

contents

- 1 那覇市と協定を締結
- 2 第10回 定時総会のご案内
- 2 家主セミナー
- 3 不動産コンサルティング専門講座
- 5 新規免許取得者研修会(後期)
- 6 新規免許取得者研修動画視聴方法
- 7 女性部会だより
- 8 業者会のうごき
 - 那覇東地区／那覇西地区／
 - 小禄・南部地区
- 9 業者会のうごき
 - 浦添・西原地区／宜野湾・中城
 - 地区／中部地区
- 10 業者会のうごき
 - 北部地区／宮古地区／
 - 八重山地区
- 11 ラジオ不動産相談室
- 13 不動産開業支援セミナー
- 14 宅建クイズ
- 14 TAKKENインフォメーション
- 15 会員のひろば
- 16 理事会の動き・協会の動き
- 17 入会者のご案内
- 18 宅建クイズの解答
- 18 編集後記



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。



〈お知らせ〉

那覇市と協定を締結

那覇市における空家等の対策の推進に関する協定 締結式

那覇市 沖縄弁護士会 沖縄県弁護士会 沖縄県行政書士会 沖縄県解体工事業者協会
(公社) 沖縄県宅建建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会沖縄県本部



(左) 知念会長と(右) 城間幹子那覇市長

1月28日(金)那覇市役所で「那覇市における空家等の対策の推進に関する協定」を締結しました。

那覇市内にある管理不全の空家等がもたらす多岐にわたる問題に対して、より有効かつ的確に対応するため、当協会と那覇市が協力し、官民連携のもと空家対策の進捗を図る目的に協定が締結されました。

沖縄県宅建建物取引業協会は
那覇市の空家対策に協力します！！



第10回 定時総会のご案内

日時 令和4年5月23日(月)

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月に総会資料を送付します。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

※新型コロナウイルスの感染状況を鑑み、延期・中止・書面決議へ変更する場合がありますので予めご了承下さい

workshop

家主セミナー

これからの アパート経営

無料
配信

<http://okinawa-takken.com>

沖縄県宅建協会

検索

家主セミナーは
こちらから



4月まで配信期間延長します！

講師



琉球法律事務所
所長 弁護士
くぼ もちあき
久保 以明



カセイ(有)
代表取締役
みやき ゆたか
宮城 裕

担当委員からのメッセージ

民法改正では原状回復、家賃減額などが明文化され、賃貸管理業法ではサブリースを含むオーナーの立場、紹介者の責任、重要事項説明書など、これからのアパート経営は大きく変わる事がよく理解出来ました。

さらに、超高齢化社会で生じるさまざまな影響や、認知症高齢者が今後、急速な増加が見込まれている諸問題を真剣に考える時期がきていると思いました。

さまざまな問題をわかりやすく解説しており大変勉強になりました。

我々管理会社も、これからの社会変化に合わせて日々勉強・努力していこうと思います！

広報啓発委員 糸洲 潤

不動産コンサルティング専門教育講座

開催日 令和4年2月14日(月) 会場 沖縄県市町村自治会館



講師
リッツェル・コンサルタンツ
代表 武井 宣正

この講座は不動産コンサルティング地方協議会が、主にコンサルティングマスターを対象に実施しています。

さまざまな分野ごとにコースを設定し、幅広い高度な知識・技能と業務執行能力を養成することを目的に開催しています。

今回、沖縄会場では「借地・借家」コースを設定し、講師にリッツェル・コンサルタンツ代表の武井宣正氏をお招きして開催しました。

借地・借家コース

■ カリキュラム内容

- ①借地借家実務(1)
 - ・借地非訟事件とは
 - ・借地のトラブルと解決策
 - ・借地法が適用されない事例
 - ・借地法・借家法制定の経緯
- ②借地借家実務(2)
 - ・借家のトラブルと解決策
 - ・地代・家賃改定の最近の動き
 - ・借地の課税関係
- ③借地借家事例(1)
 - ・借地と貸宅地(底地)の交換
 - ・借地権ビジネスの手法
 - ・隣地取込による解決事例
- ④借地借家事例(2)
 - ・等価交換手法での事業化による借地権解決事例
 - ・相続税法と貸宅地(底地)の物納のための事前対策
- ⑤定期借地権活用策(1)
 - ・一般定期借地権活用策

- ・建物譲渡特約付借地権
- ・事業用定期借地権
- ⑥定期借地権活用策(2)
 - ・前払い地代の活用策
 - ・定期借地権と貸宅地の相続時における評価

受講生のこえ

不動産コンサルティング専門教育講座に参加して



例iホーム不動産コンサルティング
金城 久雄

不動産業務を行う際に、旧法借地に関する不動産取引はビジネスとして成り立つのか？ 先ず考えてしまいます。

先日行われた、講座を受講することで、実際に実務に結びつける方法や事例、旧法借地制定の歴史を改めて学べたのは、とても有益でした。

現在、旧法借地上の建物築年数がだいぶ経過しています。また土地建物各々の所有者年齢も高齢化し、相続問題にも発展しています。

これからの不動産業界にとって、借地借家に関する幅広い知識や実務、またさまざまな業務においても、不動産コンサル視点での取り組みが求められる時代に突入しています。引き続き、不動産コンサルティング業務を※ブルーオーシャンとして捉え、取り組んでいきたいと思っています。

※ブルーオーシャン…競争相手のいない未開拓の市場ということ。ビジネス用語



令和3年度 コンサルティング 技能試験

不動産コンサルティング
技能試験を令和3年11月
14日(日)に実施しました。

■ 実施結果

合否判定基準：択一式試験および記述式試験の合計200点満点中
110点以上の得点

【全国】 申込者数：1519名 / 【沖縄】 申込者数：22名

【全】 受験者数：1170名(受験率：77.0%)
【沖】 受験者数：17名(受験率：77.3%)
【全】 合格者数：444名(合格率：37.9%)
【沖】 合格者数：5名(合格率：29.4%)

コンサルティング協議会では5名の合格者全員に2万円の合格お祝金を贈呈しました。

合格者のこえ

■ (有)原商事 川原さん

これまでの業務をさらに深掘りした知識が必要であり、特に計算問題はパターンや公式が多く、覚えることに苦労しました。

宅建士としての実務経験があるからと甘く考えていましたが、実際の試験は過去問にはない問題も多く出題され、応用力が試され、難しかったです。

必須事項をしっかりと学習して、確実に得点につなげる事が重要です！



■ 金城さん

この資格を取得したことで、お客様へ提案する際に説得力が増すこと、そして自分自身のプランニングになります。簡単な試験ではありませんが、コンサルティングを行う際の提案力に直結しますので、宅建士のステップアップとして、ぜひチャレンジしてください!!



試験の過去問題、
貸出します！
お気軽にお問合せ
下さい

フムフム
なるほど！
なるほど！！



■ 拓陽住宅 後濱さん

試験勉強は8月中旬から開始し、夜の9時から2時間ほど行い、過去問題を3回ほど反復して取り組みました。

得点が狙えそうな分野(事業・実務)は、確実に点がとれるように集中して理解を深めました。



■ 神谷さん

合格に向けて過去問題を何回も繰り返し勉強しましたが、勉強時間の確保が大変でした。この資格を活かして、顧客満足度を上げていきたいです!!

■ 大鏡建設(株) 宮城さん

参考書を読み込み、過去問題を中心に勉強しました。仕事終わりの勉強時間確保に苦労しました。宅建士の皆さん！ 次のステップとしてぜひ挑戦してみてください。

新規免許取得者研修会（後期）

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、今回はWeb配信となりました。
視聴方法は、次のページをご参照下さい。

- 配信期間：令和4年3月14日(月)～7月20日(水)

※視聴申込者には、研修資料を郵送いたします

- 対象者：入会(開業)から2年未満の会員

※注意事項 修了証書の交付は、全動画を最後まで
視聴した会員のみに行います。



研修内容

- ①「倫理規程の重要性について」…………… 副会長 宮城 康
- ②「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長 又吉 茂
- ③「重要事項説明書の注意点」…………… 人材育成委員 神山 篤一郎



〈担当委員からのメッセージ〉

受講対象の会員の皆様、長時間の聴講となりますが、時間
を見つけて最後まで頑張って下さい。皆様に配信されました
内容書面、画面は再度視聴されます事をお勧めいたします。
今後、皆様が信頼される業者となり、ご活躍されます事を心
より願っております。

人材育成委員 角田照子

新規免許取得者研修動画視聴方法



1. 全宅連のホームページを開き
『ハトサポ会員専用ログイン
はこちら』をクリック

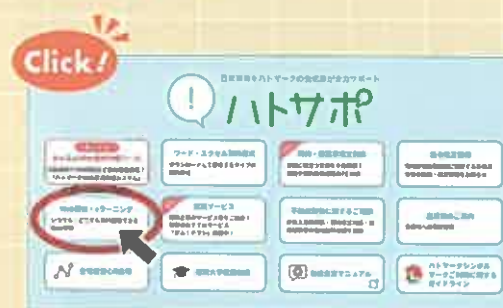


2. 自社のハトサポIDとパス
ワードを入力してログイン

ID・パスワードを忘れた
方は、こちらから再設定を
行ってください。

※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・eラーニ
ング』をクリック



4. 『所属地方本部 限定』へ！



全宅連ホームページ <https://www.zentaku.or.jp>

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

コロナ禍において「まん延防止宣言」が発令されたり解除になったり右往左往の毎日で、再度WEB定例会を行いました。

今回のゲストは棚原喜美枝さん(沖縄県社会的養護自立支援事業「にじのしずく」)で、保護者のいない子どもたちが18歳になると施設を出て一人暮らしを始めなければならない現実と活動のお話を聞かせて頂きました。

保護者や家族のない18歳の子どもが、施設を出てたった一人で社会へ出ていく現実。アパートを探しても連帯保証人となる親も無く、借りるすべも知らない18歳。まだまだサポートが必要な18歳。

子どもたちに、不動産業者として私たちが「住」の部分で何かお手伝いできる事があるのか？何を必要とし、子どもたちの未来のために何をしてあげたら良いのか？いろいろ勉強させて頂きました。

棚原さんからは「とても頼りになる助っ人。ぜひともつながりたい」とのお言葉を頂き、参加

第80回 女性部会 / 2022.02.19.①

ZOOM定例会

保護者や家族のいない18歳の子どもたちが、
施設を出てたった一人で社会へ出ていく
現実と支援活動

沖縄県社会的養護自立支援事業「にじのしずく」
棚原 喜美枝 さん

者満場一致で前向きに協力させて頂く事となりました。

まだまだスタートラインですが、施設から巣立つ子どもたちに不動産業者として出来る事を少しずつサポートしていきたいと思います。



後半は「REAL PARTNER・人の死の告知に関するガイドライン」と「宅建おきなわ・令和3年度 実務研修会」の紙上研修会の読合せを致しました。

(株)ゆいハートコーポレーション
又吉 悦子



■ にじのしずくHP
<https://www.nijinohashi-okinawa.com/>

3月定例会は、繁忙期のためお休み致します。

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

新規入会あり、次年度に期待！！

那覇東地区業者会は特に活動はなかったのですが、新規会員2社の入会がありました。今年度は廃業等で3社の退会があり会員数が減少していましたが、新規入会で会員数もほぼ同数を確保できております。

また、理事についても欠員が生じ、欠員補充を理事推薦の方をお願いしたところ、快諾して頂き

ありがたく感じております。現役員・理事は今年度末で任期満了となるため、次期役員・理事について協議を始めています。新型コロナウイルスも未だ予断を許さない状況ではあるものの、次年度こそ活動を通常再開できることを期待し準備をしていきたいと思います。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎

那覇西地区

子ども食堂ボランティア団体へ食糧支援

2月の定例役員会にて、地域貢献活動の一環としてコロナ禍の中で失業や離職のために生活が困窮している世帯、特に子どもたちのための子ども食堂ボランティア団体へ那覇西地区業者会から食糧支援を行うことが決定されました。

3月15日(火)に社会福祉協議会において40

万円分の食糧の現物支給を行いました。

今年こそ新型コロナウイルスが収束し、普通の日常生活がおくれることを願って業者会からのご報告とさせていただきます。

那覇西地区業者会 会長 喜納 兼功



小禄・南部地区

親子で凧作りをして、凧あげをしよう～！

今回は業者会エリア内で開催された、僕も協力したお祭りを紹介します。

令和4年2月、道の駅糸満の駐車場で「第45回親子カババイ大会」が開催されました。糸満市商工会青年部としての活動で、親子で凧作りをして凧あげをするイベントです。毎年、旧正月あとに行われます。例年だと平和記念公園で開催ですが、今年はコロナ禍ということで、凧キットの

配布のみで、ドライブスルー方式で配布しました。200セット用意した凧キットは2時間もたないうちに配布完了となりました。近くの公園では、親子で楽しそうに凧あげをしている姿が見受けられ、やってよかったなとしみじみ思いました。来年は大きく集まって、みんなで楽しく凧作り・凧あげを開催できたらと思います。

小禄・南部地区業者会 大城 大心



宅建カップ開催(青少年健全育成事業)

令和4年2月12~13日、浦添総合運動場で宅建カップを開催しました。

令和2年までは毎年開催していましたが、昨年はコロナで中止となり残念でした。今年も開催できるかギリギリまで調整がありましたが、関係者を含め保護者の皆さまのご協力、そしてサッカー大会に参加している一人一人の競技者が感染対策を行うことで、無事開催する運びとなりました。

コロナでいろいろな制限を受け自粛しながらも、日々頑張っている子どもたちにスポーツを通して青少年健全育成活動につながる協賛ができたことをとてもうれしく思います。当業者会では、会員の皆様を中心に今後も地域に密着した



活動を継続していきたいと思ひます。

また、理事会では今年度内で会員の皆さまの情報をより多くのお客さまへ告知していけるように広告関係の計画も行っています。会員の皆さまへよりよい環境整備のお手伝いができるように模索中です。今後とも皆さまのご協力よろしくお願ひ致します。浦添・西原地区業者会 仲里 武

浦添・西原地区

「不動産無料相談」を実施！

新型コロナウイルスまん延防止期間も解除になり、久しぶりに宜野湾市役所で毎月第4火曜日に開催している「不動産無料相談」を相談者との対面で行いました。まん延防止期間中は電話による相談を行いましたが、電話だと契約書や資料等が直接、確認できないので大変でした。

今回は、私と業者会メンバーの(同) Hyzonの比嘉正樹社長と相談を担当しました。今回は相談室の内部の様子を載せたいと思います。

宜野湾・中城地区業者会 会長 宮城竜也



宜野湾・中城地区

ゴルフ・ピヨピヨ会、練習の成果を発揮！！

1月に予定していた新年会はコロナウイルス・オミクロン株感染急拡大の影響を受け今年も中止となりました。2年ぶりの開催に向けて会場や余興者との打ち合わせなどの準備を進めながら、チケット販売も始めていたのでとても残念でした。定例のもうき塾も「まん延防止」の影響で延期となり、3月の開催予定です。

次年度に向けて、各委員会がそれぞれリモート会議を行い事業計画(案)及び予算(案)をまとめました。理事会が開けず未だ承認を得ていませんが、5月には定時総会、6月~7月には親睦ボウリング大会の開催を予定しています。

月一回、有志で行っているゴルフ・ピヨピヨ会のメンバーは「100切り!!」を目標に冬の冷たい雨にも風にも負けず、時間をやりくりしながら練習をしているようです。3月は美らオーチャードゴルフ倶楽部をラウンドし、ニアピン、ドラコン、

優勝を全てS・Nさんが、猛打賞はN・Kさんがそれぞれ受賞(!?)したようです。

中部業者会は業界の発展と会員事業所の繁栄を目的に、会員拡大の取り組みも行っており、エリア内でまだ入会されていない皆さん! ぜひ入会をご検討ください。一緒に楽しく活動していきましょう。中部地区業者会 会長 徳里直樹



読谷村での視察研修会

中部地区

「空家等の利活用促進に関する連携協定」事業について

北部地区

当会におきましては、2019年2月に名護市との間で連携協定を結びました「空家等の利活用促進に関する連携協定」事業を今後、さらに推し進めるべく1月21日(金)にZoomを活用して「名護市空家等利活用に関する連携協定のビジネス活用」と題し勉強会を行いました。先の「Zoom活用勉強会」の効果もあり、多くの会員各社の皆さまにご参加いただき、今後の連携事業への積極的な取り組みを確認致しました。また、3月4



日(金)には連携協定事業の名護市担当部署及び屋部、羽地、久志地区など各支所の担当者をはじめ、司法書士会北部地区、行政書士会北部支部、北部建築設計協会、名護市シルバー人材センターなど、同連携協定を結ぶ諸団体担当者との会議を行いました。さて、令和5年4月から段階的に施行される民法・不動産登記法の改正では「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」や「共有制度や相隣関係の見直し」「遺産分割に関する新たなルールの導入」や「相続登記の申請の義務化」「住所等の変更登記の申請の義務化」など不動産に関するルールが大きく変わります。今後も連携事業に対する取り組みの強化と、より多くの地域の皆さまに認知、ご活用頂き、地域の諸問題に寄与できるよう取り組んでいきたいと思ひます。

北部地区業者会 副会長 山入端学

『宮古島国際映画祭』開催予定

今回は業者会の会員である「株式会社リゾートライフ」柴山勝也氏の活動をご紹介したいと思います。

柴山氏は大阪・和歌山・沖縄でリゾート関連の不動産業を営むかたわら、近年は俳優としても活躍されています。昨年11月には、自らが出演した作品『宮古島物語 ふたたヴィラ』でイタリアのミラノ国際映画祭2021の外国語映画最優秀作品賞と外国語映画最優秀男優賞をダブル受賞しました。

宮古島で事業展開して20数年が経ち、お世話

になった島の方々へ感謝の意を伝えると共に宮古島の魅力を世界中に発信すべく、『宮古島国際映画祭』が今年5月20日(金)~22日(日)の日程で開催される予定です。

映画祭では受賞作品はもとより、さまざまジャンルの映画が上映される予定となっていますので協会会員の皆さまもぜひお越しいただければと思ひます。宮古地区業者会 宮國寿成



八重山の産業まつり開催！

去った2月5日(土)、6日(日)の2日間、令和3年度八重山の産業まつりが2年ぶりに開催されました。「やいまむん 使って贈って 笑顔の輪」をテーマに令和3年度八重山の産業まつりが開催されました。会場となったマックスバリュやいまだ駐車場内特設会場には八重山で生産された特産品を販売する22業者が出店。2年ぶりの開催にたくさんの来場者であふれました。農水産物の加工品、惣菜、菓子、工芸品、化粧品が並び、出店者は自慢の商品をお客さまとやり取りしながらPR。また、福島県から県庁職員4名が来島し、物産と観光のPRも行われていました。喜多方

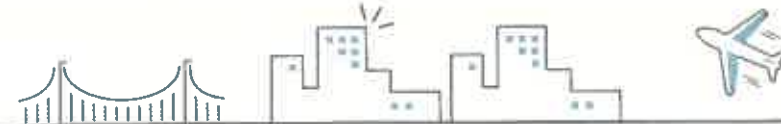


ラーメンや日本酒などが人気を集めていました。もちろん、感染症対策の実施も徹底されており、来場者も安心して買い物をされておりました。

ウィズコロナの新しい生活様式を受け入れつつ、経済回復、新しいまちづくりのために市民一丸となって進めていければと考えます。

八重山地区業者会 会長 黒島栄作

八重山地区



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。



2021
8/7
放送

1. 家主の死亡による賃料振り込みについて

● 家主からの相談

Q アパートの賃貸借契約を家主と直接結び、家賃は家主の口座に振込をしています。入居してから3年経過したところ、家主の息子さんから「家主が亡くなったので、今後はわたしに家賃を振り込んでほしい」と言われましたが、そのまま振り込んで問題ないでしょうか。

A すぐに息子さんへ家賃を振り込むことはお勧めしません。

家主が死亡した場合、そのアパートは遺産として家主の相続人が相続します。息子さんが単独でそのアパートを相続し、所有権移転登記まで完了している状態であれば、家賃を振り込んで問題ありません。しかし今回のケースだと、他にも相続人がいる可能性があります。

遺産分割が終了するまでの間に発生した家賃（賃料債権）は、遺産とは別の共有財産とされています。相続人がその相続分に応じて分割された家賃を取得するとされるため、相続人が複数いる場合、息子は本人の相続分に応じた家賃しか有さず、全額受領する権限はないことになります。そのため、もし息子に家賃を振り込んだとしても、借主は他の相続人との関係では家賃未払いとなります。

もし息子が、遺産分割が終了するまで家賃を取得・管理する権限を証する覚書に相続人全員の署名等の記載がある書類をもってれば、家賃を息子へ振り込んで問題はありません。しかし、今回

のケースで相談者（アパートの住人）が下記の事情を確認することは大変難しいです。

- ① 家主が死亡したこと
- ② 息子以外に相続人がいるのか
- ③ 相続人が複数いる場合、賃料を単独で取得する権限はあるのか、あるいは遺産分割は終了しているのか

では家賃を未払い状態にしないためには、どうしたらいいのでしょうか。「弁済供託」という方法があります。

弁済供託とは、債権者、つまり家賃を支払うべき相手が分からないときに、法務局に家賃を供託することです。誰に支払えばいいかわからず支払わないままにすると、「賃料不払」となってしまう契約解除になりかねません。そこで、「債権者不確知」を理由に家賃を供託することで、家賃を支払ったことにできます。

長男の権限がある程度、判明するまでは家主の従前の口座へ振込む、もしくは「弁済供託」することが選択肢と挙げられます。

※アパートに管理会社がついている場合は、通常、家賃振込は管理会社の口座に振り込むことになります。

2021
9/4
放送

2. 中古商業ビル売買における PCB 取替費用について

● 買主からの相談

Q 中古商業ビルを契約不履行責任は負わない条件で売主と売買契約を交わしました。売買代金を支払い、所有権移転登記を令和3年2月に行いました。物件を取得してからリフォームをするため業者に調べて貰ったら、電気機器類にPCBが使用されていることが分かり、PCB取替費用を売主に請求したのですが、売主は契約において契約不適合責任は負わないとされているので、費用は負担できないと言われました。売主に費用負担は請求できないのでしょうか。買主側で負担しないといけないのでしょうか。

A PCBとはポリ塩化ビフェニルという化学物質の略称です。さまざまな電気機器等の部品に使用されてきましたが、その有害性が確認されたことで、2001年に「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」（PCB特措法）が制定され、PCBを使用した製品の使用停止や廃棄処分が義務づけられています。

契約不適合責任とは、売買契約において、「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き」（民法562条）に、売主が以下の請求ができると定めたものです。

- ① 追完請求（民法562）
- ② 代金減額請求（民法563）
- ③ 損害賠償請求（民法564, 415）
- ④ 解除（民法564, 541, 542）

改正前の民法では「瑕疵担保責任」と呼ばれ、「契約不適合責任」にあたるためです。今回の問題は、契約不適合責任にあたるかということ、契約において責任を免除することが有効かという問題があります。

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。

但し、免除の特約がなされた場合においても、右記の場合には免除特約が無効とされる場合もあります。

- ① 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）。
- ② 売主が宅建業者（不動産業者）、買主が宅建業者（不動産業者）ではない場合、契約不適合が存在することを通知する期間を引渡から2年以上とする場合を除き、責任を民法の規定より買主に不利とするような特約は無効（宅建業法40条1項・2項）。
- ③ 消費者契約法では売主が事業者で、買主が消費者（個人であって非事業のために契約する者）の場合、事業者の契約不適合責任を全部又は一部を免除する特約は、事業者に対する追完請求権又は代金減額請求権がある場合を除き無効（消費者契約法8条1項1号・2号、2項）。

今回の場合、売買の目的物である中古商業用ビルの電気機器類にPCBが使用されていたということですが、当該電気機器類やPCBは法令上廃棄が義務づけられているものですから、仮に売買契約書上にその存否が明確に示されていなくとも、PCB使用電気機器類の存在は契約不適合と判断される可能性が大きいと思われます。

したがって、仮に売主がその存在を知りながらこれを告げずに売買したという事情がある場合には契約は無効になり、買主は売主に対し、契約不適合責任を追求することが可能な場合もあると思われます。

また、売主が宅建業者で買主がそうでない場合、或いは、売主が事業者で買主が消費者にあたる場合、やはり買主が売主に対して契約不適合責任を追求することが可能な場合もあるでしょう。

契約不適合責任や免除特約は、契約書を検討するなど法的判断に難しい側面もありますので弁護士等の専門家に相談することをおすすめします。



不動産開業支援セミナー

『開業体験インタビュー動画』が見れる！

「令和3年度 不動産開業支援セミナー」は、沖縄県内において新型コロナウイルスの感染が拡大しているため、開催を中止させて頂きました。

セミナーで放映を予定しておりました『開業体験インタビュー動画』をご視聴できるようにしておりますので、ぜひご視聴下さい!!!

「沖縄県宅地建物取引業協会」のHPから

沖縄県宅地建物取引業協会

検索

「セミナー・イベント動画」をクリック！



「不動産開業支援セミナー」をクリック！



開業した方の準備、心構えなどの
アドバイスがご覧できます。

Advice 開業検討中の方へ

目標を明確にもち長期的なビジョンをもって、必ず達成させるという強い志をもって挑戦してほしいです。

■ 準備・心構え

1. 企業資金の調達
2. 店舗の確保（駐車場も含め立地の良い所）
3. 人材の確保（「起業は人なり」社員の教育から管理をし大事にし、社員が続けてくれる会社づくりをする）
4. 代表者の経営ビジョンの明確化（5年後・10年後の自身の立ち位置がどこにあるかを考え常に自身に問いかけ見据えていく）
5. 沖縄県宅建業協会と各地区業者会への加盟

（さまざまな人との出会いや、学んだ知識・経験などが将来自身の力になり役立つようになる）

6. 業務全般において、対応する全ての人の意見に誠実に対応する

■ わたしの好きな言葉

1. 誠実に勝る宝なし
2. 人生の中で反省は大事だが、後悔は時間の無駄使い
3. 何でも頑張るだけはダメ。やっている事が好きでなければいけない

人材育成委員長 普天間 朝明

Takken Quiz

Quiz

宅地建物取引業者Aおよび宅地建物取引業者B（ともに消費税課税事業者）が受領する報酬に関する記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、借賃には消費税等相当額を含まないものとする。



宅建クイズ

回答と解説は18ページ

- 1 Aは売主から媒介の依頼を、Bは買主から代理の依頼を、それぞれ受けて、代金3,000万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から105万6,000円、Bは買主から211万2,000円、合計で316万8,000円の報酬を受けることができる。
- 2 Aが単独で貸主と借主の双方から店舗用建物の賃借の媒介の依頼を受け、1カ月の借賃20万円、権利金250万円（権利設定の対価として支払われるもので、返還されないものをいい、消費税等相当額を含まない）の賃貸借契約を成立させた場合、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、13万2,000円である。
- 3 Aが単独で行う居住用建物の賃借の媒介に関して、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の上限額は、当該媒介の依頼を受けるにあたってその依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の0.55カ月分である。



TAKKEN インフォメーション

「賃貸住宅管理業者」としての登録申請はお済みですか!?

居住用の賃貸管理戸数が200戸以上の業者の皆様は、管理業者としての登録が義務化となっております。今年の6月15日(水)までに登録申請が必要です!! お早めにお手続きを!!

■ 登録方法の申請書や手続きについては…

賃貸住宅管理業法ポータルサイト - 国土交通省 -

検索

沖縄総合事務局 TEL866-0031(代) ※賃貸管理業登録についてお問い合わせ下さい。

宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

講習会の受講は当協会での受講をお願いします。

※受講するには、事前申し込みが必要です

受講対象者へは、宅建協会より講習会のご案内を送付します。

（宅建士証に記載されている住所と現住所が異なる方は、案内が届かない場合があります。その際は、宅建協会へご連絡ください。）



	受付締切日	講習日	会場
第1回	受付は終了しました	5月11日(水)	沖縄産業支援センター
第2回	5月27日(金)	7月6日(水)	沖縄コンベンションセンター
第3回	8月5日(金)	9月14日(水)	沖縄産業支援センター(予定)



将棋をさしている國吉さん

将棋と集中力

株式会社フロンティア 國吉真二郎さん

沖縄市で(株)フロンティアを営んでいる國吉真二郎と申します。

子どもの頃に父親から将棋を教えてもらってそこから将棋の楽しさを知りもの凄く夢中になりました。将棋は1対1の頭脳ゲームで相手の手を読み自分の読み筋が勝った時楽しく、脳が集中して1時間が10分くらいに感じます。小学校4年～中学2年まで朝から晩までプロ棋士を目指して将棋を指していました。しばらくは将棋から離れ20代前半にまた将棋道場に通い始め社会人として沖縄県代表目標に頑張り、6年後沖縄県代表として九州大会に出場しました。

それからは運営者として沖縄県将棋界に関わり、沖縄県将棋支部連合会発足に頑張りました。当時、沖縄県は離島を含め各支部(那覇市・沖縄市等)で活動していたので、まとまりが無く会員数も増減がありました。連合会に昇格すると日本将棋連盟からプロ棋士の派遣や大会なども増え、会員数も飛躍的に増えました。沖縄県将棋連合会の事務局長と

して沖縄県内の小中学校や障害者施設など将棋の指導にもよく行きました。沖縄県の将棋人口を増やす為に7年間熱く頑張りました(笑)

その結果、沖縄県将棋支部連合会は文科省主催の文部科学大臣杯・小中学校団体戦で2年連続賞を頂きました。その後、事務局長は交代し、現在は理事としてつとめています。子どもたちに将棋を教えていて思うのは将棋をすると集中力がもの凄く上がるといいます。理数系の学力も同時に上がります。今までじつと出来なかった子どもも将棋教室へしばらく通うと盤面では集中して静かにしています。子どもの時の集中力や頭の回転力は小学校高学年ぐらいまではとても伸びます。昔は小学校で将棋が流行りもつと将棋したいと将棋教室や道場に通う子どもが多かったです。今はスマホやパソコンでゲームになっていますがご家庭でお子さんやお孫さんが将棋に興味をもったら是非お勧めします。今、将棋界では藤井聡太ブームで注目されていますので将棋に興味持つ人がいればぜひお勧めします。



理事会の動き

第4回「理事会」 令和4年2月10日(木) 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
	第2号議案 役員選任規程一部改正(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第4回「幹事会」 令和4年2月10日(木) 場所:不動産会館4階ホール	第1号議案 令和4年度「沖縄地方本部事業実施計画書」(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
	第2号議案 令和4年度 資金収支予算書(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
4	仕事初め	
7	本部相談日	2階相談室
	正副会長会	3階委員会室
11	入会審査	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
	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
12	暮らしの総合行政相談 (一社)流通機構 正副会長・委員長会議	那覇市中央郵便局 4階ホール
14	本部相談日 (一社)流通機構事業運営委員会	2階相談室 3階委員会室
17	人材育成委員会	4階ホール
18	入会審査	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
20	九地連運営協議会(専務理事・事務局長意見交換会) 苦情解決・研修業務所管委員会 (一社)流通機構事業運営委員会	鹿児島県 4階ホール 3階委員会室
21	本部相談日	2階相談室
24	正副会長並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
25	入会審査 終了後 総務財務委員会	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
	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
	九州公正取引協議会 規約指導担当者事務局会議	オリエンタルホテル福岡
26	流通委員会 第5回 宅地建物取引士法定講習会	4階ホール ※自宅学習
27	(一社)流通機構正副会長会	4階ホール
28	[空家等の対策の推進に関する協定]締結式 本部相談日	那覇市役所 2階相談室
31	(一社)流通機構総務財務委員会	4階ホール
2	第4回常務理事会・常任幹事合同会議 本部相談日	4階ホール 2階相談室
	中部相談日	中部業者会
2	広報啓発委員会 都道府県宅建協会事務局長会議(WEB)	4階ホール 3階委員会室
4	本部相談日	2階相談室
8	入会審査 本部相談日 中部相談日 北部相談日 宮古相談日 八重山相談日	4階ホール 2階相談室 中部業者会 名護市役所 宮古地区業者会 大演信泉記念館
9	[全宅連]人材育成正副委員長会議(WEB) (一社)流通機構事業運営委員会 暮らしの総合行政相談	2階会長室 4階ホール 那覇市中央郵便局
10	第5回常務理事会 第4回理事・幹事合同会議 [全宅連]業務企画委員会(WEB)	4階委員会室 4階ホール 4階委員会室
12	[全宅連]情報提供委員会(WEB)	2階会長室
14	不動産コンサルティング専門教育 (一社)流通機構正副会長・委員長会	沖縄県市町村自治会館 4階ホール
15	本部相談日 中部相談日 会員支援委員会	2階相談室 中部業者会 3階委員会室
16	苦情解決・研修業務所管委員会	4階ホール
17	[録画撮影]新規免許取得者研修会/家主セミナー	4階ホール

月日	会議・行事	場所
18	本部相談日 綱紀・公取指導委員会	2階相談室 4階ホール
22	入会審査 本部相談日 中部相談日 北部相談日	4階ホール 2階相談室 中部業者会 名護市役所
24	正副会長並びに関連団体代表者会議	4階ホール
25	本部相談日 新流通システム説明会	2階相談室 4階ホール
28	新流通システム説明会	4階ホール
3	1 入会審査 [全宅連]「宅建士WEB講習」事務局説明会 本部相談日 中部相談日	4階ホール・委員会室 3階委員会室 2階相談室 中部業者会
3	(一社)流通機構総務財務委員会	4階ホール
4	本部相談日	2階相談室
7	新流通システム説明会	4階ホール
8	正副会長会 入会審査 本部相談日 中部相談日 北部相談日 宮古相談日 八重山相談日 九州公正取引協議会 規約指導担当者事務局会議	3階委員会室 4階ホール・委員会室 2階相談室 中部業者会 名護市役所 宮古業者会 大演信泉記念館 オリエンタルホテル福岡
9	(一社)流通機構理事会 九地連会長・専務理事・事務局長合同会議 暮らしの総合行政相談	4階ホール 鹿児島県 那覇市中央郵便局
10	コンサルティング運営委員会	4階ホール
11	本部相談日 総務財務委員会 西日本不動産流通機構理事会	2階相談室 4階ホール ホテルグランヴィア広島
14	全宅連・全宅保証第3回常務理事(WEB) 新流通システム説明会	会長室 4階ホール
15	入会審査 終了後 総務財務委員会 本部相談日 中部相談日 ラジオ相談収録	4階ホール・委員会室 2階相談室 中部業者会 ラジオ沖縄
17	苦情解決・研修業務所管委員会 西日本不動産流通機構企画システム委員会	4階ホール 福岡県
18	本部相談日	2階相談室
22	全宅連・全宅保証第4回常務理事会 入会審査 本部相談日 中部相談日 北部相談日	第一ホテル東京 4階ホール・委員会室 2階相談室 中部業者会 名護市役所
23	第6回常務理事・常任幹事合同会議 終了後 第5回不動産会館取締役会 全宅管理第3回理事会 第6回宅地建物取引士法定講習会	4階ホール 4階ホール 東京都 自宅学習
24	広報啓発委員会	4階ホール
25	本部相談日 正副会長並びに関連団体代表者会議 士業ネットワーク第3回会議	2階相談室 4階ホール 土地家屋調査士会
28	第5回理事・幹事合同会議	4階ホール
29	本部相談日 中部相談日	2階相談室 中部業者会
31	現金監査	

入会者のご案内

みなさまよろしくお願ひいたします

〈令和4年〉

1月1日▶3月31日

令和4年3月末日現在の
会員数

1,513社

(株)CUBE 北谷店

支店長
石川 元
宅建取引士
石川 元
事務所
北谷町伊平333-7
TEL 988-5130
FAX 923-1615

佐平不動産事務所

代表取締役
佐平 博昭
宅建取引士
佐平 博昭
事務所
宮古島市平良西里993-20
TEL 0980-75-3030
FAX 0980-73-5700

(株)ESTY

代表取締役
細野 真広
宅建取引士
細野 真広
事務所
那覇市首里石嶺町
2-90-3 YMビル102
TEL 894-5844
FAX 894-5888

(株)新昭和FCパートナーズ 泡瀬店

支店長
狩俣 晃
宅建取引士
狩俣 晃
事務所
沖縄市与儀3-15-1
新報ハウジングパーク内
TEL 931-0680
FAX 931-0681

(株)新潮

代表取締役
孟本 博明
宅建取引士
玉城 健次
事務所
うるま市みどり町
5-3-25
TEL 972-4888
FAX 989-4697

(株)大上コーポレーション

代表取締役
比嘉 弘二
宅建取引士
知名 徹
事務所
浦添市宮城3-13-1
幸ハイム1階
TEL 871-1788
FAX 871-3588

宅隆興産

代表者
玉城 源雄
宅建取引士
玉城 源雄
事務所
北谷町桃原15-10
TEL 936-8698
FAX 936-8698

セイブ(株)

代表取締役
新垣 美月
宅建取引士
篠間 弘也
事務所
名護市太北5-17-21
TEL 0980-53-1089
FAX 0980-53-1089

(株)Brain Bank

代表取締役
九反田 早希
宅建取引士
國吉 百子
事務所
宜野湾市宇地泊274
TEL 943-9948
FAX 943-5755

(株)ショーケン建託

代表取締役
比嘉 奈津子
宅建取引士
比嘉 健太
事務所
沖縄市与儀3-9-23
シーサイドマンション203
TEL 923-0305
FAX 979-5254

(株)サキコーポレーション

代表取締役
饒波 美
宅建取引士
三田 茂人
事務所
北谷町伊平411-1
TEL 936-0881
FAX 936-0075

(株)リノベース

代表取締役
堀地 一仁
宅建取引士
清正 由香
事務所
那覇市西1-4-14
TEL 917-4205
FAX 917-4295

(有)大米

代表取締役
安藤 米一
宅建取引士
鶴井 雄乃
事務所
うるま市江洲538-10
TEL 989-5928
FAX 989-5927

中央産業(株)

代表取締役
高宮 敬
宅建取引士
高宮 敬
事務所
浦添市港川2-2-2
TEL 050-8881-8755
FAX 050-3142-9653

(株)ケイズインフィニティ

代表取締役
齋藤 博文
宅建取引士
大城 聖太
事務所
うるま市赤瀬174-5 2F
TEL 975-3588
FAX 975-3587

(株)リポースカンパニー

代表取締役
藤岡 淳子
宅建取引士
宮良 希一郎
事務所
那覇市泉崎2-21-1
TEL 835-9607
FAX 835-9608

(株)成家 沖縄店

支店長
山本 千平
宅建取引士
山本 千平
事務所
那覇市泉崎1-12-15
Unifalビル2階
TEL 860-2139
FAX 860-2149

(株)三和ハウジング

代表取締役
安藤 広明
宅建取引士
長本 義光
事務所
沖縄市池原3-3-26
TEL 988-5325
FAX 988-5326

(株)飯田産業 那覇営業所

支店長
谷口 対自
宅建取引士
谷口 対自
事務所
那覇市銘苅1-2-7
TEL 860-3788
FAX 860-9188

沖縄リアルエステート(株)

代表取締役
多田 進吾
宅建取引士
多田 進吾
事務所
那覇市松尾1-10-24
TEL 916-6622
FAX 993-7702

(株)ていだカンカン 不動産コザ

代表取締役
浜元 伸
宅建取引士
浜元 伸
事務所
沖縄市大里1-11-1
TEL 989-3988
FAX 988-0668

(株)親川不動産

代表取締役
親川 駿
宅建取引士
親川 駿
事務所
沖縄市仲宗根町38-12
ミオビエント仲宗根702
TEL 960-5570
FAX 960-5570

(株)琉美不動産 那覇新都心店

支店長
玉城 航太
宅建取引士
玉城 航太
事務所
那覇市銘苅3-1-12
TEL 943-5290
FAX 943-5291

(有)ススム

代表取締役
高良 未英
宅建取引士
高良 直
事務所
那覇市金城2-11-8
TEL 858-9587
FAX 858-9587

グローバルハウジング(株)那覇支社

支店長
源元 太朗
宅建取引士
源元 太朗
事務所
那覇市久米2-3-14
センクスビル9F
TEL 860-1285
FAX 860-1286

〈令和4年〉1月▶3月

退会者

長い間

ありがとうございました

(株)琉球企画開発 / (株)エヌ・テック・システムズ / 大上コーポレーション / ダイアコンサルツ / Brain Bank不動産 / (株)ライフ21 / (有)中央宅建 / (有)たいせい / GNO企画 / (株)カテナハウジング / (株)アクト住販 / (有)浦和 / (有)サンサン沖縄 イエステーション与那原店 / (株)ハウスハート / (株)ハウストウ住宅販売 コザ中央店 / (株)奥浜組 / (株)三和ハウス / (株)オリエンタル・ホーム 那覇営業所 / (株)コア設計・企画 / 親川不動産 / (同)テラノバ / 松下不動産



1 ×

売買の媒介・代理に複数の宅建業者(消費税法課税事業者)が関与する場合、一取引あたりの報酬限度額は「基本の式」(速算式)×2+消費税分です。したがって、AとBが受領できる報酬限度額は、以下のとおり211万2,000円です。したがって、合計で316万8,000円の報酬を受けることはできません。
(宅建業法46条、報酬告示第二)

3,000万円 × 0.03 (3%) + 6万円 = 96万円 ←「基本の式」(速算式)
96万円 × 2 × 1.1 (消費税上乗せ) = 211万2,000円

2 ×

消費税法課税事業者である宅建業者が貸借の媒介の依頼者から受けることができる報酬の限度額は、原則として、合計して借賃1か月分+消費税分です。しかし、居住用建物以外の賃貸借の場合、権利金(返還されないもの)を売買代金とみなして売買の「基本の式」(速算式)によって計算することができ、借賃基準と権利金基準の算出額を比較して宅建業者に有利なほうの報酬の限度額となります。本記述の場合、以下のとおり借賃基準のほうがAに有利ですから、Aが依頼者の一方から受けることができる報酬の限度額は22万円です。
(宅建業法46条、報酬告示第四、六)

借賃基準 1か月分の借賃20万円 × 1.1 (消費税上乗せ) = 22万円 (Aに有利)
権利金基準 (250万円 × 0.04 (4%) + 2万円) × 1.1 = 13万2,000円

3 ○

消費税法課税事業者である宅建業者が居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることができる報酬の限度額は、媒介の依頼を受けるにあたって依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の0.5か月分+消費税分(借賃の0.55か月分)です。
(宅建業法46条、報酬告示第四)

編集後記



一昨年6月、広報啓発委員長の指名を受けてから早2年「宅建おきなわ」の編集も今月号が最後となりました。

不慣れなもので最初は何から取りかかれればよいのかかわからず戸惑いでしたが、委員会の皆さんや事務局のおかげで無事、務めることができました。

コロナ禍で協会の行事や研修会等が中止や延期となり、予定していた編集内容も大幅な変更を余儀なくされましたが、基本である会員の目線に立って興味をもって読んでもらえる紙面作りを心がけてきました。

これまでの発行にあたり、急な依頼や難しいテーマの原稿にもかかわらず快く寄稿くださいました会員の皆様や関係者の方々に心から感謝申し上げます。

これからも会員の情報発信源として、また交流の場として、「宅建おきなわ」をご愛読くださいますよう、お願い申し上げます。

広報啓発委員会 委員長 赤嶺 秀正



広報啓発委員会に関わり、早2年が過ぎました。宅建おきなわの発行には不動産業界の動きや社会の動き・法律改正・税金問題等さまざまな変化を形にし、スピード感を持ってリアルタイムに情報提供できる紙面作りに取り組んでまいりました。担当した任期、合計8回の発行にあたり、紙面の割り付けから始まり、最後は校正作業です。メンバー全員で紙面とにらめっこしながら印刷前の誤字脱字のチェック、一字一句沈黙の中、気が抜けない業務でした。

私も委員になる前は、何気なく読んでいた宅建おきなわですが、このような経過を経て会員の皆様方に愛読される事に感謝を申し上げる次第です。協会の事業を伝える紙面でもあり、県内各地の情報や地域会員の活動報告などを取り入れるなど読みやすく、飽ききのこない紙面づくりを考えて参りましたが、愛読者の皆様に良い情報提供がなされたか一抹の不安もありますが、「宅建おきなわ」がますます充実し、会員の皆さまに愛される広報紙になる事を期待し今後とも本誌をご愛読いただきます様お願い申し上げます。

最後になりましたが、原稿の執筆依頼にご協力頂きました皆さま方にも厚くお礼申し上げます。

広報啓発委員会 副委員長 島田 進



全宅連 会員支援サイト「ハトサポ」が業務を全力サポート

ハトサポIDとパスワードの取得

をお願いします。

インターネットにつながれば、
どこでも、いつでも利用可能！



ハトサポID・パスワードで全宅連 会員支援サイト「ハトサポ」にログインすると

便利機能が無料でご利用いただけます！

ハトマークWeb書式作成システム

(かんたんWeb書式作成ツール)



重説や契約書をWeb上で簡単に作成、保存、編集できます。共通項目の自動連動やマスタ呼出機能など便利機能が満載です！

ワード・エクセル契約書式



最新法令に準拠した重説や契約書をワードやエクセル形式でダウンロードして作成することができます。

特約・容認事項文例集



重説や契約書に引用できる特約・容認事項の文例を700以上掲載し、書式作成にご活用いただけます！

Web研修



無料のWeb研修動画でスキルアップ支援！従業員の知識向上やトラブル予防等に役立つ動画を多数配信しています。

全国の会員様約10万社のうち、既に8万社が「ハトサポ」の利用登録を済ませ、各種業務ツールをご利用いただいております。

「ハトサポ」では今後も各種会員支援ツールを提供してまいりますので、これを機に是非ともお早目のお手続きをお願い致します。

発行日：令和4年4月15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
 印刷：新星出版株式会社

