

会長あいさつ



公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

会長 知念 聡

あ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喜び申し上げます。旧年中は、皆様のご支援とご協力により運営できたことに心より感謝申し上げます。

昨年より続いている新型コロナウイルス感染症の拡大が日本経済に及ぼした影響は計り知れません。皆様の生活にも様々な波紋が広がっている事でしょう。不動産業界でも様々な影響が出ていますが、会員の皆様と力を合わせて乗り越えて行きたいと思っております。

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を重点として取り組んでおります。去った9月23日「不動産の日」にはPR活動の一環として「マイホーム」をテーマに、FM沖縄において公開ラジオ生放送を通してたくさんの方々にも聴いて頂き、周知することが出来ました。消費者保護に関しては、県内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、より一層消費者保護に努め、消費者講座や家主セミナー等の各種研修会を行い、不動産取引に関す

る知識の普及・啓発活動に尽力しております。しかしながら各種セミナー等も例年通りとはいかず、参加人数の制限や非対面での研修等を余儀なくされ、十分な普及活動を提供できず非常に残念に思っております。又、10月18日に県内で実施致しました令和2年度宅地建物取引士資格試験においては、4143人と多くの受験申込があり、県民の皆様の不動産取引に対する関心の高さが伺い知ることができました。

本年も昨年同様関連団体である（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会員支援事業を行ってまいります。又、これまで以上に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。

会員の皆様には本会の事業内容をご理解・ご協力頂く事が、本会並びに不動産業界の発展につながるものと確信しております。

最後になりますが、新型コロナウイルス感染症拡大の一日も早い終息と新しい年が皆様にとりまして実り多き年になりますよう祈念申し上げますとともに、本年も変わらぬご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。新年のご挨拶といたします。

年頭の挨拶



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会員の皆様におかれましては、気持ちも新たに、新春をお迎えのこととお喜び申し上げます。また、旧年中は、本県の宅地建物取引行政に御協力を賜り、心より感謝申し上げます。

昨年は、新型コロナウイルス感染症の影響により、各種事業活動に多くの制約を伴う困難な状況下にありながらも、貴協会におかれましては創意工夫を図り、宅地建物取引業の適正な運営と公正な宅地建物取引の確保、県民生活の安定向上と地域社会の発展に御尽力されていることに、深く敬意を表します。

令和2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1,666者、令和元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、3年連続で全国1位となっており、宅建業に携わる方の数は右肩上がりに増えております。また、昨年は民法改正に伴い宅地建物取引業法が改正され、重要事項説明に水害リスク情報が追加されるなど、不動産取引に関する制度や社会情勢は複雑かつ高度化しております。このような中、宅地建物取引士や宅地建物取引業者の資質向上がより一層求められており、貴協会の社会的役割は、ますます大きくなるものと考えております。

沖縄県としましては、令和4年から始まります新たな振興計画について、未来を先取りし、日本経済の一端を担うべく、新時代沖縄を展望しうる骨子案づくりを進めるとともに、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公正な宅地建物取引の確保に向け、全力で取り組んでまいりますので、引き続き皆様の御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、新しい年が皆様にとりまして、健康で幸多き素晴らしい年となりますよう祈念申し上げ、新年の御挨拶といたします。

くとうしん、ゆたさるぐとう、うにげーさびら。

令和3年1月吉日

TAKKEN OKINAWA

1

Vol.163

令和3年1月16日



会長 新年のご挨拶	1
沖縄県知事 新年のご挨拶	2
業者会の動き	3
令和2年度宅地建物取引士資格試験	5
コンサル実務研修会・コンサルティング技能試験	6
法定研修会（誌上研修）	7
女性部会だより	9
税務署からのお知らせ	10
ラジオ不動産相談所	11
優良会員認定研修会 授与式	15
全宅管理沖縄支部 賃貸不動産管理業務研修会	16
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	17
全宅管理入会のご案内	18
会員のひろば	19
宅建クイズ / 事務局おすすめ簡単クッキング / Information	20
入会者のご案内 / 退会者のご案内 / 宅建クイズ解答	21
不動産広告消費者モニター募集 / 協会の動き	22

協会よりお知らせ 改正情報に関しては協会のHPをご覧ください。



石嶺児童館寄付

那覇東地区業者会は、昨今のコロナ禍で各種行事の中止が相次ぐ中、理事会については定例で開催しています。当業者会も例年行っている会員交流BBQ、地域研修会、忘年会、年明けに予定していた那覇西地区と合同で取り組んでいた家主セミナーも中止となってしまいましたが、例年忘年会収益金で行っていた石嶺児童館への寄付については例年通り行う事を決定しました。今年度は会員が集まる機会がな

く、寄付金を募ることができなかったのですが、「こういう時期だからこそ、少しでも地域の子供たちの力になれば」と考え進めています。

こういった事業が展開できるのは、会員皆様のご理解とご協力の賜物であることと役員、理事一同感謝すると共に、引き続き当業者会へのご協力をお願い致します。
那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎

那覇東地区



明けましておめでとうございます。

会員各位の皆様方には輝かしい新年を迎えられ心からお慶び申し上げます。

昨年は新型コロナが世界中で蔓延し東京オリンピックが延期を余儀なくされるなど、私達がこれまで経験したことのない事が次々と起こり、まさに新型コロナとの戦いの一年だったかと思います。

私ども那覇西地区業者会も感染予防の観点から様々な事業の中止や縮小をせざるを得ない状況となり総会も書面の交付にて行われ会員交流研修事業も自粛することと致しました。

しかしながらコロナ禍の中で何か社会に貢献出来ることは無いかと役員会で検討して、昨年11月24日に子どもの貧困問題の解決を目指している「沖縄子ども未来プロジェクト」に40万円の寄付を致しました。沖縄県の子どもの貧困は新型コロナによって、より深刻さを増しております。

業者会としても沖縄の未来を担う子ども達の為に様々な形で支援の継続を続けて参りたいと思っております。今年こそは新型コロナが終息し平穏な日々が戻ることを心から願ひ会員各位のご健勝を心よりお祈り申し上げます。

那覇西地区業者会 会長 喜納 兼功

那覇西地区

小禄・南部地区

新年の挨拶

輝かしい新年を迎え、会員の皆様のご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げます。

昨年度は新型コロナウイルス感染拡大により、これまで経験したことのない生活を余儀なくされましたが、皆様は如何お過ごしでしたでしょうか。

当業者会は4月中旬の理事会において全体的な活動の自粛を決め、当業者会独自の催事や宅建協会と関連して開催していた地域研修会等を見送ってきました。このような状況は今後も続くものと思われ、今後の方針として、コロナ感染予防に重きを置いて、研修会等の実施について会場の選定、参加人数の制限等を考慮して検討していきたいと思ひます。

厳しい状況の中ではありますが、地域に貢献し、消費者から信頼される業者会を目指して活動して行きますので、新年度も会員の皆様のご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。新年のあいさつ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・西原地区

オンライン勉強会「浦添西海岸の開発計画と展望について」

浦添・西原地区業者会では去る11月にズームによるオンライン勉強会を開催致しました。松本哲治浦添市長を講師として招き、浦添西海岸の開発計画と展望について勉強会を行いました。これまでの経緯や今後の展望についてわかりやすく説明していただきました。オンラインながらも活発な質疑応答が交わされ有意義な勉強会となりました。また12月に行われた理事会において毎年恒例の新年会は中止と致しました。やはりコロナ禍なので苦渋の決断となりました。しかし年明け2月の宅建カップは開催予定です。例年以上に熱いプレイを期待しています。

浦添・西原地区業者会 赤嶺 正己



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はつとなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

11月27日、中部業者会主催のチャリティーゴルフコンペに参加して参りました。

本年度は、新型コロナウイルスの影響からの自粛により、各種研修等の業者会活

動も思うように執り行う事が出来ずにはいたしましたが、このような機会を経て会員間の交流や親睦を図る事が出来た事を、中部業者会の皆様に感謝申し上げます。

宜野湾・中城地区業者会 (有)リビング住建 仲宗根 康太

宜野湾・中城地区

中部地区

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穏やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

新型コロナウイルスの影響により様々な制約を受けるなか、中部業者会は昨年10月以降、会員研修会(「海外投資・不動産と金融に特化した資産運用セミナー」講師:亀島淳一氏/参加23名)、理事研修会(「コロナウィルス感染症対策融資・保証について」沖縄振興開発金融公庫担当者/参加17名)、11月には恒例の異業種交流会(沖縄こどもの国前広場 参加40名)、もうき塾(「民法改正施行後に実際にあった事例から学ぶ」講師:宮城裕氏/参加33名)、中部業者会設立35周年記念チャリティーゴルフ大会(高原ゴルフクラブ 参加170名)と、5つの事業を開催し、チャリティーゴルフ大会の協賛金は沖縄市とうるま市の社会福祉協議会及び育英会へ寄付を行いました。事業の運営はしっかりと対策を立てて行いましたが、全てを無事に終えることが出来たのは、参加された皆様のご理解とご協力によるものと改めて感謝申し上げます。今年最初の事業として1月29日に予定している新年会も引き続き予防対策をしっかりと取り、明るい一年の始まりの事業となるよう取り組んでまいります。

新しい一年も皆様健康に恵まれ幸せな日々を過ごされることを祈念し新年のご挨拶といたします。

中部地区業者会 会長 徳里 直樹



北部地区

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆さまにおかれましては、幸多き新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

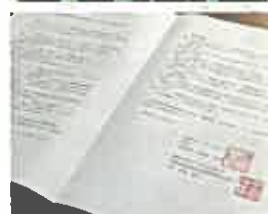
また、旧年中は厳しい情勢のなか、会員各社の皆様にご理解ご協力を賜り事業運営が出来ましたことを感謝申し上げます。

昨年度は予定しておりましたほとんどの事業が中止となるなか、北部地区業者会では、名護市内における工場用地需要の高まりから、行政・民間連携により通地の情報共有を行うことにより効果的な工場誘致を行い進出企業を確保することで雇用の創出と土地活用での地域経済の発展を図る目的で、兼ねてより名護市と進めてまいりました「名護市工場用地等不動産情報共有に関する連携協定」を締結する運びとなりました。

本年度も先に同市と締結致しました「空室等対策の推進に関する連携協定」を具体的に進めるため、行政・関係団体との円滑な協力体制の構築や地域の警察(防犯協会)・消防(防災設備関係)など各署との連携体制をつくり更なる地域連携の強化を図り会員の皆様と共に積極的な事業活動に取り組んでいきます。

本年も会員の皆様のご健勝とご発展を心よりお祈り申し上げます。

北部地区業者会 副会長 山入端 学



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はつとなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

宮古地区業者会は、去る12月8日(火)に臨時総会を開きました。新型コロナ感染症対策も十分にを行い、会員半数以上の参加となりメインである「宮古島景観審議会パブリックコメント」の議題を皮切りに、他二議題も様々な意見を交わしつつ無事閉会の運びとなりました。

昨年は世界で大変厳しい年となり前代未聞の一年間でした。今年は昨年よりも素晴らしい年にしていくべく、宮古地区業者会も地域発展、業界発展のため尽力いたします。

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



宮古地区

八重山地区

2021年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幸多い新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は若々しい3社の新しい仲間が増え、八重山地区宅建業者会としても新しい盛り上がりが見えてきております。

コロナ禍の状況で、暮らしの意味が大きく変わりつつあります。在宅勤務、ワーケーション、非対面対応、換気など、その言葉1つ1つにおいて、我々の業態に深く関わってきております。その大きな変化、新しい生活様式をより快適なものにするべく不動産業界は変わらなければいけません。また、昨年4月には民法改正があり6月には賃貸住宅管理業法が成立、12月には「賃貸借契約(特定)の適正化に係る措置」が決まりました。

複雑化する業務の中で、コンプライアンスを遵守ししっかりと対応しつつ、会員と地域の皆様の橋渡しができるような体制を強化してまいります。

また可能性のあるこれからの八重山地域の在り方をしっかりと見つめ、素晴らしい業界にして行く事を目的として八重山地区業者会を推進して参りたいと思ひます。

本年も素晴らしい一年になるよう心より祈念申し上げ年頭の挨拶とさせていただきます。

八重山地区宅建物取引業者会 会長 黒島 栄作



新入会員 (株)南西不動産の平良社長の入会あいさつ

令和2年度 宅地建物取引士資格試験

令和2年10月18日(日) 沖縄県職業能力大学校、琉球大学、興南高等学校、沖縄尚学高等学校、沖縄商工会議所会館、沖縄産業支援センター、沖縄ハーバービューホテルにおいて宅地建物取引士資格試験が行われ、7会場で3,348名が受験されました。今年度の申込者は、4,143名で受験率は80.8%でした。

試験は午後1時~3時までの2時間実施され、大きなトラブルもなく、今年度も無事試験を終えることができました。

合格発表は12月2日(水) 本協会、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページで発表され、全国の合格者数は29,728名で、沖縄県の合格者は423名でした。

合格判定基準

50問中38以上正解した者を合格者とする。
(登録講習終了者は、45問中33問以上正解した者を合格者とする。)

令和2年度宅地建物取引士資格試験(10月実施分)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(%)
		令和2年度	令和元年度	増(△)減(人)	増(△)減率(%)				
北海道・東北	北海道	7,313	7,640	▲ 327	▲ 4.3	5,966	81.6	825	13.8
	青森県	1,036	1,085	▲ 49	▲ 4.5	820	79.2	103	12.6
	岩手県	1,034	-	-	-	897	86.8	142	15.8
	宮城県	4,707	5,200	▲ 493	▲ 9.5	3,727	79.2	557	14.9
	秋田県	788	772	▲ 16	▲ 2.1	662	84.0	89	13.4
関東・甲信越	山形県	1,008	1,094	▲ 86	▲ 7.9	834	82.7	122	14.6
	福島県	2,402	2,737	▲ 335	▲ 12.2	1,978	82.3	270	13.7
	茨城県	3,635	3,938	▲ 303	▲ 7.7	2,922	80.4	466	15.6
	栃木県	2,488	2,664	▲ 176	▲ 6.6	1,996	80.2	288	14.4
	群馬県	2,371	2,701	▲ 330	▲ 12.2	1,928	81.3	293	15.2
中部	新潟県	2,420	2,573	▲ 153	▲ 5.9	1,944	80.3	300	15.4
	山梨県	1,017	1,098	▲ 81	▲ 7.4	807	79.4	128	15.9
	長野県	2,349	2,641	▲ 292	▲ 11.1	1,948	82.9	312	16.0
	埼玉県	11,660	-	-	-	9,875	84.7	2,020	20.5
	千葉県	7,428	-	-	-	6,471	87.1	1,472	22.7
近畿	東京都	34,390	-	-	-	28,648	83.3	6,129	21.4
	神奈川県	21,650	-	-	-	17,861	82.5	3,141	17.6
	富山県	1,193	1,263	▲ 70	▲ 5.5	963	80.7	166	17.2
	石川県	1,240	-	-	-	1,064	85.8	195	18.3
	福井県	794	827	▲ 33	▲ 4.0	635	80.0	102	16.1
中国・四国	岐阜県	2,133	-	-	-	1,785	83.7	329	18.4
	静岡県	5,420	5,914	▲ 494	▲ 8.4	4,406	81.3	600	13.6
	愛知県	14,049	14,986	▲ 937	▲ 6.3	11,397	81.1	1,898	16.7
	三重県	1,991	2,192	▲ 201	▲ 9.2	1,633	82.0	220	13.5
	滋賀県	2,185	2,290	▲ 105	▲ 4.6	1,793	82.1	274	15.3
九州・沖縄	京都府	2,117	-	-	-	1,885	89.0	466	24.7
	大阪府	11,894	-	-	-	10,353	87.0	2,055	19.8
	兵庫県	11,154	11,509	▲ 355	▲ 3.1	9,077	81.4	1,529	16.8
	奈良県	1,584	-	-	-	1,333	84.2	276	20.7
	和歌山県	1,019	985	▲ 34	▲ 3.5	838	82.2	111	13.2
中国・四国	鳥取県	524	505	▲ 19	▲ 3.8	433	82.6	72	16.6
	島根県	667	767	▲ 100	▲ 13.0	546	81.9	89	16.3
	岡山県	2,814	2,912	▲ 98	▲ 3.4	2,233	79.4	379	17.0
	広島県	4,831	5,080	▲ 249	▲ 4.9	3,919	81.1	592	15.1
	山口県	1,656	1,800	▲ 144	▲ 8.0	1,357	81.9	226	16.7
九州・沖縄	徳島県	913	919	▲ 6	▲ 0.7	733	80.3	116	15.8
	香川県	1,483	1,491	▲ 8	▲ 0.5	1,244	83.9	197	15.8
	愛媛県	1,759	1,847	▲ 88	▲ 4.8	1,435	81.6	217	15.1
	高知県	765	779	▲ 14	▲ 1.8	616	80.5	95	15.4
	福岡県	9,744	-	-	-	8,194	84.1	1,346	16.4
九州・沖縄	佐賀県	1,089	1,147	▲ 58	▲ 5.1	873	80.2	123	14.1
	長崎県	1,509	1,574	▲ 65	▲ 4.1	1,262	83.6	150	11.9
	熊本県	2,719	2,904	▲ 185	▲ 6.4	2,224	81.8	297	13.4
	大分県	1,588	1,787	▲ 199	▲ 11.1	1,271	80.0	185	14.6
	宮崎県	1,176	1,258	▲ 82	▲ 6.5	958	81.5	132	13.8
九州・沖縄	鹿児島県	2,314	2,397	▲ 83	▲ 3.5	1,897	82.0	221	11.6
	沖縄県	4,143	4,358	▲ 215	▲ 4.9	3,348	80.8	423	12.6
【合計】		204,163	-	-	-	168,989	82.8	29,728	17.6

※ 岩手県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、岐阜県、京都府、大阪府、奈良県及び福岡県の11都府県は、10月試験と12月試験との分割実施となったため、前年度申込者との対比は掲載していません。

第25回不動産コンサルティング実務研修会開催

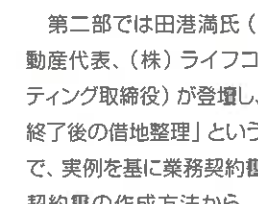
令和2年12月17日、沖縄産業支援センター大ホールに於いて第25回不動産コンサルティング実務研修会を開催致しました。

本研修会は公益財団法人不動産流通推進センターより、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を受けており、当日は賛助会員及び多くの不動産コンサルティングマスターが受講されました。



研修の第一部では金城久雄氏(有限会社iホーム不動産コンサルティング代表取締役)より、「新型コロナウイルス禍における不動産コンサルティング業への影響を考える」という演題で、県内における不動産取引の現状と次年度予測を最新の資料に基づいて詳しく解説して頂きました。

第二部では田港満氏(鴨川不動産代表、(株)ライフコンサルティング取締役)が登壇し、「相続終了後の借地整理」というテーマで、実例を基に業務契約書・借地契約書の作成方法から、地権者へのアプローチやヒアリングの方法、議事録作成及び資料整理に至るまでの業務の流れについてお話して頂きました。



第三部では友利真由美氏(㈱エルフアントライフ代表取締役)よりコンサルティング業務事例として「私が不動産業を継続させるためにやっていること」をご紹介して頂き、業務に対する姿勢から、SNSを活用した顧客へのアピール等、実例を交えながらポイントごとに詳しく、分かり易くご講演頂きました。

今回の研修会は講師3名による三部制という構成をとっていましたが、講演の後、講師3名によるクロス討論会を行い、来場した受講者を巻き込んで、コンサルティング業務への取り組み



方や報酬の定め方、顧客に対する認識に至る業務全体の在り方についてまで議論が及び、盛況のうちに研修会を終了しております。

最後になりますが、コロナ禍の中、研修会開催に御協力頂きました講師の皆様を始め、不動産流通センター、コンサルティング協議会役員、感染対策にご協力頂きましたご来場の皆様に感謝申し上げます。

沖縄県不動産コンサルティング協議会事務局 仲村直和

講師3名による討論会



ソーシャルディスタンスを保って開催いたしました



受講者の様子

方や報酬の定め方、顧客に対する認識に至る業務全体の在り方についてまで議論が及び、盛況のうちに研修会を終了しております。

最後になりますが、コロナ禍の中、研修会開催に御協力頂きました講師の皆様を始め、不動産流通センター、コンサルティング協議会役員、感染対策にご協力頂きましたご来場の皆様に感謝申し上げます。

沖縄県不動産コンサルティング協議会事務局 仲村直和



講師3名による討論会

令和2年度コンサルティング技能試験

令和2年11月8日、沖縄県不動産会館において、本年度の不動産コンサルティング技能試験を実施し、沖縄県を含め、全国12会場で1545名(沖縄会場では18名)が難関といわれる技能試験に挑みました。

午前中に四肢択一式試験(法律、経済、金融、税制、建築、事業の6項目)、午後に記述試験(【必須:実務、事業、経済の3科目】、【選択:法律、税制、金融、建築から1科目】)が行われました。

合格者については令和3年1月8日に公益財団法人不動産流通推進センターのホームページにて合格者の受験番号が掲示されます。また、沖縄県不動産コンサルティング協議会では、沖縄県内合格者全員に2万円の祝金を贈呈します。



法定研修会（誌上研修）

12月に予定していた法定研修会ですが、コロナウイルス感染拡大防止に伴い会場での開催を見送りWeb研修となりました。

深沢総合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎氏に講師をご依頼し、第1章「民法改正について」、第2章「契約不適合責任について」各40分の研修内容を12月1日～12月28日の期間、協会ホームページにてWeb配信いたしました。

4月1日からの民法改正に伴い、「売買契約書がどう変わったのか」「実務的にどのように対応したらいいのか」を分かりやすくご説明いただきました。

特に重要な箇所をレジュメより抜粋し、次号に渡り誌上研修といたします。次号は、「契約不適合責任に関する『業者売主用』売買契約書について」を掲載いたします。

協会のホームページにて
令和2年12月1日～28日の期間
動画配信を行いました。



【契約不適合】

Q5 全宅連版売買契約書の契約不適合の条項を教えてください。

A5 契約不適合責任に関する「一般売主用」売買契約書の新書式案

【一般売主用売買契約書案】

(L) 契約不適合責任の通知期間（第21条）

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	物件引渡し後	間
(契約不適合責任) 第21条 引き渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。(*2) 2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。(*3) 3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえで、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。(*4) 4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金(H)の定めは適用されないものとする。(*5) 5 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後標記(L)に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。(*6)		

(*1) 旧書式の標記欄では、瑕疵担保責任を負担する・しないを記載するチェックボックスを設けていましたが、契約不適合責任の通知期間のみを記載する形式に改めました。

これは、物件の品質が契約の内容と適合しなくても（契約に違反していても）責任を負担しないという言葉の違和感や、欠陥を修補して引き渡す約束をしていながらそれをしないで引き渡しても免責されると誤解される恐れがあることなどから、契約不適合責任の免責特約をチェックボックスで処理することには限界があると判断したからです。

もちろん免責特約自体を否定するものではなく、これを記載する場合には特約欄を利用することを想定しています。

(*2) 改正民法が、買主の権利として契約不適合に関する修補請求権を認めたことから、これを明記しています。

また、契約不適合がある場合、実務上は紛争拡大の防止のために修補の方法について協議する機会があることが望ましいことから、これを規定しました。ただし、協議の申入れができるというだけであって、買主が売主の協議申入れに応じず修補その他の請求をすることを禁ずるものではありません。

(*3) 契約不適合がある場合に、買主は売主に対し債務不履行として損害賠償を請求できますが、従来の瑕疵担保責任と異なり、売主に帰責事由がない場合は損害賠償請求はできませんので、この点を明記しています。

(*4) 契約不適合がある場合に、買主は、売主に修補を催告したうえで、契約を解除することができます。

従来の瑕疵担保責任では売主に修補を催告することは解除の要件ではありませんでしたが、契約不適合責任ではこれが要件となったことから、明記しました。

また、旧民法は、瑕疵により「契約締結の目的が達せられない」場合でなければ契約を解除できないとしていましたが、改正民法は、契約不適合が「軽微」な場合を除いて契約を解除できるとしています。しかし、不動産売買、特に一般売主の場合には、買主が契約の目的を達成できるにもかかわらず契約を解除できるとすることは、取引の安定を害し、実務が混乱することから、一般売主用の書式では、旧民法の目的不達成の要件を維持するものとしています。

なお、改正民法は無催告解除（542条）について定めており、書式にはこれを明記していませんが、排除するものではなく、改正民法の要件を満たせば、買主は催告なしに契約を解除することも可能です。

(*5) 買主が契約不適合を理由に契約を解除した場合も損害賠償を請求できること、ただし、解除と異なり、損害賠償請求については売主の帰責事由の存在が要件となることを明記しています（書式21条2項は、買主が契約を解除せずに物件を受け入れつつ損害賠償を請求する場合を、4項は、買主が契約を解除したうえで損害賠償を請求する場合を定めています）。

また、契約不適合解除も違約解除の一種となったため、違約金の定めが適用される余地がありますが、実際には売主が物件引渡しを違約したケースと引き渡した物件にたまたま不適合があったケースとでは事態の性格が異なることや、従前の瑕疵担保責任の賠償責任が実損主義的であったことを踏まえて、契約不適合解除に伴う損害賠償請求については違約金の定めが適用されないことを明記しています。

（契約解除が前提となるため、多くのケースでは買主の損害は違約金の定めを下回ると思われますが、買主が解除までに多額の経費をかけていた場合や転売契約がすでに結ばれていて履行利益の損害が発生した場合には、違約金の定めを超える損害となる可能性もあることには留意が必要です。）

(*6) 改正民法は、「隠れた」瑕疵という要件を削除し、買主が契約不適合を知っている場合でも、売主に対して責任を問えることとしています。しかし、不動産売買、特に一般売主の場合には、買主が契約不適合を知らずから売主に不適合責任を問えるとするのは取引の安定を害し実務が混乱することから、一般売主用の書式では、買主が契約不適合を知っている場合には、売主に責任を問えないことを明記しています。

また、売主の契約不適合責任について標記欄を用いて期間制限を定めることができる体裁は維持しつつ、改正民法は買主が売主に対して契約不適合がある旨を所定の期間内に「通知」することを権利行使の要件としていることから、書式もこれに合わせています。

(*7) 改正民法は、物件に契約不適合がある場合の買主の権利として、①修補、②損害賠償、③解除、④代金減額を求めることができるとしていますが、④の代金減額請求権については実務の取扱いが定まっておらず、一般売主の場合はかえって混乱を招く可能性があることに配慮し、一般売主用の書式ではこれを明記していません。

ただし、買主の代金減額請求権を排除する趣旨ではなく、改正民法の要件を満たせば、買主は売主に対して代金減額を請求することも可能です。



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。

第72回 2020年11月21日(土) / 第73回 2020年12月19日(土)

【勉強会】よくわかる民法改正と不動産実務 (有)ハート住宅 長濱 豊

コロナ禍の中、私たち宅建協会女性部会においても、定例会が持てず、不動産業に於いては、豊富な知識が必要とされ、毎月開催される定例会で、勉強会等を行っていました。しかしながら、沖縄県で緊急事態宣言が発令された後、3密を避ける為、会合等は中止しています。こうした中、私達女性部会は、又吉女性部会会長の先導により、9月からZoomを利用したオンライン勉強会を開始しました。初めこそ多少のハードルはありましたが、参加者は毎月増え続けております。11月と12月は2回にわたって、“令和2年4月より施行された民法改正について”講師の(有)ハート住宅・長濱豊氏がリモートで解説を行いました。

どうなる？どうする？120年ぶりの民法改正!!

「民法は明治29年に制定以来、社会・経済への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い契約に関する規定を中心にした見直しを行う」との事で大改正が行われました。新民法の下で、不動産取引の安定性を確保するためには、事業者、消費者に対して、新民法の考え方、条文の趣旨、内容等をわかりやすくする。また、業者等へは、不動産取引の安定性を確保し、紛争を未然に防止するために、改正法に対応したガイドラインの策定、契約書類の整備等を行う。例えば、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への転換など・・・内容は、多岐にわたり、11月と12月で合計約4時間、充実した勉強会となりました。

女性部会 前田美加子

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。

各地域の事務処理センターはこちら

お問合せ先：

那覇北税務署	〒901-2550	浦添市宮城5丁目6番12号	TEL：098-875-9005
沖縄税務署	〒904-2193	沖縄市東2丁目1番1号	TEL：098-938-0041
宮古島税務署	〒906-8601	宮古島市平良字7東仲宗根807番地7	TEL：0980-72-4874
石垣税務署	〒907-8502	石垣市登野城8番地	TEL：0980-82-3074

土地・建物の仲介取引明細書

No. _____

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	
			m ²	・ ・	円	
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
				・ ・		
(摘要)						
回答者	住所又は所在地					
	氏名又は名称					

2020
4.4
放送

1. 改正民法における賃貸借契約について

相談者 ● 借主からの相談

Q 相談内容

民法改正における賃貸借契約に関して、どのような点が変わったのでしょうか。
教えてください。

A 回答

民法の中で、債権法に関する部分を改正する法律が、本年4月1日から施行されました。これは、契約に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図るための見直しや、実務で通用している基本的なルールを適正に明文化したものです

不動産の賃貸借契約についても、民法の改正が影響する点がいくつかあります。

まず、重要な改正としては、保証に関する改正です。

不動産賃貸借では、保証人を付けている場合が多くありますが、改正により、個人の場合は極度額といって、保証の範囲限度額を定めることとなりました。

また、賃貸借において、敷金が差し入られることが通常ですが、敷金に関する条項はこれまで民法になく、改正により敷金の条項が設けられました。

次に、修繕に関する規定です。賃貸借の目的に修繕の必要が生じたとき、原則として貸主が修繕をする義務を負います。しかし、賃貸人が物件を壊したような場合まで、貸主が修繕義務を負うというのはおかしいと思います。改正民法では、賃貸人の帰責事由によって修繕が必要となった場合は、貸主は修繕義務を負わないことが規定されました。

また、貸主が修繕義務を負う場合に、貸主が修繕してくれない場合、賃借人が修繕することができるということが規定されました。

その要件としては、①賃借人が貸主に対して修繕が必要であることを通知するか、又は、貸主が修繕を必要で



金城奈々絵アナウンサー(左)と、プラザ法律事務所 宮尾尚子先生(右)

あることを知ったこと、②貸主が相当の期間内に必要な修繕をしないことです。あるいは、急迫の事情があるときは、賃借人は通知や相当期間の要件なく修繕をすることができます。修繕費用は、必要費として貸主に請求することができます。

賃料に関しては、賃貸借の目的物が一部滅失した場合について、賃料の減額の規定が設けられました。賃借物の一部が、滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合は、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった場合の部分の割合に応じて減額されます。当然ですが、賃借人が壊した場合は、減額されません。

大好評
放送中!!

ROK 864kHz

毎月第1土曜日 午前9時15分から放送

リスナーの皆さまから事前にメールまたはFAXでいただいた質問に、専門家の立場からわかりやすく解説・回答していく番組です。

2020
6.6
放送

2. 民法改正における原状回復について

相談者 ● 借主からの相談

Q 相談内容

民法改正における原状回復と特約について教えてください。

A 回答

民法のうち債権法の部分が明治以来、120年ぶりに大幅な改正が行われ、本年4月1日から施行されました。その中でも「原状回復」に関する改正は重要な改正といえます。

改正前の民法では、法の解釈から、一般的に賃借人には原状回復義務があると解されていましたが、原状回復義務やその範囲について明確に定めた条文はありませんでした。そのため、明渡し時に賃貸人から過大な原状回復費用を請求されるなどのトラブルが頻発していました。

そこで、国土交通省は平成10年に「原状回復を巡るトラブルとガイドライン」を公表しました。このガイドラインにおいて、賃借人が負担すべきでない経年劣化などを原因とする「通常損耗」、賃借人の負担すべき「特別損耗」のどの概念やその具体例などが示され、その後改定を重ねてきたこのガイドラインが実務の指針となっていました。

今回の民法改正は、従来、民法の解釈やガイドラインに頼っていた原状回復について法律に明文化したものです。

改正民法621条では次のように定めています。賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃借物が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

ここにいう損傷は条文で通常の損耗は除かれています。通常の使用及び収益によって生じた賃借物の消耗並びに賃借物の経年劣化のことをいいます。例えば、長年借りていて、畳が最初は新品で青かったのが日焼けしてしまった。これは、普通に使用していて当然のようなものです。そういったものは通常損耗で本来、賃借人には原状回復義務はない。新品に戻す必要はないということになります。ですので、改正民法でも通常損耗につい



て、そもそも賃借人は原状回復義務を負いませんという定めになっています。通常損耗以外の特別損耗、賃借人が故意によって生じた損耗等については、賃借人は原状回復義務を負わない。但し、特別損耗でも賃借人の帰責事由でないもので生じたもの賃借人は原状回復義務を負いません。

民法改正621条は、指針であったガイドラインの考え方を法的拘束力のある条文として明確化したものです。

もっとも、どういう場所が通常損耗でどうした場合が特別損耗なのかといった具体的な事例まで触れられている訳ではありませんので、ガイドラインにある具体的適用事例などは、今後も参考になると思われます。

例えば、「畳の裏返し、表替え」、「壁に貼ったポスターや絵画の跡」は通常損耗として賃貸人負担、「ペット等による柱等の傷や臭い」、「タバコ等のヤニ、臭い（喫煙者によりクロスが変色したり臭いが付着している場合）」は特別損耗として賃借人負担といったものです。

原状回復に関する特約について

賃貸借契約においては、強行法規に反しない限り、当事者間で特約を定めることは契約自由の原則から認められており、原状回復についても、一般的な修繕義務を超える修繕義務を賃借人に負わせる内容の特約も可能であると解されます。

もっとも、通常損耗や経年劣化が等に起因するものなど本来、賃借人が負担すべきでない内容について修繕義務を課すことは、賃借人に新たな義務を課すものですから、一般的に裁判例では、以下の要件を満たした場合に特約が有効と解される傾向にあります。

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的・合理的理由があること
 - ②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕などの義務を負うことに認識していること。
 - ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。
- 賃貸借契約を結ぼうとする際に、原状回復について特約を設けた場合など念のため弁

護士に相談することが後のトラブルを防ぐことになるかと思えます。

2020
10.3
放送

3. 連帯保証人への情報提供について

相談者・貸主からの相談



Q 相談内容

民法改正における連帯保証人への情報提供について、家賃が何か月滞納すると連帯保証人に情報提供しなければならないのでしょうか。

A 回答

不動産を貸しているとき、賃料の滞納が続きますと、滞納額が高額になってしまいます。例えば、月額5万円の家賃でも、1年滞納が続けば60万円、2年続けば120万円になってしまいます。保証人は、賃借人が滞納していることを知らないまましていると、滞納額が高額でから、家主から保証人に対して高額の請求が来て、保証人は驚いてしまいます。

民法のうち債権法が改正され、本年4月1日から施行されました。主な改正点の一つに、保証に関する改正があり、保証人の保護が強化されました。身内や友人がアパートを借りたり、お金を借りたりする際に、保証人に頼まれることがあります。もちろん、保証人となる以上、支払いの責任を負いますし、しっかりその責任を理解して引き受けるべきです。しかしながら、現実には、保証人に請求がきてからトラブルになる例があることから改正となりました。保証人について、保証債務が予測できないほど増大することのないよう、保証人の保護を強化する規定が設けられました。

その一つが、主債務の履行状況に関する情報の情報提供です。冒頭でもお話ししたように、保証人は、賃借人の滞納を知らないまましていると、滞納額が高額になってから請求が来て、保証人は驚いてしまいます。そこで、改正民法では、主債務の履行状況について、保証人に対して情報提供することが定められました。

ただし、注意していただきたいことは、今回のご質問にあるような家賃を何か月か滞納したときに貸主から連帯保証人に情報提供する義務を定めたものではありません。法改正にあたって議論もなされましたが、それでは、貸主の負担が大きいため、そのような規定は設けられませんでした。

改正民法では、民法458条の2として、保証人から問い合わせがあったときは、貸主は主債務の履行状況について回答しなければならないという義務が定められました。具体的には保証人から問い合わせがあったときは、家主は保証人に対し、遅滞なく、賃料の滞納があるかないか、滞納がある場合のその金額、遅延損害金の額、また、賃料

以外に賃借人が損害賠償義務を負っている場合にはその金額を回答しなければなりません。

つまり、義務としては、貸主から保証人に対して家賃の滞納を通知する義務はないけれど、保証人からの問い合わせがあったときは遅滞なく回答する義務があります。

この回答の方法では、書面でも口頭でも構いませんが、回答をした事実とその内容を明らかにするため、できるだけ口頭のみではなく、書面やメールで行う方法が良いでしょう。また、今後、このような問合せが増えることに備えて、貸主の方は回答の書式を整えておいた方が便利だと思います。

ところで、場合によっては家賃の滞納が続いて、滞納分について分割払いの約束をすることがあります。例えば、滞納額が100万円になってしまい、これを月々5万円ずつ分割して支払うという約束をし、さらに、分割金の支払いを怠ったときは、残額を一括して支払う約束を、期限の利益喪失約款といいます。

改正民法458条の3では、貸主と主債務者が分割払の約束をして、期限の利益を喪失したときは、貸主は、保証人に対し、これを知った時から2か月以内に通知しなければならないと定められ、2か月以内に通知をしなかったときは、保証人に対し、期限の喪失したときから通知をするまでに生じた遅延損害金を請求することができないと定められました。

これは、通知が遅れる間に、遅延損害金が高額でいくことから、保証人を保護するために、貸主に通知義務を定めたものです。

先ほどの、月々の家賃の滞納の場合は、家主から保証人に対して通知する義務はありませんでしたが、滞納家賃について分割払いの約束をした場合は、分割金の支払いを怠って期限の利益を失ったときは、2か月以内に家主から保証人に対して通知をしなければ、その間の遅延損害金の部分については、保証人に請求できないこととなりますので、注意してください。

最後に、ご質問の月々の家賃の滞納の場合は家主から保証人に対して通知することは義務ではありません。しかしながら、義務ではないからといって、保証人に長い間、連絡せずにいると、その間に滞納金が高額になってしまい、貸主にとっても決して良いことではありません。滞納分の回収をより円滑に進めるためには、長期間放置することなく、主債務者に対する請求に加えて、保証人の方へも連絡、請求をする方が望ましいことですので、そのように心がけていただきたいと思います。

2020
11.7
放送

4. 民法改正における敷金返還時期について

相談者・借主からの相談



Q 相談内容

民法改正後の令和2年4月に家主と賃貸契約を締結しアパートを借りました。

契約する際、敷金2ヶ月分を預けました。個人の事情で引っ越しをしなければならなくなり、家主に解約を申し入れ敷金の返還を求めたのですが、家主から「契約書に契約から生じる借主の一切の債務を敷金から充当し」とあるので、敷金は原状回復費用に充当し残額が確定してから返還すると言われました。敷金はすぐに返還されないのでしょうか。

A 回答

民法のうち債権法が120年ぶりに大幅な改正が行われ、令和2年4月1日から施行されました。その中でも「敷金」に関する規定についてお話しします。

改正前の民法には、敷金に言及する規定はあるものの、敷金の定義など詳しい規定はありませんでした。そこで改正民法は622条の2として、それまでに蓄積された判例法理を踏まえて、以下のような敷金に関する規定を設けました。

まず、敷金の定義として敷金とはいかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生じる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭と定義されました。「名目によるかを問わず」とあることから、敷金という名前がついていなくても「保証金」や「権利金」、「礼金」といった名目の金銭でも内容が賃借人の債務を担保する目的であれば敷金と取り扱われることがあります。

敷金カバーする範囲ですが、敷金は、賃借物の返還完了のときまでに生じた賃借人の一切の債務をカバーすると明確に定義されました。

そして、敷金返還請求権の発生時期については、最高裁判例があり、敷金返還請求権は、賃貸借契約終了後家屋明渡完了のときにおいて、それまでに生じた被担保債

権（借主の債務）を控除しなお残額がある場合に、その残額につき具体的に発生するとしていました。改正民法でもこの判例を踏襲し、敷金の返還時期は、賃貸借契約終了後明渡完了のときであることを明確にしました。

つまり、賃借人に対する敷金返還債務と賃借人に対する賃借物の明渡債務義務とは、特約のない限り同時履行の関係にならない、言い換えれば、賃借人は先に明渡さなければ敷金を返還してもらえないということです。

そうしますと、ご質問のあるように「契約から生じる借主の一切の債務を敷金から充当し」と定められた契約書は民法の考え方をそのまま規定したものであり、家主の「敷金は原状回復費用に充当し残額が確定してから返還する」との主張も、改正民法により規定された敷金の返還時期の定めには則ったものといえます。いずれも家主の主張は正当ということになります。原状回復費用について家主は借主から引渡しを受けた後でなければ、室内を確認したり、費用を算定することはできませんので、やはり明渡が完了して、敷金から差し引くべき費用が確定した後で初めて具体的な敷金を返還することになります。

ただし、原状回復費用として何が差し引かれるかについては注意が必要です。原状回復から差し引くものについても従前改正前からトラブルが多くありました。判例であったり国土交通省ガイドラインで原状回復費用として認められる範囲は構築されてきました。改正民法では判例やガイドラインに沿って明文化されています。これまで賃借人が原状回復義務を負う範囲としては特別損耗に限ると定められています。通常損耗、すなわち経年劣化による損耗や通常の使用及び収益によって生じた損耗について賃借人は原状回復の義務を負わないとされています。

従いまして、今回のご相談で敷金の返還時期については家主の主張のいうとおりですが、何が差し引かれるかについては原状回復の範囲についてガイドライン等を参考にして疑問があれば家主と協議したり、専門家にご相談することをおすすめ致します。

優良会員認定研修会 授与式

令和2年度12月16日(水) 沖縄県不動産会館にて第5期、優良会員認定研修会が行われました。

今年は新型コロナウイルスの影響で、毎年9月に行われていた研修会が延期となっておりましたが、コロナ対策を行い、座席等も間隔を空けて検温、マスク着用の元、無事開催されました。

総務財務委員の川端ゆかり委員の司会で進行され、多和田副会長の開会挨拶、大城千秋会長より会長挨拶の後、研修が始まりました。

①「優良会員の心構え」

渡久地副会長より優良会員として自覚ある業者としての心構えを説明して頂きました。

②「媒介契約の重要性」

上地事業運営委員長より1.媒介契約2.代理契約3.告知書4.不動産取引について説明頂きました。

③「優良会員認定規程等について」

渡辺総務財務委員長より、主に協会の法定研修会、地域研修会、実務研修会、その他研修会等に70%以上の出席率があること。全宅連の不動産キャリアパーソンを受講し、合格していることが認定基準です。毎年9月1日を基準とした1年間で審査があります。今年度は2社、残念ながら基準に満たず認定を取り消されています。

優良会員の3年毎の更新は総務財務委員会の審査に合格した場合に更新出来ます。

久手堅事業運営委員長より処分規程、会員間取引規定について説明頂きました。

④「流通システム」

多和田副会長より流通機構の登録について、ちゅらさん家について、実際にPC画面より詳しく説明頂きました。流通機構に登録する事

により、新規物件はタイムス住宅新聞、週刊かふうに無料で掲載されますので、多いに賃貸・売買共に登録する事を推奨されていました。

最後に渡久地副会長より閉会のことばがあり、約2時間の研修会が終了しました。

引き続き、優良会員認定証授与式が行われ、認定業者12社に認定証が授与されました。代表で名護市の株式会社丸山不動産の津波様が



大城千秋会長より授与しました。

激励の挨拶を(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 会長 知念聡会長より、皆様へ優良会員として一般消費者から苦情がない、70%以上の研修参加等、今後のご活躍する事を願います。とのお言葉を頂きました。

全体の記念撮影後、閉会の挨拶を多和田副会長より頂き、閉会しました。

優良会員は本年度で合計66社が認定されおります。来年度も数多くの業者様が受講され、優良会員に認定されますようお願い申し上げます。

広報担当 総務財務委員 前田美加子

全宅管理沖縄支部 賃貸不動産管理業務研修会

11月12日(木) てだこホールにて賃貸不動産管理業務研修会が開催されました。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の専務理事の岡田日出則氏を講師に招き、第1部「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の成立」第2部「管理実務の紹介とトラブル対応事例」の2部構成で研修を行いました。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の成立」では、このような法律ができた背景を説明いただきました。サブリース会社によるオーナーあるいは入居者とのトラブルが増加し、さらにオーナーの高齢化や相続等に伴い、サブリース方式による家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化したことが背景にあり、「賃貸住宅管理業登録制度の創設」及び「特定賃貸借契約(サブリース契約)の適正化の措置」の2つが規定されます。どちらも「賃貸住宅」が対象となるため商業ビル、駐車場、事業用物件は対象外となります。

賃貸住宅管理業者の定義などを細やかな説明があり、事務所ごとに1人以上の業務管理者を選任することになります。現時点においては「賃貸不動産経営管理士」または「宅地建物取引士」が一定の講習等を受講要件となると言われています。

特定賃貸借契約(サブリース契約)の適正化の措置においては、誇大広告の禁止、や不当な勧誘の禁止、特定賃貸借契約の締結前及び締結時の書面交付、また、書類の閲覧、指示、業務停止等により厳格化されます。

「管理実務の紹介とトラブル対応事例」では、賃借人が部屋を決定するうえで最も大



ソーシャルディスタンスを保って開催致しました

切な物件資料(概要書)に間違いは許されません」と募集図面の重要性についてお話でした。

仲介手数料に関する裁判事例等で東急リパブルの敗訴確定判決により賃借人が申込以前から仲介手数料1ヶ月とする記載を物件資料へ確実に明記し、さらに借室申込書へ記載することでトラブルが未然に防げる事例がありました。

また、連帯保証人の極度額に関する民法改正により元本確定の時期説明や入居する際に借主に認識してもらうべき事項と原状回復義務、ガイドラインの位置付けとポイント等、その際による特約の有効性と留意点についてお話しいただきました。

事故物件、自然死物件への対応等、また民法改正による一部減失に伴う賃料減額への対応、賃借物の一部減失により賃料減額等の見解が分かれており、現時点においては判例が無い為、新聞報道に書かれた記事が正しいと言い切れない側面があるとのことでした。

受講者より質問で「賃料減額ガイドラインを参考に進めて行くと検討しているが、岡田講師の見解をお聞きたい」との意見があったが、「賃料減額ガイドラインは議論が交わされたことがなく根拠が明確ではない、いずれにしても判例が無いことには現時点ではそのような回答になる。今後注視することが重要」とのことでした。

今回の研修会の資料は協会窓口で配布しております。資料請求の方は協会までお問い合わせください。

広報担当 島袋博光

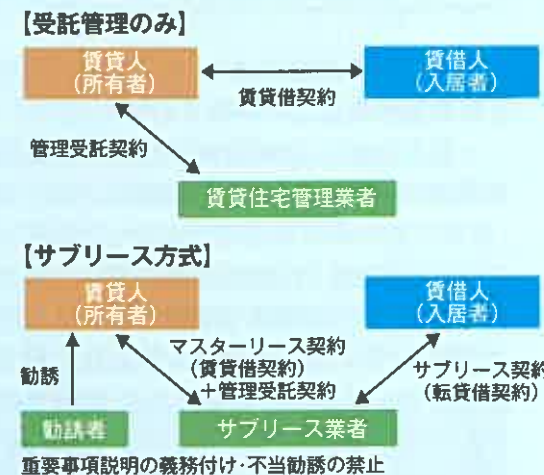


岡田氏による講演の様子

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



法案の概要

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置(施行期日: 2020年12月15日)

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
- サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
- (1) 不当な勧誘行為の禁止
サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約) 勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止
- (2) 誇大広告等の禁止
マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実と相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止
- (3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明
マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設(施行期日: 2021年6月中旬頃予定)

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設
- (1) 賃貸住宅管理業の登録
委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録
- (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け
- ① 業務管理者の配置
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
- ③ 財産の分別管理
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ 定期報告
業務の実施状況



賃貸管理業を強力にサポート!

業界最大の組織力!!

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業

弁護士による
電話法律相談

250種以上!
賃貸管理関係書式
ダウンロード

全宅管理
クラウド型
賃貸管理ソフト

情報配信事業

会報誌・メールマガジン
・オーナー通信等による
情報提供

知識啓発事業

会員研修
インターネット・セミナー

その他の事業

「賃貸管理業賠償責任保険」
他にも募集提案、入居審査から退去時まで
実務で使えるサポート事業を
会員特別価格等でご用意しております。

全宅管理 入会のご案内

入会特典 ☆全5種プレゼント中! 2021年3月31日入会受付分まで

特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

ご入会の手続き

- 1) 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
 - 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後の手続きについてご連絡いたします。
- 入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

◀◀◀◀◀2020年度は入会金無料のチャンス!!▶▶▶▶▶

宅建協会に新規に入会された方

宅建協会新入会員応援プロジェクト!

新規開業して2020年度中に宅建協会に新規入会された
会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金無料

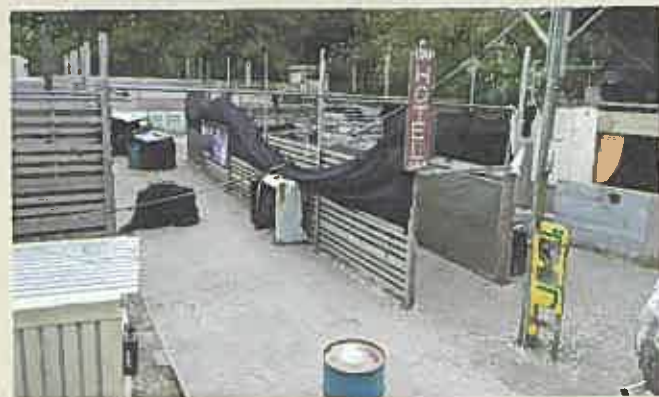
すでに宅建協会の会員の方

全宅管理サポーター制度!

2020年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に
入会申込書を提出すると入会金無料



会員 の ひろば



"サバゲー"に誘われました!

沖縄かりゆし不動産
代表者 山口 元 さん

皆さまこんにちは!本島北部エリア、
やんばる地域で不動産売買仲介を専門
に行っています"沖縄かりゆし不動産"山
口元と申します!私はこの業界に入って
約15年、それはそれは色々な事があり
ましたが、やり遂げ時の満足感や、段取
り通りに物事が進んだ時の達成感、そう
いったものが感じられるこの仕事とお酒
が大好きで、この世界にどっぷり浸かっ
ておりました。でも最近ふと思えます。
"趣味が欲しいなあ"と。そんな時ある人



から"サバゲー"に誘われました!そう、あのエアガンでドンパチやるサバイバルゲームです!存在は
知っていましたが、別に自分で調べて行くほどでもなく、何となく楽しそうだなあと思っていただ

けでしたが、会場が中城村(近い!)全てレンタルOK(お手
軽!)一日中遊んでも5~6千円(お手頃!)3拍子揃った条件
の前に、気がつけば連射、乱射の大騒ぎでした笑

昼過ぎには人もどんどん増えてきて、半分くらいは軍
人っぽい人になり動きも本格的、マイガンを持ち込んで
いる方がほとんどなのですが、もはや本物にしか見えません
笑 でも、子連れ参加の方もチラホラいて、私も息子2人
を連れて参加しました。もう周りではマイエアガン購入の
情報が毎日のようにSNSにアップされています。汗だく
になるので夏には向かないアクティビティですが、会場は
他にも金武や宜野座、なんと浦添や天久にもあるらしい
ので、興味のある方はぜひみんなでやりましょう!笑



宅建 クイズ

解答と解説は
21ページ!



Q AがBの代理人としてB所有の甲土地について売買契約を締結した場合に関する次の記述の
うち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、A自らが買主となって売買
契約を締結したときは、Aは甲土地の所有権を当然に取得する。
- 2 Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、AがCの代理人となってBC
間の売買契約を締結したときは、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。
- 3 Aが無権代理人であってDとの間で売買契約を締結した後に、Bの死亡によりAが単独でBを相続し
た場合、Dは甲土地の所有権を当然に取得する。
- 4 Aが無権代理人であってEとの間で売買契約を締結した後に、Aの死亡によりBが単独でAを相続し
た場合、Eは甲土地の所有権を当然に取得する。

事務局
オススメ
クッキング

チョコレートカップフルーツサンド

【材料】
生クリーム 250ml
いちご 1個
キウイ 1個
食パン 2枚

【作り方】

- 1.生クリームを固める
- 2.食パンの耳を切る
- 3.食パンに生クリームをぬる
- 4.切ったときの断面を考えながらいちごとキウイを生クリームと交互に重ねる
(フルーツの間にも隙間ができないようしっかり生クリームをぬる)
- 5.ラップで包み、冷蔵庫へ30分冷やす
- 6.ラップの上から中央を半分にきる



横から見た図
切ったときの断面図を
イメージしながら、縦に
フルーツと生クリームを
重ねる



TAKKENインフォメーション

※本年度の「新年賀詞交歓会」の開催は、新型コロナウイルスの感染の状況を鑑み、
中止させていただきます。

- 家主セミナー 時▶令和3年1月29日(金) 会場▶浦添市産業支援センター 結の街
- 開業支援セミナー 時▶令和3年2月3日(水) 会場▶浦添市産業支援センター 結の街
- 新規免許取得者研修会(後期) 時▶令和3年2月12日(金) 会場▶不動産会館4階ホール
- 第6回宅地建物取引士法定講習会 時▶令和3年3月24日(水) 会場▶宜野湾コンベンションセンター(予定)
申込期限:令和3年2月12日(金)厳守

※新型コロナウイルスの感染の状況を鑑み、会場での開催ではなく、『自宅学習』へ変更させていただく場合がございますので予めご了承ください。

※各セミナー・研修会は、新型コロナウイルスの影響により中止となる場合もありますので予めご了承ください。

入会者のご案内

みなさまよろしくお願いたします

令和2年11月1日

令和2年12月31日

令和2年12月末日現在の会員数

1,451社

(株) スイッチ
代表取締役 ● 米須 淳子
宅建取引士 ● 米須 秀高
事務所 ● 那覇市豊田1-9-12
TEL ● 098-851-4909
FAX ● 050-1269-824

(株) ララホーム
代表取締役 ● 城崎 勇志
宅建取引士 ● 城崎 勇志
事務所 ● 南風原町高平256
TEL ● 851-8056
FAX ● 851-8057

(同) ビエス
代表社員 ● 大田 雅之
宅建取引士 ● 大田 雅之
事務所 ● 那覇市吉野2-6-10
TEL ● 851-4456
FAX ● 993-7859

伊礼住宅サービス(同)
代表社員 ● 伊禮 忠馬
宅建取引士 ● 伊禮 忠馬
事務所 ● 那覇市吉野2-6-10
TEL ● 886-8888
FAX ● 886-9000

(有) 良和組
代表取締役 ● 平良 孝
宅建取引士 ● 平良 孝
事務所 ● 本部町東326-1
TEL ● 0980-47-3733
FAX ● 0980-47-8197

ファインライフ・カンパニー(株) 宮古島支店
支店長 ● 井上 貴博
宅建取引士 ● 井上 貴博
事務所 ● 宮古島市平良東仲栄組917-2
TEL ● 0980-73-1646
FAX ● 0980-73-1648

(株) ゆらり
代表取締役 ● 牧原 修一
宅建取引士 ● 牧原 修一
事務所 ● 那覇市久米2-31-1 3階
TEL ● 860-8992
FAX ● 860-8993

(株) エナジーホーム
代表取締役 ● 高良 隆作
宅建取引士 ● 高良 隆作
事務所 ● 那覇市金城2-11-4
TEL ● 857-1682
FAX ● 859-0457

(株) Homestead
代表取締役 ● 仲宗根 健人
宅建取引士 ● 仲宗根 健人
事務所 ● うるま市石川東恩納943-7
TEL ● 889-8843
FAX ● 889-8853

Hilton Grand Vacations Japan (同) 瀬長バケーション
代表社員 ● 藤山 大輔
宅建取引士 ● 藤山 大輔
事務所 ● 本部町東326-1
TEL ● 0980-51-6970
FAX ● 0980-51-6971

(株) 中央不動産
代表取締役 ● 池原 盛之
宅建取引士 ● 池原 盛之
事務所 ● 宜野湾市真志郎3-16-23
TEL ● 897-6726
FAX ● 898-8722

(有) マルトモ不動産
代表取締役 ● 豊田 迅人
宅建取引士 ● 豊田 迅人
事務所 ● 名護市宮里1-5-30 101
TEL ● 0980-43-6936
FAX ● 0980-43-6937

(株) ルーツ・ギビング
代表取締役 ● 遠藤 司
宅建取引士 ● 上原 康人
事務所 ● 豊見城市豊見11-677(2階)
TEL ● 856-7221
FAX ● 840-2582

(株) 美ら島不動産
代表取締役 ● 大庭 隆一郎
宅建取引士 ● 大庭 隆一郎
事務所 ● 石垣市八島町2-12-7
TEL ● 0980-82-2707
FAX ● 0980-87-8766

(有) 内盛産業
代表取締役 ● 内盛 安彦
宅建取引士 ● 高江洲 透子
事務所 ● 沖縄市知花4-14-21
TEL ● 934-6490
FAX ● 934-6491

(株) 三誓
代表取締役 ● 仲松 淳一
宅建取引士 ● 新垣 功
事務所 ● 西原町内陸414-3
TEL ● 946-3914
FAX ● 944-3411

(株) ウィッシュアソシエーション 石垣支店
代表取締役 ● 黒木 秀一
宅建取引士 ● 黒木 秀一
事務所 ● 石垣市真栄組186-13 Blue Ocean103
TEL ● 0980-87-7661
FAX ● 0980-87-7662

(株) アイランドアシスト
代表取締役 ● 仲松 誠樹
宅建取引士 ● 仲松 誠樹
事務所 ● 宜野湾市伊佐2-14-7 2F
TEL ● 943-4746
FAX ● 943-4748

(有) グリーンハウスプラン
代表取締役 ● 内原 盛光
宅建取引士 ● 内原 盛光
事務所 ● 那覇市大平1-29-1 102
TEL ● 874-7101
FAX ● 874-7104

ファインライフ・カンパニー(株) 沖縄支店
支店長 ● 森田 秀作
宅建取引士 ● 森田 正夫
事務所 ● 那覇市前田641-1 1F
TEL ● 874-1646
FAX ● 874-1647

退会者 令和2年11月▶12月
長い間ありがとうございました

不動産の沖一 / 美ら島不動産 / 中央不動産
(株)与那原環境開発 / (株)ダイムトラストアイランド
(有) エナジー / 伊礼住宅サービス

宅建クイズ

1 × 誤り。A(代理人)の行為は自己契約であり、その行為は代理権を有しない者がした行為(無権代理)とみなされる(民法108条)。したがって、B(本人)が追認しなければ、Aは、甲土地の所有権を取得できない(113条)。

2 × 誤り。Aの行為は双方代理であり、その行為は代理権を有しない者がした行為(無権代理)とみなされる(108条)。したがって、B及びC(相手方・本人)が追認をしなければ、Cは、甲土地の所有権を取得できない(113条)。

3 ○ 正しい。本人が追認も追認拒絶もしないまま死亡し、無権代理人が本人を単独相続した場合、当該無権代理行為は当然に有効となる(113条、判例)。したがって、D(相手方)は、甲土地の所有権を当然に取得する。

4 × 誤り。本人が無権代理人を相続した場合には、無権代理行為が本人の相続により当然に有効とはならない(113条、判例)。したがって、E(相手方)は、甲土地の所有権を当然に取得するわけではない。

解答

3 が正解

不動産広告消費者モニター 募集

【募集要項】

募集人数：2人

モニター資格：県内に居住し、現在、不動産業に従事していない方(下記推奨事項参照)

業務内容：

- ①一定期間、不動産広告に係る新聞折り込みチラシやポスティング広告等を収集する
- ②年2回行われるモニター会議への参加

モニター活動スケジュール(参考)

- | | |
|---------|---------------------------|
| 7月～8月中旬 | 不動産広告の収集協力 |
| 8月中旬～下旬 | 前期不動産広告消費者モニター会議参加(懇親会有り) |
| 1月～2月中旬 | 不動産広告の収集協力 |
| 2月中旬～下旬 | 後期不動産広告消費者モニター会議参加 |

謝金：年間15,000円+交通費(会議参加者)

※支給方法は各回のモニター会議後に半金(7,500円+交通費)を現金でお支払いいたします

不動産広告消費者モニターの推奨事項

- ①宜野湾市以北に居住の方(特に中部、北部)
- ②新聞の定期購読者(新聞折込チラシを取得できる為)
- ③消費者モニター会議に参加し、消費者目線のご意見をいただける方

お問合せ：沖縄地区調査指導委員会
(宅建業協会内)
担当 漢那幸大
那覇市泉崎1-12-7
098-861-3402

協会の動き

月日	会議・行事	場 所
11 2	入会審査	4階ホール・委員会室
4	本部相談日	2階相談室
6	正副会長会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
8	コンサルティング技能試験	4階ホール
10	入会審査 終了後 総務財務委員会	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大濱信泉記念館
11	女性部会	3階委員会室
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局 1階
12	賃貸不動産管理業務研修会	てだこホール
13	不動産取引適正申告推進協議会	国税事務所
	人材育成委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
15	知念聡氏賞状授与受章祝賀会	ハーバービューホテル
17	入会審査	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	中間監査会	4階ホール
18	広報啓発委員会	3階委員会室
19	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
20	沖縄県公益法人立入検査	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
24	入会審査	4階ホール・委員会室
	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
25	第4回宅建取引士講習会(※自宅学習)	結の街
	流通委員会(事務連絡会)	3階委員会室
27	本部相談日	2階相談室

月日	会議・行事	場 所
12 1	入会審査 終了後 総務財務委員会	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
2	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室
4	(一社)流通機構正副会長・委員長会	3階委員会室
	苦情解決・井清業務所管研修会(Web研修)	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
7	会員支援委員会	3階委員会室
8	コンサルティング専門委員会	3階委員会室
	入会審査	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大濱信泉記念館
9	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局 1階
10	正副会長会 及び 関連団体会長会	3階委員会室
	第4回常務理事会・常任幹事合同会議	4階ホール
11	(一社)流通機構事業運営委員会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
14	苦情解決・研修業務所管委員会	4階ホール
15	入会審査	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
16	優良会員認定研修会・授与式	4階ホール
17	コンサルティング実務研修会	沖縄産業支援センター
18	人材育成委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
21	広報啓発委員会	4階ホール
22	入会審査	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
23	(一社)流通機構理事会	4階ホール
25	本部相談日	2階相談室
28	仕事納め	4階ホール



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！

令和2年度 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、当協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



新型コロナウイルスの影響により中止となる場合もありますので予めご了承ください。また、体調には十分ご留意のうえご参加ください。

参加料
無料！

日時 令和3年2月3日(水) 14:00～(受付13:30～)
場所 浦添産業振興センター結の街(3階大研修室)
定員 60名(定員に達し次第締め切り)
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
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

