

TAKKEN OKINAWA

平成30年 4月 13日 VOL.152

住宅おきなわ



写真提供/沖縄総合事務局



第6回 定時総会のお知らせ

information vol.152

日時

平成30年 5月 24日(木) 午後1時 30分
(受付:午後1時より)

場所

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」
那覇市泉崎2-46
Tel.098-853-2111

ANA
クラウンプラザホテル
沖縄
ハーバービュー

※5月に総会資料を
発送致しますので、
欠席の方は委任状のご提出をよろしく
お願い致します。



Page Title

- 01 第6回 定時総会のお知らせ
- 02 宅地建物取引士 法定講習会のお知らせ
- 03 不動産 広告研修会 / 平成29年度 消費者モニター会議
- 04 不動産開業支援セミナー
- 05 平成29年度 新規 免許取得者研修会〔後期〕
- 06 女性部会 定例会・特別セミナー
- 07 判例トラブル 解説研修会 / 改正宅建業法研修会
- 08 平成29年度 家主セミナー
- 09-10 不動産 取引適正推進協議会
- 11-13 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
- 14 HPが新しくなりました / 新規ライブラリー紹介
- 15-16 ラジオ不動産相談所
- 17 報酬告示の改正 400万円以下の空屋の売買等に特例措置!
- 18 インспекション〈宅地建物取引業法の一部を改正する法律〉概要
- 19 宅建クイズ / 事務局おすすめのお店vol.3 / ウチナーグチ講座vol.4
- 20 会員のひろば 絵手紙
- 21 入会者のご紹介・退会者のお知らせ / インフォメーション / 宅建クイズ解答・解説
- 22 理事会の動き / 協会の動き

表紙の写真「港川橋(浦添北道路)」

国道58号の渋滞緩和や那覇港の物流機能の強化。中部西海岸地区のまちづくり支援。空港・港湾へのアクセス性向上による、観光振興へ多大に貢献する。

法定講習会

宅建士法定講習会は
沖縄県
宅建協会
で
受講
しましょう!

平素は当協会の運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

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

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

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

平成30年度 5月30日(水)
宅地建物取引士
法定講習会
お知らせ

平成30年度における宅建協会主催「宅地建物取引士」の法定講習会を下記のとおり実施致します。

①受講するには事前申込が必要です。

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

②住所・氏名及び勤務先等に変更があった場合は届出が必要です。

至急変更届を沖縄県土木建築部 建築指導課 又は、各地区土木事務所へ提出して下さい。この手続きがさ

れていないと法定講習会の通知が届かず、取引士証の有効期限が切れてしまう場合がありますのでご注意ください。

③講習会当日は時間厳守をお願いします。

遅刻、早退、途中退席は認められません。また開始時刻に遅れた方は受講出来ません。

※新規(有効期間満了者)で受講される方は協会事務局へお問い合わせください。

受講案内請求・お問い合わせ 宅建協会事務局 Tel.098-861-3402

※開始時間に遅れた方は受講できません。

「宅地建物取引士」講習会日程

	受付締切日	講習実施日	受付対象者有効期限
第1回	平成30年4月9日(月)～4月13日(金)	平成30年5月30日(水)	平成30年5月30日～8月31日
第2回	平成30年6月4日(月)～6月8日(金)	平成30年7月25日(水)	平成30年7月25日～10月30日
第3回	平成30年8月6日(月)～8月10日(金)	平成30年9月27日(木)	平成30年9月27日～平成31年1月31日
第4回	平成30年10月1日(月)～10月5日(金)	平成30年11月29日(木)	平成30年11月29日～平成31年3月31日
第5回	平成30年12月17日(月)～12月21日(金)	平成31年2月13日(水)	平成31年2月13日～6月30日

会場

平成30年5月30日(水)	浦添産業振興センター(結の街)	平成30年11月29日(木)	浦添産業振興センター(結の街)
平成30年7月25日(水)	沖縄コンベンションセンター	平成31年2月13日(水)	てだこホール(市民交流室)
平成30年9月27日(木)	浦添産業振興センター(結の街)		

不動産 研修会

平成30年1月26日、沖縄県不動産会館4階ホールに於いて、平成29年度「不動産広告研修会」を開催致しました。

本年度も一般社団法人九州不動産公正取引協議会調査役の山下裕之氏を講師としてお招きし、「不動産広告の注意点」という演題で、不動産の公正競争規約を基準に「規約相談事例」や「禁止用語」、「おとり広告に関する取り組み」等について詳しく解説して頂きました。

公正競争規約とは、一般消費者の利益と不動産業界の公正な秩序を守る為、公正取引委員会の認定を受けて設定されている自主規制ルールですが、インターネット広告や新聞折り込みチラシ等では未だに違反事例が多く、このような広告による誤発信により、会員と消費者との不動産取引が重大なトラブルに発展するケースも少なくありません。従って、取引の端緒となる不動産広告では、規約に定められている表示事項を正確に記載することは勿論のこと、消費者に誤解を招く「誇大広告」「虚偽広告」を強く戒めなければなりません。そういった意味から、我々業界の更なる発展の為

のルールに則った公正公平な広告の在り方を改めて考えさせられる良い研修会となりました。

沖縄地区調査指導委員会 與儀 實樹

、沖縄県宅建業



渡久地副会長による開会のあいさつ

山下氏による講話

平成29年度 〈第2回〉消費者モニター会議

平成30年2月9日(金)沖縄県不動産会館4階ホールにて平成29年度第2回消費者モニター会議を開催いたしました。

この会議は(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員会、並びに7名の消費者モニターをもって構成され、各地域にお住まいのモニターから集められた新聞折り込み不動産広告チラシ等について、公正競争規約を参照に違反事項はないか確認作業が行われた。公正競争規約には様々な広告媒体において必要な表示項目を定めており、表示の文言についても過剰な表現がないか、不適切な表現はないかについて細かく定められている。

今回は8業者に規約違反が判明し、それぞれの業者

に違反措置が下された。

不動産広告は、一般客と不動産との最初の接点である。そこにその不動産に必要な表示項目がない場合、若しくはその不動産の要素を上回る表現がされていると、その事が基になって起こる様々なトラブルがあり、実際に沖縄県においてもそのようなトラブルが見られる。そこで、我々会員においては不動産広告を作成する際に是非とも「不動産広告ハンドブック」を参照し、公正競争規約の遵守をお願いしております。そうする事で自ずと不要なトラブルは起こらず、ひいては消費者保護に繋がります。各事業所における信頼性も増し、益々商売繁盛に繋がるものと思われます。

沖縄地区調査指導委員会 委員長 又吉 茂



不動産開業支援

SEMINAR

セミナー

平成30年2月2日、午後2時より不動産開業支援セミナーが浦添市産業振興センター結の街で行われました。

まず、司会の屋良達 人材育成委員よりセミナー開始時刻となった旨が告げられ、セミナーが開催されました。

協会副会長の宮城康より開会のあいさつで「宅建業協会は、皆様の開業を応援しますので是非入会してください。」と話されました。

協会会長の知念聡より主催者あいさつがあり、「不動産業を始めるにあたり不安は多いと思う。宅建士の受験者も増加している。今は土地がバブル当時の地価を追い越す勢いなので、開業して儲かってください。」と開業を進めました。

研修内容といたしまして、第1部は上地隆 総務財務委員長が、「不動産免許取得までの流れ/宅建協会・保証協会とは」と題して、新規開業までの流れから不動産免許取得に至る注意点や全宅連の設立目的、宅建協会、保証協会に入会すると得られる主な会員支援事業が紹介され、いかに宅建協会に入会することでメリットがあるかを熱弁、さらに入会時に要する具体的費用について説明がありました。

第2部は、「宅建協会会員による開業までの体験談」と題して、協会会員になって2～8年の業者である、(株)ピープル住建の大城様、ELhomeの池宮様、(同)Life Laboの柴田様へ長嶺将賢 人材育成委員がインタビューする形式で行われました。

主に「開業するまでに苦労したこと」「開業してよかったこと」「開業するにあたって用意した開業資金の額」など8項目に渡り、具体的にどのような体験をされたのか訊ね、開業を予定している参加者にとって興味深いと思われる回答を引き出しました。参加者もその

体験談に聞き入っているようでした。

10分間の休憩後、第3部は、沖縄県海邦銀行営業グループ上江洲愛未様が、「お借入に関するご案内」と題して、金融機関から開業資金を引き出す際の重要な事業計画等のあり方、金融機関が注目するポイントについて説明がなされました。

閉会のあいさつで渡久地政彦副会長は、自身が開業した頃のエピソードを交え「開業の際はぜひ協会へ入会するようお願いしたい」との要望を伝え締め括りました。

セミナー終了後の開業に関する個人相談には理事全員が対応し、盛り上がりを感じられるセミナーとなりました。

人材育成委員会 末吉 康昭



知念会長による開会の挨拶



開業までの体験談インタビューの様子

平成29年度

新規免許取得者研修会〔後期〕

平成30年2月6日、「新規免許取得者研修会」が不動産会館4階ホールにて行われました。

まず最初に45分のDVDによる「判例トラブル解説」を視聴した後、司会を人材育成委員の豊里篤信委員が務め、初めに研修会の説明が行われた後に司会による倫理綱領唱和が行われました。次に開会挨拶を宮城康副会長が行い、次に知念聡会長の挨拶に新人の免許取得者に対して宅建業協会が社会に対してどのような役割をしているか、また宅建業者が消費者の売買取引に対して重要な役割を負っていることを説明しました。昨年から取引主任者より取引士に変わったことで、宅建業者としての心構えが大切である、と強調していました。

次に宮城副会長から「協会の構成と概要について」の説明が行われました。

協会の公益社団法人への移行の経緯と協会に加入することによって業者の不動産の仕事についての注意点を細かく説明していました。また宅建業法の改正についてや今年度に新しく加わったインスベ

クションの説明などを解説していました。

その後10分間の休憩の後、「不動産の表示に関する公正競争規約について」の説明を九州不動産公正取引協議会 沖縄地区調査指導委員長 又吉茂委員によって行われました。内容としては広告するときに最低限の情報の掲示や文字の大きさ、誇大な表現禁止などさまざまな広告について説明していました。

最後に赤嶺秀正 人材育成副委員長が「宅地建物の売買契約、賃貸契約、売買契約書作成ポイント」について講義してもらいました。売買契約の重要点として書面による媒介契約の締結、重要事項説明書の記載及び説明、契約締結時の注意点、決済時と引渡し時の注意点、賃貸におけるポイントとしては、敷金清算と原状回復義務などのガイドラインを中心に説明していました。研修会の最後、受講者に修了証書を知念会長から授与され、全員で記念撮影を行い4時間の研修会を終了しました。

屋良 達



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53回定例会／特別セミナー 平成30年1月

【セミナー】女子力UP! 仕事力UP!

～心地よいモノを身につけ幸せな人生を導いてみませんか?～

講師：服育コンサルタント 平良千尋 氏

今回のセミナーは色に関するテーマでお話しをして頂きました。色の基本は青系と黄色系の2種類に分けられ、自分に合った色を身につけることがいかに大切か、相手の立場に立った服装が重要かを学ばせて頂きました。服にもエネルギーがあること、好きな色と似

あう色はちがうこと、選ぶ色で印象が変わることなど男女問わず「お客様を迎える仕事」としてのビジネスマナーを教えて頂きました。特にアメリカ大統領選挙の“ここぞという時に何色のネクタイを締めるか”“ネクタイの太さと長さは?”色や形が勝敗を分ける心理戦略は興味深いエピソードでした。私達、女性部会は不動産に関することはもちろんですが様々な勉強会を行っています。皆様も是非ご参加下さい。

女性部会 儀部富士子



第54回定例会／平成30年2月

パシフィックホテル沖縄にて18名の参加にて行われました。今回は当初予定していた「女子力アップセミナー」第2弾でしたが、講師の先生の都合により、次回になりました。急遽、変更となり期待して来られた皆様には、大変申し訳ございませんでした。会員の皆さまには、ちょっとしたモノ作りに勤しんで頂きました。和気あ

いあいと楽しんだ後、情報交換、新規加入の皆さまに挨拶して頂き終了しました。

今期も皆さま、ご参加して頂きありがとうございます。来期も、ご参加、ご協力よろしくお願い致します。

女性部会 前田美加子

判例トラブル解説研修会

平成30年2月20日(火)不動産会館4階ホールに於いてDVD視聴「判例トラブル解説研修会」を午前・午後に分けて開催しました。参加者は合計121人でした。

内容については(1)住宅ローン特約に関する助言を怠った仲介業者の責任(2)瑕疵・重要事項説明義務の問題点(3)高齢者と不動産売買の注意点(4)定期建物賃貸借契約における特約に基づく賃貸人からの中途解約問題点。以上の4件の事例に各担当弁護士の解説がありました。

全事例とも仲介業者の立場からすれば厳しい判決内容ばかりの事例でしたが、住宅ローン特約では「仲介会社は物件に関する取引内容・取引条件等の説明義務のほかに、取引上の危険やその回避措置などの助言・指導義務を負うこと」や、高齢者との不動産取引では「意思能力が認められるためには、相対的に高度な判断能力が必要と考えられている」などの解説がありました。

参加者からは「仲介業者の役割・責任が大きい事

に気づいた」や「判例を知ることによってトラブルの未然防止に繋がる」との感想をいただきました。また、「このようなトラブル判例をもっとやって欲しい」との要望もありましたので、今後も充実した内容の研修会を開催できるよう努めて参ります。

会員支援委員会 金城 浩三



判例トラブル研修会の様子

改正宅建業法研修会

平成30年1月19日(金)に不動産会館4階ホールにて改正宅建業法研修会を開催しました。

当日は、多くの方々から参加申込みがあった為、午前・午後の2回に分けて開催し、希望者へは個別研

修を行い、合計120人以上の方が受講されました。内容としては、平成30年4月1日(日)施行の改正宅建業法に組み込まれる既存建物状況調査(インスペクション)に重点をおいた研修動画を視聴しました。参加者は建物状況調査技術者が行う調査事項や調査方法を確認し、また不動産業者に求められる実務について弁護士からの具体的な解説を聞き理解を深めました。

インスペクションという言葉はまだ認知度が低い言葉ですが、今後、「媒介契約書」「重要事項説明書」「売買契約書」作成の際にも出てくる文言で、消費者からの要望があれば不動産業者は対応を求められることにもなる重要なポイントです。

研修会終了後は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。次回は反省点も踏まえ更に充実させた研修会を行っていきたいと思います。

会員支援委員会 副委員長 京 一郎



DVDでの研修

研修会の様子

上記2つは動画視聴による研修です。

受講を希望される方には、個別研修を開催いたしますので協会事務局までご連絡ください。

事務局担当:平良 ☎098-861-3402



平成29年度

(公社)宅地建物取引業協会主催の家主セミナーが1月26日(金曜日)に開催された。今年のセミナーは民法改正を主なテーマに据え、(株)リクルート住まい研究所の宗健氏を講師に迎え行われた。会場となった浦添市産業振興センター中研修室には平日昼にも関わらず、当初予想された60名を大きく上回る80名の大家さんと協会の会員が公聴に訪れた。

なぜ民法改正はされるのか、民法改正で大きく変わるアパート経営とはどういう事なのか、また施行されるのはいつ頃か、どういった対策を取り、どのような対応を取れば良いか、私たちに出来る事は何かあるのかを、具体的に分かりやすく説明して頂いた。

民法改正の概要

- ① 保証極額の設定
- ② 死亡時の元本確定
- ③ 保証人の請求による情報提供義務
- ④ 期限の利益喪失に関する情報提供義務
- ⑤ 契約締結時の情報提供義務
- ⑥ 敷金
- ⑦ 原状回復義務
- ⑧ 一部損失等による資料の当然減額
- ⑨ 修繕義務
- ⑩ 時効

また、家賃滞納はなぜ起きるのかについても触れ、家賃滞納が人の命を奪うこともあると事例を紹介し説明した。最後にオーナーは自らの知識、スキル不足を認識していると説いた。会場からは質問も相次ぎ、実のあるセミナーになったようである。

広報啓発委員 比嘉秀樹



講師/
(株)リクルート住まい研究所
宗健氏

取引適正推進協議会

協議事項

(1) 不動産広告の適正化について

Q 不動産広告の適正な対応及び取り組み状況について

A タイムスアド企画では、広告出稿に対して取引マニュアルを基に必須表示項目の漏れがないか、また不適切な表示等がないか確認作業をしております。不適切な表示等がある場合は、その都度、不動産業者に修正依頼を行い、問題がなければ広告掲載に至ります。

Q 宅建業協会では毎年県内各地において電柱ビラ広告等違反広告の調査活動を行っており、平成28年度は140件、平成29年度は143件の違反広告物を摘発しています。沖縄県屋外広告条例の違反状況と違反広告の取締りについて、教えていただきたい。

A 沖縄県土木事務所では把握している条例違反広告物数は平成26年度6,100件、平成27年度13,500件、平成28年度8,100件、平成29年度途中時点で4,600件となっておりますが、実態はより多いものと思われます。各土木事務所において月1、2回のパトロールを実施、また屋外広告物条例に関するパンフレットを平成28年に一新し配布しており、ルールに則った広告を行うように周知している。

Q ホームページに掲載されている物件の情報更新は月に何回更新となっているか。また、おとり広告に対して消費者から問い合わせがある場合の具体的な対応方法について教えていただきたい。

A 各物件広告は2週間に1度または1週間に1度、物件情報の更新作業を行うことになっている。(ポータルサイト各社)

グーホームでは、消費者から問い合わせがある場合、不動産業者に物件情報の削除依頼をしており、不動産業者と連絡がとれない場合は1時間後に責任者判断で対象物件を削除している。

アットホームでは、月に1度広告主である不動産業者に登録物件リストを配布しており、成約処理の漏れがないか確認してもらっている。また、一定基準で抽出された疑わしき物件については、おとり広告かどうかを確認作業しており、架空物件でないことを判別するために、現地に出向き確認することもあります。

いえらぶ琉球では、おとり広告対策として物件広告を閲覧しているエンドユーザーから通報できるシステムを構築しています。一般の方から通報があった場合は早急に不動産会社へ連絡を取り確認作業を行っている。

Q 「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反している業者への対応について

A 違反広告を見つけた場合、その都度注意指導等の対応をしております。(ポータルサイト各社)

アットホームでは、違反広告を見つけた場合、口頭注意し物件情報修正を行っておりますが、ケースによっては文書注意、停止処置等行っております。また、首都圏不動産公正取引協議会のポータルサイト広告適正部会で厳重警告になった不動産業者につきましては、部会の参加会社で情報を共有しており、サイトでの物件公開を一定期間禁止しております。

平成30年2月23日(金)沖縄県不動産会館4階ホールにて、平成29年度沖縄県不動産取引適正推進協議会が開催された。

本協議会は宅地建物取引業の健全な発達を図るために、宅建協会と関係機関団体が公共の福祉増進に寄与することを目的に年に1回開催しています。



(2) 暴力団等の排除について

Q 暴力団等の不動産取引に関する事例やその対応について

A < 事例1 >

平成29年1月に沖縄県内の某所轄警察署に暴力団が他人名義でアパートを借りている旨情報提供があり、捜査の結果、指定暴力団旭琉会傘下組織組員及びその内縁の妻が居住していることが判明した事例について、当アパートの賃借人を確認したところ別人であった為、賃借権の詐欺事件として通常逮捕いたしました。その後、所轄警察署と管理している不動産業者が綿密に連携し、排除対象者らと話し合いを経て、賃貸借契約書を解除に至り、指定暴力団組員を排除しました。

< 事例2 >

某県内において暴力団排除規程を設けているマンションに暴力団組員が身分を隠して居住していた。また、当暴力団組員は隣人とトラブルを起こしており、家主や住民は不安に感じている状態であった。排除対象者の居住実態が判然としない状況であった為、排除することができず難航していたところ、別件の特殊詐欺事件で逮捕したことを契機に本人の居住実態を判明させることができ、またマンションの家主は弁護士を通じて暴力団組員に契約違反を理由に退去させることができた。

< 事例3 >

不動産仲介業者が借主は指定暴力団傘下組織の幹部構成員であることを知りながらマンションの賃貸借契約を行っていた事例について、当不動産業者は自社の業績を伸ばすために、借主の勤務先の偽装屋で宅地建物取引士を複数社掛け持ちし、名義貸しをしている実態が判明した為、暴力団組員の賃貸借詐欺事件と並行して不動産業者に対する捜査を行った。当不動産業者は借主が暴力団員であることを知りながら賃貸借契約書類を偽装し、審査を通すなどの便宜を図り暴力団の詐欺行為に加担していることが判明した。また、当不動産業者は本件の犯行のみならず日常的に宅地建物取引業法上の不正不当行為を繰り返していることも判明した為、所管行政に宅地建物取引業法に基づく情報提供を行ったところ、当不動産業者へ宅地物取引業務の全部停止10日間の行政処分が課された。

Q 賃貸借契約書の暴排条項に抵触し、暴力団と判明した場合の対応と具体的な手順等について

A 契約書に暴排条項を盛り込むこと、そして契約時に暴力団ではないことの表明確約をすることが重要です。もし暴力団であることが判明した場合は、沖縄弁護士会民事介入暴力対策特別委員会の弁護士に相談の上、解約通知書を作成し退去を促すことになります。退去に応じない場合は、訴訟を起こし強制退去させる方法になる。県民会議を通して民暴員の弁護士へ相談する場合、初回無料になりますので、ぜひご利用ください。また、県民会議では依頼があれば対象人物が暴力団かどうかをデータベースより照会作業を行っており、照会結果については詳細までは伝えることはできないが、「該当あり」または「該当なし」の回答を口頭で行っている。初めて利用する方は県民会議にお越しいただき契約書を記載いただく必要があるが、2回目からはFAXで照会を受け付けしておりますのでぜひご利用ください。

Q 県内における違法薬物の状況と対応について

A 県内の薬物事案は増加傾向にあり、平成29年度中の薬物検挙事案は188人(内訳は覚せい剤が112人、大麻67人、他麻薬等6人、危険薬物3人)で統計を取り始めて以降過去最大の人数となった。また、この人数の中に暴力団関係者23人、少年7人が含まれている。最近では海外からの違法薬物密輸事案が後を絶たない状況で、沖縄を経由して全国に密輸しているといった事例も確認されており、沖縄が違法薬物の中継基地化することが懸念されております。また、若年層の薬物汚染も懸念されており、県警では暴排教室で、主に中高生を対象に薬物の危険性について講話を行っている。

Q 普天間基地の名護市辺野古への移転に関連して、開発事業等に暴力団組織が介入してくることが懸念されている。ついては、県警および県民会議の考えをお聞かせいただきたい。

A 辺野古への新基地建設工事に関しては、暴力団等の反社会的勢力を排除することを目的に暴排協議会を開催しており、また本工事に関連する下請工事業者すべてから表明確約書を提出する制度を作っております。現状、介入の事案は発生していないが県警としては引き続き警戒している。暴力団などの反社会的勢力は社会情勢に敏感であり、辺野古に限らず大きなお金が動くところに介入してくる可能性がある。セブンイレブン等の企業が沖縄進出にあたり、県外の反社会的勢力が沖縄県内の用地視察に来ていたとの話もあります。暴力団を排除する為にはみなさまの情報提供をいただきながら、沖縄に反社会的勢力を入れないという体制を作っていきたいと考えていますので、今後とも県警及び暴力団追放沖縄県民会議へのご協力ご理解の程、よろしく願いいたします。

Q 当協会会員が事件性及び業法違反のあるトラブルを起こした事例があるか

A 土地の売主が高齢や病気であることを理由にその親族が契約書等へのサインを代筆した契約について、数年後に売主が亡くなり遺産整理をする過程において、売主は売却する意思判断能力がないにも関わらず売買契約を行ったのではないかと遺族から問われた事案がありました。仲介業務を行った宅建業者は取引の当事者である売主に一度も会っておらず、また条件面の交渉や署名等は売主の親族がすべて行っていたという状況でした。安易に親族が代筆することはトラブルに繋がる原因になるので、協会から研修会等で会員に注意喚起していただきたい。その他、不動産業者が宅建業免許の期限が切れているにも関わらず引き続き物件広告を掲載し営業活動をしている事例があり、本件については警察へ相談しながら対応しております。

(3) その他

Q 今年度に一般消費者から寄せられた宅建業者への苦情状況について



A 沖縄県建築指導課に寄せられる不動産業者に関する苦情相談等は年間200件を超えている状況で、不動産賃貸業や管理業等の宅建業法以外の相談も幅広く寄せられます。宅建業法違反の事例は重要事項説明書の未交付や仲介手数料の支払いに関する内容が多い状況です。県の対応としましては、相談対象となった不動産業者に必要に応じて事務所調査や経緯等の事実確認調査を行っております。宅建業法違反の可能性のあるものに関しては、沖縄県建築指導課に積極的に情報提供をお願いします。

Q 消費者から宅地建物取引業法外(農地、軍用地等の売買取引や原状回復等)の苦情申し出がある場合の対応方法について

A 沖縄県建築指導課に寄せられる相談の内、宅建業法以外の相談も多くありますが、一通り相談内容を確認した上で、ケースに応じた相談窓口を紹介している。

Q 県内の区画整理保留地の販売提携実績と媒介手数料の実績について

A 現在、沖縄県が施工している土地区画整理事業はありません。過去に市町村や土地区画整理組合が施工した実績は中城村の南上原土地区画整理事業において平成23年~平成27年の間で合計11件あり、媒介手数料は契約金額×1.5%+30,000円でした。

Q 那覇市内において、旅館業の許可を得ずに営業を行っている事業者の実態数とその対応について、また民泊営業許可を得る為の手続きについて

A 民泊物件ポータルサイト「airbnb」に登録されている那覇市内の民泊物件は約1,000件あり、その内500件は施設の住所を特定でき、さらに250件は許可を得て営業していました。許可を取得していない施設については指導を行っている状況です。また、那覇市保健所に寄せられた相談件数は、平成28年度は429件、監視指導を行った件数は延べ272件、その内営業停止処分は37件となっております。本年度に関しては、1月時点で相談件数は371件、監視指導件数は延べ279件、営業停止件数は34件です。現在では職員を増員して、監視指導に努めています。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者、住宅宿泊仲介業者という3つのプレーヤーに分けられ、それぞれ所管している行政に登録が必要になります。民泊制度ポータルサイトやコールセンターを国が開設する予定となっていますので、最新の情報はそちらでご確認ください。

土地総務財務委員長より、沖縄県の土地規制緩和に関する情報提供依頼について要望をなされた。

与那城広報啓発副委員長より、宅建協会で取り組んでいる事業や研修会について、積極的な報道及び記事掲載について協力依頼の要望がなされた。

(4) 宅建協会への依頼、要望等

建築指導課では行政処分せざるをえない事案については、監督処分基準に基づき処分を決定し、その後、建築指導課や国土交通省のホームページで5年間公表することになります。違反業者は行政処分の公表により社会的信用を失うこととなりますので、本件について、協会から会員に注意喚起していただきたい旨、要望がなされた。

那覇市保健所より、無許可で営業している住宅宿泊事業者の調査活動において、所有者を特定することが難しい状況が多くある為、積極的な情報提供依頼について要望がなされた。

那覇東地区業者会

那覇東地区業者会では、去る2月24日(土)に那覇西地区業者会と合同で4回目となる家主様向けのセミナーを沖縄県立博物館にて開催いたしました。

講師に新進気鋭の司法書士、島田雄左先生をお招き致し「財産管理対策に有効な『家族信託』とは?」と題しまして今後様々な家主様にとって役立つであろう家族信託についてとてもわかりやすく講演していただきました。

参加者も法人、個人合わせて87名もお集まりいただき、とても有意義なセミナーを今年も開催することができました。

今後の那覇東地区業者会の活動として、来る5月18日(金)に平成30年度の総会を開催する予定です。

す。次年度も那覇東地区業者会として積極的に活動していきますので宜しくお願い致します。

那覇東地区業者会 専務理事 嶺井 政直



家主セミナー



家主セミナー
終了後懇親会

那覇西地区業者会

平成30年2月24日(土)、沖縄県立博物館2階講堂において「家主セミナー」を開催しました。この事業是那覇西地区業者会と那覇東地区業者会における共催事業で、今年で4回目になります。今回のテーマは「財産管理に有効な家族信託とは?」と題して、司法書士の島田雄左先生をお招きして約2時間ご講演頂きました。



講師 島田雄左氏

ミニバスケットボール大会

た。島田先生におかれては年間200回程講演されていることもあって、民事信託の仕組みについて大変わかりやすい説明でありました。内容については東地区の「業者会の動き」を御覧ください。

また西地区業者会では地域貢献活動として那覇地区ミニバスケットボール連盟との協賛による第4回那覇西地区宅建ハートマークカップが行われました。参加チームは男子31チーム、女子32チームが参加し熱戦が繰り広げられ、優勝は男子さつき小学校、女子安謝小学校がそれぞれ栄冠を掴みました。今年も回を重ねた事で選手のレベルアップが見て取れました。

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年度最後の事業として平成30年2月17日(土)と18日(日)の1泊2日の日程で役員研修を実施しました。

県内観光関連業の好調も手伝って、本島のみならず石垣島や宮古島への県外・海外からの不動産投資も増える中、比較的情報の少ない久米島を敢えて研修先として選択し、島の現況と特に不動産投資の視点から見た可能性を探ることを主目的として島内を視察しました。

視察では、資料館や自然保護施設等も訪問し、島の歴史をはじめ、開発に際して無視することのできない自然保護(赤土流出による問題)についても認識を深めることができました。

基幹産業が、サトウキビを中心とする農業と島の観光PRの一つとなっているフィッシングツアーに代表される好漁場に恵まれた漁業が主な産業であるこの島でも、同業者による売買や賃貸の物件看板がいくつか見られましたが、ネット等で確認してみたところ、価格的には高騰している感はありませんでした。

今回の視察での久米島は、島の大きさに比して観光

資源は十分あるとの判断と同時に、不動産投資的には他に比較して穏やかという判断でしたが、今後はそれが継続するのか、もしくはトリクルダウン的に沖縄本島・石垣島・宮古島に続いて投資ラッシュが波及するのかを注視していきたいと考えています。大変有意義な研修であったことをここに報告させていただきます。



小禄・南部地区
業者会 長嶺 聡



浦添・西原地区業者会

浦添・西原地区業者会では去る2月10日・11日と2日間13回目となる「宅建カップジュニアサッカー大会」の特別協賛を今年もさせていただき15チームの子どもたちが参加しました。この大会の趣旨は「地域の子ども



たちのためにサッカーを通じて健全育成を行うと共にスポーツ環境づくりである大会を通して地域とふれあい貢献していく」ことです。毎年公益事業のひとつとして行っており今後も継続して参りたいと考えております。開催初日の場所は前日まで東京ヴェルディがキャンプを行っていた西原町民陸上競技場。最終日の決勝戦は場所を浦添市に移して行われ閉会式には松本哲治市長もご参加いただきました。早朝からご参加いただきました理事・他関係者の皆様ありがとうございました。

2月3日は今年開催13年目の「てだこウオーク」に参加し浦添市内の旧跡名所を楽しみながら5キロの距離を2時間かけて6名の業者会メンバーで完歩しました!

土日の参加者総数は9,476名でした。他の業者会の皆様もぜひ来年はてだこウオークへご参加されてみてはいかがでしょうか?

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

去る平成30年2月3日に毎年恒例の新春ボウリング大会を宜野湾ボウルにて行いました。毎年1月に行っていたボウリング大会ですが、今年は予約が取れず、2月の開催、繁忙期前ということで参加人数が少なくなるのを危惧していましたが、当日はボウリングに56名の参加、終了後の懇親会に38名の参加がありました。繁忙期に入る前に業者間の情報交換をしながら楽しい会になりました。

美樹ハウジング 宮城竜也



中部地区業者会

去る1月26日、モーリアクラシック沖縄迎賓館において新年会を開催しました。恒例となった総管太鼓同志会の太鼓演奏により荘厳で迫力ある新年の幕開けとなりました。来賓よりご挨拶を頂いた後、公務のため欠席した徳里直樹会長から寄せられた挨拶文を、神村直明副会長が代読しました。「多様化する時代のニーズへの対応力を鍛え、安心安全な不動産取引が行わ



新年会抽選会

参加会員

れるよう組織の充実と強化を図っていききたい」と抱負が述べられました。今年はこれまでで最高の202名の参加があり、歓談や名刺交換等がとても賑やかな雰囲気の中行われました。余興では伝統芸能野里棒術と舞踊団飛琉-HARUの創作舞踊が行われ、恒例の抽選会では59社よりご提供いただいた140個の景品が、たくさんの笑顔と歓声に溢れるなか全て手渡され、賑やかな余韻が冷めないなか盛会のうちにお開きとなりました。

3月開催の会員研修会は第1部で「障がい者の居住」について様々な制度を学び、2部でケントミファミリーでお馴染みの我如古盛健氏による講演とライブ演奏が行われます。

4月の定時総会以降は親睦事業や研修会、交流会等が予定されています。新しい年度も皆様の参加ご協力宜しくお願いいたします。

中部地区業者会事務局

謹んで会員の皆様におかれましては日頃より会務運営にご理解とご協力くださいまして心より感謝申し上げます。

北部地区業者会の平成30年の幕開けの事業は昨年同様に1月27日(土)、28日(日)両日、名護桜まつり会場にてハトマークPRを兼ねて『不動産フェア及び不動産無料相談会』出店を予定しておりましたが、会場確保に難航し今年は残念ながら開催することが出来ま

せんでした。

また、去った1月26日(金)に食事処 城木屋において新年会を開催し、会員約30名が集まり、食事や名刺交換をしながら今年の抱負や情報交換などの懇親を図り親睦を深めることが出来ました。

これからも各種事業や総会も控えておりますので、皆様のご理解とご協力を宜しくお願い致します。

北部地区業者会 副会長 津波 隆太



宮古地区業者会は、去る1月19日(金)に地区新年会を行いました。ボウリングと親睦会を企画し、会員十数名の方々に参加していただき素晴らしい新年のスタートが切れたと思います。また、翌月の2月3日(土)には那覇東地区業者会の方々が来島され、交流会を行いました。翌日の4日(日)は宮古島の物件の視察をし、両日も非常に実りのある時間を過ごすことができました。

これからの時期、各地区、各業者とも繁忙期を迎えることになると思いますが、そんな時にこそ日頃からの業者間の繋がり等が大事になっていくものと考えております。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

新年度へ向けて、八重山地区の会員も忙しく繁忙期を迎えております。そのような中、2月24日に通常沖縄本島での開催のため、なかなか出席できない八重山地区の会員を対象にした業法改正の解説とポイント、判例トラブル解説などのDVDによる法定研修会を開催しました。インスペクション制度の概要や判例に基づいた現状を確認でき、有意義な時間をすごしました。

また、3月11日に投票が行われる石垣市長選挙への支援を沖縄県宅建政治連盟から頂き、現職で3選を目指す中山義隆候補へ推薦状と活動費の交付を行ないました。そして行政機関との協働活動として、石

垣市移住・定住支援協議会への参加や、空き家バンクでの本会と行政の関わりについての協議などを精力的に行なっております。

2月の定例会においては新入会員の入会について承認が行われ、新しい仲間が増え、我々の考えるまちづくりの輪が大きくなっております。

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精力的に事業展開してまいります。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



宅建協会ホームページの一部リニューアルについて

この度、会員支援委員会では、会員の皆様への情報提供をより充実することを目的にホームページを更新しました。

会員専用ページにおいて、会員ならではの特典や情報を大幅に追加し、情報提供いたします。

また、当協会の関連団体である(一社)沖縄県不動産流通機構と(株)沖縄県不動産会館の紹介ページも新設しておりますので、ご確認の上、今後ご活用ください。

その他、広報誌「宅建おきなわ」の閲覧ページを作成しま

したので、最新号や過去に発行された広報誌を確認することができるようになりました。過去の協会の活動や取り組みを改めて確認する際にご利用ください。

各地区業者会と女性部会についての紹介ページを新設致しましたので、本ページからの情報発信を通して、活動実績や活動予定を多くの方に知っていただき、各団体の活動の一助になると幸いです。

会員支援委員会 委員長 多和田 勝



宅建協会 ライブラリー情報!

この度、会員支援委員会では宅建協会のライブラリーの充実を図りました。

今回は民法改正について要望が多くあった為、民法改正に関する書籍を中心に追加した他、那覇市や八重瀬町のゼンリン住宅地図の改訂版を追加しております。また、宅地建物取引士の業務内容についてわかりやすく解説されている

書籍もありましたので、不動産業務について改めて見つめ直す良い機会になると思いその書籍も追加いたしました。

その他、いろいろな書籍等を所有しておりますので、ぜひ、宅建協会にお立ち寄りの際はライブラリーをご利用ください。

会員支援委員会 委員長 多和田 勝



ラジオ不動産相談所

(宅建協会提供・ラジオ沖縄放送)

ROK864kHz
好評放送中!

1. 相談者 境界に関する相談

【相談内容】

(平成30年2月3日放送)

畑と山林合計3筆約2800坪を所有しています。

近隣の公共工事で測量の立会いをする機会があり、隣の畑が境界を越えて占有している事を知り、隣の地主へ明らかに法務局の図面と違うと境界の説明をしたところ、隣の地主は、この土地を購入する時に不動産業者から境界は今の位置だと説明されたの一点張りでした。境界の復元にも応じてくれませんでした。

その為、筆界確認をお願いするため法務局を訪ねたところ、土地家屋調査士に依頼し測量を行わないといけないと説明を受けました。土地家屋調査士の測量の見積りが高額であり、支払い出来る状況にありません。何かいい方法があれば教えて下さい。

【回答】

境界相談は、結構多い方の相談です。一般の方も、周りの方から境界問題があったとの話を聞いたりする機会の多い事案だと思います。

動物は一頭、二頭とか、一匹、二匹のように数えますが、土地の場合は独特な数え方で一筆、二筆というような数え方をします。それで、筆と筆の境界ですから、土地の境界のことを筆界という言い方をします。この相談者も筆界の確認をお願いしたくて、法務局に相談に行ったということですが、宅地などに限らず土地はすべて地番があり、その面積や土地の位置、土地の形状などが定まっています。公図という法務局に備えられている図面に、その位置、形状などがすべて登録されています。従って、土地の境界は、本来は争いがあるはずはないのです。土地所有権が認められても、自分の所有地の位置がどこに有るのか、どのような形状をしているのかなどが分からないということになると、土地所有権制度というのは成り立ちません。

また、境界の紛争が発生した時に、紛争を解決する基準がないときちとした解決ができません。従って、土地はすべて地番を付して、図面にその位置や形状、隣の土地との境界などが、法務局に備え付けた公図にすべて登録されているという制度になっています。

では、公簿や公図で境界ががっちり決まっているの

に、何故境界紛争が発生するのだろうかということになりますが、土地を利用する場合、その土地の表面を動かし変えていくことはよくあります。元々図面上で境界線は決まっているけれども、現場で土地が均らされたために、境界が分からなくなってしまうことはよくあります。これこそ境界問題が発生する主な原因です。例えば、何名かの人の土地を借りて、学校の運動場を造るために、グラウンドとして造成工事をする場合、元の土地境界は造成工事によって分からなくなってしまう。元の境界に戻すにしても、境界の形跡がなくなっているために境界紛争になってしまうのです。

相談者のように、山林などの場合も、木が生い茂ったりしてくると境界が分からなくなるとことは十分あり得ます。そういったことを避けるために境界標を打ったり、現地に境界線を明示するものを残したりするのですが、それが無いものもいっぱいあります。

今までお話ししたように、現地が元の状態と変わったために境界が不明となり、境界紛争となった場合は、どうしても現地で測量を入れないと、境界線を定めることができないということになります。従って、相談者のように、費用がないから測量ができないので何か良い方法はありますかと問われても、たまたま測量された図面等があり、それによって境界が分かるという場合には測量はいらないという場合が有るかもしれませんが、基本的には測量は必要なものだとお考えになった方が良いでしょう。

今回の相談者は、法務局に行かれたとのことですが、法務局には筆界特定制度があります。筆界特定制度では、法務局の任命した境界調査委員が職権で境界特定のための資料や証拠を調べて、筆界特定登記官が境界を特定しますので、裁判などに比較して費用が安く上がり、且つ、短い期間で筆界の特定ができます。本件相談の場合、筆界特定制度を利用する方向で、法務局の方と相談されてみたら良いかと思います。

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。

2. 相談者 土地売買における買主からの相談

【相談内容】

(平成30年3月3日放送)

土地売買契約を売主と交わし、杭工事をする為に土地を掘ったところ、以前の基礎コンクリートが出てきた。売買契約書の瑕疵担保責任の条文中に「この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を売主に対してすることができる」とあるので、売主に基礎コンクリート部分について話したところ、売主も土地は購入したが基礎コンクリートについては知らなかった。基礎は前の所有者のものと思われるので、支払いはできないといわれました。どこに請求すればよろしいのでしょうか。支払わない場合の対処方法について教えて下さい。

【回答】

土地の売買に限らず、買い物に際して、買った物に付いているキズや性能の不足、欠陥等を瑕疵といいます。瑕疵の中には注意をして点検してもなかなか気がつかないといった瑕疵がありますが、これを隠れた瑕疵といいます。

今回の相談のような地中に埋まっている埋設物は、これは表面的には仲々分かりませんので、不動産の売買の度に土地を耕して埋設物があるかどうか調査しないといけないとなった場合、なかなか不動産の売買はできないということになります。地中の埋設物であったり、カバーがあるためにそのカバーを外さないと瑕疵があるかどうか分からないとか、或いは建物の基礎の中の鉄筋の腐食等のように、基礎をハツってみなければ瑕疵の有無が分からない場合など、隠れた瑕疵というものはいくらかありますので、民法は瑕疵担保責任という規定を定めて、売買の目的物に隠れた瑕疵があって、その瑕疵があるために契約の目的が達成できない場合には、その契約を解除することができる、それから契約の目的は達成できるけれども、修繕に費用がかかるなどの損害が発生する場合には、損害賠償の請求ができるという、瑕疵担保責任の規程をおいているわけです。瑕疵担保責任とは、売買の目的物に隠れた瑕疵、普通に注意しても分からないような瑕疵があった場合を対象としています。

本件の相談のように、地中に何が埋まっているか普通は分からないことですから、売主がその土地に何が埋まっているのか分からなくても何の不思議もありません。従って、本件相談に出てくる売主のように、埋設物の存在を知らなかったということは十分あり得ることですが、埋設物の存在を知らなかったから瑕疵担保責任は負わないということになると、瑕疵担保責任が適用される場合は随分限られてしまうと思われます。それで、瑕疵担保責任については、売主が知らなかったということは、瑕疵担保責任を免れる根拠にはならず、売主の瑕疵担保責任は、無過失責任と解釈されています。従って、自分が買った時に、前の売主から埋設物の説明がなかったから、自分はその存在を知らなかった。だから、自分に責任は無いということでは通らないわけです。売主が瑕疵担保責任を問われた時に、そこに瑕疵がある以上、前の方がやったものだから私は分かりませんと言ったところで、責任は免れません。

では、瑕疵担保責任を追求された売主はどうすれば良いかといいますと、前の売主に対して、同様に瑕疵担保責任を追求することになります。損害賠償を順次遡らせていくということです。

売主が瑕疵担保責任に応じない場合は、裁判するしかありませんが、瑕疵担保責任は、瑕疵が分かった時から1年以内に売主の責任を追求しないといけませんので、瑕疵担保責任を求める場合には1年以内にやる必要がありますので、ご注意下さい。但し、土中に埋設物があるというだけでは当然に瑕疵担保責任の対象となる瑕疵があるということにはなりません。埋設物がどの程度の量入っているのかとか、埋設物のある範囲の面積がどの程度かとか、どのような種類の物が埋まっているのかなどによって、それが瑕疵担保責任になるのかどうかの結論が変わってきますので、このような問題については、できるだけ早い段階で瑕疵担保責任を追求できる瑕疵にあたるかどうかを弁護士とよく相談された方が良いでしょう。ただ、一般的にこのようなケースの場合は、瑕疵担保責任が適用されるケースが多いと思われますので、損害賠償の請求も可能だと思われます。

報酬告示の改正 400万円以下の空家の売買等に特例措置！

本年1月1日から施行

<改正の概要>

低廉な空家等の「売買の媒介」「交換の媒介」「売買の代理」「交換の代理」であっても、通常の取引と比較して現地調査等の費用を要するものについては、一定のルールのもと、当該現地調査等の費用の相当額を従来の報酬額に加算することができます。

①「低廉な空家」とは？

価額が400万円以下(税抜き)の物件をいいます(交換の場合は、価格の高い方の金額が400万円以下)。また、空家が代表的なケースですが、空家でない建物や宅地も含まれます。

②受領できる報酬額はどうか？(紙面の都合上、売買の媒介を中心に説明します。)

売買の媒介の場合、以下のAとBを合算した額Cを売主から受領することができます(買主から受領できる報酬額は従来のままです)。

A 告示第二による額(従来からある規定)

・200万円以下	5.4%
・200万円超400万円以下	4.32%

B 今回の改正で加算が可能になった部分

通常の売買の媒介と比較して現地調査等の費用を要する場合の当該費用の相当額

A+Bの合算額C **ただしCが18万円(プラス消費税)=19万4,400円を超えてはならない**

<200万円(税抜き)の空家の売買を媒介した場合>

売主から受領できる報酬	10万8,000円(200万円×5.4%) + 現地調査費用等の費用相当額 合計 19万4,400円が上限
買主から受領できる報酬	10万8,000円(200万円×5.4%)が上限(従来どおり)

上現地調査等の費用の相当額には人件費等を含むとされています(宅建業法の解釈・運用の考え方)

また、現地調査等の費用相当額を上乗せして報酬を受領しようとする場合には、あらかじめ報酬額について売主に説明し、両者間で合意する必要があります。〔「宅建業法の解釈・運用の考え方」参照。〕

合意の方法については、特に規定はありませんが、実務的には媒介契約書に次のような記載をし、合意を得る方法が考えられます。

<媒介契約書の報酬額記載欄の記載例>

約定報酬額

(消費税及び地方消費税抜き報酬額)18万円と(消費税額及び地方消費税額の合計額)1万4,400円を合計した額とします。

特約事項

上記金額には、現地調査等に要する費用の相当額が含まれています。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

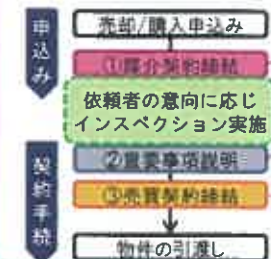
背景 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

＞既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【取引フロー】



【新たな措置内容】

- ①媒介契約締結時
宅建業者がインスペクション業者のあつせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん
- ②重要事項説明時
宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明
- ③売買契約締結時
基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

- ・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進
- ・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
- ・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進
- ・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修繕費用等を保証する保険。



○成果指標

・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H28) ⇒ 20%(H37)

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

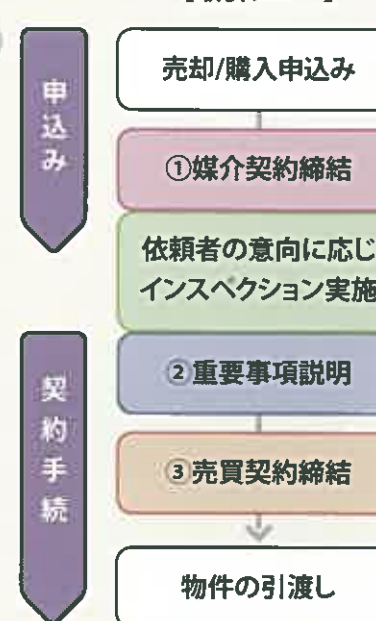
業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: 平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: 平成29年4月1日施行

ピックアップ pickup

【取引フロー】



【新たな措置内容】

- ①媒介契約締結時
宅建業者がインスペクション業者のあつせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん
- ②重要事項説明時
宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明
- ③売買契約締結時
基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

- ・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進
- ・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
- ・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進
- ・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

Q Aは、Bとの間でB所有の甲土地について建物所有を目的とする賃貸借契約を締結し、同地上に乙建物を建築し居住している。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが乙建物についてAの配偶者名義で所有権保存の登記をした場合、甲土地についての賃借権の登記が未了のときでも、甲土地の賃借権を第三者に対抗することができる。
- 2 Aが乙建物をBの承諾を得ずにCに賃貸し引き渡した場合、Bは、甲土地の無断転賃を理由にAとの間の賃貸借契約を解除することができる。
- 3 Aが乙建物をBの承諾を得ずにDに譲り渡した後、Bに対して借地権譲渡の承諾を求めたにも関わらずBが承諾しない場合、Aは、Bの承諾に代わる裁判所の許可を求めることができる。
- 4 Aが乙建物をBの承諾を得ずにEに譲り渡した場合、EがBに借地権譲渡の承諾を求めたにも関わらずBが承諾しないときは、Eは、Bに対して、乙建物を時価で買い取るように請求することができる。

事務局 おすすめのお店



営業/7:30-22:00(木曜7:30-14:00)
定休日/日曜日(終日)・木曜日(14時まで営業)
住所/〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎2-4-3-1F
電話/098-831-7656
<http://marutama-miso.com/>

味噌めしや まるたま

那覇市ハーバービュー通り沿いにある食堂。
首里で創業160年の伝統を誇る“玉那覇味噌”を使用した味噌料理専門店。
入口には大きい味噌樽があり、建



物は木目を基調としたシンプルでお洒落なお店です。
味噌と聞くと“和食”のイメージですが、ハンバーグなど洋食もあり、お子さま連れでもおすすめです☆

朝は7:30~9:00
昼は11:00~14:00
夜は17:00~22:00
時間帯によって違うメニューが楽しめます♪



ウチナーグチ講座 Vol.4

はいさいぐすーよーちゅーうがなびら!
今回のウチナーグチ講座は、
人の性質(チュヌ シムチ)を表現する言葉について学習しましょう!

* 性質	シムチ	* 臆病な人	シカー、シカムン
* 誠実な人	マクトゥー	* 弱虫	ヨーバー、ビーラー
* 正直な人	マットオーバー	* 甘えん坊	フンデー
* 優れた人	スグリムン	* わんぱく	ウーマク
* 知恵者	ジンブムチ	* 泣き虫	ナチブー、ナチブサー
* 丈夫な人	ガンジュームン	* おてんば	サンサナー
* うそつき	ユクサー	* 憎まれっ子	ヤナワラビ、ヤナワラバー
* ばか	フラー、フリムン	* 憎まれ者	ミックアサムン
* 秀才	ユウディキヤー	* ひょうきん者	スクチャー、スクチムン
* 鈍才	ディキランヌー	* おどけた人	テーファー
* 善人	イーツチュ	* 口汚い人	クチハゴー
* 悪人	ヤナー、ヤナムン	* 愚痴っぽい人	ゴーグチャー
* 勇気のある人	イジャー	* おべんちゃら	アンダグチ、アンダグチャー

例 あそこの女の子は泣き虫で愚痴っぽいからイヤだね
(アマヌ イナグングア ヤ ナチブサーヌ ゴーグチャー ヤクトウ シカンサー)

ソラシド不動産
代表 中村 全志さん



2016年2月22日より日曜日を除く週6日間当社ホームページのブログへ絵手紙を掲載しています。

営業活動をより充実して楽しく取り組むように個人の趣味をブログにて公開しています。

絵手紙の題材は、家族や友人へのメッセージまた季節の行事などをネットで画像検索や、写真撮影してハガキに描いています。土曜日の午前中に6枚(6日分)を描き1日1枚ブログ掲載を2年以上続けています。

ご来店のお客さまにはご覧いただいたり、希望の方には差し上げています。

書き終えたときは、達成感がありストレス解消にもなり仕事への意欲も湧いていきます。とにかく心のこもったメッセージを発信し続けたいと自分に言い聞かせています。



絵手紙



ソラシド不動産 / 〒901-2133 浦添市城間4丁目5番6号 2階 電話:098-870-5678

ソラシド不動産 茶

入会者のご紹介

(平成30年1月1日～3月31日)

(株)成和ユニテック
代表取締役/安谷屋 祐二
宅建士/金城 勇斗
事務所/うるま市石川山城
1707-12
Tel.935-3777
Fax.935-3775

(同)かりゆしハウジング
代表社員/長濱 榮伸
宅建士/長濱 榮伸
事務所/那覇市宇栄原4-2-11
赤嶺第2マンションA-102
Tel.894-6177
Fax.894-6188

(株)トランジットジャパン
代表取締役/平良 智孝
宅建士/仲本 節子
事務所/那覇市曙2-11-8
Tel.988-4588
Fax.

Ohマイハウジング
代表取締役/大前 睦
宅建士/大前 睦
事務所/那覇市前島1-6-1
喜瀬ビル102号
Tel.955-6126
Fax.860-5977

(株)ハウジングセンター
代表取締役/松川 輝男
宅建士/島尻 克則
事務所/沖縄市高原4-18-37
Tel.931-1088
Fax.931-1089

(株)オーエスディー 那覇支店
代表取締役/比嘉 清勝
宅建士/比嘉 清勝
事務所/那覇市久茂地1-2-1
Y'sビル4F
Tel.866-5770
Fax.866-5766

不動産コンサル TAKABE
代表取締役/仲村 高志
宅建士/仲村 高志
事務所/宜野湾市普天間2-48-14
仲村ビル2F
Tel.943-9512
Fax.943-9513

皆さんよろしくお願ひいたします。

三 翔
代表取締役/比嘉 宏
宅建士/比嘉 宏
事務所/名護市井等640
Tel.0980-58-2313
Fax.0980-58-2313

(株)ハーバー不動産
代表取締役/田港 朝明
宅建士/富岡 大吾
事務所/宜野湾市普天間2-46-10
Tel.894-4858
Fax.894-4900

(株)未来興業
代表取締役/與那覇 仁孝
宅建士/仲吉 功扶
事務所/与那国町与那国4456-1
Tel.0980-87-0952
Fax.0980-87-0953

(株)リブライブ
代表者/新本 英克
宅建士/新本 優子
事務所/西原町棚原91番地
フィールド105
Tel.944-6558
Fax.944-1325

(株)サザンアイランドコンサル
代表取締役/宮城 太一
宅建士/宮城 太一
事務所/豊見城市豊崎1-423
オアシスZERO豊崎102
Tel.851-4337 Fax.851-4338

ザ・テラスホテルズ
代表取締役/國場 幸伸
宅建士/新谷 晃一
事務所/名護市喜瀬1808
Tel.864-1206
Fax.864-1312

(株)グラタス企画
代表取締役/中西 智秀
宅建士/中西 智秀
事務所/うるま市豊原452-1
Tel.988-7375
Fax.988-7376

(株)エステートSUN
代表取締役/富岡 豊
宅建士/富岡 豊
事務所/浦添市大平1-34-6 102号
Tel.875-2353
Fax.874-2773

(同) ヴィレレッジ
代表社員/木村 央
宅建士/木村 央
事務所/うるま市宮里868-2
Tel.989-4141
Fax.989-4142

ミオナカンパニー(同)
代表社員/比嘉 治
宅建士/知花 博
事務所/沖縄市高原6-15-3-202号
Tel.989-8155
Fax.

(株)イトマックス
代表取締役/糸満 善
宅建士/糸満 善
事務所/石垣市美崎町10-21
Tel.0980-87-7272
Fax.0980-87-7022

(株)アスカ
代表取締役/比嘉 新輝
宅建士/高橋 智子
事務所/那覇市国場1170-7
シャレール金城102号
Tel.996-2930
Fax.996-2931

(株)ネクスフィールド
代表取締役/銘河 俊一
宅建士/銘河 俊一
事務所/浦添市屋敷3-2-2
ALFビル402
Tel.955-9752
Fax.955-9752

HIKARIホールディングス(株)
代表取締役/前原 信明
宅建士/前原 雅司
事務所/沖縄市知花4-49-6
Tel.938-9001
Fax.939-3477

退会者

長い間ありがとうございました。(平成30年1月1日～3月31日)

(株) Aloha Housing 新崎住宅(株) イマジン (株) 沖縄総合開発 (有) 大幸 ハウジングセンター パシフィック不動産 (株) 三貴和住販 ゆうむつ商事 リンゴハウジング ビルドハウジング (株) ベルフラワーハウジング (有) ケンエスイトプラン うるま不動産 中部支店 ハーバー不動産 泉崎住宅管理 (有) キーポイント ヒロ不動産 一原住宅 平和不動産商事 (株) DoBA 中部店 幸和不動産 創進リビング あいらんどエステート(株) 重富不動産開発 センtralビル管理(株)

Information

- ・(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 定時総会
とき:平成30年5月24日(木) 場所:ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー
- ・第1回宅地建物取引士法定講習会
とき:平成30年5月30日(水) 場所:浦添産業振興センター
- ・「前期」新規免許取得者研修会
とき:平成30年7月12日(木) 場所:不動産会館4階ホール
- ・小禄・南部地区地域研修会
とき:平成30年7月13日(金) 場所:未定
- ・第2回宅地建物取引士法定講習会
とき:平成30年7月25日(水) 場所:沖縄コンベンションセンター

※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

- 【誤り】 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。この登記は借地権者の自己名義でなされる必要があり、借地権者が借地上に「配偶者名義」で所有権保存登記を経由した建物を所有していても、その借地権に対抗力は認められない。
- 【誤り】 賃借人が賃貸人の承諾を得ないで、賃借権の譲渡・転賃をし、第三者に賃借物の使用または収益させたときは、賃貸人は、契約を解除することが出来る。しかし、借地権者が借地上に築造した建物を第三者に賃貸しても、借地権者は建物所有のため自ら土地を使用しているのだから、賃借権を第三者に転賃したとはいえない。したがってBは解除できない。
- 【誤り】 借地上の建物の譲渡は借地権の譲渡を伴うことになるが、賃借権(借地権)を譲渡するには、賃貸人の承諾が必要となる。そこで、借地権者が、借地上の建物を第三者に譲渡しようとする場合に、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この裁判所の許可は、建物を譲渡する前に承諾を求める場合の制度である点に注意すること。
- 【正しい】 第三者が借地上の建物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡を承諾しないときは、その第三者は借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

理事会の動き

平成29年度
第3回
理事・幹事合同会議
平成30年2月5日(月)

第1号議案 平成29年度9月～1月末までの入会者承認の件
第2号議案 全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部 平成30年度事業計画(案)承認の件
第3号議案 全国宅地建物取引業保証協会沖縄本部 平成30年度収支予算(案)承認の件
第4号議案 平成29年度「新会館建設積立預金」(案)承認の件
第5号議案 倫理規定一部改正(案)承認の件

全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された

平成29年度
第4回
理事・幹事合同会議
平成30年3月26日(月)

第1号議案 役員改選に係る平成30・31年度「役員選考委員会」設置と構成員(案)承認の件
第2号議案 平成30年度「表彰選考委員会」設置と構成員(案)承認の件
第3号議案 前島在駐車場用地(新会館建設予定地)の賃貸借契約(案)承認の件
第4号議案 入会審査規定一部改正(案)承認の件
第5号議案 ライブラリー利用規定制定(案)承認の件
第6号議案 費用弁償旅費及び手当支給規定一部改正(案)承認の件
第7号議案 宅建協会 平成30年度事業計画(案)承認の件
第8号議案 宅建協会 平成30年度収支予算(案)承認の件
第9号議案 宅建協会 平成30年度資金運用計画(案)承認の件

全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された
全会一致で承認された

協会の動き

月日	会議・行事	場所
1/4	仕事始め 那覇市新年祝賀名刺交換会 経済団体合同新年宴会	ANAクラウンプラザホテルハーバービュー ロワジールホテル那覇
9	正副会長会 本部相談日 中部相談日 北部相談日 宮古相談日 八重山相談日	3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
10	入会審査会 総務財務委員会 暮らしの総合行政相談	4階ホール・委員会室 那覇市中央郵便局 ホテルニューオータニ
11	都道府県協会長・本部長合同会議 全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会	ホテルニューオータニ
12	新年賀詞交歓会	ANAクラウンプラザホテルハーバービュー
15	適正取引推進協議会事前会議	4階ホール
16	人材育成委員会 本部相談日 中部相談日	3階委員会室 2階相談室 中部業者会
17	入会審査会終了後総務財務委員会	4階ホール・委員会室
18	コンサルティング専門委員会	4階委員会室
19	改正宅建業法研修会 本部相談日	4階ホール 2階相談室
22	大阪府宅建協会50周年式典	ヒルトン大阪
23	本部相談日 中部相談日 北部相談日	2階相談室 中部業者会 名護市役所
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	宮城県宅建協会50周年祝賀会 広告研修会 家主セミナー 本部相談日	江陽グランドホテル 4階ホール 浦添産業振興センター(結の街) 2階相談室
29	第3回常務理事・常任幹事合同会議	4階ホール
30	本部相談日 中部相談日	2階相談室 中部業者会
31	(一社)流通機構事業運営委員会 (一社)流通機構特別研究委員会	3階委員会室 3階委員会室
2/1	全宅連西日本地区指定流通機構協議会活性化会議	ANAクラウンプラザホテルハーバービュー
2	開業支援セミナー 本部相談日	浦添産業振興センター(結の街) 2階相談室
5	第3回理事・幹事合同会議 9地区業者会代表者会議	4階ホール 4階ホール
6	正副会長会 新規免許取得者研修会 後期 本部相談日 中部相談日	3階委員会室 4階ホール 2階相談室 中部業者会
7	九地連運営協議会 入会審査会 女性部会	鹿児島県 4階ホール・3階委員会室 3階委員会室
8	宅地建物取引講習会 綱紀・公取指導委員会	浦添産業振興センター(結の街) 4階委員会室
9	消費者モニター会議 本部相談日	4階委員会室 2階相談室
13	本部相談日 中部相談日 北部相談日 宮古相談日 八重山相談日	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
14	(一社)流通機構総務財務委員会 暮らしの総合行政相談	3階委員会室 那覇中央郵便局

月日	会議・行事	場所
2/15	広報啓発委員会 都道府県宅建協会・本部事務局長会議	3階委員会室 東京都
16	本部相談日	2階相談室
19	全宅連第5回総務財務委員会 (一社)流通機構正副会長会	東京都 3階流通機構
20	会員支援委員会 判例トラブル解説研修会 本部相談日 中部相談日	3階委員会室 4階ホール 2階相談室 中部業者会
21	入会審査会	4階ホール・3階委員会室
22	会員事務局調査	4階ホール
23	沖縄不動産取引適正推進協議会 本部相談日	4階ホール 2階相談室
26	組織整備検討特別委員会 正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室 3階委員会室
27	本部相談日 中部相談日 北部相談日	2階相談室 中部業者会 名護市役所
3/1	宅建取引士講習会 平成29年度コンサルティング実践講座	沖縄産業支援センター 4階ホール
2	本部相談日	
6	正副会長会 ラジオ不動産収録 本部相談日 中部相談日	3階委員会室 ラジオ沖縄 2階相談室 中部業者会
7	総務財務委員会 終了後 入会審査	3階委員会室
9	規約指導担当会議 本部相談日	ホテルセントラージ博多 2階相談室
12	(一社)流通機構理事会 終了後 事務連絡会	4階ホール
13	本部相談日 中部相談日 北部相談日 宮古相談日	2階相談室 中部業者会 名護市役所 宮古業者会
14	八重山相談日 第1回試験事務説明会 暮らしの総合行政相談	大演信泉記念館 東京都KDDIホール 那覇中央郵便局
15	吉備解決・研修業務所委員会 終了後 事務連絡会 沖縄県居住支援協議会 第2回幹事会	3階委員会室 沖縄県住宅供給公社
16	入会審査会 終了後 総務財務委員会 全宅連西日本地区指定流通機構協議会理事会 西日本不動産流通機構第3回理事会 本部相談日	4階ホール・委員会室 ホテルグランヴィア広島 ホテルグランヴィア広島 2階相談室
19	徳嶺春樹氏黄綬褒章受章祝賀会発起人会 第4回常務理事・常任幹事合同会議 取締役会	3階委員会室 3階委員会室 3階委員会室
20	本部相談日 中部相談日	2階相談室 中部業者会
21	伊藤博氏旭日中綬章受章祝賀会	愛知県
22	全宅管理理事会	
23	全宅連・全宅保証理事会 広報啓発委員会 本部相談日	第一ホテル東京 3階委員会室 2階相談室
26	第5回理事・幹事合同会議 沖縄士業ネットワーク協議会第3回会議	4階ホール 中小企業診断士協会
27	沖縄県居住支援協議会 第1回定時総会 本部相談日 中部相談日 北部相談日	沖縄県庁 2階相談室 中部業者会 名護市役所
28	糸満市大規模災害協定締結式	糸満市役所

防火対象物
関係者の
皆さまへ

消防用設備等の 点検・報告は あなたの義務です。

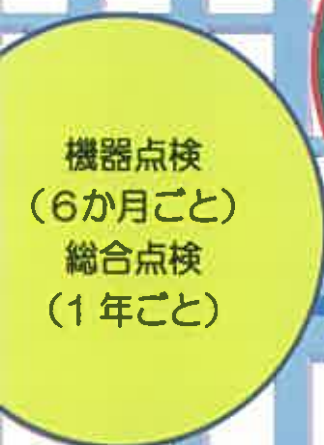
「あなたの建物は 安全ですか？」

■ 消防用設備等の点検報告制度
(消防法第17条の3の3)

点検報告義務違反

- 点検結果の報告をせず、又は虚偽の報告をした者は 30万円以下の罰金または拘留
- その法人に対しても上記の罰金

罰 則



機器点検
(6か月ごと)
総合点検
(1年ごと)

お問い合わせ先 : 沖縄県消防設備協会 ☎ 098-943-5574

(URL <http://www.syoubounet.jp/okinawa/>)

又は、管轄の消防本部