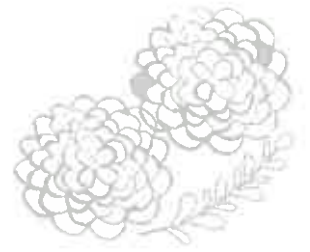


公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

# TAKKEN OKINAWA



vol.175

Jan. 2024

01

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







ごあいさつ

沖縄県宅地建物取引業協会 会長 渡久地 政彦

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては幸多い新年をお迎えのこととお喜び申し上げます。旧年中は皆様のご支援とご協力により協会の事業が滞りなく運営できたことに深く感謝申し上げます。

さて県内経済は、昨年新型コロナウイルス感染症が5類に移行されてコロナ禍前に戻りつつあります。修学旅行生を含めて観光客が戻ってきており景気は上昇気味だと聞きます。

わが業界も県内地価動向において宮古島が地価上昇率日本一となっており喜ばしい反面、土地価格の上昇が一般消費者の住宅購入を躊躇する要因としての影響が懸念されます。

本協会は公益社団法人として、国民の皆様の安心・安全な不動産取引の実現のため、消費者保護や会員の資質向上のための事業を重点事業として取り組んでおります。

昨年9月23日「不動産の日」にはラジオ沖縄の番組である「てるてるソーレ!」と提携し不動産の日特集を組んでいただき、那覇市久茂地パレットくもじ前広場「UFuRuFU (ウフルーフ)」において公開生放送で護得久栄昇先生やjimamaさんをゲストに迎え、楽しいステージや番組内の消費者講座や電話による無料相談を行い、より多くの方に協会をアピールすることができました。

主たる事業の消費者保護としては県内5カ所の無料相談所において、不動産取引に係る様々な相談に対しております。他にも消費者講座や家主セミナー等の各種研修会を行い不動産取引に関する知識の普及・啓蒙活動に尽力しております。「DXの推進を」とした法定研修会も参加型WEBによる研修を採用した事により多くの会員の皆様に不動産取引に関する知識の向上に役立つ機会を提供することもできました。昨年に続き対面で行う研修をWEBにて配信し、いわゆるハイブリッドでの研修により多くの会員が機会を得ることができました。

協会の一大事業であります10月15日に県内で実施しました令和5年度宅地建物取引士資格試験においては、4,533人の受験申し込みがあり過去2番目の多さとなりましたが気を緩めることなく感染対策に努めながら無事に執り行うことができました。変わることはない皆様の不動産への関心の高さを伺い知ることができました。

本年も昨年同様関連団体である(一社)沖縄県不動産流通機構、(株)沖縄県不動産会館、沖縄県宅建政治連盟と密に連携し会員支援事業を行ってまいります。又、これまで以上に消費者保護に努め、引き続き公正・公平な取引を行い、安心安全な住環境づくりに邁進してまいります。

最後になりますが新しい年が皆様にとりまして実り多き年になりますよう祈念申し上げますとともに、本年も変わらぬご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます、新年の挨拶といたします。

令和6年1月吉日



ごあいさつ

沖縄県知事 玉城デニー

はいさい いいそーぐわちで一びる。

明けましておめでとうございます。

公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会並びに会員の皆様におかれましては、気持ちも新たに、新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。また、旧年中は、本県の宅地建物取引行政に多大なる御尽力をいただき、心より感謝申し上げます。

昨年は、アフターコロナへの移行に伴い本県の経済も回復しつつある状況となり、平穏な日常生活と地域経済の活力が戻り始めた1年となりました。貴協会におかれましては、昨今の困難な状況の中、創意工夫を図り、宅地建物取引業の適正な運営と公正な宅地建物取引業の確保に懸命に取り組んでおられますことに深く敬意を表します。

さて、本県の不動産業においては、住宅地の平均価格が10年連続で上昇し続けております。

また、令和5年3月末時点で宅地建物取引士資格登録者の前年度からの増加率は6年連続で全国1位となり、知事免許業者数も1,875者と全国上位の増加率となっております。こうした宅地建物取引業界の勢いが今後も地域経済を下支えしていくものと期待しております。

このような中、宅地建物取引士や宅地建物取引業者の資質向上がより一層求められており、消費者保護など、公益の増進に取り組む貴協会の社会的役割は益々大きくなるものと考えております。

沖縄県としましては、「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画」に基づき、安全・安心で幸福が実感できる島の形成を目指し沖縄振興策を推進する中で、宅地建物取引業の免許や指導等を通して皆様とともに宅地建物取引業の適正な運営と公正な取引の確保に取り組んでまいりますので、今後とも御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本年創立60周年を迎えられる貴協会が更なる飛躍を遂げられるとともに、新しい年が貴協会並びに会員の皆様にとって希望に満ちた素晴らしい年となりますことを心から祈念申し上げます、新年の御挨拶といたします。

くとうしん、ゆたさるぐとう、うにげーさびら。

令和6年1月吉日

contents

- 1 沖縄県宅地建物取引業協会 会長 新年のあいさつ
- 2 沖縄県知事 新年のあいさつ
- 3 新年賀詞交歓会
- 4 業者会のうごき  
那覇東地区/那覇西地区/  
小禄・南部地区
- 5 業者会のうごき  
浦添・西原地区/宜野湾・中城  
地区/中部地区
- 6 業者会のうごき  
北部地区/宮古地区/  
八重山地区
- 7 令和5年度 法定研修会
- 9 女性部会だより
- 10 令和5年度 宅地建物取引士資格  
試験
- 11 令和5年度 不動産相談員研修&  
不動産相談会議
- 12 沖縄士業ネットワーク協議会 合  
同よろず相談会 / 令和5年度 不  
動産コンサルティング技能試験
- 13 令和5年度 賃貸不動産管理業務  
研修会
- 14 トータルリビングショウ / 令和5  
年度 九地連交流会
- 15 ラジオ不動産相談室
- 17 沖縄国税事務所・税務署からの  
お知らせです
- 18 宅建業法遵守のお願い
- 19 会員のひろば
- 20 宅建クイズ / インフォメーション  
/ 宅建クイズ解答
- 21 入会者のご案内
- 22 理事会の動き / 協会の動き

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6年 新年賀詞交歓会

**開催日** 令和6年1月12日(金) **会場** 沖縄ハーバービューホテル

新年の幕開けとして、新年賀詞交歓会を令和6年1月12日、沖縄ハーバービューホテルにて開催致しました。

開式に先立ち、来場者全員で先の能登半島地震で亡くなられた方々に対して黙とうを捧げました。

宮城美能留流の皆様による伝統古式に沿った琉球舞踊に始まり、来賓として沖縄県知事玉城デ



宮城美能留流の琉球舞踊

二一氏(代読: 沖縄県土木建築部土木企画統括監金城学氏)、那覇市長知念覚氏、沖縄県議会議員島袋大氏よりご祝辞を頂きました。



寄付金の贈呈

また、今回の賀詞交換会開催にあたり、社会福祉法人沖縄県社会福祉協議会、公益財団法人沖縄県交通遺児育成会、NPO法人MESHサポートの3団体に対して、本会会長渡久地政彦より寄付金の贈呈が行われました。

今回の賀詞交歓は、新型コロナウイルスが5類に移行して初めての会といこうこともあり、多くの県内主要企業や団体、会員が参加され、名刺交換や会食を楽しまれ、盛会裏のうちに会を終了致しました。

## 役員と来賓のあいさつ



渡久地会長

島袋大氏

金城学氏

知念覚氏

## 多くの県内主要企業や団体、会員が参加した会場の様子



## 業者会 information

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介します。

01

### 信頼に応える取り組みをする!

新年明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては、輝かしい新年を迎えられた事とお慶び申し上げます。また、旧年中は会員の皆様には、日頃から事業運営にご理解・ご協力を賜り感謝申し上げます。去った12月1日には、ノホテル沖縄にて会員交流事業として「望年会」を開催し100名近い参加者があり、例年同様ビンゴゲーム・チャリティーオークション開催し、そこで得た収益19万円と会活動費から10万円を加え、児童養護施設石嶺児童園に寄付を致しました。今年、上半期の事業予定として家主セミナー・視察研修会等、各専門



### 那覇東地区

委員会による計画を進めております。本年も、会員の情報交流や親睦を進めながら、各種研修会・地域貢献活動等を行い、お客様や地域社会の信頼に応えるよう業者会活動に取り組んでまいります。本年も会員皆様にとって素晴らしい年になる事を心より祈願いたしまして、年頭の挨拶とさせていただきます。 那覇東地区業者会 会長 島田進

### 会員の資質向上に積極的に取り組む!

新年あけましておめでとうございます。会員の皆様には輝かしい新年を迎えられ、心よりお慶び申し上げます。昨年5月によりやく新型コロナが2類から5類へ分類移行されマスク解除や様々なイベントも4年ぶりに開催されやと通常通りの活気が戻りつつあります。そのような中、那覇西地区業者会では10月にコレクティブホテルプールサイドにおいて納涼懇親会を12月にはライブハウスGALAにおいて忘年会を盛大に開催する事が出来ました。今年は会員間の交流事業のみならず通常通り会員の資質向上のための各種研修会や公益事業活動などを幅広く積極的に取り組んで参りたい



### 那覇西地区

左・納涼懇親会  
下・忘年会

と思っております。那覇西地区の未加入業者の皆様には今年是非、業者会に加入していただき共に活動していただけますようお願い申し上げます。新しい一年が会員の皆様にとりまして幸多き最良の年になりますようご祈念申し上げまして新年のご挨拶といたします。 那覇西地区業者会 会長 喜納兼功

### 会員交流会も盛況!

あけましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては輝かしい新年を迎えられた事とお喜び申し上げます。昨年は新型コロナの5類移行に伴い各種研修会や会員交流事業も開催することができました。10月20日には会員親睦ボーリング大会を行い40名が参加しました。また終了後の表彰式及び懇親会では交流を深めることができました。そして12月8日に4年ぶりに望年会を南風原町の「松風苑」で開催しました。小禄・南部地区業者会では新たな年に希望する意味を込めて「望年会」としてしています。50名の参加があり、余興では大抽選会も行われ大盛況の望年会となりました。今年には1月に地域貢献事業、3月に会員研修事



会員親睦ボーリング大会

小禄・南部地区宅建業者会望年会

業を行う予定になっております。新しい一年が会員の皆様にとって良い年になりますよう祈念申し上げまして新年のご挨拶といたします。 小禄・南部地区業者会 会長 金城浩三



## 業者会 information

# 02

### 業者会活動に邁進していきます!!

新年あけましておめでとうございます。会員の皆さまにおかれましては晴々しい新春をお迎える事とお慶び申し上げます。

旧年中は、会員の皆さまと関係諸団体の皆さまのご支援の下、25周年の祝賀会をともに盛大にお祝いする事ができました。また、会員同士の交流をはかるBBQや、知識の向上をはかる「外国人入居者についての勉強会」、「土地家屋調査士と一緒に学ぶ不動産取引について」などの勉強会を開催いたしました。ご支援いただきました沖縄県宅建業協会をはじめ関係諸団体の皆さまへ改めて御礼申し上げます。

そして、本年度も引き続き関係諸団体の皆さまとともに不動産の適正な取引を推進するべく当



浦添・西原地区

業者会の活動に邁進して参りますので、皆様方の変わらぬご支援とご指導ご鞭撻賜りますようお願い申し上げます。

結びに本年度も皆様方の益々のご繁栄とご健勝を祈念して新年のご挨拶とさせていただきます。 浦添・西原地区業者会 会長 名嘉真秀

### 会員の皆様のご参加お待ちしております

新年あけましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては健やかに新春をお迎えることとお慶び申し上げます。

宜野湾・中城業者会では11月にコロナ禍で長い間出来なかったビーチクリーン活動を宜野湾マリナーで行う事が出来ました。日程の都合上公休日の勤労感謝の日で会員の皆様は少ない中でのクリーン活動、終了後は会員の方が所有するヨットでクルージングを楽しみました。今年こそは多くの会員の皆様でパーベキューやビーチクリーンを行いたいと思います。

宜野湾・中城地区業者会 会長 宮城竜也



ビーチクリーン活動のあとヨットでクルージングを楽しんだ

### 宜野湾・中城地区

### 充実した一年をありがとう!

謹んで新年のお慶びを申し上げます。旧年中は本会の会務運営にご協力をいただき心より感謝申し上げます。

昨年は、親睦ボウリング大会、キックベースボール大会、異業種交流会、「泡瀬潮乃森・首里城」への視察研修会に続き中部地区研修会やもうき塾、令和6年の新年会へ向けた準備等、大きな事業が同時進行する慌ただしい年末となりましたが、各委員会がそれぞれ何度も会議を重ねながら取組み、全ての事業を楽しく行い、充実した一年の締めくくりを迎えることが出来ました。

1月27日にはNBCにおいて新年会を開催いたします。抽選会等も予定しており、楽しい会となりそうです。また、2月には第3回も



左・視察研修会  
下・キックベースボール大会

うき塾を予定しています。

本年も多くの会員及び従業員の皆さまのためになる事業を積極的に行ってまいりますので、ご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。 中部地区業者会 会長 長嶺将賢

### 中部地区

## 業者会 information

県内各地区業者会の活動報告等をご紹介します。

# 03

### 信頼に応える北部地区業者会へ!

新年明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては、新春を晴々しい気持ちでお迎えることとお慶び申し上げます。

さて、去った11月22日、令和5年度2回目の勉強会を会員35名が参加し行いました。講師として、カセイ有限会社代表取締役の宮城裕氏を迎え、インボイス制度について、相続登記義務化について、売買・賃貸判例解説などの講話を頂き、大変わかりやすく実務に役立つ内容の勉強会となり、参加された会員の方からも、多くの好評の声をいただきました。

また、12月1日、北部地区研修会を多くの会員の皆様ご参加頂き開催することができました。研修後は、渡久地会長及び役員の皆様も参加頂き懇親会も行われ、会員間の懇親を深めることが



北部地区

できました。

本年も、会員の情報交流並びに親睦を図りながら、勉強会や研修会、地域貢献活動等を行い、お客様や地域社会の信頼に応えられるよう業者会活動に取り組んで参ります。会員皆様にとりまして、素晴らしい1年になることを心より祈念いたします。年頭の挨拶とさせていただきます。

北部地区業者会 副会長 池原勇人

### 躍動する宮古地区。課題にも挑戦!

新年明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては晴れやかなお気持ちで新春をお迎え頂いている事とお慶び申し上げます。

昨年は、数年続いた新型コロナの影響下から脱却し経済活動が再開されました。沖縄県各地では観光客の賑わいが戻り、当地区でも世界的な知名度を誇るホテルの開業で活気づいております。また本年度も大型リゾートホテルの開業が予定されている事から当地区業界の動きも活発に推移するものと期待を寄せております。

当業者会では、昨年11月2日に「令和5年度地域研修会」が開催され多くの会員の皆様にご参加いただきました。テーマが「相続登記の義務化」との事で、今後始まるであろう団塊の世代からの大規模な相続に義務を生じさせ、円滑な不動



宮古地区

産活用が促されていくものと期待しております。

本年度は、好調な不動産需要への期待とともに島嶼地域の課題でもある「住宅供給不足」に取り組んで参りたいと考えております。地区業者会会員との親睦や連携を深め邁進して参りますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

宮古地区業者会 会計 宮國寿成

### 講習会も好評!

新年明けましておめでとうございます。去った10月27日開催された八重山地区研修会が開催されました。

会員企業より30名余りの参加があり、新たな法改正点や実際にあった事例などを交え講師の名嘉先生よりお話をいただきました。

質疑応答ではたくさんの質問が行われ、また講習会終了後の懇親会でも名嘉先生を交えたくさんの話をすることができました。

また、八重山地区宅建業者会では竹富町との空き家バンク(仮)提携に向け、調整を行って



八重山地区  
研修会にて

り、西表島世界遺産登録などもあり、移住希望者が増えつつある中、貸主と借主の仲介がスムーズにいくように形にしていきたいと思います。

八重山地区業者会 会長 前里喬史



# 令和5年度 法定研修会

人材育成委員会 委員長 普天間 朝明

去った11月9日(木)に令和5年度法定研修会が浦添市でだこ小ホールにて開催されました。

はじめに津波隆太委員の司会進行のもと、会場やWebでの参加者に感謝の意を述べました。

公益社団法人沖縄県宅建業協会 宮城康副会長の開会の挨拶に続き、渡久地政彦会長からは、「常日頃から会員の皆様より協会の会務運営にご協力いただき感謝しています」との挨拶を頂き、今後の協会の業務と事業報告を行いました。

続いて、県の建築指導課の仲村麗子課長より、本日の法定研修会開催と協会から県への協力に対してお礼の言葉を頂きました。その中で、「本研修会に関して会場をはじめWebでの研修に尽力していただき感謝申し上げます。宅建の受講者に関しても九州地区で福岡に次ぐ2番目に多く、また沖縄県における登録件数も令和5年度3月末において1,875社で前年度と比較しても多くなっており関心も高くなっています。今後において我々業界もオンライン化が進み、また社会情勢の変化にも対応しつつ必要な政策を推進し、国民の利便性も進めていく対応が求められます。本日の法定研修は、必要な知識・能力の向上を目的としているので、日々の業務に活かして頂きたい」との挨拶を頂きました。

司会より講師紹介を行い、本題である講演を深沢綜合法律事務所の大川隆之弁護士より改正民法(債権法)による望ましい売買契約書作成のポイントと事例から学ぶ重要事項説明書の留意点としての講演が開催されました。

## 第一部 改正民法(債権法)による望ましい売買契約書作成のポイント

民法改正は明治29年に制定され約120年ぶりの大改正があり、2020年(令和2年)4月1日



開会の挨拶をする宮城副会長



渡久地会長の挨拶



建築指導課 仲村課長の挨拶

から施行されました。

今回の改正理由としては4項目あり ①判例等を明文化し分かりやすくする ②条文の文言のあり方を理解しやすいものにする ③社会経済の変化に対応する ④国際的な取引のルールとの整合性を図るという理由での大改正がなされました。

民法改正の特徴としては、当事者合意を重視とし国内の契約のあり方にも影響を与え、不動産取引の実務面でも契約文言、特約重視の傾向が強まっているので容認事項を細かに書き入れる事がスタンダードになりつつあります。

債務不履行については、履行遅滞、履行不能を問わず債務不履行について売主に「帰責事由」がない場合は、債務者は損害賠償義務を負わない事が明文化、また金銭債務の遅延損害金では旧法は年5%としていましたが、改正民法では年3%に引き下げるとともに3年毎に見直す変動制を導入しました。

契約解除は債務不履行について債務者に「帰責事由」がない場合でも買主は契約を解除する事ができ、債務不履行があっても社会通念に照らして「軽微」であるとき債権者は契約を解除する事ができないことを明文化しました。

危険負担での改正民法では、債務が履行不能となった時、売主に帰責事由がなくても買主は契約を解除できることとなった為、買主はこれにより反対給付債務を消滅させることができることから、双方に帰責事由がない場合の「危険負担」の制度を廃止する事も検討されました。また双方に帰責事由がなく売主の債務が履行不能となった場合、買主は契約を解除しなくても反対給付債務の履行拒むことができることにしました。(反対給付債務の履行拒絶権)

契約不適合責任とは引き渡された目的物が契約内容に適合しないものである時に売主が負担



多くの方が参加した研修会



講演の様子

する責任の事です。

旧法の「瑕疵」と改正後の「契約不適合」の意味は大きく異なるわけではありません。

契約不適合とは法律上の文言として(契約内容に適合するか否か)が問題となるので物件の欠陥を単に特約に記載するだけではなく、容認事項を明文化する事が大切になります。

また、損害賠償請求(契約解除を伴わないもの)・契約の解除・契約解除に伴う損害賠償の請求・契約不適合責任の制限①(買主が契約不適合があることを知っていた場合)②(通知期間を経過した場合)・代金の減額請求権、また契約書における特約・容認事項の作成ポイントや物件状況確認書・付帯設備表など告知書をもって買主に告知するものとなりました。

## 第二部 事例から学ぶ重要事項説明書の留意点

まず、重要事項説明に関する基本的留意点として、重要事項説明の誤りは、売買契約自体の効力に直結するようになった。改正民法は、瑕疵担保責任を契約不適合責任に改め、重要事項説明は当該物件の品質の説明書でもあり、説明書に誤りがあればその誤りが軽微でなければ契約の解除にもなりかねません。また、説明を誤れば買主に誤解を与える事になり、それが重要なものであるとき買主は契約を錯誤で取り消す事もあり、さらに改正民法(債権法)は誤解した事に買主に重大な過失があったとしても売主も同じ錯誤に陥っていた場合には買主は錯誤取消しが可能だとしています。(共通錯誤といえます)

※媒介業者が重説を誤れば売主・買主双方が共通錯誤に陥る可能性も十分にあります。

売主の表示(相続登記未了物件)に関しては、取引においても多くのトラブル事例もあり、また未了物件である為に所有者不明な物件が現在全国的にも増えている事をふまえ、令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。



講演中の大川隆之弁護士

※注意点として登記の義務は相続開始と所有権取得を知った日から3年以上に行うものとしました。正当事由なく申請を怠った時は10万円以下の過料に処する罰則規定とした。

土地に関する測量図の有無のトラブル事例や法令に基づく制限等では、市街化調整区域内の土地建物の売買に関するトラブルで、業者が取引の際に気をつける点の説明や、取引条件に関する事項、人の死に関する告知のガイドライン等、改正民法から重要事項説明書の留意点など多くの内容を制限のある時間内に講演していただきました。

講演後の質疑についてもWeb参加者より多数あり、アンケートに関しても多くの回答をいただき、会員の皆様の本研修会への関心の高さを感じました。

最後に多和田勝副会長より閉会の挨拶もって本研修会を無事修了する事ができました。

☆関係者の皆様においても大変お疲れ様でした。またいつもweb配信をして頂いている株式会社 okicomのスタッフの方にも感謝です。



# 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93回 女性部会 定例会

2023.09.16.㊦ パシフィックホテル沖縄

### 特別セミナー

『知らないで大損害!!』

既存建物のアスベスト調査と工事の注意点』

### 講師

琉球リサイクルセンター 代表取締役 稲福勉 氏

今回は専門家を招いて『アスベスト』の勉強会を開催しました。アスベスト除去に関する規制が徐々に厳しくなっており、建物の解体だけでなくリフォームの際にもアスベストの事前調査が必要、それも全ての工事に！今年の10月からは事前調査は有資格者に限られ、これを知らないリフォーム業者もいるとのこと。工事に違反があれば、工事の発注者（オーナー・宅建業者）も責任を問われる可能性がある。私たち宅建業者は知らなかったでは済まされない！『知らないで大損害!!』法律、制度は年々改正されるため日々の勉強が大切だと改めて感じました。女性部会では様々な事例を楽しく勉強させていただいてます。

㊦ミリュウ 島袋紀子



勉強会の様子

## 第94回 女性部会 定例会

2023.11.18.㊦ リゾネックス那覇

### 名刺交換会・親睦会&ワインセミナー

毎年恒例、11月の女性部定例会が4年ぶりにディナー時間で名刺交換会・親睦会を開催することができました。久しぶりにグラスをかたむけて乾杯ができるならばと、テーマも「今さら聞けないワイン講座」ワクワクしたのは皆様同じだったようで、異業種含めたくさんの方々に参加していただきました。今回、お招きした講師は日本ソムリエ協会沖縄支部の支部長、(株)クラシコ 代表 前森裕人氏(シニアソムリエ)ワインのエキスパートです。幕開けは華やかに「シャンパンで乾杯」ということで、まずは、スマートなワインの注ぎ方から。即興で指名された男性参加者



ワイン講座のあとは、皆さんでテイステイング

に協力いただき、スムーズに！参加者のグラスにシャンパンが注がれました。ここで前森氏の魔法の言葉「ここは、〇〇です。」と特別な空間をイメージしてアイコンタクトを交えながら、いざ「乾杯」エレガントなグラスの持ち方や今日からソムリエ！（に見える）立ち振る舞いに始まり、レッツテイステイング、ワインの基礎知識等々あつという間の時間でした。

その後は、食事を楽しみながら名刺交換やご挨拶、楽しい時間を過ごしました。

ご参加くださった皆様、関係者の皆様ありがとうございました。

㊦MIAホーム 宮里亜弓

参加のお申込み・お問合せは宅建協会まで

令和5年度

# 宅地建物取引士資格試験

令和5年10月15日(日)、沖縄県職業能力大学校、沖縄国際大学、琉球大学(農学部)、興南高等学校、首里中学校、沖縄尚学高等学校、金城中学校において宅地建物取引士資格試験が行われ、7会場で3,692名が受験されました。今年度の申込者は、4,550名で受験率は81.1%でした。

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

合格発表は、11月21日(火)本協会、又は(一財)不動産適正取引推進機構ホームページで発表され、全国の合格者は40,025名で、沖縄県の合格者は483名でした。

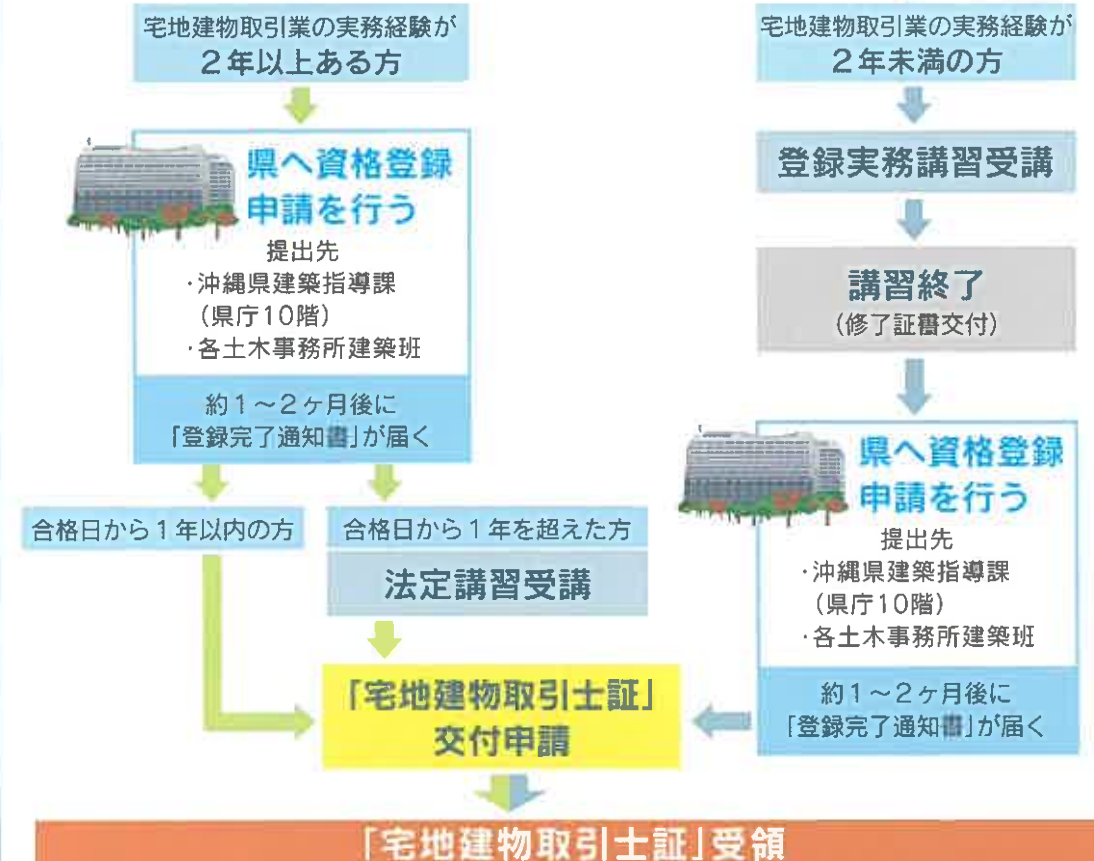
合否判定基準

50問中36問以上正解

(登録講習修了者:45問中31問以上正解)

## 宅地建物取引士証交付までのながれ

### 宅建試験合格





# 令和5年度 不動産相談員研修&不動産相談会議

苦情解決・研修業務所管委員 島袋 博光

令和5年11月16日(木)ホテルコレクティブにて、令和5年度の不動産相談員研修並びに不動産相談会議を開催致しました。多和田勝副会長から開会の挨拶がなされ、次に深沢綜合法律事務所弁護士の大川隆之先生より「紛争事例と関係法令および実務上の留意事項」という内容で、関係法令を解説していただきながら研修テキストと動画視聴をする形式で行われました。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を3グループにわかれディスカッションを行いました。

● Aグループ・リーダー

島袋博光 苦情解決委員

事例1

「住宅ローン特約に関するトラブル」

● Bグループ・リーダー

武島多加雄 苦情解決委員

事例2

「売買引渡し前の瑕疵についてのトラブル」

● Cグループ・リーダー

前盛邦男 苦情解決委員

事例3

「土地売買に際しての廃棄物に関するトラブル」

各グループからの相談助言内容を発表し質疑応答を行い喜納委員長からアドバイスと助言を説明して頂き宮城副会長より、閉会の挨拶がありました。

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



不動産相談員研修の様子



不動産相談会議の様子



あなたの相談に専門家が応じます!

# 沖縄士業ネットワーク協議会 合同よろず相談会

11月4日(土)、沖縄県立博物館・美術館にて沖縄士業ネットワーク協議会構成団体主催の「合同よろず」相談会を開催いたしました。

当日は多くの消費者が来場され、「相続」「税務」「訴訟」「年金」「不動産取引」等、多種多様な相談があり、各士業団体から派遣された相談員がこれに対応いたしました。

各団体とも消費者向け相談会については定期的に行っておりますが、例えば「相続」に関する相談については、税金対策や相続登記、不動産の査定や有効活用等、専門業務を超えた幅広い内容に話が及ぶこともあり、通常の相談では対応できない士業間の連携した総合的な相談業務を行うことができました。

来場者からも非常に好評で「様々な専門家に一度に相談できるのはありがたい。年に1回のイベントではなく、ぜひ定期的開催してほしい」等の声が多くありました。

## ■ 沖縄士業ネットワーク協議会 構成団体

- 沖縄税理士会
- 沖縄県司法書士会
- 沖縄県宅地建物取引業協会
- 沖縄県中小企業診断士協会
- 沖縄県社会保険労務士会
- 沖縄弁護士会
- 日本公認会計士協会沖縄会
- 沖縄県行政書士会
- 沖縄県土地家屋調査士会
- 沖縄県不動産鑑定士協会
- 日本弁理士会九州会



お疲れさまでした

令和5年度

# 不動産コンサルティング技能試験

去る11月13日(日)、不動産コンサルティング技能試験が札幌、金沢、沖縄等、全国12会場で一斉に実施され、沖縄会場においては、22名の受験者が難関といわれる当該技能試験にチャレンジされました。

試験は午前中に50問の択一式試験、午後記述式試験というスケジュールで行い、記述式試験では

「実務」「事業」「経済」の必修3科目及び「金融」「税制」「建築」「法律」の選択科目の中から幅広く受験者の実務能力が問われました。権利調整の方式、相続対策、資金調達の仕組み・方法、金融機関の貸し出し動向等、災害リスクの調査等、各分野から総合的な知識を問う問題が万遍なく出題されています。

社会経済環境の変化に伴い、不動産に関するニーズは多種多様なものとなっています。不動産証券化の進展を含め、関連制度も大きく変化していることから、不動産の有効活用や投資・相続対策等について高い専門知識と豊富な経験に基づく不動産コンサルティング能力が今後一層求められることとなります。

本協会でも沖縄県不動産コンサルティング協議会と連携を強化し、高度な人材の育成に力を注いでまいります。

合格者については、令和6年1月12日(金)に発表されますが、沖縄県不動産コンサルティング協議会では合格者全員に2万円の祝金を贈呈されることとなります。





# 令和5年度 賃貸不動産管理業務研修会

流通委員会 広報担当 津波 隆太

12月6日(水)アイム・ユニバースてだこ大ホールにて、(一社)全国賃貸不動産管理業協会沖縄県支部及び(公社)沖縄県宅地建物取引業協会の共催による賃貸不動産管理業務研修会が開催されました。

当日は(一社)全国賃貸不動産管理業協会(以下、全宅管理)の岡田日出則専務理事を講師に招き、始めに「全宅管理」は賃貸不動産管理業の健



岡田日出則 専務理事

全な発展と適正化に資することを目的に設立され、会員数は令和5年10月末現在で約6,800社(内、沖縄県158社)、全国で最大数の賃貸不動産管理業者が所属しており、賃貸物件等を管理する管理会社に対する業務支援を通じて管理業務の標準化を図る事を組織の目的として掲げ、その為に賃貸管理業務に起因する業務支援ツールの提供や研修会の開催など、積極的な会員支援を展開し、適切な管理業務を遂行する管理会社の育成と大手企業に負けない管理業務スタン

ダードモデルの構築を目指してとの説明がありました。

その後「賃貸管理業務に関する実務上のトラブル対応について」研修を行い、賃貸住宅管理業法について今後、不良業者が淘汰され、質の高い管理を行う業者のみが賃貸人(オーナー)や賃借人(入居者)に選ばれることになるとの事でした。また、原状回復ガイドラインについては、賃借人が借りた当時の状況に戻すものではないということを確認し、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義して、その考え方に沿って基準が策定されました。その他、契約締結までの留意点、民法改正、家賃保証の本質的な意味、工作物責任について、講師の事業所での実務や裁判事例も含め学び、最後に多数の質疑応答があり参加された皆様の関心の高さが伺えました。

次回、2月には全宅管理会員向け研修会が予定されておりますので、また、未加入の管理会社にはこの機会にぜひ、入会いただきたいと思ひます。



研修会の様子



# トータルリビングショウ

県内最大級の住宅総合展「第37回沖縄県トータルリビングショウ」が、10月20日(金)から10月22日(日)まで宜野湾市のコンベンションセンターで開催されました。

当協会の渡久地会長も開会式典・テープカットに参加されました。

期間中、出展社がマイホームの建築やリフォー

ム、建て売りや分譲、インテリア、住宅設備など住まいに関わる豊富な情報を紹介しておりました。さらに、住宅ローン相談会など、住まいに関わる全ての内容がここで相談できるイベントとなりました。

金・土・日の3日間で多くの方が来場されていま



テープカット



# 令和5年度 九州地区連絡会交流会

令和5年11月21日(火)ホテル日航熊本において全宅連九州地区連絡会「交流会」が3年ぶりに開催されました。

九州地区連絡会小田栄一会長並びに、坂本久全宅連会長のあいさつのもと、「総務」「流通・情報提供」「弁済・苦情相談」「人材育成」「政策推進」「賃貸管理」の6分科会に分かれ、個別のテーマに沿った意見交換並びに意見集約を図りました。

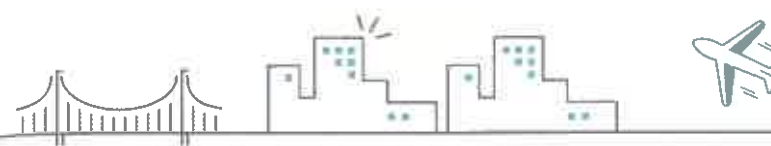
全宅連関連団体の事業内容のお話では、幅広

い要望・提言がございました。

そのあと、懇親会においては、開催県である熊本建協会の心配りに満ちた「おもてなし」を受け、九州各県の役員と更なる親睦を深めることができ、意義深い交流会となりました。







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  
8/5  
放送

## 1. 引渡前の雨漏れについて

● 売主からの相談

**Q** 戸建住宅を売却するため、買主と不動産売買契約を締結し、契約不適合責任について負わない旨の特約としました。引渡し前に雨漏れが発生したので買主に報告したら、買主は引渡前なので売主の費用で修繕してほしいと言われました。特約に基づき契約不適合責任を負わないとしても売主が修繕しないとイケないでしょうか。

**A** 民法(債権法)は明治に制定されましたが、約120年ぶりに大幅な改正が行われ、令和2年4月1日から施行されています。

改正民法においては、これまでの売買契約における売主の「瑕疵担保責任」という概念がなくなり、売買契約によって引き渡された目的物が種類、数量、品質に関して契約の内容に適合しているか否かという「契約不適合責任」という概念に変更されました。

改正民法における契約不適合責任も、従前の瑕疵担保責任と同様、強行規定ではなく当事者の合意があれば変更できる任意規定となっていますので、当事者間の特約によって、売主が契約不適合責任を負わないとする免除特約も原則としては有効です。

但し、改正民法572条の定める場合(知りながら告げなかった事実・自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利について)は、免除特約によっても責任を免れることができない場合があります。

今回のご相談ですが、契約不適合責任について免責特約が有効に成立しているとして、本件では売主は特約により補修(修繕)義務の免責を主張することができるのでしょうか?

契約不適合責任(買主の追完請求権)についての民法562条1項の条文をもう一度確認しますと、「引き渡された目的物が～(中略)契約の内容に適合しないときは」とあります。

つまり、契約不適合責任が問題となる場面は、契約後に引渡が行われた後に不適合が判明した場合の責任(あるいはその責任の免除)を定めているということがわかります。言い換えれば、今回のような引渡し前に目的物に何らかの契約不適合となりうる問題が発見されたときは、これは民法562条1

項の契約不適合責任の問題ではないのです。

では、その場合、売主は修繕義務を負うのでしょうか?

これは締結した契約の内容に目的物が沿った状態であるか否かで判断されます。本件で言えば、契約時あるいは契約前に目的物たる戸建を確認して雨漏り等の問題のない状態であることを前提に目的物の価格が定められ、契約が締結されたような場合、雨漏りが発生したことは「債務の本旨」(民法第465条1項)に沿った履行にはならず債務不履行となります。一般的には経年劣化がある中古住宅といえども、通常有すべき性能を備えるものとして売買されており、雨漏りがあることなどを前提に建物が売買されることはそれ程ないでしょうし、仮に雨漏り等があることが前提であれば、買主においてそれを修繕することを前提に契約時に代金が減額されることなどが多いでしょう。本件ではそのような事情はないようです。

したがって、そのような場合には、「債務の本旨」に従った履行をするために、売主において、引渡までに雨漏りの修繕をする義務を負うこととなります。

仮に、引渡しまでに修繕が間に合わないような場合、あるいは、修繕の代わりに一度契約で決めた代金を減額することを買主が希望する場合は、当事者間で協議して、引渡日の変更や代金の減額変更など契約の変更をする必要があるでしょう。

2023  
9/2  
放送

## 2. 定期借家再契約の期間未満違約金について

● 借主からの相談

**Q** 家主とアパート定期借家契約を令和2年4月に契約期間2年にて締結しました。その契約書には2年未満に退去した場合は違約金家賃1カ月分がかかること記載されていました。住み始めて1年が経過し、家主から定期借家の終了の通知と再契約の条件が送られてきたのですが、再契約の条件に、①契約期間2年、②2年未満に退去した場合は違約金1カ月分とあり、最初の契約で契約期間2年を満了するが、再契約の場合でも2年未満で退去した場合は違約金1カ月分を払わないといけないのでしょうか。

**A** 定期借家契約は、定期建物賃貸借ともいいますが、借地借家法が定める賃貸借契約の一種であり、期間が満了したときに契約の更新がないことが定められたものです。

普通建物賃貸借では期間が満了した場合、原則として契約が満了するものとされています。貸主が更新拒絶するには正当事由が必要です。

他方で、定期建物賃貸借では、原則更新のルールはなく、契約期間満了時に契約が終了することになります。

このように、定期建物賃貸借に該当するかどうかは契約の効果を大きく左右します。

定期建物賃貸借に該当するためには、借地借家法の定める要件を満たす必要があります。まず、書面によって契約がなされること、そして、契約締結の際に、賃貸人が賃借人に対し、あらかじめ、契約更新がなく、期間の満了により契約が終了することについて記載した書面を交付して説明することが必要です。このいずれかがない場合、定期建物賃貸借は有効に成立せず、普通建物賃貸借となり、更新があるようになります。

なお、令和3年の法改正により、令和4年5月18日以降に締結される定期建物賃貸借について契約の締結及び説明は、書面に代えて電子契約システム等の電磁的方法で行ってもよいこととなりました。

さて、今回のご質問ですが、今回のケースの契約が定期建物賃貸借にあたる場合には、契約期間の2年が満了すると契約は更新がなく終了するため、借主が引き続き建物を借りたい場合には、あらかじめ契約を結ぶ、すなわち再契約する必要があります。

ます。

そして、違約金の条項についてですが、ご相談の中途解約の場合に賃料1カ月分の違約金を支払うという特約は、無効とまではいえません。

期間の定めるのある賃貸契約は原則として貸主だけではなく借主からも中途解約はできません。特に、定期賃貸借契約は、借地借家法38条5項において、中途解約できる場合を限定しています。その内容は、200㎡未満の建物で、かつ、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することができ、この場合は、解約申入れから1カ月経過によって賃貸借契約は終了するとされています。

このように、建物賃貸借は、原則として中途解約できないのですが、契約で中途解約できると定めることにより、中途解約できるようになります。

ご相談の違約金の条項は、このような中途解約権を認めるとともに、中途解約の場合の違約金を定めたものであり、その金額も不当に高額とはいえないので、このような特約は有効と考えられます。

なお、先ほど述べた借地借家法38条5項の途中解約の要件に該当する場合は、同条6項でこれよりも借家人に不利な特約は無効とされますので、違約金を支払う必要はありません。

今回の再契約は更新とは異なり必ずしも従前の契約条件を引き継がなければならない訳ではありません。又、家主が提示した条件、借主が拘束されるものではありませんので貸主と交渉により違約金条項を削除してもらえるかどうか交渉する価値はあります。しかし、貸主が違約金条項を変更しない場合は、借主としてはその条項を受け入れて再契約をするか、あるいは契約しないで退去するかを選択することになります。違約金条項を受け入れた場合には、再契約後の中途解約の場合も、借地借家38条5項で途中解約が認められる場合に該当しない限り、借主は違約金を支払わなければなりません。

借主としては、再契約の条件をよく確認したうえで、再契約のメリットとデメリットを比較して再契約するか検討されるのが良いと思います。



## 沖縄国税事務所・税務署からのお知らせです。

会員の皆様のご協力を…

### 「土地・建物の仲介取引明細書」の提出について

沖縄国税事務所・税務署からの要請について、当協会も協力していくことと  
していますので、会員の皆様のご協力をお願いいたします。

なお、本年は例年より早く沖縄国税事務所からの発送を行っております。  
既にご回答済みの場合もあるかと存じますが、その際はご了承ください。



#### 【お問合せ先】

沖縄本島内	沖縄国税事務所 業務センター (コール担当)	☎098-877-5503 (直通)	お問合せ時間 9時～15時30分 (土日祝日等を除く)
宮古島	宮古島税務署 調査部門 (資産担当)	☎0980-72-4875 (直通)	
石垣島	石垣税務署 調査部門 (資産担当)	☎0980-82-8352 (直通)	

### 土地・建物の仲介取引明細書

NO.

売主	住所 又は 所在地	氏名 又は 名称			
買主	住所 又は 所在地	氏名 又は 名称			
物件の所在地		種類	実測面積 登記面積	契約年月日 引渡(登記)年月日	取引金額 円
			m <sup>2</sup>	. .	
				. .	
				. .	
				. .	
				. .	
				. .	
(摘要)					
回答者	住所又は所在地				
	氏名又は名称				

# 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

媒介契約を締結した場合は、売主だけでなく**買主に対しても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





# 会員のひろば



go surfing

## 沖縄の海

美樹ハウジング 代表者 宮城 電也さん

皆様。こんにちは、会員の広場は2回目になります美樹ハウジングの宮城です。

前は趣味のバイクいじりを投稿しましたが、今回はサーフィンです。

始めたきっかけは18歳の時に神奈川県出身の友人と出会い一緒に海に行くようになってからです。その当時のポイントは今は無き与那原ポイント(笑)。

台風の時しか波が上がらないポイントで最初は全く乗れず、くじけそうでしたが理由は友人から勧められたボードがかなり薄いボード、浮力もなく初心者の私が乗れることは厳しい(笑)、リサイクル

ルショップを回って70年代の浮力のあるシングルフィンのボードでコツをつかみ今に至ります。

その影響で当時は珍しかったロングボードを愛用して海へ出かけます。以前は早起きしてサーフィンからの出勤も良くやっていたのですが最近毎週日曜日に大宜味村にある父親の畑仕事が忙しくてサーフィンはあまり行くことがなくなりましたが、お爺さんになるまで続けることが出来る様、精進いたします。

又、投稿が出来るなら畑仕事の様子もお伝えしたいと思います。



大宜味村の畑にて

Takken Quiz

## 宅建会クイズ

回答と解説は下記

### Quiz

普通抵当権と根抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 普通抵当権でも、根抵当権でも、その目的物の売却、滅失又は損傷によって債務者が受けるべき金銭その他のものに対して、抵当権を行使することができる。
- 2 普通抵当権でも、元本確定前の抵当権でも、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている抵当権を被担保債権とともに取得する。
- 3 普通抵当権でも、根抵当権でも、設定契約を締結するために、被担保債権を特定する必要はない。
- 4 普通抵当権でも、根抵当権でも、抵当権者は、元本とそれに対する最後の2年分の利息及び損害金の合計額につき、優先弁済を主張できる。



## TAKKEN インフォメーション

### 開業支援セミナー

日時:令和6年2月6日(火)

場所:てだこホール・市民交流室

### 新規免許取得者研修会

日時:令和6年2月16日(金)

場所:不動産会館4階ホール

### 家主セミナー

日時:令和6年2月22日(木)

場所:産業支援センター



詳しくはこちらをチェック!!

沖縄県宅建業協会

okinawa-takken.com

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

Takken Quiz

## 宅建会クイズ

正解は...

1 でした!

1 正しい

普通抵当権でも、根抵当権でも、物上代位性があるので、その目的物の売却、賃貸、滅失または損傷によって債務者が受けるべき金銭その他の物に対して、抵当権を行使できます。なお、この場合、抵当権者は、その払渡または引渡しの前に差押えをしなければなりません。

2 誤り

普通抵当権の場合、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている普通抵当権を被担保債権とともに取得します(随伴性)。これに対して、元本確定前の根抵当権の場合、法律関係が錯綜するのを防止するため、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている根抵当権を取得しません(随伴性の否定)。(369条以下参照、398条の7)

3 誤り

根抵当権の場合、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保します。ですから、設定行為で根抵当権の担保すべき不特定の債権の範囲を債務者との一定の種類の取引によって生ずるものに限定して定める必要はあるものの、設定契約を締結するために被担保債権を特定する必要はありません。これに対して、普通抵当権の場合、設定契約を締結するために、被担保債権を特定する必要があります。(369条以下参照、398条の2)

4 誤り

普通抵当権の場合、抵当権者は、利息その他の定期金を請求する権利や債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求する権利を有するときは、原則として、その満期となった最後の2年分についてのみ、その抵当権を行使できるとされています。これに対して、根抵当権の場合、抵当権者は、確定した元本、利息その他の定期金および債務権を行使できるとされています。(375条、398条の3)



# 入会者のご案内

みなさまよろしくおしいたします

(令和5年)

10月1日▶12月31日

令和5年12月末日現在の  
会員数

1,547社

## L-住まいRE

代表者  
仲里一也  
宅建取引士  
仲里利恵子  
事務所  
那覇市首里赤平町2-51-7  
コーポ赤平202  
TEL 955-1250

## (株)玉那覇仁 建築設計事務所

代表取締役  
玉那覇仁  
宅建取引士  
玉那覇仁  
事務所  
那覇市辻1-4-3  
TEL 894-3397  
FAX 894-3397

## (株)かなさ

代表取締役  
高安寛  
宅建取引士  
山田薫  
事務所  
沖縄市桃原1-22-1  
TEL 894-5758  
FAX 979-5512

## (株)ミヤコジマ不動産

代表取締役  
藤山修  
宅建取引士  
藤山修  
事務所  
宮古島市平良東仲栄  
341-2  
TEL 0980-79-9200  
FAX 0980-79-9204

## (同)オフィス巻

代表社員  
下地巻拓  
宅建取引士  
下地巻拓  
事務所  
宮古島市平良西里981-1  
TEL 0980-79-5437  
FAX 0980-79-5438

## (同)アーキテクトPLUS JOY

代表社員  
西平真矢  
宅建取引士  
西平真矢  
事務所  
那覇市首里大町3-4  
TEL 943-1751  
FAX 943-1751

## (株)丸永不動産

代表取締役  
丸岡清光  
宅建取引士  
丸岡清光  
事務所  
那覇市牧志3-16-21  
TEL 869-9187  
FAX 869-9186

## (株)SKY不動産

代表取締役  
藤間真入  
宅建取引士  
藤間真入  
事務所  
名護市為又19  
TEL 0980-43-1854  
FAX 0980-43-1831

## (株)ていだカンカン不動産 うるま名産

支店長  
高良大樹  
宅建取引士  
高良大樹  
事務所  
名護市里里448-5  
琉球ビル102  
TEL 0980-43-1511  
FAX 988-0668

## Gold & Peach(同)

代表社員  
桃原誠  
宅建取引士  
花城康治  
事務所  
宜野湾市大謝名5-14-23  
TEL 943-1671

## トミコウハウジング

代表者  
玉城眞弘  
宅建取引士  
玉城眞弘  
事務所  
那覇市古波蔵4-13-30  
シャトルビル101号室  
TEL 851-4222  
FAX 851-4250

## Mori estate(株)

代表取締役  
上地盛和  
宅建取引士  
上地盛和  
事務所  
豊谷村伊良智658-5  
シャトルモリ206号室  
TEL 923-0965  
FAX 923-0975

## アンドユー住宅(株)

代表取締役  
川上真澄  
宅建取引士  
川上真澄  
事務所  
那覇市安里1-1-15  
なかよし荘204号  
TEL 867-0210  
FAX 993-7516

## (株)Ryukyu Housing

代表取締役  
石川貴一  
宅建取引士  
石川貴一  
事務所  
北谷町北前283 1F  
TEL 989-3999  
FAX 989-3979

## (株)プレオ都市開発 中部支店

支店長  
又吉孝大  
宅建取引士  
與世山秀雄  
事務所  
宜野湾市真志路2-8-8  
TEL 988-9441  
FAX 988-9452

## (株)ライフサポート ティードオキナワ

代表取締役  
仲真良輝  
宅建取引士  
比嘉良光  
事務所  
うるま市みどり町  
6-16-11 1F  
TEL 988-7001

## (株)沖縄日興

代表取締役  
木脇博史  
宅建取引士  
木脇博史  
事務所  
沖縄市桃原4-24-2  
TEL 939-0733  
FAX 939-0734

## ハートネット不動産(同)

代表社員  
荒井健  
宅建取引士  
荒井健  
事務所  
今帰仁村仲尾次334  
TEL 0980-43-0180  
FAX 0980-43-9156

## (同)ENERGY

代表社員  
翁長匠  
宅建取引士  
比嘉竜輝  
事務所  
うるま市豊原19-1  
103号  
TEL 989-9011  
FAX 989-5990

## (株)y.s home

代表取締役  
金城邦和  
宅建取引士  
金城邦和  
事務所  
南城市大里福嶺146-3  
102号  
TEL 988-0682  
FAX 988-0683

## (株)南洲物産

代表取締役  
岡江保彦  
宅建取引士  
岡江保彦  
事務所  
那覇市安里1-1-15 203  
TEL 917-1259  
FAX 917-1427

## (同)OAM

代表社員  
仲地哲  
宅建取引士  
川上尊人  
事務所  
沖縄市泡瀬4-11-7  
セイコビル302号室  
TEL 923-3434  
FAX 923-3422

## (株)おきなわアセットブリッジ

代表取締役  
大神田隆  
宅建取引士  
吉見慎太郎  
事務所  
那覇市西1-19-7  
TEL 962-4946  
FAX 962-4947

## (株)おきなわツナガルミライ

代表取締役  
大野田隆  
宅建取引士  
山崎雅之  
事務所  
那覇市西1-19-7  
TEL 969-5900  
FAX 911-5273

## 理事会の動き

議案番号	議案内容	結果
第1号議案	令和5年度不動産フェア実施(案)承認の件	賛成多数で決裁承認された
第2号議案	令和5年度宅地建物取引士資格試験実施(案)承認の件	賛成多数で決裁承認された
第3号議案	不動産相談員選任(案)承認の件	賛成多数で決裁承認された
第4号議案	電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程(案)承認の件	賛成多数で決裁承認された
第5号議案	印章管理規程(案)承認の件	賛成多数で決裁承認された
第6号議案	事務職員就業規則一部改正(案)承認の件	賛成多数で決裁承認された

## 協会の動き

月日	会議・行事	場所
10/2	宅建試験監督員説明会	4階ホール
10/3	宅建試験監督員説明会	4階ホール
	入会審査	3・4階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
10/4	宅建試験監督員説明会(予備日)	4階ホール
10/6	本部相談日	2階相談室
	正副会長会	3階委員会室
10/10	入会審査	3・4階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
	宮古相談日	宮古業者会
	八重山相談日	大濱信泉記念館
10/11	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局 1階ロビー西側
10/12	総括試験監督員会議	4階ホール
10/13	本部相談日	2階相談室
10/15	宅地建物取引士資格試験	4階ホール
10/17	入会審査	3・4階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
10/19	苦情解決・研修業務所審査委員会	4階ホール
10/20	トータルリビングショー	コンベンションセンター
10/23	正副会長並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
10/24	入会審査 終了後 総務財務委員会(予備審査)	4階ホール・委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
10/25	人材育成委員会	4階ホール
10/26	(一社)流通機構 正副会長・委員長会	4階ホール
10/27	八重山地区研修会	未定
	本部相談日	2階相談室
10/31	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
11/1	綱紀・公取指導委員会	4階ホール
11/2	本部相談日	2階相談室
	宮古地区研修会	ホテルオアシティ共和
11/4	合同よろず相談会	県立博物館・美術館
11/6	正副会長会	3階委員会室
	会計監査(中間)	4階ホール
11/7	ラジオ相談・新年あいさつ収録	ラジオ沖縄
	入会審査	4階ホール
	女性部会	3階委員会室
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
11/8	不動産適正取引推進協議会	国税庁
	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局 1階ロビー西側
	(一社)專業運営委員会	3階委員会室
11/9	法定研修会	てだこホール
11/10	広報啓発委員会	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
11/12	不動産コンサルティング技能試験	4階ホール
11/13	沖縄地区土地政策推進連帯協議会	WEB出席
11/14	入会審査	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所
11/15	宮古相談日	宮古業者会
11/16	八重山相談日	大濱信泉記念館
11/17	暮らしの総合行政相談	那覇中央郵便局 1階ロビー西側
11/18	5年度宅建試験事務統括会議	東京都
11/19	本部相談日	2階相談室
11/20	第3回常務理事・兼任幹事合同会議	4階ホール
	第5回不動産会館取締役会	4階ホール
11/21	入会審査	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	コンサルティング専門委員会	4階委員会室
11/22	人材育成委員会	4階ホール
11/23	苦情解決・研修業務所審査委員会	4階ホール
11/24	本部相談日	2階相談室
11/25	流通機構システム説明会	4階ホール
11/26	正副会長並びに関連団体代表者会議	3階委員会室
	第3回理事・幹事合同会議(業務執行報告)	4階ホール
	入会審査	4階ホール
	本部相談日	2階相談室
	中部相談日	中部業者会
	北部相談日	名護市役所

(令和5年) 10月▶12月

## 退会者

長い間ありがとうございました

(株)黒船 那覇支店 / 紀ハウジング(株) / (株)EL Home / (株)サンクス沖縄 南城支店 / (有)ケン  
企画 / (株)中央管財 沖縄支店 / (名)中央住宅 / (株)クレバリーホーム 泡瀬店 / 喜久山土地建物  
/ 宮古島不動産開発(同) / (同)治工業



令和  
5年度

# 家主セミナー

エンディングノート  
(終活ノート)は  
作成しているけど...  
遺言にも  
なるのかしら...?

遺言書の  
失敗事例も含めて  
司法書士が  
お話しします



テーマ

## 遺言書の書き方



病気になる前に  
いろいろと  
準備したいな～



テーマ

## 家族信託について

講師



司法書士法人エクリ  
なか あきお  
名嘉 章雄

日時

令和6年 **2月22日(木)**  
14:00~16:00

会場

沖縄産業支援センター1階(101)

定員

80名(定員に達し次第締切)

申込

右のQRコードから申し込みください。  
または、下記申込書をご記入の上、FAXを  
お送りください。

〈申込先〉



ココをクリック!

### 受講申込書

氏名	TEL
----	-----

氏名、ご連絡先をご記入の上、

**098-864-1994** へFAX送信をお願いします。



TAKKEN OKINAWA  
宅建おきなわ

vol.175

発行日：令和6年1月15日  
発行人：会長 瀬久地 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  
〒900-0021 那覇市泉崎1丁目12番7号  
印刷：新星出版株式会社



お問合せ



(公社)沖縄県宅地建物取引業協会  
TEL.098-861-3402

〒900-0021 那覇市泉崎1-12-7  
http://okinawa-takken.com

沖縄県宅建協会

検索

