

新年の挨拶



公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会
会長 知念 聡

新年あけましておめでとうございます。

皆様におかれましては健やかに初春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

昨年中は、当協会に格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。又、皆様のご支援とご協力により各主管事業が滞りなく運営できたことに心より感謝申し上げます。

昨年より続いています新型コロナウイルス感染症の拡大が、日本経済に及ぼした影響は計り知れず、県民の皆様の生活にも様々な波紋が広がっている事でしょう。不動産業界でも様々な影響が出ていますが、皆様と力を合わせてこの難局を乗り越えて行きたいと思っています。

本会は公益社団法人として、国民の皆様の安心・安全な不動産取引の実現のため、消費者保護や会員の資質向上のための事業を重点として取り組んでおります。

『不動産の日』である9月23日にはPR活動の一環として「おうちストーリー」をテーマにFM沖縄において公開ラジオ放送を通じて、たくさんの方々にご参加頂き周知する事が出来ました。パーソナリティーやリスナーの方々、当協会がビデオ通信のもと、モニターを通してディスプレイスカッションすることで、皆様に臨場感のある情報をご提供できたと思います。他にも消費者講座や家主セミナー等の各種研修会を行い、不動産取引に関する知識の普及・啓蒙活動に尽力しております。しかしながら、各種セミナー

も例年通りとはいかず、参加人数の制限や非対面での研修等を余儀なくされ、非常に残念に思っております。その反面、DXの推進により法定研修等も参加型WEB研修を採用した事により多くの会員の皆様に不動産取引に関する知識の向上に役立つ機会を提供することもできました。ITを駆使した変革の時代に対応すべく、我々も皆様とともに様々な手段を模索していく足がかりになったと思います。又、10月17日、12月19日に県内で実施致しました令和3年度宅地建物取引士資格試験においては、4880人と多くの受験申し込みがあり、年々増加の一途を辿っている事から、依然として皆様の不動産への関心の高さを伺い知る事が出来ました。

本年も昨年同様関連団体である(一社)沖縄県不動産流通機構、(株)沖縄県不動産会館、沖縄県宅建政治連盟と密に連携し会員支援事業を行っていきます。又、これまで以上に消費者保護に努め、引き続き公正公平な取引を行い、安心安全な住環境づくりに邁進してまいります。

最後になりますが、新型コロナウイルス感染症拡大の一日も早い終息と新しい年が皆様にとりまして実り多き年になりますよう祈念申し上げますとともに、本年も変わらぬご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。新年のご挨拶といたします。

年頭の挨拶



沖縄県知事
玉城 デニー

はいさい いいそーぐわちで一びる。

明けましておめでとうございます。

令和4年の新春を迎えるにあたり、公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会並びに会員の皆様に謹んで新年のお慶びを申し上げます。

皆様におかれましては、日頃より本県の宅地建物取引業の適正な運営と公正な宅地建物取引の確保、県民生活の安定向上と地域社会の発展に御尽力されていることに対し、心より感謝申し上げます。

令和3年3月末時点で沖縄県知事免許の宅地建物取引業者数は1,763者となっており、令和2年度の法人免許業者及び宅地建物取引士資格登録者の増加率は全国1位となっております。

宅地建物取引業法の改正により、令和3年3月30

日から不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」が本格運用となりました。売買取引において遠隔地に所在する顧客の移動や費用の負担が軽減すること等の効果が期待されます。

また、近年、国内では豪雨等により大規模な災害が生じており、災害リスクに係る情報提供が重要となっております。

不動産取引に関する制度や社会情勢は複雑かつ高度化していく中、宅地建物取引士や宅地建物取引業者の資質向上がより一層求められており、貴協会の社会的役割は、ますます大きくなるものと考えております。

沖縄県は、本年、復帰50周年の大きな節目を迎えます。新たな時代の沖縄振興を力強く推進していくとともに、宅地建物取引業の免許や指導等を通して宅地建物取引業の適正な運営と公正な宅地建物取引の確保に向け、全力で取り組んでまいりますので、引き続き皆様の御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会がさらなる飛躍を遂げられるとともに、会員皆様の御健勝と御多幸を祈念申し上げ、新年の御挨拶といたします。

くとうしん、ゆたさるぐとう、うにげーさびら。

令和4年1月吉日

TAKKEN OKINAWA

1

Vol.167

令和4年1月20日

新年の挨拶 公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会 会長 知念 聡	1
年頭の挨拶 沖縄県知事 玉城 デニー	2
業者会の動き	3
実務研修会(誌上研修)	6
令和3年度法定研修会	11
令和3年度不動産相談員研修会	12
令和3年度 不動産コンサルティング技能試験	12
ラジオ不動産相談所	13
(一社)沖縄県不動産流通機構 優良会員認定研修会・授与式	15
賃貸不動産管理業務研修会	16
令和3年度 宅地建物取引士資格試験実施報告	17
女性部会だより	18
会員のひろば	19
九地連交流会 / 宅建クイズ / Information	20
入会者のご案内 / 退会者のご案内 / 宅建クイズ解答	21
協会の動き	22

協会よりお知らせ 改正情報に関しては協会のHPをご覧ください。



那覇東地区

地域研修会を開催しました



那覇東地区業者会は、12月4日(土)に那覇セントラルホテルにて、地域研修会を開催しました。当日43名の会員が参加し、演題「不当要求者に負けない実践対応」のDVD視聴、レインズ・不動産流通機構新システムについての説明を受けました。実務で実際に起こりえる事由、業務処理に必要な内容ということもあり、参加者の皆様も真剣に聞き入っていました。

研修会終了後に2年ぶりとなる忘年会を開催しました。感染防止対策として体温チェック、手指消毒等を行い、例年以上に事前準備や当日運営に気を使いましたが、ホテル側のサポートもあり、無事忘年会を行う事ができました。

久しぶりに会員同士の交流や情報交換、近況報告を笑顔で行う姿を見て安心しました。

今後も会員の皆様のお役に立てる様、理事一同頑張ります。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎



那覇西地区

新年明けましておめでとうございます。



会員の皆様におかれましては、輝かしい新年を迎えられた事とお慶び申し上げます。昨年は約2年間にわたり新型コロナウイルスのために各種事業が縮小又は停止を余儀なくされ地域貢献活動や各種研修会、会員交流事業も規模を縮小しながらも開催して参りました。

コロナ禍が収まり始めた12月に開催されました那覇西地区研修会は宅建協会ホールにおいて人数制限をしてではありますが感染対策を講じながら開催いたしました。

また、しばらく開催を見合わせていた会員交流のための忘年会をコロナ感染者の収束を見計らい2年ぶりに盛大に開催することが出来ました。

今年こそは新型コロナウイルスが完全に終息することを願い、これまで通りに会員の為の各種事業と公益事業活動に積極的に取り組んで参りたいと思っております。

今年一年が皆様にとりまして最良の年でありますようご祈念申し上げ新年のご挨拶と致します。

会長 喜納 兼功



年頭の挨拶

会員の皆様におかれましては、輝かしい新年を迎えられ心からお慶び申し上げます。

昨年も一昨年に増して、新型コロナウイルスが猛威を振るい、又、沖縄県では軽石の問題や、原油高等でかなり経済活動に打撃を受けた1年になりました。幸いにして、コロナ禍の問題は、年末頃からはワクチン接種のおかげで、かなり納まって来ました。それに伴い緊急事態宣言も解除され、社会活動も徐々に動き始めて参りました。当業者会では、昨年もこのコロナ禍の中なかなか事業を行う事が出来ませんでした。第23回定時総会並びに電柱ビラ調査、又12月8日には地区地域研修会は何とか行う事ができました。

さて、第23回定時総会にて会長に選出されました新城英仁と申します。小禄・南部地区並びに、業者会の更なる発展のために尽力して参る所存です。

今年の干支は寅年です。「寅」は「動く」の意味で春が来て草木が生ずる状態を表していると言われてます。新しい一年が、寅年にあやかり幸多き飛躍の年になりますよう祈念致しまして年頭の挨拶とさせていただきます。

小禄・南部地区業者会 会長 新城 英仁



小禄・南部地区

浦添・西原地区

明けましておめでとうございます。



皆様におかれましては幸多い新しい年をお迎えのこととお喜び申し上げます。

新型コロナウイルス感染症も新規感染者が減少しており、このまま終息してくれることを願うばかりです。私達、浦添・西原地区業者会では、去る11月にオンラインによる勉強会を開催しました。FPの辻脇裕子氏を講師にお招きし、「不動産の資産づくりに効く金融知識の活かし方」をテーマに講演して頂きました。住宅購入希望者がFPに相談する内容とは?、ライフプラン、資産運用について等、不動産以外のことも大変勉強になりました。

現在、理事会では、これまでコロナにより活動が制限・自粛されたことに対する、会員への還元案を模索中です。今後とも皆様のご参加・ご協力を宜しくお願いします。

浦添・西原地区業者会 島袋 紀子



宜野湾・中城地区

今年こそはコロナが終息し事業も多くできることを願います

去った12月14日に宜野湾・中城地区の地域研修会を宜野湾マリン支援センターの大ホールで行いました。研修内容は不当要求に負けない実践内容の動画視聴とレインズの新システムの説明を事務局から受けてきました。



多くの会員の皆様が参加して頂きありがとうございました。本来なら研修会終了後に忘年会を行いたかったのですが新型コロナの影響で中止となり年明けの新春ボウリング大会も中止になってしまいました。今年こそはコロナが終息し事業も多くできることを願います。

宜野湾・中城地区業者会 会長 宮城 竜也



中部地区

新年明けましておめでとうございます。



皆様におかれましてはお健やかに新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年11月、異業種交流会ともうき塾(テーマ/重要事項説明の調査とポイントpart 2)を開催いたしました。異業種交流会は前年同様に規模を縮小して準備をしておりましたが、参加申込が予想していた人数の倍近くになったため計画の見直しをして備え、73名の参加者を迎え楽しく賑やかに交流を深めることができました。

Zoomを利用して行っているもうき塾については、会員からの要望を受け、リモートだけでなく会場を設けて参加方法が選べる形での開催に向けて取組みを続けています。

1月には、親睦交流を深め組織の更なる結束に繋げるため、二年ぶりに新年会を開催いたします。

コロナ禍での様々な制約が少しずつ解かれ、経済の回復の兆しが見えて来なか、中部業者会はこれまで以上に会員の為になる取組みを行ってまいりますので、本年も事業への参加ご協力をよろしくお願い申し上げます。

皆様のご健康と更なるご発展をお祈りし、新年のご挨拶と致します。

中部地区業者会 会長 德里 直樹



北部地区

新年、明けまして おめでとうございます。

会員の皆様におかれましては輝かしい新年をお迎えのこととお喜び申し上げます。
また、旧年中は厳しい情勢のなか、会員各社の皆様には日頃から事業運営へのご理解、ご協力賜り感謝申し上げます。

さて、当業者会では昨年10月以降、緊急事態宣言解除に伴い10月13日に理事会を開催、今期の事業活動について話し合い、感染拡大防止に十分な配慮を行いながら活動再開を行うと決定致しました。早速、11月19日には「Zoom活用勉強会」を開催、会員の皆様に今後の情勢を踏まえ、リモート会議や商談及びIT重説などの取り組みを大きく進められるよう、初歩的なインストールの仕方から参加者全員でのリモート会議、IT重説での資料を画面共有しての説明方法など実践形式での勉強会を行いました。また、12月3日には「北部地区地域研修会」及び「北部地区業者会 懇親会」を開催、協会本部役員及び事務局の皆様を始め、多くの会員各社並びに来賓の皆様をお迎えし、久しぶりに有意義な時間を共有することができました。本年も引き続き感染拡大防止に配慮しながら、会員の情報交流並びに親睦を図り、地域の皆様へ信頼される業者会活動に取り組んで参ります。本年も会員皆様のご健勝とご発展を心よりお祈り申し上げます。

北部地区業者会 副会長 山入端 学

宮古地区

自粛が解除され、勉強会を開催することができました

宮古地区業者会では、本年度の総会時より要望のあった農地法についての勉強会を11月9日(火)に開催致しました。新型コロナの影響で活動を自粛せざるを得ない状況が続いていましたが10月31日をもって自粛が限定的に解除される事を受け、早急に役員会を開き、勉強会を開催することができました。講師には宮古島で多数の宅地転用申請業務を請け負った実績のある遠藤聖行政書士をお招きし、約2時間に渡ってご講話いただきました。宮古地区業者会には開業間もない会員もいることから、農地法の初歩知識から転用許可基準についての勉強及び近年の転用動向などを細解きながら教えていただきました。当日は20名近い参加者で、遠藤先生の快活な講話の流れもあり、質疑応答の時間が足りなくなるほど盛況に勉強会が行われたことは、2年近くに渡り会員間の交流がままならなかった業者会として本当に嬉しく思います。また、この流れを受け12月1日(水)の地域研修会には23名の参加があり、こちらも盛況となりました。まだまだ新型コロナの不安は拭き切れませんが、業者会一丸となって宮古地域の不動産業を盛り上げて参りたいと思います。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

八重山地区

会員間の情報を共有しながら業務の向上に役立てていきたい

八重山宅地建物業者会は、令和3年11月27日に定例会を行い、新規会員4社の入会で、計22社の会員になりました。大変ありがたいことです。定例会では、石垣市の透明ゴミ袋周知徹底に関する猶予依頼、現状回復補修価格表の現状調査の件、「暴力団追放沖縄県民会議の講習会」参加依頼などがあり、有意義な時間を共有することができました。また、今後も会員間の情報共有や日頃の業務に役立つ情報などを共有しながら、会員の業務向上に役立てていければと思っております。

話は変わりまして、令和3年12月5日には、去年はコロナの影響で、対面しての開催は見送られた「八重山地区地域研修会」が、大浜信泉記念館にて、今年は多くの会員様にご来場頂いて対面にて開催できました。去年石垣で起きた半グレ騒動にも役立つ企業危機管理実践対応についてやレイズズの統合によるシステムの説明など、大変役立つ講義や情報を頂き日頃の業務にいかせる内容で役立つことと思います。研修会終了後は、親睦を深めるべく懇親会も開かれ有意義な時間を過ごすことができました。

今年からWITHコロナで、お客様の形態変化や不動産業者の在り方など、変化しつつあります。この波に乗り遅れることのないように、会員一丸となって情報収集し共用しながら、会の発展につなげていければと思います。

八重山地区業者会 大底 隆一郎

令和3年度 実務研修会 (誌上研修)

賃貸事例①「管理しているアパートの家主さんが死亡した場合の管理業務について」

当社にて、管理しているアパートの家主さんが死亡しました。相続人が複数人(4名)おり、又各相続人は各々の主張があり、遺産分割について協議がまとまらず揉めている。

当アパートの管理についての窓口(代表者)が選定できず、遺産分割協議が整うまでの間、賃貸管理業務並びに家賃の精算、経費の支払い等どのように進めたら良いか。

【補 足】

相続人3名の連名による家賃精算金の毎月の振込先の指定があり、その月の家賃精算金を一度は振り込みしました。

その後、他1名の相続人から異議があり、遺産分割協議が決まるまでの間は、家賃精算金を精算しないで、当社で預かって欲しいとの依頼がありました。

【質 問】

今後、分割協議が決定するまでの間

- ① 家賃精算金の取り扱いはどうにしたらいいでしょうか。
- ② 当社で預かる場合、法的問題はないのでしょうか。
- ③ 当アパートの管理面で修繕等が発生した場合の対応は、相続人全員の同意が必要になるのでしょうか。

《事例解説》

【賃貸事例①】

質問①について

家主と管理人の管理契約は、家主の死亡によって終了する(民法653条)。もっとも、本問では、管理人は、相続人3名の連名で、家賃精算金の毎月の振込先の指定を受けてそれに応じたというのであるから、当該相続人3名との間で、新たに管理契約があったとみることができる。

相続開始後のアパートの家賃は、相続財産に含まれない。各相続人が相続分の割合に従って、取得することになる。したがって、当該3名の求めに応じ、毎月の家賃は当該3名の相続人に分割して支払うこととなる。

他方、他1名の相続人から異議があり、遺産分割協議が決まるまでの間は、家賃精算金を精算しないで、預かって欲しいとの依頼があった。しかし、この1名の相続人は、他の3名が相続した家賃に

ついて何らの権限もない。そこで、この1名からの申出があったとしても、他の3名から支払を求められた場合は、これを拒絶することはできない。

質問②について

本件では、当該3人は、毎月の家賃の受領を希望しているのであるから、他の1名からの異議があっても、3名に対しては、家賃の支払をしなければならない。これを支払わないで、預かり続けることは、3名に対しては債務不履行になる。異議を出した1名との関係では、当人は4人分をまとめて預かるように希望しているのであり、それができないのであるから、当該1名分も預かり続けることなく、同人に支払うべきである。

このような不明瞭な状況为避免するためにも、早期に明文で新たに分割協議が調うまでの間だけでも、新たに管理委託契約を締結することが望ましい。特に管理報酬を取得できるのかも、明確にしておく必要がある。

質問③について

本問アパートは遺産分割協議まで相続人の共有となる。共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。また、保存行為は、各共有者がすることができる(民法252条)。修繕の内容によっては、管理行為、また保存行為であると言えるであろうから、共有者の過半数、あるいは共有者の一人によって出来ることになる。相続人全員の同意は不要である。

令和3年度 実務研修会 (誌上研修)

賃貸事例②「賃借人からの過度な要求の対応について」

賃借人Aと契約期間2年の建物賃貸借契約を次の通り取り交した。

- *賃借人：A(生活保護受給者)
- *期間：令和3年1月1日～令和4年12月31日その後は自動更新。
- *管理業者：B

Bはエアコン洗浄を含め、ハウスクリーニングを行いAの入居に備えた。しかし、その後Aが入居してから現在までにBへ以下の通りの要求及び請求の連絡があった。
(Aとの連絡はメールやLINEでのやり取りです)

1 下記の内容はAからのメール等の経緯の内容です

- ・Aが入居して直ぐに、ハウスクリーニングが不十分なことを理由に一部補修等(玄関ドア、靴箱扉、カーテンレールの不具合)を含めた要求がありBは対応した。(補修箇所については全て1月中に修復済み)
- ・補修等が終了するまでの間の家賃の免除を要求された。(部屋にはすでに荷物を運び入れている状態でありAが主張するほど住めない状態ではないとBは認識。)
- ・2月末頃、Aは「シックハウス症候群」と診断されたとして、再度のハウスクリーニングと、その間のホテル宿泊費用をBに要求。
- ・BからAへ退去を促した(家賃・違約金などは免除する)が、Aは退去の意思はないと回答した。
- ・3月初旬頃、Aは自ら探した清掃業者Cにハウスクリーニングを依頼し、その際、エアコン内部にカビが発生していることを理由にエアコン洗浄費用をBに要求した。
※この時のハウスクリーニングに対して、Aが清掃業者Cの本社にクレームを入れたため、その費用(66,000円相当)が全額免除となった旨を、後日A本人の口から聞いた。・4月初旬、Aから蛇口の水漏れとシンク下の包丁収納棚の修繕依頼があり、Bは修繕日程の調整でAに連絡をするが返答なし。
- ・5月下旬頃、Aから再度、包丁収納棚及び蛇口水漏れの補修依頼の要求があった。
- ・6月初旬頃、Aから清掃業者を紹介してほしいとBに連絡があったため話を伺うと「清掃業者Cに再依頼を行ったが断られた」(上記※参照)とのことで、AはBによるハウスクリーニングが未だ行われていないと認識している様子。

2. Aは、Bとのやり取り以外で宅建協会や消費者センター、役所等へクレームを入れ、さらに他の入居者や不動産会社にまでBの対応の不満を言っていたようで、それを聞いた方から、不手際等の有無について連絡や苦情の電話があった。

(宅建協会からも2～3度、改善や解決に向けての連絡があった。)

【質問】

- ①Aは要求のみを訴え、こちらからAの体調確認や補修日程の確認について何度も連絡をしているが未だ返答がないため、互いの信頼関係を築けていない事を理由に契約を解除することは可能かどうか。(2020年以降の全宅連契約書を使用)
- ②Aのエアコン洗浄要求について、エアコン洗浄をしてから既に2ヵ月以上も経過して

おり、洗浄後にカビ等が発生したと考えているが、Bで対応しないといけなないのか。

- ③もし、Aから退去費用の請求があった場合、基本的に退去費用を持たなければならぬほどの落度はないと思っているが、こちらで負担し退去させる方が得策か。
- ④借主Aからの風評被害に対する対応はどうすればよいか。

令和3年度 実務研修会 (誌上研修)

《事例解説》

【賃貸事例②】

質問①について

全宅連の契約書の第11条には、契約が解除できる場合について、個別に規定している。しかし、「互いの信頼関係を築けていない」ということは解除理由として記載がない。したがって、これを理由に解除をすることは難しい。

貸主側からすれば、当該借主は貸主に対して、様々な要求をする割には、貸主の申出にきちんと対応してくれない不誠実な人であるということであろう。しかし、貸主にいろいろな要求をするということは借主の債務不履行であるということにはならないので、債務不履行解除も難しい。

なお、信頼関係の破壊については、借家人に債務不履行があってもそれが信頼関係を破壊しない場合には解除ができないというふうに、家主の解除を制限する法理として使われることが多い。

質問②について

借主は、賃借物を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。洗浄してカビを除去した後に、さらにカビが付いたとしたら、それは、借

主の使用の過程において、そうなったものであろう。貸主が貸渡時にエアコンを洗浄したのであれば、その後は借主の善管注意義務の内容として、カビを除去するべきであり、貸主に常にカビ除去の義務があるものではない。

質問③について

本問では、借主が退去費用を請求する根拠はない。それでも、費用を払ってでも、退去させる方が得策かどうかは、退去費用の額と今後の円滑な賃貸業の運営によるメリットとの比較考量になる。

本問では、引越費用の実費と、転居先の家賃の2.3ヵ月分程度に相当する退去費用であれば、退去させた方が得策であろう。

質問④について

本問で想定される風評被害としては、借主が「この家主は不誠実な家主である。」とか「この家はシックハウス症候群をもたらす欠陥住宅である。」などと言いつらす事などが想定されるであろう。これらは、賃貸業の業務を妨害するものであるから、業務妨害罪(刑法233条)で警察対応を求めることが検討されてもいいと思われる。

売買事例①「物件調査の重要性」

宅地(約76坪)を客付業者として仲介。

奥行きよりも間口の広い土地で、前面道路は市道であった。その市道と当該物件の間に巾20cm程度の細長い土地があり、所有者は沖縄県となっている。

市に確認したところ、この市道は元々、県の所有地であり市に移管され市道となったとの事。(下図参照) 所有権移転が済み、買主は建物の設計を依頼したが確認申請の段階でその県有地が道路ではない事が判明した。接道基準を満たさず建物建築が出来ない

元付、客付両仲介業者で市にその県有地を買い取ってもらうよう相談したが時間がかかる上、買い取れる確約は出来ないとの事。

【補足】

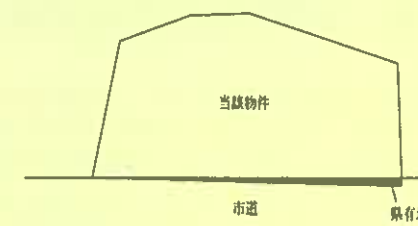
県有地が細長く残った原因は、当該土地のブロック塀(売買時には解体されていた)が県有地に越境している状態で測量されていた。その後、市が移管を受けたとの事であった。

【買主の主張】

売買契約書の条項通り当該物件は契約不適合に当たるので契約を解除したい。また、購入代金及び諸費用全てを返金して欲しい。

【売主の主張】

売買物件とは別の土地問題の為、契約不適合には当たらないので、違約金と諸費用を差し引いた金額しか返金しない。むしろ原因は業者の調査不足なのだから、業者が支払うべきではないか?



令和3年度 実務研修会（誌上研修）

【質問】

- ① 買主の契約不適合による解約と返金の要求は有効か？
- ② 売主は契約不適合に当たらないのか？
また、返金する場合は違約金と諸費用を差し引いていいのか？
- ③ 両業者は調査不足として何らかの責任を負うのか？また、支払いはいどちらの業者が負うのか？

《事例解説》

【売買事例①】

質問①について

本問の場合、「当該土地そのものの所在や、地積や、土地の地目等について、契約内容と違いはない。したがって、当該土地の売買は契約不適合はないではないか。」というのが、売主の言い分である。

しかし、買主は建物を建築する予定で本件土地を購入したものである。売主もそのような土地として売却している。このことは、売買契約当事者間において「建物建築が出来る土地」ということが、契約内容となっていたと理解される。建物が建とうが建つまいがそのようなことは関係なく、当該土地を買う契約内容であったのであれば別だが、そうでない限り、建物建築可能であるということが契約の内容であったと考えるのが素直であろう。

したがって、買主による解除と返金の要求は有効であると考えられる。解除については、民法564条

の解除の規定が根拠となる。

なお、本問の場合、買い手側に錯誤があったとして、錯誤取り消し（民法95条）も可能であろう。

質問②について

契約が解除された場合は、契約がなかったのと同じ状態に戻すべきであるから、違約金や諸費用は差し引かないで、受領した代金全額および支出した諸費用を全額返金すべきである。

質問③について

裁判例では、売買物件に法令違反がある事案で、建築の専門知識のない、宅建業者においては、当該売買物件に法令違反があるかどうかは、知る事はできなかったとして、買主への調査・説明義務の違反はなかったとするものもある。これは逆に言えば、宅建士として調査、説明可能なことについては、これを怠ると損害賠償義務等の法的責任を負う事が十分考えられるということを示唆するものである。

県有地が細長く残った原因となった、ブロック塀が県有地に越境していることなどは、宅建士においても簡単に知りうる場所だったものとは思われないが、建築確認申請時には発覚したというのであるから、一定の注意をもってすれば、契約締結時にも知り得たといえる。したがって、当該土地が建築可能かどうかは、宅建士にとって知りうるものであったともいえるので、本問では、調査説明義務違反を問われかねない。

売買事例②「ローン特約の有効性」

買主Aと売主Bは、令和3年1月21日 売買代金4,000万、手付金400万、残代金3,600万とする土地売買契約を仲介業者Cを介して締結した。

契約では、申出先をR銀行、融資金額を4,000万と融資利用が予定され、融資承認予定日 令和3年2月20日、契約解除期限日を2月22日とし、「融資承認取得期日までに融資の全部、又は一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたときは買主は、売主に対し契約解除期限内であれば本契約を解除することが出来ます。」

などとする融資特約が付されていた。

買主は契約締結後、速やかに融資の為に必要な書類を揃え申出手続きを開始したが、2月10日に買主より仲介業者へ、申込先の金融機関より融資の全部の承認が得られなかった事を理由に契約の解除及び手付金の返還を求めた。

令和3年度 実務研修会（誌上研修）

仲介業者は、当該金融機関の担当者へ問い合わせをすると、買主Aの売買金額の割増借入（オーバーローン）の為、希望全部の借入審査が厳しくお断りしたとの事。

買主Aからは、諸費用も含め、4,300万の借入額の申出である事が解った。

【買主Aの主張】

売買に関わる諸費用を含めた借入申込で、それが融資額の全部であるという認識であり、オーバーローンではない。契約の特約のとおり解除に応じるよう主張した。

【仲介業者Cの主張】

正規の借入額4,000万であれば借入額の融資が実行出来たはずであり、その行為が未承認になった結果であり、ローン特約の適用は通用されない旨、解除にあたらないとし、手付金の返還及び契約時の仲介手数料の半額の返還も断った。

【質問】

- ① 買主Aが主張する諸費用を含めた融資はオーバーローンに当たらないのか？
また、契約書の融資特約に記載のある「融資の全部」とは諸経費も含めた金額にあたるのか？
- ② 仲介業者Cの主張する諸費用を含めた融資で承認が降りなかったことは融資特約に当たらないとして、契約の解除・手数料の返還は行わないで良いのか？

《事例解説》

【売買事例②】

質問①について

本問では、ローン特約の記載中に、融資金額4000万円と明記されているものと思われる。では、この金額が意味するところは何か。売買代金4000万円中、手付金が400万円支払われており、残代金は3600万円である。それにもかかわらずローン特約に4000万円の融資の記載があったということは、残代金以外に諸費用の融資を受けることも前提となっていたとも考えられる。

そうすると、4000万円という金額は、「残代金+諸費用」という融資額の目安を記載したものとも考えられる。裁判例では、買主が「残代金+諸費用」の融資予定金額を超えて融資申し込みをした場合について、それが、諸費用の額が多くなったことが理由であれば、諸費用は不確定なものであるから、融資が不承認になった場合もなおロー

ン特約の解除が出来るとしたものがある（東京地方裁判所平成2811月22日判決）。もっともこの裁判例は、融資予定金額を大幅に上回る金額を申し込んで金融機関からの承認が得られなくなった場合はローン特約解除ができない趣旨の判断となっている。

本問では、4000万円の融資が「残代金+諸費用」だとしても、それを300万円オーバーしたことが、融資予定金額を大幅に上回るものといえるかどうか判断の分かれ目になる。融資予定金額4000万円中、残代金を除く400万円は諸費用を見込んでのものであったであろうが、さらに300万円の諸費用が必要であり、それが合理的なものであれば、4300万円の融資申し込みをして、これが不承認になったらローン特約解除は認められよう。

しかし、本問では、諸費用を当初予定の400万円から更に300万円増額することについて、合理的な理由があるとも思えず、本問の場合は、ローン特約の適用はないものと思われる。

質問②について

本問では、4300万円の申し込みが金融機関から融資が不承認になったとしても、本問におけるローン特約解除の適用は認められないと考えるので、契約解除は認められず、手数料の返還も不要である。

【事例に対する助言・指導者】

ゆあ法律事務所 弁護士 宮國 英男

令和3年度法定研修会

令和3年11月9日(火)沖縄コンベンションセンターにて令和3年度法定研修会が開催されました。2年振りの開催となりましたが、会場参加250名また初の試みとしてWEBでのLive配信を同時に行い、WEB参加約350名の計600名と多くの会員の皆様にご参加いただきました。角田照子人材育成委員司会のもと研修会は進められ、開会挨拶では宮城康副会長により、重説で間違った説明により大きなトラブルに発展していく事もあるため、重説は大変重要で重たいものであることを認識していただきたいと述べられ、主催者挨拶では知念聡会長より、会員の皆様が積極的に当協会の事業に参加し、実りのある研修会にさせていただき会社の繁栄に繋げて欲しいと述べられました。県主幹挨拶として沖縄県土木建築部建築指導課課長より挨拶を予定していましたが公務のため欠席されました。司会から講師紹介の後、今回の研修テーマである「重要事項説明書 知っておきたい物件調査の勘どころ」と題し、株式会社ときそう 代表取締役 不動産鑑定士の吉野荘平氏より講演していただきました。初めに不動産取引におけるトラブルの傾向について、令和元年度における監督行政庁への苦情・相談等のあった来庁者件数1,374件の中で、最も多かったのが重要事項説明に関する件



知念会長挨拶



渡久地副会長挨拶



宮城副会長挨拶



講師：吉野荘平

で、全体の3割以上を占めていると報告がありました。今回の研修では、講師の会社で受けた900件以上の相談の中でも最も多かった重説に関する「①法令上の制限」、「②生活関連施設」、「③表示に関するもの」この3つの事項の調査不足等により生じた紛争事例をケース毎に詳しく紹介していただきました。その中で、境界不明示により賠償したケースや増改築履歴の見落としによる越境部分の撤去費の請求等々、様々な紛争事例のケースを多数紹介され、物件調査の重要性について話されました。また、都市計画の内容調査で沖縄県がネットで開示している地図情報システムを利用する際は、更新や変更等が反映されてなくトラブルに発展することもあるので、直接役所の窓口に出向き都市計画の内容を全て確認するようにと進めていました。中には沖縄県の水害ハザードマップ等を資料に取り入れるなど身近でとても分かりやすく受講できました。最後に講師から、基本に忠実な物件調査を心掛ける事でほとんどのトラブルを未然に防ぐ事が出来ることを参加者へ伝え、講演を締められました。今回の研修では、WEB参加者限定で投票機能を利用したアンケートを取り、即結果が確認できるというLive配信ならではの機能を見せていただきました。講演後の質疑応答でもWEB参加者からの質問もあり、WEB上でLive配信を活用した当協会での新たな研修会の在り方がスタートできたと思います。最後に渡久地政彦副会長の閉会挨拶により法定研修は終了しました。

人材育成委員 神山 篤一郎



研修会の様子

令和3年度不動産相談員研修会

令和3年11月5日に不動産会館4階ホールにて不動産相談員研修会・相談員会議が行われました。司会は伊波直哉委員でした。まずは前盛委員長より開会の挨拶があり、前盛委員長によればコロナ渦の影響か、弁財行務に移行するケースが増えているとことです。次に副会長の宮城康委員が出張で参加できなかった知念会長に代わり主催者の挨拶を行いました。福岡県より相談員が沖縄に視察にきているとの報告がありました。この研修でまずは佐久間弁護士のDVDによる「コロナ渦での相談対応」を視聴した初めての方が多いか熱心に聞いていました。

研修dvdの内容のつぎのとおりでした。

- ① 面接による相談内容把握
- ② 苦情解決申出書の記入
- ③ 地方本部の指導・調停による解決
- ④ 弁財業務に移管
- ⑤ 事務処理上のトラブル事例

以上の他に様々な苦情弁財事例をあげて研修してもらいました。

特に事例2で上げてもらった現状有姿販売における瑕疵担保責任では細かく説明してもらい非常に参考になったようです。

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」の題で九州不動産公正取引協議会の沖縄地区調査指導委員長の又吉茂委員による講演が行われました。

特に最近における広告に対しては文字の大きさや過大な表現の禁止など、のほかにインターネットにおける広告の注意点など多岐にわたる広告の問題点を解説してもらいました。その後、最後の講演に人材育成副委員長の金城浩三委員に「宅地建物の売買契約・賃貸借契約・売買契約書作成のポイント」と題して講演が行われました。

特に売買については媒介契約書の締結についての注意点、賃貸については解約時の敷金清算についてのトラブル防止のための注意点など詳しく説明されていました。最後に質疑応答が行われ熱心な会員から質問もあり、惜しまれつつも時間も終了しました。

終了時には知念会長より受講者に対し修了証の授与が行われ、最後に全員での記念撮影が行われ最後の挨拶を渡久地副会長が長い研修に対しての会員へのねぎらいの言葉とともに無事閉会となりました。その後研修会終了後に受講者との懇親会があり、わきあいあいと交流しあい終了となりました。

宅建業協会 相談員 屋良 達



「令和3年度不動産コンサルティング技能試験」

令和3年11月14日、沖縄県不動産会館において、本年度の不動産コンサルティング技能試験を実施し、沖縄県を含め、全国12会場で1170名（沖縄会場では17名）が難関といわれる技能試験に挑みました。午前中に四肢択一式試験（法律、経済、金融、税制、建築、事業の6科目）、午後1時に記述試験（【必修：実務、事業、経済の3科目】、【選択：法律、税制、金融、建築から1科目を選択】）が行われました。

近年、複雑化した不動産関連取引業務に対応すべく、業界内外でコンサルティング技能資格が注目されているところであり、今後とも資格需要が見込まれています。

合格者については令和4年1月14日に公益財団法人不動産流通推進センターのホームページにて合格者の受験番号が掲示されます。また、沖縄県不動産コンサルティング協議会では、沖縄県内合格者全員に2万円の祝金を贈呈致します。



2021
6月
放送

1. 借主の相続について

相談者・借主からの相談

Q 相談内容

不動産会社仲介により家主と自分の父が賃貸契約しアパートを借りて一緒に住んでいます。今回、父が亡くなりました。父の相続を行ったのですが、今後もアパートを借りたいので家賃等は今回から娘の私が支払いたいと業者にいったのですが、業者から賃貸借契約書の借主名義が変更になるので、再度契約書を交わしてほしいと言われたのですが、自分の名義に変更しないといけないのでしょうか。

また、相続したら、そのまま父名義のまま借り続けることはできないのでしょうか。

A 回答

1. 今回は賃借権の相続に関するご相談です。

結論から言いますと、賃借権を相続した方は、賃貸借契約書の借主名義を相続人名義に変更する義務はありませんし、亡くなられたお父様名義のまま借り続けることが出来ます。もっとも、そのまま借り続けることはできるのですが、名義変更をするだけであれば特に相続人に不利益になることはなく、むしろ、紛争防止の観点からすれば、権利関係をはっきりさせることが望ましいので、私は名義変更することをお勧めします。

2. アパートを借り続けるために名義変更がいらぬ理由は为什么呢。

当然ですが、アパートを借り続けるためには、相談者が家主に対して、アパートを借りる権利があるといえなければいけません。

賃借人が死亡したことで、賃貸借契約が終了するのであれば、家主と新たに賃貸借契約を結ばなければなりません、無償で借りる使用貸借と異なり、賃貸借は、賃借人の死亡によって契約は終了しません。

賃借人は相続する者がいれば、相続人が賃借人の生前に有していた財産上の権利義務を包括的に承継することになります。包括的に承継するというのは、死者と同じ地位を有することになるという意味であり、民法が禁止している賃貸権の譲渡及び目的物の無断転貸とは異なるため、賃借権を相続するのに家主の承諾を得る必要はありません。

本件でいえば、相談者は、相続後、本件賃貸借契約において、賃借人であったお父様と同じとみられることになります。賃借権の帰属先が相談者になりますが、名義変更しなくても、お父様と同じように家主からアパートを借り続けることができます。

仮に、業者や家主が相談者に対し、名義変更しなければ賃料を受け取らないと言ってきた場合は、相談者は法務局で賃料を供託すること

ができます。供託しておけば賃料未払いを理由に解除されることも避けられます。

3. 名義変更を勧める理由は为什么呢。

名義変更することは、相談者にとって不利益が生じるものではありません。

相談内容からは、他に共同相続人がいたのかわかりませんが、もし、複数の相続人がいた場合、遺産分割で誰が相続するか定めるまで、相続人全員で賃借権を共有することになります。

これを賃借権が準共有といいます。そうしますと、賃料支払義務は、相続人全員の誰に対しても全額請求することができることになっています。これを法律用語では不可分債務といいます。そうすると、相談者以外の相続人からすると、住んでもいないのに賃料を請求されることについて不満を持つことが予想され、トラブルになったりすることもありえます。

また、この先、相談者の方にも不幸があれば、賃借権を相続する者が、それを説明するのに苦労するかもしれません。

そこで、賃借権の権利を明確にするためにも、名義変更することをお勧めします。

4. 名義変更する場合にどういったことに注意した方がよろしいでしょうか。

相談者の方は、名義変更せずにすむのであれば、そのままお父様名義で借り続けたいようですが、これは、再度契約書を交わして欲しいと言われたことから、現在の賃貸借契約とは異なる新たな契約を結びなおす必要があるといわれていると理解したからではないでしょうか。

業者が、どういう意味で再度契約書を交わして欲しいと言ったかはわかりませんが、これまで説明してきたとおり、相続の場合、そのまま死亡した賃借人名義で借り続けることもできるため、新しい契約を締結して、借りる権利を新たに発生させなければ、アパートを借りられないというわけではありません。

相談者は、新しい契約を締結する必要はなく、紛争防止の観点から、その内容が元々ある契約と内容が異なっていれば、それに合意できないと断ることができます。新たに礼金等を求められた場合、それらを断ることができます。これらを断ったからといって、相談者に不都合が生じることはありません。

また、契約書を交わす以外でも、名義変更通知書を家主に発生する方法もあります。このように相談者は不利益を強いられることはありません。名義変更するときは、納得いかない負担を強いられることはないよう注意して下さい。

大好評
放送中!!

ROK 864kHz

毎月第1土曜日 午前9時15分から放送

リスナーの皆さまから事前にメールまたはFAXでいただいた質問に、専門家の立場からわかりやすく解説・回答していく番組です。

2021
7月
放送

2. 地上権付きマンションの売買について

相談者・買主からの相談

Q 相談内容

売主からのマンションを購入しようと思っています。地上権付きのマンションなのですが、売買する際に地主の承諾書をもらいたいと売主に言ったら、売主は地上権付きマンションなので地主の承諾をもらう必要はないと言われたのですが、地上権が設定されていたら地主の承諾はなく売買できるのでしょうか。教えてください。

A 回答

1. マンションの広告塔で土地の権利に関する欄を見た時に「所有権」との記載がある場合と「借地権」との記載がある場合があります。

「所有権」との記載がある場合には、当該マンションを購入した場合には建物（マンションの区分所有）と土地の両方の所有権を取得することを意味します。

但し、マンションというのは一棟の建物全体の所有権を取得するわけではなく、603号室とか403号室とかお部屋一つ一つの区分所有権を契約することになります。土地についても他の所有者と一緒に共有して土地を取得することになります。

2. 土地について借地権とある場合には、建物マンション区分所有権を取得しますが、土地は地主から借りるということの意味します。

「借地権」は、大きく分類すると、「賃借権」と「地上権」に分かれます。

どちらも土地を使用収益する権利であるという点では同じですが、賃借権は、原則として賃貸借契約を結んだ当事者同士の間でのみ有効な「債権」と呼ばれる権利があるのに対し、地上権は地上権設定契約を結んだ当事者だけでなく、第三者にもその効力を主張できる「物権」であるとの違いがあります。第三者というのは、この土地の抵当権者あるいは売買や競売によって取得した第三者に対してもこの地上権の存在を主張できるということです。債権である賃借権よりは物権である地上権の方が、より強力な権利であるという事もできます。

3. 地上権の方がより強力な権利ということでしょうか。

一般的に債権よりは物権の方が強力と言われています。この



金城奈々絵アナウンサー・知念会長

違いが権利の譲渡の際にも違いが現れます。

賃借権の場合は、賃借権を譲渡するにあたって貸主（地主）の承諾が必要となります。この承諾を得ないで借主が無断で譲渡した場合は、貸主（地主）は、賃借権の無断譲渡を理由に賃貸借契約を解除できます。

これに対し、地上権は物権ですから自由譲渡性（地上権を有する者はこれを自由に処分することができる）があるとされ、その地上権の譲渡に際しては、地上権設定者（地主）の承諾は必要とされていません。したがって、ご相談のケースでは、売主のお話のとおり地主の承諾を得ずともマンション売買契約を締結することができます。

4. どういった資料をみれば地上権、借地権があるとわかるのでしょうか。

権利内容については、契約書、賃貸借契約書、地上権設定契約書等を直接確認するといった方法がひとつ、それと、登記簿をみるのもひとつの方法です。土地について賃借権があるとしても土地に賃借権の登記がされることはあまりなく多くありません。

これに対して地上権というのは、地上権がある場合は登記されている場合が多いです。地上権を持っていれば、地上権者は地主に対して地上権を登記するよう請求することができます。

従って、今回のご相談ケースでも購入しようとしているマンションの建物の登記簿、或いは土地の登記簿を確認する事が役立ちます。マンションにおいては区分所有の登記においても敷地権の登記がされていますので、その中で地上権の登記が確認できます。古いマンションの場合は登記されていない場合がありますので、土地の登記簿も確認してください。

優良会員認定研修会 授与式

(一社)沖縄県不動産流通機構による第6回優良会員認定研修会が、令和3年12月14日(火)午後3時～5時まで不動産会館4階ホールで行われました。

今年は新型コロナウイルスの影響で、毎年9月に行なわれていた研修会が延期となっておりましたが、新型コロナウイルス対策を行い、会場入場時の手指消毒、マスク着用、座席の間隔も空け無事開催されました。

総務財務委員の安里博文委員の司会で進行され、倫理綱領唱和、渡具地政彦副会長の開会挨拶、大城千秋会長より会長挨拶の後、研修が始まりました。

①「優良会員の心構え」

渡久地政彦副会長より優良会員として全ての会員が自覚と責任を持ち「当たり前」の事を「当たり前」にやる「自覚ある業者」としての心構えを説明して頂きました。

②「媒介契約制度について」

上地隆事業運営委員長より、媒介契約について、標準媒介契約約款には「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」「一般媒介契約」の三種類の類型があり、それぞれの違いや特徴、売主等による告知書提出の協力について、売買価格や評価額の査定についてなど説明を頂きました。

③「流通機構諸規約について」

渡辺善広総務財務委員長より、「(一社)沖縄県不動産流通機構諸規定」、「倫理規定」、「会員間取引規定」について説明がありました。

久手堅正雄総務財務副委員長より、「物件登録・情報検索規定」、「表彰規定」、「処分規定」、「優良会員認定規定」、「不動産申込書」、「広告宣伝掲載承諾書」について説明がありました。

優良会員認定基準では、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70%以上の出席率(3年間トータル)があること、不動産キャリアパーソンを合格していること等が認定基準との



説明がありました。

④「新流通システムについて」

事務局仲松様より、令和4年1月に統合されるレインズシステムについて、流通機構の登録方法、ちゅうさん家のリニューアル、また登録することにより、新規物件はタイムス住宅新聞、週刊かふうに無料掲載されますので、賃貸売買共に多くの物件登録することを推奨されていました。

約2時間の研修でしたが、要点をおさえた有意義な研修会でした。

引き続き、優良会員認定授与式が行なわれ、認定業者13社に認定証が授与されました。代表で有限会社キャンパス住宅の島袋博光様が大城千秋会長より授与されました。

優良会員は、本年度で合計75社が認定されております。来年度も数多くの業者様が受講され優良会員に認定されますようお願い申し上げます。

広報担当総務財務委員 池原 勇人

令和3年度 賃貸不動産管理業務研修会

去った12月8日(水)14時～17時アイム・ユニバースてだこホール大ホールに於いて(一社)全国賃貸不動産管理業協会沖縄支部及び、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会開催による研修会が開催されました。

まだまだコロナ禍の中、参加者を250名程に限定し行われました。



内閣府沖縄県総合事務局 開発建設部 建設産業・地方整備課 係長 宮城さやか氏より、賃貸管理業登録申請についての説明をしていただきました。

その後、(一社)全国賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤貴美氏による120分程の講演と休憩をはさみながらの質疑応答という流れで行われました。



内容として「賃貸住宅管理業登録制度について」「賃貸住宅管理業社登録制度施行に伴う法律上の留意点」「管理住宅契約重要事項説明書及び賃貸住宅管理受託契約書の注意点」を中心に講演されました。

賃貸住宅管理業とは賃貸住宅のオーナーから委託を受け、「賃貸住宅の維持保全」維持保全と併せた「賃貸住宅の家賃などの金銭管理」「入居者対応」等を行う事業であり、サブリース事業者であって賃貸住宅管理業を行っている事業者も本業登録の対象となるということです。

管理業登録制度の施行後、令和3年6月15日から一年以内(令和4年6月)に業登録が必要。法施行後は登録完了までの間も行為規制・罰則が適用。賃貸管理業を営む管理戸数200戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録義務付けあり。管理戸数200戸未満の業者は任意登

録であるということです。

営業所事務所ごとに住宅管理の知識と経験を有する業務管理者を1名以上配置しなければならない。業務管理者は賃貸不動産経営管理士登録及び2年以上の実務経験者でなければならないということ。

また、事業者はオーナーとの管理受託締結前の重要事項説明、書面交付及び契約締結時の書面の交付がなされなければならない。また、事業者の自己の固有の財産と入居者などからの受領する金銭の講座をそれぞれ分別開設して管理しなければならない事など気を付けましょう。また、管理業務の実施状況などについてオーナーに対して定期的に報告義務はこれまで同様であり、また入居者からの苦情の発生対応状況の報告等も行わなければならない等、これまで以上に細心の報告業務内容が国土交通省のもと、行わなければならないという事です。

これから国も関与する新しい体制へとますます変わりつつあります。新しい体制上、賃貸管理業者の責任と義務もますます厳しく問われてゆく事を各々が自覚し、同業者同士の切磋琢磨した互いの情報交換や研修や努力を行いつつ、沖縄の賃貸住宅管理業者が素晴らしい評価と地位を得ていくことを願いながらこの度の研修報告と致します。皆様、長時間の研修ご苦労様でした。

流通委員会 角田 照子



研修会の様子

令和3年度 宅地建物取引士資格試験 (10月・12月実施)

今年度の宅地建物取引士資格試験は4,880名の申込があり、10月及び12月に分けて実施しました。

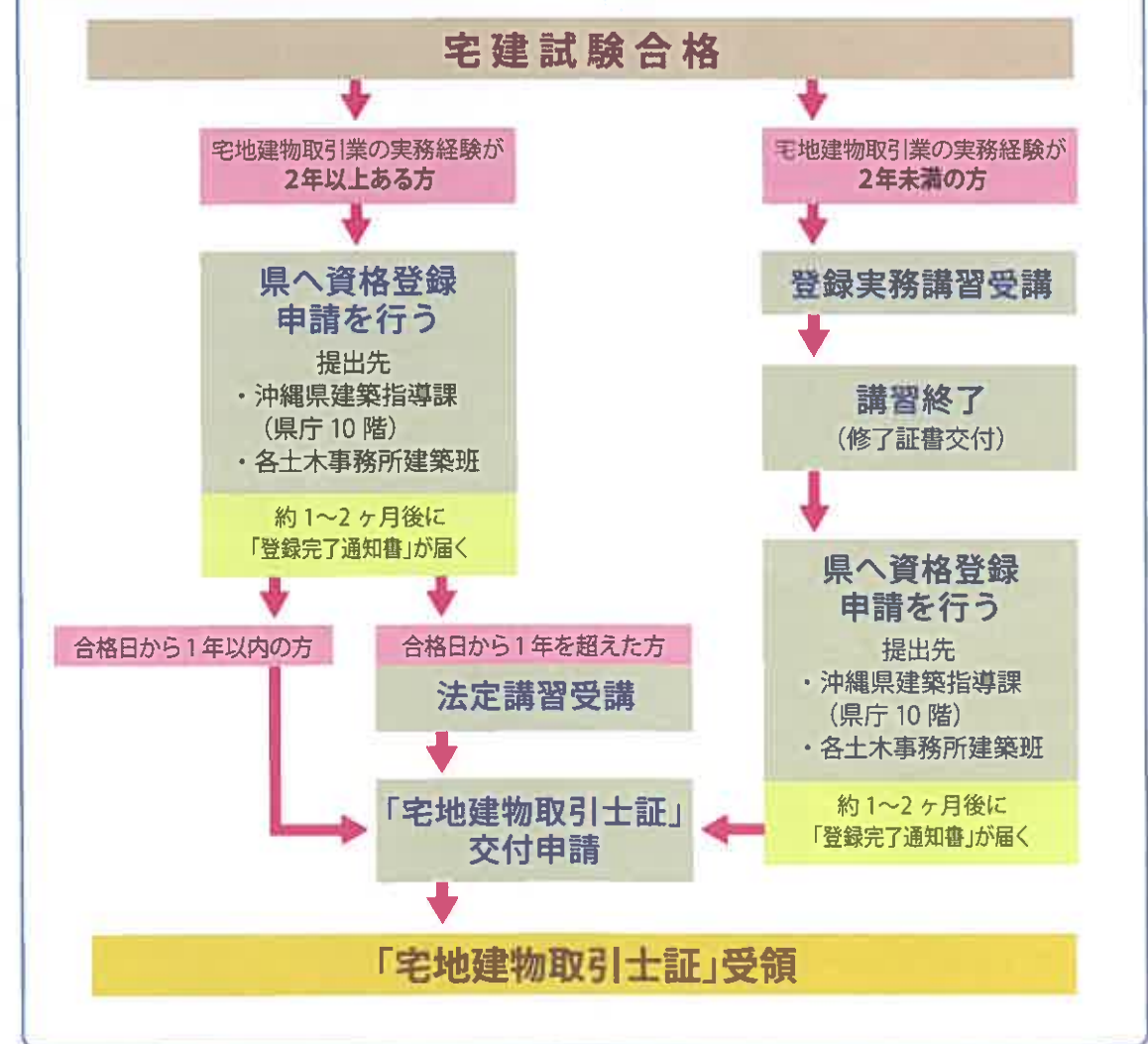
10月17日(日)は沖縄県職業能力大学校、琉球大学、興南高等学校、球陽高等学校、山内中学校、首里中学校、金城中学校で行われ、7会場で3,411名が受験されました。

12月19日(日)は沖縄県職業能力大学校、読谷高等学校、金城中学校の3会場で行われ、553名が受験されました。

10月実施の試験についての合格発表は12月1日(水)本協会、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページで発表されて、沖縄県の合格者は454名でした。

12月実施の試験については、2月に合格発表がありますので、(一財)不動産適正取引推進機構ホームページをご確認ください。

宅地建物取引士証交付までのながれ



女性部会定例会・特別セミナー

第78回女性部定例会 ZOOM定例会
2021年9月18日(土)

コロナウイルス感染が始まった令和2年「民法改正」が行われました。研修会の開催も減り、自ら情報を取りに行くための方法として、全宅連・沖縄県宅建協会のWeb動画について学びました。

引き続き「生理の貧困」の活動報告が行われました。この活動は女性会員 有志の会として、コロナ禍で経済的に困っている学生に生理用を届け、少しでも安心して暮らせるようにと緊急支援を行いました。私たちの会は小さな会ですが、いち早く気づきアクションを起こしたので、社会的にも注目を浴び社会問題の起爆剤としての役割は十分に果たせたと思っています。

協会や業者会・企業としてのご寄付も頂きました。「本当に、ありがとうございました。」この場を借りて感謝の言葉を伝えたいと思います。

私達女性部会はコロナ禍で経済活動が困難な時でもSNSを駆使して勉強会を行い、宅建業者として質の向上は勿論、社会への奉仕活動も続けていきたいと思っています。

(株)ゆいハートコーポレーション 又吉 悦子



女性部会
だより

女性部会では、毎月第3土曜日に定例会を開催中！
参加のお申し込み・お問い合わせは
宅建協会事務局広報担当まで
TEL.098-861-3402

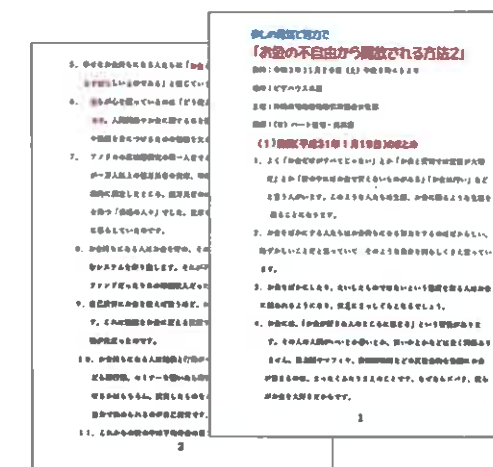


第79回女性部定例会
2021年11月20日(土)

【勉強会】「お金の不自由から解放される方法Part2」
(株)ハート住宅 長濱 豊氏

緊急事態宣言が解除となり、浦添市のピザハウス本店で、1年9か月ぶりに対面での定例会が開催されました。感染予防に配慮しつつ、「お金の不自由から解放される方法part2」ということで、お金にまつわる話はもちろん、日々の生活での呼吸法など、いろいろな事例をまじえての楽しい勉強会でした。少しの勇気と努力で未来はどのようにでもなる！第一歩が目には見えない潜在意識のもち方という目からウロコのお話が満載でした。これからも日々ポジティブに、そして感謝の気持ちを大切にさびない活気ある女性部会であり続けたいです。

(株)MiAホーム 宮里 亜弓



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。

会員のひろげ

天職をみつけました

株式会社Build (ビルド)
屋比久 恵

はじめまして。那覇市東エリアの株式会社Build (ビルド) で売買を担当しております屋比久 恵と申します。

私は、1年前に『マヤ暦認定アドバイザー資格』を取得しました。

皆さんは『マヤ暦』ってご存知ですか？260日の暦で生年月日から自分の能力、役割、性質が分かり、家族や同僚との関係性等も紐解く事が出来るツールなんです。さらに暦なので年回りやその日のエネルギーが分かり、1日の過ごし方1年の目標のヒントになるものです。

私がドハマリした理由は、子供達の性質、特に長男が超スピリチュアルなエネルギーを持っていると分かり「なーんだこの子が持っているものなんだ」と何故かとても安心した事です。あとマヤ暦は全数字で表すので客観的で大変分かりやすく、計算と暗記なので私が好きで得意な事なので私にも出来るかも！と思えた事。そして2020年誕生日からの年回りは52年に1回巡る起承転結の起！スタートにふさわしい年、プラス絶対拡張という広がるエネルギーも併せて回って来るということが分かった事で「そんな流れなら乗るしかない！」と思いました。さらに易では「不動産にも縁がある」という事も分かりました。そこで全てが腑に落ち、不動産業とマヤ暦は私の天職だと思い人生の第二ステージをスタートさせたところです。

有難いことに、会社もやりたい事好きな事が見つかったなら素晴らしい事、不動産もマヤ暦も頑張っていると応援して

頂き感謝しかありません。これからもたくさんのお会いの中で起こることを必然だと思い、目の前の人、目の前の問題に真摯に素直に向き合い過ごしていくことでたくさんのシンクロニティが起こることを楽しみにしています。

以上



令和3年度 全宅連九州地区連絡会交流会

全宅連九州地区連絡会が令和3年11月15日(月)長崎県島原市で開催されました。当日は九州の各県宅建協会から108名が参加しました。本会からは知念聡会長を始めとし、役職員12名が参加致しました。

全宅連九州地区連絡会三上浩二会長並びに坂本久全宅連会長の挨拶の後、全宅連関連団体等事業内容について、全宅連事務局 篠崎一成次長、全宅管理 佐々木正勝会長、ハトマーク支援機構 和氣猛仁理事長、宅建企業年金基金 日向孝吉理事長、竹内保彦常務理事より説明が行われました。

その後各分科会に分かれ、以下のテーマに沿って活発な意見交換が行われ、交流会は盛會裡に終了しました。

本年度テーマ

①総務分科会:

- (1) 管理業法登録制度の義務化で各県は会員に対して、どのようにすすめているのか。
- (2) 公益法人移行後の協会運営について
- (3) 開業支援セミナーについて

②情報提供分科会:

- (1) レインズ統合による各県システムの対応について
- (2) 不動産業界のDX化について

③井済・苦情相談分科会:

- (1) 賃貸仲介手数料に関する回答方針について

- (2) 各県における相談員研修会の取り組み状況について
- (3) 各県における相談員研修会の取り組み状況について
- (4) 賃貸住宅の管理等に対する指導や対応について
- (5) 会員の高齢化への対応について

④人材育成分科会:

コロナ禍におけるWeb研修業務の取り組み、デジタルデバイドの対応・DX推進について

⑤政策推進分科会:

- (1) 行政との協力関係構築
- (2) 政治連盟入会拒否者の対応について

⑥賃貸管理分科会:

- (1) 民法改正及びIT重説・契約運用開始後のトラブルやその対応について
- (2) 賃貸住宅管理業法に於いて管理業者登録推進状況と特別管理費の受領について
- (3) コロナ禍における家賃の減額や家賃滞納の対応について



各分科会の様子

事務局 漢那

宅建クイズ



解答と解説は
21ページ!

Q 次の者のうち、宅地建物取引士資格登録(以下「登録」という。)を受けることができないものはどれか。

- 1 3年前に甲社が不正の手段により免許を受けたとしてその免許を取り消されたとき、甲社の政令で定める使用人であったA
- 2 3年前に乙社が引き続き1年以上宅地建物取引業を休止したとしてその免許を取り消されたとき、その聴聞の期日及び場所の公示の日の30日前に、乙社の取締役を退任したB
- 3 6月前に丙社が宅地建物取引業法に違反したとして1年間の業務停止処分を受けたが、その丙社の取締役であったC
- 4 宅地建物取引業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人丁が3年前に道路交通法違反で罰金に処せられているD

! TAKKENインフォメーション

●令和3年度 開業支援セミナー(※予定) 時▶令和4年2月3日(木) 会場▶てだこホール(市民交流室)

●令和3年度 家主セミナー(※予定) 時▶令和4年2月17日(木) 会場▶産業支援センター(大ホール)

●第6回宅地建物取引士法定講習会 時▶令和4年3月23日(水) 会場▶産業支援センター(予定) ※申込期限:令和4年2月10日(木)厳守

※新型コロナウィルスの感染の状況を鑑み、会場での開催ではなく、「自宅学習」へ変更させていただく場合がございますので予めご了承ください。

※各セミナー・研修会等は、新型コロナウィルスの影響により中止となる場合もありますので予めご了承ください。

入会者のご案内

みなさまよろしくお願いたします

令和3年10月1日

令和3年12月31日

令和3年12月末日現在の会員数

1,510 社

(株) MAHALOリゾート不動産
代表取締役 丹治 亜由子
宅建取引士 丹治 亜由子
事務所 石川県羽咋市3-20-205
TEL 050-5278-6172
FAX 050-5278-6172

(株) ホーム21トラスト不動産
支店長 津波 浩幸
宅建取引士 津波 浩幸
事務所 石川県羽咋市2-7-1 松田氏ビル102号室
TEL 0980-43-0841
FAX 0980-43-0842

(株) のはら
代表取締役 野原 勉
宅建取引士 野原 康夫
事務所 石川県羽咋市4-1-1
TEL 832-7788

(株) RCワークス
支店長 森原 光好
宅建取引士 森原 光好
事務所 石川県羽咋市1002-11
TEL 0980-79-7801
FAX 0980-79-7802

(株) ONE
代表取締役 新堀 元樹
宅建取引士 新堀 元樹
事務所 石川県羽咋市1-15-21
TEL 959-9420
FAX 987-0221

(株) ターブアンドリゾート
代表取締役 三浦 孝志
宅建取引士 三浦 孝志
事務所 石川県羽咋市4-8-19
TEL 983-9818
FAX 983-9819

(有) サンヤホームサービス
代表取締役 平田 秀
宅建取引士 平田 秀
事務所 石川県羽咋市2-2-29 2階
TEL 869-0444
FAX 869-0445

(株) ハウスドゥー・ジャパン
支店長 松原 佑己
宅建取引士 松原 佑己
事務所 石川県羽咋市103
TEL 937-7020
FAX 937-7030

(株) ペンギン興業
代表取締役 藤島 規範
宅建取引士 藤島 規範
事務所 石川県羽咋市595 藤島ビル202号室
TEL 800-2805
FAX 800-2805

(株) エンライホーム
代表取締役 結見 安史
宅建取引士 結見 安史
事務所 石川県羽咋市2-23-5
TEL 989-4314
FAX 989-4315

(有) たけちゃんぽーむ
支店長 佐藤 広高
宅建取引士 佐藤 広高
事務所 石川県羽咋市1005 THと藤島ビル2-A
TEL 859-0833
FAX 859-0839

(株) Island Housing
代表取締役 山崎 洋二
宅建取引士 山崎 洋二
事務所 石川県羽咋市4-1-19
TEL 933-8660

ホームトレードセンター
(株) 沖縄中央営業所
支店長 高橋 利樹
宅建取引士 高橋 利樹
事務所 石川県羽咋市8-11-2F
TEL 983-7887
FAX 926-0880

(株) Selling Location
代表取締役 比嘉 明日香
宅建取引士 比嘉 明日香
事務所 石川県羽咋市3-250
TEL 987-8548
FAX 901-4449

石垣・八重山移住計画(同)
代表社員 酒井 智之
宅建取引士 酒井 智之
事務所 石川県羽咋市1-4 2F
TEL 0980-87-9700
FAX 0980-87-9720

東京不動産(株)
代表取締役 中村 美穂
宅建取引士 中村 美穂
事務所 石川県羽咋市348-1
TEL 992-4073
FAX 992-4073

(有) サニーズプロジェクト
代表取締役 木下 敬一郎
宅建取引士 木下 敬一郎
事務所 石川県羽咋市164 ビーチサイド212
TEL 926-0463
FAX 926-4559

(株) KAFUYA
代表取締役 上原 隆之
宅建取引士 上原 隆之
事務所 石川県羽咋市10-11
TEL 852-1571
FAX 852-1573

(有) おおやま
代表取締役 石川 真明
宅建取引士 石川 真明
事務所 石川県羽咋市7-4-11
TEL 943-6576
FAX 894-5960

(株) enrich
代表取締役 長谷川 定
宅建取引士 長谷川 定
事務所 石川県羽咋市3-134
TEL 050-8880-4857
FAX 050-8880-4857

(株) enrich
代表取締役 長谷川 定
宅建取引士 長谷川 定
事務所 石川県羽咋市3-134
TEL 050-8880-4857
FAX 050-8880-4857

大蔵建設(株)
ライカム営業所
支店長 又吉 尊
宅建取引士 又吉 尊
事務所 石川県羽咋市474
TEL 979-5797
FAX 979-5958

アイランド・リアルエステート
代表取締役 高橋 秀作
宅建取引士 高橋 秀作
事務所 石川県羽咋市1401-5
TEL 987-4362
FAX 987-4363

(株) ダイムラー・オキナワ
代表取締役 大村 昌雄
宅建取引士 大村 昌雄
事務所 石川県羽咋市15-15 OOKIビル5F
TEL 916-8391
FAX 916-8301

(有) マコトオリジナルグッズ
代表取締役 竹田 誠
宅建取引士 竹田 誠
事務所 石川県羽咋市3-4-18
TEL 866-0715
FAX 866-0082

退会者 令和3年10月▶12月

長い間ありがとうございました

LSD design(株)・(株)久高組・(株)ていだカンカン不動産
具志川支店・(株)アミカス・(有)コザ開発・(有)ゆうかり商事
(有)大洋開発コンサルタント・(株)フクデンインターナショナル
石川不動産・名護土地建物取引相談所・(株)オフィス石垣

協会の動き

月日	会議・行事	場所
10 1	人材育成委員会	4 階ホール
	本部相談日	2 階相談室
4	宅建試験監督員説明会	4 階ホール
5	宅建試験監督員説明会	4 階ホール
	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
6	宅建試験監督員説明会	4 階ホール
	女性部会	3 階委員会室
7	流通委員会	4 階ホール
8	正副会長会	3 階委員会室
	本部相談日	2 階相談室
12	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
	本部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大演信泉記念館
13	暮らしの総合行政相談	那覇市中央郵便局
15	宅建試験監督員説明会	4 階ホール
	本部相談日	2 階相談室
17	宅建取引士試験	
19	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
21	苦情解決・研修業務所管委員会	4 階ホール
22	会員支援委員会	4 階ホール
	本部相談日	2 階相談室
25	(一社) 正副会長会・委員長会	3 階委員会室
26	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
27	コンサルティング協議会専門委員会	4 階ホール
28	正副会長会並びに関連団体代表者会議	4 階ホール
29	本部相談日	2 階相談室
	綱紀・公取指導委員会	4 階ホール
11 2	ラジオ収録	ラジオ沖縄
	人材育成委員会	3 階委員会室
	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
4	福岡宅建協会 相談・苦情解決業務に係る視察研修	4 階ホール・委員会室
	正副会長会	3 階委員会室
5	不動産相談研修会	4 階ホール
8	入会審査	4 階ホール・委員会室
9	法定研修会	沖縄コンベンションセンター
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大演信泉記念館
10	広報啓発委員会	4 階ホール
	暮らしの総合行政相談	那覇市中央郵便局
11	不動産取引適正申告推進協議会	国税事務所
12	本部相談日	2 階相談室
14	不動産コンサルティング技能試験	4 階ホール
15	九地連交流会	長崎県
16	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会

月日	会議・行事	場所
11 18	苦情解決・研修業務所管委員会	4 階ホール
19	本部相談日	2 階相談室
22	(一社) 流通機構優良会員認定委員会	4 階ホール
24	中間監査	4 階ホール
	正副会長会並びに関連団体代表者会議	4 階ホール
	入会審査	3・4 階委員会室
26	本部相談日	2 階相談室
29	流通委員会	4 階ホール
30	(一社) 流通機構理事研修会(システム説明)	4 階ホール
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
12 1	宅建取引士法定講習会(※自宅学習)	
	宮古地区地域研修会	ホテルオアシティ共和
2	宅建試験監督員説明会	4 階ホール
3	女性部会理事会	3 階委員会室
	綱紀・公取指導委員会	4 階ホール
	(一社) 流通機構正副会長・委員長会	3 階委員会室
	北部地区地域研修会	ゆがふいん
	本部相談日	2 階相談室
4	那覇東地区地域研修会	那覇セントラルホテル
7	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
	中部地区地域研修会	沖縄市産業交流センター
8	賃貸不動産経営管理業務研修会	てだこホール
	小禄・南部地区地域研修会	産業支援センター
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局 1 階
9	正副会長会	3 階委員会室
	那覇西地区地域研修会	4 階ホール
10	八重山地区地域研修会	大演信泉記念館
	本部相談日	2 階相談室
13	総務財務委員会	3 階委員会室
	(一社) 流通機構システム説明会	4 階ホール
14	(一社) 流通機構優良会員認定研修会・授与式	4 階ホール
	入会審査	3・4 階委員会室
	宜野湾・中城地区地域研修会	マリナ支援センター
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大演信泉記念館
15	(一社) 流通機構理事会	4 階ホール
16	苦情解決・研修業務所管委員会	4 階ホール
	会員支援委員会	3 階委員会室
17	人材育成委員会	4 階ホール
	総括試験監督員会議	4 階ホール
	本部相談日	2 階相談室
19	宅建取引士試験	
20	(一社) 流通機構事業運営委員会	4 階ホール
	(一社) 流通機構システム説明会	4 階ホール
21	浦添・西原地区地域研修会	結の街
	入会審査	4 階ホール・委員会室
	本部相談日	2 階相談室
	中部相談日	中部業者会
22	広報啓発委員会	4 階ホール
23	(一社) 流通機構システム説明会	4 階ホール
24	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3 階委員会室
	(一社) 流通機構システム説明会	4 階ホール
	本部相談日	2 階相談室
27	不動産取引適正推進協議会事前会議	4 階ホール
28	仕事納め	

宅建クイズ

解答

4 が正解

- × できる。免許の不正手段による取得を理由に免許を取り消された法人の「政令で定める使用人」であった者は、登録を受けることができる。
- × できる。登録欠格となる免許取消事由は、66条1項8号(不正な手段で免許取得)・9号(業務停止処分違反等)に該当した場合に限られる。本肢の場合は、これらに該当しない(業法66条1項6号に該当することによる免許の取消)ので、登録欠格とはならない。
- × できる。法人の役員の連座規定によって登録欠格となるのは、一定の事由により免許を取り消された場合である。「業務停止処分」を受けた法人の役員であったことを理由として、登録欠格とはならない。
- できない。宅建業に係る営業に関し、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、登録欠格である。なお、「免許」はその未成年者の法定代理人に欠格事由がなければ取得できる(18条)



沖縄国税事務所・税務署からお知らせです

会員の皆様の御協力を・・・

「土地・建物の仲介取引明細書」の提出について

沖縄国税事務所・税務署からの要請について、当協会も協力していくこととして
いますので、会員の皆様の御協力をお願いします。

お問合せ先：

那覇税務署 資産課税部門	TEL:098-867-3101 (内線248)
北那覇税務署 資産課税部門	TEL:098-877-8760 (直通)
沖縄税務署 資産課税部門	TEL:098-938-1824 (直通)
名護税務署 個人課税部門	TEL:098-938-1824 (沖縄税務署:名護担当)
宮古島税務署 調査部門(資産担当)	TEL:0980-72-4875 (直通)
石垣税務署 調査部門(資産担当)	TEL:0980-82-8352 (直通)

----- 切らないで提出をお願いします -----

土地・建物の仲介取引明細書

No. _____

売主	住所又は所在地			氏名又は名称		
買主	住所又は所在地			氏名又は名称		
物件の所在地		種類	実測面積 登記面積	契約年月日 引渡(登記)年月日	取引金額	
			m ²	・ ・	円	
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
(摘要)						
回答者	住所又は所在地					
	氏名又は名称					

発行日：令和4年1月20日
発行人：会長 知念 聡
編集人：広報啓発委員長 赤嶺 秀正発行所：(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支部
〒901-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号 <http://okinawa-takken.com>
印刷：有会社社PJーA印刷