

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。

業務に役立つ  
ツールが  
もらえます



ご好評  
につき  
期間延長

宮宅建は入会がスムーズです!

- 推薦者は必要ありません
- 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)



資格登録証 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お届けします

宅建  
広報

# みやぎ

宮宅建広報  
2021.1  
No.235



仙台城隅櫓 冠雪の風景

### CONTENTS

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| P.02 新年挨拶                 | P.10 新入会員             |
| P.03 令和2年度宅地建物取引士資格試験実施報告 | P.11 令和2年度宅建士法定講習会日程  |
| P.04 『誌上研修』建物の瑕疵          | P.12 不動産広告表示規約の再確認を!  |
| P.06 『誌上研修』違法建築の説明義務      | P.14 不動産業開業支援セミナーのご案内 |
| P.08 理事会だより               | P.15 宅建業開業応援キャンペーン    |
| P.09 宅建業免許の有効期間が満了です!!    | 編集後記                  |





## 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ご理解とご協力を賜り、衷心より御礼を申し上げます。

令和3年は、今まで誰もが経験したことのない風景の中での幕開けとなりました。新型コロナウイルス感染症は、世界中の人々に想像も想定もしていなかった社会を、そして様々な困難と試練をもたらしました。わけても厳しい状況下で献身的に力を尽くしておられる医療に携わる方々への深い敬意と感謝の気持ちを、あらためて申し上げさせていただきます。

我が国のGDPは年27.5%減と戦後最大の下落となるなど経済の厳しさは深刻であり、我が業界でも少なからぬ影響を受けている同志がいらっしゃると推察します。協会は国、宮城県、仙台市に、テナントの賃料支援等の要請を行い大方受け入れられたものの、依然厳しい状況が続いております。

そのような中で、将棋界では藤井聟太七段が史上初の『十代二冠』達成、テニス界では大阪なおみ選手の全米オープン優勝、スパコンでは理化学研究所の『富岳』が世界一獲得、JAXA『はやぶさ2』が小惑星リュウグウから世界初の岩石等持ち帰りミッションに成功するなど、爽やかな若人の活躍と日本の高いエレクトロニクス技術は、多くの人々に勇気と感動を与えました。

さて、我が業界におきましては、昨年の改正民法施行に伴い売買契約・賃貸借契約の内容が大きく変わって、より厳格で詳細な内容になりました。業務範囲も拡大し、私たちには更に重要な役割が課せられています。これに対応して全面的に刷新した売買契約書・賃貸借

契約書が、全宅連WEB版書式システムから既に稼働しております。全宅連会員であれば全て無料で利用できる本システムを活用し、業務の一助として頂ければと思います。

また昨年、賃貸住宅管理適正化法が成立したこと、サブリース契約規制は12月15日施行となり、管理業者登録制度は本年6月18日に施行されます。これらについて全宅管理、全宅連と協調して対応してまいります。

協会事業としましては、総務および財政委員会を統合し、新たに会員支援委員会を設置しました。会員業務のサポートや福利厚生等、会員の皆様にいつそう寄り添った業務展開をしていきますので、ご相談も含めていつでも遠慮なくご活用ください。

菅政権は、いよいよ官民手続きのデジタル化に踏み出しております。不動産取引のオンライン化に向けては、現在国交省において社会実験中であり、結果を本年度中に取り纏めたうえで重要事項説明に関する指針を改定する方向です。非対面での説明は21年度中にも運用開始となる見通しです。

私たちを取り巻く環境は、自然環境・社会環境、とりわけ少子高齢化の加速など常に変化し続けております。そこに新型コロナウイルスの出現です。パラダイムシフトを図っていかなければなりません。既成概念にとらわれず変化を受け入れ、迷うことなく恐れることなく自らが新しい価値を創っていく気概を持たなければ生き残ることができない大きな転換点に今、私たちは立っているといえましょう。その支えとなるのは日々の地道な努力と活動であると信じております。

全ての不動産取引を安全・安心のうちに遂行する義務を果たすこと、社会から尊敬される存在として業務を全うする姿勢は最も大切なものです。そのための様々な業務支援を行っていくべく協会組織を更に充実させ、会員のための協会運営にたゆまざる蝸牛の歩みをして参りたいと、思いを新たにしております。

末筆ではございますが、東日本大震災から10年となる今年は区切りではなく伝承の年にと考えております。コロナ禍のこの時をともに乗り越え、不動産業界の更なる発展の年になるよう、そして会員皆様のご健勝とご繁栄を祈念申し上げ、年頭の挨拶とさせていただきます。

# 令和2年度宅地建物取引士資格試験

## 実施報告

令和2年度宅地建物取引士資格試験が令和2年10月18日(日)、東北学院大学泉キャンパスと東北学院大学多賀城キャンパスの2会場で実施されました。宮城県における受験申込者数は昨年より493名減の4,707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2日(水)に合格者が発表されましたので、その概要を下記の通りご報告いたします。  
※今年度の合格判定基準は50問中38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

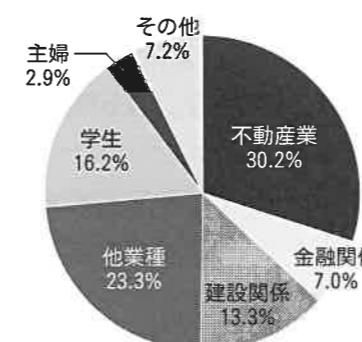
申込者数	令和2年度			令和元年度		
	合計	男	女	合計	男	女
4,707 (204,163)	3,244 (139,723)	1,463 (64,440)	5,200 (276,019)	3,590 (187,164)	1,610 (88,855)	
うち、登録講習修了者	866 (51,057)	573 (33,500)	293 (17,557)	1,005 (58,105)	663 (38,116)	342 (19,989)
受験者数	3,727 (168,989)	2,527 (114,731)	1,200 (54,258)	4,111 (220,797)	2,817 (148,765)	1,294 (72,032)
うち、登録講習修了者	779 (45,492)	511 (29,657)	268 (15,835)	911 (51,671)	593 (33,727)	318 (17,944)
受験率	79.2% (82.8%)	77.9% (82.1%)	82.0% (84.2%)	79.1% (80.0%)	78.5% (79.5%)	80.4% (81.8%)
うち、登録講習修了者	90.0% (89.1%)	89.2% (88.5%)	91.5% (90.2%)	90.6% (88.9%)	89.4% (88.5%)	93.0% (89.8%)

### 2. 宮城県の合格者の概要

( ) 内の数字は全国のもの

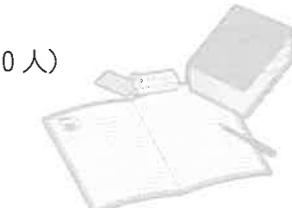
合格者数	令和2年度			令和元年度		
	合計	男	女	合計	男	女
557 (29,728)	370 (19,170)	187 (10,558)	599 (37,481)	404 (24,188)	195 (13,293)	
うち、登録講習修了者	141 (8,902)	89 (5,307)	52 (3,595)	199 (11,838)	125 (7,179)	74 (4,659)
合格率	14.9% (17.6%)	14.6% (16.7%)	15.6% (19.5%)	14.6% (17.0%)	14.3% (16.3%)	15.1% (18.5%)
うち、登録講習修了者	18.1% (19.6%)	17.4% (17.9%)	19.4% (22.7%)	21.8% (22.9%)	21.1% (21.3%)	23.3% (26.0%)
平均年齢	34.8歳 (—)	35.2歳 (—)	33.9歳 (—)	35.7歳 (35.4歳)	35.7歳 (35.9歳)	35.7歳 (34.5歳)

### ※宮城県合格者の内訳 職業別構成比



最年少合格者 17歳(男)

18歳未満の者 1人(男1人 女0人)



※11都府県は10月試験と12月試験との分割実施のため、概要に掲載の無いデータもございます。



## 《建物の瑕疵》

# 買主が売主に行つた建物の瑕疵(雨漏り)に係る補修工事費用の支払い請求が売主の主張の範囲で認められた事例

(東京地判 平31・4・24 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

賃貸マンションの買主が、引渡された建物に雨漏りがあったとして、売主に対して補修費用相当額の支払いを求めた事案において、その雨漏りは瑕疵にあたり、売主は損害を賠償する責任を負うが、買主は売主の補修工事実施申出を拒否し、損害を拡大させた等として、売主主張の範囲に限り、売主に支払いを命じた事例

(東京地裁 平成31年4月24日判決  
ウエストロー・ジャパン)

## 1 事業の概要

平成29年7月、築約27年の賃貸マンション（以下「本物件」という。）について、被告Y（売主・個人）と原告X（買主・住宅リフォーム業）は、①売買金額：2億8000万円、②売主の雨漏り等の瑕疵担保責任期間を3か月、③引渡後に瑕疵が発見された場合には、買主は売主に確認のための立会う機会を与える、とした売買契約（以下「本契約」という。）を、宅建業者A（売主側）及びB（買主側）の媒介により締結した。

本契約締結の際にYがXに交付した物件状況報告書には、過去にエントランスで雨漏りが発生したが修理済である旨の告知がなされていたが、それ以外の雨漏りについての記載はなかった。

同年9月に本物件の引渡しが行われたが、その際に、Aは、前日に管理会社から聴取した事柄として「平成28年9月頃のゲリラ豪雨の際に、最上階住戸（以下「当該住戸」という。）の賃借人から雨漏りが発生したとの連絡があり、これをY側に伝えたが、その後Yと賃借人のいざれからも何ら連

絡がなかったため、補修工事はされていない。」ことをXとBに伝えた。これに対して、Bは、決済当日に当該報告がされたことについてAに抗議したが、契約条件の変更はなされず、そのまま決済が行われた。

同年10月、Xの依頼で調査会社C社による本物件の目視調査が行われ、経年劣化による保護塗装の剥離やクラック発生等により漏水が生じている可能性があるとして、打診調査が推奨された。これを受けてXは、少量の降雨でも雨漏りが生じる状況にあったとして、Yに損害の賠償、又は売買代金の20%相当の違約金支払いを請求した。

高額な請求に驚いたYは、Y側で補修工事を行う旨をXに申入れたが、Xはこれに応じず、その後に行われた瑕疵確認の立会いに際しては、Yが自ら依頼した補修工事業者も同行させたものの、居住者不在を理由に当該住戸への立入りをXに拒否され、その発生状況や原因を確認することができず、Xから漏水が疑われる個所全てに徹底的な防水工事を行う予定である旨の説明を受けるに留まった。

同年11月、Xは、C社作成の工事見積書をYに送付してこれに基づく工事費用1812万円余（仮設工事795万円余、防水工事306万円余、各種補修工事100万円余、塗装工事91万円余、諸経費等384万円余他）の支払いを求めた。

Yがその支払いを拒否したことから、平成30年1月、Xはその支払いをYに求めて提訴した。一方、Yは、瑕疵補修工事費用は、211万円程度であると主張した。

なお、同年3月に当該住戸で雨漏りが再発したが、その住居者は、少なくとも平成31年1月まで居住を継続していた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

（隠れた瑕疵に当たるか否かについて）

平成28年9月頃の大暴雨の際に、当該住戸で雨漏りが発生しており、雨露をしのぐという建物の基本的な機能に鑑みれば、これは「瑕疵」に当たることは明らかである。また、室内の雨漏りは、建物外観から容易に判明し得ず、本契約締結時までにXがこの雨漏りを認識していたとは推認できないため、「隠れた瑕疵」にあたり、Yは損害賠償義務を負う。

（瑕疵補修費用相当額について）

当該住戸の居住者から補修要請が繰り返されなかつたことからすると、その雨漏りは比較的軽微なものであったことは窺われ、また正確な発生機序は不明であり、その補修に必要な工事の範囲や内容は明らかではなく、Yが提出した防水シートの張替と屋上防水層のみの改修で足りるとする補修工事業者の意見書もその信用性を排斥できない。

加えて、住宅リフォーム業者であるXは、雨漏りは建物の耐久性に悪影響を及ぼすものであり、これを放置すれば被害が拡大することを認識することは可能かつ容易であったにもかかわらず、Yの補修工事の申出を拒否し、平成30年3月に雨漏りを再発させるに至っている。そうすると、買主であるXが、当該瑕疵を認識した後も長期間これを放置したことで拡大した損害についてまで売主であるYに負担させるのは相当ではなく、本物件の隠れた瑕疵についての補修費用は、Yが主張する211万円余が相当と認められる。

## 3 まとめ

本事案は、買主が、売主の雨漏りの補修工事の申出を拒否し、自らが取得した工事見積書に基づく工事費用の支払いを求め、その間に雨漏りが再発したものであるが、本判決では、Yが提出した一部の改

修で足りるとする補修工事業者の意見書の信用性は排斥できないこと、雨漏りの再発は買主が長期間放置しておいたことによるものであること等から、買主の請求額でなく、売主が主張する額を補修工事費用として認めた。

瑕疵担保責任については、売主と買主の間で、補修工事の範囲や、その費用について、意見が異なることがあるが、トラブルが一層深刻化しないためには、片方が一方的に対応を進めるのではなく、両者が確認・調整するプロセスを設ける必要であろう。

本年4月施行の改正民法により、瑕疵担保責任は契約不適合責任に転換され、買主は追完請求（修補等）や代金減額請求ができる規定が設けられたが、確認・調整するプロセスを設けることの重要性は同様である。

また、そもそも本事案では、契約締結までに管理会社に確認すれば、雨漏りの事実は把握できたとも思われ、事前の調査を十分行っておくことの重要性を再認識させる事案でもある。例えば、中古ビルの売買において、引渡後に判明した雨漏りについて、経年劣化であるとして賠償請求が棄却された裁判例（東京地判 平28.7.14 RETIO110-114）もあり、中古物件の売買にあたっては、建物状況調査の利用も含め、慎重な対応が望まれよう。





## 《違法建築の説明義務》

# 売主及び媒介業者が違法建築の説明をしなかった義務違反による買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平31・4・24 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

土地建物を購入した買主が、その建物について建築確認申請がされていない違法建築である旨の説明をしなかったことは、重要事項の説明(告知)義務違反に当たると主張し、売主及び媒介業者に対し、転売の際値引きせざるを得ない損害を負ったとして、その損害賠償を請求した事案において、取引時に行われた重要事項説明書で検査済証は取得していない旨の説明をしており、買主は複数の投資用不動産を所有しているなどの属性に照らせば、売主及び媒介業者は説明義務を果たしたとして、買主の請求を棄却した事例

(東京地裁 平成 31 年 4 月 24 日判決

ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

平成 26 年 12 月、買主 X (原告:個人)、売主 Y 1 (被告:法人)との間で、宅建業者 Y 2 (被告)の媒介により、本件土地建物を代金 4390 万円で売買契約を締結し、平成 27 年 2 月に引き渡しを行った。

本件建物に接道する道路は、平成 4 年 3 月に公道として告示されるまでは、建築基準法上の道路に該当せず、平成元年 7 月に新築された本件建物は建築確認を得ずに建築されていた。

Y 2 は X に対し、本件売買契約に際して行われた重要事項説明書には、本件建物につき、「検査済証は取得していません。現況と建築確認書と相違がある可能性があります。」と記載し、説明をした。

平成 30 年 9 月、本件土地建物を代金 4600 万円

で転売した X は、Y 1 及び Y 2 に対し、「重要事項説明書には、建築確認書の存在が示唆されているが、実際には、建築確認申請がされておらず、本件建物は違法建築であった。Y 1 及び Y 2 はその点について説明(告知)義務違反である。」として、Y 1 及び Y 2 に対し、損害の一部である 619 万円余の損害賠償を請求した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、X の請求を棄却した。  
(Y 2 の説明(告知)義務違反について)

媒介業者は、媒介契約に基づき、委任者に対して、媒介契約の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって業務を行うべき義務を負っている(民法 656 条、644 条参照)。

建築確認に関する書類や検査済証等といった建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、平成 28 年の宅地建物取引業法の改正で、既存の建物の売買等が行われる際の重要事項説明の対象とされた事項であり、本件売買契約の締結時においては、重要事項説明の対象外であった。しかし、同法改正前においても、書類の有無等は、媒介契約の委任者たる建物購入希望者の売買契約を締結するかどうかという判断に相応の影響を与えるものであったといえるから、媒介業者は、基本的に、善管注意義務の一内容として、当該委任者に対して、書類の保存状況について説明すべき義務があったというべきである。もっとも、媒介業者が説明すべき内容及び範囲は、委任者の属性に照らして異なるべきである。

X は、税理士資格を保有し、投信運用会社に勤務した経験を有していたほか、本件売買契約を締結し

た頃には、6 年以上にわたって不動産賃貸業を目的とする会社の代表を務めており、複数の投資用不動産を保有していたことが認められる。また、本件建物についても取得してから売却するまでの間、賃貸用物件として使用収益していた。

Y 2 は、本件売買契約の締結に当たり、X に対して、重要事項説明の一環として、検査済証がないという本件建物の法令適合性に問題があることを説明しているところ、X の属性に照らせば、不動産取引について相応の知識と経験を有していると認められるから、必要とあれば、検査済証以外の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について確認することは容易であったといえ、重要事項説明書に「現況と建築確認書と相違がある可能性がある。」旨の記載があるからといって、Y 2 が積極的に建築確認書の存在を肯定したとはいえないし、疑惑があれば、X において確認すれば済むだけのことである。

したがって、Y 2 は X に対して説明義務を果たしていると認めるのが相当である。

(Y 1 の説明(告知)義務違反について)

本件売主である Y 1 が X に対して、直ちに告知義務を負えるかは、検討の余地があるところであるが、仮に、そのような告知義務を負っていたとしても、Y 2 が説明義務を果たしている以上、別途、告知義務違反なるものを観念することはできない。  
(結論)

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、X の Y 1 及び Y 2 に対する不法行為又は債務不履行に基づく請求はいずれも理由がない。

## 3 まとめ

本判決は、平成 28 年の宅地建物取引業法の改正前でも、建築確認に関する書類や検査済証等は、媒介業者の善管注意義務の一つとして、その保存状況を説明する義務があったとしつつも、買主の不動産投資の経験を踏まえ、媒介業者の説明義務は果たされていたとしたものである。

平成 28 年の宅地建物取引業法の改正後においては、これら書類の保存状況について明確な説明を行うことは当然のことであるが、トラブル防止の観点からは、違反建築物と疑われる場合には、専門家の調査が必要である旨など、十分な説明をしておくことが重要である。



# 理事会だより

## 理事会概要

令和2年度  
第7回理事会概要  
令和2年10月5日(月)

審議事項	会議事項	報告者
	①総務財政委員会(定款等諸規程の見直しに係る小委員会)委員の理事会オブザーバー出席について	木川田専務理事より提案後、可決承認
	②関係団体への派遣者について	木川田専務理事より提案後、可決承認
	③令和3年度事業計画及び予算策定について	木川田専務理事より提案後、可決承認
	④新規開業者への支援策について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
報告事項	①職務執行状況報告について	三役、各委員長より報告
	②役員の任期に係る定款改正の経緯について	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・政令使用人の変更」「専任の宅建取引士の変更」「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

令和2年度  
第8回理事会概要  
令和2年12月18日(金)

審議事項	会議事項	報告者
	①会員の懲罰について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
	②株式会社東北宅建サポートセンターへの支部事業委託について	木川田専務理事より提案後、可決承認
	①定款第26条第2項の検討について	萩原総務財政委員長より報告
	②不動産会館屋上防水工事の実施について	萩原総務財政委員長より報告
	③令和2年度移動無料相談会の実施計画について	鷺見相談業務委員長より報告
	④ハトマークサイトの利用促進広告について	榎情報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・政令使用人の変更」「専任の宅建取引士の変更」「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
青葉中央	山京ビルマネジメント(株) 東北営業所	(政)池下 和紀	山田 滋之
青葉中央	今野不動産(株)	今野 幸輝	今野 幸弘
青葉中央	東都開発(株)	今野 浩穎	今野 幸弘
青葉・泉	銅谷建設(株)	結城 和郎	枝松 茂雄
青葉・泉	㈱クリエイト礼文仙台支店	(政)大場 友和	大場 一夫
太 白	東海住宅㈱長町支店	(政)高橋 将樹	伊藤 隆洋
太 白	㈱ヤマダホームズ不動産事業本部 仙台店	松本 英樹	増田 文彦
塩 釜	㈱関建設多賀城店	(政)奥岬 利恵	周 旭阳
石巻・気仙沼	(有)秀ハウジングコーポレーション	齋藤 晴美	齋藤 秀一
仙 北	㈱鹿島台土地	佐藤 正子	佐藤 哲夫
仙 北	㈲鎌田建設	鎌田 憲雄	鎌田 秀男

### 《取引士》

支 部	商 号 / 名 称	新 取 引 士	旧 取 引 士
青葉中央	㈱Grateful Home	鈴木 美喜	小野 洋一
青葉中央	山京ビルマネジメント(株) 東北営業所	安齋 健	山田 滋之
青葉中央	㈱アイショウ	八島 浩之	浅野 恵子
青葉中央	今野不動産(株)	本田 勝祥	今野 幸弘
青葉中央	東都開発(株)	今野 浩穎	五十嵐 覚
青葉・泉	㈱泉パークタウンサービス	吉原 瑞女	遠藤 雄二
青葉・泉	積水ハウスノイエ(株)東北営業所	江刺家宏樹	半杭 優
青葉北	㈱深松組	渡邊 憲一	佐藤 政志
若 林	皆成建設(株)	百々 徹	金沢 正樹
太 白	東海住宅㈱長町支店	高橋 将樹	伊藤 隆洋
塩 釜	タマホーム(株)利府店	庄子 昌幸	鈴木 敦
塩 釜	㈱関建設多賀城店	奥岬 利恵	周 旭阳
塩 釜	㈱チカラハウス	小幡 裕一	小幡 真由
石巻・気仙沼	㈲H I R O建築設計	成田 真規	船山周一郎
石巻・気仙沼	若生工業(株)	山口 喜好	松野 恵一
仙 南	タマホーム(株)名取店	鈴木 敦	庄子 昌幸
仙 南	㈱共栄土地開発	加藤 千代	加藤 治好
仙 北	㈱鹿島台土地	佐藤 正子	佐藤 哲夫

## 退会者

令和2年10月1日～12月31日

支 部	商 号 / 名 称	代 表 者	備 考
宮城野	トヨタウッドユーホーム㈱ 仙台支店	石川 均	2020.10.12事業所廃止
宮城野	㈱ハウスメイトパートナーズ 北日本法人課	井關 豊	2020.10.22事業所廃止
宮城野	クラシタス㈱仙台幸町店	渡部 要次	2020.12.25事業所廃止
若 林	大翔㈱	下山 勉	2020.12. 8廃業
太 白	ことりのおうち	石塚 由衣	2020.10. 2廃業
太 白	ユーハウス仙台	森谷 悟	2020.11.24廃業
塩 釜	㈱エービーコーポレーション 利府店	阿部 倫明	2020.11.30事業所廃止
仙 北	㈲泉ビル	大泉 守夫	2020. 8.25抹消

## 商号の変更

令和2年10月1日～12月31日

支 部	新 商 号 / 名 称	旧 商 号 / 名 称
太 白	㈱ヤマダホームズ不動産 事業本部仙台店	㈱ヤマダホームズ不動産 事業部仙台店

## 承継

令和2年10月1日～12月31日

支 部	代 表 者 氏 名	商 号	旧 商 号
仙 南	加藤 治好	㈱共栄土地開発	共栄土地開発

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5月～6月の対象者

免許番号	商 号	有効期限
(2)5803	南宮不動産商事(株)	2021. 5. 8
(2)5802	㈱諒訪工務店	2021. 5. 8
(2)8132	㈱チョウエイハンズ	2021. 5. 11
(2)5804	㈱リビングメイト	2021. 5. 11
(1)6288	十人十色ライフサービス(株)	2021. 5. 12
(1)6290	㈱不動産プラザ	2021. 5. 17
(1)6292	塩釜ガス(株)	2021. 5. 18
(1)6294	アスクルホーム(株)	2021. 5. 18
(1)6296	㈱愛幸不動産	2021. 6. 2
(2)5809	㈱M'Sエステート	2021. 6. 5
(2)5808	㈱I W A M O T O	2021. 6. 5
(1)6297	㈱三ツ矢	2021. 6. 6
(1)6298	㈱リライフ	2021. 6. 15
(2)5812	財経企画(株)	2021. 6. 16
(1)6440	㈱マキノ不動産	2021. 6. 16
(2)5813	仙台建設(株)	2021. 6. 20
(1)6300	相信(株)	2021. 6. 20
(1)6302	アセットアンドトラスト パートナーズ(株)	2021. 6. 28

5月  
満了

6月  
満了

# 新入会員

Introducing New face

令和2年9月1日～12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	R2. 9.16 知事(1)6666	株リンクアンド不動産	岡崎 義弘	岡崎 美佳	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-8-32-4F T & Rビル ☎022-796-4640
青葉北	正	R2. 9.16 知事(1)6667	株竹中不動産	竹中 浩二	竹中 浩二	〒989-3125 仙台市青葉区愛子字観音20-3 ☎022-391-0625
青葉北	準	R2.11. 4 大臣(1)9815	株銀エスアール工業	小野寺 美樹	小比類巻 文沙	〒980-0801 仙台市青葉区木町通1-3-28 ☎022-398-8365
宮城野	準	R2. 5.13 知事(1)6637	株リノシア仙台駅東口支店	庄子 宏和	長井 聰	〒983-0864 仙台市宮城野区名掛丁205-6-101 イーストプラザ名掛丁 ☎022-357-0306
宮城野	正	R2.10.21 知事(1)6672	株ウッドホーム	斎藤 隆志	松戸 美咲	〒983-0013 仙台市宮城野区中野1-4-11 ☎022-393-6401
宮城野	正	R2.12.15 知事(1)6687	株B - T H R E E	藏本 大輔	藏本 大輔	〒983-0842 仙台市宮城野区五輪1-7-1-2F NSビル ☎022-200-2350
若林	正	R2.11.20 知事(1)6683	株Days	須藤 大志	山田 勇人	〒984-0052 仙台市若林区連坊1-12-28-2T ☎022-794-7677
石巻・ 気仙沼	正	R2.11.10 知事(1)6679	株高橋工務店	高橋 忠弘	高橋 信良	〒986-0861 石巻市蛇田字南久林37-3 ☎0225-95-2061
石巻・ 気仙沼	正	R2.10.21 知事(1)6673	グッドデザイン不動産	菅原 宏	菅原 宏	〒988-0181 気仙沼市赤岩杉ノ沢34-10 ☎0226-25-8603
石巻・ 気仙沼	正	R2.10.14 知事(1)6670	株リョウエイ	千葉 剛	千葉 剛	〒986-0033 石巻市美園2-16-28 ☎0225-94-2597
石巻・ 気仙沼	正	R2. 9.16 知事(1)6664	(有)高橋設備	高橋 清宏	明日 利雄	〒986-1111 石巻市鹿又字学校前75-2 ☎0225-25-7805
仙北	正	R2. 9.24 知事(1)6669	(同)REトリムタブ	斎藤 貴司	斎藤 貴司	〒981-3341 富谷市成田7-11-3 ☎022-725-5801
仙北	正	R2.10.29 知事(1)6676	(有)泉ビル	大泉 守夫	大泉 光治良	〒989-6161 大崎市古川駅南3-15-101 泉ビルA棟 ☎0229-24-1303



## 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。申請書類は団体毎に異なるため、本会の法定講習会を受講する際は、改めて本会から申請書類をお送りしますので、本会事務局までご連絡ください。なお、開催日程については、下記をご参照ください。

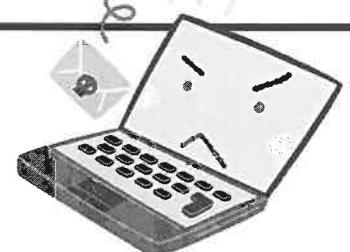
【お問い合わせ先】（公社）宮城県宅地建物取引業協会 Tel 022-266-0011

(公社)宮城県宅地建物取引業協会 令和2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3年 2月17日(水)	県内登録	令和3年 1月27日(水)～令和3年 2月 1日(月)	宮城県不動産会館 4階セミナールーム
	県外登録	令和3年 2月 1日(月)～令和3年 2月 8日(月)	
令和3年 3月18日(木)	県内登録	令和3年 2月25日(木)～令和3年 3月 2日(火)	同
	県外登録	令和3年 3月 2日(火)～令和3年 3月 9日(火)	

※宅建取引士証の有効期限6ヶ月前から受講できます。

※更新対象者の方へは、講習実施日の約1ヶ月前位にご通知します。

ハトマークサイトに登録の  
メールアドレスをご確認ください!!



### ～問合せメール不達トラブルが発生しています～

ハトマークサイトから不動産ジャパンに公開されている物件について、お客さまからお問合せメールが送信されているのに、ハトマークサイトに登録されているメールアドレスが間違っているため、そのメールが会員の皆様に届かないというトラブルが全国的に発生しています。せっかくのビジネスチャンスを逃してしまっているかもしれません！

登録されているメールアドレスに間違いがないか、いま一度ご確認をお願いします。

ハトマークサイトのホーム画面「ユーザー管理・設定」⇒「自社マスター管理」からご確認いただけます。

# 不動産広告表示規約の再確認を！

1月から3月は不動産の繁忙期で各媒体に広告を掲出する機会も多いと思いますが、掲出にあたり不動産広告の表示規約を順守する必要があります。掲出にあたり主な注意点をまとめたので、ご確認をお願いします。

## ●表示規約の規制を受ける広告表示



## ●表示規約の規制を受ける物件

**宅地** 宅建業法第2条第1号に定めるもの（建物の敷地に供せられる土地）

**建物** 土地に定着し、屋根及び周壁を有する工作物であって、主として居住の用に供されるものをいい、賃貸アパートその他の貸室等建物の一部を含む

## ●表示規約に違反すると…

- (ア) 違反内容等を勘案して措置が決定（注意、警告、厳重警告、厳重警告+違約金課徴）
- (イ) 規約金の額は**50万円**以下（ただし、違反行為を再び行った場合には**500万円**以下）
  - ⇒ 違約金課徴の措置を受けると、主要ポータルサイトへの掲載が、原則として、1ヶ月間以上できなくなります。
- (ウ) 違反内容の社会的影響等が大きいものは、事業者名や違反内容等を公表

また、上記の措置のほか、厳重警告・違約金の措置を受けると、主要ポータルサイトへの広告掲載が一定期間できなくなります。

### 掲載停止の対象サイト

	サイト名	運営会社・団体
1	a t h o m e	アットホーム株式会社
2	C H I N T A I	株式会社C H I N T A I
3	L I F U L L H O M E ' S	株式会社L I F U L L
4	S U U M O	株式会社リクルート住まいカンパニー
5	Y a h o o ! 不動産	ヤフー株式会社
6	スマティ	株式会社カカクコム
7	健美家	健美家株式会社
8	ハトマークサイト	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

## 不動産広告の違反事例

1 賃貸物件で見受けられる事例	表 示	事 実
	① 保証会社 一	このような表示では、一般消費者は保証会社の利用が不要であると誤認します。 実際には保証会社の利用が必要であり保証料が必要
	② 保証会社 利用可	「利用可」ではなく、保証会社の利用が必要であり、保証料が必要
	③ 保証人不要 保証会社利用可	保証人を立てるか保証会社の利用が必要である旨不記載、保証料も不記載
	④ 保証会社 必須 保証料：賃料・管理費の50%	2年目以降1年毎に○万円も必要
	⑤ 敷金 1か月 ペット飼育可	ペットを飼育する場合は敷金が2か月となる。
	⑥ その他費用 一	鍵交換費用（○○○○円） ルームクリーニング費用（○○○○円） 24時間サポート費用（○○○○円）要す
	⑦ 住宅保険 一	加入が必要

2 売買物件で見受けられる事例	表 示	事 実
	① 新築一戸建て 建築確認番号 第○○○○○○○号	売地として販売しているものを、勝手に新築住宅として広告。表示の番号は架空のもの
	② 価格 ○○○○万円	実際の販売価格に水道加入金を含めずに表示
	③ 建物面積○○○m <sup>2</sup>	車庫面積が含まれているのに、その旨及びその面積不記載
	④ 私道負担 無	私道負担 ○○m <sup>2</sup> 有

3 賃貸、売買物件とともに見受けられる事例	共通 表 示	事 実
	① 建築年月 20●●年●月築	19●●年●月に建築 20●●年●月にリフォームしたもの
	② ○○駅 徒歩3分	○○駅 徒歩10分
	③ 構造 鉄筋コンクリート	実際の構造は木造
	④ 設備 床暖房、食洗器	いずれも設置されていない
	⑤ 室内リフォーム済み	リフォーム内容と実施時期不記載

**【重要】**  
不当表示の要件

- ①その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良、有利と誤認するおそれがあるもの（例えば、一般消費者が実際に不動産事業者の店舗へ出向く必要はない、等）
- ②広告主である不動産事業者の意図や故意、過失も問わない（無過失責任）



## 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) 終了  
 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を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、締切させていただきます。)

**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、当社にて持参ください。  
 (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。)

※新型コロナウイルスの感染状況によっては中止する場合があります。



### 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) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">終了</span> <input type="checkbox"/> ② 令和2年 9月 2日(水) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">終了</span> <input type="checkbox"/> ③ 令和2年 11月21日(土) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">終了</span> <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



# 不動産業界 会員数 No.1

今がチャンス!!

宅建業開業するなら信頼と安心のハトマーク!

新型コロナウイルス感染症対策として、

最大25万円

# 開業応援 キャンペーン

減額

期間 令和2年10月5日から令和3年3月31までに入会申込書を提出した方

入会を希望する方に

-20万円  
入会金減額

+  
さらに追加で5万円  
入会金減額

※適用には一定の要件がございます。



公益社団法人  
宮城県宅地建物取引業協会

〒980-0803 仙台市青葉区国分町3丁目4番1号

TEL 022-266-0011 (代表)



### 編集後記

新年あけましておめでとうございます。今期より情報業務委員を務めさせていただくことになりました伊藤陽一です。

昨年は新型コロナウイルス感染拡大により、不動産業界に留まらず世界中の社会・経済が甚大な影響をうけた激動の一年となりました。本編集後記執筆時も第3波の真最中であり、今後の展開はまだまだ分かりませんが、本年も引き続き生活様式や働き方等多方面において大きな変化に対応していくなければいけない1年になるのではないかと想います。

(記)伊藤

が多くなり、懇親会等に関しては多くが中止になるなど、人と人との直接顔合わせをさせて情報交換する機会は少なくなっています。そんな中で、社会の様々な変化に対応し、必要な情報を会員の皆様、一般消費者の皆様にお届けできる「宅建広報みやぎ」を目指して取り組んでいく所存です。2年間宜しくお願いいたします。

●今回の表紙: 仙台城隅櫓 冠雪の景色

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銅賞を受賞した橋 敬志様の作品です。次号もお楽しみに!