

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

キャンペーン対象期間

平成30年4月2日(月)～平成31年3月29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30年度)

ご好評につき
期間延長

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



宮宅建は入会がスムーズです!

- 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

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。

[不動産キャリア] サポート研修制度 全宅連からのお知らせ

めざせ! 不動産キャリアパーソン

住まい購入の
安心の日安に

社内研修・
従業員教育の一環に

「実務」知識の差が
仕事の大きな差に

テキスト
+Webで
学習

公益認定事業 [不動産キャリアパーソン] とは

不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。
宅建従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると
[不動産キャリアパーソン]として資格登録されます。

受講料 **8,640円(税込)** ★資格は宅地建物取引業
従事者のみ授与

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

お問合せ 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-6112(平日9:00~17:00)

お申込み 協会事務局または全宅連ホームページへ

不動産キャリアパーソン 検索



イメージキャラクター
佐藤まり江さん

不動産取引に関する情報をお届けします

宮城県ゆるキャラ紀行 Part.18

県内の
ゆるキャラを通じて
宮城県を案内します

名取市マスコットキャラクター
カーナくん



●名取市の概要

名取市は、宮城県の南部にあり、政令指定都市仙台市の南東に位置しています。名取川・阿武隈川の両水系に囲まれた肥沃な土地が広がり、気候も温暖なため古くから農耕が栄えるなど自然条件に恵まれた土地柄です。市内にはJR東北本線、国道4号、東北縦貫自動車道、仙台東部道路などが走り、さらに国際化の著しい仙台空港の所在都市として、広域仙台都市圏の副拠点都市にふさわしい機能を有しています。また、東北最大級を誇る国指定史跡の雷神山古墳など、古墳が数多く密集し、歴史的価値の高い地域でもあります。



●名物・特産品

せり

名取市のせり栽培の歴史は古く、約400年程前に野生のせりを栽培していたとする文献があり、安永年間(1770年)にはせり栽培の普及が始まったと伝えられています。名取市では、宮城県の在来野菜「仙台せり」の県内生産の約8割を生産しています。名取産せりの特徴は茎と根の太さで、葉は、茎、根とそれぞれ違う味と食感を楽しむことができます。



北限のしらす

名取市開上をはじめとする仙南4地区で2017年7月から日本最北となるしらす漁が始まり、名取市の特産品に「北限のしらす」が加わりました。7~11月が漁の期間で、釜揚げやちりめんなどの加工品として販売されるほか、市内の飲食店では水揚げしたばかりの新鮮なしらすを味わうことができます。



東北一のカーネーションの産地である名取市のマスコットキャラクター「カーナくん」。カーナくんの頭にも赤いカーネーションが咲いています。ネーミングの由来は、カーネーションの「カー」と名取の「ナ」で、カーナくん。体には、頭文字の「N」がデザインされています。
●好きなもの…飛行機・ゆりあげ赤貝のお寿司
●将来の夢…パイロットになること ●特技…紙飛行機を飛ばすこと

CONTENTS

- P.02 「全宅連安心R住宅」スタート!
- P.04 誌上研修《心理瑕疵(死因不明)》
- P.06 理事会だより
- P.07 新入会員
- P.08 宅建業免許の有効期間が満了です!!
- P.09 東北宅建サポートセンターを活用しませんか
- P.10 宮宅だより
- P.12 宅建取引士法定講習会日程
- 宅建取引士資格試験PR講座
- P.13 全宅管理入会のご案内
- P.14 不動産業開業支援セミナーのご案内
- P.15 平成30年度第2回本部研修会のご案内
- 編集後記



「全宅連安心R住宅」スタート!

**10月1日
運用開始!**

国土交通省は既存住宅の流通活性化を図るために、一定の基準を満たした物件に対して標章を付与する「安心R住宅」制度を創設しました。全宅連は、8月27日付けで「安心R住宅」に係る国土交通省の団体登録が完了し、10月1日より運用が開始しました。

そこで、「安心R住宅」とはどのようなものなのか、制度の概要と、利用する際の手続き等についてお知らせします。

●「安心R住宅」とは?

「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅（中古住宅）の「不安」、「汚い」、「わからない」といったマイナスイメージを払拭するために一定の条件（耐震性がある、インスペクションが行われた住宅である、リフォーム等について情報提供が行われるものなど）を満たした住宅の広告に、国の関与のもとで標章（ロゴマーク）を付けて、物件選びに役立つ情報を消費者へ分かりやすく提供する仕組みです。

●「安心R住宅」のメリット

会員業者が活用するメリットとしては、物件販売時に「安心R住宅」の標章を利用することで、「優良な中古住宅」を扱っているとアピールできます。ただし、標章の使用は物件の広告に限られているため、売買契約が締結されれば効力を失うことに注意が必要です。

消費者側のメリットとしては、分かりにくかった中古住宅の性能・仕様が開示されており、中古住宅のマイナスイメージが払拭されていることから物件購入時の安心感が高まります。

●「全宅連安心R住宅」の要件の概要

宅建協会の会員が「全宅連安心R住宅」の標章

を物件に付与するためには以下の要件を満たす必要があります。

①「不安」の払拭

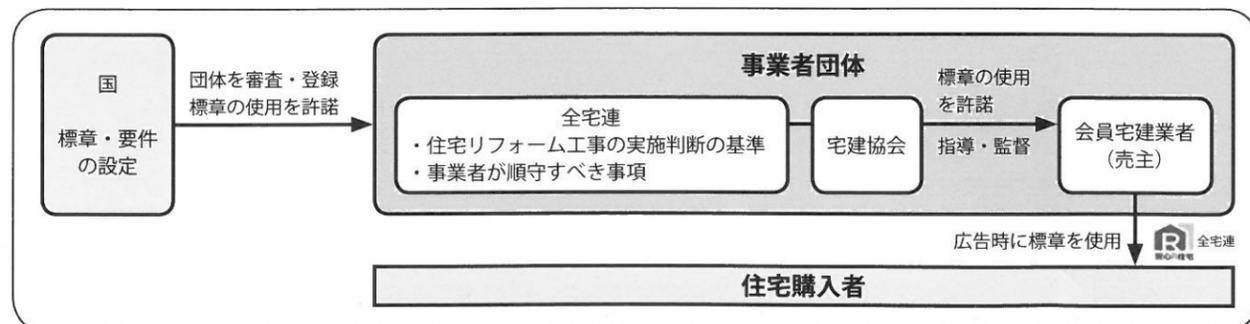
- ・ 現行の建築基準法耐震基準に適合又はこれに準ずるもの。
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合し、当該保険に加入すること。
- ・ 管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じてそれらの内容が開示される物であること（共同住宅の場合）。

②「汚い」イメージの払拭

- ・ 全宅連が定める「全宅連住宅リフォーム実施判断基準」に合致したリフォーム工事を実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること。

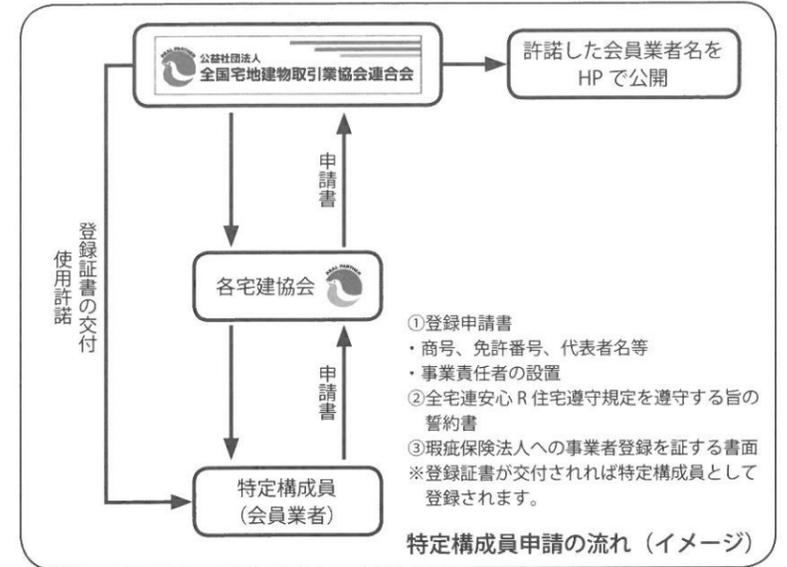
③「わからない」イメージの払拭

- ・ 建築時の情報や維持保全の状況に係る情報等が記載された書類について情報収集を行い、広告するときに、当該住宅に関する書類の保存状態等を記載した書面（「安心R住宅調査報告書」）を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること（売主が保存している場合）。



●「安心R住宅」標章使用するための手続き（*特定構成員の申請）

まず、会員業者が標章を利用するには、全宅連へ〈特定構成員〉の登録申請を行います。（窓口は都道府県宅建協会）その後内容を確認し、許諾した会員業者へ登録証書の交付を行います。また、許諾した会員業者名をHPで公開します。なお、特定構成員の要件は下記のとおりです。



【特定構成員の要件〈抜粋〉】

- ・ 参加協会（全宅連「安心R住宅」事業に参加する宅地建物取引業協会）に所属する宅地建物取引業者であること
- ・ （公社）全国宅地建物取引業保証協会の社員権を有すること
- ・ 買取再販事業（宅建業者が既存住宅を買い取り、リフォームを施して消費者に販売する事業）に限定して、安心R住宅のロゴマークを使用するものであること
- ・ 全宅連が定める、安心R住宅事業に係る研修を受講した「全宅連安心R住宅事業責任者」を、

社内に最低1名設置すること

- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項に基づき指定された住宅専門の保険会社の既存住宅売買瑕疵保険事業者として登録していること

※上記要件以外に登録手数料が必要です。

※全宅連では安心R住宅の要件及び適切な事業の運営を図る観点から、当初は宅建業者売主（買取再販事業者）に限定して実施。（一般売主仲介に関しては制度開始後、国交省の諸条件の調整及び研修制度を確立したのち実施を予定）

既存住宅ならではの良さ

- 新築に比べて安い
- 実際の住宅を見て検討できる
- あらかじめ周辺環境を確認できる
- リフォームによって自分のニーズに合わせられる

従来の既存住宅のマイナスイメージ

- 「不安」品質が不安、不具合があるかも
- 「汚い」見た目が汚い、設備が古い
- 「分からない」選ぶための情報が少なく分らない

安心R住宅

①基礎的な品質があり「安心」

- ◇新耐震基準等に適合
- ◇インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合（インスペクションのイメージ）

②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある

③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される（情報開示イメージ）

相談できる

- ◇事業者団体が相談窓口を設置している
- ・トラブルがあっても相談できる 等

誌上研修
事例32《心理瑕疵（死因不明）》
賃借人の貸室内での死亡について、善管注意義務違反があったとする賃貸人の損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平29・9・15 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

賃借人が貸室内で死亡後、約2か月半放置されたことから、賃貸人が相続人に対して、賃貸借契約の終了に基づき、原状回復費用、賃料相当損害金及び賃借人の善管注意義務違反に基づく損害賠償等を求めた事案において、原状回復費用及び賃料相当損害金の支払請求が認められ、その余の請求は棄却された事例

(東京地裁 平成29年9月15日判決 一部認容
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人X(原告)は、亡Aとの間で、平成18年2月25日、賃貸マンションの一室(本件建物)を次の約定で賃貸する旨の契約(本件賃貸借契約)を締結し、同年3月11日、本件建物を引き渡した。

○賃貸期間 平成18年3月11日から平成20年3月31日まで

○賃料 月額10万円

○支払方法 毎月27日限り翌月分を支払う。

○原状回復 本件賃貸借契約が終了した場合には、賃借人は、本件建物を原状に復して明け渡す。ここにいる明渡しとは、賃借人が全ての家財・物品等の搬出を完了させ、原状に回復した上で、本件建物の鍵をX又はXの指定する者に返還した時とする。

○終了事由 賃借人が死亡した場合には、本件賃貸借契約は終了する。

亡Aは、平成28年5月20日、本件建物内の布団の中で死亡した状態(原因不明)で発見された。死亡推定日時は、同年3月9日頃であり、遺体発見が遅れ、死亡後約2か月半が経過していたことから、布団から腐敗物が床に染み出していた。

亡Aの父母であり、相続人(相続分各2分の1)であるY1及びY2(共に被告)は、同年11月28日、亡Aを被相続人とする相続について、家庭裁判所に相続放棄の申述をし、同年12月20日、受理された。

Xは、Y1及びY2に対して、本件賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円を求めるとともに、亡Aは本件建物内での自死又は病死等の予見可能な死を回避し、Xに損害を生じさせないようにする善管注意義務を負っていたところ、これに違反したなどと主張して、善管注意義務違反に基づく損害賠償債務(長期間の空室損害として1年間の賃料の半額相当等)から、本件賃貸借契約に際し亡AがXに交付した、敷金20万円を控除した残額65万6996円(分割債務としてそれぞれに32万8498円)の損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部容認した。

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件建物の原状回復及び明渡しは未了であることが認められる。よって、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、本件建物の明渡済みまでの賃料相当損害金及び原状回復費用の支払義務を負う。

①賃料相当損害金について

亡Aの死亡後、亡A名義で平成28年4月分から6月分までの賃料相当額が振り込まれたが、その

後の支払はないことが認められる。

②原状回復費用について

・Xは、クロス剥がし及び畳処分費用として合計4万3200円、害虫対策費及び養生費として1万1437円、応急の原状回復をする間の車両の駐車場代として1400円を支払ったことが認められる。

・遺体が2か月半放置されたことにより死臭が残るなどしたため、大掛かりな原状回復が必要となり、その費用として55万3284円が必要となることが認められる。

・亡Aは本件建物の鍵を1本紛失して返還していないため、鍵の交換費用として2万7000円が必要となることが認められる。

以上によれば、Y1らは、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金及び原状回復費用63万6321円の支払義務を負うことになる。

(2) 亡Aの死因は不明であり、亡Aが本件建物内で自殺したとは認められない。また、亡Aが生前持病を抱えていたなどの事情はうかがわれないから、亡Aが、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、そのことを予見することができたとも認められない。

以上によれば、亡Aに善管注意義務違反があったとは認められず、同違反を前提とするXの主張は理由がない。

(3) Xは、平成28年6月28日及び同年8月2日到達の書面で、本件に関する亡Aに係る損害賠償請求を、相続人であるY1らに対して行ったことが認められる。そうすると、Y1らは、同年6月28日の時点では、亡Aの債務について認識し得たものというべきである。

以上によれば、Y1らが同年11月28日に行った相続放棄の申述は、熟慮期間経過後にされたものであって、相続放棄は無効である。

(4) よって、Xの請求は、Y1らに対し、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、各自、原

状回復費用63万6321円及び平成28年7月1日から本件建物の明渡済みまで月額10万円の割合による賃料相当損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却することとする。

3 まとめ

本件では、賃貸人は、賃借人の善管注意義務違反による損害について、死因不明の遺体が2か月半にわたり放置されたため、本件建物は契約が敬遠され、長期間空室が続く蓋然性が高いなどと主張したが認められず、賃料相当損害金及び通常よりも高額と思われる原状回復費用の支払請求のみが認められた。

本件のように、貸室内で賃借人の病死や死因不明の死亡等があり、その発見が遅れて争われた裁判例は少ないようであり、本件の判断は実務上も参考になるものと思われる。

なお、やや古い事例では、共同住宅の一室の賃借人が夏季に病死し、約10日後に腐乱死体(死体から体液等が流出して床板やその下のコンクリートまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに侵みついていて)で発見され、連帯保証人と賃借人の相続人に対する修理工事費用180万5千円、悪臭のため同室が使用できなかった逸失利益3万3千円(賃料1か月分)等が認められた事例(東京地判S58・6・27 判タ508-136)があり、併せて参考にされたい。(調査研究部長)



理事会概要

平成30年度 第5回理事会概要 平成30年7月31日(火)

議事事項	報告事項	報告者
①平成30・31年度協会運営方針の承認について		木川田専務より提案後、可決承認
②「全宅連安心R住宅事業」参加の承認について		榊情報業務委員長より提案後、可決承認
①顧問就任の辞退について		木川田専務より報告
②平成30年7月豪雨に係る災害見舞金支出について		木川田専務より報告
③認定相談員の辞任について		大場相談業務委員長より報告
④平成30年度移動無料相談会実施計画(案)について		大場相談業務委員長より報告
⑤「入会希望者の承認」「退会者」「支部移籍者」「代表者または政令使用人の変更」「専任取引士の変更」「商号変更」「慶弔見舞金の支給」について		萩原総務委員長より報告

平成30年度 第6回理事会概要 平成30年10月1日(月)

議事事項	報告事項	報告者
①平成31年度事業計画及び予算編成大綱について		木川田専務より提案後、可決承認
②宮城県宅建政治連盟の事務室について		萩原総務委員長より提案後、可決承認
①職務執行状況報告について		会長、副会長、専務理事、各常務理事より報告
②事業継続計画(BCP)に基づく防災訓練の実施報告について		木川田専務より報告
③「入会希望者の承認」「退会者」「支部移籍者」「代表者または政令使用人の変更」「専任取引士の変更」「商号変更」「慶弔見舞金の支給」について		萩原総務委員長より報告

代表者または政令使用人・専任の取引士の変更について

平成30年7月1日～9月30日

《代表者または政令使用人》

支部	商号/名称	新代表者	旧代表者
青葉中央	宝来産業(株)	御園生勇郎	高橋 輝見
青葉中央	榊桜エステート	我妻やす子	寒河江 悟
青葉中央	宮城商事(株)	田村 秀春	神部 光崇
青葉中央	榊山一地所仙台中央支店	(政)斎藤 圭介	高木 俊幸
青葉中央	榊常ロアトム仙台	三戸 篤人	星 雅夫
青葉中央	榊常ロアトム仙台仙台駅前店	三戸 篤人	星 雅夫
青葉・泉	榊イービーコーポレーション	(政)	鈴木 健彦
宮城野	榊イービーコーポレーション 東仙台店	(政)佐藤建太郎	
宮城野	榊ハウスメイトショップ仙台店	(政)木下 邦男	佐々木亜貴
宮城野	長谷川建設(株)	長谷川 淳	長谷川幸久
宮城野	中城建設(株)	結城 創	結城 孝
若林	榊杉エステート	伊藤 久美	小野 晃
太白	榊JOAN仙台	(政)	澁谷 猛
塩釜	榊佐史建設	佐藤 貴史	佐藤 史朗
石巻・気仙沼	榊山大	高橋 暢介	木村 昭俊

《取引士》

支部	商号/名称	新取引士	旧取引士
青葉中央	宝来産業(株)	三浦 忠臣	芳賀 隆之
青葉中央	榊桜エステート	佐藤 周	寒河江 悟
青葉中央	榊山一地所仙台中央支店	斎藤 圭介	高木 俊幸
青葉中央	同和興業(株)	澤田 利男	清水 宏真
青葉中央	榊テンポアップ仙台支店	伊藤 孝一	安斎 広重
青葉・泉	榊イービーコーポレーション	阿部 倫明	鈴木 健彦
青葉・泉	トヨタウッドキューホーム(株) 泉中央営業所	北村 康浩	高橋 克幸
青葉・泉	榊阿部和工務店	沼田 隆義	佐藤 昌治
青葉・泉	榊銅谷開発	岩松 弘一	田中 玄二
宮城野	榊イービーコーポレーション 東仙台店	佐藤建太郎	阿部 倫明
宮城野	長谷川建設(株)	長谷川信子	長谷川順子
宮城野	榊ミリオン商事	荒川 広之	荒川 成二
若林	榊サンアイホーム	石崎 具視	石崎 利信
若林	日本住宅(株)コンパスホーム事業部 仙台店	恩田 剛夫	長養 哲志
太白	宮城住宅開発(株)	小野今日子	松井 侑子
塩釜	榊佐史建設	佐藤 幸恵	佐藤 史朗
仙南	一建設(株)住宅展示場 名取りんくう店	藤原 衛	横田 潔
仙北	榊ARCA	辻 雅幸	兵頭 利広

商号の変更

平成30年7月1日～9月30日

支部	新商号/名称	旧商号/名称
仙南	一建設(株)住宅展示場 名取りんくう店	一建設(株)セレクト長町店
青葉中央	榊マキノ不動産	榊マキノ内装不動産
青葉・泉	タマホーム(株)東北地区本部	タマホーム(株) 東北・北海道地区本部

支部移籍

平成30年7月1日～9月30日

商号/名称	新事務所所在地	旧支部→新支部
一建設(株)住宅展示場 名取りんくう店	〒981-1227 名取市杜せきのした1-2-5 杜せきのしたハウスプラザ内 ☎022-382-4571	太白→仙南
山紀(株)	〒983-0043 仙台市宮城野区萩野町4-5-53 ☎022-290-3428	青葉中央→宮城野
仙台地所(株)	〒981-0931 仙台市青葉区北山1-3-6-101 ベルハイツ北山 ☎022-341-8081	若林→北二
豊栄建設(株)仙台支店	〒984-0015 仙台市若林区卸町3-1-20 ☎022-353-9622	石巻・気仙沼→若林

退会者

平成30年7月1日～9月30日

支部	商号/名称	代表者	備考
石巻・気仙沼	東北ミサワホーム(株) 気仙沼営業課	下村 秀樹	2018. 6.28事業所廃止
仙南	榊さいとう流通企画	齋藤 哲郎	2018. 7.12廃業
宮城野	榊半沢ビジネスプランニング	半澤真理子	2018. 8.13廃業
青葉・泉	榊クレディティ	永井 庸郎	2018. 8.31廃業
太白	榊光芳	杉下 芳明	2018. 9. 4廃業
石巻・気仙沼	昭和不動産	三浦 清里	2018. 6.26廃業
青葉・泉	榊ファミリー工房東北	大谷 聡	2018. 9.11破産
若林	共和ホーム(株)仙台営業所	池田喜代秀	2018. 9.18事業所廃止

新入会員

Introducing New face
平成30年7月1日～9月30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)	H30. 7.12 知事(1)6493	(株)メディアム	渡部 一徳	渡部 一徳	〒980-0822 仙台市青葉区立町19-18 ☎022-216-5250
青葉泉	(正)	H30. 7. 4 知事(1)6491	(株)イービーコンサルティング	鈴木 健彦	鈴木 健彦	〒981-0914 仙台市青葉区堤通雨宮町11-29 ☎022-341-9651
青葉泉	(正)	H30. 7.31 知事(1)6497	(株)藤総合地所	須藤 友浩	須藤 友浩	〒980-0003 仙台市青葉区小田原7-5-46-102 ☎022-797-1465
青葉泉	(準)	S63.10.14 大臣(8)3827	東北ミサワホーム(株) 泉オフィス	下村 秀樹	渡部 雄次	〒981-3133 仙台市泉区泉中央1-23-3-2F アーバンオフィスビル ☎022-771-7102
北二	(正)	H30. 7. 4 知事(1)6490	(株)本間総合計画	本間 貴史	横山 博道	〒981-0933 仙台市青葉区柏木1-3-12-111 エクセレント柏木 ☎022-346-1388
北二	(正)	H30. 8.15 知事(1)6501	(株)アイヒェジャパン	伊藤 啓	伊藤 啓	〒981-0961 仙台市青葉区桜ヶ丘6-39-6-103 ファーストエイト ☎022-341-6198
宮城野	(正)	H30. 6.21 知事(1)6488	(株)ユー・ジー	内海 博之	内海 しづえ	〒983-0824 仙台市宮城野区鶴ヶ谷字京原142-5 ☎022-352-0431
若林	(準)	H27. 6. 9 大臣(1)8808	(株)松家住宅東北支社	荒井 孝子	古内 真由美	〒984-0013 仙台市若林区六丁の目南町2-28 ☎022-781-5705
太白	(正)	H30. 7. 4 知事(1)6492	(株)優愛エステート	小松田 大祐	小松田 大祐	〒982-0031 仙台市太白区泉崎2-25-12-103 タウンコート泉崎 ☎022-797-4027
太白	(正)	H30. 7.31 知事(1)6496	(株)徳田工務店	徳田 実	五十嵐 浩人	〒982-0811 仙台市太白区ひより台24-23 ☎022-245-6165
塩釜	(正)	H30. 6.27 知事(1)6489	目黒不動産事務所	目黒 恭	目黒 恭	〒985-0835 多賀城市下馬1-2-28 ☎022-365-3447
仙南	(正)	H30. 8. 9 知事(1)6498	(株)白高商事	高橋 良男	今野 林一郎	〒989-0254 白石市大川町10-38 ☎0224-26-9621
仙北	(正)	H30. 7.24 知事(1)6495	トーヨー(株)	鈴木 徳一	鎌田 俊一	〒989-6135 大崎市古川稲葉1-3-11 ☎0229-23-9141

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ぬ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日前までに行われ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。ただし、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、くれぐれもご注意ください!

■2019年1月～3月の対象者

有効期限	商号	免許番号
1月満了	株式会社コーポレーション	(3)5157
	株式会社ジェイ・トラスト	(3)5159
	五橋地研	(11)1849
	株式会社エイム ケイセイ	(11)1841
	街不動産弘商	(5)4314
	株式会社エッグファシリティー	(3)5163
	街高栄不動産	(3)5166
	ウイングライフ株式会社	(3)5165
	楽楽工房街	(3)5164
	積和不動産東北株式会社	(9)3219
	東北互光株式会社	(3)5167
	街宮城総合企画	(6)4022
	共立建設株式会社	(1)6062
	亘理土地開発街	(13)845
	しあわせ不動産株式会社	(2)5614
	株式会社わかば不動産	(1)6067
	街遠見塚不動産	(9)2742
	田興産	(11)1852
	クニトモ街	(10)2446
2月満了	株式会社大崎商事	(13)852
	株式会社藤開発	(13)849
	トータルアクセス街	(4)4686
	クラーク・モア株式会社	(2)5616
	街ハルカ不動産	(3)5170
	株式会社斎藤工務店	(8)3047
	株式会社富貴	(4)5858
	エムズ企画株式会社	(4)4687
	株式会社SOARビジネスパートナー	(2)5617
	街K・M・C	(2)5618
	株式会社三興ホームズ	(13)859
	株式会社久保田本店	(8)3049
	コーヨー株式会社	(6)4027
	株式会社菅原吉男工務店	(10)2451
	株式会社木材スーパーエンドー	(5)4320
	大栄土地開発	(8)3050
	株式会社アップルホーム	(1)6069
	株式会社南仙台不動産	(7)3592
	東都フォーラム株式会社	(7)3591
	街イー・ステーション	(4)4693
	株式会社阿部和工務店	(7)3594
	小畑平蔵商事株式会社	(12)1426
	株式会社トリオン	(1)6070
	株式会社新日本地所	(12)1429
	街佐幸建築店	(1)6071
	株式会社ケイワイティ	(1)6072
	街共栄ホーム	(9)2753
	株式会社佐米材木店	(11)1875
	街後藤不動産	(11)1873

有効期限	商号	免許番号
3月満了	かめやま産業株式会社	(6)4030
	街三浦由郎商店	(4)4695
	富士工芸	(8)3054
	株式会社セイコー実業	(5)4328
	街マックス・コーポレーション	(1)6075
	株式会社ノースブリッジ	(1)6076
	株式会社青葉建商	(14)494
	街千代田総合	(5)4331
	街アーキス	(5)4329
	吉田商事不動産	(10)2466
	東都開発株式会社	(13)874
	伊藤不動産	(3)5174
	街太白土地	(7)3609
	安住不動産	(7)3611
	街有朋堂	(7)3612
	街アオハプランニング	(3)5176
	株式会社ビッグジャパン	(9)2759
	スズコー不動産	(8)3055
	街ホームランド大地	(6)4036
	株式会社片倉工務店	(2)5626
	丸和不動産街	(7)3623
	街廣和地所	(8)3069
	東北分譲住宅販売株式会社	(10)2471
	マックスホーム株式会社	(12)1435
	街丸三ビル	(10)2467
	株式会社菊地産業	(10)2473
	住よし不動産	(8)3061

※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ください。



東北宅建サポートセンターを活用しませんか

会員支援業務を担う株式会社東北宅建サポートセンターも発足以降、順調に利用会員数を増やし会員サービス事業につきましてもコンテンツを増やしております。これからも会員の皆様に魅力あるサービスを御提供してまいります。ぜひこの機会に御利用ください。

損害保険代理店制度の総代理店制度導入による支援

不動産周辺ビジネスの大きな柱の一つとしての損害保険代理店事業を始めてみませんか。総代理店制度をご活用いただければ『**高手手数料率**』『**存続要件の大幅な緩和**』『**代理店業務の軽減**』を参画当初から受けることができます。既に他社で代理店を行っている方も乗合いの手続きをお手伝いいたします。

全宅住宅ローン「フラット35」の取扱事務の支援

業界最低水準の金利を実現。便利かつなぎ融資も完備しております。提携融資御利用で融資率**100%+諸費用**まで融資可能!!
これまで会員様で行っていた事務手続きをサポートセンターのローン担当者が手厚くお手伝いをいたします。さらに、ローンをご紹介いただいた会員様へは事務取扱手数料として**4万円**をお支払いいたします。また、ローンご提案時にファイナンシャルプランナーによるライフプランシミュレーションをご利用いただけます。(相談料は無料です)

【収益支援事業】

- ・宅建ファミリー共済、ユーミーL A 少額短期保険取扱い斡旋
- ・アーク家賃保証、ジェイリース家賃保証、全保連家賃保証斡旋

【割引商品斡旋事業】

- ・株式会社グリーンクロス不動産用品斡旋 ⇒ 不動産用品を会員特別価格で購入できます。
- ・株式会社ピーシーコネクト間取作成ソフト斡旋 ⇒ 会員特別価格で購入できます。
- ・株式会社ゼンリン住宅地図斡旋 ⇒ 会員特別価格で購入できます。
- ・日建学院、LEC 仙台北校資格講座講習斡旋 ⇒ 会員特別価格で受講できます。
- ・株式会社東京カンテイ土壌汚染調査等斡旋 ⇒ 会員特別価格で利用できます。
- ・テルウェル東日本(株)アパート・マンション向け宅配ボックス ⇒ 会員特別価格で購入できます。
- ・N T T 東日本 - 東北ネットワークカメラ斡旋 ⇒ 会員特別価格で購入できます。
- ・リコージャパン(株) 360°カメラ「リコー・シータ」斡旋 ⇒ 会員特別価格で購入できます。

【その他取扱事業】

- ・宅建業者賠償責任保険の取扱い支援 ⇒ 会社が加入する「会社を守る保険」です。
- ・火災保険集団扱保険制度の利用 ⇒ 各種損害保険の保険料割引制度です。
- ・仙台厚生病院 PET-CT 総合がん検診斡旋 ⇒ 会員割引料金で受診できます。
- ・株式会社JCM 車両買取サービス斡旋 ⇒ 査定無料・買取成約時特典を呈します。

上記以外の事業も取り扱っております。詳しくは弊社HPまたは下記にお問い合わせください。

株式会社 東北宅建サポートセンター

〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-4-18 宮城県不動産会館 3階 担当/青木
 ●TEL 022(722)2622 ●メール t-support@mbr.sphere.ne.jp
 ●FAX 022(722)2677 ●H P http://www.t-takken-sp.co.jp/

宮宅だより

青年部

平成30年度第1回研修会開催



平成30年7月17日(火)宮城県不動産会館4階セミナーホールで、平成30年度第1回研修会を「警察との上手な付き合い方&警察活用術」と題して行いました。

講師には、警察署の方をお招きし、不動産業者が、協力する際の具体的な内容や不動産業者として警察機関を有効に利用する方法をわかりやすくご説明いただき、たいへん有意義な研修会となりました。

また、今回の研修会は、青年部に所属する方だけではなく、全会員を対象とした研修会とし、青年部会活動のPRと青年部への入会募集も実施しました。研修会の参加者は58名で、その後に開催した懇親会に参加いただいた方は38名でした。多くの方が懇親会まで参加いただき、盛会に終えることができました。懇親会には、部会員以外の方の参加も多数いただき、青年部会活動のPRも積極的に行えた研修会となりました。

第1回オール宮城青年団体大交流会に参加

平成30年9月20日(木)イズミティ21で、第1回オール宮

城青年団体大交流会に宮宅青年部6名で参加してきました。普段あまり関わることのない業種の若手の方々とは様々な意見交換をすることができました。今後、私たちを取り巻く環境の変化に業界の垣根を越え一丸となって立ち向かえる体制を築く良いきっかけになりました。今後も積極的に宮宅建青年部として、他団体との交流事業に参加し、成長して参ります。よろしくお願いたします。(記/林)



青葉・泉支部

平成30年度第1回支部公開研修会

平成30年8月30日(木)ホテルグランテラス仙台において仙台青葉・泉支部一般公開研修会を開催いたしました。

第一部は、講師に深沢総合法律事務所弁護士大川隆之氏をお迎えし、「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」と題して宅建業法改正点や重要事項説明書の追加事項などを学びました。私ども不動産事業者としてしっかりお客



様に伝える義務があり、信頼を求めていかなければなりません。後半の瑕疵担保責任については、裁判事例をもとに宅建業者の責任についても詳しくご講義いただきました。

第二部は、講師に(株)建ファミリー共済唐川修氏をお迎えし「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故事例と備え方」と題し、高齢化社会の現実を考えさせられる内容で、私ども宅建業者は、賃貸物件を扱う上で高齢者の方々としてしっかり向き合い、孤独死予防対策を講じていかなければならないと思います。

今回の研修会には、支部会員98名と他支部会員10名の108名のご参加をいただきました。研修会終了後は他支部会員と共に懇親会を開催し、約60名のご参加をいただき盛大に行われ会員同士の親睦も深まりました。

(記/千葉)

北二支部

支部交流研修会を開催

北二支部交流研修会が去る8月3日に開催されました。この交流研修会は、北二支部独自の研修会として今年度より始めましたが、外部から講師を招かず、特定のテーマについて支部会員同士で語らうことで、お互いのスキルの向上と親睦を図ることを目的としております。

今回は「相続」をテーマに、どうすれば私たち不動産業のビジネ

スチャンスにつながるかを一緒に考えました。日常の業務での疑問点などを、皆さんの経験の中でどのように対応しているか、など活発な意見が交わされ、普段なかなか聞くことのできない生の情報の交換をする場となり、たいへん盛り上がりました。こういったスタイルの研修会は初めての試みでしたが、「非常に有意義な時間を過ごせた」と会員からの感想をいただきました。

北二支部では年2回のペースで今後も交流研修会を実施していく予定です。今後の北二支部の活動にご期待ください。(記/谷津)



宮城野支部

第7回不動産フェア開催

平成30年10月21日(日)「みやぎのまつり」にて、ハトマークを背中に掲げた法被を着用し、不動産フェアとして7回目の参加出店をしました。当日は、すがすがしい秋晴れの下、大人約300名、子供約500名の皆様にご来場いただきました。

設置しました不動産無料相談コーナーには、売却に関する相談等、5名の相談者がありました。協会PRコーナーでは、「安心R住宅」に関する掲示物を来場者にご

覧いただきました。

またご来場いただいた方にアンケートを実施し、約200名の回答が集まりました。回答者には、国土交通省ガイドラインのパンフレット、協会無料相談所ご利用パンフレットおよび粗品を配布しました。店内においては、お子さま向けのミニゲームを行い、景品の駄菓子等を配布しました。一日中、ご家族連れの方々にご来場いただき、当協会事業のPRをさせていただきます。(記/栗村)



塩釜支部

平成30年度第1回支部研修会

平成30年8月30日(木)13時30分より多賀城市文化センターにて平成30年度第1回支部研修会を開催いたしました。講師には、税理士法人阿部会計事務所の相澤エリ様をお迎えし「自社株を無税で承継、特例事業承継税制のポイント」と題して講演をしていただきました。

日本全体の高齢化が進む中、多

くの企業において事業承継は大きな課題であり、国の重要なテーマとなっています。平成30年度の税制改正では「無税」で非上場株式等を承継できる制度が創設されました。その中で多くの会社を対象になる「特例事業承継税制」の注目点を相澤先生に分かりやすくご説明いただきました。贈与税、相続税全額猶予、特例承継計画の提出、贈与者と受贈者の範囲等、6項目の構成でしたが参加の会員も興味深く聴いておられました。

講演後は、木川田専務理事より平成30年、31年度協会運営方針についてご説明いただきました。協会の運営方針を詳しく知ることができて良かったとの声が多数聞かれました。最後に(株)東北宅建サポートセンター様、全宅住宅ローン(株)様、アーク(株)様より事業商品説明をいただき閉会しました。

(記/中村)



法定講習は宮城県宅建協会を受講しましょう！

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30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30年11月26日	県内登録	平成30年11月 5日 ~ 平成30年11月12日	同
		県外登録	平成30年11月12日 ~ 平成30年11月19日	
2	平成30年12月12日	県内登録	平成30年11月21日 ~ 平成30年11月26日	同
		県外登録	平成30年11月26日 ~ 平成30年12月 3日	
3	平成31年 1月23日	県内登録	平成30年12月25日 ~ 平成31年 1月 7日	同
		県外登録	平成31年 1月 7日 ~ 平成31年 1月14日	
4	平成31年 2月21日	県内登録	平成31年 1月31日 ~ 平成31年 2月 5日	同
		県外登録	平成31年 2月 5日 ~ 平成31年 2月12日	
5	平成31年 3月25日	県内登録	平成31年 3月 4日 ~ 平成31年 3月 8日	同
		県外登録	平成31年 3月 8日 ~ 平成31年 3月15日	

※更新対象者の方へは、講習実施日の約1カ月前頃にご通知します。

平成30年度 宅地建物取引士資格試験PR講座(宅建士育成セミナー)

今回で14回目となる東北学院大学法学部の学生を対象とした、宅地建物取引士資格試験についての講演会を7月12日（木）に東北学院大学泉キャンパスに於いて実施しました。行政書士会と合同で、当協会からは宮宅建TG会の佐藤達氏が講師として現役大学生に説明しました。

法学部では恒例となった講演会ですが、40名の学生が受講し耳を傾けてくれました。

担当教授によると、現役学生の受験者も多く、近年は相当数の合格者が出ているとのこと。TG会では試験対策講座の講師の依頼も受けてお

り、意欲のある学生の方になるべく活動をしていきます。宮宅建TG会としても、今後受験生が益々増え業界発展のため後継者育成の一助となればと思ひ、引続き支援活動を継続してまいります。



業界最大の組織力!! 賃貸管理業を強力にサポートします。 全宅管理入会のご案内

入会特典

「賃貸不動産管理業務マニュアル」
「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

今なら! + 期間限定: 平成31年3月31日 入会受付分まで

「間取りクラウド」
「ひな形 Bank」
「入居のしおり」30部

計 6種プレゼント

さらに
「全宅管理フラッグ」贈呈中!
上記の特典に加え、店頭掲示用の「全宅管理フラッグ」を贈呈しております。ハトマークグループのお店をPRしていただけます!



①「賃貸不動産管理業務マニュアル」
賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成いたしました。この1冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識が網羅できる充実した内容となっています。

②「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

③「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」
本ガイドライン及び手引きは本会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき賃貸不動産管理業務の内容が明示されています。

④「間取りクラウド」
⑤「ひな形 Bank」

初めて導入される方にも安心のかんたん

間取り図面作成ソフトと、表現力豊かな販売図面・チラシ等作成ソフト。
※計4万円相当(通常販売価格の合計額)
⑥「入居のしおり」
賃貸物件へ入居される方への入居中のルール・諸注意等をまとめた冊子。



事業のご案内

全宅連が母体となり設立された（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 250種類以上の充実した書式を無料提供
- 無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 賃貸管理業務を一元管理できる「全宅管理業務支援システム」を会員価格で提供
- 提携サービスを会員価格等で提供

業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェア等を会員価格で提供
- 効率的な賃貸管理業務を実践するための各種ツールの充実

情報提供事業

- 会報誌・オーナー通信の定期発行
- メールマガジンの配信
- FAXマガジンの配信
- ホームページ上での情報発信

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修をWeb等で実施しています。

賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」の解説書を会員限定にて配布を行っています。また、登録後に掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。

賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会会員を対象にした損害賠償責任保険です(掛け金は、年会費に含まれています)。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※上記サポート事業の詳細は、全宅管理ホームページでご確認ください。

《入会金・年会費》 入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

《ご入会の手続き》 1) 入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX:03-5821-7330)にてご送付ください。
2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後の手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:http://www.chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

