

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4年4月1日(金)～令和5年3月31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。

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
- わかりやすい賃貸借契約書の書き方
- 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)。

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
安心の日々に

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)

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.240 令和4年4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

不動産取引に関する情報をお届けします

みやぎ

宮宅建広報
2022.4
No.240



CONTENTS

P.02 誌上研修《立退料》

P.04 誌上研修《建築の瑕疵》

P.06 令和4年度上半期 宅建士法定講習会日程

P.07 新入会員

P.08 理事会だより

P.10 宅建業免許の有効期間が満了です!!

P.11 宮宅だより

P.11 令和3年度宅建士育成セミナー報告

P.12 全宅管理からのご案内

P.13 不動産業開業支援セミナーのご案内

P.14 令和4年度定時総会開催のお知らせ
表紙写真を募集!

P.15 令和4年度全支部研修会のご案内
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

《立退料》

築後45年以上を経過したアパートの賃貸人からの解約申入れに、正当事由の補完として立退料100万円をもって認容した事例

(東京地判 令和2・2・18 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

築後45年を経過し老朽化したアパートに係る、賃貸人の賃貸借契約解約申入れについて、正当事由の補完として立退料100万円をもって認容した事例

(東京地裁 令和2年2月18日判決
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成19年5月14日、賃貸人Aは、所有していたアパート（本件アパート）の1室（本件建物）について、賃借人Y（被告）と賃貸借契約（本件契約）を締結し、本件建物を引き渡した。

月額賃料：48,000円

期間：平成21年5月13日まで

平成21年5月13日、Yが、更新契約の締結を拒絶したことから本件契約は、期間の定めのない賃貸借となった。

平成29年4月11日、Aの死亡により、本件契約の賃貸人の地位は、Aの子であるXら（原告）に承継された。

平成29年5月24日、XらはYに対し、老朽化や倒壊の危険から本件アパートの取壊しの必要があるとして、6か月経過により、本件契約を解約する旨の申入れをした。

平成30年3月1日、Yは、Xらから送付された「本件契約が平成29年11月13日に終了したとして、本件建物の明渡しを催告する通知書」を受領した。

平成30年4月4日、Xらは、Yが本件建物の明渡しに応じないことから、本件を、東京地裁に提訴し

た。

平成30年11月14日、東京地裁は、本件を民事調停に付したが、令和元年7月18日終了した。

（Xらの主張）

①昭和46年11月に建築された本件建物は、築年数の経過による劣化・損耗が生じ、老朽化が進行した。

収益物件たる本件建物の効用を回復するためには、工事費用として1834万円余が必要である上、本件建物について早期に耐震補強工事を行う必要が生じているところ、その費用として、1782万円余を要する。

賃貸人に、このような経済的負担を強いるのは酷である。

Xらは、アパート経営は不慣れであり、今後の生活資金等のために現金確保の必要性が高く、本件建物を取り壊しの上、その敷地を第三者に売却するなどして相応の現金を確保すべき必要性がある。

②Xらは、Yに対し、正当理由を補完する立退料として、100万円又は裁判所が相当と認める金額の支払を申し出る。

（Yらの主張）

①本件アパートの老朽化により収益物件としての効用が喪失したのは、賃貸人による修繕義務の不履行という怠慢の結果であって、自業自得である。耐震工事補強工事の費用については信用できない。

本件アパートの取壊しの必要についてのXらの主張は、Xらの大変さのみを言い募るものにすぎない。

②本件建物の明渡しをせざるを得ないとしても、その立退料は350万円が適当であり、少なくとも200万円を下ることはない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、立退料100万円をもって、XらのYに対する建物明渡請求を認容した。

(1) 正当事由の存否について

本件アパートは、解約申入れ時において、築45年以上が経過しており、本件アパート全体の老朽化が顕著であって、かつ耐震性の観点からみても倒壊の可能性が高く、また耐震のための工事には相応の費用を要するものといえることができるから、Xらにおいて本件建物を含む本件アパートの取壊しの必要性が高いものといえることができる。また、共同住宅である本件アパートの収益物件としての機能を維持するためには、相応の修繕費用を支出する必要があることは優に認められ、本件アパートの状態や固定資産税評価額、本件契約の賃料等に照らしてみると、その方法として修繕が適切であるといえることができなから、この観点からも本件アパートの取壊し（又は建替え）の必要性が補強される。

一方、Yは、本件建物を住居として使用し、解約申入れ時における賃料滞納事実が見当たらないことからすれば、本件建物使用に対する期待を保護する必要性が一定程度認められる。

そうすると、解約申入れについて、上記の事情から、直ちに正当事由があるとまではいえないが、正当事由を基礎づける事実が相当程度認められるものといえるべきである。

(2) 正当事由の補完としての立退料について

Xらは、正当事由の補完として、立退料の支払の申出をし、その額を100万円又は裁判所が相当と認める金額としている。

そこで検討するに、上記(1)のとおり、正当事由を基礎づける事実が相当程度認められるものといえるべきであるところ、これに加え、Yに対する移転先の物件の紹介事実といった交渉経過、本件提訴時には、本件アパートにはYの他に居住者がいないこと、その他本件契約の賃料、本件アパートやその敷



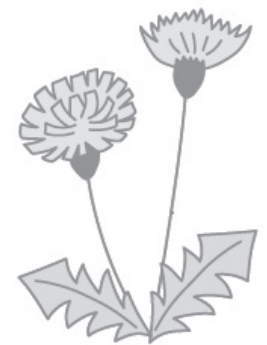
地の固定資産税評価額（116万4000円）等の事情を総合考慮すれば、Xらによる申出額であり、本件契約の賃料の20か月分以上に相当する100万円を正当事由の補完としての立退料と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、老朽化したアパートの貸主からの解約申入れに、直ちに正当事由があるとまではいえないとしながらも、立退料100万円をもって認めた事例である。

その判断には、借地借家法第28条に基づき、貸主及び借主が建物を必要とする事情や建物の老朽化等の現況、補完的事由としての立退料の提供などが要因となる点で、実務において参考となる一事例と思われる。

他に、建物老朽化を原因とした賃貸人の契約解除について、立退料の支払を条件に認められた事例としては（東京地判平25・6・14 RETIO94-092）、（東京地判平25・12・11 RETIO96-126）、反対に認められなかった事例としては（東京高判平24・12・12 RETIO93-158）がある。





誌上研修 事例51

《建築の瑕疵》

売買契約締結時に提示された建物図面と建物 現況が異なることは隠れた瑕疵にあたるとする 買主からの損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判 令和2・12・9 ウエストロー・ジャパン） 葉山 隆

建物の現況が売主側から提示された図面とは異なり、これらについて建築基準法違反等の瑕疵に当たるとして、買主が売主に対してその修補費用等の支払いを求めた事案において、その請求が全て棄却された事例

（東京地裁 令和2年12月9日判決
ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年3月、Y1（被告・個人）は、約2年前に新築した東京都a区内に所在する5階建賃貸マンション（本物件）を売却するため、Y1自身が代表を務める宅建業者Y2に媒介を依頼し、Y2はインターネットでその広告を出した。その頃、賃貸マンションの取得を検討していたX（原告・個人）は、この広告を見て面識のあった宅建業者Aに媒介を依頼し、同月中にAの手配によりY2立会いのもと本物件の内見をするとともに、本物件建物の建築確認済証や建物図面（当初図面）の写しを受領した。

同年4月、Y2とAの媒介によりXとY1は、①売買金額:1億9300万円、②手付金:900万円、③残代金:1億8400万円、④売主は、引渡しから3か月以内に請求を受けた雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の木部の腐食・給排水管の故障のみ責任を負う、とする本物件の売買契約書（本契約）を締結した。

契約締結の2日前には、Y2はAに売買契約書と重要事項説明書をメール送信し、売買契約締結日には、Y2は宅地建物取引士をして重要事項説明をさせるとともに、その添付書類として建築確認申請図

面（確認図面）の写しをXに交付した。同年6月、XはY1から本物件の引渡しを受けた。

その後Xは、本件建物には以下の瑕疵があったが、これらについて何ら説明もなかったとして、Yらに対処を求めた。①当初図面や確認図面には記載のないバルコニー廻りの隔て壁が存在する、②当初図面に記載のある屋上の点検口が存在しない、③隣地との離隔距離が500mm未満のバルコニー部分は建築確認申請上床面積に参入すべきであるが、これが算入されていない、④建築基準法令上要求されている耐火基準を充足していない壁面がある、⑤確認図面に下水排水の経路が示されておらず、これが適法になされていないことがうかがえるうえ、維持管理に支障をきたしている。

これに対してYらは、Xが瑕疵にあたると主張するものは、そもそも隠れた瑕疵ではない、Xの申出は引渡しから3か月以上経過後になされたものである、契約上売主が責任を負うとされた項目にはあたらない等Yらが責任を負う必要はない、として対応を拒んだ。

これを受けてXは、Y1の瑕疵担保責任、もしくはこれらについてYらに説明義務違反があったとして、改修工事費用等として973万円余の支払いをYらに求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

（本物件の隠れた瑕疵の有無）

①バルコニー廻りの隔て壁

Xはこれが建築基準法等に違反するものである旨主張するが、具体的な主張立証はないうえ、本物件

前面道路からも容易に確認できるものであるが、Xがこれを問題とした形跡もなく、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

②屋上の点検口

たしかに当初図面にはその記載があり、Y2がXにこれを送付したのは相当とは言えないが、契約締結時までにXに交付された確認図面にはその記載はなく、その後引渡しまでの間にXは本点検口がないことを問題にした形跡がないことからすると、その存在が本契約において重要な要素であったとは認められず、隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

③床面積

バルコニーと隣地との離隔距離が500mm未満であれば、床面積に参入すべきところ、本物件のバルコニーは床面積に算入されておらず、確認図面によれば離隔距離が500mm未満であると認められ、床面積不算入は法令に抵触するものと考えられるが、Xに是正措置が迫られていたという事情が認められない以上、これが直ちに隠れた瑕疵に当たるとは言えない。

④耐火基準

建築基準法令上、最上階から数えた階数が5以上で14以内の階の耐力壁については、2時間耐火とすべきとされており、確認図面上1時間耐火とされている壁が存在するが、当該壁が耐力壁であるか否か等具体的な主張立証はなく、隠れた瑕疵に当たるとは認められない。

⑤下水排水

Xの主張からしても、具体的にどこどのような法令違反があるのか明らかとはいえず、本件建物の配管に関して隠れた瑕疵があるとは認められない。（結論）

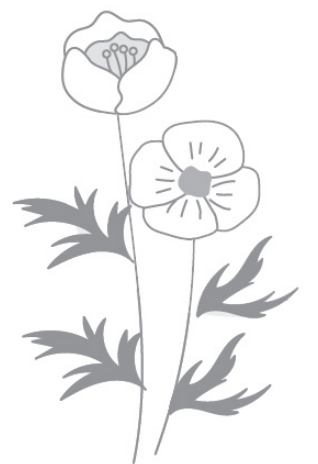
以上の通り、Y1の瑕疵担保責任に基づく主張は理由がなく、これらの問題点について、法令違反またはXの本契約締結にあたっての重要な要素とは認められず、Yらに説明義務違反があったとも認められない。

3 まとめ

本件は、法令に抵触するものも含め買主の指摘する建物の問題点が、買主の契約締結に際し重要な要素にあたるものや隠れた瑕疵にあたるものではなく、買主に損害は認められないとして、買主からの売主と媒介業者に対する瑕疵担保責任や説明義務違反に基づく損害賠償請求が棄却されたものである。

売主や媒介業者は建物や建築の専門家ではないことから、取得予定建物の合法性が買主にとって契約締結の重要な要素であるならば、買主は契約締結の前に建築士等に調査を依頼する必要がある。ただし、誤った図面を売主が買主に提供したことは相当ではないとされており、売主や売主側媒介業者は資料提供時に注意を払うことは必要であると考えられる。

購入した建物について、建築基準法違反に係る調査説明義務違反があったとする買主から媒介業者への請求が棄却されたものとして、東京地判平27・6・16（RETIO101-110）や東京地判令元・11・20（RETIO120-152）も見られることから、併せて参考にしていきたい。



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、全日宮城から更新案内が届く場合があります。（この場合は、本会から案内が届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 0 2 2 - 2 6 6 - 0 0 1 1

公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 令和 4 年度上半期 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 4 年 4 月 14 日 (木)	県内登録	令和 4 年 3 月 23 日 (水) ～ 令和 4 年 3 月 28 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 4 年 3 月 28 日 (月) ～ 令和 4 年 4 月 4 日 (月)	
令和 4 年 5 月 30 日 (月)	県内登録	令和 4 年 5 月 6 日 (金) ～ 令和 4 年 5 月 12 日 (木)	〃
	県外登録	令和 4 年 5 月 12 日 (木) ～ 令和 4 年 5 月 19 日 (木)	
令和 4 年 6 月 29 日 (水)	県内登録	令和 4 年 6 月 6 日 (月) ～ 令和 4 年 6 月 10 日 (金)	〃
	県外登録	令和 4 年 6 月 10 日 (金) ～ 令和 4 年 6 月 17 日 (金)	
令和 4 年 7 月 27 日 (水)	県内登録	令和 4 年 7 月 4 日 (月) ～ 令和 4 年 7 月 8 日 (金)	フォレスト仙台2階 フォレストホール
	県外登録	令和 4 年 7 月 8 日 (金) ～ 令和 4 年 7 月 15 日 (金)	
令和 4 年 8 月 25 日 (木)	県内登録	令和 4 年 8 月 3 日 (水) ～ 令和 4 年 8 月 8 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 4 年 8 月 8 日 (月) ～ 令和 4 年 8 月 15 日 (月)	
令和 4 年 9 月 16 日 (金)	県内登録	令和 4 年 8 月 25 日 (木) ～ 令和 4 年 8 月 30 日 (火)	〃
	県外登録	令和 4 年 8 月 30 日 (火) ～ 令和 4 年 9 月 6 日 (火)	

※宅建士証の有効期限 6 カ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 カ月前位にご通知します。

※10月以降の日程等については調整中です。

宮城県宅建協会公式LINEはじめました

令和 4 年 4 月から、公式LINEアカウントの運用を開始いたしました！

協会からのお知らせや、業務に役立つ情報などを皆さまにお届けいたします。ぜひ友だち登録をお願いいたします♪

LINE ID → @miyataku

QRコードで簡単に登録できます♪→



新入会員

Introducing New face

令和4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 (政令使用人)	専任の取引士	事務所所在地
青葉	〔正〕	R3. 12. 22 知事(1)6798	㈱ビッグフラットエンタープライズ	大平 慎也	大平 慎也	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-9-23 B F E ビル ☎022-265-8552
青葉	〔正〕	R4. 2. 2 知事(1)6808	㈱リノファイヴ	佐藤 貴則 (遠藤 祐子)	遠藤 祐子	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-1-8 青葉パークビル501B ☎022-226-8408
青葉	〔正〕	R4. 1. 5 知事(1)6804	tunagaru不動産	津田 雅史	津田 雅史	〒981-0911 仙台市青葉区台原5-5-8 メゾン・ド・ジュンⅣA 115 ☎022-208-2560
青葉	〔正〕	R3. 12. 22 知事(1)6800	㈱アプレイザル仙台	小松 正典	小松 彩	〒981-8006 仙台市泉区黒松2-19-7 第3 えりあビル209 ☎022-200-6351
青葉	〔正〕	R4. 1. 14 知事(1)6805	㈱仙台エアサイクル住建	柏倉 智弘	柏倉 智弘	〒981-3201 仙台市泉区泉ヶ丘5-24-18 ☎022-374-1839
青葉	〔正〕	R4. 2. 2 知事(1)6807	㈱MIZUHO	佐藤 吉充 (佐藤 智大)	佐藤 智大	〒981-3121 仙台市泉区上谷刈字小堤28-10 ☎022-343-0652
青葉	〔正〕	R3. 12. 27 知事(1)6802	㈱みらい	柳澤 榮治	柳澤 潤	〒989-3201 仙台市青葉区国見ヶ丘1-9-8 ☎022-779-6870
青葉	〔準〕	R4. 1. 5 大臣(1)10074	㈱大宮地所仙台支店	高橋 弘幸 (大場 雅志)	大場 雅志	〒980-0802 仙台市青葉区二日町3-18 大宮地所仙台勾当台ビル ☎022-797-4242
青葉	〔正〕	R4. 2. 17 知事(1)6813	㈱鈴木弘人設計事務所	鈴木 弘二	鈴木 大助	〒980-0871 仙台市青葉区八幡1-10-14 ☎022-722-7822
青葉	〔正〕	R4. 3. 8 知事(1)6821	㈱プラットフォーム	平塚 義之	平塚 義之	〒981-0952 仙台市青葉区中山2-7-18 ☎022-346-6747
宮城野	〔正〕	R3. 12. 27 知事(1)6801	㈱東伸地建	松田 日出男	松田 良隆	〒983-0821 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口97-2 ☎022-762-9816
若林	〔正〕	R4. 2. 2 知事(1)6806	オイコスノモス	猪俣 剛	猪俣 剛	〒984-0073 仙台市若林区荒町26 ライオンズマンション荒町第2-505 ☎050-3559-6331
若林	〔正〕	R4. 3. 2 知事(1)6817	THE HOME ㈱	鈴木 勇吾	鈴木 勇吾	〒984-0823 仙台市若林区遠見塚1-2-31 ☎022-349-4808
塩釜	〔正〕	R3. 10. 11 知事(1)6779	㈱花園建築アトリエ	藤原 亜沙子	藤原 亜沙子	〒981-0132 宮城郡利府町花園1-224-5 ☎022-794-9117
石巻・ 気仙沼	〔正〕	R4. 1. 5 知事(1)6803	野蒜ヶ丘コミュニティ プランニング(同)	後藤 幸法 (眞野 淳)	眞野 淳	〒981-0413 東松島市新東名2-13-1 ☎0225-88-3673
石巻・ 気仙沼	〔準〕	H14. 9. 9 知事(4)5038	㈱ジューハン不動産販売 中里店	高橋 敏文 (熊谷 知浩)	熊谷 知浩	〒986-0814 石巻市南中里4-3-14-2 ☎0225-25-7170
石巻・ 気仙沼	〔正〕	R3. 12. 17 知事(1)6797	㈱カメヤ	亀谷 伸	南雲 恵美	〒981-0413 東松島市新東名2-9-13 ☎0225-88-3614
石巻・ 気仙沼	〔正〕	R4. 2. 4 知事(1)6809	正建㈱	岡 喜久男	一條 真澄	〒986-1111 石巻市鹿又字久六堀17-2 ☎0225-90-3483
石巻・ 気仙沼	〔正〕	R4. 3. 1 知事(1)6816	不動産のトーマツ	佐藤 智良	千葉 晃	〒981-0503 東松島市矢本字北浦252-15 ☎0225-83-3810
石巻・ 気仙沼	〔正〕	R4. 3. 4 知事(1)6819	㈱LIFE LAND	阿部 諭	阿部 諭	〒986-0858 石巻市三ツ股4-5-5 ☎0225-98-7351
石巻・ 気仙沼	〔正〕	R4. 2. 21 知事(1)6815	㈱海の子	伊藤 満	伊藤 純恵	〒988-0041 気仙沼市川畑10-1 川畑ハイツ201号 ☎0226-48-5175
仙北	〔正〕	R4. 2. 17 知事(1)6812	㈱エムズ不動産	松林 展広	松林 展広	〒981-3332 富谷市明石台7-24-10 ☎022-342-0906

理事会概要

令和3年度
第6回理事会概要
令和4年2月7日（月）

会 議 事 項		説 明 者 ／ 報 告 者
定時総会 事前調整事項	①入会金及び会費に関する規程の一部改正について	萩原総務財政委員長より説明
審議事項	①選挙管理委員会委員について	木川田専務より提案後、可決承認
	②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
	③委員会構成員等の報酬及び費用に関する規程の一部改正について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
	④令和４年度入会金減額キャンペーンについて	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
	⑤特定費用準備資金の保有について	吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認
	⑥令和４年度事業計画案について	木川田専務より提案後、可決承認
	⑦令和４年度収支予算案について	吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認
	⑧令和４・５年度の認定相談員について	鷲見相談業務委員長より提案後、可決承認
	⑨広報誌の制作について	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	常務理事より報告
	②不動産会館におけるハトマークのPR方法について	萩原総務財政委員長より報告
	③「入会者」「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	萩原総務財政委員長より報告

令和3年度
第7回理事会概要
令和4年3月29日（火）

会 議 事 項		説 明 者 ／ 報 告 者
定時総会 決議事項	①令和４年度及び令和５年度会員外監事候補者について	木川田専務より提案後、可決承認
	②入会金及び会費に関する規程の一部改正について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
審議事項	①選挙管理委員会委員の変更について	木川田専務より提案後、可決承認
	②令和４年度及び令和５年度支部別理事候補者の定数について	木川田専務より提案後、可決承認
	③令和４年度定時総会（第55回総会）の開催について	木川田専務より提案後、可決承認
	④会計規程の一部改正について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
	⑤役員賠償責任保険の契約（更新）について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
	⑥特定費用準備資金の積立額の変更について	吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認
報告事項	①宅地建物取引士法定講習会（WEB講習）の実施概要について	酒井人材育成委員長より報告
	②広報誌制作作者の選定結果について	榊情報業務委員長より報告
	③会員相談の拡充について	福田会員支援委員長より報告
	④「入会者」「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	萩原総務財政委員長より報告

支部移籍

令和4年1月1日～3月31日

商 号	新事務所所在地	旧支部→新支部
㈱ラフター	〒981-0904 仙台市青葉区旭ヶ丘2-8-10 ソレイユ旭ヶ丘式番館102号室 ☎022-220-3860	塩釜 → 青葉・泉
㈱チカラハウス	〒983-0821 仙台市宮城野区岩切3-1-1-2F カネカビル ☎022-794-7744	塩釜 → 宮城野
㈱八井	〒982-0807 仙台市太白区八木山南6-2-7 ☎022-393-5737	青葉北 → 太白
㈲宮城第一不動産	〒983-0837 仙台市宮城野区耕江11-5 エクレール宮城野Ⅱ109号 ☎022-352-4821	青葉中央 → 宮城野

商号の変更

令和4年1月1日～3月31日

支 部	新 商 号	旧 商 号
青葉中央	仙台不動産管理㈱	㈱一番町中央不動産
青葉・泉	㈱飯田産業仙台泉店	㈱飯田産業仙台泉営業所
宮城野	㈱飯田産業仙台支店	㈱飯田産業仙台店
若 林	N×不動産㈱仙台支店	日通不動産㈱仙台支店



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4年1月1日～3月31日

《代表者または政令使用人》

支 部	商 号	新 代 表 者	旧 代 表 者
青葉中央	㈱シノケンファシリティーズ 仙台オフィス	玉置 貴史	篠原 英明
青葉中央	㈲ヒロリアルエステート	廣本 達矢	廣本 忠
青葉中央	仙台不動産管理㈱	土屋 将範	土屋 秀聡
青葉中央	㈱常ロアトム仙台	清河 智英	三戸 篤人
青葉中央	㈱常ロアトム仙台仙台駅前店	清河 智英	三戸 篤人
青葉中央	三幸エステート㈱仙台支店	武井 重夫	種田 充博
青葉中央	三幸エステート㈱仙台支店	(政) 関根 洋一	森本 泰史
青葉・泉	タマホーム㈱東北地区本部	(政) 石原 利浩	平野 誠
青葉・泉	㈱飯田産業仙台泉営業所	築地 重彦	千葉雄二郎
青葉・泉	(同) 泉の森	(政) 三浦 泰弘	小山 勝夫
青葉・泉	㈱秀光ビルド仙台不動産販売 営業所	(政) 西尾 隆	門間 公美
青葉・泉	タマホーム㈱仙台店	(政) 前田河雄太	今井 学宏
青葉・泉	㈱アーネストワン仙台泉営業所	(政) 北島 将洋	眞下 宗嗣
青葉北	㈲ガーデンハウス	錦戸 正継	庄子 勝彦
宮城野	㈱飯田産業仙台支店	築地 重彦	千葉雄二郎
若 林	㈱土屋ホーム仙台支店	(政) 佐竹 直哉	内田 章
太 白	㈱大介仙台営業所	(政) 坂本 朋枝	大久 裕司
塩 釜	㈱ジェイエィ仙台多賀城 不動産センター	(政) 武田 祥子	澁谷 奉弘
石巻・気仙沼	㈱アーネストワン石巻営業所	(政) 瀬戸川 明	小室 佑介
仙 南	㈱エコー設備工業	高橋 敬	高橋 良夫
仙 南	㈲若木商会白石店	(政) 若木 伸成	澤田 明
仙 南	㈲若木商会大河原店	(政) 若木 俊之	若木 伸成

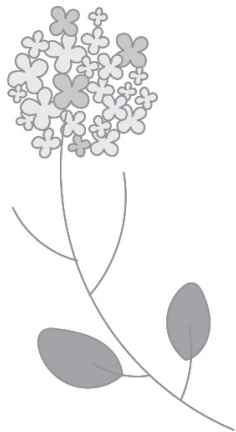
《取引士》

支 部	商 号	新 取 引 士	旧 取 引 士
青葉中央	㈱三澤経営センター	中村 宝子	佐々木 渉
青葉中央	仙台不動産管理㈱	土屋 玲子	土屋 秀聡
青葉中央	日本不動産㈱花京院店	清水 智之	大場 清一
青葉中央	三幸エステート㈱仙台支店	関根 洋一	森本 泰史
青葉・泉	(同) 泉の森	三浦 泰弘	小山 勝夫
青葉・泉	㈱秀光ビルド仙台不動産販売 営業所	西尾 隆	門間 公美
青葉・泉	㈱アーネストワン仙台泉営業所	北島 将洋	眞下 宗嗣
青葉北	㈲ガーデンハウス	錦戸 正継	庄子 勝彦
太 白	㈱大介仙台営業所	坂本 朋枝	大久 裕司
石巻・気仙沼	㈱NOMCO&CO.	木村 沙織	菅原 明美
石巻・気仙沼	㈱アーネストワン石巻営業所	瀬戸川 明	小室 佑介
仙 南	㈲若木商会白石店	若木 伸成	澤田 明
仙 南	㈲若木商会大河原店	若木 俊之	若木 伸成

退会者

令和4年1月1日～3月31日

支 部	商 号	代 表 者	備 考
青葉中央	㈱フェイス	内海 忠敏	2022. 3. 7廃業
青葉・泉	ハザマ不動産センター	迫 勝彦	2021.12.21廃業
青葉・泉	㈱新昭和F Cパートナーズ 東北営業所	井家上 進	2021.12.31事業所廃止
青葉・泉	㈱日拓	安倍 隆三	2021. 9.20抹消
青葉北	エヌエス仙台㈲仙台店	伊藤 由太	2022. 2. 3事業所廃止
青葉北	アサダ商事	平田 秀子	2022. 2.17廃業
青葉北	㈱都不動産商事	都木 重之	2022. 3.16廃業
宮城野	大東ハウジング㈱	高橋 一夫	2022. 2. 2廃業
宮城野	㈲仙台興都企画	菅原 司	2021.12.23抹消
太 白	㈲ワタヌキ商事	綿貫 正広	2022. 3.16抹消
太 白	㈱ヴァンシティ開発	佐藤 良美	2022. 3.22廃業
若 林	㈱せきのした建設	尾崎 康	2022. 2.16廃業
石巻・気仙沼	㈱森谷組	森谷 隆克	2021.11. 8廃業
石巻・気仙沼	㈱花坂ハウス工業	花坂功三郎	2022. 2.14廃業
石巻・気仙沼	東興業㈱	佐々木善悦	2022. 2.28抹消
石巻・気仙沼	㈱千台地所	吉田 丈一	2021.12.17廃業
石巻・気仙沼	㈲あおば	星 康彦	2022. 3.24廃業
仙 北	㈱ネットワークサービス	佐藤 秀幸	2022. 2.24廃業



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らない。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!

■2022年7月～10月の対象者

	免許番号	商 号	有効期限
7月満了	(6) 4141	イズミハウジング㈱	令和 4. 7. 1
	(6) 4143	㈱東邦エステート開発	令和 4. 7. 1
	(14) 684	三共不動産商事㈱	令和 4. 7. 2
	(2) 5921	㈱シーカースプランニング	令和 4. 7. 2
	(8) 3304	平安住宅建設㈱	令和 4. 7. 4
	(4) 5021	㈱ビルトンコーポレーション	令和 4. 7. 8
	(13) 1148	㈱ハマユウ	令和 4. 7.10
	(8) 3310	㈱ずんだ不動産	令和 4. 7.11
	(3) 5486	㈱ミヤギ宅建	令和 4. 7.13
	(3) 5489	㈱シェルージュ	令和 4. 7.13
	(6) 4146	平和興産㈱	令和 4. 7.14
	(6) 4147	総合企画佐藤建築㈱	令和 4. 7.14
	(11) 2139	星山不動産	令和 4. 7.15
	(2) 5925	㈱神崎住宅管理	令和 4. 7.17
	(14) 686	大建興産㈱	令和 4. 7.19
	(8) 3311	㈱アイショウ	令和 4. 7.19
	(3) 5492	㈱リキューブ	令和 4. 7.20
	(7) 3848	㈱川平不動産	令和 4. 7.25
	(7) 3851	㈱ハートフルハウス	令和 4. 7.29
	(4) 5024	㈱TOM企画	令和 4. 7.29
8月満了	(2) 5928	㈱フレア	令和 4. 7.30
	(12) 1623	㈱オオタケ地所	令和 4. 7.31
	(11) 2143	㈱北山不動産商事	令和 4. 7.31
	(10) 2611	㈱鹿島台土地	令和 4. 7.31
	(4) 5026	太陽地所㈱	令和 4. 8. 1
	(4) 5028	サンハウス㈱	令和 4. 8. 1
	(1) 6406	㈱高賢工務店	令和 4. 8. 2
	(6) 4153	㈱八興開発	令和 4. 8. 3
	(6) 4154	ラポートハウザーホリウチ㈱	令和 4. 8. 3
	(8) 3325	㈱スペーシング	令和 4. 8. 8
	(1) 6408	やまと㈱	令和 4. 8. 9
	(1) 6409	㈱ナカミチ	令和 4. 8. 9
	(1) 6410	㈱Grateful Home	令和 4. 8. 9
	(8) 3334	コセキ物産㈱	令和 4. 8.12
	(1) 6413	かえる不動産㈱	令和 4. 8.17
	(7) 3858	マルソー不動産	令和 4. 8.19
	(7) 3859	㈱キーステーション	令和 4. 8.19
	(2) 5931	㈱ビュアホーム	令和 4. 8.21
	(2) 5930	㈱クエスト	令和 4. 8.22
	(6) 4158	北美不動産㈱	令和 4. 8.24
	(6) 4159	㈱イージーオーダーオフィス組曲	令和 4. 8.25
	(6) 4160	㈱菅原工務店	令和 4. 8.25
	(2) 5932	ビーエスホーム㈱	令和 4. 8.27
	(13) 1180	サンケイ不動産㈱	令和 4. 8.30
	(1) 6415	アンダスケル㈱	令和 4. 8.30
	(1) 6416	㈱羽田電機工業所	令和 4. 8.30

	免許番号	商 号	有効期限
8月満了	(12) 1636	㈱熱海不動産	令和 4. 8.31
	(11) 2157	日本都市開発㈱	令和 4. 8.31
	(8) 3338	㈱仙台第一宅建	令和 4. 8.31
9月満了	(8) 3341	㈱鬼川不動産	令和 4. 9. 2
	(8) 3345	㈱若木商会	令和 4. 9. 2
	(2) 5936	㈱バス	令和 4. 9. 5
	(1) 6418	㈱加藤燃料店	令和 4. 9. 7
	(4) 5038	㈱ジュウハン	令和 4. 9. 9
	(2) 5938	㈱リフォーム宮城ドットコム	令和 4. 9.10
	(1) 6419	(同)えれめんと	令和 4. 9.11
	(6) 4167	ジェイビーコーポレーション㈱	令和 4. 9.14
	(5) 4525	㈱クレア平塚	令和 4. 9.16
	(9) 2900	大東住宅㈱	令和 4. 9.19
	(7) 3875	㈱アートホーム仙台	令和 4. 9.20
	(1) 6423	㈱ホームクリエイティブ	令和 4. 9.21
	(2) 5940	㈱藤田興業	令和 4. 9.24
	(8) 3355	松坂商事㈱	令和 4. 9.26
	(6) 4170	平成不動産㈱	令和 4. 9.26
	(1) 6424	㈱SLOW LIFE	令和 4. 9.29
	(12) 1642	㈱平野材木店	令和 4. 9.30
	(11) 2168	第一建物㈱	令和 4. 9.30

※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。



宮宅だより

Network now

青年部

青年部初のハイブリッド型研修会を実施

日頃は、青年部会の事業・活動にご協力いただき、誠にありがとうございます。

青年部会では、令和4年1月13日(木)に研修事業として、佐々木会長をお招きし、「賃貸住宅管理業法について」と、「不動産取引にかかわる心理的瑕疵のガイドライン」について研修会を行いました。青年部会として、令和2年から新型コロナ

ウィルスの影響により令和3年の9月まで、様々な制限により、事業を行う事ができない状況でした。

去年の9月末にまん延防止重点措置が解除され、このタイミングを逃してはいけないと思い、役員会を開催し、急遽11月の拡大事業として、ゴルフコンペと研修会を開催することを決めました。

研修事業としては、約2年ぶりの研修会の開催となります。コロナウィルスのオミクロン株が勢いを増してきた時期でしたが、なんとか開催することができました。青年部会

としては初めて、会場での研修とオンラインで動画を配信するハイブリッド型研修となりました。今後、コロナ感染の状況も読めないのが、このハイブリッド型の研修会を青年部会として増やしていき、部会員の皆様の実務等に活かせる研修を行っていきたいと考えております。

今後とも、青年部会の活動にご理解とご協力下さいますよう何卒よろしくお願い致します。

(記/林)

令和3年度 宅建士育成セミナー

『宅建士の魅力をアピール』

昨年度に引き続き『宅建士育成セミナー』を令和4年2月26日(土)に宮城県不動産会館で開催しました。本セミナーは、不動産業界だけではなく、金融業界や建設業界など幅広い方面で活躍が期待される「宅建士」の魅力について、これから宅建試験を受験される方や、受験を検討されている方々に、広く周知することを目的として実施しています。

『『宅建士はキャリア形成のパスポート』～不動産は夢を実現させる晴れ舞台～』と題して、不動産業界の権威であり、国土交通省などの専門家委員を歴任されております明海大学不動産学部長である中城康彦先生にご講演をいただきました。

講演の前半では不動産の基本や外国の不動産に関する取り組み等をお話いただき、後半で



中城先生

は、宅建士の具体的な業務内容や役割、宅建試験の内容についてご説明いただきました。

受講者の皆様は、熱心に講義に聞き入っており、不動産が身近な存在であることを理解し、「セミナー開始前より宅建士に興味を持った」、「宅建試験に挑戦したい」という声を多くいただきました。本セミナーの目的である「宅建士」の周知・育成について非常に有意義な会となりました。

人材育成委員会では、今後も引き続き、様々な視点で「宅建士」を育成する事業を進めてまいりますので、是非ご参加、ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

令和4年度 定時総会(第55回総会)の開催について

本年の総会「令和4年度定時総会(第55回総会)」を下記のとおり開催いたしますので、ご案内申し上げます。

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

— 記 —

開催月日：令和4年5月27日(金)

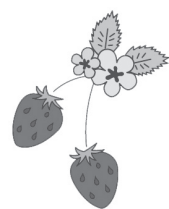
開催時間：午後2時00分(予定)

※詳細は後日発送の開催通知をご確認ください。

開催場所：仙台国際センター

仙台市青葉区青葉山無番地

【お願い】総会は、総正会員の過半数の出席(委任状を含む)で成立し、議案は出席した正会員の過半数で決します。5月中旬に議案書を発送いたしますが、出欠のご回答期間が総会開催まで大変短いため、早急なご返送にご協力をよろしくお願い申し上げます。



表紙写真を募集いたします！

宅建協会では、「宅建広報みやぎ」を年4回(1月・4月・7月・10月)発行しておりますが、令和4年7月発行分から、季節感のある宮城県内の名所等の写真を表紙に飾りたいと企画しています。つきましては、表紙に使用する写真を皆さまから募集いたします！

撮りためている素敵な写真、眠っていませんか？

下記をご覧ください、ぜひご応募ください！お待ちしております♪

募集要項

●規程：カラー写真の画像データのみ。

未発表・未公開の応募者本人が撮影したオリジナルに限ります。

●募集期間：随時

●応募方法：画像データを下記アドレスにE-mailでお送りください。

メール本文にご自身の住所・氏名・免許番号・商号・撮影日時・撮影場所を明記してください。

●応募先：hyoshi@miyataku.or.jp

※注意事項：①応募に伴う費用は全て応募者の負担にてお願いします。

②個人が特定される被写体はご遠慮ください。

③原則として、ご応募のメールには返信いたしません。

また、メール到着に関するお問合せにはお答えいたしかねます。

④採用決定は、情報業務委員会で行い、決定した際には、事務局よりご連絡いたします。なお、採否に関する個別のお問合せにはお答えいたしかねます。

※著作権：採用となった作品については、当協会で使用権を有し、印刷・出版・ホームページ掲載等、無償で使用できるものといたします。

※その他、ご不明な点がございましたら、事務局まで(☎022-266-0011)ご連絡ください。



宮城県宅建協会主催 令和4年度全支部研修会【前期】開催のご案内

宅建士フォローアップセミナー 全支部研修会【前期】

☆会員及び一般消費者を対象とした、不動産業に関連した法律改正や実務に沿った研修会です。

日程・会場

① 令和4年6月22日(水) 受付13:00～ 研修会13:30～16:40頃
会場：岩沼市民会館「大ホール」 岩沼市里の杜1-2-45

② 令和4年6月23日(木) 受付13:00～ 研修会13:30～16:40頃
会場：マルホンまきあーとテラス「小ホール」 石巻市開成1-8

③ 令和4年6月24日(金) 受付13:00～ 研修会13:30～16:40頃
会場：仙台国際センター会議棟「大ホール」 仙台市青葉区青葉山無番地

テーマ・講師(全日程共通)

第1部「最近の重要事項説明に関するトラブル事例とその対応について」

講師：日本スキルズ株式会社 担当者

第2部「お客様への誠意ある初期対応からはじめる苦情対策」

講師：株式会社 エンゴシステム 代表 援川 聡 氏

【ご参加される方へお願い】

- 1 新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、マスクの着用にご協力をお願いします。
- 2 咳、発熱等の症状がある方は研修会への参加はご遠慮ください。
- 3 濃厚接触者として健康観察の指示を受けている方の研修会への参加はご遠慮ください。
- 4 研修会当日は会場で検温を行い、発熱の症状がある方は研修会の参加をお断りする場合がございます。

※新型コロナウイルス感染症拡大状況により、延期または中止になる場合がございます。

※協会会員をはじめ、一般の方も受講いただけます。

※研修会の詳細については、ホームページや配布物でご案内します。是非ご参加ください。

編集後記

新型コロナウイルスがオミクロン株に置き換わり全国的に感染が広がっており、なかなか収まらない状況ですね。

先日、今後不動産業界が如何なっていくかネット検索していた時です。皆さんはご存知でしたか。『不動産2022年問題』私は知りませんでした。

内容をご紹介しますと1992年に改正された新生産緑地法に基づいて定められた地域地区であり、市街化区域にありながら一定の条件で税負担の軽減などが受けられる農地や山林の事です。最低30年間「売却・賃貸・建築」といった行為ができない代わりに税制面で優遇をうけられる法律です。

新生産緑地法の期限は1992年の30年後、つまり、2022年4月に全国一斉に指定解除になるとの事です。

何が起るのでしょうか。所有者は、税制優遇が解除されれば、市町村に売却の申し出が可能になります。大量に市場に土地が供給された場合、私たち不動産業界にとって良い事のように思いますが、区画整理地や開発行為が大規模に行われると土地の相場が大暴落を招くといわれております。これが不動産業界における(2022年問題)との事です。今回の情報もご存知の方も多いと思いますが、情報業務委員会は会員の皆様に宮宅ホームページやLINE等で常時国土交通省等からの新しい情報を掲載してますので1日1回は是非開いてみてください。(記/千葉)