

TAKKEN OKINAWA

10

Vol.166

令和3年10月15日



令和3年度 不動産フェア

令和3年9月23日(木)「不動産の日」に、FM沖縄の番組でおなじみ「ハッピーアイランド」の電波に乗せて、不動産フェアが開催されました。

新型コロナウイルス緊急事態宣言が延長となり、直前に屋外での会場設営を断念し、去年同様室内(不動産会館)で行うこととなりました。

最初に、会場とスタジオをリモートで結び、知念会長が出演しました。

会長は「不動産の日」の存在意義を述べたあと、休止していた不動産フェアを業界活性化のために復活させた旨を力説され、日々の宅建協会の事業内容についても説明しました。

そして番組はパーソナリティーの多喜ひろみさんと伊藝梓さんのテンポのいい掛け合いで盛り上がっていききました。

お便りテーマを「お家ストーリー」と設定し、リスナーからの家にまつわるエピソードが紹介されました。また曲も家を題材としたものが多く選ばれました。

au街角トピックスには、(一社)不動産流通機構の川端ゆかり理事がご出演されました。

川端理事は、特に宅建業者の仲介手数料について「責任と誇りの証」と位置付け、その重要性和正当性を強く訴えました。

併せて(一社)不動産流通機構の「優良会員」制度

の紹介、利用を呼びかけました。

また、生放送内でお答えする質問メッセージのコーナーでは、時節柄コロナや空き家に関するものとなりましたが、広報啓発委員会の比嘉秀樹委員と糸州潤委員が、リスナーからの質問に的確に答えました。

今回は初の試みとして、芸人のパーナサイナによる「消費者講座」の動画を作成し宅建業協会のホームページにて公開し、その紹介も行われました。

さらに、宅建業協会2階では、電話無料相談の企画で4人の相談員が消費者からのお電話に親身になって相談に対応する姿が見られました。

これも予想を超える反響で、受付開始と同時に相談者からの電話が鳴り響きスタッフはその対応に大わらわでした。

最後に渡久地政彦副会長が、役員と事務局が一体となりスムーズな進行の下成功裏に終わったと述べて閉幕となりました。

複数の役員が「今回は一番充実していた」と口にしながら帰路へ着きましたが、来年こそは新型コロナウイルスが終息し、役員全員参加の賑やかなイベントになる事をお祈りします。

広報啓発委員 大城 民夫



宅建業協会役員



知念会長、多喜さん、伊藝さん



川端理事と山川古都乃さん



電話無料相談対応



赤嶺常務理事 リモートインタビュー



比嘉委員、糸洲委員



TAKKEN OKINAWA

10

Vol.166

令和3年10月15日

不動産フェア	1
新規免許取得者講習会(前期)	3
役員研修会	4
ハトサボ	5
ハトサボログイン	7
地域研修会(動画)全宅連HP掲載案内	9
賃貸不動産経営管理士講習会	10
業者会の動き	11
弁護士相談費助成	14
女性部会だより	15
ラジオ不動産相談所	17
会員のひろば	19
宅建クイズ / 事務局おすすめ簡単クッキング / Information	20
入会者のご案内 / 退会者のご案内 / 宅建クイズ解答	21
理事会の動き / 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。



新規免許取得者研修会（前期）

令和3年度新規免許取得者研修会（前期）が去った7月15日（木）に不動産会館4階ホールにて行われました。新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言下の中、14名の参加があり、感染対策として時間の短縮、参加者の制限、テーブル1台につき1名、また換気も十分考慮した上で開催されました。開始前には水害ハザードマップの重説義務化に関するDVDを視聴いただき、角田照子人材育成委員司会のもと研修会は進められました。宮城康副会長の開会挨拶の後、知念聡会長の挨拶では「協会の研修会等に積極的に参加し不動産知識を高め、地域から信頼され慕われる業者になって欲しい」と熱く語られておりました。最初のテーマである「協会の概要と構成について」宮城康副会長より、特に会員としての心構えについて「クレームがあった場合はプロとして速やかに誠意をもって解決すること」、「元付会員は正当な理由がない限り客付け会員に対して物件情報提供を拒否してはならない」と囲い込みによる業者間トラブルが多いことを挙げ、物件紹介拒否の禁止について話されておりました。また、令和3年6月15日施行された賃貸住宅を200戸以上管理している場合の「賃貸住宅管理業の登録制度」の登録義務について案内がありました。次に「不動産の表示に関する公正競争規約について」（一社）九州不動産公正取引協議会沖縄地

区調査指導委員の又吉茂委員長より、不動産広告について最低限表示しなければならない情報、誇大広告の禁止等、様々な事例を用いながら説明され、広告のルールを適正に守ることで事前にトラブルを回避し、より安心安全な取引に繋がると話されておりました。その後5分間の休憩を挟み、「宅地建物の売買契約・賃貸借契約の手引き、重要事項説明書の注意点」について、人材育成委員の伊波直哉副委員長より、重要事項説明書の注意点を中心に講義されました。不動産売買において物件調査の不手際によるトラブルが多いため十分な調査確認を行い、重要事項説明書を作成していくこと、また、推測や思い込みで説明したためにトラブルに発展していく可能性があるため、十分注意するようにと話されておりました。また、全宅連のHP「ハトサポ」に登録することで、重説の解説や特約・容認事項の文例集も多く載せてあるため、ぜひ参考にさせていただく様にと案内がありました。最後に知念聡会長による受講者への終了証授与の後、閉会の挨拶では、渡久地政彦副会長より「常に安心・安全な取引を心掛けることが不動産業を長く継続できると思います。我々の仲間として共に頑張って行こう」と労いの言葉で研修会は終了しました。

人材育成委員 神山 篤一郎



令和3年度 役員研修会

令和3年7月16日、不動産会館4階ホールに於いて令和3年度役員研修会を開催致しました。

研修会の冒頭、知念聡会長より「長引くコロナ禍で本会事業に大きな影響が出ている中、役員が一丸となって消費者、会員、地域社会の為、円滑な事業遂行を図れるよう各自が創意工夫するよう努めて頂きたい」とし、「本会役員としての心構え」について熱弁された。

研修会の第一部では、副会長の宮城康より「本会の事業並びに定款等について」というテーマで、本会の主要事業別に公益事業、公益事業、収益事業、法人管理について解説し、特に公益事業については、事業計画や予算的な裏付けを考慮したうえで各委員会、担当役員の業務について実例を交えながら紹介した。また、本会の行動指針たる定款及び施行規則についても触れられ、新たに改訂された抜き行為・囲い込み禁止規定や、役員の職務及び権限について述べられ、その後のフリートーク、質疑応答でも出席役員から活発

な問題提起がなされました。

研修会の第二部では、副会長の渡久地政彦より、令和元年に策定された「沖縄宅建ビジョン」について再度、報告を行った。

「沖縄宅建ビジョン」は10年、20年先を見据えた本会の「あるべき未来像」について述べており、沖縄宅建の理念を再確認し、これまで取り組んできた事業を振り返り、責任ある団体として未来に向けてどのような価値を創造し、地域社会に提供できるかを命題にしていますが、その策定過程にて用いられたSWOT分析【Strength（強み）・Weaknesses（弱み）・Opportunities（機会）・Threats（脅威）】について詳しく解説し、この4項目をクロスさせて戦略的課題を明確にした今後の事業展開について説明され、この手法が有用であり、個々の会社においても活用できる事も併せて紹介されました。

事務局 仲村 直和



その契約書式作成「ハトサポ」
におまかせください！

最新法令
に対応

無料でつかえる
強力な会員業務支援



宅建協会会員限定業務支援システム

ハトサポ

ハトサポ

検索

Web書式作成システムで
契約書・重説があっという間に
完成!!

自動化で大幅に効率化

さらに

契約書式は法令改正等に完全対応!

ハトサポが提供する充実のメニューはウラ面へ

ハトサポが提供する主な業務支援メニュー

★簡単操作&自動化で契約書式の作成作業を大幅に効率化!

ハトマーク Web 書式作成システム

便利な機能が満載

Point 1 簡単操作で書式作成
直感的に所定の入力欄に入力して
いくだけで、あっという間に作成
できます。

Point 2 いつでもどこでも作成可
クラウドなので端末を選ばず、ネット
環境さえあれば 365 日 24 時間どこ
でも契約書式の作成が可能です。

Point 3 重複項目は自動連動
書式間で共通する入力項目は自動
連動されるため、再入力の手間を
大幅削減できます。

Point 4 呼び出し機能が充実
物件・宅建業者・宅建士等の情報を
登録しておけば、ワンクリックで
呼び出し、何度も利用可能。

Point 5 無料・インストール不要
ハトサポから無料ですぐにご使用
いただけます。専用ソフトのイン
ストールも不要です。



★重説・契約書作成の強い味方

特約・容認事項文例集

例えばこんな文例集が掲載されています

●契約の解除に関する特約 ●権利金・礼金の不返還に関する特約 ●賃料・共益費に関する特約



★その他にも充実の業務支援メニューをご用意!

1 Web 研修

宅建業に従事される方の知識向上、
取引における紛争防止のため業務上
参考となる研修用動画を配信。

2 法令改正情報

最新の法令新設・改正等の情報や各
種通達や告知等をいち早く掲載。過
去の改正情報も検索できます。

3 不動産取引に関するご相談

弁護士による電話法律相談、契約書
式の書き方相談、税理士相談で取引
のご相談をサポートします。

4 ワード・エクセル契約書式

重要事項説明書・売買契約書・賃貸
借契約書などのワード・エクセル契
約書式がダウンロードできます。

5 不動産取引に関する出版物

不動産取引に関する書式の書き方の
解説書など、会員業務を支援するた
めのツールを多数ご用意。

6 提携サービス

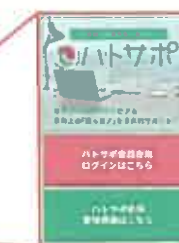
建物状況調査や住宅ローン、少額短
期保険、経費削減まで、業務に役立
つサービスや商品をご紹介します。

今後も支援メニューを充実! 皆様の業務を強力にバックアップします!

ハトサポへの利用登録がお済みでない方はお早めにご登録ください!

ご利用方法

「ハトサポ」のご利用には各会員個別に発行されるハトサポ ID・パスワードが必要です。



※ハトサポ会員へのご登録は、
ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」
より、ご自身で行うことができます。

←すでにハトサポ ID・パスワードを
お持ちの方はこちらから

←初めてご利用される方はこちらから

URL: <https://www.zentaku.or.jp/>

※大阪宅建協会会員は、ログイン画面「大阪宅建協会会員ログインはこちら」からログインできます。



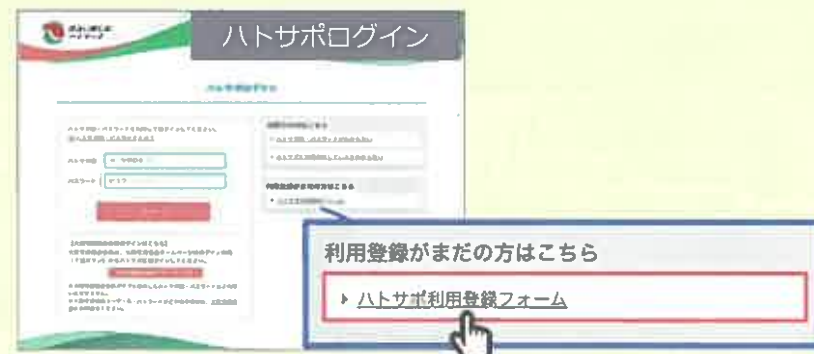
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

ハトサポ

検索

会員の操作の流れ 利用登録の流れ

1
「ハトサポ利用登録フォーム」をクリック



2
必須項目を入力して「利用登録する」をクリックすると入力したメールアドレスに「利用登録のお知らせ」メールが送信されます。



3
「利用登録のお知らせ」メールに記載されているURLにアクセスし、
・ハトサポID
・認証コード
を入力して、「認証コード確認」ボタンをクリック

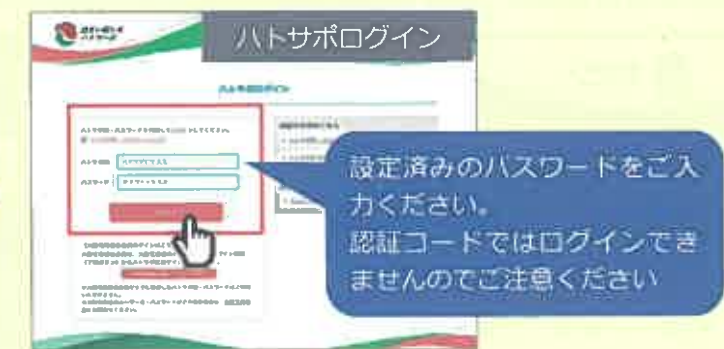


4
任意のパスワードを入力し、「保存」をクリック



会員の操作の流れ 利用登録の流れ

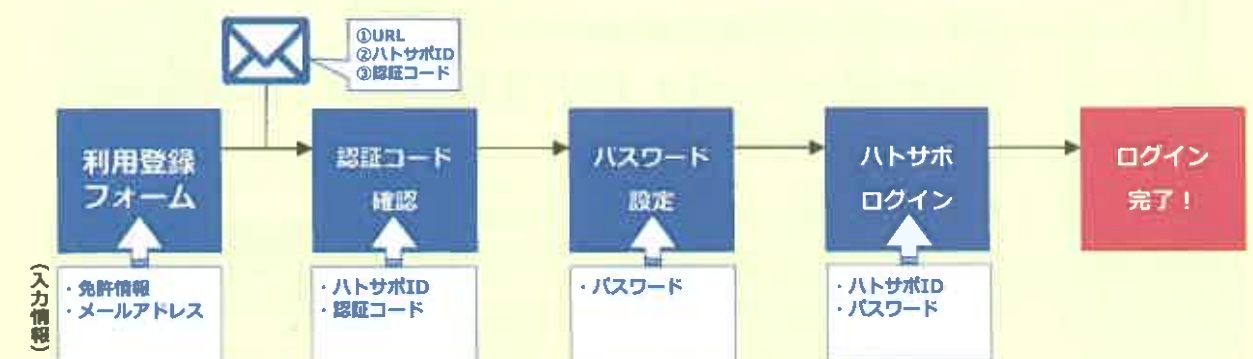
5
自動でログイン画面が表示されます。
先ほど設定したハトサポIDとパスワードを入力し「ログイン」をクリック



6
ハトサポトップ画面が開きます。



まとめ
利用登録からログインまでの簡単な流れ



POINT

パスワードの保存

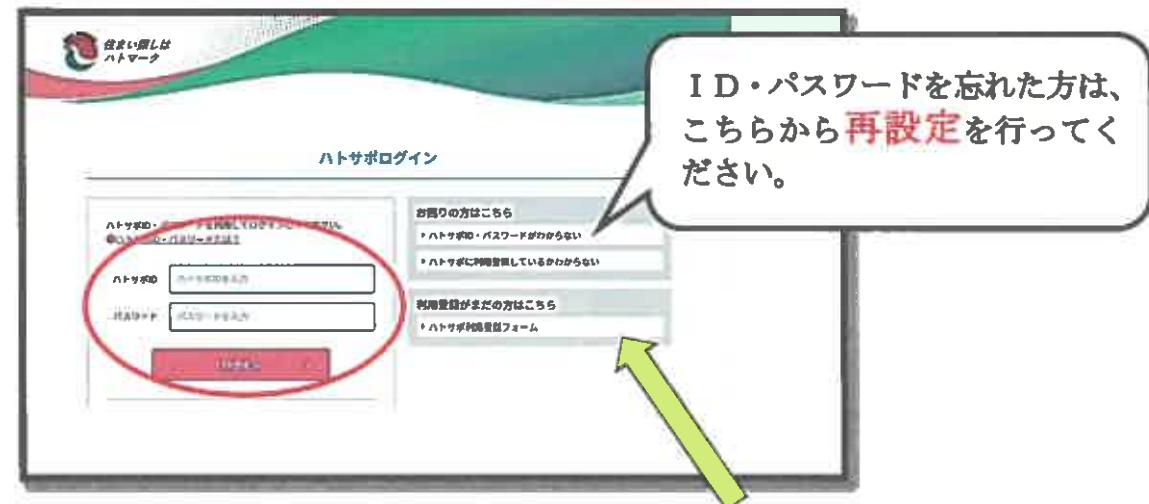
ログイン画面からログインをした際に、お使いのブラウザのパスワード保存機能でパスワードを保存しておくと、次回からパスワードを再度入力せずにログインすることができます。

全宅連 WEB 研修 (視聴方法)

①全宅連HPを開き『ハトサポ会員専用ログインはこちら』をクリック



②自社のハトサポIDとパスワードを入力してログイン



※ハトサポへの会員登録がお済でない方は『利用登録はまだの方はこちら』にて登録を行ってからログインしてください。

③ログイン後、『WEB研修』をクリック



賃貸不動産経営管理士講習会

8月11日(水) 12日(木) 沖縄県不動産会館4階ホールにおいて賃貸不動産経営管理士講習が2日間開催され、11日は24名、12日は16名が受講した。

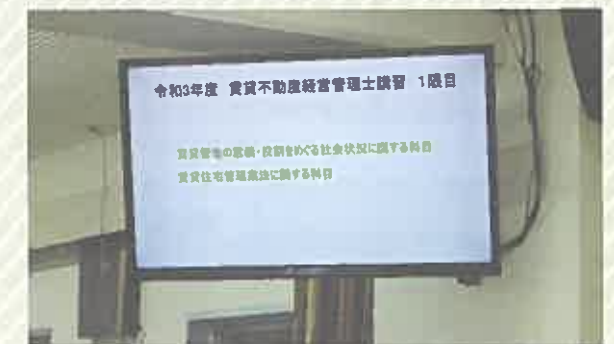
「賃貸不動産経営管理士」は、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が運営する、賃貸住宅管理の管理業務等の適正化に関する法律において、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた法体系に基づく国家資格です。昨年度試験において累計合格者有資格者は5万5千が7万名を超え社会的重要性も更に増している資格制度です。

本講習は単に試験勉強のための講習であるだけではなく、講習の修了者に賃貸不動産経営管理士試験の五問免除の権利が付与される重要な意味を持つ講習会です。

今回コロナウィルス感染防止のため、受付で体温カメラ、体温計、消毒液設置、監督員は手袋、フェイスシールドを着用、受講生は席ごとに1名着席とマスク着用をして受講し、適宜換気を行って開催されました。主催は一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会となり、

沖縄県支部が運営を行いました。講習時間も6時間30分と長時間のDVDを視聴し、その後確認テストが行われ、2日間で40名に修了証が交付されました。

賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、令和3年6月15日から賃貸住宅管理業者の登録制度が施行されました。今後賃貸管理における重要性が大きく、賃貸不動産経営管理士をお持ちでない方は早めに取得することをお勧めします。



— 受講の様子 —

那覇東地区

「電柱ビラ等広告調査活動」を行いました

前年度に比べ、残念ながら取締りの対象となる広告物が増加しています。

今後の予定としては、12月に開催予定の地域研修会について定例理事会にて計画を立てていく予定です。

那覇東地区業者会は、7月の1ヶ月間で例年通り「電柱ビラ等広告調査活動」を行いました。

新型コロナウイルスで先行きの見えない厳しい状況ではありますが、当業者会としては状況が好転し活動制限が解除されることを願うと同時に、その際にすぐに活動できるよう常に準備をしています。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎

那覇西地区

8月に不動産の違法広告物の調査を行いました

那覇西地区業者会は新型コロナ感染拡大により緊急事態宣言が延期されるなか8月に不動産の違法広告物の調査を行いました。

電柱広告は以前よりは減少したとはいえまだに散見されております。今後も根気強く違法広告をなくす取り組みを継続してまいりたいと思います。今年度の研修会につきましては新型コロナ感染状況を考慮して感染予防策を徹底した上で「クレーム、不当要求への実践対応について」と「レインズシステム及び沖縄県不動産流通機構の新システムの説明」をWEB研修視聴を交えながら12月までに開催する予定で日程調整を行っておりますので多数の会員参加協力をお願い致します。

那覇西地区業者会 会長 喜納 兼功



お客様ファーストの接客、案内を行っていきます。

小禄南部地区業者会は、コロナ渦ということで毎月の役員会を見送り、活動できずにいましたが、毎年恒例の電柱ビラ活動を実施しました。売地の電柱ビラより、売戸建ての電柱ビラのほうが多数みられました。一部の業者さんのこういった行いで、不動産業の悪いイメージを持たれるのは、すごくもったいないことだなと感じております。業者同士、協力して、もっともっと不動産業のイメージを上げていけたらと思います。また、ひとつひとつ、自分自身の行いを見直して、気を引き締めて、お客様ファーストの接客、案内を行っていきます。

小禄・南部地区業者会 大城 大心



小禄・南部地区

浦添・西原地区

オンライン(ZOOM)勉強会など非対面による行事を行いました!

浦西業者会ではコロナ渦で集合研修等が制限される中、会員さんや地域への貢献として下記のような活動に取り組みました。今後も、引き続き、浦西業者会活動へのお力添えのほど宜しくお願い致します。

1. ZOOMを活用したオンライン勉強会。

講師に不動産鑑定士の村山哲志氏を招き価格査定についてのオンライン勉強会(ZOOM)を開催しました。内容は主に不動産の現状確認、価格の種類、評価方法など業務に活かせる役立つ内容となりました。

2. 違法看板パトロール。

例年の一斉集合の方式ではなく、浦添市・西原町をパトロール地区ごとに分けて、担当者を決め、各担当者がそれぞれに締切期日までにパトロールを行い違法看板等の写真を撮影し、事務局へ報告する方法で行いました。

3. 売買・賃貸不動産トラブルQ&A事例集を会員さん全員へ進呈。スキルアップの一助になるように弁護士監修の「賃貸・売買不動産トラブルQ&A」の63事例集を進呈致しました。

浦添・西原業者会 会長 渡辺 善広



宜野湾・中城地区

緊急事態宣言下での違法電柱調査を行いました

毎年恒例の電柱調査を行いました。

今回は緊急事態宣言下ということもあり、密を避けるため集合写真は取りやめにして参加していただいた会員の皆様の到着順に調査票の配布と調査の説明を行いドライブスルー方式での電柱調査になりました。参加して頂いた会員の皆様ありがとうございました。

写真は事務局長と私です。

美樹ハウジング 宮城 竜也



中部地区

Zoomを活用した勉強会を開催しました

Zoomを活用した勉強会「もうき塾:建築構造の基本・かんたん!まるわかり!」を6月に開催しました。21名の申込がありましたが参加は15名でした。後日 行ったアンケート調査では、内容について「構造や工法の種類や特徴などの説明がわかりやすくてとても良かった」との回答が多くありましたが、「音が途切れたりして聞きづかった」という回答もあり、担当委員会の皆さんが改善に向けて取り組みを行っています。

7月は炎天の下、15名が参加して事務所駐車場の草刈りと、倉庫の整備作業を行いました。また、電柱ビラ調査も会員の協力を得て報告書を作成し、撮影した写真と共に宅建協会へ提出いたしました。



親睦ボウリング大会ははまだ開催できず、10月に予定している異業種交流会も延期か中止かと気を揉む日々が続いていますが、そんななか長嶺将賢副会長の一声で「ゴルフ・ピョピョ会」が発足、初心者からプロ並みのベテラン(!?)まで9名が集い、あちこちのコースを回りながら息抜きをしているようです。

今回もコロナウィルスの一日も早い終息を心からお祈りしながら、中部業者会の動きをご報告いたします。

中部地区業者会事務局 福本 優子

北部地区

名護市との連携をより深めて有益な取り組みができないか？

暑さ去りやめ昨今ですが、会員各社におかれましては実り多き秋を迎えていることと存じます。さて、北部地区業者会におきましては先日、三役会を開催し昨年、一昨年に名護市との間で連携協定事業を結びました「空家等の利活用促進に関する連携協定」と「工場用地等不動産情報共有に関する連携協定」について、本年度開設しました北部地区業者会ホームページなどを有効活用し、更なる具体的な活動が出来ないか？また、名護市との連携をより深めて地域の皆様及び会員各社への有益な取り組みができないか？などを話し合いました。

緊急事態宣言も度重なる延長で会の活動も思うように進みませんが、今後はWEB・リモートなども駆使し会の運営を図りたいと思います。

※沖縄県北部地区宅地建物取引業者会 (okihoku-takken.com)

北部地区業者会 副会長 山入端 学



「農地法に関わる法令及び条例の勉強会」の開催準備を行なっています

現在、昨年から続く新型コロナの影響で社会的に接触機会を減らす風潮にあり、宮古地区業者会の集まりが持てない現状となっております。本来なら会員間の交流や意見交換の機会を設けたいところですが、しばらくは開催延長が望ましいとの判断に至りました。しかしながら役員会としては4月に行なわれた総会での課題を受け、農地法に関わる法令及び条例の勉強会を開催する方向で有識者及び関係各所と打ち合わせを行い準備を行なっています。

未だ新型コロナの影響下ではありますが、早期の解決を期待すると共に業者に丸となって地域の経済活動に寄与してまいります。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

宮古地区

八重山地区

石垣市社会福祉協議会フードバンク事業への食料品の寄贈

先日の9月10日に八重山地区宅地建物取引業者協会はコロナ禍で例年行っているビーチクリーン、街クリーン事業や会員交流会等の事業が実施できない中、「何か地域のためにできることはないか？」と定例会にて「石垣市社会福祉協議会フードバンク事業への食料品の寄贈」を提案したところ、全会一致にて承認され、長引くコロナ禍で収入の減少、雇止め等で困っている、ご苦労されている方々へ少しでもお役に立てればとの思いで、島産米300キロ寄贈させていただきました。また、先日は八重山地区業者会として、家賃補助支給に関して市役所との協議を行い、助成金の申請の簡素化などを提言させていただきました。

八重山地区業者会 副会長 川原 千博



弁護士相談費助成

宅建業協会会員様限定 !!!

弁護士相談費助成についてのご案内

今年度、新規事業とし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)を助成することとなりました。

お申込みをする際には下記の手順に沿ってお願いいたします。

【申込手順】

- ① 弁護士へ相談をする前に別紙1「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FAX(098-868-7963)をお願いします。
- ② 当協会が内容を確認承認後に、会員様にご連絡いたします。
- ③ 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」に助言内容を記載し、領収書を添付のうえ当協会へFAX(098-868-7963)へ送って頂き、書類が確認できましたら助成金を指定の口座へ振り込みます。

【注意事項】

- ① 1会員、年1回のご利用とさせていただきます。
- ② 毎月7件の会員利用とし、申し込み順となります。

※様式は、協会HPの「会員用情報」よりダウンロードできます。

協会HPはこちら→okinawa-takken.com

別紙1
〔公社〕沖縄県宅地建物取引業者協会 (FAX 098-868-7963) までご連絡下さい。

年 月 日

弁護士相談予約申込書 (相談前記入)

以下のとおり、弁護士相談予約を申し込みます (すべての項目をご記入下さい)。

宅建業免許番号	大臣・知事 () 第 号
商号・名称・代表者	
連絡先 ※携帯電話でも可	TEL FAX
相談日	令和 年 月 日
弁護士事務所 弁護士名	
相談内容 (概要)	

事務処理欄

申込受付日	申込承認日	審査書受領日	振込日

別紙2
〔公社〕沖縄県宅地建物取引業者協会 (FAX 098-868-7963) までご連絡下さい。

年 月 日

弁護士相談報告書 (相談後記入)

宅建業免許番号	大臣・知事 () 第 号
商号・名称	
弁護士からの 助言内容	

振込依頼書

上記金額の補助金を下記の口座へ振り込んで下さい。

金融機関名	銀行・金庫 ・信用金庫	店
預金種目	1. 普通 2. 当座	口座番号
フリガナ 口座名義人		

※会員宛振込書又は払込証明書のコピーを添付してFAX (868-7963) 又は郵送でお申し込み下さい。
※申請最終期限は令和4年3月25日です。
※振込手数料は振込金額より差し引きます。

女性部会定例会・特別セミナー

第76回ZOOM定例会 2021年6月19日(土)

- 事例：① 土地上の建築物の所有権をめぐるトラブル
② 同じ人と賃貸借の範囲についてのトラブル (有)関基開発 宮里 悦子
③ 80年前の抵当権の抹消方法 (有)ダイキ 眞喜屋 民子

今回は事例発表に始まり、現在各社で対応している問題案件等、2時間という時間が足りないほど、過去に経験し事例など活発な意見交換が行われました。

また、困っている方に少しでもお力添えできるようボランティア活動を始めました。その第一歩として、新型コロナウイルスの影響で生理用品が買えない、声をあげられない学生に生理用品を届け、少しでも安心して暮らせるよう緊急支援を行う事を決定いたしました。コロナ禍で



思うようにやりたい事ができないもどかしい日々ではありますが、できることから少しずつ地域を盛り上げていけるよう、こんな時だからこそ女性部一丸となって頑張っているしだいです。

女性部会 宮里 亜弓

第77回ZOOM定例会 2021年7月17日(土)

- 事例：地主様が高齢者の場合の注意点!!
(有)とみや不動産 仲与根 節子

契約直前に高齢の売主が体調不良となり契約が延びた事例発表。売主が高齢の場合、御家族の協力が不可欠であり信頼関係を築いておく必要があることや契約前の入院で亡くなり相続までいった経験、認知症の方の後見人問題、司法書士に依頼して裁判所の許可を得た売買事例など多くの経験談を聞くことが出来ました。最後に6市町村へ生理用品を寄付し小中学校で配布して頂く、女性部会有志が中心となり行なったボランティア活動の報告。今後も女性部会ができる社会貢献があるのでは…との話題には、参加者から多くの意見があり充実した定例会となりました。

女性部会 眞栄平 ヤス子

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。

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



那覇市



宜野湾市



沖縄市



浦添市



南風原町



うるま市

「生理の貧困支援」小中学校へ生理用品を寄付

まごころボランティア会 女性会員 有志の会

私たち女性部会は、「女性会員 有志の会」として、コロナ禍で深刻化する「生理の貧困」に悩む子供たちを支援しようと、6月ZOOM定例会において「まごころボランティア会」を立上げ寄付を呼掛けました。

すると団体として、県宅建業協会・那覇東地区業者会・浦添西原地区業者会・BNI沖縄リージョン、また北那覇法人会女性部・女性経営者ちむすれ会・中小企業家同友会女性部、各団体に所属する多数の個人の方々からも賛同を頂き、直接生理用品の寄付や振込があり、僅か1ヶ月で100万円以上の寄付が集まりました。夏休み前には、頂いた寄付を少女たちへ届けたいと、7月14日(水)にうるま市・沖縄市・宜野湾市・浦添市・南風原町・那覇市と6市町村を訪問しました。生理用品は市町村を通して小中学校へ届けられ、子供たちへ無償配布します。

寄付の受付は7月末で終了し、9月には糸満市・豊見城市・南城市の小中学校へ同様の配布を予定しています。

私達は宅建業者として大事な衣食住の中の住を扱っている立場から、家族や地域に密着しています。不動産業を通して身近な問題にも目を向け、小さな事でもできる事があるはずで

今後も宅建女性部として勉強会はもちろんですが、奉仕作業やボランティア活動にも目を向けて、心を磨き、業者としても人間的にも成長していきたいと思っております。

(株)ゆいハートコーポレーション 又吉 悦子

2021
4月
放送

1. 売買契約引き渡し後における修繕について

相談者 ● 買主からの相談

Q 相談内容

中古建物を契約不適合責任を負わない条件で売買契約を締結しました。引渡当日にガス会社に依頼したらガス機器が壊れていることが分かり、告知書にガス機器は有と記載されていたので、売主に修繕をお願いしたところ、売主は物件に住んでいなかったでガスが壊れているとは分からなかった。また、契約不適合責任を負わないとなっているので修繕しないと言われました。

売主に修繕追加はできないのでしょうか。買主側で修繕しないといけないのでしょうか。

A 回答

1 民法の債権法が改正された2020年4月1日に施行されました。民法改正では、民法改正前では瑕疵担保責任と規定されていたものが契約不適合責任と規定されています。契約不適合責任とは、端的に申しますと、①引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合には、②履行の追完請求、③履行が追完されない場合の代金減額請求、④損害賠償請求と契約解除をすることができるとされています。本件では、ガスの修繕ですので、履行の追完請求ということになります。

2 では、契約の不適合の判断はどのように行われるのでしょうか。

民法改正では「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである」という要件に該当するか否かが問題となります。引き渡された目的物の種類、品質又は数量に関して、当事者がどのように契約内容を予定していたかという観点から判断されることになります。

本件の対象物は中古建物となっています。中古とはいえ、建物である以上単に雨露をしのげればいいというものではなく、建物で生活する上で必要な設備等にも当事者が価値をおくのが通常であり、ガス機器も食事や風呂などに欠かせない設備といえます。本件では、告知書にもガス機器が有りとされていますので、当然、当事者は中古建物の契約の一内容として、ガス機器が使用できる前提であったと考えられ、契約不適合責任が問題となってきます。

3 今回売主は、物件に住んでいなかったで知らなかった、契約不適合責任を負わないとなっているので修繕しないといっているようですが、そのような言い分は通用するのでしょうか。

まず、物件に住んでいなかったで知らなかったという点につきまし

竹中知華
アナウンサープラザ法律事務所
宮尾尚子先生

では、契約不適合責任に関して売主が知っていたか、知らなかったかは責任が成立しないかに関係はありませんので、そのような売主の言い分は通用しません。

次に、契約不適合責任を負わないとなっている。これは、責任を免除するという特約が契約にあったと考えられます。契約不適合責任を負わないという特約が当事者間で成立していたのであれば、そのような特約も改正民法上有効ですので、売主の言い分として通用します。

もっとも、このような特約が成立したと言うためには、買主側が売主からきちんと説明を受けて、契約書や重要事項説明書に明記される必要があります。

仮に、契約不適合責任を負わない特約があったとしても、売主が事業者の場合は、消費者契約法によって救済される場合があります。例えば、社宅用に有していたマンションの一室を売却することにしたのが法人などの事業者であり、居住を目的とする個人が買主となって売買契約を締結する場合には、売買契約に契約不適合責任を免除する特約があったとしても、この特約が消費者にとって不利と判断される可能性が高いことから、消費者契約法により無効とされ、消費者である買主は事業者である売主に対して、契約不適合責任を追及することが可能となる余地は大いにあります。

そういう意味では、契約不適合責任を負わないという特約があるからと言って、すぐに不適合責任の追及を諦めることはありません。裁判例でも、不適合責任免除特約が有効といえるためには裁判所は慎重な姿勢で判断しており、特約を無効とした裁判例も数多くあります。きちんと専門家等に相談し、自らおかれた状況を説明しながら、契約不適合責任を負わない特約として有効なのか否か判断してもらうことが重要だと思われる。

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
5月
放送

2. 家主修繕拒否による解約に伴う違約金について

相談者 ● 貸主からの相談

Q 相談内容

アパートの賃貸契約を締結し入居しましたが、入居後しばらくして台所と洗面台に水漏れが発生しました。家主に対して修繕をお願いしましたが、家主は、お金が無いから直せないと行って修繕しません。水漏れが激しく住むには難しいため、解約を申し出たところ、家主は、契約書には1年未満で解約する場合には違約金として1か月分支払うと定められているとして、違約金1か月分、ハウスクリーニング代、畳の表替え費用を請求すると言っています。私としては、家主が水漏れを修繕しないことによる退去であり、借主の責任による退去ではないので、違約金は支払いたくありません。違約金を支払う義務があるのでしょうか。

A 回答

1 賃貸借契約について、貸主は、目的物件を借主に使用させる義務を負いますから、目的物件が損傷した場合、これを修繕する義務を負うのは貸主であり、貸主の費用負担において修繕することとなります。

また、賃借の目的物件が、滅失その他の事由により使用することができなくなった場合、それが物件の全部ではなく一部の滅失でも、残りの部分のみでは賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができます。

2 今回のご相談では、水漏れが激しく住むには難しいとありますが、水漏れといっても様々であり、解除をするためには、それが賃貸の目的を達することができない程度、つまり、居住することが困難な程度である必要があります。蛇口などに水漏れがあっても、水漏れをシンクで受け止めることができる場合は、居住が困難とまではいえません。

しかし、水漏れが水道管や配水管などに生じていて、水が床や壁などに漏れてくるような状況や、水漏れのために室内にカビが発生してくるような状況では、居住が困難といえることができるでしょう。

水漏れの程度が大きく、居住することが困難であるという状態で、家主に修繕を求めても修繕してくれないときは、賃貸借契約をした目的を達することができない場合に当たりますので、賃借人は、契約の解除をすることができます。

3 では、違約金は支払わなくていいのでしょうか。

この場合は、違約金の支払義務は負いません。違約金というのは、債務者の責めに帰すべき債務不履行があったときに、支払う損害賠償金の性質を有しています。今回のように、借主には何ら故意過失などの帰責事由が無く、むしろ、家主が修繕義務を負っているのにこれに反して

修繕をしないという、家主の帰責事由によって、契約を解除せざるを得ない状況ですから、借主において違約金を支払う義務はありません。

4 では、ハウスクリーニング代と畳の表替えはどうでしょうか。

これは、違約金というより、退去時の原状回復義務の範囲の問題です。本来、借主は、原状回復について、通常損耗の範囲、つまり、通常の使用によって生じる建物の劣化については、原状回復義務を負いません。畳についていえば、入居したとき新品の畳でも、通常使用していれば、畳は色褪せていきます。これは通常損耗であって、借主は退去時に畳を新品に取り替える義務を負いません。ハウスクリーニングについても、借主はこれを行う義務は負いません。

しかし、賃貸借契約を結ぶときに、借主が、畳の表替えやハウスクリーニングについて、特約として、これらの項目を具体的に明記して、本来の原状回復義務を負う範囲に加えて、これらの範囲についても借主の負担で行うことと定めている場合は、その特約の効果として、これらを行う義務を負います。

さて、今回の場合、賃貸借契約の際に、畳の表替えやハウスクリーニングを、借主が負担することについて、特約が無い場合は、これらは原状回復の範囲に含まれませんが、借主がこれを行う義務はありません。

仮に特約があった場合はどうでしょう。このような通常損耗の部分についても借主が原状回復義務を負う合意は、借主が物件を通常どおり使用収益したうえで退去する場合を想定しており、今回のように、家主の修繕義務の不履行によって退去する場合にまで、民法上原状回復の範囲に上乗せした原状回復をする意思までは有していないと考えるべきです。したがって、特約があったとして、今回のような貸主の修繕義務の不履行により解除となる場合では、借主は、畳の表替えの費用やハウスクリーニングの費用を負担する義務は無いと考えます。

5 最後に、今回は、家主が修繕してくれないので退去したいということですが、家主が修繕してくれないときは、借主が修繕することもできます。

つまり、家主に修繕を求めても家主が修繕しないときは、借主において修繕して、その修繕費用を家主に請求することができ、また、家主が修繕費用を支払わなければ、これを家賃の支払いと相殺していくということが可能です。

賃貸物件が損傷したとき、そのまま放置しておくと、さらに損傷が広がって被害が拡大してしまいます。家主は借主とお互いに連携をとりあって賃貸借が継続できるようにしてください。



鉢植えで3年間咲かなかった蘭を黒木につけてみるとしっかり木に根着き見事に咲いてくれました。

私の無になる時間・癒しの時間

有限会社すまいの大進
島田 みつ子

毎週土・日の午前10時までは庭の草を取ったり、花を植えたりとガーデニングを楽しんでいます。10時までと決めているのは日焼けが怖い。それなりのお年頃ですので、すぐ沈着しなかな改善されないの、太陽と闘いながら楽しんでいます。植えた草木に花が咲くと嬉しくなりますし、通りか



かった人が「きれいですね」と喜んでくれたり、写真を撮る方もおり私も嬉しくなります。

会社玄関入り口は涼しさが欲しいので、シダ類・観葉植物と水草を植えています。

とんだ勘違いで害虫を育てたことも

草木を育てていると、かたつむり・ミミズ・虫も寄ってきます。

以前は虫が大嫌いであんなに怖かったが、息子が小学校の時、自由研究をそろそろ始めないと間に合わないぞと焦っている時、庭の色鮮やかな黄色の花にモンシロチョウが卵を産み付けていました。タイミングよくラッキーと思い、その日から観察日記の始まりです。幼虫になり、色が青からだんだん茶色くなり、さなぎとなりモンシロチョウとなりました。そこからは青虫もかわいく感じていました。

ある日、庭に5～6cm青虫を見つけ、これはきっと大きくてきれいなアゲハチョウになるに違いないと思い、鳥にやられないよう籠に入れ大事に育てました。色がだんだん茶色に変化し、さなぎになったのですが、さなぎは葉っぱにはつかずコロコロと隅っこに転がっていました。不思議には思っていたのですが、その時田舎へ帰郷しなければならず、そのさなぎが潰れないようティッシュで包み、箱に入れ一緒に飛行機で帰郷しました。翌日そのティッシュを開けてみるとナント綺麗なアゲハチョウのはずが茶色のかわいくない蛾がふ化していた。あんなに大切に育てたのに……もう一人で笑うしかなかったです。お陰で蝶と蛾の区別がしっかりわかるようになりました。

秋から冬は花が咲き誇ります。今は夏、日差しが厳しく花たちもバテ気味だが、街路樹のサンダンカと松葉ボタンは元気に咲いてくれるので大好きです。



のはずが…



松葉ボタン
道向かいの街路に
植えました。



サンダンカも
色鮮やかです



宅建クイズ



解答と解説は
21ページ!

Q

準防火地域内において、地階を除く階数が3(高さ12m)、延べ面積が1,200㎡で事務所用の用途に供する建築物を建築しようとする場合に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

1

この建物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。

2

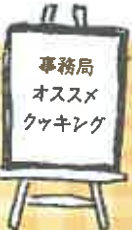
この建築物の屋上に看板を設ける場合において、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

3

この建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画しなければならない。

4

この建築物には、非常用の昇降機を設けなければならない。



簡単チョコレートスコーン

【材料】

ホットケーキミックス (200㍑)
バター (60～70㍑)
牛乳 (大1)
チョコレート (量はお好み)

【作り方】

1. ボウルに上の順番で入れ混ぜ合わせる
2. 混ぜたら最後は手でひとまとめにする
3. クッキングシートの上に移し、形をととのえ、包丁で八等分に切る
4. 180度のオーブンで20分～25分焼いたら出来上がり♪

今回、子供達と一緒に作りました!混ぜて焼くだけなのでとっても簡単です◎
皆さんもぜひ作ってみてください!



TAKKENインフォメーション

●法定研修会

時▶令和3年11月9日(火) 会場▶沖縄コンベンションセンター

●第4回取引士法定講習会

時▶令和3年12月1日(水)
申込期限:令和3年10月22日(金)厳守 会場▶沖縄産業支援センター

●第5回取引士法定講習会

時▶令和4年1月26日(水)
申込期限:令和3年12月10日(金)厳守 会場▶沖縄コンベンションセンター

●第6回取引士法定講習会

時▶令和4年3月23日(水)
申込期限:令和4年2月10日(木)厳守 会場▶沖縄産業支援センター

※取引士講習会については、新型コロナウイルスの感染状況を鑑み、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下さい。

※令和3年度実務研修会 集合研修は中止し、次回の宅建おきなわ1月号に誌上研修として掲載致します。

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7月1日
令和3年9月30日

令和3年9月末現在の会員数

1,493 社



(株)SKY Housing
代表取締役 大塚 有子
宅建取引士 大塚 有子
事務所 大塚ビル1F
TEL 026-0460
FAX 099-0067



(株)千歳
代表取締役 石田 和明
宅建取引士 石田 和明
事務所 千歳市豊田4-5-21
TEL 098-9131
FAX 098-9141



スカイホーム守礼(同)
代表取締役 新田 啓代
宅建取引士 新田 啓代
事務所 西原町2-29-11
TEL 043-8218
FAX 043-8219



(株)ていーだカンカン
代表取締役 金城 コウキ
宅建取引士 金城 コウキ
事務所 宜野湾市野間1-2-10
TEL 094-2544
FAX 098-0668



(株)てるまざりーす
代表取締役 熊野 主太
宅建取引士 熊野 周二
事務所 那覇市泉崎1-12-15
TEL 043-4355
FAX 043-4356



(株)プラスライフ
代表取締役 狩野 貴成
宅建取引士 狩野 貴成
事務所 宜野湾市中央357-2
TEL 0980-75-3563
FAX 0980-75-3563



UR-コーポレーション(株)
代表取締役 浦崎 太
宅建取引士 浦崎 太
事務所 浦崎町1-7-2
TEL 043-1221
FAX 043-2544



(株)GSK
代表取締役 坂本 虎士
宅建取引士 中村 祐司
事務所 那覇市井原379-1 105号
TEL 098-3919
FAX 098-3918



(株)JK 開発
代表取締役 金 博志
宅建取引士 金 博志
事務所 那覇市2-6-4 103号
TEL 098-5620
FAX 098-5620



(株)金井
代表取締役 田嶋 秀子
宅建取引士 田嶋 秀子
事務所 那覇市中央4-12-1 201号
TEL 098-8550
FAX 098-8550



(株)エフォート企業
代表取締役 比嘉 正義
宅建取引士 比嘉 正義
事務所 那覇市中央2-4-25
TEL 098-8550
FAX 098-8550



(同)ETF 企画販売
代表取締役 藤田 博
宅建取引士 藤田 博
事務所 那覇市中央3-4-7 2階110号
TEL 098-8550
FAX 098-8550



琉球地所リアルエステート
代表取締役 加賀谷 浩吉
宅建取引士 加賀谷 浩吉
事務所 那覇市中央3-31-20
TEL 098-0130
FAX 098-0131



グッドライフ(同)
代表取締役 平良 直輝
宅建取引士 平良 直輝
事務所 那覇市中央1-20-8
TEL 098-8241
FAX 098-8241



(株)風雅堂
代表取締役 チェン イ
宅建取引士 チェン イ
事務所 那覇市中央328-1
TEL 050-5375-3401
FAX 050-5375-3401



大成不動産ホールディングス(株)
代表取締役 大塚 有子
宅建取引士 大塚 有子
事務所 那覇市中央3-31-20
TEL 098-8550
FAX 098-8550



(株)カミサキ企画
代表取締役 上岡 登
宅建取引士 上岡 登
事務所 那覇市中央1-21-1 1階
TEL 098-7761
FAX 098-7761



(株)白金
代表取締役 下地 幸人
宅建取引士 下地 幸人
事務所 那覇市中央3-22-2
TEL 0980-75-5350
FAX 0980-75-5350



(株)ウェブリゾート
代表取締役 大塚 有子
宅建取引士 大塚 有子
事務所 那覇市中央1-9-1 4階
TEL 098-1850
FAX 098-1851



(株)金城不動産
代表取締役 金城 博
宅建取引士 金城 博
事務所 那覇市中央3-13-1
TEL 098-8221
FAX 098-8221



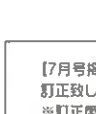
PlayMountain(株)
代表取締役 成竹 孝彦
宅建取引士 成竹 孝彦
事務所 那覇市中央3-10-3
TEL 098-5601
FAX 098-5601



(株)白金 那覇支店
代表取締役 比嘉 正義
宅建取引士 比嘉 正義
事務所 那覇市中央1-2-21
TEL 043-5324
FAX 043-5324



(株)RoseHeart
代表取締役 仲野 昌史
宅建取引士 仲野 昌史
事務所 那覇市中央2-28
TEL 098-0732
FAX 098-0732



(株)照正組
代表取締役 照正 正太
宅建取引士 照正 正太
事務所 那覇市中央1-170-6
TEL 045-2233
FAX 045-2233



(株)イーエージェント
代表取締役 鹿島 孝乃
宅建取引士 鹿島 孝乃
事務所 那覇市中央3-22-24-3
TEL 071-5151
FAX 050-3156-3081



(株)飯田リアルエステート
代表取締役 林 博志
宅建取引士 林 博志
事務所 那覇市中央2-2-2 2階
TEL 098-6072
FAX 098-6072



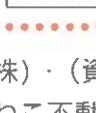
(株)グッドホーム
代表取締役 田嶋 秀子
宅建取引士 田嶋 秀子
事務所 那覇市中央1-169-6
TEL 098-8550
FAX 098-8550



(株)ていーだカンカン
代表取締役 大塚 有子
宅建取引士 大塚 有子
事務所 那覇市中央1-11-1 3階
TEL 098-0668
FAX 098-0668



イイホーム企画(株)
代表取締役 大塚 有子
宅建取引士 大塚 有子
事務所 那覇市中央273-1 0階114号
TEL 098-87-0682
FAX 050-3512-1548



(同)ShakeHands
代表取締役 鈴木 昌仁
宅建取引士 鈴木 昌仁
事務所 那覇市中央523-2
TEL 050-5380-0401
FAX 091-4561

[7月号掲載の内容に誤りがありました。訂正致しまして、お詫言申し上げます。]※訂正箇所は赤字で記載しております。

退会者 令和3年7月9月
長い間ありがとうございました

SKY Housing・シンケンハウス(株)・(資)ストリーム
(株)ファースタイル 沖映通り店・がねこ不動産・ソフタック
(株)フォースター建装・ウエマ事務所・大誠商事・首里砂販売所
新里不動産商事・(株)Reve

理事会の動き

[第2回理事・幹事]合同会議 令和3年9月14日(火)	第一号議案 令和3年度「宅地建物取引士資格試験」実施(案)承認の件	賛成多数で可決承認された。
	第二号議案 令和3年度「不動産フェア」運営実施(案)承認の件	賛成多数で可決承認された。
	第三号議案 定款施行規則一部改正(案)承認の件	賛成多数で可決承認された。
	第四号議案 全宅保証会費徴収の事務処理要領一部改正(案)承認の件	賛成多数で可決承認された。
	第五号議案 役員等職務権限規程(案)承認の件	賛成多数で可決承認された。

協会の動き

月日	会議・行事	場所	月日	会議・行事	場所
7 2	本部相談日	2階相談室	8 12	賃貸経営管理士講習会(2日目)	4階ホール
	流通委員会	4階ホール	13	本部相談日	2階相談室
6	ラジオ不動産収録	ラジオ沖縄	17	入会審査	4階ホール・委員会室
	人材育成正副委員長会	3階委員会室		本部相談日	2階相談室
	入会審査	4階ホール・委員会室		中部相談日	中部業者会
	本部相談日	2階相談室	18	広報啓発委員会	各会社
9	正副会長会	3階委員会室	20	本部相談日	2階相談室
	本部相談日	2階相談室	24	本部相談日	2階相談室
13	入会審査	4階ホール・委員会室		中部相談日	中部業者会
	本部相談日	2階相談室		北部相談日	名護市役所
	中部相談日	中部業者会	25	全宅連・全宅保証理事会(Web会議)	会長室
	北部相談日	名護市役所	26	全宅連情報提供委員会(Web会議)	会長室
	宮古相談日	宮古業者会	27	正副会長並びに関連団体代表者会議	4階ホール
	八重山相談日	大浜温泉記念館		本部相談日	2階相談室
14	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階	31	本部相談日	2階相談室
	女性部会	4階ホール		中部相談日	中部業者会
15	新規免許取得者研修会(前期)	4階ホール	9 3	本部相談日	2階相談室
16	役員研修会	4階ホール	7	入会審査	3階・4階委員会室
	本部相談日	2階相談室		総務財務委員会	3階委員会室
20	入会審査	4階ホール・委員会室		試験に係る合同会議(沖縄県)	4階ホール
	本部相談日	2階相談室		本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会		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	8	正副会長会	4階ホール
26	正副会長会並びに関連団体代表者会議	4階ホール		第3回常務理事・常任幹事合同会議	4階ホール
27	入会審査	3階・4階委員会室	9	広報啓発委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室	10	綱紀・公取指導委員会	4階ホール
	中部相談日	中部業者会		本部相談日	2階相談室
	北部相談日	名護市役所	14	第3回理事・幹事合同会議	4階ホール
30	本部相談日	2階相談室		本部相談日	2階相談室
8 2	人材育成委員会	4階ホール	16	苦情解決・研修業務所管委員会	4階ホール
	レインズシステム統合に伴う変更点説明会	3階委員会室		宅建取引士法定講習会(※自宅学習)	
3	入会審査	4階ホール・委員会室	17	本部相談日	2階相談室
	本部相談日	2階相談室	21	入会審査	4階ホール
	中部相談日	中部業者会		本部相談日	2階相談室
4	(一社)流通機構優良会員認定委員会	4階ホール		中部相談日	中部業者会
	(一社)流通機構正副会長・委員長会	4階ホール	22	(一社)流通機構事業運営委員会	4階ホール
5	正副会長会	3階委員会室	23	不動産フェア	不動産会館2階・4階ホール
6	全宅連常務理事会(Web会議)	会長室	24	正副会長会並びに関連団体代表者会議	4階ホール
	本部相談日	2階相談室		本部相談日	2階相談室
10	本部相談日	2階相談室	27	(一社)流通機構理事会	4階ホール
	中部相談日	中部業者会	28	入会審査	4階ホール・委員会室
	北部相談日	名護市役所		本部相談日	2階相談室
	宮古相談日	宮古業者会		中部相談日	中部業者会
	八重山相談日	大浜温泉記念館	29	広報啓発委員会	4階ホール
11	賃貸経営管理士講習会(1日目)	4階ホール	30	現金監査	

宅建クイズ

- 正しい。準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が3で延べ面積が1,500㎡以下のものは、耐火建築物又は準耐火建築物等としなければならない(建築基準法61条、施行令136条の2)。
- 誤り。「防火」地域内においては、看板、広告塔等の工作物で、建築物の屋上に設ける場合又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。しかし、準防火地域内ではこのような規制はない(64条)。
- 誤り。延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、原則として、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならないが、耐火建築物又は準耐火建築物などの場合は、この限りではない(26条)。
- 誤り。高さ「31m」を超える建築物には、原則として、非常用の昇降機を設けなければならない(34条)。本問の建築物は12mであるので、非常用昇降機を設ける必要はない。

1が正解



賃貸住宅管理業法 完全施行！

全宅管理に入会するなら 令和3年度がチャンスです！！

チャンスその1 宅建協会新入会員応援プロジェクト

宅建協会に新規入会された会員が、
入会日から1年以内に本会に入会すると

入会金
無料

チャンスその2 全宅管理サポーター制度

令和3年度中に全宅管理会員からの
紹介状と一緒に入会申込書を提出すると

入会金
無料

利用されています、全宅管理！

無料のインターネットセミナー

講座数※

アクセス数

常時**500**以上 | 月間**2,000**超

※賃貸住宅管理業法をテーマにしたセミナーも公開中！

クラウド型賃貸管理ソフト「RedDocs」

約**200**社が新規採用

地元会員業者との意見交換・支部会員掲示板

全国3万以上の仲介拠点が利用・イタソジBB

Web内見や1丁重説が可能・オンライン内見

振込事務効率化とコストダウン・セゾンスタート

賃貸物件の現地作業代行サービス・PMアシスト

月2回の情報提供・メールマガジン

◎入会金：20,000円

◎年会費：24,000円 (2,000円 [月額] × 12ヶ月)



「住まう」に、寄りそう。



全宅管理

(一社) **全国賃貸不動産管理業協会**

〒104-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp>