

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

令和2年4月1日(水)～令和3年3月31日(水)

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

- 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。

※不動産キャリアパーソン資格講座の通信教育が無料で受講できます(1名様)。

ご好評
につき
期間延長

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

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。

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)



イメージキャラクター
佐藤まり江さん

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

不動産取引に関する情報を届けします

宅建
広報

みやぎ

宮宅建広報
2020.10
No.234



CONTENTS

- P.02 誌上研修《消費税の説明義務》
P.04 誌上研修《売買価格の説明義務》
P.06 ハトサポガリニューアル
P.07 ハトマークWeb書式作成システム完成!
P.08 理事会だより
P.10 新入会員／宮城県不動産流通協議会主催公演のご案内
P.11 宅建業免許の有効期間が満了です!!
P.12 令和2年度宅建取引士法定講習会日程
P.13 全宅管理からのご案内
P.14 令和2年度不動産業開業支援セミナーのご案内
P.15 第2回本部研修会のご案内



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



《消費税の説明義務》

消費税相当額を含めない売買代金により 売主が損害を被ったとして媒介業者に求 めた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平30・6・6 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

土地建物の売主が、媒介業者が本件建物の消費税相当額を含めて売買代金を検討させるべき善管注意義務に違反したため、消費税相当額を含めない売買代金で買主に売却することとなり、買主から得べかりし本件建物の消費税相当額の損害を被ったと主張し、媒介業者に対し、媒介契約の債務不履行に基づき、消費税相当額等の損害金支払いを求めたが、その請求が棄却された事例

(東京地裁 平成30年6月6日判決 捜却
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成28年9月、売主X（原告・個人）は、賃貸物件として運用していた土地建物売買の媒介契約を、媒介業者Y（被告）と締結した。Yの担当者は、本件媒介契約書「本体価額」欄に「金1億3800万円」、「建物にかかる消費税額及び地方消費税額の合計額」欄に「金0円」、「媒介価額」欄に「総額金1億3800万円」と記載したが、Xに対して、本件建物の売買代金に消費税がかからないとの説明はしておらず、Xからも消費税のことは話題にしなかった。

平成28年10月、Yの従業員で宅地建物取引士A（本件媒介契約締結時の担当者から変更）は、買受申込金額が総額で1億2000万円と記載された買主作成の「不動産（取り纏め）買受申込書」等を、Xにファクシミリ送信するなどして本件不動産の売却を持ち掛けたが、Xは、最低売却希望価格である1億2500万円を下回っているとして、売却を断つた。

2 判決の要旨

裁判は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（善管注意義務違反の有無、因果関係）

事実認定によれば、①XとYとの間で本件媒介契約を締結した際、本件不動産の売却に関する消費税について話題となっていましたこと、②Yは、買受申込金額が総額で1億2000万円と記載された「不動産（取り纏め）買受申込書」等をXに提示したところ、Xは、上記買受申込金額が自己の最低売却希望価格である1億2500万円を下回っているとして、一旦、買主への売却を断った後、上記買受申込金額で買主への売却に応じる意思を固めているが、この間、Xは本件不動産の売買について自己の顧問税理士と相談していたこと、③本件媒介契

約締結に先立つ打合せで、Xが、Aに対して、本件不動産の売買でXに消費税がかかるか否かについて聞いたが、Aは、Xにおいて税務署や税理士に直接確認するよう言ってXに専門家と相談する機会を与えていたこと、④本件売買契約書の記載や、契約締結日のやり取りからは、本件不動産の売買代金が総額で1億2000万円であり、これ以外にXが買主から別途消費税を受領できないことは明らかであるが、Xからは特段の異論もなく、契約締結に至っていることを指摘できる。

これらの各事情に照らせば、Xの関心は、本件建物の消費税相当額を買主から受領することができるか否かではなく、専ら、本件不動産が総額いくらで売却できるか否かにあったといえるところ、（既に顧問税理士と本件不動産の売買について相談していた）Xにおいて、税理士等の専門家と消費税について相談する機会が与えられた上で、売買代金の総額を1億2000万円とする本件媒介契約が成立したといえる。

従って、YがXに対して、本件建物の消費税相当額を買主から受領することができることを明示的に説明しなかったことで、直ちに本件売買契約に基づく善管注意義務違反があったとはいはず、また、そのような説明をしなかったことが、Xが本件建物の（外税計算による）消費税相当額を受領できなかったことと因果関係があるともいえない。

なお、Xは、本件媒介契約書消費税記載欄に「金0円」と記載されていたことや、本件売買契約書消費税等記載欄が空欄とされていたことも問題とするが、前者について、Xは、本件媒介契約の締結時点において免税事業者であり、本件媒介契約書の「本体価額」欄に記載された「金1億3800万円」（あるいは「媒介価額」欄に記載された「総額金1億3800万円」）も目標売却額にすぎなかったのであるから、これにより、YがXに対して、消費税相当額を含む売買代金について故意に事実を告げなかつたとか、不実のことを告げたということはできない。

しかも、上記の「金0円」の記載によって、本件建物に消費税がかからないと誤信したわけではない

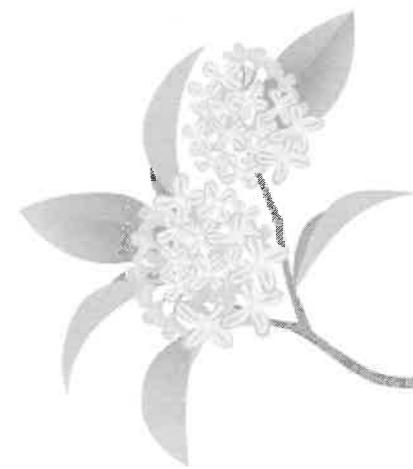
とX本人がこれを認める供述をしており、上記金額とXの主張する損害との間に相当因果関係があるともいえない。また、上記の消費税等記載欄が空欄となっていることについても、本件建物に消費税がかかるか否かを問わず、売買代金の総額として1億2000万円であることは明示されていたといえるから、YがXに対して消費税相当額を含む売買代金について故意に事実を告げなかつたとか、不実のことを告げたということはできない。

3まとめ

本事例にもあるように、宅建業者は、売買当事者等から税金の相談を受けた場合、税務署への紹介や税理士等の専門家に相談をすることを勧め、宅建業者自らが、安易に回答をしないことが求められる。

宅建業者は、原則として、取引関係者に対し、不動産取引に関する税についての説明や、調査に応じる等の義務はない。

税が賦課されないことを確約保証して取引を勧誘し、顧客がその勧誘に応じた場合には、信義則上、税について十分に調査し、その結果、課税されることが判明すれば、顧客に直ちに説明し、不測の損害を負わせることのないようにするべき義務があるとした裁判（大阪高判 昭49・11・6 ジュリスト585-7）もあり、対応には十分注意する必要がある。





《売買価格の説明義務》

売主が媒介業者及び買主業者に対し、廉価にて契約締結させられたとして損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 平28・10・28 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

中古住宅を、媒介業者の媒介にて買主業者に売却した売主が、その後、買主業者が第三者に転売したところ、媒介業者及び買主業者に対し、共謀して実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして損害賠償を請求した事案において、その請求が棄却された事例

(東京地裁 平成28年10月28日判決 棄却
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主X（原告）は、Xの母から相続した本件不動産（中古戸建）に一人で居住していたが、平成24年9月、本件不動産の売却についてY1（被告 媒介業者）に電話で相談し、Y1は、本件不動産に赴いた。その際、Y1が建物内を確認させてもらいたい旨申し入れたものの、Xは、荷物が多くて入ることができないと説明したことから、Y1が窓越しに建物内を確認したところ、ごみが散乱している状況で、建物内を確認できなかった。

Xは、本件不動産の売却理由として、現在、無職で手持ちの現金も乏しく、急ぎで現金が必要であると説明した。これに対し、Y1は、荷物が散乱したままの状況では、エンドユーザーへの売却は難しいから、荷物を撤去して売却することを提案したが、Xは、現状のまま買い受けてもらうことを希望した。

そこで、Y1は、Xに対し、持参した資料を示し、本件不動産近くの成約事例が4500万円であること、建物内に荷物が散乱している状況ではエンドユーザーへの売却が困難であり、業者への売却になること、その場合、価格交渉をされる可能性がある

ことを説明した上で、成約事例が更地であるのに対し、本件不動産は建物の解体撤去費用を考慮する必要があることや、Xの売り急ぎの事情を考慮し、3900万円で売り出すことを提案したところ、Xは無理をしないで早く買主を見つけて欲しいと話し、売出価格を3900万円で決定した。

平成24年10月、XとY1は媒介契約を締結し、その後、Y1は、約20社に対し、本件不動産の情報を流したところ、Y2（被告 宅建業者）だけが、3000万円であれば残置物のリスクを引き受け、購入すると回答した。Y1は、Y2に対し、売買価格の増額交渉を行ったが、Y2は3000万円以上では購入しないとの意向を示した。

Y1は、Xに対し、Y2から3000万円で購入申込みがあったが、それ以外には申込みがないことを伝えると、Xは3000万円で売却することを決め、後日、Y2との間で売買契約を締結し、同年11月に決裁を行った。

Y1は、Y2が本件建物内の動産を撤去したことから、決済終了後、本件不動産の転売について媒介させてもらいたい旨伝えたところ、Y2は了解し、媒介価格4980万円で媒介契約を締結した。

これを受けて、Y1は、本件不動産の売却活動を行ったところ、Aから購入申込があり、売買価格4900万円、Y2負担で本件建物を解体撤去し更地渡しすることを条件として、同年12月、Y1の媒介にて、Y2は、Aとの間で売買契約を締結した。

Xは、Y1とY2に対し、共謀して本件不動産の実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして、共同不法行為に基づき、連帶して損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのY1とY2に対する請求を棄却した。

(1) Xは、本件不動産の時価が5846万円であることを前提に、Yらが共謀してXを欺罔して、3000万円という廉価で売買契約を締結させたことが共同不法行為に該当すると主張する。

しかし、Y1は、売却相談を受け、Xと面談した際、レインズ資料を示して近隣の成約事例が4500万円であることを説明した上、本件不動産の建物内には大量の残置物があること、Xが早急な売却を希望していたことなどから、媒介価格を減額して3900万円と決定しているのであり、Xの主張は採用できない。

Xは、他の不動産仲介会社による査定書から、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、本件査定書による査定価格が客観的に適正であるかは疑問の余地がある。

そして、Y1が抽出した成約事例の坪単価約160万円であるが、坪単価160万円以下の取引も多数存在する。さらに成約事例は更地渡しであり、残置物が大量に残された建物をそのまま引き渡す本件不動産よりも需要が多いと見られる。

Xは、近隣物件の売出価格が5280万円であることからも、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、その売出情報は、本件売買契約締結の2年後の情報であり、時間的にずれがある上、成約に至ったかも明らかでない。

以上により、本件不動産の価格が5846万円であるとするXの主張は採用できない。

(2) Xは、Y1とY2が本件不動産を廉価で売却させることについて共謀したと主張する。

しかし、Y1は、媒介契約上、本件不動産を高く売却するほど、高額の報酬を受け取ることができるのであり、自社の損失の下に、Y2に利益を得させるべく、廉価で売却する動機があるとは認められない。そして、本件売買契約に至る事実経

過を見ても、Y2が3000万円であれば購入する旨申し入れたのに対し、Xと協議の上、当該申入れを受けたのであって、Y1とY2が共謀しているとはいえない。

Y2についても、本件建物を解体した上で、新たに分譲住宅を建築して売却する事業計画を立て、融資を受けるべく金融機関にも事業計画書を提出していたのであり、更地で転売する目的があれば、計画立案等の手続をすることは考え難い。結果的に更地としてAに売却することになったのも、Y1が本件不動産の売却を媒介しようとY2との間で媒介契約を締結し、売出手続を行ったところ、偶然にもAが買受申込みをしたからにすぎない。これらの事情を鑑みると、Y1とY2が転売することについて共謀していたとはいえない。

3まとめ

売主が、早急に現金を必要とする場合や、大量の残置物を撤去せずに売却する場合などは、業者の買取りで成約することは珍しくなく、その場合、経費・リスクを見込み、売買価格は時価よりも低額になることが多い。

本件では売主の請求は棄却されたが、媒介業者は、後日のトラブルを避けるべく、売買価格について、売主に十分な説明をすることが必要である。





ハトサポ

もっと役立つ!
もっと使いやすく!

宅建協会会員業務支援サイトハトサポが
リニューアルしました。

ハトマークグループ会員になってさらに強化された業務上の「困った！」を
多角的にサポートするハトサポをぜひご活用ください。

NEW ハトマークWeb書式作成システム

書類制作の入力が煩わしい。/
Web上で様々な契約書類を簡単作成!
ハトマークWeb書式作成システム

書式ダウンロード

すぐに書類が必要になった!/
最新の法令改正情報に対応した
数多くの書式をいつでもダウンロード

NEW 特約・容認事項文例集

重説・契約書作成に不安が…/
約640の文例を掲載!
重説や契約書作成時の疑問を解消

法令改正情報

最新情報を確認したい!/
宅地建物取引業務に関連する
各種法令等の新設・改正情報をお知らせ

Web研修

もっと不動産のこと学びたい!/
いつでも・どこでも無料閲覧できる
Web研修動画でスキルアップ支援

提携サービス

こんな時どうしたらいいの?/
80種類を超える業務に役立つ
商品やサービスをご紹介

不動産取引に関するご相談

より正確な意見が欲しい!/
不動産法務の知識豊富な弁護士による
無料電話法律相談

出版物のご案内

いつも手元に情報を持っておきたい!/
会員限定!不動産取引に役立つ
出版物を特別価格で販売

他にもたくさんの業務に役立つサービスをご用意!

安心R住宅ロゴマーク
安心R住宅
全宅連安心R住宅

提携大学への推薦制度

価格査定マニュアル

ハトマークシンボルマーク
ご利用に関するガイドライン



ハトマーク



Web書式作成システム 完成!

全宅連では、会員の書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式を作成することができる「ハトマークWeb書式作成システム」を新たにリリースしました。このシステムは、全宅連が公開する契約書式をWeb上で簡単に作成・保存・再編集できるもので、書式作成業務の大幅な効率化が可能です。宅建協会会員なら、無料でご利用いただけますので、まずは一度お試しいただき、使いやすさを実感してください!

6つのポイント

ポイント 1 無料・インストール不要
全宅連会員専用サイト「ハトサポ」から
すぐにお使いいただけます。専用のソフ
トをインストールする必要はありません。
バージョンアップなどの手間もありません。
※ただし推奨環境あり

ポイント 2 簡単操作で書式作成
直感的に所定の入力欄に入力していく
だけで、あっという間に簡単に契約書
式が作成できます。書式はサーバーに
保存される他、PDFでパソコン等にも
保存できます。

ポイント 3 いつでもどこでも作成可
インターネット環境さえあれば、365日
24時間、時間や場所を選ばずに契約書
式の作成が可能です。

ポイント 4 複数スタッフと共同編集
複数のスタッフ等と分担作業・再編集
もOK! 作成書式はサーバーに保存さ
れるので、万一パソコン等が故障・紛失
しても安心です。

ポイント 5 重複項目は自動連動
書式間(重要事項説明書と契約書等)で
共通する入力項目は自動連動(または
引用)されるため、再入力の手間を大幅
に削減できます。

ポイント 6 呼出し機能が充実
あらかじめ物件情報や宅建業者・宅建士
情報、顧客情報等をマスター登録してお
けば、ワンクリックで呼出し可能。共同仲
介の相手が宅建協会会員の情報なら、
会員DBからの呼出しもできます。

ご利用方法

全宅連会員業務支援サイト「ハトサポ」にログインいただき、「ハトマーク Web 書式作成システム」ボタンをクリックすると、本システムの利用画面に遷移します。
※「ハトサポ」にログインするには、ハトサポに利用登録し、ハトサポ ID・パスワードを取得する必要
があります。ハトサポ会員への登録は、ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」
より、ご自身で行うことができます。
全宅連HP: <https://www.zentaku.or.jp/>



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

理事会だより

理事会概要

令和2年度
第6回理事会概要
令和2年7月1日(月)

審議事項	会議事項	報告者
①令和2年度・3年度協会運営方針（2年ビジョン）の策定について	木川田専務より提案後、可決承認	
①新型コロナウイルス感染症対策室会議の開催について	木川田専務より報告	
②令和元年度会費未納による会員資格の喪失について	萩原総務財政委員長より報告	
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」「取引士の変更」「商号変更」「慶弔見舞金の支給」について	萩原総務財政委員長より報告	

代表者または政令使用人・専任の取引士の変更について

令和2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	宮城商事㈱	澤野 博文	田村 秀春
青葉中央	㈱ブレアーカー	小形 昭彦	阿部 修
青葉中央	宝来産業㈱	香川 利則	佐藤 彰
青葉中央	東北ミサワホーム㈱	川邊進太郎	下村 秀樹
青葉中央	㈱ハウスメイトショップ仙台五橋店	(政)佐々木 圭	齋藤 貴紀
青葉中央	Apaman Property ㈱東北支社	(政)大山 芳弘	足立 秀樹
青葉・泉	㈱新昭和FCパートナーズ 東北営業所	(政)沼山 渉	松田 和彦
青葉・泉	㈱ハウスメイトショップ仙台泉店	(政)森野 陽介	原田 勢歩
青葉・泉	日本住宅㈱泉中央支店	(政)小柳 高彦	日野 和幸
青葉・泉	一建設㈱仙台営業所	(政)皆川 大輔	松木 秀俊
青葉・泉	セキスイハイム東北㈱仙台支店	(政)高井 猛	村上 健
青葉・泉	積水ハウスノイエ㈱東北営業所	(政)江刺家宏樹	半杭 優
青葉・泉	(同) 泉の森	(政)小山 勝夫	三浦 泰弘
青葉北	㈱山耕	黒澤 公喜	黒沢 勝和
青葉北	青葉興業㈱	佐藤 邦夫	斎藤 隆二
青葉北	那須建設㈱仙台支店	(政)新島 道幸	那須 剛
青葉北	東海住宅㈱仙台建築部	(政)半澤秀一郎	斎須 真治
宮城野	㈱大倉仙台支店	清瀧 静男	川合南都子
若林	豊栄建設㈱仙台支店	池田 雄一	前田 耕一
若林	日本住宅㈱仙台支店	(政)佐藤 寿一	竹本 桂悟
若林	豊栄建設㈱仙台支店	(政)竹内 弘樹	杉山 大
太白	㈱ハウスメイトショップ仙台南店	(政)菊地 真耶	瀬戸 優子
仙南	創建ホーム㈱仙台支店	(政)小野 智一	玉田 信也
仙北	みやぎ登米農業協同組合	佐野 和夫	榎原 勇
仙北	新みやぎ農業協同組合 あさひな資産管理センター	(政)和泉 善雄	山口 善弘
仙北	古川農業協同組合	佐々木琢磨	佐々木 稔

《取引士》

支部	商号／名称	新取引士	旧取引士
青葉中央	㈱立アーバンサポート東北支店	下田 拓朗	遠藤 政典
青葉中央	Apaman Property ㈱東北支社	赤坂 信	塙本 誠一
青葉・泉	㈱平野	只野奈穂美	竹内 茂樹
青葉・泉	㈱ハウスメイトショップ仙台泉店	森野 陽介	原田 勢歩
青葉・泉	日本住宅㈱泉中央支店	中村 仁紀	日野 和幸
青葉・泉	一建設㈱仙台営業所	皆川 大輔	松木 秀俊
青葉・泉	セキスイハイム東北㈱仙台支店	高井 猛	村上 健
青葉・泉	(同) 泉の森	小山 勝夫	三浦 泰弘
青葉北	㈱山耕	黒澤 公喜	黒沢 勝和
青葉北	東海住宅㈱仙台建築部	半澤秀一郎	斎須 真治
宮城野	㈱ラサキ不動産	村上 美香	志村 行平
宮城野	セキスイハイム東北㈱	遠藤 敏一	中村 康
宮城野	㈱大倉仙台支店	千葉 明	大井 進
宮城野	㈱ニーズ仙台支社	佐々木 徹	猪股 裕之
若林	日本住宅㈱仙台支店	長島 大樹	竹井竜一郎
若林	㈱仙台ビジネス	鳥井 友喜	星 典子
若林	豊栄建設㈱仙台支店	久永 勝三	杉山 大
太白	㈱ハウスメイトショップ仙台南店	菊地 真耶	瀬戸 優子
太白	㈱センシンハウジング	中村 知史	山田 敏彦
仙北	㈱エコサーブ	小倉 裕士	鈴木 實
仙北	新みやぎ農業協同組合 あさひな資産管理センター	田中 芳治	山口 善弘



支部移籍

令和2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
㈱大丸トレーディング	〒983-0868 仙台市宮城野区鉄砲町中3-17 ☎022-290-9939	若林 → 宮城野
創栄産業㈱	〒987-0012 遠田郡美里町字素山12-15-102 S Kコゴタ ☎0229-25-7113	宮城野 → 仙北
㈱ヤマダホームズ 東北支社	〒982-0012 仙台市太白区長町南4-23-28 ☎022-304-3663	若林 → 太白
㈱平野	〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘2-21-1 BRANCH仙台2F W-2040区画 ☎022-779-7303	青葉北 → 青葉・泉
㈲仙台第一宅建	〒983-0044 仙台市宮城野区宮千代1-25-8 ☎022-766-8933	若林 → 宮城野
S D不動産	〒983-0841 仙台市宮城野区原町5-5-25-205 熊谷ビル ☎022-208-3567	仙南 → 宮城野
㈲仙台ビジネス	〒984-0042 仙台市若林区大和町4-16-13-102 ☎022-355-9630	太白 → 若林
Apaman Property ㈱ 東北支社	〒980-8485 仙台市青葉区中央1-2-3-1507 仙台マークワン ☎022-217-4767	青葉北 → 青葉中央
㈱大倉仙台支店	〒983-0852 仙台市宮城野区榴岡4-5-22-8F 宮城野センタービル ☎022-748-5105	太白 → 宮城野

商号の変更

令和2年7月1日～9月30日

支部	新商号／名称	旧商号／名称
青葉・泉	セキスイハイム東北㈱仙台支店	セキスイハイム東北㈱宮城支店
青葉北	東海住宅㈱仙台建築部	東海住宅㈱開発事業部
若林	㈱桧家住宅東北支社不動産 東北営業所	㈱桧家住宅不動産事業部宮城

令和3年度から会費を改定します

本会の会費は、昭和58年度から現在に至るまで37年間据え置きとなっておりました。その間、社会的経済環境はめまぐるしく変化し、消費税が導入され、取引先に支払う費用も増加し、本会が実施する事業も拡大傾向にありました。このような中、公益社団法人の団体組織として、諸経費の削減や収入の拡大等の努力にも限界があることや、会員の皆様への支援業務等についてはより高度な対処も必要となることから、今般収支改善のための対策として、令和2年5月27日開催の令和2年度定時総会の決定に基づき、下記のとおり令和3年度から会費を改定することとなりましたのでお知らせいたします。

なお、会費の改定を行うとともに、各事業の見直し及び支出削減について鋭意継続して検討し、更なる健全な財務体質の向上を図ります。

現行 年額 40,000円 → 改訂後 年額 60,000円

退会者

令和2年7月1日～9月30日

支部	商号／名称	代表者	備考
青葉・泉	㈱片倉工務店	片倉 助	2020. 9. 3資格喪失
青葉・泉	㈱ハウスギャラリー東和	相澤 和夫	2020. 7.14廃業
青葉・泉	東北ミサワホーム㈱ 泉オフィス	下村 秀樹	2020. 6.25事業所廃止
青葉・泉	㈱ニコエホーム泉南光台店	吉澤 隆	2020. 8. 6事業所廃止
青葉・泉	㈱進和商事旭ヶ丘店	飯田 光昭	2020. 7. 7事業所廃止
青葉北	創成工ステート㈱	関野 正人	2020. 9.28取消
青葉北	㈱ジェイテラス	星山 泰洙	2020. 9. 8資格喪失
宮城野	㈲K・M・C	保原 直美	2020. 7. 9廃業
宮城野	㈱リブマックスリーシング 仙台東口店	有山 仁	2020. 7.27事業所廃止
若林	㈱杉エステート	伊藤 久美	2020. 7. 1資格喪失
若林	㈱東社	阿部多賀也	2020. 9.16廃業
太白	㈲エース企画	閑 好治	2020. 9.17資格喪失
太白	㈱ゴルフ	荒 政司	2020. 8.11廃業
石巻・気仙沼	一心不動産	佐々木徳之	2020. 7.27廃業
仙南	㈱東創企画	芦名 健児	2020. 7. 6廃業
仙南	丸石商事	石田 俊一	2020. 7.17代表者死亡
仙南	㈲幕田商事	幕田 榮	2020. 8.11廃業
仙南	㈲水戸工務店	水戸 勝男	2020. 8.27廃業



新入会員 Introducing New face

令和2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)	R2. 6.16 知事(1)6642	ウィニーズ株	勝又 浩	勝又 浩	〒980-0804 仙台市青葉区大町2-13-9-701 幸田ビル ☎022-302-3547
青葉泉	(正)	R2. 7.31 知事(1)6656	n e x株	中嶋 渉	山田 歩	〒981-3112 仙台市泉区八乙女4-1-3-1F 日技八乙女ビル ☎022-779-7158
青葉泉	(正)	R2. 6.24 知事(1)6644	(株)もりの都総合企画	櫻井 俊勝	櫻井 俊勝	〒981-3133 仙台市泉区泉中央1-32-6-210 クレードルアイII ☎022-725-3880
青葉北	(正)	R2. 7. 1 知事(1)6648	(株)GOOD DEAL SENDAI	細野 公裕	佐藤 政志	〒981-0954 仙台市青葉区川平5-12-8 ☎022-706-1259
青葉北	(正)	R2. 7.16 知事(1)6652	杜PMC株	三河 隆司	三河 隆司	〒980-0802 仙台市青葉区二日町16-20-608 ☎022-302-5231
宮城野	(正)	R2. 6.24 知事(1)6646	(株)ワイ・アール・シー	與口 義章	與口 義章	〒983-0043 仙台市宮城野区萩野町1-12-4-2F 萩野町ビル ☎022-355-9082
宮城野	(正)	R2. 7. 1 知事(1)6647	(株)Hコーポレーション	保原 直美	保原 直美	〒983-0045 仙台市宮城野区宮城野1-12-29 ☎022-297-1224
宮城野	(準)	H30.10.17 大臣(1)8519	アイム不動産株 仙台支店	芳賀 寿博	菅野 真寿実	〒983-0031 仙台市宮城野区小鶴1-21-15-105 ☎022-352-3236
宮城野	(正)	R2. 7.31 知事(1)6658	(株)ラサキハウジング	木皿 和利	志村 行平	〒983-0841 仙台市宮城野区原町3-6-23 ☎022-290-6758
若林	(正)	R2. 7. 9 知事(1)6649	ケイズビルディング株	斎藤 由紀子	川村 綾乃	〒984-0816 仙台市若林区河原町2-1-13-1F Gardenwan ☎022-223-5986
太白	(正)	R2. 6. 8 知事(1)6639	長栄工業株	長嶋 豊晴	渡邊 奈津子	〒982-0011 仙台市太白区長町7-18-28 ☎022-249-2161
塩釜	(正)	R2. 8.28 知事(1)6662	(株)エイトワン	今野 竜也	綾部 和利	〒985-0835 多賀城市下馬1-4-20-1F MGハウス ☎022-794-9481

宮城県不動産流通協議会主催

入場無料

全席指定・完全予約制
270席限定

出張魅知国定席花火大会

令和2年12月11日(金)
14:20～16:10 [開場13:30]
楽楽樂ホール
仙台市太白区文化センター

【申込方法】
Faxまたはメールで、来場する方全員の氏名・住所・電話番号を必ずご記入の上、お申込みください。

Fax: 022-266-2189
メール: moushikomi@miyataku.or.jp

*コロナ感染の状況により、講演を中止する場合があります。

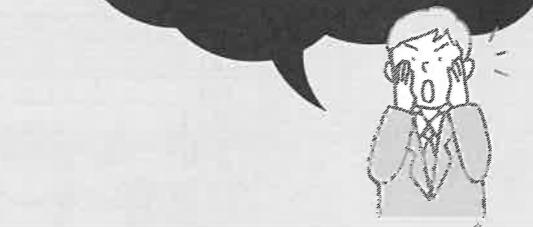
機材
ストロングスタイル
ウクレレ漫談
びろき
クラウン
びり＆ブッチャー

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!

※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。



■2021年2月～4月の対象者

免許番号	商 号	有効期限
(4)4879	カネサプランニング株	2021. 2. 7
(2)5784	㈱小野不動産	2021. 2.14
(4)4883	㈲ビーグルハウス	2021. 2.15
(1)6274	齊藤不動産管理事務所	2021. 2.19
(3)5786	㈱フェイス	2021. 2.20
(1)6277	㈱エスティー	2021. 2.24
(1)6275	東北ビジネスサポート	2021. 2.24
(2)5787	㈱三和	2021. 2.28
(1)6278	㈱マルカ商事	2021. 3. 4
(3)5341	㈲ハウスニセン	2021. 3. 8
(3)5339	藤田建設㈱	2021. 3. 8
(3)5347	㈲ホームステージ	2021. 3. 27
(1)6282	㈱平野	2021. 4. 6
(1)6281	㈱リバースゲート	2021. 4. 6
(2)5797	㈱建築工房零	2021. 4.11
(1)6284	浅野不動産株	2021. 4.13
(1)6283	㈱ファミリーサポート仙台	2021. 4.13
(1)6285	㈱江村工務店	2021. 4.22
(2)5800	エムズコーポレーション株	2021. 4.26
(2)5801	㈱コアステージ	2021. 4.27

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〉

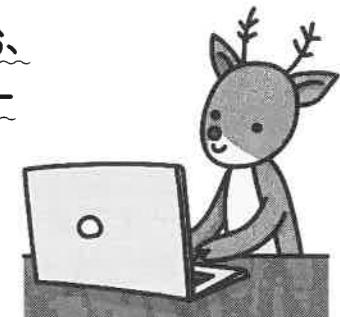
- BizFAXが廃止となります。

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。

現在利用しているユーザーID及びPWを大切に保管していただきますようお願いします。





令和2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2年7月15日(水) 終了 開催時間：13時30分～16時30分
 ② 令和2年9月2日(水) 終了
 ③ 令和2年11月21日(土)
 ④ 令和3年2月20日(土)

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」（TA出版）など。

公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 会員
 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

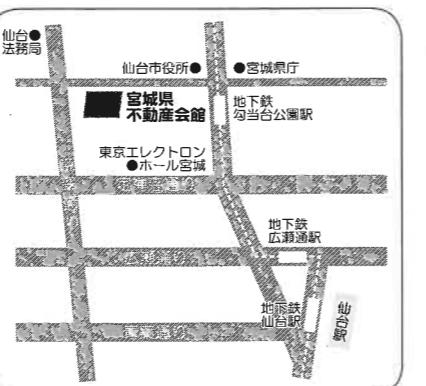
定員：各回 20名（定員になり次第、締切らせていただきます。）

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2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 令和2年 7月15日(水) 終了 <input type="checkbox"/> ② 令和2年 9月 2日(水) 終了 <input type="checkbox"/> ③ 令和2年 11月21日(土) <input type="checkbox"/> ④ 令和3年 2月20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。

お問い合わせ先：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

ハトマーク公開セミナー

令和2年度第2回本部研修会のご案内

令和2年度第2回本部研修会を下記のとおり開催いたします。日常業務のスキルアップのため、多くの会員の皆様が受講されますようご案内いたします。参加される際は、『研修受講カード』を忘れずにご持参ください。受講者には全宅保証作成の「講習受講済ステッカー」を配布します。

- (1) 日 時 令和2年11月13日(金) 12時35分開会
 (2) 会 場 東京エレクトロンホール宮城（宮城県民会館）「大ホール」
 仙台市青葉区国分町3-3-7

※ご来場の際は、公共交通機関をご利用くださるようご協力をお願いします。

(3) 研修課目等

時 刻	内 容
12:00～	開 場
12:35～	開 会
12:45～13:25	課目：新たな住宅セーフティネット制度について 講師：宮城県土木部住宅課担当者
13:25～13:30	休 憩
13:30～15:00	課目：「改正民法（債権法）による望ましい売買契約書作成のポイント！」 講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏
15:00～15:10	休 憩
15:10～16:40	課目：「民法改正に対応した賃貸借契約書作成のポイント」 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美 氏

※ 第1部の研修が始まりますと受付場所を撤去させていただくことがあります。

※ 新型コロナウイルス感染症対策のため、座席の間隔を空けるため、各社1名の申込み、申込先着順とさせていただきます。

総 結 記

今年も宅地建物取引士試験が実施されました。一時は、その開催が心配されましたが、関係各署の努力の末、コロナ感染対策に万全を期することで不動産業界にとっての大切な一日とすることができました。記録的な自然災害、社会構造の変化、法改正等、不動産取引のみならず相談業務においても宅建取引士の社会での役割が高まってきています。そして不動産業界の発展には、知識と経験豊富な宅建取引士は不可欠な存在です。皆様におかれても「今年こそは合格してくれー」と声援を送っていたのではないでしょうか。少なくとも私はいつも祈っていますが、中々これが届かないものです。

さて、当然の如く毎年開催される宅建試験ですが、会場の確保から試験日当日まで、数ヶ月前から準備が始まります。これら全ての運営を私たちの宮城県宅地建物取引業協会が担っています。運営に携わる皆様には感謝です。同時に私たちの宅建協会が長年にわたり不動産業界の一大イベントを預かっていることには大きな意義があり、「当然」の背景に

は信頼に裏付けられた歴史があります。これには試験の運営面の評価だけでなく、日頃の私たち会員の不動産業界での活動や公益社団法人としての取組など総合的な評価に基づきます。このことは他団体にはない特性です。しかし、信頼は一瞬で揺らぐものあります。私たちは日々の行動に緊張感を抱き、不動産取引を通じ時代の変化に追従し、先人から受け継いだ地平を大切に守る義務があります。

法改正や不動産テックの進化など時代に取り残さないためには、常に疑問を持って切磋琢磨し、また次世代への教育も大切です。その担い手となる宅建取引士、欲を言えば、私たちの会員から宅建取引士の合格者がより多く出ることに期待します。

●表紙写真：秋の鳴子峡の景色

今回の表紙は、令和元年度に当協会で開催したフォトコンテストで金賞を受賞した尾形 喜孝様の作品です。次号もお楽しみに！