

KEN NAWA

2019
10

vol.158
令和元年10月15日

研修会、他

宅建おまわり



不動産フェア

グートゥーミートゥー
ラジオ公開生放送♪



テープカット 左から(株)琉球新報社 専務取締役 糸数淳氏、土木建築部 建築都市統括監 島袋登仁雄氏、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 会長 知念聡氏、那覇市まちなみ共創部部長 城間 悟氏



理事集合写真

令和元年9月23日(月)「不動産の日」に琉球新報社1階広場「あじまーる」で不動産フェアが開催されました。

今回は初の試みとして、ラジオ沖縄の公開生放送「グートゥーミートゥー」とタイアップして実施されました。

まず、開会セレモニーにおいて、知念会長が「地域と共に歩む不動産業界をPRしたい」との挨拶に始まり、来賓としてご臨席の沖縄県土木建築都市統括官 島袋登仁雄様(県知事代理)、那覇市まちなみ共創部部長 城間悟様(那覇市長代理)、(株)琉球新報社専務取締役 糸数淳様より祝辞をいただきました。その後テープカットにより華やかに幕開けとなりました。

そして、玄関前広場に多くの観客が詰めかける中、公開生放送がMCモーリーさんと川満アンリさんの合言葉で賑やかにスタートしました。番組最初に知念会長が出演し「不動産の日」の由来から宅建協会の概要、活動内容等を真面目に時には冗談を交え面白く説明しました。

ステージではまず歌手のjimamaさんが「家にまつわる歌2曲」を透き通った歌声で熱唱し観客を魅了しました。

つづいて、ミュージシャン兼「取引士」と公言するジョーニー宜野湾さんが登場し、持ち歌とステージと会場が一体となる独自のパフォーマンスで楽しませてくれました。

番組内で行われた不動産相談では広報委員の2名が登壇し、リスナーからの質問に的確に答えました。また、MCからの不意打ちのおかしな質問にも、落ち着いて対応しました。

不動産フェアに合わせて番組テーマを「住まいの第一条件」と設定し「収納が多いこと」等、リスナーや来場者からのメッセージが放送で披露されると、否応なしに盛り上がり行きました。

また、放送と別個に不動産無料相談会も開かれました。同ビル1階ロビー内に複数のブースが設けられ、消費者が当協会相談員と真剣な面持ちで向かい相談している光景が繰り広げられました。順番待ちのお客さんも多くの資料を手にとっており、当協会の社会的使命と責任の重さを痛感することが出来ました。

最後は、渡久地副会長が閉会の挨拶で「一番アピール」できたフェアであった述べて、大盛況のうちに幕を閉じました。

広報・啓発委員 大城民夫



ゲストライブ ジョーニー宜野湾



モーリーさん 川満アンリさん



島袋登仁雄 建築都市統括官による県知事代理ご挨拶



ゲストライブ jimama



城間悟 まちなみ共創部部長による那覇市長代理ご挨拶



番組内相談



知念聡会長によるご挨拶



(株)琉球新報社 専務取締役社長 糸数淳によるご挨拶



番組内 会長インタビュー

CONTENTS

目次

TAKKEN
OKINAWA

2019

10

vol.158

令和元年10月15日発行



撮影場所：竹富島

- 01 不動産フェア
- 03 新規免許取得者研修会
- 04 令和元年度 役員研修会/
不動産相談研修会・相談員会議
- 05 実務研修会
- 07 消費者モニター
- 08 ハトサポスタート!
- 09 第15回 暴力団排除連絡会
- 10 優良会員認定認定研修会
- 11 業者会の動き
- 14 女性部会
- 15 ラジオ無料相談
- 16 ラジオ無料相談/宅建クイズ
- 17 賃貸管理実態調査アンケート結果
- 18 web研修動画配信スタート/本部からのお知らせ
- 19 Let's 不動産 English
- 20 会員のひろば
- 21 7月~9月入退会者/INFORMATION
- 22 理事会/協会の動き



LICENSE

新規免許取得者 研修会(前期)



令和元年度(前期)新規免許取得者研修会が7月24日(水)に不動産会館4階にて行われました。

始めに45分のDVD研修後、金城人材育成委員の司会のもと倫理綱領を全員で唱和し、研修会が進められました。宮城康副会長の開会あいさつがあり、沖縄県の方では本年度は、景気が良く、宅建業の会社も右肩上がり伸びており、他の都道府県は横ばいか、もしくは減少している状況であります。沖縄県では、会員数も増えて恵まれています、その一方では会社の倫理的問題のある場合もあり、研修などを通し、会員の資質の向上を高めたいと話されておりました。知念聡会長のあいさつで「業者としての心構え」の講話があり、会長は来年より民法改正があり、宅建業法も変更改正が多くなると思いますので、宅建協会や各地区で行われている研修会や勉強会などに積極的に参加することを推奨しました。

続いて、「協会の構成と概要について」宮城副会長より、まず、宅建業法は土地建物の売買、賃貸借を消費者が安心して契約締結できる様に不動産業者が熟知し守るものであると話されました。

次に、(公社)宅地建物取引業協会、(公社)保証協会、(株)不動産会館、及びそれらに関連する団体を紹介し説明され、我々協会は沖縄県より公益認定を受けて運営されている団体であること等、その内容を丁寧に説明していました。また、各地区業者会にも入会して、業者間の取引や横の繋がりをつくっていく事も大切なことだと話していました。また、会員の皆様におかれましては、宅建業に従事されて開業した方や宅建取引士の免許取得を機に開業されている会員の方もいらっしゃると思いますが、何か分からないことがあれば、宅建協会へ問合せ下さいとのことでした。

続いて、『不動産の表示に関する公正競争規約について』(一社)九州不動産公正取引協議会沖縄地区調査指導委員長の又吉茂氏より説明があり、最近の広告のトラブル事案など、またその時々時代のトレンドになっているトラブルなどがあり、それが収まると次の広告のトラブルが出るような感じとなり、一般消費者が広告のトラブルに巻き込まれないように、

消費者保護法を第一に考えて広告を行って下さいとの説明と、またチラシ広告の方で各地区にモニターの方がそのチラシをチェックして、そのチラシを持ち寄り、広告に違反がないか定期的に会議を行っておりますとのこと説明しました。またおとり広告や契約済み物件の取り下げ対処など、常に物件に変更内容がないか確認し、携帯電話での広告ビラや電柱ビラの禁止など多くの表示に公正競争規約があることを丁寧に説明した。

次に「不動産売買・賃貸借契約のポイント」について人材育成委員の赤嶺秀正委員長が講義されました。不動産売買や賃貸借契約を結ぶ前に、中古住宅売買はもとより賃貸借契約においても事前現場検査による事前インスペクションを行い、物件調査や確認事項などの徹底、重要事項説明書の重要性を話していました。また、賃貸契約で重要なポイントとして入居時の部屋確認で、入居時からあったキズや破損部分など、入居退去時の確認、チェックリストを使用して入居前に立会を行い、必要であれば写真を撮り、退去時の立会の際に確認を行い、トラブルを未然に防げるように業務を行って下さいと説明されておりました。

長時間でしたが、受講者は真剣にメモを取っており無事終了することが出来ました。

講義終了後に終了証書を知念聡会長より、商市宅建仲村氏が受講者を代表して交付があり、その後、閉会のあいさつを渡久地政彦副会長より「末永く事業が継続できるよう初心を忘れず、消費者目線で共々頑張りましょう!」とのお言葉で幕を閉じました。

その後、全員で写真撮影と懇親会が行われ、知念聡会長の乾杯の音頭により、懇親会が始まり、受講者の方々及び宅建業協会役員の方々とも懇親を深め、これから開業するにあたり、いろいろな情報交換されておりましたが、時間もあっというまに過ぎて、懇親会を終了しました。受講者の皆様お疲れ様でした。

人材育成委員 島袋博光



令和元年度役員研修会

令和元年7月26日、沖縄県不動産会館にて役員研修会を開催致し、38名の役職員が参加しました。

研修会においては、琉球大学特別顧問/名誉教授(前学長)の大城肇先生を講師としてお招きし、「沖縄の将来ビジョン～沖縄の行方とその象～」という演題でご講演頂きました。

まず、データから見る沖縄県の現状について先生から解説があり、総人口や人口増減率、一人当たりの県民所得や産業構造割合について全国と比べた指標を基に、沖縄県の現状と課題を把握することで、個々の問題点や将来に向けたビジョン作成の必要性が説かれました。その中で、一国二制度として自由貿易地域制度の拡充や税制上の優遇措置を主軸とした「国際都市形成構想」や行政の面から地域活性化をサポートする「沖縄ビジョンX構想」について韓国済州特別自治道を例を交えながら詳しく解説して頂きました。

沖縄県では1972年の日本復帰から47年が経過し、2022年3月末で沖縄振興特措法が期限切れを迎えます。大城先生

からはこれを機会に思い切った制度の創設を国に対して要請してもよいのではないかとのご意見がございました。

研修会終了後の懇親会では、講師の大城先生にもご参加頂き、役職員間の懇親を深め更なる結束を約し合い、盛会のうちに終了いたしました。

事務局 仲村



令和元年度 不動産相談員研修会・相談員会議

令和元年9月25日(水)、ネストホテル那覇に於いて令和元年度不動産相談員研修会並びに不動産相談員会議を開催致しました。宮城康副会長から開会の挨拶がなされ、次に知念聡会長より、相談者は色々な情報を集めて相談にきます。相談員としての的確な助言、指導を行っているお陰で、協会の公益事業としての消費者保護の事業がスムーズに執り行われています。今回の研修会、会議において相談員の統一した助言があれば幸いですと主催者挨拶されました。

研修会では、相談・苦情解決申出受付マニュアル 相談員用DVDに研修が始まり研修内容は次のとおりでした。苦情解決業務の手続きについて、1.苦情解決申出の範囲については要件1保証協会の会員が相手方等であること。要件2宅地建物取引業に関わる取引に関する事。要件3財産権の利害得喪に関する事。相談員は3つの要件を確認する必要があります。

なお、特別な申出について①複数の相談者が集団で同時に窓口を訪れ、苦情解決申出を行う場合。②複数の者の委任を受けた代理人が一括して苦情解決申出を行う場合。③直接認証申出を希望する相談者への対応。④他の都道府県の会員に対する苦情解決の申出。⑤大臣免許(会員)の支店での取引に関する苦情解決の申出。⑥代理人による苦情解決の申出。⑦法人による苦情解決の申出。⑧宅建業者(本会会員・

不動産保証協会会員・営業保証金供託業者)からの苦情解決の申出等について確認されました。

引き続き相談員会議において、相談事例を基にした相談対応シュミレーションを行いました。会議では相談員が各グループに分かれて、事例1.管理契約途中の解約違約金について、事例2.不動産売買契約における位置指定道路の所有者への承諾が取れていない件について、事例3.マンション売買契約後における、ローン承認前の売主への引っ越し案内について、各グループから相談助言内容を発表し、その相談助言内容について、小橋川委員長が総括として相談助言について相談員に説明された。

今回の研修会・会議で学んだことを相談業務に通して、消費者保護、会員の資質向上に努めて参ります。

事務局 仲松



令和元年度 実務研修会

宮城康宅建業協会副会長の開会の挨拶、知念宅建業協会会長の実務研修会の重要性を強調した挨拶で開会した。

実務研修の売買事例においては、媒介業者の3件のトラブルが報告され、媒介業者や参加者からの疑問に対して久保弁護士が回答された。

1件目のトラブルは、

道路法上の道路に接道していない土地建物の売買の媒介をした業者から、買主に対して「接道義務は果たされていないので再建築はできない。」旨を重説に記載、説明もしたにも拘わらず、買主の関係者から「接道義務を果たしていない物件を売るのは問題だ。」と抗議があった。久保弁護士は「重説に記載し、買主に説明もしているのに、媒介業者としての瑕疵はないし、これ以上の説明義務はない。」という回答がされた。

2件目のトラブルは、

境界測量を条件とした土地付き建物の売買契約の媒介を行ったが、隣地地主の承諾が得られずに決済が長期化したことから、売主承諾の上で無償で売買物件を買主に使用させることになった。隣地地主の承諾が得られないまま、それから7か月も経過したので、買主に賃料支払、固定資産税支払いを請求したがいづれも拒否された。最終的には売主の方から請求されて媒介業者が固定資産税を負担することになった。媒介業者としての対応は正しかったのかとの問いに、久保弁護士は「使用貸借契約なので賃料請求は難しいが、有益費や必要費の負担は請求できるので、固定資産税は請求できたと思う。固定資産税を媒介業者が支払ったことについてはよい(仕方ない?)解決方法方法だったと思う。」との回答がなされた。

さらに、売主の言動が変遷したことで、媒介業者が固定資産税を支払うことになったことについて、久保弁護士は「宅地建物取引業者が身を守る(裁判に勝つ)には証拠が必要だ。その一つとして録音とか、録画は有効である。相手に承諾を得る必要もない。」と回答された。

隣地地主と合意した境界線を新たに境界線とすることで後々問題にならないようにするにはどうすべきかについて、久保弁護士は「合意した境界を(登記をして)公図上でも残る形で確定させておくことが必要だ。」と回答された。

3件目のトラブルは、

中古マンションの売買で、付帯設備の網戸は存在していないにも関わらず、売主が「有り」をチェックしていた。媒介業者は現場確認を怠った。その後、買主から媒介業者へ網戸取り付け代を請求された。媒介業者が調査しなかった過失は認めるが、買主も売買対象物を複数回内覧しているのだから、買主にも多少責任があるのではないか、ということについて、久保弁護士は「媒介業者は調査義務を怠ったという過失があれば責任を負うのは当然である。付帯設備に“有る”と記載してあるのだから言い訳できない。買主の過失と相殺するというのも考え方としてはあるが、現実的ではない。」と回答された。

売買事例の報告と媒介業者等の疑問に対し久保弁護士上の回答は、宅地建物取引業者として身の引き締まる有益なものであった。
人材育成委員 末吉 康昭

賃貸事例①【自然災害による修繕義務】

家賃8万円の賃貸一軒家が去年の台風で被害を受けた。当該物件は風当たりの強い場所に建つ物件である。

(被害)

- ・窓を閉めていたが雨風が吹き込み、室内に漏水
- ・ベランダ欄干が歪み、取り付け部分が外れた
- ・網戸破れ ・室内天井に雨漏りのしみができた
- ・室内クロスにカビ ・フローリング ・窓ガラス割
- ・エアコン排水管に雨水が逆流

〈賃借人が要望する修繕〉

- ・クロス大部分張替 ・フローリングほぼ張替・エアコン取替
- ・ベランダ欄干修繕 ・網戸張替 ・窓ガラス交換 ・屋根の防水塗装 ・雨樋の取付

〈賃貸人が拒否した修繕〉

- ・クロス大部分張替(一部は可)
- ・フローリングほぼ張替(床研磨は可)
- ・エアコン取替 ・屋根の防水

賃借人の妻が妊娠中。室内に湿気やカビのある環境では子供を育てられないので、クロスやフローリングの張替え工事はどうしても必要だと主張。

賃貸人は床やクロス被害の程度を確認の上、工事をするほどではないと判断している。

賃借人は賃貸人宛に内容証明郵便を送り、その中で建物買取りの意思を示し、修繕するか売買に応じるか10日以内の返事を求めた。賃貸人の返事が無ければ毎月の家賃支払いを差し止め、修繕代に充当するとした。

賃貸人が書面を受け取ってから10日以内に返事をしなかった為、賃借人はそれ以降の家賃支払いをストップした。

賃借人は書面受け取りから2か月後に返事をした。建物を売る意思は無く、雨樋取付け後、雨水吹き込みの解消を確認の上で修理を行う。またその範囲も汚損部分のクロス張替えと一部塗装、床研磨にとどめるとした。ベランダ欄干取付と補強、天井と壁の一部補修、窓ガラス交換、網戸全張替え、雨樋取付け、通気口カバー取付を約60万円かけて行った。

内容に納得できない賃借人はそれ以降も家賃を支払わず現在5か月分が未払いである。

【質問】

・どのような解決策があるのか?

回答→家賃未払いを理由に契約解除通知をだして、その上で駆け引きをする。60万円の修繕で納得してもらうか、契約解除で退去してもらうか。

・賃借人からの通知に期限内で返事をしなかった事で賃貸人の立場は不利になるのか?、また未払い分の家賃を支払ってもらうことは可能か?

回答→一方的な期限の設定であり、その期限を守る法的な義務はない。



い。未払い分の家賃は請求するべきである。あまり長く放置すると賃借人から管理会社への不満がでる。

修繕までの間に賃借人が不利益を受けた場合、その不利益に見合う分の家賃減額が当然になると民法の改正があった。

・自然災害による建物被害は賃貸人に修繕義務があるが、どこまでその義務を負うのか?、また床やクロス張替を賃借人が行った場合、その費用は負担するべきなのか?

回答→一般的に見て、この程度の修繕で十分ではと思われる範囲が良い。また賃借人が行った場合、以前と比べてグレードアップ等していたらアップした分は賃借人の自己負担してもらい、以前と同等の分を賃貸人が負担する。

司会者からの質問

未払い分を支払ってもらう具体的な方法は?

回答→配達証明付き内容証明郵便を送る。後日、請求された覚えはないと言わせないため。

会場からの質問

本件では保証会社の保証を受けているか? 受けてるとしたら保証会社の対応は?

事例紹介者の回答→保証会社の保証は受けているが保証会社としてはトラブルが未解決の場合、立替いは出来ないとの事。

弁護士の回答→保証会社は立場上、支払い義務や金額が確定しないうちに立替いはしないであろう。その場合、賃貸人が対策を行うことになる。

賃貸事例②【騒音トラブル】

(概要)

2018年4月 アパート最上階角部屋 家賃55,000円 定期建物賃貸借契約締結(2年間)

家賃1ヶ月・畳表替え費用・敷金1ヶ月分の合計136,300円の初期費用軽減のサービスを条件として2年未満の借主都合による解約時には家賃2ヶ月分相当の110,000円の短期解約違約金が発生すると重説、契約書ともに記載し説明の上で契約を締結した。(経緯)

・入居後2ヶ月程度経過した頃、借主から屋上の加圧ポンプの作動音がうるさくて夜も眠れないとの相談があった。(その加圧ポンプは2年前に新品に取替。ポンプ下には免震ゴム有り)

・加圧ポンプ真下の住人含む最上階のその他の住人に確認した所、作動時の音は感じるが眠れないほどの音でもなく意識しなければ全く気にならないとの回答。

・管理会社社員2名が当該室内で音を確認。確かに作動時の音はするが加圧ポンプがあれば通常聞こえる音であり、管理会社として貸主に何らかの対応を提言しないといけなるとは感じられなかった。ポンプ業者にも見てもらったが、故障などの不具合は無く音も正常との事。

・加圧ポンプを止めると最上階の水圧は極端に下がり、生活に支障が出るため加圧ポンプは必要な設備である。

・前の同部屋の入居者及び他の部屋の住人から、ポンプ故障時の音以外で指摘を受けたことは1度もない。また、故障時音で指摘を受けた時は速やかに修繕や取替を行い、その都度同じ苦情を受けない様に務めており貸主も協力的な物件である。

以上のことから音に対する苦情は個人の感覚の部分が大きく、何らかの対応は致しかねる旨を借主に伝え、本人からも了承と慣れるまで様子を見よとの回答を得た。しかし2週間が過ぎた頃に再び借主から、やはり気になり眠れなくて困っている旨と、ネットで調べたであろう加圧ポンプ音の軽減工事(給水管を保護材で囲む等)や、音がほとんどないという高価なポンプ(40万円程)の概要書などが管理会社宛に送られてきた。

そこで管理会社は貸主に今までの経緯を説明し今後の対応を協議した。なんらかの対応をしなければいけない苦情ではないが貸主の善意により借主が調べた音の軽減工事(給水管を保護材で囲む・免震ゴムを2重にする等)を行うことにした。

・工事後、それでも音が気になり生活に支障が出ると本人が思うならば、これ以上は対応しないので退去を検討してもらう。

・その場合、ポンプは正常に作動して為、貸主側の設備が原因でなく借主の都合による退去として短期解約違約金が発生する。但し2ヶ月以内に退去するならば違約金は免除する。

・2ヶ月以上入居を続け、その後の契約期間2年未満の退去には短期解約違約金を請求する。

上記の内容を書面化し借主に説明後、署名捺印を頂き、音の軽減工事を行った。それでも音が気になるらしく退去を希望してきたので、違約金免除の2ヶ月以内退去を促している。通常の退去精算(清掃や補修等の費用請求)は行う予定。

【質問】

・色々調べた結果、ポンプは正常に作動し他の入居者は音に関して全く気にならない場合、管理会社や貸主はどこまで対応すべきか?

回答→本事例は受忍限度の範囲内と思われ、その範囲内の音には特に対応の必要は無い。

・今回の件は貸主ができる限り借主に寄り添っていただいたので大きなトラブルには発展せず、借主も比較的冷静に管理会社の提案や話を受けていただいたのですが、貸主が一切の対応もせず、借主に対し契約通りに短期解約違約金を請求した場合は貸主の正当性は認められるか?

回答→初期費用軽減のサービスを条件に借主都合の中途解約には違約金が発生する特約を付しているが、定期建物賃貸借契約は借主都合の中途解約を制限する特約は無効であるとの条文がある。法廷争いになった場合、貸主の正当性が確実に認められるとは思えない。

・借主からは事前に加圧ポンプの有無の確認や音に対して敏感という話は無かったが、重説で加圧ポンプの有無は説明しないといけませんか? また、今後この部屋では前回こういった件で退去されたという事を説明する義務はあるか?

回答→正常な作動音の加圧ポンプの有無を説明する必要は無い。この部屋で受忍限度を超える騒音による退去があった場合、説明義務はあるが、今回のような退去の場合、説明する義務は無い。

不動産広告消費者 モニター会議

令和元年8月30日(金)沖縄不動産会館4階ホールにて、令和元年度不動産広告消費者モニター会議を開催いたしました。

消費者モニターには、日頃より不動産広告の折込チラシの収集にご協力いただいております。本会議において、消費者モニターと当協会役員、全日本不動産協会の担当役員の方と共に、広告の違反箇所等のチェック作業や消費者目線のコメントをいただくことにより、不動産広告の適正化を図るために実施している事業です。

本年は5人の方々が不動産広告消費者モニターとして委嘱され、代表して宮城成絵氏が知念会長より委嘱状を交付されました。

又吉委員長より、不動産の公正競争規約に基づいた注意事項並びに評点措置等についての説

明後、折込チラシの違反箇所を参加者全員で確認し、評点基準に基づく措置等の協議を行いました。

宮城副会長より、折込チラシのみならずネット広告も対象にチェック体制を強化し、会員の資質向上と消費者の皆様へ安心安全に不動産取引が出来るように努めてまいりたいと述べ、モニターの皆様と共に頑張りましょうとの挨拶で幕を閉じました。

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

網紀・公取指導委員会
委員 比屋根 浩



令和元年度
不動産広告消費者モニターの皆様
赤嶺早知子 宇根ひとみ 新里洋子
高里かよ子 宮城成絵



会員業務サポートサイト「ハトサポ」スタート!!

会員専用WEBページを一新し、従来の書式ダウンロード、法令改正情報等会員向けコンテンツにハトマーク支援機構が提供する業務支援サービスを加え、会員サービスの一覧性を高め、大幅なユーザビリティ向上を図りました。



会員認証システム導入にともなうID・パスワードの登録手続きについて

平成30年6月上旬(*)より新たな会員認証システムを導入し、ID・パスワードを会員本店・支店ごとに発行します。それ以前のID・パスワードは平成30年7月6日(金)以降使用できなくなります。新認証システム初回ログイン時に、新規登録より登録発行手続きを行ってください。
※正式な開始日は、ホームページでお知らせします。

ご注意

登録は本店・支店ごとの登録となります。同一店で複数の登録はできません。

ログイン画面(イメージ案)



ご登録方法

- 1 ログイン画面「ID・パスワードをお持ちでない方」の「新規登録」をクリック
- 2 登録フォームに以下の情報をご登録いただき、「上記利用目的に同意します。」にチェックを入れ、「登録内容を送信」をクリック

新規登録にご登録いただく項目

- | | |
|-------------|--|
| ① 都道府県名 | ⑧ ID管理者名
※店毎にID管理者1名をフルネームでご登録ください |
| ② 免許種別 | ⑨ メールアドレス
※ID管理者のメールアドレスを登録してください。登録後のID・パスワードのご連絡先となります。 |
| ③ 免許番号 | ⑩ パスワード登録
※任意の半角英数字8桁を登録してください。 |
| ④ 所在地住所 | |
| ⑤ 会員名 ※自動表示 | |
| ⑥ 電話番号 | |
| ⑦ ファックス番号 | |

- 3 登録メールアドレスに登録完了メールとID・パスワードを自動配信

第15回 暴力団排除連絡会



第15回暴力団排除連絡会が令和元年9月5日不動産会館4階ホールで開催されました。開会では主催者挨拶の後、出席者の紹介を行い情報交換に移りました。宅建協会の暴力団排除活動の経過報告があり、暴力団等属性照会の利用実績が323件、内該当件数は0件とのことでした。継続活動として各契約書に暴排条項や誓約書を組み込んでおり新規免許取得業者や希望者に暴力団追放ポスターを配布している。最近の暴力団等の情報として組員数は全国的にも、沖縄でも共に減少している。脅迫や恫喝などの不当な要求をされた場合の対応方法としては、出来るだけ実際のやりと

りを録音・録画すること、複数人で対応すること、事実確認と相手の言い分をはっきりさせ、毅然とした対応をする。不当介入事例では契約者が反社会的勢力の威力を利用し、報酬手数料の受取を断念させようとした事案があった。最近では半グレと呼ばれる反社会的勢力が横行しているが、現行の法律では取締ることができない為、警察も対応に苦慮している。今後とも宅建協会は沖縄県警察本部と連携し、暴力団排除に貢献してまいります。

網紀・公取委員 上地 一男



第4回 優良会員認定研修会



(一社) 沖縄県不動産流通機構による第4回優良会員認定研修会が、令和元年(2019年)9月3日(火)午後3時~5時まで不動産会館4階ホールで行われ、11名が受講しました。

安里総務財務委員による司会で始まり、オリエンテーション、倫理綱領唱和、開会のあいさつに続いて、大城会長の主催者挨拶が行われました。



会長挨拶

研修内容は以下の通りです。

①「優良会員の心構え」

渡久地副会長より、「本来の姿・当たり前の事」と前置きした上で、法令遵守・研修会参加の重要性や、今年初めて迎える3年に一度の更新について、残念ながら3社が取り消しになることにも触れ、「優良会員は認定されてからのほうがハードルが高い」というお話がありました。

②「媒介契約の重要性」

渡辺事業運営副委員長と宮城事業運営委員より、最近の判例から【買主により不動産売買取引から排除された媒介業者の媒介行為に基づく媒介報酬の請求が認容された事例】の紹介や「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」それぞれの違いや特徴、見落としがちな注意点、国土交通省が定めた標準媒介契約約款の改正点などについて解説が加えられ、媒介契約について理解を深めました。

③「優良会員認定規程等について」

上地総務財務委員長より、「優良会員認定規定」、「処分

規程」、「会員間取引規程」について説明がありました。特に、「優良会員の基準」の1つである、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(3年間トータル)をクリアしなければならない点について注意を呼び掛けていました。

④「流通システム」

多和田副会長より、リニューアルした流通(賃貸)システムについて、ワンクリックの操作で容易に「ちゅらさん家」HPに公開できるようになった旨の説明がありました。



研修会の様子



約2時間の研修でしたが、要点をおさえた有意義な講義だったと思います。受講者の皆様もメモを取りながら熱心に聞き入っていました。

最後に、渡久地副会長の閉会のことばで締め、第4回優良会員認定研修会は終了しました。



優良会員認定証授与式の様子

平成28年(2016年)に全国初の優良会員認定制度をスタートして以来4回目となる今年は、一期生が3年に一度の更新を迎える年でもあり、優良会員認定規程の修正がありました。新規優良会員に関しても、認定研修会受講以前に基準を満たすことが必須となり、昨年までは後日に行われていた認定証授与式を、同日、研修会終了後に行い、新たに11業者が優良会員の仲間入りを果たしました。その後、懇親会が行われ、優良会員同士および流通機構役員の方々との交流を図りました。

今回優良会員に認定された方々は、一般消費者はもとより、業者間においても信頼される優良会員として長く活躍されますことを期待しております。受講された皆様、大変お疲れ様でございました。

優良会員は毎年増えて、現在58社が優良会員に認定されています。今回参加を見送られた方は、次回の挑戦をお待ちしております。

(一社) 沖縄県不動産流通機構
理事 下地 香代子

那覇東地区業者会

那覇東地区業者会では、去った9月6日(金)に、那覇西地区業者会と合同で沖縄県立博物館・美術館におきまして、令和元年度地域研修会を開催いたしました。今回の研修会では、弁護士の久保以明先生を講師にお招きして、「民法改正」についてというテーマで、一見わかりにくい民法について、先生独自のわかりやすい表現で、分かりやすく講演していただきました。研修後は近くのダイワロイネットホテルにて懇親会を行い、知念会長以下協会の皆様にも御参加いただきながら西地区や東地区といった業者会の垣根を超えて懇親を深める事ができました。今後の那覇東地区業者会の取り組みといたしましては来る11月10日(日)に那覇市の与儀公園におきまして開催され

す、真和志祭りに参加いたします。会場では例年のように業者会のブースを設けまして、物品の販売や一般の方を対象とした不動産無料相談を行う予定です。このように今後も具体的な活動を通して業者会として地域の発展に寄与していきたいと考えております。

那覇東地区業者会 専務理事 嶺井 政直



那覇西地区業者会

令和元年9月26日(木)におもろまちダイワロイネックスホテル18階にある大地の恵で知念会長はじめ東地区、宅建政治連盟の役員の皆様にもご参加いただき那覇市西地区業者会の納涼懇親会が開かれました。

今回は初めて開催する場所で日程変更により参加人数が少ないかと不安もありましたが、各業者の代表者と社員の皆さん総勢80名の参加がありました。

18階からおもろまちなぎの夜景を一望しながら生バンドの演奏を聴きながら、会員間の情報交換や当業者会の今後の事業内容についても意見交換されとても有意義な時間となり、納涼懇親会は大盛況に終わりました。

今年度は那覇西地区業者会創立20周年を迎えます。令和元年12月26日ロイヤルオリオンにおいて那覇市西

地区創立20周年記念式典祝賀会を忘年会とあわせて開催の予定をしますので多数の西地区会員の皆様の参加協力をよろしく願致します。

那覇西地区業者会 喜納兼功



小禄・南部地区業者会

小禄・南部地区業者会では、令和元年7月4日(木)にサザンビーチホテル&リゾート沖縄にて第21回小禄・南部地区業者会定時総会並びに地域研修会を開催致しました。総会では、前事業年度事業報告並びに決算報告を含む全4議案が上程され、全会一致で滞りなく承認されました。また、引き続き行われた地域研修会では、弁護士法人 琉球法律事務所 久保以明氏を講師にお招きし、昨今、約120年ぶりに改正が頻繁に行われている民法に関しご講話いただきました。特にその中でも我々不動産業者に最も身近で関連の深い「債権関連条項」の改正について、「個人根保証」や「家賃減額」を中心に非常にわかりやすく丁寧な解説をしていただき、瑕疵担保責任に代わる「契約不適合責任」についても少し触れていただきました。タイムリーなテーマであることも手伝い、会員の皆さんも真剣な眼差しで聴講している姿が非常に印象的でした。

聞き足りなかった分はその後の懇親会においての業者間交流も含め、講師との名刺交換を通し、活発な質問や意見交換が行われた様子でした。会員の皆さんからは、さらなる追加聴講の要望も聞かれ大変有意義な地域研修会となりました。

小禄・南部地区業者会 長嶺 聡



浦添・西原地区業者会

毎年恒例の「違法看板調査パトロール」を、7月13日(土)に10事業者、10名の参加者と共に浦添市内を中心にパトロールを行いました。(17件)当初は6日(土)の予定でしたが天候不順のため急遽の変更だったので今年の参加者は例年よりは少なかったのですが、街中で目に付く違法看板は不動産業界の社会的信用を損なうものなので、今後も事業者又は個人としてコンプライアンスの遵守に努めていきたいと思えます。また、8月19日(月)に第1回勉強会「インスペクションの実施内容について」を(株)クロトン代表取締役 下地鉄郎氏を講師として行いました。インスペクションは去年に引き続いての勉強会のため、今年(株)ミネ・ワークスの赤峰正己社長のご自宅での調査と結果報告書をもとに行い、インスペクションの必要性と実務等がより深く理解できました。下地社長・赤峰社長、ありがとうございました。さて、9月20日(金)

は「地域研修会」、また翌日の21日(土)「親睦BBQ」として、業者は勿論の事、その家族や業者会関係者、又は地域の自治会役員にもお声掛けをして、地域密着型の活動も行っております。このように私達が所属している「浦添・西原地区業者会」は、毎月の定例会と毎月の行事を通して業者間の信頼・親睦を深めており、仕事の充実と共にワクワクする業者会です。渡辺会長を含む3役の皆様、本当にご苦労様と感謝です。

浦添・西原地区業者会 監事 又吉 悦子



宜野湾・中城地区業者会

さった8月16日に宜野湾市マリン支援センターにおいて令和元年度 宜野湾・中城地区地域研修会が行われました。

流通システムの説明と軽減税率についての説明が行われたあとに民法改正について琉球法律事務所の久保弁護士から解りやすく講演をしていただきました。

我々不動産業者にとって民法改正は重要な意味を持つ為、会場には多くの会員の皆様が来場して頂き熱心に耳を傾けていました。

研修会終了後は懇親会、久保弁護士も参加して懇親

を深めました。

美樹ハウジング 宮城竜也



中部地区業者会

7月12日、恒例の親睦ボウリング大会を開催しました。60名(26社)が参加しプレーを楽しみました。優勝したのは2ゲームの合計で470点を出した東海不動産の多良間武安さん、準優勝はレキオスの徳里卓也さん(400点)、三位は全保連の兼城貴信さん(352点)でした。今回は参加人数を上回る景品のご提供があり、プレー後の表彰式では上位入賞者以外にも豪華景品が当たる楽しい大会となりました。16日はもうぎ塾を開催し、前回に続きトラブルが一番多いと言われていた売買の重要事項説明について様々な事例から学びました。30日には理事研修会を開催。新理事を含め20名の参加があり、理事としての心構えや各委員会の取り組みについて意見交換を行いました。仲松末一さんへ相談役の委嘱状交付式も行われ、ベテランと新人

の役員が集い中部業者会の結束を固めることができました、充実した研修会となりました。11月8日には、中部業者会が行う事業の目玉の一つで、毎年たくさんの参加者で賑わう異業種交流会、19日には「よく分かる民法改正と実務」というテーマでもうぎ塾を開催します。

中部地区業者会事務局



北部地区業者会

去った8月21日、名護市産業支援センターにおいて、会員約30名参加のもと、北部地域でも令和2年4月1日から開始されます、『違反對象物の公表制度』に関し、名護市消防本部予防課の担当者を招いて、消防法に関する勉強会を行いました。内容は、違反對象物公表制度の公表の対象となる建物、公表の対象となる違反、公表する内容、公表までの流れ等を学び、その他に『消防設備用設備等の点検報告制度』、『防火管理制度』について学びました。今回の勉強会も活発に質問も飛び交い大変意義のある勉強会となりました。

今後も北部地区宅地建物取引業者会として積極的に活動してまいりたいと思いますので、各会員の皆様にはご理解とご協力を宜しくお願い致します。

北部地区業者会 副会長 津波隆太



宮古地区業者会

宮古地区業者会は、去る7月17日(水)に会員交流会を行いました。ボウリングと親睦会を企画し、会員十数名の方々に参加していただき、業者間の懇親を深め、意見・情報交換をすることができました。また、8月7日(水)に宮古島市役所本庁舎1階ロビーで『不動産に関する無料相談会』を開催しました。相談に来られた方は午前午後通して少ないものとなりました。

来月以降の予定としましては、10月中旬ごろ八重山地区業者会の方々が来島予定となっております。その他では、11月上旬に地域研修会、宮古島産業祭りへの出展を予定しております。

宮古地区業者会 会長 砂川幸男



八重山地区業者会

まだまだ暑い日が続き、その合間を縫って台風がやってくる八重山地方です。八重山地区業者会では7月の定例会にて新しくナカマホーム(株)の入会承認が為され、まちづくりにおける仲間が増えました。また、石垣市と協定を結んでいる空き家バンクも島内全域へとその範囲を広げ、スムーズな取引をする為に行政とのやりとりを進めております。

また、今年度は11月14・15日の日程で全国ニュースで話題となっている宮古島市にて賃貸ニーズや開発における留意点を学ぶべく、業者会視察研修を開催することも決定しております。加えて市民サービスとして、家族信託や相続セミナーの開催も予定しており、市民や会員からニーズを拾い上げ、より良い地域づくりに勤めて参ります。

八重山地区業者会 会長 黒島栄作



定例会の様子



市役所との空き家バンク運営についての打ち合わせ

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66回定例会 2019年6月

【勉強会】

事例から学ぼう！売買の重要事項説明Part1

講師:有限会社ハート住宅 長濱 豊

私達不動産業者は顧客との取引に於いて、様々なトラブルのリスクを負っています。それを防ぐためには、しっかりとした調査をして重要事項説明をしなければいけません。ベテランになる程、『このくらい大丈夫』とか『ナンクルナイサ・・・』という甘い考えがある時、痛烈なしっぺ返しを伴ってやって来る。失われた信頼、風評被害、大きなタイムロス、自身喪失、大きな金銭的損害、そして会社の崩壊。そうなった会社が全国に多数有るとのことです。このような取返しのつかないトラブルを避けるために、事例から学ぶことが最も効率的で即効性があるとのことでした。勉強会では

始めに『重説に関するテスト』を行いましたが、自分の業者としての自信が打ち砕かれる結果となってしまいました。全国で発生したトラブルから事例を基に『トラブルを回避する為に何をすれば良かったのか』と考え学び、大変有意義な勉強会となりました。長濱社長のユーモアを交えたお話も大変面白く、最後まで集中して勉強できました。私達宅建取引士は、不動産を扱うプロとして思わぬ事からトラブルになることを自覚し、取引を行わないといけないと痛感しました。長濱社長の楽しく濃厚な勉強会に、時間が足りないと思いつつ、次回の勉強会に期待が膨らみました。

女性部会宮里悦子

第67回定例会 2019年7月

ゆうゆう人生60

～60歳からの有担保ローン～「リバースモーゲージ」

琉球銀行 営業統括部 南部ローンセンター
センター長 具志堅敦 氏

今回の定例会は、県内初のシニア向けのローン。「リバースモーゲージ」について説明をして頂きました。人生100年時代。高齢化社会に向けての老後の資金活用。実際、私達が業務をしていく中で、相談案件として結びつく内容でもありました。最後の質問タイムでも数多く質問があり、関心の高さが見受けられました。新規の参加もあり名刺交換も行われ、和やかな雰囲気でした。

女性部会 前田美加子

第68回定例会 2019年8月

【勉強会】

事例から学ぼう！売買の重要事項説明Part2

講師:有限会社ハート住宅 長濱 豊

今回は時間が足りないほど、たくさんの事例があり、中でも売買のローン特約の契約解除の「解除条件型」と「解除権保留型」の事例。沖縄はこれで大丈夫！という甘い考えは通用しないゾツとする事例。知識がなければあり得るといふことにさらにゾツとしました。他にも令和2年4月1日の民法改正に伴う瑕疵担保問題など、学ぶことが多すぎて終了時間となりました。日々、業務の中で誰にでも起こりえる事例、忙しい中、資料を作成して下さる長濱社長には本当に感謝しております。こうした勉強会を大切に、お客様から感謝される仕事ができるように力をつけていきたいです。

女性部会宮里亜弓





相談者 借主からの相談

(2019年6月1日放送)

【相談内容】

賃貸アパートを借りています。台風により天井から水漏れが発生し、部屋全体が水浸しになりました。被害については保険で対応できることになったのですが、家主から水漏れの修繕はお金がないからやらないと言われました。修繕しないのであれば解約したいと申し出たら、家主は契約期間未満だから違約金と原状回復費用を支払うよう言われています。家主が修繕しないのが原因で解約するのに、違約金と原状回復費用を支払わないといけないのでしょうか。

【回答】

人情的にいいますと、家主の言い分は些か理不尽かなと思われる点があります。しかし、法律的に解釈するということになりますと、この件はまず、契約書の中に中途解約の規定があるかどうか、中途解約した場合に違約金が発生するという規定があるかどうかによって変わってきます。規定がないならば、家主が言っているような中途解約だから違約金を支払えという問題は起こりません。ですから、契約の内容がどうなっているのかということが問題になります。ご相談ではそれがはっきりしていないことから、この相談については、払わなくてもいいとか、払わないといけないとか、断言することは難しいと思いますが、その内容の規定が契約書に入っていたとしても、一般的な法律の規定から見て、違約金を払わないといけないのかという点で考えてみます。民法の606条は、賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負うと規定しています。従って、民法の規定によれば、当然家主は修繕をする義務があります。従って、お金がないから修繕できませんという家主の主張は、法律に照らせば通りません。お金がないから修繕しないというのは、民法606条違反であり法律の主張としておかしいということになります。

ところが、中には大家が本当にお金がなかったり、また、やらなければいけなくても、やりたくないからやらないという場合もあり得ます。そのような場合に、相談者の言うように契約を解除できるかどうかという点が問題となりますが、このような場合に関して、民法に570条の規定がありまして、これは瑕疵担保責任といわれています。民法570条はその目的物に瑕疵がある場合には、その瑕疵の結果として、契約の目的を果たすことができない場合には契約の解除ができます。それから、契約の目的は達成できるけれども、損害がある場合は損害賠償の請求ができます、と定めています。これは売買の条文の箇所に定めていますが、有償契約すべてに適用されるので、賃貸借契約の場合にも適用されます。

そうすると、雨漏りがするというのはどう考えても建物の瑕疵ですから、本件のアパートには瑕疵があることになり、この相談者の方は大家に瑕疵担保責任を追及

できます。次に契約の解除までいくためには、契約の目的を達成できない程の瑕疵かどうかが問題になります。相談内容を見てみますと、家の中が完全に水浸しになって家財道具を保険で賄わないといけない程ということですから、かなり大きな被害だと思われれます。そうすると、通常であれば大変なことで、毎年台風がくる沖縄で、台風の度に不安なく過ごせるかと言えば、難しいことだと思われれます。従って、これはかなり大きな瑕疵ではなからうかと思われれます。そうだとすると、契約の目的が達せられないとの理由で解除が認められる場合も有り得ます。その場合は、瑕疵担保責任に基づく当然の権利として解除できますから、違約金はの支払いはりません。また、逆に損害を被った場合、損害賠償の請求ができます。その次に、原状回復費用はどうかという問題ですが、その建物を使った結果、過失で建物の一部を壊した場合などは借主の責任ですから、その場合は原状回復義務を負います。しかし、原状回復の名目で、実際は借主に請求できない請求がなされることがありますので、実際の請求の例では、本当は原状回復義務にあたらぬ場合も多々ありますので、請求書の内容が真実借主の原状回復義務に該当する補修費用の請求となっているかどうか、よく注意された方がよろしいかと思えます。

相談者 売主からの相談

(2019年7月6日放送)

【相談内容】

一軒家に死者が出ましたが、司法解剖の結果、死因は不明でした。何らかの薬物を飲み、吐しゃ物で窒息死したことは明らかになったのですが、死後かなり時間が経過しているため、自殺か否かを断定できないとのことでした。この一軒家を売却する場合、死者が出たことに関する告知義務は発生するのでしょうか。自殺と断定できない以上、告知義務は発生しないと思いますがいかがでしょうか？

【回答】

この問題は、今日的な問題として、増えてきているのではないのでしょうか。

新聞等で孤独死の記事がよく出てきます。本日のご相談は、まさしくそういうパターンの典型だと思います。また、日本で自殺が1万件を越す時代に、自殺は通常他人の知らないところで起こりますので、相談のような形で死者が発見されるということもあり得ますし、非常に今日的な問題であります。裁判でもよく問題となっています。

今日の不動産の取引におきましては、その取引に影響を与えるような重要事項、不動産の瑕疵等は、売主はきちっと告知する義務があると考えられていますし、そういう法

律の規定もあります。なぜかという、瑕疵があることによって修繕費用がかかったり、修繕の必要性が出てきたりなどが有りますが、売主はそのことを知っているが、買主はそれを知らない、ということが有る場合、売主が一方向的に有利になってしまうので、それはおかしいということで、民法570条瑕疵担保責任の規定を置き、瑕疵を告げなかった場合の責任を定めています。瑕疵担保責任では、当該瑕疵があるために契約の目的が達成できない場合には契約を解除できる。また、契約の解除ができない場合でも、減額請求、損害請求ができる、と定めています。宅建業法は重要事項の説明義務を宅建業者、宅建取引士に課していますので、この点からも告知義務があるということになっております。

この方の質問のように、人の死亡に関して、告知義務がある場合がある、と考えられています。典型は、自殺であったり、或いは人が目を背けたくなるような残忍な事件事故による死亡とかがあった場合などです。そのような場合には、告知義務があると判例は認めております。なぜそのようなことになるのかと言いますと、例えば建物の中で自殺があった時に、そのような建物で暮らしたいと思いませんか？普通は思わないですね。大変な事件がこの建物であったんですという時に、その建物を欲しいと思う方はあまりおられないと思われれます。そこに住むことについて、心理的に大変な嫌悪感を生ずるような物件だということになってくるわけです。ですから、この方が心配して相談しているように、この建物で人が亡くなった場合、そのことを全部告げなくてはいけないのでしょうか、という問題になる訳ですけども、判例は、いま言ったような自殺の例などでは告知義務を認めるのですが、例えば、老衰で自然に亡くなったと

か、病死で亡くなったような場合などは、人が生きていれば何時かはあることですので、別に嫌悪感を感じるものではないとの理由で、それについては告げる必要はありませんとなっています。

今回のように原因不明ですということのような場合は、どうなるかというのは大問題です。これは抽象的にいうと、嫌悪感を感じるか否かということなのですが、中々難しいです。ですけれども、この方の相談のケースでは自殺ということは認定されていないわけですから、自殺ではないという扱いをしてもよろしいのではないかと思います。私の場合は告知義務は発生しないと考えますけれども、後で買主からここで人が亡くなったそうですね、自殺ではないですかと問題を起こされることがあり得ますから、そういう紛争を避けたいと思うのであれば、初めからそこで人が亡くなりました、でも死因は不明です、私は自殺とは思っていません、それでも買いますかと告知した方が将来の紛争を防げるかもしれませんが、でも、そこまでの義務はないと思います。それを告げるか告げないかは自分の判断で告げてもいいし、告げなくてもいいのではないのでしょうか。告知義務というところまではいかないのか、告知するか否かは、売主の判断で決めても良いのではないかと私は解釈しております。



Q 土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

宅建コトズ

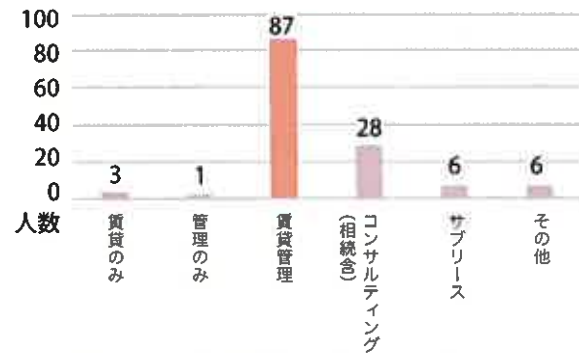
- 1 丘陵地を切盛りして平坦化した住宅地においては、盛土部に比べて切土部の沈下量が大きいので、切土部と盛土部にまたがる区域での不動沈下を生じやすい。
- 2 臨海部の低地は、住宅地等としての利用には十分な防災対策が必要な地域であり、特に、海兵の埋め立て地等においては、地震時における地盤の液状化への対策が必要である。
- 3 等高線の間隔が疎らな所は傾斜の緩やかな所であり、密な所は傾斜が急な所である。
- 4 宅地の地盤条件は過去の地形とも関係するので、過去にいかなる地形であったかについて、過去の地形図(旧版地図)や古地図等で確認することが必要である。

賃貸管理実態調査アンケート結果

賃貸管理実態調査アンケート結果
平成30年度12月21日(金)
浦添市産業振興センター3階大研修室
140名中100名回答

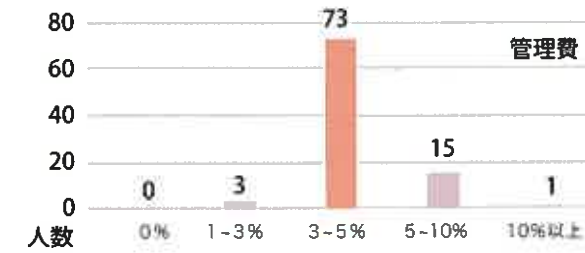
昨年行った賃貸管理業務研修会にて管理内容の実態を把握する為、アンケート調査を行いました。

Q1. 御社の業務形態についてお伺いします。
当てはまる物をお選び下さい。(重複可)

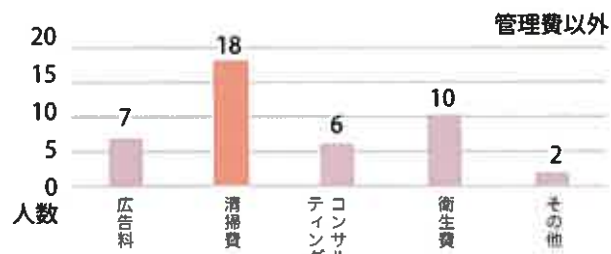


※その他(内訳: 売買(7人)、駐車場管理(1名)、マンション管理(1名)、賃貸・売買・管理なし(1名))

Q2. Q1で②管理、③賃貸管理と回答した方にお伺いします。御社での管理料は何%徴収していますか？

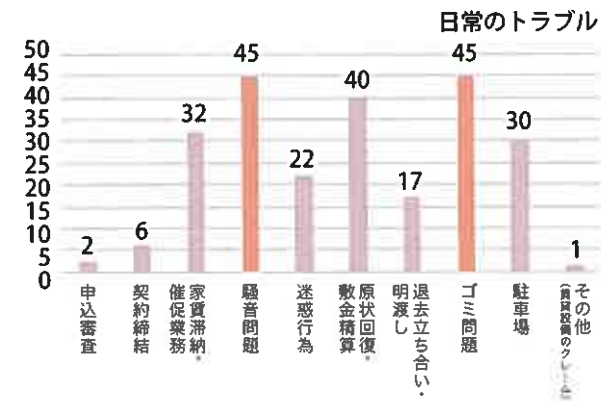


Q3. Q1で②管理、③賃貸管理と回答した方にご回答をお願いします。御社の管理料以外で依頼者から頂いているのはありますか？(重複可)

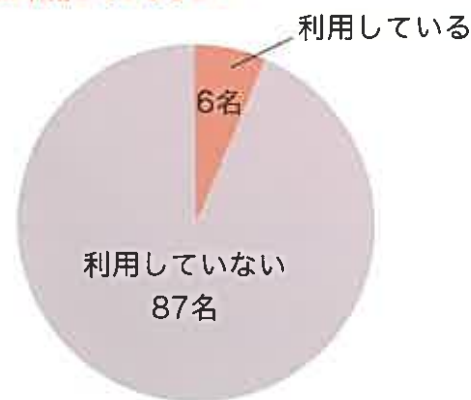


※その他(内訳: ネット手数料1名、記載なし1名)

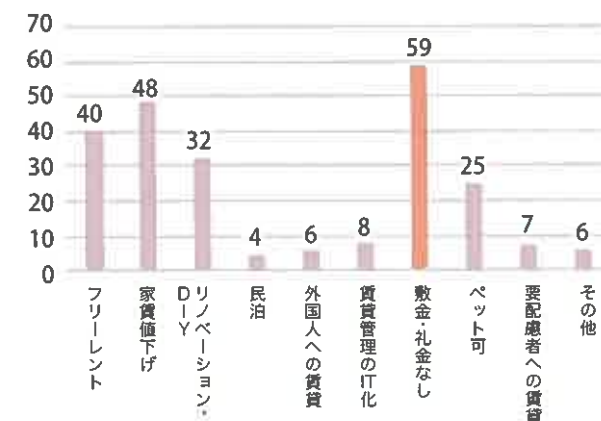
Q4. Q1で①賃貸、②管理、③賃貸管理と回答した方にお伺いします。日常業務でよくトラブルになる事は次のうちどれですか？(重複可)



Q5. Q1の①賃貸、③賃貸管理と回答した方にお伺いします。平成29年10月1日施行の賃貸のIT重説は利用していますか？



Q6. Q1で①賃貸、②管理、③賃貸管理と回答した方にお伺いします。御社の空室対策について当てはまる物をお選び下さい。(重複可)



※その他(内訳: シェアハウス1名、設備1名(BSアンテナ、Wi-Fi、クーラー等)、対策なし1名、仲介手数料なし1名、空室なし1名、記載なし1名)

パソコンでも、スマートフォンでも視聴可能!

常時、約20以上の
研修動画を配信中

Web研修動画 配信スタート!



全宅保証では、宅地建物取引に関する従業員等の専門的知識の向上や紛争の未然防止のため、Web研修動画を配信しています。*視聴にはハトサポのログインID・パスワードが必要です。

全宅保証HPから観る

<https://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php>



ハトサポから観る

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



本会会員の
利用料は
無料

本部からのお知らせ

不動産売買契約書及び重要事項説明書書式に関する電話無料相談

全宅連では、不動産売買契約書及び重要事項説明書式に

付随する内容について、

相談員による無料電話相談を実施しています。



■開催日時/毎週月、火、木、金曜日【午後1時~午後4時30分】

※祝日・年末年始・お盆期間・GWを除く

※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合があることをご了承ください。

■ご相談いただける内容/不動産売買契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について。

※取引上のトラブル等については受付しません。

■相談方法/03-5821-8113までお電話下さい(原則1相談15分)

※相談にあたり、企業名・相談者氏名・連絡先を必ずご提示ください。

Real estate Let's English

Lesson 2

find a property at the storefront ~店頭にて物件探し~



So, we will show you the room.
It is a 4 story apartment and the unit is on the 2nd floor.
Ah, Please take off your shoes and wear slipper to go inside.

それではお部屋を案内します!
4階建てのアパートで部屋は2階になっています。
あ!お部屋の中は靴をぬいでお入りください。スリッパをどうぞ♪

Oh, we have to take off our shoes
when entering the apartment

靴をぬいで入るのですね!
ありがとうございます



The apartment has many closets and what
appeals most are big living and balcony.

こちらのお部屋は収納も多く、
広いリビングとベランダが特徴です。

It is a bigger than I thought.
We have enough space for parties and BBQ.

思ったより広い!
これだとパーティやBBQもできるね!!



We are very sorry to say that it is prohibited to
have parties, and a noise in the apartment.

申し訳ないですがお部屋の中では、大勢で騒いだり、
パーティは控えなければなりません

OK. I understand
そうですか...分かりました



One of the room is tatami.
1部屋は"畳間"となっています。

What is tatami? It smells so good.
"畳"とはなんですか?とてもいい匂いがします。



These are made of Igusa straw mat, traditional
Japanese style flooring. It is called "wa-shitsu" You can
use the room for bedroom or living room.
It is up to you how to use it. Please feel tatami mat
taking off slippers.

地元沖縄のイグサで出来ていて日本の伝統的なフローリングで
"和室"と呼ばれています。寝室にしたり、居間だったり使い方は
自由です。スリッパを脱いで入ってみてください。

Amazing! I feel so relaxed.
この感覚...とても落ち着きます...



You can have a nice sunset view from balcony.
Do you like it?

ベランダからはサンセットがとてもキレイです。いかがでしょうか。

It has a nice view and I enjoyed it.
I will take this apartment.

とても眺めも良いし気に入りました!
この部屋にします☆



Thank you.
Please fill out application for this apartment.

ありがとうございます。では、お申込みをさせていただきます

次回はいよいよ契約...お楽しみに!!(^^)!

会員のひろば

ミニバスケットボール

(株)すみハウジングもとふ支店
野村圭太郎さん

約5年前から、先輩からの誘いを受け地元のミニバスケットボールクラブの外部コーチとして指導をしています。当初からアシスタントコーチとして引き受けて4年が経ち、今年度からヘッドコーチを引き受ける事になりました。学生時代からクラブチームまで約11年プレーヤーとして活動して、今回初めて指導者として携わっています。メンバーは小学1年生から6年生まで22名と中南部のチームに比べると少ない方ですが、子供達は頑張ってついてきてくれています。引き受ける前には簡単に考えていたのですが、実際現場に入ってみると教えることの難しさに四苦八苦させられました。相手は小学生なので、わかりやすく説明し理解してもらうためにどのように教えたら

いいのか試行錯誤を繰り返しています。それでも日々上達していく姿を見ているとやりがいを感じます。また、子供達だけではなく私自身もコーチ、審判のライセンス取得や指導方法など勉強することが多く大変ですが、学生時代から携わったスポーツに形は違えど今でも携わることができること、地域活動を通して人脈も広がって自身にとってもプラスとなり感謝しております。日常の業務の合間を縫って、限られた時間の中での指導で子供達には申し訳なく思っていますが、コーチ陣総勢4人でカバーしあいながら、父母の皆さんの協力も得て楽しく活動しています。



インフォメーション

- | | | |
|----------------|---------------|-----------------------------------|
| ●八重山地区地域研修会 | 時: 令和元年10月25日 | 場所: ホテルみやひら |
| ●宮古地区地域研修会 | 時: 令和元年11月1日 | 場所: オアシティ共和 |
| ●カップリングパーティー | 時: 令和元年11月9日 | 場所: ディスコEilly(エイリー) (株)沖縄県不動産会館主催 |
| ●宅建協会55周年式典 | 時: 令和元年11月15日 | 場所: ANAクラウンプラザホテル沖縄ハーバービュー |
| ●第3回宅地建物取引士講習会 | 時: 令和元年11月20日 | 場所: 浦添市産業振興センター(結の街) 受付は終了致しました |
| ●法定研修会 | 時: 令和元年11月21日 | 場所: 宜野湾コンベンションセンター |
| ●中部地区地域研修会 | 時: 令和元年11月29日 | 場所: 沖縄産業交流センター |
| ●北部地区地域研修会 | 時: 令和元年12月6日 | 場所: ホテルゆがふいん |
| ●第4回宅地建物取引士講習会 | 時: 令和元年1月15日 | 場所: 沖縄産業支援センター 受付締切日: 11月22日(金) |



不動産に関するお悩みは！！ 不動産無料相談所へ！

無 料 相 談 所 設 置 場 所

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 相談日 **毎週 火・金曜日**

←那覇空港 国道58号 泉崎交差点
旭橋駅
整備工場
バスミニナル
かりゆしホテル

〒904-0021 沖縄県那覇市泉崎1-12-7

中部地区 相談日 **毎週 火曜日**

高原交差点 マックスバリュ
中部徳洲会病院
ゴヤ十字路
バあいばだス
コザ高校
国道329号
青山
コザ十字路

〒904-2171 沖縄県沖縄市高原2-2-2

八重山地区 相談日 **毎月 第2火曜日**

八重山博物館
社会保健事務所
税務署
地方合同庁舎
大演信宗記念館 2階 第3研修室
←石垣市役所
国道390号

〒904-0004 沖縄県石垣市登野城2-70

宮古地区 相談日 **毎月 第2火曜日**

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下さい。

無料相談予約番号 **(098)861-3402**

北部地区 相談日 **毎月 第2・第4火曜日**

大西トンネル ひんぷんがしゅまる
名護博物館
←伊豆味 名護十字路
城十字路
名護市役所1階ロビー
←本部 名護市民会館 名護警察署

〒905-8540 沖縄県名護市港1丁目1番1号

沖縄県不動産無料相談所
取引相談とは不動産に関する諸問題を事前に相談することです。

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

相談日	毎週火曜日・金曜日
相談時間	午後2時～午後5時 (北部・中部は午後1時～午後4時)
相談場所	(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
電話	(098)861-3402

相談は電話予約が必要です。