

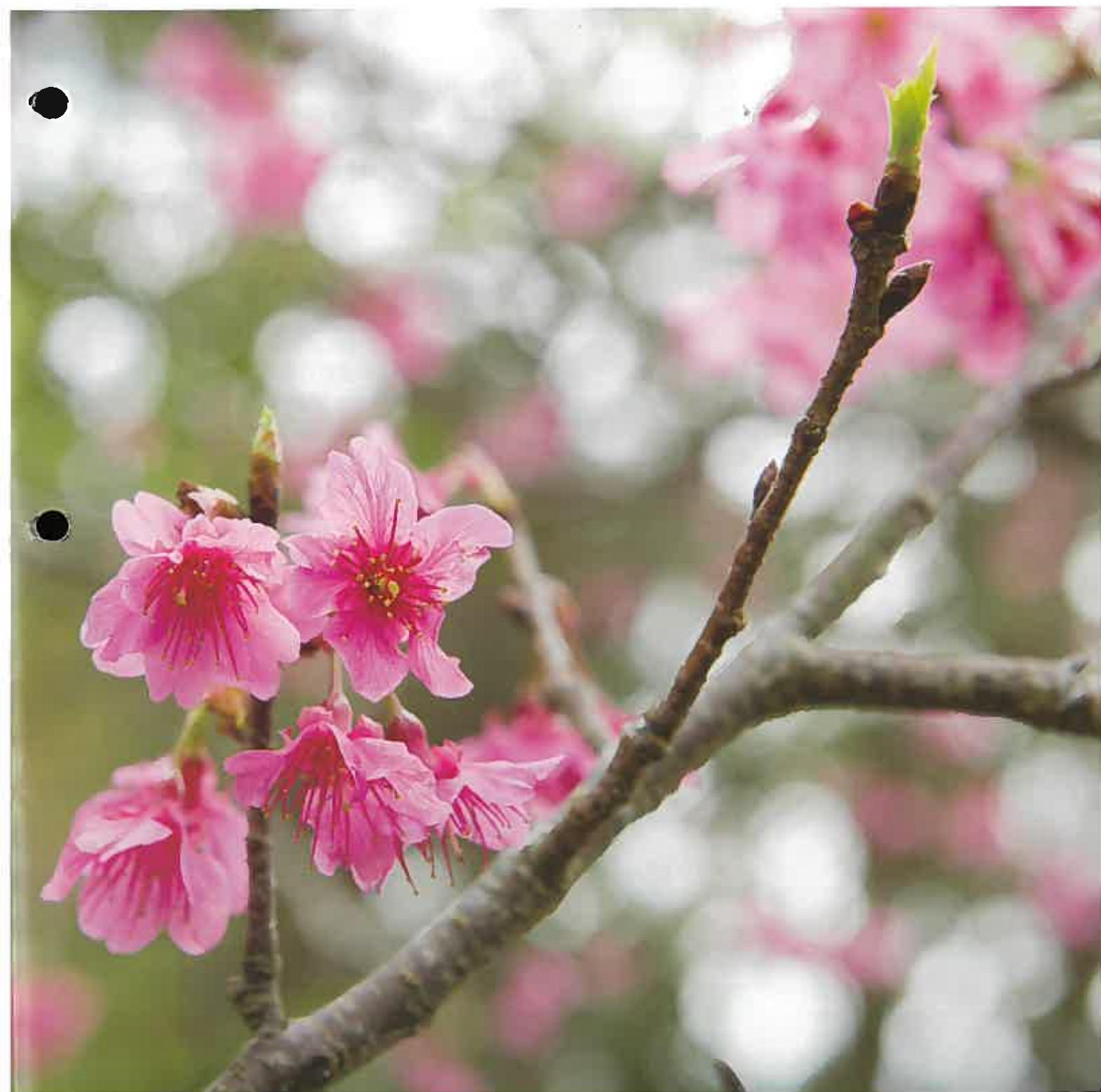
TAKKEN OKINAWA

2020
1

vol.159
令和2年1月24日

**新年の挨拶、
宅建業協会55周年式典、他**

宅建おきなわ





新年の挨拶



新年あけましておめでとうございます。

皆様には健やかに初春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

昨年は、皆様のご支援とご協力により各主管事業が滞りなく運営できたことに心より感謝申し上げます。

昨年は本会の55周年を迎え、記念祝賀会を催すことが出来ました。これもひとえに会員皆様のご協力はもとより、関連団体のご助力、関係官庁、関係企業の皆様のご指導とご支援の賜物と深く感謝申し上げます。諸先輩方が築いてきた志を引き継ぎ、今後も地域の皆様と共に歩み、安心安全な住環境づくりに貢献していきます。又、年号も平成から令和へと変わり消費税率が10%に改定される等、変動の一年でもありました。

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

消費者保護に関しては、県内5ヶ所の無料相談所において、不動産取引にかかる様々な相談に対応し、より一層消費者の保護に努め、消費者講座や家主セミナー・開業支援セミナーを開催し、不動産取引に関する知識の普及・啓発活動に尽力してまいりました。

人材育成に関しては、宅地建物取引士資格試験や宅地建物取引士の更新・登録の講習会を本会で受託し、法定研修会・実務研修会等を開催するとともに、不動産取引の基礎知識の普及活動の一環として、全宅連推進の研修資格制度である「不動産キャリアパーソン資格」取得を会員および従業者、一般消費者へも積極的に奨励しました。又、昨年の宅地建物取引士の受験申込者数は沖縄県で4358人と、バブル経済期の90年に次いで過去2番目を記録し、県民の皆様の不動産取引に対する関心の高さを伺い知ることができました。

「不動産の日」の9月23日には、琉球新報1階あじま〜るで「不動産フェア」を開催。今年は無料相談をはじめ沖縄ラジオの公開生放送を通し、来場者やリスナーの疑問に答える等、県民の皆様に広くPRする

事ができたと思います。

4月1日には民法が大幅に改正されます。「契約不適合責任」という概念の導入等、考え方や根本的な部分にも変更が加わる為、我々の業務に与える影響は多岐にわたる事でしょう。これまでも各地区において民法改正について等、各種研修会を行ってまいりましたが、今後も会員の皆様には不動産取引の知識の向上の為、積極的に研修会にご参加頂きたいと思っております。会員の皆様と不動産業界の発展のため、引き続き消費者保護・人材育成及び公正公平な取引の推進を重点に事業に取り組んでまいります。

また、会員支援におきましては昨年同様関連団体、(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支援を行ってまいります。

本年度も業務を通じて消費者保護につとめ、引き続き公正・公平な取引を行い、安心・安全な住生活環境づくりに邁進して参ります。

会員の皆様に本会の事業内容をご理解・ご協力頂く事が、本会並びに不動産業界の発展につながるものと確信しております。

本年も会員皆様にとりまして、素晴らしい一年になる事を心より祈念申し上げ、年頭の挨拶とさせていただきます。



(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
会長 知念聡

年頭の挨拶

沖縄県知事 玉城 デニー



はいさいいいそーぐわちで一びる。

あ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会員の皆様におかれましては、希望に満ちた輝かしい新春をお迎えのこととお喜び申し上げますとともに、旧年中は、本県の宅地建物取引行政に御協力を賜り、心より感謝申し上げます。

また、日頃から宅地建物取引業の適正な運営と公正な宅地建物の取引の確保、県民生活の安定向上と地域社会の発展に尽力されていることに、深く敬意を表します。

さて、平成から令和へと時代が移り変わるなか、本県の不動産市場においては、住宅地、商業地、工業地ともに公示地価は6年連続で上昇しており、その上昇率は3年連続で全国首位を記録するなど、活況を呈しております。

宅地建物取引業を取り巻く環境としましては、建物状況調査(インスペクション)が本格的に施行されて1年が経過し、消費者が安心して既存住宅の取引を行える環境が整備されるなど、不動産取引に関する制度等の充実・強化が図られてきました。

また、平成31年3月末時点で沖縄県知事免許の宅地建物取

引業者数は1,591社となり、平成30年度の法人免許業者及び宅地建物取引士資格登録者の増加率は平成29年度に引き続き全国1位に達するなど、宅建業に携わる方の数は右肩上がりに増えております。このような中、消費者保護や宅地建物取引士等の資質向上を目的とした事業に、積極的に取り組まれている貴協会の社会的役割は、益々大きくなるものと考えております。

沖縄県としましては、「沖縄21世紀ビジョン基本計画」に基づき、強くしなやかな自立型経済の構築を目指し、様々な施策を展開するとともに、宅地建物取引業の免許や指導等を通して宅地建物取引業の適正な運営と宅地建物の取引の公正の確保に向け、全力で取り組んでまいりますので、引き続き皆様の御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会が更なる飛躍を遂げられるとともに、新しい年が皆様にとりまして素晴らしい1年となりますよう祈念して、新年の挨拶といたします。

くとうしん ゆたさるぐとう うにげーさびら。

令和2年1月吉日

CONTENTS

目次

TAKKEN
OKINAWA

2020

1

vol.159

令和2年1月24日発行



八重岳の桜

- 01 年頭の挨拶
- 02 年頭の挨拶 -沖縄県知事 玉城デニー-
- 03 業者会の動き
- 06 新年賀詞交歓会
- 07 (公社)沖縄県宅地建物取引業協会創立55周年
(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部 設立45周年
記念式典・祝賀会
- 09 令和元年度 宅建建物取引士資格試験
- 10 宅建試験[総括表]
- 11 令和元年度法定研修会
- 12 コンサルティング実務研修会
- 13 ラジオ不動産相談所
- 15 女性部会
- 16 浦添市長表敬訪問/うるま市表敬訪問
- 17 トータルリビングショウ
全宅連民法改正ポイントガイドブック
- 18 会員のひろば
- 19 Let's 不動産 English/事務局おすすめのお店
- 20 宅建クイズ/カップリングパーティー/INFORMATION
- 21 10月~12月入退会者
- 22 協会の動き

業者会の動き

Information 1

那覇東地区業者会

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、輝かしい新年をお迎えの事と心よりお喜び申し上げます。

昨年は業者会結成20周年ということで、5月の祝賀会や記念誌の制作・発行という記念イベントを行いました。また例年通り会員の親睦を深めるための、ボウリング大会を9月に行い、いつもお世話になっている地元へ貢献するために10月に真和志祭りに参加しました。さらに西地区業者会との交流を深めるための新たな試みとして地域研修会を初めて合同で行いました。

これまで実績を積み重ねてきた諸先輩方に負けないように、今年も業者会として新たな挑戦を続けていく所存です。

まず始めに2月28日(金)に那覇西地区業者会と合同で県立博物館にて、家主セミナーを行う予定です。

今年も会員の事業発展と地域社会に貢献する為に頑張っています。今年1年、会員の皆様にとって最良の年でありますよう祈念いたします。

那覇東地区業者会 専務理事 嶺井 政直



那覇西地区業者会

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、新元号令和初の輝かしい新年を迎えられた事とお慶び申し上げます。

私共、西地区業者会はお陰様で昨年結成20周年を迎えることができました。これもひとえに地域の皆様、我々業者会に対するご理解とご協力の賜物と厚く御礼申し上げます。当業者会は、地域貢献活動や会員の資質向上を図る各種研修会会員相互の親睦と交流などを主な目的で事業を行っております。昨年度も会員の皆様のご協力により、地域研修会を始め納涼懇親会、忘年会等親睦事業を行うことができました。また、地域貢献事業として今年も那覇東地区業者会との共催で2月28日(金)沖縄県立博物館において琉球法律事務所の久保似明弁護士を講師に迎えて家主セミナーを開催します。内容は今年4月から施行される民法改正による賃貸保証人の責任等、家主様にとって貸家を運営していく上で大変有意義なセミナーになる事と存じます。

家主様や会員各位の皆様のご来場をお待ちしております。もう一つの事業として青少年の健全育成に寄与する那覇地区ミニバスケットボール大会を那覇地区ミニバスケット連盟との協賛で今年も行う予定であります。これまで同様引き続きご理解とご協力をよろしくお願い致します。今年も、会員の為に共益事業と公益事業活動を積極的に取り組み、地域社会の信頼に応えられるよう頑張っております。今年一年が皆様にとって最良の年でありますようご祈念申し上げ新年のご挨拶と致します。

那覇西地区業者会 会長 喜納兼功



小禄・南部地区業者会

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は当業者会にご支援・ご協力を賜り、ありがとうございます。

平成から令和へと元号が変わり、新たな時代が始まりました。今年は気分を一新して各種事業及び催事に取り組んでいきたいと思ひます。

さて、昨年度の事業としては、今年4月に施行される「民法改正」に向けての研修会を2月に豊見城中央公民館、7月に地域研修会で実施しました。また地域貢献事業として、これまで10年以上継続して実施してきた那覇マラソンの応援に代わり、新しい事業として慰霊の日を前にした6月15日に、摩文仁の平和祈念公園で清掃を行いました。また、会員間の親睦を計る目的で、10月25日にボウリング大会を行いました。

昨年度は当業者会の実施する各事業・催事にたくさんのご参加・ご協力をいただき、心より感謝申し上げます。

昨年度は災害の多い年で、本土では台風によって各地で大きな被害を被りました。沖縄では、県のシンボルであり、県民の心のよりどころである首里城が焼失してしまい、大変な一年でした。被害を受けた各地域の一日も早い復興と首里城の再建を願わずにはいられません。

当業者会は今年度も地域に信頼される業者会、そして消費者の安全・安心な取引にサポートできるように活動していきたいと思ひますので、今まで以上のご理解・ご協力をお願い申し上げます。年頭にあたり、皆様のご健勝とご発展を祈念しまして、新年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 赤嶺 秀正



業者会の動き

Information 2

浦添・西原地区業者会

9月20日に地域研修会が行われ、冒頭で軽減税率と流通システムの説明後、民法改正について弁護士久保以明先生を講師としてお招きして、改正点をわかりやすく講演して頂きました。業界にとっては重要な民法の改正との事もあり、会員の皆さんも熱心に聞き入っていました。

9月25日には、ろうきん浦添支店主催のセミナーに、講師として当業者会から仲村副会長が講演をおこない、他の業者会員も参加しました。住宅関係の講演会とあって、講演後の質疑応答が多数の盛況ぶりでした。

10月18日には、ろうきんチャリティーボウリング大会が開催され、当業者会から渡辺会長他3役が参加して他業者の皆様との親睦を深めました。

このように、当業者会は地域貢献活動として、様々なイベント等にも積極的に参加しており、業者会内においては、毎月の定例会や行事等を通して、情報交換や親睦を深めております。

私自身、業者会には9月20日の地域研修会で初めて参加して当初は緊張しましたが、渡辺会長をはじめ業者会の皆様より声を掛けて頂き、その後の懇親会では共通の話題が尽きず、初めて参加したとは思えないぐらいに楽しく勉強になりました。今では、行事や毎月の定例会を楽しみにしております。

これから入会の浦添・西原の業者の皆様、当業者会と一緒に楽しく活動しませんか。

本年も浦添・西原地区業者会を宜しくお願い致します。

浦添・西原地区業者会 上間 栄



宜野湾・中城地区業者会

さった11月14日宜野湾市商工会との合同視察研修を返還された西普天間地区で行いました。商工会の部会、鉱業・運輸・不動産部会と建設部会との合同研修、大勢の会員が集まり、熱心に講義に耳を傾け、これから策定される、用途地域等の内容や道路計画について説明を受け、実際に変換された地域に出向いて現場を視察しました。

現場視察では戦前に作られた道路の発掘現場も視察しました。

これから用途地域等の策定に向けての協議会のメンバーに業者会の意見を取り入れてもらえる

よう、引き続き行政との関係を構築していきたいと思ひます。

宜野湾・中城地区業者会 副会長 宮城竜也



中部地区業者会

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。会員の皆様には、健やかに清々しい新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。また、日頃から当会の円滑な事業運営にご理解とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

恒例の異業種交流会を11月8日、沖縄子供の国において開催しました。60名余の参加があり、名刺交換やゲーム等を通して楽しく交流を深めることができました。11月19日には「よくわかる民法改正と不動産実務」というテーマで定例もうき塾を開催しました。50名を超える参加申込があり法改正への関心の高さが伺えました。講師の長浜豊先生が用意されたテキストには、契約の際の注意点や特約についての解説、具体的な案文等が載っており、実務的かつ実践的な内容で参加者から大変好評だったため、同テーマで改めて勉強会を行うこととなりました。

今期最後のもうき塾は「お金の不自由から解放される方法

第二弾」というテーマで1月に開催されます。また、最も多くの参加者が集い賑わう新年会を1月31日に開催いたします。令和二年も会員のためになる事業、そして地域貢献事業にも引き続き取り組み、中部業者会を楽しく盛り上げて行きたいと思ひますので、皆様の事業への参加ご協力をよろしくお願い申し上げます。

新しい年が素晴らしい一年になりますよう皆様のご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げます。

中部地区業者会会長 德里 直樹



2020年 新年あけましておめでとうございます。皆様方におかれましては、幸多き新年をお迎えのことと心よりお喜び申し上げます。昨年は会員約30名が集結、新年会でスタートし、名護さくら祭り会場にてハトマークPRを兼ねて『不動産フェア』及び無料相談所を開設し、各会員協力のもと準備から片付けまで無事成し遂げることができました。その他、定時総会、地域研修会と大小様々な事業をこなしてまいりました。

本年はいよいよ施行される民法改正にどう対応していくか、各種研修会を通して課題に取り組んでいきたいと思っております。また、名護市への県内外企業誘致を目的に業者会として不動産情報提供を行政に発信し活性化につながる方策を名護市との協議を引き続き行ってまいります。

今後も業務を行う上で、様々な対策、取り組む課題はたくさんありますが、会員への有益な情報提供、発信に努め、会員のためになる事業に積極的に取り組んでまいります。

本年も会員の皆様にとりまして、素晴らしい一年になる事を心より祈念申し上げ、年頭の挨拶とさせていただきます。北部地区宅地建物取引業者会 副会長 津波隆太



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。

宮古地区業者会は、去る10月15日(火)に八重山地区業者会の方々が来島され、懇親会を行うことができました。

昨年における宮古島は、遂に下地島空港が開港となりまして国内線が成田関空便、国際線が香港便が就航しております。(現在関空便は夏まで運休)また、テレビでも宮古島の不動産バブル等が特集されたりしてそれに伴い、宮古島の認知度、知名度も加速的に増えてきていると実感しています。

今年は民法改正やオリンピックもあり、宮古島のバブル

に少なからず影響があるものと考えております。正しい知識を身につけ、お客様の声にしっかりと耳を傾け、新しい年を素晴らしいものにしていきたいと思っております。

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。

宮古地区業者会 会長 砂川幸男



2020年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幸多い新しい年をお迎えのこととお喜び申し上げます。昨年は新しい仲間が増え、業者会としても盛り上がりが見えてきております。また、去った10月に行われた宮古島視察では先島諸島という観点からこれからの沖縄観光を含めた地域の将来を考えるきっかけとなりました。

また、全国的には4月より民法改正に伴う様々な変更が予定されております。コンプライアンスを遵守ししっかりと対応しつつ、会員と地域の皆様の橋渡しができるような体制を強化してまいります。また可能性のあるこれからの八重山地域のあり方をしっかりと見つめ、大局を読み素晴らしいものにして行く事を目的として本年も八重山地区業者会を推し進めて参ります。

2020年、本年も素晴らしい一年になるよう心より祈念申し上げ年頭の挨拶とさせていただきます。

八重山地区宅地建物取引業者会 会長 黒島栄作

宮古島地区業者会との懇親会



八重山地区地域研修会の様子



懇親会の様子

新年賀詞交歓会

2020年1月17日(金)令和になり初めての新年賀詞交歓会が、ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー2階「彩海の間」にて開催され、美能留流による『かぎやで風』が披露され華やかに幕を開けました。知念聡会長の挨拶で始まり、昨年は災害の多い年で台風の等で甚大な被害が出たことや、沖縄でも首里城が火災に見舞われる衝撃的な出来事があり、宅建業協会も首里城再建に向け会員の皆様から頂いた寄附金を御見舞として届けるのお話がありました。また現在「ハトマークビジョン」を策定中で宅建業協会の総会の場で発表する予定であると話されていました。

次に来賓祝辞として沖縄県知事玉城デニー様(沖縄県土木建築部 参事監 下地正之氏代読)、那覇市長

城間幹子様(那覇市副市長 久高将光氏代読)、沖縄県議会議員(宅建議員連盟会長)島袋大様から挨拶を頂きました。

また、上地隆常務理事より今年度開始予定の不動産会館の子会社で家賃保証会社「リュウホ株式会社」の説明と社長就任のご報告があり、会員へ向けた新たなサービスがスタートします。

今年も来賓者の方々含め総勢261名の皆様にご参加いただきました。

豪華賞品の当たる抽選会やミーナwithマーシーのハワイアン風の楽しい余興等で最後まで賑わいを見せ令和という新しい時代を迎えるに相応しい新年賀詞交歓会でした。

広報啓発委員 花城 寛志



知念会長挨拶



渡久地副会長による開会の挨拶



那覇副市長 久高将光氏



沖縄県土木建築部 参事監 下地正之氏



沖縄県議会議員 島袋大氏



名刺交換の様子



抽選会の様子



抽選会の様子



美能留流による余興



ミーナwithマーシーライブパフォーマンス



乾杯の様子



九州地区各協会会長



渡久地副会長 開会のご挨拶

島袋登仁雄 建築都市統括官による
県知事代理ご挨拶

知念会長よりご挨拶



新垣清涼議員による県議会議長代理ご挨拶



司会の安里明友美さん 當眞貴代さん

祝 (公社)沖縄県宅地建物取引業協会創立55周年 (公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部 設立45周年 記念式典・祝賀会

日時:令和元年11月15日(金)

場所:沖縄ハーバービュー ホテル2階(彩海の間)
において、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会創立
55周年・(公社)全国宅地建物取引業保証協会設立
45周年記念式典・祝賀会が盛大に開催されました。

『平成』という一つの時代が終わり、5月には新天
皇のご即位と改元が行われ『令和』という、新しい
時代が幕を開けました。

式典には、玉城県知事を始め、県議会議員の新里県
議、那覇市長の城間市長よりそれぞれ代読による
祝辞を頂き、九州からも多数のご来賓のご出席も
賜りました。

當眞貴代さんと安里明友美さんのお二人で司会進
行を行ってもらい、渡久地政彦副会長の開会の辞
でスタートし、知念聡会長の式辞の挨拶において、
今回の55周年式典および、保証協会45周年の式典
開催にあたり、引き続き業界の発展と消費者保護
の観点から、これからもより一層努力していくと
の力強い決意の表明がありました。

次に、広報啓発委員会委員長の普天間朝明より、
協会の過去5年間の経過報告を行いました。
平成26年度は創立50周年の節目を迎え記念事業と
して、50周年記念式典を開催し、記念誌を発行しま
した。又、その年は経済状況も上向きとなり、不動
産の流通市場に於いても明るい兆しが見えた年と
なりました。

貸室の退去時における「沖縄県版ガイドライン」

いわゆる「沖縄県ルール」を作成し、各会員に対し
ても、研修会等を行う事で周知し、安心・安全を
モットーに取り組む環境を整備しました。

4月1日より「取引主任者」から「取引士」への名称
変更もあり今後、より一層の社会的責務の遂行に
努められるよう会員のレベルアップと公共の利益
増進に力を入れた。

平成27年度は、マイナンバーの登録制度の開始
やインターネットを活用した重要事項説明などが
行えるようになり、業界を取り巻く環境も刻々と
変化してきました。

今後に於いては、その環境の変化に対応できる人
材育成に力を注ぐべく、各種研修会の開催やキャ
リアパーソン受講などに積極的に取り組んでいく
事とした。

平成28年度においては、17年ぶりに不動産フェ
アを復活させ、新時代に合った取り組みを開始
した。中古住宅の流通拡大に伴い、業法が一部改正
され、インスペクション(建物状況調査)が重要事
項に加えられた。

平成29年度は、公益目的を果たすべく「消費者保
護」・「人材育成事業」を柱に安心・安全な取引を会
員に浸透してもらう取り組みを行った。又、宅建業
法に伴う研修会の実施や「(公社)暴力団追放県民
会議」や「沖縄居住支援会議」など、公的機関へ積極
的に参加をおこなった。

平成30年度は、昨年の米中貿易摩擦やT P P 調査

発効など経済へ多大な影響を与える出来事が相次
ぎ、複雑な政治課題が浮き彫りとなりました。その
中でも我々業界を震撼させる「地面師グループ」に
よる詐欺事件は、社会に大きな影響あたえました。
業界の流れとしては、「宅建業法の改正」・「住宅宿
泊事業法」が施行され、また28年ぶりに「宅地建物
取引士」試験の申込者数が4000名を超えました。

平成31年度は延期されていた消費税の引き上げ
も実施され、現在における沖縄県の好調な経済へ
の影響も懸念される現状を踏まえ、協会としても、
さらなる社会貢献を柱とした消費者保護に邁進し
てまいります。

その後に表彰状・感謝状・会長表彰・感謝状のそ
れぞれ授与があり、記念品の贈呈がおこなわれま
した。

当協会副会長の宮城康より閉会の辞として、55
周年を無事に迎えることができたことに対して皆
様への感謝が述べられ、次代に向けての大事な式
典となりました。

その後、引き続き祝賀会が開催され、参加された皆
様において盛大な中、無事終わることが出来まし
た。又、55周年の記念紙も発刊する事が出来、5年
後の60周年記念式典に向けての弾みがつきました。

当協会事務局職員の皆様をはじめ、本式典に向け
て準備に尽力頂いた皆様におきましては、大変
にお疲れ様でした！

広報啓発委員長 普天間 朝明



会長感謝状受賞者



県知事表彰状受賞者

記念式典での受賞者

◆沖縄県知事表彰状

(株)ホープ住宅	新田 一雄
山城不動産	山城 保

◆沖縄県知事感謝状

(有)仁開商事	仁開 一雄
グレース企画	興儀 實樹
(有)エメラルド開発	宮城 康
(有)日研住宅	多和田 勝
(有)大栄	大城 千秋
(有)とみながコーポレーション	富永 元守
(株)オクト管理	渡久地 政彦

◆宅建協会会長表彰状

ヒガ不動産	比嘉 安信
三栄リビング	上地 隆
(株)千代正不動産	又吉 茂
(名)総合センター	森山 朝信
座安土地建物	座安 英明
久米産業	久高 友亜
(有)比嘉不動産	比嘉 功誠

◆宅建協会会長感謝状

(株)浜里不動産	浜里 毅
アオバ不動産	當間 高志
(株)大西ハウジング	大西 典人
(資)たばた商事	田畑 静夫

会長表彰状受賞者

久高将光副市長による那覇市長代理ご挨拶

宮城副会長による閉会のご挨拶

寄付金贈呈

広報啓発委員長 普天間朝明

県知事感謝状受賞者



令和元年度 宅地建物取引士資格試験

令和元年10月20日(日)沖縄県職業能力大学校、琉球大学、沖縄キリスト教学院大学、興南高等学校、沖縄尚学高等学校、沖縄産業支援センターにおいて宅地建物取引士資格試験が行われ、6会場で3,494名が受験されました。今年度の申込者数は、4,358名で受験率は80.2%でした。

試験は午後1時～3時までの2時間実施され、大

なトラブルもなく、今年度も無事試験を終えることができました。

合格発表は12月4日(水)本協会、(一財)不動産適正推進機構のホームページで発表され、全国の合格者数は37,481名で、沖縄県の合格者は474名でした。試験実施結果の詳細は右ページをご覧ください。

合格発表

令和元年12月4日(水)

推進機構HPへの記載

合格者受験番号・合否判定基準・正解番号

合格証書の送付

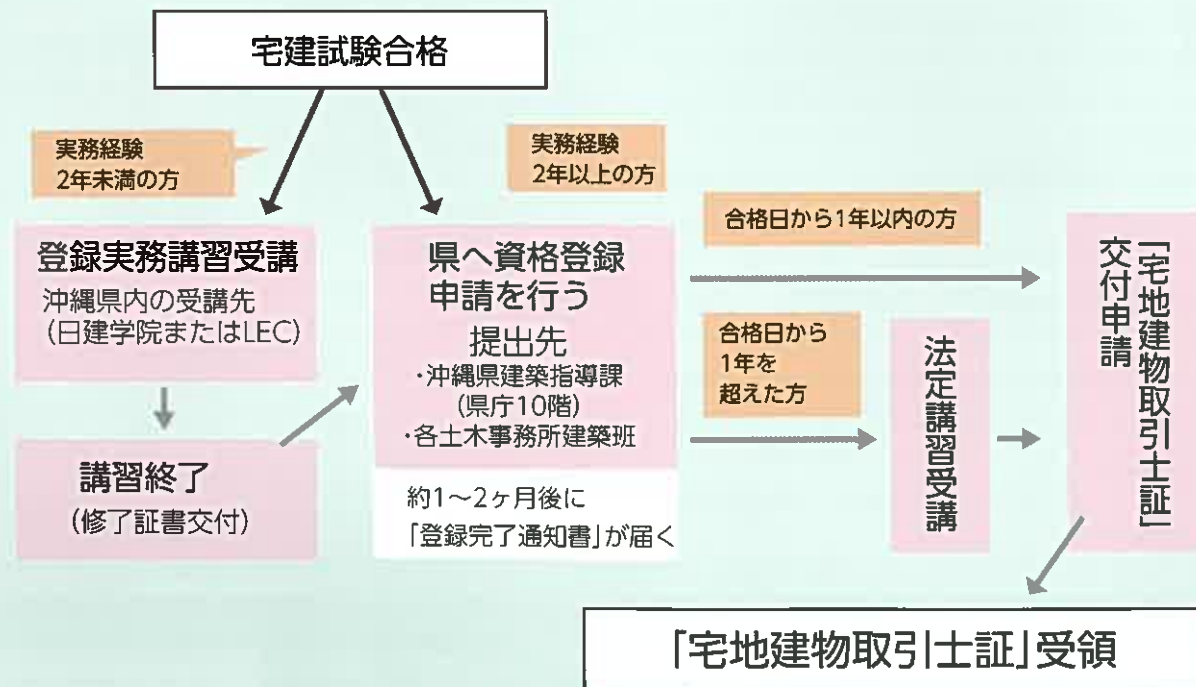
合格者には、受験申込書に記載された現住所に「簡易書留」で(一財)不動産適正推進機構試験部より合格証明書等を12月4日(水)に発送しています。

※不合格者への結果通知は行いません。

(一財)不動産適正推進機構<HP><http://www.retio.or.jp>



宅地建物取引士証交付までのながれ



		申込者		前年度比		受験者	受験率	合格者	合格率
		令和元年度	平成30年度	増(▲)減	増(▲)減率				
北海道・東北	北海道	7,640	7,217	423	5.9	6,261	82.0	908	14.5
	青森	1,085	1,054	31	2.9	903	83.2	131	14.5
	岩手	1,433	1,364	69	5.1	1,125	78.5	150	13.3
	宮城	5,200	5,024	176	3.5	4,111	79.1	599	14.6
	秋田	772	801	▲29	▲3.6	633	82.0	92	14.5
	山形	1,094	1,075	19	1.8	876	80.1	143	16.3
	福島	2,737	2,594	143	5.5	2,185	79.8	276	12.6
北関東・甲信越	茨城	3,938	3,859	79	2.0	3,117	79.2	501	16.1
	栃木	2,664	2,628	36	1.4	2,131	80.0	304	14.3
	群馬	2,701	2,670	31	1.2	2,183	80.8	334	15.3
	新潟	2,573	2,376	197	8.3	2,083	81.0	342	16.4
	山梨	1,098	1,149	▲51	▲4.4	877	79.9	129	14.7
	長野	2,641	2,548	93	3.6	2,127	80.5	298	14.0
	埼玉	19,326	19,004	322	1.7	15,468	80.0	2,773	17.9
一都三県	千葉	15,714	14,965	749	5.0	12,572	80.0	2,154	17.1
	東京	58,580	56,732	1,848	3.3	45,739	78.1	8,716	19.1
	神奈川	25,525	25,087	438	1.7	20,296	79.5	3,539	17.4
	富山	1,263	1,238	25	2.0	993	78.6	170	17.1
北陸・東海	石川	1,725	1,671	54	3.2	1,388	80.5	233	16.8
	福井	827	741	86	11.6	669	80.9	116	17.3
	岐阜	2,618	2,555	63	2.5	2,137	81.6	377	17.6
	静岡	5,914	5,724	190	3.3	4,774	80.7	767	16.1
	愛知	14,986	14,199	787	5.5	12,180	81.3	2,285	18.8
	三重	2,192	2,103	89	4.2	1,735	79.2	289	16.7
	滋賀	2,290	2,249	41	1.8	1,870	81.7	292	15.6
近畿	京都	5,725	5,320	405	7.6	4,625	80.8	788	17.0
	大阪	24,090	22,447	1,643	7.3	19,482	80.9	3,302	16.9
	兵庫	11,509	10,889	620	5.7	9,392	81.6	1,599	17.0
	奈良	2,414	2,424	▲10	▲0.4	1,935	80.2	321	16.6
	和歌山	985	1,035	▲50	▲4.8	824	83.7	128	15.5
	鳥取	505	452	53	11.7	404	80.0	64	15.8
	島根	767	698	69	9.9	637	83.1	111	17.4
中国・四国	岡山	2,912	2,792	120	4.3	2,297	78.9	376	16.4
	広島	5,080	4,715	365	7.7	4,112	80.9	664	16.1
	山口	1,800	1,648	152	9.2	1,478	82.1	268	18.1
	徳島	919	925	▲6	▲0.6	739	80.4	100	13.5
	香川	1,491	1,415	76	5.4	1,183	79.3	198	16.7
	愛媛	1,847	1,862	▲15	▲0.8	1,479	80.1	192	13.0
	高知	779	761	18	2.4	634	81.4	107	16.9
九州・沖縄	福岡	13,235	12,592	643	5.1	10,689	80.8	1,575	14.7
	佐賀	1,147	1,051	96	9.1	907	79.1	135	14.9
	長崎	1,574	1,614	▲40	▲2.5	1,303	82.8	206	15.8
	熊本	2,904	2,939	▲35	▲1.2	2,327	80.1	328	14.1
	大分	1,787	1,604	183	11.4	1,418	79.4	230	16.2
	宮崎	1,258	1,349	▲91	▲6.7	1,032	82.0	147	14.2
	鹿児島	2,397	2,265	132	5.8	1,973	82.3	250	12.7
	沖縄	4,358	4,020	338	8.4	3,494	80.2	474	13.6
	【合計】	276,019	265,444	10,575	4.0	220,797	80.0	37,481	17.0

令和元年度宅地建物取引士資格試験実施結果【総括表】

令和元年度法定研修会



沖縄県建築指導課 徳本浩子班長

沖縄総合事務局 用地課 仲村善明課長補佐 知念会長挨拶

令和に元号が変わって最初の法定研修会が11月21日沖縄コンベンションセンターにて多数の方に参加いただき開催されました。人材育成委員の島袋博光委員の司会で、同じく委員の伊波直哉氏が倫理綱領を行い、そのあと開会の挨拶を宮城康副会長、主催者挨拶を知念聡会長が行いました。この研修会の意義と目的である会員の資質向上と安心安全な取引の実現、社会への貢献についての協会の事業について協力と理解を述べられました。そのあと県主幹挨拶で県指導課課長 野原和男(代読 徳元浩子班長)によって先だって行われ宅建士試験の報告と沖縄県における宅建士の現状の報告が述べられました。次に内閣府総合事務局 開発建設部用地課 課長補佐 仲村善明氏より所有者不明土地に関する取り込みと題して、人口減少、高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の利用意識の希薄化等により所有者不明土地が今後増えると思われるとの報告がありました。その対策とし所有者不明土地問題に関する法整備が必要で、今年の5月には表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律が施行されたとのことで、その所有者不明土地法の概要を説明されました。また他の所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法で特別収容法の特例や地域福利増進事業(管理不全の土地の活

用、遊休土地の活用、)など細かい説明が行われました。今は好調な経済に追い風を受けている沖縄の不動産業界も今後、沖縄にも発生すると思われるこの現象に無関心ではいられないと早めの準備と対策が必要だと思いました。その後 講師紹介のあと本題である『事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点』の題目で深沢綜合法律事務所の大川隆之弁護士による講演が始まりました。前半は『瑕疵担保責任と重要事項説明』について瑕疵担保責任が民法改正により契約不適合担保責任になり、買主は損害賠償請求や契約解除請求に加え履行の追完請求、代金減額請求ができるようになったとの説明があり、また業者の注意義務、説明義務についても詳しく説明がありました。また事故物件の取り扱いに対しての事例を交えての説明があり会員は熱心に聞き入っておりました。後半は『民法改正による瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換について詳しく講演していただきました。今回は事例を用いてわかりやすく講演していただき会員も勉強になったと思います。講演後に質疑応答が行われ、最後に渡久地副会長の閉会の挨拶で令和元年度法定研修会の終了となりました。

人材育成委員
屋良 達

宮城副会長 開会の挨拶



深沢綜合法律事務所 大川隆之弁護士



受講の様子



コンサルティング実務研修会



令和元年12月11日、沖縄県不動産会館にて第24回コンサルティング実務研修会を開催いたしました。本研修会は公益財団法人不動産流通推進センターより「公認不動産コンサルティングマスター」の更新要件を充たす研修会として認定を受けており、多くのマスター資格保有者のご参加を頂きました。研修会の第一部では、(有) i ホーム不動産コンサルティング代表取締役の金城久雄氏より『沖縄県の不動産コンサルティング状況について』という演題で、アンケート調査結果に基づいて、県内業者のコンサルティング業務に対する取組状況や意識について分析・解説して頂きました。

第2部では、昨年に引き続き、がじゅまる不動産、(有)拓実住宅、シナジープラスグループをお招きし、自社で取り組まれているコンサルティング業務についてご紹介頂きました。がじゅまる不動産代表者の金城学志さんから『地域密着型の業務展開』、(有)拓実住宅の新里紗弥子さんから『相続対策セミナー』についてのお話があり、シナジープラスグループ代表の亀島淳一さんからは、『未来永劫ご家族が幸せであり続ける環境を創る』というシナジープラスグループの企業理念を基に、従来のコンサルティング分析に囚われない3つの視点①相続で家族をもめさせない②代々守ってきた財産を減らさない③子や孫をお金に困らせないから導いた業務事例をご紹介頂き、また、環境予測や現在の首都圏での流通事象を取

り上げ、不動産業界に警鐘を鳴らしました。変わりゆく不動産業界に対応すべく、協議会では、コンサルティング業務の普及啓発、人材育成に尚一層、努めてまいります。

沖縄県不動産コンサルティング協議会
事務局 仲村直和



(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



(有)拓実住宅
新里 紗弥子



がじゅまる不動産
代表者 金城学志氏



シナジープラスグループ代表
亀島 淳一氏

令和元年度不動産コンサルティング技能試験

令和元年11月10日、沖縄県不動産会館において、本年度の不動産コンサルティング技能試験を実施し、沖縄県を含め、全国12会場で1323名(沖縄会場では14名)が難関といわれる技能試験に挑みました。午前中に四肢択一式試験(法律、経済、金融、税制、建築、事業の6科目)、午後1に記述試験(【必修:実務、事業、経済の3科目】、【選択:法律、税制、金融、建築から1科目を選択】)が行われました。合格者については令和2年1月10日に公益財団法人不動産流通推進センターのホームページにて合格者の受験番号が掲示されます。また、沖縄県不動産コンサルティング協議会では、沖縄県内合格者全員に2万円の祝金を贈呈致します。



試験の様子



1. 家主の認知症について

相談者 家主の息子からの相談

(2019年8月3日放送)

【相談内容】

父親が賃貸アパートの経営を営んでいましたが、その親が認知症になりました。今後その経営を息子の私が行いたいのですが、今住んでいる借主と新しく契約する借主との注意点などを教えていただきたい。

【回答】

今回のご相談については成年後見制度をご紹介しますと思います。認知症が進行すると意思能力が無い又は著しく低下していると判断されます。意思能力とは、意思表示などの法律上の判断において自己の行為の結果を判断することができる能力です。法律行為を行うには意思能力が必要であって、意思能力が無い又は著しく低下しているとなると契約行為を自ら行うことができなくなり、本件のようなアパート経営では、賃貸人として賃貸借契約を締結することや契約更新・解除、未払賃料を請求する訴訟を提起することもできなくなり、管理が滞る事態が生じます。

このような場合、現実にはお子さんや親族などが事実上の管理を行っていると思われます。しかし、認知症が進行し意思能力を失った後では、このような方々に代理権を授与したり、賃貸人として振舞わせたりすることはできません。いくらお子さんがやったといっても、法的に権限のない者が行った無効な行為ということになります。

そこで認知症が発症した後の対処法としては、民法の成年後見制度を利用することになります。

成年後見制度は、認知症等により意思能力が低下し契約等ができない人に代わって、家庭裁判所が選任した成年後見人が契約の締結や財産管理を行う制度です。

家庭裁判所に対する成年後見の申立ては、本人、配偶者及び4親等以内の親族などが行うことができます。本件では、息子さんも申立てを行うことができます。

申立てに際しては、成年後見人の候補者を記載します。本件では息子さんを候補者として記載することになると思いますが、必ずしも候補者として記載した者が後見人に選任されるという訳ではありません。被後見人の財産が多い場合や複雑な法的な問題のあるような事例では、弁護士、司法書士、税理士といった専門家が後見人に選任されることもよくあります。また、親族間で対立があるような場合にも第三者が選任されることがあります。

成年後見人が選任された場合であっても、本人が従前締結した賃貸借契約にはなんら変動はありません。但し、後見人が今後本人のために法律行為をしようとする場合には、本人の財産の利益のために行動することが必要です。いくら後見人が好き勝手したいと思っても、本人の不利益になるような行為は一切することはできません。例えば、契約の更新解除、未払賃料請求等の裁判を起こすのは、後見人が本人の法定代理人としてこれらを行うことになります。その場合でも成年後見人は、後見人の不利益になるような行動をすることはできません。例えば、合理的理由なく未払賃料を免除するような行為は本人の財産を減少させる行為ですからできません。新たに賃貸借契約を結ぶ場合でも、合理的理由なく賃料を従前より著しく低額にするとか反社会的勢力に対して賃貸するなどの行為はできません。

今回のケースは親が既に認知症を発症しているということで成年後見制度をご紹介します。

例えば、近時、家族信託という制度が注目されています。家族信託とは、一定の資産を持つ人が特定の目的に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理処分を任せる仕組みです。興味のある方は弁護士などの専門家に相談してみると良いでしょう。



2. 賃貸契約の解約予告期間について

相談者 借主からの相談

(2019年9月7日放送)

【相談内容】

賃貸アパートを探して、家主から賃貸契約書を渡されましたが、契約書の解約予告期間について3ヵ月前には解約予告をしなければならないとなっていますが、今まで借りてきたアパートでは解約予告は1ヵ月前までだったのですが、3ヵ月前予告は長すぎるのですが、認められるのでしょうか。

【回答】

建物の賃貸借契約は継続性のある契約であり、貸す側にとっては継続して賃料収入が得られることを期待し、借りる側においては継続してその建物に住むなど利用できることを期待しています。

そのため、いつでも一方が自由に解約できるとなると、不都合が生じますので、法律や契約で、解約できる時期や要件を定めています。

今回の相談は、賃借人からのご相談ですが、先に、賃貸人から解約する場合の解約申入れの時期についてお話しします。

建物賃貸者を賃貸人から解約する場合は、借地借家法により、建物の賃貸人が賃貸借の解約申入れをした場合においては、解約の申入れから6ヵ月を経過することによって終了すると規定されています。このほかにも、借地借家法では、賃借人を保護するために、賃貸人からの解約申入れについて種々の要件を定めています。まず、6ヵ月前の解約申入れが必要だということになります。

また、法律の規定には、当事者の合意により規定と異なる合意ができる任意規定と、当事者の合意によっても変更できない強行規定がありますが、これら借地借家法の賃借人保護のための規定は強行規定と解されています。

これに対して賃借人からの解約申入れについては、借地借家法には規定はありませんので、民法によることになります。

まず、期限の定めのない建物賃貸借の場合、民法に

よって、解約の申入れの日から3ヵ月を経過することによって終了すると規定されています。

期間の定めのある賃貸借では、期間満了まで継続することを基本としており、途中で解約するには、契約の際に、契約期間を途中で解約することを合意しておく必要があります。このような中途解約権を留保しない限り、本来契約満了前には契約を解約することはできないということになります。中途解約権を決めた場合は、民法により同様に解約の申入れから3ヵ月を経過することによって終了すると規定されています。

ところで、これらの借りる側からの解約の申入れの規定については、先ほどの貸す側の解約の申入れと異なり、任意規定、すなわち、当事者の合意によって変更できる規定であると解されています。

このように、賃借人からの解約申入れの時期については、民法の定めと異なる時期を、当事者間で合意することができますので、ご相談者の方は、今まで、解約予告が1ヵ月だったというのは、合意によりそのような期間を定めていたということになります。

これに対し、今回ご相談の3ヵ月というのは、今までより長いように思われますが、先ほどお話しした民法の規定と同じ3ヵ月ということですから、この内容自体不合理という訳ではありません。

なお、裁判では6ヵ月の解約予告期間を有効と判断された事例もあります。

賃借人からの解約申入れの時期については、契約自由の原則により、当事者間でどのような中途解約権を定めるかは当事者間の合意によって自由となっています。したがって、3ヵ月前予告は長すぎると思われるのであれば、貸主との交渉により短期間で合意できるように働きかけるほかはないことになります。

いずれにしても、建物を借りるときは、大切な契約ですから契約条項の内容をよく確認して、変更を求める必要がある部分は相手方と協議するなどして、契約内容について理解納得したうえで契約を結ぶようになさってください。

女性部会

定例会・特別セミナー

第69回定例会

2019年11月30日(土)

【女性部会 名刺交換会・親睦会】

昨年の女性部会親睦会名刺交換会・懇親会は、ロワジールホテル那覇で行いました。女性部会部会長挨拶、宅建協会・渡久地副会長の挨拶、会員支援委員会・多和田委員長による乾杯の音頭で交流会が始まりました。昨年も多数の男性協会役員や各地区業者会、お世話になった方々をお招きし、女性会員を含めて総勢53名で大いに笑い語り合う楽しい会となりました。毎年恒例となった女性部会有志による余興、幕開けは星組による歌喜劇『お暇なら来てよね』涙あり笑いあり、大衆演劇さながらの演技を披露しました。次に月組、渡久地副会長with美女ダン

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。

事務局広報担当/098 861-3402

サーズの『マツケンサンバ』でオーレイ～オーレイ♪会場が一体となり大合唱。余興の終盤は、恒例の365歩のマーチでワンツーワンツーと参加者全員で力強く会場内を足踏みし、拍手喝采で終了。最後は、皆様のご健康と益々のご活躍を祈念し、“一本締め”でお開きとなりました。参加頂いた皆様方には紙面をお借りして感謝御礼申し上げます。今年も勉強会や研修会を通し、業界の資質向上に努めて参りますので今後とも女性部会を宜しくお願い致します。

女性部会 角田照子



浦添市長表敬訪問

11月7日浦添市長表敬訪問を行い、浦添市の街づくりについて意見交換を行いました。参加者は渡久地副会長、多和田会員支援委員長、渡辺浦添・西原地区業者会長と私が参加し、キャンプキンザー跡地利用やモノレール延伸による周辺の開発予定、住宅宿泊事業に関する行政の取り組みや空き家の状況など、それぞれについて各担当部署から詳細な説明がありました。特に注目されている、キャンプキンザーの跡地利用については、より市民に活用できる場としたいとの構想を立てているが、いつ返還されるか、そして、地権者の賛同が得られるかなど課題が山積していることも聞くことができました。松本市長からは、私たち業者が街づくりに関してどんどん意見を述べて欲しいと期待の言葉をいただきましたので、今後も浦添市の取り組みや運営に協

力し、浦添市の街づくりに貢献してまいりたいと思います。

今回の訪問に際し、浦添市長をはじめ市職員の方々に多くのご協力をいただきましたことを感謝申し上げます。

会員支援委員会
副委員長 角田 照子



うるま市表敬訪問

11月25日に渡久地副会長、多和田委員長、徳里中部業者会会長と事務局でうるま市長を表敬訪問しました。

渡久地副会長より、うるま市の事業に宅建協会が協力できる事があれば、気軽にご相談いただきたい旨伝えたところ、島袋市長より「うるま市は持主不明の土地や建物の取り扱い方や、相続トラブルで活用ができない空き家などの課題があるが、プロの意見を取り入れて解決に向けて前進したい」との話があり、また、行政サービスの補完として中部業者会と連携していきたいとの回答もいただきました。その後、徳里業者会会長より、生活に困っている社会的弱者にとって、役所へ足を運ぶことはハードルが高い為、中部地区業者会が窓口になって地域密着型の街づくりに貢献したいと伝えたところ、島袋市長より「必ず実現する為にも力を貸して欲しい」と話されていました。

今回の市長訪問では、率直な意見交換の場となり、うるま市の目指す地域に根差す街づくりに関して聞くことができました。

今後も、会員支援委員会では地域行政との繋がりから、会員の不動産取引環境の醸成等に取り組んで参ります。

会員支援委員会
委員 長嶺 将賢





トータルリビングショウ



「第33回沖縄県トータルリビングショウ」が10月18日(金)から10月20日(日)で宜野湾市のコンベンションセンターで開催されました。

当協会の宮城 康副会長も開会式典・テープカットに参加されました。

今年は「住まいの夢空間 見て、聞いて、描こう未来のマイホーム」をテーマに掲げ、63社が出店しており、木造住宅やインテリア、リフォームなど住まいに関わる情報を紹介しておりました。

さらに、住宅ローン相談会や住宅設計展セミナーなど 来場者が「理想とする家づくり」が実

現できるイベントとなっており、金・土・日の3日間で約3万人が来場しました。



全宅連版民法改正に係る 契約書改訂ポイント ガイドブックのご案内



全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」が全宅連ホームページに掲載されています。

URL
https://www.zentak.or.jp/member/download/revised_civil_law/



全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック

お知らせ

本ガイドブックは、全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブックを、全宅連ホームページに掲載しています。本ガイドブックは、全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブックを、全宅連ホームページに掲載しています。

ID・パスワードをお持ちの方

ID・パスワードをお持ちでない方

ダウンロード

※ダウンロードするには登録していただいているID・パスワードが必要です。



会員のひろば

ガレージングは男の夢だ!!

(有)タフ住研
京 一郎さん

34年前に不動産の右も左も分からないまま、首里の老舗の不動産会社に3か月見習いで入社し、その時の社長が外車のリンカーンを持って、物件の下見もそのでかい車で那覇の狭い道を通り見て回ってました。車やバイク好きなら欲しいと思うマイガレージ。いつかは持ちたいそれも自宅近く、できたら3台以上収納(笑)雑誌を見ては、ためいき。それが隣の土地が売りに出ると聞いて「隣の土地は目をつぶってでも買え」「買える時が相場」、この機会を逃してなるものと決断。購入。

すぐさま知り合いの鉄工所に相談、とにかく3台以上、オーディオ設備、コーヒーテーブル付き、どこから見てもカッコ良く外観は本格的なカフェ風。ガレージが建つと車もトヨタの1000台限定のオリジンをオークションでゲット、ミニクーパーオープン、ベンツ450sel、bmw 3 電気自動車、購入。(ガレージができると次々買えるもんです)(笑)休みはガレージにこもって、仲よ

く並んだ、愛車を見るのが、日課です。新車は便利で性能もいいが、美しさでは古いものにはかなわない。

旧車には今の車にはない本来持っていた原点があると思います。

毎月第3日曜早朝名護向け伊芸パーキングで国産旧車、フェラーリ、ボルシェ等全島から車好きが集まって、情報交換してますよ。どなたでも大歓迎です。最近国産旧車が高騰中で手に入りたい方は今がチャンスです。1989年に日産が市販したパオとかフィガロがヨーロッパで大人気で、日本円で200万前後で売買されてるみたいです。

最後に「あなたがこの世で見たいと願う変化にあなた自身になりなさい。」インドの建国の父、ガンジーの言葉。

「やりたい事を最優先する。人生最後の日に後悔しないため。」(株)星野リゾート 代表 星野佳路



or seeing our Apartment (house or unit).
like it?

ありがとうございます。お部屋はいかがでしたか？

I am so impressed, It's my first time to touch the tatami mat. I really like it.
So nice and good size apartment.

初めて畳に軸れて感動しました。とても広く素敵なお部屋で気に入りました。

you liked it.OK.
ready for the lease agreement.

ただいて良かったです。では、早速、契約の手続きを進めていきます。

ease agreement.
書です。

How long term the lease agreement?
ちなみに契約期間はどのくらいですか？

agreement will be renewed every 2 years.
 us your move out notice before 30 days.
 との更新になります。
 0日前に知らせてくださいね。

Where can I call When I got any trouble?
トラブルがあったときはどこに連絡したらよいですか？

us.
Please use your own handwriting, sign, seal.
締結ください。
約は自筆・署名・押印が原則となります。

I knew it in Japan, here is the seal (hanstamp) culture.
I had my seal registered at the city office.

印鑑の文化があることは知っていました。市役所で印鑑の登録も済ませてきました。

of each month will be paid by automatic your bank account.
e your own bank account?

□座引き落としになりますが、□座はお持ちですか？

Yes, I made it at the Bank.
はい、銀行で作りました。

shed with the lease agreement.
by your life on Okinawa.

終了になります。沖縄でのライフワークを楽しんでくださいね♪

Thankyou for everything. I appreciate your continuous support.
色々ありがとうございます。これからもよろしくお願ひします。



Q Aには、母B、配偶者C、子D、Eがあり、さらにDにはその子dもいる場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

宅建コナズ

- 1 Aの死亡後、Dが直ちに相続を放棄した場合の法定相続分は、Cが2分の1、dが4分の1、Eが4分の1である。
- 2 DとEが、Aが死亡して相続が開始したのを知りながら、遺産分割前に相続財産である甲土地を売却した場合、D及びEは、相続を単純承認したものとみなされる。
- 3 Aは、Aの所有する乙建物を「Dに相続させる」旨の遺言を作成していたが、Aの死亡する前にDが死亡した場合、特定の事情がない限り、当該遺言の効力は生じない。
- 4 AとCが、同一の証書で2人の遺言を作成した場合、当該遺言は無効となる。

カップリング♡パーティー

11月9日(土)Disco Eillyにて(株)沖縄県不動産会館主催のカップリングパーティーを開催いたしました。今回で3回目の開催となり、参加者は男性24人、女性23人が集まり1対1形式で話し合いとても賑やかなひと時を過ごしました。最後のカップリング成立発表では、めでたく2組が結ばれ、副賞としてホテルランチ券を進呈しました。その場でのカップリング成立しなかった方も、本パーティーで知り合ったことをきっかけに、後日お会いしている方もいると聞いております。参加者皆様の縁結びの一助になったのであればとても光栄に思います。また、本事業の開催に伴い、各地区業者会の方々に多くのご支援をいただきましたことをこの場を借りて御礼申し上げます。

會員支援委員會
委員 長嶺 将賢

第3回 ハト恋&ハト婚

大人の婚活Party



**カップリングパーティー
in Disco Eilly**

2019年**11月9日(土)**
18:30~22:00 受付開始 18:00

会場 新大塚駅前1F・12エス・クラブ・ダンス・ディスコエイリー
電話 03-5567-6507

参加費 男性 10,000円(飲み会)、女性 5,000円(飲み会)
 列位、女性もたくさん参加してください。
 ※申込金 5,000円(飲み会)※ 当日 5,000円
 ※お申し込みは、ご郵送ください。
 ※参加者 既婚者、未婚者共に可
 ※お酒、タバコ、車中でのお帰りは禁止です。

主催 株式会社ハートネット 企画 株式会社ハートネット
 上野 1-10-10 電話 03-5567-6507

インフォメーション

入会者のご案内

(2019年10月1日～2019年12月31日)

皆さんよろしく
お願いいたします。

令和元年
12月末現在会員数
1401社



(株)家喜
代表取締役/上地 篤男
宅建取引士/奥野 祐吾
事務所/上野市大木4-68
TEL/914-1141



(株)ヒガ不動産
代表取締役/比嘉 安信
宅建取引士/慶田花 大輝
事務所/宜野湾市我如古 3-7-13
TEL/893-6593
FAX/893-8351



(株)GEMINI
代表取締役/比嘉 恵
宅建取引士/定岡 昭秀
事務所/北中城村安谷屋 2191-4
TAURUSビル2F
TEL/988-5228
FAX/988-5227



(株)リゾートリビング沖縄
代表取締役/渡辺 正作
宅建取引士/喜久山 徹
事務所/那覇市西 1-4-11 4-B
TEL/943-1355
FAX/943-1356



(同)コザ地所
代表取締役/宇原 幸徳
宅建取引士/渡辺 祐志
事務所/沖縄市上地 4-18-30
TEL/932-2142
FAX/932-2142



(株)トータル・ウィクトル
代表取締役/島 道己
宅建取引士/安里 綾
事務所/沖縄市美原 4-11-31
TEL/934-0140
FAX/934-0152



(株)沖縄不動産YellowYellow
代表社員/具志堅 久美子
宅建取引士/具志堅 久美子
事務所/豊見城市根差部 394-1
TEL/996-3309



(株)美ら家
代表取締役/佐々木 克宣
宅建取引士/細野 真広
事務所/那覇市具志 1-12-3
グランドメゾンII 202号室
TEL/857-7588
FAX/857-7589



(有)紹
代表取締役/森山 紹太郎
宅建取引士/森山 紹太郎
事務所/那覇市長田 1-23-1
金城アパート 204
TEL/851-5315
FAX/851-5330



クリアス(株)
代表取締役/知名 紗由
宅建取引士/知名 紗由
事務所/沖縄市久保田 3-11-1
TEL/923-5945
FAX/923-5944



(株)TAMA
代表取締役/玉城 順子
宅建取引士/藤岡 一英
事務所/石垣市真栄屋 529-2
TEL/0980-87-7189
FAX/0980-87-7189



(有)八重山ホーム新川支店
代表取締役/佐久川 剛
宅建取引士/佐久川 剛
事務所/石垣市新川 2425-11



(株)レキオインターナショナル
代表取締役/橋本 盛福
宅建取引士/宮里 毅
事務所/那覇市辻 1-6-5 3F
TEL/943-5005
FAX/943-5001



(株)アウルおきなわ
代表取締役/菅原 亜弥香
宅建取引士/菅原 亜弥香
事務所/沖縄市高原 4-18-16 1F
TEL/800-1152
FAX/800-2840



ホテルリゾネックス名護(株)
代表取締役/伊藤川 武
宅建取引士/小林 哲
事務所/那覇市船島 3-11-1
TEL/862-7733
FAX/866-0245

協会の動き

10/1	入会審査	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
2	不動産会館事業特別推進委員会	3階委員会室
4	本部相談日	2階相談室
7	入会審査	4階ホール・委員会室
8	不動産会館株式に係る特別委員会	3階委員会室
	正副会長会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大演信泉記念館
9	宅建試験監督員事前説明会	4階ホール
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
10	宅建試験監督員事前説明会	4階ホール
	全宅管理第3回業務企画委員会	全宅連会館
11	本部相談日	2階相談室
15	入会審査	3階・4階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
16	不動産会館事業特別推進委員会	3階委員会室
	不動産会館取締役会	3階委員会室
	(株)長崎宅建サポート設立記念祝賀会	長崎県
17	宅建試験総括監督員会議	4階ホール
18	トータルリビングショウ	宜野湾コンベンションセンター
	(公)福岡県宅地建物取引業協会訪問	福岡県
	本部相談日	2階相談室
20	宅建試験	
21	全宅連第3回人材育成委員会	全宅連会館
23	入会審査	4階ホール・委員会室
	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
	第2回沖縄土業ネットワーク協議会	沖縄県行政書士会
	本部相談日	2階相談室
24	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
	各地区代業者代表者会議	4階ホール
25	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	八重山地区地域研修会	ホテルミヤヒラ
26	会員支援委員会	3階委員会室
29	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
30	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
31	協会版ビジョン策定ワーキンググループ	大阪
11/1	会計中間監査	4階ホール
	宮古地区地域研修会	ホテルオアシティ共和
	本部相談日	2階相談室
5	本部相談日	2階相談室
6	広報啓発委員会	3階委員会室
	全宅連西日本指定流通機構活性化会議	JRホテルクレメント徳島
7	人材育成委員会	3階委員会室
8	正副会長会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	全国賃貸不動産管理第1回支部協議会	東京都
9	カップリングパーティー	ディスコエイリー
10	不動産コンサルティング技能試験	4階ホール
11	入会審査	4階ホール・委員会室
	不動産会館事業特別推進委員会	3階委員会室
12	暴力団追放沖縄県民大会	琉球新報ホール
	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
13	女性部会	3階委員会室
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
14	全宅保証常務理事会	全宅連会館
	沖縄県不動産取引適正推進協議会	国税事務所
15	宅建業協会創立55周年記念式典祝賀会	沖縄ハーバービューホテル
18	入会審査	4階ホール・委員会室
	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
19	不動産会館事業特別推進委員会	3階委員会室

	不動産会館取締役会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
20	宅地建物取引士講習会	浦添産業支援センター(結い街)
21	法定研修会	宜野湾コンベンションセンター
22	不動産会館臨時株主総会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
23	よろず相談会	県立美術博物館
	本部相談日	2階相談室
25	入会審査	4階ホール・委員会室
	組織整備検討特別委員会	3階委員会室
	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
26	全宅連・全宅保証第2回理事会	第一ホテル東京
	全政連第2回役員会	第一ホテル東京
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
27	全宅管理第2回理事会	アーバンネット神田カンファレンス
	全国暴力団追放運動中央大会	明治記念館
28	ラジオ相談収録	ラジオ沖縄
	流通委員会	3階委員会室
	協会版ビジョン策定ワーキンググループ	大阪
29	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	九州公取指導委員会	オリエンタルホテル
30	女性部会名刺交換会	ロワジールホテル沖縄
12/2	入会審査	4階ホール・委員会室
	コンサルティング専門委員会	4階委員会室
3	会員支援委員会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
4	総務財務委員会	3階委員会室
5	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
	長井貞二氏旭日双光章受章を祝う会前夜祭	群馬県
6	北部地区地域研修会	ホテルゆがふいんおきなわ
	本部相談日	2階相談室
	長井貞二氏旭日双光章受章を祝う会	群馬県
9	入会審査	4階ホール・委員会室
	正副会長会	3階委員会室
	高知県不動産会館落成記念祝賀会	高知県
10	人材育成委員会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大演信泉記念館
11	コンサルティング実務研修会	4階ホール
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
12	不動産取引適正推進協議会事前会議	4階ホール
13	第3回西日本不動産流通機構理事会	広島県
	本部相談日	2階相談室
16	入会審査	4階ホール・委員会室
	賃貸不動産管理業務研修会	浦添市てだこホール
17	第1回ハトマークグループビジョン	全宅連会館
	(一社)流通機構理事会	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
18	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
19	九地連交流会	大分県
	宅建試験事務に係る総括会議	推進機構会議室
20	全宅管理第4回業務企画委員会	全宅連会館
	本部相談日	2階相談室
23	入会審査	4階ホール・委員会室
24	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
25	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
26	宅建ふれんず 保険説明会	4階ホール
	広報委員会	3階委員会室
	那覇西地区業者会20周年記念祝賀会	ホテルオリオン
27	仕事納め	4階ホール

事務局 おすすめのお店

韓国伝統居酒屋 大長今(デジャングム)

今回ご紹介するお店は浦添市役所近くにあり、韓国伝統居酒屋 大長今(デジャングム)です。

居酒屋だけどランチもやっているということで行ってみました。ランチはメインと小鉢8品ついていて、今回はスンドゥブとプルコギのランチセットをいただきました。スン

ドゥブは辛さの調整ができるということで少し辛さを抑えていただきました。魚介たっぷりで辛いけどあっさりとした味でした。プルコギはお肉が柔らかくご飯が進みとても美味しかったです。小鉢も色んな韓国料理が楽しめました。みなさんも是非、足を運んでみて下さい。



☎098-878-0041

住/浦添市仲間2丁目31-1
＜昼の部＞
AM11:30-PM14:30(LO:14:00)
定休日:日曜日～水曜日
＜夜の部＞
PM18:00-PM24:00
定休日:月曜日
(金・土曜日はPM18:00～AM1:00)
(日曜日はPM17:00～AM24:00)

退会者

セキセン
(有)末古不動産
(株)リビング・アース
(有)イシカワ
冲宮商事
光不動産

(有)長嶺工務店
若菜住宅
(有)大成地所
(株)ヤマト
託一不動産(株)東浜店
(株)プラネット沖縄

知念エステートコンサルタント
(株)山浩商事
新光開発
(有)大成住宅
(株)アルファ・トータルプラン
レキオインターナショナル

(株)沖縄不動産管理
(株)ハッピースター
(株)カタナハウジング
(有)大成不動産
トーマスエステート
(株)琉託

長い間ありがとうございました。(2019年10月～12月)



A:正解 1

1.誤り。配偶者Cは、相続欠格等に該当しない限り、常に法定相続人になる(民法890条)。また、子がいれば第一順で法定相続人となり、第二順位の直系尊属Bは法定相続人とはならない(887条1項、889条1項1号)。そして、相続を放棄した場合は、最初から相続人とならなかったものとみなされるので、代襲相続も生じない(939条、887条2項)。よって、dは法定相続人とはならない。したがって、本肢の場合は配偶者Cと子Eのみが相続人となり、それぞれの法定相続分は2分の1となる。
2.正しい。相続人が相続財産の全部または一部を処分したときは、相続人は、単純承認をしたものとみなされる。
3.正しい。『相続させる』旨の遺言は、当該遺言により遺産を相続させるものとされた推定相続人が遺言者の死亡以前に死亡した場合には、当該推定相続人の代襲者その他の者に遺産を相続させる旨の意思を有していたとみなすべき特例の事情がない限り、その効力を生じることはない(判例)。
4.正しい。遺言は2人以上の者が同一の証書で作成できない(共同遺言の禁止)。したがって、AとCが同一の証書で共同で作成した遺言は、無効となる(975条)。

沖縄国税事務所・税務署からお知らせです 会員の皆様の御協力を・・・

「土地・建物の仲介取引明細書」の提出について
税務署からの要請について、当協会も協力していくこととしていますので、
会員の皆様の御協力をお願いします。

※お願い

- ・提出は定められた期限内に・・・
- ・仲介取引（H31.1.1～R1.12.31）がない場合は
電話回答でも可。

課税コールセンターで 集中処理を行います

沖縄国税事務所では、事務処理の一層の効率化を図ることを目的として、平成30年10月から「課税コールセンター」を設置しており、沖縄国税事務所管内の各税務署から送付していた「土地・建物の仲介取引明細書」の集中処理を行う予定です。

お問い合わせはこちらまで

▶098-877-5503



土地・建物の仲介取引明細書 別紙1-5
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	地積	用途
取引年月日	取引金額	引当金
備考		
住所又は所在地		
氏名又は名称		

土地・建物の仲介取引明細書 別紙1-5
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	地積	用途
取引年月日	取引金額	引当金
備考		
住所又は所在地		
氏名又は名称		

全宅連 HP に民法改正についての動画を掲載中！
是非、ご活用下さい！！！！

不動産実務セミナー
2019 WEB公開中！

必見！動画で詳しく解説
民法改正のポイントと
改正民法 対応版 全宅連売買・賃貸借契約書の解説

詳しくはクリック



※視聴するには
ID・パスワードが
必要です。

<https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019/>