

TAKKEN OKINAWA

平成29年1月20日 VOL.147



宅建おきなわ



年頭

のあいさつ



(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
会長 知念 聡



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、皆様のご支援とご協力により円滑な組織運営ができたことを深く感謝申し上げます。
さて、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が大きな柱であると考えます。
まず、消費者保護の観点から無料相談所を5ヶ所設置し、不動産取引にかかる様々な相談に対応してまいりました。
また、消費者講座や家主セミナー等を開催し、不動産取引に関する知識の普及・啓発活動に努めてまいりました。
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しました。さらに、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」取得を会員及び従業者へ勧め、会員の資質向上を図ってまいりました。
また、今年は、9月23日に定められた「不動産の日」にちなんで約17年ぶりに不動産フェアを県庁前広場で開催することができました。この不動産フェアの「消費者講座」では、オリジン・コーポレーションの芸人が講師となり、マイホームを選ぶ際に知っておくべきことや注意点をコント仕立てで、一般の方々に分かりや

すく紹介することができ、間違った契約をしないためのポイントなどを理解していただく良い機会になったと感じております。

昨今、不動産を取り巻く環境は大きく変化しており、インターネットによる重要事項説明が試験的に行われたことや、「空き家」対策、中古物件の取引活性化のための「インスペクション」なども検討されており、近年特に問題となっております空き家についても少子高齢化を背景にさらに増加していくと予想されます。いずれにしても平成29年は国民の不動産取引環境の改善に資するため、引き続き消費者保護、会員の資質向上及び公正公平な取引の推進を重点に事業に取り組んでいく所存でございます。

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、支援を行っていきます。

本年度も業務を通じて消費者保護に努め、引き続き公正・公平な取引の環境づくりに取り組んでまいり所存でございます。

会員に協会の事業内容を理解し、協力していただくことで、当会の発展、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。

沖縄県知事 翁長 雄志



年頭のあいさつ
県知事

はいさい いいそーぐわちで一びる。
皆様、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の会員の皆様には、希望に満ちた晴れやかな新春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

貴協会におかれましては、会員業者への実務指導や研修のみならず、一般消費者からの無料相談や、「ラジオ不動産相談所」を毎月放送される等、本県の不動産取引業の発展に御尽力されてきたことに対し、深く敬意を表します。

不動産業を取り巻く環境としましては、昨年6月に既存住宅の流通促進等を目的に、建物の状況調査(インスペクション)及び維持保全に関する重要事項説明の義務化や、消費者保護の一層の強化等を盛り込んだ改正宅地建物取引業法が公布されました。

不動産取引に関する制度や社会情勢は複雑かつ高度化しており、宅地建物取引の専門家として、宅地建物取引士を始め、宅地建物取引業者の資質の向上

がより一層求められています。

このような中、日頃より宅地建物取引士や会員業者への研修に取り組まれている貴協会の社会的役割は、今まで以上にその重要性を増しています。今後も貴協会が一丸となって業界全体の資質向上に御尽力されることを御期待申し上げます。

沖縄県としまでも、沖縄21世紀ビジョンに掲げる「希望と活力にあふれる豊かな島」の実現のため、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取引の公正の確保に向け、皆様と一緒に取り組んでまいります。

結びに、本年が貴協会並びに会員の皆様にとりまして、幸多きすばらしい年になりますよう祈念申し上げ、年頭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。
(今年もよろしく願っています。)

平成29年1月吉日

目次

Contents
TAKKEN
OKINAWA 2017
Vol.147

Page	Title
01-02	年頭のあいさつ「会長 / 県知事」
03-05	各業者会のあいさつ ……「那覇東地区」/「那覇西地区」/「小禄・南部地区」 「浦添・西原地区」/「宜野湾・中城地区」/「中部地区」 「北部地区」/「八重山地区」
05	平成28年・29年度 宅建協会「組織図」
06	平成29年度〈新年賀詞交歓会〉
07	平成28年度「法定研修会」
08	東日本大震災避難者の住宅賃貸借契約に関する協力について
09	平成28年度 宅地建物取引士資格試験 / 宅建取引士証交付までのながれ
10	平成28年度「宅地建物取引士資格試験」実施結果【総括表】
11	優良会員「認定証」授与式
12	平成28年度 不動産コンサルティング実務研修会
13-14	各地区地域研修会報告
14	平成28年度 九地連交流会
15-16	ラジオ不動産相談所
17	女性部会〈定例会・特別セミナー〉
18	【会員のひろば】文房具集め
19	宅建業法クイズ(解答・解説) / 黄金言葉〈未来を担う子供たちに伝えたい…〉
20	暴力団追放・壊滅大会 / 協会の動き
21	国税事務所・税務署からのお知らせ
22	入会者・退会者 / インフォメーション(ご案内)

那覇東地区業者会

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むかえのこととお慶び申し上げます。

我々、那覇東地区業者会は昨年末までに80社の会員数になっており業者間のつながり、交流・親睦の大切さを深く感じている所であります。うれしいことに昨年十数名の有志により東地区業者会青年部が発足しました。忘年会に於いても青年部の活動で盛り上がり今後の活動が楽しみです。

今後も昨年同様那覇西地区業者会との共催による「家主セミナー」や地域研修会・不動産フェア（真和志まつり）そして視察研修として石垣島を予定しており八重山地区業者会との交流も予定しております。

地方で唯一の人口増加している元気なここ沖縄県で当業者会も更なる会員の増強と地域貢献を図り地

元に愛される業者会を目指していきたいと思っております。

この新しい年がより良い年になるよう祈念致しまして新年の挨拶とさせていただきます。

那覇東地区業者会 会長 平安 秀昭



東地区業者会青年部

石垣島視察

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輝かしい新年をお迎えのことと心よりお慶び申し上げます。

我々那覇西地区業者会は会員の資質の向上と会員相互の親睦・交流を主な目的に活動しております。今年度の事業計画として地域研修会や納涼懇親会、忘年会等の親睦事業も終え、地域貢献事業と致しまして、那覇東地区業者会との共催による家主セミナーが12月3日に県立美術館・博物館にて100名余りの参加者の中行われました。また青少年の健全な育成に寄与する為、那覇地区ミニバスケットボール連盟との協賛による第3回ハトマークカップが2月に控えております。会員の皆様におかれましては、ご理解とご協力をお願い

い申し上げます。

西地区業者会役員一同、会員の為の公益事業と公益性のある事業活動を積極的に進め地域社会の信頼に応えられるよう頑張っていきたいと思っております。

那覇西地区業者会 会長 上地 隆



小禄・南部地区業者会

新年明けましておめでとうございます。

旧年中は当業者会にご理解、ご協力を賜りありがとうございました。

当初、計画した各種事業も順調に遂行することができました。会員の皆様、そして運営に携わった役員の皆様に感謝申し上げます。

また、12月4日に恒例になったNAHAマラソンの応援を、不動産フェアの事業として行いました。最高気温28.2度と、12月としては102年ぶりの記録という暑さの中で、2万6千人余のランナーが参加しましたが、完走率は53.2%で、過去2番目に低い完走率でした。

長時間に亘ってランナーの背中を押して、大応援をして下さった会員の皆様、そ

して会員のご家族に感謝申し上げます。応援を通して地域への貢献、会員間の交流が強化されたのは、業者会の大きな力になると思います。

来年に向けて、会員拡大、組織強化等、取り組むべき課題はたくさんありますが、会員の皆様の力を借りながら進んでいきますので今後ともよろしくお願い致します。

念頭にあたり、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



浦添・西原地区業者会

新年明けましておめでとうございます。

旧年中は、浦添・西原地区業者会の活動にご協力いただきまして厚く御礼申し上げます。

去年は順調に計画してきた事業を行って来ました。様々なセミナーや講師を呼んでの講演など、会員に向けての事業を積極的に行ってきた結果、会員の増大やまた2代目経営者（会員）の参加など会員間の流通が盛んになったようです。12月には松本浦添市長や知念会長をお招きして忘年会を開催し、会員間の親睦を深める事ができました。

今年は残りの事業でもある少年サッカー大会や他の

業者会との交流企画を行う予定です。また役員改選の年でもあり、新しい役員の下で今後も浦添・西原地区の会員と地域のために努力していきたいと思っております。

浦添・西原地区業者会 会長 屋良 達



宜野湾・中城地区業者会

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お慶び申し上げます。

昨年はハトマークのPR活動としてピーチクリーン活動や宜野湾市役所での不動産無料相談を継続事業として毎月第4火曜日に実施しています。

平成27年4月に生活困窮者自立支援法がスタートしましたが、業者会でも行政とワーキンググループを立ち上げ、社会資源開発部会に参加し「空家・グループホームの活用について」協議しグループホームや最近話題のIoTスマートハウスの現地視察研修会を行い会員に喜ばれ好評を得ています。

今年「地域における住民の安心・安全な暮らしと活力ある地域づくり」をキャッチフレーズに、宜野湾市・自治会

長会・宜野湾市社会福祉協議会・業者会4者で協定書を交わしその実現に向けて取り組む事になっています。

これからも業者会は「業界と会員相互の確立と、業界の健全な発展をはかる為」、各事業を行い会員及び地域社会に寄与することを目的とし会員の利益に繋がる活動をしていきます。

宜野湾・中城地区業者会 会長 多和田 勝



中部地区業者会

謹んで、新年のご挨拶申し上げます。昨年は皆さま方のご支援とご協力により、円滑な事業運営ができましたことを感謝申し上げます。

昨年9月、沖縄県自治会加入促進協議会と「地域社会の発展に資すること」を目的として、県内では初の試みである自治会加入促進に関する協定を結びました。このような地域参画は事業者としては社会的な使命と捉え、それがひいては我々不動産業界の活性化、そして新たな市場開拓にも繋がるものと思います。社会福祉協議会との「地域見守り」も含め、会員以外の繋がり、そして地域社会への協力も積極的に取り組んでいきたいと考えています。

10月に行った異業種交流会は60名近い参加者があり、お互いの情報交換の場として有意義な交流を深めました。12月には「沖縄中古不動産流通活性化協議会／住宅ファイルの試行実施に関する説明会」を行いました。説明会後のアンケート調査では、物件情報の透明性

が得られることを歓迎する意見や、市場価格と評価のズレについて憂慮する意見などが出されました。

中部業者会は本年も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ので、皆さまのご協力をお願い申し上げます。新しい一年が皆さまに取りまして良い年となりますよう祈念し年頭のご挨拶といたします。

中部地区業者会 会長 宮城 康

理事記念撮影



協議会の総会

北部地区業者会

2017年新年あけましておめでとうございます。
 昨年は北部地区業者会への御指示、御指導誠にありがとうございました。おかげ様で計画しました事業もスムーズにこなす事が出来ました。現在北部地区は名護市辺野古の基地建設及び国頭村、東村のオスプレイ訓練場の造成等、マスコミ報道で毎日騒々しい現状ですが業者会会員は冷静に対応している今日このごろです。

2016年は数多くの勉強会を開催しましたが今年も更に多くの勉強会を催したいと思いつつ同時に空室対策等を主に古民家の再利用に業者会で取り組んでいきたいと思っています。

終りに協会の皆様の御健勝と増々の御発展御多幸をお祈り申し上げます。

北部地区業者会 会長 上地 一男

北部地区地域研修会



八重山地区業者会

新年あけましておめでとうございます。八重山地区宅建業者会は2017年も大忙しの一年となりそうです。

ゴルフ場の建設、自衛隊の配備の是非から始まる周辺環境の整備、県立八重山病院をはじめとする公共施設の建て替え案件、外国人観光客の入域に合わせた受け入れの施設の需要など、地域のインフラ整備は着々と進んでいる中、エンドユーザーの声と真摯に向かい合い、通常業務は勿論のこと、現状と課題の狭間を如何に埋めて行くかが今後の我々の存在意義だと思います。

毎月の定例会のほか、献血事業、11月にはお隣の宮古島を視察させて頂き、宮古島業者会の皆様と意見交換会をさせて頂きました。12月は景観条例における石垣市との意見交換会を開催、また業者会が一番盛り上がる忘年会も開催されました。

最南端の不動産関係の団体として、これからも八重山地区宅建業者会は地域の発展を願い、それを具現化するために事業を推進してまいります。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



TAKKEN OKINAWA 2017

組織図

監査会

会長 知念 聡

役員会議

総 会

理 事 会

常務理事会

副会長 渡久地 政彦

副会長 宮城 康

(渡久地 政彦)	(渡久地 政彦)	(宮城 康)	(宮城 康)	(渡久地 政彦)	(渡久地 政彦)
総務財務委員会	人材育成委員会	広報啓発委員会	流通委員会	会員支援委員会	綱紀公取指導委員会
委員長 上地 隆 副委員長 前盛 邦男 島田 進 神村 直治 喜納 兼功 伊波 直哉	委員長 千葉 信一 副委員長 赤嶺 秀正 普天間朝明 長嶺 将賢 豊里 篤信	委員長 小橋川共順 副委員長 与那城茂智 宮城 光也 花城 寛志 渡辺 善広	委員長 大城 千秋 副委員長 島田 進 上地 一男 達 秀樹 比嘉 浩三 金城 末吉 康昭	委員長 多和田 勝 副委員長 京 一郎 角田 照子 金城 浩三 平安 秀昭	委員長 又吉 茂 副委員長 普天間朝明 與儀 實樹 平良 義弘 武島多加雄

平成
29年度

新年賀詞交歓会

ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー

平成29年1月13日(金)に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」にて参加者276名の中、平成29年度 新年賀詞交歓会が開催されました。初めに花城舞踊道場による「かぎやで風」で華やかに幕開けをしました。

開会挨拶は渡久地政彦副会長により行われ知念聡会長による会長挨拶では、今年度は「人材育成」と「会員支援事業」に力を注ぎ、不動産フェアの充実を図る旨のご挨拶がありました。引き続き、ご来賓祝辞では沖縄県知事代理として沖縄県土木建築部部長の宮城理様、那覇市長代理として那覇市副市長の久高将光様、沖縄県議会議員翁長政俊会長よりご挨拶を頂きました。又、参議院議員島尻安伊子様、衆議院議員の

國場幸之助様より祝電を頂きました。続いての寄付金贈呈として、社会福祉法人沖縄県社会福祉協議会、(公財)沖縄県交通遺児育成会、NPO法人MESHサポートDr.救急ヘリへ、それぞれ寄付金を贈呈致しました。次に来賓出席者60名のご紹介があり岡江保彦顧問による乾杯の音頭、親睦を深める名刺交換会へと進み、花城舞踊道場、琉星太鼓による余興、抽選会などにより、親睦が深まりました。宮城康副会長の閉会挨拶では会員皆様に対し、昨年度の感謝と今年度の益々のご繁栄を祈念し新年賀詞交歓会を閉会致しました。

広報啓発委員 渡辺 善広



会長あいさつ



名刺交換

新年賀詞交歓会次第

日時／平成29年1月13日(金) 18時30分～20時30分
 司会／仲村直治、伊波直哉

幕 開 け 「かぎやで風」 花城舞踊道場

1. 開 会 挨 拶 渡久地 政彦 副会長

2. 会 長 挨 拶 知念 聡 会長

3. 来 賓 祝 辞 沖縄県知事代理 沖縄県土木建築部 部長 宮城 理様
 那覇市長代理 那覇市副市長 久高 将光様
 沖縄県議会議員 宅建議員連盟 翁長 政俊会長

4. 祝 電 披 露 参議院議員 島尻 安伊子様
 衆議院議員 國場 幸之助様

5. 寄 付 金 贈 呈 寄付金贈呈 社会福祉法人沖縄県社会福祉協議会
 (公財)沖縄県交通遺児育成会
 NPO法人MESHサポートDr.救急ヘリ

6. 来賓出席者紹介

7. 乾杯の音頭 顧問 岡江 保彦様

8. 名刺交換(会食)

9. 余 興 花城舞踊道場、琉星太鼓

10. 抽 選 会

11. 閉 会 挨 拶 宮城 康 副会長

乾杯の様子



沖縄県土木建築部
部長 宮城理氏



那覇市副市長
久高将光氏



宅建議員連盟
翁長政俊会長



抽選会の様子



法定研修会

平成28年度

Workshop
2016



平成28年11月7日(月)、沖縄コンベンションセンター会議棟におきまして、平成28年度法定研修会が開催されました。

週初めにも関わらず、230名もの会員の皆様にご参加いただきました。司会の普天間委員の開会の挨拶で始まり、渡久地副会長の主催者挨拶があり、本題の研修へと進行了しました。

まず初めに、損害保険ジャパン日本興亜(株)・沖縄支店・法人支社長代理・石川良亮氏から『宅地建物取引士賠償責任保険制度について』、宅地建物取引士賠償責任保険制度は、様々な業種の専門職保険制度の一つで、平成28年度に改定が行われ、基本保証(必須加入)の他にワイド保証(任意加入)が新設された旨の説明がありました。次に、(株)日本住宅保証検査機構・九州支店・沖縄営業所・平良慶樹所長から、『宅地建物取引業法の一部改正に伴うインスペクションについて』Ⅰ(背景)国民資産である住宅ストックの有効活用、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備。Ⅱ(法律案の概要)建物状況調査(いわゆるインスペクション)を実施する者の斡旋に関する

事項、建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明等が、約20分程度ありました。

講演は、涼風法律事務所の熊谷則一弁護士より、『判例で学ぶ!瑕疵担保責任と仲介業者の責任(平成28年度版)』と題して、120分(途中10分休憩)の講演でした。

第一(瑕疵ある物件についての売主の責任)又、第二(瑕疵ある物件についての仲介業者の責任)について、判例をみながらのわかりやすい説明でした。売主に対する瑕疵担保責任の追及と、仲介業者に対する責任の追及は、法律構成が異なるので、売主の瑕疵担保責任が免除されている場合でも一般的注意義務を怠ると、仲介業者が損害賠償責任を負わなければならないケースが発生すること、瑕疵担保責任の消滅時効、瑕疵担保責任免責特約、さらに心理的瑕疵について等、大変微妙で難しい問題であることを再確認し、とても勉強になった講演でした。

最後に、宮城副会長の閉会の挨拶をもって研修会を終了しました。

人材育成委員 豊里 篤信

沖縄県知事から、下記のとおり周知協力依頼がございましたのでお知らせ致します。

東日本大震災避難者の住宅賃貸借契約に関する協力について

【依頼】

日頃より東日本大震災の避難者に対する民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の供与につきまして、御協力いただき誠にありがとうございます。

①福島県から、同県の避難指示区域外からの避難者については、平成29年3月末をもって応急仮設住宅の供与を終了する旨の通知がありました。

②これまで沖縄県が契約者として締結している住宅供与の賃貸借契約については、平成29年4月以降に向けて、各避難者自身が賃貸借契約を締結することが必要となります。

③福島県は、平成29年から新たな家賃補助制度を下記のとおり行うこととしております(※下記参照)

以上、避難者はこれまでの生活基盤を災害により奪われ、不安定な中でまだ生活を立て直すには到らず、厳しい状態に置かれておりますので、今後避難者が県内での居住を継続するにあたり、住宅の賃貸借契約に関する下記事項について特段のご配慮をいただけますようお願い申し上げます。

記

1.賃貸物件の情報提供について

避難者から賃貸物件等の問い合わせがあった場合は、要望に沿った物件情報の円滑な提供についてご配慮ください。

2.保証人について

避難者の多くは沖縄県内に親族等がおらず、賃貸借契約の際に必要な保証人を確保することが困難であることから、保証人を県内在住に限らず県外在住の方とすること又は保証会社の保証による賃貸借契約ができるようご配慮ください。

3.敷金、礼金等の減免等について

避難者が現在入居している住宅の継続入居を希望する場合は、個人契約締結に際し、敷金、礼金等の減免等についてご配慮ください。

問い合わせ先

消費・暮らし安全課 交運安全市民活動班
担当/柴尾、池田
Tel.098-866-2187 Fax.098-866-2789

福島県からの避難者への住宅支援について

消費・暮らし安全課

1.現状

- (1)福島県からの避難者に対して応急仮設住宅の供与を行っている。9月1日時点の支援世帯:150世帯
- (2)平成29年3月末で避難区域外の世帯に対する応急仮設住宅の供与終了/支援終了世帯:138世帯
- (3)平成29年4月以降も応急仮設住宅供与する世帯/支援継続世帯:12世帯

2.福島県の新支援制度

- (1)家賃補助(月額所得214,000円以下)
 - ①平成29年1月分～平成29年3月分 家賃の2分の1(最大3万円)
 - ②平成29年4月分～平成30年3月分 家賃の2分の1(最大3万円)

- ③平成30年4月分～平成31年3月分 家賃の3分の1(最大2万円)

(2)初期費用の補助 定額10万円

3.本県の避難者の状況及び課題

- (1)ほとんどが民間賃貸に入居
- (2)避難から5年経過したことに伴い物件への要望が変化
(子どもの成長に伴い手狭、現在の家賃より安い物件への転居)
- (3)年度末は希望住宅の確保が困難になる見込

4.沖縄県の対応

- (1)福島県の措置を受けて供与は終了
- (2)新制度移行に向けて戸別訪問の実施

「平成28年度」
**宅地建物取引士
 資格試験**

平成28年10月16日(日)沖縄職業能力大学校、琉球大学、沖縄女子短期大学、沖縄尚学高等学校、興南高等学校、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、7会場で3,002名が受験されました。今年度の申込者数は3,634名で受験率は82.6%でした。試験は午後1時～3時までの2時間実施され、大きなトラブルもなく

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11月30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30,589名で、沖縄県の合格者は376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

平成28年 11月 30日(水曜日)

機構HPへの掲載

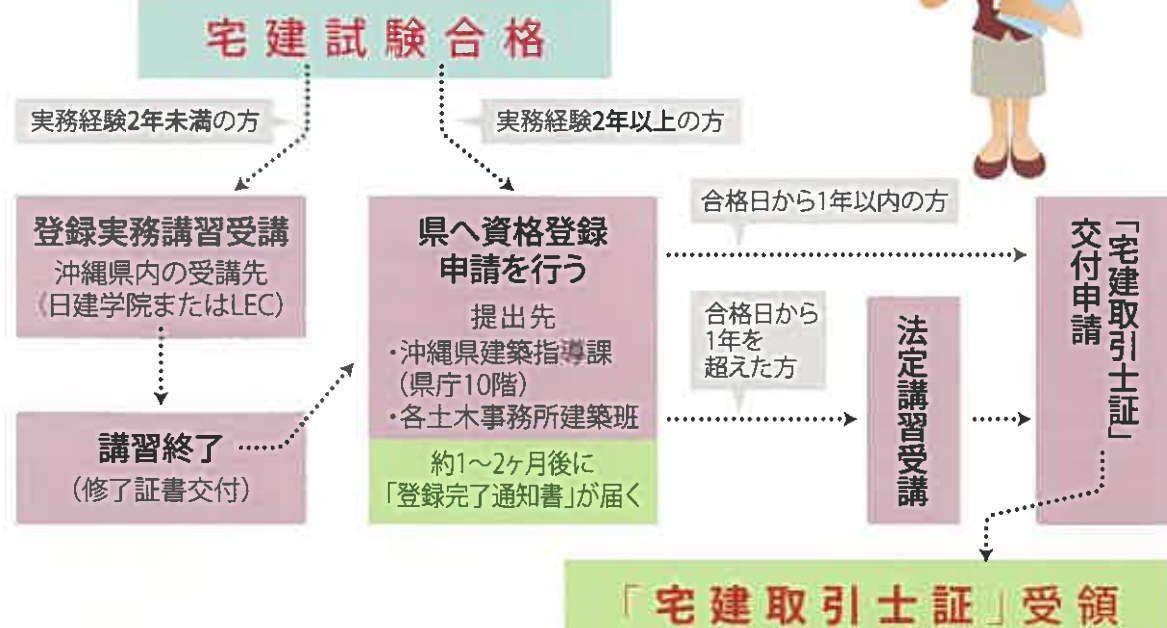
合格者受験番号 ・ 合否判定基準 ・ 正解番号

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)不動産適正取引推進機構試験部より合格証書等を11月30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>

**宅建取引士証
 交付までのながれ**



「平成28年度」
**宅地建物取引士資格試験
 実施結果【総括表】**

		申込者(人)		前年度比		受験者 (人)	受験率 (%)	合格者 (人)	合格率 (%)
		28年度	27年度	(▲) 増減数	(▲)(%) 増減率				
北海道・東北	北海道	6,616	6,585	31	0.5	5,415	81.8	779	14.4
	青森	985	1,008	▲23	▲2.3	784	79.6	111	14.2
	岩手	1,442	1,452	▲10	▲0.7	1,172	81.3	151	12.9
	宮城	4,823	4,759	64	1.3	3,849	79.8	616	16.0
	秋田	760	795	▲35	▲4.4	619	81.4	86	13.9
	山形	1,002	1,007	▲5	▲0.5	812	81.0	134	16.5
	福島	2,598	2,566	32	1.2	2,095	80.6	222	10.6
北関東・甲信越	茨城	3,562	3,662	▲100	▲2.7	2,940	82.5	412	14.0
	栃木	2,556	2,562	▲6	▲0.2	2,091	81.8	249	11.9
	群馬	2,540	2,596	▲56	▲2.2	2,040	80.3	298	14.6
	新潟	2,453	2,538	▲85	▲3.5	1,969	80.3	295	15.0
	山梨	1,011	1,028	▲17	▲1.7	817	80.8	100	12.2
	長野	2,484	2,400	84	3.5	2,049	82.5	273	13.3
一都三県	埼玉	17,577	17,178	399	2.3	14,211	80.8	2,256	15.9
	千葉	14,095	13,885	210	1.5	11,361	80.6	1,837	16.2
	東京	51,608	49,617	1,991	4.0	40,880	79.2	7,032	17.2
	神奈川	23,190	22,664	526	2.3	18,766	80.9	2,937	15.7
北陸・東海	富山	1,063	1,103	▲40	▲3.6	857	80.6	124	14.5
	石川	1,480	1,530	▲50	▲3.3	1,207	81.6	167	13.8
	福井	685	692	▲7	▲1.0	550	80.3	92	16.7
	岐阜	2,484	2,525	▲41	▲1.6	2,051	82.6	313	15.3
	静岡	5,593	5,652	▲59	▲1.0	4,605	82.3	649	14.1
	愛知	13,238	13,518	▲280	▲2.1	10,861	82.0	1,789	16.5
	三重	2,098	2,145	▲47	▲2.2	1,712	81.6	242	14.1
近畿	滋賀	2,081	2,138	▲57	▲2.7	1,684	80.9	240	14.3
	京都	4,963	4,729	234	4.9	3,968	80.0	575	14.5
	大阪	20,032	19,581	451	2.3	16,259	81.2	2,462	15.1
	兵庫	9,963	9,943	20	0.2	8,080	81.1	1,399	17.3
	奈良	2,242	2,318	▲76	▲3.3	1,815	81.0	258	14.2
	和歌山	947	999	▲52	▲5.2	775	81.8	102	13.2
中国・四国	鳥取	457	455	2	0.4	357	78.1	65	18.2
	島根	660	659	1	0.2	545	82.6	66	12.1
	岡山	2,715	2,705	10	0.4	2,160	79.6	311	14.4
	広島	4,501	4,570	▲69	▲1.5	3,593	79.8	526	14.6
	山口	1,576	1,628	▲52	▲3.2	1,281	81.3	175	13.7
	徳島	859	854	5	0.6	680	79.2	110	16.2
	香川	1,433	1,460	▲27	▲1.8	1,135	79.2	166	14.6
	愛媛	1,709	1,696	13	0.8	1,402	82.0	209	14.9
	高知	621	621	0	0.0	525	84.5	77	14.7
九州・沖縄	福岡	11,373	11,511	▲138	▲1.2	9,381	82.5	1,298	13.8
	佐賀	938	949	▲11	▲1.2	756	80.6	91	12.0
	長崎	1,591	1,469	122	8.3	1,297	81.5	164	12.6
	熊本	2,410	2,593	▲183	▲7.1	1,961	81.4	240	12.2
	大分	1,474	1,493	▲19	▲1.3	1,159	78.6	178	15.4
	宮崎	1,326	1,348	▲22	▲1.6	1,099	82.9	120	10.9
	鹿児島	2,294	2,369	▲75	▲3.2	1,836	80.0	217	11.8
	沖縄	3,634	3,644	▲10	▲0.3	3,002	82.6	376	12.5
【合計】		245,742	243,199	2,543	1.0	198,463	80.8	30,589	15.4

(一社)沖縄県不動産流通機構 優良会員「認定証」 授与式

小橋川会長あいさつ



平成28年10月27日(木)不動産会館4階ホールにおいて優良会員認定証授与式が行われ、以下の12社に授与されました。有効期間は平成28年10月より3年間です。授与式において小橋川会長は「第一期の優良会員です。会員の模範になり流通市場が活性化し、公平公正な透明性の高い環境を醸成し、一般消費者の保護となります。ご活躍されることを祈念申し上げます」と述べました。その後12社の優良会員に対して認定証の授与が行われました。



商号	役職	氏名
1 おおともハウジング	代表者	与那城茂智
2 (株)大央ハウジング	代表取締役	前盛 邦男
3 (有)南西リアルティ	代表取締役	下地 香代子
4 パシフィック不動産	代表者	平敷 慶弘
5 (株)オクト管理	代表取締役	渡久地政彦
6 (株)三京リビング	代表取締役	金城 茂正
7 (株)ジョインホーム	代表取締役	金城 亮
8 (有)ビック開発	代表取締役	豊見山義得
9 (株)住宅管理コンサルタント	代表取締役	小橋川共順
10 (有)大里住宅	代表取締役	知念 聡
11 (有)リビング住建	代表取締役	仲宗根昌彦
12 (有)大栄	代表取締役	大城 千秋

優良会員認定証



注意

西日本
レインズへの
登録義務

昨年実態調査を行った結果、他ポータルサイトに専任、専属専任媒介と掲載はありましたが(公社)西日本レインズに登録していない会員がいましたのでご注意ください。

宅地又は建物の売買又は交換の専属専任媒介、専任媒介契約書を交わした場合、宅建業法第34条の2第5項で西日本レインズへの登録が義務付けられています。専属専任媒介は5日以内、専任媒介は7日以内に流通機構へ登録が必要です。

尚、一般媒介契約と賃貸物件も西日本レインズに登録することができます。多くの会員の物件登録をお願いします。

平成28年11月4日(金)、不動産会館4階ホールに於いて平成28年度不動産コンサルティング実務研修会を開催致しました。

研修の第一部では、「沖縄県における不動産コンサルティングの実例」という演題で、(有)iホーム不動産コンサルティング代表取締役 金城久雄氏にご講演頂きました。金城氏の講演の中では、実例を基に詳しく業務について解説して頂き、また実際に金城氏にコ

ンサルティング業務を依頼したお客様から直接体験談をお聞きすることができました。

第二部では、(有)新地開発 代表取締役 下地健治氏から少子高齢化を迎えるにあたって宅建業者が積極的に業務として相続支援に関わっていく必要性を説いた「相続支援コンサルティング」を熱いトークを交えながら解説して頂きました。

事務局 仲村 直和

不動産 コンサルティング 実務研修会

平成28年度

2016
Consulting講師 (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

講師 (有)新地開発 代表取締役 下地健治氏



記念撮影



1 小禄・南部地区地域研修会

日時／平成28年7月15日(金)
場所／南風原ドライブイン 2階
講演／「経済と不動産」
講師／株式投資企画
office星崎
代表 星崎 浩二氏

参加人数
53名 (一般2名)



2 宜野湾・中城地区地域研修会

日時／平成28年8月8日(月)
場所／宜野湾市マリンスポーツセンター 2階
講演／「沖縄鉄軌道について」
講師／(一社)トラムで未来をつくる会
会長 富本 実氏
事務局長 樋口 豊氏

参加人数
44名 (一般6名)



3 那覇東地区地域研修会

日時／平成28年9月9日(金)
場所／那覇セントラルホテル 6階
講演／「みんなで電車(LRT)を走らせよう」
講師／(一社)トラムで未来をつくる会
会長 富本 実氏
事務局長 樋口 豊氏

参加人数
50名 (一般4名)



4 浦添・西原地区地域研修会

日時／平成28年9月16日(金)
場所／浦添市社会福祉センター 2階
講演／「沖縄鉄軌道について」
講師／(一社)トラムで未来をつくる会
会長 富本 実氏

参加人数
38名



5 那覇西地区地域研修会

日時／平成28年9月30日(金)
場所／沖縄県不動産会館 4階ホール
講演／「農連市場地区の再開発事業の概要について」(60分)
講師／那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合
事務局長 田場 茂樹氏
(株)アール・アイ・エー
計画第二室長 岡田 健司氏

参加人数
63名 (一般2名)



6 宮古地区地域研修会

日時／平成28年10月21日(金)
場所／ホテルオアシティ共和 6階
演題／「明日からの会社が変わるオフィス環境整備の技」(60分)
講師／神村 さゆり

参加人数
21名 (一般1名)



7 八重山区地域研修会

日時／平成28年10月28日(金)
場所／ホテルミヤヒラ2階
演題／「石垣市のまちづくりについて」(60分)
講師／石垣市建設部都市建設課
多宇 直之氏

参加人数
34名 (一般4名)



8 中部地区地域研修会

日時／平成28年11月4日(金)
場所／沖縄市産業交流センター 大研修室
演題／「民泊の今・検討状況・調査結果」(60分)
講師／リクルート住まい研究所
所長 宗 健氏

参加人数
73名 (一般10名)



9 北部地区地域研修会

日時／平成28年12月2日(金)
場所／ホテルゆがふいん おきなわ 8階
演題／「闘牛の歴史と今後の展望」(60分)
講師／本部町商工会長
松田 泰昭氏

参加人数
38名 (一般2名)



平成28年度 全宅連九州地区連絡協議会「交流会」

九 地 連 交 流 会

福岡県で九地連交流会が盛大に開催されました

平成28年11月8日(火) ホテルオークラ福岡にて全宅連九州地区連絡交流会が行われました。

九州・沖縄各県の担当役員と事務局が集まり、約130名の参加となりました。交流会の際には、総務・行政流通・相談・法令・政策・賃貸不動産管理の6分科会に分かれ、各県における現状や問題点について意見交換が行われました。

協会の運営方法、新規入会者促進策、各種研修会の運営、若手社員や女性の活躍の後方支援、不動産流通市場の活性化策、インスペクション、無料相談所の運営方法、媒介報酬に関するトラブル対策等様々な事案で熱い議論を重ねました。

各分科会においての総括を座長が発表し、最後に各県から全宅連や行政に対しての意見や質問、要望等を出し合い、本交流会は盛況裡に終了しました。

事務局 平良



1 (平成28年 12月3日放送)

相談者 貸主からの相談

【相談内容】:物件を賃貸しています。賃借人はそこで飲食店を営んでいますが、備え付けの冷房設備が故障したということで、修理の依頼がありました。連絡を受けてから直ぐに専門業者に依頼しましたが、修理には特殊な部品の交換が必要ということで、その部品が県外からの取り寄せということになり、修理に時間がかかってしまいました。賃借人から夏場の営業では冷房設備が必要不可欠であり、営業ができなかった期間の売上分を損害として請求されています。応じないといけいのでしょうか?

【回答】:大城 浩 弁護士

トイレが故障した。アパートのクーラーが壊れた。お風呂が壊れた。賃貸の物件というのはそういうふうに生活のすべてが詰まっている。いろいろな設備や故障が出てくる。ご相談者のように賃借人の方から「これは貸主さんの責任じゃありませんか。何とかしてください。」それから、損害がある場合には損害金を払ってくださいといった請求が考えられます。法律はきちっと対処する規定を定めている。民法606条第1項は、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と定めている。従って原則として故障がでると貸主さんが責任を負うとなっている。ところが、民法606条第1項は任意規定といまして、「法律とは違う取り決めを当事者が契約で定めた場合は、その取り決めの方が優先される」と考えられています。故障が出た場合に賃借人の方が修繕を負うということも可能です。賃借人が自分で壊した場合は賃借人が自分で修繕の義務を負います。

ところが、物によっては本土から取り寄せないといけい場合、貸主は修繕義務手配をしているので、債務不履行がない、貸主に責任はないということになります。売上げ相当分と実損分になると思います。貸主がきちっと処置をしておく、たいいてい借主にも理解してもらえます。

2 (平成29年 1月7日放送)

相談者 買主からの相談

【相談内容】:北谷町にある中古住宅を購入しましたが、最初にこの物件を初めて知ったのは、インターネットの物件広告で、私が北海道に住んでいる時でした。物件の概要については、当時、宅建業者から送られてきた資料で確認していましたが、契約していざ住んでみると、米軍機の騒音が昼夜問わず酷いという事が分かりました。一応、防音工事はされているようですが、ジェット機の騒音を遮断するにも限界があります。この地域では騒音が酷いという事を売主及び宅建業者は告知すべきではないでしょう

か。また、告知がなかった事を理由として契約を解除することができるのでしょうか?

【回答】:大城 浩 弁護士

この問題は現代的な相談で、物件の紹介がいわゆるネットの紹介でその物件を見ない状態の説明で売買に入っていくことが増えてきている問題で、このようなことは告知すべきでないでしょうかという質問ですが、宅建業法では重要事項説明書を交付して、この物件の購入に関して参考となる資料を説明しなければならない。となっている。権利関係や都市計画の制限等重要な部分は説明しなければならない。騒音のことについて説明しなければならないのかという質問ですが、**実は横田基地において似たようなことがあるんですけど、それに関して裁判では騒音については買主さんも購入前に現地調査をしっかりと行うこと。それから騒音について公知の事実じゃありませんか。その飛行航路の公害までについて説明すべき義務までは課してはいません。といった告知義務に違反にはならないといった判例はあります。**騒音は広がりがありますので、非常に強いところ、うるさいと人によって感じる事が1日に何度もあるかと思えます。一概に基準を激しい騒音であれば告知義務違反だといった方が正しいと思われま。そういったことを理由に解約ができるかという、契約したのは売主、説明義務を持っている宅建業者、そうだとすると、売主に契約違反はないので解除できないと思われま。そうすると、**宅建業者に賠償の請求をする可能性はあります。業者さんはしっかりと説明をしないと自分にツケが回ってくることになりますので、説明をしっかりとするということが重要**です。

3 (平成29年 2月4日放送)

相談者 借主からの相談

【相談内容】:叔父が所有している賃貸アパートに入居していますが、アパートが競売に出たようで、競売で取得したという方から、3ヶ月後には無条件でアパートから立ち退くように言われています。この場合、借主はアパートに住む権利というものを法的に保証されていないのでしょうか?

【回答】:大城 浩 弁護士

アパートを造るときに銀行から建築資金を借り入れする際、銀行の方は資金を担保するためにその物件に抵当権を設定します。新築アパートの場合は入居者が入る前に抵当権という登記が付いているということになります。抵当権が付いているもので借主さんが住み続けられるか

ラジオ不動産相談所/不動産相談コーナー

(宅建協会提供・ラジオ沖縄放送)

ON AIR

大城浩弁護士と
金城奈々アナウンサー

【回答】:大城 浩 弁護士

法律的な面でお話しますと、相続と言う言葉がありまして、相続というのは亡くなった方(被相続人)の権利義務を相続人の方が全部承継するという制度です。売買契約があって、買い主さんが亡くなった場合には買い主の相続人が全部引き継ぎ、従って代金の支払いも引き継ぐというわけです。ただ、お金は分割できますが、この場合は法定相続分どおりに相続人が負担の義務を負うというわけです。奥さんが1人、子供が2人の場合奥さんが2分の1を相続する。子供達はそれぞれ4分の1ずつ相続する。となると、残代金が1,000万円だったら、奥さんに対して500万円支払ってくださいと請求する。子供達はそれぞれ250万円払ってくださいと請求するという形になります。そういった引き継ぎをすることによって代金を払って貰いその土地を移転登記します。**この場合には契約当事者の亡くなった買い手さんの名前で登記をします。それはなぜかという、登記というのは不動産の戸籍のようなものです。あったとおりにそのままやっていくことになるので、亡くなった方に登記をして、その方から相続しましたと相続登記をしていく形をとります。売主はお金を払ってもらえていない間は登記をする義務がありません。同時履行の抗弁といまして、「同時じゃなければやれません」と言っているわけです。そうすると、1人は払ってくれる、2人は払ってくれないという場合には2人が払ってくれるまでは登記はできませんという形ができるのですが、買手が必ずしも払えるとは限らない場合があります。奥さんと子供達だけでは銀行からローンを組むことはできないといったことだってありえます。そういう場合、法律上権利はありますが、実際のところは履行してもらえません。その場合は、この契約を債務不履行ということで解除するのほひとつの方法でしょうし、ただその場合に契約解除でも通常は売買契約書に違約金の規程があります。違約金で精算をする。そして、その不動産会社は別の方に売るということを考えてもらう。買い手の方としても、もし買えなければ想定外のことですから双方の話し合いで相談していくのが一つの対処でしょう。**

大きな影響もっています。このように物件を取得した方が明け渡してくださいといわれたとき、明け渡さなければならぬのか。それとも明け渡さなくていいのかということ、法律では対抗関係という言い方をします。

明け渡さなくてもいいですよというようになる場合、対抗要件がある。明け渡さないといいないという場合は、対抗要件がない。ということになります。

この場合は、賃借人の対抗要件は何で決めるかと言うと、不動産は登記で決めるという事になります。差し押さえるという場合に、抵当権が付いていてその抵当権に基づいて競売にだす場合を任意競売という差し押さえずと、抵当権はないんですけど、請求権が判決でもってあるもんですから、その判決をもって差し押さえる場合を強制競売といいます。競売申立をすると必ず差し押さえるの登記がなされる強制競売の場合、競売をしましたという登記がついたときよりも前から賃借して住んでいる場合には対抗できます。差し押さえるの登記がついた後に賃借した場合には差し押さえに対抗できないので、住み続けることはできません。

抵当権の場合は、抵当権の登記が付いている時よりも前から後かで決まります。先程いいましたように**新築アパートには大抵、銀行の融資金の抵当が付いており、住んでいる方は抵当権が付いた後に住んでいるので、対抗できない場合が多いでしょう。**

このケースは一般の差し押さえるの場合には通常差し押さえされたものを借りて住むといったのはあんまりないじゃないですか!そういう意味では対抗できる場合も多いと思うのですが、抵当権に基づいて競売された場合には抵当権の方が先に付いていることが多いのでその場合には対抗できない場合が多いと思います。ただ**抵当権に基づく競売の場合には、いきなり明け渡しなさいと言われても困るものですから、民法では競売された時から6ヶ月間は明け渡しをしなくてもいいですよという定めが明け渡し猶予制度というのですが民法395条で定めてるものです。抵当権に基づいて売却された場合は6ヶ月間は借りられます。従って3ヶ月で出て行けという様なことにはならないと思います。**

4 (平成29年 3月4日放送)

相談者 売主からの相談

【相談内容】:土地を売却する為、売買契約を結びましたが、契約後に買主が亡くなってしまいました。手付金は受け取っていますが、残金の受け取り並びに所有権移転登記はしていません。今後、契約はどうなるのでしょうか?

女性部会

定例会・特別セミナー

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

第40回 定例会

(平成28年 10月)【実例発表】

女性部会 喜屋武ふさ子

売買編:地中埋設物による返品…これって有り!?

(有)ダイキ 真喜屋民子

契約前に売主より以前は山で何も埋まっていなかったとの告知を受けた。契約書の瑕疵担保責任特約事項に埋設物売主負担にて処理するとの項目あり。買主がボーリング調査をしたところ、地中埋設物(産業廃棄物)コンクリート及びアスファルトの廃棄物発覚。土地地盤改良の5000万円前後の費用を要するので契約を解除したい…売主はすでに亡くなり、買主は仲介業者に買い取りをしてほしいと要望。

問題点として ①20年以上前に埋められたものの負担義務は? ②埋設物関係の瑕疵担保特約の記載は? ③売主の相続人が協力しない場合の対応は?等々…活発な意見交換が行われました。

賃貸借:定期賃貸借契約の再契約がまさかの更新通知で…うるま東不動産 東浜初子

再契約通知を更新通知で送付したところによる事例を通して様々なことが話し合われました。

第41回 定例会

(平成28年 11月)【氣質学入門セミナー / 初級者編】

女性部会 宮里悦子

オフィス細百合 稲福ひろみ氏 『氣質学って?なに?』四柱推命をベースに考案された沖縄生まれの統計分類学!

今回は、特別セミナー、氣質学について学びました。氣質学から見る本当の自分とは? もっと簡単に相手を理解できたから…氣質学を学ぶことで本当の自分を知り、相手を理解出来る。それによって、適切な人材を配置出来る事。また、お客様の氣質を理解した上でその方に合ったコミュニケーションを取る事で、成約に繋げやすくなる事等々、目からウロコ、知らなかった世界を知る事が出来ました。今回は女性部会員だけでなく、男性協会の参加者も有りました。氣質学をコミュ

ニケーションのツールとして、今後の仕事や対人関係を円滑にするために、旨く利用していきたいと、参加者皆さんの勉強する熱意が伝わって来た、大変有意義なセミナーでした。



第42回 定例会

(平成28年 12月)【平成28年度親睦会・名刺交換会】

女性部会 角田照子

本年度最後の定例会としてホテルロイヤルオリオンにて行われました。初めに部会長である私、角田照子

の挨拶に始まり、知念聡会長の主催者挨拶、倫理綱領唱和、渡久地政彦副会長の乾杯の音頭で幕開けとなりました。今回、知念聡会長より改めて協会組織と関連団体の役割、その組織下にある会員支援委員会に属する女性部会の位置づけを説明して頂きました。また、会員として自覚を持って協会運営や発展のために協力して頂きたいという思いをお話し



されたことは女性部会の定例会でも初めてで、女性会員からは話が聞けて良かったという感想を頂きました。親睦会では大衆演劇から昭和歌謡ポップス、じゃんけん大会など芸達者な女性部会から3組の余興が披露されました。その後は自己紹介やカラオケにダンスを時間ギリギリまで楽しみ、最後は恒例の「一本締め」で終了。大盛況の中、誰もが笑顔で「また来年定例会で」と挨拶を交わし、今後の宅建協会女性会員の意識向上と活躍に希望をもてる会合となりました。今回参加出来なかった女性会員の皆様、男性協会の皆様、来年お待ちしております。大歓迎いたします!!



「会員のひろば」
大城勝徳さん

文房具集め



私の趣味の一つに「文房具集め」があります。仕事の合間をみて、ことあるごとに文具屋さんを回っています。

主にシャープペンシルを集めているのですが収集キーワードが3つ 「ぺんてる」、「製図用」、「廃版」。このキーワードでシャープペンシルを集めています。

「廃版」とは廃版製品のこと、もう工場では生産しておらず、文具屋さんに在庫で置いているものだけがすべてとなります。その為、貴重でプレミアが付きネットで数万円で取引される物もあります。

県内の文具屋さんは南は糸満〜北は本部町まで隈なく探し訪ねました。沖縄県内の文具屋さんのすでに8割は回ったと思います。小学校があればその周りをグルグル回り、路地裏まで探す徹底ぶり。ネットで検索、ゼンリンでも検索、そしてオートバイでのローラー作戦。

小さな文具屋さんが消えた!!

そうやって文具店を訪ね気づいた点がありました。

- ①すでに看板だけで廃業しているところが多い。
- ②子供向けの駄菓子屋になっている。
- ③商品を仕入れておらず活気が無い。

地域の文具屋さんが少しずつ消えているのです。なぜ地域の文具店は廃業を余儀なくされているのか? 文具屋さんの主人は口をそろえて同じ事を言います。売れなくなった理由の1つに「小学生が文具を買わなくなった」。学校からのシャープペン禁止令。購入先指定令なるものが発動され、売れ行きがかなり落ちたそうです。

そして最大の理由「100均」。100円ショップが出来て皆、そこで文房具を買うようになったそうです。(300円のハサミが100円で買える。ノートもホッチキスも100円)確かにこだわりの無いものであれば私も100均で買うことが多い。時代が変わったと言われればそれまでですが「明日はわが身」、小さな不動産屋としてはかなり自分の事の様に感じられました。

製図用シャープペンシルの良さとは

魅力は多数ありますが紙面の関係上、以下に集約。

- ★小さなシャープペンシルですがかなり精工に作られている。
- ★30年前のものでも錆び一つなく今も普通に使える。
- ★製図用は設計のプロを対象に作られた物なのでガシガシ使っても壊れにくい。
- ★芯が出る部分が長くなっており字を書く時、手元が良く見え書きやすい。
- ★販売当初から形を変えず44年以上売れているロングセラーもある。(シャープペンシルの完成形と言えるのではないのでしょうか)

そうやって見つけた私のお宝の一部

ぺんてるの製図用
「グラフペンシル」
(0.5mm以外はすでに廃版)



そして自慢の一品 製図用シャープペンシルの最高峰 県内ではもう手に入らないメカニカ0.3mm



文具屋さんで購入するのはかなり難しく、私も苦勞に苦勞を重ねやっと見つけました!(ネットでは3万〜5万で取引されています)

今日も明日も私の文具屋さん巡りは続きます!!

「会員のひろば」
募集中! 仕事や趣味等何かに取り組んでいる方、「会員のひろば」で紹介してみませんか? 自薦他薦は問いません。

内容/仕事、趣味等(どんなことでも構いません!)
形式/500字程度原稿、写真2〜3枚(顔写真含む)
(データは、Word、JPEG等)
送付方法/商号、氏名、住所、電話番号をご記入の上、データを添付し、メールまたは郵送にて協会事務局に送付。

送付先/ryutu47b@nirai.ne.jp
〒900-0021 那覇市泉崎1-12-7
(公社)沖縄県宅建物取引業協会
事務局 広報担当宛
お問い合わせ/TEL(098)861-3402(代)

皆さまのご応募
お待ちしております!

クイズ

Q Aが、Bに、A所有の甲地を建物の所有を目的として賃貸し、Bがその土地に乙建物を新築し、所有している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

誤りは…

- ① 一つ
- ② 二つ
- ③ 三つ
- ④ なし

ア Bが、乙建物につき自己名義の所有権の保存登記をしている場合は、甲地につき賃借権の登記をしていないときでも、甲地をAから譲渡され所有権移転登記を受けたCに対し、甲地の賃借権を対抗できる。

イ Bが自己名義の所有権の保存登記をしている乙建物が滅失した場合でも、Bが借地借家法に規定する事項を甲地の上の見やすい場所に提示したときは、Bは、甲地に賃借権の登記をしていなくても、滅失のあった日から2年間は、甲地をAから譲渡され所有権移転登記を受けたDに対し、甲地の賃借権を対抗できる。

ウ Bが、乙建物をEに譲渡しようとする場合において、Eが甲地の賃借権を取得してもAに不利となるおそれがないにもかかわらず、Aがその賃借権の譲渡を承諾しないときは、Bは、裁判所にAの承諾に代わる許可をするよう申し立てることができる。

未来を担う子ども達に伝えたい言葉

ジン フラ クワ フラ
銭と一 笑ーらん 子とうどう 笑ーりーる
 (お金とは楽しい出来事などを一緒に笑うことはできない 子や孫と一緒にいて笑いあえるほうが幸せという意)

イチヤリ チョーデー ヌー フィダ
行逢ば 兄弟 何 隔ていぬ あが
 (縁あって親しくなればみな兄弟 何の隔てもないという意)

シワーシ イナダ ミチバタ クサ ク カ
師走ぬ 女ー 道端ぬ 草ん 踏ん枯らすん
 (師走時期の女性は忙しくて、家と外を行ったり来たりして 道端の草も踏み枯らす勢いなほど、よく働くという意)

アビ イン ケー
吠ーる 犬のー 噛らん
 (威勢よくしゃべる人に必ずしも実力が伴っているわけではないという意)

宅建 クイズ 解答 / 正解 4

ア 【正】借地上の建物の登記により、対抗力が認められる。
 借地権は、その登記がなくても、借地上の建物に登記があれば、第三者に対抗することができます。この登記は所有権の保存登記はもちろんのこと、表題登記でも差支えありませんが、借地権者本人名義であることを要します。したがって、乙建物に所有権の登記をしているBは甲地を譲り受けた第三者Cに対し、借地権を対抗できます(借地借家法10条)。

イ 【正】登記された建物が滅失しても、提示により対抗力が持続。
 登記されていた建物が滅失しても、借地権者がその建物を特定する事項や滅失があった日などを土地の上の見やすい場所に提示したときは、建物が滅失した日から2年間は、借地権を第三者に対抗できます(10条)。

ウ 【正】借地権の譲渡には、承諾に代わる許可の制度がある
 借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡すると、借地権も第三者に移転しますから、譲渡には借地権設定者の承諾が必要となります。この場合に、第三者が借地権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者が承諾をしないときは、借地権者は、裁判所に、借地権設定者の承諾に代わる許可をするよう申し立てることができます(民法612条、借地借家法19条、判例)。

以上により、誤っているものはなく、4が正解となります。

第25回 暴力団追放沖縄県民大会・暴力団壊滅浦添市民総決起大会

平成28年11月1日に第25回暴力団追放沖縄県民大会、暴力団壊滅浦添市民総決起大会が浦添市でこホールにて行われました。

暴力団排除活動の功労者や暴力団追放運動ポスター、標語の入選者に対して表彰が行われました。

また、公益財団法人 暴力団追放県民会議設立25周年記念講演として沖縄弁護士会民事介入暴力対策特別委員(元

委員長)中野清光氏による、旭琉会への損害賠償請求訴訟について法的知識を交え話されました。

暴力のない安全安心で住みよい沖縄県の実現に向けて当協会も貢献すべく、今後も「沖縄県暴力団排除条例の基本理念」の実践や暴力団排除活動を行なってまいります。

事務局 平良 登

<沖縄県暴力団排除条例の基本理念>

- ・暴力団を恐れない
- ・暴力団に金を出さない
- ・暴力団を利用しない
- ・暴力団と交際しない
- ・暴力団事務所が存在を許さない



第25回 暴力団追放沖縄県民大会ポスター



講演会風景

協会の動き

月日	会議・行事	場所
10/4	無料相談	宅建協会・中部相談所
5	入会審査	3階委員会室
6	宅建試験監督員説明会	4階ホール
7	無料相談	宅建協会
11	無料相談	離島含む全5ヶ所
12	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
13	総括試験監督員説明会	3階委員会室
14	無料相談	宅建協会
16	平成28年度 宅建建物取引士資格試験	各試験会場
17	会員支援正副委員長会	3階委員会室
18	無料相談	宅建協会・中部相談所
19	入会審査	4階ホール
20	総務財務委員会	4階委員会室
21	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
21	無料相談	宅建協会
24	宮古地区地域研修会	ホテルオアシティ共和
24	全宅連組織整備特別委員会	全宅連
25	流通委員会	3階委員会室
25	無料相談	宅建協会・中部・名護市役所
26	正副会長会及び各団体代表者会議	3階委員会室
26	不動産会館 株式に関する特別委員会	3階委員会室
26	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
27	女性部会	4階委員会室
27	優良会員認定授与式	4階ホール
28	九地連合同会議	3階委員会室
28	無料相談	宅建協会
29	八重山地区地域研修会	ホテルミヤヒラ
29	沖縄士業等ネットワーク協議会「よろず相談会」	浦添市産業振興センター
31	(一社)流通機構総務財務委員会	3階委員会室
11/1	無料相談	宅建協会・中部相談所
1	ラジオ不動産相談収録	ラジオ沖縄
2	入会審査会	3階委員会室
4	無料相談	宅建協会
4	正副会長会	3階委員会室
4	コンサルティング実務研修会	4階ホール
7	中部地区地域研修会	沖縄産業支援センター
7	法定研修会	沖縄コンベンションセンター
8	西日本不動産流通機構理事会	広島県
8	無料相談	離島含む全5ヶ所
9	全宅連九州地区連絡会運営協議会	ホテルオークラ福岡
9	全宅連九州地区連絡会「交流会」	ホテルオークラ福岡
9	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
10	全政連正副会長会	全宅連会館
10	土地住宅税制及び政策に関する要望活動	衆議院第2議院会館
11	(一社)流通機構正副会長会	流通機構
11	総務財務正副委員長会	3階委員会室
11	女性部会	4階委員会室
13	無料相談	宅建協会
13	コンサルティング技能試験	4階ホール
14	全宅管理委員会研修会	4階ホール

月日	会議・行事	場所
11/15	無料相談	宅建協会・中部相談所
15	沖縄県住生活基本計画検討委員会	県庁会議室
15	広報啓発委員会	3階委員会室
16	入会審査会	3階・4階委員会室
16	中間監査	4階ホール
17	不動産取引適正申告推進協議会	沖縄国税事務所
17	平成28年度 第3回宅建建物取引士講習会	浦添市産業振興センター
17	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
18	広島宅建中区支部役員との意見交換会	4階ホール
18	無料相談	宅建協会
21	全宅管理業務企画委員会	全宅連会館
21	コンサルティング専門委員会	3階委員会室
22	無料相談	宅建協会・中部・名護市役所
22	全宅住宅ローン研修会	県立美術館
24	全宅保証理事会	第一ホテル東京
24	全宅連理事会	第一ホテル東京
24	全政連役員会	第一ホテル東京
25	全宅管理理事会	アーバンネット神田カンファレンス
28	無料相談	宅建協会
28	流通委員会	3階委員会室
29	無料相談	宅建協会・中部相談所
30	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
30	宅建試験合格発表	宅建協会
12/1	入会審査会	4階ホール委員会室
1	総務財務委員会	4階ホール委員会室
2	北部地区地域研修会	ホテルゆがふいん おきなわ
2	無料相談	宅建協会
2	人材育成委員会	3階委員会室
5	九州公取理事会	福岡県
5	一社 流通機構事業運営委員会	4階ホール
6	優良会員協議会	4階ホール
6	綱紀・公取指導委員会	3階ホール
7	無料相談	宅建協会・中部相談所
8	全宅保証西日本地区 苦情・弁済・求償合同研修会	第一ホテル東京
8	コンサルティング専門教育	4階ホール
9	無料相談	宅建協会
13	会員支援委員会	3階委員会室
14	無料相談	離島含む全5ヶ所
14	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
14	入会審査会	4階ホール 委員会室
15	総務財務委員会	4階ホール 委員会室
15	平成28年度宅建取引士試験事務に係る総括会議	推進機構
16	無料相談	宅建協会
20	無料相談	宅建協会・中部相談所
22	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
22	第4回 常務理事会	3階委員会室
22	自由民主党沖縄県宅建支部総会	4階ホール
26	理事・流通推進員定期会議	4階ホール
26	広報啓発委員会	3階委員会室
27	無料相談	宅建協会・中部・名護市役所

家主セミナー

●定期借家
契約でリスク回避
●メリットだらけの
定期借家契約

こんな事でお困りの
家主様 必聴!!

- 3年後にアパートの建て替えを決定したが、その間貸すことって出来るの…?
- 契約後でも、不良入居者を簡単退去!!
- 転勤期間だけ、持ち家を賃貸したい。

よしっ!
参加するぞ。
急げ!

当日、家主セミナー
受講者の方々に、もれなく
オリジナルテキストブックを
プレゼント!

平成29年
2017 1/27

金曜日
Friday

参加費
無料

受付時間 午後1:30
午後2:00~4:00
場所 浦添市産業振興センター
結の街 3階 中研修室
講師 全国定期借地借家権推進機構連合渉外理事
速水 英雄
定員 60名(定員に達し次第締切)
申込方法 電話にて受付
お問合せ (公社)沖縄県宅地建物取引業協会
Tel.(098)861-3402



Tel.(098)861-3402

詳しくは

沖縄県宅建協会

検索