

contents

- 1 定時総会のご案内
- 2 宅地建物取引士法定講習会日程
- 3 不動産広告研修会
- 4 不動産開業支援セミナー
- 5 新規免許取得者研修会(後期)
- 6 不動産広告消費者モニター会議
- 7 不動産取引適正推進協議会
- 8 不動産購入の際の源泉徴収
- 9 事業承継セミナー
- 10 家主セミナー
- 11 女性部会だより
- 12 業者会のうごき
那覇東地区／那覇西地区／
小禄・南部地区
- 13 業者会のうごき
浦添・西原地区／宜野湾・中城
地区／中部地区
- 14 業者会のうごき
北部地区／宮古地区／
八重山地区
- 15 ラジオ不動産相談室
- 17 第26回不動産コンサルティング
実務研修会
- 18 弁護士相談助成について
- 19 会員のひろば
- 20 インフォメーション・宅建クイズ
- 21 入会者のご案内
- 22 理事会の動き・宅建クイズの解答



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。



第11回 定時総会のご案内

日時 令和5年5月26日(金)

場所 沖縄ハーバービューホテル
2階「彩海の間」
那覇市泉崎 2-46 TEL098-853-2111



重要事項

5月に総会資料を発送します。

必ず下記の提出をお願い致します。

総会へ出席 ✓ → **出席届**の提出

総会を欠席 ✓ → **委任状**もしくは
議決権行使書面の提出



令和5年度 宅地建物取引士法定講習会日程

会場案内

	申込期間	講習実施日	会場
第1回	2023年4月7日(金)	2023年5月9日(火)	浦添産業振興センター(結の街)
第2回	2023年6月2日(金)	2023年7月19日(水)	沖縄コンベンションセンター
第3回	2023年8月4日(金)	2023年9月12日(火) 予定	浦添産業振興センター(結の街) 予定
第4回	2023年10月6日(金)	2023年11月28日(火) 予定	浦添産業振興センター(結の街) 予定
第5回	2023年12月8日(金)	2024年1月24日(水) 予定	浦添産業振興センター(結の街) 予定
第6回	2024年2月9日(金)	2024年3月21日(木) 予定	沖縄産業支援センター 予定

WEB案内

沖縄県宅建協会では、従来の会場での宅建士法定講習会に加え、オンデマンド形式によるWEB法定講習会をスタートしています。

インターネットの環境があれば、いつでもどこでも受講可能です！

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会



<http://okinawa-takken.com>
TEL098-861-3402



不動産広告研修会

網紀公取指導委員 大城 毅

令和5年1月27日(金)、14時から沖縄県不動産会館4階ホールにて「規約違反とならない為に、できること」のテーマのもと、(一社)九州不動産公正取引協議会の山下 裕之事務局長を講師としてお招きし、不動産広告研修会を開催しました。司会は網紀公取指導委員会の糸洲 潤委員が務めました。

まず始めに(公社)沖縄県宅地建物取引業協会、宮城 康副会長から開会の挨拶の後、渡久地 政彦会長より主催者挨拶があり、研修会がスタートしました。

不動産広告を規制するルール「改正表示規約」の解説、「改正表示規約」の必要な表示事項関係の改正ポイント(強化規定)から、二重価格表示関係の改正ポイント(緩和規定)について説明がありました。

次に不動産の公正競争規約に基づいた相談事

例のQ&Aで、

- ①広告開始時期の制限
- ②必要な表示事項
- ③予告広告
- ④表示基準
- ⑤特定用語の使用基準
- ⑥不当表示
- ⑦景品規約について

まで解説がありました。質疑応答を経て、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会の多和田 勝副会長の閉会の挨拶の後、研修会が終了いたしました。

改めて、消費者の目線に立った適正な広告を行うことの重要性を再確認でき、大変有意義な研修会となりました。



講師の
山下裕之氏

不動産広告研修会



宮城副会長の開会あいさつ



司会の糸洲委員



不動産広告研修会を動画にてご覧いただけます



宅建協会 HP
「セミナー・イベント動画」内
<http://okinawa-takken.com>
沖縄宅建協会



動画名:「令和4年度 不動産広告研修会」
パスワード:「r4koukoku」

※会員限定公開となりますので、パスワードの他言はお控え
くださいますようお願いいたします。

不動産開業支援セミナー



人材育成委員 久手堅 正雄

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会では、不動産業の開業を予定している方々を支援する「不動産開業支援セミナー」を令和5年2月2日(木)浦添市でこのホール市民交流室にて開催しました。不動産業の開業に興味のある約60人の方が開業までの流れについて学びました。

司会は比屋根 浩人材育成委員が務め、セミナーをスタートいたしました。宮城 康副会長は開会挨拶で「今日は女性の参加者も多くいらっしゃいますが、当協会でも女性の会員が増えていきます」と女性も活躍できる業界であることをアピールいただきました。また、参加者全員に「このセミナーで不安が払拭できて開業に向けての自信がつく。そんな有意義な時間になることをご祈念申し上げます」と挨拶しました。

渡久地 政彦会長は主催者挨拶で「宅建協会は公益法人です。事業の半分以上が公益で、消費者保護のために安心安全な不動産取引を提供するための、いろいろな事業を行っております。また



渡久地会長あいさつ

沖縄宅建ビジョンを掲げ、すべての取引関係者が笑顔あふれる取引を目指しています。皆様が開業する際は是非とも宅建協会へ入会して頂き、我々の仲間になって地域社会の発展のために一緒に頑張っていこうと考えて頂ければ幸いです」と当協会への入会を呼び掛けました。

第一部は総務財務委員の渡辺 善広委員長より「不動産免許取得までの流れ」「宅建協会・保証協会とは」の公演を行い、宅建免許に関する事や新規開業までの流れ、事務所の設置要件、宅建協会・保証協会に入会する費用やメリットなど参加者が知りたい事の説明がありました。

第二部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回も行いました。今回は(株)ラナプラス沖縄 仲里 武様(与那原町)、(株)セレクト産業 中村 有滋様(南風原町)、(株)大和米(江洲不動産) 鶴井 綾乃様(うるま市)のご協力をいただきました。



セミナーの様子

津波 隆太人材育成委員の進行で各々に「開業するまでの苦労したこと・開業して良かったこと・開業資金の額」その他、色々なことをインタビュー形式で質問、参加者の皆さんは興味深く聞き入っていました。

第三部では(株)琉球銀行 法人事業部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について説明がありました。売上や利益率の予測・自己資金・事業計画などを準備することが大切だとアドバイスしておりました。また、事業計画書の作成について資料をもとに具体的に説明したのちに銀行は借入する本人の経験や技術、地域社会との関わりによる人脈、しっかりとした考え方など、その人物も判断していると話されておりました。

多和田 勝副会長は閉会挨拶で参加者の皆さんに「開業の際はハトマークの公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会に入会なさいますようお願い申し上げます。」とハトマークを宣伝していただきました。

セミナー終了後に事前申し込みのあった方の個別相談も行いました。

最後に開業までの体験談を快く引き受けて話していただきました仲里様、中村様、鶴井様、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参ります。



開業体験者の講話

新規免許取得者研修会 後期

人材育成委員 津波 隆太

去った、令和5年2月22日(水)に不動産会館4階ホールにおいて新規免許取得者研修会(後期)が開催されました。研修会開始前には、『令和5年4月からいよいよ施行!!所有者不明土地関連法~改正法の施行で不動産実務がどう変化するか~』のDVD放映を行ったあとは、司会の人材育成委員会 芝田 信作委員の進行でスタートし、新規免許取得者12社13名参加者のもと倫理綱領を唱和いたしました。開会及び主催者挨拶で



修了証を代表し受取った(株)B-plus ハウスドゥ沖縄美里 支店長の伊藤氏と多和田副会長

は、宮城 康副会長より「本日の研修会を通し、しっかりとした認識をもってこの業界を盛り上げ、ハトマークの仲間として共に発展していきましょう。宅建協会はまもなく設立60年を迎え1500余りの会員数へ増加しております。コロナ禍で大変厳しい中でも、不動産業界は毎年のように法改正があります。常にタイムリーな情報を発信し日々勉強が行えるよう、対面又はWEB配信等を駆使しハイブリッド形式で研修会、講習会を行い、消費者に対しても責任をもって情報を提供していきます。今後とも宅建協会へのご理解、ご協力をお願いしたいです」とあいさつがなされ



コロナの影響で約3年振りに行われた倫理綱領の唱和



新規免許取得者の皆さま

ました。

引き続き、宮城 康副会長より『倫理規定の重要性について』、「国民の住生活の向上に寄与するという高い公共性と信頼性を担っております。この社会的使命と責任を理解し、取引の専門家として安心安全な取引を確保するとともに、国民の信頼に応える高度な倫理観を確立しなければなりません」その他、従業員の教育義務、協会の助言と指導、協会発展への努力、抜き行爲・物件紹介拒否の禁止、従業員監督の責任について説明があり、「トラブルがないよう倫理観を持って業務を行うとともに各種研修会にも積極的に参加し、しっかりとした形で対応したらリピートにも繋がります。自信をもって選ばれる業者になるよう、ご活躍を期待しております」と話されました。

続いて、『不動産の表示に関する公正競争規約について』、(一社)九州不動産公正取引協議会 沖縄地区調査指導の金城 浩三委員長より、「不動産広告には2つの法令(景品表示法、宅建業法)と1つの規約(表示規約)によって規制されており、ルールを守った上で互いに発展していきましょう」とお話がありました。

その後、休憩を挟み、『重要事項説明書作成のポイント』を人材育成委員会久手堅 正雄副委員長より実際に重要事項説明書[売買用]の書式に沿って各項目記載内容を自己の経験、事例を交えながら参加者に分かりやすく説明がなされ、質疑応答もございました。

最後には参加者に修了証書が授与され、閉会にて、多和田 勝副会長より「本日の研修会の内容は基本中の基本。現場調査が大事です。皆様の今後のご活躍を期待しております」と激励のあいさつがありました。

不動産広告消費者モニター会議

網紀公取指導委員 糸洲 潤

去る2月13日(金)、沖縄県不動産会館4階ホールにて、不動産広告消費者モニター会議を開催しました。

宮城 康副会長の開会挨拶、渡久地 政彦会長の主催者挨拶の後、網紀公取指導委員会 金城 浩三委員長より2人の不動産広告消費者モニター赤嶺 早知子様、山本 珠己様の紹介を受け、その出席の下で行われました。また、全日本不動産協会沖縄本部理事の神谷 健司様と事務局安谷屋 富士子様もご参加いただき、不動産広告のチェックを行いました。今回は県内業者5社ほど問題点の広告物がありその対策や指導方法などを協議致しました。

不動産広告は、消費者の皆さんが住宅購入などする場合、最も身近な情報源は新聞チラシ、住宅情報誌など様々な媒体があると思いますが、最近は不動産ポータルサイトやホームページなどのインターネット広告が中心となっているようです。

不動産広告には、表示すべき事項やその方法など様々なルールが設けられています。紛らわしい広告や購買意欲を不当に煽る表示は禁止されています。消費者の利益を保護する事と不動産業者間の公正な競争を守る事を念頭に置いて消費者の皆さんが安心して住まい選びができるよう不動産広告の適正化に努めて参ります。

Check!

知っておきたい不動産広告の規制

● 宅地建物取引業法(国土交通省、都道府県)

誇大広告の禁止や広告の開始時期の制限などを定めています。

● 不当景品類及び不当表示防止法(消費者庁)

不当表示の禁止や過大な景品類の提供の制限を定めています。

● 不動産の公正競争規約(全国9地区の不動産公正取引協議会)

不当景品類及び不当表示防止法に基づき公正取引委員会と消費者庁から共同認定を受けている不動産業界の自主規制ルール。広告に表示すべき事項や表示の基準、不当表示の禁止、提供できる景品類の限度額などを定めています。



渡久地会長のあいさつ



会議の様子

事業承継セミナー

会員支援委員 屋良 達

令和5年3月3日(金)不動産会館4階ホールにて事業承継セミナーが開催されました。

司会は会員支援委員会の島袋 博光委員が務めました。始めに多和田 勝副会長より、「当セミナーを4年ほど前に1度開催したのですが、ご好評いただいたのと、会員の皆さまからの要望により2回目の開催が実現することとなりました」と開会の挨拶がなされました。その後、渡久地 政彦会長から「沖縄県の事業承継問題が不動産業界においても課題となっており会員の方からも問い合わせが増えております。そのような状況で当協会としてもなにか対策をしなければとセミナーを企画した次第です。皆さまの事業にお役に立てば幸いです」と主催者挨拶がなされました。

業承継セミナー



渡久地会長のあいさつ

続いて今回のテーマ「事業承継の進め方について」の講師である、沖縄県事業承継・引継ぎセンターの大城 剛氏の紹介があり、講義が始まりました。

「まず沖縄県で事業の廃業・休業が増えている原因としては業績が悪いということもありますが、後継者がいないという理由が特に多く、問題なのは黒字企業が後継者不足で廃業を考えている経営者がいることです。不動産業の場合は親族内承継などが多いと思われませんが、勤めてい



セミナーの様子

る従業員へ承継することも増えてきており、どちらも本人たちの了承を得るまでに時間がかかりますので、早めの対策を考える必要があります。また、不動産業の場合は社長個人の人的ネットワークが重要でそれを後継者にどう承継できるか、また金融の経営資源など、他にも株式の譲渡や他社へのM&Aなど多数の選択があり、場合によっては税理士など専門家に相談が必要です。ぜひ当センターなど専門家に早めに相談して欲しいです」と講義していただきました。

講義終了後に質疑応答があり、会員から熱心な質問が寄せられました。

次に会員支援委員会の伊波 直哉委員長より、事業承継に係わる協会の規則の説明が行われました。

特に承継申請者の資格と期間に関して注意が必要で、「事業申請者が個人か法人かによって手続きが変わります。事業承継時に個人から法人に変更する場合や、法人が合併等で免許が変わったり、免許が停止したりする場合があるため、事業承継を検討されていれば、事前に協会の担当者に相談をしていただきたいです」とお願い申し上げ、閉会の挨拶で、セミナーは終了いたしました。

今回の事業承継セミナーの開催にあたり、やはり会員の中にも世代交代で悩んでいる会社が多いと実感いたしました。今後も会員のために役立つセミナーや講演会を開催するため努めてまいります。

最後に、講師を快く引受けていただきました、大城様本当にありがとうございました。



講師の大城氏

家主セミナー

【テーマ】

これからの賃貸経営はどうか!?

無料
配信

のテーマに基づき、4部構成の動画を配信中！

【講師】



カセイ有限会社
代表取締役

みやぎ ゆたか
宮城 裕

1. 令和5年度税制改正
2. インボイス制度
3. 民法改正
4. 原状回復



当協会ホームページにて無料配信しております。

沖縄県宅建業協会

okinawa-takken.com

家主セミナー動画は
こちらから▶



担当委員からのメッセージ

おすすめ

広報啓発委員 新垣 文男

令和4年度家主セミナーの動画撮影を2月16日(木)に行いました。

昨年度に引き続き今年度のセミナーも、カセイ有限会社代表取締役の宮城 裕氏を講師に招き講演頂きました。

初めに令和5年度税制改正について贈与税・相続税についてご説明頂きました。またアパート、マンションの人気設備のお話もあり、入居者募集対策としてのヒントを頂きました。2番目にインボイス制度、3番目に民法改正、4番目に原状回復について講演頂きました。

どの内容も家主様にとって、一般消費者にも分かりやすく、大変参考になるお話しになって

います。会員の業者の方々も是非家主様にお薦めし知識を深めて頂ければ、業務にも役立つと思います。無料配信となっておりますので、是非ご視聴くださいますようお願いいたします。



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！
参加のお申込み・お問合せは
宅建協会事務局広報担当まで
TEL.098-861-3402

コロナも落ち着きはじめた昨今、えるだ法律特許事務所の鈴間 淳一弁護士を講師に迎え、3年ぶりに特別セミナー&名刺交換会を開催しました。50名定員の中、女性部会のみならず男性会員や異業種の方々の参加も多く、当セミナーの相続への関心度の高さを伺わせました。



名刺交換会終了後、女性部会・宮里 亜弓さん司会進行のもと、又吉 悦子部会長の開会の挨拶、講師紹介と続きセミナーが始まりました。

鈴間弁護士は2つの事例①後見人と不動産②相続と不動産をもとにセミナーを進め、後見人制度や遺産分割協議、その中で起こりえるトラブルや解決事例など具体的でかつわかりやすい説明



参加のお申込み・お問合せは宅建協会まで

第87回女性部会 特別セミナー&名刺交換会

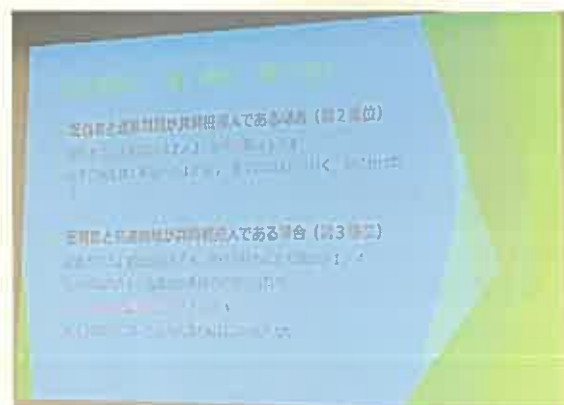
2023.2.18.①

特別セミナー

「後見人と不動産／相続と不動産」

講師

えるだ法律特許事務所 弁護士 鈴間 淳一 氏



であつという間の90分、いつの間にか終了時間となりました。その後、活発な質疑応答と意見交換が行われ、セミナー同様に双方にとって有意義な時間となり改めて参加者の相続に対する意識の高さを感じました。最後に眞 初美副部会長の閉会の挨拶にて無事終了となりました。

相続は今後多くの方が経験し、私たち誰もがかなり小なり関わる問題です。

不動産の仕事を担当している者にとっては、依頼人のお客様には正しい知識と知恵をもってお役に立てさせて頂く使命を持つべき事をさらに実感しました。

明快産業 角田 照子



3年ぶりに
開催～!!

業者会 information

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介します。

01

那覇東地区

勉強会を開催！

那覇東地区業者会の活動として、2月17日(金)14時から当業者会研修委員会の企画による那覇東地区勉強会を開催しました。



勉強会の様子



演題「南城市つきしろIC南土地区画整理事業地内の都市計画」について県議会議員の座波 一議員のご尽力を頂き、沖縄県議会等3回会議室にて南城市都市計画課のご担当者3名をお招きして、南城市都市計画の概要についてご説明頂きました。

当業者会会員24社32名にご参加頂き、質問、要望などもあり大変有意義な勉強会となりました。座波県議会議員からも、「不動産業界と情報共有する機会を設けて頂きありがたいです。是非継続して下さい」とのお言葉を頂きました。

今後も会員の皆様へ有益な勉強会を企画していきますので、宜しくお願い致します。

那覇東地区業者会 研修委員会委員長 國仲 秀喜

那覇西地区

寄付いたしました！

那覇西地区業者会はこれまで3月に開催してまいりました家主セミナーは新型コロナの影響で今期も開催を見送る事になりました。

2月22日(水)に社会貢献事業の一環として未来チケット事業を開催しておりますタコライスラバースに40万円の寄付の贈呈を行いました。

タコライスラバースは沖縄県内の小学校区263校全てに未来チケット協力店の確保を目指しているようですので他地域の業者会の皆様のご協力をお願い申し上げます。

4月からの次年度に向けてこれまで新型コロナの影響で自粛して参りました会員様のための各種研修会やセミナーを通常通り開催してまい



りたいと思っております。

業者に未加入の会員様にはぜひ那覇西地区業者会へご入会下さいますようお願い申し上げます。

那覇西地区業者会 会長 喜納 兼功

歴史文化を学ぶ旅へ！

令和4年度役員研修として、3月10日(金)、11日(土)の両日、小禄南部地域の名所旧跡を巡るツアーを実施しました。

SDGsが叫ばれる中、沖縄の歴史文化と不動産ビジネスの正しい融合を目指すのが目的です。

まず、南部東道路経由で大型商業施設コストコ予定地を視察しました。続いて、「神の島」久高島へ渡りました。そこでガイドさんから島の土地は島民の「総有」になっていると説明を受け、メンバー全員興味津々でした。

その後、世界遺産「斎場御嶽」を見学し、宿は名城ビーチホテルで取り、コロナ禍終盤の観光の現状を体感しました。



安座真港にて

世界遺産「斎場御嶽」

2日目は、糸満うみんちゅ工房で先人たちの知恵を垣間見たあと、沖縄空手会館で世界へ広がった沖縄空手の壮大さを感じ取りました。

小禄・南部地区業者会 大城 民夫

年事業活動を盛大に開催！

令和5年、本業者会は25周年目となり、浦添・西原地区業者会 創立25周年祝賀会を2月10日(金)に開催しました。

祝賀会は市長・町長を始め協会、来賓の皆様、そしてたくさんの会員の仲間と共に盛大に執り行うことが出来ました。また会場は新しく開業した『ホテルアラージュオキナワ』で開催したこともあり皆様方にとっても喜んでいただき交流・親睦を深めていただく良い機会となりました。

当業者会は平成10年に初代会長の徳嶺様が発足され現在は7代目の名嘉真会長が務めております。これも協会・市政・町政・地域の皆様、そして会員の皆様のご支援ご協力の賜物であり感謝致します。今後も皆様のご協力のもとではありますが、共に成長発展していきたいと思っていますので、引き続きご支援ご鞭撻を賜りますようお願い致します。

第17回 浦西宅建カップジュニアサッカー大会



(令和5年2月11・12日の2日間開催)。毎年2月に青少年育成事業として取り組んでいる宅建カップが開催されました。

小学生の子供たちを中心に、浦添市・西原町・サッカー協会のご協力のもと、ご父兄の皆様のご支援を受け毎年開催できていることに喜びを感じています。これからもスポーツを通し地域の皆様と共に地域発展活動につながるお手伝いを継続していきたいと思っています。

浦添・西原地区業者会 副会長 仲里 武

浦添・西原地区

業者会の活動を再開！

去った1月26日(木)、令和5年10月から導入される「インボイス制度」について、令和4年度第2回目の勉強会を、会員45名の参加のもと行いました。

講師として、カセイ有限会社代表取締役の宮城 裕氏を迎え、インボイス制度の基本理解と最新情報について、2023年の賃貸管理の動向について、実務に生かせる判例解説など講話頂き、大変わかりやすく実務に役立つ内容の勉強会となり、参加された会員の方からも、多くの好評の声をいただきました。

また、1月28日(土)・29日(日)の2日間、名護さくら祭り会場近くにおいて、4年ぶりとなる「不動産フェア・無料相談所」を開設し、さくら祭りにご来場の多くの方へ、北部地区業者会及びハトマークのPRを行うことができました。

最終日、打ち上げの懇親会においては、当会会



員による生バンド演奏などもあり、懇親会を盛り上げ、会員間の懇親をおおいに深めることができました。

新年度も、勉強会や新たな取り組みなど、積極的に活動を行いたいと思います。今後も北部地区業者会の活動にご期待とご協力の程よろしくお願いたします。

北部地区業者会 副会長 池原 勇人

北部地区

年度末による空き物件の不足…

令和5年に入り、新型コロナウイルスによる経済活動の縮小から脱却しようとする動きが始まり、宮古島では、今年6月に大型ホテルが開業する事もあり不動産取引や投資がコロナ禍以前の状況に戻りつつあります。このことから不動産業界では恒例



の年度末による賃貸住宅の移動についても、空き物件の不足から賃貸住宅を求める方に紹介ができない状況となっています。

現在の物価高、建築価格の高騰などで早期に賃貸物件の供給が改善されるのは難しいところではありますが、宮古地区業者会会員の経験と知恵を持ち寄り対応していきたいと考えています。

宮古地区業者会の今後の活動としては、4月末に定期総会を開催し、新たな役員の選出と今後の宮古地区不動産業について活発な意見交換を行う事を予定しております。

宮古地区業者会 宮國 寿成

宮古地区

不動産の需要がUP! 人手不足も…

八重山地区では、2月にプロ野球のキャンプがあり、コロナの影響で減っていた観光客もだいぶ戻ってきました。宿泊施設の稼働も前年と比べて大幅に上がったと聞いており、昼夜問わず街も活気があふれてきています。

また、自衛隊駐屯地の造成も3月末で終了予定となりますが、赴任してくる隊員の宿舍が足りていない状況です。

また、各業種での人手不足も顕著で、社宅の需要も多い中、対応できていない現状です。我々、八重山地区業者会としても何らかの対応を考え

ていきたいと思っています。

本年度もよろしくお願いたします。

八重山地区業者会 会長 前里 嵩史

八重山地区



3年ぶりの新年会～！

去った1月21日に、宜野湾・中城地区業者会による新年会を行いました。今回は3年ぶりの開催とあって多数の会員が参加し、大いに盛り上がりました。交流や情報交換を図ることができ、対面コミュニケーションの大切さを感じられたとても有意義な会となりました。

昨年は賃貸住宅管理業法、今年10月からはインボイス制度が始まるなど不動産業界を取り巻く環境も日々変化しつつあります。このような中



でも、業者会が一丸となり勉強会や情報交換を行い会員相互の親睦を深め、消費者から信頼される業者会を目指していきたいと思っています。

宜野湾・中城地区業者会 池原 涼子

宜野湾・中城地区

新年度事業に意欲あり!!

1月27日(金)、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。幕開けの総管太鼓同志会による力強い太鼓演舞の音が、長く続いた重い空気を弾き返すように、心地よく会場中に響き渡りました。

コロナの新たな波を受け今年は来賓の招待を行わず、会員及び従業員のみの参加としました。116名の参加があり、プログラムは三線が一・稲嶺 幸乃さんの三線ライブ、名刺交換会、そして、たくさんの豪華景品が並ぶ抽選会と賑やかに進行し、3年ぶりの新年会は盛況のうちに無事幕を下ろしました。

3月には今期最後の事業となる研修会をカセ



イ有限会社の宮城 裕さんを講師に招き「不動産業界最新トピックス」というテーマで行います。内容としては、インボイス制度の重要ポイントや税制改正・事例等について研修し質疑応答等を行う予定です。令和5年度は役員改選の年にあたるため、総会後は新体制でのスタートとなります。新年度も事業への参加ご協力をよろしくお願いいたします。 中部業者会 事務局 福本 優子

中部地区



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。



2023
2/4
放送

1. 賃借人同居人について

●貸主からの相談

Q アパートを所有している家主です。借主が1人で住むということで賃貸契約を締結しました。借主が入居後、借主が家族ではない同居人と一緒に住んでいることが分かりました。同居人が増えることで他の住民に迷惑をかけないか心配です。

- ①借主に同居人が住むとは聞いていないことを理由に賃貸契約解除することはできますか。
- ②同居人が迷惑行為した場合借主との賃貸契約解除することはできますか。
- ③借主が退去に応じたが同居人が住み続けた場合どのような方法で退去させることができますか。

A ①について
このような問題に対応するために、物件の居住者や居住人数を制限する必要がある場合は、家主としては、まず、賃貸借契約書でその取り決めをしておくことをお勧めします。

物件がその構造等から単身用の住居であれば、「単身用の住居として使用すること」や「賃借人以外の者を同居させてはならないこと」を定めます。このような契約条項が定められており、かつ、物件が単身用の住居であれば、賃貸人は、賃借人に対し、契約条項を守るよう催告したうえで、それでも賃借人が是正しない場合は、契約違反を理由に契約を解除することができます。

単身用でない住居の場合は、「賃貸人の事前の同意を得ずに、賃借人以外の者を同居させてはならない」と定めます。ただし、借主にこの契約違反があっても、その違反が契約当事者間の信頼関係を破壊するに至る程度のものでなければ、解除は認められません。

ご相談の方はこのような契約条項を設けていないかもしれませんが、契約条項が無い場合でも、契約違反にあたるかどうかというのは、口頭の合意や契約に至る事情から判断します。

物件のつくりや用途、入居者の募集や契約に当たって口頭で説明、合意した内容から、賃借人以外の者の居住が制限されているかどうかを判断します。また、契約の解除には、借主の義務違反が契約当事者間の信頼関係を破壊するに至る程度のもの

であることも必要となります。

信頼関係が破壊されているかどうかは、賃貸人からの是正要求に対する賃借人の対応や、物件の構造上、居住する人数が増えることで物件が傷みやすくなったり、近隣への騒音等の支障が生じたりしている、賃料の額が単身用を想定している、実際に複数人が居住することで生じているトラブル等から、総合的に判断することになります。

②について

同居人は、法的には履行補助者といい、履行補助者たる同居人の迷惑行為は、借主の債務不履行とされますので、借主の賃貸借契約の解除事由に当たります。

この場合、迷惑行為の内容にもよりますが、賃貸人が、賃借人や同居人に対し、迷惑行為をやめるよう催告したにもかかわらず、その後も迷惑行為が繰り返され、信頼関係が破壊されたと認められる場合は、契約を解除することができます。

③について

借主が退去した後も同居人が住み続けて退去に応じない場合は、建物の明渡しを求めて民事訴訟を提起するほかありません。

この場合、現に居座っている同居人を被告とする必要があります。同居人に対して明渡しの判決を取って、明渡し強制執行をする必要があります。

また、併せて、賃借人を被告とします。賃借人は、自分が退去したといっても、まだ目的物を賃貸人に返還する義務を履行していないので、賃借人も共同被告として、建物の明渡し及び明渡しまでの賃料相当損害金を請求することができます。

民事訴訟を提起する場合は弁護士に相談することをお勧めします。



2023
3/4
放送

2. 賃借人入居中の汚れについて

●貸主からの相談

Q 借主にアパート1室を貸しています。賃貸契約から1年が経ち借主からクーラーの修繕依頼があり部屋に入ったのですが、部屋は全く清掃もされていなく、部屋中にカビが大量発生していることが分かりました。カビを除去するには業者に依頼しなければならない状態です。ここまで汚されると家主としては心配です。家賃滞納はありませんが借主を退去させ、修繕費用を請求することはできますか。

A 賃貸借契約が成立すると、賃借人は賃貸人に対して、賃貸期間の終了時に目的物を返還する債務を負います。このように賃借人が物件の返還義務を負う場合、民法400条では「債務者は、その引き渡しをするまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。」と定められています。「善良な管理者の注意を「善管注意義務」といいますが、その取引において社会通念上一般に求められる注意をいいます。

そうすると、建物を返還するにあたって、保管義務に反して汚損・損傷を生じさせていた場合には、賃借人は、これを回復するための費用を、保管義務違反による損害として賃貸人に賠償しなければならないことになります。

今回の相談は、契約途中のことであって、建物を返還するという契約の終了時の問題ではありませんが、賃借人の保管義務違反を問えることになります。なぜなら、前述の民法400条の法意からすると、居住用として建物について大量のカビを発生させることは建物を汚損させたと評価することができ、社会通念上善良な管理者の注意をもって保管していないと言えるからです。

では、大量のカビが発生し、業者に依頼しなければならない状態との理由で借主を退去させることはできるでしょうか。継続的な契約関係である賃貸借契約において、債務不履行解除が認められるためには、その債務不履行により当事者間の信頼関係が破壊されることが必要とされており、判例上確立されています。そうすると、単に大量のカビが発生した事実のみでは直ちに社会通念上信頼関係が破

壊されたと評価することはできません。

賃貸人がまずとり得る手段としては、賃貸人に対し、大量のカビを除去するよう請求することになります。賃借人がこれに応ずれば特に問題はありませんが、再三の要求したにもかかわらず賃借人が応じない場合には、大量のカビを放置する結果となり、部屋の汚損を拡大させることとなりますので、その時に信頼関係が破壊されたとして契約を解除することが可能となります。

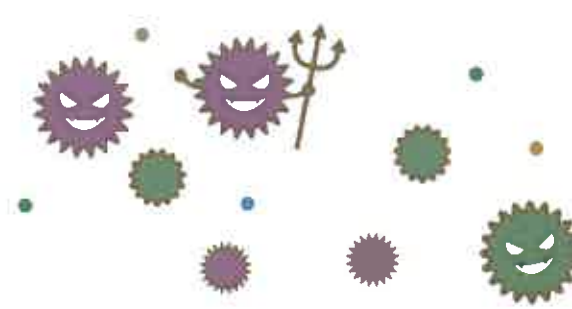
しかしながら、賃借人が解除に納得しない場合には、退去させるには民事訴訟で解除の有効性を争うことになります。裁判では証拠に基づいて主張立証する必要があり、大量のカビの状態を写真等で部屋全体を撮影し、証拠化することが必要になります。

しかし、賃貸人が無断で賃貸中の部屋に立ち入ることはできません。

賃貸借契約書では、物件の管理上特に必要があるときは、予め賃借人の同意を得て立ち入ることができるといった条項が設けられていることが多いです。また、民法606条2項では「賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人はこれを拒むことはできない」と定められています。

このような契約や法律の定めに基づいて、賃借人に対して部屋の汚損状況確認のための入室について予め申入れ、賃借人の同意を得て立ち入るようにして下さい。

最後に大量のカビを除去する修繕費用の負担ですが、これにつきましては賃借人の保管義務違反でありますので賃借人の負担になります。契約を解除するしないに関わらず賃貸人は賃借人に対してカビの除去費用を請求することができます。



第26回 不動産コンサルティング実務研修会



第1部 講師
有限会社大波不動産
代表取締役
伊波 直哉



第2部 講師
鴨川不動産
代表者
田港 満



第3部 講師
株式会社Next BRANDING
代表取締役
佐藤 雄樹

令和5年2月13日(月)、沖縄産業支援センターに於いて第26回不動産コンサルティング実務研修会を開催致しました。

本研修会は(公財)不動産流通推進センターより各地方協議会が実施する自主研修会制度に基づき、不動産コンサルティングマスター更新手続き要件として認定を受け実施しております。

研修会の第1部では、有限会社大波不動産代表取締役の伊波 直哉氏より「借地の権利調整」という演題で、不動産売却の依頼を受けてからコンサルティング業務へ発展した経緯や、借地整理に係る手法、成果物等について詳しく紹介して頂きました。

第2部では、2年前の実務研修会で講師を務めた鴨川不動産 代表者の田港 満氏より、以前紹介された借地権整理事例の復習を交えながら「借地権整理その後……」というテーマで、コンサルティング依頼者との信頼関係構築や従事するコンサルティングマスターの業務に対する姿勢、最低限理解しておくべき知識や手法等についてご教授頂きました。

第3部では、東京で相続コンサルティングを専

門としてご活躍されている株式会社Next BRANDING 代表取締役の佐藤 雄樹氏より「相続業界にnext Innovation」というテーマで相続コンサルティングに係る税務並びに遺産分割からのアプローチ手法や資料の捉え方、また各論として具体的遺産分割で争いのある複数の事例を紹介しながら、相続税簡易シミュレーションシートやROA分析を交えての現有資産の把握や必要な知識、資産組み換えの基本的な考え方等について詳しく解説して頂きました。

研修会終了後には講師3人に加え、コーディネーター役として(有) i ホーム不動産コンサルティング 代表取締役金城 久雄氏にもご登壇頂き、4者によるクロス討論会が行われました。

会場に詰め掛けた受講者からは「不動産コンサルティング業務の学習方法」や「コンサルティング業務の受注経路」、「公平公正を旨とするコンサルティングマスターが一方の依頼者の利益のみを追求してもよいものなのか？」等の質問が寄せられ、盛会裏のうちに研修会を終了することができました。

弁護士相談助成について

各会員皆様の不動産業務に関する法律弁護士相談費用の一部(5,000円)を助成しております。

つきましては、下記手順に沿って申込をお願い申し上げます。

【申込手順】

①当協会ホームページより、申込書をダウンロード

URL <http://okinawa-takken.com>

会員専用情報



目次【弁護士助成費用について】より
別紙1*「弁護士相談予約申込書」をダウンロード

②弁護士へ相談をする前に「弁護士相談予約申込書」に相談内容等ご記入のうえ、当協会へ

FAX098-868-7963

ご送信をお願いします。

③当協会が内容を確認承認後に、会員様にご連絡をいたします。

④その後、弁護士との訪問相談終了後に、別紙2*「弁護士相談報告書」(当協会ホームページより 用紙を上記①の通りダウンロード)に助言内容を記載し、領収証を添付のうえ当協会の

FAX098-868-7963

までにご送信して頂き助成金を指定口座へ振込みます。



【注意事項】

①1会員年1回の利用とさせていただきます。②毎月7件の会員利用とし申込順となります。

お問い合わせ先

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 TEL098-861-3402



私の趣味はポーカーです！

I&T株式会社 代表取締役 下地 一作 さん

誤解を恐れずに発信します。私の趣味はポーカーです。

文頭で誤解を恐れずにと言ったのは、日本ではまだまだアンダーグラウンドな感じやグレーな感じが世間一般にはあると思ったからです。実際ニュースなどで目にする耳にするポーカーは摘発だの裏カジノだのといったものが半分以上、いやもしかしたらほぼ全てがマイナスイメージだと思います。しかしポーカーは世界的にも広く親しまれていて、IOC（国際オリンピック委員会）にもマインドスポーツとして認定されているのです。

日本では手札を5枚使ういわゆるドローポーカーが知られていますが、世界で多くプレイされているのはテキサスホールデムというものです。こちらは手札2枚、場に最大5枚のカードを使ってプ

レイしていきます。プレイ人口は世界で約1億人、世界大会にもなると約100万円参加費の優勝賞金約10億円といった大きな大会もあります。

ここ数年で日本のポーカースポット、プレイ人口が増えてきており宮古島にも遂にアミューズメントバーがオープンしました。実は密かに宮古島での初店舗は私が！と思ってもいたのですが…残念ながら二番手以降になりそうです（笑）

もちろん、日本ではお金をかけて遊ぶことはできませんが、だからといってポーカーの楽しさ、魅力、ゲーム性は少しも無くなったり薄まったりしません。ポーカーの魅力の一つとしてテーブル上での会話があります。体格年齢性別関係なく同じテーブルに着くので、いろんな方と様々なお話ができます。もちろんゲームに集中するだけでも楽しめますが、

私の夢はいつか自分の店舗を持つことと海外でプレイすることです。世界中にポーカーフレンドができれば素敵だと思いませんか？

最後にもう一度言います。私の趣味はポーカーです。是非皆さんも体験してみてください。



TAKKEN インフォメーション



宅地建物取引業 免許更新のお手続きはお早めに!!

● 免許更新は有効期間満了日の90日前から30日前までに手続きを行う必要があります。



万が一、免許更新手続きを忘れて免許が失効となると、

- ①新規免許申請の手続きが必要となり、免許番号が(1)に戻ります
- ②新規入会者同様の保証協会への入会手続きが必要となります

今一度、

免許の有効期間満了日をご確認ください。



※有効期間満了日から30日を過ぎると、県は受付せず、免許は失効しますのでご注意ください。

Takken Quiz

宅建合 クイズ

回答と解説はP22

Quiz

宅地建物取引業業者が建物の賃借の媒介を行う場合における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する記述のうち、誤っているものはどれか。なお、当該建物を借りようとする者は宅地建物取引業者ではないものとする。



- 1 建築基準法に規定する容積率及び建蔽率に関する制限があるときは、その概要を説明しなければならない。
- 2 当該賃借の契約が借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であるときは、その旨を説明しなければならない。
- 3 当該賃借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項について、説明しなければならない。
- 4 当該建物の管理が管理会社に委託されている場合には、その管理会社の商号又は名称及びその主たる事務所の所在地について、説明しなければならない。

入会者のご案内

みなさま
よろしくお願いいたします

〈令和5年〉
1月1日▶3月31日

令和5年3月末日現在の
会員数

1,522社

退会者

〈令和5年〉1月▶3月 長い間ありがとうございました

南産業／(株)秀政組／ミオナカンパニー(同)／(株)未来興業／ニライ不動産／中部興産(株) 南風原店／(株)琉輝／(株)石垣島ハウジング／(株)フロンティア開発／翔屋ハウジング／スターツビタットハウス(株) 那覇店／ヒガ不動産／(株)やどかり／(有)エム・ケイ企画／(株)たから不動産／(株)友羽プラン／おまかせ住宅／(株)みらいホーム／(株)ヒロナガ／(株)DARIA

(株)豊政組



代表取締役
比嘉 良太
宅建取引士
儀間 弘也
事務所
名護市世襲慶515-5
TEL
0980-54-3695
FAX
0980-54-2330

グレイシャス企画(同)



代表社員
羽織 克也
宅建取引士
羽織 克也
事務所
浦添市伊祖3-45-1 2階
TEL 874-3117
FAX 874-3117

リードハピネス(株)



代表取締役
赤嶺 直毅
宅建取引士
赤嶺 直毅
事務所
浦添市城間4-20-3
1-A
TEL 917-0996
FAX 917-0997

スターツ沖縄(株)



代表取締役
荘司 策且
宅建取引士
荘司 策且
事務所
那覇市久茂地2-14-13
TEL 860-3900
FAX 866-9315

尚円コーポレーション(株)



代表取締役
銘苅 末美
宅建取引士
銘苅 なつみ
事務所
浦添市沢地1-47-9
TEL
050-1212-0514

(株)Ties Housing



代表取締役
田場 ニコラス
宅建取引士
田場 ニコラス
事務所
うるま市赤道180-3
又吉ビル2階
TEL 988-7290
FAX 988-7291

(株)廣建K&M



代表取締役
水口 宏
宅建取引士
廣瀬 美晴
事務所
宜野湾市嘉数4-19-7
プレミアムコート
宜野湾西1201
TEL 943-6425
FAX 943-6426

琉生住宅(株)



代表取締役
砂川 克雅
宅建取引士
謝花 剛
事務所
糸満市潮平724-9
TEL 987-1381
FAX 987-1382

(株)不動産の丸福



代表取締役
山本 茂樹
宅建取引士
新垣 日出人
事務所
名護市為又1219-87
TEL
0980-53-5688
FAX
0980-53-5688

(株)リノール



代表取締役
垣花 裕介
宅建取引士
垣花 裕介
事務所
西原町棚原26-2
TEL 911-0656
FAX 911-0656

ウェルカム不動産



代表者
前田 操
宅建取引士
前田 直也
事務所
北谷町吉原737-2
TEL 936-3939
FAX 989-1339

(株)大進興業



代表取締役
大浦 大介
宅建取引士
田中 友侑奈
事務所
宮古市平良松原521-6
TEL
0980-72-4722
FAX
0980-79-8922

(同)ガイヤ



代表社員
知念 弘子
宅建取引士
池原 盛祐
事務所
沖縄市泡瀬5-35-7 2階
TEL 989-5925
FAX 989-6514

(株)美らの家



代表取締役
城間 忍
宅建取引士
城間 忍
事務所
那覇市与儀1-14-10
マンションみやさと
1-A号室
TEL 995-9860
FAX 995-9861

(株)コザ開発



代表取締役
長嶺 将賢
宅建取引士
長嶺 将次
事務所
沖縄市安慶田3-9-22
TEL 938-2111
FAX 937-6541

K'S office



代表者
下地 一法
宅建取引士
下地 一法
事務所
浦添市大平3-17-6 2階
TEL 975-5334
FAX 975-5334

(株)ゆがふホールディングス



代表取締役
前田 貴子
宅建取引士
前田 貴子
事務所
名護市港2-6-5
TEL
0980-53-5551
FAX
0980-53-5585

(株)大光不動産 普天間支店



支店長
野原 丈嗣
宅建取引士
野原 丈嗣
事務所
宜野湾市野原4-1-3
TEL 894-8131
FAX 894-8407

理事会の動き

第5回

令和5年2月7日(火)
場所: 不動産会館4階ホール

第1号議案

事務局職員就業規則一部改正(案)承認の件

賛成多数で可決承認された



1 X

宅建業者は、建物の賃借の場合、建築基準法の規定する容積率および建蔽率に関する制限の概要を、重要事項として説明する必要はありません。なお、宅地・建物の売買・交換、宅地の賃借の場合には、説明しなければなりません。

2 O

宅建業者は、建物の賃借の場合、当該賃借の契約が定期建物賃貸借契約であるときは、その旨を重要事項として説明しなければなりません。

3 O

宅建業者は、宅地・建物の賃借の場合、敷金その他いかなる名義をもって授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項を、重要事項として説明しなければなりません。

4 O

宅建業者は、宅地・建物の賃借の場合、当該宅地・建物の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名及び住所を、重要事項説明しなければなりません。



TAKEN OKINAWA
宅建おきなわ

vol.172

発行日：令和5年4月14日
発行人：会長 渡久地 政彦
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本部
〒901-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号
印刷：新屋出版株式会社



(株)沖縄県不動産会館

販売商品の お知らせ



不動産会館では、看板、のぼり、ファイル等、不動産に関する商品を販売しております。



大きな文字で
遠くからもよく見える！
のぼり各種、
取り揃えています。



看板(縦45cm×横60cm)

1,121円(税込)

のぼり-ポリエステル生地-
(縦180cm×横50cm)

1,400円(税込)

※ポール代金除く



ご契約のとき贈って喜ばれる
不動産ファイル



不動産ファイル
(縦32cm×横23.5cm)

1,300円(税込)

※名入れ等は、別途料金がかかります。



また、不動産会館へご出資いただいた会員様は、商品の割引がございます。

詳しくは、(株)沖縄県不動産会館まで、お問合せください。

詳しくは (株)沖縄県不動産会館

〒900-0021 那覇市泉崎1-12-7
TEL:098-861-5405

<http://okikaikan.com/>
沖縄県不動産会館