全日OKINAWA ゆい

All Japan
Real Estate Federation

Vol.2

ニライカナイ橋

～南城市の街づくり～

市長に聞く

日本一元気で魅力あるまちづくり

南城市 市長 古謝景春／迫 幸治

（社）全日本不動産協会
沖縄県本部 本部長
（社）不動産保証協会
沖縄県本部 本部長

奥武島ハーリー

斎場御嶽

INDEX

②市長に聞く
④ちょこっと情報
～東浜分譲地～
⑤第5回通常総会
委員会活動報告
⑥新入会員紹介
⑦新編集委員紹介
事務局紹介
カメラマン紹介
宮古島だより
理事会及び各委員会の動き
⑧入会のご案内

特別対談

日本一元気で魅力あるまちづくり

迫本部長　市長のスローガンとして「**日本一元気で魅力あるまちづくり**」を揚げられています。発表された施政方針の中で「3つの基本理念」「7つの基本政策」を中心に攻めの行政で厳しい時代を生き抜くとありますが、今後の街づくり及び土地利用の促進についてお聞かせ下さい。

古謝市長　これまで南城市においては那覇市を中心とした都市計画の中で市街化調整等の制約をうける大里・佐敷地域と都市計画区域外の知念・玉城地域に2分化されており、一つの市にも関わらず土地利用に関しては二つの制度により運用がなされ、都市計画法の制約を受ける地域においては、地域に住む住民の子や孫であっても住宅の建設がままならず、都市計画区域外の地域においては、秩序無い乱開発が進んでおり、市としても対応に苦慮していました。

このままの制度運用で土地利用がすすむと市民の皆様が生活するうえで住宅や商工業の散在等、非常に住みにくい生活環境に陥る懸念がありました。そこで、市民の視点に立った土地の有効利用と今後の産業発展を見据えた土地利用を推進するため、各地域の自治会全てを周り「**土地利用に関わる懇談会**」を実施し市民の意見を反映させた南城市独自の都市計画マスタープランを策定し平成22年8月10日より運用を開始するところとなりました。

今後は新たに策定した「南城市土地利用計画」に基づく土地利用計画を進めてまいりますので以前と比較し土地の利活用については那覇広域圏的な観点からではなく、南城市独自の視点からの許認可になり、土地の有効な利活用が急速に発展すると考えています。

迫本部長　独自の土地利用施策「**南城市土地利用計画**」についてお聞かせ下さい。

古謝市長　今回策定した「**南城市土地利用計画**」は全国的にも、これまであまり例を見ない試みであり、国や県との調整作業に多くの時間と労力を費やしました。

お陰様で南城市にとって大変有意義な土地利用に向けて指針を策定することが出来ました。

これまで、調整区域の指定を受けていたために、地権者の意図した土地の利用が出来なかった地域においても、自分の土地の有効な利活用を促進する大きな一助となることは間違いないと考えております。

反面、秩序のない土地利用形態に対する規制や誘導については市において責任を持って行わなければならない重責を負わされることとなりますが、南城市の発展には必要不可欠な計画であると考えております。

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。

～南城市の街づくり～

平成22年8月3日（火）南城市本庁において古謝景春市長と迫幸治本部長との対談が行われました。
対談には赤嶺剛副本部長及び竹越康太郎広報委員長も同行し、南城市のこれまでの取り組みや今後の展望をお聞きしました。

迫 幸治（さこ ゆきはる）
（社）全日本不動産協会
沖縄県本部 本部長
（社）不動産保証協会
沖縄県本部 本部長

迫本部長　土地区画整理、交通インフラ等の整備についてのお考えをお聞かせ下さい

古謝市長　土地区画整理事業については、現在、佐敷地区において「馬天土地区画整理組合」による区画整理事業が行われており、今後は必要な地域について随時、土地区画整理を行うことを検討する予定です。
交通インフラについては既存の国道及び県道を主幹とした市道によるアクセスラインの整備以外に現在、建設計画が進んでいる南部東道路へのアクセスライン整備を計画し、推進していく予定です。

迫本部長　人口増加と比較して、世帯数の増加が著しいようですが、この傾向についてのお考えをお聞かせ下さい。

古謝市長　人口の増加に比べ、世帯数の増加率が大きい主な要因は、市外からの流入人口より市内で親族と同居していた若年層の方々が共同住宅の建設が進んだ事により世帯の分離が影響していると考えています。それ以外にも、住宅の建て替え時に建物を2世帯構造とする場合が多いため世帯数の増加に寄与しているようです。

迫本部長　沖縄タイムス賞・自治賞を受賞されていますが、その内容についてお聞かせ下さい。

古謝市長　今回受賞した「沖縄タイムス賞」は南城市が推進してきた「健康増進に係る施策」及び「観光振興」の2点が評価され受賞する事となりました。
「健康増進に係る施策」については、市民の目線から平日の夜間でも健康診断の受診が可能な「ナイト検診」や各地域の健康診断受診率が高い自治会の上位3位迄に報奨金を交付する等の施策を行い、受診率を引き上げることが出来ました。
「観光振興」については、これまでの通過型観光の形態から「自然・歴史・文化がおりなすハーモニー、こころとからだの健康・癒し　なんじょう」の基本理念に基づき、エコツーリズム等と組み合わせた体験滞在型観光、その体験滞在型観光に「総合医療」を取り入れた「南城ツーリズム」等の推進をした結果ですが、両方の施策ともに南城市の市民のみなさんが街づくりに参画しようという意識が醸成できた結果によるものであり、市民のみなさんの受賞と捉えています。
市長は代表としてその賞を頂いたわけですから大変嬉しく思います。

久高島の風景

対談では他に由緒あるスピリチュアリティの久高島（神の島）の神秘的なお話や秋篠宮文仁親王が南城市に訪れた時のお話、久高島やコマカ島を含め南城市の観光計画、商業地域活性のための大里南小学校移転等、様々なお話をお聞きすることができました。

又、将来に向けて合理化・民営化をはかり、維持費及び人件費の削減の効果に伴い、既存・新規の行政サービス向上、福祉の向上に取り組むと共に人材育成に力を注ぎ、将来の南城市発展にむけての検討もなされているようです。

南城市の現状について「一周遅れのトップランナー」と比喩されていましたが、最後に市長は**「首長（市政・行政を担う者）として保身に回らずに住民のために住民の目線に立って尽力をすることが大事であり、その結果として住民が賛同し付いてきてくれたからこそ今の南城市があり、今後の南城市の発展にも繋がる**」と今後の市政への抱負を熱く語ってくれました。

貴重なお時間を頂き、話題性のあるお話をお聞きできましたことを感謝致します。ありがとうございました。

ちょこっと情報
与那原町マリンタウン東浜

那覇から東へ9kmの場所にあるマリンタウン東浜。与那原町と西原町に跨る142haの埋立地で与那原町の東浜が82ha、西原町の東崎が60haです。海洋レクレーションの拠点として、マリーナ、人口海浜、海浜緑地を中心とする潤いのあるみなとまち「マリンタウン」を形成し、海辺のアメニティー豊かな町づくりを図ることを目的とした（「中城湾マリンタウンプロジェクト事業概要」掲載）マリンタウンです。

平成14年11月から販売開始された東浜分譲は第1期分譲地、第2期分譲地、第3期分譲地、事業用地が次々に売り出され、平成22年8月1日現在（沖縄県市町村土地開発公社与那原支社資料による）全体で520筆のうち446筆が売買契約済で残り74筆です。詳細は、第1期分譲298筆のうち245筆契約済。第2期分譲132筆のうち120筆契約済。第3期分譲59筆のうち56筆契約済。業務用地31筆のうち25筆契約済。以上順調に販売が進んでいます。又業務用地を除く421筆の分譲地のうち建物の完成した土地は218筆あり昨年から今年にかけて居住用の賃貸アパート、分譲マンション、戸建住宅が次々に完成しています。

与那原町の人口が平成22年3月末現在16,340人、世帯数で6,011世帯です。平成17年の国勢調査で15,343人、世帯数で5,138世帯となっており、東浜の人口が現在、1,143人、世帯数で395世帯となっていますので東浜が与那原町全体の人口増の要因になっています。

東浜の特徴として、今年の3月からの賃貸アパートの完成多く、それに伴い居住者も増えてきていますので、賃貸市場としては活気のある地域です。今後も町外からの転入者の増が見込まれますので、町全体の活性化につながる起点としての役割も期待されている地域です。国道329号線、331号線に挟まれたこの東浜は、中南部や那覇への交通アクセスも良くいろいろな環境に適した地域として今後の発展が望まれます。

広報委員（株）Eプロジェクト　有馬　良一

第5回通常総会報告

日付：平成22年5月15日（土）
場所：健康文化村 カルチャーリゾート フェストーネ

平成22年度第5回通常総会は屋宜理事の司会進行で始まり、総会成立の報告後、赤嶺副本部長より開会の辞がなされ、迫本部長の挨拶を経て、来賓挨拶を社団法人 全日本不動産協会 松永幸久 専務理事より頂戴しました。議長には平川理事・副議長に土田理事が選出された。

議長より議事録署名人を楽住不動産 社長 黒島氏と㈱琉行 社長 當山氏が、議事録作成に事務局が指名され、審議に入った。

第1号議案
平成21年度事業報告に関する件について波平忠敏総務委員長より報告がなされた。

第2号議案
平成21年度決算報告に関する件について赤嶺剛財務委員長より報告がなされた。

第3号議案
平成21年度監査報告に関する件について石川清光監事より報告がなされた。
以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答の後、原案通り承認可決された。

第4号議案
平成22年度事業計画（案）に関する件について波平総務委員長より議案説明が行われた。

第5号議案
平成22年度予算（案）に関する件について赤嶺剛財務委員長より議案説明が行われた。

以上を一括審議として議場に諮り、質疑応答の後、承認可決された。

相澤英二理事による閉会の辞をもって第5回通常総会が滞りなく終了した。

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」を実施しています。

平成21年度実施

□第2回法定研修会：平成21年11月26日
「賃貸借物件に伴う相談内容の現状と対応について」
講師：沖縄県県民生活センター　小那覇涼子氏
センターに寄せられる問い合わせの事例紹介と、対応について講義をいただきました。

□第3回法定研修会：平成22年1月21日
「不動産取引の紛争事例について」
講師：（財）不動産適正取引推進機構
調査研究部　上席主任研究員　村川隆生氏
売買取引における紛争事例紹介と、重要事項説明時の留意点について講義をいただきました。

□第4回法定研修会：平成22年3月11日
「中小企業金融円滑化法の概要と活用法」
講師：ライトコンサル代表　吉田勝正氏
（沖縄県信用保証協会前専務理事）

法律の趣旨、概要（2011年3月までの時限措置）をはじめ、中小企業者が同法律を活用する際に留意すべきポイント等について、具体例を提示しながら講義していただきました。

平成22年度実施

□第1回法定研修会：平成22年7月21日

「実務で考える重要事項説明書の作成と説明」

講師：（財）不動産適正取引推進機構

調査研究部　上席主任研究員　村川隆生氏

重要事項説明書作成における、基本事項の確認と、疑義の生じやすい点について、例題をふまえて、講義いただきました。

なお、平成22年度につきましても、4回の「法定研修会」を予定しています。

取引相談委員会

一般消費者の方へ

名護市役所にて、毎月第3水曜日に無料相談（北部地区の方）を開催しております。

又、（社）全日不動産協会沖縄県本部の事務局でもご相談を受付けておりますので、不動産取引に関する疑問やお悩みのある方は、お気軽にご相談下さい。

なお、無料相談につきましては事前予約が必要となります。098-867-6644までご連絡をお願い致します。

平成21年度取引相談の状況（21年4月～22年3月）

一般取引相談	19件
会員取引相談	8件
計	27件

会員業者の方へ

取引相談に関しては、貴社の取引主任者と相談内容を吟味した後での質問をお願いします。

（まずは取引主任者が書籍等で確認をして下さい。）

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

新入会員の紹介 New Member

株式会社スウィング沖縄

代　表　者：比嘉　健一
取引主任者：比嘉　健一
趣味：音楽鑑賞、パソコン、お酒少々（酔ing…？）
セールスポイント：発展しゆく『那覇新都心』を基軸とし、親切・丁寧をモットーに掲げ、お客様の信頼と期待に誠実に応えられる様に頑張ってまいります。
〒900-0004　那覇市銘苅3-12-39
TEL 098-988-3068 FAX 098-988-3069

オリオン嵐山ゴルフ倶楽部株式会社

代表取締役：糸数　昭宏
趣味：ゴルフ
取引主任者：元島　俊一
〒905-0413　沖縄県国頭郡今帰仁村字呉我山654番地32
TEL 0980-58-1910 FAX 0980-58-1935

株式会社 エステートりゅう

代　表　者：劉　洋（りゅう　よう）
趣味：ＦＸ、株取引、海
取引主任者：石原　昌照
〒902-0075　沖縄県那覇市国場200-102
TEL 098-987-0861 FAX 098-987-0862

合資会社　富士産業

代　表　者：友寄　隆則
取引主任者：友寄千歳
〒905-0205　沖縄県国頭村本部町
字山川1400番地の2
TEL 0980-48-3660 FAX 0980-48-3666

株式会社　よつばハウス

代　表　者：田村　敏道
モットー：誠実・正確・創造・努力
趣味：ギター・料理
取引主任者：小橋川　優
〒902-0061　沖縄県那覇市古島1-9-11
TEL 098-988-4851 FAX 098-988-4852

日本ホールサービス株式会社

代　表　者：徳本　隆
趣味：ツーリング、マリンスポーツ
モットー：社会に貢献する事を目標として、常にお客様目線の営業活動を行うことに努めます。どうぞ、よろしくお願いします。
取引主任者：安達　智壽
〒901-2224　沖縄県宜野湾市真志喜
2-28-21　ASIAビル 5階
TEL 098-898-7581 FAX 098-898-9425

事務局紹介

仲村渠　孝
　会員のみなさまのお役立ちできれば幸いです。宜しくお願い致します。

下地　志穂
　不動産開業をお考えの方、是非一度沖縄県本部事務局に相談にいらしてください。

池間島

株式会社 ＳＴＧコーポレーション

代　表　者：當山　邦貴
取引主任者：久場　良国
〒905-0205　沖縄県那覇市真嘉比
73番地　201号
TEL 098-894-2610 FAX 098-887-4767

新編集員紹介

有馬　良一（鹿児島県種子島出身）
　沖縄の生活も30年になります。趣味はマラソンとバンド（サイドギター、ボーカル）です。10月に行なわれる伊平屋ムーンライトマラソンが大好きです。沖縄の音楽とマラソンの良さを探し求めています。
㈱Eプロジェクト
与那原町字与那原3628-6
TEL 098-944-3626
FAX 098-946-0856

カメラマン紹介

立石　秀彦（大阪府出身）
　写真家の水谷章人に師事。
　本土では主にスキーやスノーボードのワールドカップなど、ウィンタースポーツを中心とした写真を撮影。沖縄に来て以来、旅行ガイドブック、雑誌、新聞などの写真を撮影。今後はライフワークとして、沖縄の人と風景を記録したいと考えています。
連絡先：糸満市阿波根1575　2-302
電　話：098-995-9130

宮古島だより

　宮古島の土地建物取引の状況は地元と島外のお客様が半々ですが、最近は TV で宮古島が取上げられている影響もあり、島外からの問合せが多くなっています。ほとんどの方のキーワードは“海が見える場所”ですが、宮古島は島が平たく、海岸線のほとんどが保安林の為、意外と物件がありません。宮古島で海が見える土地の需要は競争率が上がりそうです。

写真・文：(有)プカラス 下地充

理事会及び各委員会等の動き（平成22年度1月～平成22年度9月）

1月
4日 沖縄県本部仕事始め
18日 理事会
20日 北部地区無料相談
21日 法定研修会

2月
16日 理事会

3月
3日 理事会
11日 法定研修会
12日 不動産無料相談
18日 不動産無料相談
31日 理事会

4月
14日 理事会
22日 理事会

5月
15日 理事会
第5回　沖縄県本部総会

6月
2日 教育研修委員会
7日 不動産無料相談
15日 不動産無料相談
第1回　広報委員会
22日 理事会

7月
7日 取引相談委員会
21日 第1回　法定研修会
27日 第2回　広報委員会
28日 不動産無料相談

8月
2日 第3回　広報委員会
10日 取引相談委員会
26日 無料相談

9月
3日 第2回　法定研修会
6日 理事会
7日 第4回　広報委員会
15日 名護市役所無料相談
28日 住宅ローンアドバイザー要請講座
29日 〃

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。

入会手続き

- はじめて宅地建物取引業を開業する場合 → 県庁へ免許申請・受理
- すでに営業保証金を供託して開業している場合
- → 沖縄県本部へ入会の申込み（必要書類の提出）
- ●事務所調査　●入会審査　●入会説明会
- ●入会金、弁済業務保証金分担金等の納付
- → 免許証受領 → 営業開始
- → 社員資格証明書郵送 → 営業保証金取り戻し

●免許申請から営業開始まで約1ヶ月～2ヶ月●

<<入会に要する書類>>

- ●入会申込書
- ●業態調査書
- ●履歴書
- ●弁済業務保証金分担金納付書
- ●誓約書
- ●連帯保証人届出書
- ●宅建業免許の通知（写）
- ●紹介者届
- ●代表者・政令使用人・取引主任者届出用紙
- ●流通センター加入申込書
- ●会員台帳
- ●確約書
- ●従事者の名簿
- ●事務所の写真

詳細は WEB で http://www.zennichi.or.jp/join/join.php

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。

「全日OKINAWAゆい」へのご意見を募集しています。

広報委員会では、「全日 OKINAWA ゆい」を充実した内容で皆様にお届けするため、皆様から本誌に対するご意見を募集しております。貴社名、ご氏名、住所、電話番号を明記のうえ、郵便、FAX（本ページ右端参照）またはメール（info@zennichi-okinawa.jp）にてお願いいたします。

全日OKINAWAゆい Vol.2
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)6644 FAX 098(867)6671 URL http://www.zennichi-okinawa.jp/ 編集 竹越康太郎 印刷 (有)福琉印刷