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

ご好評につき期間延長

平成31年4月1日(月)～令和2年3月31日(火)

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。

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

業務に役立つツールがもらえます

- **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。

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目安に

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

資格登録証

イメージキャラクター
佐藤まり江さん

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 **8,800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

宅建広報みやぎ
不動産取引に関する情報をお届けします

宅建広報みやぎ No.231 令和2年1月20日発行 発行人／佐々木 正勝 編集人／榊 浩一郎
公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会／公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会宮城本部
〒980-0803 宮城県仙台市青葉区国分町3丁目4-18 TEL.022-266-0011(代) FAX.022-266-2189

宅建広報 みやぎ
不動産取引に関する情報をお届けします

宮宅建広報 2020.1 No.231

宮城県ゆるキャラ紀行 Part.23

県内のゆるキャラを通じて宮城県を案内します

多賀城市観光協会キャラクター
たがもん

「たがもん」は多賀城の外郭南門をイメージして誕生しました。神亀元年(724年)4月1日生まれ。意志堅固で、常にどっしりとした性格。古代の歴史に関しては、どの様な難問にも答える事ができます。

- 趣味…ゲートボール
- 今の悩み…僕の本当の姿「南門」の復元計画があるけれど、なかなか実現しないのが一番のナンモン!?

●多賀城市の概要

多賀城市は、宮城県のほぼ中央、太平洋岸に位置し、周辺には、県庁所在地の仙台市や漁港で有名な塩竈市、そして日本三景の松島などがあります。
まちの地形は、東西に長く、それを2つに分けるようにして中心部を砂押川が流れています。また、東部や北部には史跡が点在し、海に近い南部の平野には工場地帯が形成され、西部地区の平野には多くの田畑が広がっています。
おおよそ北緯38度、東経141度の位置にあり、同じくらいの緯度の都市としては、西にギリシアのアテネ市、東にアメリカのサンフランシスコ市があり、同じ経度としては、北に北海道の小樽市や地球岬が、南に千葉県の犬吠埼があります。

●名物・特産品

しろのむらさき

多賀城「しろのむらさき」とは、紫色に輝くお米、「古代米」をつかった新しい多賀城グルメブランドの総称です。「古代米」には、一般的なお米に比べてミネラルやビタミン、ポリフェノールの一種アントシアニンなどの栄養素が含まれています。

あやめ園

特別史跡「多賀城跡」の一角に位置するあやめ園には、約2万1千平方メートルの敷地に、650種300万本のアヤメ、花菖蒲が植えられています。毎年6月下旬から7月上旬には、「多賀城跡あやめまつり」が開催され、期間中の週末には様々なイベントが開催されます。

CONTENTS

P.02 新年挨拶
P.04 誌上研修《民法改正が不動産取引に与える影響》
P.09 白石市と空き家バンク事業に関する協定を締結
P.10 令和元年度 宅建士資格試験実施報告
P.11 令和元年度 宅建士法定講習会日程
2021年1月レインズが新しくなります!
P.12 理事会だより
P.13 町内会等への加入促進に関する協定を仙台市と締結
P.14 新入会員
P.15 宅建業免許の有効期間が満了です!!
P.16 宮宅だより
P.17 カップリングパーティー開催
宮宅建主催ボウリング大会開催報告
P.18 不動産業開業支援セミナーのご案内
P.19 令和元年度 第2回本部研修会報告
編集後記

公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会宮城本部

新年挨拶

会長
佐々木 正 勝

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

旧年中は、当協会の会務運営に深いご理解とご協力を賜り、衷心より御礼を申し上げます。

昨年は、新天皇が即位され、元号「令和」のはじまりという大きな節目を迎えた年でありました。

一方、我が国において、度重なる大型台風により各地で川の氾濫等による想定を超える大災害が発生し、甚大な被害が生じたことは、あらためて災害対策のあり方が問われる社会問題となりました。自然災害の頻発はもはや「天災は忘れた頃に…」ではなく、「日常の隣にある」ものとして、常に意識するとともに備えが必要です。そのような中、ラグビーワールドカップ日本大会において日本チームが史上初のベスト８進出を果たし、ゴルフの全英女子オープンでは20歳の渋野日向子選手が優勝、そして仙台明成高校卒の八村 塁選手の米プロバスケットボールＮＢＡでの大活躍など、目覚ましくも爽やかな若人の活躍に、多くの人々が感動し勇気を与えられました。

国内の経済状況に目を転じてみますと、消費税が５年半ぶりに10％に増税となり、新たな対応も余儀なくされました。そして、Ｇ20サミット大阪大会が開催され国内の産業に好影響を期待したい半面、働き方改革への対応や人手不足もあり、産業界は予断を許さない状況にあります。

わが協会事業としましては、社会問題となっている空き家対策支援事業を推進しているところ、既に気仙沼市・登米市・仙台市・岩沼市・塩釜市・富谷市・白石市との協定締結に至り、更に県内各自治体との空き家対策協定に向けた協議を鋭意行っております。

さて、本年4月1日に改正民法が施行されます。具体例を挙げますと、売買契約における重要事項説明や契約書内容では、これまでの瑕疵担保責任から契約不適合に表現が変わります。賃貸借契約においては、敷金・修繕に関するルールや一部滅失による賃料減額制度、連帯保証人への極度額の説明など今までより業務範囲が拡大します。つまり、私たちには更に重要な役割が課せられることになります。

これら民法改正等に対応するため、売買契約書・賃貸借契約書を全面的に刷新し、それと同時に現在、全宅連ＷＥＢ版書式システムを本年６月サービス開始に向け構築しているところです。本システムは全宅連会員であれば全て無料で利用できます。本システムを活用し、より信頼を得られる業務を実施できるものと確信しております。

私たちを取り巻く自然環境・社会環境は言うに及ばず、少子高齢化への加速や価値観の変化などを背景とした消費者のニーズは、常に変化し続けております。これまで以上に慎重かつ丁寧な対応策を講じておかねばなりません。

宅建業者は、全ての不動産取引を安全・安心のうちに遂行する義務があるのは勿論、社会から尊敬される存在として業務を全うする姿勢が大切です。そのために、より高質な実務研修の機会を通じて共に研鑽を積んでいくとともに、日頃現場力を磨いている会員の皆様への業務支援として、東北宅建サポートセンターの活用促進、会員同士の情報交換の機会及び福利厚生の更なる充実を考えております。

これら様々な命題に取り組むべく、全宅連・全宅管理・宅建政治連盟等関係機関との連携を更に深め、これまでの積み重ねを生かして、役職員とともに、公益法人としての協会運営、会員のための協会運営に取り組んで参りたいと、オリンピックパラリンピックイヤーの初めに決意を新たにしております。

本年も会員皆様方の、より一層のお力添えを賜りますようお願いいたします。

末筆でございますが、令和２年が不動産業界の更なる発展の年になるよう、そして災害復興の加速、会員皆様のご健勝とご繁栄を念願申し上げ、年頭の挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

改正債権法施行、不動産最適活用で不動産業は新しいステージへ

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会長 坂 本 久

新年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は、「平成」から「令和」と時代が変わり、ラグビーワールドカップにて日本が「ONE TEAM」のもと、栄えあるベスト８に輝き、国民に感動を与えました。また、台風に伴う暴風雨、豪雨により全国の広範囲な地域で住宅の浸水など、甚大な被害を被り、あらためて自然災害の脅威を感じた年でもありました。

10 月より消費税が 10％となりましたが、不動産業界においては住宅ローン減税や住まい給付金制度などにより需要の反動減が抑えられました。しかしながら、米中貿易摩擦や英国の EU 離脱問題等により景況感は先行き不透明であります。

折しも本年４月からは民法の債権法が改正施行され、より契約概念を重視した取引が求められます。本会としては既に昨秋より改訂版書式に係わる WEB 研修、ガイドブックの作成など万全の対応をとると共に、本年６月にはクラウド型 WEB 書式作成システムを稼働させる予定としております。

また、昨年末の税制改正で創設された「低未利用地の譲渡に係わる 100 万控除制度」も７月より施行されます。本件は一昨年、昨年と安倍総理、菅官房長官との対談で訴え続けてきた大きな成果と自負しております。昨年策定された国交省「不動産業ビジョン 2030」でも「不動産をたたむ」概念が記載されました。これにより土地が有効活用され、地方での所有者不明土地や空き地対策の解決の一助となることを大いに期待しております。

我々ハトマークグループは、「みんなを笑顔にするために」引き続き会員の安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施して参る所存です。

終わりに、東京オリンピック・パラリンピックが開催されます 2020 年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

宅建協会
人と住まいをつなぎます。

誌上研修

待ったなし、知らなきゃ危ない！ 民法（債権法）改正が 不動産取引に与える影響

柴田龍太郎　（深沢綜合法律事務所　弁護士）

現在、全宅連では、売買契約書、賃貸者契約書を新しい民法の内容に合わせて改定している最中です。

今回の改正では、令和２年３月31日まで当然のように有効とされることを、翌日の４月１日にやってしまうと無効になるというケースが出てきます。例えば、個人保証について極度額というものを契約書に書かないと保証効力が発生しないということになります。それから、瑕疵担保責任という制度が、改正法では「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」ということになりますから、これも３月31日までの契約書を翌日に使うと、業者責任が問われるということになります。ですから、タイトルの「待ったなし、知らなきゃ危ない！」というのも決して脅しでも何でもありません。そのような改正なのだということを、まず、ぜひ理解いただきたいと思います。

大きく変わる「原始的不能」「危険負担」「瑕疵担保責任」

まず、今回の改正の柱である「当事者の合意を重視する」結果、売買契約等を支えていた制度で大きく変わるのが、いわゆる「原始的不能」「危険負担」、そして「瑕疵担保責任」です。いずれも、今までに比べて合意を重視するということですから、「原始的不能」、つまり契約のときに目的物が既にない場合、現行は無効ですけれども、改正法では有効となります。せっかく合意したのだから、無効ではなく「有効」というところからスタートします。

その結果、契約のときに物がなくなっていることを知らずに契約した売主は、違約金の定めがあれば、今後は契約違反ということで重い責任が問われる可能性もあります。

次に「危険負担」。これは、引き渡しまでの間に物が台風や地震などでなくなってしまった場合、その危険をどちらが負担するのかという問題です。これについても、今の民法では、そのような危険は買主が負担するということになっていますが、改正法では売主の責任を重くするという観点から、売主が危険を負担することになります。もっとも今の売買契約書でも、実際には特約で売主が負担することになっています。今後は、民法上も売主が負担するということになります。

そして、一番大きな改正は、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変わるということです。瑕疵担保責任とは、売主の買主に対する責任であります。今の民法570条には、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、売主は買主に責任を負う」とあります。

例えば、産業廃棄物があることによって、実際には850万円の価値しかない物を1,000万円で売った、あるいは買ったとすると、買主は本来の価値よりも150万円多くお金を払っています。だから「その150万円は返しなさい」ということになります。それを「信頼利益」といいます。瑕疵担保責任は法定責任あるいは無過失責任ですから、信頼利益の賠償（実際の価格と売買代金の差額を払うこと）でいいですよとなります。これが、今の瑕疵担保責任の内容です。

それが、今回の改正民法では、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」となります。ということは、「法定責任」ではなくて、「契約責任」になるということです。

契約不適合ということで、契約責任になるとどうなるかというと、「信頼利益」ではなくて、「履行利益」の問題になるのです。「履行利益」というのは契約違反と相当因果関係にある全ての損害を請求する権利のことをいいます。

契約不適合が認められると売主の責任は重くなる。これは間違いありません。しかし、今までは法定責任あるいは無過失責任だから、売主に責めに帰すべき事由がなくても損害賠償の問題は起きました。しかし、今回は契約責任なので、売主に『責めに帰すべき事由』という要件が必要になる。つまり、「今までに比べると売主の責任の範囲が狭くなる。だから、全体としてはそんなに今と変わらないのではないか」との見解もあります。

しかし、「売主の責めに帰すべき事由」というのが曲者で、ほとんど形骸化したのではないかとの印象です。しかも、今回の改正法では、「責めに帰すべき事由がない」ということの立証責任は売主にあると書いてあります。

ということは、今回の「契約不適合」というのは、売主が善意の場合であっても、ほとんどは「責めに帰すべき事由」があって、「履行利益」の問題とされてしまうのではないかという懸念があるのです。

ただ、今回の場合はすべて契約内容次第ということになりますから、例えば「産業廃棄物はあるけれども、そのままの状態で引き渡してもいい」という契約内容もありえます。「その代わり、撤去費用のいくらかを売買代金から減額する」という契約内容もあれば、「引き渡しまでの間に、売主はその産業廃棄物を撤去しなければならない」という契約内容もあるということです。そうした内容を社会通念ではなく、当事者同士の「合意」で決めていくのだというスタイルに変わるわけです。

増える買主の法的手段

もう一つ、大きな改正点があります。今は、隠れた瑕疵があった場合に買主が取り得る法的手段は二つしかありません。一つは、隠れた傷があることによって、実際に契約の目的を達することができない場合には契約解除ができます。もう一つは、損害があれば、先ほどの信頼利益の賠償としての損害賠償請求ができるという二つです。

ところが、今回の改正による「契約不適合責任」では、法的手段が二つではなく五つになります。五つのうちの最初の一つが、「追完請求権」です。これは、売主が買主に引き渡した物は契約の目的に達しないから、目的に適合した状態にしてくれという請求です。これは、売主に責めに帰すべき事由があるなしにかかわらず、請求できます。

この追完請求には二つあり、一つが修補です。例えば、産業廃棄物が埋まっている土地を引き渡されてしまったとき、買主はすぐに分譲しようと思ったのだけれども、それができないという場合に、売主に対して「産業廃棄物を撤去しろ」と言えるのが修補請求です。

もう一つが、「代替物の引き渡し」です。これは例えば、壊れて動かない懐中時計を購入した場合に、きちんと動くものに取り替えて引き渡してほしいと言えます。これが引渡請求です。この追完請求権は今までなかったものです。

この追完請求権で、例えば産業廃棄物を撤去してほしいと言ったにもかかわらず、売主が一定期間内にそれを実行しない場合、買主はさらに二つのうちの一つを選択できます。その一つが代金減額請求です。代金減額請求は瑕疵担保責任でいうと、信頼利益の賠償の部分に当たります。「一定期間内に売主が実行しないのだから、払い過ぎているお金を返せ」ということです。

ただ、買主の中には、「もう、こんな物要らない」と思う人もいます。その場合には代金減額ではなくて、「催告解除」ができます。相手が催告をしても

追完請求に応じない場合には、その相当期間を経たときに解除するというものです。しかし、この催告解除については一定の制限をするという改正が行われました。

どこが変わったかというと、「ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」とされたのです。つまり、契約不適合が極めて軽微であるという場合には、いくら催告しても解除できません、という歯止めをかけたことになります。また、催告をしても、契約の目的を達しないことが明らかであるときは、無催告解除もできます。

最後が「損害賠償請求」です。この損害賠償請求だけは「責めに帰すべき事由」というものが要求されます。繰り返しますと追完請求権、代金減額請求権、催告解除、無催告解除、損害賠償請求です。買主の選択する幅が非常に広くなっています。ということは、その分、紛争の論点が増えるということでもあります。

冒頭のとおり、全宅連では今、売買契約書と賃貸借契約書を新しい制度に合わせて改定しているところですが、この瑕疵担保責任を契約不適合責任に変えるという部分は、皆さんにとっても理解いただくことが大変かなと思っているところです。

賃貸借契約の保証人

次に、賃貸借契約についてのいくつかの留意点をお伝えします。

今回の改正では、個人保証について、保証人の責任を考えると、重すぎるのではないかということで、全ての個人根保証については極度額を書かなければ、契約の効力がないということになりました。

極度額とは何かというと、「100万円を限度とする」など、いわゆる天井を書いてもらうということになります。この天井の金額について法務省は「いくらでもいい」という回答ですが、国土交通省は昨年３月30日にその極度額における参考資料というものを公表しています。国土交通省のホームページを開き、「検索」のところに「極度額に関する参考資料」と入力すると資料が表示され、家賃の額に応じて連帯保証人が最高でいくらぐらい保証したか、平均はどれぐらいかというデータが出てきます。国土交通省としては、「それを見ていただきながら、当事者で話し合って決めてください」ということでしょう。

ただ、実際には難しいでしょうから、おそらく今後の契約は家賃保証会社がかなり利用されると思います。現在、63.8％が保証会社を使っていますが、今後は80％ぐらいになっていくのかもしれません。そういうこともあって、今まで100社ぐらいしかなかった保証会社が、最近では一挙に200社になっています。ところが、変な会社も入ってきているようで、かなり無理な取り立てや無理な追い出しをするかもしれません。

そこで、国土交通省は平成29年に保証会社の登録制度というものを作りました。一定の要件を備えている会社しか登録できませんから、登録されていれば、それなりに安心できる会社といえるかなというものです。これも、国土交通省のホームページを見ると保証会社のリストが載っていますし、その登録基準も出ています。

契約締結時情報提供義務

事業用の賃貸借契約については、「契約締結時の情報提供義務」という改正もあります。事業用の賃貸借契約において賃借人が個人に保証を依頼する場合の話です。改正法465条の10に、賃借人が保証人に提供しなければならない情報が具体的に書かれています。「賃借人の財産及び収支の状況」「主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況」「主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容」となっています。

さらに、次のような規定（２項）も入りました。賃貸人（大家さん）が、賃借人が保証人に提供しなければならない情報を提供しなかったことを知っていた場合、あるいは過失によって知らなかった場合、あるいは誤った情報提供をしたことを知っていた場合、あるいは過失によって知らなかった場合、連帯保証人はその保証契約を取り消すことができるというものです。

したがって、今後皆さんが事業用の賃貸借の仲介をする場合には、賃借人に大家さん宛ての文書を出させることになると思います。どのような文書かというと、「賃借人は民法465条の10項の１が要請する自己の財産及び収支の状況等の情報を連帯保証人に提供いたしました。連帯保証人は、それを受けて連帯保証するものであります。大家殿。」という内容です。

ただ、一緒に勉強している弁護士の中には、「それだけでは足りないのではないか。事業法人が借主の場合には、バランスシート、あるいは損益計算書などの資料も必要なんじゃないか」などと言っている人もいます。いずれにしても、「そのような説明はしたのだ」という証拠は残しておくべきだと思います。これが、今までにないところです。

保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

次に「保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務」です。これは、居住用であろうと事業用であろうと、いずれにも適用されます。どのようなことかというと、保証人が大家さんに、「今、自分が保証している賃借人なんだけど、滞納はありませんか？」と聞いてきたら、大家さんは、すぐにその情報を提供しなければいけないというものです。

しかし、このような質問があります。「もし、そのような質問があったにもかかわらず答えなかった場合、どうなるのか」と。これは、理屈からいうと賃貸人としての義務違反ですから、契約の解除や損害賠償などということになります。しかし、現実的には無理だと思います。ただ一つ言えることは、大家さんがそのような連絡もせずに、滞納があるからといって保証人に請求をしても、裁判所は認めないというケースはあり得ると思います。

「敷金」について定義

次に、「敷金」です。これも、マスコミでは非常に大きく取り上げられました。今でも「敷金」という言葉は、民法の中に言葉としてはあるのですが、「敷金とは何か」ということについての定義がありません。そこで、今回の改正法622条の２で敷金とはどのようなものなのかということを定義付けしました。それから、いつ返さなければいけないのかということをも明記しました。

つまり、敷金については「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と定義されました。

そして、「そのような敷金は、いつ返すのか」という規定について「賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない」としました。

一、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。これは実務どおりですね。

二、これが今まではっきりしなかったところですが、「賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき」です。「適法に」とは何かというと、要するに、賃貸人が賃借権の譲渡を同意した場合です。これは、同意しなければ無断譲渡になって解除事由になります。けれども、同意した場合には、これは適法になって、その場合には、一旦、最初の賃借人から預かっていた敷金は、最初の賃借人に返しなさいということになります。それで、新たに賃借人になった人から、預け入れ直させてくださいということです。

同２項では、賃貸人側は敷金から滞納分を敷金か

ら差し引くことができるが、賃借人からは、「そこから払ったことにしてくれ」とは言えないことが明記されています。

修繕義務とその費用

次に、「修繕義務」に関することです。修繕義務は賃貸人の義務です。なぜかというと、賃貸人は契約の目的にふさわしい状態で常に使用収益させる義務があるからです。だから、自分が原因を作っていない台風や地震で物が壊れても、これは、契約の目的を達することができるように直さなければいけないのだというのが 606 条の 1 項で改正法も今と同じです。

ただ、改正法にはただし書きが入りました。「賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは賃貸人に修繕義務はない」ということが明記されたのです。それで、今回問題になったのが 607 条の 2 です。これは、本来は他人のものですから勝手に手をつけることができないはずなのに、一定の要件があれば賃借人に修繕権を認めるというものです。どのような場合に賃借人は修繕できるかというと、「賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人はその修繕をすることができる。一、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。二、急迫の事情があるとき」。このような場合には修繕できることになりました。

では、その工事費用はどうなるかというと、民法 608 条 1 項の必要費です。本来、賃貸人が負担しなければならないものを賃借人が代わって負担したわけですから、直ちに大家さんに「返してくれ」ということになれば、紛争が増えるのではないかと心配しています。

賃料当然減額

次に、「賃料当然減額が認められる場合の問題点」です。これは、例えば、賃貸借期間中に地震があって、部屋の一部が使えなくなった、あるいは風呂が使えなくなったというような場合です。本来の価値がなくなった場合に、今までの民法では賃料の減額請求権というものを認めて、減額請求があったときに初めて賃料の減額が問題とされました。

ところが、今回の改正では、請求が要らない「当然減額」に変わりました。、おそらく、東日本大震災のときに、大家さんに対して減額請求をしたくても、どこに行ってしまったかわからないというようなケースもあったからではないのかと推測しています。

ところが、このような問題提起がありました。賃借人の中には、賃貸借が継続している間は、紛争を起こしたくないということもあって、特に「使えない」ということを言わなかった。ところが、部屋を退去する段になって初めて、「大家さん、これ、1 年前から使えなかったんですよ。大体 12 万円の賃料だけど、2 万円の減額はあったはずだ。だから 24 万円を返してくれ」と、このようなことを言う人が出てくるのではないかと。

では、今後どうするかということですが、賃借人には通知義務というものがあります（民法 615 条）。この規定は、他人が賃貸物件に権利を主張してきたり、あるいは、賃借人が修繕箇所を発見したような場合には、直ちに賃貸人に通知しなければならないというものです。

だから、その規定との合わせ技で、次のような特約はどうかな、と思います。「賃借人は、本件賃貸物件に一部滅失を発見した場合には、直ちに具体的な賃料減額割合を示して賃貸人に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする」。

将来債権の譲渡

これはどのようなことかというと、甲が銀行からお金を借りて賃貸物件を作りました。しかし、お金が足りなくなって銀行からさらに借りたいと思いましたが、抵当権がいっぱいで借りられない。その場合に、賃借人の乙から将来入ってくる賃料をＡに譲渡できるという制度が、今回、債権譲渡ということで認められました。10 年分や 20 年分先の将来債権を譲渡するということです。

では、「もし、さらにお金に困った甲が、その物件を丙に売った場合、賃料は誰に行くのですか？」という問題です。「買った丙は、賃料をもらえないの？」ということです。これは、法制審議会でも二つの議論がありましたが、結論を言うと、Ａに行ったままです。丙は、賃料をもらえません。所有権よりも債権、投資家が保護されるということです。

このような理由から、今後は賃貸物件を仲介する場合には、甲に、将来債権の譲渡をしていないかどうか、そして、甲の同意を得たうえで乙に、「あなた、第三者に賃料を払ってないでしょうね？」ということを聞いていただきたいと思います。

今回の民法改正は、不動産取引の契約のあり方を根本的に変える起爆剤となるものであります。個々の制度がどのように変わったかを知り、今後にお役立てください。

全宅連のホームページ（https://www.zentaku.or.jp/）では「不動産実務セミナー 2019」として不動産取引実務に影響のある法律改正などを動画とテキストで詳しく解説しています。
宅建協会会員（従事者）の方は、ハトサポＩＤでログインの上、ご利用ください。（ハトサポの ID をお持ちでない方は、新規登録が必要となりますので、新規登録をお願いいたします。）
一般の方もお申込みをいただくことにより、視聴可能です。

協定締結

「白石市空き家バンク事業に関する協定」を白石市と締結!!

令和元年 11 月 11 日 (月) に「白石市空き家バンク事業に関する協定」を白石市市役所において締結しました。

本協定は白石市が空き家バンク制度を実施するにあたり、宅建協会と連携し、定住移住促進と空き家対策を目的とした協定となります。なお、今後、白石市内の会員向けに、説明会を開催いたします。

これからも宮城県宅建協会は県内市町村との連携を推進してまいりますので、皆様のご協力をお願いいたします。

令和元年度宅地建物取引士資格試験

実　施　報　告

令和元年度宅地建物取引士資格試験が令和元年 10 月 20 日（日）、東北学院大学泉キャンパスで実施されました。宮城県における受験申込者数は昨年より 176 名増の 5,200 名となりました。

試験当日は、天気にも恵まれ、今年も無事に終了いたしました。試験運営にご協力いただきました会員の皆様、誠にありがとうございました。

また、去る 12 月 4 日（水）に合格者が発表されましたので、その概要を下記のとおりご報告いたします。

※今年度の合格判定基準は 50 問中 35 問以上正解した者

1．宮城県における実施概要

（　）内の数字は全国のもの

	令和元年度			30 年度		
	合計	男	女	合計	男	女
申込者数	5,200 （276,019）	3,590 （187,164）	1,610 （88,855）	5,024 （265,444）	3,452 （181,499）	1,572 （83,945）
うち、登録講習修了者	1,005 （58,105）	663 （38,116）	342 （19,989）	1,001 （56,315）	676 （37,401）	325 （18,914）
受験者数	4,111 （220,797）	2,817 （148,765）	1,294 （72,032）	4,028 （213,993）	2,732 （145,245）	1,296 （68,748）
うち、登録講習修了者	911 （51,671）	593 （33,727）	318 （17,944）	917 （50,415）	614 （33,321）	303 （17,094）
受験率	79.1% （80.0%）	78.5% （79.5%）	80.4% （81.8%）	80.2% （80.6%）	79.1% （80.0%）	82.4% （81.9%）
うち、登録講習修了者	90.6% （88.9%）	89.4% （88.5%）	93.0% （89.8%）	91.6% （89.5%）	90.8% （89.1%）	93.2% （90.4%）

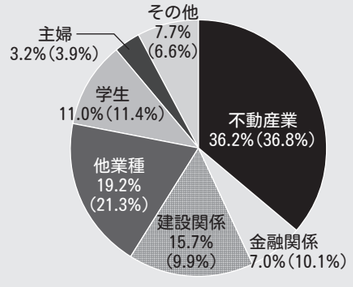
2．宮城県の合格者の概要

（　）内の数字は全国のもの

	令和元年度			30 年度		
	合計	男	女	合計	男	女
合格者数	599 （37,481）	404 （24,188）	195 （13,293）	596 （32,360）	390 （21,838）	206 （11,522）
うち、登録講習修了者	199 （11,838）	125 （7,179）	74 （4,659）	207 （10,364）	139 （6,526）	68 （3,838）
合格率	14.6% （17.0%）	14.3% （16.3%）	15.1% （18.5%）	14.8% （15.6%）	14.3% （15.0%）	15.9% （16.8%）
うち、登録講習修了者	21.8% （22.9%）	21.1% （21.3%）	23.3% （26.0%）	22.6% （20.6%）	22.6% （19.6%）	22.4% （22.5%）
平均年齢	35.7 歳 （35.4 歳）	35.7 歳 （35.9 歳）	35.7 歳 （34.5 歳）	34.8 歳 （34.9 歳）	34.5 歳 （35.5 歳）	35.2 歳 （34.0 歳）

※宮城県合格者の内訳

職業別構成比（　　）内の数字は全国のもの



最高齢合格者　89歳　男（茨城）

最年少合格者　14歳　男（茨城）

18歳未満の者　16人（男13人　女 3 人）

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、本会から案内されることはありません）**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 令和元年度宅建取引士法定講習会日程表

講習月日	分類	申込期間	講習会場
令和 2年 2月21日	県内登録	令和 2年 1月31日 ～ 令和 2年 2月 5日	宮城県不動産会館 4階セミナールーム
	県外登録	令和 2年 2月 5日 ～ 令和 2年 2月12日	
令和 2年 3月24日	県内登録	令和 2年 3月 3日 ～ 令和 2年 3月 9日	同
	県外登録	令和 2年 3月 9日 ～ 令和 2年 3月16日	

※更新対象者の方へは、講習実施日の約１カ月前位にご通知します。

重要!!

2021年1月 レインズが新しくなります！

〈主な変更点〉

・画像アップロードの方式追加（ドラッグアンドドロップ）や入力項目の配置変更など、登録画面の操作性が向上されます。

・登録入力項目を削減。

・物件登録、物件変更において、図面の PDF ファイル登録が可能となります。

・スマートフォン表示に一部（主に検索機能）対応します。

〈廃止機能〉

・**BizFAXが廃止となります。**
現在ご利用の方は、IPに切り替えをお願いいたします。なお、BizFAXの解約手続きは別途必要となります。サブセンターあて（022-214-4566）お問合せください。

・日報配信が廃止されます。

※詳しくはレインズ（https://system.reins.jp/）のお知らせ欄でご確認ください。

理事会だより

理事会概要

令和元年度 第3回理事会概要
令和元年10月3日（木）

	会議事項	報告者
審議事項	①関係団体への派遣者について	木川田専務より提案後、可決承認
	②令和２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
	③相談業務委員選任規程及び認定相談員規程の新設について	萩原総務委員長より提案後、可決承認
	④東京海上日動火災保険株式会社との集団扱割引制度について	萩原総務委員長より提案後、可決承認
	⑤電力契約会社の変更について	萩原総務委員長より提案後、可決承認
	⑥仙台市における町内会等への加入促進に関する協定締結について	榊情報業務委員長より提案後、可決承認
報告事項	①職務執行状況報告について	会長、副会長、専務理事、常務理事より報告
	②会員からの相談体制について	大場相談業務委員長より報告
	③不動産キャリアパーソンの集団受験について	酒井人材育成委員長より報告
	④「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」「専任の宅地建物取引士の変更」「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
	⑤和田政宗参議院議員の顧問辞退について	木川田専務理事より報告

令和元年度 第4回理事会概要
令和元年12月13日（金）

	会議事項	報告者
審議事項	①事務局正職員の採用について	木川田専務より提案後、可決承認
	②令和２年度及び令和３年度の役員数について	木川田専務より提案後、可決承認
	③公益目的事業の変更及び特定費用準備資金の取崩しについて	木川田専務より提案後、可決承認
	④委員会の再編について	木川田専務より提案後、可決承認
報告事項	①財政健全化検討の進捗状況について	吉田財政委員長より報告
	②「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」「専任の宅地建物取引士の変更」「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

商号の変更
令和元年10月1日～12月31日

支部	新商号／名称	旧商号／名称
青葉中央	芭蕉の辻パートナーズ㈱	㈱ＢＩＴキャピタルパートナーズ
若林	㈱桧家住宅不動産事業部宮城	㈱桧家住宅東北支社
石巻・気仙沼	㈱土屋ホーム石巻モデルハウス	㈱土屋ホーム仙台支店
仙北	エスケーコーディアル㈱ ピタットハウス富谷店	エスケーコーディアル㈱ 富谷店
仙北	東北ミサワホーム㈱古川オフィス	東北ミサワホーム㈱古川営業課

支部移籍
令和元年10月1日～12月31日

商号／名称	新事務所所在地	旧支部→新支部
㈱シバタエージェンシー	〒989-3204 仙台市青葉区南吉成6-6-3 ＬＡＢＯ・ＣＩＴＹ仙台 ☎022-346-1918	青葉・泉 → 青葉北
㈱アランザ	〒981-0954 仙台市青葉区川平3-41-23 ☎022-725-2742	青葉・泉 → 青葉北
㈱大東ジェイホーム	〒983-0821 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口11 ☎022-346-7851	青葉・泉 → 宮城野
㈱土屋ホーム 石巻モデルハウス	〒986-0861 石巻市蛇田字沖60-1 KHBマイホームセレクション内 ☎0225-24-9537	若林 → 石巻・気仙沼

退会者
令和元年10月1日～12月31日

支部	商号／名称	代表者	備考
青葉・泉	㈱ハウステック協和	安田　雅喜	2019.10. 3廃業
青葉・泉	アトラス㈱	廣河　甫	2019. 7.17抹消
青葉・泉	㈱リアン	二瓶　義浩	2019.11.22廃業
青葉・泉	㈱仙台中央ハウス	鶴谷　登	2019.12.23廃業
青葉・泉	トヨタウッドユーホーム㈱ 泉中央営業所	中津　正修	2019.11.18事業所廃止
太白	㈱ＪＯＡＮ仙台	澁谷　猛	2019.10.21退会
太白	大和エステート㈱仙台店	秋山　理	2019. 9.20事業所廃止
塩釜	宅建社	村岡　健一	2019.10.29廃業
石巻・気仙沼	新東総業㈱	新田　秀悦	2019.11.21廃業
石巻・気仙沼	横山事務所	横山　正義	2019. 9. 3代表者死亡

代表者または政令使用人・専任の取引士の変更について
令和元年10月1日～12月31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・泉	サン工業㈱	㈱小野寺　徹	小野寺昭文
青葉・泉	㈱みちのく建設工業仙台支店	高橋　正樹	高橋　脩
青葉・泉	タマホーム㈱仙台店	㈱今井　学宏	佐々木　誠
青葉・泉	タクトホーム㈱仙台泉店	㈱渡邉　智則	本多　務
青葉・泉	みやぎ生活協同組合	大越　健治	宮本　弘
青葉・泉	みやぎ生活協同組合 住まいのセンターみやぎ営業所	大越　健治	宮本　弘
青葉北	㈲丸伊不動産	伊藤　恵子	伊藤　泰照
宮城野	㈱日伸企画	渡邉　治栄	渡邉　時雄
宮城野	トヨタウッドユーホーム㈱ 仙台支店	石川　均	中津　正修
宮城野	THINK property ㈱	菅原　友貴	菅原　友二
若林	㈱ビッグジャパン	木田　裕子	松岡　裕子
若林	㈲常栄不動産	鈴木　隆寛	佐々　京子
若林	東北建築プロダクション㈱	椎名　寛武	伊藤　秀彦
石巻・気仙沼	ジャパンビルシステム㈱	川上　征司	平山　雄一
石巻・気仙沼	ジャパンビルシステム㈱	㈱佐藤　靖	
石巻・気仙沼	大和建設㈱	和田　康義	和田　純大
石巻・気仙沼	㈱近藤組石巻店	㈱神谷　健司	安藤　直樹
石巻・気仙沼	㈱土屋ホーム石巻モデルハウス	㈱伊藤　優気	半澤　裕之
石巻・気仙沼	㈱みちのく建設工業	高橋　正樹	高橋　脩
仙北	エスケーコーディアル㈱ ピタットハウス富谷店	㈱吉清水賢治	阿部　政典
仙北	東北ミサワホーム㈱古川オフィス	㈱境　仁	土井　豊彦

《取引士》

支部	商号／名称	新取引士	旧取引士
青葉・泉	㈱ＡＰＰＬＥ	市村康次郎	櫻井　徳康
青葉・泉	タマホーム㈱仙台店	山内　勝也	池田　幸正
青葉・泉	タクトホーム㈱仙台泉店	渡邉　智則	本多　務
宮城野	東北セキスイハイム不動産㈱	北澤　光博	田村　和弘
若林	㈱ビッグジャパン	木田　裕子	松岡　裕子
若林	㈲常栄不動産	鈴木　英右	浅水久美子
若林	㈱土屋ホーム東北本店	松本　雄一	菅原　敏幸
石巻・気仙沼	ジャパンビルシステム㈱	蜂谷　信枝	武山　由和
石巻・気仙沼	大和建設㈱	和田　康義	和田　純大
石巻・気仙沼	㈱近藤組石巻店	神谷　健司	安藤　直樹
石巻・気仙沼	㈱土屋ホーム石巻モデルハウス	伊藤　優気	半澤　裕之
仙北	エスケーコーディアル㈱ ピタットハウス富谷店	吉清水賢治	阿部　政典
仙北	東北ミサワホーム㈱古川オフィス	境　仁	土井　豊彦

「町内会等への加入促進に関する協定」を仙台市と締結

令和元年12月23日（月）、「仙台市における町内会等への加入促進に関する協定」を仙台市役所において締結しました。締結式では、郡和子仙台市長と佐々木正勝会長の間で協定書が取り交わされました。本協定は、仙台市内各地域の町内会への加入が減少していることを受け、居住者と賃貸オーナー等に対し、町内会への加入促進を仙台市と宅建協会が連携することを目的とした協定になります。

なお、会員の皆様には配布物とともに加入促進チラシ等を送付する予定ですのでご協力をお願いいたします。

これからも宮城県宅建協会は県内市町村との様々な連携を推進してまいりますので、皆様のご協力をお願いいたします。

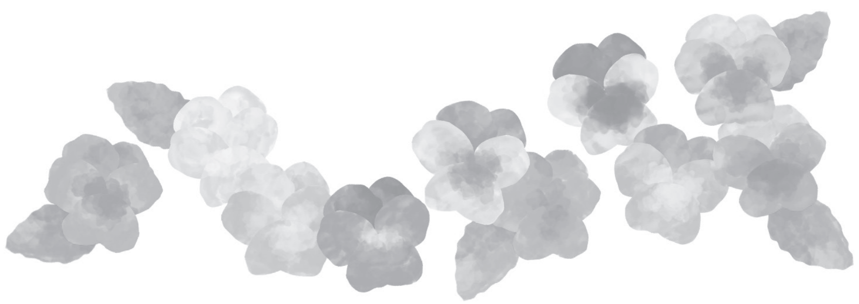
新入会員

Introducing New face

令和元年10月1日～12月31日

※㊣：正会員　㊥：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	㊣	R1. 10. 4 知事(1)6599	ハウスセレクト㈱	早坂　理恵	奥山　勝司	〒980-0822　仙台市青葉区立町1-3 広瀬通東武ビル1階　☎022-724-7030
青葉泉	㊣	R1.11.13 知事(1)6607	㈱プライムリアルティ	佐藤　宏	千葉　倫央	〒981-0914　仙台市青葉区堤通雨宮町6-36 ☎022-343-0215
青葉泉	㊣	R1.11.21 知事(1)6609	㈱ボルスタ	平田　潔	平田　潔	〒981-0908　仙台市青葉区東照宮2-6-1-601 ☎022-342-9257
青葉北	㊣	R1. 9.20 知事(1)6590	㈱オフィスみらい	小野寺　智	小野寺　智	〒981-0922　仙台市青葉区鷺ヶ森1-12-27 ☎022-233-9604
青葉北	㊣	R1. 9.27 知事(1)6596	㈱ＳＫＫ	佐藤　隆行	佐々木　大成	〒989-3128　仙台市青葉区愛子中央6-11-10 ☎022-397-8977
青葉北	㊣	R1.10. 9 知事(1)6600	㈱prepare oneself	長谷部　剛	長谷部　剛	〒981-0912　仙台市青葉区堤町3-5-28 ☎022-347-3986
宮城野	㊣	R1. 9.27 知事(1)6595	㈱なるせ不動産	菅原　幸路	菅原　幸路	〒983-0011　仙台市宮城野区栄4-11-10 レジデンスピアス0001号室　☎022-290-3342
宮城野	㊣	R1.11. 6 知事(1)6605	ＨＴＫ不動産(同)	安田　香織	武田　秀幸	〒983-0838　仙台市宮城野区二の森12-39-202 グリーンドルフ　☎022-355-8382
宮城野	㊣	R1.12. 5 知事(1)6612	㈱賃貸管理社	鈴木　博充	大波　壮太	〒983-0023　仙台市宮城野区福田町1-3-11-7 ☎022-385-5867
若林	㊣	R1. 9.27 知事(1)6593	㈱せきのした建設	尾﨑　康	吉田　光弘	〒984-0037　仙台市若林区蒲町40-18 おふぃすＲａｔａｎ102　☎022-282-5315
若林	㊣	R1.11.21 知事(1)6608	㈱ナスキー	石田　慎一郎	千葉　厚子	〒984-0012　仙台市若林区六丁の目中町18-15 斎喜六丁の目ビル212　☎022-355-5248
太白	㊣	R1. 9.20 知事(1)6591	㈱バウ建築設計室	堀篭　孝之	今野　茉莉	〒982-0011　仙台市太白区長町1-6-6 ヴァリューＮ166 3F　☎022-308-7650
塩釜	㊣	R1. 9.27 知事(1)6594	㈱コウセイ	浅田　泰弘	浅田　千恵	〒985-0842　多賀城市桜木3-7-42 ☎022-352-3368
塩釜	㊥	R1. 9.20 大臣(1)9609	㈱関建設多賀城店	関　信行	周　旭阳	〒985-0874　多賀城市八幡字庚田31 多賀城イーストＡ109号　☎022-706-7864
仙南	㊣	R1.10.25 知事(1)6602	㈱同工務店	小松　祐介	藤野　完治	〒981-1243　名取市高舘川上字東北畑64-1 ☎022-796-5580
仙南	㊣	R1.10.29 知事(1)6603	㈲カワサキ重機工業	大宮　洋市	大宮　里子	〒989-1501　柴田郡川崎町大字前川字槻木56-1 ☎0224-84-2156
仙南	㊣	R1.12.13 知事(1)6613	ＳＤ不動産	佐藤　洋輔	佐藤　洋輔	〒989-2432　岩沼市中央1-2-12 ☎022-208-3567



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、くれぐれもご注意を!

■2020年5月～7月の対象者

	免許番号	商　　号	有効期限
5月満了	(2)5723	㈱あんしん不動産	2020. 5. 6
	(2)5724	㈲東翔建設	2020. 5. 6
	(4)4808	板橋エステート	2020. 5. 8
	(3)5276	㈱ケーアイホーム	2020. 5.16
	(4)4813	㈲鈴木	2020. 5.18
	(4)4814	アートエステート㈲	2020. 5.18
	(1)6199	㈱ネオウィング	2020. 5.18
	(1)6201	㈱和不動産	2020. 5.18
	(2)5726	㈱リンクパートナーズ	2020. 5.24
	(1)6202	クレア工業㈱	2020. 5.27
	(1)6204	勧善建設㈲	2020. 5.27
6月満了	(2)5727	㈱バレンタイン・コンサル	2020. 6. 3
	(2)5728	㈱翌檜	2020. 6. 7
	(2)5732	㈱いえとち情報館	2020. 6.10
	(1)6206	㈱テクノリビング	2020. 6.11
	(4)4820	多美屋商事㈱	2020. 6.13
	(2)5735	㈱ワンスタイル	2020. 6.16
	(1)6209	㈱ティアンドアイ	2020. 6.19
	(1)6210	㈱住一	2020. 6.19
	(2)5740	㈲鈴木自動車整備工場	2020. 6.25
	(1)6211	㈱アブソリュート	2020. 6.25
	(1)6213	㈲泰星	2020. 6.25

	免許番号	商　　号	有効期限
7月満了	(1)6215	㈱アトラスホーム	2020. 7. 3
	(1)6216	㈱ヒルズエステート	2020. 7. 3
	(1)6217	エム・ティーホーム	2020. 7. 3
	(2)5741	ライトリビング・コンサルタント	2020. 7. 5
	(3)5287	森不動産	2020. 7.13
	(3)5288	㈱仙台アパートセンター	2020. 7.13
	(1)6218	㈲環境デザイン工房	2020. 7.13
	(1)6219	㈱タケチ地所	2020. 7.13
	(2)5743	㈲ヨシダホーム	2020. 7.15
	(1)6220	㈱ＳＡＫＵＲＡコーポレーション	2020. 7.15
	(1)6222	㈱ライフワーク	2020. 7.15
	(2)8018	㈱いぶきエステート	2020. 7.15
	(1)6226	㈱プラサポ	2020. 7.27
	(3)5292	熊谷不動産サービス㈲	2020. 7.28
	(3)5293	㈱ランドプロデュース	2020. 7.28
	(2)5747	㈱さくら	2020. 7.28

※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。

おめでとうございます！

文化の日表彰（産業功労）受賞

令和元年 11 月 8 日（金）に、当協会理事である本間 裕治氏（仙台青葉・泉支部（株）ユウ・コーポレーション代表取締役）が令和元年度宮城県文化の日表彰で産業功労として表彰されました。

役員クラブ

女性の会と合同で講演会を開催

去る 11 月 1 日（金）午後 1 時 30 分から宮城県不動産会館において、女性の会と合同で講演会を開催いたしました。

第 1 部は「四ッ谷用水」について。河北新報社論説委員大和田雅人様から約 1 時間にわたり講演をいただきました。大和田様自ら執筆された「四ツ谷用水光と影・仙台消えた遺産を追う」（河北新報出版センター発行）や資料を用いて、伊達政宗が仙台に城下を開いたときに、高い崖の下を流れる広瀬川の水を何とか利用できないかと知恵を絞り、自然流化で城下にくまなく流した「四ツ谷用水」について、当時の様子を詳しく説明していただきました。

あらためて「四ツ谷用水」の大切さを認識することができました。その「四ツ谷用水」が、今も工業用水として多くの企業に利用されていることに深く感銘を受けました。

第 2 部は、「宮宅建アクションプラン」について。宮宅建協会佐々木会長にご多用中にもかかわらず、講師として貴重な時間を割いていただき「不動産取引に関する提言」、「会員支援」や「事務局運営・体制」等について、20 数項目にわたる貴重な資料をもとに詳細な説明をいただきました。質疑応答を交えて参加された 30 数名は新たに「識見の向上」を図ることができました。

これを機に今後も女性の会との講演会（研修会）を企画してまいりますので、会員各位の一層のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。　（記／尾形）

青葉・泉支部

一般公開・支部研修会

令和元年 12 月 2 日（月）、宮城県宅建協会 4 階会議室において当協会顧問石井慎也弁護士を迎え『来年 4 月 1 日施行の民法改正への備え』と題し、講義をいただきました。私たち不動産業界においても大きな改正です。一般消費者への適切な説明が必要になってきます。

石井先生に作成していただいたレジメに沿って、設例を基に理解しやすい回答をしていただきました。特に賃貸契約締結に関し、極度額の定めと更新や極度額と保証人との関係など、私どもに直接かかわる内容でした。

今回の研修会は、支部会員 105 名、他支部会員 25 名、一般消費者 5 名、合計 135 名の方々にお集まりいただきました。会場は満員で熱気ある研修会になりました。

研修会終了後、居酒屋「表小路」において仙台青葉・泉支部忘年会を開催し、新入会員と他支部会員も含め 70 名に参加いただき、会員同士の親睦を深め、盛大に開催できました。　（記／千葉）

若林支部

京都宅建協会へ視察研修

令和元年 12 月 11 日、（公社）京都府宅地建物取引業協会へ視察研修のため訪問させていただきました。

京都府宅建協会は府内行政等との連携による安心安全なまちづくりと空き家対策に関し、空き家相談会を数多く開催し、先進的に取り組まれ推進をされています。また、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」について、京町屋マッチング制度や空き家相談員制度を設けるなど、自治体と協議され連携を図られています。

研修では、千振会長はじめ副会長・組織運営委員長と副委員長の皆様から長時間にわたり詳細な説明と指導をいただきました。当日は不動産開業支援セミナーが開催されており、あわせてセミナーも視察させていただきました。

研修にて習得した内容を今後の公益事業に反映させ、推進したいと思います。

（記／榊）

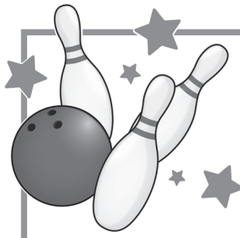
カップリングパーティー 開催

令和元年 11 月 12 日（火）パレス平安において、第２回カップリングパーティーを開催いたしました。

男性 16 名、女性 17 名が参加し、１対１のトークや、お食事をしながらのフリートークの時間を設け、参加者の皆様のたくさんの笑顔が見られました。最終的にカップルは２組誕生し、ホテル食事券が贈られました。

参加者からは「今後も続けてください！」「もっと開催してほしい」等のご意見を頂戴しました。協会主催の交流イベントは今後も続けていきますので、今後もお楽しみに！

宮宅建主催ボウリング大会 ハイスコアが続出で大盛り上がり!!



令和元年 10 月 24 日（木）ラウンドワン仙台苦竹店において、令和元年度宮宅建主催ボウリング大会を開催いたしました。

男性 40 名、女性 5 名の計 45 名の会員の代表者、従業員やそのご家族にご参加いただき、各レーンから拍手や笑い声が聞こえ、支部の垣根を越えて交流するとても楽しい大会となりました。

大会は 2 ゲームの合計スコアで競う形式で行われ、松栄不動産株式会社のアントゥ様がトータル 341 のハイスコアで優勝となりました。惜しくも準優勝はトータル 338 を出した有限会社千葉不動産の千葉様でした。

協会主催のボウリング大会は初めてでしたが、ハイスコアが並ぶレベルの高い大会となりました。

令和元年度 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は当セミナーにご参加ください。不動産業開業のノウハウについて業界の専門家がお話します。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 **令和元年 6月12日(水)** 終了
② **令和元年 9月11日(水)** 終了
③ **令和元年11月 9日(土)** 終了
④ **令和 2年 2月15日(土)**

開催時間：１３時３０分～１６時30分
（左記開催日①～④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・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　明海大学不動産学部教授、不動産鑑定士、マンション管理士。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。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で送信してください。
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。）

令和元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	参加希望日に☑をしてください	□ ① 令和元年 ６月１２日（水） 終了 □ ② 令和元年 ９月１１日（水） 終了 □ ③ 令和元年１１月 ９日（土） 終了 □ ④ 令和２年 ２月１５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

令和元年度 第2回本部研修会報告

今年度の第２回本部研修会は、令和元年 11 月７日（木）に仙台国際センター大ホールで開催されました。

第１回の賃貸編に続き「民法改正による不動産業への影響　売買編」を深沢綜合法律事務所の弁護士　大川隆之氏より、「不動産トラブル事例・判例にみる実務対応の注意点」について（一財）不動産適正取引推進機構　調査研究部の主任研究員　中戸康文氏よりご講義いただきました。

来年４月の民法改正に向け、会員の業に直結する大切な内容だったため、受講された方々は熱心に講義に耳を傾けていました。

第２回本部研修会受講者状況

支　部	会員数	参加者（名）	参加者（社）	出席率
青葉中央	218	86	79	36.2%
青葉・泉	226	77	67	29.6%
青葉北	128	34	32	25.0%
宮城野	185	49	47	25.4%
若　林	131	46	46	35.1%
太　白	122	53	48	39.3%
塩　釜	72	22	22	30.6%
石巻・気仙沼	144	32	28	19.4%
仙　南	150	54	52	34.7%
仙　北	120	40	36	30.0%
一　般		11		
合　計	1,496	504	457	30.5%

大川弁護士

中戸研究員

編集後記

令和元年 11 月 26 日支部研修会に参加してきました。講演内容は「人口減少時代の不動産流通」について、現代社会研究所所長・青森大学名誉教授 古田隆彦氏が講演なさいました。まず、人口減少がもたらす社会が不動産業界に与える影響という点に、改めて考えさせられました。

その様な中、宅建協会に於いてはすでに人口減少による「空き家対策」を行政と連携しており、宅建協会の指針の１つとしてスタートしています。しかしながら、各会員の将来の経営展望という視点で考えた場合、既に着手している会員もおられると思いますが、ＩＴの活用による新たな市場（例えば、シェアハウス・年代別のシェアハウス・生活様式の多様化による余っている別荘の活用等）の開発が「人口減少時代」の我々業者に必要となるのではないかと、古田隆彦氏は講演の中で述べておられます。

従来の売買は勿論、賃貸業務の新たなる消費者へのアプローチが求められる時代にすでに入っているなと実感させられました。

古田隆彦氏が提唱している内容をもっと詳しく知りたい方は「現代社会研究所」のホームページを検索されるのも良いかもしれません。

以上、他力本願で編集後記を記述しました。

（記／佐々木）