

公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

TAKKEN OKINAWA

vol.174
Oct. 2023 10



宅地建物取引にかかる経済活動をととして
住生活の安定・向上から地域と信頼をつなぐ



(一社)沖縄県不動産流通機構に 入会される方へのメリット

Point 1 流通機構システムについて

- 「REINS (レイズ)」「ちゅらさん家」「ハトマークサイト」の3サイトへ1度に登録・変更が可能。
- 有料オプション機能を利用すると、「うちなーらいふ」「グーホーム」「SUUMO (スーモ)」などの一般ポータルサイトへも同時に登録可能。
※別途各社とのポータルサイト利用契約が必要です。
- 日報機能で沖縄県の販売中の新着物件や、成約事例が閲覧可能。

流通機構システム



Point 2 【登録無料 無制限】ちゅらさん家について

- 流通機構が運営している一般ポータルサイト「ちゅらさん家」は会員であれば無制限に物件掲載可能。
10月からFM沖縄でラジオCMも始まります。



Point 3 流通機構独自の表彰・認定制度について

- ①流通活性化貢献賞での表彰制度
●流通機構システムへの売買及び賃貸の物件登録件数によって、表彰を行っております。
- ②優良会員認定制度
●「キャリアパーソン」合格者及び宅建協会各種研修会への積極的参加を頂いた会員様に対して、流通機構が「優良会員」として認定しております。
●一般ポータルサイト「ちゅらさん家」において、「優良会員認定業者」としてご紹介しております。



Point 4 新聞広告について

- 毎月1回ずつ「週刊かふう」及び「タイムス住宅新聞」の2紙へ売買・賃貸を含めた「ちゅらさん家」に掲載されている74件の物件情報を新着順で掲載しております。



一般社団法人沖縄県不動産流通機構

TEL098-861-3584 事務局:大城
https://oki-takken.com/ryutukikou

[不動産キャリア]サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!



不動産キャリアパーソンとは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。



頑張るあなたを
応援します!

テキスト
+Webで
いつでも
学習

イメージキャラクター
佐藤まり江さん

不動産キャリアパーソンで 検索



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

contents

- 1 (一社)沖縄県不動産流通機構に入会される方へのメリット
- 2 めざせ! 不動産キャリアパーソン
- 3 不動産フェア開催!
- 5 新規免許取得研修会(前期)
- 6 令和5年度 役員研修会
- 7 賃貸不動産経営管理士講習会
- 8 不動産広告消費者モニター会議
- 9 令和5年度 実務研修会
- 13 業者会のうごき
那覇東地区/那覇西地区/
小禄・南部地区
- 14 業者会のうごき
浦添・西原地区/宜野湾・中城
地区/中部地区
- 15 業者会のうごき
北部地区/宮古地区/
八重山地区
- 16 女性部会だより
- 17 ラジオ不動産相談室
- 19 入会者のご案内
令和5年度 法定研修会のお知らせ
- 20 会員のひろば
- 21 沖縄県からの協力願い

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。



不動産フェア開催!

開催日 令和5年9月23日(土)

令和5年9月23日(土)、不動産の日。沖縄県宅建協会では毎年この日に【不動産フェア】を開催しています。

昨年まではコロナ禍の折、なかなか表立っては開催することができず、ラジオのスタジオや協会内でのインタビュー形式にとどまりましたが、今年はなんと、4年ぶり!那覇市パレットくもじ前交通広場『UFuRuFU(ウフルーフ)』にて、青空の下、フェアを開催することができました!

今年はラジオ沖縄様のご協力を得、『てるてる



ソーレ!不動産の日スペシャル』と題し、ラジオ公開生放送を実施致しました。

ラジオ開始前には開会セレモニーが行われ、多くの会員の皆様がハッピーを着て集まり、鮮やかな青色にお馴染みのハトマークが道行く人々の目を引きました。そのような中、多和田 勝副会長が開会を高々と宣言され、渡久地 政彦会長から4年ぶりのフェア開催にかけた思いや喜びを添えたご挨拶をい

ただきました。そしてご臨席の沖縄県土木建築部建築都市統括監 金城 新吾様(県知事代理)、那覇市長 知念 覚様、久茂地都市開発株式会社 常務取締役 経営企画室長 吉川 朝邦様より祝辞をいただき、テープカットが行われ、華々しく不動産フェアの幕開けです。

いよいよラジオ公開生放送。MCの北山亭メンソーレさんと保良 光美さんの軽快な掛け合いで始まり、お二人に挿まれてまず、渡久地会長のインタビューがありました。渡久地会長は「不動産の日」の由来から、宅建協会の概要・活動内容などをわかりやすくお話しされました。

会場はいつの間にかたくさん見物者で賑わい、ステージライブではまず護国久栄昇さんが見



た目とは裏腹に軽快なリズムに乗せて歌いだし、トークでも会場全体を笑わせ盛り上げてくれました。

そして番組内で行なわれた不動産無料相談に、広報啓発委員から花城 寛志副委員長と平安



秀昭委員が2回に分けて登壇し、リスナーから届いたメッセージに真摯に、時にはMCと冗談を交え、楽しく的確にお答えしました。また、会場とは別個にラジオ放送中は電話にて不動産無料相談を不動産会館で相談員が受けて、消費者のお悩みに親身になって対応致しました。

不動産流通機構からも池原 勇人委員が登壇し、巷でよく耳にする『仲介手数料0円広告』についての正しい知識を説明致しました。法律に則つ



た適正な仲介手数料は責任あるプロの仕事の証であることを、しっかりと会場にいる皆様ならびにラジオの電波を通してリスナーの皆様へ伝えることが出来ました。

終盤にはみなさんお待ちかねのステージライ

ブ、jimamaさんの透き通る伸びやかな歌声を聴き、心地よいムードの中、とても贅沢な時間を過ごしました。

会場にいた委員の方たちは街頭に立ち、行き交う人々に積極的にアンケートにご協力いただくなど、ハトマークやポータルサイト『ちゅらさん家』の周知に尽力していました。おかげ様で、多くの方に粗品やうちわを手渡すことが出来、今後の宅建協会の指針を担う貴重なデータが得られました。

大盛況のうちにラジオ公開生放送は終了し、最後は宮城 康副会長の閉会の挨拶で4年ぶりの屋外でのお祭りは幕を閉じました。まだまだ暑さの残る沖縄の日差しでしたが、それを吹き飛ばすくらい熱量と皆様の笑顔に包まれた不動産フェアとなりました。

広報啓発委員 浜崎 洋一

不動産に関するお悩みを解決!

電話無料相談会も開催!



来賓のみなさまと沖縄県宅建協会役員



渡久地会長のトーク



新規免許取得研修会 (前期)

人材育成委員 比屋根 浩

令和5年7月21日(金)に不動産会館4階ホールにて開催され、芝田 信作人材育成委員の司会により39名の参加のもと研修会は進められました。

渡久地 政彦会長より(公社)沖縄県宅地建物取引業協会は、会員の資質向上を目的として法改正などに関する研修会や一般消費者に対する無料相談等事業の過半数以上は公益性の高い事業を行っております。

安心安全の取り引きの為に積極的にいろんな勉強会や事業に参加していただきたい。とご挨拶いただき研修会はスタートしました。

初めに宮城 康副会長より『倫理規定の重要性』について研修会が行われました。

国民の信頼に応える高度な倫理観を確立し、日々のお仕事に生かして業務を行うと共に各種の研修会にも積極的に参加し、安心安全の取引を行なっていただきたい。

沖縄県内には9地区の業者会があり、各地区の地区研修会や交流会が開催されています。今年の地区研修会は、来年施行される『相続登記』に関しての内容となっております。是非業者会に

入会していただき、会員間の繋がりや情報交換の場と幅広い知識と専門家としてのサービスと助言を与えられるように努めて頂きたい。近年ではハイブリット型の研修・動画配信の講習会など会員の皆様が参加しやすい形で行っておりますので積極的に参加してほしいと伝えられました。

県内には2000を超える業者がいて信頼を得なければリピーターは増えない、不動産業界は長いスパンの業界であり一般消費者から選ばれる業者、模範となるような業者になっていただきたいと説明されました。

続きまして『不動産の表示に関する公正規約について』(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導員の武島多加雄委員より説明があり「不動産広告には2つの法令と1つの規約によって規制されており広告を出すときには違反にならないようにルールを守りましょう」とお話がありました。

休憩後、『重要事項説明書作成のポイント』を人材育成の委員会芝田信作より重要事項の作成にはトラブルを避けるためにも緊張感をもって作成していただきたい。売買用【土地付建物】の売買書式に沿って各項目記載内容の説明がありました。

最後は参加者に修了証書が授与され閉会にて多和田 勝副会長より激励の閉会の挨拶がありました。

閉会後は参加者全員と記念撮影を行いました。



令和5年度 役員研修会

宅建協会 西平

令和5年7月14日、リゾネックス那覇に於いて令和5年度役員研修会を開催致しました。

研修会の冒頭、渡久地会長より「沖縄宅建ビジョン」についてお話しがあり、SWOT分析【Strength(強み)・Weaknesses(弱み)・Opportunities(機会)・Threats(脅威)】について詳しい解説がございました、4項目をクロスさせて戦略的課題を明確にした今後の事業展開について説明があり、この手法が有用で、個々の会社においても活用できる事を紹介されました。

研修会の第一部では、沖縄県総務私学課 私学・法人班より金城茂氏を招き、「公益法人の各

機関の役割と責任」について貴重なお話を伺うことができました。公益法人の責任の中で、理事・幹事・監査の役割に、実例を交えながらお話いただき「役員としての心構え」を改めて認識できました。

研修会の第二部では、新理事クロスセッションが行われ、フリートーク、質疑応答で盛んに盛り上がり出席役員からも活発な問題提起がなされました。

研修会修了後の懇親会では、役職員間の懇親を深め、更なる結束を深めることができ、盛会のうちに終了しました。

役員研修会



懇親会



賃貸不動産経営管理士講習会

本会では一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会から指定を受けて、令和5年8月7日に賃貸不動産経営管理士講習会を不動産会館4階ホールにて開催し、30名の受講申込者が参加いたしました。

当日はDVD上映による講習方式により、弁護士や実務等の専門講師が分野ごとに分かり易く解説して頂きました。

この講義では賃貸不動産管理業務に必要な専門知識の取得と実務を遂行する能力を高め、賃貸不動産管理業の適性化及び資質向上を図ることを目的としており、その学習内容は多岐にわたり、賃貸住宅管理総論、関連法規、管理及び賃貸

契約の注意点、原状回復処理等、多彩なカリキュラムで構成されております。

このような一定の指針に則した学習過程を修了することによって、賃貸不動産経営管理士試験において、修了年度と翌年度の試験50問のうち5問が免除されることになり、令和5年度の賃貸不動産経営管理士資格試験は沖縄会場を含め全国35会場において令和5年11月19日(日)に実施予定となっております。

賃貸不動産管理業が法制化されたことにより資格需要の高まりがあることから、本会としても引き続き、関連団体と協力しながら賃貸管理業に関する情報発信に努めてまいります。



DVD上映による講習会の様子

Check!

令和5年度
賃貸不動産経営管理士
資格試験

令和5年
11/19日

実施予定



不動産広告消費者モニター会議

網紀公取指導員 武島多加雄

令和5年9月8日、沖縄県不動産会館4階ホールにて不動産広告消費者モニター会議を開催いたしました。

網紀公取委員の大城毅氏の司会で、多和田勝副会長の開会の挨拶によりスタートしました。

主催者代表として、渡久地政彦会長の挨拶があり、その後一人一人自己紹介を行い、渡久地会長より消費者モニターの赤嶺早知子・宇根ひと

み・宮城成絵・山本珠巴・照屋有紀様に委嘱状の交付がありました。

続きまして網紀公取委員会・金城浩三委員長より不動産広告の注意点について説明がありました。

協議事項は、不動産広告物の違反表示の確認、折り込みチラシの広告のチェックとし、事務局の仲村直和次長の進行により(一社)九州不動産公正取引協議会の措置基準に基づく評価を行い措置等の確認を行いました。

注意勧告と広告研修の業者の選定を致しました。

最後に多和田副会長により閉会の挨拶で不動産業界の資質向上と安心安全の取引のお手伝い出来るよう適正な広告のお願いを申し上げ、令和5年度の不動産広告消費者モニター会議は終了しました。



消費者モニターの皆さんに委嘱状の交付



【今回の協議事項】

- ✓ 不動産広告物の違反表示の確認
- ✓ 折り込みチラシの広告のチェック



会議の様子

令和5年度 実務研修会

開催日 令和5年9月1日(金) 会場 てだこホール(小ホール)

人材育成委員会 普天間朝明 / 津波 隆太

事例1 設備故障における責任の所在

借人Aは賃貸人Bよりスナック店舗を賃借していたところ、営業中に店舗備え付けのクーラーが使用できなくなった。

翌日、Aは管理会社Cへクーラーにエラー表示が出て使用できないので見て欲しいと連絡をした。Cは早急にその事を賃貸人Bへ報告し、Bはすぐ知り合いの電気業者を手配した。

電気業者はその日で賃貸物件に行き、故障の原因が室外機の基盤及びファンモーターの不具合によるものと確認し、賃貸人Bへ状況を報告した。

即日、電気業者へ部品の交換を依頼したが、『基盤の在庫はあるが、ファンモーターは県外のメーカーから取り寄せになる』とのこと。また、タイミングが悪いことに、翌日に台風が沖縄に最接近するため、飛行機の欠航が予想され、いつ部品取替えができるか答えられないとのことだった。

賃貸人Bから経緯と状況を確認した管理会社Cは、賃借人Aへ報告したが、Aはスナック店舗の休業はできないため、賃貸人B及び管理会社Cに相談なくレンタルクーラーをレンタルした。

後日、クーラーの部品取替えは最初に連絡を受けてから6日後に終了し使用できるようになったが、賃借人Aは備付けクーラーが回復するまでのレンタルクーラーの借用料2台分(約7万円)の支払を賃貸人Bに請求した。

【賃借人Aの主張】

クーラーは賃借当時から備え付けられており、それは家賃に充当されているものとして当然請求できる。

【賃貸人Bの主張】

管理会社からの連絡を受けて即時に対応した。

賃借人Aはレンタルする連絡の義務を怠ったため支払は拒否する。

又、自然災害のことを考えるとAの主張は無理がある。

質問

まず、問題が2つに分かれる。

①レンタル料の支払、②家賃の減額

この2つを分けて考える。

Q1 賃借人Aの主張は認められ、レンタルする旨の事前相談・連絡は必要なかったのか？

A1 家賃は一定程度減額するのは避けられない。レンタル料については、「クーラーの故障が大家の責任なのか」を考えると、そのクーラーに瑕疵があれば責任を負う義務があるが、特に通常使用においては大家に責任を追えというのは酷であり、レンタル料の請求は認められない。事前相談・連絡は法的には言う必要はなく、有ったか無かったかで決まる話ではない。

Q2 賃貸人Bの主張がとおり、レンタル料の支払い義務は拒否できるのか？

A2 A. 拒否できる

Q3 台風など自然災害時の修繕の対応について(使用できない間の損害金や、備付けクーラーの場合家賃の値下げ等)

A3 賃料の減額は一定程度認められる。それ以外の損害については、今回の事例の場合は問題ない。

基本、家賃の減額は避けられないけれど、それ以上の損害に対しては家主の対応に問題がなければ責任を負う必要はない。



事例2 埋設物の責任所在

売主Aは北側道路、南側道路の2面に接する土地約400㎡を所有していた。

敷地内に2階建て住居を所有。(約40坪、築後約20年)

住宅の庭、駐車スペースとして使用していた南側道路に接する200㎡(契約前にすでに分筆済み)の宅地(X地)を売却した。

流れ

2022年11月

買主Bは売主Aより住宅建築を目的とし土地を購入。申込書面を宅建業者Cを通じてAへ渡す。

購入条件(現況測量は買主負担、地中埋設物が出た場合の撤去費用は買主負担を条件として記載)

2022年11月

売主Aより土地売渡し承諾書面を宅建業者Cを通じて買主Bへ渡す(購入申込と同じ内容を記載)

2022年11月

契約前に住宅ローン仮審査を申込み

2022年11月中旬

重要事項説明及び売買契約を締結
重要事項及び売買契約書へ特約の売り渡し条件の内容を記載

2022年12月 住宅ローン本申込み

2023年3月初旬 融資決定

2023年3月中旬

所有権移転と残金決済を完了
媒介業者は弊社(宅建業者C)1社であった。

その後、2023年4月中旬

買主Bが敷地内の樹木の伐採や整地の為、造園業者へ依頼し重機(ユンボ)を入れたところ掘削中に雑排水の配管が出てきたため、今後の処理方法について相談があった。

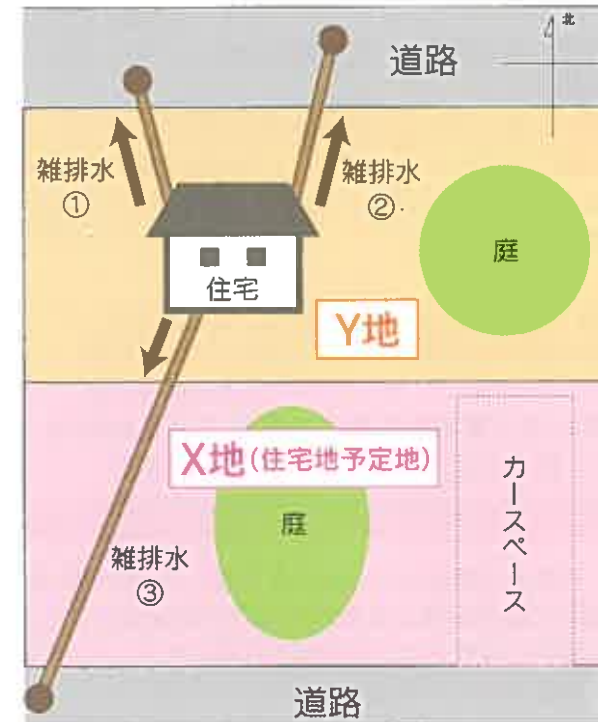
(※購入申込み時及び売買契約時に売主Aへ地下埋設物有無の可能性を確認したところ何もないとの返答)

水道工事業者へ現地立会調査を依頼し、経路確認等の立会をしながら処理方法3パターンの工事見積を依頼し売主Aへ提示した。

図のように売主Aの住宅から北側へ①と②の配管とX地に③が埋設されているため、住宅建築計画に支障が出ることが判明した。

上水道は事前に調査できるが埋設物については調査することは困難で、売主は建築確認通知書・配管図等の図面をすべて紛失していた。

【図】



売買対象地		
Y地	X地	地積計400㎡
土地 200㎡	土地 200㎡	
住宅 130㎡		

対応したこと

売主Aと面談し事情を伝え、雑排水処理をAの責任と負担にて行うよう見積もりを提示しながら依頼した。(※工事内容によって40万、80万、120万となる)

3パターン見積もりの中から工事内容を検討していただくよう依頼し、Aから梅雨明けに対応するとの返答があった。

現在は工事待ちとなっている。

質問

Q1 雑排水処理の責任区分と費用負担は？

A1 法的には売主側が責任を負い費用も負担する。

今回の事例は特約で「地中埋設物が出た場合の撤去費用は買主負担」としているが、売主が敷設しているため、売主負担にて敷設費を負うのは正しい対応を行っていると考えられる。(※法的にも売主側に責任があると見る)

Q2 売主が適切な処理工事をしなかった場合の今後の対応策は？

A2 買主は、法律上は元に戻す請求権がある。条文には一定期間設けてその間にやらなければならない、やらない場合はその分の代金の減額請求ができるとあるが、買主で行ってその費用を請求する方法もある。

Q3 媒介業者としての責任は？

A3 媒介業者としての責任は問題にならない。土の中を掘り起こして埋設物を調べる義務まで媒介業者にはないため、やむをえなかったと考えられる。

Q4 今後懸念される事項は？

A4 中途半端に工事を行うことや、または工事をしないということが懸念されるので、双方で明確にしておいたほうが良い。

Q5 その他アドバイス

A5 今回は良い処理の仕方をしている。

事例3 埋設物の不告知

売主：A / 隣地所有者：B / 買主：C / 当該地：N

トラブル内容

売主Aは買主CへN地を引き渡した。その後、買主Cが建物を建てるための基礎工事を始めたら、N地内に埋設された排水管が発見された。

売主Aはその存在を知らないと否定したが、調査した結果、当該排水管は隣地所有者Bが費用負担して築造したものであること、隣地及びN地の南西側にたまった雨水を排水することが主な目的であったこと、Aの承諾も得ていたということが明らかになった。

Bに確認したところ、もともとN地・隣地ともに公道から1m程度低く、Aが公道と同程度の高さにするためN地を埋め土したことが原因で、隣地やその周り(里道を含む)に常時雨水がたまるようになった。

原因は、G樹からH樹までの小さな溝をAが埋

めてしまったことであったため、Bは自分の土地やその界隈に水が溜まらないよう排水管を設置させてほしいとAに願い出て、承諾を取り付け、工事に至ったとのことだった。

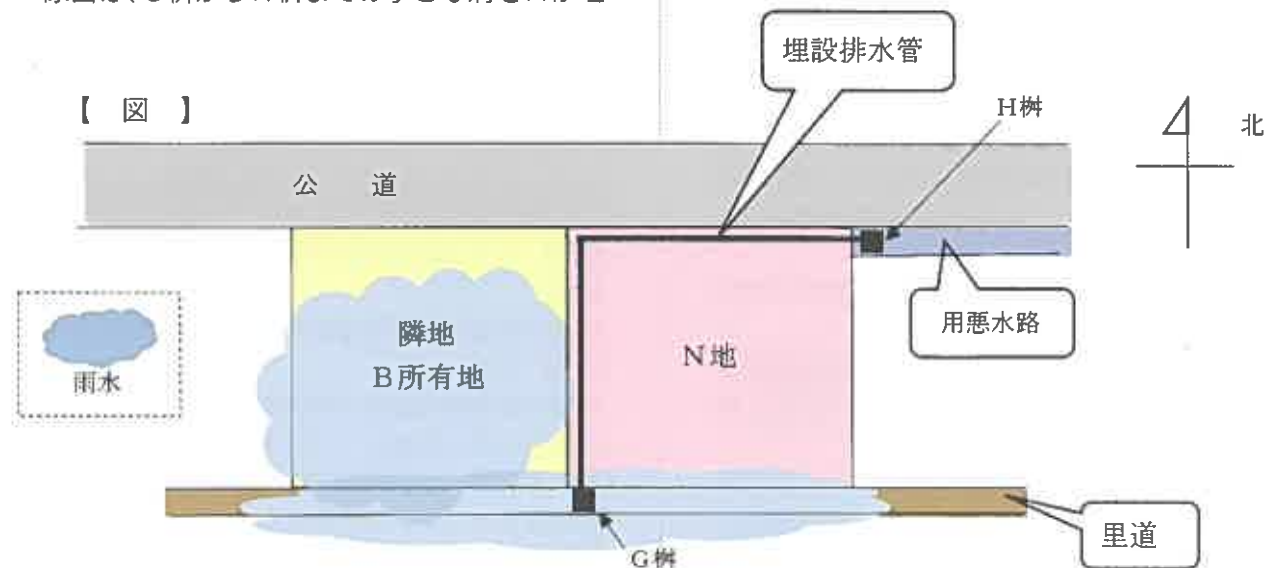
解決方法

売主Aは、N地の売買契約時に排水管が埋設されている旨を買主Cへ告げる義務があった。

知っていて告げなかった場合は、契約不適合責任を免れないこと、また、Aが排水管の存在を否定していたことは責任が大きいという旨をAに告げ、Aもそれを認めた。

損害額

当該排水管のN地に占めるおよその面積(13坪)が算出されたので、当該面積の分に売買時単価の半額相当額を乗じた額を契約不適合責任の損害金とし、AとCの合意を得て解決となった。



質問

Q1 損害金の額は適切だったか？

A1 埋設排水管が設置された土地の部分全部(約13坪)が使用できなくなるわけではなく、排水管上の土地は使用できるわけではあるので単価の半額相当額で解決策を図ったのは合理的で適切であった。

Q2 隣地所有者Bに責任はないのか？

A2 Aの承諾を得て設置したわけで、Bには責任はない。

Q3 その他解決法はあったか？

A3 埋設物が事前に分かったらよかった程度で分かった後の対応は適切だった。

地中埋設物 過去の裁判事例

比較的規模の大きな建物(本件建物)が建っている敷地(本件土地)の売買契約。

買主側は、本件建物は不要で、本件土地に別に新たに建物を建てて事業を進める計画だった。

そこで、売買契約締結にあたって、引渡しまで、売主は、本件建物を撤去し「更地にして」本件土地を引き渡すものと合意され、契約書にもそのように記載された。

この契約書は公正証書で作成された。

引渡し時までに売主は建物を撤去した。一件更地になって引き渡された本件土地だが、本件土地は、海岸近くの土地であり支持層から本件建物を支える巨大な地下杭が付随していた。

売主はこの地下杭を残したまま、本件土地を引き渡した。

買主は、本件土地を引き渡された際、この杭に気づき「更地にして」引き渡すという契約の不履行であると主張し、残代金の支払いを拒絶した。

売主は、地下杭など撤去できるわけないだろう、そうであれば本件土地の値段は倍くらいになったはずだと主張する。

そのうえで、公正証書(強制執行認諾文言*付き)に基づき買主の資産の差押えをする構えを見せた。

買主は納得いかず、巨額の担保金を積んで裁判所に強制執行の停止を申し立てを行い、決定を受けた。

売主側が訴訟提起。果たして結論やいかに。

解説

裁判官は建物杭を残したままでOKと判断した。過去の裁判事例でも同様の判断が出た事例あり。裁判官によって判断は分かれると思われる事例。今回の案件は控訴する意向であったが、一審で敗訴し、裁判の長期化により、すでに支払期限が超過、多額の損害金まで含め請求、強制執行される恐れがあり、元本支払で済む和解案を受け入れる形で残金支払いとなった。

今後の対応では、契約の内容に「更地にして」ではなく、買主の購入目的を明確にした上で杭の除去程度の取り決めを行い表記することが望ましい。

「強制執行認諾文言」とは

取り決めた内容に加えて、費用を支払う義務を負う人が、支払が滞った場合には直ちに強制執行を受けてもやむを得ないと言ったことも公正証書に記載しておくことで、調停や審判といった裁判所での手続を経なくとも、直ちに強制執行の手続を行うことができるようになること

協会ホームページ[セミナー・イベント動画]にて、令和5年9月1日(金)～12月28日(木)まで動画配信も行っています。ぜひ、ご視聴下さい。

令和5年度 実務研修会(全120分)

<http://okinawa-takken.com>

Check

研修会を開催！

那覇東地区業者会は、7月に電柱ビラ等調査活動を行いました。担当エリアを8ブロックに分け、総勢16名で調査しました。

その他、8月25日に沖縄県総合福祉センターにて地域研修会を開催しました。

当会会員約40名が出席の中、司法書士法人エクリ・司法書士 名嘉章雄氏を講師にお招きし、演題「不動産相続登記」についてご講演頂き、会員の皆様が今後の業務に活かせる有意義な研修会となりました。

今後は、9月に開催する会員交流事業や望年会、各種勉強会、視察研修会等を企画していく予定



定です。

那覇東地区業者会 専務理事 野村 圭太郎

那覇東地区

那覇西地区業者会は例年通り！

8月に不動産違反広告物の調査を行いました。依然として電柱など公共物への広告物掲載がなされており違反広告を繰り返す業者へのなお一層の行政指導強化が求められます。

今年度の研修会は去った9月7日に「相続登記の義務化について」～不動産登記法の改正による不動産取引への影響～と題しまして司法書士法人エクリによる地区研修会が開催されました。

日本の全国土の24%が所有者不明土地であり、その原因が相続登記がなされない登記未了の土地が63%、住所変更未了による所有者不明土地が33%あり不動産の取引に弊害が出ておりますので令和6年4月1日より相続登記や所有者住所変更登記の義務化が施行されます。

大変分かりやすくご講義頂きました稲嶺先生には心より感謝申し上げます。



那覇西地区業者会は会員交流を図るため10月には納涼懇親会を計画しておりますので是非業者会に加入していただき情報交換を活発にしてみたいと思います。

納涼懇親会への多数の会員参加協力をお願い申し上げます。

那覇西地区業者会 会長 喜納兼功

那覇西地区

多彩な活動報告！

令和5年度定時総会・電柱ビラ等広告調査活動・小禄南部地区地域研修会を行いました。

電柱ビラ調査ではまだまだ多くの広告が貼られており、中には派手なものもありました。見ていてもあまりいい感じではありませんので業者同士協力して減らしていけたらと思います。

小禄南部地域研修会では司法書士法人エクリの名嘉先生による不動産相続登記の講演をしていただきました。久々のリアル講演でたくさんの方に参加いただきました。みなさん熱心に勉強し、とても有意義な講演でした。

小禄南部地区業者会 玉元真二



定時総会の様子

小禄南部地区地域研修会の様子

小禄・南部地区

【勉強会】

在留外国人との不動産賃貸契約 今後の傾向と在留資格について

浦添・西原地区業者会では8月に勉強会を行いました。講師に外国人労働者を支援している株式会社ドリームコネクトの宮城俊彦氏、NPO法人沖縄NGOセンターの佐々木綾菜氏、沖縄県土木建築部の小室あずさ氏の3氏を迎え外国人向けの賃貸住宅についての勉強会を行いました。

沖縄のみならず労働者不足は全国的な課題ですが、いざ外国人を採用、賃貸となるとハードルが高いと感じるところを今回の勉強会を通して、貸主、我々不動産業者、外国人就労支援団体、行政が相互に理解しあえる素晴らしい勉強会となりました。今後もこのような身になる勉強会を開



催していこうと思います。

浦添・西原地区業者会 赤峯正己

浦添・西原地区

資質の向上と地域に根ざした業者会に！

宜野湾・中城地区業者会は、去った8月18日に、不動産登記法についての研修会を開催しました。多くの会員が参加してくださり、急遽席数も増やすほどの盛況でした。2024年4月から施行される、『相続登記の義務化』に関しては、特に質問も多く、参加者の関心の深さが伺えました。不動産にまつわる法改正があるたび、知識のアップデートが必要で、日々勉強だなと感じました。研修会の後の懇親会も大いに盛り上がりしましたよ。宜野湾・中城地区業者会 副会長 池原涼子



宜野湾・中城地区

好評！もうき塾

今年度、最初の親睦事業となるボウリング大会を、6月にコザボウリングセンターで開催しました。38名(18社)の参加者と多くの景品提供のご協力を受け、プレースタートから表彰式まで活気に溢れた楽しい大会となりました。優勝は1ゲームで233点のハイスコアを出し、トータルでもトップだった知念秋作(尚大里住宅)さんでした。

7月には理事研修会と第1回もうき塾を開催しました。理事研修会は本年度の新理事4名を含めて18名が参加し、長嶺会長から業者会活動や行政・関係団体との関わり等について説明を受けた後、意見交換会を行いました。研修会終了後はBBQやスイカ割り等で楽しく交流を深めました。もうき塾は「売買事例から学ぶ重要事項説明(令和5年度版)」というテーマで、(尚)ハート住宅の長浜豊さんを講師に招き、43名(30社)が参加して



勉強しました。毎回「すぐに実務に活かせる！」と大変好評で参加人数は徐々に増えてきており、また、会場とZoomの両方を利用した開催も今回で6回目となり、リモート開催も身近になりつつあると感じました。9月から10月にかけて、第2回もうき塾、親睦球技大会、異業種交流会開催を予定しています。中部業者会 事務局 福本優子

中部地区

来年は他地区業者会も誘ってみようかな？

当会では、去った8月13日(日)に第45回名護市長杯争奪ハーリー大会へ初参加いたしました。本大会は、県内最多のチーム参加数を誇る大会で、今回も約130チーム、予選、準決勝、決勝とあり、当会も、ハトマーク入りの揃いのハッピーで気合十分!!準備万端の体制で挑みました(ぶっつけ本番ですが)。

結果は、残念ながら(予想通り)の予選敗退となりましたが、青い海と青い空の下、会員一致団結して漕いだハーリーは、とても楽しい経験となり、選手の皆さん、応援の皆さん、そして会場の皆さんを笑顔にしてくれました。

レース後には、同会場にて懇親会も行われ、BBQとビールにて疲れを癒しながら、会員間の親睦交流を深めることができました。



「来年は、他の地区業者会も誘ってぜひ勝負したいな〜」などの声も上がっておりまして、機会があれば、他地区業者会の皆様ご検討よろしくをお願いいたします。

今後とも、北部地区業者会の活動にご期待とご協力のほどよろしくお願いいたします。

北部地区業者会 副会長 池原 勇人

北部地区

観光のハイシーズン到来！

新型コロナが5類(季節的なインフルエンザ等の感染症部類)に移行され沖縄では初めての観光のハイシーズンとなりました。宮古島では海外資本による大手ホテルの開業をはじめとする新規事業者の進出が以前にもまして増加したように感じます。それに伴い、賃貸住宅・店舗のニーズが加速し、現在では物件自体が不足している状況となっていました。コロナ禍の中で新築着工件数が少なかったことも原因の一つだとは思いますが、現在では円安や物価の上昇及び人件費の増加もあり施工費が増大している為、余程の資力を有している方でなくては手が出ない状況ではないでしょうか?不動産を主業としている私たちも何らかの施策を考えていく必要があると思います。

さて、11月には宮古島にて「令和5年度地域研修会」が予定されています。今年の研修テーマは「相続」に関する事だと伺っています。不動産所有者が団塊の世代から第2次ベビーブーム世代へと世代交代に差し掛かった現在、お客様から様々な相談が寄せられる事も増えてきました。この研修をしっかりと理解し業務に活かしていきたいと思います。

宮古地区業者会 会計 宮國 寿成



宮古地区

竹富町への移住希望者へのサポート！

8月26日に八重山地区宅地建物取引業者会の定例会に竹富町職員も参加し、現在問い合わせの増えている、竹富町への移住希望者への対応の協議をしました。

八重山地区宅地建物取引業者会と「竹富町空



き家バンク(仮)」の窓口として協力していくことを確認しました。竹富町における空き家の会員間の情報共有や有効活用、リフォーム・リノベーションの提案、実際の移住希望者へのサポートなど多岐にわたることが予想されます。

昨今の資材高騰、人手不足、船の減便、乗船代の上昇など、現地調査へ行くにしてもさまざまな問題が予想されますが、八重山圏域の発展のために寄与していけるよう今後も進めてまいりたいと思います。

八重山地区業者会 会長 前里 高史

八重山地区

女性部会 だより

女性部会では、毎月第3土曜日に
定例会を開催中！
参加のお申込み・お問合せは
宅建協会事務局広報担当まで
TEL.098-861-3402

第90回 女性部会 定例会

2023.06.17.④ ホテルコレクティブ那覇

今月の定例会は第90回という節目の会でした。まず令和4年度の事業報告、令和5年度の事業計画を発表し、次の事例発表では、又吉部会長による売買事例「高齢者の土地売買・地目「畑」」のお話を頂きました。高齢者売主様の場合、気を付ける点やスピード感、昨今はコロナの影響で売主様がホームや病院にいる場合に本人との面会が容易でないこと。また、銀行の対応が厳しくなっている様子から仲介業者側からも気を利かせた対応をとることでスムーズに進められるのではないかな等。お話の途中でも、参加者からの質問や意見がなされ活気のある会でした。今月から加入した(株)クレアの大城さんのおかげで平均年齢がグンと下がり、益々元気いっぱい女性部会になりそうです。

④ミリユー 島袋紀子



第91回 女性部会 定例会

2023.07.15.④ パシフィックホテル沖縄

今回は岡江保彦氏(第6代目宅建協会会長)をお招きし、女性部設立当時のおもいをお

参加のお申込み・お問合せは宅建協会まで

聞きました。家庭は女性がまもり仕事は男性がバリバリ働くといったイメージの時代から、女性ならではの細かい心配りや発想が不動産業はもちろん、各分野で必要とされ、家庭から社会へ、そして世界へと羽ばたく女性が増加しています。この女性特有の創造性と積極性を当時の岡江会長がいち早く見抜き、全国の宅建団体に先んじて沖縄に女性部会を設置してくださったことが今回の第91回目の女性部会開催につながっていることに感謝しながら、今後さらに女性ならではのコミュニケーション能力で切磋琢磨、自身も相手も磨きあい沖縄はもちろん、あらゆる分野で華を咲かせていくことでしよう。

④MiAホーム 宮里亜弓



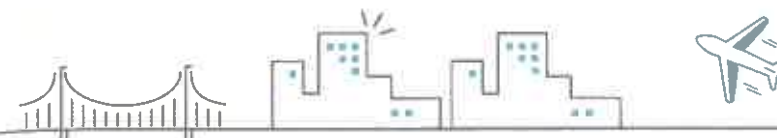
第92回 女性部会 定例会

2023.08.19.④ パシフィックホテル沖縄

今回の事例発表は、『中古物件引き渡し後、付帯設備の劣化修繕を過剰請求してくる理不尽なお客様』について、(有)すまいの大進 島田麻衣さんが発表しました。その事例に対して参加者で意見交換を行いました。問題発生時の対処やクレームの対応について、各業者それぞれの経験や方法を共有し合い、今後に活かすための対応をしっかりと確認することができました。また、仲介業者の立場で、問題が起こる前にやるべきこと、クレームが来る前に規約や説明等で私たち自身を守るための対応を準備することの重要性も再確認し、とても深く勉強できた会となりました。

④クレア 大城さやか





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。



2023
6/3
放送

1. 競売物件に関する相談

●買主からの相談

Q 1戸建てを競売で取得したいと考えています。競売取得後に住んでいる方が退去しない場合はどうしたらいいでしょうか。

A 競売の目的建物に占有者がいる場合、その建物を競売で取得した買受人は、占有者に対して必ずしも退去を求めるとは限りません。

すなわち、買受人に対抗することができる権原によって占有している場合は、買受人はその負担を引き受けることになります。

買受人に対抗することができる権原の典型的は、抵当権などの担保権の実行による競売の場合、当該抵当権の設定登記より先に建物の引渡しを受けた賃借権です。強制競売の場合は、差押えの登記より先に建物の引渡しを受けた賃借権です。

これらの賃借人に対しては、原則として、競売の買受人はその賃貸借契約を引き継ぐことになり、退去を求めることはできません。

したがって、買受人が占有者に建物の明渡しを求めることができるのは、占有者が買受人に対抗する権原を有していない場合に限られます。

ただし、占有者が買受人に対抗できる権原を有していない場合であっても、民法395条1項は一定の要件を満たす抵当建物使用者については、競売の買受け時点から6ヶ月間の引渡し猶予の制度を定めています。

競売の目的建物に占有者がいるか、占有者がいる場合にその占有権原がどのようなものであり、買受人が引き受けることになるかどうかなどは、競売手続きにおいて作成される現況調査報告書、物件明細に記載されています。これらと鑑定評価書を合わせて3点セットと言っており、執行裁判所に備え置かれて誰でも見るすることができます。また、不動産競売物件情報サイト、略称BITでも、ダウンロードして閲覧することができます。

物件明細書には、「買受人が負担することとなる他人の権利」の欄に、先ほど述べた買受人が引き受ける賃借権などの権利が記載されています。また、買受人に対抗できない占有については、「物件の占有状況等に関する特記事項」の欄に記載されており、引渡し猶予の対象となるかどうかについても記載されています。

ただし、3点セットの情報は、関係者の権利関係を確定する効力はなく、訴訟等により異なる判断がなされる可能性があり、あくまで参考資料という位置付けです。

競売建物の占有者が買受人に対抗できる権原を有していない場合は、民事執行法83条1項に基づき、競売物件の買受人は、不動産の引渡命令を執行裁判所に申し立てることができます。

引渡命令を申し立てることのできる期間は、代金を納付した日の翌日から6カ月以内、引渡し猶予の対象となる占有者の場合は9カ月以内です。この期間を過ぎてしまうと明渡しを求めるには通常の民事訴訟を提起しなければいけなくなります。

引渡命令が認められると、引渡し猶予の対象となる占有者に対しては買受時から6カ月経過した時点にて、それ以外の占有者に対しては直ちに、競売建物を買受人に引渡すよう命令がなされ、それでも退去しない場合は引渡命令に基づいて明渡しの強制執行手続きを裁判所に申し立てることができます。

このように、競売建物について占有者がいる場合、必ずしもその退去を直ちに求められるとは限りません。競売建物への入札を行おうとする際には、必ず入札より前もって、現況調査報告書、物件明細書、鑑定評価書の3点セットをよく確認して、この物件を買い受ける目的が達成できるかどうか検討してください。また、その記載の意味が分からなかったり、注意を要するような記載がある場合は、弁護士に相談することをお勧めします。



2023
6/3
放送

2. 定期借家契約に関する相談

●家主からの相談

Q 定期借家契約でアパートの1室を契約期間1年で貸しています。定期借家終了通知について、知り合いから契約期間が短い場合は定期借家終了通知を書面で通知する必要はないと聞いたのですが、契約期間が1年の場合は定期借家契約終了通知を書面で通知する必要はないのですか。

A 定期借家契約は、契約期間が満了すると、契約の更新がなく、契約が終了します。

今回のご質問は通知をする必要があるかどうかということ、その通知を書面で通知をする必要があるか、2つの問題が含まれています。

まず、終了通知をする必要があるかどうかについてお話をします。

定期借家契約の終了通知については、借地借家法38条4項に定めがあります。定期借家契約で、期間が1年以上である場合は、賃貸人は、期間満了の1年前から6カ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をする必要があります。

このような終了通知を求める法の趣旨は、契約期間が1年以上の長期である場合は、賃借人が期間が満了することを失念してしまうことへの注意喚起や、賃借人が代わりの借家を見つける時間の確保といった理由によるものです。逆に、契約期間が1年未満の場合は、期間満了が比較的近い将来であるため賃借人がこれを失念する恐れは小さいため、終了通知は不要です。

このように終了通知は、契約期間が1年以上では必要、1年未満では不要となります。今回のご相談は契約期間が1年とのもので、契約期間は1年以上の場合に該当し、終了通知をする必要があることになります。

そして、終了通知の方法ですが、法律は書面方式を要求していません。したがって、この通知は口頭又は書面のいずれかの方法でも行うことができます。

しかしながら、口頭での通知は、いつ、どのような通知を行ったのかが判然とせず、当事者の記憶の曖昧さから、契約の期間満了をめくりトラブルが生じることも予想されます。トラブルが生じた場合



には、終了通知を行ったことの証明責任は賃貸人側にあり、口頭での通知は事実上立証が困難な場合が多くなります。

そのため、実務上は終了通知は書面によるべきです。最初に述べたとおり終了通知を行う期間は期間満了の1年前から6ヶ月前の間と決まっていますので、いつ終了通知を行ったかが重要です。内容証明郵便による通知ですと、通知の文面の内容、そして通知が相手方へ配達したこと、配達された日付、これらがすべて証明できますので、最も確実な方法です。内容証明郵便が一番望ましいですが、賃借人に直接会うことができる場合は、賃借人に直接終了通知を交付し、その際、終了通知の控えに受領証を付けて、その受領証に受領日と賃借人の署名をもらう、という方法もあります。

また、期間満了の6カ月前までに行うという終了通知の期限を失念して過ぎてしまった場合は、直ちに終了通知をしてください。その場合、賃貸人から契約の終了を主張できる時期は、終了通知をしたときから6カ月を経過した時点となります。

定期借家契約については、借地借家法でこの終了通知以外にも要件が定められていますので、契約を締結する前に、法律の定める要件を確認して、確実に行うようにしてください。



入会者のご案内

みなさまよろしくお願いたします

〈令和5年〉

7月1日▶9月30日

令和5年9月末日現在の
会員数

1,534社

幸樹(株)

代表取締役
砂川 正幸
宅建取引士
磯田 保
事務所
宮古島市平良東仲環888-6
TEL 0980-79-7168
FAX 0980-79-7169

シムジョウ

代表取締役
金城 工
宅建取引士
金城 工
事務所
沖縄市知花1-4-2
TEL 952-6177

ENOBI LAND(同)

代表社員
原野比 啓順
宅建取引士
原野比 啓順
事務所
沖縄市知花6-39-8
ENOBI LAND LLC 1-B
TEL 923-1528
FAX 923-1528

(株)LIFEPIECE

代表取締役
眞藤志 康次郎
宅建取引士
眞藤志 康次郎
事務所
沖縄市高原4-24-25
101
TEL 923-1515
FAX 923-1510

(株)プロスパートナー

代表取締役
児玉 勇一
宅建取引士
児玉 勇一
事務所
那覇市前島3-25-2
泊ポートビル203号室
TEL 917-2188
FAX 917-2088

(株)アール不動産販売

代表取締役
永敷 裕己
宅建取引士
永敷 裕己
事務所
那覇市泊1-27-6 2F
TEL 923-1445
FAX 923-1446

(株)ハウステラ那覇 浦添店

支店長
崎原 慎吾
宅建取引士
崎原 慎吾
事務所
那覇市首里末吉町3-50-1
タカダ赤青共同住宅2号棟
102号室
TEL 932-0001

かふう沖縄(株)

代表取締役
上原 洋人
宅建取引士
上原 洋人
事務所
宜野湾市大山2-9-2
前田商事第一ビル1B
TEL 917-6188
FAX 917-6189

ラーテルズ不動産

代表者
謝名 寛
宅建取引士
謝名 寛
事務所
那覇市若狭3-44-17
1階
TEL 943-3764
FAX 943-0346

(株)MOTOIホールディングス

代表取締役
仲京 正
宅建取引士
砂川 敦
事務所
沖縄市古謝津嘉山町
27-10
TEL 982-1981
FAX 982-1982

(株)一興建

代表取締役
上原 一
宅建取引士
湧川 寛之
事務所
南城市大里高平730
TEL 917-6346
FAX 993-5856

(株)ちゅうしま産業

代表取締役
島袋 恵
宅建取引士
渡久地 千夏
事務所
本部町渡久地277
TEL 0980-47-3285
FAX 0980-47-3285

(株)コネクト不動産

代表取締役
津波 浩幸
宅建取引士
津波 浩幸
事務所
名護市宇佐1709-94
TEL 0980-43-1840
FAX 0980-43-1843

光不動産

代表者
比嘉 満雄
宅建取引士
比嘉 満雄
事務所
宜野湾市宇地泊2-5-14
TEL 897-7307
FAX 897-7307

(株)SUNSET IN

代表取締役
武市 一輝
宅建取引士
小原 大輝
事務所
豊見城市豊崎1-1175
ジ・オーシャンテラス
豊崎618号室
TEL 996-5734
FAX 996-5735

(株)海と山

代表取締役
安藤 要
宅建取引士
安藤 要
事務所
那覇市泊3-10-12
TEL 050-8892-8688

(株)三喜不動産

代表取締役
奥谷 沙紀
宅建取引士
奥谷 沙紀
事務所
那覇市山下町15-26
TEL 857-3210

(株)トータル・ウィクトル

代表取締役
島崎 成
宅建取引士
安里 綾
事務所
北谷町吉原1198-1
1F
TEL 983-7833
FAX 983-7834

(株)幸マネジメント

代表取締役
前里 幸彦
宅建取引士
前里 幸彦
事務所
宮古島市平良下里
1273-1
TEL 0980-79-0399

(株)アイケンジャパン 沖縄営業所

支店長
眞升 宏太
宅建取引士
眞升 宏太
事務所
那覇市東町4-1 2階
TEL 993-6655

Sea Light Home(株)

代表取締役
ジャン ハイビン
宅建取引士
ジャン ハイビン
事務所
浦添市仲西1-3-25 5階
502
TEL 901-4163

〈令和5年〉7月▶9月

退会者

長い間ありがとうございました

(株)新興住宅産業 / (株)丸永不動産 / (有)フォーラム設計計画 / (株)TORII MANSION / (株)グランルージュ / (株)辺士名商事 / (株)プロメテウス / (株)てだこ 那覇支店 / (有)大渡住宅 / (株)琉球プロジェクト / (有)和住宅 / (有)コサ不動産商事 / (株)トータル・ウィクトル / マーシーマンション

研修会のお知らせ

「令和5年度 法定研修会」のお知らせ

日時: 11月9日(木) 14:00~

会場: アイム・ユニバースてだこホール
小ホール

※会場参加を希望の方は「沖縄宅建協会HP」より
[申込用紙]にて申込ください

沖縄県宅建協会 okinawa-takken.com

会員の
ひろば



読書で多幸感を!

みなさま、こんにちは!

浦添市で不動産コンサルティング&売買仲介を営んでいるワタナベ不動産株式会社の渡辺善広と申します。

不動産業に携わり37年となり、沖縄に移住して28年目を迎えました。

今回は、私の趣味のひとつ「読書」のお話をさせていただきます。

みなさまは、どんな趣味をおもちでしょうか?

読書の魅力は、新しい知識やアイデアのヒントが得られ、想像力や語彙力が豊かになり、視座や視野が広がる。問題や課題の解決の糸口がつかめるなど...

そして読書は1人で手軽にできるのが魅力です。平均1冊1500円前後で買える本は費用対効果(コスパ)も抜群だと思います。

読書と言ってもビジネス書や自己啓発系の本ばかりでは、逆にストレスをためてしまったりします。ジャンルにとらわれず、漫画を含め、自分自身の興味がわく本を読むことで感情がポジティブに動きます。SNSによる誹謗中傷などがざわつく内容を目にしたりする機会が増えていますが、SNS断ちの時間をとり、心がざわつかない「自分のとって癒される本」を読むことで、脳によい作用でストレス解消効果もあり脳内物質のドーパミンが活性化し多幸感が高まり、癒しの脳内物質のエンドルフィン、

アナンダミドの分泌によって癒されると高名な精神科医も言っています。ちなみに私の癒し本は吉田羊さんのグルメエッセイ集「ヒツジメシ」です!

週一ルーティーンになっている書店巡りは書店によって陳列方法や置いてある本の種類など特徴があり毎回、新たな発見があります。

紙の本以外に最近では、電子書籍(Kindle)や音声サービス(Audible)等定額で読み放題、聴き放題のサブスクリプションにより移動時間、休憩時間、待ち時間などスキマ時間を利用して耳読を楽しめる時代になりました。

まとまった読書の時間をなかなか取れない人にもおすすめです。

間違えて同じ本を買ってしまう事が多かったのが最近では読書記録アプリで読書数や読み終えた本を管理するようになりました。

昨年は342冊の本と出会えました。今年もいいペースで新たな本との出会いが進んでいます。みなさまも素敵な1冊の本に出会い多幸感を感じていただければ幸いです。



読書記録アプリ

沖縄県保健医療部より、下記のとおり周知の依頼がございましたので、ご案内致します。

保衛第808号
令和5年9月13日

(公財) 全日本不動産協会沖縄県本部長
(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会長

殿

沖縄県保健医療部長
(公印省略)

合法大麻等と称して危険ドラッグを販売する店舗撲滅の協力について（依頼）

本県の薬物乱用防止対策の推進につきましては、平素から格別の御協力を賜り感謝申し上げます。

本県では、関係機関による取締の結果、平成26年度に県内の危険ドラッグ販売店舗が0となったことから、「沖縄県危険ドラッグ販売店舗0宣言」を行ってまいりました。

しかしながら、近年、「合法大麻」等と称して販売された危険ドラッグによる救急搬送事例が全国的に発生しており、本県においても緊急搬送事例が確認されております。また、「合法大麻」等と称して販売されていた製品に、規制薬物が含まれていたとして、摘発される事例も全国で発生しております。

つきましては、賃貸借契約に係る業務の途上、若しくは賃貸借契約した店舗で、「合法大麻」等と称して危険ドラッグを販売する店舗を発見した場合は、最寄り保健所あて通報を頂くとともに、危険ドラッグ販売店舗の撲滅に向けご協力いただきますよう、貴会会員へのご周知方よろしくお願いいたします。

※「危険ドラッグ」とは、規制薬物（覚醒剤、大麻、麻薬、向精神薬、あへん及びけしがらをいう。）又は指定薬物（医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第2条第15項に規定する指定薬物をいう。）に化学構造を似せて作られ、これらと同様の薬理作用を有する成分及びこれらの成分を含有する物品を指します。危険ドラッグに含まれる成分として、以下のようなものが考えられ、CBDは含まれません。

- ・THC系（THCHO、THCPO など）
- ・HHC系（HHCH、HHCHO、HHCPO など）
- ・LSD系（1D-LSD など）

衛生薬務課 薬務班
担当 泉水、池原
TEL 098-866-2055
FAX 098-866-2723

危険ドラッグ店舗撲滅へのご協力をお願いします！

1 賃貸契約を結ばれる前に、「危険ドラッグ」の取扱業者でないか、ご確認ください。

「危険ドラッグ」は、法律で規制される麻薬や大麻と構造が類似し、身体に悪影響を及ぼす危険性があり、救急搬送事例が報告されています。

また、「合法大麻」等と称して販売されている製品から違法薬物が検出され検挙される事例も発生しています。

地域社会の健全な発展のため、青少年を含む地域住民に悪影響を与えかねない商品を取り扱う業者との賃貸契約については、事前に十分にご検討いただきますようお願いいたします。

2 お取り扱い賃貸物件の入居者が以下に該当する場合は、最寄りの保健所へご報告ください。

- 「合法大麻」などと広告している。
 - ハーブ、植物片や電子たばこ(※1)に充填する液体(※2)で、以下の商品名が表示された製品を扱っている。
 - ・THC系（THCHO、THCPO など）
 - ・HHC系（HHCH、HHCHO、HHCPO など）
 - ・LSD系（1D-LSD など）
- ※1 ペイプとも呼ばれる。
※2 リキッドとも呼ばれる。

各保健所 連絡先	電話番号
北部保健所 生活環境班	0980-52-2636
中部保健所 生活衛生班	098-938-9787
南部保健所 生活衛生班	098-889-6799
那覇市保健所 生活衛生課	098-853-7963
宮古保健所 生活環境班	0980-72-3501
八重山保健所 生活環境班	0980-82-3243



不動産に関するお悩みは！不動産無料相談所へ

不動産無料相談案内

電話
予約

私たちに
おまかせください



沖縄県不動産無料相談所

不動産売買・賃貸等の取引についてお知りになりたい方、またはお悩みの方はご来所ください。本相談所では専門の相談員が対応致します。

沖縄県不動産無料相談所は
沖縄本島(南部・中部・北部)、
石垣島、宮古島で開催！
お気軽にご相談ください。



こちらの場合は～

公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

〒904-0021 那覇市泉崎1-12-7
〈相談時間〉14:00～17:00



相談日 毎週 火・金曜日

電話
予約

中部地区

〒904-2171 沖縄市高原2-2-2
〈相談時間〉13:00～16:00



相談日 毎週 火曜日

電話
予約

北部地区

〒905-0014 名護市港1-1-1
〈相談時間〉13:00～16:00



相談日 毎週 第2・第4火曜日

電話
予約

八重山地区

〒907-0004 石垣市登野城2-70
〈相談時間〉14:00～17:00



相談日 毎月 第2火曜日

電話
予約

宮古地区

不動産無料相談は

当地区が指定する
会員の事務所が
相談場所となります
が、常設ではない
為、電話予約の際
にお問い合わせく
ださい。



相談日 毎月 第2火曜日

電話
予約



TAKEN OKINAWA
宅建おきなわ

vol.174

発行日：令和5年10月15日
発行人：会長 渡久地 政彦
編集人：広報啓発委員長 赤嶺 秀正

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
〒901-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号
印刷：新皇出版株式会社

