

TAKKEN OKINAWA

平成30年 10月 15日 VOL.154

おきなわ 宅建



不動産フェア

平成30年9月23日(日)「不動産の日」にちなんで、イオンモール沖縄ライカムにて不動産フェア及び消費者講座が開催されました。17年ぶりに再開した不動産フェアも今年で3回目を迎え、テレビCMでの告知や週刊かふうでは「不動産の日」の特集を組んで頂きました。

知念会長の挨拶では、「不動産フェアを通じて多くの県民に協会の活動を理解していただきたい」との言葉をいただきました。

来賓挨拶では、沖縄県土木建築部建築都市統括官 嘉川陽一様(県副知事代理)、北中城村副村長 比嘉聡様、イオンモール沖縄ライカムゼネラルマネージャー 佐藤規正様によるご祝辞をいただき、その後テープカットを行い、余興ではフラダンスグループ「フラ ハラウ ナナイケム」の華やかなステージで幕を開けました。

消費者講座では、オリジンコーポレーション所属のお笑い芸人による賃貸住宅を借りる際の連帯保証人の責任と義務について、寸劇を通して笑いを交えながら分かりやすく伝えていただき会場からも大好評でした。

続いて、普天間空手道場による迫力ある演武と組手には会場からは拍手が沸き起こりました。また、ストリートダンスサークルWNGSによるヒップホップダンスではキレのあるダンスで観客を魅了しました。

一般消費者向けの不動産無料相談コーナーには開始から多数の申込みがあり、相談員の皆さんが親切丁寧に対応し、相談に来られた方も真剣な表情から終了の際には笑顔で帰られるのが、とても印象に残りました。

今回は昨年に引き続き、イオンモール沖縄ライカムでの開催でしたが、大盛況に終えることができました。今後とも「不動産の日」を通して不動産に関する正しい知識と情報を一般消費者に知ってもらうことを目的とし、安心、安全な不動産取引のために活動を行って参りたいと思いますので、今後とも会員の皆さまのご理解とご協力の程宜しく申し上げます。

広報啓発委員 神村 直治



理事集合写真

目次

Contents
TAKKEN
OKINAWA 2018
Vol. 154

- | Page | Title |
|-------|--|
| 01-02 | 不動産フェア |
| 03-04 | 平成30年度 実務研修会 |
| 05 | (一社)沖縄県不動産流通機構 理事研修会 / 平成30年度 地域研修会報告 |
| 06 | 平成30年度 不動産広告消費者モニター会議 |
| 07 | 第14回 暴力団排除連絡会 |
| 08 | 第3回 優良会員認定研修会 |
| 09-10 | 全宅連ID・パスワードの登録フォームについて |
| 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 / 宮古地区 / 八重山地区 |
| 14 | 女性部会 |
| 15-16 | 第75回 ラジオ不動産相談所 |
| 17 | インターネット上での「おとり広告」について |
| 18 | 宅建業法クイズ / 外国語(English)で不動産「間取り図の見方」 |
| 19 | 職員おすすめのお店 / ウチナーグチ講座 / 宅建業法クイズ解答 |
| 20 | 会員のひろば「フットサル」 |
| 21 | 入会者・退会者 / インフォメーション |
| 22 | 理事会の動き / 協会の動き |

表紙の写真「友寄の獅子舞」
村の魔除けの守護神として作られた友寄の獅子舞。
1821年に作られた初代の獅子は沖縄戦で消失したが、1968年に現在の獅子が製作された。



賃貸事例①

【名義変更時の原状回復】

デイサービス事業を行っていた物件の賃借人の変更を、当初借主Yと新借主X、仲介業者H、家主4者を交え、

①どの様な物(クーラー等)を置いて退去するのか?

②現在の造作物(壁等)の撤去はどうするか?

を話し合い、XとYの合意で、

(1)クーラーはYが取り付けていた3基を残す。

(2)造作物の壁はYが撤去する。

(3)YとXの話し合いで欲しい建具等を残し、それ以外は全てYで撤去する。

ことになった。

この時、管理会社Bへは家主より「話し合いは全て終わり、数カ月後にYが荷物を出す予定になっているので、借主の変更をして原状回復はXで行う契約にしてほしい」という依頼だった。

数か月後、管理会社BとXが物件を確認に行くと、畳ベッドや造作物は撤去されておらず、残すと約束した建具やクーラーは無く、このまま契約を行うと原状回復は全てX負担となるため、Xは「この状態であればYには通常解約をしてもらい、綺麗な状態で引き渡してほしい」と申し出た。

管理会社Bは仲介業者Hと家主に確認を取ったが、双方とも数カ月前の話の為あまり内容を覚えておらず、Yは「当初の話し合いで終わっている。原状回復は負担しない」と主張し、Xは事業の申請上決まった期日までに業務を開始しなければならない為、契約内容を確認した上で、問題なければ契約を進めることとした。

契約前、管理会社Bと家主で契約内容と原状回復の確認を行い、『造作物はそのままクリーニングのみ』と決まり、Xに口頭で説明後に契約書を作成し、内容を再度確認し署名してもらった。

しかしその後、家主より原状回復について、造作物の撤去や天井部分の補修、壁紙の張替え等の追加相談があり、Xは契約書署名後の変更にも納得しなかったが、話が決まらないまま契約を進めた。

その後、Xが事業を開始して数カ月した時、家主の違法増築が発覚した。

撤去費用の相談をしたところ、Xは「家主が増築したのになぜこちら側が払わないといけないのか?」と主張し、家主は「賃借人の都合で撤去したいのになぜこちらが払わないといけないのか?」と話は平行線となり、何度かやり取りをしている内に、Xより退去したいと要望があった。

その際、以前の原状回復費用など家主の希望通りの見積もりを取ると退去費用は約150万円となり、さらに、1年未満の退去に関しては家賃一カ月分の違約金となっていた。

しかしXは、「そんなに出すつもりはない。一番初めに家主と仲介業者H、前借主Yの4者で話した時の原状回復費用は約50万円だった。退去費用はその時の原状回復費約50万円しか払わないし、退去原因がこちらにないので違約金は払わない」と言い、何度も話し合いをした結果、退去費用80万円で全て終わらせた。

【質問】(赤字は弁護士助言です)

①家主や仲介業者が原因で1年未満に解約の場合でも、契約書に記載してあれば違約金を払わないといけないのか?

→解約の原因が借主の事業を行えなくなる等、大きな問題で解約せざるを得ない場合は違約金を支払わなくてもいいと思われる。

②原状回復に関しては、細かく全てを記入するべきなのか?

→原状回復において、重要なことや問題になりそうだと思うことは、細かく記入した方がいい。

③前賃借人に関しては何も費用負担を請求できないのか?

→前賃借人に対して費用請求できるのは、新賃借人との引き継ぎの

ときなら可能で、新賃借人が数カ月使用した後に費用負担を請求することはできない。

④契約締結後の内容変更はできるのか?

→当事者間で合意した内容は、契約締結後でも変更できる。

賃貸事例②

【エアコンからカビ発生】

築2年のアパートに入居したAさんは、入居して半年後、エアコンの内部でカビが発生していた。

Aは、そのカビが飛来したことが原因で、

(1)カビが付着した私物(腕時計・ソファ)の弁償

(2)カビのせいで体調を崩し仕事に影響が出ていて、休業している間の金銭の保証

(3)この部屋には住めないで引っ越しするまでのホテルの一時宿泊料と引っ越し費用を管理会社Bを通してオーナーへ請求してきた

管理会社Bとしては、Aの入居前にエアコンもクリーニングして引き渡ししている為、Aさんの部屋の使用状況を確認したところ、「私は換気等には人一倍気を使っている」と主張。さらに建物自体の施工が悪いと言い出したが、別の居室でこのような問題は起こっていなかった。

その後、エアコンクリーニング・ハウスクリーニングを管理会社Bの費用で負担し、契約金を返金することで合意解除した。

【質問】(赤字は弁護士助言です)

①入居者Aの善管注意義務で徹底抗戦してもよかったのか。

→カビの発生状況が建物の瑕疵なのか、入居者のカビ発生時にカビを除去する対応に問題がないかをよく調べて決めた方がいい。

②この場合、管理者・オーナーの責任とAの主張する請求範囲について

(1)私物の弁償をしなければならないのか。

→腕時計は、その使用状況や保管状況による場合もあり、エアコンからの飛来が原因とは限らない。ソファは入居者によるカビ発生時の対処或使用年数によって対応に違いがあり、必ずしも私物の弁償をしなければならないとは限らない。

(2)仕事を休業している間の金銭の保証をしなければならないのか。

(3)ホテル利用料と引っ越し費用を負担しなければならないのか。

→(2)と(3)の要求は首をかしげる内容である

→(1)~(3)いずれも弁償・保証・負担が必要なことになったとしても適切な範囲を見極めることが大切である。

人材育成委員 久手堅正雄

売買事例①

【マンション区分所有者の民泊営業】

平成29年3月、買主Aは民泊事業を目的とし、不動産業者Bを仲介してYマンションの1室を購入した。その管理は管理会社Cが委託されており、不動産仲介業者Bに対して交付した管理規約には「区分所有者は、その専有部分を住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」との記載があった。

買主Aは同年5月、旅行者に1泊あたり15,000円で賃貸する事業を開始した。

平成29年8月頃から、管理会社Cへ同マンション住人より次のような苦情が相次いだ。

(1)利用者にキーボックスの所在を知らせるなどし、各利用者に鍵を扱わせた。

(2)この鍵は、玄関のオートロックを解除する鍵でもあり、利用者がカギを持たない者を内側から招き入れることもあった。

(3)短期間しか滞在しない旅行者が入替わり立ち入る状況にあった。

(4)旅行者が大人数で利用し、エレベーターが満杯になる。エントランスホールにたむろして他の居住者の迷惑になる。部屋を間違えてインターホンを鳴らす。共用部分で大きな声で話す。夜中まで騒ぐ。

(5)大型スーツケースを引いた大勢の旅行者が共用部分を通ることから、共用の床の清掃回数が増えた。

(6)ゴミを指定場所に出さずに放置した為、管理業務に支障が生じ、それに伴い害虫も発生した。

(7)マンションやエレベーターの非常ボタンが押される回数が月10回程度多くなった。

Yマンションの管理組合は平成29年6月16日に公布された民泊新法「住宅宿泊事業法」に伴い、平成29年11月8日に臨時総会を開き、「専有部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮等としての使用を禁じる。尚、本号の規定を遵守しないことによって、他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない」と規約を改正した。

管理会社Cはマンション管理規約が改正された旨をAに通知し、民泊営業行為への注意や勧告等を行ったが、旅行者に賃貸する営業は行われ続けた。

今年6月15日の民泊新法施行に伴い、同年7月管理組合総会で承認を得て、Aに対し民泊営業に関して区分所有者の共同の利益に反するもので規約違反であると主張し、民泊営業の停止等を求め、併せて弁護士費用50万円の損害賠償請求を提訴し、Aは結審前に本物件を止むを得ず売却した。そこで、Aは不動産業者Bに対して、民泊事業開設に要した費用の損害賠償請求を行った。

【質問】(赤字は弁護士助言です)

①不動産業者Bは買主Aの請求に対してその費用を支払わなければならないのか。

②管理会社Cが買主Aに対して床の清掃代や害虫の駆除費用等の請求ができるか。

③今年6月に民泊新法が施行されたが、不動産業者が注意すべきこと、また取引に与える影響はどのような事が考えられるか。

→「マンション区分所有者の民泊事業」では、買主の使用目的がわかっているれば、媒介業者はその目的が果たせるか「管理組合」へ問い合わせたり、「管理規約」で確認すべきであった。媒介業者は、買主の目的が果たせるか調査し、その結果を告げる義務がある、注意すべきだと訴えた。

売買事例②

【隣地との雨水トラブル】

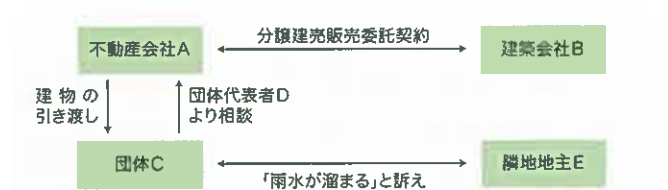
不動産会社Aが建築会社Bに委託し、Y地を分譲して建売販売をした。

建物が完成し団体Cへの引き渡しも完了して数カ月後のこと、Y地の隣接地(X地)の地主Eから団体Cに、「あなたが建物建てたことによって自分の土地(X地)に雨水が溜まる」と訴えがあった。

団体Cは「自分たちは建物を購入しただけで関係ない」と話をしたが、隣地地主Eは「所有者は団体Cたちだから団体Cを訴える」と言っている。

いくら話をしても進まないため団体代表Dから相談があった。

【関係図】



【敷地図】



【質問】(赤字は弁護士助言です)

①雨水処理などはX地の地主の責任ではないのか。

②X地の水がY地の道路や建物の立ちあがり部分から水が湧き出て、団体Cも迷惑している。

団体Cが隣地地主Eを訴えることができるのか。

③Y地を分譲したことでX地に雨水が溜まる原因になったとは限らないのではないか。

④不動産会社Aと建築会社Bには責任がないのか。

→相隣関係に関する民法214条の自然の流水をとめてはならない、という条文と216条及び218条を引用して、人為的に変更したことによって他の土地に水が溜まったのであるから妨害排除請求できると説明された。

<建物状況調査(インスペクション)について>

公益社団法人 沖縄県建築士会より、講師として池間副会長に30分ほど講演していただきました。

①建物状況調査は既存住宅を対象にしたものであり、オフィスビルや店舗を対象にしたものではない

②調査の範囲については、調査できない箇所は除去しても構わない

③新築時の住宅瑕疵責任保険の期間内であっても、媒介契約にあたって「建物状況調査を実践する者の斡旋の有無」を記載する必要があること

人材育成委員 末吉康昭

参加者の声

(アンケートより)

- 1 研修会時間を短くしてほしい(約2時間程度に)
- 2 長時間の研修のため、〇×方式での研修会参加はよかった
- 3 助言・指導を行う弁護士と詳細に打合せをしてほしい。実務に関わる事例のため、詳しく知りたい等

今後取り上げてほしい事例

- ・民法改正に伴う保証人をとるときの注意点
- ・外国人へ賃貸した場合のトラブル
- ・民泊関連を増やしてほしい
- ・民事信託や中間省略について
- ・老朽化した分譲マンションの対応事例等

理 | 事 | 研 | 修 | 会

7月20日(金)に平成30年度 理事研修会を開催しました。司会進行は事業運営委員会の豊見山義得委員長が務めました。主催者挨拶では大城千秋会長が「2年間チームワークを深めて頑張りましょう」と締めくくられました。

研修①「流通システムについて」

多和田勝副会長より平成30年4月1日から他機構圏域へ会員自らが、他レイズへの直接物件登録及び検索を行えるようになった事、そして「ちゅらさん家」のリニューアル内容説明と積極的活用の依頼でした。

大城会長あいさつ



渡久地副会長より説明



研修の様子



意見交換の様子



平成30年度

地域研修会報告

小禄・南部地区での開催を筆頭に、今年も各地区業者会と協力して地域研修会を開催しております。

今年の研修会テーマは・・・

「インスペクション」～宅建業法改正に伴う既存建物の取引における建物状況調査について～

沖縄県建築士会にご協力いただき、講師に建築士を招き、現在の沖縄県内での取り組み状況などを講演いただ

きました。今年は残り、中部地区、北部地区、八重山地区、宮古地区での研修会を残すのみとなりました。毎年開催しておりますので、まだ参加されたことのない業者さんは是非来年お待ちしております♪

学びあり、同じ地域の業者さんとながりを作れる、そして情報交換の場となる研修会です。

事務局

研修会のはじまりはいつもこれから 全員で「倫理綱領」唱和



皆さん真剣に聴講されています！



沖縄県建築士会より派遣された建築士の講師の方



田港宜野湾・中城地区業者会長と知念宅建協会会長



大勢の業者さんが研修会に参加 小禄・南部地区



懇親会は和気あいあいと かんぱーい！



平成30年度

monitor

不動産広告消費者 モニター会議

平成30年8月28日(火)沖縄不動産会館4階にて、平成30年度「不動産広告消費者モニター会議」が開催されました。

渡久地副会長開会の挨拶の後、知念会長より6名のモニターの皆様に委嘱状が交付されました。

事務局より、公正競争規約について、注意事項並びに評点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、違反箇所を全員で再確認し、評点基準に基づく措置等の協議を行いました。

又吉網紀公取指導委員長より、今後モニターの皆様と共に会員の資質向上と消費者の皆様に安心・安全に不動産取引ができるように努めてまいりますとお話があり、宮城副会長より、モニターの皆様と共に頑張りましょうとの挨拶で幕を閉じました。

網紀公取指導委員 京 一郎

渡久地副会長より開会の挨拶



知念会長より主催者挨拶



会議の様子



今年度ご協力頂く
モニターの皆様

- ・赤嶺早智子
- ・宇根ひとみ
- ・新里洋子
- ・津村知恵子
- ・高里かよ子
- ・徳元葉子

資料を検討し話し合う様子



広告内容を精査している様子



モニターさんへ委嘱状交付
不動産広告
消費者モニター会



モニターさんと会長



第14回暴力団排除連絡会が平成30年9月6日(木) 沖縄県不動産会館4階ホールにて開催されました。

当連絡会では、宅地建物取引業からの暴力団等の排除に関する協定に基づき、沖縄県警察本部と当協会が年に1度暴力団排除に関する情報交換を行っております。

宅建協会の暴力団排除に関する取り組みとして以下の報告がありました。

- ①暴力団排除連絡会や不動産取引適正推進協議会の開催を通して、暴力団排除に関する情報交換を行い、会員へ周知した。
- ②不当要求防止責任者講習会の案内を広報誌に掲載した。
- ③当協会ホームページ上で、属性照会のツールとして会員のみが利用できる「反社会的勢力データベース照会システム」について周知している。また、属性照会について問い合わせがある場合は「沖縄県暴力団追放沖縄県民会議の属性照会」についても併せて紹介している。
- ④協会入会者や希望者に「暴力団追放」「無免許業者排除宣言」の啓発ポスターを配布している。
- ⑤宅建協会が提供している不動産売買契約書や賃貸契約書の書式に、暴排条項や誓約書を盛り込んでいる。

沖縄県警察本部より以下の情報提供がありました。

1.最近の暴力団の情勢とその対応

全国の指定暴力団員は減少傾向にあるが、平成29年末時点、構成員及び準構成員を含め約34,000人余と把握している。全体の7割を六代目山口組、神戸山口組、住吉会、稲川会の4団体が占めている。また、新たに指定暴力団として任侠山口組と関東根組が指定されたことにより、全国で24団体の指定暴力団が存在している。沖縄県内の指定暴力団は旭琉会が存在し、準構成員を含めた構成員人数は平成29年末時点で470人余りいる。構成員当の人数は沖縄においても減少傾向にある。平成29年の検挙人数は161名、平成30年は8月末時点で約100名検挙しており、昨年に比べ増加傾向にある。

2.不動産取引への暴力団等の不当介入事例(県外)

<事例1>

賃貸アパートに入居していた借主が、契約から数年後、家賃の支払いが滞るようになり、後に暴力団組員だと判明した。契約当時、暴力団排除条項について普及する以前の契約書だった為、盛り込まれていなかった。貸主は借主が暴力団であることを理由に解約通知を行わず、また報復を恐れて家賃の請求をできずにいた。その後、貸主から警察に相談があり、対応策について検討した結果、契約条文中に「1か月以上の家賃未払いで契約解除の対象」という内容が盛り込まれていた為、その契約条文を基に借主に対して解約を求めた。内容証明書の通知後、裁判に至る前に借主が退去した為、当案件について解決した。

<事例2>

宅建業者の役員が、借主は暴力団組員であることを知っていたが、賃貸借契約書の暴力団排除条項を意図的に記載せ

ず、賃貸借契約を締結したことが判明した。当該暴力団及び不動産業者は宅建業法違反で検挙された。不動産業者には、免許権者の県から宅地建物取引業について営業停止命令が課せられた。

3.沖縄県暴力団排除条例について

沖縄県の暴力団排除条例一部改正について、暴力団等への取締りを強化する目的で一部追加及び変更について検討している。施行の際には公表されるので、各自ご確認いただきたい。

4.クレーム対処法について

暴力団等に対する基本的対応要領として、誰が(氏名、会社名)、何を目的として来たのかという確認をすること、また、有事の際は可能な限り相手よりも多数者で対応すること、そしてやりとりについて記録化(メモ、録音、録画)することが大事です。また、クレーム対応の際に、自身に非がないときや過度なクレームに対しては毅然とした態度で拒否することで、相手が増長することを防ぐことができる。最近では、相手に録音、録画される可能性もある為、対応時の言葉遣いや対応方法について揚げ足を取られないように気をつけていただきたい。暴力団が関係することがわかった場合は、可能な限り早い段階で県警にご相談ください。

5.特殊詐欺について

特殊詐欺の代表的な例として、オレオレ詐欺があるが、最近ではアダルトサイトや通販会社等の架空請求や医療費等の還付金詐欺、詐欺集団が市役所職員や金融機関、警察官などになりすました詐欺事件も起きており、組織化した巧妙な事例が増えてきた。また、架空請求の支払方法として、お金の他に電子マネーを購入させる場合や、コンビニにあるマルチメディア端末からギフト券の支払明細の発行を指示し購入代金を肩代わりさせるケースも増えている為、警察では一般市民に向けて注意喚起を行っている。このような特殊詐欺では、組織の上層部が暴力団や準暴力団等と繋がっていることが多く、警察は取締り強化を図っている。

特殊詐欺事件は全国的に問題となっているが、沖縄県内においても増加傾向にある。理由として、大都市圏での取締りが強化される中、携帯電話でターゲットに連絡をとる役割の通称「かけ子」の業務は場所を選ばない為、アジトが地方に展開している。沖縄県内において、かけ子のアジトとして使用されていた形跡が那覇市内に限らず幅広いエリアの貸事務所、アパート、マンション、戸建、ペンション、シティホテル等で確認されている。不動産業者の方々には、入居者に関して不審な情報がある場合は、警察に情報提供をいただきたい。

宅建協会では今後も警察との連携を図り、反社会的勢力に関する情報提供を会員に発信することで暴力団排除に貢献してまいります。

網紀公取指導委員会 委員 比屋根 浩

優良会員認定研修会

優良会員認定研修会とは?
(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。

平成30年9月4日(火)午後2時～4時30分まで不動産会館4階に於いて、(一社)沖縄県不動産流通機構は第3回優良会員認定研修会を開催し、11名が受講しました。

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あいさつ、大城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、大城会長より、不動産売買実態調査アンケートの結果を基に、業界で問題になっている困り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のお話がありました。続いて、安里総務財務委員より、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。

「西日本レインズ規程」「(一社)沖縄県不動産流通機構諸規程」「倫理規程」「会員間取引規程」については渡辺事業運営副委員長より、「物件登録・情報検索規程」「表彰規程」「処分規程」「優良会員認定規程」「不動産購入申込書」「宣伝広告掲載承諾書」については宮城事業運営委員より説明があり、流通機構のしくみを再確認しました。

今回で3期目となる本研修会は、前回まで実施していた簡易テストを廃止し、講義のみとなりましたが、誰一人居眠りすることなくメモを取るなどして熱心に聴き入っていました。約2時間の研修が終わり、無事参加者全員に修了証書が交付され、最後に渡久地副会長の閉会のことばで締め、第3回優良会員認定研修会は終了しました。

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。

(一社)沖縄県不動産流通機構 理事 下地 香代子

優良会員の認定を受けるためには?

- ①本研修会の受講
 - ②不動産キャリアパーソンズの合格
- 上記2点が条件になっております。
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♪

全員で倫理綱領を唱和



(一社)大城千秋会長



宮城事業運営委員



安里総務財務委員



第3回研修会受講生の皆さんと

渡辺事業運営副委員長



真剣な雰囲気での研修風景

研修会終了証の授与





会員の皆様、登録はお済みですか？



全宅連ホームページの会員専用ログインID・パスワード変更について

全宅連ホームページの会員専用ページログインについては、会員皆様共通のIDとパスワード(zentaku/zentaku)をご利用いただいておりますが、平成30年6月13日(水)より、会員個別のID・パスワードによるログイン認証を実施することとなりました。

会員皆様におかれましては、全宅連ホームページより契約書・重要事項説明書等の各種書式をダウンロード等の操作を行うにあたって、あらかじめ会員個別ID・パスワードを発行する必要があります。

会員限定コンテンツの紹介

- ・各契約書式のダウンロード
- ・WEB研修の視聴
- ・出版物のご案内
- ・法令改正情報の掲載
- ・ハトマークシンボルのダウンロード
- ・「わかりやすい売買契約書・重要事項説明書の書き方」追補版のダウンロード

上記の他にも多数のコンテンツがあります。ぜひご活用ください。

登録手続きは下記のURLへアクセスしてください。

<https://www.zentaku.or.jp/member/mypage/>

URLを開くとこちらの画面が表示されます

公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人
全国宅地建物取引業保証協会

前のページに戻る

お知らせ

宅建協会かつ全宅保証の会員資格を有する本店・支店が利用できます。
平成30年6月13日よりID・パスワードを会員本店・支店ごとに発行しております。
それ以前のID・パスワードは平成30年8月6日以降使用できなくなっております。
まだ新しいID・パスワードをお持ちでない方は新規登録より登録手続きを行ってください。

ID・パスワードをお持ちの方

ID

パスワード

☐ パスワードを表示する

ログイン

ID・パスワードを忘れた場合

ID・パスワードをお持ちでない方

新規登録

※既にID・パスワードをお持ちで免許変更(知事←→大臣)や番号変更等を行った場合もこちらから新規登録をしてください。

新規登録をクリック

※沖縄県宅建業協会ホームページの書式ダウンロード等に使用するユーザー名とパスワードに変更はありません。

会員専用ログインID・パスワードの登録フォームについて

会員様限定・新規登録フォーム

ご注意

1. 登録は本店・支店ごとの登録となります。同一店で複数の登録はできません。
2. 自動で表示される会員名・住所については、変更届提出から反映されるまでに数日かかります。
3. 会員名・住所がJIS規格文字コードに含まれない文字を使用している場合は正しく表記されないことがあります。

都道府県名 ※必須

選択してください

(本店店舗が所在する都道府県を選択してください。)

免許種別 ※必須

選択してください

(知事・大臣を選択してください。)

必要事項を入力
してください

免許番号 ※必須

(宅地建物取引業登録に記載された「免許証番号 ○○県知事(○)第○○○○○号」の下線部分の数字を入力してください。詳細はこちら。)

所在地住所

会員名

免許番号を入力すること
で、自動的に貴社の情報
が表示されます

電話番号 ※必須

(例: 000-000-0000)

FAX番号

(例: 000-000-0000)

ID管理者名 ※必須

(店舗ごとにID管理者1名をフルネームで登録してください)

メールアドレス ※必須

(ID管理者のメールアドレスを登録してください。登録後のID・パスワードのご連絡先になります。)

メールアドレス【確認】 ※必須

パスワード ※必須

(任意の半角英数字 8桁以上を登録してください。※記号文字は使用しないでください)

☐ パスワードを表示する

パスワード【確認】 ※必須

☐ パスワードを表示する

登録されました個人情報につきましては、全宅保証及び宅建協会会員であることの確認、全宅連・全宅保証・ハトマーク支店連携ホームページの会員専用サービスの利用及び業務改善のためのアンケート、各種セミナーのご案内に使用させていただきます。それ以外の目的では使用いたしません。

上記利用目的に同意いただける場合は、「同意する」にチェックの上、「登録内容を確認」ボタンをクリックしてください。

☐ 上記利用目的に同意する

こちらにチェックを入れ、
「登録内容を確認」をクリ
ックしてください

登録内容を確認

※登録内容確認後、登録メールアドレスにID・パスワードを送信いたします。

8月31日(金)に那覇セントラルホテルにおいて平成30年度那覇東地区地域研修会を開催いたしました。

今回の研修会では、沖縄県建築士会の池間守副会長を講師にお招きして「宅建業法改正に伴う既存住宅の取引における建物状況調査」をテーマに宅建業法の改正に伴う建物の状況調査について、詳しく講演していただきました。タイムリーなテーマであるだけに出席者は真剣に聞いていたのが、印象的でした。研修会後は、知念会長も交えて懇親会が開催され、41名の参加者が交流を深めました。大変意義のある地域研修会となりました。

今後の取り組みといたしましては、来る11月11日(日)に那覇市の与儀公園におきまして、「第12回真和志まつり」が開催されます。会場では業者会のブースを設けて、例年同様、一般消費者を対象に不

動産無料相談会を行う予定です。今後も那覇東地区業者会は、地域の発展にも貢献していく所存ですので、今後とも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



平成30年9月7日(金)那覇西地区地域研修会が不動産会館4階にて開催されました。上地隆理事の司



会進行により、仲間俊和さんの倫理綱領、そして講演を(公社)沖縄県建築士会の中島親寛氏による、演題「宅建業法改正に伴う既存建物の取引における建物状況調査」つまりインスペクションについて講演をして頂きました。非常に分かりやすく、46名の受講者も真剣に勉強しておりました。

また10月5日には、当協会前副会長の小橋川共順氏が「国土交通大臣表彰」の受賞祝賀会をダブルツリーbyヒルトンホテルで那覇東地区業者会と合同で執り行いました。100名余出席者大いに盛り上がりました。小橋川様本当におめでとうございました。

那覇西地区業者会会長 前盛 邦男

小禄・南部地区業者会は、平成30年9月21日(金)、日頃の運動不足解消と会員同士の親睦を図る目的でボウリング大会を行いました。

昨年までは那覇市で行っていたボウリング大会ですが、今回は南風原ラウンドワンにて開催しました。会場の変更により参加人数が少ないかと不安もありましたが、40名近くの参加があり大いに盛り上がりしました。

その後、同施設内の居酒屋で懇親会を行い、会員間の情報交換や当業者会の今後の事業内容についても意見交換され、大変有意義な時間となり、最後まで笑いの絶えない会となりました。

小禄・南部地区業者会 屋嘉比 朝彦



7月28日(土)、コンプライアンスを遵守し公正な取引ができるよう浦添・西原地区内にある違法看板調査パトロールを行いました。当日は16事業者、18名もの調査協力をいただき、37件(電柱ピラ21件・看板等16件)の違法看板を確認しております。違法看板は年々減少しているものの依然として目につくことから不動産業界の社会的信用を維持し、業者会としても共に汗水流すことで違法看板への理解と、親睦を深めるためにも今後とも継続的に活動してまいります。

浦添・西原地区業者会 銘苅 俊一



さった8月4日に業者会独自の研修会を宜野湾市にあるリクシルショールーム2階会議室で行いました。



研修会の内容は講師に民泊のスペシャリスト藤本隆司氏をお迎えして「沖縄民泊波乱の幕開け!」という講演を行って頂きました。今年の6月に施行された民泊新法の沖縄県に与える内容という事で、本来なら業者会会員の研修会でしたが門戸を広げ他地区業者会の会員の皆様や一般の皆様にも案内をかけ急きょ開催したにも関わらず42名の来場者の皆様が熱心に講演に耳を傾けていました。

講演終了後は講師の藤本先生と会員、一般の方もふくめて懇親会も行い有意義な時間を過ごせました。

業者会の研修会はあと1回年明けに行う予定です。ので皆様にまた案内したいと思います。

宜野湾・中城地区業者会 宮城 竜也

去る7月28日、理事研修会を開催しました。現在、中部業者会が地域貢献の一環として協定を結んでいる「地域見守り」「自治会加入促進」「企業立地促進」について現在の取り組みや今後の在り方等について意見を交わしました。続いて中部業者会の活性に向けて、理事の連携を密にし事業の充実を図り、会員の事業への参加に力を入れていくこと等を話し合いました。8月30日には沖縄市企業誘致課の担当者と、今後具体的にどのように連携し仕組みづくりをしていくのかについて意見交換を行いました。9月10日には、毎回「とてもためになる!」と大好評のもうき塾を「売買事例から学ぶ重要事項説明/講師:長浜豊」というテーマで開催しました。業務に繋がる身近な例が多く取り上げられるので、今回もとても有意義な勉強会でした。

今後の予定としては9月22日に親睦ソフトバレーボール大会で日頃の運動不足を解消しながら交流し、10月26日には街づくりや展望について学び業

務へ繋げることを目的として、貸切りバスを利用して土地区画整理事業の現場(読谷村・沖縄市・うるま市)を訪ねる視察研修会を開催します。

中部地区業者会事務局



誘致課と意見交換



理事研修会

8月7日(火)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」を開催しました。相談される方は少なく、これは宮古に大きな問題が生まれていることだと捉えて良いかと思います。

10月末に去年はスケジュールが会わず見送った宮古島産業祭りに出展予定であり、また11月2日は地域研修会もあるので、会員の皆様に参加してもらえるようしっかりと声かけを行っていきます。



今年の夏は全国的に異常ともいえる気象が続き、日本各地に爪あとを残していきました。宮古地区でも50年に一度といわれる大雨に見舞われ、自然災害の恐ろしさを目の当たりにしました。内地への直接のボランティアはできないものの、宮古地区業者会として何らかの支援ができないかと、会員一同で考えて行きたいと思っています。

宮古地区業者会 会長 砂川 幸男

9月1日(土)、八重山地区宅地建物取引業者会の主催する宅建業者向けの民泊セミナー(住宅宿泊管理業者)を開催致しました。

今年6月15日(金)に運用開始された住宅宿泊事業法(民泊新法)を受けて、現状におけるこれからのニーズ、それを受けた我々業者としての立ち位置、そしてお客様への対応について学ぶことができました。

まだまだ伸びるであろうインバウンドを含めた民泊、その受け皿になる住宅を使った宿泊事業に新た

な供給を生み出すべく不動産会社は動いていかないとはいけません。ご協力頂いた百戦錬磨グループのとまれる沖縄株式会社の比嘉さん、参加頂いた業者の皆様、有難うございました。

今年度の残された事業として、会員交流や情報の共有はもちろん、地域他団体を含めた研修会、観光客の受け入れに対するインフラ整備の状況を知る為の視察などを計画しております。

八重山地区業者会 会長 黒島 栄作



女性部会

定例会・特別セミナー

女性部会では、毎月第3土曜日に定例会を開催しております。
ご希望の方にはFAXにてご案内しておりますので是非、宅建協会事務局までご連絡下さい。

事務局 広報担当 098-861-3402

第57回定例会 / 平成30年7月

【勉強会】不動産物件調査の重要性

～物件調査を学びトラブル防止!! お客様からの信頼を得る～

講師: 有ハート住宅 長濱豊 氏

私たちは実務においてあらゆるケースのトラブルが多々あります。事前の物件調査により、正確な情報を提供することでお客様からの理解と信頼を得られ、取引の優位性を保てるということでした。過去の事例から、公共機関の書類は古い事項のままであったり、登記官による登記簿の記載ミスが発見されたり、必ずしも正しいとは限らないこともあり「原則的に現地と照合する」という作業が重要になります。またインスペクション制度の導入で各専門検査機関による検査も重要な告知事項として取り入れれば、自社のリスク回避にもつながります。売買トラブルの事例や結果、解決法、講

師ご自身の事例や手作り満載の図表も用い、ユーモアを交え解説していただきました。業者としてのコンプライアンスに取り組みお客様からの信頼を得られるよう、事前にトラブルを避けるためにしっかり学んでおきたい知識だと感じました。

女性部会 伊佐直美



第6回事業報告会・第58回定例会 / 平成30年8月

はじめに角田部会長より平成29年度事業報告及び平成30年度事業計画報告がなされました。次に宅建業協会の渡久地正彦副会長より『宅建協会の組織と女性部会について』の講話があり、公益社団法人としての女性部会の立ち位置や今後の活動協力についての説明がありました。



ほとんどの女性部会員が認識不足だったこともあり、今後の活動内容の検討も行われることとなりました。

【事例発表】あいえな～売買重説で一言抜けて500万円請求!!

(株)ONNA不動産 土居直美

タイトルに皆さん心配と興味深々で話に聞き入っている様子…画用紙に、問題となった土地の形状を大きく解りやすく作成されて取引の前後の状況が手に取るようにわかる丁寧なお話でした。結果は、不動産業者としては何の落ち度もなく、ちゃんとした取引だということでもとまりましたが、日々の仕事手順を疎かにしてはいけなかったと認識した貴重な発表でした。

女性部会 眞喜屋民子



ラジオ不動産相談所

大城浩井弁護士と
金城奈々絵アナウンサー

売買契約の違約金に関する相談

1. 相談者 土地売買購入者からの相談

(平成30年6月2日放送)

【相談内容】

家をつくるため、1,500万円の物件について、売主とローン特約付きの土地売買契約を締結し、手付金100万円を支払いました。現在、銀行に建物建築費込みで4,000万円のローン申請中であり、設計会社にも設計を依頼しました。その段階で、売主が、別の人が高く買うといているので手付倍返しの200万円をもって契約解除するといってきました。設計会社に設計依頼しているため履行の着手と思いますが、売主に対し、手付倍返しではなく、違約金と設計代金等の請求をすることはできますでしょうか。

【回答】

日本の不動産の売買契約は、手付金を授受するということが慣行的に広く行われておりますので、民法はその557条において手付金について規定しております。民法の手付金の規定では、手付金を授受した時に、手付金について特に約束がない場合には、解約手付とみなしますと定めています。従って、手付を授受した場合には、一定の時期までは、手付放棄又は手付倍返しで解約をすることができるということになります。本件の売主が、手付を倍返しして解約したいというのは、民法の手付に関する規定の内容のとおりではあります。ところで、民法557条は、相手の一方が履行に着手するまでは契約を解除できると定めておりますので、本件では「履行に着手した」とはどのようなことなのか問題となります。例えば、売主に対し売買代金を持参して売買代金を支払うから名義変更、登記の変更をしてくださいと言った場合には、履行の着手ということがはっきりしています。契約書で定められている隣との境界の測量を得た場合も「履行の着手」に入ってくると思いますが、本件のような、設計を依頼している場合に履行の着手と言えるのか、ローンの申込をしたのが履行の着手になるのかは相当問題です。

設計の依頼は、自分の家を作る準備段階であって、売買契約を履行するための準備ではありません。また、銀行にローンの申込をするということについては、ローン特約付きとありますので、銀行がローンを認めない場合は、買主はこの契約を無効にできるという特約が付いているということですから、銀行の融資の決定の出ないうちは、この契約が有効に実施できるか否か不確定だということになります。このように考えますと、ローンの申込を行ったとか、設計を依頼したという段階では、まだまだ「履行の着手」というのは難しいのではないかと思います。もちろん当事者で履行の着手について、設計依頼やローン申込があった場合には履行の着手があったとみなす旨定めている場合とか、売主が履行の着手があったと了解してくれば話は別ですが、今の判例では、履行の着手とは、履行行為の一部を行うか、それに密接な準備行為等をすると解釈されていますので、相談者が主張されているよう

な建物の建築準備の設計依頼を行ったという段階について、これを「履行の着手があった」と解することは間違いではないかと思えます。

設計費用は通常は建物の建築価格の7%~10%程度と思われ、本件の相談者が設計費用を払うとなると、100万円では足りないということだと思われますので本件のような相談になったのではないかと推察しますが、むしろ、契約が不確定段階で設計を依頼してしまったという自分の判断ミスとお考えになった方がよろしいかと思いますし、銀行ローンが間違いなく降りるという状況でないと、設計依頼までの行動には踏みきるべきではなかったのではないかという気も致します。手付契約をした以上、いまだ契約は未確定段階だということを常に念頭において、今どの程度までお金をかけても、自分は引き返せるのだろうかと考えながら行動しないと、相談者のように痛い目にあってしまうことも有り得ますので、気を付けられた方がよろしいかと思います。

2. 相談者 売買物件に関する相談

【相談内容】

(平成30年7月7日放送)

家を建築するため、買主は売主から土地を1,500万円で購入しました。買主は住宅を建築しようとしたところ、隣人(売主親族)から脅迫的な言動をもって設計変更を要求されております。売主からそのような住人(親族)が隣にいたといった説明はありませんでした。このような隣人がいることを理由に、購入した土地に隠れた瑕疵が有るとして、売買契約の解除をすることはできますでしょうか。

【回答】

売買契約をする際、目的物に瑕疵があることはよくあります。デパートでバックを買った時に止め金が少しゆるくなっているとか、不動産の売買の場合に地中に廃棄物が埋設されていたとか、売買時に分からない瑕疵が有り得ることは、ある程度想定できるものですから、民法は570条で瑕疵担保責任の規定を定め、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合には、売主は瑕疵担保責任を負う旨定めております。その担保責任の内容としては、その瑕疵のために売買契約を行った目的を達成できない場合には契約の解除ができる旨、契約の解除ができない場合には損害賠償の請求ができる旨を定めています。相談者の方は、この瑕疵担保の規定に基づいて契約を解除できませんかと相談している訳ですが、民法570条の規定は物の瑕疵、目的物の瑕疵と定めているので、先の例えで出したような、地中に廃棄物が埋まっていることがその物自体の瑕疵であることはわかりますが、本件のように隣近所に迷惑な方がおられるという場合も、物の瑕疵と言えるのかという点は問題となり得ます。この点について、初期の頃の民法570条の解釈では、その物自体に瑕疵が存在する場合でないとだめだという解釈もありましたが、この点に

【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!

については、土地を例にとると、土地自体に瑕疵はなくても、その土地の利用に法律上の制限がある場合などは、法律の制限があるために売買の目的が達成できないとか、あるいは法律の制限があるために特定の目的に使えない場合が有りますが、そのような場合も瑕疵担保責任に該当するとの解釈になってきており、更に、建物で殺人事件や自殺があり、普通の人なら住みたくないと思うような心理的な禁忌がある物件についても、心理的瑕疵はその物の瑕疵に該当するという解釈になっております。本件相談のように、隣近所に迷惑行為をする方がいた場合に、そこまで「物の瑕疵に含めるのか」というところまで問題が広がってきた訳ですが、結局その物の効用を全うすることができるか否かという観点から考えることとなりますが、設計に色々クレームを付けてくる場合に、法律上は応ずる何の義務もないのに、隣人が怖いから事実上応じるしかないという場合も、その物の効用を全うできないというように考えれば、その程度がひどい場合は、物の瑕疵に含めて良いという解釈になってきているものと思われます。

次に、瑕疵担保責任の内容については、売買の目的を達することができない場合は解除できますが、隣人がクレームを付けてきた場合でも、法律上の差し止め請求などによって対処することなどはできるので、目的を達することができないとして解除までは言えない。しかし、隣人に迷惑な人がいると、売買が難しくなるとか、生活が妨げられるといった支障が出てきますので、解除までは認められないが、損害賠償の対象になるというのが判例の考え方のように思われます。今のところ、隣人に問題があるとのケースで、瑕疵担保を認めた判例は出てきていますが、契約解除までは認めていないという状況です。そうすると損害賠償額がどの程度になるかという点が問題となりますが、判例では売買額の15%~30%を認めた例が有りますが、ケースバイケースというほか有りません。近隣との問題なども含めて売買物件に何らかの問題があった場合、これは瑕疵担保の対象になるのか否か弁護士に相談してみることも一つの方法かもしれません。

3. 相談者 賃貸人からの相談

【相談内容】

(平成30年8月4日放送)

アパートを貸している大家です。アパートの1室が借主の不注意により火災が発生しました。借主のスマートフォンからの火災発生でした。借主は火災保険に入っていない。その場合、借主に損害を請求することは可能でしょうか。また、借主が支払えない場合、連帯保証人に請求はすることはできますでしょうか。

【回答】

今回の相談は、失火の原因がスマートフォンということなので、火事の原因となることがなかなか想像し難く、自分には起こらないことのように思われるかもしれませんが、例え

ば、寝たばこをしてしまったとか、あるいは天ぷらを揚げている時に火が出てしまったとか、日常的にもアパートで火災が発生することはおかしなことでは有りません。その意味では、本当は誰にでも起こり得る一般的な問題です。

日本の法律は、火事の場合だけでなく、失火の責任に関する法律という法律がありまして、民法の原則では、過失によって人に損害を与えた場合には、その損害の賠償をしなければいけないと、民法709条で定めておりますので、過失によって火事を起こしてしまった場合、火事の被害者に対して、その損害を賠償しなければならない苦ですが、日本は昔は木造住宅が多く、それも密集して建っていることも多いので、一旦火災が発生すると延焼がひどいということになりますので、火事が起こると大変な損害や被害が出るわけです。その場合に、火元の方に被害の責任を負わせるというのは非常に酷だということで、失火の責任に関する法律を制定して、火災が発生した場合でも、火元の人に重大な過失がない場合には失火の責任を問わないことにしました。その法律が今も生きておりますから、失火で火災が発生した場合は火事の貰い損ということで、火元の方の責任は問えませんとなっております。

失火に関する法律を前提とすると、大家さんの損害賠償請求はなかなか難しいということになります。

ところが、賃貸借契約は契約ですから、賃借人は、賃借した物を善良な管理者の注意を持って管理占有しなければなりません。従って、管理占有に過失があった場合には、不法行為の責任ではなく、契約の責任という考えに基づいて、賃貸借契約の善管注意義務違反に基づく損害賠償責任を求めることができます。そうすると、分譲マンションなどの個人所有の部屋から火災が発生して、隣家に類焼した場合などには、損害賠償請求できないということもあり得ます。

借主に損害賠償義務がある場合に、保証人がいる場合には、借主が責任を果たせない場合のための保証人ですので、連帯保証人に賠償請求をすることは当然できるということになります。このご質問の特殊な点は、スマートフォンから火が出たということです。普通はスマートフォンからの出火なんて想像できませんので、スマートフォンから火が出た場合などは、よほどのことでもない限り、その方に過失責任があるというのはなかなか難しいのではないのでしょうか。但し、スマートフォンのメーカーに製造物責任を問うことは、賃貸借契約とは別にあり得るかとは思いますが。

火事の場合には、なかなか損害賠償の請求ができないので、自衛策を講ずるか否か、大きな違いになってくるのではないのでしょうか。本件では借主が保険に入っていないことですが、借主にはきちんと保険に入ってもらう。大家さん自身も火災保険に入って自衛策を図るということも一つの方法として考えるべきではないでしょうか。

インターネット上で 「おとり広告」を行った事業者に対する 一定期間ポータルサイトへの 広告掲載停止処置について

昨今、不動産取引市場における問題として、おとり広告が問題視されております。この問題の対策として、(一社)九州不動産公正取引協議会ではポータルサイト広告適正化部会を発足し、おとり広告や不当表示の未然防止等について取り組んでまいりました。そして、**新たな取り組みとして本年8月1日より、インターネットの「おとり**

広告」により厳重警告並びに違約金の措置を講じられた事業者に対し、原則1か月以上ポータルサイトへの広告掲載を停止する施策を開始しております。

会員の皆さまにおかれましては、「不動産の公正競争規約」に則った適正な広告を徹底し、一般消費者へ安心安全な取引を行うよう重ねてお願い申し上げます。

掲載停止を実施する不動産情報サイト運営会社・団体は以下のとおりです。

不動産情報サイト運営会社	運営サイト名
アットホーム 株式会社	at home
株式会社 CHINTAI	CHINTAI
株式会社 マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社 LIFULL	LIFULL HOME'S
株式会社 リクルート住まいカンパニー	SUUMO
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会	ハトマークサイト
公益社団法人 全日本不動産協会	ラビーネット

詳細につきましては、(一社)九州不動産公正取引協議会のホームページでご確認ください。
(一社)九州不動産公正取引協議会 参照HP→ <http://www.k-koutori.com/>

おとり広告とは 「不動産の公正競争規約」で次のとおり定義されております。

第21条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

不動産の公正競争規約 参照HP→ http://www.rftc.jp/kiyak/kiyak_menu.html

全国的に発生件数の多い事例として、広告掲載している物件が契約に至ったにもかかわらず、不動産業者が広告の取り下げ処理を怠り、継続して広告してしまった結果、おとり広告になるケースが挙げられます。悪質な事例は、架空の物件を広告掲載している場合や、売主や貸主等の承諾を得ず無断で広告掲載しているケースが当てはまります。

また、買付証明書の受領は成約に至る可能性が高い

ことから、売買物件の場合は購入希望者より買付証明書を受領したら速やかに広告の取り下げを行うこととなっております。その後、契約に至らなかった場合は、改めて広告を掲載することが可能です。物件の取引状況に合わせてタイムリーな広告掲載をお願いします。

公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会
綱紀公取指導委員会

Quiz 宅建クイズ

Q Aは、BからB所有の建物賃借し、特約の定めをすることなく、敷金として50万円をBに交付した。この場合のAのBに対する敷金返還請求権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約期間中でも、Bの返済能力客観的な不安が生じた場合は、Aは、賃料支払債務と敷金返還請求権とを対等額にて相殺することができる。
- 2 敷金返還請求権は、賃貸借契約と不可分であり、Aは、Bの承諾があったとしても、これをAの債権者に対して担保提供することができない。
- 3 賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務とは常に同時履行の関係にあり、Aは、敷金の支払いと引換えにのみ建物を明け渡すと主張できる。
- 4 Bは、Aの、賃貸借契約終了時までの未払賃料については、敷金から控除できるが、契約終了後明渡しまでの期間の賃料相当損害額についても、敷金から控除できる。

外国語で不動産 間取り図(Floor plan)の見方 —English version—

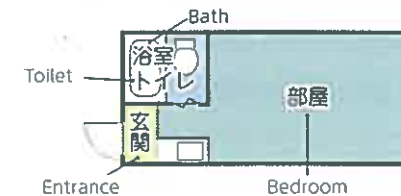
Understanding Floor Plans

#: Number of rooms
R: Bedroom
K: Kitchen

D: Dining area
L: Living area
DK: Dining/Kitchen area
LDK: Living/Dining/Kitchen area

■ 1R

No separation between kitchen and bedroom



■ 1K

Kitchen and bedroom are separated



■ 1DK

Dining/Kitchen area and bedroom are separated



■ 1LDK

Living/Dining/Kitchen area and bedroom are separated



ワンフレーズ

どのような間取りがいいですか?
What type of room are you looking for?

このマンションでしたら、
2DKと1LDKの2つのお部屋が空いています
There is a 2DK and a 1LDK available in this condominium.

お風呂とトイレは別になっています
The bathroom and toilet are separated.

いつ頃入居されますか?
When are you planning to move in?

職員おすすめのお店

営業時間/10:30~21:00(LO20:30)
※15:00~17:30はフードメニューがハンバーグ&
イカライスのみとなります。
定休日/金曜日 住所/沖縄県那覇市西2-6-16
TEL/098-988-4743



今回のおすすめのお店は、モノレール旭橋駅から西町向け徒歩10分のところにある夫婦で営んでいるカフェ『ピパーチキッチン』
お店のおすすめでもあり、人気NO.1

のトマトと焦がしチーズのハンバーグはとてもおいしかったです♪ ワンプレートでお野菜の品数も豊富で身体にも良さそうでした!
店内の雰囲気も良くゆったりと過ごせる雰囲気のカフェでした!



ウチナーグチ講座 Vol.6

はいさいぐすーよーちゅうがなびら!
今回のウチナーグチ講座は、
前回に続き人柄や性格の言い方と
容姿や姿勢について紹介します。

* けちんぼう(坊)	イビラー	* 容貌	カーギ
* 貧乏人	フィンスーム(ヒンスーム)	* 美人	チュラカーギ
* 金持ち	ウエーキチュ、ジムチ(ジムチャー)	* 不美人	ヤナカーギ
* いやらしい人	ハゴームン	* 太った人	クエーター
* 愛想のない人	カマジサー(カマジシムン)	* てぶ	クエーブター
* 達人・強者	ブシ	* やせた人	ヨーガリー(ヨーガラー)
* 口達者(弁舌の強い人)	クチブシ	* やせ過ぎな人	ガジラー
* お世辞のうまい人	アンダグチャー	* 大柄な人	フドゥマギー
* おしゃべり	ユンタクー、ユンター	* のっぽな人	フドゥタカー
* しょうご(上戸)	ジョーゲー	* 小柄な人	フドゥグマー
* 乞食	ムヌクーヤー	* 背丈の低い人	フドゥインチャー
* 手におえない人	ジャーフェームン	* 鼻の低い人	ハナビラー
* 不平ばかり言う人	ジューグヤー	* おてこの出た人	ガッパヤー(ガッバイ)
* ませた人	クサブクワー		

宅建クイズ 解答正解

- 【誤り】敷金は、もともと貸主の債権担保のために交付されているものであるから、借主の方から相殺することはできない。(判例)
- 【誤り】敷金返還請求権も、賃借人は、賃貸人の承諾を得て、その債権者に対してこれを担保として提供することができる。(判例)
- 【誤り】家屋の賃貸借における敷金は、賃貸借終了後、家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当額の損害金債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものである。したがって、家屋の賃貸借終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の關係に立たない。(判例)
- 【正しい】



長堂嘉仁さん(15番)

フットサル

中学、高校と部活でサッカーをしてきました。高校を卒業した後は本格的にサッカーをする機会も減ってきて、県外へ就職した10年ほど前から、観る方が専門になっていました。

4年前に、沖縄へ帰郷したとき、高校の部活で一緒だった、先輩や同級生から、フットサルに誘われた事がきっかけではじめました。

フットサルは5人制の屋内競技です。

サッカーと違うのは、選手交代が自由という事です。(同じ選手が何度でも基本的にはOK)

10年以上、体を動かしていなかった私には、選手交代が自由というルールが後押し(疲れたら交代して、また試合に出ることができる)して、楽しくプレーすることができています。

私が加入しているチームは、平均年齢が35歳前後でチームメイトの業種も設計関係や印刷関係、パティシエなど様々です。

県のフットサルリーグにも参加しているので、リーグ戦で勝つために、月4回~6回の練習や練習試合では笑いもありつつ、真剣に取り組んでいます。

公式戦が終われば、居酒屋で祝勝会や残念会をおこない、チームメイト間の交流を深めております。

体力向上と体型維持、ストレス解消のため、そして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きます!



御社の賃貸物件、管理物件、 仲介物件は**大丈夫**ですか?!

建物関係者のみなさまへ

建物に下記の変更を行う場合、新たに消防用設備等を設置する義務が生じることがあります。事前に各地域の消防本部予防課へご相談下さい。

- ▶ 飲食店、物販店舗、ホテル・旅館、病院、福祉施設等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
- ▶ 窓の前に荷物や棚を置いたり、合板等で塞いだりする場合

「違反对象物の公表制度」

那覇市・宜野湾市では制度開始しております!

平成30年4月1日より違反对象物の公表制度とは、安心して建物を利用いただくために、重大な消防法令違反のある建物をホームページで公表する制度です。

公表の対象となる建物は

劇場、映画館、遊技場、飲食店、百貨店、ホテル、病院、社会福祉施設など、多数の方や自力で避難することが難しい方が利用する建物です。



公表の対象となる違反

建物に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

が設置されていない重大な消防法令違反です。



お問い合わせは、

建物を管轄する各市町村の消防本部へお願い致します。