

# 宅建おきなわ

宅地建物取引にかかる経済活動をとおして

住生活の安定・向上から

地域と信頼をつなぐ

2026

04

Vol.184

TAKKEN OKINAWA



ホームページでも、  
人と住まいを、笑顔でつなぐ。



公益財団法人  
全国宅地建物取引業協会連合会



(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支部



1 第12回定時総会のお知らせ/目次	11 流通機構入会メリット	17 業者会のうごき
2 WEB法定講習の御案内	12 不動産コンサルティング実践講座	北部地区/宮古地区/八重山地区
3 広告研修会	13 ラジオ不動産相談室	18 女性部会だより
4 不動産取引推進協議会	永年勤続優良従業員表彰者	19 宅建業法遵守のお願い
5 各種変更届のご提出について	15 業者会の動き	20 会員のひろば
6 不動産開業支援セミナー	那覇西部地区/那覇東地区	22 入会・退会者のご案内
7 流通機構会員限定研修会	小禄・南部地区	23 理事会の動き/協会の動き
8 家主セミナー	16 業者会のうごき	
9 「ハトサポ」にご登録ください	浦添・西原地区/宜野湾・中城地区	
10 新規免許取得者研修会	中部地区	

協会よりお知らせ  
改正情報に関しては協会のホームページをご覧ください



## 第14回 定時総会のお知らせ

**日付** 令和8年5月22日（金）

**場所** 沖縄ハーバービューホテル  
2階「彩海の間」



### 重要事項のお知らせ

総会資料をレターパックにて郵送いたします。  
書類を確認の上、必ずご提出お願いいたします。

**総会へ出席** → **出席届**の提出

**総会を欠席** → **委任状**もしくは**議決権行使書面**の提出

※返信用封筒を1つ同封しております。各団体まとめて送付をお願い致します。

# Webで法定講習を受講しませんか

## 更新の方・新規の方どなたでも受講できます。

### Web法定講習の流れ

#### 1 申し込みをする

- ・宅建協会ホームページより申込みもしくは
- ・申し込みに必要なもの（別紙参照）を揃えて郵送申し込みまたは窓口申し込み



#### 2 講習用テキスト、Web受講用ID・パスワードが届く

受講開始日前に、講習テキスト等がレターパックで届くため必ず受け取りをお願いします。



#### 3 受講開始日になったら受講を開始する

Web環境があれば、いつでもどこでも受講可能です。ただし修了後に引換票の印刷が必要となります。受講開始日より28日以内に、5時間半の動画講習の全視聴、および確認テスト（○×形式30問）7割正答（くり返し解答可）が、修了の要件となります。

#### 4 「新宅地建物取引士証引換票」を印刷、お持ちの宅建士証とあわせて宅建協会へ送付する

書類を送付する際は、簡易書留またはレターパック等の追跡可能な方法で郵送してください。

#### 5 新しい宅地建物取引士証がレターパックにて届く



協会HPにも詳細を載せております。

郵送先  
お問い合わせ



公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会  
【宅建士法定講習会係】

〒900-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号 TEL (098) 861-3402

受付時間（平日）午前9:00～12:00/午後1:00～5:30 土曜・日曜・祝祭日は休業

# 広告研修会

令和8年1月28日(水) 沖縄産業支援センター

レポート 糸洲 潤

## 研修内容

- 1) 不動産広告を規制するルールと規約が適用される不動産業者
- 2) 不動産広告のルール解説(表示規約)
- 3) 景品規制について
- 4) 規約の運用団体と不動産公正取引協議会の事業



令和8年1月28日(水) 沖縄県産業支援センター大ホールにて不動産広告研修会を行い、(一社)九州不動産公正取引協議会 事務局長 中川浩一氏を講師にお招きしました。

今回、不動産広告研修会には58社・77名の会員様にご参加頂きました。研修会では広告表現の重要性和責任の重さを改めて実感しました。特に、誇大広告や不当表示が消費者に与える影響について具体的な事例を交えて説明して頂き、日々の業務の中で「分かりやすさ」と「正確さ」を両立させることの大切さを学びました。

また、法令や規約を正しく理解するだけでなく、消費者の立場に立って情報を伝える姿勢が信頼につながるという点が印象に残りました。

今後は研修で学んだ内容を活かし、表現を慎重に確認しながら、広告作成を心がけていただけたいと思います。



渡久地会長  
ごあいさつ



不動産広告に関わるルールについて学びました



講師の中川浩一氏を招聘しました

# 沖縄県不動産取引適正推進協議会

令和8年2月12日(木) 沖縄不動産会館

レポート 綱紀公取指導委員会 広報担当委員 武島 多加雄



協議会の様子



宮城康副会長  
開会の挨拶



協議会の様子



令和8年2月12日、沖縄県不動産会館4階ホールにて沖縄県不動産取引適正推進協議会を2年ぶりに開催いたしました。

まず最初に、宮城康副会長による開会の挨拶がありました。挨拶の中で「本協議会は宅地建物取引業の健全な発展と安心安全な取引業を推進し公共に寄与することを目的とする」とのお話があり、続いて主催者代表として当協会の渡久地政彦会長より、各団体への日頃の協力に対する感謝の言葉が述べられました。

その後、出席者一人一人による自己紹介が行われ、司会の仲間俊和・綱紀公取委員より当協議会会則についての説明がありました。また、当協会の事業・組織については総務財務委員会の島田進副委員長より説明がなされ、協議事項へと移りました。

協議では、議長を務める綱紀公取指導委員会の伊波直哉委員長より各団体への質問事項が説明され、各委員からの質疑が行われました。最後に、今後の宅建業協会への質問や要望についても意見が交わされました。ポータルサイト側からは「今後も宅建業協会と連携して不動産広告の適正化を考える場を設けたい」との要望が寄せられました。

多和田勝副会長による閉会の挨拶にて、各団体へのお礼と感謝の言葉が伝えられ、令和7年度沖縄県不動産取引適正推進協議会は幕を閉じました。



# 変更届の提出を忘れていませんか？

## 沖縄県と宅建業協会へ届け出が必要です

下記の①～⑤の変更が生じた場合、変更後30日以内に沖縄県土木建築部建築指導課へ「変更届出書」を提出しなければなりません。専任の宅建士の変更の場合は、2週間以内の補充が必要です。

### 届け出が必要な項目

- |            |               |
|------------|---------------|
| ①事務所の商号・名称 | ③代表者・役員・政令使用人 |
| ②事務所の所在地   | ④専任の宅地建物取引士   |
|            | ⑤従事者の変更       |

- 事務所の所在地を変更される場合、用途地域などの事務所要件が満たされない場合がありますので、変更前に県建築指導課へご確認されることをお勧めします。
- 従業者の採用・退職等があった場合も変更届の提出が必要です。お忘れの方が多いようですので、ご注意ください。

県へ変更届を提出後、必ず宅建協会にも下記の書類を提出してください

- ・県（免許権者）の受付印のある変更届出書の写し
- ・協会のみ提出する書類

- 変更届の書式は、宅建協会ホームページからダウンロードできます。
- 宅建協会に変更届が未提出の場合、会員名簿の内容が変更されず、発送書類がお届けできなくなる等ご迷惑をおかけする場合があります。

### 宅地建物取引業の免許更新について

免許の更新手続きは有効期間満了日の90日前から30日前までに！！

宅地建物取引業免許の更新手続きの申請は、有効期間満了日の90日前から遅くとも30日前までに必ず手続きを行って下さい。

有効期間満了後は、事情を問わず免許更新はできません。新規申請となり、免許取得の手続きと協会入会手続きが必要となりますので注意をお願い致します。

なお、該当の会員の方には県協会事務局より3ヶ月前に更新のお知らせを郵送しておりますので必ずご確認下さいませお願い致します。また、「専任の宅地建物取引士の専任性」に関して、原則的に宅建士による兼務が認められない業務がありますのでご注意ください。



# 不動産開業支援セミナー

令和8年2月5日 てだこホール

令和8年2月5日（木）てだこホールにて開業支援セミナーを開催いたしました。

セミナーでは、開業までの流れの説明と、不動産業界で独立開業を果たした3名の代表者をお招きし、開業までの道のりや、実際に直面した課題、そして今だからこそ語れる“リアルな体験談”を伺いました。実務に関するさまざまなことをインタビュー形式で質問し、参加者の皆さんは興味深く聞き入っておりました。

セミナー終了後には個別相談会を実施。沖縄の不動産の実情や事務所の要件など、実務に関する質問が飛び交いました。これから開業を

目指す皆さまにとって、背中を押してくれるヒントが詰まった内容となりました。

開業支援セミナーでは、開業の流れ、必要な準備、成功事例、そしてリアルな課題まで、実践的な内容で開催していきます。不動産業での開業を考えている方は、ぜひ次回のセミナーにご参加ください。



(株) LIFE PEACE 眞喜志 康次郎



(株) ベストパートナーズ 金城 郁香



(株) 美らの家 城間 忍



セミナーの様子

実践的な内容で  
開業を目指す方々を  
応援します！

開業の  
流れ  
成功  
事例

必要な  
準備  
リアルな  
課題





# 流通機構会員限定研修会

令和8年2月3日(水) てだこホール

実務に直結する知識の向上を目的として、「判例で学ぶ! 契約不適合責任と仲介業者の責任」をテーマにセミナーを開催しました。講師に涼風法律事務所 弁護士 熊谷則一氏を招き、重要性の高い10件の判例を取り上げ、背景・争点・判断理由・実務への影響について解説を行いました。講師からは、単に判例を紹介するだけでなく、現場でどのように活かすべきか、判断に迷いやすいポイントはどこかなど、実務者目線での具体

的なアドバイスが示され、参加者からも「すぐに業務に活かせる内容だった」と好評をいただきました。

判例を通じて理解を深めるだけでなく、日頃の課題を共有する貴重な機会となりました。今後も、会員の皆さまの知識向上に役立つ研修を企画してまいります。



実務者目線のアドバイスが参加者から好評でした



セミナーの様子



# 家主セミナー

令和8年2月6日 浦添産業振興センター(結の街)



家主セミナーの様子



熱心な参加者の皆さま



宮城氏登壇の様子



第二部講師のお二人

- 第一部 外国人居住者増加の背景と地域社会  
講師：一般社団法人住みまーる 宮城 俊彦氏
- 第二部 沖縄の人口減・高齢時代をどう乗り切る?  
これからの賃貸経営と賃貸管理  
講師：株式会社レキオス 下地 雅美氏  
カセイ有限会社 宮城 裕氏

令和8年2月6日(金)、地域の家主さまを対象に家主セミナーを開催しました。

今回は、近年関心が高まっているテーマとして①外国人居住者増加の背景 ②高齢化に伴う住まいの課題について2部構成で実施しました。

多くの家主さまや会員のみなさまにご参加いただき会場は熱心に耳を傾ける姿であふれ、このテーマへの関心の高さが改めて伺えるセミナーとなりました。

**セミナーの感想**

高齢者住宅についてとても参考になりました。実家の建替えて高齢者住宅(賃貸)を検討しており今回参加しました。高齢者住宅の需要は今後非常に高くなると思うので、居住サポート制度の活用は非常に有効だと思いました。

居住サポート住宅制度は今後、需要がふえると思う!積極的に取り入れていきたい

高齢者向けサポートが構築されてきていることに期待がもてる。もっと高齢者に寄り添った不動産業者としてどのようにサポートをしていくのが課題。

# ホームページリニューアルしました

令和8年4月よりホームページをリニューアルしました。



より見やすい、  
より使いやすい  
ホームページへ



今回のリニューアルでは、デザインの刷新に加え、スマートフォンやタブレットからもより見やすく、使いやすい構成へと改善しております。

今後も、皆さまにとって分かりやすく、最新の情報をお届けできるように内容の充実に努めてまいります。

引き続きご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

ホームページへはこちらから >>>>>



# 新規免許取得者研修会

令和8年2月27日(金) 沖縄県不動産会館 4F

## 研修内容

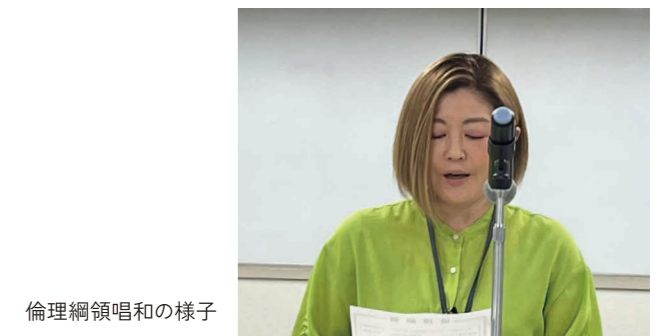
- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 1) 倫理規程の重要性について         | 講師：宅建業協会 副会長 宮城康 |
| 2) 不動産の表示に関する公正競争規約について | 講師：綱紀公取委員会 大城剛   |
| 3) 重要事項説明書作成のポイント       | 講師：人材育成委員会 伊禮忠史  |



不動産業の新規免許取得者を対象とした研修会を開催しました。研修では、宅地建物取引業法を中心とした法令遵守の重要性や、実務で欠かせない重要事項説明書の作成方法等について、事例を交えながら学びました。

受講者は、倫理規定の重要性や、広告表示の留意点、日々の業務に直結する内容を熱心に受講し、実務に向けた理解を深めていました。

研修の最後には修了証が授与され、参加者全員で集合写真を撮影し、和やかな雰囲気の中で研修会は終了しました。新たに不動産業に携わる皆さまの今後の活躍を期待しております。



倫理綱領唱和の様子



研修会の様子

# (一社) 沖縄県不動産流通機構 入会メリット

Information

## 01 弁護士相談費用の助成

流通機構の会員であれば、不動産業務に関する法律弁護士相談費用の一部(5,000円)を助成いたします。  
(※毎月7会員限定、年に1度までとなります。)

## 02 新聞広告へ無料で棒情報掲載

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74件の物件情報を新着順で掲載しております。  
※「ハトマークサイト」に公開されている物件から掲載されます

## 03 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。  
※別途「優良会員認定研修会」を受講頂く必要がございます。

## 04 流通機構会員限定研修会

流通機構「会員限定」の研修会がございます。また研修会の様子は流通機構ホームページへ動画配信を予定しております。

## 05 流通機構ホームページへの求む物件掲載

会員限定で流通機構のホームページに「求む物件」を無料で掲載することができます。さらに流通機構は沖縄県企業立地推進課と県外企業を誘致するため、情報提供の協定を締結しており、会員限定で閲覧できる求む情報もございます。

## 06 捺印マットのプレゼント

入会特典として捺印マットのプレゼントがございます。

## 07 新聞本紙へ広告掲載費の助成

新入会員限定で新聞本紙(琉球新報・沖縄タイムス)の不動産広告欄へ掲載する場合、費用の一部(5,000円)を助成いたします。

お問合せ：一般社団法人沖縄県不動産流通機構  
TEL:098-861-3584 事務局(大城)

流通機構からのお知らせ

## 流通推進センターの研修動画視聴について

【流通機構会員限定】

【令和8年4月から配信予定】

### 不動産相談事例から学ぶ特約・特記作成の勘所 ～取引のリスクを捉え、トラブル防止の対応力を磨く～

(講師：北澤 秀樹 氏)

#### 【視聴方法】

流通機構ホームページ内の「会員向け情報」より「研修会動画」を選択して、指定の動画を確認してください。

視聴に必要なパスワードは流通機構会員限定研修会などで送付しているパスワードと同一です。

不明な場合は事務局までお問合せください。

視聴期限：令和8年4月～6月(3カ月)

(※視聴期間は予告なく変更される場合がございます。)



【令和8年6月以降の公開予定動画タイトル】

- 動画① 実務直結! 宅建業従事者のための改正法令アップデート2025  
～宅建業法改正から、最近の重要法令まで～  
期間：令和8年7月～9月(3カ月)
- 動画② 紛争事例から解説! 水害リスクをめぐる調査・説明  
義務と契約上の責任 第1部～第3部  
期間：令和8年10～12月(3カ月)
- 動画③ 高齢者取引・代理人との取引における留意点 第1部～第3部  
期間：令和9年1月～3月(3カ月)

お問い合わせ (一社) 沖縄県不動産流通機構 担当：大城

TEL 098-861-3584

受付時間：平日9:00～17:30

ホームページはこちら <https://oki-takken.com/>





## ((( 第94回 ))) 大雨災害による隣地の土砂崩れについて

建物の所有者から

**Q** 一戸建てを所有しています。隣の土地は別の方が所有しており、自然の山となっています。大雨が降り、隣の土地で土砂崩れが発生したため、私の所有する建物の中に木や土砂が流れ込み、被害を受けました。隣の土地の所有者に対して、木や土砂の撤去を請求することはできますか。また、建物の修繕費用を請求することはできますか。

### A お答えします

#### 1.はじめに

近年、大雨等による大規模災害が増加しており、今回のケースのような問題は全国各地で多く起こっているものと考えられます。

#### 2.土砂等の撤去について

流れ込んできた木や土砂は、その所有者である隣の土地の所有者に対して、物権的請求権としての妨害排除請求として、撤去を求めることができますが、原因が不可抗力である場合には、撤去を求めることができません。また、大規模災害などの場合には、自治体が公費で土砂やがれきを撤去してくれる場合があります。自分の敷地内に流れ込んできた土砂やがれきをどのような場合に撤去してもらえるかは、法律に従い、災害の都度、自治体ごとに対象物や条件が定められますので、自治体に問合せ、撤去してくれるか確認してみてください。

#### 3.建物の修繕費用の請求について

次に、建物の修繕費用を請求することができるかどうかですが、結論からいうと、隣の土地の所有者の責任は、限定的な場合にしか認められないと考えられます。(1) 請求の根拠：不法行為に基づく損害賠償請求  
まず、隣の土地の所有者に対して請求する根拠として、不法行為に基づく損害賠償請求権が考えられますが、不法行為責任が認められるためには、故意または過失があることが必要です。過失が認められるためには、①他者への損害が生じることを予見することができたこと、②他者への損害が生じることを事前に回避することができたこと、③他者への損害を回避しなければならない義務があるのに、これに違反したことの3点が必要となります。しかし、自然の山の土砂崩れの場合、そもそも他者への損害が生じることを予見することが困難な場合が多いと考えられます。これに対して、例えば、過去に土砂崩れが発生したことがあるなど、土地が他者の生命や財産を侵害する危険性が認識されており、隣の土地の所有者が行政から土砂崩れの危険性を繰り返し指摘されて対策を行うよう指導を受けていたよう

な場合には、他者への損害が生じるのが予見できるというケースもあります。しかし、このような場合でも、対策をしても他者への損害が避けられないほどの大雨が降った場合や、対策に莫大な費用負担が生じる場合などには、他者への損害を回避する義務が認められない場合もあります。また、不法行為責任が認められた場合であっても、自然災害であるとの事情が考慮されて、損害賠償額を限定する裁判例もあります。

(2) 自然の立木についての土地の工作物責任(民法717条2項)

隣の土地の所有者に対して請求する根拠として、土地上の立木に関する責任が考えられますが、この場合にも、山林の立木が維持・管理されるうえで、通常必要とされる安全性を欠いている場合、具体的には、その地域において通常予想される雨量に耐えられる程度に立木の維持・管理がなされていない場合に限って責任が認められます。なお、隣の土地の所有とは別の占有者がいる場合、まずは隣の土地の占有者に責任が生じる可能性があります。占有者が立木が倒壊するのを防止する措置を十分に講じており、管理・維持について過失がなかった場合には、占有者ではなく、隣の土地の所有者が責任を負うことになります。

#### 4.まとめ

このように、隣の土地の所有者に対して、土砂崩れによって相談者が被った損害の賠償を請求することができるのは限定的な場合であると考えられます。



## ((( 第94回 ))) 賃借人の残置物について

家主から

**Q** 賃貸で借主にアパートを貸していましたが、借主と連絡が取れず、連帯保証人と一緒に居室を確認したのですが、借主はいなく残置物がありました。連帯保証人も借主と連絡が取れない状況です。賃貸契約の解約と残置物の撤去について、連帯保証人に代わりに行ってもらうことはできますでしょうか。できない場合はどういったことをするのでしょうか。

### A お答えします

この相談における法的な問題は、連帯保証人に対する解約の意思表示は有効かという点、解約後、連帯保証人に対し、明渡しを求められるかという点にあります。

#### 1.連帯保証人に対する解約の意思表示は有効かについて

(1) 回答のまえに

相談内容には借主と連絡が取れなくなっているとしかありませんが、そのような状況では、おそらく賃料を滞納されていることが多いでしょう。そこで、相談事例でも、3か月以上、賃料の滞納があり、家主と借主の間の信頼関係は破壊され、家主は債務不履行に基づき契約を解除することができるという前提でお話します。

(2) 解除の方法について

民法は、契約の解除は、相手方に解除の意思表示をすることで行えると定めており(540条1項)、意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力が発生すると定めています(97条1項)。連帯保証人は、債務を保証しているため、利害関係を有していますが、契約の相手方ではありません。したがって、連帯保証人に対し解約の意思表示をしても、契約を解約することはできません。ただ、この相談において、家主は、借主の行方がわからず、借主に対し通知を送ることができません。このような場合は、公示送達という手続きを利用して、解除の意思表示を到達させることになります。

#### 2.解除できた場合、連帯保証人に対し、明渡しを求められるかについて

公示送達によって、契約を解除しても、行方不明の借主から明渡しを受けることはできないでしょう。そのため、家主は、連帯保証人に対し、明渡しを求められるかを相談してきたのだと思います。しかし、建物明渡し義務は、借主の一身専属的な義務であることから、保証人が代わってこれを実現できないものと解されています(参考 大阪地方裁判所昭和51年3月12日判決)。したがって、公示送達によって解除した後であっても、連帯保証人に対し、明渡しを求めることはできません。



ROK 864kHz

毎月第1土曜日 午前9:15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。

#### 3.残置動産放棄条項の有効性について

少し話がそれますが、借主に対し、明渡し等を求めて訴訟を提起し、認容判決を取得し、強制執行をすると、多くの時間と費用を費やすことになります。そのため、賃貸借契約書に、「賃借人が、賃貸借契約終了後に明渡しに応じない場合、賃借人は、建物内に残置した物品の所有権を放棄したものとみなし、家主は借主の費用負担において、これを適宜処分し、鍵の交換もすることができる。」といった残置動産放棄条項を定めておくことで、訴訟等による解決によるコスト負担を回避できないかという相談を受けることがあります。借主が明渡義務を履行していない場合には、まだ借主の占有がある状態であるため、これを裁判による強制執行手続を経ることなく、家主が残置物の搬出保管又は処分することを許容するような特約条項は、自力救済の禁止に抵触するものとして、無効と解される可能性が高く、その条項を根拠に残置物の撤去をしようと、民事上、刑事上の責任が生じるおそれがあります。したがって、相談事例の賃貸借契約において、このような条項があったとしても、家主が残置物を撤去することは避けるべきです。

#### 4.強制執行による明渡し

結局、借主が行方不明の場合、コストはかかりますが、借主に対し、訴訟を提起し、判決を得て、強制執行により、明渡しを受けることになります。時間を要することになりますが、費用については、滞納賃料だけでなく、明渡しまでの賃料と同額の損害が生じているとして、その損害賠償、建物明渡しに要した費用や原状回復に要した費用については、連帯保証人に請求することができます。したがって、訴訟等による明渡しは、連帯保証人にとっても、大きな不利益になります。このことを、連帯保証人に事前に説明し、できるかぎり、借主の所在を突き止め、任意で明渡しをするように尽力してもらいよう願って下さい。また、できるだけ早期に事案を解決し、費用も節約する術がないかにつき、弁護士に相談することをお勧めします。



# 宅地建物取引 業者会 インフォメーション 01

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介

## 那覇西地区研修会を開催しました

### 那覇西地区

那覇西地区業者会は3月9日に協会4F研修ホールにおいて地区研修会を開催いたしました。

研修内容は「宅地建物業者による人の死の告知に関するガイドライン」と「個人保証契約の保証人の責任と保証人の高齢化による民法上の規定」についてDVD研修をいたしました。高齢化社会を迎え居住用不動産で生じた人の死に関する事案をどのように対応していくか、死亡により生じた借用部屋の原状回復、特殊清掃などの費用負担対策や賠償保険についても学ぶことができました。独居老人入居者に対する保証人の高齢化対策などについても大変有意義な研修でした。



研修の様子

また、5月26日には那覇西地区業者会の定時総会を18時30分よりコレクティブホテルにおいて開催を予定しておりますので多数の会員が参加していただくことを願っています。

これからも会員各位の皆様のためにお役立ち出来る業者会をめざして地区業者会からの活動報告と致します。  
那覇西地区業者会 会長 喜納兼功

## 那覇東地区

## 交流深化と次年度総会への取り組み

那覇東地区業者会においては、昨年末の望年会を検証し良かった点・反省点を踏まえ今後の業者会活動の方向性・会員相互の交流をより深める事業についての検討を継続しております。

次年度の5月8日(金)にはマリエールオークパイン那覇において定時総会が開催されます。

次年度以降においても会員間の「交流」と「学び」の場を提供し、互いに成長出来る東地区業者会にしていきたい、と役員をはじめ全理事ともに知恵を出し合っております。

東地区業者会会員の皆様、定時総会へのご出席お待ちしております。

那覇東地区業者会 専務理事 島袋元

## 次年度へ向けて計画

### 小禄・南部地区

次年度も会員同士の連携を深め、資質向上を図るため、事業計画を策定しております。まずは6月19日(金)、第二十八回定時総会および講演会を開催いたします。今後の業界動向を占う貴重な機会となりますので、万障繰り合わせの上ご出席ください。

また、9月25日(金)、「相続」をテーマとした研修会を予定しております。近年ニーズが高まる分野だけに、最新知識のアップデートにお役立てください。

その後、10月23日(金)には会員親睦会、11月には地域貢献事業を順次実施してまいります。変化の激しい業界ですが、手を取り合い共に歩んでいきましょう。

小禄・南部地区業者会 新崎賢吾



# 宅地建物取引 業者会 インフォメーション 02

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介

## 【新年会・宅建カップ】盛大に年事業活動を開催!

### 浦添・西原地区

【新年会】令和8年1月30日(金) 会員の皆様を中心に市長を始め関係諸団体と共に盛大に新年会を執り行いました。会場はマリエールオークパインで行い、皆様方にはよりよい交流も図れ喜ばしい新年を迎えることができました。また、宅建カップ支援金の贈呈式・抽選会等があり笑顔あふれる楽しい会となりました。

【第20回浦西宅建カップ】令和8年2月14・15日の2日間で開催されました。毎年2月に青少年育成事業として取り組んでいるサッカー大会です。小学生の子供達を中心に、浦添市・西原町・サッカー協会のご協力のもと、ご父兄の皆様のご支援を受け毎年開催できることに感謝しています。また、今年は開催20回目となることから、各チームへヒブスを提供することができました。

当業者会は随時、新規入会者を募集しておりますのでお気軽に事務局へお問合せお待ちしております。

浦添・西原地区業者会 副会長 仲里武



## 宜野湾・中城地区

## 盛大な手作り新年会!

去る1月30日(金)、宜野湾・中城地区業者会の新年会を開催いたしました。今年は例年とは趣向を変え、中城村吉の浦会館の大ホールを貸し切り、オードブルや飲み物を持ち寄り手作りの形式で行い当日は約100名が参加しました。

会場では、会員・企業の皆さまが集まり、現場での体験談や情報交換、困りごとの相談などが活発に行われ交流を深める貴重な機会となりました。

会社は違っても、参加された新会員の皆さまにとって良い刺激となり、相話し合える関係を築くことこそが業者会の大きな役割だと感じました。

先輩方の熱い思いを受け継ぎながら、今後も笑顔あふれる業者会を盛り上げていきたいと思っております。

宜野湾・中城地区業者会 岸本光介



## 1月から4月のうごき

### 中部地区

1月に(有)カセイの宮城裕氏を講師にお迎えし、「宅建業法改正と判例から見える実務の考え方パート2」をテーマに、第2回もうぎ塾を開催いたしました。参加者からは「最新の実務知識や重要判例を学ぶことができた」「〈5年ルール〉については危機感を覚え気が引き締まった」等々の声が寄せられました。

2月には、昨年実施した中部業者会設立40周年記念チャリティーゴルフコンペの収益金を、中部地域の6市町村の社会福祉協議会へ寄付いたしました。長嶺将賢会長をはじめ三役・委員長が各市町村を訪問し、当会のこれまでの歩みや地域貢献の取組みを説明し、今後も継続していきたいと抱負をお伝えしました。

3月のもうぎ塾は、(有)ハート住宅の長浜豊氏を講師に招き開催いたしました。

4月には定時総会を予定しております。総務・流通・事業の各委員会メンバーも新体制となり、令和8年度の活動をさらに盛り上げてまいりますので、引き続き皆様のご参加とご協力をよろしくお願いいたします。

事務局 福本優子



## 名護さくら祭りにて北部地区宅建業者会をPR

去った1月31日・2月1日の2日間、名護さくら祭り会場において、毎年恒例の「不動産フェア・無料相談所」を開設し不動産無料相談のブースを設けました。また、当会員による路上ライブも行われ、さくら祭りにご来場の多くの方を大いに盛り上げ、北部地区宅地建物取引業者会及びハトマークのPRを行うことができました。

また、フェア終了後には情報交換会もとり行われ、会員はもちろんのこと、日頃からお世話になっている関係者の皆様、地域の皆様、会員のご家族、多くの方の参加により交流を深め、大変有意義な情報交換会となりました。2月24日には令和7年度第2回目の勉強会を会員25名参加のもと行いました。

第1部「これから市場拡大する地域の空き家課題とは?」、第2部「上手く生きるための終活」の2本立ての勉強会で、参加された会員から多くの質問もあり、大盛況な勉強会となりました。

新年度も、勉強会や新たな取り組みなど、積極的に活動を行いたいと思います。今後も北部地区業者会の活動にご期待とご協力の程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



## 定例会を開催しました

八重山地区業者会では、2月28日(土)定例会を開催いたしました。以前から議題に出ている「空き家バンク制度」。これまで入居できるのは移住者のみでしたが、より多くの方に空き家バンクの利用機会を提供する事を目的に実施要綱の改正が行われ、石垣市民も利用対象となりました(補助金を利用しない場合)。

また、今回の石垣市と業者会の大幅な協会改定により空き家バンクを活用したい方は石垣市を介さず直接、業者会登録事業者へ相談を行う事となりました。

空き家所有者の手続き負担を軽減することで運営が簡素化になり、より認知度を高める事で空き家バンクの利用者も増え、既存建物を利活用する事で空き家問題が少なからず改善される事に期待しております。

八重山地区業者会 副会長 平良長慶

## 八重山地区



# 女性部会 だより

## 第108回 女性部会 定例会

2026年2月21日(土)  
パシフィックホテル沖縄

勉強会

「不動産業者がおさえておくべき相続知識トップ5」

講師

沖縄相続遺言相談センター・行政書士事務所ちむくる  
代表 西山 貴子 氏

今月の定例会も学びの多いひとときとなりました。講師にお迎えしたのは、テレビ出演でも知られる沖縄相続遺言相談センター所長で行政書士の西山貴子氏。テーマは「宅建業者がおさえておくべき相続知識トップ5」です。「相続とはなんですか?」という問いからスタートした今回のセミナー。改めて考えてみると、日々の業務の中で“分かっているつもり”になっていることが意外と多いものです。実際の事例を交えながら、相続や生前対策の基礎、贈与や遺言書の具体的なケース、さらには各士業の役割についても現場目線で分かりやすく解説していただきました。時折とびだす裏話に会場が笑いに包まれる場面もあり、終始和やかな雰囲気の中で理解を深めることができました。相続は、民法・税法・不動産登記法など複数の法律が複雑に絡み合う、非常に奥深い分野。うっかりしていると相続人が増えて話し合いがまとまらない、相続登記義務化に伴う過料の問題、さらには相続税の申告期限が過ぎるといった現実的な思わぬリスクにつながることもあります。不動産を扱う私たち宅建業者にとって大切なのは、「問題が起きてから動く」のではなく、「起きる前に備える」という視点です。日頃の会話の中でさりげなく生前対策の必要性をお伝えし、必要に応じて信頼できる士業へとつなぐなど専門家と連携しながらチームで支える体制づくりの重要性を実感しました。参加者からは「もっと聞きたい」「ぜひ第二弾を」といった声も多く、好評

お気軽にお問い合わせください!

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



のうちに終了。学びへの意欲の高さが感じられる時間となりました。

女性部会ではこれからも、交流を深めながら実務に活かせる学びの場を企画してまいります。まだ参加されたことのない皆さまも、どうぞお気軽にご参加ください。新しい気づきと出会いが、きっと待っています。

合同会社沖縄かりゆし不動産 金城 葵



# 宅建業法遵守のお願い

公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会  
一般社団法人 沖縄県不動産流通機構

監督行政である沖縄県から、以下のとおり宅建業者の宅建業法違反が多く見られるとの報告があります。

これらは、原則、監督処分の対象となりますので、速やかな是正をお願い致します。

## REINS登録について

「専任媒介契約」又は「専属専任媒介契約」を締結した場合、宅建業者はREINS(指定流通機構)に登録し、**積極的に取引の相手を探すことが義務付けられています。**

(宅建業法第34条の2 第5項)

専任媒介契約は7日以内、専属専任媒介契約は5日以内にREINSへ登録してください。



また、登録だけでなく、**依頼者へ遅滞なく登録済証を引き渡さなくてはなりません。**

(宅建業法第34条の2 第6項)

REINSに登録していても、登録済証を依頼者に引き渡していない場合は、違反となります。

※依頼者から「登録しないでほしい」と言われた場合でも、登録しなければ違反となります。

## 媒介契約書の交付について

宅建業者は売主から依頼を受けた場合だけでなく、**買主から依頼を受けた場合も**媒介契約を締結する必要があります。

媒介契約を締結した場合は、**依頼者に対して媒介契約書を交付することが義務付けられています。**

(宅建業法第34条の2 第1項)

媒介契約書の交付を行わない場合は、違反となります。



適正な取引を行うためにも、法令遵守をお願いいたします。

REINSへの物件登録が難しい又はわからない会員は、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会や(一社)沖縄県不動産流通機構へ連絡をお願いします。代行登録も有料で行っております。

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 TEL.098-861-3402

(一社)沖縄県不動産流通機構 TEL.098-861-3584

# レインズの利用およびユーザID・パスワードの取り扱いについて



最近、レインズの利用とそれに伴うユーザID・パスワードの取り扱いについて、各種規程・レインズ利用ガイドラインの規定に違反する事案が発生し、会員等からの苦情も増加しています。会員の皆様におかれましては、以下の内容についてご注意いただき、レインズを適正に利用いただくようお願いいたします。

## 1 「他の者」に対して、当機構から発行されたユーザID・パスワードを貸与すること及び何らかの方法でレインズを利用させることを行ってはなりません。

- (1) 当機構は、会員である事業所ごとにユーザID・パスワードを発行しており、その事業所のみがレインズを利用できます。
- (2) レインズで取り扱う情報の重要性等に鑑み、会員以外の者(「他の者」)にレインズを利用させることは厳に禁じられており、「他の者」に対して当機構から発行されたユーザID・パスワードを貸与すること及び何らかの方法でレインズを利用させることはできません。「他の者」には、顧客、業務委託先、関連会社や自社の他の事業所も原則として含まれますのでご留意ください。
- (3) (2)の違反行為が確認された場合、業務方法書第14条第2項に基づき、レインズの利用を制限あるいは停止することがあるほか、処分規程に基づく、是正勧告や処分の対象となります。

## 2 「他の会員」のユーザID・パスワードを使ってレインズを利用してはなりません。

- (1) 「他の会員」には、関連会社のみならず、自社の他の事業所も含まれます。
- (2) 不正行為によりシステム利用料の支払いを免れた場合、そのシステム利用料を請求するとともに、業務方法書第14条第2項に基づき、レインズの利用を制限あるいは停止することがあるほか、処分規程に基づく、是正勧告や処分の対象となります。

## 3 ユーザID・パスワードを適切に管理しなければなりません。

- (1) 容易に推測できるパスワード設定、ユーザID・パスワードの事業所内の掲示はしないでください。
- (2) パスワードは定期的に変更してください。
- (3) レインズを利用していた従業員が退職した場合にはパスワードの速やかな変更等の措置を行ってください。退職した従業員が、在職中に使用していたユーザID・パスワードを使用してレインズを利用した場合、追加発生するシステム利用料は会員に課せられることになります。
- (4) 「他の者」によりユーザID・パスワードの不正使用等があった場合、その会員が一切の責任を負うことになります。

みなさまよろしくお願いたします

令和8年3月末日現在の会員数

# 入会者のご案内

令和8年  
2月1日

令和8年  
3月31日

# 1,620社

## (株)movO



代表取締役  
神里昂輝  
事務所  
那覇市小嶺1299-3  
TEL  
098-923-5833  
FAX  
098-923-5834

## シートピア商事



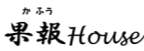
代表者  
内間学  
事務所  
宜野湾市大謝名1-3-6  
TEL  
098-897-6666  
FAX  
098-897-0054

## (株)仲本不動産鑑定研究所



代表取締役  
仲本兼徹  
事務所  
那覇市久茂地1-4-15  
TEL  
098-861-0242  
FAX  
098-864-0429

## 果報House



代表者  
呉屋龍次  
事務所  
宜野湾市新城1-30-1  
TEL  
098-993-3475  
FAX  
098-993-3475

## (株)ウェブクルーリアルエステイト



代表取締役  
青山浩  
事務所  
那覇市泉崎1-13-13  
TEL  
098-963-5130  
FAX

## (株)Shin Company



代表取締役  
長濱真矢  
事務所  
浦添市西原1-4-32  
TEL  
098-943-5423  
FAX  
098-943-5424

## おきなわすまいねっと (同)



代表取締役  
齋藤健治  
事務所  
沖縄市中央2-6-46  
TEL  
098-979-8078  
FAX

## SAKAEハウジング (株)



代表取締役  
棚原栄  
事務所  
浦添市西原2-27-1  
TEL  
098-876-5148  
FAX  
098-975-7090

## (株)美波ハウジング



代表取締役  
伊野波盛克  
事務所  
名護市大南2-5-12  
TEL  
0980-43-7813  
FAX  
0980-43-7859

## (有)セゾン社



代表取締役  
瑞慶寛俊也  
事務所  
南風原町字兼城586-8  
TEL  
098-889-6002  
FAX  
098-889-6017

## ALOHA REAL ESTATE (株)沖縄支店 東亜住宅 (株)



政令使用人  
金城達芳  
事務所  
うるま市みどり町4-7-17  
TEL  
098-923-0077  
FAX  
098-923-0217



代表取締役  
東江京介  
事務所  
北中城村島袋271-9  
TEL  
098-989-5286  
FAX  
098-989-5287

## (株)クガニ



代表取締役  
上間宏明  
事務所  
今帰仁村字今泊4321  
TEL  
0980-51-5380  
FAX  
0980-51-5380

## (株)沖縄リゾートスタイル



代表取締役  
越強  
事務所  
宮古島市平良字久貝668-5  
TEL  
050-7100-1945  
FAX

## 長い間ありがとうございました

令和8年2月  
↓  
令和8年3月末  
退会者

(株) OKINAWA CARRY / 沖縄 ITECH (株)  
(株) ウィン住建 沖縄支店 / Can 設計 / 丸信不動産  
Maru 不動産 / (株) りゅうせき / SAKAE ハウジング  
美波ハウジング / (株) JK 開発 / 沖縄住宅 那覇支店  
グッドライフカンパニー 沖縄支社 / (同) A-Planning  
第一総業 (株) / (株) Trust-home  
(株) ハウスドゥ住宅販売 那覇支店 / (株) 友秀

## 理事会の動き

### 第4回 理事・幹事合同会議 令和8年2月13日(金)

第一号議案 公益法人会計基準の改正に伴う定款・諸規定の一部改正(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第二号議案 公益認定法改正施行に伴う諸規定の一部改正(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第三号議案 新会館検討特別委員会構成(案)承認の件	賛成多数で可決承認された

### 第5回 理事・幹事合同会議 令和8年3月16日(月)

第一号議案 資金運用計画(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第二号議案 令和8年度前島駐車場用地賃料(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第三号議案 令和8年度事業計画(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第四号議案 令和8年度収支予算(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第五号議案 令和8・9年度「役員候補者資格審査及び選考委員会」の構成員(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第六号議案 令和8年度「表彰選考委員会」設置と構成員(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
第七号議案 (公社)沖縄県宅地建物取引業協会 退会届様式(案)承認の件	賛成多数で可決承認された

## 協会の動き

2月

会議・行事

3	入会審査 (一社)流通機構 会員限定研修会 【全宅保証】苦情解決・研修業務委員会 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員
5	開業支援セミナー
6	家主セミナー 会員事務所調査(網紀・公取指導委員会) 本部相談日 相談員
9	正副会長会 常務理事・常任幹事合同会議 終了後 不動産会館取締役
10	入会審査 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 北部相談日 相談員 宮古相談日 相談員 八重山相談日 相談員
12	不動産取引適正推進協議会
13	理事・幹事合同会議 第1回 新会館検討特別委員会 本部相談日 相談員
16	(一社)流通機構 総務財務委員会
17	入会審査 【全宅連】総務財務委員会 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員
18	不動産コンサルティング実践講座 【全宅管理】業務企画委員会

会議・行事

19	入会審査 (一社)流通機構 会員限定研修会 【全宅保証】苦情解決・研修業務委員会 20 24 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 開業支援セミナー 家主セミナー 会員事務所調査(網紀・公取指導委員会) 26 本部相談日 相談員 正副会長会 27 常務理事・常任幹事合同会議 終了後 不動産会館取締役
28	入会審査
3月	3 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 北部相談日 相談員 宮古相談日 相談員 八重山相談日 相談員
5	不動産取引適正推進協議会
6	理事・幹事合同会議
9	第1回 新会館検討特別委員会 本部相談日 相談員
10	入会審査 【全宅連】総務財務委員会 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 不動産コンサルティング実践講座

会議・行事

11	入会審査 (一社)流通機構 会員限定研修会 【全宅保証】苦情解決・研修業務委員会 12 13 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 開業支援セミナー 家主セミナー 会員事務所調査(網紀・公取指導委員会) 16 本部相談日 相談員 正副会長会 17 常務理事・常任幹事合同会議 終了後 不動産会館取締役
18	終了後 不動産会館取締役
19	入会審査
24	本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 北部相談日 相談員 宮古相談日 相談員 八重山相談日 相談員
25	宮古相談日 相談員
26	理事・幹事合同会議
27	第1回 新会館検討特別委員会 本部相談日 相談員
31	(一社)流通機構 総務財務委員会
	入会審査 【全宅連】総務財務委員会 本部相談日 相談員 中部相談日 相談員 不動産コンサルティング実践講座



TAKKEN OKINAWA  
宅建おきなわ Vol.184

正直者には**“風”**が吹く!?

人と住まいを、**笑顔**でつなぐ。



# 映画 正直不動産

山下智久  
福原運

市原隼人 泉里香 長谷川忍 見上愛 松本若菜  
ディーン・フジオカ 大地真央 / 倉科カナ 高橋克典 草刈正雄

原作：大谷アキラ (漫画) 夏原武 (漫画) 水野光博 (脚本) 『正直不動産』(10月号 (ビッグコミック) 連載中)

監督：川村泰祐

脚本：橋本ノリヒ

制作プロダクション：NHKエンタープライズ テレビ朝日

制作会社 / 配給：リニー・ピロチヤーズ エンタテインメント

©2025 NHKエンタープライズ / ©2025 リニー・ピロチヤーズ エンタテインメント

2026  
5.15

嘘がつけない営業マンが不動産業界の“裏”をぶっちやける!

shojiki-movie.jp

X @shojiki\_movie #正直不動産

発行日：令和8年4月17日  
発行人：会長 渡久地 政彦  
編集人：広報啓発委員長 渡辺 善広

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  
制作：有限会社ウエス沖縄



宅建協会

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会

