全日OKINAWA ゆい

All Japan
Real Estate Federation

全日保証

創刊号

INDEX

創刊のごあいさつ ①
沖縄県本部の歩み
㈳全日本不動産協会について ③
組織図 ④
平成21年度理事･各種委員紹介 ⑤
委員会活動記録 ⑥
17のメリット ⑦
ゆいの広場 コラム ⑧
ゆいの広場 エッセイ ⑨
新入会員の紹介等 ⑩
Q&A ⑪

創刊にあたって

迫　幸治
社団法人
全日本不動産協会沖縄県本部長

皆様には、平素より（社）全日本不動産協会沖縄県本部の活動に、ご理解とご協力を賜わり深く感謝申し上げます。

（社）全日本不動産協会沖縄県本部は設立から3年が経ち、会員数は146会員、準会員数は10会員（平成21年7月30日現在）と引き続き順調に増加しております。そしてこの度、かねてからの念願でありました（社）全日本不動産協会沖縄県本部の会報誌「全日OKINAWAゆい」を創刊する運びとなりました。

（社）全日本不動産協会沖縄県本部では、社会貢献と沖縄県本部会員の皆様の地位向上を目的に、沖縄県暴力団追放運動推進センター（財団法人暴力団追放沖縄県民会議）が実施する不当要求防止責任者講習や、沖縄県本部会員の皆様へ児童生徒を犯罪から守る「太陽の家（こども110番）」の設置推進など地域に密着した活動にも力を入れております。

このような活動とともに、会報誌「全日OKINAWAゆい」を通して当協会の活動状況、行政庁等の通達、その他関係情報を紹介し、沖縄県本部会員の皆様や関係官庁ならびに関係団体との連絡をより密にすることで、沖縄県民の皆様の快適で安全な生活環境作りのお役に立てればと考えております。

今後とも、（社）全日本不動産協会沖縄県本部ならびに広報誌「全日OKINAWAゆい」をご支援ご愛読賜わりますよう宜しくお願い申し上げます。

社団法人全日本不動産協会沖縄県本部並びに社団法人不動産保証協会沖縄県本部のあゆみ

平成15年8月に、社団法人全日本不動産協会沖縄県本部並びに社団法人不動産保証協会沖縄県本部設立のため、連絡事務所を株式会社全保連内に設置。組織体制の構築や広報活動及び会員向け法定研修の実施など沖縄県本部設立に向けた活動を本格的に開始する。

2年後の平成17年には、マスコミ各社への広報活動が功を奏して、設立に必要な最小の会員数30社を確保し、両社団法人の設立発起人会が結成された。

翌年の平成18年3月9日に、正会員36社 準会員7社の会勢で両社団法人の沖縄県本部が無事に設立されました。初代本部長には赤嶺剛 沖縄県本部設立発起人代表が就任し、沖縄ハーバービューホテルにて、500人余りの大規模なお披露目パーティーを開催。政界からは、沖縄県知事や那覇市長、そのほか多くの議員が参加し激励の言葉をいただく。金融関係からも、沖縄金融公庫理事長始め沖縄銀行・琉球銀行の頭取、政府系金融機関の役員が参加。経済界やマスコミも大勢詰めかけ、沖縄県の宅地建物取引業が健全に発展することを期待されスタートしました。

平成21年には、全日本不動産協会沖縄県本部と沖縄県宅地建物取引業協会、日本住宅建設産業協会沖縄支部の3協会で、沖縄県不動産コンサルティング協議会を立ち上げ、会員の新たなビジネスの展開やお客様への土地有効活用の提案ができる体制作りに邁進しています。

沖縄県本部は設立当初、会勢100社3年以内達成を目指しスタートするも、2年後の平成19年には早くも100社を超え、平成21年9月現在、迫幸治本部長のもと、正会員146社、準会員10社の会勢となり、

沖縄県不動産業界のリーディング協会として活況を呈しています。

全日OKINAWAゆいの由来「ゆいまーる」などに含まれる「ゆい（結い）」は「協調」「助け合い」「安心」を表現しています。また、沖縄らしさを表現することも本誌のコンセプトのひとつとしました。

ごあいさつ

仲井眞　弘多
沖縄県知事

このたび社団法人全日本不動産協会沖縄県本部の会報誌が創刊されますことを心よりお喜び申しあげます。

沖縄県本部は、平成18年3月に設立され、沖縄県の宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引の確保に努めてこられました。

このたび、会報誌「全日 OKINAWA ゆい」が創刊されることは、沖縄県本部の取組みのさらなる充実が図られるものと考えます。

昨今、構造計算書偽装問題などが契機となり、消費者、生活者重視の目線で県民が安心して豊かな生活を営むことができる社会の実現に向けて、平成21年9月1日に消費者安全法が施行され、同年10月1日から住宅瑕疵担保履行法が本格施行されました。

このような社会情勢の中で、会報誌を通して、宅地建物取引業法、関係法令をはじめ新鮮かつ有益な各種情報が広報、啓発されることは、会員の皆様の一層の自己研磨による取引の公正を実現すると共に、消費者保護と不動産流通の適正な円滑化が一層図られるものと強く期待しております。

結びに、会員の皆様のなお一層の御健勝と、会報誌の創刊を契機として沖縄県本部がますます発展されますよう祈念申し上げて、ごあいさつといたします。

創刊おめでとうございます。

川口　貢 理事長
社団法人 全日本不動産協会
社団法人 不動産保証協会

このたび、沖縄県本部の会報誌が創刊されることとなり、お祝いを申し上げるとともに一言ご挨拶申し上げます。

平成18年3月に新生沖縄県本部が誕生して3年が経ちましたが、この経済不況のなかで、当初の36社から現在の146社まで飛躍的に会員数を増やし、全国でも27番目の会員数を有する地方本部にまで成長いたしました。迫本部長はじめ沖縄県本部役員並びにに会員の皆様のご努力にあらためて感謝申し上げる次第です。

不動産業は、国民生活や経済活動の重要な基盤である土地・建物の取引を担い、市場や消費者の信頼の上に成り立つ産業であります。近年の不動産取引をめぐる状況はますます多様化、複雑化しつつあり、消費者の意識も高まり、不動産業界に対するニーズも高度化しています。

総本部では、毎月「月刊不動産」を刊行し、最新の業界ニュースや宅建業法はじめ諸法令の改正・通達のほか、役立つ情報を掲載し、会員の皆様にお送りしております。今後はそれに加え、沖縄県本部から地域に密着した情報が提供されることになることは、沖縄県本部の会員の皆様にとっては喜ばしいことと思います。これらの情報を活用して、消費者に安心・安全な取引の実現と、顧客ニーズに的確に応えて頂くことを期待しております。

本会は、昨年12月に施行された公益法人制度改革関連3法により、平成25年までの移行期間内は特例民法法人として存続します。現在、公益社団法人を目指す方向で組織運営のあり方、事業内容の分析、見直し等について鋭意検討を進めているところです。協会の将来展望を見据えて対応していく所存ですので、会員の皆様方の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、沖縄県本部のますますのご発展と、会員の皆様のますますのご健勝、ご活躍を祈念いたしまして私の挨拶といたします。

社団法人全日本不動産協会

建設大臣より設立許可を受けた公益法人で、昭和27年6月10日「宅地建物取引業法」が初めて公布されたのを機に、同年10月1日設立された業界最古の歴史を誇る全国に47の都道府県本部を持つ不動産業者の全国組織（All Japan Real Estate Federation）です。

本協会は、不動産業が産業の基盤であり、土地や宅地建物の供給及び流通が国民生活の根幹をなすとの認識のもと、消費者の安全と公正を確保し、その有効利用を促すなど、社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。

1. 国内不動産業関係業界との連携並びに情報の交換及び知識の交流
2. 国会、政府、政党及び関係官庁等に対する不動産政策の建策
3. 不動産に関する研究・調査並びに資料の収集及びその公表
4. 一般社会に対し、不動産に関する知識の普及並びに啓発
5. 一般社会に対し、不動産に関する知識の普及並びに啓発
6. 不動産流通機構の整備・近代化及び協業化の推進
7. 不動産業者の業務に従事し、又は、従事しようとする者に対する講習
8. 会員に対する各種事業の指導及び情報の交換
9. 不動産に関する出版物の刊行・講演会及び研修会等の開催
10. 世界各国の不動産業界との緊密な交流並びに連携
11. 賃貸住宅の管理事業に関する調査研究
12. その他本協会の目的を達成するために必要な事業

社団法人不動産保証協会

社団法人全日本不動産協会が母体となり、建設大臣より許可指定を受け、昭和48年9月27日に設立された公益法人です。

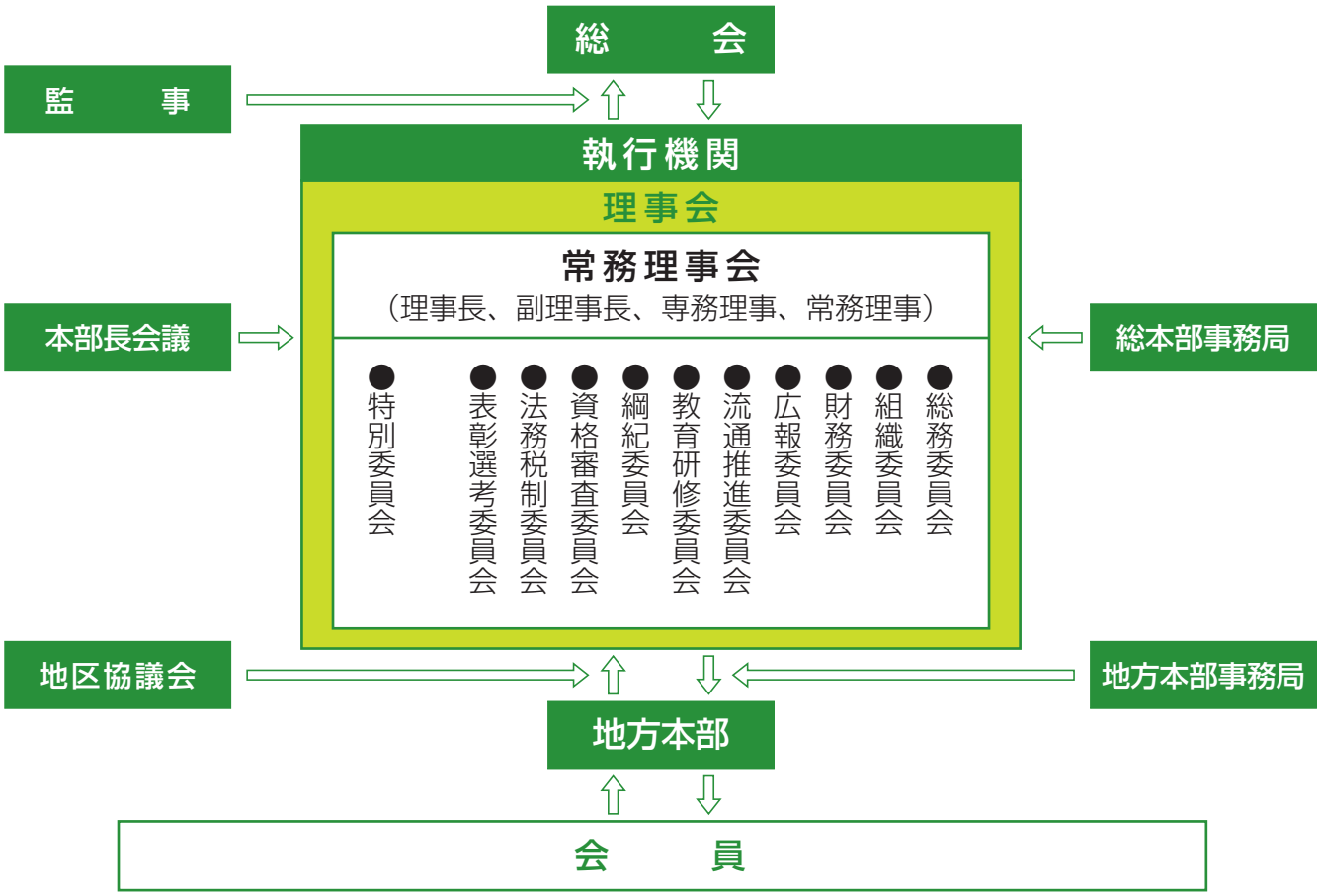
本協会は、各種保証制度を実施し、消費者保護を推進するとともに、研修業務を通じ、会員の資質の向上に努めています。

1. 宅地建物取引業者の相手方等からの会員の取扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決
2. 取引主任者その他宅地建物取引業の業務に従事する者に対する研修、講習及び講演
3. 会員と宅地建物取引業に関し取引をした者（会員とその者が会員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む）の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務
4. 会員の取扱った宅地建物取引業に係る取引に関し、当該会員が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなった場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務（一般保証業務）及び手付金等保管事業
5. 会員の取扱った宅地建物取引業に係る媒介物件に関する手付金保証業務
6. 宅地建物取引業に関する保証業務の調査研究、情報の収集、提供、広報宣伝等
7. 関係諸団体等との連絡協調
8. 関係官公署、関係機関等に対する意見の具申
9. その他本会の目的を達成するために必要な事業

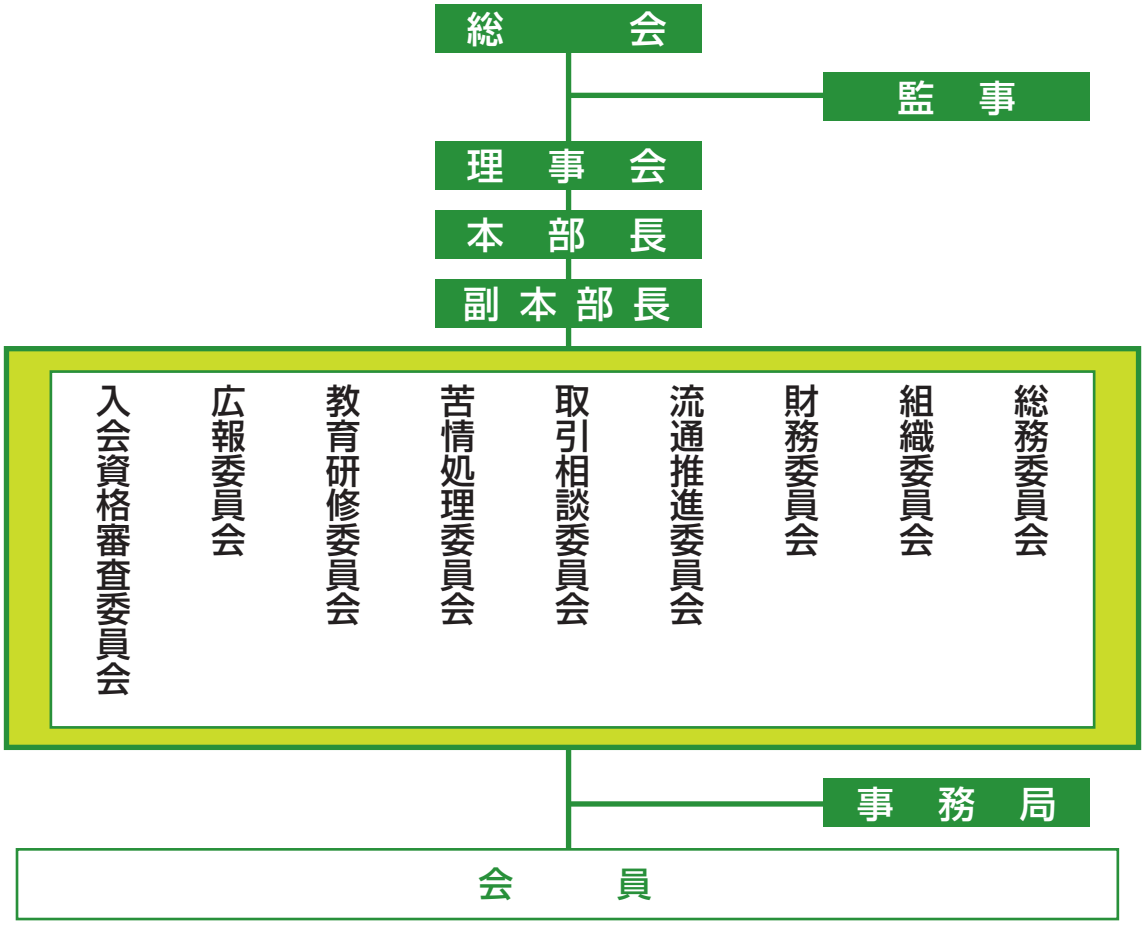
的確に情報をキャッチする耳、未来を見る眼、躍進するジャンプ力ある足をもった「うさぎ」が協会のシンボルマークです。

オレンジ色は明るい未来を、緑色は豊かな大地と自然を表現しています。

■組織系統図



■全日本不動産協会沖縄県本部組織図



平成21年度　理事・各種委員

ご協力・ご支援の程宜しくお願い申し上げます。

迫　　幸治
本部長
㈱システムライフ

赤嶺　　剛
副本部長
財務委員長
㈲スタプランニング

相澤　英二
理　事
取引相談委員長
さくら不動産㈲

波平　忠敏
理　事
総務委員長
㈲ティダエステート

屋宜　盛夫
理　事
組織委員長
㈱オキナ開発

平川　　浩
理　事
入会資格審査委員長
㈲永代住宅

土田　英明
理　事
教育研修委員長
琉球コーポレーション㈱

伊地　健
理　事
流通推進委員長
㈱沖縄都来産業

竹越　康太郎
理　事
広報委員長
㈱レック

石川　清光
監　事
伊江島不動産

上原　千香子
監　事
㈲二千年

島田　　悟
取引相談委員会
副委員長
ミハラホーム

村田　　淳
取引相談委員
那覇不動産販売

當山　明子
取引相談委員
㈱琉行

久場　謙孝
教育研修委員会
副委員長
㈲あい企画開発

又吉　　淳
教育研修委員
琉創住宅

上間　　悟
組織委員
エス・デイライト㈱

比嘉　　孝
組織委員
㈱サンライズエステート

照屋　一男
流通推進委員
あかりハウジング

國吉　永俊
流通推進委員
㈲リアルエステート沖縄

大朝　淳嗣
広報委員
アコーズ

備瀬　健二
入会資格審査委員会
副委員長
天地物産

名嘉眞　勇
入会資格審査委員会
副委員長
あかみち不動産

平良　　誠
入会資格審査委員
㈱琉球アクト

棚原　　聡
入会資格審査委員
DDM沖縄

神谷　健司
入会資格審査委員
合同会社不動産バンク沖縄

名護　朝健
入会資格審査委員
住和プラン

黒島　直辰
入会資格審査委員
楽住不動産

金城梨枝子
入会資格審査委員
住建ホーム

岸本　好人
入会資格審査委員
一不動産

委員会活動報告

教育研修委員会

宅地建物取引業法をはじめとする法律・税制改正の解説、さまざまなトラブルに対する解決・防止策など、宅地建物取引業に欠かせない内容に則した「法定研修」および、「講習会」を実施しています。平成21年度は４回の「法定研修」を予定しています。

□平成21年度第1回法定研修会が7月23日宜野湾市カルチャーリゾートセンターフェストーネにて下記のとおり開催されました。

［講習内容］

「住宅瑕疵担保履行法について」

「住宅瑕疵担保責任保険について」

講師：（財）沖縄県建設技術センター
建築部長　　大村　政晃氏
建築班長　　知念　清氏

平成21年10月1日施行の法律について、成立の背景と制度の確認を行いました。宅地建物取引業者として、発生する義務や供託・届け出等の内容について詳細な解説となりました。

□9月17日宜野湾市カルチャーリゾートセンターフェストーネにて下記のとおり講習会が開催されました。

［講習内容］

「不当要求防止責任者講習」

講師：沖縄県警察本部　暴力団対策課
課長補佐　警部　尾辻　安哲氏
財団法人　沖縄県暴力団追放県民会議
専務理事　石垣　博道氏
主任　宮城　賢悟氏
泉崎法律事務所 弁護士　中野　清光氏

企業対象暴力の実態と対応要領の解説から、賃貸借契約におけるトラブルの防止など、事例に照らし合わせた講義となりました。講習の後、各企業における「不当要求防止責任者」として、51名に受講終了書が発行されました。

取引相談委員会

10月14日、名護市役所にて、無料相談会を行った。今後も同様に相談会を行っていきますので、不動産取引に関する疑問や悩みのある方は気軽にご相談下さい。

事務局でも随時相談会を行っております。

暴力団排除条項を
契約書に挿入しましょう。

不動産売買契約書、賃貸借契約書
駐車場契約書、マンション契約書等
※ひな形は「暴力団の介入を防止するために」を参照して下さい。
暴力団に関する情報は、(財)暴力団追放沖縄県民会議へ
那覇市旭町サザンプラザ海邦3Ｆ
ＴＥＬ 098-868-0893
ＦＡＸ 098-869-8930

ご入会者には 17 のメリットで、不動産業経営をバックアップ！

資金、情報、信用力…不動産業経営には必要なものがいっぱい。
全日本不動産協会･不動産保証協会が、御社の起業･運営を、17のメリットで、さまざまな角度から支援します。

1．50年余の歴史と実績で安心経営をサポート
全国47都道府県、約3万社の仲間と手を結べます。

2．「営業保証金」の供託を軽減
開業時の経済的負担が軽くなります。

3．全日本不動産住宅ローンのご提供
円滑な売買取引ができます。

4．協会独自の各種書式をご用意
不動産業経営に欠かせない書類や物品をご利用になれます。

5．業界動向をいち早くお届け
最新の業界ニュースを確実にキャッチできます。

6．物件情報の業務支援システム「ZeNNET」
1つの物件登録で大きな情報網を入手できます。

7．国土交通大臣指定の「レインズ」に加盟
他社の物件情報もカンタンに入手できます。

8．さまざまな教育研修を実施
宅地建物取引業務に欠かせない専門知識を習得できます。

9．全日住宅ローンアドバイザー要請講座の創設

10．個人情報保護法に対応
個人情報保護の姿勢をお客様にアピールできます。

11．広がる国際交流
全米リアルター協会と交流開始

12．関係機関への陳情、要望活動
会員業者の権益を守ります。

13．疑問や苦情の相談窓口
業務に関する疑問やトラブルを迅速に解消できます。

14．共済制度と福利厚生
割安な福利厚生サービスを利用できます。

15．「手付金等保管制度」と「手付金保証制度」
万一の場合に備えて、手付金を預かります。

16．クレジットカードに対応
賃料、仲介料などをカードで決済できます。

17．業務に役立つ各種サービスをご用意
会員だけの情報を入手できます。

債権法改正について

～民法制定以来の大幅見直し～

ふじ法律事務所
㈳全日不動産協会沖縄県本部
顧問弁護士　藤田　雄士

事務所　所在地：沖縄市知花 1-26-3 銘苅ビル３階
TEL：098-938-7370
営業時間：９～ 18 時（※お問い合わせは 24 時間受付）
URL：http://www.fuji-law.com/

会報誌創刊おめでとうございます。

さて、平成21年5月より、裁判員制度が始まりました。市民が直接判決にかかわる制度ということもあり世の中の裁判に対する関心も高まっております。しかしながら、裁判員制度は刑事事件を対象としているため、日常の生活や仕事には直接関わりのない方が大半だと思います。こうした意味において、皆さんの日常や業務に大きく影響しそうな法改正の準備が着々と進んでおります。それは民法における債権法分野を中心とした法改正です。

民法は市民の日常生活に一番密接な法律です。市民の日常生活の基本はすべて民法により規律されているといっても過言ではないと思います。この民法は、大きく財産法と家族法に分かれており、更にこの財産法は総則、物件法、債権法の3つの分野から成り立っております。現在改正に向けた準備が進められているのは、債権法とこれに関連する総則（期間、消滅時効等）の分野が中心となります。分かりやすく言えば契約に関わる民法の規定を大幅に見直すことになります。実は、民法における債権法分野の法律の全面改正は民法が制定された1896年（明治29年）以来一度も行われていません。ということは、明治29年当時、想定された経済活動を前提に制定された法律が今日まで生き延びてきたということになります。もちろん、民法の規定と実生活もしくは実体経済との隙間をうめるため、この100年の間に様々な判例や新たな法律が制定されています。しかしながら、このように民法の規定を離れたルールが多数存在するため、専門家以外の方が民法の規定を読んでも実際にそれがどう様に適用されるのかよく分からないという問題が指摘されておりました。また、民法の条文そのものについても制定から100年以上経過した今日において、果たして合理性があるか検討する必要もあります。

例えば、債権の消滅時効だけみても、一般的に債権の時効は10年とされていますが、商事債権についての事項は5年とされています。このため、同じ金融機関による貸付債権でも、銀行の貸付債権は5年で消滅時効にかかるのに対し、商法の適用がない信用金庫については10年間時効にかかりません。また、民法の債権は一般的に10年とされていますが（民法167条1項）、個別の債権をみると、一部の債権については別途消滅時効に関する規定があります。例えば請負代金は3年（民法170条2号）、卸売商人の売却代金は2年（173条1号）、飲食代は1年（民法174条4号）などの規定です。

請負代金は3年で、卸売商人の売掛債権を2年とすることについて、今日合理的な理由が見いだせるか。また、合理性の問題とは別に、法律の分かりやすさという点からも現行の時効に関する規定については見直しの必要があると思われます。

現在、見直しや新たな規定の新設が検討されている項目は消滅時効の問題にとどまりません。**消費者契約法の民法への取組み、法定利息を固定方式から変動方式へ移行、債権譲渡の対抗要件変更、契約における危険負担の廃止、瑕疵担保責任における契約責任化、下請負人の注文者への直接請求権の新設等々、日常の生活や業務に大きな影響のある事項が多数検討課題にあがっています。**

国も最近になり債権法の改正を法制審議会に諮問する方針を固めたようであり、債権法改正が現実的なものになってきました。法改正が実現すれば当然ながら不動産取引実務に与える影響も非常に大きなものとなることが予想されます。近い将来の出来事になると思われますので皆さんも是非関心をもち、機会があれば積極的に意見等を出して頂きたいと思います。

※藤田先生へのご相談等は、県本部会員の皆様の場合、事務局を通されると便宜です（県本部事務局）

essay エッセイ ゆいの広場

会員の皆様の原稿を歓迎します。
（エッセイ・ホットニュース・提案等）

振り返ると16年

～ヤマトンチュからウチナンチュへ～

さくら不動産㈲
相澤　英二

事務所　所在地：北谷町字吉原 841 番地
TEL：098-983-7250
営業時間：9 ～ 18 時頃

私が沖縄へ移住するようになったきっかけは、妻がやんばるは伊江島の出身であるということです。東京にいたころお盆には毎年妻の実家へ帰り、ついでに観光していました。今考えると沖縄は旧盆なので新盆に帰郷していた意味はまったくないのですが、それも沖縄に移住してからわかったことです。

沖縄へ来るたびに思ったのが親戚や兄弟の仲が良く親孝行でおじいやおばあ、祖先を大事にするウチナンチュの心が私を感動させました。終の棲家は沖縄だとだんだんと胸に思うようになりました。

移住してから早いものです、あっという間に16年が経ちました。最初の2～3年は残してきた仕事の都合もあり東京と沖縄を行ったり来たりしていましたが、バブル崩壊とともに少しずつ東京での不動産関係の仕事もなくなり今では年賀状や懐かしい電話がかかってくるくらいです。

さて、沖縄へ移住してからというもの妻はもともとウチナンチュですのですぐに土地になれ、車の免許を取るだの友達の食堂を手伝うなど嬉々としている様子を横目で見ながら私は50を過ぎ、もともと順応性乏しい性格に加えめんどくさがりも手伝い友人を作るとか土地になじむなどということもせずもっぱら下手な釣りやドライブなどを楽しんでおりました。おかげで中部の釣り道具屋や、道路には大変詳しくなりました。しかしいつまでも仕事をしないでいるわけにもいきません。不動産業を営むことになったわけです。全日本不動産協会に入会したきっかけは昼休みの時間にもかかわらず快く書類を適切に受理して下さり、きれいな事務員さんがコーヒーまで入れてくれたからです。そのころはまだ沖縄県には協会がなく鹿児島県本部協会の所属でした。2年後の平成18年には協会会員も増え全日沖縄県本部が発足するわけですが、現在では146社が会員となっており急成長を遂げております。不況にもかかわらず大躍進だと思います。

事務所を開設し、いざ仕事を始めるわけですが沖縄には親戚も知りあいも一切なく横社会を痛感しながらアパートの仲介などを細々としておりましたが、競売物件や土地に関する相談などを無料で行い妻のパソコン教室の受講生さんからの物件捜し、土地、アパートの管理などとだんだんと増えてまいりました。

唯今私は沖縄県本部の発足以来取引相談委員長を仰せ付かっております。会員が増えたと同時に不動産の取引トラブルの相談も多くなりました。土地売買に関しては得意とするところですが賃貸や建物には知識浅く、また本土との違いも多く事例集などで調べたり副委員長の島田氏に相談したりで解決しておる次第です。

相談内容は取引主任の勉強をなさった方は自力で対処できそうなのがほとんどです。トラブルを避けるにはまずきちんと物件を調査しお客さんには詳細な説明、そして重要事項書類に必ず記載することです。取引先で何かあった場合その取引を行った業者のほうへ相談が来ます。このときに速やかに対処しないといけません。後回しなどにすると回答が得られないお客は不安になり、いろいろなところへ相談してしまい問題を大きくしてしまうことも多々あります。早めの対処をすることでトラブルは回避できます。

不動産関係などの法律も変わりますし日々精進も欠かせません。また今はインターネットの時代です、目まぐるしく変化するネットの世界は正直申しまして私も付いていけなく頭の痛いところです。これからは若い会員さん達に協会を支えてほしいと思います。仕事に忙殺されながらなかなか時間の余裕もない上、協会の活動はボランティアに近いですが、会員の皆様には全日不動産協会沖縄県本部のため、ひいては沖縄のためと高い意識の下に活動を引き受けていただきたいと思います。

新入会員の紹介 New Member

㈱ゆいまーる不動産

代　　表：比嘉　一幸
取引主任者：比嘉　一幸
地域社会との協働を共にする総合不動産事業により住文化を創造する
住所：那覇市首里鳥堀町4-43-2-1F
TEL：098(988)0390　FAX:(988)0391

ライフ・ストレージ・マネジメント

代　　表：志村　岳人
取引主任者：志村　岳人
構造設計（1級建築士）、企画・設計管理
住所：那覇市国場1183-4-305
TEL：098(911)3436　FAX：(911)3436

㈱スリープロ

代　　表：吉田　透
取引主任者：吉田　透
住所：那覇市銘苅1-3-13-1階
TEL：098(860)6831　FAX：(941)5965

㈱イッセイナナ産業

代　　表：野原　奈々子
取引主任者：仲松　弥進
誠実・信頼・笑顔第一がモットーです
住所：那覇市首里桃原町1丁目8番地
TEL：098(884)5665　FAX：(884)5697

マルユウ宅建

代　　表：當眞　和枝
取引主任者：當眞　嗣史
資産運用のお手伝いは弊社にお任せ下さい
浦添市城間3－3－13－101
TEL：098(876)1124　FAX：(870)5252

㈱Ｅプロジェクト

代　　表：有馬　良一
取引主任者：有馬　良一
南部を中心とした不動産のコンサルティング
住所：与那原町字与那原513-302
TEL：098(944)3626

トシ・リビング

代　　表：伊志嶺　俊彦
取引主任者：親泊　保
宮古島市平良字西里220 ｱﾊﾞ220 1階東
TEL:0980(73)8817　FAX:0980(73)8817

琉球宅建

代　　表：竹村　光則
取引主任者：竹村　光則
住所：那覇市首里鳥堀町4-43-2-1F
TEL：098(988)0390　FAX:(988)0391

TOPICS

一般社団法人
全国賃貸保証業協会の設立
本部長 迫幸治が初代会長

9 月 29 日に設立された全国賃貸保証業協会の会長に那覇市に本社を置く全保連の迫幸治社長（㈱システムライフ）が就任した。迫氏は就任を前に記者会見し、「信用情報のみならず、自主ルールを進化させていくことを視野に、家賃保証業界の適正化に向けての基盤となるよう努力したい」と話した。

理事会及び各委員会等の動き

平成21年度4月～平成21年度10月15日

4月
- 7日　無料相談
- 11日　予算委員会
- 15日　第1回理事会
- 27日　第2回理事会
- 〃　第1回役員資格審査委員会

5月
- 12日　第3回理事会
- 13日　無料相談
- 16日　総会
- 〃　第2回役員資格審査委員会
- 18日　無料相談

6月
- 12日　第4回理事会
- 19日　第1回流通推進委員会
- 〃　第1回教育研修委員会
- 25日　無料相談
- 26日　無料相談
- 29日　無料相談

7月
- 8日　第1回広報委員会
- 13日　第5回理事会
- 15日　第2回広報委員会
- 〃　無料相談
- 21日　無料相談
- 22日　第3回広報委員会
- 23日　法定研修会
- 29日　第1回入会資格審査委員会
- 31日　第4回広報委員会

8月
- 7日　第6回理事会
- 〃　第5回広報委員会
- 10日　西日本不動産機構ブロック会議
- 11日　第6回広報委員会
- 12日　九州・沖縄地区青年会連絡会
- 21日　第2回流通推進委員会
- 24日　第7回広報委員会
- 26日　九州不動産公正取引協議会沖縄地区指導委員会

9月
- 4日　無料相談
- 7日　第3回流通推進委員会
- 17日　講習会
- 24日　無料相談
- 30日　無料相談

10月
- 1日　熊本県全国大会
- 5日　第7回理事会
- 13日　無料相談
- 15日　無料相談（名護市役所）

不動産に関する Q&A QUESTION.1

近年、賃貸アパート / マンションの契約者から退去時の原状回復費用の件でトラブルが多く発生しており、その多くが、不動産適正取引推進機構作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドラインという」などを根拠にした費用負担（負担割合）についてです。

Q当該ガイドラインは厳守しなければならないものなのでしょうか？

Aあくまでガイドラインは、妥当と考えられる基準をとりまとめたものにすぎません。

法的には、ガイドライン自体には強制力を持つものではありませんので、最終的には個別の契約内容や使用状況によって費用負担（負担割合）は決定されるものであると考えられています。

但し、裁判等の紛争にまで発展した際、契約内容がガイドラインに定められた範囲を越えていれば、契約が無効とされるケースが考えられますのでご注意ください。

【詳細】

ガイドラインでは、借主の原状回復義務を「通常の使用で起こる消耗や劣化する自然損耗と呼ばれる範囲のものは借主に原状回復として負担させるものではなく、故意・過失・善管注意義務違反※1、その他通常の使用を超えるような使用による損耗を復旧するもの」と定義しています。

この場合の復旧とは新品に戻す事を意味しているのではなく、経年経過により価値が下がるようなもの（クロスやカーペットなど）は、その残存価値について、過失等の割合に応じて借主に負担してもらうという事で、借主が通常の使用を超えない範囲で普通に使用して自然損耗した範囲については、借主に原状回復義務が生じないとされています。

※1：善管注意義務違反…善良な管理者として、注意する義務に違反している事。この場合では「人から借りている部屋なので、自分のものよりも注意して扱う義務が生じているのにそれを怠った事」を意味しています。

【建物価値の減少】

1．通常の住まい方、使い方をしていて発生すると考えられる建物価値の減少。
　→借主は費用負担の義務を負わない。

2．住まい方、使い方次第では発生しなかったであろうと考えられる建物価値の減少。
　→借主が負担する費用の検討が必要（過失消耗ー自然消耗＝修繕費）

3．通常の住まい方で発生した建物価値の減少であるが、その後の借主の手入れが悪く、消耗等が発生、拡大したと考えられるもの。
　→借主が負担する費用の検討が必要。

【経過年数、入居年数を考慮しないもの】

建物全体と同様に長期間の使用に耐えられる部位で、部分補修（取替え）が可能なものは経過年数の考慮になじまない。ただし借主が破損させた場合、その部位の修繕費用支払いの検討が必要。

【借主が負担する対象範囲】

破損箇所を修復するに際し、修繕できる最低限の範囲。
→クロスの一部を破損した場合、全面張替えは妥当ではない）

【特約について】

特約については、契約自由の原則から認められているものですが、経年経過や通常損耗に対する修繕義務を借主に課すような特約は、特約の必要性があり、且つ、暴利的でないなどの客観的･合理的な理由が必要となります。

さらに、特約によって借主が通常の原状回復義務を越えた義務を負う事を正しく認識している必要があり、同時に明確にその義務負担を意思表示している必要があります。

全日OKINAWAゆい 創刊号
発行所 (社)全日本不動産協会沖縄県本部 発行人 迫幸治 〒900-0012 沖縄県那覇市久茂地1-2-25 G7ビル3-B
電話 098（867）6641 URL http://www.zennichi-okinawa.jp/

編集後記－広報委員会－

・創刊にあたりご執筆を快諾下さり、ご寄稿、ご協力頂きました仲井眞知事をはじめ、皆様、有り難うございました。
・次号以降、より一層の紙面の充実を図る所存です。会員、関係者各位のご協力をよろしくお願いします。
・表紙の写真…大地に根を張り力強く成長する生命の息吹きをイメージしました。

新田　宗幸
㈱コステックス取引主任者
広報誌作成協力員