

TAKKEN OKINAWA

2019
4

vol.156

平成31年4月15日

**第7回定期総会のお知らせ
宅地建物取引士法定講習会のお知らせ、他**

宅建おきなわ



第7回定期総会のお知らせ

日時

平成31年5月30日(木)

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

※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。



CONTENTS 目次

TAKKEN
OKINAWA

2019

4

vol.156
平成31年4月15日発行



- 01 第7回定期総会のお知らせ
- 02 取引士講習会開催日程
- 03 不動産広告研修会／第2回消費者モニター会議
- 04 不動産開業支援セミナー
- 05 新規免許取得者研修会(後期)
- 06 判例トラブル 改正宅建業法研修会
- 07 沖縄県不動産取引適正推進協議会
- 09 賃貸不動産管理業務研修会
- 10 家主セミナー
- 11 女性部会
- 12 業者会のうごき
- 15 ラジオ無料相談
- 17 消費税率の引き上げに伴う4つの支援策
- 19 会員のひろば
- 20 協会事務局辞令交付／事務局オススメのお店
- 21 1月～3月入退会者／宅建クイズ
- 22 理事会／協会の動き／宅建クイズ解答

宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

宅建士法定講習会は
沖縄県宅建協会で

受講
しましよう

平素は当協会の運営にご協力いただ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、相前後して更新案内が届きます。沖縄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、有効期限が近付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げましては、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いただくようお願い申し上げます。



2019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。

■宅地建物取引士講習会日程

	受付締切日	講習実施日	会場
第1回	受付は終了致しました	2019年5月23日(木)	浦添産業振興センター(結の街)
第2回	2019年6月21日(金)	2019年8月8日(木)	沖縄コンベンションセンター
第3回	2019年10月4日(金)	2019年11月20日(水)	浦添産業振興センター(結の街)(予定)
第4回	2019年12月6日(金)	2020年1月22日(水)	産業支援センター(予定)
第5回	2020年1月31日(金)	2020年3月18日(水)	産業支援センター(予定)

①受講するには、事前申込が必要です。

(協会窓口もしくは郵送での申し込みになります。)

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いたします。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ください。この手続きがされ

ていない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ください。

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。また開始時刻に遅れた方は受講出来ません。

※新規(有効期間満了者)で受講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

不動産広告研修会

平成30年1月25日、沖縄県不動産会館4階ホールにて、不動産広告研修会を開催致しました。

当研修会では、不動産広告のルールである「不動産の公正競争規約」について学ぶことを目的としており、(一社)九州不動産公正取引協議会の野村兼二様に「事例から学ぶ、不動産広告のルール」という演題で不動産広告の在り方について解説していただきました。

不動産の公正競争規約とは、不当な顧客の誘引を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的としている自主規制ルールであり、対象広告物はインターネット広告や折込チラシ、新聞、パンフレット等多くの広告媒体が規制対象となります。事例の紹介では、金品等の景品類を提供する場合、提供方法により制限がある他、「広告開始時期の制限」「特定事項の明示義務」「取引条件の表示基準」「使用禁止文言」「建築条件付売土地物件」「二重価格表示の禁止」「おとり広告の禁止」等、多岐にわたる事例をご解説いただきました。

近年、おとり広告に対して消費者庁より注意喚起されるほど問題視されていますが、おとり広告の発生原因は、広告主である不動産業者がおとり広告に対して理解が不充分であり、またインターネット広告に対して一般消費者の認識

と異なることが挙げられました。また、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場合に起こりやすく、各物件の成約状況等の確認を怠ったことにより、通常の不動産広告だったものが「おとり広告」となってしまう事例が後を絶たない状況です。

当研修会を通して、不動産広告には多くのルールがあり、規約違反を行った不動産業者には罰則があるなど厳しいことを学びましたが、同時に消費者の目線に立った適正な広告を行うことが求められていることを再認識致しました。

不動産業者の皆さまにおかれましては、「不動産の公正競争規約」に則った適正な広告を徹底し、一般消費者へ安心安全な取引を行うよう重ねてお願い申し上げます。

綱紀・公取指導委員会 委員 比屋根 浩



平成30年度

第二回消費者モニターミーティングについて

平成31年2月20日水曜日、沖縄県不動産会館4階ホールにて消費者モニターミーティングを開催いたしました。

この会議は(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、各地域にお住まいのモニターから集められた新聞折り込み不動産広告チラシ等について、公正競争規約を参照に違反事項はないか確認作業が行われた。公正競争規約には様々な広告媒体において必要な表示項目を定めており、会議冒頭に事務局(平良)より規約の概要について要点確認を行った。

今回は〇〇業者において規約違反が判明し、それぞれの業者に違反措置が下された。

不動産広告は、一般客と不動産との最初の接点である。そこにその不動産に必要な表示項目がない場合、若しくはその不動産の要素を上回る表現がされていると、その事が基

になって様々なトラブルが起こる。実際に沖縄県においてもそのようなトラブルは散見される。そこで、我々会員においては不動産広告を作成する際に是非とも「不動産広告ハンドブック」を参考し、公正競争規約を遵守することをお願いします。そうする事で自ずと不要なトラブルは起ららず、ひいては消費者保護に繋がり、各事業所における信頼性も増し、益々商売繁盛に繋がるものと思われます。

沖縄地区調査指導委員会 委員長 又吉 茂



不動産開業支援セミナー SEMINAR

会員の拡大に取り組む宅建協会では平成31年2月5日浦添市産業支援センター「結の街」に於いて不動産開業支援セミナーを開催しました。

起業を予定している55人が参加し、開業までの流れを学びました。

宮城康副会長より「このセミナーは開業に向けての不安を払拭するセミナーです。また皆様の開業を宅建協会は全力でサポートします。」の主催者挨拶ではじまりました。

最初の第一部では総務財務委員の上地隆委員長が「不動産免許取得までの流れ」「宅建協会・保証協会とは」の講演を行い宅建免許に関することや法人か個人で起業に悩んでいる人のためにメリットやデメリットなどの説明がありました。

続いての第二部では前回好評だった宅建協会会員による開業までの体験談を今年も行いました。

今回は(株)MIAホーム宮里様(読谷村)、(株)ミネ・ワークス赤峯様(浦添市)、わかいでだ(株)喜屋武様(北中城村)のご協力を頂き発表していただきました。

人材育成委員の伊波直哉氏がコーディネーターを務め、各々に「開業するまで苦労したこと?」「開業してよかったです?」「用意した開業資金の額?」などインタビュー形式で質問しました。それを参加者の皆さん興味深く真剣に聞き入っていました。

そして第三部では琉球銀行の融資担当から開業資金の融資を受けるために準備することは「家賃や公共料金等の支払い期限は厳守すること」そして「継続して



毎月通帳に貯金するなど銀行の信用を作ることが一番大切であり金融機関はそこを重視するとの説明がありました。

セミナー終了後には希望者のみ個別相談会を行い約25人の方からの質問に各委員がブースを設け対応しました。

参加者からは「開業までの体験談が聞けたことがこれから開業を考えている私には参考になった。」「研修や勉強会などが豊富にあることを知り安心した。」「また「融資の内容が聞けて良かった。」との感想をいただきました。

今回の事業を通して、体験談の中で宅建協会を選んだ理由の中に、講習会やセミナーなど研修事業が充実しているとの話があり、他の団体との差別化を図り当協会が選ばれる為にも研修事業の大切さを痛感しました。

最後に開業支援セミナー開催にあたり快くお引き受け下さり体験談をお話し頂いた(株)MIAホーム様、(株)ミネ・ワークス様、わかいでだ(株)様、本当にありがとうございました。今後も充実した内容の不動産開業支援セミナーを開催できるよう努めてまいります。

人材育成委員会 金城浩三



新規免許取得者研修会（後期）

平成31年2月14日「新規免許取得者研修会」が不動産会館4階ホールにて行われました。

まず最初に45分のDVDによる「判例トラブル解説」を視聴した後に、司会を人材育成委員の久手堅正雄委員が務め、初めて研修会の説明が行われた後に、司会による倫理綱領が唱和されました。

次に開会挨拶を宮城康副会長が行い、沖縄県は景気がよく、不動産業界も活況を呈していて、不動産業設立数が多く、会員が増えることは喜ばしいことではあります。会員の質の向上を目指し、一般消費者へよりよいサービスを提供できるようにと挨拶されておりました。

次に、知念会長が新規免許取得者に対して、宅建業協会が社会に対してどのような役割を果たしているか、又宅建業者が消費者の売買取引に対して重要な役割を担っていることを説明しました。昨年4月から媒介契約書及び重要事項説明書へ建物状況調査説明の法律が施行されて、各地域で研修会を行っており、又その他法定研修会など定期的にあり、新会員の皆様に積極的に参加されるように強調しておりました。

次に宮城副会長から「協会の構成と概要について」の説明が行われました。協会の公益社団法人への移行の経緯と協会に加入することによって、業者の不動産

の仕事についての注意点などを細かく説明していました。又宅建業法の改正についてや今回新しく加わったインスペクションの説明などを解説していました。その後休憩の後、「不動産の表示に関する公正競争規約について」の説明を九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導の又吉茂委員長によって行われました。内容としては、広告を行う際に最低限の情報の提示や文字の大きさ、誇大な表現禁止などさまざまな広告について説明していました。

最後に赤嶺秀正人材育成委員長が「宅地建物の売買契約、賃貸契約、売買契約書作成ポイント」について講義してもらいました。売買契約の重要な点として書面による媒介契約の締結の注意点、決済時と引渡し時の注意点、賃貸におけるポイントとしては、敷金清算と原状回復義務などのガイドラインを中心に説明していました。研修会の最後に、受講者に修了証書を知念会長から授与され、全員で記念撮影を行い、閉会の挨拶を渡久地副会長より長時間の研修会お疲れ様でしたとのことで、その後、受講者と宅建業協会役員の皆様との懇親会がありますとの案内があり、受講者の前津様より乾杯の挨拶を頂き、懇親を深め情報交換などをを行い和やかな雰囲気のなか終了しました。

広報担当 島袋博光



判例トラブル解説、 改正宅建業法DVD視聴研修会

平成31年1月22日(火)不動産会館4階ホールにて、裁判事例を解説する研修動画と宅地建物取引業法改正のポイントについて解説する研修動画を視聴する研修会を開催しました。

判例トラブル解説では、実際に起こった裁判事例を基に弁護士の解説があり、各トラブルを未然に防ぐ方法についてのアドバイスが盛り込まれた内容でした。どれも不動産業者にとっては耳が痛くなるような内容でしたが、取引相手とトラブルにならない為にはどのような点に配慮しなければならないか考え方させられる内容でした。

【事例1】

かけ地条例に関する説明義務違反、多額の損害賠償責任を負う!

【事例2】

不利益事実の不告知を理由とする売買契約取り消し

【事例3】

不動産業者による立ち退き交渉と弁護士法違反

【事例4】

過去の集中豪雨被害について説明すべき義務はあるか?

その後、宅建業法の改正については、中古住宅流通市場の活性化を目的に導入されたインスペクション制度実施に伴う、媒介契約書や重要事項説明書、売買契約書の記載内容の変更点や対応方法について解説がありました。また、取引価格が400万円以下の売買物件の媒介手数料については宅建業法と報酬告示の改正により、宅建業者が説明すべき事項が増えました。媒介契約書や重要事項説明書、売買契約書の書式を更新する必要がありますので、この機会に最新の書式に変更されることをお勧めしますとお話がありました。

当研修会は、当初50人の参加を想定し募集していましたが、想定を上回る多数の申込みがあり、席数の増加や午前中に追加日程での開催を行い、合計で139名の方々が受講されました。

また、研修会終了後のアンケートでは、「弁護士の解説が丁寧でわかりやすかった」「勉強になった」との感想が多くみられ、参加者にとって有意義な研修会になったものと思います。

今後とも、会員の皆さんにとって業務に役立つ研修会を企画していきたいと思います。

会員支援委員会

委員 武島 多加雄



判例トラブル研修会の様子



DVDでの研修

平成30年度 沖縄県不動産 取引適正 推進協議会

協議事項

1. 不動産広告の適正化について

○沖縄県内の違反屋外広告物は依然多い状況にあり、当協会が昨年7月に調査した結果では200件余りの電柱ビル等違反広告物を確認しております。

△沖縄県では違反広告物に対して除却作業を実施しており、平成29年度の除却件数実績は9,000件でした。屋外広告物に関する制度周知を呼びかけているが、依然、電柱や路上、店舗看板等の違反広告物を多數確認している。引き続き違反広告物の解消及び許可申請について取り組んで参りますので、法令遵守及び制度の周知についてご協力いただきたい。

(沖縄県土木建築部都市計画・モノレール課)

○ホームページに掲載されている売買物件や賃貸物件の不動産広告は月に何回更新となっていますか。また、おとり広告対策に関する取り組みや「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反している業者への対応について教えていただきたい。

△タイムス住宅新聞社では、現在、紙面において不動産広告を取り扱っており、毎週金曜日に掲載情報更新している。広告掲載の際は、不動産業者と直接連絡を取り合い、1つ1つの広告内容を確認している為、おとり広告はないものと認識している。物件情報の登録時に、必須表示事項が未入力であったり、使用禁止文言が入力されていたらする場合は登録が完了しないようにシステム設計されており、また、紙面の不動産広告については担当者が確認作業を行なっている。

(株式会社タイムス住宅新聞社)

週刊かふうに掲載されている不動産広告は月に1回以上の更新となっている。おとり広告対策については、担当者がその都度確認作業している。週刊かふうでは、チェック機能を強化しており、担当が確認作業をしている。明らかに違反な広告については掲載しないように処置しております。

(株式会社正広コーポレーション)

グーホームでは、2週間に1回更新をしなければ自動的に物件情報が非公開になるように設定している。グーホームの入力システムは必須表示項目は入力しないと登録できないようになっており、また、使用禁止文言等は入力できないようになっている。紙面等において過大広告にならないか担当者が確認作業を行なっており、二重三重のチェック体制を整えている。

(株式会社プロトソリューション)

アットホームでは、物件情報の更新は1週間に1回以上となっており、また、申込みが入り次第物件情報を非公開にすることを不動産業者に徹底している。おとり広告の対策として、公開物件を1週間以上更新していない不動産業者に対しては、メールを送信して更新を呼びかけている。また、定期的に成約済みと思われる物件情報を抽出し、取扱いの不動産業者へ広告の削除を促している。おとり広告の疑いが強い場合は、対象物件の調査や照会を行なっている。アットホームが加盟している不動産広告適正化部会では、全国のおとり物件情報を加盟しているポータルサイト上で共有しており、同じ物件がアットホームで掲載されていないか確認作業を行なっている。アットホームでは独自に措置基準を設けており、口頭注意、文書注意、一定期間情報公開停止、取引停止等の措置を不動産業者

平成31年2月22日(金)不動産会館4階ホールにて、平成30年度沖縄県不動産取引適正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おります。参加者には沖縄県建築指導課、沖縄県警察本部、ポータルサイト運営会社、報道機関等の方々にお越しいただき、当協会役員と不動産業に関わる事案について情報交換を行ないました。



賃貸契約書のみならず管理契約書においても暴排条項を盛り込んでいたことでトラブルの未然防止に努めていただきたいたい。

(沖縄県警察本部刑事部組織犯罪対策課)

○暴力団組事務所の所在地や構成員の氏名などについて問い合わせをした場合、県警の対応として公開することはありますか。

△基本的に公開しないが、暴力団を排除することを目的とする場合は例外的に回答する場合もあります。個別案件になるのでその際はご相談ください。対象者が暴力団かどうか確認したい場合は、(公財)暴力団追放沖縄県民会議で行っている属性照会をご利用ください。公知情報のデータベースから対象者の氏名等で検索し、該当の有無を回答することができます。

(沖縄県警察本部刑事部組織犯罪対策課)

○県内における振り込め詐欺等の特殊詐欺事件の現状について教えていただきたい。

△県内の特殊詐欺事件は昨年25件認知しており、被害額は2000万円でしたが、被害届を基に算定している為、実際の被害額はより大きいものと考えられています。全国では昨年16,000件発生し、360億円の被害がありました。特殊詐欺において、被害者に電話をする通称「掛け子」は携帯電話が利用できるところであれば、場所を選ばず活動できる為、最近では犯罪取り締まりが強化されている都市部から地方に拠点を分散する傾向があります。被疑者が沖縄県内においてアパートやマンション、貸事務所やペンション等に活動の拠点として利用されていた事例があります。不動産業者の方々には、入居者に不審な点がある場合、積極的に情報提供をお願いします。特殊詐欺の拠点の特徴は①最上階の入居にこだわる②独自に防犯カメラや内鍵を設置③遮光カーテンをまったく開けない④ラジオをかけっぱなしにしている⑤人の出入りが多い割に静かすぎる⑥契約をしたが入居する動きがないなど、多岐に亘りますが、不審で疑いのある場合はぜひ警察まで情報提供をお願いします。

最近では不動産取引において地面師等によるなりすまし事件が話題になっており、沖縄県内において件数は多くないものの事例はあります。完全な対策は難しいと思いますが、日頃から取引相手の身元確認を怠らないことが対策になります。

(沖縄県警察本部刑事部捜査第二課)

○特殊詐欺グループが拠点を確保する目的で賃貸借契約を行う場合、契約者は個人名義が多いか、法人名義が多いか

△過去の事例では個人名義、法人名義それぞれありますが、掛け子をしている担当が自分の名義で契約しているケースは稀です。通称「ハコ屋」とよばれる担当が、拠点となる不動産を手配していることが多く、契約の都度、法人名義を転々と変えることもある為、特定が難しい状況です。

(沖縄県警察本部刑事部捜査第二課)

3. その他

○今年度に一般消費者から寄せられた宅建業者への苦情状況について

△今年度は一般事業者から宅建業者への苦情等はございませんでした。広告や景品表示法に関する相談は数件ありました。

(沖縄総合事務局総務課)

賃貸物件の契約予定者より申込金(預り金)を不動産業者に支払い後、キャンセルを理由に申込金の返還請求をしたところ拒否された事例がありました。また、宅建業者が宅建業免許の更新をせず失効している状態にもかかわらず、ポータルサイト上で広告掲載を継続しトラブルに発展した事例がありました。無免許業者に対しては警察との連携も含めて厳格に対応しています。宅建業法外の事例ですが、賃貸管理や修繕等トラブルについても多く相談が寄せられております。

(沖縄県建築指導課)

○消費者より宅建業法違反を理由に不動産業者を罰してほしいとの要望がある場合、建築指導課ではどのような対応をされているか教えていただきたい

△事実確認を行い、監督処分基準に基づき処分内容を決定するが、損害額の有無や過去の指導歴を確認の上、処分内容を軽減する場合もある。処分の

結果、業務停止や免許取消の場合は官報公表の対象となる。

(沖縄県建築指導課)

○宅地建物取引士が名義貸しをしているとの通報がある場合、建築指導課ではどのように対応されているか教えていただきたい。

△不動産業者に連絡し実態について聞き取りを行った上で、間接的に証明できる資料の提出を求める。証明できる資料がない場合は、代表者や対象者の専任住建士に直接ヒアリングして、総合的に判断している。

(沖縄県建築指導課)

○住宅確保要配慮者支援事業に関して現状の取り組みについて教えていただきたい。

△住宅確保要配慮者とは高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、低所得者世帯と定義しており、居住支援協議会の支援対象となります。支援内容は、沖縄県あんしん賃貸支援事業として、住宅確保要配慮者の入居可能として賛同いただいた民間賃貸住宅の登録や紹介、本事業に協力を表明いただいた不動産業者や支援団体に関する情報提供や、その他支援活動を行なっております。平成29年より相談窓口を開設し、対応しております。平成29年度の相談件数は174件、平成30年度は1月末時点で240件となっており、相談件数が増加傾向にあります。

(沖縄県居住支援協議会)

○住宅宿泊事業法施行後、県内の民泊の状況について教えていただきたい。

△那覇市における住宅宿泊事業法に基づく届出施設数は、平成31年2月12日現在、125件受理しており、受理件数の約91%が家主不在型です。また、那覇市内の旅館業法に基づく許可施設については、例年に比べ大幅な増加傾向にある為、このことについては営業者側が住宅宿泊事業法や市条例等により住宅宿泊事業の実施の区域及び期間が制限されるよりも、旅館業法に基づく許可を取得したほうがより効率的に宿泊業を行えるのではないかと考えているものと推測される。民泊に関する違反事例は、住宅宿泊事業法による届出や旅館業法に基づく許可を取得していない施設に対する指導のほか、住宅宿泊事業法に基づく届出を行った住宅において、那覇市条例による営業制限のかかる日にも営業を行っていたことが判明したため、行政指導を行った事例があります。また、民泊の仲介サイトに許可番号や届出番号を偽って物件を掲載していた物件が判明した際は、仲介サイトに対して違法物件の削除を依頼するとともに、業者に対する営業停止指導を行っております。

(那覇市保健所)

△平成31年2月15日現在、那覇市を除く沖縄県内における住宅宿泊事業法に基づく受理済みの届出件数は694件となっており、そのうち、43件から事業廃止届出が提出されている。住宅宿泊事業法施行後、簡易宿所の申請件数が減少している。違反施設への対応については、観光庁と連携して住宅宿泊仲介業者が取り扱っている物件に関する調査を行っており、適法性が確認できなかった物件については、仲介サイトから削除するよう、観光庁に対し要請している。

(沖縄県保健医療部衛生薬務課)

4. 依頼要望

沖縄県建築指導課より、ポータルサイト運営会社各社に、一般の方からおとり広告や悪質な不動産広告について問い合わせがある際は、沖縄県建築指導課に相談を促すようにご案内いただきたいと依頼要望がなされた。事務局より、広告会社各社に(一社)九州不動産公正取引協議会賛助会員への加入推奨を行った。統けて、同協議会が実施している「おとり広告を行った不動産業者に対するポータルサイト掲載停止処置」について説明し、本取り組みについて、賛同する広告事業者の追加募集を開始する場合の検討について依頼要望を行った。会員支援委員会より、沖縄県土木建築部都市計画課・モノレール課に、沖縄県内の土地区画整理保留地等の情報提供について依頼要望がなされた。広報啓発委員会より、報道機関各社に対し、宅建協会で実施している研修会や事業について報道・記事掲載について依頼要望がなされた。

綱紀・公取指導委員会 委員 上地 一男

賃貸不動産 管理業務 研修会



日本スキルズ㈱の吉田貴司氏

昨今は、ユーザーの行動や家電操作までもAIが分析する時代となっており、アメリカではすでにAI搭載マンション技術「C A S P A R」が2018年に東京へと上陸しました。

賃貸住宅も20年前までは電力管理&セキュリティでしたが現在は音声&遠隔操作の時代に突入しております。そうした時代の背景を勘案し(一社)全国賃貸不動産管理業協会沖縄県支部(全宅管理)では2017年10月1日にスタートの「IT重要事項説明」についての研修会を行うこととなり、昨年の12月21日浦添市にある「結の街」大ホールにて主催(一社)全国賃貸不動産管理業協会沖縄県支部、共催(公社)沖縄県宅地建物取引業協会による「賃貸不動産管理業務研修会」が開催されました。会員の皆様や関係者約200名にご参加いただきました。

研修会は、まずDVDにより(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)の事業案内に始まり

賃貸不動産管理業の現状とこれからの課題、全宅管理についての説明がありました。その後、講演へと移り講師に日本スキルズ㈱の吉田貴司氏を招き、演題「IT重説スタートアップトレーニング&物件撮影のポイント」について、日本の人口の推移と将来推計、IT重説を利用する事によるお客様と不動産会社のメリットの説明を加えながら、IT重説の実演をスマートホンを使用し会場の皆様もご参加いただく体験型の研修会となりました。

IT重説制度は、現在、賃貸契約に関する重説のみ行え、売買契約に際しての重説は対面のみとなっております。全国的にもまだ普及率が低いIT重説との事でしたが、売買契約に関してはいずれは拡充され沖縄県内及び他の都道府県へとIT重説が広がりお客様の利便性向上につながります事を期待しております。

広報担当 渡辺 善広



(公社)宅地建物取引業協会主催の家主セミナーが1月29日(火)に開催されました。

今年のセミナーは「家族信託」をテーマに据え、司法書士法人エクリ首里事務所名嘉章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関わらず、家主様、協会会員、一般の方々が聴講に訪れていました。

講師は、なぜ信託なのかについて、現行法の民法を活用した認知症・相続では、解決し難い問題点や資産の売却・資産の管理等を家族信託を活用して下記に挙げた事例をもとに、2時間近い講演をして頂きました。

「家族信託」～認知症・相続の問題を家族信託で解決～

- 第1 認知症の発症、相続問題による諸問題
- 第2 家族信託の活用

- 事例1 認知症になった場合に備えて(売買編)
- 事例2 認知症になった場合に備えて(管理編)
- 事例3 前妻の子と現在の妻との関係編(遺言信託)
- 事例4 トートーメーの承継問題に絡んで
- 事例5 門中の財産の承継問題について
- 事例6 障がいのある子がいる親の心配(遺言信託)
- 事例7 子供や孫たちの仲が悪く、悩むおじいちゃん編
- 事例8 事業の安定と認知症編(株式信託も利用して)



司法書士法人エクリ 首里事務所
講師の名嘉章雄氏

講演の中で、民法で解決できる事も多くあり家族信託が良いわけでは無いが、その場の活用方法を使い分けて頂きたいとの助言もありました。参加者からは多くの質問も相次ぎ時間が足りないとの声もあり、一度聴講するだけでは、理解できない内容が多く次回の開催の声もありました。

広報啓発委員 島田 進



女性部会

定例会・特別セミナー

第62回定例会 平成31年1月

【勉強会】

少しの勇気と努力でお金の不自由から解放される方法
（㈱）ハート住宅 長濱豊

「さあ、いっしょにもうき心育成の旅に出ましょう！」今回の勉強会は、お金の話です。お金持ちは、「稼ぐ」ことや「貯める」以上に『どうお金を使うか』を重視し、さらに本を読んだら即行動、自分をレベルアップする為にセミナーに通い即実践！！学びや経験、どうお金を使えばお金が増えるのかを重視するそうです。決してマイナスの言葉を使わず、自身の目標や希望、感謝の言葉を発し続けることがとても大事だそうです。また、ナゼ？一流スポーツ選手やビジネスマン、海外の映画俳優が瞑想を実践するのか、参加者は講師の

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

説明に興味津々、耳を傾けます。瞑想=「あやしい！」…これまで経験したエピソードに皆で大笑い。大変楽しく、日常を見直す機会でもありました。毎回、身になる楽しいお話をありがとうございます。

女性部会長 角田照子



第63回定例会 平成31年2月

【特別セミナー】

危機管理実践対応セミナー

～クレーム・不当要求への実践対応～

（㈱）エス・ピー・ネットワーク 沖縄営業所 所長 森田久雄

去る2月27日(水)に危機管理実践対応という内容で（㈱）エス・ピー・ネットワーク沖縄営業所所長森田久雄氏に講演して頂きました。予定を上回る多くの申込みを頂き、午前と午後の2回に分けての開催となりました。限られた時間内であらゆるクレームに対応する手法を具体的にかつ要領を踏まえてお話しして頂きました。参加者からは「すぐに実践できる内容で勉強になった」とお褒めの言葉を多數頂きました。

クレーム対応は組織としての対応です！！
初期対応の重要性 ～何事も初めが肝心～

クレーム対応はすべて企業としての対応と判断される。個人の見解や勝手な対応はすべて企業の対応と判断されるので大きなリスクを伴うことを忘れてはならない。組織の代表として対応する意識を持ち、絶えず「報告・連絡・相談」に基づき組織方針を決定し対応する必要があること。クレームへの誠意ある対応、顧客対応の基本は「平等」「公平」など具体的に教えて頂きました。本当にすばらしい内容を勉強させて頂いた会員の皆様の資質向上に少しでもお役に立てたのではないかと感じました。今後もこのような実のある講演を開催して欲しいとの要望も受けたまわりました。皆様、ご参加頂きありがとうございました。

女性部会長 角田照子



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

業者会の動き

Information 1

那覇東地区業者会では、去る1月18日(金)に那覇西地区業者会と合同で5回目となる家主様向けのセミナーを沖縄県立博物館にて開催いたしました。今回は、二部構成で、「退去時の原状回復トラブルを防ぐには」というテーマの前にまず、宅建業協会の常務理事の多和田勝が、「原状回復における補修負担割合について」という題目で講演し自ら製作した沖縄県ルールを基に解説を進めました。二部では、新進気鋭の弁護士、久保似明先生が、「原状回復負担割合と少額訴訟への対策について」という題目でそもそも裁判とは何か？裁判所というところはどんなところなのか？という基本的な内容についてかみ砕くように説明していただきました。今年は去年を上回り93人の参加者

となり、とても有意義なセミナーを開催することができました。今後の予定といいたしましては、来る5月に総会を開催いたしますが、今年は東地区業者会20周年の祝賀会も兼ねて開催する予定です。今後も那覇東地区業者会の活動にご期待とご協力の程宜しくお願ひ致します。

那覇東地区業者会 専務理事 嶺井 政直



那覇東地区業者会

那覇西地区業者会

小禄・南部地区業者会

平成31年1月18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「退去時の原状回復トラブルを防ぐには」をテーマに家主セミナーを開催致しました。第一部は「原状回復における補修負担割合について」宅建業協会の多和田勝常務理事より説明をして頂き、第二部は講師に久保似明弁護士をお招きして「少額訴訟への対策について」講演をして頂きました。

セミナーには約100名の参加があり原状回復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いきたいと思います。

また、地域貢献事業と致しまして那覇地区ミニバス

ケットボール協会との協賛による第5回那覇西地区宅建はとマークカップが男子34チーム、女子32チーム、選手約950名の参加のなか、3日間にわたり行われ男子はさつき小学校、女子は牧港小学校が優勝し九州大会への派遣が決まりました。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。

那覇西地区業者会 副会長 上地 隆



掛ける必要性があることをあらためて認識させられた研修会でした。

小禄・南部地区業者会 長嶺 聰



業者会の動き

Information 2

去る2月1日に、オシャレなジャズ演奏の幕開けにて、松本市長（代理）・自治会長・協賛企業の方々の来賓を含め参加者80人の新年会を盛大におこないました。美味しい料理とお酒を舌鼓ながら来場者一体感のある参加型の会となりました。それは、皆で色々な意見を出し合い準備し、渡辺会長を筆頭にチーム力で実現できた結果だと思います。今後の業者会活動への弾みがつきました。

2月9、10日は、毎年恒例となった地域貢献の一貫である「第14回浦西宅建カップジュニアサッカー大会」が浦添ふ頭南緑地多目的広場にて開催され、来賓として松本市長、協賛として宅建協会渡久地副会長・浦西業者会にて参加しました。男女含めた15チームが2日間に渡り熱戦を繰り広げ盛り上がり、優勝は神森JFCとなりました。

他にも、キャンプキンザー内を歩く「てだこウォー

平成31年の新たなスタートとして、宜野湾・中城地区宅地建物取引業者会の新年会「ニコニコボウリング大会」が1月26日に宜野湾ボウルにて開催されました。

チーム戦と個人戦でスコアを競うゲーム形式で行われました。上位入賞者には景品が出るとあって皆さん競技に奮闘し、大いに賑わっていました。

また2次会の懇親会ではボウリング大会表彰式が執り行われました。

今年は会員及び関連業者様より81名と多くの方のご参加頂き、ここ数年で一番の大盛況に終えることが出来ました。

去る1月25日、モーリアクラシック沖縄迎賓館において新年会を開催しました。迫力のある太鼓演武で幕が開き、来賓の桑江朝千夫沖縄市長、知念聰宅建協会会長よりご挨拶を頂いた後、徳里会長は「これからも様々な事業を通して会員及び従業員の皆さまの資質向上に努め、信頼関係を築きながら安心安全な取引を行うことにより地域貢献をしていきたい」と抱負を述べ、島袋善保相談役の乾杯の音頭により200名余の参加者が一斉にグラスを傾けました。スクリーン上で平成30年に行われた様々な事業の様子が映されるなか、円卓を囲み歓談の時間を持った後、名刺交換等で賑やかに交流を深めました。

第二部では沖縄市社会福祉協議会会长、沖縄市自治会加入促進協議会会长のご挨拶を頂いた後、余興のタ

クに参加し、普段見ることのない基地側からの町並や海を見ながら、意見交換をおこないました。今後の取り組としては、先に結んだ「自治会への加入促進に関する基本協定」を実行すべく業者の皆様にパンフレット等を配布していく予定です。その際に、会員加入募集も行いますのでよろしくお願いします

浦添・西原地区業者会副会長 仲村剛



ご参加頂いた皆様を初め、会員の皆様、組織交流委員会の皆様のご協力に心より感謝申し上げます。

宜野湾・中城地区業者会副会長 宮城 竜也



ヒチアンダンスで会場が一気に夏の雰囲気に包まれました。ダンスの熱気が冷めやらぬ中、お楽しみ抽選会に移り、目玉景品をめぐり最後まで大変盛り上がりました。今年も多くの皆さまのご協力により盛会裏に終えることが出来ましたことを感謝を持ってご報告いたします。

5月から新元号がスタートしますが、中部業者会も役員改選の年にあたり役員が一新します。新しい執行部のもと、新年度も会員のためになる事業に取組んで参りますので、皆様のご協力を宜しくお願い申し上げます。

中部地区業者会事務局



業者会の動き

Information 3

北部地区宅地建物取引業者会では、去った1月25日に食事処城木屋において新年会を会員約20名にて行い、新年の抱負や互いの近況などについて語り合い親睦を深めました。

また、翌日26日～27日までの2日間、名護さくら祭り会場にてハトマークPRを兼ねて『不動産フェア』及び無料相談所を開設し、各会員協力のもと準備から片付けまで無事成し遂げることができました。

2月25日には昨年から打ち合わせていました、名護市との『空家等の利活用促進に関する連携協定書』を締結し、今後、他業種団体等と連携しながら空家等の市場への流通促進を図ることにより、空家等の発生防止と利活用を推進し、地域振興及び発展並びに経済活性化に繋げてまいりたいと思います。

今後、6月に総会を開催する予定です。2019年度は北部地区宅地建物取引業者会として積極的に活動してまいりたいと思いますので、各会員の皆様にはご理解とご協力を宜しくお願い致します。

北部地区宅地建物取引業者会 副会長 津波隆太



北部地区業者会

宮古地区業者会

現在、宮古島の不動産事情はいわゆる「バブル」と呼ばれている状態にあります。新聞等にも取り上げられているように、家賃の上昇、値上げ、アパートやホテル等の建築ラッシュといった不動産の話題が尽きない動きがあります。それに伴い、農地転用権限委譲の話しだったり、都市計画マスタープランの見直し、といった行政の動きも時勢に沿ったものになりそうに感じられます。

これらのことは市民の生活の根幹にも関わってきますので、宮古地区業者会としてもしっかりと情報の収集、発信ができるべく、行政、他業種との交流や勉強会などを開いていく所存でございます。

宮古地区業者会 会長 砂川幸男



八重山地区業者会

新年度を迎えるにあたり、今年も物件が足りない状況での繁忙期となりました。引越しシーズンの為にお客様は多数来店されますが、供給が追いついていないのが現状です。新築物件については材料や人件費の高騰で建築費が上がり、それが家賃へ転化されている状態です。現状を踏まえ、より良い暮らしを送ることが出来る様に業者会として関わって参りたいと思います。

また、自衛隊の石垣島への配備、石垣市役所の新庁舎建設とその跡地利用、美崎町の再開発など今年度も石垣島の変化の年となりそうです。その変化に取り残されぬよう、業者会一同その活動を強力に進めてまいります。

去った2月9日、16日には八重山地区的業者に対して平成30年度の実務研修会、法定研修会を2週にわたっ

て開催いたしました。事例発表におけるその対応、建物状況調査や民法改正における業者の対応などを学びました。参加した会員はその必要性を重要と捉え、長丁場ながらもしっかりと学習することができました。

平成最後の今年度も引き続き、住みよいまちづくりのために頑張って参ります。八重山地区宅建業者会を今年も宜しくお願いします。

八重山地区業者会 会長 黒島栄作





1. 定期借家契約について

相談者 賃貸入居者からの相談

(平成30年12月1日放送)

(相談内容)

家主と平成24年に契約期間2年の定期賃貸借契約を締結し入居しました。2年経ちましたが、家主から再契約の通知がないまま住んでいました。しかし、平成30年に家主から自分が使うので定期借家を終了するといった通知がきましたが、家主は再契約の通知および契約をしないまま最初の契約から6年も放置している。この場合退去しないといけないのでしょうか。

【回答】

この問題は相当難しい問題だと思います。結論から言いますとそのまま入居ができる可能性はそれなりに高いと思います。がんばってみても良いのかなと思います。

定期借家契約、これはどういう契約かといいますと、契約の更新がありません。そして、期間の満了でその契約は終了しますという内容の賃貸借契約です。

この反対の言葉は、普通賃貸借です。これについては、正当事由がないと家主さんは更新拒絶はできませんとなっていますから、その場合には大体更新がなされる方向でずっときているといって良いのではないでしょうか。

家主さんからすればなかなか正当事由のハードルが高い。そうすると賃貸借が続いていく。しかし、どうしても短期間で貸したいといったニーズもあるんですね。2年間転勤だから、その2年間だけ貸そう。必ずその期間内に終わってもらわないといけない契約があるので定期借家契約を作ったんですね。定期借家契約というのは、これが1年以上の期間の契約をした場合には、借地借家法38条は期間満了の半年から1年前に、もう契約終了しますといった通知を送らないと、その期間では契約は終了しませんと定めています。そうすると、1年から半年前に通知をすることを忘れており得ますが、その場合には契約は定期借家ではなくて、その後ずっと住めることになるというのはおかしいですので、その場合は、法律では新たに通知をすれば、その通知が到達した時から、半年経過した時に契約は終了しますという定め方をしています。

ですから、このご相談の場合は長い間、通知はしなかったけれども、でも6年経つてから通知をしたわけですから、その通知をした時から半年後にこの契約を終了します。従って明け渡してくださいというのが家主さんの主張になります。しかし、借りている方としては、2年の約束が6年もそのままですから、この後もずっと借り続けられると期待をしたっておかしくないわけです。ところが、借地借家法では、通知が遅れた時にいつまでに通知をしなければならないという規定がないもので

から、条文通りに読みますと、通知をして半年後に明け渡してもらえば良い、半年間余裕を与えているからいいではないかという解釈になる訳です。

実は判例では4ヶ月遅れで通知をしたというケースがありまして、これについては借地借家法の規定そのものの、遅れたら遅れた時から通知をして、通知を受けてから6ヶ月経過で賃貸借は終了するという原則ですので、明け渡さなければだめだと判決しました。ところが、この相談の6年間というのはあまり法律が想定していないと思います。定期借家というのは期間が満了したらすぐ終わります。ですから出てもらいます。それが目的で定期借家にしていますから、こんなに長期間、契約期間の3倍も居るというのは想定していないと思います。

そこで、裁判所がどう考えるかですが、裁判所が借主にはもう普通借家契約のように更新ですべてのものといたるんだという期待が発生しているという判断をすれば、まだまだ住めますという判断になるかもしれません。他方2年しか使えないものを6年も使って良かったじゃないか。だから、半年後に明け渡しても賃借人は不利益はないとの判断をすれば、これは明け渡しなさいということになると思います。これは正直に言えば裁判に出てみないと分かりません。ただ、黙示の更新などの理論等を使って借主の方に有利な判断をするということも十分考えられると思います。

2. 居住用賃貸借契約後の借主の使用目的の変更について

相談者 家主からの相談

(平成31年1月5日放送)

(相談内容)

マンション1室を所有している家主です。今回マンション1室を借主を法人会社として社宅居住目的の賃貸借契約をしました。3ヶ月後、借主が民泊事業を行うと言っていました。家主としては居住目的で民泊は目的と違うと主張したいのですが、そのことを理由に賃貸契約を解除することはできますでしょうか。

【回答】

住宅宿泊事業法という法律ができまして、それ以前は、旅館業法で旅館業の許可を受けて、宿泊事業を行う、それをしない場合は違法な宿泊事業となっていました。ところが、先ほどの住宅宿泊事業法という法律を作りました。年間180日までは居住用のマンションや自宅等を宿泊施設として宿泊サービスを提供できるということになりました。しかも宿泊の事業が民泊の場合は、沖縄県に届け出をすることによって事業を始められますので非常に垣根が低いものになっております。ですから、このように居住用目的で借りたけど民泊に切り替えて、民泊事業をしてみたいという方が出てきてもおかしく

ありません。非常に日常的な問題です。民法594条の使用貸借の規定が賃貸借契約にも準用されておりますが、同条で借主は契約又はその目的物の性質によって定めた用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならないと定めておりますので、賃借人は、賃貸借契約で定めた用法で使用しなければいけないことになっています。本件の場合は社宅としての居住用目的ですから、それを民泊となると、それは全然目的が違うと思われます。両方とも宿泊、寝泊まりするという意味ではありませんが、民泊は色々問題があることが報じられています。ゴミの分別がされないとか、騒いだりしてるとか、不審な人が出入りしているのではないかと心配であるとか、いろんな意味でデメリットもあると言われております。そのマンションの他の居住者からすると民泊目的で使われるのは、それは困るということもあり得ると思います。それから、使う人によって使用方法が違いますから雑な使われ方をする心配だってあり得ると思います。そういうことを考えると民泊と居住用目的とは全然性質が違いますから、民法594条の用法違反になるのではないか、用法違反になるのであればこれは契約違反ですから、契約解除の対象となると理解して良いと思われます。

先ほど説明しましたが、民泊開業の垣根が低いので、ある程度契約で縛ることによってマンション管理の適正化を図ることも一つの方法として認められて良いのではないでしょうか。

3. 売買契約における瑕疵シロアリ、雨漏りについて

相談者 買主からの相談

(平成31年2月2日放送)

(相談内容)

土地建物を購入前に、売主にシロアリや雨漏りはないですかと質問し、売主から今までシロアリや雨漏りはないとの確認をうえで、売買契約を交わし、物件の引き渡しを受けました。すぐに、リフォーム業者に調査してもらったところ、過去にシロアリの駆除跡や土地の敷地にシロアリが発生していること、また、雨漏もあり、業者に見積もりさせるとシロアリ費用50万円、雨漏工事200万円の費用がかかることが分かりました。売主に費用を請求しているのですが、売主はシロアリと雨漏の件は知っていたが言わなかった。しかし、契約書の特約で現状有~~妻~~賣であり瑕疵担保責任は負わないといわれているので支払えないといか言いません。売主が支払わない場合どのようにしたらいいでしょうか。

【回答】

建物にシロアリが食った跡がある。雨漏りもする。誰が考えても建物の欠陥です。欠陥がある場合には法律用

語では建物に瑕疵があるといいます。売買の目的物に瑕疵があった場合には、その瑕疵のために売買の目的を達成できない場合には契約を解除できます。また、売買の目的は達成できるため契約の解除まではできないけれども、何らかの被害が発生しているという場合は、損害賠償を請求できると定めています。

民法566条の定めを民法570条で瑕疵担保責任に準用しています。原則的に言いますとこの売主さんは瑕疵担保責任に基づいて賠償しなければいけないということになります。しかし、瑕疵担保責任は、売主と買主の双方が合意をすれば、瑕疵担保責任を負わないということを契約で定めても良いとなっています。ですからこの売主さんは、いやいやこの売買契約は瑕疵担保責任は負わないという特約をしていますから私に支払い義務はありませんと抗弁したわけです。従って、売主さんの言い分が一方的におかしいかというと、必ずしもそうではないんです。

今は非常に中古の売買が多い時代です。中古マンション、中古建物、中古車、メルカリでは中古の洋服だったり、いろいろやっています。しかし、中古もかなり古くなってくると、あっちこっちにガタが出てくる、いわゆる瑕疵が出てきます。それにもかかわらず売買契約した時に瑕疵担保責任を免除する特約をしていないと、売主は自分自身ですら知らない瑕疵が後から見つかることで、瑕疵担保責任を追及されるということになりますと、どこまで売主の責任が問われるのか分からず、怖いところがあります。ですから、中古の売買の場合に瑕疵担保責任は負いませんという特約を付けることは必ずしも不合理ではなく、合理的な要素もあるわけです。

ところが、この相談の売主さんは瑕疵があることを知っているながら、それを隠して売買をしてしまいました。そのような場合にはどう考えても売主さんの対応は許せません。そこで民法は、572条で瑕疵担保責任は負わない旨の特約をした場合でも、その瑕疵があることを知っていて告げなかった場合には、売主はその責任を免れませんと規定しております。従って、本件でいいますと、この売主さんは瑕疵を知っていた訳ですから、民法572条がそのまま適用されて、少なくともシロアリ、雨漏りについてはその責任を免れることはできません。それ以外の何らかの欠陥・瑕疵が見つかった場合は、それについては知らないわけですから瑕疵担保責任の免責規定が適用されます。このように免責規定は、今日の中古物が非常に広く流通している時代においては必要なことですが、しかし、悪いことをする者を法律は許しませんと定めている訳です。従って、仮に売主がどうしても支払わない場合は、弁護士さんに依頼して訴訟をすれば、このケースではまず勝てると思われます。

消費税率10%への引上げ後の住宅取得に メリットが出る支援策を用意!

正しく知つて
賢く使おう!



【消費税率の引上げに伴う4つの支援策】

※予算案、関連税制法案が今後の国会で成立することが前提(④を除く)

併用可能
です!

1 住宅ローン減税の控除期間が3年延長 (建物購入価格の消費税2%分減税(最大))

2 すまい給付金が最大50万円に 対象者も拡充 (収入に応じて10万~40万円の増額)

3 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当 新たなポイント制度創設

4 贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大 (現行は最大1,200万円)

1 住宅ローン減税の 控除期間が 3年延長 (建物購入価格の消費税 2%分減税(最大))

概要

現行の住宅ローン減税について、控除期間を3年間延長(10年→13年)適用年の11~13年目までの各年の控除額度は、以下のいずれか小さい額
 ・住宅借入金等の年末残高(4,000万円※を限度)×1%
 ・建物購入価格(4,000万円※を限度)×2・3%(2%÷3年)
 ※長期優良住宅や低炭素住宅の場合:
 借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

対象者

消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2020年12月末までに入居した方

●お問合せ先 国土交通省住宅局 住宅企画官付

番号共通 03-5253-8111(代表) / 03-5253-8134(直通) / 03-5253-8511(直通)

受付: 9時30分~18時15分 土日祝を除く

3 新築最大35万円相当 リフォーム最大30万円相当 新たなポイント制度創設

概要

一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や
家事負担の軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、
商品と交換可能なポイントを付与

若者・子育て世帯がリフォームを行う場合にポイントの特例あり

対象者

消費税率10%が適用される新築住宅の取得、リフォームで、
2020年3月末までに契約の締結等をした方

【4つの支援策】

2 すまい給付金が 最大50万円に (収入に応じて10万~40万円の増額) 対象者も拡充

概要

所得制限の緩和による対象者の拡充(収入額(目安)で、現行の510万円以下が775万円以下に)
給付額が現行の最大30万円から最大50万円に引き上げ

対象者

消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得で、2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方
 ※住宅ローン利用/現金取得のいずれの場合も対象

●お問合せ先 すまい給付金事務局

<http://sumai-kyufu.jp>

0570-064-186 ナビダイヤルは
受付: 9時~17時/土・日・祝含む PHSや一部のIP電話からは 045-330-1904

4 贈与税非課税枠は 最大3,000万円 に拡大

概要

父母や祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を
受けて住宅を取得した場合、贈与税が最大3,000万円まで
非課税

対象者

消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2019年4月から2020年3月末までに契約を締結した方

●お問合せ先

お近くの税務署

(注)②~④を住宅ローン減税と併用する場合、交付額や受贈額を住宅の取得価額等から差し引く必要がある場合があります。

詳しくは国土交通省のHPへ <http://www.mlit.go.jp>



会員のひろば

マラソン

有限会社 サンサン沖縄
豊平 朝昭さん

はじめは10分間すら走ることができなかった私が、2017年12月無事におきなわマラソンを完走できました。

その後、NAHAマラソンやおきなわマラソンに参加して2019年2月17日には4度目のフルマラソン参加。

心身を強くするために始めたマラソンが今では趣味と言えるほどに習慣化しています。

2019年のおきなわマラソンは初めて友人と参加しました。今まで一人で走っていたときは全然違う雰囲気で楽しむことができ、大会を満喫できました。しかし35km地点で急に足裏に激痛が走りその場に座り込みました。練習で痛

めた、足首をかばうために行った自己流テープングが過剰に筋肉を引き締めたことが原因と思われます。

ここで棄権しようかと悩んだ結果、とりあえず歩けなくなるまで、もう少し進んでみようと思ったおかげで徐々に痛みが和らぎ、なんとか無事完走することができました。目標4時間台には届きませんでしたが、貴重な経験ができたことにとても満足しています。また友人2名も無事に完走でき喜びを分かち合いました。次回は4時間台をクリアして、5年以内には夢の100kmにチャレンジしたいと思います！



↑ 豊平朝昭

宅建協会事務局辞令交付

平成31年1月、宅建協会事務局職員の辞令交付式がありましたのでご紹介します。



参事
米須朝順(前局長)

事務局長退任と参事就任の挨拶

この度、平成30年末をもって事務局長を退任しました。(株)沖縄県不動産会館の社員として並びに宅建協会事務局職員として約30年、うち事務局長在任期間16年が経過し大過なく職責を果たせたことは、会員様をはじめ歴代役員様からのご指導並びに事務局皆様の協力、ご支援をいただいた厚誼の賜物と感謝申し上げます。

今後1年間は、知念会長のご厚意により宅建協会事務局の参事として、後任の国吉局長をはじめ職員のサポートに当たるよう任命されましたので、今後とも引き続きご指導くださいますようお願い申し上げます。

末尾に、国吉ちか子局長を先頭に事務局運営に精励する所存でございますので宜しくお願ひ申し上げます。



局長
國吉ちか子(前次長)

この度、事務局長に就任いたしました國吉ちか子と申します。前任の米須局長からバトンを引き継ぎ、精一杯職務に努めてまいりますので、一層のご指導ご支援を賜りますようお願い申しあげます。



主任
仲松慎也

社団法人沖縄県宅地建物取引業協会に採用され約16年、岡江保彦会長、徳嶺春樹会長、知念聰会長並びに役員のご指導のもと事務局職員として各種委員会を担当して参りました。

この度、平成31年1月4日付の辞令により、知念聰会長より、事務局主任という大役を任せられ非常に気を引き締めている所です。会員の皆様へのサービス、協会会務運営により一層努めて参ります。今後も知念聰会長をはじめ役員並びに会員の皆様のご指導ご鞭撻をよろしくお願ひ申しあげます。

事務局主任 仲松慎也



次長
仲村直和(前主任)

経験未熟ながら、この度次長職を拝命致しました。

職責の重さに身が引き締まりますが、引き続き、皆様のお役に立てるよう、米須参事、国吉局長を中心とした職員一丸となって業務に精励致します。今後ともよろしくお願ひ致します。

新職員紹介 藤村 亜貴子

昨年7月に採用されました藤村と申します。務めて1年近くになりますが、まだまだ不慣れなところもあり周囲の方たちの協力を得ながら日々頑張っています。これからも会員の皆様のお役に立てるよう精進してまいりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。



事務局おすすめのお店

中国家常菜 燕郷房

今回紹介するお店は事務局職員で行った、宅建協会近くのローソン横にあるお店「中国家常菜 燕郷房(ヤンキョウファン)」です。

本格中華料理で中でも四川麻婆豆腐は一口食べただけでも汗が噴き出る辛さ！！！

辛い物が平気な職員でも汗をかきながら食べていました。辛い物が好きな方にはおすすめです(*^*)もちろん麻婆豆腐以外にも麺、炒飯、おか

ゆなどいろいろな中華料理があります。協会によった際には、是非お店の方にも足を運んでみてください。



098-862-0011

住所: 沖縄県那覇市泉崎1-11-3

営業時間

昼→平日: 11:30~14:30(L.O14:00)

夜→平日: 17:30~23:00(L.O22:30)

土・日・祝: 17:00~23:00(L.O22:30)

入会者のご案内

皆さんよろしく
お願ひいたします。

(平成31年1月1日~平成31年3月31日)

タマホーム(株)沖縄店
代表者/宮本 雅晃
宅建取引士/宮崎 誠
事務所/那覇市おもろまち
3-5-25 ハピネス都心Ⅲ102号室
TEL / 862-0788
FAX / 861-5677

(有)隆成建設
代表取締役/比嘉 隆雄
宅建取引士/伊藤 勉
事務所/北谷町上勢頭 626-15
TEL / 936-9886
FAX / 936-9895

託一不動産(株)
代表者/石川 貞則
宅建取引士/畠澤 邦彬
事務所/那覇市安里 361-34
TEL / 882-2018
FAX / 882-2019

(同)ガーデニア
代表者/末吉 康昭
宅建取引士/末吉 康昭
事務所/那覇市大道 95-8
ロイヤルパレス大道 602
TEL / 867-7175
FAX / 867-7275

美樹ハウジング
代表者/宮城 竜也
宅建取引士/宮城 竜也
事務所/宜野湾市志真志 4-34-7
TEL / 898-4466
FAX / 898-6802

與那覇不動産
代表者/與那覇 英昭
宅建取引士/與那覇 英昭
事務所/浦添市港川 1-3-6
TEL / 917-2017
FAX / 917-2013

(株)SYUHARI
代表者/宮国 卓巳
宅建取引士/宮国 卓巳
事務所/浦添市前田 3-4-35
TEL / 876-2600
FAX / 942-0201

(株)オレンジ・ライフ
代表者/森江 良治
宅建取引士/金城 茂正
事務所/那覇市松川1386-1
カサリベラ201
TEL / 884-6679
FAX / 894-2258

(同)トミーヴィレッジ
代表者/富村 誠
宅建取引士/富村 誠
事務所/那覇市首里赤田町 3-26 2階
TEL /
FAX /

**ファインライフ・カンパニー(株)
石垣支店**
代表者/小林 伸豪
宅建取引士/米溝 晴美
事務所/石垣市登野城 530-1
TEL / 0980-83-0825
FAX / 0980-83-0826

(株)POLYGON
代表者/久手堅 恵太郎
宅建取引士/久手堅 恵太郎
事務所/那覇市曙 3-7-13
沖縄ボルトビル 2階
TEL / 862-1101
FAX / 862-1102

琉球チム(株)
代表者/金城 州洋
宅建取引士/金城 州洋
事務所/那覇市古波戻 1-6-8
TEL / 832-3922
FAX / 855-5140

(株)プレヴィスタ 沖縄支店
代表者/名木野 智子
宅建取引士/川瀬 めぐみ
事務所/浦添市牧港 2-25-1 Planet 1階
TEL / 870-0766
FAX / 870-0768

(有)大都コーポレーション
代表取締役/上地 貞治
宅建取引士/上地 貞治
事務所/本部町大浜 863-4
カサリベラ201
TEL / 0980-47-2746
FAX / 0980-47-4708

(株)松尾不動産
代表者/宮國 桂光
宅建取引士/宮國 桂光
事務所/那覇市松尾 2-12-32
TEL / 943-4480
FAX / 943-4487

(有)サザン開発
代表取締役/砂川 真輝
宅建取引士/與儀 道美子
事務所/西原町幸地 963-6
TEL / 946-5617
FAX /

(株)リビルド
代表取締役/城川 大二郎
宅建取引士/城川 大二郎
事務所/那覇市久茂地 3-27-12
沖縄ボルトビル 2階
TEL / 863-5888
FAX / 863-5888

平成31年
3月末現在会員数
1365社

退会者

長い間ありがとうございました。(平成31年1月~3月)



Q AがA所有の甲土地につき売却する代理権をBに与えた場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

宅建コラム

- 1 BがAの代理人として甲土地をCに売却した場合で、Bが制限行為能力者であったときは、Aは、Bが制限行為能力者であることを理由に、当該売買契約を取り消すことができる。
- 2 Bが後見開始の審判を受けると、Bの代理権は消滅する。
- 3 BがAの代理人として甲土地をDに売却したが、Bが売却する前に、AがBの代理権を取り消していた場合、Bの代理権の消滅についてDが過失なく知らなかったときは、Dは、Aに対して甲土地の引渡しを請求することができる。
- 4 Bが自己的利益を図るために、Aの代理人として甲土地をEに売却した場合、EがBの意図を知り又は知ることができたときに限り、Aは、当該売買契約の無効を主張することができる。

■平成30年度 理事会の動き

「第5回理事・幹事合同会議」 平成31年2月7日(木)	第1号議案 創立5周年事業の実施(案)承認の件 第2号議案 那覇市前島在「新会館建設予定地」活用(案)承認の件	全会一致で承認された。
「第6回理事・幹事合同会議」 平成31年3月27日(水)	第3号議案 宅建協会 2019年度収支予算(案)承認の件 第4号議案 宅建協会 2019年度資金運用計画(案)承認の件	賛成多数で承認された。
		賛成多数で承認された。
		賛成多数で承認された。
		賛成多数で承認された。

■協会の動き

1/4 仕事始め 年始式	4階ホール	暮らしの総合行政相談
那覇市新年祝賀賀詞交換会	沖縄かりゆしアーバンリゾート・ナハ	那覇中央郵便局
経済団体合同新年会	ANAクラウンプラザ沖縄ハーバービュー	4階ホール
8 正副会長会	3階委員会室	新規免許取得者研修会 後期
本部相談日	2階相談室	都道府県宅建協会・本部事務局長会議
中部相談日	中部業者会	御茶ノ水トライエッジカンファレンス
北部相談日	名護市役所	コンサルティング実践講座
宮古相談日	宮古業者会	入会審査会
八重山相談日	大浜温泉記念館	会員支援委員会
9 審査の総合行政相談	那覇市中央郵便局	本部相談日
10 入会審査会	4階ホール	中部業者会
総務財務委員会	委員会室	2階相談室
建築関係団体新年会	ハーバービューホテル	本部相談日
11 都道府県政連会議	ホテルニューオータニ	2階相談室
都道府県会・全宅保証本部長合同会議	ホテルニューオータニ	2階相談室
全宅連臨時総会	全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会	全宅連懇親会
日本公認会計士協会新年賀詞交歓会	ホテルニューオータニ	4階ホール
本部相談日	ハーバービューホテル	正副会長会並びに開連団体代表者会議
15 新年賀詞交歓会	ハーバービューホテル	2階相談室
16 不動産取引適正推進協議会事前会議	4階ホール	会員会
17 苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室	2階相談室
18 那覇西・東地区業者会主催「家主セミナー」	県立博物館美術館	女性部会セミナー
本部相談日	2階相談室	3/1 本部相談日
21 入会審査会 終了後 総務財務委員会	4階ホール・委員会室	4階ホール・委員会室
22 「判例トラブル、改正宅建業法」DVD視聴研修会	4階ホール	規約指導担当事務局会議
本部相談日	2階相談室	福岡県
中部相談日	中部業者会	全宅連・全宅保証合同正副会長会
北部相談日	名護市役所	2階相談室
27 女性部会セミナー	4階ホール	中部業者会
3/1 本部相談日	2階相談室	2階相談室
4 入会審査会	4階ホール・委員会室	中部業者会
規約指導担当事務局会議	福岡県	名護市役所
5 全宅連・全宅保証合同正副会長会	全宅連会館	2階相談室
本部相談日	中部業者会	中部業者会
中部相談日	名護市役所	中部業者会
6 全政連統財委員会・組織委員会合同会議	第一ホテル東京	宮古相談日
7 宅地建物取引士法定講習会	産業支援センター	八重山相談日
正副会長会	3階委員会室	大浜温泉記念館
8 本部相談日	2階相談室	那覇中央郵便局1階
11 (一社)流通機構監査運営委員会	TKP東京センターラルカンファレスセンター	ホテルグランヴィア広島
(一社)総務財務委員会	3階委員会室	西日本不動産取引機構理事会
12 全宅保証常務理事会	4階ホール	ホテルグランヴィア広島
本部相談日	2階相談室	沖縄県居住支援協議会第2階幹事会
中部相談日	中部業者会	住宅供給公社
北部相談日	名護市役所	2階相談室
宮古相談日	宮古業者会	宮古相談日
八重山相談日	大浜温泉記念館	八重山相談日
13 審査の総合行政相談	那覇中央郵便局	ホテルグランヴィア広島
15 全宅連・西日本地区指定流通機構協議会理事会	ホテルグランヴィア広島	西日本不動産取引機構理事会
31 (株)沖縄県不動産会館事業推進特別委員会	ホテルグランヴィア広島	沖縄県居住支援協議会第2階幹事会
第5回常務理事・常任幹事合同会議	4階ホール	本部相談日
2/1 広報啓発委員会	3階委員会室	宮古相談日
士業ネットワーク協議会勉強会	沖縄弁護士会館	八重山相談日
本部相談日	2階相談室	大浜温泉記念館
4 入会審査会	4階ホール・委員会室	那覇中央郵便局1階
コンサルティング専門委員会	3階委員会室	ホテルグランヴィア広島
5 九地連第4回運営協議会並びに会長・専務理事・事務局長合同会議	宮崎観光ホテル	西日本不動産取引機構理事会
不動産開業支援セミナー	浦添産業振興センター(結の街)	沖縄県居住支援協議会第2階幹事会
本部相談日	2階相談室	本部相談日
7 正副会長会	3階委員会室	2階相談室
第5回理事・幹事合同会議	4階ホール	2階相談室
8 会員事業所訪問	各指定場所	正副会長会並びに開連団体代表者会議
本部相談日	2階相談室	会員事業所訪問
12 (一社)流通機構正副会長・委員長会	3階流通機構	第6回常務理事・常任幹事合同会議
全宅管理第4回業務企画委員会	全宅連会館	6回常務理事・常任幹事合同会議
本部相談日	2階相談室	2階相談室
中部相談日	中部業者会	中部業者会
北部相談日	名護市役所	北部相談日
宮古相談日	宮古業者会	名護市役所
八重山相談日	大浜温泉記念館	2階相談室
13 宅建取引士講習会	浦添市てこホール(市民交流室)	2階相談室

- 1 [誤り] 代理人は、行為能力者であることを要しない。したがって、本人Aは、代理人Bが制限行為能力者であることを理由に、契約を取り消すことはできない。
- 2 [正しい] 代理人が後見開始の審判を受けた場合、代理権は消滅する。
- 3 [正しい] 代理権の消滅は、善意・無過失の第三者と対抗することができない(代理権消滅後の表見代理)したがって、善意無過失の相手方Dは、本人Aに対して甲土地の引渡しを請求することができる。
- 4 [正しい] 代理人が本人のためではなく自己または第三者の利益のために取引をした場合(代理権の濫用)には、相手方が代理人の真意を知り、または知ることができたときに限り、その代理行為は無効となる。

回答 正解1



INFORMATION

イベント・研修などのご案内

■第1回 取引士法定講習会

【とき】2019年5月23日(木)

※受付は終了しました。

【場所】

浦添産業振興センター 結の街

■(公社)沖縄県宅地建物取引業協会定時総会

【とき】2019年5月30日(木)

【場所】

ANAクラウンプラザホテル
沖縄ハーバービュー

■小禄・南部地区地域研修会

【とき】2019年7月5日(金)

【場所】

未定

■新規免許取得者研修会(前期)

【とき】2019年7月11日(木)

【場所】

不動産会館4階ホール

■第2回 取引士法定講習会

【とき】2019年8月8日(木)

申込期限:2019年6月21日(金)厳守

【場所】

宜野湾コンベンションセンター

※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ください。 ☎098-861-3402

EVENT info

県内のまつり、イベント情報のお知らせ

■第24回 伊江島ゆりまつり

【とき】4月20日(土)～
5月6日(月)【場所】伊江村リリー
フィールド公園

■クリード西原マリンパーク海開き

【とき】4月19日(金)

【場所】クリード
西原マリンパーク

■子どもの国フェスティバル

【とき】4月27日(土)～
5月6日(月)

【場所】沖縄子どもの国

■第11回金武町たんぼフェスタ

【とき】5月3日(金)

【場所】自然体験学習施設
ネイチャーミらい館

■第45回 那覇ハーリー

【とき】5月3日(金)～
5月5日(日)

【場所】那覇港新港ふ頭

■第26回 羽地ダム鯉のぼり祭

【とき】5月4日(土)
5月5日(日)

【場所】羽地ダム湖畔および周辺