

TAKKEN OKINAWA

平成30年 1月19日 VOL.151

宅建おきなわ



年頭あいさつ

(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。
皆様には健康やかに初春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

昨年は、皆様のご支援とご協力により円滑な組織運営ができましたことを深く感謝申し上げます。

昨年は公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会をはじめ、各宅地建物取引業協会が節目の創立50周年を迎え、各地で記念式典が挙行されました。不動産取引の先駆者である諸先輩方が築いてきたこの50年を振り返り、その志を引き継ぎ今後の10年・50年先を見据えた展望として地域の皆様と共に歩み、行政と連携し安心安全な住環境づくりに貢献することが我々協会が目指して行くべき未来である、と多くの協会会長が語っておられました。

また、本会は公益社団法人として、国民の皆様の安心・安全な不動産取引の実現のため、消費者保護や会員の資質向上のための事業が大きな柱であると考えます。

県内にある5ヶ所の無料相談所において、不動産取引にかかる様々な相談に対応し、消費者保護を強力に進めて参りました。

また、消費者講座や家主セミナー・開業支援セミナーを開催し、不動産取引に関する知識の普及・啓発活動に尽力させていただきました。

人材育成に関しては、宅地建物取引士資格試験や宅地建物取引士の更新・登録の講習会を本会で受託し、法定研修会・実務研修会等を開催するとともに、全宅連が推進する研修資格制度である「不動産キャリアパーソン資格」取得を会員および従業者のみならず、一般消費者へも不動産取引の基礎知識の普及のため、積極的に奨励致しました。

9月23日の「不動産の日」にイオンモール沖縄ラ

イカムで開催した不動産フェアには、多数の方がご来場下さり大盛況のうちに終わる事ができました。フェアの中で消費者講座も催し、当協会の活動内容をより多くの消費者皆様へアピール出来たと思います。

平成29年10月1日より賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明が可能になりました。また、「空き家」対策においては、少子高齢化を背景に今後もさらに増加していくと予想されており、全国的にも様々な取り組みが行われているなか、既存建物の取引活性化のための一環として、宅建業法の改正により4月1日より媒介契約書及び重要事項説明書に「建物状況調査」の記載が義務化されます。様々な法改正が行われる中で、会員の皆様には積極的に研修会等へご参加いただき、知識の向上に努めていただきたいと思います。

平成30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。

本年度も各事業を通じて消費者保護につとめ、引き続き公正・公平な取引を行い、安心・安全な住生活環境づくりに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



年頭あいさつ

はいさい いいそーぐわちで一びる。

新年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おかれましては、気持ちも新たに、輝かしい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、日ごろから宅地建物取引業の適正な運営と公正な取引の確保、県民生活の安定向上と地域社会の発展に御尽力されていることに、深く敬意を表するとともに、心から感謝申し上げます。

昨年は、改正宅地建物取引業法の一部施行や賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の本格運用開始といった、不動産取引に大きな影響を与える制度等の変更がありました。

今年は、改正宅地建物取引業法が全面的に施行され、建物状況調査(インスペクション)の活用により、消費者が安心して既存住宅の取引を行える環境が整備されるなど、不動産取引に関する制度等の充実・強

化が図られます。

このような中、日頃より消費者保護や宅地建物取引士等の資質向上を目的とした事業に、積極的に取り組まれている貴協会の社会的役割はますます大きくなるものと考えております。

沖縄県としましては、沖縄21世紀ビジョン基本計画に基づき、強くなやかな自立型経済の構築を目指し、様々な施策を展開するとともに、宅地建物取引業の免許申請や指導等とお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ので、今後とも御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、人と住まいをつなぐハトマークが安心・安全の証としてますます支持され、更なる飛躍を遂げられること及び会員の皆様の御活躍及び御健勝を祈念し、挨拶いたします。

くとうしん ゆたさるぐとう うにげーさびら。

平成30年 1月吉日

Page / Title

01-02 年頭あいさつ「会長 / 県知事」

03-05 各業者会の動き 「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」/「宮古地区」/「八重山地区」

06 平成30年度〈新年賀詞交歓会〉

07 宅地建物取引士資格試験 / 宅建取引士証交付までの流れ

08 宅建取引士資格試験「実施結果【総括表】」

09 優良会員認定証授与式

10 不動産コンサルティング実務研修会

11 法定研修会

12 九地連交流会 / トータルリビングショウ

13-14 実務研修会

15 女性部会〈定例会・特別セミナー〉

16 「税務署からのお知らせ」

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 / カップリングパーティー / 事務局おすすめのお店

20 会員のひろば「チーム46」

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 インフォメーション / 協会の動き

目次
Contents
TAKKEN
OKINAWA 2018
Vol.151

ヨナグニサン「与那国島で初めて発見されたことから「ヨナグニサン」という和名が付けられた。」

国内では八重山諸島(西表島及び与那国島)にのみ分布する。日本最大のガで前翅長は130mm~140mmほど。県指定天然記念物。準絶滅危惧。

新年明けましておめでとうございます。皆様に於かれましては、輝かしい新年をお迎えの事と心よりお慶び申し上げます。

我々、那覇東地区業者会は地域の発展と比例し、会員数が毎年増加しており、現在では、80社を超えるまでになっております。それ故に、今後はより一層結束を強化する事が課題となっております。これに対して昨年は会員交流会や地域研修会、そして忘年会等の行事を通じて理事だけでなく青年部も参加しての行事の計画等草の根交流を図っております。さらに視野を広げる為に西地区との合同で家主セミナーを今年も計画しており、東地区業者会のより一層の発展を図り、会員並びに地域社会に貢献していく所存であります。

那覇東地区業者会 会長 平安 秀昭



不動産フェア(具和志まつり)

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、良い年を迎えられた事とお慶び申し上げます。

当業者会は、「地域貢献活動」や会員の資質向上を図る「地域研修会」そして「会員相互の親睦・交流」等を主な目的で行っております。

昨年度も会員の皆様のご協力により、地域研修会を始め納涼懇親会・忘年会等の親睦事業を終えました。

そして、地域貢献事業として、今年も那覇東地区業者会と共催で、2月24日(土)沖縄県立博物館において、司法書士法人オフィスワングループ代表の島田雄左司法書士を講師に迎えて「家主セミナー」を開催します。内容は、認知症になる前の財産管理対策に有効な

「民事信託」についてご講演して頂きます。

家主様や会員の皆様のご参加をお待ち致しております。

そして、もう一つは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大会が2月に控えております。今後も引き続きご理解とご協力をお願い致します。

今年も、会員の為の共益事業と公益性の事業活動を積極的に取り組み、地域社会の信頼に応えられるよう頑張っております。

今年一年、会員の皆様にとって最良の年でありませうと願っております。

那覇西地区業者会 会長 前盛 邦男

小禄・南部業者会では、11月29日に沖縄産業支援センターにおいて会員研修会を行いました。

今回は「原点回帰」という観点から不動産実務を離



れ「ビジネスマナー研修」という題目での実施となりました。

KBC学園の先生を招き、マナーの重要性から始まり、名刺交換、身だしなみ、敬語等まで実技指導も交えてご教示していただきました。

講義中、「人は第一印象で判断される」と先生が述べると、皆、神妙な顔つきになり、また「マナーがよければお客様は喜んでマンション契約をする」と述べると笑いがもれ、冗談も飛び交うなど真剣さの中にも和気あいあいとした雰囲気の内容となりました。

普段、実務に追われておるそかになりがちな分野を再確認できたということで、充実した研修会になったとスタッフ一同喜んでおります。

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。

旧年中は浦西業者会運営へのお力添えをいただき誠にありがとうございました。

皆様のおかげで昨年は忘年会、勉強会、懇親BBQなど様々な行事を滞りなく終える事ができました。なかでも共同主催で行った浦添市庁舎での「不動産業者のための民泊セミナー」は盛況となり関心の高さがうかがえました。本年度の事業計画は会員間の専門知識向上の勉強会、少年サッカー大会などを通じた地域貢献活動を中心に行って参ります。

新年を迎え気持ちも新たに浦西業者会活性化のため運営を理事メンバーとともにスクラムを組み運営していきたいと思っております。引き続きご支援ご指導のほどよろしくお願ひ申し上げます。

今年も会員皆様のご健康とご多幸、さらなる業績の向上を祈念して新年のご挨拶とさせていただきます。

浦添・西原地区業者会 会長 渡辺 善広



忘年会



民泊セミナー

平成29年9月14日(木)に宜野湾マリン支援センターにて宜野湾・中城地区研修会を開催しました。

セミナー講師には宜野湾市普天間の平川英明司法書士をお招きし、「相続、認知症対策のための民事信託」といったテーマにて講演頂きました。テーマとなった制度の背景から始まり、宅建業者としての関わり方



についてや、平川司法書士自身が携わった案件等を例として挙げて頂き、1時間という時間があっという間に過ぎてしまう、とても良い内容の研修会となりました。

今後、消費者より今回のテーマ同様の相談を受けるにあたり、会員相互での交流やスキルアップを図り、地域の方々のお役に立てるように努力して行く事を感じさせる良い機会となりました。

また、10月2日、中城村長室にて中城村固定資産評価審査委員会委員の委任状交付式が行われ、新たに島袋 博光氏(写真右)が選任されました。任期は平成32年9月30日までの3年間です。

固定資産評価審査委員会は3名の委員で構成され、固定資産台帳に登録された価格(評価額)に関する不服の審査を行います。

宜野湾・中城地区業者会 仲宗根 康太

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。昨年は、みなさま方のご支援とご協力を賜り円滑な組織運営ができましたこと感謝申し上げます。

旧年中に実施されました恒例の異業種交流会や定例研修会へは数多くのご参加をいただきました。10月に行われた恒例の異業種交流会は80名の参加があり、活気に溢れた交流会となりました。定例もうき塾は「実例・相続トラブル&実践・相続税計算」をテーマに、40名の参加者が熱心に耳を傾けました。新年も新年会や会員研修会等様々な事業を予定しています。今後も会員に有益な事業の実施ができるよう、各委員会と連携し取り組んで参ります。

また、中部業者会では地域に根差した活動として自治会加入促進のため会員事業所にのぼりを掲げる取り組みや、赤い羽根共同募金のポスターの張り出しや募金箱設置等に協力しています。

業者会は会員の資質向上はもとより、今後も地域貢

献にも積極的に取り組んで参りたいと思っておりますのでご協力よろしくお願いいたします。

結びに、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

中部地区業者会 会長 徳里 直樹



全員集合



異業種交流会

平成30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ご指導、ご鞭撻誠に有難うございました。

相変わらず辺野古への普天間基地移設や北部訓練場の設置等で騒々しい日々でしたが名護市でも、年明け早々市長選挙があり政治連盟にはご協力いただき大変ありがとうございました。

北部地区業者会の事業の一貫として空家・空室対

策として北部各市町村の首長や担当部所と色々話し合いや相談をしている所です。

本年も行政とタイアップして研修会等を計画していく所存です。

終わりに協会員の皆様のご健康と増々のご発展を祈念致しまして挨拶と致します。

北部地区業者会 会長 上地 一男

新年明けましておめでとうございます。

皆様におかれましてはつつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

我々、宮古地区業者会は昨年役員改選を行い新しい体制をスタートさせ、それにより無料相談会を復活させる等、様々な活動を行うことができました。

現在宮古島は、これまでにないほどに不動産事情が変化してきております。我々はその変化に流されぬよう、冷静かつ公平な観点から取引に携わっていきたいと思います。

今年は、より多くの交流会や勉強会の場を設け、一丸となり業者会更には宮古島を盛り上げられるよう邁進していく所存でございます。

結びに、この新しい年がより佳き年になるよう心より祈念いたしまして年頭の挨拶とさせていただきます。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男



あけましておめでとうございます。華々しく幕を明けた平成30年。

今年も八重山地区業者会は元気に地域を盛り上げて行きたいと思います。

今年は市長選挙を始めとする選挙が多い年となります。地域に関する提言はもちろん、まちづくりの全体に対してここに住まう人々が豊かになれるよう、業者会としての事業を進めて参りたいと考えております。

写真は、12月16日に開催された八重山地区の大忘年会で、前里副会長の開会の挨拶に始まり宅建業協会の仁開理事の乾杯の挨拶、三朋商事の迎里さんの還暦のお祝い、青年部の余興や参加者で楽しむ二人羽織、40名近くの参加者からひと言を貰うビンゴ大会など、一年を労いつつも楽しく親睦を深められた忘年会でした。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



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30年 1月12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206名の参加者が集い、新年賀詞交歓会が開催されました。

初めにみなみ芸能オフィスによる「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挨拶では、今年度は「会員支援事業」を強化す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副知事の浦崎唯昭様、那覇市長の城間幹子様、沖縄県議会議員翁長政俊様よりご祝辞を頂きました。又、内閣府大臣補佐官 島尻安伊子様、衆議院議員の西銘恒三郎様、國場幸之助様より祝電を頂きました。

続いて社会福祉法人 沖縄県社会福祉協議会、公益財団法人 沖縄県交通遺児育成会、NPO法人 MESHサポートDr. 救急ヘリへ、寄付金の贈呈を致しました。次に来賓出席者57名のご紹介の後、大城英夫顧問による乾杯の音頭、親睦を深める名刺交換会へ、THE Syncによる「ライブパフォーマンス」で会場は大変盛り上がりしました。参加者全員が楽しみにしている抽選会も行われ親睦が更に深まりました。

最後に宮城康副会長の閉会の挨拶で「今年一年の会員皆様のご繁栄を祈念して」新年賀詞交歓会を閉会致しました。



「平成29年度」
宅地建物取引士
資格試験

平成29年10月15日(日)沖縄県職業能力大学校、琉球大学、沖縄キリスト教短期大学、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、6会場で3,009名が受験されました。今年度の申込者数は、3,680名で受験率は81.8%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29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32,644名で、沖縄県の合格者は348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29年 11月 29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>

宅地建物取引士証
交付までのながれ

宅建試験合格

実務経験2年未満の方

実務経験2年以上の方

登録実務講習受講
沖縄県内の受講先
(日建学院またはLEC)

県へ資格登録
申請を行う

合格日から1年以内の方

合格日から
1年を
超えた方

法定講習受講

「宅地建物取引士証」
交付申請

講習終了
(修了証書交付)

提出先
・沖縄県建築指導課
(県庁10階)
・各土木事務所建築班
約1～2ヶ月後に
「登録完了通知書」が届く

「宅地建物取引士証」受領

「平成29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
		29年度	28年度	増減数	増減率				
北海道・東北	北海道	6,878	6,616	262	4.0%	5,710	83.0%	816	14.3%
	青森	1,054	985	69	7.0%	876	83.1%	114	13.0%
	岩手	1,376	1,442	▲66	▲4.6%	1,130	82.1%	137	12.1%
	宮城	4,858	4,823	35	0.7%	3,920	80.7%	518	13.2%
	秋田	766	760	6	0.8%	621	81.1%	92	14.8%
	山形	1,010	1,002	8	0.8%	820	81.2%	107	13.0%
	福島	2,568	2,598	▲30	▲1.2%	2,119	82.5%	252	11.9%
北関東・甲信越	茨城	3,741	3,562	179	5.0%	2,991	80.0%	423	14.1%
	栃木	2,646	2,556	90	3.5%	2,129	80.5%	298	14.0%
	群馬	2,572	2,540	32	1.3%	2,087	81.1%	261	12.5%
	新潟	2,436	2,453	▲17	▲0.7%	1,973	81.0%	267	13.5%
	山梨	1,105	1,011	94	9.3%	897	81.2%	118	13.2%
	長野	2,552	2,484	68	2.7%	2,084	81.7%	263	12.6%
一都三県	埼玉	18,871	17,577	1,294	7.4%	15,276	80.9%	2,392	15.7%
	千葉	14,727	14,095	632	4.5%	11,996	81.5%	1,913	15.9%
	東京	54,727	51,608	3,119	6.0%	43,335	79.2%	7,962	18.4%
	神奈川	24,345	23,190	1,155	5.0%	19,871	81.6%	3,242	16.3%
北陸・東海	富山	1,206	1,063	143	13.5%	997	82.7%	138	13.8%
	石川	1,628	1,480	148	10.0%	1,351	83.0%	179	13.2%
	福井	734	685	49	7.2%	593	80.8%	91	15.3%
	岐阜	2,484	2,484	0	0.0%	2,022	81.4%	304	15.0%
	静岡	5,638	5,593	45	0.8%	4,603	81.6%	659	14.3%
	愛知	13,868	13,238	630	4.8%	11,448	82.5%	1,955	17.1%
	三重	2,145	2,098	47	2.2%	1,735	80.9%	248	14.3%
近畿	滋賀	2,186	2,081	105	5.0%	1,733	79.3%	227	13.1%
	京都	5,371	4,963	408	8.2%	4,299	80.0%	689	16.0%
	大阪	21,623	20,032	1,591	7.9%	17,592	81.4%	2,668	15.2%
	兵庫	10,532	9,963	569	5.7%	8,629	81.9%	1,464	17.0%
	奈良	2,426	2,242	184	8.2%	1,963	80.9%	276	14.1%
	和歌山	1,047	947	100	10.6%	863	82.4%	121	14.0%
中国・四国	鳥取	457	457	0	0.0%	376	82.3%	43	11.4%
	島根	666	660	6	0.9%	546	82.0%	78	14.3%
	岡山	2,766	2,715	51	1.9%	2,203	79.6%	295	13.4%
	広島	4,642	4,501	141	3.1%	3,769	81.2%	553	14.7%
	山口	1,637	1,576	61	3.9%	1,333	81.4%	178	13.4%
	徳島	862	859	3	0.3%	695	80.6%	102	14.7%
	香川	1,373	1,433	▲60	▲4.2%	1,099	80.0%	171	15.6%
	愛媛	1,788	1,709	79	4.6%	1,444	80.8%	194	13.4%
	高知	670	621	49	7.9%	562	83.9%	80	14.2%
九州・沖縄	福岡	12,306	11,373	933	8.2%	10,065	81.8%	1,357	13.5%
	佐賀	994	938	56	6.0%	785	79.0%	83	10.6%
	長崎	1,669	1,591	78	4.9%	1,382	82.8%	173	12.5%
	熊本	2,724	2,410	314	13.0%	2,210	81.1%	282	12.8%
	大分	1,515	1,474	41	2.8%	1,239	81.8%	181	14.6%
	宮崎	1,352	1,326	26	2.0%	1,112	82.2%	122	11.0%
	鹿児島	2,290	2,294	▲4	▲0.2%	1,862	81.3%	210	11.3%
	沖縄	3,680	3,634	46	1.3%	3,009	81.8%	348	11.6%
【合計】		258,511	245,742	12,769	5.2%	209,354	81.0%	32,644	15.6%

(一社)沖縄県不動産流通機構

優良会員認定証授与式

平成29年10月31日(火)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15社に授与されました。有効期間は平成29年9月より3年間、認定マークを使用でき、店頭でアピールできる。授

与式において小橋川会長は「優良会員制度の認知度を上げ、消費者が不利益を被らない公平、公正な取引環境をつくりたい」と述べました。優良会員は以下のとおり。

商号	認定者名	事務所
1 合同会社 T's LINE	玉元 真二	豊見城市
2 株式会社 東洋ハウジング	金城 浩三	豊見城市
3 株式会社 ピープル住研	大城 民夫	南城市
4 合同会社 Life Labo	芝田 信作	沖縄市
5 有限会社 新時代住宅	屋良 達	浦添市
6 合同会社 不動産崎原	崎原 敏子	北谷町
7 合同会社 城コーポレーション	山入端 学	名護市
8 株式会社 ゆいハートコーポレーション	又吉 悦子	浦添市
9 株式会社 沖縄県不動産会館	石川 久代	那覇市
10 合資会社 うるま商事	安里 博文	沖縄市
11 新報不動産	徳嶺 庄一郎	浦添市
12 有限会社 朝日ハウジング	與儀 博常	西原町
13 株式会社 オアシス	比嘉 秀樹	宜野湾市
14 明快産業	角田 照子	浦添市
15 株式会社 ピース企画	平安 秀昭	那覇市



「ちゅらさん家」HPで
優良会員が検索できます。

優
優良会員認定業者
(優良会員マーク)

平成29年11月8日(水)、不動産会館4階ホールに於いて第22回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、「建築コンサルティングを中心とする事業の深耕」という演題で、(有)スタプランニング代表取締役 赤嶺 剛氏にご講演いただきました。講演の中で、事例についての調査内容を研修参加者自身に考えてもらい、提案していただく参加型方式も交えながら、ご自身が経験された事例について詳細な分析を交えながら、詳しく解説していただきました。

研修の第二部では、(有)iホーム不動産コンサル

ティング代表取締役 金城 久雄氏より「コンサルティング業務について～事例を交えながら～」というテーマで、コンサルティングマスターの意義や業務等について業界の現状や問題点を踏まえながら不動産業界発展に向けたアウトラインが示されました。

研修会に参加された浦崎 直太さん(有)嘉手納住宅)からは「二つの講演とも勉強になりました。次回も参加して自身の業務に繋がりたい」との感想もあり、盛況のうちに終了致しました。

宅建協会 事務局

不動産 コンサルティング 実務研修会

平成29年度

2017
Consulting



講師 (有)スタプランニング
代表取締役 赤嶺 剛氏

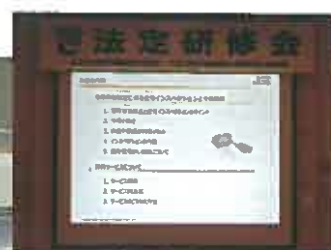


講師 (有)iホーム不動産コンサルティング
代表取締役 金城 久雄氏



講師
(有)iホーム
不動産
コンサルティング

法定研修会



平成29年11月22日(水)沖縄コンベンションセンター(会議棟A-1)に於いて、平成29年度法定研修会が開催されました。悪天候にも拘わらず、250名もの会員の皆さまにご参加いただきました。

司会進行は人材育成委員の末吉 康昭が務め、開会挨拶を副会長の宮城 康のあと、続いて主催者挨拶を会長の知念 聡が行いました。挨拶の中で今回の研修は今後、我々業界が対応しなくてはならない業法改正や民法改正等その他諸々の内容が含まれているのでしっかり習得して業務に生かして頂きたいと挨拶しました。

講義初めに、全宅住宅ローン(株)の沖縄取次店 店長の大工廻 朝弘氏より『フラット35』・『希望』について説明があり会員に於いても有効に活用していただきたいとお話がありました。

本題の第1部はDVDの視聴のもと、『既存住宅取引における宅建業者の業務ポイント』より、第2章と第5章で『建物状況調査』の概要説明でした。

第2章では、改正後の既存住宅取引について既存建物状況調査技術者の必要性についての紹介がありました。

第5章では、宅建業法第34条の2第1項第4号が新たに追加され媒介契約書に記載すべき項目となった事と、対象となる物件は、既存住宅であり店舗やオフィスビルは対象外で調査対象とはならないことの説明でした。

また、「あっせん」に関して媒介契約を締結する時に

依頼者(売主)への建物状況調査に対して十分理解してもらうことが大切です。とお話がありました。

第2部の『宅建業法改正に係る住宅インスペクションとその活用について』ジャパンホームシールド(株)建物検査営業部の攝津 光司 氏より講演していただきました。

まず、インスペクションとは検査・調査という意味で宅建業者が建物状況調査の活用を促し安心して取引の出来る市場環境を整備する事であり、これによる業法改正の施行は平成30年4月1日より実施されるということと、検査や保証を行うメリットは、売主または宅建業者にとっても引渡し後のトラブルやリスクの軽減、また他の物件との差別化を図るうえでも有利であるとされるので、「改正後の取引に於いては如何に建物状況調査を行う事が重要になるかが問われる事になる」と予想される旨の説明をし、講演を終了しました。

また会場からの質疑も多数あり今後における法改正への取り組み方に対する大事さを感じさせる内容でした。

最後に、当協会副会長の渡久地 政彦より我々業界も毎年、様々な社会変化に対応していくには講習会等を開催し、互いの知識を向上させなければならないとしました。また、本日の研修会の開催にあたり講師への御礼と参加した各業者への長時間にわたる研修受講への感謝を述べました。

広報担当 普天間 朝明

九地連交流会

平成29年12月13日、極寒の中、佐賀県嬉野観光ホテル大正屋にて平成29年度全宅連九州地区連絡会交流会が開催され、沖縄県協会から7名の役職員が出席致しました。

会の冒頭、九州地区連絡会会長 加藤 龍雄氏(福岡県会長)より「今後の連絡会の在り方を含め、諸問題を検討し、各県の連携を益々強化していきたい」との御挨拶がありました。

交流会第一部では、深沢綜合法律事務所の高川 佳子弁護士を講師として、宅建業法改正に伴う、インスペクション(建物状況調査)の概要や、IT重説、空家問題、民法改正における諸問題等について分かりやすく解説していただきました。

交流会第二部では、伊藤博全宅連会長をはじめ、各関連団体の代表者より今後のグループ全体の発展を見据えた事業/政策について説明がありました。

会議終了後に開催された懇親会においては、ご当地佐賀県の心温まるおもてなしもあり、各県役職員と交流を深めることができました。

交流会当日は最高気温6度、北風が厳しい気象条件でしたが、嬉野地方の優美な景色、佐賀県宅建協会をはじめ、地元の方々の心づくしのおもてなしを受けて、心温まる交流会を体験させて頂きました。関係各位にはこの場を借りて御礼申し上げます。

協会事務局 仲村



全宅連伊藤会長挨拶

九地連加藤会長挨拶

研修会:高川弁護士



会議の様子



懇親会

living-show

トータルリビングショウ



県内最大級の住宅総合展として平成29年10月20日、宜野湾市の沖縄コンベンションセンターで開催しました。オープニングセレモニーへ当協会副会長、渡久地 政彦が出席し、沖縄タイムス社代表取締役をはじめ、内閣府沖縄総合事務局の方や宜野湾市長らとともにテープカットを行いました。住宅関連設備やインテリア、建築資材から不動産情報、住宅ローン相談窓口まで57社が出展し、台風接近による荒天にもかかわらず、3日間で2万人以上が訪れたそうです。

宅建協会事務局

売買事例①

【外国居住者から土地を購入した時の源泉徴収について】

仲介業者Dは、平成26年7月下旬頃、弁護士Bより土地の査定及び仲介の相談を受けた。

依頼物件の売主Aは、ハワイ在住で平成26年6月に相続により当該土地を取得しており、弁護士Bは相続登記及び売買の代理人として総括委任を受けていた。

また、当該土地は、売主Aの叔父Cが使用貸借していた。

仲介業者Dは、売主Aの代理人・弁護士Bと専任媒介契約を結び、本人確認書類として、

①売主Aのサイン証明書のコピー

②売主Aから弁護士Bへの総括委任状のコピー

③弁護士Bの運転免許証のコピー

④弁護士Bの所属する法律事務所の商業登記簿謄本の原本以上の書類を受領した。(売主Aが12月下旬に来沖した際、直接面談し本人確認を行った)

当該物件は、売主Aの都合上一括売りを希望しており、農地法の制限等の為、なかなか成約に至らず、依頼を受けてから8ヶ月経過後、仲介業者Dにて買い取ることにし、売主Aの叔父Cとの立退き交渉後、売買契約を締結した。

農業委員会へは、申請書に譲渡人(売主)本人の署名及び拇印をもらい、農地法第5条許可申請を提出し、許可後、9月24日に代金決済及び引渡しを受け、売買代金を弁護士Bへ送金した。

翌日、弁護士Bから仲介業者Dへ『非居住者の源泉所得税の納税』についての確認があり、買主に源泉所得税の納税義務があることが分かり、送金した売買代金から源泉所得税を戻してもらい納付した。

【参考】(所法161、164、212、213、所令281の3、復興財確法8、9、10、28)

土地の場合、売買金額の10.21%の税金を売買決済の翌月10日までに納付しなければならない



【弁護士の助言】

平成20年に犯罪による収益の移転防止に関する法律が制定されている。これは犯罪によって得た収益をあたかも正当な収益に見せる為のマネーロンダリングを防止する為である。よって不動産売買における本人確認は大切な事である。この事例の場合は売主のサイン証明書のコピーと委任状のコピーを受け取ったとあるがコピーではなく原本を受け取るべきであった。代理人の弁護士は運転免許証のコピーと法律事務所の登記簿で確認できるのでこれで良い。

所得税法で定める本来の納税義務者は売主であるが、売主が国内に住所を持たない非居住者の場合は土地の売買代金は非居住者の国内源泉所得として、これを支払う買主に源泉所得税の支払い義務があると定められている。買主が支払えない場合は他の税金と同じ扱いで滞納処分や加算税が課されることがある。

売買事例②

【民泊目的売買について】

買主Aは民泊事業を行う予定で、不動産業者(売主)Bから1戸建物件(物件概要、売買金額:4,000万円、用途地域:商業地域)を購入するため訪れた。当初から民泊を行うことが目的であると業者Bとやり取りしていた。業者Bから商業地域で宿泊業もできると重要事項説明を受け、後日売買契約を締結した。

その後、買主Aは民泊営業の準備を進めていたが、物件の消防設備の問題で新たに消防設備機器を設置しなければ、民泊の許可を取得することができなくなった。

買主Aは、「業者Bから重要事項説明書で宿泊業もできると説明

を受けたが、民泊(簡易宿所)の許可に必要な消防設備機器について説明はなかったので、契約を白紙に戻し契約金額を返してほしい」と主張した。

業者Bは、「重要事項説明で用途地域:商業地域であり宿泊施設はできると、設備についても現在の建物の設備については説明した。民泊するために新たに消防設備機器が必要とは知らなかったのも、新たな消防設備機器の調査まで必要ではない、買主A側で調査すべき内容である」と主張した。

【弁護士の助言】

重要事項の説明義務は宅建業法35条に定められている通りで、売買目的を達成する為に必要な事項は調査説明義務があるとされている。裁判事例によると買主から仲介業者に具体的に調査依頼があったか無かったが重要視されている。この事例は当初から民泊事業という話しはあったが、具体的な依頼は無かったと思われるので善管注意義務にあたるとは考えにくい。具体的な調査依頼が無かったので費用負担などは考えにくい。民泊事業の許可がおりなかった場合の費用負担を請求しない旨の特約は有効である。民泊新法は成立されたが施行日はまだ決まっていない。この法律によると旅館業法は許可制だったのが届け出制になる。用途地域の緩和。宿泊日数は上限が180日以内。今後、この様な取引が増えていくと思われるので注意が必要になる。

賃貸事例①

【定期建物賃貸借契約の終了～明渡し】

管理会社Aは平成22年11月1日、賃借人Bと賃貸人Cとの間で3年間の定期建物賃貸借契約(戸建物件)を締結し、更に、平成25年11月1日に2年間の定期建物賃貸借の再契約を行った。

当該敷地内は、入居後数ヶ月経過した頃から、賃借人Bにより廃車数台及び粗大ごみが放置されるようになった。管理会社Aが定期的に物件を確認すると、廃車や粗大ごみは増えていく一方で、その都度、賃貸人Cへ報告を行っており、管理会社Aから賃借人Bへ口頭にて注意を行うも改善が見られなかった。

その後、契約満了の6ヶ月前にあたる平成27年4月1日に再契約を問う通知を行い、同年4月3日に賃借人Bより再契約の意向がある旨の連絡があった。

しかし、賃借人Bは賃貸人C及び保健所からの許可も得ずに、当該建物において違法に民泊運営を行っていることが発覚した。

また、敷地内の廃車や粗大ごみ等に対し、近隣からも苦情が来るようになっていた。

そのため、管理会社Aは賃貸人Cと相談後、再契約を行わないこととし、平成27年6月23日に賃借人Bを訪問し、6ヶ月後の平成27年12月22日をもって契約を終了する旨の通知を口頭で説明し、書面を渡した。

しかし、賃借人Bの配偶者が、「賃借人は住む権利があるので、もし出て行けというのであれば200万円支払えば出ていきます。引越越し費用や住む場所もないため、お金を支払わなければ一切応じない」と主張した。

その後、管理会社Aは賃借人Bとの話し合いを試みるも、電話には出ず、訪問しても対応してもらえず、「管理会社Aが家に来たせいで賃借人Bが体調不良になった」等と配偶者から言われたため、直接の話し合いの継続は困難と判断し、賃貸人Cへ弁護士等、法的対応をしていただくよう伝えた。

しかし、賃貸人Cは多忙で時間の余裕も金銭面での余裕もなく、時間ができたときに弁護士相談や裁判を行う旨の報告を受けた。その際、このようなことは通常管理会社で明け渡し訴訟を行うのではないかと言われた。

その後、賃貸人Cが賃借人Bへ電話連絡を行うと、賃借人Bの配偶者に繋がり、「現在、当該物件には居住してはいないが使用しているため、明け渡しは行わない」と言われた。

現在、賃借人Bより家賃徴収はしておらず、不法占拠状態となっている。

※賃貸人Bの配偶者は連帯保証人ではない。

【質問】

Q1. 管理会社がオーナー保護の立場に立った時、管理会社として法的拘束力のある対応はできないか。

【弁護士の助言】

法的拘束力とは訴訟ということになるが、オーナー代理で賃貸人であれば、訴訟を起こす事も可能。しかしオーナー(賃貸人)しか訴訟を起こせない。

代理となると、仲介手数料も発生しないという不都合も生じる。又、最近是不動産の信託も徐々に浸透しているが、免許が必要だし、オーナーの都合もあってなかなか現実的ではない。業者として出来ることは、やはり弁護士を紹介してあげるぐらいである。

Q2. 明け渡しに応じない契約者に対して毅然として臨んでいく場合、管理会社としてできる範囲の対応、行ってはいけない対応について。

【弁護士の助言】

毅然とした対応となると訴訟を起こすことになるが、定期賃貸借契約の要件を満たしていれば、何ら問題なく強制執行が可能である。

管理会社として行ってはいけないことは、ライフラインを止めたり、自力救済をすること。判例では、不法行為の認定をうけ、損害賠償を請求されている。

賃貸事例②

【水道料金の支払い義務】

賃借人Aは、全30室の賃貸マンション(水道は子メーター:大家(賃貸人C)検針)に不動産業者Bの仲介により入居した。

賃借人Aは、入居後5月～9月の間は県外で生活をするため、電気・ガスの供給停止をし、家賃は5ヶ月分事前に支払いをした。(賃貸人Cに対し不在期間の連絡をし、水道メーターに休止届を置いた)

しかし、賃借人Aが10月に戻って来たところ、不在期間中の水道代の請求書が投函されていると不動産業者Bに報告があり、賃貸人Cに対して「水道の休止届も置いているし、水道は使用していないので水道料金(基本料金0㎡:1,248円)の支払いの義務はない。また、電気・ガスは供給停止の連絡をすれば基本料金は発生しないのに、水道も同様の扱いじゃないのか」として、「契約書の条文にも水道料金が0㎡の取り扱いに対しての場合の記載はされていない」と主張した。

賃貸人Cは、某市水道局を確認をし「当マンションは連合専用給水装置であり、各世帯が連帯して支払う義務がある」と主張した。

その後、不動産業者Bと三者で話し合いの下、賃借人Aは納得できない様子だが支払いをした。

(来年も一定期間県外で生活する予定であり、次回は水道料は請求しないでほしいと要望)

【質問】

Q1. 水道が子メーターの物件(各戸検針)で、入居者が長期不在等で水道を使用しない場合、入居者は水道料(基本料金)を支払う義務はあるのか。

【弁護士の助言】

連合専用給水で、いつでも使用できる状況であれば、支払い義務が生じる。

Q2. 今回事例後、各戸検針の物件を契約する場合、重要事項説明書には「水道メーターが0㎡の場合でも基本料金は発生する」旨の文言を記載しているが有効になるのか。

【弁護士の助言】

この文言は、公序良俗に反していないし、連合専用給水の場合、オーナーと賃借人は自由契約なので有効となる。

Q3. 水道局側の言う条例は賃貸契約にどの範囲まで影響するのか。

【弁護士の助言】

水道局が各戸検針の場合は、条例の影響はあるが、今回の場合は、本メーターだけの検針(個数扱い)なので、条例の影響はない(自由契約)。ただし、オーナーと水道局の関係には、条例の影響がある。

賃貸事例③

【入居後の室内カビ発生について】

不動産業者Aは、管理しているアパート(築5年)の1室を、賃借人Bと賃貸借契約の締結をした。

契約締結1年後、賃借人Bより室内の天井にカビが発生している

と連絡を受け、不動産業者Aの担当者が現場確認を行い、後日、施工業者へ確認後、天井ボードメーカーへボード材の製品に問題が無い確認し、「当商品に欠陥はない」と回答を受けた。

それに併せて、不動産業者Aでも当アパートの上下左右の部屋へ同様の現象が出ているかの調査を行い、さらに同貸室の以前の入居者へも当時室内にカビが発生していたかの確認をとったが、同様の現象が発生したという事実は無かった。

上記の調査結果から、不動産業者Aは賃借人Bの善管注意義務違反にあたると判断し、賃借人Bへ天井ボードの取替費用の請求を行った。

その後、賃借人Bは「通風等も行い、通常の生活を行っている上でカビが発生した事は、建物の瑕疵であり、善管注意義務の違反にはあたらない」と主張し、「取替費用の負担は賃借人Bではなく、賃貸人Cもしくは当物件を管理している不動産業者Aが負う義務がある」と連絡を受けた。

【質問】

Q1. 契約締結後については、不動産業者Aにて室内を管理することは難しく、賃借人Bは室内を管理する義務を負う事から、善管注意義務違反にあたるとはならないか。

【弁護士の助言】

建築物に瑕疵がなければ、当然賃借人の責任になる、ただし前住人の瑕疵がなかったことの証言や工事関係者の証言などが必要になると思う。

Q2. 建物に瑕疵が見当たらない場合、修繕義務は賃貸人Cが負うべきなのか。もしくは、賃借人Bと双方で負担することは法的に可能か。

【弁護士の助言】

先ほどの件が立証できなければ、当然賃貸人Cである。両方なるのは、お互いが同意であれば可能である。

賃貸事例④

【入居者死亡により保証委託契約が終了した時の家賃回収や原状回復】

不動産業者Aにて管理している賃貸物件の入居者Bが病死したため、遺族に賃貸借契約継続の意思があるかを確認したところ、退去の申し出があり、部屋の片づけと原状回復費用、当月分の賃料を入居者Bの遺族へ請求した。

しかし、入居者Bの遺族は経済的に余裕がなく、部屋の片づけは行ったが、当月分の家賃と原状回復費用はすぐに支払えないと言われた。

そのため、不動産業者Aは家賃保証会社へ代位弁済請求を行ったが、「保証委託契約者が死亡したため、その時点で契約は終了となり、代位弁済は出来ない」と回答があった。

不動産業者Aは、「契約者が死亡しても相続人がいるため、賃貸借契約と家賃保証委託契約は継続されるのではないかと」質問をしたところ、保証会社の弁護士の署名入りで「賃貸借契約は、存続するケースもあるが、保証委託契約は民法に定めるように、死亡と同時に終了する」と通知があった。

その後、賃借人Bが存命時より家賃の滞納が発生していたため、家賃に関しては保証委託契約通りに立て替えてもらえたが、原状回復費用や退去にかかる荷物の処分費用などの支払いは行われなかった為、不動産業者Aは連帯保証人へ原状回復費用や処分費用などを請求し支払いを受けた。

【質問】

Q1. 連帯保証人なしで、保証会社のみに加入した入居者が死亡した場合、原状回復費用はどちらが負担するのか。

【弁護士の助言】

どのような保証契約をしたかによって決まってくるが本来であれば保証人である保証会社が払うべきと思われる。

Q2. 今後の入居者死亡時の、家賃・原状回復費用についてどのように対応していけば良いか。

【弁護士の助言】

家賃保証会社の契約内容を吟味してどこまで保証するのかという契約を確認して契約することが大事である。

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51回定例会／特別セミナー 平成29年10月

【事例発表】ボクたちの未来は…!?

～相続診断士から見た彼らの未来～

(同)不動産崎原 相続診断士：崎原敏子

ある家族のお父さんが不慮の事故で亡くなってしまい遺産整理で発覚した遺産、負債の相続について『相続診断士』という立場からの体験談を発表していただきました。相続人が未成年である子供たちを中心に『相続診断士』が相談者の窓口となり、法定代理人、不動産等の遺産分割、税金申告など各分野の専門家と連携しながら一つ一つの問題を一緒に解決していく過程を時系列で説明

されました。親族の死という悲しい出来事、誰にでも起こりうる相続問題、参加した皆さんも他人事じゃないと関心を持たれ、様々な意見や質問が飛び交う充実したセミナーになりました。女性部会員にも『相続診断士』の資格を取得されている方はたくさんおられますが、その活用法に戸惑いや不安を感じていたようで、これからはこの貴重な資格を有意義に活かし、実務につなげていけると認識した事例発表でした。

女性部会 伊佐 直美

第52回定例会／特別セミナー 平成29年11月

平成29年度 親睦会・名刺交換会

毎年恒例のお楽しみ「親睦会・名刺交換会」が、11月25日(土)に浦添市のモモズカフェで行われました。協会役員の皆様はじめ、お忙しい中、松本浦添市長も駆けつけて頂き、参加者52名の華麗で賑やかな楽しい催しとなりました。女性部会会員が二つに分かれた余興では、趣向を凝らした珍芸に会場は割れんばかりの大爆笑。

ご招待した保証会社の方々からは「楽しい!毎年参加したい!」とお言葉を頂きました。「女性が元気でないと、会社は伸びない!」と聞いております。例に漏れず、女性部会のパワーと結束力で来年も不動産業界で活躍していきましょう!

女性部会 又吉 悦子



【広報の文例】

税務署からのお知らせです!

名護税務署及び沖縄税務署の一部の内部事務を、沖縄税務署で集中して処理しています。

つきましては、名護税務署管内の皆様が申告書等の書類を郵送等により提出する場合には、「〒904-2193 沖縄税務署内申告書等集中処理担当(名護税務署)」宛てに郵送等をお願いします。

内部事務の集中化の試行について

内部事務(※)の集中化は、行政サービスの水準を維持しながら、内部事務を効率的に処理するためのものであり、納税者の所轄の税務署を変更するものではありません。

したがって、納税証明書の交付や現金領収、面接による相談などの窓口事務は、従来どおり名護税務署にて行います。

※内部事務とは、税務署の職員が税務署内部で行う事務です(例：申告書等の入力事務、国税還付金の処理事務、納税者へのお尋ね文書の発送事務、対面を伴わない電話連絡など)

【封筒の記載例】

名護署の納税者の書類のみを提出する場合

沖縄署と名護署の納税者の書類を同封して提出する場合

〒 904-2193
(名護署)
沖縄税務署内
申告書等集中処理担当
宛

〒 904-2193
(沖縄署・名護署)
沖縄税務署内
申告書等集中処理担当
宛

住所の記載は必要ありません

ラジオ不動産相談所

1. 賃貸物件のカビについて

相談者 賃貸入居者からの相談

(平成29年12月2日放送)

【相談内容】:賃貸物件に入居した後、部屋の壁や天井にカビが出てきました。大家に相談すると、換気をしてくださいと言われました。窓を開けたり換気をしたりしていたのですが、壁の半分がカビで覆われてしまい、これ以上住み続けるには厳しくなりました。このようなカビの状況を理由に大家に対して、契約を解除することや引越費用や初期費用を請求することができるでしょうか。

【回答】:日本は高温多湿といわれますが、湿気があるところにはどうしてもカビが生えてきますので、家にカビが生えてきたという、相談者の様な相談が出てくるわけですね。カビの問題は、大家の責任ですか、借りている方の責任ですなどは簡単にいえないところがありまして、先ほど気候風土上カビが生えやすいということをお話しましたが、大家が悪いからカビが生えたということではなくて、湿気が多い状態を借主が維持しているからカビが生えたということもあり得るわけです。

カビの問題というのは、大きく分けて二つの原因があると考えられています。一つは建物の構造その他の関係で、建物に問題あるからカビが発生するという場合です。その場合は建物の問題ですから、建物をきちっと使用収益できるような状態で貸す義務がある大家に責任があるということになります。二つ目は、借りている方の使い方が悪いためにカビが発生するという場合です。身近な例としては、家の中で水をこぼしたのを放置していたり、部屋を閉め切ったために湿気がこもって、それが原因でカビが生えるという場合もあり得ます。例えば、お勤めのサラリーマンの方で、仕事で忙しくて寝るためだけに家に帰ってくるといった場合など、ずっと部屋を閉め切ったままということもあり得ますが、そうするとカビが発生しやすいし、手入れをきちっとしていないのではないかなと言われかねません。それからカビが発生したことを知りながら、それにすぐに対処しない、例えば、洗い落とししたり、拭き取ったりなどをすればカビは広がらないのに、放っておいたためにカビがどんどん広がっていく現象は十分あり得ることです。

そのような例は、お風呂場などで経験したことがあると思われますが、そのような場合は、使い方の問題となります。そうすると、借りている方が善管注意義務、普通の人なら当然払うような注意を持ってその物を使わなければいけないという義務、その義務違反があったためにカビが生えたんだということにもなりかねません。

せん。そうすると、逆に大家から、あなたの使い方が悪いからカビが生えたのだから、カビの処理料金を負担して下さいということと言われかねません。そういうことで、カビの発生原因や、カビの発生の責任を証明していくのは中々難しいのです。ただ、原則は大家の責任だということが多いだろうとは思われます。ところで、カビの発生については、全国的に問題が多いからだと思われませんが、国土交通省作成の原状回復ガイドラインで、ある程度解釈の基準を示しておりまして、例えば、水をこぼしたまま放置していたことによりカビが生えた場合や、結露がありカビが生えてきたが、拭き取ったり、こまめに手入れしなかった等の場合には、賃借人の責任としています。他方、そのようなことがないにもかかわらず建物にカビが生えたというような場合には、大家の責任としているなど、おおよその考え方を示しています。

この相談の方は、換気をしたりなど、家主の指示することをよく守っておられるみたいですが、カビが生えてきた時、ちゃんと処理をしていたのかどうかなど分からないところもありますので、いずれに責任があるのか断言できないところがあります。このような場合には、大家とよく相談をして、一度ハウスクリーニングを入れてもらうことなども考えてみては良いのではないのでしょうか。

2. 賃貸物件の鍵交換について

相談者 賃貸入居者からの相談

(平成30年1月6日放送)

【相談内容】:娘の賃貸物件を見つけ、契約する前に大家に鍵は交換されているか確認したところ、前入居者の時と同じ鍵であることが分かり、前入居者が返していない複製鍵などを使って入ってくることなどがあると思い、娘が心配で、大家にカギを交換して欲しいとお願いしたのですが、カギ交換費用として9千円の支払いが必要と言われました。鍵交換は大家の負担ではないのでしょうか。また、同じ鍵を使い続けるのは問題ではないのでしょうか。

【回答】:入居者が代わる場合に、鍵を取り換えることは必要なことだと思われれます。親御さんの、合鍵を使って泥棒に入られるのではないかとのご心配は当然と思われます。現実に泥棒に入られたという例もあります。鍵は安全の第一歩であり、親御さんが心配されるのは当然ですが、鍵を誰が取り換えるべきかという点について、法律が明確に規定しているかというと、そのような規定はありません。そのようなことまで規定していると、法律の条文がどんなにあっても間に合

【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。

(宅建協会提供・ラジオ沖縄放送)

ROK864kHz

好評放送中!

ないことは目に見えています。

従って、法律の考え方に基づいて判断解決していくことになりますが、民法601条の解釈から、建物を使用可能な状態にするのは大家の責任と解釈されますが、使用可能な状態の中には、当然、安全な状況、危険性のない状況ということも含まれ、それをキチッと整えるのは、大家の責任・義務ということになりますので、入居者の安全な状況を保持するのは大家の義務と考えるべきだということになります。

ところで、鍵の取り換えについては、結構判例があります。なぜそんなことが裁判になるのかといいますが、大抵の場合敷金を預けて賃借しますが、退居の際に、大家が敷金からいろいろ控除して敷金の残金を返還しますが、その時に、鍵交換代金は賃借人の負担であるとして、鍵の交換代金を一方的に差し引くことが有ります。賃借人からすると、鍵の交換代金を差し引かれるのは釈然としないということで裁判になる訳です。この裁判は、結論から言いますと、ほとんど大家が負けております。なぜかと言いますと、新しく鍵を取り換えるとい

うのは、新しい入居者を入れるための準備であるから、その費用を大家が負担するのは当然だということになる訳です。ただ、契約自由の原則ということがありますから、鍵を取り換えなきゃ借りないということであれば、借りなくても結構ですと言える立場が大家にはあります。従って、うちでは鍵は換えません。それが嫌だったら借りなくて結構ですということも理論上はあり得ます。それから、本来鍵の交換は大家の義務だが、特約でもって、鍵の交換をするのであれば賃借人の費用で行うというように、義務の転換ということを特約で決めるということもあり得ます。要は契約の内容の定め次第ということになります。しかし、本当の所は、鍵の交換代9千円を誰が負担するかというよりも、その場所が賃借人にとってかけがえのない場所であれば、法律上の取り換え義務にかかわらず、自分の費用で鍵を取り換えてでも賃借して住む、そうでなければ賃借しない、というスタンスで臨むのが良いのではないかと思います。但し、鍵の交換代は、原則は大家の負担ですということは、大いに言っておきたいと思います。



ウチナーグチ講座 Vol.3

はいさいぐすーよーちゅーうがなびら!
前回にひきつづき人体の呼称について学習します。
今回は身体部分です。
皆さんはどれぐらいご存じでしょうか?

* 身体(しんたい) ドゥー
* 肩(かた) カチ
* 腕(うで) ウディ
* 脇(わき) ワチ
* 肘(ひじ) ヒジゲー
* 手(て) テー
* 手首(てくび) テイクビ
* 拳(手のひら) テーヌワタ
* 手の甲(てのこう) テーナー
* 指(ゆび) イービ
* 親指(おやゆび) ウフイービ
* 人差し指(ひとさしゆび) チミサチ
* 中指(なかゆび) ナカイービ
* 薬指(くすりゆび) ナラシイービ
* 小指(こゆび) イーピングァ
* 爪(つめ) チミ
* 爪先(つめさき) チミサチ
* 胸(むね) ンニ
* 鳩尾(みぞおち) チムグチ
* 乳(ちち) チーチー

* 乳首(ちくび) チークビ
* 乳房(ちぶさ) チーブックワ
* 腹(はら) ワタ
* 背(せ) クシ
* 臍(へそ) フス
* 背中(せなか) クシナガニ
* 出臍(でべそ) テンプス
* 尻(しり) チビ
* 腰(こし) ガマク
* 足(あし) ヒサ
* 踵(かかと) アドゥ
* 足の甲(足のこう) ヒサナー
* 足の裏(足のうら) ヒサワタ
* 足首(あしくび) ヒサクビ
* 股(もも) ムム
* 膝(ひざ) チンシ
* 脛(すね) シニ
* 向こう脛(むこうすね) カラシニ
* ふくらはぎ クンダ

Q AがBの委任に基づく代理人として、Bの所有する宅地をCに売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば誤っているものはどれか

- 1 AがBのためにすることを示さないでCと売買契約を締結した場合でも、AがBのために契約することをCが知っていたときは、売買契約は、BC間で成立する。
- 2 CがAをだまして売買契約を締結させた場合でも、Aは、その代理権の範囲に契約の取消権が含まれていない限り、当該売買契約を取り消すことができない。
- 3 Aが未成年者であり、Bから代理権を与えられることについて、Aの法定代理人の同意を得ていなかった場合でも、Bは、Aが未成年者であることを理由として、AがCと締結した売買契約を取り消すことはできない。
- 4 Aは、自己責任により、自由に復代理人を選定することができる。

カップリングパーティー

Coupling party vol.1

去る平成29年11月11日(土)18:30～22:00ディスコEillyにて、(株)沖縄県不動産会館主催のカップリングパーティーが開催されました。初の試みで不安もありましたが、定員を大幅に上回るお申し込みをいただき、10数名の方にはお断りさせてもらうほどの大盛況でした!!当日は20代～50代の74名(女性33名、男性34名)にご参加いただきました。当初は、参加者が楽しくコミュニケーションがとれるかとの心配もありましたが、時間と共に会場はどんどん賑

やかな場と化し、司会者が「時間でず!隣の席に移動して下さい!」と促すほどの盛り上がりでした。結果、カップル2組が誕生し、終了後に他2組誕生したとの情報もありました。大成功ではないでしょうか!!出席者の方々から「楽しかった」「もう少し時間が欲しい」など様々なご意見・ご要望をいただきました。ご協力いただいた皆様、本当にありがとうございました。

会員支援委員会
広報担当 角田 照子



事務局おすすめのお店

vol.2



読谷村の国道沿いにある小さなケーキ屋さん『mogmog congariina(もぐもぐコンガリーナ)』
かわいい店長さんの作りでデコカップやアイシングクッキー、オー

ダーケーキを作っています。見ていてわくわくするようなものばかり!食べるのが勿体無いくらい可愛いです!プレゼントや手土産にしても喜ばれますよ～オーダーメイドでケーキも受け付けているのでサプライズなどにも◎



住/読谷村喜名458-3
営/12:00～18:00
休/毎週水曜日、木曜日



エグゼクティブ
永野 泰生さん

会員のひろは



チーム46

ハンドボール

中学、高校と部活でハンドボールをしてきました。高校を卒業したあと、1年間はクラブチームに入ってプレーしましたが、就職してから20数年は見る専門になっていました。

それが平成26年に、40歳以上が参加資格のマスターズ全国大会が沖縄で開催されるということで、昭和46年生まれの同年生でチームをつくり出場しようということになりました。

学生時代のチームメートのほかに、当時は会話をしたことのなかった他校のメンバーなど7、8校から20人ほどが集まり「チーム46」を立ち上げました。

集まってみれば、学生時代の話で盛り上がり一気に友情が深まりました。あの時の大会では「ああだった、お前たちの

チームはこうだった」と懐かしい思い出がいっぱいです。

試合になれば、頭の中は学生時代のままで、あんなプレーやこんなプレーがしたいと臨みますが、あたりまえに体はついてこず、パスミス、キャッチミス、いいところで転んじゃうなど珍プレー満載です。

ミスした選手をからかい、みんなで笑いあっていいプレーができればみんなで褒め称え、おだてあげるとワイワイガヤガヤやっています。

今年も2月の大会から、全3大会に出場予定です。50歳以上の選手のシュートは2点という特別ルールができていますので、みんなで元気に50歳までプレーし続けたいと思っています。

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10月1日～12月31日)

平成29年
12月末現在会員数
1,351社

(株)セレクト産業
代表取締役/中村 有滋
宅建士/中村 有滋
事務所/那覇市上間485-1
Tel.851-7700
Fax.851-7709

(株)アレアル
代表取締役/儀間 昌
宅建士/與那嶺 勝也
事務所/沖縄市古謝1-3-2
Tel.939-8475
Fax.939-8489

(株)92住宅
代表取締役/嘉数 太一
宅建士/嘉数 太一
事務所/那覇市久米2-25-10
Tel.861-0409
Fax.868-4197

Mcity(株)
代表取締役/高志保 雅
宅建士/神山 幸汰
事務所/那覇市曙3-18-10
Tel.861-8773
Fax.866-0723

(株)ハウスメイトマネジメント
支店長/井関 豊
宅建士/井関 豊
事務所/東京都豊島区東池袋3-1-1
Tel.882-5135
Fax.886-2537

ダイワプラン沖縄
代表者/上原 新吉
宅建士/仲松 政弘
事務所/那覇市宇栄原950
Tel.987-7112
Fax.857-7139

(株)キーマン
代表取締役/新垣 敏子
宅建士/名嘉原 盛秀
事務所/浦添市内間3-5-12
Tel.879-8002
Fax.879-8123

うるま東不動産
代表取締役/東浜 初子
宅建士/東浜 初子
事務所/うるま市勝連
平安名1791-1
Tel.978-6189
Fax.978-5595

小渡ビル(株)
代表取締役/小渡 勝徳
宅建士/佐喜眞 優
事務所/那覇市真嘉比1-12-17
Tel.975-7580
Fax.975-7580

米元建設工業(株)
代表取締役/米元 文啓
宅建士/森山 紹太郎
事務所/那覇市古波蔵3-7-25
Tel.987-1400
Fax.987-1440

(株)北部住宅サービス
今帰仁店
代表取締役/仲里 邦夫
宅建士/仲里 邦夫
事務所/今帰仁村仲宗根354番地
Tel.0980-43-9011
Fax.0980-43-9012

中央地所(株)
代表取締役/向山 裕也
宅建士/下地 玄康
事務所/浦添市大平1-6-1
Tel.943-1671
Fax.943-1672

退会者

長い間ありがとうございました。(平成29年10月1日～12月31日)

エルライト(株)
まごころホームサービス(株)
92住宅
(有)永トラスト
キクオ(有)

(株)オーシャンズ
(株)ならびホーム
(株)ハウスメイトパートナーズ 那覇おもろまち店
(株)キーマン
(有)大央財産コンサルタンツ

沖縄県農業協同組合 南風原支店
沖縄県農業協同組合 首里支店
キング
(有)東報ニュー不動産
大謝名不動産

Information

- **家主セミナー「民法改正で大きく変わるアパート経営!!」**
とき:平成30年1月26日(金) 場所:浦添市産業振興センター結の街(中研修室)
- **開業支援セミナー**
とき:平成30年2月2日(金) 場所:浦添市産業振興センター結の街(大研修室)
- **新規免許取得者講習会(後期)**
とき:平成30年2月6日(火) 場所:不動産会館 4階ホール
- **平成29年度 第5回宅地建物取引士講習会**
とき:平成30年2月8日(木) 場所:浦添市産業振興センター結の街(大研修室)
- **平成29年度 第6回宅地建物取引士講習会**
とき:平成30年3月1日(木) 場所:沖縄産業支援センター(那覇市)

※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

協会の動き

月日	会議・行事	場所
10/3	女性部会	4階委員会室
3	本部相談会	2階相談室
4	入会審査会	4階ホール・委員会室
6	正副会長会	3階委員会室
	試験監督員事前説明会	4階ホール
	本部相談会	2階相談室
10	中部相談会	中部業者会
	宮古相談会	宮古業者会
	八重山相談会	大演信泉記念館
11	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
12	会員支援委員会	3階委員会室
13	総括試験監督員説明会	3階委員会室
	本部相談会	2階相談室
16	全宅連第3回総務財務委員会	全宅連会館
17	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
18	入会審査会	4階ホール・委員会室
19	沖縄県居住支援協議会第1回幹事会	住宅供給公社
20	第31回沖縄県トータルリビングショウアップカット	コンベンションセンター
	宮古地区地域研修会	ホテルオアシティ共和
	本部相談会	2階相談室
24	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
	本部相談会	2階相談室
26	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
27	八重山地区地域研修会	ホテルミヤヒラ
	本部相談会	2階相談室
31	優良会員認定授与式	4階ホール
	本部相談会	2階相談室
	流通機構予備監査	3階流通機構
11/1	入会審査会	4階ホール・委員会室
	(一社)流通機構正副会長	流通機構
2	宮崎県宅建協会50周年記念式典	宮崎観光ホテル
	中部地区地域研修会	沖縄市民会館中ホール
3	合同よろず相談会	沖縄県立博物館・美術館
6	中間監査	4階ホール
	正副会長会	3階委員会室
7	本部相談会	2階相談室
	福井県宅建協会50周年記念式典	フェニックス・プラザ
8	コンサルティング実務研修会	4階ホール
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
9	神奈川県宅建協会50周年記念式典	パシフィック横浜
	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
	(一社)流通機構特別研究委員会	3階委員会室
10	愛知県宅建協会50周年記念式典	名古屋マリオットアソシアホテル
	広報啓発委員会	3階委員会室
	本部相談会	2階相談室
11	カップリングパーティー	Disco Eilly
12	コンサルティング実務試験	4階ホール
13	西日本不動産流通機構第2回理事会	広島県
	不動産取引適正申告推進協議会	沖縄県税事務所
14	不動産会館取締役会	3階委員会室
	女性部会	3階委員会室
	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
	北部相談会	名護市役所
	宮古相談会	宮古業者会
	八重山相談会	大演信泉記念館
15	静岡県宅建協会50周年記念式典	ホテルアソシア静岡

月日	会議・行事	場所
11/15	入会審査会	4階ホール・委員会室
16	埼玉県宅建協会50周年記念式典	浦和ロイヤルバインズホテル
	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
17	第3回常務理事・常任幹事合同会議	3階委員会室
	福島県宅建協会50周年記念式典	ホテルハマツ
	本部相談会	2階相談室
20	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
21	(株)沖縄県不動産会館臨時株主総会	4階ホール
	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
22	法定研修会	コンベンションセンター
23	福岡県宅建協会50周年記念式典	ホテルオークラ福岡
24	茨城県宅建協会50周年記念式典	水戸プラザホテル
	本部相談会	2階相談室
25	女性部会親睦会・名刺交換会	
27	公益申請の立入検査	
28	第3回理事・幹事合同会議	4階ホール
	本部相談会	2階相談室
	北部相談会	名護市役所
29	流通委員会	3階委員会室
30	宅建取引士講習会	結の街
12/1	総務財務委員会	
	不動産実務セミナー	
	北部地区地域研修会	ホテルゆがふいん沖縄
	本部相談会	2階相談室
4	正副会長会	3階委員会室
5	(一社)流通機構理事会	
	全宅連第2回理事会	アーバンネット神田カンファス
	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
6	全宅連・全宅保証・全宅管理第2回理事会	第一ホテル東京
7	人材育成委員会	
8	会員支援委員会	3階委員会室
	本部相談会	2階相談室
11	全宅連第4回総務財務委員会	全宅連会館
	(一社)流通機構理事会	4階ホール
12	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
	北部相談会	名護市役所
	宮古相談会	宮古業者会
	八重山相談会	大演信泉記念館
13	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局
	入会審査会	4階ホール・委員会室
	九地連研修交流会	佐賀県
14	宅建試験事務総括会議	東京都
15	本部相談会	2階相談室
19	エイワン少額短期保険(株)	4階ホール
	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
20	(一社)流通機構総務財務委員会	3階委員会室
22	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	3階委員会室
26	広報啓発委員会	3階委員会室
	本部相談会	2階相談室
	中部相談会	中部業者会
	北部相談会	名護市役所
28	仕事納め	

宅建クイズ

解答/正解 4

- 【正しい】代理人が本人のためにすることを示さないで相手方と売買契約を締結した場合、契約は代理人と相手方との間で成立するのが原則である(民法100条本文)。しかし相手方が、代理人が本人のために契約することを知り、または知ることができたときは、契約は本人と相手方との間で成立する。したがって、CはAがBのために契約することを知ることができたのであるから売買契約はBC間で成立する。
- 【正しい】代理の効果はすべて本人に生じるので、代理人が相手方に詐欺された場合の取消権は本人に生じる。したがって本人であるAは契約を取り消すことができるが、代理人であるBは、その代理権の範囲に契約の取消権が含まれていない限り、当該売買契約を取り消すことができない。
- 【正しい】代理人は行為能力者であることを要しない。これは本人が制限行為能力者を代理人に選任しても、本人はそのことを理由に代理行為を取り消すことはできない旨を定めたものである。したがって、Bは、Aが未成年者であることを理由として、AがCと締結した売買契約を取り消すことはできない。
- 【誤り】委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、またはやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することはできない。

「違反対象物の公表制度」 のお知らせ

平成30年4月1日開始!!

宜野湾市消防本部・那覇市消防局が開始(その他の消防本部はH32年4月予定)

違反対象物の公表制度とは?

建物を利用する方が自ら建物の情報を入手して、**安心して建物を利用できるよう**
重大な消防法令違反のある建物をホームページで確認できる制度です

公表の対象と なる建物とは?



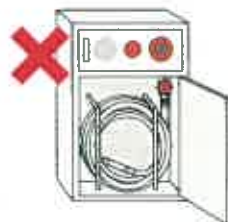
飲食店・ホテル・百貨店・宿泊所・老人施設等の不特定多数の方
が利用される建物です



公表の対象となる 重大な違反とは?



建物に設置が義務付けられた**消防用設備等**(屋内消火栓設備・
スプリンクラー設備・自動火災報知設備)が**未設置**



公表の方法と 公表する内容は?

・公表の方法(情報の入手先)
消防本部のホームページへ掲載

・公表する内容

- ① 建物の名称(例:〇〇ビル)
- ② 建物の所在地(例:〇〇〇市〇〇△丁目△番△号)
- ③ 違反の内容(例:スプリンクラー設備未設置)

宜野湾市



建物関係者の方へ

あなたの所有・管理する建物が、以下の変更を行う場合には、消防用設備等が必要と
なることがありますので、事前に最寄りの消防本部にご相談ください。

- ✓ 飲食店、物品販売店、病院、福祉施設などの用途が新たに入居する場合
- ✓ 増築や改築、隣接建物との接続などを行う場合
- ✓ 窓にフィルム等を貼付する場合