

TAKKEN OKINAWA

平成29年 10月 13日 VOL.150

宅建おきなわ



不動産フェア

9月23日「不動産の日」に!

嘉川陽一 都市統括官による県知事代理ご挨拶

新垣邦男 北中城村長によるご挨拶

佐藤規正 ライカムゼネラルマネージャー

宮城副会長による開会のご挨拶

9月23日は「不動産の日」ということで、平成29年9月23日(土)イオンモール沖縄ライカム(北中城村)にて不動産フェアが開催されました。琉球新報発行の週刊かふうでは、不動産の日の告知や不動産フェアの歴史等8ページにわたる特集を組んで頂きました。

知念会長の冒頭のご挨拶では、「不動産フェアをより多くの方々に知って頂き、また同時に我々会員の不動産の知識や資質向上を一番に考えております」と話されていました。

来賓挨拶では、土木建築部建築都市統括官嘉川陽一様(県知事代理)、北中城村長新垣邦男様、イオンモール沖縄ライカムゼネラルマネージャー 佐藤 規正様による祝辞とテープカットの後フラダンスチーム「フラハラウナナイケム」の華やかなフラダンスと「上間伝統芸能保存会」による迫力ある獅子舞の演舞で会場のお客様も喜ばれる中での開演となりました。

消費者講座では、テレビ、ラジオ等で活躍中のお笑いコンビ「スズカーサーキット」のコントやオリジンコーポレーション劇団員による「間違った契約をしないために」マイホーム獲得の際の不動産の流れや注意点、知っておきたい事など笑いを交えながら分かりやすく伝えて頂きました。

一般消費者無料相談コーナーや物件検索コーナーのブースもたくさんの方にご利用いただき、その対応に追われる程でした。

今回、初の中部地区での開催となった不動産フェアでしたが、大盛況に終わりましたことをご報告し今後も「不動産の日」の認知度を上げ、消費者の皆様の安心、安全な不動産取引を行える環境づくりを進めてまいりたいと思います。これからも会員の皆様のご支援とご協力の程宜しくお願い申し上げます。

花城 寛志

表紙の写真「ヤンバルテナゴコガネ」

沖縄本島北部にだけ生息するテナゴコガネの一種。日本最大の甲虫類(体長が50〜65mm)でオスの前足が長い。1983年に発見された。

こどもたちによるフラダンス

テープカットの様子



スズカーサーキットによるコント



上間青年会による棒術



理事集合写真

Page / Title

- 01 02 不動産フェア
- 03 新規 免許取得者研修会〔前期〕
- 04 役員研修会 / 不動産 消費者モニター会議
- 05 不動産相談員研修会
- 06 国土交通省からのお知らせ
- 07 価格査定マニュアル・不動産競売の知識研修会
- 08 賃貸不動産管理業務研修会
- 09 10 宅地建物取引業の専任要件について
- 11 13 各業者会の動き 「那覇西部地区」/「小禄・南部地区」
「浦添・西原地区」/「中部地区」
「宮古地区」/「八重山地区」
- 14 優良会員認定研修会
- 15 女性部会
- 16 暴力団排除連絡会
- 17 18 ラジオ不動産相談所
- 18 「ウチナーグチ」講座
- 19 宅建クイズ / 事務局おすすめのお店 / インフォメーション
- 20 会員のひろば「バレエ」
- 21 入会者のご紹介と退会者のお知らせ / 宅建クイズの解答と解説
- 22 理事会の動き / 協会の動き

目次

Contents
TAKKEN
OKINAWA 2017
Vol.150

新規免許取得者研修会

平成29年度(前期)新規免許取得者研修会が7月13日(木)に
不動産会館4階にて行われました。

始めに45分のDVD研修後、長嶺人材育成委員の司会のもと倫理綱領を全員で唱和し、研修会が進められました。宮城康副会長の開会あいさつがあり、知念聡会長のあいさつと「業者としての心構え」の講話があり、会長は近年増えつつある消費者とのトラブルを避けるためには、宅建協会や各地区で行われている研修会や勉強会などに積極的に参加すること、また不動産キャリアパーソン資格取得を推奨しました。

続いて、「協会の構成と概要について」宮城副会長が話し、まず、宅建業法は土地建物の売買、賃貸借を消費者が安心して契約締結できる様に不動産業者が熟知し守るものであると話されました。

次に、(公社)宅地建物取引業協会、(公社)保証協会、(株)不動産会館、及びそれらに関連する団体を紹介し説明され、我々協会は沖縄県より公益認定を受けて運営されている団体であること等、その内容を丁寧に説明していました。また、各地区業者会にも入会して、業者間の取引や横の繋がりをつくっていく事も大切なことだと話していました。

続いて、『不動産の表示に関する公正競争規約について』(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員長の又吉茂氏より説明がありました。インターネット広告が主流になっている現状において、より規定をチェックして広告をすること、建築条件付きの売買の広告の出し方、また土地利用の制限、建築なども必ずチェックする事、広告にお

いての文字の大きさ、売主、貸主、媒介の表示、規定に則った徒歩何分の表示方法、畳1畳の規定、部屋あるいは納戸とするかの規定なども把握して表示すること、またおとり広告や契約済み物件の取り下げ対応など、常に物件に変更内容がないか確認し、携帯電話での広告ビラや電柱ビラの禁止など多くの表示に公正競争規約があることを丁寧に説明されました。

次に『不動産売買・賃貸借契約のポイント』について人材育成委員の赤嶺秀正委員長が講義されました。不動産売買や賃貸借契約を結ぶ前に、物件調査や確認事項などの徹底、重要事項説明書の重要性を話していました。また、契約書作成ポイント、分筆売買の場合の代金支払時期や手付金の意味合いとその扱い方、きちんと把握されているようでされていない点、手付け解除及びその手続きなど、改めて聞くと既に開業している我々でもなるほどと思う内容のものばかりでした。

休憩を挟んで4時間の長時間でしたが、受講者は真剣にメモを取っており無事終了することが出来ました。

講義終了後に終了証書の交付があり、渡久地政彦副会長より「今後は研修に参加された皆様と一緒に協会共々頑張りましょう!」とお言葉で幕を閉じました。

受講者の皆様お疲れ様でした。

広報担当 普天間 朝明



役員研修会



平成29年7月6日(木)、沖縄県不動産会館4階ホールに於いて、平成29年度役員研修会を開催致しました。

今回の研修会では、沖縄県文化観光スポーツ部の担当職員をお招きし、「マリンタウンMICEエリアまちづくりビジョン」という演題で、詳しくまちづくり基本計画について解説して頂きました。

報道等にあるとおり、マリンタウンMICEは東海岸地域の発展を図るため、地域が一丸となって、大型MICE施設受入の為に環境整備が求められており、研修会においてもこの点に主眼を置いた内容となりました。具体的にはMICEエリア周辺一帯における、

「緑と海辺のアメニティーを活用した交流、賑わいのある豊かなまち」を将来像として捉え、「あがりまち」と「いちゃりば」(行逢(イチャ)り空間)をコンセプトとしてまちづくりの基本方針が定められているということで、商業・娯楽施設、宿泊施設、交通アクセス等の受け入れ環境やそれに伴う用途変更、港湾計画に関する内容が解説されました。

研修会後の質疑応答では、多くの役員から質問や要望が投げかけられ、大盛況のうちに研修会を終えることができました。

事務局 仲村 直和

MICEとは

Meeting(会議)、Incentive travel(報奨旅行)、Convention(国際会議)、Exhibition(展示会)の総称。人の交流によるビジネス促進や都市の知名度向上にもつながると期待されている。

【朝日新聞キーワード解説より】



ご解説頂いた沖縄県担当者

沖縄県文化観光スポーツ部 観光整備課 施設整備班
主 幹 安座間 猛
主任技師 花城奈津子
主 任 上原 詩織

消費者モニター会議

平成29年度
不動産

知念会長によるはじめの挨拶

消費者モニター会議



モニター代表の高里様



又吉委員長による講話



平成29年度 第1回不動産消費者モニター会議が平成29年8月18日(金)、不動産会館4階にて開催されました。

平良委員の司会で開会の挨拶を、渡久地副会長よりモニターの皆様に対し日頃の活動に対する労いと今後の協力についてご挨拶がありました。その後、知念聡会長より近年の不動産広告の説明があり、モニターの皆様へ委嘱状が交付されました。

そして、事務局より公正競争規約について注意事項並びに評価措置等について注意、警告、違約金等の説明がありました。続いて折り込みチラシ等について質疑応答を交えて違反箇所を全員でチェックして評価基準に基づく措置等の協議を行いました。

又吉委員長より、今後モニターの皆様と共に、会員の資質向上を深め、消費者の皆様が安心安全に不動産の取引ができるように努めてまいります。とお話がありました。

宮城副会長よりモニターの皆様方へ感謝のお言葉で幕を閉じました。

網紀公取指導委員会 武島 多加雄

不動産相談員研修会

平成29年9月27日(水)、ネストホテル那覇に於いて平成29年度不動産相談員研修会並びに不動産相談員会議を開催致しました。

今回、宮古地区相談員の下地不動産 代表者 下地一作氏に委嘱状交付を致しました。研修会では「相談員の心がまえ」について、知念聡会長より、相談員として(1)丁寧、誠実、冷静な対応を行う。(2)先入観を持たず、公平な見地から対応を行う。(3)話を良く聞き、その内容を整理する。(4)断定的な判断をしない。(5)迅速な対応及び正確な記録を残す等、相談員としてあるべき姿についての話がありました。

続いて、プラザ法律事務所宮尾尚子氏より、「民法改正による不動産契約の注意点について」と題し、民法

は平成29年6月2日交付の日から3年を超えない範囲内において政令で定める日から施行され、賃貸借契約における連帯保証人や原状回復について、改正内容の話がありました。

引き続き、沖縄県保健医療部衛生業務課主任 崎枝央輝氏、那覇市保健所生活衛生課 医務薬務環境グループ主査 仲地剛氏より、「民泊について」、沖縄県において民泊を行うには旅館業法に基づく許可が必要であり、営業許可に関する相談は、営業施設の所在地を管轄する保健所にて行う必要があると説明がありました。

今回の研修会で学んだことを相談業務を通して、消費者保護、会員の資質向上に努めて参ります。

事務局 仲松 慎也



便利になります!!

お住まいを借りる手続きが

お部屋探しがもっと便利になります!

平成29年10月1日より

「インターネット」を利用した
重要事項説明を
受けることができます!

手軽にどこでもカンタンに

例えば、自宅に居ながら宅地建物取引士から重要事項説明を受けることができます。パソコンやタブレットなど、お手持ちの端末機器が使えます。

賃貸
取引



売買取引は
対象外です。

インターネットなどを活用して
重要事項説明を行います。

契約の前に必ず重要事項説明を受ける必要があります。



国土交通省 土地・建設産業局 不動産課

ホームページ <http://www.mlit.go.jp>

知識 研修会

平成29年8月24日、浦添市でたこホールにて「価格査定マニュアル・不動産競売の知識」研修会が行われました。

当研修会は2部形式で行い、【第1部】では(公財)不動産流通推進センターの価格査定マニュアル改定支援に携わっている(株)ジオラボラトリー代表取締役 上村要司氏より①価格査定の概要、②価格査定マニュアルの特徴と査定の流れ、③価格査定マニュアルの条件入力のプロセスや内容について資料を基に解説がなされ、現在は沖縄に多数占めるRC造に対応できていな

いが、今後対応できるよう作成・検討しているとの説明がありました。

【第2部】では、(一社)不動産競売流通協会より代表理事・青山一広氏による「競売不動産の基礎知識」と題し、①競売不動産と一般流通物件との違い、②競売手続きの流れ、③競売トラブルの事例など、不動産競売市場の現状について講演が行われました。

講演会終了後、研修参加者へアンケートを実施しました。とても好評で、「良かった」「とても勉強になった」とお声をいただきました。

講演内容	良い	普通	その他
【第1部】 価格査定マニュアル 「適切な価格査定の必要性和査定方法」 (株)ジオラボラトリー 代表取締役 上村要司	47名	45名	3名
【第2部】 「不動産競売の知識について」 (一社)不動産競売流通協会 代表理事 青山一広	85名	49名	1名

【研修会を受けての感想】

【第1部】

- ・良かったです。早くRC対応マニュアルができることに期待します。
- ・説明が分かりやすかった。活用してみたいと思います。
- ・良かったです。RC・RCBもできるようになれば沖縄でも活用できると思う。木造もこれから売りに出てくると思うので、先に登録することも前向きに検討しております。

【第2部】

- ・話が上手で聞きやすく分かりやすくて良かったです。また機会があれば研修会を開催してほしい。
- ・競売に手を出したくなりました。
- ・話がとても分かりやすく今まで以上に興味が持てました。
- ・競売についての知識がなかったので、本研修を受けさせていただき勉強になりました。

事務局



知念会長あいさつ

賃貸 不動産 管理業務 研修会

【平成29年】

研修会の様子



講師 岡田日出則氏



賃貸管理業務フロー
スクリーンでの説明

平成29年8月25日(金)に浦添市産業振興センター結の街の3階大研修室にて賃貸不動産管理業務研修会が開かれました。この日は総勢200名近くの会員参加がありました。

司会は末吉康昭理事で、最初に開会の挨拶を宮城康副会長が行い、次に知念聡会長が主催者挨拶を行いました。知念会長の挨拶では、沖縄における不動産業の近況とこれからの状況、そして業界における賃貸管理業務の重要性と管理協会への加盟やそのメリットなどを述べられました。

今回の講演は一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の岡田日出則専務理事を迎えて「賃貸住宅管理業者登録制度の改正に伴う貸主に対する管理受託契約に関する重要事項及び契約の説明、記載方法について」と題して講演していただきました。まず始めに岡田講師より全国の人口減少に伴い空き家の増加や地域格差など全国の賃貸状況の話があり、今後の賃貸不動産管理がどうなっていくかなど報告がありました。

その後、賃貸管理の歴史と一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の内容とその事業形態の説明をし、その資料などを、賃貸実務にいかに対応させるか実例をあげながら講義していただきました。またご自分の神奈川での会社における賃貸管理の実務でどのようにして利益を上げていくかを、さまざまな実例をあげて、普段、

他会場では講義を行わないという内容も講義してもらいました。その内容とは、

- 1.管理時にいままで無償でサービスでしていた業務をいかに有償化するか
- 2.建物が古くなってきたときにリフォームしていかに賃貸できるか
- 3.空室対策にどのように対応するか、その方法と成功例
- 4.家主に対する物件の陳腐化とその対応に対する報告と提案事業

その他 滞納入居者に対する問題などです。

そして今後、行政における賃貸管理業者に対する法整備を行おうとする動きがあるとの報告があり、賃貸管理業者登録制度が将来義務化されるのではないかと、その場合賃貸不動産経営管理士の資格など必要になってくるとの報告がありました。

その後にさまざまな賃貸管理のトラブルに対する対応処理など講義していただき、最後にその登録制度に対する方法と将来に対する法整備に備えて準備していただきたいと説明していただきました。長い研修でしたが、会員の皆さんも熱心に聞きっていました。

最後に若干の質問コーナーがあり、渡久地副会長の挨拶をもって研修会を終了しました。

屋良 達

宅地建物取引業の免許に係る 「専任の宅建士」の審査基準

(1) 専任宅建士の数

宅地建物取引業者は、事務所や宅建業法第50条第2項に規定する案内所等には一定の数の専任の宅建士を置かなければならない。
この規定に抵触する事務所を開設してはならず、免許後に既存の事務所等が抵触するに至ったときは、2週間以内に新たに補充するなど必要な措置を執らなければならない。

区 分	法律に規定する専任の宅建士の人数
事務所	業務に従事する者5人に1人以上の数
案内所等 (宅建業法 第50条第2項関係)	1人以上

(2) 専任性認定の要件

【留意点】

「専任」とは、①その事務所に常勤すること(常勤性)と宅地建物取引業に専ら従事する状態にあること(専従性)の2つの要件を満たしている必要があります。

① 常勤性

常勤するとは、宅建士が当該事務所等に常時勤務すること、若しくは常時勤務することができる状態にあることをいいます。常時勤務とは、宅建士と宅建業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所等の業務時間に当該事務所等の業務に従事する、若しくは従事することができる勤務形態であることを要します。

専任の宅建士となる者が、通常の通勤が不可能と認められる場所に住んでいる場合等には専任の宅建士に就任することはできません。

② 専従性

宅建士が専ら当該事務所等の宅地建物取引業務に従事する、若しくは従事することができる状態であることが必要となります。宅建士が宅地建物取引業務のみならず、他の業務も併せて従事する場合、当該宅建士が専ら宅地建物取引業務に従事することができる状態かどうか実質的に判断することとなります。

(3) 業務に従事する者

宅地建物取引業の業務に従事する者については、個人業者本人や法人業者の代表者、直接営業に従事する者は必ず含まれます。
宅地建物取引業のみを営んでいる(専業)業者の場合、常勤役員のすべてが含まれるほか、庶務・経理などの一般管理部門に従事する者も含まれます。
継続的な雇用関係にある者であれば、パートタイマーなど形態を問わず、宅地建物の取引に直接関係する業務に従事する者は含まれます。非常勤の役員、監査役及び一時的に事務の補助をする者(アルバイト等)は、該当しません。
他に兼業を営んでいる業者の場合、宅地建物取引業と兼業業務との業務量を斟酌して判断します。

「専任の宅地建物取引士(以下「専任宅建士」という。)」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)、行政実例、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でない場合には、事前に建築指導課に確認すること。

(4) 専任の宅建士が他の業務を兼業する場合の適否

専任の宅建士は、宅地建物取引業に専任しなければならないことから、原則として他に業務を持ちえない者であることが必要となるが、他の職業を兼務する場合の認否については、次の表を参考にして勤務実態、業務量を斟酌して判断することとなる。

兼務する職業等		専任性の認否	備 考
同一法人内	・建築士法上の専任の管理建築士 ・建設業法上の専任の技術者 ・不動産鑑定業法上の専任の不動産鑑定士 ・貸金業法上の貸金業務取扱主任者 ・旅行業法上の旅行業務取扱管理者 その他宅建業以外の業務との兼務	△	マンション管理業務主任者と同様、兼務する職業を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可。 ※同一事務所(場所)で勤務する場合に限り認められる場合がある。
	監査役	×	—
同一個人業内	・建築士法上の専任の管理建築士 ・建設業法上の専任の技術者 ・不動産鑑定業法上の専任の不動産鑑定士 ・貸金業法上の貸金業務取扱主任者 ・旅行業法上の旅行業務取扱管理者 ・行政書士、司法書士・土地家屋調査士 その他宅建業以外の業務との兼務	△	マンション管理業務主任者と同様、兼務する職業を所管する法令において、専任する者の兼任を認めていない場合は不可。 士業関連法令において、専任する物の兼任を認めていない場合は不可。 ※同一事務所(場所)で勤務する場合に限り認められる場合がある。
	小売業・飲食業等	△	兼業部門について代替要員が確保されている等、常時宅建業を優先して勤務できる体制であることを必要とする。
	別事務所 行政書士等の士業を含めすべての業態	×	—
他の法人等	代表者	×	—
	常勤役員	×	—
	非常勤役員	○	非常勤証明書の提出が必要
	従業員	×	非常勤、アルバイト、パート等いかなる雇用形態でも認められない。
	国会議員	×	—
	都道府県会議員	×	議会活動による拘束時間の長短等によって個別に判断する。
	市町村会議員	△	
	公務員	×	

沖縄県土木建築部建築指導課ホームページおよび、沖縄県宅建業協会ホームページにも掲載しております。ご覧ください。

平成29年9月8日(金)那覇西地区研修会が不動産会館で開催され参加者は46名でした。

報告事項として「(一社)全宅管理」「沖縄県居住支援協議会」の説明について、流通委員 屋良達さんからありました。講演では、「賃貸管理業と相続について」、DVD視聴での研修で、皆さん熱心に勉強されていました。

また、9月28日(木)にはパレット久茂地の屋外ビヤガーデンで那覇西地区業者会の納涼懇親会が開かれました。各業者の代表者と、社員の皆さん総勢100名近くの参加で、生バンドも加わり納涼懇親会は大盛況裏に終えました。

那覇西地区業者会 前盛 邦男



去る7月14日(金)、南風原町にある松風苑にて小禄・南部地区業者会第19回定時総会並びに地域研修会を行いました。

総会では(有)たけちゃんぼーむの武島多加雄社長が議長を務め、平成28年度事業報告、決算、又平成29年度事業計画、予算案の4議案を審議し無事承認頂きました。本年も役員並びに会員の皆様と一緒に各事業を遂行して参ります。

その後(公社)沖縄県宅地建物取引業協会主催の地

域研修会が開催されました。知念聡会長のご挨拶のあと、流通委員の(株)東洋ハウジングの金城浩三社長による『事業所設立に至るまでのミニ講演』と『(一社)全宅管理』『沖縄県居住支援協議会』のご説明がありました。その後『賃貸管理業と相続』についてDVDの視聴が行われました。それぞれ内容も良くとても勉強になりました。

終了後は松風苑のすきやきを堪能しながら、会員の交流を図る事が出来、とても有意義な一日になりました。

小禄・南部地区業者会 副会長 新城 英仁



浦添・西原地区業者会では去った7月15日に「違法看板パトロール」を行いました。8月16日は「どうなる沖縄の賃貸・不動産需要」セミナーを開催しました。また9月8日には会員同士の親睦、情報交換を目的とした「情報交換懇親BBQ」を波の上エスパナで行い浦添市長にも来賓のご挨拶をいただき約40名の参加がありました。9月15日には流通委員会主管の「民放改正、賃貸管理業と相続」について地域研修会を行いました。こうした勉強会及び地域活動等により会員間の交流、情報交換、スキルアップ、そして地域に役立てよう会員一丸となり努力して参ります。今後とも関係者様の更なる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 渡辺 善広



違法看板パトロール



不動産需要セミナー



懇親情報交換BBQ



地域研修会

8月に開催した「もうぎ塾」は、参加者が増えて中部業者会事務所では手狭となったため沖縄市産業交流センターに場所を変え、(有)ハート住宅の長浜豊さんを講師に「建築構造まるわかり」というテーマで行いました。一時間半という時間がアツという間に過ぎて、参加者から「時間が足りない!」「もっともっと聞きたい!」との声があがりました。9月には親睦ソフトバレーボール大会が沖縄市多目的運動場で行われました。参加者のほとんどがボールを見つけたとたん嬉々としてプレーをし始め、試合開始前にけが人が出てしまいました。体を張って名譽の負傷をした德里直樹会長は「こういうこと

もうぎ塾



勝致課との調印式

もあるので気を付けて!」と参加者に注意を喚起し、痛みをこらえて試合を見守りました。試合は白熱し3試合の予定が5試合となり、参加者は翌日の筋肉痛に日ごろの運動不足を思い知らされたのでした(笑)。

さて、マスコミで報道されました通り、中部業者会は沖縄市文化庁企業誘致課と「企業等の立地促進について連携して取り組むことにより地域の発展に寄与する」ことを目的として協定を締結しました。会員のため、また地域のためにこれからも勉強会や親睦事業、社会貢献等いろいろなことに熱く取り組んでいきますのでこれからもご協力宜しくお願い致します。

中部地区業者会 事務局



ソフトバレーボール

平成29年8月4日(金)に宮古島市役所本庁舎1階ロビーで「不動産に関する無料相談会」を、全会員を午前の部、午後の部にわけて一般市民を対象に開催しました。相談内容は、土地建物の「賃貸・売買・価格査定」、権利関係、農業振興地域に関する事でした。

告知を見て来られた方以外にも、市役所での用事のついでに、なんとなく足を止めて相談して下さった方



もあり、やはり、こういった場合は定期的に必要なのだと実感しました。

11月には宮古島産業祭りが予定されており、宮古地区業者会も市民の皆様と不動産(業界)との距離を縮めるべく、出展を予定しております。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男



今年の暑い夏は沢山の外国人観光客とともにやってきました。毎日のようにクルーズ船や海外からの飛行機が石垣島に入り、街を練り歩いて居ます。まるで外国のリゾート地のような活況を呈しているように見えますが、本当に地元の経済にとって潤いをもたらしているのでしょうか。観光客が数で数えられるよりも、どれくらい消費したか、どれくらい満足してもらえたかが一過性の観光形態ではなく、ひいては本当の持続可能なまちづくりだと考えます。八重山地区業者会では現在の状況に対し満足するのではなく、これからの地域のあり方を常に考えて事業展開してまいります。

去った8月末には業者会メンバーにて伊野田海岸でビーチクリーン活動を行いました。朝早くからの開始でしたが20名ほどのメンバーが集まり汗だくになりなが

ら漂着ゴミなどを収集しました。その後のバーベキューにて夏のお肉やビールを堪能し、スイカ割りなどを行い八重山の自然を満喫しました。

また、予めから準備を進めて居た石垣市の企画政策課との共同事業にて「空き家バンク」を創設して石垣市の少子高齢化や移住者の受け入れに伴う人口減に対する施策を作っていく事になりました。9月には石垣市と調印式を行い、本格的に稼働して行く予定です。

まず地域に住んでいる私たちが自信を持ってまちづくりに参画し、より良い環境を整えることによって、その輪が広がることによって本当の意味での地域活性化になると考えながら業者会の取り組みをしています。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



【第2回】優良会員認定研修会

(一社) 沖縄県不動産流通機構

平成29年9月1日(金)午後1時30分～5時30分迄不動産会館4階に於いて、(一社)沖縄県不動産流通機構は第2回優良会員認定研修会を開催し、28名が受講しました。

本研修会は、(一社)沖縄県不動産流通機構が独自に策定した優良会員認定規程に基づき、不動産業者の模範となる流通機構会員を認定する為の条件となる研修会です。

研修会は上地総務財務委員長の司会で始まり、初めに倫理綱領を唱和し、続いて、渡久地副会長の開会挨拶、小橋川会長の主催者挨拶が行われました。

本研修会では、優良会員に相応しい知識と倫理観を磨く為に「優良会員の心構え」「媒介契約制度」「流通機構諸規程」について研修を行いました。

「優良会員の心構え」では、小橋川会長より、業界で問題になっている囲い込みや抜き行為の実態を挙げ、消費者の利益保護や不動産の流通活性化のために必要な不動産業者のあるべき姿について話されました。

続いて、比屋根総務財務委員より、不動産業者が日常的に行っている媒介契約について説明がなされました。「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」それぞれの違いや特徴、見落としがちな注意点等について解説が加えられ、媒介契約について理解を深めました。

「西日本レインズ」と「流通システム」では大城事業運営委員長、渡辺委員より(一社)沖縄県不動産流通機構の「諸規程」、「倫理規程」、平敷委員より「会員間取引規程」、「物件登録・情報検索規程」、宮城委員より「表彰規程」、「処分規程」、「優良会員認定規程」、「不動産申込書」、「宣伝広告掲載承諾書」について説明があり、流通機構の仕組みを再確認しました。

本研修会では、各講師が趣向を凝らした説明を行っており、中でも平敷委員による研修は、穴埋め式の資料に加え、質問を各受講者に問いかける受講者参加型のユニークな研修でした。

研修の総まとめとして簡易テストを実施し、研修会受講者の理解を試したところ、見事に参加者全員が合格され、修了証書が交付されました。

最後に多和田副会長の閉会のことばで締め、第2回優良会員認定研修会は終了しました。

優良会員の認定を受けるためには、本研修会の受講と不動産キャリアパーソンとの合格が条件となっております。今回、優良会員認定研修会の参加を見送った方は、次回の挑戦をお待ちしております。

末筆ではございますが、今回優良会員に認定された方々は、不動産業界の牽引者として今後も活躍されますことを期待しております。

大城委員長によるレインズ等の説明



媒介契約の説明



会長挨拶



研修会を終えた受講者

優良会員の基準

Excellent

第3条 優良会員は、次の基準に該当する会員に対して行う。

- ① (公社) 沖縄県宅地建物取引業協会(以下、協会という)の苦情解決・研修業務所管委員会において指導歴がないこと。
- ② 協会の法定研修会、地域研修会、実務研修会、その他研修会等に80%以上の出席率があること。
- ③ 媒介登録における登録義務違反がないこと。
- ④ 各種規程違反がないこと。(囲い込み・抜き行為等)
- ⑤ 協会関連団体の会費未納が無いこと。
- ⑥ 全宅連の不動産キャリアパーソンを受講し、合格していること。

(一社) 沖縄県不動産流通機構
理事 安里 博文

女性部会

定例会・特別セミナー

第48回定例会／特別セミナー 平成29年7月

事例で学ぶ 不動産争相続(ふどうさんあらそうぞく)

～これだけは知っておきたい遺産分割協議書～

第1部 遺産分割協議書の手順とポイント・相続トラブルの事前対策

えるだ法律特許事務所 弁護士 鈴間淳一氏

第2部 相続診断士から見た遺産分割協議書と遺言書

一般社団法人相続診断協会

相続診断士 伊藤美江氏

女性部会主催の特別セミナーが7月29日(土)開催されました。今回のセミナーは誰しもがいつかは直面する相続や遺言問題とあって、定員140名を超える申込みがあり会員の関心の高さをあらためて感じました。第1部は、鈴間淳一弁護士より遺産分割の流れやポイント、相続人に養子がいた場合の判例の説明や遺産相続で争う前に各自が出来る事や不動産業者への助言などを頂きました。第2部は、相続診断士の伊藤美江氏より相続の相談事例を通して、「遺言がなぜ大事か」、また相続を身近に感じながらも「まだ遠い先の話」と先延ばしにされる方が多くいますが、争相続(あらそうぞく)にならないように「いま出来

第49回定例会／平成29年8月

【事例発表】手付金返還が、まさかの真逆没収!!

ミセスリビング 知名悦子

土地・建物物件を住宅ローン特約条項付で売買契約締結。締結にいたるまで何度も内覧し、リフォームを希望する買主の要望に応え担当者と共に銀行へ同行、融資申込みを済ませた。手付金も頂き、残代金支払日も決定した。売主は買主の要望通り引越しを終わらせた。ところが突然、買主から銀行の融資が受けられなくなったと連絡があり、



第50回定例会／平成29年9月

【ミニ勉強会】

宅建協会を知らう!!&不動産相談員のありんくりん

今回の定例会は、台風18号の影響で風雨にもかかわらず、20名の会員が集合した。安室奈美恵のコンサートが隣で控え、人や車の出入りは尋常ではなく、さすが安室奈美恵だねと感心しながら賑やかに定例会は始まった。第1部は、「宅建協会を知らう!!」解っていても実はよく理解できていない協会組織。我が女性部会の位置付けや保証協会の主な業務内容などなど“そうなんだ”と頷いた会員多数でした。第2部は、角田部会長から保証協会による消滅時効の援用について、又吉悦子さんと

る事」を少しずつ準備することが大事などお話を頂きました。私たち不動産業者は、管理物件の家主様から不動産の相続について相談を受けることも度々あります。相続について知識を持ち“争い”になる前にお客様へ事前の心構えや準備などアドバイスできることも必要です。またそれによって本来の不動産業への仕事に繋げる事も出来ます。相続は多くの人が直面する問題です。特に沖縄は他の都道府県に比べて、収益物件の保有率が高く、普通のサラリーマンでも相続財産に不動産を持っています。私たち不動産業は、業として一番近くで携わっているのですから適切なアドバイスでお客様の信頼を得られるようになればと実感しました。今後も相続問題についてさらに掘り下げ具体的な事例に基づいた勉強会の必要があると感じました。

今回のセミナーに参加された方々が、個々の不動産業のツールの一つとして業務に活かすことができれば幸いです。

女性部会 宮里 悦子

手付金返還の請求が!! 当然ながら売主も今さら手付金返還はありえないとし、さらに違約金を請求!! 発端は、買主の住宅用ではなく賃貸物件だという事を隠しての契約締結であり、銀行の厳密な調査で住宅ローンとしての融資は受けることができなかったのです。手付金を取戻したい買主は弁護士までつけて裁判沙汰に……結果は買主が手付金どころか違約金まで支払うことになった。この裁判で役だったのが手帳に記したメモ書きや買主とのLINEの記録だそうです。一つの事例を基に次々とたくさんの意見が交わされ、今回も“ゆんたく～ひんたく～”ありんくりんの時間があっという間でした。また来月皆さんに会うのが楽しみです。

女性部会 宮里 亜弓

名嘉真妙子さんからは相談員として感じていることや、転ばぬ先の杖として、事例の発表をして頂き、質疑応答も盛んに飛び交った。ただ、事例の中には「まさか?」と驚いたり、残念と思わされる事柄も多数あり、気持ちを締め締めて誠意を尽くしてお客様の対応にあたらなければ……と思いました。良かれと思っ



て行った事や発言が思わぬ方向にいく怖さを知り、また、法律も目まぐるしく変わるので、日々勉強せねば……とあらためて決意致しました。

女性部会 土居 直美

【第13回】暴力団排除連絡会

開催日時／平成29年 9月12日(火)
PM14:00～15:30
開催場所／沖縄県不動産会館
4階ホール

始めに司会の与儀寛樹より本会議の開始を宣言し、渡久地政彦副会長より暴排における協会の取り組みと対策に対しての報告のもと開会の挨拶とした。続いて、主催者挨拶で会長の知念聡から本日参加して頂いた沖縄県警暴力団対策課へ感謝を述べ、また我々協会に於いても安心・安全な町づくりを目指して邁進しているとあいさつした。

暴力団対策課の山川係長・玉城係長より協会及び会員に対しての日頃からの協力に感謝する事と今後に於いても引き続き協力の要請があった。

本題の情報交換では、会長の知念 聡を議長とし連絡会が開催された。

① 宅建協会の暴排活動を委員の武島多加雄より、平成28年度の活動は、第12回暴排連絡会や暴力団追放県民会議、総決起大会への参加・不動産取引適正推進協議会の開催の報告をした。また、暴力団の紹介件数は前年度に比べ増加傾向にあり155件の問い合わせの内、該当件数は0との結果であった。その他の継続活動報告では、反社会的勢力データベース紹介システムの利用促進や新規免許業者へ暴力団追放と無免許排除宣言ポスターを配布し店頭への掲載を周知している。また、協会書式の各契約書(売買・賃貸)に暴排条項や誓約書を盛り込んでいく事で対策を徹底していると報告した。

② 広報啓発委員長の小橋川恭順より暴力団排除に対する我々協会の活動報告をした。宅建おきなわに掲載した暴排に関する広報誌を各団体へ配布を行うことで、より多くの方に購読してもらえるようにしている。また、年間の活動として、協会主催の暴力団排除連絡会や不動産取引適正推進協議会等の開催や暴力団追放県民会議・壊滅総決起大会への参加など幅広く活動し、一般の方や会員に対して広く知らせるようにしているとした。

③ 暴力団情勢について

(1)人員(2)検挙状況(3)中止命令(4)対策について県警の山川係長より報告がありました。近年に於いて全国的に暴力団構成員は減少傾向にあり、県内に於いては、構成員約350人余り、準構成員等関係者は、約200人余りいて、県内では23の団体で構成されていたが現在では22団体になっている。昨年の検挙件数は176人で今年はすでに98人を検挙しているが問題点としては、昨年の検挙率

を上回るペースである。また、中止命令も昨年42件に対し、今年は18件といずれも今後、厳しく取り締まっていくとの事。沖縄県は全国と比較しても検挙率・中止命令ともに上位にランクされているので貴協会に於いても引き続き協力を願いたいとあった。

④ 県内における不当な不動産介入事例として

今年、沖縄署の取り扱い事件としてアパートの賃貸借契約に本人ではなく代理人を立てて契約し居住していたが、近隣からの情報で暴力団が住んでいるのではないかと通報があり捜査した結果、暴力団と断定したので、本人を詐欺として検挙し退去まで行ったという事例報告があった。

⑤ 沖縄県暴力団排除条例への対応では、県外に於いて暴排条例施行以前の件で対応出来た事例があるので、県内でも暴排条例施行以前の契約等があれば対応可能で解決できる事もあるので諦めず相談して欲しいとの事。

⑥ 有事の対応としては

酔っ払い。クレーマー。精神錯乱者でも警察は対応するので最初の対応は特に、不当要求要領の中の人数・対応の記録化が重要であるとの事だった。

⑦ 平成28年度の暴排活動実施計画について

網紀公取指導委員の平良 義弘より以下の報告をした。

1. 宅建業者に対する要請
2. 暴力団の排除に関する要請
3. 情報交換会の開催
4. 不当要求防止責任者に対する講習会への会員への受講促進
5. その他

宅建おきなわ等による情報発信や不当要求に対する対応マニュアルの会員への周知・県民会議への事業協力、各地区暴排組織の事業への参画、協力・コンプライアンス規定や暴排条例への対応等。他にも沢山の質疑があり、対応して頂いた県警暴排課の山川係長・玉城係長おつかれさまでした。最後に閉会のことばを副会長の宮城康より「長時間にわたる連絡会への参加に対し感謝を述べ、これからも互いの情報が活かされれば沖縄の安心安全な住みよい街づくりが実現すると思うので今後も協力して行きましょう」と挨拶を述べ閉会した。

網紀公取指導委員 普天間 朝明



知念会長挨拶

暴力団対策課の山川係長

暴力団排除連絡会の様子

ラジオ不動産相談所

1. 中古住宅売買(現状有姿売買)の瑕疵について
相談者 中古住宅の買主からの相談

(平成29年10月7日放送)

【相談内容】:中古住宅を探していて、仲介不動産会社Bを通して、売主Aと2階建中古住宅の売買契約(現状有姿売買特約付)を交わし、引渡を受けた後物件を確認すると、1階部分の水道は水がでるのですが、2階部分の水道から水が出ないため、水道業者に確認したところ、2階には水道管が設置されていないことが分かりました。

仲介不動産会社に尋ねたところ、契約書の特約条項に現状有姿売買で瑕疵担保責任は負わないとされていますので、買主の負担と言われました。

2階の水道が通っていないことを仲介業者Bが調査説明すべきだと思いますが、水道設置費用を売主Aや仲介業者Bに請求することはできませんでしょうか。

【回答】:大城 浩 弁護士

中古住宅の売買の件数が多いと思いますが、やはり物件は古くなると傷んできますので、築年数にもよりますが、中古住宅の場合雨漏りがするとか、錆や腐食が発生するなど、見えないところで何らかの欠陥があると思われます。それらの瑕疵について、全て売主の瑕疵担保責任だということで問題を蒸し返されると売主は大変ですから、本件のご相談のように、売主は現状有姿売買という形で、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をつけます。その場合、物件に欠陥があった場合のリスクは買主が負うことになり、買主は自分で直さないといいけません。このように中古住宅の売買の場合には難しい問題が有りますので、売買に際しては、売主、買主共に信頼できる不動産業者に間に入れて、その物件をよく調べて頂いた上で購入するという方法をとるならば、あとあと後悔することは少ないと思います。

本件の相談では、現状有姿売買だから瑕疵担保責任は負わない旨不動産会社から言われたとありますが、理論的には確かにそのとおりです。瑕疵担保責任は民法570条に定めてあり、その物件が通常有している性能を有しない場合には、その有しないことによって被った損害を賠償請求できます。それからその瑕疵のために契約の目的を達成できない場合は契約を解除できます。但し、売主の瑕疵担保責任は、売買契約の当事者間の合意で免責できると解釈されていますので、現状有姿売買として、瑕疵担保責任の免責を図っています。従って、不動産会社が話した内容は原則的には正しいのですが、契約で瑕疵担保責任を免

責していても、売主が瑕疵を知りながら買主に告げなかった場合には、売主の瑕疵担保責任は免責されません。

本件のご相談は、2階に水道の蛇口はあるが、水道管を通していないので水が出ないというケースだと思われますが、水が出るか出ないか売主が分からないことではないと思われますので、売主は、水が出ないことを知っていたが、それを買主に告げなかったケースになるかと思われます。そうすると、売主は瑕疵担保責任の免責合意の存在を理由に責任を免れることはできないと思われます。不動産業者の責任については、売主から2階の水が出ないことを伝えられていながら、重要事項説明書に記載せず、買主に説明もしなかった場合は、説明義務違反となり、業者にも責任が出てきます。しかし、売主が不動産業者にも2階の水道のことを隠していた場合、不動産業者に蛇口を開けて確認するまでの責任はないと思いますので、その場合業者の責任はないと思われます。従って、売主及び業者が2階の水が出ないことについて知っていたか否かが、両者に対して責任を問えるか否かのポイントになりますが、責任を問える場合は、水道の設置費用相当額の請求となります。

2. マンション売買契約のローン特約解除についての相談
相談者 マンションの買主からの相談

(平成29年11月4日放送)

【相談内容】:マンションを購入するため、売買代金3,000万円の売買契約を交わし、手付金100万円を支払い、残金については住宅ローンを組んで支払いをすることにしました。売買契約書には、融資の全部または一部について承認が得られなかった場合には、売買契約を無条件で解除できるとの条項(ローン特約)が設けられています。私は、売買契約の締結後に、住宅ローンを支払いしていけるのか不安になり、売買を止めたいと思います。銀行等に申請をしていない段階ですが、ローン特約で解除できますでしょうか。

【回答】:大城 浩 弁護士

ローンを組まないで不動産を購入できる方は限られていますので、不動産を購入される方は、ほとんどの場合金融機関のローンを利用されると思いますが、ローンを申請しても必ず通るとは限りません。しか

大城浩弁護士と
金城奈々絵アナウンサー

【放送時間】 毎月第1土曜日午前9時15分から10分間放送。

【内容】 質問を事前にメールやFaxで受付けて、専門家の立場から分かりやすく解説・回答していく番組です。

し、ローンが通らなかった場合でも契約は有効ですから、代金の支払義務はあるが、ローンが通らない以上支払いができず、契約解除のやむなきに至ることも十分考えられます。その場合、買主が手付金を放棄して売買契約を解除するか、或いは代金不払いの債務不履行で、売主から契約解除され、違約金の支払いを余儀なくされるなど、買主は何らかの負担を強いられることになります。そこで、買主がローンの審査を通らなかった場合に、買主を保護するために、ローンが通らなかった時は契約を無条件で解約することができると思いますが、これをローン特約といいます。

本件のご相談者のように、ローン特約付の売買契約をしてしまった後に、仮にローンが通ったとしても自分の支払い能力では今後の支払いは難しいのではないかと心配や懸念から、契約を止めたいと思う方はいますし、ローン申請をわざとやらない方とか、ローン申請に虚偽の記載をして申請が通らないようにする方もいます。

ローン特約に関する判例は多数ありますが、ローン

特約がついている場合、買主には真摯にローン申請等を行う義務があるというのが判例の示すところです。従って、ローン特約付の売買契約を、ローンが通っても返済できるか否か心配だという理由だけで、ローンの申請をせずに契約を止めるということはできず、買主は真摯にローンの申請をしなければなりません。ローンの申請を行ったが、審査が通らなかったという場合は、当然ローン特約に基づく解除は可能ですが、ローンの審査が通った場合は、ローン特約に基づく解除はできません。従って、ローンの返済ができるか否か心配ということであれば、やむを得ませんので、手付金100万円を放棄して契約を解除することを検討されたら良いと思います。ローン返済の不安を抱えたまま契約を続けるよりは、手付放棄による解除を行って、不安を払拭された方が良いと思われるからです。

なお、手付放棄による解除を行う場合は速やかに行ってください。売主が履行に着手した後は解除できなくなるからです。

ウチナーグチ
講座 Vol.7

はいさいぐすーよーちゅーうがなびら!
今回は、人体の呼称について学習しましょう。
読者の皆様はどのくらいご存じでしょうか?

* 頭(あたま)	チュブル
* 旋毛(つむじ)	マーチュ
* こめかみ	クミカン
* 顔(かお)	チラ
* 目玉(めだま)	ミンタマ
* 眉(まゆ)	マユ
* 鼻(はな)	ハナ
* 耳(みみ)	ミミ
* 口(くち)	クチ
* 上唇(うわくちびる)	ウアーシバ
* 下唇(したくちびる)	シチャシバ
* 舌(した)	シバ
* 前歯(まえば)	メーバー
* 犬歯(けんし)	チーバー
* 乳歯(ちー)	チーキューバー
* 頬(ほお)	フージラ
* 顎(あご)	カクジ
* 髭(ひげ)	ヒジ

* 喉仏(のどぼとけ)	ヌーディーグーフー
* 首(くび)	クビ
* 頭髪(とうはつ)	カラジ
* 額(ひたい)	ヒチュー
* 目(め)	ミー
* 瞳(ひとみ)	ミーヌシン
* 睫毛(まつげ)	マチギ
* 鼻くそ	ハナクス
* 耳たぶ	ミミタイ
* 唇(くちびる)	クチシバ
* 歯(は)	ハー
* 奥歯(おくば)	ウクバ
* 臼歯(きゅうし)	ウーシバ
* 歯がないひと	ハーモー
* 笑窪(えくぼ)	フークブ
* 頤(おとがい)	ウトウゲー
* 喉(のど)	ヌーディー
* 項(うなじ)	カジ

皆さんはどれくらいわかりましたか??
次回は、身体部分を掲載します☆ お楽しみに♪

Q Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約(以下この問において「本件契約」という)をBと締結して建物の引き渡しを受けた。この場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 本件契約期間中にBが甲建物をCに売却した場合、Aは甲建物に賃借権の登記をしていなくても、Cに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。
- 2 AがBとの間の信頼関係を破壊し、本件契約の継続を著しく困難にした場合であっても、Bが本件契約を解除するためには、民法第541条所定の告知が必要である。
- 3 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求権を排除する特約がない場合、Bの同意を得てAが甲建物に付加した造作については、期間満了で本件契約が終了するときに、Aは造作買取請求権を行使できる。
- 4 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不当になったと考えたA又はBは、賃料の増減額請求権を行使できる。

事務局おすすめのお店

vol. 1



こんにちは☆
宅建協会事務局の西平真里恵と申します。

この度、「事務局おすすめコーナー」を設けました。これから毎号、掲載していきますので、よろしくお願いします。

今回、私がご紹介するお店は、那覇市の泉崎にある「食堂 めーじボンボンZ」というお食事屋さんです☆
赤瓦の古民家を改装し、中はお座敷やテーブル席と、広々とした空間でゆったりお食事を楽しめます。
“友達の家みたい”にチャイムで「ピンポーン」と鳴らし、玄関では靴を脱いで入ります。ついつい「お邪魔します」と言ってしまうそうです(笑)

おすすめメニューはなんといってもハンバーグ!! お肉が肉厚で、とってもおいしいんです!
ぜんざいやデザートもあり、お腹いっぱい頂くことができますよ〜♪
そんな「めーじボンボンZ」、最近、新店舗がオープンしました♪
なんとラーメンを始めたんです!
「めーじボンボンZ」「めーじボンボン MENDESU」2店舗とも泉崎の健保会館通り沿いにあります。
皆さん、是非足をお運びください☆
広報担当:西平 真里恵

Information

インフォメーション

ご案内

- 宮古地区地域研修会
とき:平成29年10月20日(金) 場所:ホテルオアシティ共和
- 八重山地区地域研修会
とき:平成29年10月27日(金) 場所:ホテルミヤヒラ
- 中部地区地域研修会
とき:平成29年11月2日(木) 場所:沖縄市民会館中ホール
- カップリングパーティー
とき:平成29年11月11日(土) 場所:ディスコElly(エイリー)
- 法定研修会
とき:平成29年11月22日(水) 場所:沖縄コンベンションセンター
- 第4回宅地建物取引士講習会
とき:平成29年11月30日(木) 場所:浦添市産業振興センター(結の街)
- 北部地区地域研修会
とき:平成29年11月1日(金) 場所:ホテルゆがふいんおきなわ

※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

(株)オアシス
比嘉 秀樹さん



6年前に姿勢を綺麗にしようと言うことで妻と一緒に始めたバレエ。そんな私が発表会の舞台に立つとは当初、夢にも思っていませんでした。

なぜなら、私の身体は硬く、リズム感はまるでなし、バレエのイメージと言えば志村けん(笑・昭和)。レッスンを受けてる本人ですら可笑しくなるほど変な動きなんです。

通い始めて3年目の春、バレエ教室の先生から、「美空ちゃん(娘)のお父さん、20回記念の発表会のお手伝いをお願いします」と声がかかりました。

私は迷わず二つ返事で「喜んで協力しますよ」と…それがまさか舞台の上で踊りのお手伝いをするとは誰が想像したでしょうか(驚)

先生からはいつも大丈夫…大丈夫、きっと上手に踊れるようになりますよと言われ、そして、そのアドバイスを素直に信じ、気がつけば

週5回のレッスン。一回あたりのレッスンは何と3時間もあるんです。それまで夕方からは接待漬けの私の営業スタイルもレッスンの日程に合わせて変えました。

主治医からは薬でしか改善出来ないと言われてたコレステロール値も300超えから100前半になった。また、80キロ余りあった体重も60キロ台に減った。

今では身体を動かす事が生活の一部になりました。家族からは「お父さんバレエに命を救われたね、これからも頑張ってるね」と後押しされています。

そして会社でも、エブリデイ・ノー残業を合言葉に日夜業務改善に取り組む一方、積極的にサマータイム、プレミアムフライデーを取り入れ、メリハリのある仕事とワークライフバランスの両立を目指しています♡笑。



入会者のご紹介

皆さんよろしくお願ひいたします。
(平成29年7月1日～平成29年9月30日)

平成29年
9月末現在会員数
1,353社



(株)石垣島ハウジング
代表取締役/山下 房江
宅建士/山下 房江
事務所/石垣市新川2462-34
Tel.0980-82-1357
Fax.0980-82-1359



(株)ハウストウ住宅販売
コザ中央店
支店長/大友 勇樹
宅建士/大友 勇樹
事務所/沖縄市宮里2-1-3
プラージュ琉希103号室
Tel.937-7020/Fax.937-7030



(株)ファンスタイルエスディー
代表取締役/山城 伸
宅建士/金城 工
事務所/那覇市泊1-2-3 3階
Tel.867-9922
Fax.867-9922



(株)やどかり
代表取締役/星野 栄一
宅建士/星野 栄一
事務所/那覇市赤嶺1-3-12 1F
Tel.996-3108
Fax.996-3109



(株)エー・アール・ジー
代表取締役/池間 守
宅建士/松堂 政洋
事務所/浦添市大平2-19-11
Tel.877-5556
Fax.877-5642



Mr.KINJO不動産 糸満支店
支店長/増田 桂介
宅建士/増田 桂介
事務所/糸満市潮崎町3-2-7 1階
Tel.894-6422
Fax.894-6423



Mr.KINJO不動産 石垣支店
支店長/佐久川 盛一
宅建士/佐久川 盛一
事務所/石垣市真栄里260
Tel.0980-87-0661
Fax.0980-87-0662



まるひら商事
代表者/平良 浩章
宅建士/平良 浩章
事務所/浦添市勢理客2-24-9
Tel.876-1833
Fax.876-1832



(株)アイダ設計
沖縄知花モデル店
支店長/伊集 博一
宅建士/伊集 博一
事務所/沖縄市知花2-20-12
Tel.050-3173-252
Fax.050-3153-189



(株)スウィングコーポレーション
代表取締役/慶田 用輔
宅建士/慶田 用輔
事務所/那覇市久茂地3-13-12
宮里ビル202号室
Tel.959-8530
Fax.959-8530



いえんちゅhome
代表者/横田 久
宅建士/横田 久
事務所/沖縄市上地2-16-10
トーマ開発上地ビル1F
Tel.989-8894
Fax.989-8894



琉花スタイル
代表者/佐藤 友里
宅建士/佐藤 友里
事務所/石垣市登野城547-6
丸清ビル
Tel.975-9636
Fax.963-8979



(株)寛和工務店
代表取締役/宮城 寛
宅建士/比嘉 祥子
事務所/沖縄市知花143
Tel.921-2460
Fax.921-2478



託一(株)宜野湾店
支店長/比嘉 賢
宅建士/比嘉 賢
事務所/宜野湾市宇地泊558-10
Tel.941-2103
Fax.941-2104



(株)三邦開発
代表取締役/大城 盛治
宅建士/大城 盛治
事務所/西原町上原1-19-1
Tel.945-4803
Fax.946-6167



(株)アトムホーム
代表取締役/宮平 るみ子
宅建士/武蔵 直幸
事務所/宜野湾市志真志1-1-3
104号
Tel.988-1064
Fax.988-1038



FPコンサルタント不動産(株)
代表取締役/川上 林伸
宅建士/比嘉 時生
事務所/沖縄市照屋2-22-30
コーポ上原102号
Tel.923-4330
Fax.923-4331



(株)沖プラン
代表取締役/奥原 悟
宅建士/比嘉 薫
事務所/うるま市石川東恩納1678-1
Tel.988-7703
Fax.988-7704



(有)コスモ・エンタープライズ
代表取締役/泉川 寛壽朗
宅建士/泉川 寛壽朗
事務所/那覇市牧志2-7-22
Tel.866-1771
Fax.866-9001



(株)リンクス
代表取締役/芳野 仁
宅建士/芳野 仁
事務所/石垣市登野城547-6
Tel.0120-71-1646
Fax.0120-71-1649



(株)まつけん設計
代表取締役/松川 秀樹
宅建士/松川 幸四郎
事務所/浦添市西原1-4-16 202号
Tel.878-8955
Fax.878-8956



(株)ミルコ
ミルコマンション県庁前事務所
支店長/池宮城 秀篤
宅建士/上江田 務
事務所/那覇市松尾1-19-20
ミルコマンション県庁前102
Tel.987-6006/Fax.987-6007



(株)ハウスメイトショップ
那覇おもろまち店
支店長/横山 寛
宅建士/横山 寛
事務所/島尻県八重瀬町東風平427
K's 301
Tel.998-1730
Fax.998-1730

退会者

長い間ありがとうございました。(平成29年7月1日～平成29年9月30日)

(有)エステイト西崎
(有)フィールド産業
(有)中野住宅

海星商事
(株)アステーツ
(株)キャリアプラン宮古支店

興南開発
(株)大宝
三邦開発

(株)日本建産
(株)駅前不動産那覇店
(株)喜屋武建設

(株)五大ハウジング
(有)サニーホーム
(株)SOFT21

(有)緑水地所
コスモ不動産

宅建クイズ 解答/正解②

- 【正しい】建物賃借権は、引き渡しを受ければ対抗可。建物の賃借権は、その登記がなくても、建物の引き渡しがあるときは対抗力を有します。したがって、所有者Bが第三者Cに建物を譲渡しても、引き渡しを受けている賃借人Aは、賃借権をCに対抗することができます。(借地借家法31条)
- 【誤り】信頼関係を破壊された賃貸人は、催告なしで解除できる。賃貸人Aが賃貸人Bとの信頼関係を破壊し、賃貸借契約の継続を著しく困難な状況にした場合、その契約をBが解除するに際して、相当の期間を定めた催告をする必要はありません。契約の維持を前提とする催告は、すでに信頼関係が破壊されているため無意味だからです。(判例)
- 【正しい】定期建物賃貸借契約でも、造作買取請求ができる。定期建物賃貸借契約であっても、造作買取請求権に関する規定は適用されます。したがって、造作買取請求権を排除する特約がない限り、賃貸人Aは、賃貸人Bの同意を得て付加した造作について、期間満了時に買取を請求することができます。33条・38条)
- 【正しい】賃料改定の特約がなければ、賃料増減請求ができる。定期建物賃貸借契約であっても、賃料改定について特約がない場合は、賃料増減請求権に関する規定が適用されます。したがって、契約期間中に賃料が不相当になった場合、当事者は賃料の増減を請求することができます(38条・32条)

理事会の動き

平成29年度「第2回」(臨時)理事会

議案	議決
第1号議案 定款施行規則一部改正及び専門委員配置変更(案)承認の件	全会一致で承認された
第2号議案 地区役員等組織図(案)承認の件	全会一致で承認された
第3号議案 修繕積立金取崩し(案)承認の件	全会一致で承認された

平成29年度「第3回」理事・幹事合同会議

議案	議決
第1号議案 表彰規定一部改正(案)承認の件	全会一致で承認された
第2号議案 不動産フェアの実施計画(案)承認の件	全会一致で承認された
第3号議案 宮古地区相談員変更(案)承認の件	全会一致で承認された
第4号議案 平成29年4月～8月末までの入会者承認の件	全会一致で承認された
第5号議案 宅地建物取引士資格試験実施計画(案)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
7/3	宅建試験申込受付開始	
4	浦添市長表敬訪問 ラジオ相談収録 流通委員会 本部相談会 中部相談会 入会審査会 正副会長会 臨時理事会 役員研修会 本部相談会	浦添市役所 ラジオ沖縄 3階委員会室 2階相談室 中部業者会 4階ホール・委員会室 3階委員会室 4階ホール 4階ホール 2階相談室
5	国土交通大臣表彰授賞式典祝賀会	ホテルニューオータニ
10	コンサルティング運営委員会	3階委員会室
11	本部相談会 中部相談会 北部相談会 宮古相談会 八重山相談会	2階相談室 中部業者会 名護市役所 宮古業者会 大演信泉記念館
12	コンサルティング専門委員会	3階委員会室
13	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
14	新規免許取得者講習会 人材育成担当者会議 小禄・南部地区地域研修会	4階ホール 東京都 本部相談室
18	本部相談会 中部相談会 入会審査会	2階相談室 2階相談室 4階ホール・委員会室
19	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
20	本部相談会	2階相談室
21	本部相談会	2階相談室
25	正副会長会並びに関連団体代表者会議 組織整備特別検討委員会 本部相談会 中部相談会 北部相談会	3階委員会室 3階委員会室 2階相談室 中部業者会 名護市役所
26	九地連運営協議会	福岡j県不動産会館
27	宅建取引士講習会 会員支援委員会	浦添市産業振興センター(結の街) 3階委員会室
28	本部相談会	2階相談室
29	女性部会特別セミナー	沖縄産業振興センター
8/1	本部相談会 中部相談会 入会審査会 人材育成委員会	2階相談室 中部業者会 4階ホール・委員会室 3階委員会室
2	北中城村表敬訪問	北中城村役場
4	静岡j県不動産会館代表取締役来訪 本部相談会	2階会長室 2階委員会室
7	広報啓発委員会	3階委員会室
8	正副会長会 女性部会 本部相談会 中部相談会 北部相談会 宮古相談会 八重山相談会	3階委員会室 4階委員会室 2階相談室 中部業者会 名護市役所 宮古業者会 大演信泉記念館
9	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
10	宜野湾・中城地区地域研修会	宜野湾市マリンスター
14	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
15	実務研修会 本部相談会	てだこホール 2階相談室

月日	会議・行事	場所
8/15	中部相談会	中部業者会
16	入会審査会	4階ホール・委員会室
18	綱紀・公取指導委員会 綱紀・公取指導委員会 本部相談会	4階委員会室 4階ホール 2階相談室
21	正副会長会並びに関連団体代表者会議 組織整備特別検討委員会	3階委員会室 3階委員会室
22	流通委員会 本部相談会 中部相談会 北部相談会	3階委員会室 2階相談室 中部業者会 名護市役所
23	都道府県協会長・本部長合同会議	兵庫県
24	価格査定マニュアル・不動産販売知識の説明会 賃貸不動産管理業務研修会 本部相談会 (一社)流通機構正副会長かい	4階ホール 浦添市産業振興センター 結の街 本部相談室 4階ホール
9/1	優良会員認定研修会 那覇東地区地域研修会 本部相談会	4階ホール 那覇セントラルホテル 2階相談室
6	入会審査	4階ホール・委員会室
7	(一社)流通機構総務財務委員会 九地連運営協議会(知念会長) 九公取本部調査指導委員会	4階委員会室 福岡宅建協会 センターザ博多
8	正副会長会 那覇西地区地域研修会 本部相談会	3階委員会室 4階ホール 2階相談室
11	コンサルティング運営委員会 広報啓発委員会	3階委員会室 4階委員会室
12	暴力団排除連絡会 本部相談会 中部相談会 北部相談会 宮古相談会 八重山相談会	4階ホール 2階相談室 中部業者会 名護市役所 宮古業者会 大演信泉記念館
13	第2回理事・幹事合同会議	4階ホール
14	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
15	(一社)流通機構理事会 人材育成委員会 浦添・西原地区地域研修会	4階ホール 4階ホール 浦添市社会福祉センター
19	本部相談会 本部相談会 中部相談会 ラジオ相談収録	2階相談室 2階相談室 中部業者会 ラジオ沖縄
20	入会審査会	4階ホール・委員会室
21	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
22	正副会長会・関連団体代表者会議 本部相談会	3階委員会室 2階相談室
23	不動産フェア	イオンモール沖縄ライカム
25	全宅管理第3回業務企画委員会	神奈川県
26	コンサルティング専門委員会 本部相談会 中部相談会 北部相談会	3階委員会室 2階相談室 中部業者会 名護市役所
27	不動産相談員研修会	ネストホテル那覇
28	宅建取引士講習会	浦添市産業振興センター 結の街
29	広報啓発委員会 本部相談会 現金監査	3階委員会室 2階相談室 2階事務室



総務省消防庁
重大な消防法令違反の建物を公表する

「違反対象物の公表制度」 のお知らせ

「**違反対象物公表制度**」は、建物を利用する方が自ら火災危険性に関する情報を入手し、安心して建物を利用することができるように消防署が保有する建物の**火災危険性に関する情報**(重大な消防法令違反)をホームページで**公表**するものです。

(沖縄県においては平成30年度から那覇市・宜野湾市が、平成32年度からはその他の消防本部が公表制度の実施を予定しています。)

1. 立入検査を実施



2. 重大な消防法令違反があった場合には



3. ホームページにて公表



下記のような建物の**用途変更等**で
自動火災報知設備「**設置義務違反**」が発生する可能性があります。

〈例〉延べ面積300㎡以上

事務所・
倉庫等

消防へ事前相談なし

変更

カラオケ店・飲食店・物品販売店
宿泊所、病院、老人施設等

不特定の方が多数出入りするもの

自動火災報知設備

設置義務
違反発生



建物所有者様へ

消防用設備等の点検及び 報告について

消防法第17条の3の3

共同住宅や商業施設等には、消火器や自動火災報知設備といった消防用設備等が消防法に基づき設置されています。この消防用設備等は、いざという時、確実に作動し機能を発揮しなければなりません。

そのため消防法では、消防用設備等の定期的な点検と消防機関への報告を義務付けています。

安全・安心な街づくりのためにも、消防用設備等の点検を実施しましょう。

住宅用火災警報器の 設置について

消防法第9条の2

(設置対象物:自動火災報知設備の
設置義務のない共同住宅及び一戸建住宅)

沖縄県の設置率は**全国ワースト1位**となっています。

「まさか」の火事! 住宅用火災警報器で助かる命があります。

所有する住宅等へ**住宅用火災警報器の設置**をお願い致します。

※お問合せについては、建物を管轄する消防本部へお願い致します。



宅建おきなわ

第150号

平成29年10月13日発行

発行人 全
編纂人 広瀬啓俊委員長 長知念 小橋川 共順 聡 順

印刷:新皇出版(株)

発行所: (公社)沖縄県宅地建物取引業保証協会
〒900-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号
http://okinawa-takken.com/