

TAKKEN OKINAWA

平成31年 1月 24日 VOL.155

わが家のお建



賀正

2019
平成31年





沖縄県知事 玉城 デニー

はいさい いいそーぐわちで一びる。
明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、希望に満ちた輝かしい新春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

旧年中は、沖縄県の宅地建物取引行政に御協力を賜り、深く感謝申し上げます。

貴協会におかれましては、日頃から宅地建物取引業の適正な運営と公正な宅地建物の取引の確保、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対し、深く敬意を表します。

昨年は改正宅地建物取引業法の全面施行により、建物状況調査(インスペクション)が本格的に開始され、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・強化が図られました。

また、本県の状況としましては、昨年3月末時点で沖縄県知事免許の宅地建物取引業者数は1,500を超え、平成29年度の法人免許業者及び宅地建物取引士

資格登録者の増加率は共に全国1位となるなど、宅建業に携わる者の数は右肩上がりに増えております。このような中、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も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」の理念に基づき、強くし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や指導等を通して宅地建物取引業の適正な運営と宅地建物の取引の公正の確保に向け、全力で取り組んでまいりますので、引き続き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、また、新しい年が皆様にとりまして希望に満ちた1年となりますよう祈念して、新年の挨拶といたします。

くとうしん ゆたさるぐとう うにげーさびら。

目次

Contents
TAKKEN
OKINAWA 2019
Vol.155

- | Page | Title |
|-------|---|
| 01-02 | 年頭あいさつ「会長／県知事」 |
| 03-05 | 各業者会
新年のあいさつ |
| | 「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 | 新年賀詞交歓会 |
| 07 | 宅地建物取引士資格試験／宅地建物取引士証交付までのながれ |
| 08 | 宅地建物取引士資格試験「実施結果【総括表】」 |
| 09 | 優良会員認定証授与式 |
| 10 | 法定研修会 |
| 11 | 九地連交流会／トータルリビングショウ |
| 12 | 名護市長表敬訪問／げんき公園・夏まつり |
| 13 | コンサルティング実務研修会／コンサルティング技能試験 |
| 14 | 女性部会〈定例会・特別セミナー〉 |
| 15-16 | ラジオ不動産相談所 |
| 17 | 会員のひろば「バイク愛」 |
| 18 | 「ウチナーグチ」講座／外国語で不動産 |
| 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 | 税務署からのお知らせ |
| 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 |

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。

皆様には健やかに初春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

昨年、皆様のご支援とご協力により各主管事業が滞りなく運営できたことに心より感謝申し上げます。

昨年の沖縄県内の基準地価変動率は、住宅用地及び工業用地が上昇率全国1位、商業地は2位と景気の良さが表れています。不動産業者の皆様も活気のある年であった事でしょう。

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、その事を念頭に置くことが、今後の会員への更なる支援に繋がるものと確信しております。

消費者保護に関しては、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、より一層消費者の保護に努めてまいりました。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・啓発活動に尽力してまいりました。

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、全宅連推進の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、積極的に奨励いたしました。また、昨年の宅地建物取引士の資格試験においては、沖縄県で4,020人という多数の受験申し込みがあり宅建士に対する関心の高さや人気が伺えました。

9月23日の「不動産の日」に昨年に引き続き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会員や一般消費者等多数の方がご来場下さいました。オリジンコーポレーションの賃貸コトには会場中が

引き込まれ、大盛況のうちに終わる事ができました。フェアの中で無料相談も行い、当協会の活動内容をより多くの消費者の皆様へアピール出来たと思います。

既存建物の取引活性化の為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した。媒介契約時には建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付する事、又意向に応じインスペクターをあっせんする事になりました。そして重要事項説明においては建物の売買契約が成立するまでの間に、買い手に対し建物状況調査を実施しているかどうかの説明を行う事になりました。法改正が行われた中、各地区において建物状況調査についての研修会を行ってまいりました。今後も会員の皆様には不動産取引の知識の向上の為、積極的に研修会に参加して頂きたいです。

今年は平成最後の年になります。会員の皆様と不動産業界の発展のため、引き続き消費者保護・人材育成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まいります。

本年度も業務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邁進して参ります。

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。

表紙の写真「琉球舞踊」

沖縄県内で継承されている踊りの総称。琉舞(りゅうぶ)と通称される。通常は琉球古典音楽の複数曲を組み合わせた楽曲に乗せて踊られ、地謡は二線(さんしん)、手(こと)、笛、太鼓、胡弓(こきゅう)で構成される。

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、輝かしい新年をお迎えの事と心よりお喜び申し上げます。

我々、那覇東地区業者会はお陰様で昨年結成20周年を迎えることができました。これもひとえに地域の皆様の我々に対する、ご理解と信頼のたまものであります。改めて御礼申し上げます。

また、業者会結成よりコツコツと地域の信頼を積み重ねてきた、諸先輩方の努力も我々は決して忘れてはいけません。現在加入業者80社を超えるまでに東地区業者会が発展したのも、諸先輩方のおかげであります。

この20周年にあたり我々那覇東地区業者会は今一度、原点に戻って業者会の社会的使命とは何かを見つめなおしていきたいと思ひます。昨年は、業者間の交流を増進するためのバーベキュー大会や忘年会、そして

地域社会に貢献するための真和志祭りといった活動を展開してまいりました。今年も西地区業者会と合同で開催する、家主セミナーを皮切りに地域社会に貢献し業者同士が発展していけるような活動を展開していきますので、よろ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



新年あ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、1月18日(金)沖縄県立博物館において、宅建業協会の多和田勝常務理事、琉球法律事務所の久保似明弁護士



を講師に迎えて「家主セミナー」を開催します。内容は、退去時の原状回復トラブルを防ぐ為に、また、少額訴訟になった際の家主様の対応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いたします。

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様祈念致します。

那覇西地区業者会 会長 前盛邦男

新年あけましておめでとうございます。

皆様方におかれましては幸多き新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

旧年中は会員の皆様のご理解ご協力を賜りまして、円滑な事業運営ができましたことに感謝申し上げます。

当業者会は会員の資質向上、また消費者が安心安全な取引ができるよう、各研修会等を企画実施しています。めまぐるしく変わる法改正に対応していくためには、新しい知識を修得していくことが事業をスムーズに続けていく上で重要なポイントになるものと思ひます。

また地域貢献事業として恒例となっている那覇マラソンの応援も12月2日に会員及び協賛企業の皆様のおかげで無事終了することができました。長時間にわたる応援ありがとうございました。応援を通して地域への貢献と会員間の交流ができたのは今後につながるものと思ひます。

本年は地域間のネットワークの強化と会員拡大、そして業界の健全な発展をはかる為に各種事業を企画・実施して会員及び地域社会に寄与することを目的として事業に取り組んでまいりますので、皆様のご協力をお願いいたします。

年頭にあたり、皆様のご健勝とご発展を祈念しまして新年のご挨拶とさせていただきます。

小禄・南部地区業者会 会長 赤嶺 秀正



浦添西原業者会では会員による懇親会(納涼BBQ)を11月16日に開催し47名の参加で真夏の暑さより秋の夜風はひんやりと心地よくビールや食事美味しく笑いの耐えない会となりました。

また、以前より話し合いを進めていました「浦添市自治会」「浦添市社会福祉協議会」「浦添市市民生活課」「浦添西原業者会」の四社にて「ひと・まち・未来が輝く市民協働都市」の実現に向け、より良い暮らしと活力ある地域づくりの為に四社協定調印式を去る11月21日に無事完了しました。又、12月4日には「売上げに結びつく不動産コンサルティング実例と実践」の勉強会を開き講師の金城久雄様、友利真由美様、ご協力頂きました関係各社様ありがとうございました。浦西業者会では渡辺会長を筆頭に理事のチームワークが良く、楽

しく情報交換も行っています。まだ入会されていない浦添西原の業者の皆様お待ちしております(〇〇)

本年も浦添・西原地区業者会を宜しくお願いします。

浦添・西原地区業者会 理事 砂川 篤史



去る10月13日に業者会の恒例行事ビーチクリーン&親睦バーベキューをトロピカルビーチで行いました、当日は北風が強く少々寒い中でのビーチ清掃バーベ



キューでしたが多数の会員の皆様に参加していただき楽しい事業でした。

12月5日には業者会が長年取り組んでいる自治会加入促進会議で作成した地域応援ステッカーの完成報告会を宜野湾市役所で行い松川市長にステッカー完成の報告と今後の取り組みの報告を行いました。自治会加入店舗の促進に向けて自治会から事業所へステッカーを配布し、事業所がステッカーを店頭に掲載することで、地域住民が自治会加入店舗を地域貢献企業として認識する仕組みを進めていく取り組みにしていきたい。

これからも地域に根差した活動を積極的に進めていこうと思ひます。

宜野湾・中城地区業者会 宮城 竜也

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。昨年は、皆さま方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感謝申し上げます。

昨年10月、晴れ渡った秋空の(といっても30度近い炎暑)のもと、読谷村、沖縄市、うるま市の区画整理地や再開発地、新しい商業地等を廻る視察研修会を開催しました。それぞれの事業の経緯やビジョン、課題等について担当者から直接お話を伺うことができましたが、そのなかで空き家活用についての協力依頼などもあり今後の業務に繋がる機会を得ることもでき、とても有意義な研修会となりました。

11月には恒例の異業種交流会を開催し会員や従業員、関係団体の皆さまと楽しくにぎやかな時間を持つことができました。今期最後のもうぎ塾(講師/長浜豊先生)は「お金の不自由から解放される方法(本とCDのプレゼント付き)」というテーマで行われ、業務とは一見かわりがないように思える「瞑想」について興味深いお話を伺うことができました。年明け、1月25日には毎年200名程が集う新年会が控えています。「楽しくなければ中部業者会じゃない!」を多くの皆さまに感じて頂ける一年の幕開けとなることと思ひます。

本年は役員改選の年にあたり4月から新体制でのスタートとなりますが、引き続き組織基盤の強化を図るための勉強会や研修会、関係機関と連携した地域貢献活動等の様々な事業に積極的に取り組んでまいりますので、多くの皆さまのご協力をお願い申し上げます。

皆さま方の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げます。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 德里 直樹



2019年 新年あけましておめでとうございます。
皆様方におかれましては、幸多き新年をお迎えのことと心より喜び申し上げます。

昨年は会員約30名が集結、新年会でスタートし、ハトマークのPR活動として、やんばるの産業まつりに出店予定でしたがあいにくの台風接近により中止となり残念な結果となりました。

現在、全国的にも問題となっている空室等に関する問題は多岐にわたり、解消には様々な角度から取り組む必要があり、空室等対策を効果的に進めるために名護市との『空室等対策の推進に関する連携協定締結』を控えております。

本年も民法改正、建物状況調査などの対策、取り組む課題はたくさんありますが、会員への有益な情報提供、発信に努め、会員のためになる事業に積極的に取り組んでまいります。

り組んでまいります。

本年も会員の皆様にとりまして、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。

北部地区業者会 副会長 津波 隆太



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。

昨年は、実に約15年ぶりに宮古島産業祭への出店を行いました。会場に足を運ばれた島内外のたくさんのお客様がブースに来てくださり、様々なお話をさせて頂きました。

今年は、元号改正、消費税増税等が控えており、宮古島でも下地島空港がいよいよ開港となりますが、どちらも我々不動産業者にとって新たな局面、展開を迎えることは予想されます。正しい知識を身につけ、お客様の声にしっかりと耳を傾け、新しい年を素晴らしいものにしていきたいと思っております。

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

新年明けましておめでとうございます。今年も八重山地区宅建業者会、益々その活動を強力にして参りたいと思います。

去る12月1日、八重山地区宅建引業者会の忘年会が執り行われました。会員の家族を含め50名を超える参加は年々増えてきております。

また、新入会員の株式会社イトマックスさんから入会に際しての抱負を聞くことができました。会員の一言をいただいた後、参加者が全員で楽しめるビンゴ大会がありました。みなさんの笑顔が何よりその様子を表しています。

また、12月13日、石垣市の美崎町再開発事業が次年度よりスタートするにあたり、地域の美崎町自治公民館、石垣市商工会、石垣市との共催による那覇市再開発事業について那覇市役所で勉強会を開催いたしました。24名の参加者で再開発事業とは何かから始まり、その手法や取り組み方に耳を傾けておりました。また、参加者による多数の質疑応答があり、八重山の

まちづくりへの関心が伺えました。

今年も引き続き、住みよいまちづくりのために頑張って参ります。八重山地区宅建業者会を今年も宜しくお願いします。

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31年1月15日(火)、恒例の新年賀詞交換会が、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」にて開催されました。冒頭、みなみ芸能オフィスによる「かぎやで風」が披露され華やかに幕を開けました。

渡久地政彦副会長の力強い開会挨拶に続き知念聡会長の会長挨拶に入りました。その中で不動産市場含め県内の景気が好調であることに触れ、それ故「会員の資質向上」、「消費者の保護」、「会員の支援」という目的がさらに重要度を増す旨述べました。さらには、元号、消費税率の変更、民法改正の年であることから、対応の強化を会員に求めました。

次に、来賓祝辞として沖縄県知事玉城デニー様(上原国定県土木建築部長代読)、那覇市長城間幹子様、沖縄県議会議員(宅建議員連盟会長)鳥袋大様から挨拶を頂

きました。また、衆議院議員西銘恒三郎様からの祝電も披露されました。

引き続き沖縄県社会福祉協議会、沖縄県交通遺児育成会、MESHサポートDr.へリへ寄付金の贈呈を致しました。

次に国会議員や宅建議員連盟議員はじめ来賓出席者65人ご紹介の後、徳嶺春樹相談役が乾杯の音頭をとりその後各団体との親睦会へと進みました。ミーナwithマーシーのカントリーミュージックを含むジャンルの広い音楽や豪華景品の当たる抽選会により笑顔が絶えず親睦を深めました。

最後に宮城康副会長が「平成最後の年かつ新しい年になる本年」にふさわしい「有意義な交歓会」であったことを強調し閉会の挨拶を述べ終りとなりました。例年を上回る約300人が集う大盛会となりました。

広報啓発委員 大城 民夫



「平成30年度」
宅地建物取引士
資格試験

平成30年10月21日(日)沖縄県職業能力大学
校、琉球大学、沖縄キリスト教学院大学、沖縄尚学
高等学校、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3,262名が受験されました。今年度の申込
者数は、4,020名で受験率は81.1%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12月5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33,360名で、沖縄県の合格者は
370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30年 12月 5日(水)

機構HPへの掲載

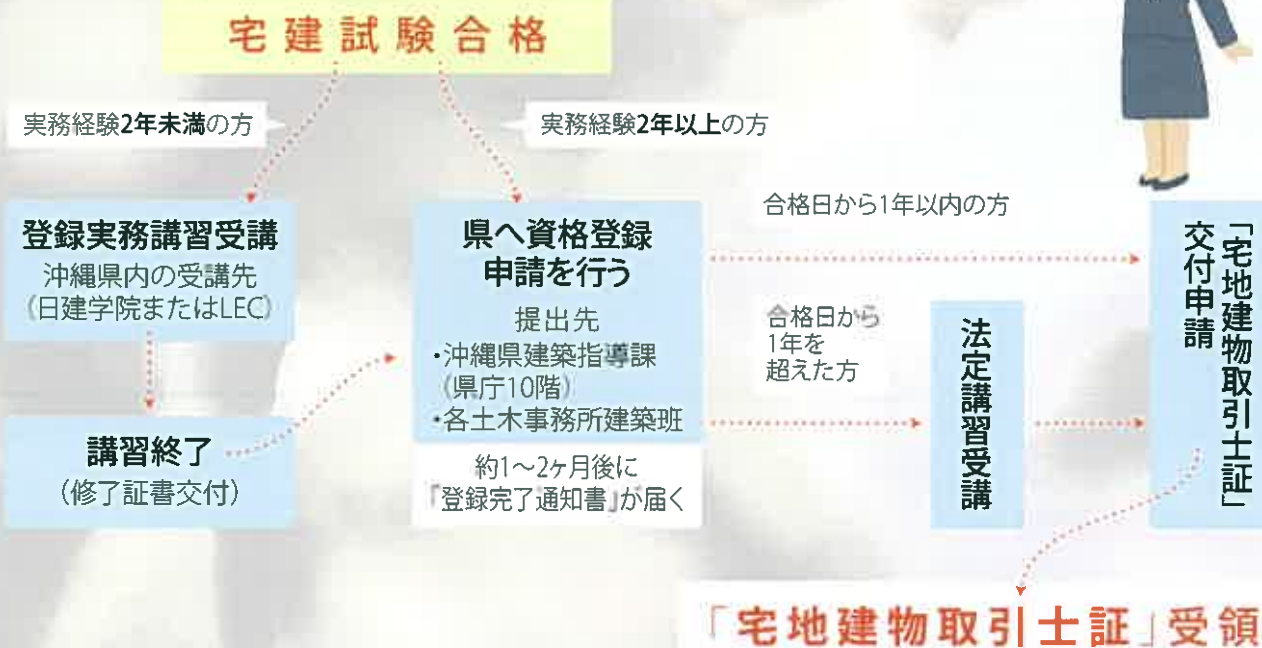
合格者受験番号 ・ 合否判定基準 ・ 正解番号

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明書等を12月5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



「平成30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(%)
		30年度	29年度	▲増減数	▲(%)増減率				
北海道・東北	北海道	7,217	6,878	339	4.9%	5,930	82.2%	811	13.7%
	青森	1,054	1,054	0	0.0%	858	81.4%	112	13.1%
	岩手	1,364	1,376	▲12	-0.9%	1,104	80.9%	141	12.8%
	宮城	5,024	4,858	166	3.4%	4,028	80.2%	596	14.8%
	秋田	801	766	35	4.6%	666	83.1%	102	15.3%
	山形	1,075	1,010	65	6.4%	864	80.4%	126	14.6%
	福島	2,594	2,568	26	1.0%	2,137	82.4%	268	12.5%
北関東・甲信越	茨城	3,859	3,741	118	3.2%	3,151	81.7%	461	14.6%
	栃木	2,628	2,646	▲18	-0.7%	2,154	82.0%	290	13.5%
	群馬	2,670	2,572	98	3.8%	2,125	79.6%	256	12.0%
	新潟	2,376	2,436	▲60	-2.5%	1,903	80.1%	271	14.2%
	山梨	1,149	1,105	44	4.0%	934	81.3%	121	13.0%
	長野	2,548	2,552	▲4	-0.2%	2,074	81.4%	281	13.5%
一都三県	埼玉	19,004	18,871	133	0.7%	15,444	81.3%	2,350	15.2%
	千葉	14,965	14,727	238	1.6%	12,073	80.7%	1,930	16.0%
	東京	56,732	54,727	2,005	3.7%	44,603	78.6%	7,829	17.6%
	神奈川	25,087	24,345	742	3.0%	20,354	81.1%	3,366	16.5%
北陸・東海	富山	1,238	1,206	32	2.7%	1,025	82.8%	169	16.5%
	石川	1,671	1,628	43	2.6%	1,329	79.5%	200	15.0%
	福井	741	734	7	1.0%	600	81.0%	104	17.3%
	岐阜	2,555	2,484	71	2.9%	2,087	81.7%	323	15.5%
	静岡	5,724	5,638	86	1.5%	4,627	80.8%	651	14.1%
	愛知	14,199	13,868	331	2.4%	11,561	81.4%	1,872	16.2%
	三重	2,103	2,145	▲42	-2.0%	1,716	81.6%	230	13.4%
近畿	滋賀	2,249	2,186	63	2.9%	1,826	81.2%	272	14.9%
	京都	5,320	5,371	▲51	-0.9%	4,249	79.9%	710	16.7%
	大阪	22,447	21,623	824	3.8%	18,205	81.1%	2,764	15.2%
	兵庫	10,889	10,532	357	3.4%	8,858	81.3%	1,481	16.7%
	奈良	2,424	2,426	▲2	-0.1%	1,952	80.5%	312	16.0%
	和歌山	1,035	1,047	▲12	-1.1%	863	83.4%	125	14.5%
中国・四国	鳥取	452	457	▲5	-1.1%	359	79.4%	56	15.6%
	島根	698	666	32	4.8%	579	83.0%	93	16.1%
	岡山	2,792	2,766	26	0.9%	2,253	80.7%	322	14.3%
	広島	4,715	4,642	73	1.6%	3,758	79.7%	558	14.8%
	山口	1,648	1,637	11	0.7%	1,361	82.6%	186	13.7%
	徳島	925	862	63	7.3%	712	77.0%	108	15.2%
	香川	1,415	1,373	42	3.1%	1,157	81.8%	185	16.0%
	愛媛	1,862	1,788	74	4.1%	1,506	80.9%	215	14.3%
	高知	761	670	91	13.6%	630	82.8%	101	16.0%
九州・沖縄	福岡	12,592	12,306	286	2.3%	10,275	81.6%	1,448	14.1%
	佐賀	1,051	994	57	5.7%	856	81.4%	106	12.4%
	長崎	1,614	1,669	▲55	-3.3%	1,329	82.3%	226	17.0%
	熊本	2,939	2,724	215	7.9%	2,411	82.0%	305	12.7%
	大分	1,604	1,515	89	5.9%	1,315	82.0%	171	13.0%
	宮崎	1,349	1,352	▲3	-0.2%	1,121	83.1%	156	13.9%
	鹿児島	2,265	2,290	▲25	-1.1%	1,809	79.9%	230	12.7%
	沖縄	4,020	3,680	340	9.2%	3,262	81.1%	370	11.3%
【合計】		265,444	258,511	6,933	2.7%	213,993	80.6%	33,360	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30年10月25日(木)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13社に授与されました。有効期間は平成30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ようになりました。授与式において大城会長は「3年間で51社になっています。ちゅらさん家HPで優良会員を紹介しています。信頼性を高めて、優良会員制度の認知度を上げるため積極的に周知をして欲しい」と述べました。

優良会員マーク



優良会員は以下のとおり

商号	認定者名	事務所(市町村)
1 有限会社 ビッグ開発 中部支店	高良 大樹	沖縄市
2 がじゅまる不動産	金城 学志	豊見城市
3 不動産コンサルTAKABE	仲村 高志	宜野湾市
4 八重山住宅サービス 株式会社	黒島 栄作	石垣市
5 株式会社 不動産ステーション沖縄	金城 常義	那覇市
6 おだやか不動産	加藤 迪乃	那覇市
7 有限会社 拓実住宅	栗国 直義	浦添市
8 有限会社 ハート住宅	山本 牙毅	うるま市
9 有限会社 関基開発	宮里 悦子	うるま市
10 有限会社 エスティケイ商事	大城 毅	北中城村
11 有限会社 中央住研	池原 秀敏	沖縄市
12 有限会社 サンサン沖縄	新里 和也	沖縄市
13 有限会社 名桜不動産	宮里 直弘	名護市



「ちゅらさん家」HPで優良会員が検索できます。こちら！

沖縄の不動産情報(売買・賃貸)はちゅらさん家

ちゅらさん家

借りる

買う

不動産物件をお持ちの方

不動産会社を探す

優良認定業者

会員数1,300社以上の沖縄の不動産会社が、
あなたの物件探しをお手伝い

平成30年度

法定研修会

涼風法律事務所
熊谷則一 弁護士

法定研修会

受講の様子

沖縄県建築指導課
玉寄 梢 業務班長那覇市消防局 予防課
新垣 努 予防係長

平成30年度法定研修会が、去る11月19日(月)に沖縄コンベンションセンターにて開催され、参加者数342名と多くの会員の皆様にご出席いただきました。

人材育成委員の島袋博光が司会を務め、宮城 康 副会長の開会の挨拶のあとに知念 聡 会長の主催者挨拶があり、会員及び従業員の資質向上ならびに安心安全な取引の実現に向けての法定研修会の重要性と、協会の事業へのご理解ご協力に対する謝辞を述べられました。

また、本題の研修に入る前の県主幹挨拶では、建築指導課 與那嶺 善一 課長(代読 玉寄 梢 業務班長)によって、先日の宅建士試験の参加者数が、九州・沖縄地方では福岡に次いで2番目の多さとなる3,262名であったことが紹介され、県内における宅建業への関心の高さが伺われました。

続いて、那覇市消防局 予防課 新垣 努 予防係長より、消防法令に定める防火管理者設置や防火設備の設置及び維持管理について、那覇市消防局では、昨年度に那覇市において1,500件の立ち入り検査を実施した報告と、実際のトラブル事例をご紹介いただきました。賃貸物件においては建物の使用状況によって消防法令の適用範囲が異なることもあり、テナントの入れ替えなどによる防火設備の設置義務違反や模様替えなどの実施で法令違反となるケースが多発しているということです。賃貸管理業だけでなく、テナントビルの売買などにおいても、消防法令に対する理解も深めて業務に臨む必要性を感じました。

その後、本題である「民法改正でどう変わる?～瑕疵担保責任・賃貸借契約～」について、涼風法律事務所 熊谷則一 弁護士よりご講演をいただきました。

民法改正の経緯で講演をスタートし、今回の改正では以下の3つのポイントがあって、②③については実務上も大きな変更はないが、①の部分が重要になるとのことでした。

- ① 従来のルールを変更・新たに定めるもの
- ② 従来の通説・判例を条文に定める(明記)するもの
- ③ 誤解がないように文言を整理するもの

第1部では、売買に関連した「瑕疵担保責任」(法で特別に定めた売主の無過失責任)が改正によって「契約不適合担保責任」(債務不履行責任)に変わり、買主は従来の損害賠償請求・契約の解除請求に加え、履行の追完の請求と履行の追完が無い場合の代金減額請求ができることになり、契約不適合となる判断基準や責任追及期間の変更点、宅建業者が自ら売主となる場合の注意点を説明いただきました。

第2部においては賃貸に関連する部分の改正点として、借地借家法の適用のない賃貸借契約期間の延長、敷金の定義の明記、賃借人の修繕の権利、賃借物一部滅失による賃料減額について、転賃に関する事項や、原状回復に関する判例法理の条文化、保証人に関する規律の改正などを踏まえたうえで、最後に賃貸借契約実務への影響を総括いただき講演を終了しました。

参加された会員の皆様におかれましては、2時間という限られた時間の中ではありましたが、熊谷弁護士による事例を織り交ぜながらの丁寧な説明と、現行条文と改正条文が列挙比較された資料によって、実務に関連する民法改正への理解を深めることが出来たものと思います。

最後に、渡久地 政彦 副会長による閉会の挨拶において、講師の熊谷弁護士への謝意を述べられた後、我々宅建業者としては改正施行の期日まで「もう時間がないもの」と捉え、民法改正についての知識を更に深めていくことが重要だとし、平成30年度法定研修会を閉じられました。

広報担当 伊波 直哉

平成30年度
全宅連九州地区連絡会「交流会」

九地連交流会

去る、平成30年11月8日、ホテル日航熊本において平成30年度全宅連九州地区連絡会「交流会」が開催され、本会からは役職員14名が参加致しました。

九州地区連絡会伊藤醸六会長並びに坂本久全宅連会長の挨拶の後、「総務」「情報提供」「弁済・苦情相談」「人材育成」「政策推進」「賃貸管理」の6分科会に分かれ、個別のテーマに沿った意見交換並びに意見集約を図り、ハトマークグループ(全宅連、全宅管理、ハトマーク支援機構等)の代表が列席した全体会議において、①不動産無料相談所で相談員が使用する相談票の全国統一化、②民法改正に向けた契約書の整備、③農地付き住宅の譲渡に関する規制緩和として下限面積を30坪とすること等、幅広い要望・提言を行いました。

その後の懇親会においては、開催県である熊本宅建協会の心配りに満ちた「おもてなし」を受け、九州各県の役職員と更なる親睦を深めることができ、意義深い交流会となりました。

事務局 仲村直和



九地連伊藤会長



全宅連坂本会長

会議の様子



名護市長 表敬訪問

12月7日(金) 渡久地副会長、多和田会員支援委員会委員長、平安秀昭委員、北部地区業者会上地会長は会員支援委員会の活動として、名護市役所を訪問し、渡具知市長をはじめ、建築住宅課の方々と空家対策について意見交換を行いました。

渡久地副会長は、協会として名護市の為に協力出来る事はなにがあるのか、更に上地業者会会長は、北部地区業者会と空き家対策について協定を検討していることに対し、建築住宅課の職員は、借り手と貸し手の橋渡しに是非とも御協力をお願いしたいとの言葉を頂きました。

渡具知市長も、名護市は地域性や貸主等の問題もあるため、今後提携を進めて行きたいと語っていました。さらに市長は、宿泊施設の不足、観光地としての街づくりを整備していきたいとも語り、上地業者会会長は民泊についての苦情等が多くなってきている事や多和田委員長の空き店舗等の対策や、渡久地副会長の不動産業者の会員の資質向上など、様々な意見交換が行われました。

当委員会としては、今後とも地域行政と会員との架け橋となれる様活動していきます。

会員支援委員会 委員 平安 秀昭



地域活性化を目指して…国場(与儀タンク跡)地域を元気に… 2018年9月1日 第3回げんき公園・夏まつり開催



闘牛戦士ワイドー

わが社も平成13年に当地域に関わり、公園清掃や緑化活動をしてありますが、近隣には、小学校やアパート・住宅地と子どもから高齢の方々の多い地域でもあります。自治会がなく2016年に那覇市国場(与儀タンク跡)地域の活性化を目的に誰でも参加出来る「夕涼み会」を開催したいという事で有志7社の声で始まりました。

今回も70社以上の企業の協力を経て第3回目の開催、運営を行う事が出来ました。

プログラムでは、地域の子どもの演舞・ダンス・合奏等… 日頃の練習を発表する舞台でもあり、ゲストには沖縄の民謡歌手 前川守賢さん(愛称:げんちゃん)、闘牛戦士ワイドーなどを呼び、大人から子どもまで楽しめた夏まつりにすることが出来ました。

(有)すまいの大進 島田 進

エイサー



フラダンス



living-show トータルリビングショウ

県内最大級の住宅総合展「第32回沖縄県トータルリビングショウ」が10月19日(金)から10月21日(日)まで宜野湾市のコンベンションセンターで開催されました。当協会の知念会長も開会式典・テープカットに参加しました。木造住宅やインテリア、建築資材などの住まいに関わる幅広い情報を紹介し、さらに住宅ローン相談会、住宅設計展など住まいに関わる全ての内容がここで相談できるイベントとなっていました。金・土・日の3日間で約3万人が来場しました。





受講の様子

平成30年11月21日、沖縄県不動産会館4階ホールに於いて第23回コンサルティング実務研修会を開催致しました。

本研修会は公益財団法人不動産流通推進センターが公認不動産コンサルティングマスターの更新要件として認定した研修会となっており、県内で登録を受けているマスターを含め、多くの方が研修会を受講されました。

昨年に引き続き、(有)iホーム不動産コンサルティング代表取締役の金城久雄氏を講師としてお招きし、「コンサルティング業務について共に考える～実例を交えながら～」というテーマで、データから見えてくる県外・県内の取引実情を踏まえ、不動産コンサルティングという視点から今後の業務展開を考えていくことの必要性が説かれました。また、今回の研修会では、がじゅまる不動産代表者の金城学志さん、(有)拓実住宅の新里紗弥子さん、(株)シナジープラス代表取締役の亀島淳一さんから、それぞれ、業務経験から捉えた不動産コンサルティングへのアプローチの方法を中心に、自社で取り組まれている事をお話して頂きました。

最後に研修会の取りまとめとして、(株)住宅管理コンサルタント代表取締役小橋川共順氏への総括インタビューがあり、若い事業者への期待と激励のお言葉が述べられました。

不動産コンサルティング実務研修会も今回で23回目を迎えることができましたが、今後とも研修内容の充実化を図るべく各種事業を推進してまいります。会員の皆様におかれましては、主催団体たるコンサルティング協議会へのご参画を含めたご協力を賜りますよう、この場を借りてお願い申し上げます。

事務局 仲村直和

(有)拓実住宅
新里 紗弥子氏



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



がじゅまる不動産
代表者 金城 学志氏

平成30年度 コンサルティング技能試験

平成30年11月11日、コンサルティング技能試験が全国12会場で一斉に実施され、沖縄会場においては、24名の受験者が難関といわれる当該技能試験にチャレンジされました。

試験は午前には択一式試験、午後には記述式試験というスケジュールで行い、特に今回の記述式試験では「実務」「事業」「経済」の必修3科目及び「金融」「税制」「建築」「法律」の選択科目の中から幅広く受験者の実務能力を問う内容となり、不動産投資分析や不動産経営管理シートを基に顧客に対する提案・対策事項など具体的な業務能力を求める問題や、日銀の金融緩和と政策、相続税における評価額、権利侵害や不法行為に基づく損害賠償責任等、各分野から

総合的な知識を問う問題が万遍なく出題されています。

合格者については、平成31年1月11日に発表されますが、沖縄県不動産コンサルティング協議会では合格者全員に2万円の祝金を贈呈いたします。

事務局 仲村直和



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61回定例会 平成30年11月30日(金)

【平成30年度親睦会・名刺交換会】

今年の女性部会親睦会名刺交換会は、ホテルロイヤルオリオン・ラグーンにて行いました。

知念聡会長からのご挨拶、松本浦添市長からの女性部会へのエール、渡久地副会長の乾杯の音頭で交流会が始まりました。今年は例年以上に協会役員や各地区業者会会長、男性会員の参加が多く、華やかで楽しい交流会となりました。

毎年恒例のお楽しみ?女性部会による余興は、優雅で美しいフラダンス「あなたにフラフラ」を披露、会場は楽園と化しロココ風にアロハ。と思いきや… 続

いてゆらゆらガールズによる金髪に仮面で踊る「BIBA!BIBA!」、気分はブロードウェイのミュージカル?会場からは各演目への称賛と拍手喝采、割れんばかりの大爆笑で一番の盛り上がりでした。今年のストレス解消ともなり大盛況で終えることができました。

本当に楽しい会となり参加頂いた皆様方には紙面をお借りして感謝御礼申し上げます。

平成31年度も勉強会や研修会を通し、業界の資質向上に努めて参りますので、今後とも女性部会を宜しくお願い致します。

女性部会 角田照子



ラジオ不動産相談所

1. アパート火事の損害請求について

相談者 賃貸人からの相談

(平成30年8月4日放送)

【相談内容】

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事が発生しました。借主のスマートフォンからの火事発生でした。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、寝たばこをしまったとか、或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事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、火事の場合だけでも、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筈ですが、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、一旦火事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、火事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なりました。その法律が今も生きておりますから、失火で火事が発生した場合は火事の責い損ということ、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も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事が発生して、隣家に類焼した場合などには、損害賠償請求が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り、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、余程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で、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とのことですが、借主にはきちんと保険に入ってもら。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。

2. 賃貸契約締結後の家主側からの入居拒否について

相談者 借主からの相談

(平成30年9月1日放送)

【相談内容】

賃貸物件を探し家主と賃貸契約を交わしましたが、その後、家主から貸さないとされました。契約金にかかった費用は返すと言われましたが、もう前の物件の解約予告をしており、業者に問い合わせたら解約予告を受けたので、賃貸契約を延長することはできませんと言われています。契約が成立した後に家主が貸さないというのは認められるのでしょうか。また、家主に対して契約金にかかった費用以外に損害金を請求できるのでしょうか。

【回答】

契約を締結しまして、一方的にあなたとは契約しないとか、この契約は反故にしますと言われたらとても困ると思います。契約というのは、当事者間の合意が成立した場合に、その合意に拘束力を持たせる、一方的に効力がなかったものにするにはできません、というのが契約の最低限の原則ですから、家主さんが言っている「貸さない」というのが認められるということは、基本的にはあり得ないことです。これを認めてしまうと、契約に拘束力がないのも同然ですから、契約した意味がありません。この貸主の言い分は認められないということになります。

ただ、賃貸借契約の場合には、例えば住宅の場合、賃料も安いとか、別の場所でも住めないことはないとか、があったりしますので、法律的に拘り定規の法律に則って、契約違反の責任を問うということとはなかなかやりにくいところがあります。経済的に引き合わないとか、争うほどのメリットがない、裁判をしている間住むところがないと困ることなど、裁判に向きません。従って、このような問題は、仲介された宅建業者に家主さんをしっかり説得して頂く、法律上の紛争ではない形で解決を図る、というのが本当は良い解決方法です。でもそれができない場合に、この相談者のように、契約にかかった費用以外に損害金が請求できるかということになりますと、「貸さない」に契約金をもらうというのはおかしいですので、それは不当利得として返して下さい、それを返します、ということは当たり前のことです。

でも、契約を破っても、ペナルティーが一つもないということになりますと、その契約の効力は無いに等しいことになりおかしいですので、民法415条は、債務不履行をした場合には損害賠償請求ができるということを定めております。従って、損害金を請求できますかという質問については、基本的には、請求できますという結論になります。

では、どんな請求ができるのかということになると、契約を履行しなかったことによって通常発生する損害、これは当然請求できます。例えば、他の所を借りなきゃいけないから、賃貸借の仲介手数料を支払わなければならない、今住んでいる所を退去しなければならないから、引越費用がかかったりホテル代とか割高な費用が掛かったりした場合などには、当然その費用は請求できるということになるかと思われま。それから、相手方が予見できるような特別な損害があった場合には、それについても請求できることになっております。

ただ、通常の場合、賃貸物件の場合には賃料もある程度限られていますので、あまり損害金なども大きくならないことがありますので、法律的な解決にはなかなか向かないということになります。法律上は引き渡しという請求もできますし、損害賠償の請求もできますが、そこまでやるというのも経済的にはあまり引き合いませんので、こんな大家であったのなら、むしろ借りなくて良かった、断られて良かった、という考え方をした方が精神的には良いのではないのでしょうか。



【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。

3. 売買契約における損害請求について

相談者 買主からの相談

(平成30年10月6日放送)

【相談内容】

私は、土地付建物を購入する売買契約を締結し、売主に対し、手付金100万円を支払いました。住宅ローンの審査も通り、あとは引渡期日を待つばかりでした。ところが、売主は、引渡期日を過ぎても物件を引き渡してくれませんでした。そこで、売主に対し、契約条項にある違約金200万円と手付金100万円を請求しましたが、売主は、お金を使ってしまったと言い支払ってくれません。どのようにしたらよいのでしょうか。

【回答】

こういう事例は時々起こっております。契約を実行してくれない理由は色々あるのですが、例えば売主が差し押さえされていて、引渡したくても引き渡せないとか、土地が値上がり傾向にあるから売るのが惜しくなったとか、色々あるのでしょうか。このような場合に、売主の言い分が成り立たないことは間違いありません。従って、相談者の方がお話しするように、契約条項に違約金を支払うという条項がある場合に、支払った手付金100万円と違約金200万円を支払ってくださいと請求できることは当然のことです。この方の解決方法としては、今請求しているように手付金100万円と違約金200万円の合計300万円の支払い請求をするという方法と、そのまま契約を実行してもらい、土地建物を引き渡して頂いて、移転登記をしてもらう代わりに売買代金を支払うという、二つの方法の選択肢があります。

その中で、例えばこの物件がどうしてもほしい、学校に子どもを通わせるのにこの場所は非常にいいとか、商売上どうしてもほしい場所だから確保しておきたいとか、その不動産の必要性や将来性、思い入れ等が強ければ、不動産を取得する方向で方針を立てて行動されれば良いと思います。

他方、物件自体が、そこまで言うのであれば買わなくても良いという程度、あまり執着のあるような物件じゃない場合は、むしろお金で解決した方がよるしいのではないかと思います。

この方はお金の請求のご相談をしておりますから、お金の請求を選択したということになります。その場合、契約を解除した上で、手付金100万円と違約金200万円を請求することになりますが、相手がどうしても支払いをしてくれない場合には、裁判をするというのが最終的手段になるのですが、場合によっては調停等という方法もあるかもしれません。

裁判の場合、多少コストと時間がかかるといわれますので、調停等で早期に解決の見込みがあるのであれば、調停をやってみた方が良いかとも思います。ただ、どうしても相手が応ずる様子がない場合は、訴訟するしかないと思いますが、その場合、このご相談内容でしたら、ほぼ間違いなく勝てると思いますので、その裁判で判決を取った上で、この売買の目的の不動産を差し押さえるとか、売主の銀行預金等を差し押さえする、或いは給与等を差し押さえする等、それなりに回収の手段は多様にあると思われま。

それから、先ほどお話ししましたもう一つの手段、この物件がどうしてもほしいという場合には、契約を解除するのではなく、売買に基づくその物件の引き渡しと移転登記の請求の裁判をすることになります。このケースではきちんと契約を交わしていますから、裁判で認められる可能性は高いと思われま。

められる可能性は高いと思われま。どの手段を選択した方が良いのか、弁護士と相談して、どちらにするか決められたらよろしいかと思われま。



4. 売買契約解除について

相談者 買主からの相談

(平成30年11月3日放送)

【相談内容】

売主と土地400坪、建物100坪のアパート物件を公簿売買ということで売買契約しました。その当時境界の確認はしませんでした。それから13年経過し、隣地所有者が新しく代わり境界線の確認をしたいと話があり、境界を確認すると、土地が100坪小さいことが分かりました。13年前なのですが、売主に対して契約を解除することはできるのでしょうか。

【回答】

こういうケースはあることはあります。都会のように不動産の価格が高いとか、或いは土地の境界等が明確に確定しているところでは少ないですけども、やはり山林であったり、原野とか田舎の方などにいくと意外とこういうことがあるとされているんですね。公簿というのは登記簿と不動産の場合にはいいいます。不動産の記載は国の法務局に登記簿が備えられているわけですから、本来正確なはずだし、できるだけ正確にしようとしているのですが、やはり、まだまだ完全にその内容が正確ですというところまではいっていませんという前提で、公簿と実際が違う場合はあり得ると考えられています。本件のようなことはあり得ることではあるんですね。

ここで、公簿売買というあまり聞きなれないような言葉がありましたが、不動産を買う時に普通は、この土地がきちんと何坪あるから、幾らで買いたいとイメージするのですが、ところが、この土地が登記簿に100坪と書いてあるから、100坪の土地ということで買いたい、登記簿の記載を基準にして買う場合、これを一般に公簿売買という言い方をします。このケースは登記簿にある面積、地積を基にして買いましたというお話なのですね。

先程お話ししましたように、時々、登記簿と実際が違う、例えば、面積が実際よりも少ない場合、買った方が損するんじゃないかというの当然あります。それにもかかわらず何故公簿売買するのか。やはり国がやっていますので、大抵の場合はかなり正確で、信頼性がないと成り立ちませんから、測量費用が掛かる、時間が掛かる、コストが掛かるなど、あとからもめることもあるので、公簿の記載の内容で契約をしたということにして、あとから代金の清算、その他を無しにしますというメリットもありますので、公簿売買が成り立っているわけです。

これに対する言葉として、よく実測売買といひます。これは契約をした後、公簿上100坪になっているけど、測ってみたら95坪しかなかった。その場合には5坪清算しようという内容の契約が、実測売買といひます。実測売買は測量しなければならぬ。時間が掛かる。あとで清算しなければならぬというデメリットもあります。どちらを選ぶかということがでてくるわけです。

この相談者は公簿売買で納得されて買った。でも、100坪も違うとこれは違うんじゃないかという気持ちだと思われま。お気持ちは良くわかるんですね。それで、契約が解除できますかと言っているんですけども、公簿売買で契約は登記簿でやっているの、あとから清算とか言わない約束でしょという、基本はできないかなということに成りかねないですけども、これだけ違ってくる売主に何らかの悪意があったんじゃないかとか考えられま。約束していた面積が少ない場合に公簿売買だからといって、一概に清算の請求ができないのも、売主の悪意などによっても、随分違ってきます。これは、弁護士さんに何らかの方法がないか相談してみる。相談内容の契約の解除に関しては、解除権の時効がありまして、これは10年ですから、契約の解除は無理ですね。



バイク愛

ミセス・リビング(株)
知名健伸さん



師走なのに、クーラー無しでは生活出来ない今日の頃、皆様如何お過ごしでしょうか?

そんな中、去る12月2日(日)中部業者会のバイク愛好家4名と友人を交えてツーリングに行ってきました。

申し遅れました、私、中部業者会で流通委員長を仰せつかっておりますミセス・リビング(株)の知名と申します。

さてツーリング当日ですが、朝7時に集合と伝えていましたが、遅刻者発生。朝7時に起きたとおっしゃる方が約2名おりまして、結局全員集合したのは7:45頃となりました。(笑)

今回、初めて行くメンバーのため、それぞれ自慢の愛車を並べて、車種やカスタムポイントを聞いたりしながらバイク談義に花を咲かせました。紙面の都合上、詳しくは書けませんが、簡単に愛車紹介とツーリングのルートを。

エスティケイ商事大城社長:ハーレーダビットソン CVO(渋い)ストリートグライド。大里住宅の眞喜志

君。こちらもハーレーダビットソンのブレイクアウト。中部業者会会長、徳里住建の徳里社長は今年買ったばかりの走行距離3桁の新車、男KAWASAKIのZ900RS。そして同じくKAWASAKI乗りの儀間さんは、初代Z1。40年以上前のバイクとは思えないピカピカです。そして、私のバイクですが、今日はSUZUKIのGSX-R1000と言うバイクです。これ以外にもKAWASAKIのゼファー750と言うバイクも持っております。5台ともそれぞれ味があり、オーナーの思い入れや愛情がたっぷり注がれた個性のある良いバイクでした。

詳しい愛車紹介やツーリングの様子

子は弊社ミセス・リビングのブログでもご紹介いたしますので、気になる方はアクセスしてください。

<http://mrs-living.ne.jp> また、バイクが好きな方がいらっしゃいましたら、一緒にツーリングに行きませんか? 電話:098-923-2981 知名迄ご連絡下さい。



知名さんの友人 儀間さん



徳里直樹会長



大城毅さん

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!
今回のウチナーグチ講座は、
沖縄の家屋についての呼び方をご紹介します。

* 家(いえ)	ヤー	* 一番座(いちばんざ)	イチバンジャ
* 茅葺の家(かやぶき)	カヤブチャー	* 裏座(うらざ)	クチャ(クチャグワー)
* トタン屋根の家	トゥータンヤー	* 台所(だいどころ)	シム(トゥングワ)
* 瓦葺の家(かわらぶき)	カーラヤー	* 柱(はしら)	ハーヤ
* 二階建ての家	ニーケーヤー	* 戸	ハシル
* 石垣(いしがき)	イシガチ	* 井戸(いど)	カー(チンガー)
* 門(もん)	ジョー	* 豚小屋(ぶたごや)	ウワーヌヤー
* 門と家との間にある垣	ヒンブン	* 馬小屋(うまごや)	ウマヌヤー
* 母屋(おもや)	ウフヤー	* 便所(べんじょ)	フール
* 座敷(ざしき)	ザシチ	* 庭(にわ)	ナー
* 囲炉裏(いろり)	ジール	* 引越(ひっこし)	ヤーウチー

外国語で不動産 部屋探しチェックリスト (Property Search Checklist) —English version—

- ① 希望する家賃: ()円~()円
Rent: ()yen~()yen
- ② 入居希望日: ()年()月()日ごろ
Move-in date: Day/Month/Year (/ /)
- ③ 通勤・通学時間: ()駅から()分以内
Commute: Within () minutes from the () station
- ④ 希望する地域: ()駅の近く・駅から徒歩()分以内
Area: Near the () station/within a () minute walk from the station
- ⑤ 間取り: ☐1R・☐1K・☐1DK・☐1LDK・☐2LDK・☐3LDK・☐その他()
Floor plan: ☐1R・☐1K・☐1DK・☐1LDK・☐2LDK・☐3LDK・☐Other ()
- ⑥ 部屋の階数: ☐1階でも可・☐2階以上()階
Floor: ☐1st floor OK・☐2nd floor or above () floor
- ⑦ 風呂・シャワー: ☐有・☐無・☐風呂なしでもシャワーがあれば可
Bath/shower: ☐Included・☐Not included・☐Shower only OK
- ⑧ エアコン: ☐有・☐無
Air conditioning unit: ☐Included・☐Not included
- ⑨ 駐車場: ☐有・☐無
Vehicle parking: ☐Included・☐Not included
- ⑩ ペット: ☐可・☐否
Pets: ☐Allowed・☐Not allowed





Quiz 宅建クイズ

Q 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、この問いにおいて「登録」とは、宅地建物取引士の登録をいうものとする。

- 1 登録を受けるには、宅地建物取引士資格試験に合格した者で、1年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものであることが必要である。
- 2 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、常に登録を受けることができない。
- 3 登録を受けている者は、事務の禁止の処分を受け、当該事務の禁止の期間が満了していない場合であっても、その住所に変更があったときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。
- 4 登録を受けている者は、事務の禁止の処分を受け、当該事務の禁止の期間が満了していない場合、登録の移転の申請をすることはできない。

第2回 カップリングパーティー

Coupling party vol.2

昨年、カップル成立となった1組が結婚しました!

平成30年11月10日(土)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。今年で2度目の試みで昨年同様に定員を大幅に上回るお申し込みを頂きました。前回の参加者のお声から参加人数を減らし、1対1の会話時間を増やすなどよりコミュニケーションがとれるようにしました。参加者も初めは緊張していましたが時間と共に賑やかな場と化し、スタッ

フが会話のお手伝いをするような事もなく大変な盛り上がりでした。結果、カップルが2組誕生!! 今回も大成功でした!!

ご協力頂いた皆様、今年も本当にありがとうございました。

百聞は一見にしかず!! 来年はぜひ、ご参加を!!

会員支援委員会
広報担当 角田 照子

第2回 ハト恋&ハト婚 大人の婚活

カップリングパーティー in Disco Eilly

2018年11月10日(土)
18:30~22:00 受付開始 18:00

場所: 読谷村 読谷1-3-1 エスプリコートビル3F ディスコEilly
電話: 957-5507

※有名人のカップルが誕生しました!

参加費用 男性 5,000円(税込) 女性 2,000円(税込) 飲み会・フリードリンク付
男性・女性 各々5名参加予定
申込方法 ①お電話申込 ②FAX申込 ③下記照会者へご連絡ください。
参加要項 独身男女20歳以上

主催: 株式会社 沖縄県不動産会館 読谷支店 12-7 電話 951-5405
協力団体: (株)読谷村観光協会 (株)読谷村観光協会

※FAX 読谷村観光協会(読谷支店) 098-8768-3633 (代)読谷村観光協会(読谷支店) 879-0130
読谷村観光協会(読谷支店) 098-8768-3633 (代)読谷村観光協会(読谷支店) 879-0130
(代)読谷村観光協会(読谷支店) 098-8768-3633 (代)読谷村観光協会(読谷支店) 879-0130

事務局 おすすめのお店

浜辺のキッチン もめんばる

読谷村にある穴場ビーチが一望できるカフェ『浜辺のキッチン もめんばる』。今回、注文した「若鶏の唐揚げ 香味だれ」



はボリューム満点! 味も香味だれがかかっているのさっぱりしていて食べやすく女性の方でもベロリといけちゃいます。そして、味はもちろんですがテラス席から眺める景色も素敵です。デートにもおすすめなのでぜひ行ってみたい下さい♪



営業 11:30~19:00(予約~22:00) 休/月曜日・不定休(Close/Monday)
住/読谷村読谷知502-1 ☎ 957-1533 ※テラスはペット同伴可能

沖縄国税事務所・税務署からお知らせです

会員の皆様の御協力を

「土地・建物の仲介取引明細書」の提出について

税務署からの要請について、当協会も協力していくこととしていますので、会員の皆様の御協力をお願いします。

課税コールセンターで集中処理を行います

沖縄国税事務所では、事務処理の一層の効率化を図ることを目的として、平成30年10月から「課税コールセンター」を設置しており、沖縄国税事務所管内の各税務署から送付していた「土地・建物の仲介取引明細書」の集中処理を行う予定です。

お問い合わせはこちらまで ☎ 098-877-5503

※お願い

・提出は定められた期限内に...

・仲介取引(H30.1.1~H30.12.31)がない場合は電話回答でも可。

土地・建物の仲介取引明細書

別紙1

売主	住所又は所在地	氏名又は名称			
買主	住所又は所在地	氏名又は名称			
物件	所在地	種類	実測面積 登記面積	契約年月日 引渡(登記)年月日	取引金額
			㎡	・	円
				・	
				・	
				・	
				・	
				・	
				・	
				・	
(摘要)					
回答者	住所又は所在地	氏名又は名称			

入会者のご紹介

(平成30年10月1日～12月31日)

皆さんよろしくお願ひいたします。

平成30年
12月末現在会員数
1,372社



シャンティーハウジング
代表者/前津 政祐
宅建士/前津 政祐
事務所/石垣市真栄里352-4
Tel.0980-82-4075
Fax.0980-82-4075



(株)FORZA STYLE
代表取締役/玉城 ヨシ子
宅建士/玉城 圭太
事務所/那覇市繁多川5-17-7
Tel.995-9508
Fax.995-9376



(株)アイエー住宅販売 嘉手納支店
代表取締役/島袋 健太
宅建士/上原 啓
事務所/嘉手納町水益147
Tel.989-1135
Fax.989-1185



松下不動産
代表者/比嘉 昭男
宅建士/比嘉 昭男
事務所/那覇市登川2-13-41
Tel.851-8112
Fax.987-0456



松和産業(有)
代表取締役/糸数 達二
宅建士/徳間 蔵
事務所/那覇市安里420
Tel.887-0247
Fax.886-9197



(株)H&Aトラスト
代表取締役/知念 由美子
宅建士/知念 由美子
事務所/名護市伊差川473
Tel.0980-54-0046
Fax.0980-54-0046



美ら島トータルサポート
代表者/秦 敏美
宅建士/秦 敏美
事務所/宮古島市平良荷川取494-1
Tel.0980-79-9773
Fax.0980-79-9773



(株)ウェーブリゾート
代表取締役/波平 景寿
宅建士/富真 嗣範
事務所/読谷村瀬名波821
Tel.989-3370
Fax.989-3378



オフィス兼島
代表者/兼島 信作
宅建士/兼島 信作
事務所/那覇市松尾2-7-8
協栄浮島マンション302号室
Tel.887-5907
Fax.887-5907



AI不動産(株)
代表取締役/安里 賢哲
宅建士/永井 達也
事務所/浦添市安波茶2-3-1
Tel.943-5454
Fax.943-7477



(株)黒船 那覇支店
代表取締役/西野 浩史
宅建士/西野 浩史
事務所/那覇市久茂地1-6-1
ARTビル3-A
Tel.860-1620
Fax.860-1621



(株)アーネストワン 沖縄営業所
代表取締役/小林 亮太
宅建士/小林 亮太
事務所/沖縄市上地1-1-1
Tel.931-0305
Fax.931-0307



(株)ZUMIホーム
代表取締役/池間 貞浩
宅建士/池間 貞浩
事務所/那覇市銘苅3-1-28 101号
Tel.941-2245
Fax.941-2246



(株)Tatsuo
代表取締役/池原 千代
宅建士/池原 千代
事務所/那覇市古波蔵3-14-11
Tel.989-0445
Fax.989-0446



琉球プロパティ(株)
代表取締役/湯浅 有馬
宅建士/湯浅 有馬
事務所/那覇市久茂地1-4-15
泉崎UFビル701号
Tel.866-7611
Fax.993-7603



(株)クレールアーキラボ
代表取締役/畠山 武史
宅建士/畠山 真子
事務所/うるま市石川東恩納488-1
Tel.955-1823
Fax.955-1823



(株)Ripple沖縄
代表取締役/加山 加津美
宅建士/西平 守和
事務所/うるま市喜屋武479-1
Tel.989-5803
Fax.989-5804



喜久山土地建物
代表取締役/喜久山 定男
宅建士/喜久山 定男
事務所/那覇市古波蔵3-16-5
双葉荘A-1
Tel.836-6583
Fax.



(株)Jステーション
代表取締役/伊森 樹羅斗
宅建士/伊森 樹羅斗
事務所/糸満市西崎2-3-10
カーサ丸徳2-1階
Tel.800-1054
Fax.800-2981



(株)不動産ステーション沖縄 沖大前店
代表取締役/嘉手納 良多
宅建士/平良 カヨ子
事務所/那覇市長田1-13-62
Tel.996-2166
Fax.996-2168



(株)プラス one
代表取締役/桃原 聖一
宅建士/諸見里 安史
事務所/沖縄市越来3-14-35
有真ビル103号室
Tel.989-3274
Fax.989-3275



(株)RCワークス
代表取締役/富岡 昌文
宅建士/崎浜 秀美
事務所/豊見城市渡橋名279-2
Tel.987-0063
Fax.987-0073



一建設(株) 沖縄営業所
代表取締役/兼田 真由実
宅建士/兼田 真由実
事務所/浦添市内間3-3-20
JG津覇1F
Tel.870-0277
Fax.870-0255



南市宅建
代表取締役/仲村 正市
宅建士/仲村 正市
事務所/うるま市勝連平安名1843-1
Tel.989-1165
Fax.989-1165

退会者 長い間ありがとうございました (平成30年10月1日～12月31日)

(有)泉崎産業
(有)カメシマ
松和不動産商事

エスコオペレーション
那覇土地住宅
タマホーム沖縄(株)

(有)日成住宅
(株)いしかわ文明堂
(株)ユニマツライフ石垣支店

(株)ユニマツライフ 宮古島支店
一(株)コザ店
一(株)豊崎店

為又ハウジング
みやの不動産

宅建 クイズ

解答/正解 1

- 【誤り】 取引士の登録を受けるには、宅建試験に合格した者で、「2年」以上の実務の経験を有するものまたは国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたもの(登録実務講習を修了した者など)であり、登録欠格事由に該当しないことが必要である。
- 【正しい】 宅建業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、取引士の登録を受けることができない。この点について例外はない。
- 【正しい】 取引士の登録を受けている者は、その氏名、住所等に変更があったときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。事務の禁止の処分を受けている場合であっても、同様である。
- 【正しい】 正しい。取引士の登録を受けている者は、その登録先以外の都道府県に所在する宅建業者の事務所業務に従事し、または従事しようとする場合、登録の移転を申請することができる。ただし、事務の禁止の処分を受け、その禁止の期間が満了していないときは、登録の移転を申請することはできない。

Information

ご案内

- 広告研修会**
とき:平成31年1月25日(金) 場所:不動産会館 4階ホール
- 家主セミナー**
とき:平成31年1月29日(火) 場所:浦添市産業振興センター 結の街
- 開業支援セミナー**
とき:平成31年2月5日(火) 場所:浦添市産業振興センター 結の街
- 第5回 宅地建物取引士講習会**
とき:平成31年2月13日(水) 場所:浦添市でこホール 市民交流室

※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 10/1→12/28

月日	会議・行事	場所
10/1	入会審査会	4階ホール・委員会室
2	本部相談日	2階相談室
3	本部相談日	中部業者会
4	正副会長会	3階委員会室
5	女性部会	4階委員会室
9	宅建試験監督員事前説明会	2階相談室
10	本部相談日	2階相談室
11	本部相談日	中部業者会
12	本部相談日	名護市役所
14	宮古相談日	宮古業者会
15	八重山相談日	大濱信泉記念館
16	宅建試験監督員事前説明会	4階ホール
17	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
18	会員支援委員会	3階委員会室
19	本部相談日	2階委員会室
20	柴山利博氏黄綬褒章受章祝賀会	ホテル日航福岡
21	入会審査会	3階委員会室・政連室
22	那覇西部地区業者会納涼懇親会	ロフジールホテル那覇
23	本部相談日	2階相談室
24	本部相談日	中部業者会
25	本部相談日	3階委員会室
26	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
27	第32回沖縄県トータルリビングショウアップカット	沖縄コンベンションセンター
28	総括試験監督員会議	4階ホール
29	本部相談日	2階相談室
30	本部相談日	2階相談室
31	本部相談日	中部業者会
11/1	本部相談日	名護市役所
2	(株)不動産会館取締役会	3階委員会室
3	正副会長並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
4	(一社)流通機構優良会員認定授与式	4階ホール
5	八重山地区地域研修会	ホテルみやびら
6	本部相談日	2階相談室
7	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
8	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
9	本部相談日	2階相談室
10	本部相談日	中部業者会
11	本部相談日	中部業者会
12	(一社)流通機構正副会長・委員長会	3階流通機構
13	宮古地区地域研修会	ホテルオアシティ共和
14	本部相談日	2階相談室
15	合同よろず相談会	県立博物館・美術館
16	全宅宅ローン創立15周年記念式典	帝国ホテル
17	入会審査会	4階ホール・委員会室
18	総務財務委員会	委員会室
19	土地税制及び政策に関する要望活動	都市センターホテル
20	ラジオ相談収録日	ラジオ沖縄
21	広報啓発委員会	3階委員会室
22	本部相談日	2階相談室
23	本部相談日	中部業者会
24	正副会長会	3階委員会室
25	中間監査	3階委員会室
26	九地連連合協議会	熊本県
27	九地連交流会	熊本県
28	本部相談日	2階相談室
29	カップリングパーティー	Disco Eilly
30	コンサルティング技能試験	4階ホール
31	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
12/1	全宅保証常務理事会	全宅連会館
2	本部相談日	2階相談室
3	本部相談日	中部業者会
4	本部相談日	名護市役所
5	宮古相談日	宮古業者会
6	八重山相談日	大濱信泉記念館
7	全宅連人材育成副委員長会	全宅連会館
8	女性部会	3階委員会室
9	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
10	入会審査会	4階ホール・委員会室

月日	会議・行事	場所
11/16	中部地区地域研修会	沖縄市産業交流センター
17	本部相談日	2階相談室
18	法定研修会	コンベンションセンター
19	本部相談日	2階相談室
20	本部相談日	中部業者会
21	コンサルティング実務研修会	4階ホール
22	全宅保証新会計システム説明会	TPPお茶の水カンファレンスセンター
23	西日本不動産流通機構理事会	ホテルグランヴィア広島
24	木全純一氏旭日双光章受章祝賀会	キャッスルプラザ名古屋
25	三好孝一氏黄綬褒章受章祝賀会	ホテルオークラ福岡
26	不動産会館取締役会	3階委員会室
27	正副会長並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
28	全宅連・全宅保証理事会	第一ホテル東京
29	全政連役員会	第一ホテル東京
30	本部相談日	2階相談室
12/1	本部相談日	中部業者会
2	本部相談日	名護市役所
3	第4回宅地建物取引士法定講習会	浦添市産業振興センター
4	全宅管理理事会	アパネット神田カンファレンス
5	(一社)流通委員会	3階委員会室
6	女性部会親睦会・名刺交換会	ホテルロイヤルオリオン
7	本部相談日	2階相談室
8	全宅管理業務企画委員会	全宅連会館
9	入会審査会	4階ホール・委員会室
10	総務財務委員会	4階ホール・委員会室
11	会員支援委員会	3階委員会室
12	人材育成委員会	3階委員会室
13	本部相談日	2階相談室
14	本部相談日	中部業者会
15	相談・苦情解決・并業業務合同研修会	第一ホテル東京
16	那覇東地区業者会忘年会	ダブルリー・ヒルトン那覇首里城
17	正副会長会	3階委員会室
18	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
19	全宅連情報提供委員会	全宅連会館
20	名護市長表敬訪問	名護市役所
21	北部地区地域研修会	ホテルゆかふいん沖縄
22	本部相談日	2階相談室
23	コンサルティング専門委員会	3階委員会室
24	(一社)沖縄住宅産業協会 忘年会	沖縄カピラ・アパネットナハ
25	本部相談日	2階相談室
26	本部相談日	中部業者会
27	本部相談日	名護市役所
28	宮古相談日	宮古業者会
29	八重山相談日	大濱信泉記念館
30	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
31	(一社)流通機構総務財務委員会	3階委員会室
1	政治連盟幹事会	4階ホール
2	不動産会館事業推進特別委員会	3階委員会室
3	九州不動産公正取引協議会理事会	ホテル日航福岡
4	本部相談日	2階相談室
5	(一社)流通機構理事会	4階ホール
6	入会審査会	4階ホール・委員会室
7	本部相談日	2階相談室
8	本部相談日	中部業者会
9	正副会長並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
10	不動産会館取締役会	3階委員会室
11	那覇西部地区業者会忘年会	ホテルロイヤルオリオン
12	試験事務総括会議	推進機構会議室
13	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
14	全宅連人材育成委員会	全宅連会館
15	賃貸不動産管理業務研修会	浦添市産業振興センター 結の街
16	本部相談日	2階委員会室
17	本部相談日	中部業者会
18	本部相談日	名護市役所
19	広報啓発委員会	3階委員会室
20	仕事納め	



ハトマークでお馴染みの
宅建協会があなたの夢を応援します!

不動産開業 支援セミナー

不動産とは? 宅建業とは?

開業にはさまざまな疑問や不安があります。不動産業の経験は問いません。お気軽にご参加してみませんか? 開業までの流れ・費用、開業のノウハウなど、当教会役員が分かりやすく説明いたします。

※当日は、セミナー終了後に個別相談会(希望者のみ)を設けています。

お気軽に
ご参加ください



当日、セミナー受講者の方々にもれなく
当協会オリジナルグッズをプレゼント!

参加費
無料!

日時 平成31年 **2月5日(火)** 14:00~16:30(受付13:30~)

場所 浦添市産業振興センター **結の街** (3階大研修室)

定員 先着100名(定員に達し次第締切)

申込方法 電話またはFaxにて受付(申込書は当協会HPにて掲載)

Fax.098(868)7963

お問い合わせ (公社)沖縄県宅地建物取引業協会

Tel.098(861)3402

詳しくは……

沖縄県宅建協会

検索



宅建おきなわ

第155号

平成31年1月24日発行

発行人: 会 長 知 念 聡
編集人: 広報啓発委員長 普天間 朝明

印刷: 新星出版(株)

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