

宮城県ゆるキャラ紀行 Part.12

県内の
ゆるキャラを通じて
宮城県を案内します

大河原町
観光PRキャラクター
さくらっきー

宮城県大河原町観光PRキャラクター。頭は町花の「桜」、顔は町鳥の「白鳥」、体は町木の「梅」の幸運の花を咲かせる妖精。町の魅力をWeb(twitter、Facebook、ブログやってるよ!)やイベントでPRしています。

趣味…お散歩・探検・食べること。
特技…早寝早起き・どこでも昼寝・人を喜ばせること。



●大河原町の概要

宮城県南部のほぼ中央に位置し、東部より南部にかけて館山を主峰としこれに連なる柴田・伊具郡界及び白石市白川にまたがる諸丘陵があり、西部は蔵王町との境界をなす丘陵によって囲まれ、北方の村田盆地に続く典型的な盆地です。そして、町の中心部には白石川が流れています。

自然に恵まれ、春は「一目千本桜」を見に多くの観光客が訪れ、夏にはラベンダーの爽やかな香りが町に広がり、秋の終わりから冬にかけては、シベリアから多くの白鳥が飛来します。



●名物・特産品

梅

蔵王山麓の豊かな自然環境で育った梅は旨味・酸味に優れています。大河原商業高校の商業研究グループが、町内の梅農家や菓子店などの協力を得て商品を開発し、青梅あめ「うめ輝らり」と梅ゼリー「うめ果りり」が誕生しました。(毎年6月下旬日曜日 おおがわら梅まつり開催)



お菓子

大河原町では、昔からお菓子作りが盛んに行われています。全国的に有名なものから地元の隠れた逸品まで、どれも大河原町の風土を活かしたものばかりです。

「自然」と「伝統」が生み出す味と技がたくさんあります。



CONTENTS

- P.02 宅地建物取引業法の一部改正と関係法令について
- P.05 平成29年度宅建取引士法定講習会日程
- P.06 誌上研修《賃借人の自殺と心理的瑕疵》
- P.08 協会公式Facebookページ開設
宮城県不動産流通協議会からのお知らせ
- P.09 宅建業免許の有効期間が満了です!!
- P.10 理事会だより
- P.11 宅建士育成セミナー開催報告
- P.12 新入会員
- P.13 宮宅だより
- P.14 不動産業開業支援セミナー開催のお知らせ
- P.15 平成29年度定時総会(第50回総会)の開催について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律及び関係法令の施行について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 56 号）は、平成 28 年 6 月 3 日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（平成 28 年政令第 394 号）に基づき、平成 29 年 4 月 1 日（一部の規定については平成 30 年 4 月 1 日）より施行されました。

【宅地建物取引業法の改正】

1. 改正の趣旨

我が国が本格的な少子高齢社会を迎える中、既存住宅流通市場の活性化は、重要な政策課題となっているが、既存住宅の流通量が増加しない要因の一つとして、消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあることが挙げられている。このため、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図り、流通を促進する必要がある。

また、近年、不動産取引に関する制度等が専門化・高度化していることに鑑み、宅建業に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図る必要がある。

これらを踏まえ、次のとおり宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）を改正した（以下、改正後の宅地建物取引業法を「法」という）。

2. 改正内容

（1）既存の建物の取引における情報提供の充実（図 1）

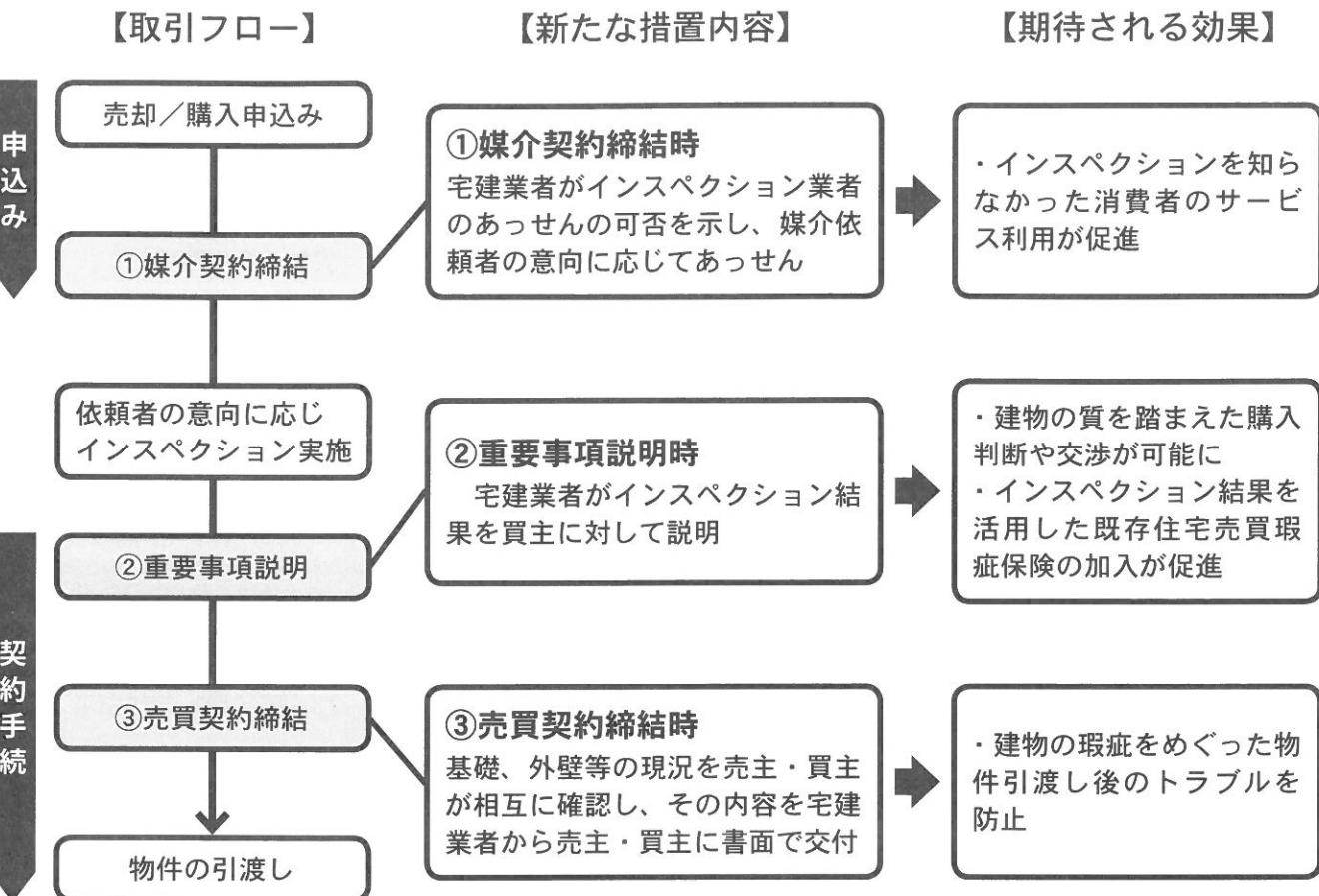
- ①宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者があっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならない。（法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号関係）
- ②宅地建物取引業者は、既存の建物の取得者又は借主となる者に対して、当該既存の建物の売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況について記載した書面を交付して説明をさせなければならない。（法第 35 条第 1 項第 6 号の 2 関係）
- ③宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の契約が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を当事者に交付しなければならない。（法第 37 条第 1 項第 2 号の 2 関係）

（2）宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

- ①媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。（法第 34 条の 2 第 8 項関係）
- ②①の規定に反する特約は、無効とする。（法第 34 条の 2 第 10 項関係）

③宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りる。（法第 35 条第 6 項関係）

<図 1>

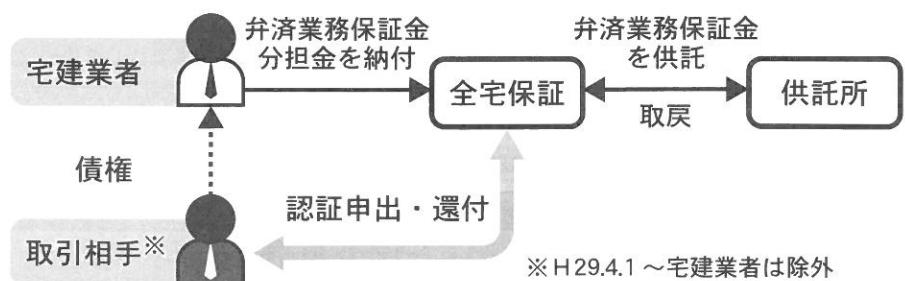


*国土交通省ホームページ「宅地建物取引業法の改正について」の「概要」より抜粋

（3）営業保証金制度及び弁済業務保証金制度の改善

- ①宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除く。（法第 27 条第 1 項及び第 64 条の 8 第 1 項関係）（図 2）
- ②宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者が宅地建物取引業者である場合は、営業保証金を供託した供託所等についての説明を不要とする。（法第 35 条の 2 関係）

<図 2>



(4) 宅地建物取引士等に対する研修の充実

①宅地建物取引業保証協会は、全国の宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成をすることができるものとする。(法第64条の3第2項第3号関係)

②宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、体系的な研修を実施するよう努めなければならない。(法第75条の2関係)

(5) 従業者名簿の記載事項の変更

宅地建物取引業者が事務所ごとに備えるべき従業者名簿の記載事項から、住所を削除する。(法第48条第3項関係)

(6) その他所要の改正を行う。

3. 施行期日

2. (1)については平成30年4月1日、2. (2)～(6)については平成29年4月1日より施行する。

4. 経過措置

(1) 平成29年4月1日前に宅地建物取引業者との宅地建物取引に関する取引（以下「宅地建物取引業に関する取引」という。）がされた場合におけるその取引により生じた債権に係る営業保証金の還付及び弁済業務保証金の還付については、2. (3) ①の規定にかかわらず、なお従前の例による。（附則第2条第1項関係）

(2) 2. (2)①の規定は、平成29年4月1日前に締結された宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下「媒介契約」という。）については、適用しない。（附則第2条第2項関係）

(3) 平成29年4月1日前に締結された媒介契約については、2. (2) ②の規定にかかわらず、なお従前の例による。（附則第2条第3項関係）

(4) 平成30年4月1日前に締結された媒介契約に係る書面の交付については、2. (1) ①の規定にかかわらず、なお従前の例による。（附則第3条第1項関係）

(5) 平成30年4月1日前に宅地又は建物の売買又は交換の契約が締結され又は成立した場合におけるその契約に係る書面の交付については、2. (1) ③の規定にかかわらず、なお従前の例による。（附則第3条第2項関係）



法定講習は宮城県宅建協会で受講しましょう！

宅建取引士証（旧宅建主任者証）の有効期限の時期により、本会会員の方でも、全日宮城より更新案内が届く場合があります。（この場合は、本会から案内が行くことはありません）会員の皆様におかれましては、本会の法定講習会を受講していただくようお願いを申し上げます。なお、開催日程については、下記をご参照ください。

[お問い合わせ先] (公社)宮城県宅地建物取引業協会 Tel 022-266-0011

(公社)宮城県宅地建物取引業協会 平成29年度宅建取引士法定講習会日程表

回数	講習月日	申込受付期間	会場
1	平成29年 4月19日(水)	県内登録：平成29年 3月29日(水)～平成29年 4月 3日(月)	宮城県不動産会館 4階セミナールーム
		県外登録：平成29年 4月 3日(月)～平成29年 4月10日(金)	
2	平成29年 5月30日(火)	県内登録：平成29年 5月 9日(火)～平成29年 5月15日(月)	同
		県外登録：平成29年 5月15日(月)～平成29年 5月22日(月)	
3	平成29年 6月27日(火)	県内登録：平成29年 6月 6日(火)～平成29年 6月12日(月)	同
		県外登録：平成29年 6月12日(月)～平成29年 6月19日(月)	
4	平成29年 7月25日(火)	県内登録：平成29年 7月 4日(火)～平成29年 7月10日(月)	フォレスト仙台2F フォレストホール
		県外登録：平成29年 7月10日(月)～平成29年 7月18日(火)	
5	平成29年 8月22日(火)	県内登録：平成29年 8月 1日(火)～平成29年 8月 7日(月)	宮城県不動産会館 4階セミナールーム
		県外登録：平成29年 8月 7日(月)～平成29年 8月14日(月)	
6	平成29年 9月22日(金)	県内登録：平成29年 9月 1日(金)～平成29年 9月 6日(水)	同
		県外登録：平成29年 9月 6日(水)～平成29年 9月13日(水)	
7	平成29年10月25日(水)	県内登録：平成29年10月 4日(水)～平成29年10月10日(火)	同
		県外登録：平成29年10月10日(火)～平成29年10月17日(火)	
8	平成29年11月30日(木)	県内登録：平成29年11月 9日(木)～平成29年11月14日(火)	同
		県外登録：平成29年11月14日(火)～平成29年11月21日(火)	
9	平成29年12月20日(水)	県内登録：平成29年11月29日(水)～平成29年12月 4日(月)	同
		県外登録：平成29年12月 4日(月)～平成29年12月11日(月)	
10	平成30年 1月25日(木)	県内登録：平成30年 1月 4日(木)～平成30年 1月 9日(火)	同
		県外登録：平成30年 1月 9日(火)～平成30年 1月16日(火)	
11	平成30年 2月16日(金)	県内登録：平成30年 1月26日(金)～平成30年 1月31日(水)	同
		県外登録：平成30年 1月31日(水)～平成30年 2月 7日(水)	
12	平成30年 3月27日(火)	県内登録：平成30年 3月 6日(火)～平成30年 3月12日(月)	同
		県外登録：平成30年 3月12日(月)～平成30年 3月19日(月)	

※更新対象の方へは、講習実施日の1ヶ月前位にご通知いたします。



《賃借人の自殺と心理的瑕疵》

賃貸物件内の自殺による貸主の損害賠償請求につき、約2年分の賃料相当額を認めた事例

(東京地判 平27・9・28 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の1年を賃貸不能期間、2・3年は賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例

(東京地裁 平成27年9月28日判決 認容
ウエストロー・ジャパン)

1 事業の概要

平成21年8月24日、X(原告・貸主)は、A(借主)との間で、所有する総戸数4戸の建物の一室202号室について、賃貸期間2年、賃料月額7万2000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y(被告・Aの保証人)との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年9月8日、Aは、Bと離婚した。AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年9月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、逸失利益分374万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られれば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはいまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的な解釈によれば、Aは室内で自殺したことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受け承諾書において、賃貸借契約に基きAが負担する一切の債務について連帯保証人としてその責

めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改裝が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されるべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改裝が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかっている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、ライピニツツ係数を考慮し374万円余となると主張する。

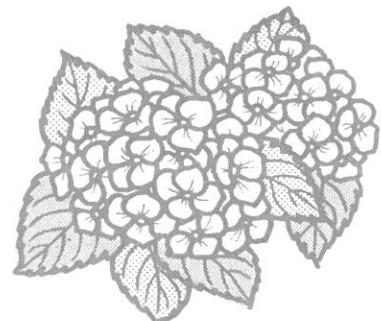
しかし、心理的嫌悪感は、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者なし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、158万円余となる。

3 まとめ

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内の自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主(その相続人)又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間を賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があってから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。



協会公式 Facebook ページを開設しました。

平成 29 年 2 月 2 日に宮城県宅地建物取引業協会の公式 Facebook ページを開設いたしました。

協会のイベントのお知らせや、実施報告など様々な情報を掲載していきますので、ぜひご覧ください。

たくさんの「いいね！」やシェアをお待ちしております！

Facebook ページはこちらから

→ <https://www.facebook.com/miyataku.miyagitaiken/>

または「宮城 宅建 Facebook」で検索してください♪



宮城県不動産流通協議会からのお知らせ

レインズ登録の際は「地番」も入力を！

公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部、一般社団法人不動産流通経営協会東北支部の三団体で構成されている当協議会は、レインズ登録情報の有効利用を重要課題と考えております。

当協議会ではこれらの登録情報をもとに一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会に毎月成約事例を提供し、不動産価格査定の重要なデータとして還元されておりますが、レインズ成約登録物件のうち地番、マンション等においては部屋

番号が登録されていない情報については、データとして活用いただけない状況となっております。

つきましては、甚だ勝手なお願いではございますが、地番の入力が無い物件情報につきましては、成約登録される前に地番を入力いただき、その後に成約登録くださいますようお願い申し上げます。

当協議会の主旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

- 1. 媒介契約に基づいてレインズに登録する際は、「地番」(所在地 3)までの登録をお願いします。
- 2. 新規登録の際に「地番」(所在地 3)の入力が難しい場合は、成約登録前に「地番」(所在地 3)を入力する変更登録を行っていただき、その後に成約登録をお願いします。
- 3. 成約登録は、物件登録と同様に宅建業法上(34 条の二)で義務化されていますので、必ず成約登録してください。

【注意点】

宅建業免許の有効期間が満了です!! 重要!!

■有効期間満了の30日前までに更新完了を!

免許の更新申請を忘れ、再度、免許申請をしなければならない事態に陥ったケースが毎年数件あります。宅建業免許の更新申請は、免許有効期間満了の90日前から30日前までに行わなければなりません。免許の更新申請を忘れた場合は、その免許が失効しますので、営業はできません。会員資格も失います。但し、失効後3ヶ月以内に免許を取得した者は、宅建協会の再入会事務手数料1万円と保証協会の入会金20万円、分担金60万円で再入会することができます。免許の有効期限には、くれぐれもご注意を!

■2017年7月～9月の対象者

免許番号	商 号	有効期限
(5) 4141	イズミハウジング㈱	2017. 7. 1
(5) 4143	仙東邦エステート開発	2017. 7. 1
(13) 684	三共不動産商事㈱	2017. 7. 2
(1) 5920	㈱MAKE	2017. 7. 2
(1) 5921	㈱シーカーズプランニング	2017. 7. 2
(7) 3304	平安住宅建設㈱	2017. 7. 4
(3) 5021	㈱ビルトンコーポレーション	2017. 7. 8
(12) 1148	㈱ハマユー	2017. 7.10
(7) 3309	仙東仲地建	2017. 7.11
(7) 3310	㈲仙台東不動産	2017. 7.11
(2) 5486	㈱ミヤギ宅建	2017. 7.13
(2) 5489	㈱シェルージュ	2017. 7.13
(5) 4146	平和興産㈱	2017. 7.14
(5) 4147	総合企画佐藤建築㈱	2017. 7.14
(10) 2136	㈲山一不動産	2017. 7.15
(10) 2139	星山不動産	2017. 7.15
(1) 5925	㈱神崎住宅管理	2017. 7.17
(7) 3311	㈱アイショウ	2017. 7.19
(13) 686	大建興産㈱	2017. 7.19
(2) 5492	㈱リキューブ	2017. 7.20
(5) 4151	㈱三と土地建物	2017. 7.21
(6) 3848	㈲川平不動産	2017. 7.23
(3) 5023	㈲森の楽園	2017. 7.23
(6) 3851	㈱ハートフルハウス	2017. 7.29
(3) 5024	㈲TOM企画	2017. 7.29
(1) 5928	㈱フレア	2017. 7.30
(11) 1623	㈲オオタケ地所	2017. 7.31
(10) 2143	㈲北山不動産商事	2017. 7.31
(9) 2611	㈱鹿島台土地	2017. 7.31
(3) 5028	サンハウス㈱	2017. 8. 1
(3) 5026	太陽地所㈱	2017. 8. 1
(5) 4153	㈱八興開発	2017. 8. 3
(5) 4154	ラポートハウゼンホリウチ㈱	2017. 8. 3
(7) 3325	㈱スペーシング	2017. 8. 8
(4) 4508	大森建設㈱	2017. 8.11
(7) 3334	コセキ物産㈱	2017. 8.12
(5) 4157	㈲岩間建設興業	2017. 8.17
(6) 3858	マルソーノ不動産	2017. 8.19
(6) 3859	㈲キーステーション	2017. 8.19
(1) 5931	㈲ピュアホーム	2017. 8.22
(1) 5930	㈱クエスト	2017. 8.22
(5) 4158	北美不動産㈱	2017. 8.24
(5) 4160	㈱菅原工務店	2017. 8.25
(5) 4159	㈱イージーオーダーオフィス組曲	2017. 8.25

※登録事項に変更がある場合は、30日以内に県庁と協会事務局に直接、所定の用紙で届出を提出して下さい。



新入会員

Introducing New face

平成29年1月1日～3月31日

※正：正会員 準：準会員

支部	会員区分	免許取得日 免許番号	商 号	代 表 者	専任の取引士	事務所所在地
青葉中央	正	H29. 2. 7 知事(1)6363	㈱ウイング不動産	渡邊 礼二	渡邊 礼二	〒980-0021 仙台市青葉区中央3-4-18-3F 仙台SSスチールビル ☎022-302-7890
青葉中央	正	H29. 1.23 知事(1)6359	東日本クリエイト㈱	前田 輝良	加藤 唯	〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-8-17-305 日東ハイツ ☎022-302-3189
青葉中央	準	H27. 6. 8 大臣(1)8803	エールクリエイト㈱ 東北支店	仲田 憲仁	伊藤 淳	〒980-0822 仙台市青葉区立町23-11-6F 高速ビル ☎022-797-6058
青葉中央	正	H29. 1.26 知事(1)6360	アップル㈱	我妻 真由美	瀧口 史郎	〒980-0804 仙台市青葉区大町1-2-23-301 桜大町ビル ☎022-211-4178
青葉中央	準	H23.12. 5 大臣(2)8239	㈱テンポアップ 仙台支社	加藤 富士夫	安斎 広重	〒980-0013 仙台市青葉区花京院1-1-5-4F タカノボル第25ビル ☎022-216-6811
青葉泉	正	H29. 2. 7 知事(1)6362	㈱T R A C E	丸山 健	丸山 健	〒981-0913 仙台市青葉区昭和町2-23-602 ノーヴス・アーバンビル ☎022-347-3450
青葉泉	正	H28.12.22 知事(1)6354	サン工業㈱	小野寺 昭文	小野寺 徹	〒981-3122 仙台市泉区加茂4-29-14 ☎022-378-8761
青葉泉	正	H29. 1.17 知事(1)6357	㈱e-ナビ不動産	前田 龍太	前田 龍太	〒981-3117 仙台市泉区市名坂字町42-2-1F ドルチェ泉III ☎022-341-3434
青葉泉	正	H29. 3. 3 知事(1)6369	C F R E ㈱	佐藤 喜之	佐藤 喜之	〒980-0011 仙台市青葉区上杉2-3-28-602 ネオハイツ上杉II ☎022-398-8409
青葉泉	正	H29. 3. 6 知事(1)6371	ニューライフ㈱	村田 豊和	村田 豊和	〒981-0914 仙台市青葉区堤通雨宮町5-22-203 ☎022-725-3047
青葉泉	正	H29. 3.14 知事(1)6374	㈱Co co Reno	村上 浩一	村上 浩一	〒981-0914 仙台市青葉区堤通雨宮町12-12-105 ラビス雨宮 ☎022-346-0907
青葉泉	正	H29. 3.21 知事(1)6375	㈱アランザ	青島 正典	菅原 俊介	〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘5-12-1-105 ロイヤル青葉 ☎022-725-2742
北二	正	H29. 2.16 知事(1)6367	5. T S U B O 不動産	坪井 規行	坪井 規行	〒989-3122 仙台市青葉区栗生7-12-1-2F salon de'ayashi ☎022-395-4680
北二	正	H29. 2. 9 知事(1)6365	上山商事㈱	上山 訓由	上山 由子	〒981-0943 仙台市青葉区見5-1-18-108 コラム南山 壱番館 ☎022-346-6281
宮城野	正	H28.12. 6 知事(1)6348	㈱アストライア	松浦 繁光	松浦 裕子	〒983-0812 仙台市宮城野区小田原弓ノ町102-3-401 ナイスシティアリーナ仙台ステーションイースト ☎022-353-5937
宮城野	正	H28.12.19 知事(1)6352	㈱ラサキ不動産	木皿 和利	志村 行平	〒983-0036 仙台市宮城野区苦竹1-10-15-1F アスコット苦竹駅前 ☎022-349-4127
宮城野	準	H20. 9.18 大臣(2)7766	㈱土屋ホーム Rマンション事業課	佐藤 孝司	都築 秀平	〒983-0852 仙台市宮城野区榴岡5-1-35-301 三共仙台東 ☎022-794-8411
宮城野	正	H29. 1.19 知事(1)6358	㈱ヒマワリエステート	井上 茂雄	司 佳宏	〒983-0047 仙台市宮城野区銀杏町28-26 ☎022-369-3382
若林	正	H29. 2.16 知事(1)6366	新庄恒産㈱	渡辺 恒雄	金田 信勝	〒984-0064 仙台市若林区石垣町14 ☎022-796-7815
石巻・ 気仙沼	正	H28.12.19 知事(1)6351	㈲エステート南谷地	菊地 やゑ	菊地 良雄	〒986-0851 石巻市貞山1-16-4 ☎0225-94-3500
仙北	正	H29. 3. 7 知事(1)6372	リアルコンサルティング㈱	畠山 靖憲	畠山 靖憲	〒987-1302 大崎市松山長尾字沢82 ☎0229-55-3552
仙北	準	H18. 9. 6 知事(3)5391	㈱シライシコーポレーション 富谷店	白石 俊一	菅原 知弥	〒981-3352 富谷市富ヶ丘1-27-20 ☎022-343-9071

宮宅だより

Network now

宮城野支部

平成 28 年度 第2回公開研修会開催



平成 29 年 2 月 2 日 (木) 仙台
サンプラザにて公開研修会を開催
しました。

第 1 部では、当協会顧問の弁護士・石井慎也氏を講師に「不動産売買等における相談クレームの傾向と対策」と題してご講義いただきました。売買事例では、接道義務や通行・掘削についての承諾書の効力、日照についての説明、地盤改良の必要性の説明等々、賃貸事例では騒音問題等、実務に直結するたいへん興味深いものでした。

第 2 部では、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会・東北部会事務局長の岩本忠健氏を講師に「インスペクションの基礎知識と必要性について」と題してご講義いただきました。ビデオ映像も交え、インスペクションの基礎知識と必要性についてわかりやすく説明していただきました。宅建業法一部改正に伴い、重要事項説明等に



においてインスペクション結果説明等が必要となり、今後さらなる研鑽が求められます。

研修会終了後は「新春賀詞交歓会」を開催し、支部会員同士の交流親睦を深めることができたかと存じます。
(記／栗村)

青年部会

平成 28 年度活動報告

平成 28 年度の宮宅建青年部会の活動をいたしました。前年と同様、「研修委員会」「会員拡大交流委員会」「特別事業委員会（フェニックスネットワーク）」に分類し各委員会事業を行って参りました。

「研修委員会」では、研修を 3 回開催し「今後の賃貸業務について」や「ネット回線マンション一括加入について」と「戸建ての外装修繕を火災保険で行う方法」など実務に直結する研修や、家族が増える我々の年代としては必須となってくる「正しい生命保険の入り方」とライフプランに関わる研修を行いました。

「会員拡大交流委員会」では、昨年に引き続きゴルフコンペと県外研修を柱として事業を開催いたしました。ゴルフについては青年部会主催のコンペながら宮宅の会員様向けのコンペを 2 度開催致しました。60 名前後の方にご参加いただきまして青年部以外宮宅会員様と交流できる良い機会となりました。県外研修は東京と、数年来交流させて頂いている福岡県博多青年部会様にお声掛けを頂き福岡地

域協議会 2016 チャリティーゴルフコンペに参加いたしました。またコンペの他にも福岡建協会や博多支部の役員の皆様と情報交換・親睦と絆を深めて参りました。

さらに、40 歳前後の我々の健康とメタボ対策のため、「体の引き締め運動講座」の開催、同年代のお子様達と会員同士が各々親睦を深めて楽しい時間を過ごす「父子クリスマス会」を開催しました。

「特別事業委員会」では、フェニックスネットワーク（不司調連絡協議会）事業に積極的に参加し、各分野の皆様と親睦を深めました。

平成 28 年度も毎回多くの部会員の皆様にご参加いただき厚く御礼申し上げます。また、部会運営に関しまして協会関係各位、並びに O B 諸先輩方のご支援とご協力により、充実した部会事業を無事に開催することができました。青年部会を代表し皆様に御礼申し上げます。誠にありがとうございました。
(記／諒訪部)





平成29年度 不動産業開業支援セミナーのご案内

これから不動産業の開業をお考えの方、現在不動産業に従事し将来独立開業を目指す方、不動産業に興味のある方、まずは当セミナーにご参加いただき、不動産業開業のノウハウについて業界の専門家のお話を是非ご参考にしてください。未経験者の方など、どなたでもお気軽にご参加いただけます。皆様のご参加をお待ちしております。

開催日：① 平成29年 7月12日(水)
② 平成29年11月15日(水)
③ 平成30年 2月17日(土)

開催時間：13時30分～16時30分
(左記開催日①～③とも同時間)

開催会場：宮城県不動産会館4階大会議室（セミナールーム）（仙台市青葉区国分町三丁目4-18）
※会場までは公共交通機関のご利用をお願いいたします。

講演内容：・不動産業界の現況・営業店の経営に必要な知識・開業資金・不動産業関連業務・
不動産業者によるパネルディスカッション等

講師：中村 喜久夫 氏 不動産鑑定士、マンション管理士。（株）リクルート（住宅情報事業部情報審査課長等）を経て、（株）不動産アカデミーを設立、全国各地で講演活動を行う。全宅連の「不動産キャリアパーソン」の講師や宅建取引士法定講習の講師を担当。平成26年4月1日明海大学不動産学部特任准教授に就任。著書に「不動産広告表示の実務」（週刊住宅）「スッキリわかる宅建」（TAC出版）など。

公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 会員
株式会社 東北宅建サポートセンター担当者
日本政策金融公庫担当者 他

対象：不動産業の開業をお考えの皆様、不動産業に興味のある皆様

定員：各回 50名（定員になり次第、締切らせていただきます）

参加費：無料

主催：公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会

申込方法：下記申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて送信してください。
折り返し受講確認書をFAXいたしますので、当日ご持参ください。
(FAXをお持ちでない場合は、協会事務局までご郵送ください)



平成29年度不動産業開業支援セミナー受講申込書

送信先 FAX: 022-266-2189

ご希望開催日	<input type="checkbox"/> ① 平成 29 年 7 月 12 日(水) <input type="checkbox"/> ② 平成 29 年 11 月 15 日(水) <input type="checkbox"/> ③ 平成 30 年 2 月 17 日(土)		
ふりがな			
お名前			
お電話番号	()	FAX番号	()
ご住所	〒 -		
個別相談	希望する · 希望しない		
個別相談事項	※個別相談希望の方のみ記入。相談内容は開業に係る事項に限らせていただきます。		
今後、当協会主催の開業支援情報等をお知らせしてもよろしいですか？	はい · いいえ		

※お寄せいただきました個人情報につきましては開業支援セミナーの申込確認、運営管理及び開業支援情報のお知らせを希望する場合のご案内に使用いたします。それ以外の目的には使用いたしません。

お問合せ先：公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 事務局 開業支援セミナー担当
TEL 022-266-0011 FAX 022-266-2189

平成29年度定時総会(第50回総会)の開催について

本年の総会「平成 29 年度定時総会（第 50 回総会）」を下記のとおり開催いたします。会員皆様の御理解を賜り、御多忙中の折とは存じますが、ぜひ総会に御出席いただきますようご案内申し上げます。

なお、「総会開催通知」「議案書」「出欠連絡及び委任状」等は、5月中旬に発送いたしますので、御確認の程、よろしくお願ひ申し上げます。

——記——

開催月日：平成 29 年 5 月 26 日(金)

開催時間：午後 2 時 00 分(予定) ※詳細は後日発送の開催通知を御確認願います。

開催場所：東京エレクトロンホール宮城（宮城県民会館）6階

仙台市青葉区国分町3丁目3番7号

議事(予定)：

[報告事項]

報告事項1 平成28年度事業報告の件

報告事項2 平成29年度事業計画の件

報告事項3 平成29年度収支予算の件

[決議事項]

第1号議案 定款改正の件

第2号議案 役員報酬規程改正の件

第3号議案 平成28年度収支決算の件

※総会は、総正会員の過半数の出席（委任状を含む）で成立し、出席した正会員の過半数で決しますが、定款改正に関する議案は、総会において正会員の3分の2以上の議決が要件となっております。5月中旬に発送いたします出欠の御回答期間が総会開催まで大変短いため、早急な御返送に御協力をよろしくお願い申し上げます。

以上

業態調査への御協力ありがとうございました

1月から2月中旬において、会員の皆さんに御協力をお願いしておりました「宮宅建 業態調査の実施について」では、多くの会員の皆さんに御回答をいただきありがとうございました。

今回の調査では、従業員構成や業務内容といった所属会員の現況を把握することを主な目的としていました。今後も定期的に業態調査を実施していく予定ですので、御協力いただければ幸いです。

なお、この度の業態調査結果の概要は、協会ホームページの会員専用ページ内の「研究・調査報告」を御覧ください。

編集後記

2月に、4泊5日でタイのチェンマイへ行ってきました。目的はチェンマイ北部にある孤児院施設「バーンロムサイ」の訪問です。そもそもの切欠は、私が所属しているロータリークラブのスピーチで、以前この施設でボランティアスタッフをしていた方のお話を聞いて感銘を受けて、是非その地を自分も見てみたいと想い訪問しました。この施設には、両親が居ない子、両親がHIVに感染し両親から生まれた子供（HIVのキャリア）が居ます。生きて行くためには、免疫低下を抑える薬を飲み続けなければなりません。そ

の薬はとても高額です。そのことを知った日本人が、20年前にこの施設を立ち上げました。施設には30人の子供たちがいます。子供たちにも会ってきました。子供たちは、とても元気で、目が輝いていました。その子供たちに会って、自分には何が出来るか今後考えていきたいと思います。世界にはまだまだ恵まれない地域の子供たちが沢山います。恵まれた日本に居ると気づかないこともあります。今回のタイチェンマイの訪問は多くの収穫がありました。

(記/村上)

お知らせ 不動産業を開業される方を応援します!

開業支援キャンペーン

ご好評につき
期間延長!!

入会がスムーズになりました!

- 推薦者制度が廃止になりました
- 迅速な入会審査体制を整えました

キャンペーン
対象期間

平成29年4月3日(月)～平成30年3月30日(金)
上記の期間に入会申込書を提出され、新規入会していただいた方。(平成29年度)

進呈品

開業支援キャンペーン期間中に新規入会された方には、

- わかりやすい重要事項説明書の書き方
- わかりやすい売買契約書の書き方
- 物件の間取り図作成ソフト
- 東日本大震災から学ぶ! 震災対応マニュアル を進呈いたします。

業務に役立つ
ツールが
もらえます



詳細は協会事務局入会担当者(TEL.022-266-0011)までお問い合わせください。

消費者の皆様へ

不動産に関するご相談を受付けております

消費者のための無料相談所を ご利用ください ☎022-266-9807

公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会では、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会宮城本部と共同で不動産無料相談所を運営しております。不動産取引に関する一般消費者からの様々なご相談や、保証協会会員を相手方とする宅地建物取引についての苦情の解決を目的とする相談の受付(苦情相談)業務を行っており、専任の相談員が対応しております。なお、会員業者様からの個別取引に関する相談(重要事項説明書の書き方 etc)には応じかねますのでご了承願います。その際は全宅連ホームページから書式をダウンロードしてご確認ください。

相談日 毎週月曜～金曜 9:00～12:00、13:00～17:00

(12:00～13:00は昼休みとなっております)

※祝祭日・年末年始・夏季休暇等は受付しません。

なお、都合により休業する場合もありますので、事前に電話でご確認ください。

※回答内容は、解決に向けてのアドバイスや関連情報の提供です。

協会が最終判断をしたり、回答内容に責任を持つことはありませんのでご了承ください。

受付方法 電話・来所(ただし、苦情相談は来所のみ受付します)

TEL 022-266-9807(無料相談所専用電話)

※文書・FAX・電子メールでの相談は受付しておりません。

場所 宮城県不動産会館2階「相談室」 仙台市青葉区国分町3-4-18



交通案内／仙台市営地下鉄 勾当台公園駅より徒歩5分