

TAKKEN OKINAWA

平成29年 7月 20日 VOL.149

宅建おきなわ





公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

会長 知念 聡

ごあいさつ

宅建協会並びに保証協会沖縄本部の定時総会が去った5月24日に執り行われ全議案が可決決定された事を報告致します。また、関連団体である(一社)沖縄県不動産流通機構の定時総会・(株)沖縄県不動産会館の株主総会・沖縄県宅建政治連盟の年次大会においても全議案において可決承認された事も重ねて報告致します。

さて、当会の平成28年度の事業・会務運営におきまして会員皆様のご理解とご協力のおかげをもちまして、滞りなく行い事が出来ました事に心より感謝申し上げます。事業の中で9月23日「不動産の日」に行った不動産フェアにおきましては、県民に不動産の日をアピールする事と、当会の事業を少しでも伝える事が出来たと実感しています。

フェアを継続する事でより多くの方々に、当会の事業を理解して頂く事で、当会が信頼ある団体である事を知ってもらえると思います。一年間の事業を振り返り良いところは伸ばし、反省するところはしっかりと精査していきます。今年度は、組織整備特別委員会を設置し、当会の事業並びに関連団体の事業等も併せてチェックしていき、中身の濃い事業展開をしていきます。会員従業者そして、消費者から分かりやすい団体を目指し、皆様方と共に気軽に事業が出来る環境づくりに努めて参ります。

今年度も昨年度と同様に二つの公益目的事業を会員の皆様と共にしっかりと執り行うことが大切であると思います。会員の皆様には当会事業に積極的に参加して頂くことが、消費者の利益の擁護でもあり、業界全体の社会的地位向上と社会的信頼の確保に繋がる事でしょう。また、会員支援におきましては、会員皆様からの要望・意見等を聞きながら様々な角度から進めていきます。まず、会員の資質向上の為に研修会・講習会を行い、不動産取引の活性化と業務の拡大の為に関連団体と連携し、より良い企画商品を会員に提供していきます。

宅建業法の改正に伴い、媒介契約の締結時に建物状況調査(インスペクション)の実施に関する事項を記載した書面の依頼者への交付、また買主等に対してはインスペクションを実施しているかどうか、実施している場合は、その結果の概要等を重要事項として行う説明等について、今後の研修会等に盛り込み、会員が理解できるよう進めていきます。

人材育成においては、昨年同様に全宅連推進の研修資格制度であるキャリアパーソン資格取得を会員及び従業者へ勧める事と、多くの皆様に宅地建物取引士資格の取得も勧めていきます。

最後になりますが、会員の事業が活性化し繁盛する事を祈念しております。今年度も役職員一同当会事業に取り組んでいきますので、皆様方のご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

表紙の写真「ヤンバルクイナ」

国の天然記念物、希少野生動植物種(種の保存法)、絶滅危惧IIA種(環境省「レッドデータブック2006年12月発表」)。

Page 2 Title

- 01 会長あいさつ
- 02 ハトマーク「宅建士バッジ」販売中
- 03-04 平成29年度 第5回「定時総会」
- 05-06 全宅連50周年・全宅保証45周年「記念式典・総会」
- 07 第30期(株)沖縄県不動産会館「定時株主総会」 | 代表取締役 あいさつ
- 08 第7回(一社)沖縄県不動産流通機構「定時総会」 | 会長 あいさつ
- 09-10 宅地建物取引業の免許に係る「事務所」の審査基準について
- 11 中城村表敬訪問
- 11-13 各業者会の動き「那覇西地区」/「小禄・南部地区」/「那覇東地区」
「浦添・西原地区」/「宜野湾・中城地区」/「中部地区」
「北部地区」/「宮古地区」/「八重山地区」
- 14 女性部会
- 15 ラジオ不動産相談所
- 16 「ウチナーグチ」講座
- 17 取引士「講習会日程」案内
- 18 用途地域内の建物の用途別チェック表
- 19 宅建業法クイズ / 新職員あいさつ / インフォメーション
- 20 会員のひろば「島タコ」
- 21 入会者のご紹介と退会者のお知らせ / 宅建業法クイズの解答
- 22 理事会の動き / 協会の動き

目次
Contents
TAKKEN
OKINAWA 2017
Vol.149

ハトマーク宅建士バッジ 販売中



「実物大」

日本の国花である「菊」をモチーフとし、四角い形状は「土地」を表現。中央に全宅連のシンボルマーク「ハトマーク」を配する。側面には、「宅建取引士」の文字も刻印されています。

※但し、購入できる方は宅建士の資格をもつ会員(従業員の方も可)に限ります。

販売価格 1個 4,000円(税込)

- 1 当協会にて購入の希望をお伝えください。
- 2 会員確認後、必要書類一式をお渡し致します。
(※当協会HPからも、必要書類のダウンロードが可能です。)
- 3 交付申請書と規約遵守の同意書を協会へ提出して頂きます。
- 4 書類確認後、不備がなければ代金のお支払となります。
- 5 お支払完了後「ハトマーク宅建士バッジ」をお渡し致します。

詳細やご不明点がございましたら、当協会事務局までお尋ね下さい。Tel.098-861-3402

定時総会

平成29年5月24日、ANAクラウンプラザホテル 沖縄ハーバービューに於いて、第5回定時総会を開催しました。

開会セレモニーの冒頭、主催者挨拶に立った知念聡会長から「公益社団法人として会員の資質向上と同時に公共の利益の増進に今後も邁進していく」との強い決意が述べられました。また、ご来賓として翁長雄志沖縄県知事(代読:嘉川陽一建築都市統括官)、新里米吉沖縄県議会議長、城間幹子那覇市長よりご祝辞を賜り、共通して「好調な沖縄県の経済状況を鑑みても、今後益々、宅建業協会の県経済に対する役割が一層増している」等の激励のお言葉を頂きました。

引き続き、定時総会が執り行われ、上地隆総務財務委員長及び前盛邦男副委員長から報告事項が述べられ、第1号議案平成28年度事業報告書承認の件並びに第2号議案平成28年度決算報告書承認の件について審議を行い、大多数の賛成をもって可決され、第5回定時総会は滞りなく終了致しました。

また、併せて開催された(公社)全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部定時総会、(株)沖縄県不動産会館定時株主総会、沖縄県宅建政治連盟年次大会、(一社)沖縄県不動産流通機構定時総会に於いても、総ての議案が可決承認されております。

総会終了後の懇親会では翁長政俊県議会議員からご祝辞を賜り、大城英夫宅建協会顧問による乾杯の音頭を合図に、会員の皆様やご来賓の方々との親睦を深め、盛会裏に終了いたしました。

事務局 仲村直和



懇親会の様子



各表彰者

【国土交通大臣顕彰】 新報不動産 徳嶺 春樹

【優良従業員表彰】

(有)大建不動産商事	我如古正樹
(有)大建不動産商事	運天ひとみ
(株)大信開発	安倍 絵美
(有)拓実住宅	儀間 朝俊
(有)拓実住宅	新里沙弥子
(株)沖建住宅	上間 哲也
(株)沖建住宅	砂川 篤史
(株)大央ハウジング	松尾 敏明
(株)大央ハウジング	富澤 真紀
(株)琉信ハウジング	金城香代子
(株)琉信ハウジング	嘉数 智
(株)琉信ハウジング	新垣 博康
(株)沖拓建設	徳門 努

【流通活性化貢献賞】

三栄リビング 小禄支店	(物件登録賃貸部門)
(有)たけちゃんほーむ	(物件登録賃貸部門)
(合)沖縄かりゆし不動産	(物件登録売買部門)
(株)サザンアイランドコンサル	(物件登録売買部門)
(株)リプライス リプライス沖縄	(物件登録売買部門)
(株)ていーだカンカン不動産	(成約報告売買部門)



流通活性化貢献賞

優良従業員表彰式



徳嶺春樹 顕彰



那覇市長 城間幹子 氏



沖縄県議会議長 新里米吉 氏



沖縄県土木建築部建築都市統括官 嘉川陽一 氏



知念 聡会長の司会により開幕



知念 聡会長



入会者数比率1位表彰



左から伊藤 博会長、宮城県宅建協会会長 佐々木正勝、沖縄県宅建協会会長 知念 聡

2017年、 全宅連は創立50周年 全宅保証は創立45周年を 迎えました。

全宅連創立50周年・ 全宅保証創立45周年記念式典・講演会 東京・ホテルニューオータニ

平成29年6月29日(木)にホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて(公社)全国宅地建物取引業協会連合会創立50周年および(公社)全国宅地建物取引業保証協会創立45周年記念式典が開催されました。

石井啓一国土交通大臣、高村正彦自民党副総裁、井上義久公明党幹事長などの来賓、全国の友好団体、関係企業など600名余が参加しました。

挨拶に立った伊藤博会長はこれまでの活動を振り返り、その大きな成果として「長年の悲願であった宅地建物取引主任者が宅地建物取引士に名称変更され、士業となったことでより一層襟を正して業務に精励し、消費者の信頼にこたえていこう」と呼びかけました。

また、不動産業界への貢献をたたえ、同協会連合会に国土交通大臣感謝状が贈られ、石井啓一国土交通大臣より伊藤会長へ感謝状が手渡されました。

講演会では、櫻井よしこ氏を招き記念講演を行いました。その後の懇親会には、1,000名以上が参加し、同協会の節目を祝いました。



平成29年度 全宅連・全宅保証 総会報告

平成29年度(公社)全国宅地建物取引業協会連合会定時総会が6月30日(金)ホテルニューオータニ本館にて開催されました。伊藤博会長より「民法改正や空き家対策への対応、ハトマークグループ・ビジョン2020の推進について」の言葉がありました。

議事については報告事項と致しまして、平成28年度事業報告の件、平成29年度事業計画、収支予算の件などがあり、決議事項と致しまして平成28年度決算承認の件と理事の補欠選任の件があり、すべて原案通り賛成多数で承認されました。

表彰式では(公社)沖縄県宅建業協会が、入会者比

率1位となり知念会長が表彰されました。

(公社)全国宅地建物取引業保証協会の総会では、議事の報告事項及び決議事項も原案通り全て賛成多数で承認されました。

午後からは(一社)全国賃貸不動産管理業協会 定時社員総会が開催され、議案事項の全てが賛成多数で承認されました。

平成29年度総会は、前日に全宅連創立50周年、全宅保証創立45周年式典があり、例年は二日間で行われる関連4団体の総会が長時間に渡り行われ、スムーズに進行いたしました。

〈第30期〉
(株)沖縄県不動産会館
定時株主総会

平成29年5月24日(水)にANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービューにおいて第30期定時株主総会が開催され、次の議案について審議されました。

決議事項

- 第1号議案 平成28年度事業報告承認の件
- 第2号議案 平成28年度貸借対照表・損益計算書・財産目録並びに株主資本等変動計算書承認の件
- 第3号議案 平成29年度役員報酬最高限度額承認の件

審議結果

審議の結果、第1号議案から第3号議案までの議題は原案通り承認されました。

株主の皆様におかれましては、
議決権行使にご協力いただき深く感謝申し上げます。



株主総会の様子



株式会社沖縄県不動産会館 代表取締役あいさつ

代表取締役

渡久地 政彦

日頃は、会員、株主の皆様には不動産会館の業務に対してご理解とご協力、感謝申し上げます。

弊社の事業内容を改めて申し上げます。

宅建業に関する書籍やポスター・垂れ幕などの物品販売、保険会社等との業務提携、所有する不動産の貸付、各団体の依頼による媒介業務を行っております。

昨年度より協会から借り受けた那覇市前島の新会館建設予定地をコインパーキングとして運営している事業が予想を上回る売り上げで弊社の利益に貢献しており、今年度も期待されます。

今年4月3日には不動産会館独自のホームページを

立ち上げました。会員株主の皆様のご意見、ご要望をお聞きしたいとの思いもございますので、会館のホームページの活用をお願い致します。

その他の事業では、継続して今年度もサービサーとの業務提携や各区画整理事業者との業務提携等を目指してまいります。

不動産会館は、これからも適正な利益を出して会員株主の皆様へ還元し、又、会員各社が満足できるような商品提供ができますよう役員一同頑張りますので、皆様のご理解ご協力よろしくお願い致します。



「第7回」
一般社団法人
沖縄県不動産流通機構
定時総会



梅雨の中休みとなった平成29年5月24日にANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービューにおいて第7回一般社団法人沖縄県不動産流通機構定時総会が開かれました。今年も宅建業協会と保証協会、不動産会館、政治連盟、流通機構と5団体が同会場にて順次行われる忙しい総会となり、いずれも満場一致で議決・承認し、滞りなく進行し、盛会裡で終わりました。

当流通機構は順次行われた総会の締めくくりで渡久地副会長の開会の辞で開幕し、小橋川共順会長の挨拶の後、議長に宮城竜也氏が選ばれ宮城議長のもと総会が進行されました。

報告事項1では大城千秋事業運営委員長による全国初の優良会員認定業者の報告があり、昨年認定を受けた業者17社全ての社名発表が行われ、また報告事項2においては新流通システム操作説明及び一般

公開サイト「ちゅらさん家」への登録呼びかけの結果報告として賃貸420%増、売買132%増と顕著な数字の報告がなされました。

その後、第1号議案平成28年度決算報告書承認の件を上地隆総務財務委員長より提示され、比嘉安信監事の監査報告後、賛成多数で可決承認されました。

続いて平成29年度事業計画書の第2号議案承認の件を豊見山義得事業運営副委員長、平成29年度収支予算書第3号議案承認の件を島田進総務財務副委員長より上程され、全ての議案において賛成多数で可決承認され、総会は終始和やかな雰囲気のもと多和田副会長閉会の辞で閉会となりました。

総会後は同ホテルにて懇親会が開催され、来賓から祝辞をいただき、会員や役員、協会スタッフなどとの交流が和気藹々で行われ無事終了しました。

一般社団法人 沖縄県不動産流通機構 会長

あいさつ

会員の皆様、日頃は機構の事業運営にご理解とご協力を賜り、ありがとうございます。

この場を借りて、心より感謝申し上げます。

平成28年度は新流通システムの普及と一般公開サイト『ちゅらさん家』への登録を呼びかけました

一般社団法人
沖縄県不動産流通機構
会長 小橋川 共順



ところ、前年度比較で賃貸物件が420%、売買物件が132%と飛躍的な伸びになりました。新規加入者も増えて、会員数が3月末現在で644社となっております。

本年度も入会促進に努めるとともに、一般消費者の擁護と会員皆様の利益を確保するために、『タイムス住宅新聞』や『週刊かふう』等に登録物件の無料掲載や『優良会員認定制度』の充実と、会員間トラブルの無料相談所を設けてトラブル解決に対応していく所存です。

特に、9月1日に実施を予定しております『優良会員認定研修会』には、多くの会員が受講されますようお願い致します。

宅地建物取引業の免許に係る「事務所」の 審査基準について

(1) 事務所の範囲

(ア) 本店(法人免許=商業登記された本店。個人免許=主たる事務所)

(イ) 支店(従たる事務所)

(ウ) (ア)(イ)のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有し、かつ、宅地建物取引業(以下「宅建業」という。)に係る契約を締結する権限を有する使用人が置かれている場所。

【留意点】

① たとえ本店では宅建業を行わなくても、支店で宅地建物取引業を行うならば、本店も「宅建業の事務所」となります。(本店も宅建業の事務所の要件、専任宅建士の設置、営業保証金等の供託が必要)

② 支店の登記があっても、当該支店においては宅地建物取引業を行わない場合は「事務所」として扱われません。

③ 建築基準法、都市計画法その他宅地建物取引に関する法令において、確認、許可等を要するものは、その確認、許可等を受けた旨を証する写し(建築確認済証、建築確認済証明書等)の添付を要します。

(2) 事務所要件の適格性

社会通念上、以下の2点を明確に認識しうるもの

(ア) 継続性…宅建業の営業活動の場として継続的に使用することができること

(イ) 独立性…他の事業者の業務活動とは個別独立した人的、物的設備を有するもの

【留意点】

① テント、コンテナ等の臨時的な仮設建物などは認められません。

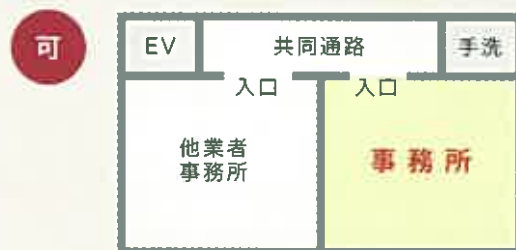
② キャンピングカー等のような移動車両は物理的に継続性を欠く施設であり認められません。

③ ホテルの一室などは認められません。

④ 同一の部屋を他の者と共同で使用する場合は原則として認められません。

ただし、一定の高さ(170cm程度以上)のある固定式のパーティションなどにより仕切られ、他の事務所などの一部を通らずに、当該事務所に直接出入りができる場合は、独立性が保たれているかどうか確認が必要です。

同一の部屋(フロア)に他業者と同居する場合
※事前相談が必要です。



事務所が相互に仕切られていない。

「事務所」の要件については、原則として下記により審査する。

なお、個々の判断は、宅地建物取引業法、同法施行令、同法施行規則、沖縄県宅地建物取引業法施行規則、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平13国総動第3号)、行政事例、裁判例などを参照するほか、その実態を調査して行うものとする。

※下記基準に該当するか明らかな場合には、事前に建築指導課に確認すること。

⑤ 区分所有建物などの一室を事務所(又は自宅と事務所)として使用することは原則として認められません。

ただし、その区分所有建物の管理規約上、事務所の使用が認められる場合や商号・名称の掲示が可能な場合など、消費者等が出入りする事務所として安定して使用することができる場合は、次のいずれかに該当するものに限り、認めることもあります。

(a) 一室を事務所として使用する場合には、次に掲げるすべての要件をみたすもの

- 居住している者がいない。
- 事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。
- 管理組合の承諾を得られ、かつ、使用承諾書の添付があること。

(b) 一室を自宅と事務所として使用する場合には、次に掲げるすべての要件をみたすもの

- 玄関から事務所に他の部屋を通らずに行けること。
- 原則、居住部分と壁など固定されたもので明確に区切られていること。開閉可能なふすまなどの建具は認められません。
- 事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。
- 管理組合の承諾を得ていること、かつ、使用承諾書の添付があること。

⑥ 住宅の一部を兼用して事務所として使用する場合には原則として認められません。ただし、次に掲げる

すべての要件をみたすものに限り、認めることもあります。

- 玄関から事務所まで、他の部屋を通らずに行けること。
- 原則、居住部分と壁など固定されたもので明確に区切られていること。開閉可能なふすまなどの建具による区切りは認められません。
- 事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。

住宅の一部を事務所とする場合

※事前相談が必要です。



※申請時に、間取図及び写真(①建物外観全体、②入口付近、③事務所対応場所、及び必要に応じて、④入り口からの経路、⑤事務所内部全面)が必要です。

中城村 表敬訪問

6月20日(火)知念会長、多和田会員支援委員長、宜野湾・中城地区業者会の島袋副会長は県内市町村と協会の連携を図る目的で中城村役場を訪問しました。

浜田京介村長(写真右から2人目)と中城村を取り巻く環境や近況について意見交換を行い、また、「中城村優良田園住宅制度」に関する事業について宜野湾・中城地区業者会の活動経過を報告致しました。

会員支援委員会では各地域行政と会員の架け橋となるべく今後も活動して参ります。

会員支援委員会 委員長 多和田 勝



業者会の動き

Information 1

那覇西地区業者会

平成29年5月19日、ホテルロイヤルオリオンにて、那覇西地区業者会の第18回定時総会が、会員多数参加のもと行われました。平成28年度事業報告、決算報告そして、29年度事業計画書(案)予算書(案)の提案が行われ、すべての案が賛成多数により承認されました。また今年度は役員改選の年で、会長に前盛邦男、副会長に上地隆、末吉康昭が選任されました。総会終了後は来賓の方々の挨拶や我如古源顧問による乾杯の挨拶の後、会員間の親睦を語りました。

また昨年度に引き続き那覇東地区との合同家主セミナーの開催、その他の事業も予定しております。

那覇西地区業者会 会長 前盛 邦男



小禄・南部地区業者会

小禄・南部地区業者会は、平成29年度も赤嶺会長を筆頭に約201名の会員を擁し、日々活動しております。

毎月1回定例会を、事務局の協力のもと役員会を開いて年間の行事についての話し合いを行っています。

今年の主な行事として、平成29年7月14日(金)に南風原町の「松風苑」を会場として総会と研修会を予定しております。

尚、今年も業者会の活動の一環として12月に行われる「NAHAMARASON」の応援を予定しております。一般の方々の参加も大歓迎ですので多数のご参加をお待ちしております。

小禄・南部地区業者会 山城 勲

那覇東地区業者会

那覇東地区業者会は、去った5月18日(木)那覇セントラルホテルにおきまして、本年度の定時総会を開催いたしました。

平成28年度の収支予算報告を行った後に、國仲幹事より監査報告会が行われ、平成29年度の事業計画ならびに収支予算が全会一致で承認されました。

そのあとに懇親会を行い、各会員の親睦を深め、新たな年度の決意をお互いに誓い合いました。

東地区の今後の取り組みと致しましては昨年同様、那覇西地区と合同で家主セミナーの開催を予定しております。

那覇東地区業者会 専務理事 平敷 慶人

業者会の動き

Information 2

浦添・西原地区業者会

浦添・西原地区業者会では去った平成29年4月21日に浦添市社会福祉センターにて20回目の定時総会を開催致し多数の会員の皆様にご参加いただきました。内容としては、昨年度の事業報告及び次年度予算案の承認等が行われ可決されました。

総会終了後の懇親会では会員間の交流を深める事ができました。次年度活動としては委員会活動におけるスキルアップ勉強会、実務研鑽、会員拡大の活動、青少年健全育成事業(サッカー大会の開催)忘年会、地域貢献活動等を行って参ります。本年度も浦添・西原地区業者会へのお力添えをどうぞよろしくお願い申し上げます。

浦添・西原地区業者会 会長 渡辺 善広



宜野湾・中城地区業者会

去った平成29年6月2日に宜野湾市役所玄関前において自治会加入促進強化月間パレードの出発式があり、業者会から会長及び理事の皆様と参加してきました。当日はあいにくの雨模様でしたが、宜野湾市の佐喜眞市長をはじめ、各自治会長の皆様、社会福祉協議会、宜野湾・中城業者会、宜野湾市の議員の方々、その他関係団体の方々が大勢いらしていました。

宜野湾・中城業者会では昨年度から宜野湾市と自治会長会、社会福祉協議会との4者で協議を重ね宜野湾市自治会加入推進会議を経て沖縄市に続いて平成29年2月20日に宜野湾市における自治会への加入促進に関する協定書を4者で結ぶことができました、これから課題もありますがひとつずつ協議を重ね住み良い

町作りに向けて頑張りたいと思います。

宜野湾・中城地区業者会 宮城 竜也



中部地区業者会

平成29年度定時総会が4月28日、春日観光ホテルにおいて行われました。

71名の出席(委任含)を得て開催されすべての議案が承認されました。今年は役員改選の年にあたり、新会長に徳里直樹さん、副会長に長嶺将賢さんと花城寛志さん再任、神村直明さんが新任、専務理事に大城千秋さんが就任しました。6名の新理事を含めて24名の理事が決まり新体制のスタートとなりました。5月には北谷ボウルにおいて親睦ボウリング大会を開催しました。57名の参加があり、プロ並みの実力者の豪快な投げ込みやテクニック、好プレーに拍手や歓声が送られ、また、レーンやボールのせい(!?)で実力が発揮できなかった参加者からは溜息がもれたり笑いが起こったり、最後まで楽しく賑やかに交流を深めることができました。7月には会員研修会(農業委員会との意見交換

会を予定)と理事研修会を、8月からは人気のもうぎ塾を再開します。多くの会員の皆さま、ぜひご参加ください。一緒に楽しく儲かりましょう!

中部地区業者会 事務局



北部地区業者会

北部地区の業者会では、6月9日に定時総会を開催しました。場所は名護市内のホテルゆがふいんおきなわ8階で、名護湾と市内の眺望を眼下に、気分良く会議を終えたのが、夕刻まだ明るい午後7時過ぎ。懇親会の準備まで時間があり、普段なかなか撮れない参加者全員の写真撮影もできました。懇親会では新垣理事の名司会で大変盛り上がり、新入会員は勿論、若手の会員にも抱負を語ってもらい、北部の現状や今後の展望についても話は尽きず、9時半の時間ぎりぎりまで楽しく会話し、半数ほどは二次会に流れて更に親睦を深めていきました。

会長挨拶で行政とタイアップした「空家・古民家活用と対策」にも触れられ、会組織として会員をサポートする体制づくりについても熱く語られました。6月以降、

各種勉強会を開催し、会員のスキルアップ・研鑽に資するよう努力・精進します。北部地区業者会 岸本 盛之



宮古地区業者会

平成29年度・宮古地区宅地建物取引業者会の定期総会を開きました。

会員総数16社のうち、10社の参加をいただき、開催に至りました。和風



亭での昼食会を兼ねての総会でしたが、和気あいあいのなか、議事もスムーズに進み、新年度の役員改選が行われ、新会長に株式会社ひろし不動産・代表取締役、砂川幸男氏を選出。副会長に、(有)ちえコーポレーション・代表者、黒島智恵子氏、同副会長に、下地不動産・代表者の下地一作氏、会計監査に、(有)ダイキン・下地能子氏がそれぞれ選出されました。

新年度の主な行事予定としては、宮古島産業まつりに、数年ぶりではありますが、出店し、宮古島における不動産業者会が果たす役割、存在を地域社会へ、しっ

かりと周知することが重要なことではないかとの意見があり、参加を予定しております。

毎月の役員会、不動産無料相談会、地域社会福祉施設へのボランティア活動、会員家族を交えてのグラウンドゴルフ、ボウリング大会、地域研修会の開催など、楽しさにあふれ、活気ある業者会活動を行って参ります。

宮古島は、ご承知の通り、伊良部大橋が開通し、東京、大阪からの航空直行便の開始、大型クルーズ船による、アジアからの、観光客増、そして、宮古島の発展に大きな起爆剤になるものが、下地島空港の三菱地所による国際空港の開港です。今後、住環境に関わる私たち、不動産業界の仕事が果たす役割は、ますます、重要性を増していくことは、周知の事実と存じます。今後とも、沖縄県宅建協会には、何卒、お力添えをいただきま

すようよろしくお願い申し上げます 宮古地区業者会 会長 砂川 幸男



去った5月26日にアートホテル石垣島パイパテの間にて、平成29年度八重山地区宅地建物取引業者会の定時総会が開催されました。昨年度の事業や決算報告そして監査報告が行われ、続いて平成29年度の事業計画や事業収支予算、組織図や会則の変更などが全会一致を以って可決されました。行政への提言や要請、会員拡大など、まちづくりにおいて進めていく案件に参加会員と共有することができとても良い時間となりました。今後とも八重山地区業者会を宜しくお願い申し上げます。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作

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45回 定例会

(平成29年 4月)【実例発表】

女性部会 角田照子

そこに側溝があるのに・・・/リトリートハウジング 大城なお美

皆さんこんにちは! 今回の事例は、「そこに側溝があるのに・・・」当初は用途地域は未指定であり、条例では環境保全用域ですが、建物集落用域に変更することにより建物が建てられるはずでした。が、排水路として使用できるはずの側溝が使用不可となって許可がどうしても下りないのです。さあ!ここからが大変でした。そこで、新たな排水管の設置を提案することで、行政に当たりながら四面楚歌の周辺状況から無理と判断されかねない状態を、ねばり強く何度も掛け合い、ようやく設置することになりました。何とか無事建築という段階までこぎつけたということに相成りま

した。メダタシ、メダタシ。大変ご苦勞様でございました。側溝が目前にあるからといって安易に使用できるとは限らない。私たち売買仲介者は慎重な調査と確認が必要であることを改めて身をもって知ったということでした。私たちが皆様共々気をつけましょうね! 貴重な体験を、大城さんありがとうございました。

私たちは女性部会という名目ではありませんが、男女問わず時には参加してみたいと思われる方…

Anytime Welcome!!



第46回 定例会

(平成29年 5月)【H28年度女性部会事業報告会&特別講話】

女性部会 眞眞貴代

宅建協会・そして私の関わりありんくりん

《事業報告会》

女性部会では、毎月1回の定例会・勉強会で新たな知識や情報の習得の機会を得、モチベーションの維持に努めています。今年は新たに各グループで定例会を担当し、より一層有意義で実りある会となるように努めて参ります。《特別講話》

今回は特別に(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 渡久地正彦副会長と会員支援委員会 多和田勝委員長にお話を頂きました。改めて宅建業協会・保証協会・流通機構

という組織や事業内容、役割を再認識しました。また女性部会メンバーとの活発な意見交換を通じて、共に良い変化を望んでいる事を共通認識として持つことができました。今後は、協会・業者に女性部会も密に関わり、相互繁栄、相互成長に繋がればという内容の話し合いが持てました。今回は初めて司会を担当させて頂き、ヒヤリとした場面もありましたが(笑)、女性部会の在り方を考える重要で印象深い会となりました。



第47回 定例会

(平成29年 6月)

女性部会 土居直美

【事例発表①】

騒音訴訟の和解まで/(有)ダイキ 真喜屋民子

丁度2年前 (有)ダイキの抱える事例の発表がありました。管理物件の1階店舗にスポーツジムが開設されたが、その上に住む賃借人から騒音に対するクレームが…ひどいときには1日10回ほど電話が入り警察も介入するほどの大事へ! その都度改善対策を講じたにも関わらずついに裁判へ…。2年掛りでやっと終結したとその報告でした。一応和解ということにはなったのだが、弁護士費用に和解費用、「業者としてのプライドをもって戦ったが、痛い出費でした」と本音をボロリ。理不尽な事柄に翻弄される事が度々ある我が業界ですが、自信と誇りをもって常に対応することが大事だと感じさせられた発表でした。

【事例発表②】

入居者が行方不明!/(有)関基開発 宮里悦子

賃借人がある日突然、車も置いたまま連絡が取れなくなった。事件か?はたまた自殺?恐る恐る大家立ち会いの下、部屋の中へ!なんということでしょう。ゴミ屋敷と化していました。が、本人の姿はなく逆にホッとしたのもつかの間。警察からの連絡で勾留されている事実が判明。契約を解除して保証人に明け渡しを請求したのだが、警察から証拠保全のため、現状維持の命令が…。さて、これからの対応、何が最良なのか、会員の意見を求めましたが、みんな色々な経験をしているのですね。経験話や意見が飛び交いました。ある会員からそんな時のためのトラブル保険なるものがあるそう…。との貴重な情報。

よし、今度はその保険の為の勉強会ということにしましょうか?



ウチナーグチ講座

Vol.1

1. 相談者 賃貸契約者からの相談

【相談内容】: 賃貸物件をネットで探し、間取り図だけで物件を気に入り、部屋を実際に見たかったのですが、入居者がまだ住んでおり、部屋を見ることが出来ませんでしたので、そのまま契約を行いました。ところが、入居した部屋の広さは、ネットで見た間取り図面よりかなり狭く家具が納まりませんので、契約を解除したいのですが、契約の解除はできるでしょうか?

【回答】: 大城 浩 弁護士

最近ではネットで検索をして、実物を見ないで契約をしてしまうということが多くなっており、典型的な例がネットオークションですが、自分のイメージしていた物と、実際に送られてきた物とが違うということはよくあるようです。不動産の世界でもネットで物件情報を確認して、実物を確認せずそれだけで契約してしまうということは今後増えていくものと思いますし、ご相談の方のように、ネットで検索した内容と実物が違っていると考えの方はきっと多いと思います。その意味で、極めて今日的な問題と言えると思います。

本日のご相談の件については、結論から申しますと、相談の内容の程度では、一般論として契約の解除は難しいように思われます。

物件を購入する場合に、表示されている面積と実際の面積が多少違う、表示数量と実際の数量が多少違う、などということは結構よくあることだと思われ、そのような数量等に違いのある場合に、何時でも売主は担保責任を問われるということでは、売主は恐くておいそれと売買契約を締結することなどできません。従って、数量等に違いがあれば、何でもかんでも売主の担保責任の問題となるのではなく、民法は、担保責任の認められる場合を制約しております。

民法565条は、「数量を指示して売買をした物に不足がある場合」に、売主の担保責任を認めており、その数量等不足の結果、契約の目的を達成することができない場合には、契約を解除することも認められておりますが、民法565条の、数量指示売買という言葉の意味は中々解釈の難しい言葉です。この点について判例は、当事者において目的物の実際に有する数量を確保することを目的とし、売主も一定の面積、数量等があることを契約において表示して、この数量があることを基礎として契約が締結された場合をいうとの判断を示しています。

賃貸借契約の場合も、面積が違うなどという場合、数量指示売買に関する民法565条の規定が準用されることになりますが、本件の場合には、「ネットで見た間取り図だけで物件を気に入り、契約をして、実際に入居したところ、部屋の広さがネットで見た間取り図面よりかなり狭いので、家具が納まらなかった」ということですので、相談内容だけでは、賃借人において、一定の面積を確保することを表示して賃貸借契約を締結した場合に該当するかどうかははっきりしませんが、実際に入居して見たら家具が納まらなかったという理由ですから、事前に一定の数量を確保する必要があることを示して契約をしたようには思えません。従って、数量指示の契約をした場合にはあらず、契約の解除はできないと思われます。

不動産に関しては、本来長く使うことを前提とするものでし

うから、契約の前に、実際に物件を確認していれば、このような後悔をするようなことはなかったでしょう。特に不動産の場合には、ネット検索で物件を探した場合でも、本当にその物件が気に入っているかどうか、実際に物件を確認された方がよいと思います。

2. 相談者 賃貸借契約の申込者からの相談

【相談内容】: 賃貸の物件を探していて、不動産会社に気に入った物件があったので、入居申込書に記入し、その後、契約書に記名押印しました。不動産会社から契約書に連帯保証人の記名押印が必要なので、契約書に連帯保証人の押印を貰ったうえで、お持ちいただきたいと言われ、契約書を2部預かりました。

後日、連帯保証人が亡くなってしまい、契約書に連帯保証人の押印ができなくなりました。他に連帯保証人がいないので、契約をやめたいと思っています。契約書に記名押印したのですが、契約がなかったことにできるでしょうか。

【回答】: 大城 浩 弁護士

こういうケースはよくあると思います。当てにしていた連帯保証人が亡くなるということはそれほどないと思いますが、転勤をしてしまった、記名押印の直前に連帯保証をする意思を無くしてドタキャンしてしまった、などの理由により連帯保証人を得られない、それで借りられるのかどうか、或いは借りないと言って良いものかどうか、よくある悩みだと思います。

この相談の最初の問題は、契約書へ記名押印したことでこの契約は成立しているのか否かということですが、契約は口頭でも文書でも当事者間の意思が合致していれば、原則として契約は成立致します。従って、賃貸借契約書に、貸主及び借主が記名押印しているという場合、賃貸借契約は成立します。

次に、連帯保証人の記名押印がなくとも契約は成立するかという点が問題となりますが、契約の締結に際し、連帯保証人がつくことは必要な要件ではありませんので、連帯保証人がみつからず、連帯保証人の記名押印がなくとも契約は有効に成立します。しかし、このようなケースで、借主から、連帯保証人が無くても貸主と借主が押印している以上契約は有効に成立しているから貸して欲しいと言われた場合に、貸主は連帯保証人がいるから貸すのであって、連帯保証人がいなければ賃貸する意思がない場合でも、契約書に記名押印しているという理由で契約責任を問われるということになれば困ります。連帯保証人は、通常は貸主のためにつけるものですから、貸主の方から連帯保証人をつけることを要求している場合、当事者間において、連帯保証人による保証を、賃貸借契約成立のための要件としている場合が多いと思われます。従って、このような場合は、連帯保証人がみつからない以上、賃貸借契約はまだ成立していないということになります。もっとも、貸主が連帯保証人をつけなくても良いという場合に借主もそれでよければ、当然契約は成立します。

まずは、不動産会社の方へ、すみやかに連帯保証人が得られなくなった事情を説明されて、契約をどうするのか、連帯保証人なしでも賃借できるのか、相談するのがよいと考えます。

大城浩弁護士と
金城奈々絵アナウンサー



この頃、ウチナーグチ(沖縄方言)による看板やコピーが増えてきたように思います。例えば、道路工事の看板や歩行者の誘導看板宜野湾市大謝名の通り沿いの立て看板でいろいろな標語をウチナーグチで表現し、そのユニークさが好評で新聞等のマスコミにも紹介されております。

また、那覇市では数年前から方言励行を実施して、市長をはじめとしてウチナーグチであいさつをされております。

ウチナーグチには、標準語では表現しにく

い言葉がたくさんあり、思わず吹き出すほど笑ってしまったり、胸を打たれたり、親しみを覚えるのはウチナーグチの持つ温かさだと思えます。

黄金言葉(クガニクトゥバ)も好評でしたが、今号よりウチナーグチ(沖縄方言)を紹介していきたいと思えます。本コーナーのウチナーグチが皆様の口元から自然に出てウチナーグチでの会話が出来ようになれば幸いです。

- まず、気をつけたいのが、標準語の母音は(あ い う え お)の5音ですが、ウチナーグチ(沖縄方言)には(ア イ ウ)の3音しかありません。(え が イ)に、(お が ウ)に変化して発音します。例えば、絵(え)が(イー)、沖(おき)が(ウチ)と発音します。

注)沖縄本島と宮古・八重山では、音韻、アクセント、語彙にかなりの違いがあります。

また、同じ島の中でも、集落ごとに異なるといわれるほど多様な言葉があります。例)伊良部には、伊良部・前里・佐和田・国仲・仲地・長浜・池間の7字があり、言葉がすべて違うと聞いております。

2. 訪問時のあいさつ(イエーサチ)のやりとり

- Aさん : こんにちは(ハイサイ)、(女性はハイタイ)
(チューウガナビラ)
ごめんください(チャービラサイ)(チャービラタイ)
- Bさん : いらっしゃいませ(メンソーレ)
どちらさまですか(ターヤミセーガ(ヤーサイ))
- Aさん : 私は○○です。(ワンネー○○ンディ イチョーイビーンサイ)
- Bさん : そうですか、それではお入りください。
(アンヤミセーナー、アンセー、イミソーレ)
(アンドュヤミセーナー、アンセー、イミソーレーサイ)



宅地建物取引士 法定講習会

information

受講対象者

- ① 取引主任者証(取引士証)の有効期限が、講習会から6ヶ月以内の者及び新規登録者(試験合格1年以上の者)
- ② 取引主任者証(取引士証)の有効期限が失効している者

	申込期間	講習実施日
第1回	平成29年4月3日(月)～4月7日(金)	平成29年5月18日(木) コンベンションセンター
第2回	〔受付終了しました。〕 平成29年6月5日(月)～6月9日(金)	平成29年7月27日(木) 浦添市産業振興センター(結の街)
第3回	平成29年8月7日(月)～8月14日(月)	平成29年9月28日(木) 浦添市産業振興センター(結の街)
第4回	平成29年10月2日(月)～10月6日(金)	平成29年11月30日(木) 浦添市産業振興センター(結の街)
第5回	平成30年1月9日(火)～1月15日(月)	平成30年2月8日(木) 予定 浦添市産業振興センター(結の街)
第6回	平成30年1月29日(月)～2月2日(金)	平成30年3月1日(木) 予定 てだこホール(市民交流室)

申し込み時に用意するもの

- ① 受講料 12,000円
- ② カラー写真3枚(縦3cm×横2.4cm)
(申請日より6ヶ月以内に撮影した無帽、正面、上半身、無背景の写真、口は閉じる、頭部2cm)
※3枚とも同一写真に限る、自宅プリント不可
- ③ 県証紙(4,500円)各銀行で購入
- ④ 印鑑(認印でもよい)
- ⑤ 主任者証(新規の場合は除く)
- ⑥ 主任者証のコピー 1枚 A4印刷(新規の場合は、登録完了通知書のコピー)
※主任者証を紛失又は返納した方は、建築指導課より「登録証明書」(費用:県証紙320円)をお取り下さい。
※住所等に変更がある方は、建築指導課で講習会受付前に変更手続きを行ってください。
※県外受講の方は、登録している都道府県から県外受講証明書が必要になります。

建築指導課は県庁10階にあります。 Tel.098-866-2413

用途地域内の 建物の用途別チェック



売買、賃貸の重要事項説明で用途地域を確認しましょう。

用途地域内の

建物の用途別チェック



		用途地域												
分類	建物の用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
居住用	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	兼用住宅のうち、店舗、事務所等一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、各種学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	自動車教習所	×	×	×	×	注1 ○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館、博物館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
宗教	神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
近隣公共施設	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
医療福祉等	診療所、保育所、一般公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身障者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
商業用	劇場、映画館、演芸場	客席部分床面積200㎡未満	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
		客席部分床面積200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
	ホテル、旅館		×	×	×	×	注1 ○	○	○	○	○	○	×	×
	店舗	床面積150㎡以内の一定の店舗、飲食店	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	注2
		床面積500㎡以内の一定の店舗、飲食店	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	注2
		上記以外の物品販売店舗、飲食店	×	×	×	注3 ○	注1 ○	○	○	○	○	○	○	×
	上記(兼用住宅の事務所)以外の事務所		×	×	×	注3 ○	注1 ○	○	○	○	○	○	○	○
	風俗営業	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
		料理店、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
		個室付浴場業に係る公衆浴場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
車庫	2階以下かつ300㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	3階以上又は300㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業を含む倉庫		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
娯楽施設	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	ボーリング場、スケート場、水泳場	×	×	×	×	注1 ○	○	○	○	○	○	○	×	
修理工場	150㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	300㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	

注1) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

注2) 物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

注3) 当該用途に供する部分が2階以下かつ、1,500㎡以下の場合に限り建築可能。

Q Aは、Bの代理人として、B所有の甲土地をCに売却した。この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、正しいものはどれか。

- 1 Aが自らを「売主Bの代理人A」ではなく、「売主A」と表示して、Cとの間で売買契約を締結した場合には、Aは売主Bの代理人として契約しているとCが知っていても、売買契約はA・C間に成立する。
- 2 Aが未成年者である場合で、AがBの代理人となって締結した契約の効果は、当該行為を行うにつきAの法定代理人による同意がなければ、有効に本人に帰属しない。
- 3 Aは甲土地を売却する代理権を有していなかったが、BがCに対し、Aは甲土地の売却に関する代理人であるとして表示していた場合、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことをCが過失により知らなかったときは、B・C間の本件売買契約は有効となる。
- 4 Aが無権代理人であって、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合には、Bは追認を拒絶できるが、CがAに代理権がなかったことを知らず、かつ知らないことにつき過失がなかったのであればCはBに対して損害賠償を請求することができる。

新職員あいさつ



具志 恒之 (ぐしつねゆき)

平成28年11月に入社いたしました具志 恒之と申します。
わからないことばかりでご迷惑をおかけすると思いますが、いち早く技術、技能を学び一人前として活躍できるよう頑張ります。



西平 真里恵 (にしひらまりえ)

この度、平成29年2月に事務職員に採用されました西平 真里恵と申します。
わからないことも多くありますが、会員の皆さまのお役に立てるよう、業務を一日も早く覚え、日々邁進してまいります。
皆さまご指導よろしくお願いします。

Information

インフォメーション

ご案内

- 宜野湾・中城地区地域研修会
とき：平成29年8月10日(木) 場所：宜野湾市マリンスポーツセンター
- 平成29年度 実務研修会
とき：平成29年8月15日(火) 場所：てだこホール
- 賃貸不動産管理業務研修会
とき：平成29年8月25日(金) 場所：浦添市産業振興センター
- 優良会員認定研修会
とき：平成29年9月1日(金) 場所：沖縄県不動産会館 4階ホール
- 那覇東地区地域研修会
とき：平成29年9月1日(金) 場所：那覇セントラルホテル
- 那覇西地区地域研修会
とき：平成29年9月8日(金) 場所：沖縄県不動産会館 4階ホール
- 浦添・西原地区地域研修会
とき：平成29年9月15日(金) 場所：浦添市てだこホール、又は浦添市社会福祉センター予定
- 不動産フェア
とき：平成29年9月23日(土) 場所：イオンライカム店 3階ステージアール
- 平成29年度 宅地建物取引士試験
とき：平成29年10月15日(日)

※日時など
変更になる場合があります。

詳細は宅建業協会へ
ご連絡下さい。
TEL(098)861-3402

(有)すまいの大進
島田 進さん



私の趣味は、登山・釣り・ダイビング・ゴルフ・旅行と年を重ねるうちに趣味が増えています。田舎育ちのため、刺身が大好きで、中でも甲殻類やタコなど毎日美味しい刺身を食べないと落ち着かない事もあります。

最近、関心をもっているのが島タコの刺身です。私が幼少の頃(伊計島)父親が素潜りでタコをとり、母が煮込んで柔らかな美味しいタコの刺身をこしらえていました。

父親云々「タコの住み家は誰にも教えない私も勘を頼りにタコの居所を探したものだ」昔の言い伝えなのか家族にさえ住み家を教えてくれなかった。教わったとしてもサンゴ礁と同化しているタコを見つけ出すのは大変



です。500ちかくあるタコの居そうな巣穴を一日2〜3時間かけて1個1個モリで刺し、その感触でタコを取っていました。

父親の毎日の晩酌のアテが刺身です、当然わが家の夕飯は刺身付きです。

そのおかげで刺身の大好きな私は、お酒の席でタコ刺しを注文するのですが、なかなか美味しい刺身に巡り会えません、母親の味が忘れられないので、半年前から伊計島の先輩より生タコを仕入れ、美味しいタコ刺しづくりに挑戦中です。

最近では、母親の味に近づきつつありますが、まだまだ合格点には至りません。

作り方は至って簡単ですが、微妙な火加減と時間です、途中隠し味を加えて20分程度で完成、タコの大小で若干の違いもあります。

今年の夏までに美味しいタコを完成させ、刺身・たこ焼きパーティーを開く予定です。

【会員のひろば】 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、趣味など(どんなことでも構いません!)
形式／500字程度の原稿、写真2〜3枚(顔写真含む)
(データはword、JPG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／ryutu47d@nirai.ne.jp
〒900-0012 那覇市泉崎1-12-7
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
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。

入会者のご紹介 皆さんよろしくお願いたします。

(平成29年4月1日～平成29年6月30日)

平成29年
6月末現在会員数
1,349社

(株)Next Home
代表取締役/與那覇 勇太
宅建士/知念 恭平
事務所/浦添市屋富祖1-3-5
Tel.943-8993
Fax.943-8994

(株)ダルマ
代表取締役/松本 貴文
宅建士/松本 貴文
事務所/那覇市牧志3-8-25
Tel.882-3012
Fax.862-4969

(株)アイライフ 浦添支店
支店長/仲里 清太
宅建士/仲里 清太
事務所/浦添市経塚563-3
丸寛建設ビルB-2号室
Tel.988-0200
Fax.988-0209

(同)まるよし住宅
代表社員/翁長 勝也
宅建士/高良 勇三
事務所/豊見城市名嘉地109-1
サンハウスJUN101
Tel.856-1156
Fax.856-6160

(株)コア設計・企画
代表取締役/宣保 幸雄
宅建士/宣保 幸雄
事務所/豊見城市豊見城721-1
Tel.856-1506
Fax.856-1536

(同)Toma's Resort
代表社員/当真 嗣尊
宅建士/当真 嗣尊
事務所/宜野湾市新城1-5-10
新垣アパート101号
Tel.897-6601
Fax.897-6602

(株)大盛宅建
代表取締役/大盛 政光
宅建士/大盛 政光
事務所/石垣市登野城644-1
Tel.0980-87-6071
Fax.0980-87-6072

(株)沖縄キャリア
代表取締役/木下 真奈美
宅建士/木下 真奈美
事務所/那覇市上野原1-18-36
Tel.894-4124
Fax.894-4125

タカラシビル(株)
代表社員/高良 憲功
宅建士/高良 憲功
事務所/沖縄市美里1-2-15
ヤマアパートA棟202号室
Tel.989-8940
Fax.989-8941

ホカマホーム(株)ホカマ
支店長/安田 忍
宅建士/安田 忍
事務所/北谷町上勢頭667-1
Tel.936-8877
Fax.936-8866

(株)リンク
代表取締役/比嘉 禎
宅建士/比嘉 君代
事務所/沖縄市泡瀬2-35-22
Tel.988-5955
Fax.988-5944

(株)中頭宅建
代表取締役/阿波根 弘
宅建士/阿波根 翔太
事務所/北谷町桑江589-16
Tel.936-8880
Fax.936-2929

タクトホーム(株)
支店長/山本 修
宅建士/山本 修
事務所/那覇市曙2-9-19
Tel.943-0488
Fax.943-1788

(株)前田産業
代表取締役/前田 裕子
宅建士/湧川 安夫
事務所/名護市宮里453-1
Tel.0980-52-3270
Fax.0980-52-3271

原住建(同)
代表社員/上原 篤
宅建士/黒木 徹
事務所/糸満市照屋444-9
Tel.992-5390
Fax.992-5390

(株)アイエー住宅販売 沖縄中部支部
支店長/細野 真広
宅建士/細野 真広
事務所/沖縄市東2-25-1
Tel.929-1188
Fax.929-1188

(同)京都平安振興基金
代表社員/宮下 一郎
宅建士/石川 裕馬
事務所/浦添市前田1140
サンテラスKII-403
Tel.870-0025
Fax.870-0026

退会者 長い間ありがとうございました (平成29年4月1日～平成29年6月30日)

セキセン (有)末吉不動産 (株)リビング・アース (有)イシカワ 沖宮商事 光不動産 (有)長嶺工務店 若葉住宅 (有)大成地所 大盛宅建 (株)沖縄キャリア 中頭宅建 (株)沖縄クラフト21 (有)桐開盛 (有)トーマイ (有)一茶 (株)島谷開発

宅建 クイズ 解答/正解 4

- 【誤り】 代理人が、本人のためにすることを示さないでした法律行為は、本人に効果が及ばないのが原則である。ただし、相手方が、本人のための行為であるを知っていた場合は、本人に対して効力が生じる。したがって、相手方Cが、売主は本人Bであることを知っていた場合、売買契約はB・C間で成立する(民法100条)
- 【誤り】 代理人の行為によって生じた権利義務はすべて本人に帰属するため、代理人は行為能力者であることを必要としない。未成年者が代理人となって締結した契約の効果は、法定代理人による同意がなくても、有効に本人に帰属する(102条)
- 【誤り】 代理権を与えた旨を本人が相手方に表示した場合、相手方が無権代理について善意無過失であれば、表見代理が成立し、契約は有効となる。本肢のCは、知らなかったことについて過失があるから表見代理は成立せず、本人Bに契約の効果は帰属しない(109条、判例)
- 【正しい】 無権代理人の責任(履行又は損害賠償責任)を負う無権代理人を相続した本人は、無権代理について追認を拒絶することができるが、無権代理人の責任は承継する(117条、判例)。なお、この継承を望まないときは、相続を放棄する必要がある。

理事会の動き

平成29年度「第1回」理事会・幹事会合同会議

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会/(公社)全国宅地建物取引業保証協会協会
平成29年 4月20日(木) 場所:不動産会館4階ホール

議案	議決
第1号議案 顕彰対象者、会員表彰並びに優良従業員表彰者(案)承認の件	全会一致で承認された。
第2号議案 平成28年度 事業報告承認の件(宅建協会)	全会一致で承認された。
第3号議案 平成28年度 収支決算書承認の件(宅建協会)	全会一致で承認された。
第4号議案 平成28年度 収支決算書承認の件(保証協会)	賛成多数で承認された。
第5号議案 不動産会館との新会館用地の「駐車場賃貸借契約書」承認の件	全会一致で承認された。

協会の動き

月日	会議・行事	場所
4/3	コンサルティング運営委員会	3階委員会室
4	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
5	入会審査会	4階ホール
	総務財務委員会	3階委員会室
6	株式会社に関する特別委員会(不動産会館)	3階委員会室
7	(一社)流通機構総務財務委員会	4階ホール
	(一社)流通機構事業運営委員会	4階ホール
	(一社)優良会員協議会	4階ホール
	(一社)表彰選考委員会	4階ホール
10	全宅管理第一回業務企画委員会	全宅連会館
	本部相談日	2階相談室
11	本部相談日	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
	八重山地区相談日	大濱信泉記念館2階第3研修室
	北部地区相談日	名護市役所
	宮古地区相談日	宮古業者会
12	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
	総務財務委員会(予備監査)	3階委員会室・4階ホール
14	5団体監査・全宅管理沖縄県支部監査	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
	正副会長会	3階委員会室
17	表彰選考委員会	3階委員会室
	取締役会	3階委員会室
	第一回常務理事・常任幹事会	3階委員会室
18	全宅連第一回総務財務委員会	全宅連会館
	本部相談日	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
19	入会審査会	4階ホール
20	第一回理事・幹事会	4階ホール
21	本部相談日	2階相談室
25	正副会長会並びに関連団体代表者会議	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
	北部地区相談日	名護市役所
27	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
28	保証会社との意見交換会	4階ホール
5/1	本部相談日	2階相談室
2	入会審査会	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
9	本部相談日	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
	北部地区相談日	名護市役所
	八重山地区相談日	大濱信泉記念館2階第3研修室
	宮古地区相談日	宮古業者会
10	暮らしの総合行政相談正副会長会	那覇中央郵便局
	正副会長会	3階委員会室
	土地評価協議会	沖縄国税事務所
11	広報啓発委員会	3階委員会室
12	本部相談日	2階相談室
16	本部相談日	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
17	入会審査会	4階ホール・委員会室
18	宅建取引士講習会	コンベンションセンター
19	本部相談日	2階相談室
	不動産流通推進センター副理事長 来訪	会長室
22	総務財務委員会 総会打合せ	4階ホール
23	本部相談日	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
	北部地区相談日	名護市役所
24	第5回 定時総会	ANAクラウンプラザホテル沖縄ハートビーズ
26	会員支援委員会	3階委員会室

月日	会議・行事	場所
5/26	本部相談日	2階相談室
29	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
30	本部相談日	2階相談室
	中部地区相談日	中部業者会
	北部地区相談日	名護市役所
	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
	組織整備検討特別委員会	3階委員会室
31	全宅連・全宅保証・全宅管理理事会	第一ホテル東京
6/1	コンサルティング協議会正副会長・専務・常務合同会議	3階委員会室
	コンサルティング協議会監査会	3階委員会室
2	全宅連西日本地区指定不動産流通機構協議会理事会	広島県
	西日本不動産流通機構理事会	広島県
	(一社)流通機構正副会長会	流通機構
	本部相談日	2階相談室
5	苦情解決・研修業務所管正副委員長会	流通機構
	流通委員会	3階委員会室
6	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	女性部会	3階委員会室
7	正副会長会	4階委員会室
	入会審査会	4階ホール・委員会室
	総務財務委員会	3階委員会室
8	人材育成委員会	3階委員会室
9	本部相談日	2階相談室
12	コンサルティング協議会理事会	4階ホール
13	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
	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	大濱信泉記念館
14	(一社)流通機構事業運営委員会	4階委員会室
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
15	宅建試験業務説明会	大阪府
	全宅管理第一回支部協議会	東京都
16	九州不動産公正取引協議会理事会	福岡県
	九州不動産公正取引協議会総会	福岡県
	本部相談日	2階相談室
19	全宅管理第2回業務企画委員会	全宅連会館
20	(一社)流通機構総務財務委員会	3階委員会室
	(一社)流通機構不動産取引特別研究委員会	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
21	入会審査会	4階ホール・委員会室
22	西日本不動産流通機構総会	広島県
	優良会員協議会	4階ホール
	苦情解決・研修業務所管委員会	名護市役所
26	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
	長崎県宅建協会との意見交換会	4階ホール
27	コンサルティング協議会定時総会	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
28	広報啓発委員会	4階委員会室
29	全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典・記念講演会	ホテルニューオータニ
	全宅連50周年・全宅保証45周年記念祝賀会	ホテルニューオータニ
30	全宅保証定時総会	ホテルニューオータニ
	全宅連定時総会	ホテルニューオータニ
	全宅管理第7回定時社員総会	ホテルニューオータニ
	本部相談日	2階相談室



9/23

不動産 の日 に

不動産フェア開催!

2017年 9月23日 | 土曜日 |

午後1:00～午後3:00 イオンモール沖縄ライカム
(3Fフードコート舞台)

不動産
無料相談あり

My home



間違った契約を
しないために!

楽しく分かりやすい
「消費者講座」開催!

そばしよ

スカー
サーキット

私たちが講師になって
コトでのご説明!

リッパサービス
橋本 祐助

宅建協会ポータルサイト
ちゅらさん家

あなたの物件探しを
私たちがお手伝いいたします。

ちゅらさん家
モバイルサイト

<http://oki-takken.com/s/>



マイホーム獲得の際の不動産取引の流れ、注意点や知っておきたい事などを芸人さんのおもしろいコトを通してわかりやすくお伝えします。ぜひお気軽にご来場ください。

お問い合わせ
「不動産フェア」事務局

098-861-3402 [後援] 国土交通省

那覇市泉崎1丁目12番7号
沖縄県宅建協会 検索