

公益社団法人
全日本不動産協会

公益社団法人
不動産保証協会

一般社団法人
全国不動産協会 沖縄県本部



令和7年
3月19日発行

Vol.42

ALL JAPAN
REAL ESTATE
FEDERATION

TOP INTERVIEW 本部町町長に聞く！

平良 武康 × 土田 英明

本部町町長

公益社団法人 全日本不動産協会 沖縄県本部 本部長
公益社団法人 不動産保証協会 沖縄県本部 本部長



INDEX

Advice

- ◆マンションの価格と「管理体制」「狙われるマンション積立金」
- ◆2025年度(2025年4月～) 建築物省エネ法 改正概要
- ◆外国人対応や居住者管理のアドバイス
- ◆事件・トラブルに備えていますか？ 防犯対策

イベント

- ◆忘年会、各研修会、セミナー／新規会員紹介

Column

- ◆2025年度 沖縄県 不動産市場AI予測



TOP INTERVIEW

平良 武康

(たいら たけやす)

本部町町長

本部町町長に聞く！

土田 英明

(つちだ ひであき)

公益社団法人 全日本不動産協会 沖縄県本部 本部長
公益社団法人 不動産保証協会 沖縄県本部 本部長

土田本部長 町長に就任されて7年。これまでさまざまな課題に取り組んでこられたと思います。本部町の現在の取り組みと、今後のまちづくりについてお聞かせいただきたいと思います。本日は、よろしくお願いします。

平良町長 本部町は人口約1万3000人で、それほど大きな財政力があるわけではありません。しかし、本部町には先代から受け継がれてきた「ありのままの自然や伝統文化・芸能」があります。伝統的な生活、日常が残されています。規模の大きなテーマパークはなくても「町まるごとテーマパーク」と位置づけ、これまで観光事業を展開してきました。リーディング産業である観光業がしっかりと本部町の経済を牽引していると自負しております。

土田本部長 見所が町全体に広がっているということですね。

平良町長 本部町には豊かな海があり、山があります。ただ、平坦な土地はそれほど多くはありません。ですから農業、漁業、畜産の振興は重要な施策ですが、他自治体のような大量生産には向いていない土地柄です。しかしながら、農業も漁業も畜産も観光につながりますし、経済を支える大事な柱となっています。例えば、「もとぶ八重岳桜まつり」は、昨年が15万人、今年は16万人の来場者

がありました。桜を見に来られた方が、本部町の野菜や果物を買って、飲食店で本部町の味を楽しんでいただければ、それは大きな経済効果と言えるでしょう。人が動けば経済が活性化する、ということです。

土田本部長 桜まつりは冬の沖縄観光に欠かせなくなりましたね。

平良町長 県内のみならず、インバウンドも増加していますので、今後も「町まるごとテーマパーク」の事業を推進してまいります。大事なのは、ありのままの自然、ありのままの日常を守りつつ、新しい観光コンテンツを作り出すということです。そのために町のありのままをストーリーに落とし込んで場所の分散、時期の分散を図っています。桜まつりは、「日本で一番早い桜まつり。ひとあしお咲きに」と打ち出して定着してきました。桜まつりが終われば、新緑の季節です、命の息吹を感じ取ってもらう「新緑まつり」を開催します。その後は、ベゴニアまつり、あじさいまつりと続きます。花だけでもこれだけ多くのコンテンツを用意しています。海洋博公園で開催する沖縄国際洋蘭博覧会も毎年盛況です。マリンレジャーでは春先までホエールウォッチングが楽しめ、県内外、多くの方が訪れています。

土田本部長 ジャングリアが今年オープンになります。交通渋滞も問題になりそうですが。

平良町長 そうですね。観光客が増加するのは喜ばしいことですが、地域住民が喜べる環境づくり、観光でなければいけません。以前は、直行バスは空港から名護まででしたが、今は本部までの直行便があり、長距離移動の利便性は高まりました。しかし陸上交通には限界もあり、二次交通、海上交通のあり方も考えていかなければならないでしょう。本部町では観光スポットを巡る周遊バスの運行を始めていますが、北部観光における交通の結節点として本部町のポジションは重要になってくると考えています。高速バスのみならず、大型クルーズ船の受け入れなど、海の活用は今後の課題です。クルーズ船の岸壁の整備は今年で終わりますので、今後はターミナルの整備など、国や県、民間事業者とも連携をとって課題解決に取り組んでまいります。住民の生活を守りながら、町全体で観光を盛り上げるためには場所の分散、時期の分散が重要だと考えています。

土田本部長 そうですね。地域住民の生活を守ることは行政の最重要課題ですからね。

平良町長 日本どこでも同じですが、少子高齢社会になり、過疎化も問題です。観光で経済を活性化させ、子どもの未来につなげたいと考えています。本部町では子育て世代の若者の定住促進のための施策を講じています。子育て世代が入居する公営住宅は今年度までに5カ所の集落に整備しております。特に高齢化率の高い集落や瀬底島のように小学校がある集落に公営住宅を整備し、子育て世代が入居しやすい環境を整えております。

土田本部長 新たな転入や本部町出身の方が戻ってこられたりしていますか？

平良町長 人口は転入によって増加傾向にはありますが、自然減もありますので、約1万3000人弱で推移しています。公営住宅は生活の基盤ですが、それ以外にも子育て世帯への支援を強化することで、本部町に定住する若い世代が増えるように施策を考えています。小中学校の給食費の完全無償化は4年前から実施しています。これは、ふるさと納税を活用していますが、ふるさと納税のうち、地域課題の優先順位を決め、町長判断で最優先課題として子育て支援の一環で給食費の無償化を実施することにしました。不安定財源ではありますが、本部町へふるさと納税する魅力を発信して、事業の継続を頑張っていきます。

土田本部長 魅力的な返礼品も多いですね。

平良町長 もとぶ牛が一番人気のようです。本部町は特産品が多く、それは農家さんや漁業、畜産で地域住民のみなさんの協力があってこそですね。子育て支援でいえば、実は、本部町には「子ども・子育てゆいまー基金」というものがあります。これは、私が町長に就任してすぐに条例化したのですが、多くの賛同を得て、子ども、子育て世帯への助成ができています。助成内容は13項目あり、たとえば、幼稚園児には1人1冊、毎月絵本をプレゼントしています。中学校入学の際の準備金、スポーツや文化・芸術で県外派遣する際の助成、子どものデジタル教科書の導入の整備の助成、北部から南部のこども病院へ通う際の交通費助成なども行っています。令和7年度からは子ども医療費の無償化の対象を中学生から高校生まで引き上げることにしています。地元の町民は地元のふるさと納税を利用できません。この基金を設立したことにより、地元の町民も子どもの未来のために活用されるならと多くの寄附を寄せてくれています。

土田本部長 ここまで子育て支援をされていることに驚きました。インフラ整備をしても子どもが増えないことには町の発展はありませんから素晴らしいですね。

平良町長 社会的資本であるインフラ整備については、町の財政でできることには限りがありますが、公共施設などの老朽化に伴う建て替えは積極的に行っています。町役場、学校、文化交流センターの建て替えは終了しています。去年は給食センターの建て替え、渡久地港への浮桟橋の整備などを実施しました。道路整備事業など現在、多くの事業を抱えています。住民の生活基盤を整える事業ですから、今後も積極的に取り組んでいきます。

土田本部長 観光資源が豊富な本部町の発展に期待しています。

平良町長 はい。農産物、特にパイナップルのブランド化も進めていますので、特産品にもご注目ください。パイナップルは「本部かりゆしゴールドパイン」といって化粧箱に入って1個1万円です。若い農業従事者も増えていますので、産業の発展にもご期待ください。

民間企業主体のアートセンターの開発計画も進んでいる本部町。観光、農業、漁業、畜産と沖縄の魅力が集積したような町は、あるがままの自然を大事にしているからこそ、地元住民が安心して暮らせるのでしょう。子どもが最優先の理念に感銘を受けました。

所有者不明土地と不動産取引業の役割 「地域に役立つ土地へ」

アプレイザルタックスラボ株式会社

所在地：那覇市久米2-18-5 エステート・ビークル3F
TEL:098-868-8000

不動産鑑定士・税理士

松永 力也



「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行」と「民法等の一部改正」によって、国土交通省の「地域福利増進事業」の輪郭がほぼ固まった。判り易く言うと、所有者がわからず、放置されている土地や建物を、地域に役立つ不動産へと生まれ変わらせる制度である。民間法人、NPO、町内会、地方公共団体を対象に、適切な法手続きのもと、その不動産を活用した「地域に役立つ事業」「放置土地の改善」を認める制度となっている。確かに不明ではあるが、真の所有者の権利を守るために、適正な法手続きを要件にこの制度は行われなくてはならない。この「適正な」という命題に答えつつ、不動産の有効利用と、公共の福祉を我々は実現していかななくてはならない。これは不動産業界に課せられた大きな福利増進事業でもある。

所有者の不明な土地に関するスキームとしては、「利用」が基本体系ではあるが、裁判所の許可があれば「処分（売却）」いわゆる利用者が購入することができる点にポイントがある。上記関係者から依頼を受けた場合我々は、スムーズに対応（法手続き）できるであろうか？民法第264条の3には、所有者不明土地管理人の権限が規定され、「前条第4項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、一（中間省略）所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という）の管理処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。」更に「不動産の処分は裁判所の許可を得なければならない」ことになっている。

所有者不明土地管理命令申立に対する決定により、通常「弁護士」が所有者不明土地の管理人となる。この不明土地を購入し利用するためには、裁判所の許可が必要であるため「適正な理由と額」が要件となる。この「理由」と「額」には密接な関係がある。

令和6年度内閣府の所有者不明土地に起因する問題解決に向けた調査結果を見ると、所有者不明土地に関する我が県の概況が見えてくる。令和6年度に向けて申立件数が増加してきている傾向があるが、我々不動産業者にとっての課題は、所有者不明土地に関する「全体の」不明土地解消というよりは、不明土地全体の約70%を占める

新たな所有者によって「適正な利用を見込める土地」について、今後の在り方を「能動的に」変えることである。つまり、所有者が不明であるがゆえに有効に利用できていない不動産（土地建物）を、適正な手続きにより、積極的に生き返らせることである。

但し、適正さを逸脱して利用を計画してはスムーズな運営は困難である。なぜ、この不明土地を利用する蓋然性があるのかをきちんと示し、その利用を前提とした価格の評価を提供するのである。一つのメルクマールとして、不動産鑑定評価基準に適正価格としては、「正常価格」と「限定価格」がある。一般に多くの市場参加者を前提とした完全競争市場下で、成立する市場価格を正常価格としている。この価格では先の利用に関する利用の理由がなかなか見えてこない。誰もが適正といえる利用方法であり、誰にも適正な価格だからである。これでは、裁判所は誰に取得させるべきであるのか特定しにくくなる。

一方、限定価格は特定の者にとって重要な土地である場合など、市場が相対的に限定される場合の適正価格を指す。確かに通常、正常価格よりはやや高額となるが、隣地の土地であり、自己所有土地と併合して有効に利用できる場合に、特に起こる限定作用が特徴となっている。つまり、隣地の土地をやや高額ではあるが、自己所有土地と関連させて利用させ、他の者ではなくより有効に（限定的に）利用できる者に処分が許可されるのである。裁判所の許可にあたって、「この者に」不明土地を所有させる「理由」と「額（限定価格）」が確定するのである。（一般競争入札ではなく）特定の者が、随意契約により取得できる許可の理由となる。

私の担当している一つの実例で、無道路地で傾斜地の所有者不明（単独では建物も建たない）原野を、表の道路に面した土地建物所有者が、取得する場合に、この制度は非常に有効である。評価基本は傾斜地で、原野であるため、そう高額にはならないが、少なくとも限定という額と、隣地の土地所有者による有効利用（元々は建物が立たない土地）という処分の適正理由が備わっている。この場合、表の宅地利用者は、所有者不明土地の処分先として、許可をもらうには適正な利用と額が提示できることになる。

以上、所有者不明土地の法整備と、将来像について述べてきたが、国の所有者不明土地の有効活用制度の将来像において、皆様が重要な位置を占めていることを切に願う。そのためには、将来の不動産動向を常に予測し、即対応できるスキルと他の異業種とのチームワークを日ごろから構築しておくことが肝要である。

2025年度(2025年4月～) 建築物省エネ法 改正概要

株式会社 泉工房

一級建築士 Hiromitsu Hirose

所在地：沖縄県中頭郡北谷町宮城1-273

TEL:098-923-4003 FAX:098-923-4006

✉ izumikobo_hirose@yahoo.co.jp

代表取締役

廣瀬 弘充



2025年には原則、すべての住宅・建築物を新築・増改築する際は「省エネ適合基準」が義務化されます(適用除外があります)。

住宅及び非住宅も含めた建物全てが対象になり、2024年までは、小規模建築物(300㎡未満)であれば必要ではありませんが2025年度より対象となります。

2025年度の改正により全ての建物が対象

「省エネ適合基準」ではエネルギー消費性能適合判定(省エネ判定)により適合を確認します。

省エネ適判申請及び建築確認申請の審査が完了してから建物建築が可能になります。

工事完了時には省エネ適判申請及び建築確認申請の図書を基に完了検査が行われ、変更等があった場合には変更の手続きが必要です。

POINT



省エネ適判のポイントは

- ポイント ① 省エネ適判に使う設備はJIS規格が必要
- ポイント ② 省エネ適判が通らないと確認済証が発行されない
- ポイント ③ 省エネ適判の完了検査が行われる
- ポイント ④ 着工後に変更があった場合は省エネ適判の変更申請が必要

省エネ適判とは

建物形状及び構造、建築内装の仕様、各設備の機器選定及び仕様等、建物を建築する際に必要な設計図書を基に省エネ計算を行い適合の判定基準を判断します。

省エネ適判申請を依頼するには一般的には建築士事務所に依頼をします。

建築確認申請との整合が必要なので建築確認申請を依頼している建築士事務所に依頼するのが良いと思います。

省エネ適判申請に必要な費用は建物の面積や用途により計算が異なるため、依頼時に見積を求めて検討する必要があります。

建築物省エネ法適合性判定適用の除外

省エネ基準への適合性審査の適用除外は以下になります。

- ❶ 10㎡以下の新築・増改築
- ❷ 居室を有しないことまたは高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ❸ 歴史的建造物、文化財等
- ❹ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

2024年4月から適用される エネルギー消費性能表示制度について

住宅・建築物を販売・賃貸する事業者はその販売等を行う建築物についてのエネルギー消費性能を表示する必要があります(努力義務)。

エネルギー消費性能はZEB(ゼブ)、ZEH(ゼッチ)で適合評価を示せます。

ZEBやZEHは省エネをより考慮した建物の適合をもとめるもので適合がされた場合には省エネの性能評価がされます。

メリットとしてはZEBやZEHの評価を得ることにより建物購入者は借入金利の優遇や建物建築主は補助金の制度などがあります。

ZEBやZEHの適合建物はより省エネルギーに対応している建物になりますが基準を満たすためには必要な設備等もありますので建築士等の専門家に相談されると良いと思います。

2030年までの流れ

2030年までに新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の省エネ性能が確保されているとともに、新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指す、としています。

2030年度以降については以下の目標が設定されています。

1 新築住宅:ZEH基準の省エネ性能(強化外皮基準および再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減)に適合させること

2 新築建築物(非住宅):ZEB基準の省エネ性能(再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から用途に応じて次のとおり削減)に適合させること

・ホテル、病院、百貨店、飲食店、集会所等:現行の省エネ基準値から30%削減(BEI=0.7)

・事務所、学校、工場等:現行の省エネ基準値から40%削減(BEI=0.6)

・小規模建築物:現行の省エネ基準値から20%削減



建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度の概要/改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化(出典:国土交通省)

外国人居住者対応のための 管理者アドバイス

一般社団法人 住みまーる

所在地：沖縄県那覇市辻2-23-12 101号

TEL:070-9204-1720

✉ sumimaruokinawa@gmail.com



共同代表理事 宮城 俊彦、佐々木 綾菜

お互いの理解を深めるポイント

- 1 「やさしい日本語」をご存じですか？外国人にも分かるように配慮した簡単な日本語のことで、子どもやお年寄り話す際の日本語に類似しています。例えば「入居」という単語をやさしい日本語に置き換えると「住むこと」と表現できます。やさしい日本語に正解はありません。「はっきり・最後まで・短く言う」という3つのポイントを押さえるだけで、伝えたいことへの理解が深まります。
- 2 日本語のコミュニケーションが難しいと感じた際、私たちもよく利用するのが「翻訳アプリ」です。特にGoogle翻訳は無料で利用でき、多くの少数言語にも対応しています。複雑なニュアンスや単語を伝えたい時は、このようなツールを活用することもおすすめです。
- 3 私たちが外国人の住居さがしや居住者管理を行う際は「在留資格」に着目します。外国人が日本で許可されている仕事や活動の範囲を示したもので、大きく29種類に分かれています。例えば「留学」の外国人が借主となる場合、日本語学校などの教育機関がトラブル対応や居住者管理にどこまで協力してくれるのかという点を確認します。その他の在留資格も同様に、外国人と企業・地域の間でビジネスを展開する事業者が存在することが多々あります。生活習慣や文化が異なる外国人ですから、彼らをよく知る関係者との連携もリスクや不安の軽減につながります。

◆私たちは外国人に関わる事業者、地域、支援団体などの連携が急務だと感じています。もし、外国人の対応や外国人を対象としたシェアハウス運営などに関心がありましたら、お気軽にご相談ください。



沖縄に住む外国人は年々増加しています。最新の統計では、もっとも多い国籍はネパールで、特にアジアからの外国人が急増していることがグラフからも読み取れます。

事件・トラブルに備えていますか？

防 犯 対 策

近年、侵入強盗事件が増加傾向にある中、わたしたちにできる防犯対策や心がけを、沖縄県警察本部警視 島袋貴男氏、警部 金城吉恭氏に伺いました。

閉店中の店舗に侵入が最多

住宅を対象とした侵入強盗事件が全国的に増加傾向だと感じられますが、沖縄の現状を教えてください。

島袋警視 まず去年(令和6年)は、県内において発生した侵入窃盗は、暫定値で398件。令和5年と比べると82件減少しました。住宅を対象とした強盗事件(県外で発生している侵入強盗事件)は、沖縄では発生していません。

県内の特徴は、閉店中の店舗に破壊侵入し、金品を窃盗するのが一番多い手口になります。これは『出店荒らし』という手口です。暫定値ではありますが、去年は151件でした。

その次に多いのが、家人等が不在の一般住宅、無施錠、もしくは破壊して侵入する、空き巣です。暫定値で74件。

また、一般住宅に夜間家人が就寝中に無施錠の窓から侵入して金品を盗む、『忍び込み』という手口は43件ありました。これは戸建てに限らず集合住宅でもあります。2階、3階であっても構造上の問題で、外付けの排水パイプや、電柱、隣接している建物を伝ってベランダから侵入します。家人は寝ているため気づきません。

防犯カメラは、大きな抑止力に

不動産業界としてできる防犯対策を教えてください。

島袋警視 一番効果があるのは、防犯カメラの設置でしょうか。犯人側の心理として『誰にも見られたくない』という気持ちが強く働き、抑止力になると考えられます。警察としては録画機能付きの防犯カメラの普及・設置の働きかけをおこなっています。防犯カメラのリレー捜査で犯人に結びついた例もあり、捜査の中では重要視されています。

設置するに当たっては、いかに死角をなくすかというところも重要です。特に建物の入り口、駐車場、廊下やエレベーター内、監視が必要な場所に設置してください。

個人の対策としては、最近は誰でもスマートフォンや



沖縄県警察本部 / 生活安全部 兼 生活安全企画課次席 安全なまちづくり推進室長 兼 許可等事務審査室長 兼 適正捜査指導官 兼 警務部監察官 沖縄県 警視 島袋貴男氏、生活安全部 生活安全企画課 課長補佐(犯罪抑止対策) 沖縄県 警部 金城吉恭氏

タブレットを持っていますので、インターネットをうまく活用し、異常があれば通知がきたり、こちらから声かけができるような防犯・見守りカメラを設置するのも効果的です。

金城警部 防犯カメラは侵入強盗だけではなく、近隣トラブルや嫌がらせ、盗撮対策にもなります。

近隣トラブルで警察に相談がありますが、住民以外の方の不法投棄を防ぐ手段にもなります。

集合住宅は盗撮に注意

島袋警視 盗撮はどちらかという一般住宅より集合住宅、最近は浴室を中央辺りにつくっていますが、割合的に廊下側に浴室がある場合が多く換気のため窓を開けたところを狙って、スマートフォンとかカメラを差し入れ盗撮されることがあります。廊下に防犯カメラを設置することで、盗撮対策になります。

金城警部 集合住宅のオーナーさんで、防犯カメラを設置している場合は『防犯カメラ録画中』のステッカーを貼るなど、はっきり分かるように掲示することも大切です。

近隣とのコミュニケーションが大切

入居者様への防犯対策啓発はどのような施策が有効だと考えられますか。

島袋警視 防犯対策のためには、近隣住民同士のコミュニケーションが重要です。普段から挨拶や声かけを行い、誰が住んでいるのかを把握することで、不審者に気づきやすくなります。

マンションやアパートを拠点とする『^{※3} 匿流』による特殊詐欺や薬物犯罪などの発見・防止にも効果的で実際、昼間から何十人もの男が入り出し、いろいろな車が入ってくるなど周りの情報から捜査し、闇金グループの検挙に繋がった事例もあります。

今、高齢者の一人暮らしや夫婦のみの世帯も多いと思います。入居者様が契約する際などに、住居の戸締まり、詐欺といった注意喚起を促すようなチラシや告知を

していただくと防犯対策の啓発に繋がると思います。

当事者意識をもって備えましょう

防犯対策で大切なことを教えてください。

島袋警視 やはり、近隣住人のコミュニケーション。あとは、録画付きのインターホン、防犯カメラの設置、窓には補助キーをつけたり、防犯フィルム、夜間ではセンサー、センサーライトなども効果的です。

戸建住宅であれば、家の周りに音が出る砂利を敷くと、不審者の侵入を未然に防ぎやすくなります。

お金の話が出たら要注意

最後に、沖縄で多い犯罪についての注意喚起をお願いします。

島袋警視 沖縄県内では「オレオレ詐欺」「還付金詐欺」「預貯金詐欺」「架空料金請求詐欺」この4つが多く発生しています。

オレオレ詐欺は警察官をかたり、あなたの口座もしくは携帯電話が犯罪に使われている可能性があり、捜査していると連絡がきます。口座を調べるために振り込みを促され、早く疑いを晴らしたいため、携帯から送金してしまいます。年配の方だけではなく、20代といった若い

※1『出店荒らし』休日や夜間など店舗の営業時間外に、ドア、ガラス、鍵、シャッターなどを破壊して侵入し、金品を窃盗する犯罪。

※2『忍び込み』空き巣と同じ侵入窃盗。住人が就寝中に忍び込み、金品などを窃盗する。犯人と鉢合わせしてしまう危険がある。

※2『匿流』SNSなどを利用して犯罪の実行犯を募集し、特殊詐欺や強盗、いわゆる『闇バイト』などを行う犯罪集団。

方でも被害にあっています。検察官役が登場しているような説明をして、不安をあおってくる場合もあります。

還付金詐欺や預貯金詐欺は役所職員をかたり、犯人側がキャッシュカードを取りに来るパターンや、逆に携帯電話で還付金がありますとATMに誘導され、被害者みずから送金してしまいます。こちらは年配の方が被害にあうことが多いです。

架空請求詐欺は、ポップアップでパソコンがウイルス感染しました、連絡してくださいと表示され、電話するとウイルス除去するために入金してください、電子マネーなどを購入し、裏のコードを教えてくださいと誘導されます。実在の会社の名前を語る場合もあり、未納料金があるため未払いの場合は裁判を起こしますよ、と脅迫されます。実在の企業の場合は、公式サイトなどで注意喚起されていますので、必ず確かめてください。

いずれの場合でも、お金の話が出たら詐欺を疑ってください。

金城警部 不審な電話や、不安を感じたら警察相談専用電話『#9110』番、もしくは『**近くの警察署へ電話**』してください。

(詐欺被害防止のポイントは、お金を振り込む前に必ず家族や警察に相談することです)



事件・事故の未然防止にお役立てください



犯罪はちょっとした注意と努力で防ぐことができます

1.いつも防犯について
気にかける

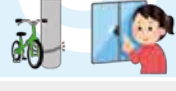


**5つの
かける
運動**
沖縄県警推進中

2.いつでも
鍵をかける



3.鍵をかけたか
施錠チェックに
手間をかける



4.防犯装置・器具に
コストをかける



5.外出の際には
隣近所、そして不審者に
声をかける



■入居者様への啓発資料

下記の二次元コードよりDLし、適宜ご利用ください。



自分のできる空き巣・強盗対策
ホームセキュリティ強化!



■防犯情報・登録者募集 安心ゆいメール

県警より、県民のみならず地域に関する情報をタイムリーに提供し、事件・事故の未然防止や自主的な防犯活動等にお役立ていただくための情報を配信するサービスです。

登録方法 お手持ちの携帯電話・パソコンから、次のアドレス
<https://plus.sugumail.com/usr/okinawa-police/home> へアクセスし、
「安心ゆいメールサイト」より空メール(件名・本文を記述しないメール)を送信してください。
自動的に返信メールが送信されます。返信メールに記載されたURLにアクセスしてください。
アクセス先に記載された登録手順に従って登録してください。



安心ゆいメール
登録サイト



(公社)全日本不動産協会 (公社)不動産保証協会 (一社)全国不動産協会

令和6年度 沖縄県本部 忘年会 令和6年11月29日(金)

令和6年11月29日(金)、那覇市内のホテルにて「忘年会」を開催しました。

当日は、100名余りの会員の皆様にご参加いただき、大盛り上がりでのスタートとなりました。

土田英明沖縄県本部長の開会挨拶、来賓挨拶に藤田雄士顧問弁護士、神谷健司総務委員長による乾杯挨拶の後、食事・懇談に入り令和6年度新規入会会員の紹介へと移りました。



土田英明 沖縄県本部長



藤田雄士 沖縄県本部顧問弁護士



乾杯♪

会場内では、美しく盛り付けられたお料理を囲み名刺交換も賑やかな笑い声とともに活発に行われました。

★豪華景品お楽しみ抽選会やじゃんけんゲーム



景品ゲット！



じゃん けん ぽん ♪



～ 全員で記念撮影 ～

◆各研修会、セミナー

宅地建物取引業法をはじめとする法規や、税務についての解説。また、取引上のトラブルに対する防止策および解決方法など、宅地建物取引業を営む上で欠かす事のできない知識を学ぶ「法定研修」は、集合型開催とeラーニングにて実施しています。



全国一斉不動産無料相談会 令和6年10月1日(火) in 沖縄タイムス本社ビル1F

当協会では、全国組織の公益法人として毎年10月1日に「全国一斉不動産無料相談会」を開催しています。不動産に関する法律・税金・建築・空家等の相談に対して、弁護士・建築士・税理士・宅建士の相談員が皆様のご相談にお答えいたしました。

当日は、予約不要もあってか、通りすがりの人も来場されるなど、大盛況で終える事が出来ました。



令和6年度 宅地建物取引士 法定講習会 令和7年1月24日(金) in 結の街

令和7年1月24日(金)浦添市産業振興センター結の街にて、宅地建物取引士証更新の法定講習会を視聴覚教材放映(座学)でケーススタディを用いた講義を開催しました。

不動産業開業支援セミナー 令和7年2月7日(金) in 結の街

不動産業に興味がある方!開業を検討している方!を対象に、今回はディスカッション形式で開催しました!

不動産業の実務の流れや体験談、宅地建物取引業免許申請の手続きなどを説明し、質問も多く寄せられました。終了後の個別相談会では、事務所要件や宅建士の常勤性といった開業に向けた事細かな相談も多かったです。

事務局では、皆さまの開業計画についてご相談、免許申請手続きなどサポートさせていただきます!

お気軽にご相談くださいませ。





New Member

新入会員の紹介

入会月：令和6年8月～令和7年2月

ホヌハウジング

代表者／専任宅建士▶ 横山 拓巳
自己PR▶ お客様の信頼できる
パートナーを目指して
とにかく親切に
住所▶ 石垣市新川2462-8-102
TEL▶ 0980-87-0194



(株)山城内装

代表者▶ 山城 一樹
趣味▶ スポーツ観戦
自己PR▶ お客様の声と満足に
答える自信があります。
専任宅建士▶ 小松 和子
住所▶ 浦添市牧港4-25-5
先田アパート106
TEL▶ 098-975-9522
FAX▶ 098-879-6098



TRA(株)

代表者／専任宅建士▶ 井上 高彰
住所▶ 沖縄市上地1丁目5番1号 仲本ビル4B
TEL▶ 050-1720-2038

(株)K'sステージ

代表者／専任宅建士▶ 中島 憲太郎
住所▶ 那覇市曙2丁目10番24号 森山ビルC-1
TEL▶ 098-943-9962

(株)AKROXYED

代表者／専任宅建士▶ 間間 宏祐
専任宅建士▶ 大久保 里奈
住所▶ 宮古島市平良字下里861番地
SHERROD1A
TEL▶ 0980-79-7471

(株)いこい不動産

代表者／専任宅建士▶ 平良 裕実
住所▶ 宮古島市平良字西仲宗根131
TEL▶ 0980-79-7968

MOST

代表者／専任宅建士▶ 美里 春樹
住所▶ 浦添市屋富祖3丁目34番17号
EACビル3F 303
TEL▶ 098-836-4353

りてら不動産

代表者／専任宅建士▶ 池間 亜希
住所▶ 宮古島市平良字下里1476番地2
TEL▶ 0980-66-0012

(株)SLK

代表者▶ 仲里 瞬
専任宅建士▶ 仲宗根 一眞
住所▶ 那覇市宇米原6丁目14-5
ヒロマンション101号室
TEL▶ 098-995-9720

(株)信用ホーム

代表者▶ 識名 安信
専任宅建士▶ 佐藤 むつき
住所▶ 那覇市宇天久918番地6
TEL▶ 098-867-5584

すんじゃホーム

代表者▶ 伊計 洋子
専任宅建士▶ 伊計 明
住所▶ 豊見城市字翁長797-6
TEL▶ 070-3800-5811

(株)Araha Style

代表者▶ 仲村 妃穂
専任宅建士▶ 中村 麻衣子
住所▶ 中頭郡北谷町北前1丁目20番7号
TEL▶ 050-8889-5370

(株)MoMA

代表者／専任宅建士▶ 仲本 史希
住所▶ 名護市字為又105番地1
TEL▶ 0980-43-8666

(株)YUKAZE

代表者▶ 谷 正風
専任宅建士▶ 我部 友子
住所▶ 島尻郡与那原町字東浜2番地の4
東浜エコビル3階
TEL▶ 098-944-1251

(株)Puzzle Housing

代表者▶ 櫻井 好実
専任宅建士▶ 櫻井 亜梨紗
住所▶ 中頭郡北谷町伊平421番地7
大松ビル201
TEL▶ 098-988-5026

(株)HUB

代表者▶ 高須賀 宗市
専任宅建士▶ 豊蔵 勇太
住所▶ 名護市宮里1丁目28番8号 南西ビル
TEL▶ 050-5482-3643

(株)シティホームズ沖縄

代表者▶ 須田 俊之
専任宅建士▶ 蔵方 清規
住所▶ 那覇市久茂地1丁目4番8号
TEL▶ 098-943-7377

沖縄ユイ不動産(株)

代表者／専任宅建士▶ 島 隼人
住所▶ 名護市伊差川1007番地
TEL▶ 0980-59-5793

(株)ウチナテラス

代表者▶ 糸数 勝哉
専任宅建士▶ 糸数 麗奈
住所▶ 那覇市松尾1丁目10-24
ホークシティ那覇ビル1F
TEL▶ 098-916-6618

(株)サクラ

代表者▶ 下門 正幸
専任宅建士▶ 伊志嶺 悟
住所▶ 宜野湾市神山1丁目3-7 2階
TEL▶ 098-952-2956

(株)ホールパイン

代表者／専任宅建士▶ 松堂 英樹
住所▶ 豊見城市字高安474番地
外間功店舗202号室
TEL▶ 098-996-5100

(同)VEGA

代表者▶ 座磨 育己
専任宅建士▶ 眞喜志 康平
住所▶ 那覇市宇安謝617番地192 407号
TEL▶ 098-963-6686

(株)琉創住建

代表者／専任宅建士▶ 渡邊 宏彰
住所▶ 那覇市前島3丁目7番22号 4階
TEL▶ 098-996-2400

吉巧業(株)

代表者▶ 吉開 奨幸
専任宅建士▶ 長山 尚樹
住所▶ うるま市みどり町4丁目7番1号
嘉手納盛雄ビル202
TEL▶ 098-989-9854

(株)TAKKEN

代表者▶ 普天間 隆寛
専任宅建士▶ 工藤 花蓮
住所▶ 那覇市壺屋1丁目29-16
TEL▶ 098-861-5550

(株)アストライズ

代表者▶ 赤嶺 栄
専任宅建士▶ 赤嶺 光
住所▶ 島尻郡八重瀬町字伊覇123-1
TEL▶ 098-987-5880

(株)ランス・パートナーズ

代表者▶ 嘉陽田 裕貴
専任宅建士▶ 松野 久美子
住所▶ 那覇市久米2丁目3-15
COI那覇ビル5階530号室
TEL▶ 098-916-8339

(株)DiscoverOkinawa

代表者▶ 宮城 敏子
専任宅建士▶ 呉屋 志麻子
住所▶ 中頭郡読谷村字渡慶次17
TEL▶ 098-958-0136

(同)かねしろ

代表者／専任宅建士▶ 兼城 靖
住所▶ 南城市大里字稲嶺2249番地2
グランデヴィララジオ202号室
TEL▶ 098-917-5551

(同)寿企画

代表者▶ 仲村 渠 寿彦
専任宅建士▶ 外間 達也
住所▶ 中頭郡北谷町美浜1丁目3-2 2F
TEL▶ 098-979-5102

楊明(株)

代表者▶ 楊 明
専任宅建士▶ 小川 結愛
住所▶ 中頭郡北谷町字美浜15-30
TEL▶ 098-851-8382

(株)オリエンズハウジング

代表者▶ 上江田 和也
専任宅建士▶ 金城 清子
住所▶ 島尻郡八重瀬町字志頭411-1
TEL▶ 098-996-2733

(株)太田

代表者▶ 太田 守武
専任宅建士▶ 馬山 雅弘
住所▶ 浦添市牧港4丁目6-1
TEL▶ 098-876-2759

(株)HOUSING ONE OKINAWA

代表者▶ カットナニ・ディネッシュ・ビシュヌ
専任宅建士▶ 又吉 悟史
住所▶ 沖縄市知花6丁目764-3
TEL▶ 098-921-1900



理事会及び各委員会の動き(令和6年10月～令和7年3月)

10月 15日 弁護士無料法律相談会
22日 中間決算監査
山口県本部創立50周年記念式典
31日 愛知県本部 会館内覧会

11月 11日 大分県本部創立60周年記念式典
19日 弁護士無料法律相談会
20日 総本部理事会、全国不動産会議in佐賀
29日 忘年会

12月 9日 沖縄県本部理事会
12日 総本部理事会
17日 弁護士無料法律相談会

1月 6日 那覇市新年祝賀名刺交換会
15日 総本部新年賀詞交換会
21日 九州・沖縄地区 苦情処理研修会in熊本
30日 第1回 役員資格審査委員会

2月 18日 弁護士無料法律相談会
求償業務研修会

3月 11日 第2回役員資格審査委員会

2025年度 沖縄県 不動産市場AI予測

2025年度、沖縄県の不動産市場では、いくつかの重要な要素を考慮して戦略を練ることが求められます。AIの予測に基づき以下のポイントに焦点を当ててみてはいかがでしょうか。



1. リゾート・観光エリアの不動産需要を活かす

- ▶ 施策
 - ・観光業の回復に伴い、恩納村・名護市・石垣島などのリゾートエリアの宿泊施設や別荘の開発・販売を強化。ホテル・民泊向けの物件管理サービスの提供で、投資家・事業者向けのサポートを拡充。
 - ・観光客向けの短期賃貸・民泊物件の開発（沖縄型Airbnb戦略）。
- ▶ 期待される影響
 - ・観光需要の増加を取り込むことで、宿泊施設・別荘市場の活性化。
 - ・投資家の関心を高め、県外・海外からの資本流入を促進。

2. 県外・海外移住者向けの住宅市場を開拓

- ▶ 施策
 - ・テレワーク移住者やリタイア層向けの住宅販売・賃貸を強化。
 - ・海外（特に台湾・中国・韓国）からの移住者向けに外国人向け不動産サービスの拡充。
 - ・首都圏や関西圏の高所得層向けにセカンドハウスを販売促進。
- ▶ 期待される影響
 - ・人口減少を補う新たな住宅需要の創出。
 - ・外国人や県外富裕層からの需要を取り込み、市場を活性化。

3. 建築コスト上昇への対応

- ▶ 施策
 - ・建築資材の価格高騰に対応し、中古物件のリノベーション事業を拡充。
 - ・低コストで施工できる新技術（3Dプリンタ住宅、モジュール住宅）の導入。
 - ・地元の建設会社と連携し、コストを抑えた住宅の提供。
- ▶ 期待される影響
 - ・建築費の高騰を抑え、手頃な価格帯の物件供給を維持。
 - ・新築だけでなくリノベーション市場を活性化。

4. 金利上昇リスクの対応

- ▶ 施策
 - ・住宅ローンの低金利期間を活かした早期購入の提案を強化。
 - ・賃貸市場向けの家賃補助・ローン補助制度の活用支援。
 - ・金利上昇を見越した投資用不動産の資産価値シミュレーションを提供。
- ▶ 期待される影響
 - ・高金利による住宅購入控えを防ぎ、市場の流動性を確保。
 - ・賃貸需要の増加に備えた収益不動産の開発・運営支援。

5. 人口減少を見据えた長期戦略

- ▶ 施策
 - ・住宅需要の減少を見越し、コンパクトシティ構想を活かした都市開発に注力。
 - ・再開発プロジェクト（複合施設開発など）を自治体と連携して推進。
 - ・余剰物件の増加に備え、空き家活用事業（シェアハウス、短期貸しスペース）を拡充。
- ▶ 期待される影響
 - ・住宅需要の減少リスクを抑え、賃貸・リノベーション市場の成長を促進。
 - ・企業誘致とセットで都市部の不動産価値を維持。

総 評

沖縄の不動産市場は観光需要と県外・海外からの移住者が大きな鍵になります。一方で、建築コストの上昇や金利リスク、人口減少にも対応しながら、中長期的な不動産戦略を立てる必要があります。今後は以下の点を意識した事業展開が重要です。

- リゾート・観光向け物件の強化
- 県外・海外移住者向けサービスの拡充
- 中古・リノベーション市場の拡大
- 金利上昇リスクを考慮した市場対応
- 長期的な都市開発・空き家対策

これらの施策を組み合わせることで、2025年度の沖縄不動産市場において競争力を維持・拡大できるでしょう。

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

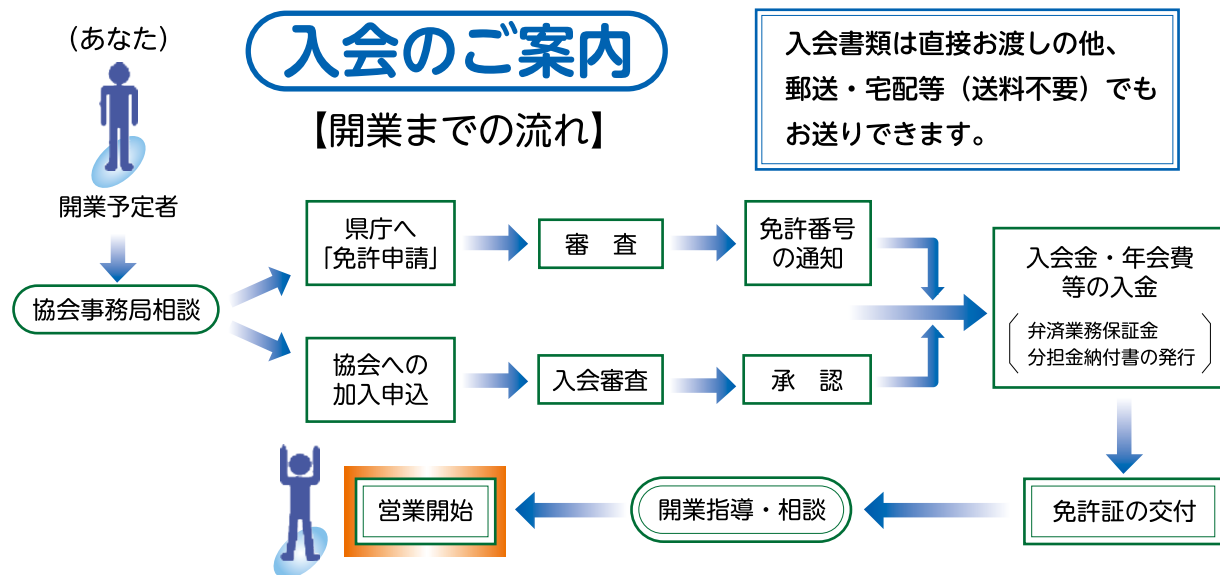
令和7年
6月30日まで

あなたの開業計画を(公社)全日本不動産協会沖縄県本部がサポートします

全国47都道府県をカバーしている(公社)全日本不動産協会だから将来の事業展開も安心です!

キャンペーン期間中なら入会費用の
負担を軽くして独立開業!

20万円
の負担軽減



詳細はweb、または(公社)全日本不動産協会沖縄県本部までご連絡下さい。



QUALITY FOR THE FUTURE

新たな価値へ、新たな未来へ

全保連株式会社

私たちは、お客様の期待と信頼に真心と責任をもってお応えします。
自由で柔軟な発想のもと新たな価値を提供し、新たな未来の創造を
実現する企業としてこれからも皆様と共に歩んでまいります。