動産管理の重要性○これまでの賃貸不動産管理の現状○これからの賃貸不動産管理業務とは○管理業務の標準化を目指して○賃貸のホームドクター・地域の価値創造の担い手を目指してという中身の濃い内容でした。

我々管理業者は、ホームドクター的な存在でエントレスの関係で貸主に関わることが必要との事でした。

次に不動産相続についての話があり、神奈川県の

空室率が37%あり相続が発生した場合に空室の財産を相続するより、現金を欲しがる相続者が多いとの事でした。

ここ沖縄県も、あと何年後かには、同じ事が起きるのではないかとの意見も頂きました。その中でどの様にして空室を無くして行くか…1.良質で善人な入居者を大事にすること。2.入居者間のトラブルを放置しないこと。3.リフォーム提案をする場合には、その地域の状況把握、入居状況等の情報収集が必要であること。4.身近なところから意識して・実行する等

写真資料でエントランス・共用部分等の整理整頓・放置品・ゴミ箱の設置など空室対策に参考になる内容でした。

最後に報告書・提案書のフォーム、新規提案書の纏め方・計画書など参考資料をご説明して頂きました。

長時間の研修でしたが、参加者の皆様も最後まで聴講し、渡久地副会長の閉会の挨拶をもって研修会を終了しました。

流通副委員長 島田進

Quiz 宅建 クイズ

Q

行為能力に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 未成年者は、婚姻をしているときであっても、その法定代理人の同意を得ずに行つた法律行為は、取り消すことが出来る。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りではない。
- 成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁職する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。
- 被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないで土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。
- 精神上の障害により事理を弁職する能力が不十分である者につき、4親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。

未来を担う子ども達に伝えたい言葉

錢の一後生かいや持っちょー行からん
(お金をどんなに貯めても、あの世へもって行けない。生きているうちに有効に使いなさい。)という意

雨垂い水や醤油使
(天からいただいた水は、醤油のように大切に節水して使いなさい。)という意

御香どう孝行
(盆・正月に家族そろって線香をあげる事が先祖の供養になり、ひいては親孝行に繋がる)という意

嘘物言や盗人ぬ始まい
(嘘をつく事は泥棒の始まり)という意

宅建 クイズ

解答/正解②

- 【誤り】**
未成年者も婚姻により法律上は成年に達したものとみなされ、法定代理人の同意を得ずに法律行為を行うことが可能となる(民法753条)したがって、婚姻をした未成年が単独で行った法律行為を取り消すことはできない。
- 【正しい】**
成年被後見人が行った法律行為は原則として取り消すことができる(9条)。後見開始の審判が取り消されない限り行為能力は制限されるため、行為を行った時点で事理を弁職する能力がある状態であったとしても、当該行為を取り消すことができる。
- 【誤り】**
制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことはできない(21条)
- 【誤り】**
精神上の障害により事理を弁職する能力が不十分である者については、家庭裁判所は本人、配偶者、4親等内の親族等一定の者の請求により、補助開始の審判をすることができる。本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要である(15条)。

株)北部住宅サービス
池原 勇人さん

高1の長女が

お父さん、塾に通いたいんだけど。
はあ? 塾? …なんですよ。
受験勉強でさ~あんなに勉強して、少し勉強わかるようになったのに 高校入学して、ぜんぜん勉強しないからどんどん頭悪くなつて、せっかく良くなつた頭がもつたないさ~だから塾通いたい。
なんで、塾通わんでも家でやればいいだろ。
家では、できないって! 塾でやるからできるわけさ。
そういうものか?
で…塾って月謝いくらか? 1万? イチゴー?
週3回で、2万3000円だったかな~、入学金は別でにまん!? やっ…ばか! 2万3000円!?
ムリムリムリムリ~、うちにはそんな余裕ありません!! 塾通って頭良くならんでもいいよ、フツーでいいよフツーで!!
は~~、なんで~~。
国立大学とか目指しているのか? まだ進路も決まってないでしょ? 進路が決まってからさ~、どうしても行く必要があるんだったら考えるよ 進路も決まってないうちからや~。
はっしえ、2万3000円り、で一じろーや~。
お父さんビール飲めなくなるやしえ!

通わせてあげたい気持ちもあるが 経済的事情もあり、簡単に“いいよ~”とも言える話でもない

じゃ、バイトする。
はあ?
バイトして塾の月謝自分で出す!!
はっ? 塾の月謝自分で出すわけ? バイトして?
うん、バイトして自分で月謝だす!! それならいいでしょ?
えつ……。

予想外の展開だ、自分で稼いで? 月謝自分で払って?
ここまでして塾へ通つて勉強したい?

ちょっとまでまで、バイトの給料って学生だから、せいぜい3万ぐらいじゃない? その3万から月謝だすわけ?

会員のひろば
仕事や趣味等何かに取り組んでいる方、「会員のひろば」で
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

皆さまのご応募
お待ちしております!

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)

娘のお願いと父ちゃんのビール

うん。
はあ? じゃ、お前、せつかくの給料ぜんぜん残らん
しそれでもいいわけ?
いいよ。
お… お……。
鼻の奥から目頭あたりに何やら熱いものがググっときて
感動してしまいましたね、今時の学生は、フラーぱっかり
だと思ってましたが(購手な私の偏見)
我が子は…… いい子だ…
しかたない… ビールを減らそう。
わかった。
そこまでして塾通いたいんだったら、通つていいよ。
マジ? よっしゃ~♪
でよ。
ん?
月謝だけさ、お前がこんなに頑張るなら、半分は
お父さんだすよ (全部出さんのか)
おお~ マジ?
半分は出すから、残りの半分…… いや、半分って
ハンパだから1万円でいいよ。
その1万円は頑張ってバイトしてお前が出せや。
1万でいいの? ヨッシャ~♪
じゃあバイト代もらったらお父さんに1万円渡すさ
~ね~。
おお…
塾に通いたいんだけどのお願いから6ヶ月バイトも頑
張り、塾も頑張っています(成績はイマイチだけど)で、
当初の約束通り月謝の1万円も。

はい、お父さん今月分。
オッケイ! たしかに!! じゃ来月もよろしくや。
と、きっちりと頂いていますよ。
さて 娘から毎月“きっちり”もらっている月謝の1万円
父ちゃんのビール代に?
いやいや… さすがに使えないですね 手をつけず娘
には内締で預金していますよ。(今月で6万円まった)高
校卒業したら返そうかな。

理事会の動き

平成28年度「第5回」理事・幹事合同会議

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
平成29年1月26日(木) 場所:不動産会館4階ホール

議案

第1号議案	組織整備検討特別委員会の設置及び委員会構成(案)承認の件
第2号議案	平成28年度8月~12月末までの入会者承認の件(共通)
第3号議案	全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部 平成29年度事業計画(案)承認の件
第4号議案	全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部 平成29年度収支予算(案)承認の件
第5号議案	平成28年度修繕積立金取崩(案)承認の件

議決

大多数の賛成で承認された。
全会一致で承認された。
賛成多数で承認された。
賛成多数で承認された。
全会一致で承認された。

平成28年度「第6回」理事・幹事合同会議

(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
平成29年3月27日(月) 場所:不動産会館4階ホール

議案

第1号議案	平成29年度事業計画(案)承認の件
第2号議案	平成29年度収支予算(案)承認の件
第3号議案	資金運用計画(案)承認の件
第4号議案	表彰選考委員会設置と構成員(案)承認の件
第5号議案	平成28年度(平成29年1月~3月末見込)入会者承認の件

議決

全会一致で承認された。
全会一致で承認された。
賛成多数で承認された。
賛成多数で承認された。
全体一致で承認された。

入会者のご紹介 皆さんよろしくお願ひいたします。

(平成29年1月1日~平成29年3月31日)

平成29年
3月末現在会員数
1,349社



(株)アンディーズ
代表取締役/仲田 恵人
宅建士/吉田 匠
事務所/那覇市泊1-11-9
Tel.1943-1093
Fax.943-1092



LSD design (株)
代表取締役/平良 玄峰
宅建士/黒島 和香
事務所/宜野湾市宜野湾3-1-2
Tel.894-4282
Fax.894-4334



石田原ハウジング
代表者/長堂 嘉三郎
宅建士/長堂 嘉三郎
事務所/那覇市繁多川2-1-17
Tel.987-0382
Fax.987-0386



(株)エレファントライフ
代表取締役/友利 真由美
宅建士/友利 真由美
事務所/浦添市仲間1-5-7
Tel.988-8247
Fax.988-8247



(株)山商
代表取締役/岸本 譲
宅建士/岸本 譲
事務所/那覇市牧志3-22-22
Tel.866-0444
Fax.866-0445



Brain Bank 不動産
代表者/九反田 早希
宅建士/九反田 早希
事務所/宜野湾市宇地泊274
Tel.943-9948
Fax.943-5755



(株)タカラハウス
代表取締役/高良 清仁
宅建士/高良 清仁
事務所/那覇市壺屋13-4-23
Tel.834-7300
Fax.855-1602



開成住宅
支店長/長堂 嘉仁
取引主任者/高良 吉仁
事務所/那覇市繁多川5-16-7
Tel.853-9602
Fax.836-1289



(株)飯田産業 沖縄中部営業所
支店長/本村 直樹
宅建士/本村 直樹
事務所/沖縄市高原2-1-8
備瀬店舗1F号室
Tel.916-8808
Fax.916-8808



(株)マングースク
代表取締役/森田 孝男
宅建士/松田 えい子
事務所/豊見城市我那覇518
ルミエールガーハ102号
Tel.856-9200
Fax.851-3105



Mr.KINJO不動産
代表者/金城 親作
宅建士/金城 力
事務所/宮古島市平良西里469-1
Tel.0980-79-9757
Fax.0980-79-9758



(有)沖縄南國ハウス
代表取締役/國場 勉
宅建士/平田 秀夫
事務所/与那原町上与那原497-1
Tel.946-7091
Fax.946-7093



(株)てだこ 那覇支店
支店長/新田 美登里
宅建士/伊藤 智文
事務所/那覇市真嘉比3-19-26
Tel.885-1115
Fax.885-1116



(同)ラビット住宅
代表取締役/下地 秀孝
宅建士/下地 秀孝
事務所/宜野湾市大山1-9-9 2F
Tel.898-3251
Fax.898-3258



(株)城コ一ボレーション
代表取締役/山入端 学
宅建士/山入端 学
事務所/名護市城1-15-6
Tel.0980-43-9191
Fax.0980-43-9192



(株)フィーカ
代表取締役/仲本 賢史
宅建士/仲本 賢史
事務所/沖縄市美里6-7-3
ワンフィーカ311号室
Tel.988-5840
Fax.988-5841



(株)インタルパートナーズ
代表取締役/仲座 忍
宅建士/玉山 浩智
事務所/北谷町北前248-1
シープリーズハンピ-501号室
Tel.936-6533
Fax.936-6577



(株)レキオスホーム
代表取締役/仲田 哲善
宅建士/新川 延
事務所/那覇市おもろまち4-19-16
Tel.941-3168
Fax.941-3191



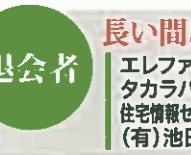
総合リフォーム(株)
代表取締役/上原 健裕
取引主任者/比嘉 定幸
事務所/宜野湾市大謝名1-3-15
Tel.898-6622
Fax.898-6621



(株)オーシャンズ
代表取締役/與那嶺 毅
取引主任者/日南田 義竜
事務所/宜野湾市真栄原1-2-11
Tel.943-6285
Fax.943-6286



大宝不動産
代表取締役/野原 智則
宅建士/宮城 賢
事務所/那覇市久茂地2-6-20
第一久高木材ビル801号
Tel.851-3718



長い間ありがとうございました (平成29年1月1日~平成29年3月31日)

エレファントライフ
タカラハウス
住宅情報センター(株)那覇支店
(有)池田開発

グシケン不動産
山商
(有)大共住宅
(有)リバーストーン
ライフ住宅

(有)流星興産
(有)沖縄モロミハウジング
(有)スリースター開発
(株)あすか住宅

(實)勢理客産業
宮平宅建
(株)大船屋
オレンジハウス



- 第1回 宅地建物取引士法定講習会 とき:平成29年5月18日(木) 場所:沖縄コンベンションセンター
- (公社)沖縄県宅地建物取引業協会 定時総会 とき:平成29年5月24日(水) 場所:ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー
- 「前期」新規免許取得者研修会 とき:平成29年7月13日(木) 場所:不動産会館4階ホール
- 小禄・南部地区地域研修会 とき:平成29年7月14日(金) 場所:未定
- 第2回 宅地建物取引士法定講習会 とき:平成29年7月27日(木) 場所:浦添市産業振興センター(結の街)

※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



沖縄県 宅建協会ライブラリー紹介

沖縄県宅建協会では会員の業務支援や知識向上を目的として、不動産実務に関する書籍やDVDを無料にて閲覧及び貸出しを行っております。自己啓発や従業員教育の際に役立てていただければと考えておりますので、協会へ立ち寄りの際はぜひご利用ください。

ご利用	資料	内 容
閲覧	書籍	沖縄県内各地区ブルーマップ 沖縄県内各地区ゼンリン住宅地図 ※所有している書籍は最新号とは限りません
貸出	書籍	最新 不動産取引の判例 宅地・建物取引の判例⑧ (平成12~14年) 宅地・建物取引の判例⑨ (平成15~17年) 平成27年分 評価倍率表① 平成27年分 路線価図② 平成27年分 路線価図③ 不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル(宮城県宅建協会)
貸出	DVD	家賃滞納対策マニュアル 原状回復・敷金精算トラブル 賃貸住宅管理業務 千客万来・入居者獲得ノウハウ 物件調査・説明のポイント 売買仲介業トラブル解決未然防止 賃貸物件仲介の実務 (入居用・事業用) 賃貸管理Q & A トラブル解決のポイント 不動産物件調査の実務ノウハウ (テキスト有り) タイプ別 悪質クレーマーの心理と対応術 (テキスト有り) 公図・不動産登記簿の見方、読み方 (テキスト有り) 競売と任意売却の基礎知識 (テキスト有り) 中澤明子の初回面談実演 (購入編) 中澤明子の初回面談実演 (売却編) 中澤明子の初回面談実演 (建築編) 中澤明子の初回面談実演 (住替え編) 不動産表示規約・景品規約 研修用DVD

※貸出中の場合があるので、事前に担当事務局(098-861-3402)までお問い合わせください。

会員支援委員会 委員長 多和田 勝