



ごあいさつ

沖縄県宅地建物取引業協会 会長 渡久地 政彦

新年あ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、幸多い新年をお迎えのこととお喜び申し上げます。

旧年中は、皆様のご支援とご協力により協会の事業が滞りなく運営できたことに深く感謝申し上げます。

私は、皆様に支えられ副会長を3期6年間勤め、昨年5月23日の定時総会において新会長を拝命いたしました。よろしくお願い申し上げます。

少し落ち着いてきたとはいえ、新型コロナウイルス感染症の拡大が県内経済に与えた影響は計り知れません。自粛や行動制限等により県民の生活にも波紋が広がりました。不動産業界でも様々な影響を受けました。それでも皆様と力を合わせて乗り越えていきたいと思えます。

当協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事業として取り組んでおります。昨年9月23日「不動産の日」にはFM沖縄の番組である「ハッピーアイランド」と提携し不動産の日特集を組んでいただき、番組内の消費者講座や電話による無料相談を行いより多くの方に当協会をアピールすることができました。

主たる事業の消費者保護としては県内5か所の無料相談所において、不動産取引に係る様々な相談に対応しております。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。感染拡大防止のために「DXの推進を」とした法定研修会も参加型WEBによる研修を採用しました。対面で行う研修をWEBにて配信し、いわゆるハイブリッドでの研修により、多くの会員が機会を得ることができたことで、これからの研修事業の新スタンダードになっていくでしょう。

また、当協会の一大事業であります、令和4年度宅地建物取引士資格試験を10月16日に県内8会場にて実施しました。4,660名の受験申込があり、1回で行われた試験としては最多となりましたが、感染対策に努めながら無事に執り行うことができました。そして、こういった状況の中でも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できました。

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事業を行ってまいります。また、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拡大の1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と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、新年の挨拶といたします。

令和5年1月吉日



ごあいさつ

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。

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。旧年中は、本県の宅地建物取引行政に多大なる御尽力をいただき、心より感謝申し上げます。

2020年に世界的な広がりを見せ始めた新型コロナウイルス感染症は、昨年に至っても社会生活及び経済活動に甚大な影響を及ぼしてきました。沖縄県では、平穏な日常生活と地域経済の活力が一日も早く戻ってくるよう全力で取り組んでいるところです。

宅地建物取引業を所管する国土交通省は、ポストコロナの働き方・住まい方など社会経済情勢の変化に対応するよう各種施策を推進し、不動産分野の生産性向上と国民生活の利便性向上を進めていくとしています。

また、昨今は様々な分野でデジタル化が広がっておりますが、宅地建物取引業も例外ではなく、昨年は宅地建物取引業法の改正法が施行され、重要事項説明書等の電磁的提供が可能となり、一層のオンライン化が進むこととなりました。

こうした流れの中、宅地建物取引業に携わる皆様には、消費者の利益を損なうことなく利便性を向上させる対応がこれまで以上に求められます。

沖縄県内では、令和4年3月末時点で知事免許業者数は1,847者となり、令和3年度も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5年連続で全国1位となりました。こうした不動産業界の勢いが今後も地域経済を下支えしていくものと期待しております。

沖縄県としましては、昨年策定した「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画」に基づき、安全・安心で幸福が実感できる島の形成を目指して沖縄振興策を推進する中で、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全力で取り組んでいく所存です。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、本年が貴協会並びに会員の皆様とりまして希望に満ちた素晴らしい一年となりますよう心より祈念致しまして、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5年1月吉日

contents

- 1 新年のあいさつ
沖縄県宅地建物取引業協会会長
- 2 新年のあいさつ 沖縄県知事
- 3 業者会
那覇東地区／那覇西地区／
小禄・南部地区
- 4 浦添・西原地区／宜野湾・中城地区
／中部地区
- 5 北部地区／宮古地区／八重山地区
- 6 賀詞交歓会
- 7 ハザードマップ
- 8 沖縄国税事務所・税務署からの
お知らせです
- 9 令和4年度 法定研修会
- 10 令和4年度 実務研修会
- 11 暴力団排除連絡会
- 12 令和4年度 賃貸不動産管理業務
研修会
- 12 令和4年度 不動産相談員研修 &
不動産相談会議
- 13 ラジオ不動産相談室
- 15 令和4年度 優良会員認定研修会
- 16 令和4年度（一社）沖縄県不動産
流通機構理事研修会
- 17 女性部会だより
- 18 沖縄士業ネットワーク協議会
合同よろず相談会
- 18 令和4年度 不動産コンサルティング技能試験
- 19 会員のひろば
- 20 全宅連九州地区連絡会「交流会」
／宅建クイズ
- 21 入会者のご案内
- 22 全宅連 ハトサバBB ウェビナー動画視
聴について／宅建クイズ解答／南風原
町よりアンケート協力のお知らせ

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。



新年のご挨拶と業者会の動き

●皆様、新年あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い致します。

昨年より、那覇東地区業者会会長を拝命しました有限会社すまいの大進 島田 進と申します。旧年中は、宅建業協会会員の皆様をはじめ、当会会員の皆様方にもご協力を頂き、協会活動や地区活動を進めていくことができました。長引くコロナ禍の影響もあり、一部の活動の制限もありましたが、2022年を無事終えることができました。本年も会員の皆様方にお役に立てる活動を頑張っておりますので、宜しくお願い致します。

那覇東地区業者会 会長 島田 進

●那覇東地区業者会の活動として、去った10月22日(土)に会員交流ボウリング大会を行い、39名の会員が参加しました。3年ぶりの開催で会員の皆さんも交流を深めていました。



那覇東地区

12月22日(木)には、那覇西地区業者会と共同開催による那覇東西地区業者会合同忘年会をホテルコレクティブにて開催しました。各団体の交流も深めつつ、ビンゴ大会、チャリティーオークションを行い、会員の皆さんから208,000円もの寄付金を募ることができ、大盛況の忘年会となりました。その翌日23日に、当会会長の島田進と西地区業者会会長喜納兼功氏が児童養護施設石嶺児童園を訪問し、前日に募った寄付金と会予算から捻出し、308,000円を地域貢献活動として寄付致しました。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎

事業活動などに取り組む！

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。

昨年はようやく新型コロナウイルスの非常事態宣言や蔓延期の制限が解除され各種研修会や会員交流事業も感染状況や感染対策の対策を講じながら開催してまいりました。

新型コロナ感染者が他府県に比べて減ってきた事もあって12月には初めて那覇西地区と那覇東地区合同で那覇地区会員交流のための忘年会をコレクティブホテルにおいて盛大に開催することが出来ました。

今年こそは3年間に渡り悩まされてまいりました



那覇西地区

た新型コロナ感染が完全に終息し平穏な日常を取り戻し会員のための研修事業や公益事業活動を積極的に取り組んで参りたいと思っております。

新しい一年が会員の皆様にとって幸多き最良の年になりますようご祈念申し上げまして新年のご挨拶と致します。

那覇西地区業者会 会長 喜納兼功

研修会・講演会を開催

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、輝かしい年を迎えられ、心よりお慶び申し上げます。

昨年は世界のウチナーンチュ大会も5年ぶりに開催され、世界各地域から約2,300人が駆けつけ、閉会式には地元を含め約7,700人の参加のもと無事フィナーレを迎える事が出来、絆を深めることができました。

又、世界遺産の首里城の起工式も行われ再建策がスタート致しました。

2023年度は、当業者会と致しましても、新し



小禄・南部地区

い事業にチャレンジすべく、地域の消費者に貢献出来る事業を展開して行きたいと思っております。

卯年、会員各位がウサギのように『飛躍』『向上』して行ける一年になりますことを祈念申し上げます、年頭のご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

浦添・西原地区業者会、25周年を迎える！

浦添・西原地区

新年あ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晴々しい新春をお迎えの事とお慶び申し上げます。

旧年中は、会員の皆様のご支援の下、感染症対策を行いながら「インボイスセミナー」等の各種勉強会をリアル開催できるようになりました。そして、本年度は当業者会の25年目の節目迎え、

創始の想いと脈絡と当業者会を盛り上げていただいた先輩諸兄姉の活動を振り返り、2月に祝賀会の準備をすすめております。これまでの活動に恥じぬよう邁進してまいりますので、皆様方の変わらぬご支援とご指導・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

結びに本年度も皆様方の益々のご繁栄とご健勝を祈念して新年のご挨拶とさせていただきます。

浦添・西原地区業者会 会長 名嘉真秀



活動再開！！ご参加大歓迎！！

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は宜野湾・中城業者会の活動もコロナの影響で協会主催の研修会しか活動できなかったため今年こそは会員の皆様のためになる活動を行いたいと思います。

コロナ感染者の増減が続く中、宜野湾市役所の不動産無料相談もやっと対面でできるように

なりました。

年始恒例の新年ボウリング大会も会場の都合で新年会だけの開催を予定しております。近く会員の皆様に案内いたしますのでご参加お待ちしております。

宜野湾・中城地区業者会 会長 宮城竜也



令和4年度は、イベントや研修会を開催できた！

中部地区

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新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

中部業者会では10月に恒例の異業種交流会を沖縄こどもの国前広場において開催いたしました。会員、関係団体より67名の参加があり、名刺交換や団体紹介、ビンゴゲーム等で盛り上がり、楽しく活気に満ちた交流会となりました。また、昨年に続いて参加費の一部を沖縄こどもの国の動物の餌代に寄付いたしました。

11月に「旧借地法の今後の対応」という内容で行われた中部地区地域研修会は100名余の参加申込みがあり。会場設営から終了するまで多くの皆様のご協力をいただきスムーズに終えるこ

とができました。その後、予定していた親睦パークゴルフ大会は40名ほどの参加申込みがあり、開催日前日までに準備万端整えていたのですが、残念ながら雨天により中止となり、次年度に引き継ぐこととなりました。1月には3年ぶりとなる新年会、2～3月にはもうき塾、会員研修会を開催する予定です。

令和5年度は役員改選の年にあたり、会務運営に携わる役員(理事・監事)を選ぶ大切な年となります。新役員が中部業者会をさらに盛り上げ、会員の為になる事業を行っていくことと思いますので、本年も引き続き事業への参加ご協力をよろしくお願い申し上げます。

中部地区業者会 会長 德里直樹



沖縄こどもの国へ寄付

第38回定時総会を開催

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、新春を晴々しい気持ちでお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年も新型コロナウイルスの影響により、活動の縮小や自粛を余儀なくされ思うような活動ができない状況が続いておりましたが、今年こそは完全終息を願うばかりです。

さて、去った12月2日、北部地区研修会及び北部地区業者会懇親会を、感染拡大防止策を講じた上で、協会本部役員及び事務局の皆様をはじめ、多くの会員の皆様に、ご参加頂き開催することができました。

本年も、会員の情報交流並びに親睦を図りながら、勉強会や研修会、地域貢献活動等を行い、



お客様や地域社会の信頼に応えられるよう業者会活動に取り組んで参ります。

本年も会員皆様にとりまして、素晴らしい1年になることを心より祈念いたしまして、年頭の挨拶とさせていただきます。

北部地区業者会 副会長 池原勇人

北部地区

よい街づくりを目指して!!

● 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つつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

また、旧年中は厳しい情勢のなか、各会員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。

宮古地区業者会今年の上半期の予定と致しましては、新年交流会、異業種意見交換会、不動産無料相談会等を予定しております。

未だ新型コロナの影響で見通しが立てづらい状況ではありますが、全国的にも旅行支援など政策の動きがあり、宮古地区業者会としても行政や市民の皆様と意見を交わしながらよりよい街づくりのために尽力する所存でございます。

結びに、この新しい年がより佳き年になるよう

心より祈念いたしまして年頭の挨拶とさせていただきます。

● 11月17日(木)宮古島市マリントーナルビル2F研修室にて、令和4年度地区研修会が行われ、「ゆあ法律事務所」宮國英男弁護士より「旧借地法の今後の対応」をテーマとしてご講話いただきました。旧借地法で行われた借地契約が契約更新時期を迎えても解除困難であること、また借地権者が保護される可能性が高い事を学びました。

また、翌日は全宅連九州地区連絡会が初めて宮古島で開催されました。多くの役員が来島され、皆様と交流がもてる良い機会となりました。

宮古地区業者会 宮國寿成

宮古地区

3年ぶりの交流会やボランティア活動

八重山地区業者会では令和4年10月28日(金)に地区研修会が開催されました。ゆあ法律事務所の大城弁護士より「旧借地法」について、事例を交えて解説頂きました。35名の参加となり、その後の懇親会では渡久地会長、他役員の方と懇親を深めることができました。

八重山地区では、コロナの影響で減っていた観光客もだいぶ戻ってきており、街に活気があふれてきています。本年は、過去3年間コロナの影響で開催できていなかった会員交流や地域ボランティアなどを行い、八重山地区業者会の発展に寄与していきたいと考えております。本年も引

き続きをよろしくお願いいたします。

八重山地区業者会 会長 前里喬史



八重山地区業者会前里会長と宅建協会渡久地会長

八重山地区

令和5年 新年賀詞交歓会開催

令和5年1月13日(金)、沖縄ハーバービューホテルにおいて令和5年新年賀詞交歓会を開催致しました。

賀詞交歓会については、新型コロナウイルスの長期的影響で長らく開催することができませんでしたが、沖縄県や関係団体、ホテルスタッフのご尽力・ご協力の下、3年ぶりの開催と至り、当日は来賓、関係団体、会員等、多くの方にご出席頂きました。

開催にあたり抽選会景品をご提供頂いた有限会社大建不動産商事代表取締役 我如古源様を初め、多くの企業/団体様より多大なご協力を頂くことができました。この場をかりて御礼申し上げます。

主催者を代表して挨拶を行った渡久地政彦会長からは「長引くコロナ禍においても、昨年は宅地建物取引士資格試験や各種研修会を滞りなく実施できたことについて関係各位に感謝申し上げるとともに、本年では5年前に策定した沖縄宅建ビジョンに基づき、全ての関係者が笑顔になれる未来を見据えた事業を更に推進していく」との所見並びに、ご来場頂いた関係者への謝意が述べられました。



乾杯の様子

華々しくオープニングを飾って頂きました琉球舞踊集団「宮城美能留流」の皆様方、またご祝辞を賜りました沖縄県知事 玉城デニー様(代読:沖縄県土木企画統括監 金城学様)、那覇市長 知念覚様、沖縄県議会議員 又吉清義様を初め、多くのご来賓の方々と親しく交流できたことは本会役職員並びに会員にとりまして令和5年のスタートにあたり大いに勇気づけられ、また様々な分野でさらなる事業協力を図っていくうえで、大変有意義な賀詞交歓会となりました。



沖縄県土木企画統括監 金城 学



沖縄県議会議員 又吉清義



那覇市長 知念 覚



沖縄県宅地建物取引業協会 会長 渡久地政彦



沖縄県宅地建物取引業協会 副会長 宮城 康



宮城美能留流による余興



団体へ寄付金贈呈



抽選会の様子



あちらこちらで名刺交換が行われた

重要事項説明書の 「水害ハザードマップ」について

不動産の重要事項説明時における「水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地」について、会員支援委員会では水害ハザードマップの作成状況に関する調査を下記6市において実施しました。

- ① 那覇市 ② 浦添市 ③ 宜野湾市
④ 沖縄市 ⑤ うるま市 ⑥ 名護市

6市において防災マップ等の作成は行われているものの、当該マップは全て「水防法に基づかないマップである」という結果となりました。

※時期は未定ではありますが、各市町村においても「水防法に基づく水害ハザードマップ」を作成する予定となっております。(令和4年12月 時点)

当該マップは重要事項説明の対象となる水害ハザードマップに該当しませんが、取引の対象となる不動産への水害リスクについては、取引の相手方へ情報提供を行うことが望ましいと考えられます。

下記の記載例を参考にして重要事項説明書を作成していただければと思います。



【記載例】市町村が作成した水害ハザードマップが水防法に基づかない場合

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 ☐ 有 図面名称: ☒ 無 (照会先:〇〇市役所 〇〇課) 雨水出水(内水) ☐ 有 図面名称: ☒ 無 (照会先:〇〇市役所 〇〇課) 高潮 ☐ 有 図面名称: ☒ 無 (照会先:〇〇市役所 〇〇課)
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	☒ 該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 本物件の存する地域(〇〇市)では、水防法に基づく「洪水」、「雨水出水(内水)」、「高潮」ハザードマップが〇〇年〇〇月時点でいずれも作成されておりません。
備考	本物件に関し、水防法に基づかない〇〇市の防災マップがあります。(別添資料参照)

※取引に際しては事前調査として各市町村の担当課へ水害ハザードマップの作成状況等について以下2点のご確認をお願いいたします。

- ①「洪水、雨水出水(内水)、高潮ハザードマップの提供がされているか」
②「当該マップが水防法に基づいているか」

会員支援委員会

沖縄国税事務所・税務署からのお知らせです

会員の皆様のご協力を...

「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、会員の皆様のご協力をお願いいたします。

なお、本年は例年より早く沖縄国税事務所からの発送を行っております。すでにご回答済みの場合もあるかと存じますが、その際はご了承ください。



【お問合せ先】

沖縄本島内	沖縄国税事務所 業務センター (コール担当)	☎098-877-5503 (直通)	お問合せ時間 9時~15時30分 (土日祝日等を除く)
宮古島	宮古島税務署 調査部門 (資産担当)	☎0980-72-4875 (直通)	
石垣島	石垣税務署 調査部門 (資産担当)	☎0980-82-8352 (直通)	

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	・ ・	
				・ ・	
				・ ・	
				・ ・	
				・ ・	
				・ ・	
				・ ・	
				・ ・	
(摘要)					
回答者	住所又は所在地				
	氏名又は名称				

令和4年度 法定研修会

人材育成委員長 普天間 朝明

去った11月22日(火)に令和4年度法定研修会が浦添市でだこホールにて開催されました。

座学での参加者は163名、Webでの参加者は201名、合計360名あまりの参加となりました。

まだまだコロナの影響もあり、対面式研修会への参加者増加までは至らない状況もありましたが、今後においては新しい取り組みを導入する事の意義も感じました。

司会の芝田委員の司会進行のもと、宮城副会長による開会の挨拶に続き、渡久地会長より会長就任の挨拶と主催者挨拶として、「今回の研修を通して、世代交代による相続問題は我々業界において直面している重要な問題の一つとし、今後、より適切な対応をお客様と共に共有できれば幸い。本研修を通して皆様の実りある研修にして頂きたい」と挨拶をいただきました。

本研修では、日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会の大澤健司氏より、『売買に活かす不



研修会の様子

産相続のコンサルティング知識』について講演していただきました。

講演では、「不動産業者が相続に取り組む意義を説明のうえ、相続における不動産活用として、ワンストップ方式を取り入れた事業を行う事で、収益に繋げて行くことができ、これからの相続に関する収益マーケットは、我々業界に限らず他の業界へと大きく広がっていく。また、現状では商品価値の少ないものに対して価値を見出し、消費者(売主・買主)と業者が互いにWIN・WINとなるような取り組みをすることが大事である。相続の知識として『現金』や『株』は明確に分ける事が容易であるが『不動産』は、節税として有効なところも大きい。そうでない場合もあるのが不動産であり、相続問題が大きく絡んでくる為、メリット・デメリットが大きく一番難しいのも『不動産』である。



大澤健司氏による講話

相続＝税金＝地主の仕組みが多々ある為、そこについてくる『税理士や銀行』が壁になり、我々の入る余地がない現状はあるが、今後は我々も知識を向上させ、他の業界に引けを取らない対応を行っていく事が非常に大事となってくる」とお話いただきました。

次に、コンサルティングについて、「不動産コンサルティング(持論)とは、顧客の困っている事を我々不動産業界に介して解決する事も大事なポイントである。今後は、不動産の専門としてコンサルする我々に更に求められるのは、相続における有効活用法である」と講演下さり、事例を取り入れ詳しく紹介して頂きました。

また、相続に関する多くの知識、コンサルの仕方やワンストップサービスを取り入れ、ビジネスチャンスにつなげる方法等、新しい時代に求められる不動産業界の活躍の重要なポイントを講演頂きました。

講演後の質疑も多数あり、参加した皆様の関心の高さを改めて感じる事ができ、有意義な研修会となりました。

最後に、人材育成委員長の普天間より閉会の挨拶をもって無事に研修会を終了しました。

WEB受講の「業務研修会受講済証」について

研修会受講済みステッカーの送付は、WEB配信業者に入出・退出時間確認後、WEB視聴を開会～閉会まで視聴した会員へ郵送で送付いたしております。



令和4年度 実務研修会

トラブルへの対応について



建物老朽化による天井崩落

- ①平成26年から契約入居している入居者より、建物の1室の天井が突然崩落したとの連絡があり、現場を確認してみると和室の天井のスラブが全体的に崩落し天井ごと室内に落ちている。幸いなことに入居者には、けがはなく、その日のうちに口頭で家賃は免除するので早めに移転先を見つけてくださいとお願いした。翌日には、崩落したスラブや天井を綺麗に片づけて再度口頭で同じ内容を伝えた。
- ②普段寝ている寝室やキッチン、風呂場の天井を点検したところ亀裂や崩落しそうなところは見つからなかった。生活はできる状況。その部屋の2階の住人にも1階の天井が崩落したと伝え、立入しないように伝えた。(2階も家賃免除)
- ③修繕するには1回の入居者が退去しないとできない状況。
- ④1階の入居者は契約当初からトラブルがあったため、他の不動産で転居先を見つけるようにご依頼。
- ⑤崩落してから1週間後、大阪の弁護士事務所から受任通知書がファックスで弊社に届き、それ以降1階の入居者との直接やり取りができない状況となった。
- ⑥弊社の顧問弁護士と相談後、委任し『弊社から立ち退き条件は年内の家賃免除(7・8・9・10・11・12月分)12/31までに退去』の条件を提示。
- ⑦大阪の弁護士より東京の弁護士事務所と共同受任のファックスが届き、同日、弁護士事務所より立ち退き料金額2,551,000円の提案。
- ⑧4日後に弊社顧問弁護士より、立ち退き料の根拠をただし、こちらの条件は『50万円が限度』とファックスで相手方に回答。
- ⑨入居者より弊社にメールが届き、弊社の最終譲歩案は53万円と掲示。
- ⑩入居者より値上げ要望があり、移転費用や家賃免除などを含め最終的に立ち退き料を計68万円、12/31までの退去を条件とし、1月からは家賃の3倍の額が違約金として発生する内容で双方合意。
- ⑪合意書を作成し双方署名、捺印。
- ⑫立ち退き料を2回に分けて支払い。新しい物件の契約費用・引越し費用に35万円、退去確認後に残金33万円支払い。

⑬入居者退去。

質問 1 物件自体が古く、家賃も安い物件で高額な立退料を払うことになった。今回の件で古い物件を賃貸することに抵抗がある。今後どのように契約等を行えばいいか。

結論 1 貸主が一切責任を負わないという契約はできない。貸す前に物件をしっかりと確認して、貸すことが可能な物件なのか、そうでないのかを把握しオーナーと話しあうべきである。

理由 1 一切責任を負わない契約は無効である。まず家賃3万円で立退料68万円が高額かどうかということだが、相手が重度のケガをしてしまった場合や天井崩落するかもしれないなど精神的な外傷を負った時の慰謝料を考えると決して高くはないと考えられる。ただし家賃が3万円に対して家賃が約2年分を返すとなると貸主は高く感じると思うが、貸主にはそもそも修繕義務があるので古い物件であれば貸す前にしっかり外壁も含め天井裏なども確認するべきである。では崩落の恐れがある物件をそもそも貸していいのかという問題にもなる。当然、貸してもいい物件を貸さなければならない。

質問 2 初めに提示した家賃半年免除は適切な条件・免除期間か。

結論 2 適切。

理由 2 天井崩落後、PTSD(心的外傷ストレス)などを負ったなど、借主が後になって言うことも予想されるため、リスク回避のために家賃半年免除や免除期間などの提示は適切な対応と言える。

質問 3 契約者本人に建物の老朽化が分かっている状態で入居した場合、契約書における老朽化による建物の崩壊における自己責任等の特約は有効か。

結論 3 消費者(借手側)に不利益な特約は認められない。

理由 3 自己責任で構わないということで契約し、本当に崩落して大ケガをしてしまった場合、自己責任で契約したため、貸主は責任を負わないと言えるのか。責任を免れることはできない。そもそも、特約に自己責任と入れていれば大丈夫と貸主や借主に提案斡旋する不動産側に問題があると言える。

暴力団排除連絡会

綱紀公取指導委員 武島多加雄

去った、令和4年9月28日に不動産会館4階ホールで第16回暴力団排除連絡会が2年ぶりに開催されました。開会では主催者挨拶の後、出席者の紹介を行い情報交換へ移りました。

宅建協会の暴力団排除活動の経過報告があり、暴力団等属性照会の利用実績が692件、内該当件数は0件とのことでした。継続活動として各契約書に暴排条項や誓約書を組み込んでおり新規免許取得業者や希望者に暴力団追放ポスターを配布しています。

最近の暴力団等の情報として組員数は全国的にも、沖縄でも共に減少しています。不当介入事例では、組織犯罪対策課 暴排対策係長 宮里保崇氏より、契約者が反社会的勢力の威力を利用し報酬手数料の受取りを断念させようとした事案があった。また、暴力団情報として、近年の半グレと呼ばれる反社会的勢力が横行してるが、現行の法律で



取り締まることができない為、警察も対応に苦慮している。との報告がありました。

今後とも宅建協会は沖縄県警察本部と連携し、暴力団排除に貢献してまいります。



暴力団排除連絡会の会議の様子



第16回暴力団排除連絡会



workshop



令和4年度 賃貸不動産管理業務研修会

流通委員 大城民夫

11月24日(木) 14時~17時、アイムユニバースてだこホールにて、(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共催による賃貸不動産管理業務研修会が開催されました。

コロナ禍の第7波を終え、感染者数が落ち着いたさなかではありましたが、参加者は175社程度とちよつぱり寂しいものとなりました。



冒頭、(一社)全国賃貸不動産管理業協会沖縄支部又吉茂副支部長の開会の挨拶を皮切りに、多和田勝支部長、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会渡

久地政彦会長からも挨拶を頂きました。

続いて、(一社)全国賃貸不動産管理業協会の事業を案内するDVDが放映されました。

いよいよ本題の「研修」へと入って行きますが、昨年同様、全国賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士佐藤貴美先生が担当し、「裁判例に学ぶ 賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」というタイトルの講演が行われました。

講演内容は、賃貸管理業務全般で著名な9の論点を10の新しい判例で説明するという形で進行しました。



令和4年度 不動産相談員研修&不動産相談会議

苦情解決・研修業務所管委員 武島多加雄

事例2 「他人物売買による損害賠償請求」



●Cグループ・リーダー 金城浩三 綱紀公取委員
事例3 「定期借家/借地契約満了に基づく物件の明け渡しを巡るトラブル」

各グループからの相談助言内容を発表し質疑応答を行い、喜納委員長からアドバイスと助言を説明して頂きました。

今回の研修会・会議で学んだことを相談業務を通して消費者保護、会員の資質の向上に努めてまいります。

令和4年11月25日(金) ホテルコレクティブにて、令和4年度の不動産相談員研修並びに不動産相談会議を開催致しました。多和田勝副会長から開会の挨拶がなされ、次に渡久地会長より「相談者はさまざまな情報を集めて相談にきます。相談員としては的確な助言、指導を行ってのお陰で協会の公益事業として消費者保護の事業がスムーズに執り行われてます。今回の研修会と会議において相談員の統一した助言があれば幸いです」と主催者挨拶をなされました。

研修会は、宅地建物取引士テキストを使用し、宅建業法に沿った弁護士による解説をDVD視聴するかたちで行われました。引き続き相談員会議において、相談事例を基にした相談対応を3グループにわかれ、ディスカッションを行いました。

- Aグループ・リーダー 武島多加雄 苦情解決委員
事例1 「売主の現住地及び物件瑕疵に関するトラブル」
- Bグループ・リーダー 前盛邦男 苦情解決副委員長

2022
12/4
放送

1. 地下埋蔵物（地中埋設物）について

● 売主からの相談

Q 私は土地の売主です。建物を解体する条件で買主と土地売買契約を締結し、建物と基礎を解体・撤去し、買主に引き渡しました。その後、買主から土地を10mまで掘り起こしたら杭が出てきたので杭の撤去費用を持ってもらいたいと言われました。自分の建物と基礎は解体撤去したのですが、更に地中10mまでの杭については知りませんでした。①杭の撤去費用を支払わないといけませんか？②売主の知らない埋設物は地中何mまで売主が責任を負わないといけませんか？③地中埋設物について契約時に責任を負わないとすることはできるのでしょうか？

A 1 今回の相談事例にある「杭」や建物基礎、水道管といった地中埋設物は、売買契約の時点ではその存在の確定が困難で、土地の引渡後に買主が建物建築等のための地中の調査を行った際に発覚し、トラブルになるという例が多くあります。

地中埋設物があることが、売買契約の内容に適合しないとされる場合には、買主は、民法の契約不適合責任に基づいて、代金減額請求（民法563）、撤去費用等の損害賠償請求（民法564、415）や、さらには契約の解除（民法564、541、542）ができることとなります。

2 どの程度の深さの埋設物が契約不適合となるかは、売買の目的、土地の性状、地盤の強弱、建築への支障の程度など、様々な条件や要素によって判断される、つまりケースバイケースですので、一律に地中何メートル以内というような法律上明確な線引きがあるわけではありません。

今回の相談事例は、もともと建物があったということですから、宅地の売買であり、買主も建物を建てるために購入したと考えられます。買主が10mの深さまで土地を掘り起こしたということは、その深さまで掘る必要のある建造物を建築するのだと思われます。そうすると、地下10mの深さであっても、その杭によって建築に支障が出てしまう、建物を建築するために杭の撤去が必要である場合には、その土地が売買契約の内容に適合しないこととなり、売主は契約不適合責任を負い

ます。杭の撤去など余分にかかった工事費用の損害賠償責任（564、415）を負い、さらには、杭の数が膨大であったり、杭の規模が大きいなど物理的に除去が不可能であるとか除去に過大な費用がかかるという場合は、契約自体を解除されるという可能性もあります（564、541、542）。

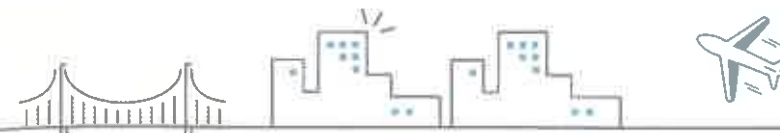
他方、杭がある場合でも、その位置が土地の端であったり、その本数が僅かであったり、杭の大きさもごく小さいものであったりして、その土地において建物を建てることに影響しない場合には、契約不適合とまでは言えないと判断される場合もあるでしょう。

3 ご質問の契約不適合責任の免除特約の件ですが、

(1) 契約不適合責任は、任意規定とされており、売買契約時に当事者間の合意で当該責任を免除する特約を締結することが可能です。ただし、売主が宅建業者の場合や（宅建業法40条1項・2項）、売主が事業者で買主が消費者の場合（消費者契約法8条1項1号・2号、2項）は、宅建業法や消費者契約法の制限があります。

(2) また、免除の特約がなされた場合においても、売主が契約不適合の事実を知りながら告げなかったとき（民法572）は、契約不適合責任を負うこととなります。

このように、土地売買契約に際しては様々なトラブルが起こることが予想されます。こういった場合に契約不適合責任免除特約さえ設ければ良いというわけではありません。まずは売買を契約締結する前に売主は知り得る埋設物等に関する情報やその土地についての情報をきちんと買主に告知することが大切です。その上で告知していない情報、お互い知らない情報、契約不適合が判明した時に買主と売主どちらがどのような責任を負うかということも予め契約条項にしっかり定めておくことが大切です。このように契約締結にきちんと説明し、契約条項もきちんと設けることで将来のトラブルを予防することができます。



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
1/7
放送

2. 売買に関する相談

● 売主からの相談

Q 築30年の建物を所有している売主です。売却を検討していますが、売主に契約不適合責任を請求しないといったことをしたいのですが、売買契約書にどのように記載すればいいのでしょうか。

A 1 売買の目的物が契約の内容に適合しないことを契約不適合責任といいます。

契約の内容は様々ですが、新築建物の場合は、まず、建物が新築建物としての品質、性能を備えていることが求められます。これに対し、中古建物の場合は、建物は経年劣化していますので、築年数に相応した中古建物としての品質、性能を備えていることが必要となります。

2 売買の目的物が契約の内容に適合しない場合、民法の規定に基づいて、代金減額請求権や、追完請求権（補修）、損害賠償請求権ができ、契約解除をすることができます。

3 民法の契約不適合責任は、原則として、当事者の合意によって、民法の規定と異なる定めをすることができ、契約不適合責任を負わない旨の約束をすることができます。売買契約において、このような契約不適合責任免除特約をすると、目的の物件に契約不適合があったとしても、代金減額や、補修に応じたり、損害賠償や、契約解除をされることもなくなります。

ただし、例外はあります。

民法572条により、売主は、契約不適合責任を負わない旨の特約をしたときであっても、その不適合を知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができないとしています。

また、売主が宅地建物取引業者である場合、売主が事業者で買主が消費者の場合は宅地建物取引業法、消費者契約法で、それぞれ、買主に不利となるような内容の契約不適合責任免除特約を設けることについて制限があります。

4 ご相談のように、中古建物の売買においては、契約不適合責任を負わない旨の約束がされることがよくあります。

この場合の契約書の条項としては、次のようなものになります。

・まず、契約不適合責任免除特約としては、例えば、「売主は、買主に対し、契約不適合を理由とする追完、代金減額、損害賠償、契約解除等の責任を負わない。」というような条項になります。買主は売主に対してこれらの契約不適合責任を請求することができないという条項でもよいです。

・また、先ほど述べましたとおり、「売主は、契約不適合責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。」との条項も設けます。

・また、相談事例は、中古建物の売買ということですから、

この場合、土地や建物について、登記簿上の面積が、実測面積と合致しない可能性がある場合は、「土地及び建物は、公簿売買とし、これらにつき登記簿上の面積と実測面積との間に差異があっても、売主、買主は互いに代金の増減請求をせず、また、買主は売主に対して契約不適合責任の履行を請求することはできない。」との条項を設けます。

これから新しい年が始まるに当たって不動産売買の取引をすることもあると思いますけれども、何卒しっかりと条項を作って頂くようお願いしたいです。



令和4年度 優良会員認定研修会

総務財務委員 比嘉美加子

令和4年9月30日(金)に(一社)沖縄県不動産流通機構主催の第7回優良会員認定研修が開催されました。

コロナ対策のため、担当役員1人で倫理綱領唱和を行い、渡辺副会長の開会挨拶、多和田会長の挨拶で研修会が始まりました。

参加者は全員、宅建業に従事している代表者・従業員ですが、再認識の為、4つの主題に基づいた講話を実施しました。

- 1.「優良会員の心構え」 渡辺副会長
 - 2.「媒介契約制度について」 宮城竜也副委員長
 - 3.「流通機構諸規定について」 池原秀敬委員
 - 4.「新流通機構システムについて」 (株)3Films
- 新流通機構システムは、「沖縄県不動産流通機構に加盟している会員」だけが利用出来るシステムであること。また活用方法として、下記の内容があげられました。

- ① レインズの物件登録、成約登録
 - ② ちゅらさん家・ハトマークサイト(不動産ジャパン)へ物件掲載
 - ③ 住宅新聞へ物件掲載
 - ④ 日報機能による制約事例の調査
 - ⑤ 自社で扱っている物件(過去に取引があった物件も含む)のデータベースとしての利用
- これまでの流通機構システムの機能に加えて、これまでになかった「ポータルサイトへの物件の連動・掲載」「流通機構システムと連動したHPの制

作」のオプション機能を活用することで、これまで以上に会員様の業務負担の軽減が可能なシステムであること。

また、会員の皆様がだいに活用出来るために、些細な事でも(株)3Filmsに相談いただくよう案内がありました。

約3時間の研修を行い、又吉副会長挨拶を以って研修会は終了しました。

引き続き、優良会員認定授与式が行われ、10社を優良会員として認定しました。優良会員には認定証書が盾に入れられ贈られますが、各業者様の店頭に置かれるとお客様にも周知され認知度アップにもなります。また、名刺にも優良会員マークを入れられます。まだ優良会員になられていない業者様、是非受講されたい方、内容を聞きたい等、ご希望がございましたら(一社)沖縄県不動産流通機構まで、お問い合わせ下さい。よろしくお願い申し上げます。



優良会員のみなさんとの記念撮影

Congratulations!

令和4年度 (一社)沖縄県不動産流通機構理事研修会

事業運営委員 川端ゆかり

10月26日(月)に令和4年度理事研修会を開催しました。司会進行は事業運営委員会の比屋根浩委員長が務めました。主催者挨拶では多和田勝会長が「2年間チームワークを深め沖縄の不動産業界を盛り上げましょう」とのお言葉があり、研修が始まりました。

もちろん、従来通り下記の利用もできます。

- ① レインズへの物件登録、成約登録
- ② 住宅新聞への物件掲載
- ③ 日報機能による成約事例の調査
- ④ 自社物件(過去の取引物件含む)のデータベースとしての利用

ハトサボBBが将来沖縄でも作動することへの告知やZOOMについてのレクチャーが行われました。

●未加入の会員様へ

全国初の導入となる「優良会員認定制度」のある(一社)沖縄県不動産流通機構にぜひ、お問い合わせの上、ご加入ください。共に学びを深められたら幸いです。



流通機構の事業について説明する多和田会長

「流通機構の事業について」

多和田勝会長より流通機構設立からの歴史、平成25年から(一社)へ移行した際の経緯、また流通機構の存在意義、年間を通しての事業内容、優良会員認定制度についての説明がありました。

「新・流通システムについて」

株式会社3Films担当の瑞慶覧勝治氏より新しくリニューアルされた「新・流通機構システム」についての説明がありました。流通機構システムは「沖縄県不動産流通機構に加盟している会員」限定で利用可能となるシステムです。

これまでの流通機構システムとの大きな違いとして下記の3つがあげられました。

- ① 売買だけではなく賃貸物件も「レインズ・ハトマークサイト(不動産ジャパン)」へ登録・掲載が可能。
- ② オプション機能の利用で流通機構システムに登録した物件を効率よく、グーホーム、うちなーいふ等のポータルサイトへ掲載が可能。
- ③ 流通機構システムと連動するHPの制作が可能。



理事研修会の様子

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

第86回 女性部会WEB定例会

2022.11.19.①

3号道路に建築したのに、再建築出来ない・・・ 原因&解決策

沖縄かりゆし不動産 代表 山口 元(まさき)氏

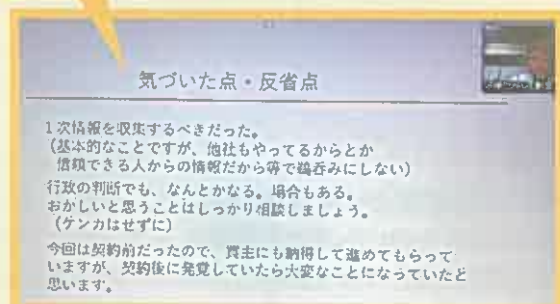
「宅建おきなわ」を読まれている皆様、こんにちは。

早いもので今年も残すところ1ヶ月。

コロナのしわ寄せででしょうか、10月・11月と今まで延期になっていた講習会や勉強会、ミーティング、飲み会(私用含)と外で集まる機会が多くなり、忙しい日々をお過ごしの方も多いのではないのでしょうか。そんな多忙を極める中、私たち女性部会は去る11月19日(土)WEBで第86回定例会を実施しました。関係各所にも、お知らせして男性会員の方々にもご参加いただきました。



沖縄かりゆし不動産/山口元



沖縄かりゆし不動産・山口元氏による事例発表。興味深い内容に、山口代表のお人柄を物語る全員納得の解決策。とても有意義な時間となりました。機会がございましたら、是非ほかの事例もお聞きたいと思いました。

コロナ禍第8波に入り、年末年始の予定も自粛を余儀なくされますが、感染せず乗り切れますように皆様ご自愛ください。女性部会は、女性だから感じる事、感じさせられてしまったこと等、経験から共有し相談し、支えあっていける場所です。また今回のように男性の参加も歓迎です。

まだ参加されたことのない皆様も気軽にお声掛けいただければ幸いです。

(同)サファイアエステート 清水恵美子



とみや不動産 仲...

新報不動産 認...

WEB定例会に参加の
皆さん

参加のお申込み・お問合せは宅建協会まで！

沖縄士業ネットワーク協議会 合同よろず相談会

11月5日(土)、沖縄県立博物館・美術館にて沖縄士業ネットワーク協議会構成団体主催の「合同よろず」相談会を開催いたしました。

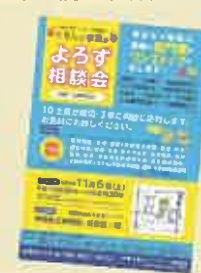
当日は多くの消費者が来場され、「相続」「税務」「訴訟」「年金」「不動産取引」等、多種多様な相談があり、各士業団体から派遣された相談員がこれに対応いたしました。

各団体とも消費者向け相談会については定期的に行っておりますが、例えば「相続」に関する相談については、税金対策や相続登記、不動産の査定や有効活用等、専門業務を超えた幅広い内容に話が及ぶこともあり、通常の相談では対応できない士業間の連携した総合的な相談業務を行うことができました。

来場者からも非常に好評で「様々な専門家に一度に相談できるのはありがたい。年に1回のイベントではなく、ぜひ定期的に開催してほしい」等の声が多くありました。

■ 沖縄士業ネットワーク協議会 構成団体

沖縄弁護士会
沖縄県司法書士会
沖縄県行政書士会
沖縄税理士会
沖縄県中小企業診断士協会
沖縄県土地家屋調査士会
日本公認会計士協会沖縄会
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
(公社)沖縄県不動産鑑定士協会
(一社)沖縄県中小企業診断士協会



お疲れさまでした

令和4年度 不動産コンサルティング技能試験

去る11月13日(日)、不動産コンサルティング技能試験が札幌、金沢、沖縄等、全国12会場で一斉に実施され、沖縄会場においては、16名の受験者が難関といわれる当該技能試験にチャレンジされました。

試験は午前50問の択一式試験、午後に記述式試験というスケジュールで行い、記述式試験では「実務」「事業」「経済」の必修3科目及び「金融」「税制」「建築」「法律」の選択科目の中から幅広く受験者の実務能力が問われました。国内の景気動向や税制改正の内容、成年後見制度、賃貸マンションの有効活用事業等、各分野から総合的な知識を問う問題が万遍なく出題されています。

社会経済環境の変化に伴い、不動産に関するニーズは多種多様なものとなっています。不動産証券化の進展を含め、関連制度も大きく変化していることから、不動産の有効活用や投資・相続対策等について高い専門知識と豊富な経験に基づく不動産コンサルティング能力が今後一層求められる

こととなります。

本協会でも沖縄県不動産コンサルティング協議会と連携を強化し、高度な人材の育成に力を注いでまいります。

合格者については、令和5年1月13日(金)に発表されますが、沖縄県不動産コンサルティング協議会では合格者全員に2万円の祝金を贈呈されるということです。





家族旅行

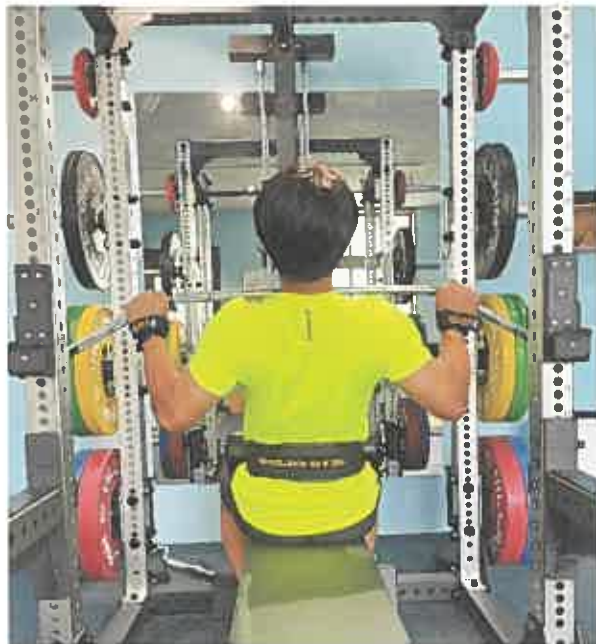
筋トレと柔軟で腰痛改善！

(株) ハートボイルド 屋部憲史朗 さん

ピキーーーーッツツ!!! 突然、腰から左下半身を襲った戦慄!!! そう、ギックリ腰!!! 海外では「魔女の一撃」とも言われているあのギックリ腰です。申し遅れました、みなさまはじめまして! 名護市にある(株)ハートボイルド代表の屋部憲史朗です。自己紹介より先に事故? を紹介してしまい申し訳ございません。今年の年始に私を襲ったギックリ腰。今まで何度か経験してきましたが今回は全く痛みが引きません。立つても痛い、座っても痛い、寝てると少し楽といった地獄具合で、病院でブロック注射を5発! それでも痛みは引きません。診断結果は坐骨神経痛とのこと。ええ、思い当たる節はいくつもあります。毎晩の晩酌に、遅

くまで飲む飲み会、運動不足、姿勢の悪い生活…。数えればキリがありません。このままではダメだと、この坐骨神経痛を機に、パーソナルトレーニングジムに入会! 元看護師で筋肉モリモリの方に週に2回ほどを指導してもらい、筋トレと柔軟を始めたら腰痛も、だいぶ良くなりました。食事制限をせずにトレーニングのみしているのに体重は変わりませんが、筋肉量が増え、体脂肪率は下がってきています。また、睡眠の質も向上したのかグッスリ眠れて、自然に姿勢も良くなって今では筋肉痛していない日が不安になるほど楽しく続けています。先日のAmazonブラックフライデーで室内用のバイクを買ったので始業前に漕いで食事を選びつつ体重も落としていこうと思います。あと、下半身を強化することによってゴルフのスイングが安定してきたような気がします。※スコアは更新できておりません。

今年は忘年会が多そうで食事やリズムが乱れがちになりそうですが、皆様もご愛くださいませ。※お酒のお誘いはいつでもお待ちしております。



トレーニング風景



弊社オフィス

全宅連九州地区連絡会「交流会」

去る、令和4年11月18日(金)、ホテルアトールエメラルド宮古島において全宅連九州地区連絡会「交流会」が本協会並びに九州各県宅建協会、全宅連等関係団体役職職員総勢104名出席のもと、開催されました。

小田栄一九州地区連絡会会長(熊本県)並びに坂本久全宅連会長の挨拶の後、篠崎一成全宅連事務局次長より、全宅連の土地住宅税制・政策要望、入会促進に対する取組み、ハトサボBB等の会員支援

事業等について説明があり、その後の全体会議では、小規模住宅用地に関わる固定資産税軽減措置の拡充や米軍、自衛隊関連施設周辺の土地取引、農地売買の更なる規制緩和等、全宅連に対して幅広い要望・提言を行いました。

その後の懇親会においては、地元宮古地区業者会のご協力のもと、宮古島の心配りに満ちた「おもてなし」を受け、九州各県の役職員と更なる親睦を深めることができ、意義深い交流会となりました。



大勢の出席者で会場は賑わった

4年度 全宅連九州地区連絡



坂本久、全宅連会長のご挨拶



全宅連九州地区連絡会の様子

Takken Quiz

宅建会 クイズ

回答と解説はP22

Quiz

宅地建物取引業者が行う広告等に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法によれば、正しいものはどれか。

- 1 ダイレクトメールや電話による広告表示は、不動産の表示に関する公正競争規約の規制対象にはならない。
- 2 直ちに取引することができない新築分譲マンションについて、本広告に先立ち、取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示を行う場合、本広告を行うまでは契約又は予約申込みに一切応じない旨の表示をしなければならない。
- 3 団地と駅との間の距離は、駅から最も近い当該団地内の地点を起点又は着点として算出した数値を表示しなければならない。
- 4 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合、新築住宅以外の住宅であって1畳あたりの面積が1.62㎡に満たないものについては、その旨及び畳1枚あたりの広さを明示して表示すれば、不当表示にとわれることはない。



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4年)
10月21日▶12月31日

令和4年12月末日現在の
会員数
1,524社

(株)レキオス 豊見城営業所



支店長
松堂 敦典
宅建取引士
松堂 敦典
事務所
豊見城市宜保2-1-4
TEL 941-3505

(株)新報不動産



代表取締役
徳嶋 春樹
宅建取引士
徳嶋 庄一郎
事務所
浦添市仲西3-8-16
TEL 878-5521
FAX 878-4973

タクトホーム (株)沖縄店



支店長
松原 慶
宅建取引士
金城 和樹
事務所
沖縄市古謝3-25-15
上原店1階
TEL 988-7548
FAX 988-7648

(株)Lincoln



代表取締役
奥田 光三郎
宅建取引士
高谷 亮太郎
事務所
石垣市豊野城9-4
ICT文化ホール5階
TEL 0980-87-6650
FAX 0980-87-6652

(株)エン・エンタープライズ ハウジングカフェ大山支店



支店長
米田 剛
宅建取引士
米田 剛
事務所
宜野湾市大山5-2-2
TEL 943-3910
FAX 943-3911

B&G United (株)



代表取締役
佐藤 健作
宅建取引士
仲地 恒
事務所
那覇市久茂地2-19-18
TEL 917-5400
FAX 894-2170

(株)ユニマツ南西不動産 石垣支店



支店長
大川 博
宅建取引士
大川 博
事務所
石垣市豊野城2-10
アユタビル1階
TEL 0980-84-3777
FAX 0980-82-0005

(株)MMS沖縄



代表取締役
岸本 光介
宅建取引士
長崎 尚子
事務所
中城村南上原1006-1
南風AP1階
TEL 942-3400
FAX 942-3401

(株)大盛不動産



代表取締役
大城 盛器
宅建取引士
大城 武志
事務所
南風原町津羅山1498
レジデンス室101号室
TEL 889-6677
FAX 889-6688

(同)光輪



代表社員
永満 侑季乃
宅建取引士
永満 侑季乃
事務所
那覇市西1-5-11
TEL 866-5111
FAX 995-9066

(株)こちエスレート



代表取締役
松原 佑己
宅建取引士
松原 佑己
事務所
浦添市城間3-4-8
TEL 943-4745
FAX 943-4746

(株)T.WIN



代表取締役
玉城 常治
宅建取引士
神谷 光真
事務所
糸満市西崎町5-6-27
TEL 895-7050
FAX 923-5711

S.T.A不動産



代表者
東恩納 新
宅建取引士
東恩納 新
事務所
浦添市経塚563-3
TEL 917-4540
FAX 917-4550

(株)CCS



代表取締役
田原 高
宅建取引士
中村 均
事務所
糸満市糸満1007
TEL 994-6022
FAX 992-0322

(令和4年) 11月▶12月

退会者

長い間
ありがとうございました

(株)Build / (有)真誠産業 / (株)
みやす総合プロジェクト / 城間
不動産事務所 / 大盛不動産 /
(株)新築市場 / 琉球国際航業
(株) / (株)ウイング・カムフォート
(株)南西楽園リゾート 石垣支店
(株)シナジークリエイティブ / (有)
OST企画 / レキオエステート

全宅連 ハトサポ BB ウェビナー動画視聴について



令和5年1月11日(水)より、沖縄県においても「ハトサポBB」が利用可能となりました。

会員の皆様の日々の業務に役立てていただきたく、「ハトサポBB」とはどのようなシステムなのか？
のテーマに基づいて令和5年1月17日(火)にWEB上での「ハトサポBB」についての説明会を開催
致しました。

宅建協会HP「セミナー・イベント動画」内

動画名：「ハトサポBBについて」

パスワード：「hatosapo」

※会員様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致します。



沖縄県宅建協会HP「セミナー・イベント動画」内に資料をPDFで掲載しております。



正解は...

2 でした!

- 1 × 公正競争規約の規制対象には、新聞紙、雑誌その他の出版物、放送等による広告、インターネット等による
広告表示、チラシ、ダイレクトメール等や電話など口頭による広告表示などが含まれます。
- 2 ○ 予告広告とは、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告に
先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示のことをいいます。予告広告を行う場合、予告
広告である旨や、本広告を行うまでは契約又は予約の申込みは一切応じない旨などを表示しなければなり
ません。
- 3 × 相団地と駅その他の施設との間の距離又は所要時間は、それぞれの施設ごとにその施設から最も「近い」
当該団地内の地点を起点または着点として算出した数値を表示することとされています。したがって、元も
「近い」とする本肢は誤りです。
- 4 × 住宅の居室等の広さを畳数で表示する場合においては、畳1枚あたりの広さは1.62㎡以上の広さがある
という意味で用いなければならない。新築住宅以外の住宅であっても、同様である。

南風原町よりアンケート協力のお知らせ

南風原町東新川の土地活用可能性調査を実施いたします。
ご協力のほどよろしくお願いいたします。

アンケート期間：令和5年1月30日(月)～令和5年2月10日(金)

詳細は同封しております企業アンケートをご覧ください。



笑う門には福来たる





あなたのお仕事を応援します！

「宅建協会」おすすめセミナー

宅建業を始めたい方・興味がある方におすすめ

不動産開業支援セミナー

日時 2月2日(木) 14:00～

場所 てだこホール(市民交流室)

開業までの流れや、費用・ノウハウ等をわかりやすくご説明いたします。
また、希望される方にはセミナー後に個別相談会を実施いたしますので、
開業の不安解消の手助けをいたします。



申込み方法：FAXにてお申込み(申込書は当協会HP(下記のアドレス)に掲載) FAX：(098)868-7963

賃貸経営の役に立つ情報

家主セミナー

宅建協会ホームページにて、**無料配信**を行います!!

テーマ 「インボイス制度」

「今後の賃貸経営はどうなる?!!」

令和5年10月1日から、消費税の仕入税額控除の方式として、
インボイス制度が開始されます。
インボイスについて正しく理解していただくセミナーとなっております。
また、その他の法改正にともない、賃貸経営がどう変わるのか
ご説明いたします。

講師



カセイ有限会社

みやぎ ゆたか

宮城 裕氏



視聴方法：詳細は当協会ホームページ(下記のアドレス)をご覧ください。

詳しくは

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会

<http://okinawa-takken.com>

沖縄宅建協会

