

# ラジオでつながる「不動産の日」

令和2年9月23日(水)「不動産の日」にFMおきなわの人気番組「ハッピーアイランド」とコラボ企画しラジオ生放送を実施致しました。

新型コロナウイルスの影響もあり、今年は会場を設えてのイベント開催を見送り、スタジオでの生放送となりました。

お便りテーマを「マイホーム」とし、賃貸や売買などリスナーさんからの“マイホームにまつわるお話”をたくさん頂きました。

また、不動産会館では4階にて無料相談会を実施。番組内の、“au街角トピックス”の時間に、スタジオと宅建協会を結んだレポート中継を行い「無料相談のご案内」と「仲介手数料無料の正しい知識について」をテーマとし、協会役員の伊波直哉さんと川端ゆかりさんにアピールしていただきました。

パーソナリティの多喜ひろみさん、伊藝梓さん、お二人の柔らかい響きで「不動産の日」をアピールが出来たのではないのでしょうか。

ぜひ、来年はコロナウィルスが終息していることを願い…会場を設え“不動産フェア”を盛り上げていきたいです。



左から川端ゆかりさん、三上恵りポーター、伊波直哉さん



多喜ひろみさん 伊藝梓さん



ハッピーアイランド



相談の際はアクリル板を置きコロナ対策を徹底しています



相談の様子



相談員・広報委員の皆さん

## 会費の口座振替の手続きはお済でしょうか？



- 便利** 一度申込をして頂いたら次年度以降は、手続きの必要はありません
- 安全** 現金を持ち歩かなくて済むので安全です
- 確実** うっかり忘れがなくなります
- 効率化** 会費の納入記録を通帳で確認できます

協会会費の納入には**手数料不要の口座振替**をお勧めします

会費口座振替をご希望の方は、協会事務局までお尋ねください。  
 なお、口座振替が出来るのは、**琉球銀行、沖縄銀行、沖縄海邦銀行、コザ信用金庫、沖縄県労働金庫、沖縄県農協**の6行となります。  
 下記へご連絡頂きましたら「**口座振替依頼書**」を郵送します。

【お問合せ】(公社)沖縄県宅地建物取引業協会 TEL:098-861-3402

TAKKEN OKINAWA  
 11  
 Vol.162  
 令和2年11月16日

- 不動産フェア ..... 1
- 会費口座振替のご案内 ..... 2
- 令和2年度 新規免許取得者研修会(前期) ..... 3
- 賃貸不動産経営管理士講習会 ..... 4
- 実務研修会(誌上研修編) ..... 5
- 水害ハザードマップ ..... 9
- 業者会Information ..... 11
- 本人確認書類として医療保険の被保険者証を用いる際の留意事項等について ..... 13
- 女性部会だより ..... 14
- ハトマークWeb書式作成システムのご案内 ..... 15
- ハトサポリニューアル ..... 16
- ラジオ不動産相談所 83 ..... 17
- 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 / キャリアパーソン ..... 20
- 入会者のご案内 / 退会者のご案内 / 宅建クイズ解答 ..... 21
- 理事会の動き / 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。





## 令和2年度 新規免許取得者研修会 (前期)



令和2年7月22日(水) 14:00~16:00不動産会館4階ホールにて新規免許取得者研修会(前期)が開催されました。

男女11名の方々が出席され真剣に受講されました。

研修後の感想をお聞きしましたが、受講して大変良かったという感想をいただきました。

特に、民法改正になってからの、売買契約に必要な説明事項や、賃貸借契約における連帯保証人の極度額等について詳しく聞きたかったとお声もありました。

開会のご挨拶では、知念会長より民法改正に伴い、売買・賃貸業者がいかに業者としての自覚と責任を担って契約や対応を行っていかねばならないか等の要点が述べられました。

続いて宮城副会長より、協会組織、育成概要について配布された書面の内容及び業者として対応するあらゆる方々との関係性とその対応姿勢、宅地建物取引士に於ける規律等も説明されましたので、その全体像が学べたのではないかと思います。これから、お仕事を通じ宅建協会との関わりや経験によって理解されていくことでしょう。

10分の休憩を挟んだあと、普天間人材育成委員長より契約書の作成ポイントを具体的に話していただきました。この件に関しても、実例や説明をもっと多く聞きたかったと感想があり、真剣に学ぼうとする姿勢が伝わってきました。

また、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の又吉委員長が初心者受講者にもわかりやすいように丁寧に説明されました。

質疑応答の後、知念会長より受講生へ終了証書が手渡されました。

最後に渡久地副会長の閉会の挨拶で研修会を終えました。

終了後は全員での写真撮影を行いました。出席者の皆様のお顔からは緊張感の中に、学んで良かったとの安堵感が見受けられました。

常に学び続ける事、そして実践を通して社会により貢献できる免許取得者がますます増えてゆくことを願いつつ研修報告とさせていただきます。

講師及び受講者の皆様、本当にお疲れ様でした。

人材育成委員 角田 照子

## 賃貸不動産経営管理士講習会

8月12日(水)・13日(水) 沖縄県不動産会館4階ホールにおいて賃貸不動産経営管理士講習が2日間開催され、12日は23名、13日は16名が受講した。

今回コロナ感染拡大防止のため、受付で体温カメラ、体温計、消毒液設置、監督員は手袋、マスク、フェイルシールドを装着、受講生は席ごとに1名着席とマスク着用をして受講し、適宜換気を行って開催されました。

本講習は、賃貸管理のプロフェッショナル『賃貸不動産経営管理士』資格の取得に向けた学習の場であり、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。

前年度は賃貸不動産経営管理士協議会が講習を運営していましたが今回からは全宅管理が担当し、沖縄県支部が運営を行いました。また、講習日程も2日から1日に変更し、講習時間も6時間30分と長時間のDVDを視聴し、その後確認テストが行われ、修了証が交付されました。

令和2年度より賃貸不動産経営管理士試験の問題数が50問、試験時間を120分に増え、講習修了者(2

年間有効)は試験の50問のうち5問が免除されます。

令和2年6月12日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が国会で可決・成立し、1年以内に施行されます。今後賃貸管理における重要性が大きくなりますのでまだ賃貸不動産経営管理士をお持ちでない方は早めに取得することをお勧めします。



会場の様子

### 賃貸管理住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行に係る検討状況について

賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業についても、契約の適正化のため必要な規制を設けた「賃貸住宅の

管理業務等の適正化に関する法律」が令和2年6月12日に成立し、6月19日に交付されました。

今後の大まかなスケジュールについて下記をご覧ください。

### 賃貸住宅管理業法の施行スケジュールについて

◎本年6月12日に成立し、6月19日に交付 ◎施行は2段階

#### 第1段階・・・サブリース 広告・勧誘等の規制

→ 令和2年12月中旬施行

#### 【主な内容】

1. 不動産勧誘行為の禁止
  2. サブリース契約締結前の重要事項説明etc.
- ※現在上記の施行に向けたガイドライン等を検討中



#### 第2段階・・・賃貸住宅管理業の登録制度の創設

→ 令和3年6月中旬施行

#### 【主な内容】

1. これまでの任意の登録制度を法定化し、受託管理業者については原則登録を義務化(管理戸数200戸未満の事業者は対象外となる予定)
2. 登録事業者には以下が義務付けられる。
  - ア 事務所ごとに業務管理者を配置
  - イ 管理受託契約前の重要事項説明
  - ウ 財産分別管理
  - エ 定期報告



【問い合わせ先】 沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備局  
〒900-0006 那覇市おもろまち2丁目1番1号  
那覇第2地方合同庁舎2号館 TEL: 098-866-0031



## 実務研修会（誌上編）



### 〈はじめに〉

本稿は、令和2年度の実務研修会で、協会が準備した各事例について、解説する予定であった内容を、まとめたものである。紙面の関係上、研修会で話す予定であった内容の全部を書くことはできないので、考え方の基本を示すこととする。

### 賃貸事例1「終了通知を適切に行わなかった定期賃貸借契約」

平成24年8月に契約期間2年の定期賃貸借契約を次のとおり締結した。

①期間は平成24年8月1日から平成26年7月31日まで。期間の満了をもって契約は終了した。ただし、賃貸人及び賃借人は協議の上、本契約の期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

②賃借人が明け渡しを遅延したときは、賃貸人に対し契約終了日（又は明渡猶予期間終了日）の翌日から明け渡し完了日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

その後、当初の賃貸人は平成26年7月にBに本物件を売却、また、Bは平成27年12月にCへ売却し本物件の定期建物賃貸借契約における賃貸人はCが承継した。

Cは、平成29年4月賃借人に対して「賃貸借終了通知」を送付し、契約の期間が満了していること、通知の到達から6カ月の経過を以て賃貸借契約が終了することを通知した。

賃借人は「再契約又は終了の通知がないまま5年が経っているので、普通賃貸借契約になっていると思っていた」として退去を拒否し、再契約ができないのであれば引越費用を負担するよう要求してきた。

### 【質問】

①契約期間終了後、賃借人の主張するように通知しないまま何年か経過した場合普通賃貸借契約になるのか。また、定期賃貸借契約を再契約することはできるのか。

②賃借人に退去してもらうことは可能か。その場合引越費用を負担しなければならないのか。

③通知書の到達から6カ月経過しても賃借人が退去しなかった場合、損害金を請求できるのか。

### 〈事例解説〉

#### 【賃貸事例1】

##### 質問①について

（1）通知しないまま何年か経過した場合普通賃貸借契約となるのか

【結論】：普通賃貸借契約にはならない。

【理由】：定期借家契約は、期間満了によって自動的に終了するものだからである。借地借家法38条4項の通知は、対抗要件に止まる。通知しないままの状態でも定期賃貸借契約が普通賃貸借契

約となって継続されるものではない。

ただし、賃貸人が終了通知をしないままである、黙示の普通賃貸借契約が締結されたものと認められる場合もあろう。本件もそのような場合であると考えることも十分可能である。

（2）定期賃貸借契約を再契約することはできるのか

【結論】：定期賃貸借契約を再契約は可能である。

【理由】：定期賃貸借契約は、契約終了後、再度契約をするかどうかについては制限がない。この場合改めて、定期賃貸借契約の成立要件を充足する必要がある。

##### 質問②について

（1）賃借人に退去してもらうことは可能か

【結論】：可能

【理由】：定期賃貸借契約は期間満了（平成26年7月31日）で終了しており、賃借人には建物を占有する権原がない。

ただし、本件は、黙示的に普通賃貸借契約が締結されたとみることが出来る場合とも言えそうである。この場合は、退去してもらうことはできないことになる。さらに本件の場合には、退去を求めることが権利の濫用として否定されることもあり得る。

（2）引越費用を負担しなければならないのか

賃借人の建物占有は権原がないので、賃借人は、建物から退去する義務がある。その義務を履行するための費用である引越費用を賃貸人が負担する必要はない。

ただし、黙示的に普通賃貸借契約が締結されたとみられる場合や、退去を求めることが権利濫用にあたる場合は、そもそも退去を求めることができないので、ここでいう引越費用の問題は発

生しない。

### 質問③について

期間満了後は、賃借人は建物を占有権限がなく占有しているのだから、不法行為あるいは不当利得として、賃料相当損害金を支払う義務がある。

当初約定の賃料の倍額の損害金の請求ができるだろうか。平成26年7月31日をもって、賃貸借契約は終了している。その後は賃貸人と賃借人間には賃貸借契約はない。したがって、Cは、当初の賃借人と賃貸人とで決めた、賃料の2倍の損害金の請求はできない。

なお、ここでも、黙示的に普通賃貸借契約が締結されたとみられる場合や、退去を求めることが権利濫用にあたる場合は、損害金の問題は出ない。

### 賃貸事例2「賃借人の修繕する権利とは」

令和2年4月10日にアパートの一室の賃貸借契約を取り交わした。

室内には前賃借人が設置した古いエアコンがあり、賃借人は管理会社を通じて貸主よりそのまま使用して良いと承諾を得ていた。

しかし、そのエアコンはかなり古いもので、入居から1ヶ月もしないうちに冷房など本来の機能を全く果たさなくなったため、賃借人は管理会社へ修理の依頼をした。

管理会社は貸主に修理の件を伝えたが、貸主は「あれは前賃借人が置いて行った物でこちらの物ではないし、『エアコン有』の部屋として貸出をしていないので修理負担はしない」と修繕を拒否した。

数日後、賃借人より「修理をしてもらえないのなら、自分で新しいものを購入するので、古いエアコンの取外し費用を負担して欲しい」との話があったが、貸主は前回と同じ理由で拒否した。

すると借主から「修理も取外し費用の負担もしてもらえないなら、家賃を減額して欲しい」と言ってきた。

なお、賃貸借契約の際に、エアコン故障時やエアコン取替時の取外し、処分費用を含めた費用負担について取り決めていなかった。

### 【質問】

①修繕費用、取外し費用は借主・貸主どちらが持つべきなのか。

②令和2年4月1日から施行された新法では、借主の主張は認められるのか。

③家賃は減額できるのか。減額する場合家賃の何%程度が妥当なのか。

④修繕について明文化をしていなかった場合の管理会社の対処方法について。

### 〈事例解説〉

#### 【賃貸事例2】

##### 質問①について

（1）修繕費用

【結論】：借主負担と考える。

【理由】：本件では、賃貸借契約締結の際にエアコンに関する取り決めが一切ないことや、前賃借人が置いていったものを使用することを承諾したのみであることを考慮すると、賃貸人がエアコンを提供するという賃貸借契約とみることができない。設問にある「エアコン有」の部屋としての契約と認定することは難しい。



(2) 取り外し費用

【結論】：貸主負担と考える

【理由】：この部屋は、以前からエアコンが設置されており、エアコン設置のできる部屋として賃貸したものと考える。そうすると貸主は、賃貸目的物である、当該部屋をエアコン設置のできる状態にするべき義務がある。古いエアコンの取り外しは、エアコン設置のために必要なことであるから、貸主負担で取り外す必要がある。

質問②について

【結論】：新法でも質問①の回答と同じである。

【理由】：改正民法は明文で借家人の修繕権を認め、その費用償還請求権を認めている（民法第607条の2、第608条）。本件では、前主が置いていったエアコンは、賃借物ではないと考えるので民法第607条の2が適用される場合ではない。

質問③について

(1) 家賃の減額はできるのか

【結論】：減額はできない。

【理由】：家賃減額が認められるのは、物件の物理的な破損だけでなく、設備の機能的な不具合等による場合も含めて、物件の一部が使用できないことを要し、かつその一部使用不能の程度が、社

会通念上の受忍限度を超えていて、通常の居住ができなくなった場合をいうとされる（民間賃貸住宅に関する相談対応事例集—国土交通省）。

エアコンが取り付けられなかったとしても、社会通念上の受忍限度を超えていて、通常の居住ができなくなった場合とは言えない。

(2) 減額する場合家賃の何パーセントか

エアコンの取り外しをしないからということが、家賃減額の理由になるとは考えにくい。

なお、家賃減額については、明確な基準があるわけではない。裁判例は、雨漏りにより使用不能となった部分がある事例において、面積分の按分を考慮し減額幅を決めたものがある。

質問④について

ア 賃借人に対して、改めて明文化することを求める。

イ 賃借人がそれを拒否することもあろう。そのような場合は、修繕の費用負担についての賃借人側の考え方を明文化して文書を交付するなどして、賃借人に示しておくことよ。

賃借人側の考え方を示しておくことによって、賃借人は、修繕に関する賃借人の対応が、どのようなものか予測を立てることができるので、トラブルを未然に防ぐ材料となり得る。

売買事例「売買契約における履行の着手行為とは」

売主（個人） 仲介業者X 買主（個人）

平成28年2月25日 土地売買契約締結（分筆登記を行い引き渡す）

- ・ 売買代金2,000万円
- ・ 契約当日に買主から売主へ手付金50万円を支払い済み
- ・ 売主は契約の翌日に分筆登記を土地家屋調査士へ依頼
- ・ 3月1日に買主から売主へ中間金50万円を支払い済み
- ・ 引渡し日の予定は、平成28年3月31日

3月10日に買主は「売買代金の工面が上手くいかないため、解約したい」と業者Xに相談し、手付金と中間金の計100万円の返還を申し出た。

売主は、分筆登記の依頼を土地家屋調査士に行ったことが、売買契約書第14条2項に記載の契約の履行の着手にあたりと主張し、買主への支払金の返還には応じられず、また、債務不履行による解除に該当するので違約金を払ってほしいと主張した。



(手付解除)

第14条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき以降はできないものとする。

【質問】

- 1、売主が土地家屋調査士へ分筆登記の依頼を行ったことは、履行の着手にあたるのか？
- 2、買主が中間金を支払ったことは、履行の着手にあたるのか？
- 3、売主・買主それぞれの、履行の着手に該当する行為・該当しない行為の具体例はどのようなものがあるか

《事例解説》

【売買事例】

質問①について

【結論】：履行の着手に当たらない

【理由】：「履行に着手する」とは、履行の準備ではなく、履行行為自体に着手することである。本件では、売主は、分筆登記を行って引き渡すことが債務の内容であるが、分筆登記の依頼のみではなく、その準備行為と考えるべきである。

【参考】最高裁判所平成5年3月16日判決は「履行ノ着手」に当たるか否かについては、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきであると判示する。

質問②について

【結論】：履行の着手にあたる。

【理由】：売買契約における買主の債務の中心は代金の支払いである。中間金の支払いは、その代金の支払い債務の一部の履行であり、履行の着手といえる。

質問③について

(1) 履行の着手に該当する行為

【売主】：①第三者所有の不動産の売買契約において、売主が、当該不動産につき所有権を取得し

かつ、自己名義の所有権取得登記を得た行為。

②売主が売買契約の目的となった不動産について引渡時までに賃借権を抹消しておく特約のある不動産売買契約において、目的物に係る賃貸借契約を解除して賃借人の賃借権を消滅させる行為。

【買主】：①履行期の到来後に、代金の準備をして、売主に履行の催告をした場合②約定の履行期後売主に対してしばしば履行を求め、かつ、売主が履行すればいつでも支払えるよう約定残代金の準備をしている行為。

(2) 履行の着手と認められない行為

【売主】：①土地上の建物を収去して、その敷地を売る土地の売買契約において、売主が、取り壊し業者から見積もりを取り、業者を決定した行為。②農地を資材置き場に転用する目的のもとに売買契約を結んだ売主が、当該農地での耕作を止めた行為。

【買主】：①土地及び建物の買主が、履行期の約1年9か月前に、土地の測量をし、残代金の準備をして口頭の提供をした上で履行の催告をした行為（最高裁判所平成5年3月16日判決）。②買主が、自己所有の甲地を売却して、その売却代金で乙地を買い取る予定で、乙地について、売買契約を締結した場合に、甲地について、売買契約（この契約には手付け放棄あるいは手付け倍額償還によって、容易に契約が解除されうる状態にある）を締結した行為。

《おわりに》

本稿ではできるだけ、「こんな考え方もできるあんな考え方もできる」という回答ではなく「できる。できない。」と割り切った回答を心がけた。その方が実務的と考えたからである。

しかし、実務は複雑であり、どれ一つとっても、同じ事案というのではない。したがって、「こんな考え方もできる、あんな考え方もできる」という回答の方が正解かも知れない。

本稿については、あくまで一つの回答事例と捉えていただき、これを参考にしつつも、実際の事案に沿った解決を行って頂きたい。

【事例に対する助言・指導者】

ゆあ法律事務所 弁護士 宮國英男



賃貸も  
売買も!!

# 重要事項説明項目に 「水害ハザードマップ」が追加になりました

～令和2年8月28日より施行～

近年、大規模洪水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引においても、水害リスクにかかる情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。そこで、宅地建物取引業者が不動産取引における重要事項説明時に、ハザードマップを添付し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供することが義務化されました。



## ◎水害ハザードマップとは？

自然災害による予測被害を地図化したもので、自然災害に応じて地震、火山、土砂災害など様々なものがあります。このうち、水害ハザードマップとは、水防法に基づき市町村長が住民等に周知させるため作成された、洪水、内水（雨水出水）、高潮の被害予測を地図化したものです。

- 洪水浸水想定区域（水防法14条）
- 雨水出水浸水想定区域（水防法14条の2）
- 高潮浸水想定区域（水防法14条の3）

3つの浸水想定区域について  
予測した被害を地図化しています

## ◎重要事項説明で説明すべき内容について

重要事項説明では、市町村が作成した水害ハザードマップを相手方に提示し、当該宅地又は建物の位置に関する事項を相手方に説明しなければなりません。（宅建業法施行規則16条の4の3）  
交付した水害ハザードマップについて以下の要領で相手方に説明します。

- 水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマップを添付し、対象物件の概ねの位置を示すこと。
- 市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと。
- ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと。
- 対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること。

## 重要事項説明書様式の追加項目

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

水害ハザード マップの有無	洪水	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	雨水出水（内水）	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	高潮	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
水害ハザード マップにお ける宅地 の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。				

備考	
----	--

## 【記載例1】水害ハザードマップが市町村等において作成されている場合

9 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザード マップの有無	洪水	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：	〇〇市洪水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	雨水出水（内水）	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：	〇〇市内水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：	〇〇市高潮ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
水害ハザード マップにお ける宅地 建物の 所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。					

## 【記載例2】水害ハザードマップが市町村等において作成されていない場合

9 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザード マップの有無	洪水	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：		<input checked="" type="checkbox"/> 無	（照会先：〇〇市役所〇〇課）
	雨水出水（内水）	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：		<input checked="" type="checkbox"/> 無	（照会先：〇〇市役所〇〇課）
	高潮	<input type="checkbox"/> 有	図面名称：		<input checked="" type="checkbox"/> 無	（照会先：〇〇市役所〇〇課）
水害ハザード マップにお ける宅地 建物の 所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 <b>〇〇市においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません。</b>					

## 【記載例3】水害ハザードマップ上において、対象となる宅地建物の所在地が浸水想定区域に指定されていない場合

9 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザード マップの有無	洪水	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：	〇〇市洪水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	雨水出水（内水）	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：	〇〇市内水ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有	図面名称：	〇〇市高潮ハザードマップ	<input type="checkbox"/> 無	（照会先：）
水害ハザード マップにお ける宅地 建物の 所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 <b>本物件は別添の水害ハザードマップによる浸水想定区域には指定されておりませんが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります。</b>					

**那覇市**の水害ハザードマップについて下記のとおり、概要をまとめておりますのでご確認ください。

- 掲載場所 (1) 那覇市ホームページ (2) 那覇市上下水道局ホームページ  
※どちらも同じ内容で掲載
- 検索方法 (1) 上記ホームページより「水害ハザードマップ」と入力し検索する。  
(2) 水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップを選択  
※洪水については、沖縄県河川課の許可のもと、掲載しております。  
※「高潮」につきましては、那覇市ホームページの「なはマップ」から住所地番検索も可能です。



## 新型コロナの影響で活動が制約される状況

那覇東地区業者会は、去った7月に電柱広告調査を行いました。それ以降の行事や活動については、新型コロナの影響で中止や延期が続いている状況です。今後の活動予定についても、計画は立てているものの、中止の可能性を含んだ形です。業者会理事は定例理事会で顔を合わせるのですが、例年に比べる

と他会員の皆さんと会う機会が減っている現状は寂しい限りです。未だ、活動が制約される状況が続いていますが、早く状況が落ち着いて業者会の活動も例年通り、もしくは例年以上の活動ができるよう祈念しております。

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



## 来年に向けてコロナに負けない西地区業者会会員の結束を図る

那覇西地区業者会では令和2年10月30日に例年会員交流事業として納涼懇親会を開催する予定でしたが新型コロナウイルスの感染が収束していない現状を踏まえ開催を断念することに致しました。今年度は総会をはじめ多くの人との接触を伴う事業は自粛せざるを得ない状況にあります。しかしながら県内のコロナ感染状況を見ながら今年最後の事業として来年に向けてコロナに負けない西地区業者会会員の結束を図るため来る12月17日(木)にロイヤルオリオンにおいて忘年会を開催予定しております。その際地域社会貢献事業も併せて開催できればと考えており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お願い致します。

那覇西地区業者会 会長 喜納兼功

## 違法な電柱ビラ広告等の調査活動

今年は新型コロナウイルスの影響で活動を縮小する中、我々小禄南部地区業者会は、令和2年7月1日から7月31日において電柱ビラ等調査活動を行いました。南風原町、糸満市、南城市、豊見城市にて実施しましたが、大きな交差点や道路の電柱にかなり多く見受けられました。広告の種類としては、中古のマンションや戸建て等のビラもありましたが、多くは新築の住宅やマンションの広告でした。特定の業者が行っている印象でしたが、こういった違法な電柱ビラ広告は自粛し

てほしいものです。我々小禄地区南部業者会も含め、業界のルールの中で、不動産業界を盛り上げていきたいと思っております。今後の活動としては、新型コロナウイルスと向き合い、機応変化に活動を行っていききたいと思います。

小禄・南部地区業者会 大城大心

## 小禄・南部地区

## 浦添・西原地区

## 賃貸に関するIT重説

浦添・西原地区業者会では、去った9月にスマートフォンやスマートスピーカー等のIoTを取り入れた先進分譲マンションのモデルルーム見学を仲里理事の案内によりコロナ感染予防対策を行い少人数の理事で行いました。また、賃貸に関するIT重説、テレワークやミーティング等に向けて約1時間ZOOM活用の勉強会が名嘉真副会長の丁寧なレクチャーにより行われました。なお、当日不参加の会員様も後日視聴できるようにYouTubeで限定公開中です。新型コロナの影響により例年通り会の年間予定行事を遂行することが難しい時期ですが、今後も理事一同、切磋琢磨し変化が予想されるビジネスモデルや業務のIT化、顧客対応を含め会員様の業績アップに少しでも貢献できよう活動を行って参りたいと思っております。

浦添・西原地区業者会 会長 渡辺善広



## 新会長に就任致しました宮城です。よろしくお祈りします

去った6月宜野湾・中城業者会は今年度の総会を行いました。今回の総会では、新型コロナの影響で事前に会員へ総会資料を郵送し、書面決議になりました。議案の内容は事業報告、事業計画、決算報告、予算計画と役員の変更、今回の総会で私、宮城電也が業

者会の会長を務めさせていただくことになりました。若輩者ですがこれから地域、会員の為に頑張ります。皆様ご指導ご鞭撻をよろしくお願い致します。

美樹ハウジング 宮城電也

## 宜野湾・中城地区

## 中部地区

## 「海外投資 不動産・金融に特化した資産運用セミナー」開催予定

8月19日、「売買契約書・特約研究会」というテーマで開催の準備を進めていたもうき塾は、コロナウイルス感染症の警戒レベルの引き上げや県からの外出自粛要請等の影響を受け、残念ながら中止となりました。希望者へは参考資料を配布する予定でしたが、全宅連・ハトサボのリニューアルにより約700の特約・容認事項文例が利用できるようになったため、会員へはそのサイトの利用をお勧めしました。

10月21日は「海外投資 不動産・金融に特化した資産運用セミナー」というテーマで、講師にシナジープラスの亀島淳一氏を迎えて開催する予定です。また11月7日には異業種交流会、27日には記念すべき中部業者会設立35周年記念チャリティーゴルフ大会を予定しており、コロナ禍の一日も早い終息を願いながら準備を進めているところです。

今年は会場の選定や事業の実施・中止の判断のタイミングなどに苦心しました。今後の事業運営や展開については、これまでとは違った形で取組んでいく必要が出てくると思いますが、「楽しくなければ中部業者会じゃない!」をモットーに会員のためになる事業や地域貢献活動を継続して行っていききたいと思います。

中部業者会 福本 優子

**参加者募集中**

**35周年記念**

チャリティーゴルフ大会

日時 令和2年11月27日(金)  
スタート 10:00  
最終スタート 16:00

会費 6,000円

場所 高麗ゴルフクラブ  
うるま市石川東島1408-28

TEL 098-965-3500

※当日は政府形式を行わず賞品抽選はプレー終了後に抽選いたします。  
※スタートは各自で高麗ゴルフクラブへお越しください。  
※新型コロナウイルスの影響により延期又は中止となる場合もありますので予めご了承下さい。  
また、休日は十分に事前のうえご参加下さい。

## 北部地区



## 北部地区業者会独自の事業及び研修会の開催

秋晴れの心地よい季節になり、やんばるへ向かう車も多くなってきた今日この頃。北部地区業者会では6月の定時総会後4ヶ月ぶりとなる理事会を再開致しました。

令和2年度の助成金・地域研修会・九州熊本豪雨災害への義援金などについての報告事項のあと新規入会・北部地区業者会独自の事業及び研修会の開催・行政や地域の各諸団体との連携などの審議が行われ今期の活動計画について活発な話し合いが行われました。

コロナ禍において大幅な活動計画の見直しを余儀なくされるなか地域貢献、会員間の情報交換や各社員のスキルアップへつながる研修会など、今できることを模索しながら積極的な取り組みを行って参ります。

北部地区業者会 副会長 山入端 学

## 景観計画、景観条例に関する説明会を予定

宮古地区業者会は例年どおりであれば、市役所コピーをお借りしての不動産無料相談や11月頃開催の産業祭り等への取り組みもございますが、今年は新型コロナウイルスの影響で産業祭りも中止になり、会員同士の交流や地域イベントへの参加もままならない状況が続いております。宮古島市では近年の活発な島の開発において、10年ぶりに

宮古島市景観計画を改定する運びとなっており、宮古地区業者会では近々行政の方をお招きし景観計画、景観条例に関する説明会を予定しております。

こんな時代だからこそできる不動産業者としての何かを模索しながら地域、業界の発展に尽力して参ります。

宮古地区業者会 会長 砂川幸男

## 宮古地区

## 八重山地区

## 衣食住の真ん中にある我々業界人ができることを進めていく

10月に入り朝晩も秋めいて来ました。コロナ禍での不動産市場も段々とその状況を露呈しつつあります。以前とは比べ物にならない程の反響減。以前の建築を建てれば引き渡し時には満室御礼が懐かしく感じられ、会員各社では入居促進の様々な対策が進められています。新型コロナウイルスの影響を受けて業者会活動がなかなか行えない上半期でしたが、その中でも出来流ことを会員で考え、アンケートを石垣市民が不動産市場をどのように考えているかを集計する事ができました。8/05-09/12の期間で、会員事業所に来客されたお客様約150人に対して行い、それを取りまとめてデータ化しました。会員事業所の対策におけるツールになるのは勿論、オーナー様への市場におけるニーズの説明や提案時の根拠になることと思います。又、八重

山に暮らす方々の思いを地元紙にて取り上げてもらえるよう準備中です。

又、10/12コロナの状況を見ながら「会員懇親大BBQ大会」を開催しました。三密を避けるために風通しの良い屋上階にて開催、日曜日のお昼時を約30人の会員で楽しく過ごす事ができました。2社の新入会員予定者にも参加頂き、より一層業者会活動の活性化に繋がったのではと思います。

新型コロナウイルスは完全に無くならないと思います。それに応じたライフスタイルの提案や生活そのものを適応させていく為、衣食住の真ん中にある我々業界人ができることを進めていく為に八重山地区業者会は活動を続けて参ります。

八重山地区宅地建物取引業者会 会長 黒島栄作



犯罪による収益の移転防止に関する法律における顧客等の本人特定事項の確認の際に本人確認書類として各種被保険者証等が用いられた場合の被保険者等記号・番号等の取扱いに関する留意事項等について

健康保険被保険者証(写)の「保険者番号」及び「被保険者等記号・番号」にマスキングをお願いします。

医療保険の被保険者等記号・番号が個人単位化されることに伴い、医療保険制度の適正かつ効率的な運営を図るための健康保険法等の一部を改正する法律(令和元年法律第9号)により、保険者番号及び被保険者等記号・番号(以下「被保険者等記号・番号等」という)について、個人情報保護の観点から、健康保険事業またはこれに関連する事務の遂行等の目的以外で告知を求めることを禁止する「告知要求制限」の規定が設けられました。

告知要求制限の規定は令和2年10月1日から施行され、同日以降、原則として、本人確認等を目的として被保険者等記号・番号等の告知を求めることが禁止されることとなります。

つきましては、「健康保険被保険者証(写)」等を提出される際には、「保険者番号」、「被保険者等記号・番号」をマスキングの上、提出いただきますようよろしくお願いいたします。

健康保険 被保険者証	本人(被保険者) 記号 <b>マスキング</b>	平成〇年〇月〇日交付 記号 <b>マスキング</b>
氏名	〇〇 〇〇	
生年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
性別	〇	
資格取得年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
事業者名称	株式会社〇〇	
保険者番号	<b>マスキング</b>	
保険者名称	〇〇〇〇	
保険者所在地	〇〇市〇〇	

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！  
参加のお申し込み・お問い合わせは  
宅建協会事務局広報担当まで  
TEL.098-861-3402

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71回ZOOM定例会 2020年9月19日(土)

コロナ禍の中、気軽に人と会うことも出来ず会社や家庭内での籠り生活、収入は途切れ情報も入らず益々落込んでしまう毎日です。しかしそんな時こそ、良い情報収集と元気を届けるきっかけとして会員17名とゲスト2名で2時間のZOOM会議を開催しました。ゲスト①として「コロナ感染！物件清掃・孤独死特殊清掃」の「リリース沖縄 儀間尊成さん」、ゲスト②として「助成金を使ってホームページをリニューアルしませんか！」の「ワイドマーケティング㈱ 井川佳さん」をお招きしてのミニ勉強会。まだまだ不慣れたZOOM活用ですが、これからは遠隔からの

物件案内や契約・決済までを行うことがあたりまえな時代が来ると考えれば、いち早くリモート対応できるように今から慣れていくのも大事だと思います。自粛が解禁となり経済を動かしていかなければならない今、女性部会は「WITH・コロナ時代」の「新しい生活様式」への対応、今後も時代に遅れないように情報発信と勉強を繰り返して行きたいと思います。10月定例会は宅建試験前日の為お休みですが、11月はランチ定例会を予定しておりますので、女性に限らず男性の会員もご参加をお待ちしております。

女性部会 又吉悦子



宅建協会会員の皆様へ朗報です！

時短/簡単/超便利

無料で今すぐ使える！  
インストール不要で簡単！

クラウド版

ハトマーク

# Web書式作成システム

で簡単に契約書式を作成！

全宅連では、会員の書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式を作成することができる「ハトマーク Web 書式作成システム」を新たにリリースしました。このシステムは、全宅連が公開する重要事項説明書や契約書等の契約書式を Web 上で簡単に作成・保存・編集することができるもので、書式作成業務を大幅に効率化することができます。宅建協会会員なら、無料でご利用頂けますので、まずは一度お試しください、使いやすさを実感してください！



## 6つのポイント



### 無料・インストール不要

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」からすぐにお使いいただけます。専用のソフトをインストールする必要はありません。バージョンアップなどの手間もありません。※ただし推奨環境あり



### 簡単操作で書式作成

直感的に所定の入力欄に入力していくだけで、あっという間に**簡単契約書式作成**できます。書式はサーバーに保管される他、PDF でパソコン等にも保存できます。



### いつでもどこでも作成可

インターネット環境さえあれば、**365日 24時間**、時間や場所を選ばずに契約書式の作成が可能です。



### 複数スタッフと共同編集

複数のスタッフ等と**分担作業・再編集**も OK！作成書式はサーバーに保存されるので、万一人パソコン等が故障・紛失しても安心です。



### 重複項目は自動連動

書式間（重要事項説明書と契約書等）で共通する入力項目は**自動連動**（又は引用）されるため、再入力の手間を大幅に削減できます。



### 呼出し機能が充実

あらかじめ物件情報や宅建業者・宅建士情報、顧客情報等をマスタ登録しておけば、**ワンクリックで呼出し可能**。共同仲介の相手が宅建協会会員の情報なら、会員 DB からの呼出しもできます。

ご利用方法

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」にログインいただき、「ハトマーク Web 書式作成システム」ボタンをクリックすると、本システムの利用画面に遷移します。  
※「ハトサポ」にログインするには、ハトサポに利用登録し、ハトサポ ID・パスワードを取得する必要があります。ハトサポ会員への登録は、ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」より、ご自身で行うことができます。  
全宅連 HP : <https://www.zentaku.or.jp/>

## 現ハトサポ から 新ハトサポ への移行ログイン方法

早めのお手続きをお勧めします！

移行ログイン方法【全宅連HP : <https://www.zentaku.or.jp/>】

### STEP 01

- ①全宅連HPを開き、画面右下に表示されるポップアップバナーをクリックすると、新ハトサポログイン画面が表示
- ②新ハトサポログイン画面の「貴社のハトサポID・パスワードを確認する」をクリック



### STEP 02

- ①貴社のハトサポID・パスワードの確認画面に表示された、ハトサポ ID・パスワードをメモやスマホ撮影等で保存
- ②貴社のハトサポID・パスワードの確認画面下部の「閉じる」ボタンをクリック



### STEP 03

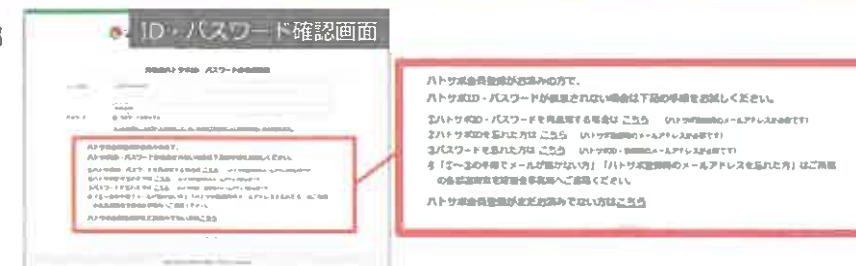
- ①新ハトサポログイン画面で、先ほど保存したハトサポID・パスワードを入力し、ログインをクリック  
**これで新ハトサポへの移行ログイン手続き完了です！**  
**次回から新ハトサポにログインして各種コンテンツをご利用ください。**



※お使いのブラウザ(インターネット閲覧ソフト)のパスワード保存機能でパスワードを保存しておくと次回からパスワードを再度入力せずにログインすることができます。  
※ハトサポ会員に未登録の方は、ハトサポログイン画面の「利用登録がまだの方はこちら」よりご登録ください。

### 上記の手順で上手くいかない場合は...

ハトサポID・パスワード確認画面下部に、その他の手順を記載しておりますので①～④の手順をお試しください。



お問合せ先

(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会 TEL : 098-861-3402





2020  
8.1  
放送

## 1. 改正民法前の賃貸借契約締結後における改正民法施行後の更新について

相談者 ● 貸主からの相談

### Q 相談内容

改正民法前の賃貸借契約締結後における改正民法施行後の更新をするのですが、改正前の民法が適用され、連帯保証人の極度額は必要ないのでしょうか？

### A 回答

本年2020年4月1日に民法のうち債権法の改正で法が施行されました。改正後は賃貸借契約の保証では契約書に極度額という責任の上限額を記載しなければ、保証契約自体が無効になってしまいます。

賃貸契約は、契約期間が満了しても更新されることが多くあります。改正前から賃貸借契約が結ばれていて、改正後に更新された場合、保証について、改正法が適用されて極度額を記載した契約書を作成しなければならぬのかというのが今回のご質問です。

改正法によって経過措置が定められ、施行日前に締結された契約について新法（民法改正）を適用しない旨が定められています。しかし、施行日前に締結された契約が新法（民法改正）施行後に更新されたときは、旧法（民法改正前）と新法（民法改正）のいずれかが適用されるのか問題になります。

まず、はじめに契約の更新について説明します。賃貸契約のような継続的法律関係においては契約の更新はよく行われます。契約の更新には、当事者間の合意によるものと、法律の規定に基づくものがあります。

当事者間の合意による更新とは契約期間が満了する度に改めて当事者で更新を合意する場合、契約書にて期間の満了前に契約当事者のいずれかが異議を述べない限り自動的に契約が更新されると条項に定められている場合です。

当事者の合意によって更新される場合には、更新後の契約には、新法（民法改正）が適用されることになると考えられます。

これに対して、法定更新というのは、例えば借地借家法では契約満了前に更新拒絶の通知をしなかったり、満了後の使用継

続に異議を述べなければ契約を更新したものとみなされます。この更新は契約当事者の意思に基づかないものですから更新の時点で契約当事者に新法が適用されることについての期待があるとは言い難く、更新後も旧法（改正前民法）が適用されることになると考えます。

このように契約更新の内容、性質に応じて、旧法（改正前民法）、新法（改正民法）いずれかが提供されることとなります。

以上のことを前提として、賃貸借契約の締結と保証契約の締結は別個の契約であって保証契約に関する規定が新法（民法改正）、旧法（改正前民法）いずれかが適用されるのかについては、保証契約の締結時を基準として検討しなければならないということです。

賃貸借契約と保証契約を一つの契約書で行っていることが多いと思いますが、法律的には賃貸借契約と保証契約のそれぞれがあるので、それぞれについて新法（民法改正）か旧法（改正前民法）か検討しなければならないということです。賃貸借契約に新法が適用されるとしても必ずしも保証契約も新法が適用されるとは限りません。

これを場合分けて説明しますと、賃貸借契約が借地借家法など法定更新によって更新される場合は、保証契約が合意更新されることは通常ありませんので、保証契約については旧法（改正前民法）が適用されます。従いまして、新法（改正民法）が要求する極度額の記載は不要となります。

そして、賃貸借契約が合意による更新でされた場合は、保証契約について合意更新があるか否かによって異なります。保証契約についても合意更新されるという場合には新法（民法改正）が適用され、極度額の定めが必要とされます。賃貸借契約が合意更新されたとしても保証契約について合意更新がなされず旧来の保証契約がそのまま存続する場合には、保証契約については旧法（改正前民法）が適用されるので極度額の話は出てきません。以上のように契約書の更新条例の定め方などによって旧法（改正前民法）、新法（改正民法）が異なってきますので、ご心配な方は専門家に相談なさることをお勧め致します。



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  
9.5  
放送

## 2. 改正民法における賃貸契約書極度額記載していない契約書について

相談者 ● 貸主からの相談

### Q 相談内容

民法改正後、賃貸借契約を借主と契約し、連帯保証人に署名をしてもらいましたが、極度額について設定するのを忘れてしまいました。現在借主は入居していますが、家賃滞納があった場合、連帯保証人に請求することはできますか？

### A 回答

アパートなどを借りる際、連帯保証人をつけるよう求められることがよくあります。

通常、建物賃貸借契約の保証人は、家主との間で、毎月の家賃に原状回復義務、損害賠償義務など賃貸借契約から生じる債務を包括して保証することになります。

このように、「一定の範囲に属する不特定の債務を保証の範囲とする保証契約」のことを根保証契約といいます。（465条の2第1項）。そして、法人が保証人となる機関保証と違い、個人が保証人となる根保証契約を個人根保証契約といいます。

根保証契約ではない、通常の保証、例えば、借金50万円の保証といった場合は、保証人が負う債務の範囲は、元金50万円、その利息、損害金と予測することができます。

これに対し、賃貸借契約の保証の場合は、保証人は、負担することになるとしても数カ月分の家賃ぐらいだろうという考えで保証人になり、いざ請求を受けると、家賃は発生していきますし、さらに借主が家を壊してしまった場合の弁償費用、原状回復費用など多額の債務となっていることがあります。高額な請求を受けて家主との間で紛争となるおそれがあるのです。

また、個人保証人は親類や知人から頼まれて保証人を引き受けしてしまうことが多く、このような法律や保証人の責任についてしっかり認識することが難しいこともあります。

そこで、今年4月に施行された改正民法では、個人の保証人の保証を強化することにしました。その中で、個人根保証契約を有効に締結するには、極度額を定めなければならないことになりました（465条の2第2項）。極度額とは責任の上限のことです。例えば、極度額200万円と定めた場合、賃借人の債務が300万円になって



金城奈々絵アナウンサー（左）と、ブラザ法律事務所 宮尾尚子先生（右）

も、保証人は200万円までしか責任を負わないこととなります。極度額を定めることで、保証人の責任が予想を超えることがないようにしました。

今回のご相談は、この新たな規定に関わるものです。①極度額を定めていない場合、②口頭で極度額について定めていたとしても、それを根保証契約書に記載してない場合は契約が無効となります。

今回の相談にある契約書に連帯保証人の署名はしているものの、極度額について設定するのを忘れてしまった、すなわち契約書に極度額が記載されていない場合は、改正民法では、極度額を契約書に記載していないと保証契約自体が無効となります。無効となるのは賃貸借契約書の保証契約の部分のみであり、借主との賃貸借契約は無効となりません。したがって、借主に対してお部屋は貸さないといけませんし、借主に対して賃料を請求することはできます。万一、滞納があった場合に保証人に請求することができなくなります。

家主としては、契約書を誤ってしまった場合、保証契約を有効にするためには、賃借人や連帯保証人に事情を説明して、改めて極度額を記載した保証契約書を作成する必要があります。

このように家主としては改めて連帯保証人を求めていくことになるとは思いますが、どうしても保証人をつけてもらえない場合は、家賃滞納があるときはそれを放置せず、管理を厳格に行う上で、保険に入るなどリスク管理をしていくほかはないのではないかと思います。

今回のご相談で、極度額を契約書に記載しなければいけないこと、その記載がない場合の不利益が大きいことを、貸主の皆様には是非知っていただき、今ご使用の契約書を、改正民法に対応したものになるよう見直しをして頂きたいと思います。



# 会員のひろげ



部屋でのネタ合わせ

## 「お笑いの舞台へ！」

(有)オーエン  
大城 大心 さん

はじめまして。糸満にある不動産会社、(有)オーエンで営業担当しております、大城大心と申します。去年の7月からこの業界で働かせてもらっています新人です。

僕の大好きなことは「お笑い」です。この業界に入るまではお笑い芸人として活動していました。

今の仕事の合間を縫って、今年、沖縄のお笑いの大会「お笑いバイアスロン」にチャレンジしました。ややこしいのですが、昔、コンビを組んでいた元相方と再結成をし、コンビとして予選に参加しました。コンビ名は「太陽コンパス」。ぜひネットで検索してあげてください(笑)。

エントリーしてからは週に2回、お互いに時間を合わせてネタ合わせ。あーでもないこーでもないと笑いながら、時には二人で爆笑しながら、楽しくネタ合わせ。そして予選へ。予選をなんとか通過し、準決勝へ。そしてなんと、決勝までいくことができました!

本番はめちゃくちゃ緊張しましたが、とにかく楽しくやろうということで、楽しく漫才とコントを披露することができました。結果は8組中5位というなんとも言えない順位でしたが(笑)。

今後はまた、こういうお笑いの賞レースを受けていきたいなと思っていますので、もし、「太陽コンパス」をどこかでみかけましたら、ぜひ応援のほう、宜しくお願い致します!



合格発表届きました



決勝当日の楽屋



無事決勝終えての一枚

## 宅建クイズ

Q 手付に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 民法第557条第1項にいう履行に着手とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す。
- 2 解約手付の授受された売買契約において、当事者の一方は、自ら履行に着手した場合でも、相手方が履行に着手するまでは、手付により当該契約を解除することができる。
- 3 売主が手付により当該契約を解除するには、手付の倍額を償還する旨を買主に告げれば足り現実手付の倍額を提供する必要はない。
- 4 解約手付の授受された売買契約において、買主が手付により売買契約を解除した場合で、買主に債務不履行はなかったが、売主が手付の額を超える額の損害を受けたことを立証できるときでも、売主は、その損害全部の賠償を請求することができない。



解答と解説は  
21ページ!

## 簡単スイートポテト

【材料】

焼き芋	1~2本
バター	20g
生クリーム	15ml
卵黄	1個
チョコペン	1本

表面が焦げないようにするのがポイント!!

- 【作り方】
- 1.焼き芋の皮をむき、裏ごししてペースト状にする
  - 2.柔らかくしたバターを入れ混ぜ合わせる。
  - 3.生クリームを加えて混ぜる。
  - 4.適当な大きさに分割したら、好きな形に成形し、天板に並べる。
  - 5.表面に卵黄を塗る。
  - 6.表面に焼き色が少しくまでトースターで焼く。
  - 7.チョコペンで顔を書く。



【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

頑張るあなたを応援します!

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。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,000円(税別)

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/>

イメージキャラクター 佐藤まり江さん



# 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8月1日  
令和2年10月31日

令和2年10月末日現在の会員数

# 1,435社

 <p><b>(株)丸浩ライフ・ワン</b> 代表取締役 ● 比嘉 俊浩 宅建取引士 ● 原 茂彦 事務所 ● 石垣市真栄里260 TEL ● 0980-84-2111 FAX ● 0980-84-2112</p>	 <p><b>IMG(同)</b> 代表社員 ● 佐藤 健 宅建取引士 ● 佐藤 健 事務所 ● 那覇市泉崎1-12-7 TEL ● 889-3575 FAX ● 888-0784</p>	 <p><b>(株)ウイング・カム フォート</b> 代表取締役 ● 名嘉真 ハービー 宅建取引士 ● 名嘉真 貴香 事務所 ● 沖縄市高原4-20-38 TEL ● 932-7874 FAX ● 932-7842</p>	 <p><b>(有)リブラ</b> 代表取締役 ● 上原 幹士 宅建取引士 ● 上原 幹士 事務所 ● 浦添市若港5-5 202号 TEL ● 877-0888 FAX ● 988-0666</p>
 <p><b>(株)ゆがふファシリティ</b> 代表取締役 ● 仲藤 真人 宅建取引士 ● 玉塚 和也 事務所 ● 名護市港2-6-5 TEL ● 0980-43-9446 FAX ● 0980-43-9449</p>	 <p><b>フラキャスハウジング</b> 代表社員 ● 花城 仁志 宅建取引士 ● 花城 清文 事務所 ● 沖縄市高原3-8-25 パライスクリーンA-1 TEL ● 050-1280-4822 FAX ●</p>	 <p><b>(同)さんご住宅</b> 代表社員 ● 照原 浩英 宅建取引士 ● 照原 浩英 事務所 ● うるま市鶴通丸原703-1 TEL ● 989-1435 FAX ● 989-1435</p>	 <p><b>(株)ニライカナイ</b> 代表取締役 ● 富平 保孝 宅建取引士 ● 仲本 結里 事務所 ● 那覇市若原9-15 202 TEL ● 857-8231 FAX ● 859-1578</p>
 <p><b>住友ハウス(株)</b> 代表取締役 ● 八幡 久美子 宅建取引士 ● 神田 勲子 事務所 ● 沖縄市真栄里3-1-4 TEL ● 932-0249 FAX ● 932-0227</p>	 <p><b>(株)ランドマーク・ コーポレーション</b> 代表取締役 ● 本村 亮 宅建取引士 ● 本村 亮 事務所 ● うるま市宮城988-2 TEL ● 988-7036 FAX ● 988-7036</p>	 <p><b>中央建物(株) 沖縄営業所</b> 支店長 ● 島田 謙一 宅建取引士 ● 山地 栄三 事務所 ● 那覇市久茂地2-3-11 6階 TEL ● 861-3456 FAX ● 861-3466</p>	 <p><b>(株)中央管財 沖縄支店</b> 支店長 ● 中島 明 宅建取引士 ● 中島 明 事務所 ● 那覇市安里367-5 3階 TEL ● 975-5735 FAX ●</p>
 <p><b>(株)ミカサホーム</b> 代表取締役 ● 浦良 昭彦 宅建取引士 ● 浦良 昭彦 事務所 ● 沖縄市比嘉7-24-23 1階 TEL ● 989-9856 FAX ● 989-9856</p>	 <p><b>繁住宅</b> 代表社員 ● 比嘉 繁男 宅建取引士 ● 比嘉 繁男 事務所 ● 浦添市西原1-13-1 TEL ● 879-5456 FAX ●</p>	 <p><b>(株)大貫</b> 代表取締役 ● 藤原 忠司 宅建取引士 ● 池崎 真一 事務所 ● うるま市宮城833-2 TEL ● 911-7598 FAX ● 911-7589</p>	 <p><b>あさと不動産(同)</b> 代表社員 ● 安田 孝英 宅建取引士 ● 安田 孝英 事務所 ● 宜野湾市志真志4-3-10 TEL ● 963-4101 FAX ● 963-4122</p>
 <p><b>(株)SKY</b> 代表取締役 ● 砂川 五仁 宅建取引士 ● 砂川 和之 事務所 ● 宮古島市平良高聖807-6 TEL ● 0980-73-0926 FAX ● 0980-72-8604</p>	 <p><b>(有)サポートライフ</b> 代表取締役 ● 高畑 有香 宅建取引士 ● 高畑 有香 事務所 ● 那覇市古波蔵1-2-10 TEL ● 836-8009 FAX ● 993-7706</p>	 <p><b>カリーハウジング</b> 代表社員 ● 神山 清 宅建取引士 ● 神山 清 事務所 ● 名護市宮堂4-19-5 TEL ● 0980-53-2151 FAX ●</p>	
 <p><b>(有)下地商事</b> 代表取締役 ● 下地 博智 宅建取引士 ● 田中 友尚 事務所 ● 宮古島市平良東仲宗根 1166-597 TEL ● 0980-73-3749 FAX ● 0980-73-3035</p>	 <p><b>(同)琉球土地建物 総合サービス</b> 代表社員 ● 伊泉 浩 宅建取引士 ● 伊泉 浩 事務所 ● 石垣市新栄町20-3 TEL ● 0980-87-9546 FAX ●</p>	 <p><b>(株)デライトハウジング</b> 代表取締役 ● 松村 直裕 宅建取引士 ● 松村 直裕 事務所 ● 浦添市宮城4-10-1 TEL ● 975-7355 FAX ● 993-7686</p>	

**退会者** 令和2年8月▶10月  
長い間ありがとうございました

(株)リブマックスリーシング 国際通り店 / エールクリエイト(株) 那覇支店 / 住友ハウス /  
(同)ファンオキナワ / (有)キャッスル21 / スカイ・不動産情報センター / (有)沖縄南國ハウス /  
(有)拓実住宅 / イエステーション浦添宜野湾店 / スタイル沖縄 中部支店

## 理事会の動き

令和2年度「第4回理事・幹事」合同会議 令和2年9月14日(月)	第1号議案 顧問契約規程(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
	第2号議案 不動産フェア実施(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
	第3号議案 令和2年「宅地建物取引士資格試験」実施(案)承認の件	賛成多数で可決承認された
	第4号議案 九州・熊本県豪雨災害への対応(義援金案)について	賛成多数で可決承認された

## 協会の動き

月日	会議・行事	場所	月日	会議・行事	場所
8 4	入会審査	4階ホール・委員会室	9 15	入会審査	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室		本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会		中部相談日	中部業者会
5	(一社)正副会長・委員長会	3階委員会室	17	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
	(一社)優良会員認定委員会	3階委員会室	18	人材育成委員会	4階ホール
6	正副会長会	3階委員会室		本部相談日	2階相談室
	第3回不動産会館取締役会	3階委員会室	23	不動産フェア(無料相談11時~14時)	不動産会館4階
7	本部相談日	2階相談室		入会審査	4階ホール・委員会室
11	入会審査	4階ホール・委員会室	24	正副委員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	25	本部相談日 相談員	2階相談室
	中部相談日	中部業者会	28	(一社)流通機構理事会	4階ホール
	北部相談日	名護市役所	29	入会審査	4階ホール・委員会室
	宮古相談日	宮古業者会		本部相談日	2階相談室
	八重山相談日	大濱信泉記念館		中部相談日	中部業者会
12	賃貸不動産経営管理士講習	4階ホール	30	第3回宅建取引士講習会(※自宅学習)	
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階		現金監査	2階事務室
13	賃貸不動産経営管理士講習	4階ホール	10 2	本部相談日	2階相談室
14	会員支援委員会	3階委員会室	5	正副会長会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室	6	宅建試験監督員説明会	4階ホール
17	人材育成委員会	4階ホール		入会審査	4階・3階委員会室
18	入会審査	4階ホール・委員会室		本部相談日	2階相談室
	本部相談日	2階相談室		中部相談日	中部業者会
	中部相談日	中部業者会	7	宅建試験監督員説明会	4階ホール
19	広報啓発委員会	3階委員会室	8	宅建試験監督員説明会	4階ホール
	女性部会	4階委員会室		流通委員会	3階委員会室
20	苦情解決委員会	3階委員会室	9	本部相談日	2階相談室
21	綱紀・公取指導委員会	3階委員会室	13	入会審査	4階・3階委員会室
	不動産消費者モニター会議	4階ホール		本部相談日	2階相談室
	本部相談日	2階相談室		中部相談日	中部業者会
25	入会審査	4階ホール・委員会室		北部相談日	名護市役所
	本部相談日	2階相談室		宮古相談日	宮古業者会
	中部相談日	中部業者会		八重山相談日	大濱信泉記念館
	北部相談日	名護市役所	14	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階
26	第2回宅建試験事務説明会	アクロス福岡		女性部会	3階委員会室
27	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室	15	宅建試験監督員説明会	4階ホール
28	本部相談日	2階相談室	16	本部相談日	2階相談室
9 1	本部相談日	2階相談室	18	宅建取引士試験	
	中部相談日	中部業者会	20	入会審査	4階・3階委員会室
4	第3回常務理事・常任幹事合同会議	4階ホール		本部相談日	2階相談室
	第3回不動産会館 取締役会	4階ホール		中部相談日	中部業者会
	本部相談日	2階相談室	21	正副会長会並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
7	正副会長会	3階委員会室	22	苦情解決・研修業務所管委員会	3階委員会室
8	入会審査	4階ホール・委員会室	23	会員支援委員会	3階委員会室
	総務財務委員会	4階ホール		本部相談日	2階相談室
	本部相談日	2階相談室	27	入会審査 終了後 総務財務委員会	4階ホール・委員会室
	中部相談日	中部業者会		本部相談日	2階相談室
	北部相談日	名護市役所		中部相談日	中部業者会
	宮古相談日	宮古業者会		北部相談日	名護市役所
	八重山相談日	大濱信泉記念館	28	(一社)流通機構総務財務委員会	3階委員会室
9	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局1階		広報啓発委員会	4階ホール
10	広報啓発委員会	3階委員会室	29	コンサルティング専門委員会	4階ホール
11	綱紀公取指導委員会	4階ホール		(一社)流通機構正副会長・委員長会	3階委員会室
	本部相談日 相談員	2階相談室	30	綱紀・公取指導委員会	4階ホール
14	第4回理事・幹事合同会議	4階ホール		本部相談日	2階相談室

**宅建クイズ**

1 ○ 正しい。「履行に着手」(民法557条1項)の意義について判例の見解であり、正しい内容である。

2 ○ 正しい。買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない(557条)。したがって、自ら履行に着手した場合であっても、相手方が履行に着手していなければ、手付によって契約を解除することができる。

3 × 誤り。上記2でみたように、買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる(557条)。したがって、売主が手付解除するためには、手付の倍額を償還する旨を告げるだけでは足りず、倍額を現実に提供する必要がある。

4 ○ 正しい。解除手付により解除した場合は、債務不履行による解除と異なるので、損害賠償請求権は発生しない(557条2項)。

**解答**

3 が誤り





# 不動産無料相談案内

# 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

〒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

〒904-2171 沖縄県沖縄市高原2-2-2

**北部地区** 相談日 毎月 第2火曜日

〒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ください

無料相談予約番号(098)861-3402

**北部地区** 相談日 毎週 第2・第4火曜日

〒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**