

第8回定時総会のお知らせ

日時 ▶ 令和2年5月26日(火)

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

TEL: 098-853-2111



*写真は昨年の様子

重要事項

5月には総会資料を発送いたしますので、必ずご確認ください。総会に出席される方は出席届のご提出を、欠席される場合は必ず委任状もしくは議決権行使書面のご提出をお願いします。

TAKKEN OKINAWA

4

Vol.160

令和2年4月15日

写真: kurosuke / pixta



第8回 定時総会のお知らせ	1
宅地建物取引士法定講習会のご案内	2
不動産広告研修会 / 第2回 不動産広告消費者モニター会議	3
不動産開業支援セミナー	4
新規免許取得者研修会(後期)	5
賃貸不動産管理業務研修会	6
沖縄県不動産取引適正推進協議会	7
家主セミナー	9
民法改正に関する研修会	10
判例トラブル解説等DVD視聴研修会	11
女性部会だより	12
業者会Information	13
首里城復元支援金受付一覧	16
ラジオ不動産相談所 B1	17
会員のひろば	19
宅建クイズ / 事務局おすすめのお店 / TAKKENインフォメーション	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

宅地建物取引士 法定講習会のご案内

宅建士法定講習会は沖縄県宅建協会主催で受講しましょう

平素は当協会の運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

沖縄県は平成27年度より宅建士法定講習会の指定実施団体として、当協会の他に県内の他団体も追加しました。

その為、沖縄県宅建協会会員の方にも、取引士の有効期限によっては、当協会及び他団体から、相

前後して更新案内が届きます。沖縄県宅建協会の会員の方で、他団体からも案内が届いた場合でも有効期限が近付いた取引士の方には必ず当協会から郵送でご案内をしておりますので、会員の皆様方におかれましては、是非とも沖縄県宅建協会主催の宅建士法定講習会を受講していただくようお願い申し上げます。

令和2年度宅建協会主催宅地建物取引士法定講習会 実施予定

回	受付締切日	講習実施日	会場
第1回	受付は終了しました	令和2年5月28日(木)	沖縄コンベンションセンター
第2回	令和2年5月29日(金)	令和2年7月17日(金)	浦添産業支援センター(結の街)
第3回	令和2年8月21日(金)	令和2年10月2日(金)	浦添産業支援センター(結の街) 予定
第4回	令和2年10月2日(金)	令和2年11月18日(水)	浦添産業支援センター(結の街) 予定
第5回	令和2年11月27日(金)	令和3年1月20日(水)	沖縄産業支援センター 予定
第6回	令和3年1月31日(金)	令和3年3月17日(水)	沖縄産業支援センター 予定

1 受講するには、事前申込が必要です。

協会窓口もしくは郵送での申し込みになります。

受講対象者には、宅建協会から直接本人宛に受講日時を通知するとともに、受講申請書等をご送付いたします。申込が完了された方には受講票を送付します。

2 住所・氏名及び勤務先等に変更があった場合は届出が必要です。

至急変更届を沖縄県土木建築部 建築指導課 または、各地区土木事務所へ提出してください。この手続きがされていないと法定講習会の通知が届かず、取引士証の有効期限が切れてしまう場合がありますのでご注意ください。

3 講習会当日は時間厳守をお願いします。

遅刻、早退、途中退席は認められません。また、開始時刻に遅れた方は受講できません。

※新規(有効期間満了者)で受講される方は協会事務局へお問い合わせください。

不動産広告研修会



令和2年1月24日、沖縄不動産会館4階ホールにて「不動産広告研修会」を開催致しました。

昨年に引き続き、本年度も一般社団法人 九州不動産取引協議会 参与の野村兼二氏を講師としてお招きし「事業から学ぶ適正な不動産広告の作成について」と言う演題で昨年5月に施行された改正点を中心に解説して頂きました。

不動産広告はお客様(一般消費者)と宅建業者との最初の接点です。広告から反響を得て、来店、成約へと繋げていくためには、新鮮・詳細・正確な情報を分かりやすく表示する必要があります。

業界の自主規制ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」を4つの柱、1.表示すべき事項 2.表示

基準 3.禁止事項 4.広告開始時期の制限に分けて、資料をもとに注意点を確認しながら、また、事例を交えて分かりやすく解説して頂きました。

近年、インターネット広告や新聞の折り込みチラシによる「おとり広告」「誇大広告」等の違反事例が数多く報告されています。また、一般消費者との間で重大なトラブルに発展するケースも少なくありません。

当研修会を通して、改めて公正・公平な不動産広告のあり方、消費者目線に立った適正な広告を行うことの重要性を再確認する良い機会となりました。

網紀公取指導委員 比嘉 秀樹



宮城 康 副会長

講師：野村 兼二 氏

令和元年度 第2回不動産広告消費者モニター会議

令和2年2月28日(金)沖縄県不動産会館4階ホールにて消費者モニター会議を開催いたしました。

この会議では(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員会、並びに5名の消費者モニターをもって構成され、各地域にお住いのモニターから集められた新聞折り込みチラシ等について、公正競争規約を参照に違反事項はないか確認作業が行われた。公正競争規約には様々な広告媒体において必要な表示項目を定めており、会議冒頭に事務局より規約の概要について要点確認を行った。

今回は10枚のチラシが挙げられその内、5社のチラシに違反が無いチェックを行い必要な項目の欠落や違反事項を加点評価し措置が下されました。

不動産広告は、一般消費者と不動産との最初の接点であり安心安全な取引、流通上お客様に誤解を与えるような過大広告にならないよう日々注意をシトラブル



にならないよう我々会員においては不動産広告を作成する際には是非とも「不動産広告ハンドブック」を参照し、公正競争規約を厳守することをお願いします。

我々、会員の認識によって不要なトラブルが起こらないよう、一般消費者が安心して不動産の取引が出来るよう精進して参りましょう。

網紀公取指導員 比屋根 浩

不動産開業支援セミナー



宅建協会では、令和2年2月4日に会員の拡大に取り組む為、浦添市産業支援センター「結の街」に於いて不動産開業支援セミナーを開催しました。

起業を予定している50名が参加し、開業までの流れを学びました。

宮城康副会長より「このセミナーで開業に向けての不安を払拭できるようなセミナーにしていきたい、また参加者の皆様の開業を宅建協会はサポートしますので、皆様の入会を切に祈念申し上げます」との開会の挨拶ではじまりました。



宮城 康 副会長



知念 聡 会長

次に知念聡会長より「宅建協会は1,400余りの会員が在籍しており、宅建協会の業務内容など丁寧にご説明いただき、会員の皆様が毎日の業務に役立てるようにしております。また消費者保護を第一に会員の皆様の、業務に励んでほしい」とのことでした。

続いて第一部では、総務財務委員の上地隆委員より「不動産免許取得までの流れ」「宅建協会・保証協会とは」の講演を行い、

宅建免許に関することや法人か個人で起業に悩んでいる方のためのメリットやデメリットなどの説明がありました。



上地 隆 委員長

続いて第二部では前回好評だった宅建協会会員による開業までの体験談を今年も行いました。今回はうえはら不動産 上原様(那覇市)、(株)プラスONE 桃原様(沖縄市)、(株)クレールアーキラボ 畠山様(うるま市)のご協力を頂き、発表していただきました。

人育成委員の伊波直哉氏がコーディネーターを務め、各々に「開業するまで苦労したこと?」「開業してよかったこと?」「用意した開業資金の額?」などインタビュー形式で質問しました。それを参加者の皆さんは興味深く真剣に聞き入っていました。

続きまして第三部では、沖縄銀行の融資担当から開業資金の融資を受けるために準備することを

資料を見ながら説明がありました。資料の中のフローチャートに沿って融資を受ける為、重要なことは、事業計画書を作成するときに、まず最初に代表者の経営理念、また事業経験事業継続の自信など、さらに事業収支のバランスなどを丁寧に記入していただき、融資審査に臨んで下さいと話されていました。

また一番大切なのは、金融機関との信頼関係が重視されるとのことでした。

渡久地政彦副会長より「今回のセミナーを事業計画に役立てて頂き、参加者の皆様が宅建協会へ入会して、我々の仲間として起業されることを願っております」との開会の挨拶がありました。

セミナー終了後に希望者の方々が個別相談会を行い、約11名の方からの質問に各委員がブースを設け対応しました。



参加者からは「開業までの体験談が聞けたことが、これから開業を予定している私たちには参考になった」、「研修や勉強会などが豊富にあることを知り安心した」また「融資を受ける時の事業計画に役立てたい」との感想をいただきました。

今回の事業を通して、体験談の中で宅建協会を選んだ理由の中に、講習会やセミナーなど研修事業が充実しているとのこともあり、他の団体との差別化を図り当協会が選ばれる為にも研修事業の大切さを痛感しました。

最後に開業支援セミナー開催にあたり快くお引き受け下さり体験談をお話し頂いた、うえはら不動産 上原様、(株)プラスONE桃原様、(株)クレールアーキラボ 畠山様、本当にありがとうございました。

今後も充実した内容の不動産開業支援セミナーを開催できるよう努めてまいります。

人育成委員 島袋 博光

令和元年度 新規免許取得者研修会（後期）



令和2年2月10日に不動産会館4階ホールにて「新規免許取得研修会」が行われました。司会 は人材育成委員の末吉康昭委員でした。まずはDVDによる「判例トラブル解説」を視聴し、熱心に聞いていました。

その後司会による研修会の説明がなされ、倫理綱領を唱和しました。

つぎに開会挨拶を宮城康副会長が行い、現在の沖縄不動産業の景気や動向を述べられ新規業者の研鑽とこの業界へ貢献を期待していますと挨拶されました。

つぎに知念会長より新規免許業者の皆さんに対して宅建業協会が社会に対しての役割や社会にとっての宅建業者の意義、また一般消費者に対してのサービスといかに役だてるのかなど新規業者会員に熱く語られました。

また、今年から民法の改正が行われることを述べ、協会でもさまざまな研修会や勉強会を企画しており、たくさんの方の参加を期待しているとの説明をしていました。

次に宮城副会長より「宅建業協会の構成と概要について」と題して協会の公益法人としての役割と会員に対してのさまざまなサービス及び加入による利点などを説明していました。

特に知念会長が先に述べられた民法改正による賃貸や売買における取引の注意点やそのため

に協会が行う講習会など積極的に参加してトラブルの発生を防ぐようにと説明していました。その後休憩の後「不動産の表示に関する公正競争規約について」の題で九州不動産公正取引協議会の沖縄地区調査指導委員長の又吉茂委員による講演が行われました。

特に最近における広告に対しては文字の大きさや過大な表現の禁止やインターネットにおける広告の注意点など多岐にわたる広告の問題点を解説してもらいました。その後最後の講演に人材育成副委員長の金城浩三委員が「宅地建物の売買契約・賃貸借契約・売買契約書作成のポイント」と題して講演を行いました。

特に売買については媒介契約書の締結についての注意点、賃貸については解約時の敷金清算についてのトラブル防止のための注意点など詳しく説明されていました。最後に質疑応答が行われ熱心な会員から質問もあり、惜しまれつつも時間になり終了しました。

終了時には知念会長より受講者に対し修了証の授与が行われ、最後に全員での記念撮影が行われ最後の挨拶を渡久地副会長が長い研修に対しての会員へのねぎらいの言葉とともに無事閉会となりました。その後、受講者との懇親会があり、わきあいあいと交流しました。

人材育成委員 屋良 達

令和元年度 賃貸不動産管理業務研修会



受講の様子

さて、ここ数年は宅建業を取り巻く環境が大きく変化しております。

業法の改正による建物状況調査に関する説明の義務化や賃貸借契約のIT重説が認められたことなどは記憶に新しいことと思いますが、国の方針としても賃貸借契約の完全電子化を目標に2019年10月からは賃貸住宅の賃貸借契約書と個人向けを含む売買取引時の重要事項説明書の電子交付の社会実験が実施されております。

また、今年の4月1日からの民法改正の施行により、売買・賃貸の仲介・賃貸管理の全ての業務に深い影響が出てくることが予想され、当会でも昨年行われた研修会においては民法改正をテーマに取り上げたものが多く、会員の皆様への情報提供を行ってまいりました。

去った令和元年12月16日に開催された賃貸不動産管理業務研修会では、(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)の会長を務められている佐々木正勝様を講師に迎えて「民法改正に伴う管理業者の対応」というテーマで講演を行っていただきましたが、佐々木会長の講演は民法改正に伴う対応に留まらず、判例や御自身の長い業務経験に裏付けられた実務上の細か

講師：
(一社)全国賃貸
不動産管理業協会
会長
佐々木 正勝氏



な内容も含めた賃貸管理業務を取り巻く環境・課題にも言及されており、とても素晴らしい講演で感銘を受けました。

特に記憶に残っているのは賃貸管理業の重要性と将来性、そして家主様からの信頼を強固なものにするために自己研鑽を積み重ね知識と経験を習得し、お客様の心に寄り添い業務に臨むという姿勢です。全宅管理のスローガンでもあります「住まうに、寄りそう。」を体現されているような方だと感じました。

講演も終盤、資料の最後の締めくくりにもある言葉ですが、私自身も初心を忘れずに「自利・利他の精神で高い倫理観と説明責任を持ち業務に臨むこと」を再確認させられた講演でした。

広報担当 伊波 直哉

令和元年度

沖縄県不動産取引適正推進協議会

令和2年2月7日（金）不動産会館4階ホールにて、令和元年度沖縄県不動産取引適正推進協議会を開催しました。本協議会では、宅地建物取引業の健全な発展と公共の福祉に寄与することを目的として、年1回定期的に開催しております。参加者には沖縄県建築指導課をはじめ、沖縄県警察本部、ポータルサイト運営会社、報道機関等の方々にご参加いただき、当協会役員と宅地建物取引業に関わる事案について意見交換を行いました。

協議事項

1. 不動産広告の適正化について

Q 不動産広告の適正な対応及び取り組み状況について

A 不動産広告掲載の際は、依頼者である不動産会社に原稿を作成してもらっており、その原稿の確認作業時において記入漏れや使用禁止文言の有無等の確認をしている。

・株式会社タイムス住宅新聞社

Q 沖縄県屋外広告物条例に抵触した違反広告物の年間撤去件数について

A 平成30年度屋外広告物調査において、約12,000件の屋外広告を除却しています。昨年度に比べ増加しているが、平成27年のピーク時よりは件数が減少している。条例違反の不動産広告は中部エリアに多い印象を受けている。

・沖縄県土木建築部都市計画・モノレール課

Q ホームページに掲載されている売買物件や賃貸物件の不動産広告は、月に何回情報更新となっていますか。また、おとり広告に対して具体的な対応方法について教えていただきたい。

A 定期的に物件情報を更新しないと、継続して広告を掲載できないシステムとなっている。また、おとり広告に関する問い合わせがある場合には、広告主である不動産業者に連絡し、事実確認を行ったうえで、対象の不動産広告を非公開にする等の対応をしている。

・ポータルサイト運営会社各社

Q 「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反している業者への対応について

A 違反を発見した場合、速やかに不動産業者へ連絡し、確認作業を行っている。その後、広告の修正が行われない場合は非公開にしている。

・ポータルサイト運営会社各社

2. 暴力団等の排除について

Q 本土の指定暴力団が県内で活動していると情報があるが、その実態について

A 沖縄県警察では、6代目山口組が義理掛けによる挨拶周りと称して、沖縄に頻繁に出入りしていることは確認しておりますが、県外の暴力団が沖縄県内で組事務所の開設や組

織活動をしていることは確認されておりません。全国の暴力団の情勢について、全国の指定暴力団体数は24団体、暴力団構成員数については合計30,500人となっており、沖縄県内においては旭琉会構成員は450人となっている。

・沖縄県警察本部刑事部組織犯罪対策課

Q 暴力団等の不動産取引（売買・賃貸）に関する事例やその対応について

A ①不正取得したアパートから暴力団組員を排除した事例

平成31年4月、旭琉会傘下組織の組員を県内のアパートに居住していることを確認した為、不動産管理会社に事情聴取するなどの捜査した結果、賃借人は別の場所に住んでいることが判明した。その後、暴力団組員と賃借人を賃借権の詐欺事件として通常逮捕し、賃貸借契約の解除及び暴力団員を排除した。

②内妻名義でアパートを賃貸借契約した暴力団組員を排除

平成30年2月、アパートに入居している男女が口論したことが端緒となり、内縁関係にある女性側から詳細について聴取した結果、同居していた男性は暴力団組員であることが判明した。その後、男性側に取り調べたところ暴力団組員であることを認めた為、検挙し、賃貸借契約書を解除した。

③不動産会社及び暴力団員に対し暴力団排除条例に基づく勧告書の発出

恐喝未遂事件の共犯関係にあった不動産経営者を通常逮捕した。その後の取り調べの結果、不動産経営者より、用心棒代として現金を供与していたことが判明した。その後、暴力団総長に対して沖縄県公安委員会から勧告書を出し、不動産経営者と暴力団総長との関係と、資金源を遮断した。

・沖縄県警察本部刑事部組織犯罪対策課

Q 賃貸借契約書の暴排条項に抵触し、暴力団と判明した場合の対応について教えていただきたい。

A 契約の相手方が暴排条項に抵触することが判明した場合は、早めに沖縄県警や暴力団追放沖縄県民会議に相談してもらい対応をご確認いただきたい。相談後、個別具体的な内容を確認したうえで事件検挙が可能か対応を検討することとなる。刑事事件として立件が難しい場合、沖縄弁護士会の民事介入暴力対策特別委員会を含めて3社で連携し、民事面での対応を図ることになる。

・公益財団法人暴力団追放沖縄県民会議

Q 県内の半グレ組織の状況と対応方法について、また、疑わしき人物について属性照会が可能か。

A 報道があることは承知しているが、暴力団以外の犯罪集団の実態については、お答えすることができない。しかし、不法行為を繰り返す集団については、日頃から実態解明を進めるとともに、あらゆる法令を駆使して取り締まりを強化している為、素行不良者に関する情報提供をいただきたい。対応方法については、①相手の特定、②要件の確認、③相手よりも多数で対応、④対応内容の記録化（メモや監視カメラによる録画）などが特に有効な対応方法です。

・沖縄県警察本部刑事部組織犯罪対策課

Q 当協会会員が事件性及び業法違反のあるトラブルを起こした事例があるか。

A 宅地建物業法47条の不実告知に該当する疑いのある事案について相談があった。

・沖縄県土木建築部建築指導課

3. その他

Q 今年度に一般消費者から寄せられた宅建業者への苦情状況について

A 一般消費者より、賃貸や管理業を含めた苦情が多く寄せられている。内容は、退去時の修繕やオーナーチェンジされた場合の対応の違いが激しい等。また、ある離島の不動産業者の担当者が横柄な態度であったことが理由で、消費者が憤りを感じ建築指導課に指導を求めて相談があったという事例もある。宅地建物取引業に係る事例として、ホームページの不動産広告を見た一般の方が売買契約を結んだが、通常の土地売買契約ではなく、実態は借地権の譲渡契約であった為、契約から数年後にトラブルに発展したケースがあった。

・沖縄県土木建築部建築指導課

Q 名義貸しをしているとの通報がある場合、どのように対応されているか。

A 聞き取り調査や立ち入り調査、宅建士が常勤していることが確認できる資料の提供を求めるなど勤務実態があるか否か事実確認を行う。調査の結果、宅建業法違反を確認できる場合は、監督処分基準に基づき処分内容を判断することになる。

・沖縄県土木建築部建築指導課

Q 住宅確保要配慮者に対する支援事業に関して、現状の取り組みについて

A 住宅確保用配慮者への民間住宅への入居を促進するため、あんしん住宅、あんしん賃貸住宅協力店、あんしん賃貸支援団体の登録をお願いしている。これまで登録86戸37社、9団体となっている。宅地建物取引業協会へ協力店の登録にご協力いただいている。今後とも引き続きご協力いただきたい。平成29年度より相談窓口を開設しており、昨年は131件の相談があった。

住宅確保用配慮者とは、「高齢者、障がい者、子育て世帯、低所得者世帯」等の一般的に住宅確保が難しいとされ



ている方たちを、民間賃貸住宅への円滑な入居を推進する目的で活動している。

・沖縄県居住支援協議会

沖縄県住宅課では平成29年度の住宅セーフティーネット法改正により創設された、民間賃貸住宅の空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録、居住支援法人の登録行っております。本制度普及に向けて説明会を行ったり個別訪問したりしているが、登録数が伸び悩んでいる状況にあるので、宅建協会には引き続き登録促進にご協力いただきたい。

・沖縄県土木建築部住宅課

Q 沖縄県居住支援協議会と各市町村の保護課とはどのような連携体制にあるのか。

A 居住支援協議会では相談者と協力店を繋ぐ場合は、正確な情報を提供・共有している。各地区行政の保護課から各協力店へ直接連絡があり対応がされたものと思われる。

・沖縄県居住支援協議会

Q 住宅宿泊事業法施行後、県内の住宅宿泊事業者の登録者数の推移や違反事例等について

A 那覇市内の状況について、住宅宿泊事業法に基づく届け出件数は令和2年1月時点で219件受理している。内32件は廃止している。187件が稼働している。内訳175件は家主不在型93.6%、12件家主居住型6.4%。旅館業の許可取得により、廃止している主なケースが多い。違反事例としては、住宅宿泊事業法に基づく届け出番号が無許可で利用されている事例がありました。1月9日時点では沖縄県全体では、官公庁の民泊ポータルサイトの情報では、届出1045件、廃止87件があることを公表されている。

・那覇市保健所生活衛生課

依頼要望事項

・沖縄県公正取引室より宅建協会へ、消費税増税後、事業者による建物や駐車場の貸付において、転嫁拒否違反が発生しているため、情報提供をいただきたい旨、依頼要望がなされた。

・宅建協会より行政機関に対して情報提供依頼、また報道機関各社に対して協会事業に関する周知依頼等の依頼要望が行われた。

網紀・公取指導委員会
委員 京 一郎

家主セミナー



会場の様子



講師：キムタカ税理士法人 友利果苗氏

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会主催の家主セミナーが1月30日(木)、浦添市産業支援センター中研修室で開催されました。

今年のセミナーは前回同様、家族信託を扱い「相続・家族信託基本のセミナー」というタイトルの下、キムタカ税理士法人所属の友利果苗税理士が熱弁を振舞われました。

冒頭、主催者挨拶で宮城副会長から関心が高いので二年連続でこのテーマになったとの説明があり、その言葉を裏付けるかのように、会場には平日昼間にもかかわらず、家主様、協会会員、そのスタッフ等多くの方々にご参加頂きました。

そして、講義の内容として前回は司法書士という法律家の視点からの家族信託だったのに対し、今回は税理士の日常の業務における問題を通して、家族信託を分かりやすく説明して頂きました。

ただ先生の持論として、家族信託は相続税等における節税対策に直接つながるものではなく、あくまで安心して財産の管理に取り組むための手段であることを強調されていました。

具体的には高齢社会の到来により認知症が増え、認知症になれば不動産が売れない貸せない



宮城 康 副会長



という不都合が起こることから家族信託の必要性を訴えました。また、成年後見制度は不動産の売却には裁判所の許可が必要となる場合もあり、家族信託に比べ勝手が悪いと話しておりました。

さらには、税務面における家族信託の取扱いについては、信託法という制定法に対しまだまだ定説の構築が遅れており、常に後手後手に回っているとの分析をなされました。

最後に質疑応答の場面では、関心の高さを反映し参加者からの質問が相次ぎました。

そして、質問者から、アパートの家賃と軍用地の民事信託と関連した損益相殺の問題や、より高度な複層化信託の問題が飛び出すなど全体のレベルの高さを示す内容となりました。

講義全体を通じて白熱したものとなり2時間があっという間に過ぎました。

広報啓発委員 大城 民夫

民法改正に関する研修会



会場の様子



(一社) 流通機構 大城千秋会長

令和2年1月14日、15日の両日、沖縄市民会館にて民法改正に関する研修会が行われた。

主催者挨拶で(公社)沖縄県宅地建物取引業協会の知念聡会長は「この研修会は定員に達した後も申込が多く、お断りしなければならなかった事を残念に思う。また、せっかく申込を受付出来た人の不参加で空席が目立つ。受付出来た人は出来るだけ参加して欲しい。」と呼びかけた。

講師に深沢総合法律事務所の高川佳子弁護士を迎えて研修会は始まった。

まず、一番目に高川弁護士は「4月1日以降は売買、賃貸ともに旧契約書は使わず全宅連の新契約書および新重要事項説明書を使って下さい。」とアドバイスした。

売買契約においては「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への転換について賃貸借契約においては、敷金・修繕・賃料の一部減額・原状回復・保証人等特に保証人が個人の場合、極度額を定める必要がある等、ガイドブックと別冊資料を用いて詳しく、丁寧に分かりやすい講義であった。

今回の民法改正のように世の中の変化や時

講師：
深沢総合法律事務所
高川 佳子 弁護士

代の流れに応じて法律も少しずつ改正されていく上では宅建業者として常に学び続ける心構えが必要だと感じた。

日々の業務において、売主・買主や賃貸人・賃借人および業者自らが契約の当事者となる場合など全ての取引の安全を守るためにも研修会への参加は大切である。

しかしながら平日昼間の時間帯に行われる研修会は重要な業務と重なることも多く、参加したくても出来ない場合がある。

都合が合わず研修会へ参加出来なかった会員のために全宅連ではホームページに民法改正についての動画を掲載中。是非、活用して欲しいです。

(一社) 流通機構 委員 久手堅 正雄

判例トラブル解説等DVD視聴研修会



令和2年2月13日(木) 不動産会館4階ホールにて会員支援委員会主催の全宅連Web研修動画視聴研修会を開催しました。角田照子副委員長の司会のもと、倫理綱領唱和、渡久地政彦副会長の開会の挨拶が行われ、研修会が始まりました。

研修会は、実際に起こった裁判事例を基に弁護士の解説やアドバイスが盛り込まれた約2時間の研修会となりました。参加者にとってはどの事例も業務に役立つ事例で有意義な研修会になったと思います。

また、全宅連のWeb研修動画は全宅連のホームページより視聴できますので是非ご活用ください。

会員支援委員 武島 多加雄

1. 令和元年度 判例トラブル解説

- ① 賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反の有無
- ② 所有者になりすました第三者が売買を契約締結した場合の所有者の責任

2. 宅地建物取引を行う際の留意点等についての解説

- ① おとり広告の禁止について
- ② 外国人との不動産取引について



「那覇市立地適正化計画」の周知について

那覇市都市計画課より「那覇市立地適正化計画」の周知依頼がありました。
宅地建物取引業法上の重要事項説明に「都市再生特別措置法」に基づく義務
(那覇市立地適正化計画届出制度)が追加されます。

本件については令和2年3月31日に公表いたしました。

詳しい内容については那覇市都市計画課HPをご参照ください。

<https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/collabo/tosi/tosiplan/workshop.html>



上記QRコードから
アクセスできます!

女性部会 だより

女性部会では、毎月第3土曜日に
定例会を開催中!
参加のお申し込み・お問い合わせは
宅建協会事務局広報担当まで
TEL.098-861-3402



第70回定例会

2020.2.15

特別
セミナー

反社会的勢力からの不当要求対応

～オーナーの資産価値を守る管理者の毅然対応～

(株)エス・ピー・ネットワーク 沖縄営業所 所長 森田久雄氏

去年、大好評を頂いた反社会的勢力に対する危機管理対応の第2弾として、去年同様に森田久雄氏に講演して頂きました。暴力団やそのフロント企業について、また最近問題になっている反グレ集団についてわかりやすく説明して頂きました。暴排条例により暴力団の影響が縮小していると思っていましたが、暴力団のフロント企業や反グレ組織により活動が多様化し、見極めが難しくなっているようです。このような勢力が身近にある可能性が否定できない昨今、企業がビジネスパートナーを選ぶ際、必ず相手を調査し、契約書に反社会的勢力の排除要項を記載して契約を締結しなければならない事。万一の場合に相談できる管轄警察署及び顧問弁護士との関係を築いておくこと。経営者だけでなく、社員全員のコンプライアンス意識の

向上と刑法や暴排条例の知識を持つておくことが大事である事を学びました。私達不動産業者は、オーナーより委託された財産(管理物件)を守るためにも反社会的勢力の居住を許さないよう、最大限の注意をもって業務を遂行しなければなりません。

また、悪質なクレームへの初期対応の実践ポイントや交渉テクニック等、すぐに実践出来る内容を学び、大変勉強になりました。今回の特別セミナーも多忙な中、64名の参加があり危機管理に対する関心の高さが伺えました。私達は学んだ事を今後の業務に生かし、顧客や地域の方々に信頼される企業を目指したいと思っています。

女性部会 宮里悦子

小禄・南部地区



地区会員研修会を実施しました

令和2年2月20日(木)に産業支援センターにおいて令和元年度の小禄・南部地区会員研修会を開催し、約40名の会員が参加いたしました。

今回の研修会は、4月1日の施行が迫る改正民法(債権法)に実務で対応するべく、全宅連にて配信されている「改正民法に対応した全宅連版貸借契約書の解説」のセミナー動画を視聴するという形でを行いました。

動画では講師の佐藤弁護士が新しい貸借契約書の中で変更のある重要なポイントについて現行法と改正法を比較しながらわかりやすく説明し、セミナーを受講した会員もより理解を深め、大変有意義な会員研修会となりました。

小禄・南部地区業者会 屋嘉比 朝彦

那覇東地区



家主様向け合同セミナーの開催と恒例の懇親会を実施

那覇東地区業者会では、去る2月28日(金)に那覇西地区業者会と合同で6回目となる家主様向けのセミナーを沖縄県立博物館にて開催いたしました。

今回は、去年と同様に新進気鋭の弁護士、久保明先生に講師を引き受けていただき「令和2年4月1日からの民法改正(貸家制度大変革)」という題目で来る4月1日からの民法改正について特に家主様に関係する点についてわかりやすく説明していただきました。参加者も去年を上回り業者と個人合わせて106人となりました。さらに講演終了後の質疑応答についても例年以上に家主様から熱心な質問が相次ぎ、民法改正に対する家主様の関心の高さを改めて痛感するとともに、今回のセミナーが実に有意義なものであったと実感しました。セミナー終了後は恒例になっている懇親会を行って、東西両地区の慰労と先生を含め交流を深めました。今後の予定としては、来る5月に総会を開催する予定です。今後も那覇東地区業者会の活動に御期待と御協力の程宜しくお願い致します。

那覇東地区業者会 専務理事 額井 政直

那覇西地区



地域貢献事業への協賛と家主様向け合同セミナーを開催

令和2年2月28日(金)に今年も那覇東西地区業者会合同で沖縄県立博物館・美術館にて「令和2年4月1日からの民法改正貸家制度大変革」をテーマに家主セミナーを開催しました。前日に政府によるコロナウィルス新型コロナウイルス対策で来月からの小中高校の休校が発表されるなか開催するべきか悩みましたが、民法改正に向けて契約書変更などに取り組む時間が足りないことや家主様の貸家制度が変わることへの認識不足を解消するため延期は出来ないと判断して万全な除菌対策を施し開催する事といたしました。

このような状況にもかかわらずセミナーには約120名近くの参加者があり、明治以来約120年ぶりに改正される民法貸家制度に対する関心の高さが伺えました。今後も民法改正による様々な貸家トラブルの解消に向けてセミナーや研修会を開催して行きたいと思っております。

また、地域貢献事業として那覇地区ミニバスケットボール協会との協賛による第6回那覇西地区宅建はとマークカップが男子34チーム女子32チームの選手総勢約950名が参加し、3日間にわたり開催され男子は金城小学校、女子は銘削小学校が優勝し、九州大会への県代表としての派遣が決まりました。

今後とも西地区業者会は地域に貢献する宅建業者会として各種研修会や青少年の健全育成に寄与して参りたいと思っておりますので、那覇西地区業者会への積極的なご加入とご協力を下さいますようお願い申し上げます。

那覇西地区業者会 会長 喜納 兼功

中部地区



毎年、多くの参加者で賑わう新年会。今年も1月31日にモーリアクラシック沖縄迎賓館において開催しました。1月最後の日の開催でしたが、参加者の笑顔が会場に溢れ、新しい一年の始まりを清々しく感じることができた新年会でした。会長挨拶で徳里会長は「中部業者会がこれまで継続して地域と各会員事業所の発展に貢献できたことは、歴代の会長から引継いで来たことであり、今後も会員同士で連携し、学び、夢を叶えていくために様々な事業を行いながら、まちづくり・地域づくりにも積極的に取り組んでいきましょう。」と挨拶しました。来賓よりご挨拶をいただいたあと、山城保相談役の乾杯の音頭により杯を傾けました。中部業者会事業報告がスクリーンで流れるなか、参加者は名刺交換や情報交換などで交流を深めました。抽選会ではステージ上にドライブレコーダーやパネルヒーター、リクライニングチェア等、多くの豪華景品が並び、抽選番号が読み上げられる度に会場内は大きく沸き返りました。今年も多くの皆様のご協力により大盛況のうちに終えることができましたことをご報告いたします。

今年、中部業者会では設立35周年記念事業を予定しており、また熱い一年となりそうです。会員のためになる事業にも引き続き取り組んでまいりますので、皆様の事業へのご理解とご協力を宜しくお願いいたします。

中部地区業者会事務局

交流を深める新年会を開催

宜野湾・中城地区

さった2月8日に業者会恒例の新春ボウリング大会を宜野湾ボウルで行いました。今年の参加人数は少なめのボウリング大会が49名そのあとの懇親会が51名となりました。

会員相互の絆をより深める為、ボウリングと懇親会を通して会員同士の交流と飲みニケーションを図るという目標を達成できたと思います。

また来年度も企画しますので宜野湾・中城業者会の会員の皆様ははじめ会員以外の皆様ぜひお待ちしております。

美樹ハウジング 副会長 宮城 竜也



新春恒例ボウリング大会

浦添・西原地区



浦添西原地区においては下記の活動を行いました。

1月16日に浦添市の松本市長に面会し、開発許可申請事務手続きの県から浦添市への権限移譲の要望書を提出しました。権限移譲により期間短縮、宅建業者の負担軽減を目指していきます。

2月7日にはピザハウスにおいて新年会を開催しました。知念宅建協会会長からのご挨拶、徳嶺政治連盟会長からの乾杯のご発声を頂戴し、余興のマジックショー・抽選会では大盛り上がりとなりました。

2月15日、16日には宅建カップを開催しました。今回で第15周年の節目を迎えるということもあり、参加16チームには記念ピブスを配布しました。ピブス作成に協賛いただきました各事業所の皆様ありがとうございました。また開会式では渡久地宅建協会副会長をはじめ、FC琉球の廣崎副社長や西川選手、マスコットキャラのジンペーニョも応援に駆けつけてくださいました。

2月20日から3泊4日の日程で、当業者会では初の試みとなる海外視察研修会を開催し、バンコクの不動産投資事情の知識を深めました。参加した会員の皆様からの報告会が楽しみです。

令和2年度も企画盛り沢山で不動産の活性化と地域貢献、会員間の交流をめざして活動を継続してまいります。今後とも皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。

浦添・西原地区業者会 専務理事 徳嶺 庄一郎

業界の活性化や地域貢献のため、さまざまな活動に取り組んでいます

八重山地区



研修会や勉強会、そして地域の声を行政へと届ける取り組みも進めています

新型コロナウイルスの影響か、心なしか街を歩く観光客の姿が少なく感じる八重山地方です。八重山地区業者会では、沖縄本島で行われている法定研修会、実務研修会のDVD版を使用し会員へ呼びかけての勉強会を2月14、21日の両日で開催いたしました。予想以上の会員の参加に会員の質の向上に向けた取り組みの必要性を感じております。

石垣市では3月に約300haの用途地域の編入がなされ、まちづくりにおいても大幅な見直しが行われております。今年度は10年に1度の都市計画マスタープランの改定が行われます。来年度には新港地区でのクルーズ船等へ対応すべくCIQ設置が決定されており、その周辺の賑わい創出の為の取り組みがなされています。石垣市役所新庁舎の建設も始まり、現庁舎跡地利用についても地域を巻き込んだ活発な議論がなされており、八重山全体の大きな動きとなるでしょう。そのような中で我々業者会の動きは、その流れの核でならないと考えます。

昨年には当業者会が八重山建築産業団体連合会の理事メンバーへ加入させて頂き、地域の声を行政へ反映させるべく機会を得ることができました。

令和2年度。これからも、より良いまちづくりの為に八重山地区宅地建物取引業者会では活動を進めてまいります。

八重山地区宅地建物取引業者会 会長 黒島 栄作

北部地区



各方面との連携を軸とした活動へ

北部地区宅地建物取引業者会では、去った1月24日に食事処城木屋において新年会を例年より多い、会員約40名にて行い、各会員事業所の新入社員紹介、新年の抱負や互いの近況などについて語り合い親睦を深めました。

また、令和2年の幕開けの事業は昨年同様に1月24日、25日両日、名護桜まつり会場にてハトマークPRを兼ねて「不動産フェア及び不動産無料相談会」出店を予定しておりましたが、会場確保に難航し今年は残念ながら開催することが出来ませんでした。

今後は昨年から打ち合わせていました、名護市との「名護市工場適地等の確保に関する連携協定書」を締結し、今後、他業種団体等と連携しながら市場への流通促進を図ることにより、地域振興及び発展並びに経済活性化に繋げてまいりたいと思います。

6月には総会を開催する予定です。2020年度は北部地区宅地建物取引業者会として積極的に活動してまいりたいと思いますので、各会員の皆様にご理解とご協力を宜しくお願い致します。

北部地区宅地建物取引業者会 副会長 津波 隆太

宮古地区



新年会と臨時総会を開催

宮古地区業者会は、去る1月25日(土)に地区新年会を行いました。多くの会員の皆様に参加していただき新年、新年度に向けて素晴らしいスタートが切れたと思います。翌月の2月26日(水)には臨時総会を開催し、宮古地区から沖縄県宅地建物取引業者協会への理事の選出を行いました。臨時総会には21業者中14業者が出席し、出席業者満場一致で有限会社比嘉不動産の比嘉功誠氏を宮古地区から選出することが決定しました。

コロナウィルスが猛威を振るい様々なイベント、催し物が中止自粛となり、宮古島の一大イベントでもあるトライアスロンも初の大会中止が決定しました。会員、従業員ともに危機管理体制管理をおこない新年度からも全力を尽くす所存でございます。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

首里城復元支援金受付一覧

(株)えんむすびハウジング

三栄リビング

(有)大栄

(有)スマイル商事

(有)クリエイイトハウジング

フクギハウジング

(株)沖建住宅

翔屋ハウジング

(有)拓実住宅

(有)ハート住宅

(有)大建不動産商事

(有)とうまタウンパーキング

(有)コーポレーションひが

(有)大盛ハウジング

(株)SHOWA

(株)エー・アール・ジー

東住宅産業(株)

(有)大栄住宅

鴨川不動産

(有)比嘉不動産

新和不動産

(株)国際ファンド

(有)東部開発

(株)ミネ・ワークス

(株)大央ハウジング

照一宅建

(有)エメラルド開発

(株)ホープ住宅

(有)イレブン住宅

新拓不動産

(株)MiAホーム

大地

(資)うるま商事

(有)ジョウゲン開発

宮秀宅建開発(有)

ぱどる岸本企画

10ホーム

(有)とみながコーポレーション

福里栄記事務所

おおともハウジング

桂ハウス

(資)アカネ産業

(株)TORII MANSION

住友ハウス

(株)住宅管理コンサルタント

(資)ストリーム

(株)ミライアシスト

新報不動産

(株)第一地所

(株)丸永不動産

(有)ナカハウジング

(株)オクト管理

(有)大里住宅

(有)大波不動産

沖住研(株)

(株)琉華興業

(有)新地開発

(有)北星産業

(株)丸山不動産

ソラシド不動産

(株)ジョインホーム

沖縄ハウスリゾート(株)

(有)すまいの大進

(株)沖創建設

(有)日研住宅

(有)オーエン

金城住宅サービス

(有)具志川興産

ナカザトエミコ様

ヤスムラシズエ様

カワミツエイジ様

ヤマカワシキナ様

ツハコユキエ様

アサトマサノブ様

(順不同)

協会窓口募金箱(1・2階)

創立55周年記念式典募金箱

(公社)沖縄県宅地建物取引業者協会

事務局職員一同

ご協力いただきました皆様に
心より感謝申し上げます。

首里城復興
支援金合計 **1,546,420円**

受付完了 令和2年2月17日(金)現在 累計受付済み



2019
10.5
放送

1. 定期借家再契約延長期間の連帯保証人への家賃請求について

相談者 ● 家主からの相談

Q 相談内容

借主と契約期間2年の定期建物賃貸借契約し、連帯保証人に押印してもらいました。借主が入居し家賃も滞りなくこれまで支払っています。契約終了期間が7カ月前だったので、再契約するための契約書を借主に発送いたしました。当時の連帯保証人が今回の再契約の連帯保証人にはでなくなったため、別の連帯保証人を探すと借主からありましたが、再三借主に再契約の要求をするも、契約期間をすぎても借主から提出がされませんでした。問題は、契約期間が過ぎた後に借主の家賃滞納が発生し、請求するが支払ってくれません。契約期間過ぎた後の滞納家賃を当時の連帯保証人に請求できますでしょうか。

A 回答

まず、定期建物賃貸借契約についてご説明いたします。

借地借家法の建物賃貸借契約には、普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約があります。

賃貸借契約は、賃貸期間を定めなくてもできますが、通常は賃貸期間を具体的に定めています。

契約期間が満了する際、普通賃貸借契約は、賃貸人からは正当な事由がない限り更新拒絶はできません。借りる側は合意更新あるいは法定更新により、引き続き借り続けることができます。

これに対し、定期建物賃貸借は、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度です。

このような定期建物賃貸借契約は、必ず書面で締結しなければなりませんし、内容を確認するためにも書面は公正証書が推奨されます。また、賃貸人は契約締結前に、予め、賃借人に対し、定期建物賃貸借であり更新がない旨の書面を交付して説明しなければなりません。

契約期間が満了する場合、確定的に契約は終了します。普通建物賃貸借契約のような更新はありません。もし、賃借人が引き続き借りたいと思う場合は、賃貸人及び賃借人の双方で合意すれば、改めて再契約をすることができます。

このように、定期建物賃貸借契約は、普通建物賃貸借と

異なる点があり、そのため保証人の責任にも差が生じると考えます。

まず、普通建物賃貸借契約の場合は、当初の契約期間が満了し、更新がされた場合、更新後に生じた賃料などの債務について、当初の保証人が責任を負うかどうか問題になります。これについては、最高裁判所の判例があり、最高裁判所は更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても保証人が責任を負うと判断しました。

最高裁判所がこのように判断した理由は、建物の賃貸借は、本来相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係であり、期間の定めのある建物の賃貸借においても、賃借人が望む限り、更新により賃貸借関係を継続するのが通常であって、賃借人のために保証人となろうとする者にとっても、このような賃貸借関係の継続は当然予測できる、ということにあります。

このような普通建物賃貸借に関する判例が理由として述べていることを対比してみると、今回のような定期建物賃貸借については、期間の満了により契約の終了が予定されているものであり、また、更新というものはなく、再契約は当初の契約とは同一性のない別個の契約ですから、保証人の責任は、当初の契約についてのみのものであり、再契約によって生じた債務については責任を負わないということになります。

ただし、当初の契約が満了したのに、賃借人が期間を過ぎても明け渡さないときは、賃借人は明渡し義務と賃料相当損害金を支払う義務を負い、これらは当初の契約に基づく義務ですから、賃料相当損害金については保証人も責任を負います。

今回のご質問は、期間満了後も家主と賃借人との間で再契約の合意に基づき賃借をしていたという事案ですから、やはり再契約後の債務について保証人に請求することはできないと考えます。

保証など債権法に関する民法の改正がされ、半年後の2020年4月から施行されます。この民法改正では、保証の分野においても重要な改正がありますので、不動産取引で保証人をつける場合は、改正法に適合した契約書となるよう、契約書の文言、形式などをしっかり確認した上で、契約を結ぶようにしてください。

大好評
放送中!!

ROK 864 kHz

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。

2019
11.2
放送

2. 売買契約後の火災における解約について

相談者 ● 売主からの相談

Q 相談内容

自宅を売却するため、買主と手付金100万円、売買代金3,000万円で売買契約を締結しました。その後、引渡しまでの間に不注意で台所からボヤを出してしまいました。修理のため引渡し時期が遅れる旨連絡したところ、買主は縁起が悪いので、契約を解除し手付金100万円の返金を求めています。返さないといけなのではないでしょうか。

A 回答

今回の買主は契約を解除したいということです。契約を解除しますと、原状回復といって、契約の締結に当たりお互いに交付した金銭や物を返還しなければなりません。買主は、売主に支払った手付金を返還しなければなりません。今回の件で手付金の返還が認められるかどうかというのは、買主が契約解除することができるかということにかかってきます。

契約は一方的に解除できる場合は、当該契約で当事者が解除事由として定めた要件を満たしたとき、或いは法律上解除が認められる要件を満たしたときのいずれかということになります。今回は法律上解除が認められる場合の典型である債務不履行にあたるかどうかということになります。

本件において、買主は縁起が悪いので解除するといっているようですが、買主の主観的な理由は解除理由にはあたりません。本件で解除の理由になりそうなのは、相談者の方が不注意でボヤをだして毀損、すなわち家を傷めてしまったことと、修理をすることになれば引渡し時期が遅れることになることの2点です。

ところで、自宅といった「物」自体に着目して、具体的に指示した物を目的物とした契約のことを特定物の売買といいます。特定物の売買について民法の規定では「債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。」と規定しています。この善良な管理者というのは、物の保存する場合には通常人よりは一層注意深い人のことをいいます。

今回の方は不注意でボヤを出してしまったということで



ですので、これは善管注意義務に違反したということになります。さらに現行の民法では特定物の引渡しについて民法で「債権の目的が特定物の引渡しであるときは、その引渡しをすべき時の原状でその物を引き渡さなければならない。」と定めています。引渡の原状で引き渡せばよいという規定です。

この民法の規定のままですと、本件では、ボヤが出て家が毀損してしまった場合でもそのまま引き渡せば、売主は引渡し義務を果たしたということになってしまいます。修理代がかかると思いますが損害賠償などで補うということになります。売主にとっては都合が良いと思われますが、買う側からすると期待していた物が手に入らないということでも不都合なことになります。

これでは買主に不都合ですので、通常は売買契約において民法の定めとは異なる定めをしています。「契約後目的物の引渡しまでに物件を毀損したときは売主の負担において修繕をしたうえで引き渡すこと」といった規定が売買契約に記載されます。こういった規定があれば本件のような場合でも売主が建物を修繕したうえで引き渡し義務がありますので、もし修理のために引渡しが遅れたという事になれば債務不履行となり、元々は不注意でボヤを出してしまったということで、売主の方に責任がありますので、売主の責任での債務不履行ということで契約解除が認められることになります。そういった場合は手付金の返還をしなければならないということになります。

こういった売買契約につきましても、2020年4月施行の民法改正で大きな改正がありますので今後は民法改正についてご注意なさってください。

会員 の ひろげ



夢を追いかけて、釣り三昧！

(有) すまいの大進
石川 純 さん

はじめまして。(有) すまいの大進で主に営業を担当しております石川純と申します。

読書、映画、音楽、スポーツ等いろいろ趣味はありますが、ここ数年最もハマっているのがルアー釣りです。

普段は就業前後に小一時間釣りに行ったり、休日は南部を中心にウェディングというて海に腰高ぐらいまで浸かり沖縄の美しい海と景色を堪能しながら釣りをしています。

また二年ほど前から船デビューも致しまして、船酔いに四苦八苦しながら大物を虎視眈々と狙っています。

個人的な目標としてはまずショアから1メートル20キロオーバーGT (ロウニンアジ) を釣上げることです。

個体が少なくなかなかルアーでGTを釣ると自体が難しいのですが、オフショアではありますが運よく去年奄美大島で1メートル

ル5センチ15キロオーバーを釣上げる事ができ、もちろん初GTでしたので一緒に同行した友人と船上で狂喜乱舞したのが記憶に新しいです。

令和最初の遠征釣行ではパヤオにて自分史上最大級の20キロオーバーのキハダマグロを1時間半ファイトしたのち、無事釣上げることができました。

最近を着実にサイズアップもしており、さらなる大物を求めてタックルー式も一新しました！ 貯金も使い果たしましたが。。

最終的な夢である「大間のクロマグロ」、「ニュージーランドのヒラマサ」、「カンクンのブルーマーリン」に向けて今後も釣り三昧の人生を謳歌していきたいと思ひます。



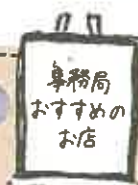
宅建 クイズ

解答と解説は
21ページ！



Q 宅地建物取引業者Aが、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第37条の規定により交付すべき書面（以下この問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、既存の建物の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した37条書面を交付しなければならない。
- 2 Aは、宅地の売買に関し、その媒介により契約が成立した場合、移転登記の申請の時期を記載した37条書面を交付しなければならない。
- 3 Aは、宅地の貸借に関し、その媒介により契約が成立した場合、損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容を記載した37条書面を交付しなければならない。
- 4 Aは、建物の貸借に関し、その媒介により契約が成立した場合、当該宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を記載した37条書面を交付しなければならない。



宜野湾

PIPELINE COFFEE

☎: 098-943-6144
住所: 沖縄県宜野湾市大山2-23-1 1F
営業時間: 月～土 (昼) 11:00～16:00 (夜) 16:00～22:00
日曜日 (お昼のみ) 8:00～18:00



今回おすすめするお店は、宜野湾ジミー大山店の裏通りにあるお店「PIPELINE COFFEE」です。

店内はメキシカンな雰囲気、インテリアに南米の雑貨やメキシカンハットを照明に使ったり、とてもおしゃれな感じでした。

さて、今回私たちがいただいたメニューはパストールタコスプレートと日替わりライスプレートのジャンバラヤ。パストールタコスはトルティーヤも出来立てでトマトやチキン、サラダ等、

具沢山！色んな組み合わせで挟んでいただけたので飽きのこないおいしさでした。

ジャンバラヤは鉄板に乗ったごはん、野菜、お肉、目玉焼きをMixしていただきました。おこげが香ばしく野菜もシャキシャキしていて、とても美味しかったです。

ごはんのおいしさにも満足★また、店員さんの対応もとても良くゆったりと過ごさせていただきました(^^)♡

宜野湾に来た際には是非！足を運んでみてください(^^)☆

! TAKKEN INFORMATION

(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会定時総会	時▶ 令和2年5月26日 (火)	会場▶ 沖縄ハーバービューホテル 2階「彩海の間」
第1回宅建取引士講習会 ※受付は終了致しました。	時▶ 令和2年5月28日 (木)	会場▶ 宜野湾コンベンションセンター
小禄・南部地域研修会	時▶ 令和2年7月10日 (金)	会場▶ 未定
賃貸不動産経営管理士講習会	時▶ 令和2年7月13日(月)・14日(火)	会場▶ 不動産会館4階ホール
第2回宅建取引士講習会 申込期限: 令和2年5月29日(金)厳守	時▶ 令和2年7月17日 (金)	会場▶ 浦添産業支援センター 結の街
新規免許取得者研修会 (前期)	時▶ 令和2年7月22日 (水)	会場▶ 不動産会館4階ホール
宜野湾・中城地区地域研修会	時▶ 令和2年8月7日 (金)	会場▶ 未定

沖縄県宅地建物取引業協会からのお知らせ

民法改正に伴う沖縄県宅建協会書式 (売買契約書・賃貸借契約書・賃貸重要事項説明書) 掲載終了のお知らせ

4月より民法改正に伴い、沖縄県宅建業協会では**沖縄県宅建協会版書式**
(売買契約書・賃貸借契約書・賃貸重要事項説明書)の掲載を終了いたします。
全宅連HPには、民法改正に対応した書式が掲載されていますので、
今後はそちらをご活用ください。

※全宅連書式ダウンロードにはパスワード登録が必要となります。
まだ、登録されていない会員の方は全宅連HPよりご登録をお願いいたします。

全宅連HP <https://www.zentaku.or.jp/member/download/>

URLを開くと
この画面が
表示されます

従業者証明書携帯について

宅地建物取引業法第48条より、

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

とあります。まだ、従業者証明書をお持ちでない方は発行するようお願いいたします。

従業者証明書は宅建業協会1階にて1枚54円(税込)で販売しております。

また、ご自分で作成される場合には、大きさ等、決まりがあります。

国土省のHPに掲載されていますのでご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000176.html

下記QRコードから
アクセスできます！

