

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3年4月1日(木)～令和4年3月31日(木)

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。

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。

※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



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)

お問い合わせ 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
宮宅建
みやぎ

宅建広報みやぎ No.238 令和3年10月20日発行 発行人/佐々木 正勝 編集人/榎 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
2021.10
No.238



「不忘山」の風景

CONTENTS

- P.02 誌上研修《建売住宅の敷地における瑕疵》
- P.04 誌上研修《旧耐震建物の明渡請求》
- P.06 令和3年度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.09 レインズシステムの変更点について
- P.10 宅建業免許の有効期間が満了です!!
- P.11 令和3第1回会員限定セミナー報告
- P.12 宮宅だより
- 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 令和3年度第2回本部研修会開催のご案内 / 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

誌上研修
事例47《建売住宅の敷地における瑕疵》
購入目的に支障がないとして、買主が
求めた建売住宅の敷地の瑕疵に基づ
く損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判令2・7・22 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建売住宅の買主が、敷地から多量のコンクリート片等が発見されたことから、敷地には隠れた瑕疵があるとして瑕疵担保責任、または、不法行為責任に基づき、建売業者に対し、損害の支払いを求めた事案において、建物の敷地として利用することが可能であり、また、敷地を植栽等としてそのまま利用することは予定されていなかったことから、売買の目的を達することができないとはいえないため、瑕疵とは認められないとして棄却された事例

(東京地裁 令和2年7月22日判決
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成29年12月、買主X（原告）は建売業者Y（被告）から、建売住宅を2075万円（税込）で買い受けた。

売買契約の特約事項として「土地に関して建物を支えることに適していることを確認していますが、植栽・農園等には適さない場合があります。また、土中には自然石を含んでおり、土の入れ替え等が必要な場合は買主の負担となります。」との定めがあった。なお、土地の地目はもともと山林であったが、平成27年7月、宅地に変更された。

買主は、建売住宅を自宅として使用している中で、土地の庭部分からコンクリート片が検出されることに疑念を抱き、平成30年12月に調査を行い、任意の3カ所を深さ45cm～60cm掘削したところ、コンクリート片、陶器片、瓦礫等が発見されたことから、Xは、Yの瑕疵担保責任、または、不法

行為責任に基づき、Yに687万円余（購入価格と、Xが廃棄物除去費用を前提として算定した市場価格の差額と弁護士費用の合計）を求めた。

Yは、①Xの行った調査は、Yの立会なしに実施され、信用性が乏しい上、調査に使用されたふるいは、1.5cm四方の極めて細かいメッシュのもので、自然石も漉し取られてしまっている。Xの調査でも、人工物はごく少量で、宅地としての利用に全く影響はない。

②特約として、本件土地の土中に自然石が含まれることは盛り込まれており、また、特約上、庭部分の利用方法について、植栽、農園等には適さない場合があるという一定の制限が課せられていることは当然の前提となっており、土の入れ替えが必要な場合にはXの負担となることも明記されており、瑕疵に該当しないとして、Xの請求を拒否した。

Yの拒否を受け、Xは提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(1) (隠れた瑕疵の有無)

本件土地は宅地としての利用を目的として売買されたものであるが、本件建物が現に建築されており、また、本件建物の敷地として使用することに支障があるとの主張もないことからすると、建物敷地としての利用に支障があるとは認められない。

特約には、本件土地は植栽・農園等に適さない場合があるとされ、また、土の入れ替えが必要な場合には、買主の負担とされていることから、本件土地は、売買契約当時の状況のまま植栽や農園等に利用されることは予定されていなかったといえる。

売買の対象物である土地の地中に廃棄物があったとしても、売買の目的に従って利用することができるのであれば、当該土地に瑕疵があるとはいえないと解される場所、本件土地は建物の敷地として利用することが可能であり、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことからすれば、コンクリート片などの廃棄物があったとしても、宅地として利用できないものとは認められない。

特約上、自然石の存在についてのみ指摘があり、廃棄物の存在については指摘がないが、もともと植栽や農園等としてそのまま利用することが予定されていない土地であった以上、廃棄物の存在によって、売買の目的を達することができないとはいえない。

したがって、本件土地に廃棄物が埋没していたことが瑕疵に該当するとは認められない。

(2) (Yの注意義務違反の有無)

土地の売買において、土地が使用されていた状況等から、危険物等の存在が疑われるなど土地の利用に支障があることが想定される事情がある場合は別として、一般的に地中の埋没物の調査義務があるとは認められない。

本件土地はもともと山林であり、平成27年ころに、周辺の土地とともに宅地造成された土地であると推認され、そのような来歴の土地について、土中に埋設物が存在することを想定すべきであるとはいえない。

本件建物は、木造2階建の一般住宅であり、基礎は直接基礎であると認められ、建築に当たって本件土地の掘削の必要はほとんどなかったものと推認されることから、Yが、本件建物の建築にあたり、本件土地を掘削して廃棄物が埋まっていることを知っていたとも認められない。

そうすると、Yにおいて、本件売買にあたり、本件土地に廃棄物等が埋められていないかを調査すべき義務があるということはできず、また、本件土地の土中に廃棄物が存在することを知っていたとも認められないから、Yに廃棄物の撤去義務や廃棄物の

告知義務があったとは認められない。

以上によれば、Xの請求は理由がない。

3 まとめ

地中埋設物の存在が土地の瑕疵にあるとされた裁判例としては、土地売買で、①自宅の建築には、地盤改良工事が必要となった事例（東京地判 平30・3・29 RETIO114-102）、②マンション建築のための杭打ち込みには既存杭の除去が必要であった事例（東京地判 平25・11・21 RETIO102-112）、③地中に深さ6.6mの井戸孔の存在が判明し宅地としての利用には地盤改良工事が必要であった事例（東京地判 平21・2・6 RETIO76-68）等がある。

一方、本事例では、土地の瑕疵が認められなかった点は前記裁判例と異なるが、瑕疵の有無の判断について、買主が売買の目的に沿って利用できるか否か、契約の内容に適合しているかという点で判断されていることでは同じである。本件同様、瑕疵に該当しないとされた事例として、建売住宅売買におけるブロックフェンスの地中基礎の存在について瑕疵が否定された事例（東京地判 平22・4・8 RETIO83-138）もあるので参考とされたい。



誌上研修
事例48

《旧耐震建物の明渡請求》

特定緊急輸送道路沿いのビルと一体的に建設された
旧耐震建物の貸主の、賃貸借契約の解除の申入れに
立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例

(東京地判 令和元年・12・5 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

特定緊急輸送道路沿いのビルと一体的に建設された旧耐震建物に係る、借主に対する貸主からの建物明渡請求について、4000万円余の立退料支払いをもって、正当事由が認められた事例

(東京地裁 令和元年 12月5日判決
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

Y(被告・法人・美術品販売業)は、A社からaビルの1階の一部と10階の一部(本件建物)について、1階部分を平成11年から画廊として、10階部分を平成17年から事務所として、賃借していた。

X(原告・法人・不動産賃貸管理業)は、aビルを平成26年3月に購入し、A社からYとの賃貸人の地位を承継した。

XとYは、次の通り賃貸借契約を合意更新した。
(本件賃貸借契約)

1階部分

賃貸期間平成27年2月1日～平成29年1月31日

賃料 月額 388,080円(税別)

管理費 月額 44,722円(税別)

更新 特段の意思表示がない場合、2年間更新

10階部分

賃貸期間平成27年3月1日～平成29年2月28日

賃料 月額 189,000円(税別)

管理費 月額 21,000円(税別)

更新 特段の意思表示がない場合、2年間更新

Xは、老朽化したaビルについて建替えを計画、Yに対し、平成28年7月31日限りで本件賃貸借契約

を解約する旨の意思表示を、内容証明郵便でした。

Xは、Yがこれに応じないことから、3820万円余の支払いと引換えに本件建物の明渡し等を求め、本件を提訴した。

(Xの主張)

aビルとbビルは、昭和47年に一つの共同ビルとして建築確認を受けた後、昭和48～49年に互いに入り組んだ形で建てられた。そして、両ビルは、昭和56年に改定された耐震基準を満たしてない上、40年以上の築年数が経過して劣化が進んでいたことから、地震の際には互いに倒壊又は崩壊する危険性が高かった。また、両ビルを賃貸しながら耐震補強工事を行うことは、費用等の理由から事実上不可能であった。特に、bビルは、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に基づき特定緊急輸送道路として指定された道路沿いにあることから、建替えが要請されており、一体的に建てられたaビルと共に、建替えの必要性があった。

立退料は、3820万円余が相当である。

(Yの主張)

美術商は、店舗の立地によって業績が左右される業種で、Yは本件建物を唯一の拠点として一見の客を中心に営業しているから、本件建物を使用する必要性があった。また、aビルとbビルの両方に耐震補強工事を実施すれば、建て替えの必要性はなかった。

仮に立退料の支払によって正当事由が補充されるとしても、立退料は、借家権価格約7785万円、賃料差額補償約5086万円、営業補償約5745万円及び内装工事費・移転費約2500万円の計21116万円とするのが相当である。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、4000万円余の立退料支払いをもって、Xの請求を認容した。

(認定事実)

bビルは、昭和56年の建築基準法改正により、aビルと共に耐震基準を満たさなくなった上、平成23年施行の耐震化推進条例により、特定緊急輸送道路として指定されたc通り沿いの特定沿道建築物として耐震診断の実施が義務付けられた。Xは、bビルにつき、築年数が40年近く経過して劣化が進んでいる上に、耐震補強工事も費用対効果が見込めないことから、建て替えることとし、平成24年、立退き交渉を開始、bビルについて耐震診断を実施したところ、平成25年、各階・各方向の構造耐震指標(Is値)が0.07～0.16の平均約0.11となり、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高いという結果になった。

また、aビルについても耐震診断を実施したところ、平成28年、各階・各方向のIs値が0.12～0.46の平均約0.29となり、bビルと同様、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高いという結果になった。

(正当事由の有無)

aビルは、昭和49年に建てられ、昭和56年に改正された耐震基準を満たさない上、平成28年には、40年以上の築年数が経過して劣化が進み、耐震診断の結果からも、地震の震動及び衝撃に対しては倒壊又は崩壊する危険性が高く、耐震補強工事も費用対効果が見込めなくなっていたのであるから、一体として建築されたbビルと共に建替える必要性があったものといえる。

さらに、①XのYに対する立退き交渉は、平成25年頃から行われ、同じ地区で元画廊の路面物件を含む代替物件や3820万円余を上る立退料が度々提示されてきたこと、②Xは、平成28年1月までに、aビルのYを除く全賃借人とbビルの全賃借人との間で明渡しの合意か定期建物賃貸借契約のいずれかを

締結することができていたこと、等を考慮すれば、本件賃貸借契約を解約することに対する相当性もあったものといえる。

他方、Yは、本件建物を拠点として好調な業績を上げてきたから本件建物を使用する営業上の必要性がある。しかしながら、Yの業績は、本件建物へ移転前の平成10年頃から連続的に増加しているから、Yの好調な業績が専ら店舗の立地によるものとは考え難く、Yが店舗環境の類似した移転先で相応の宣伝等を行えば従前と同程度の業績を上げることも不可能ではないというべきである。

これらの事情を総合すれば、XがYに対して相当な額の立退料を支払う場合、正当事由があったものと認めるのが相当である。

(立退料)

本件建物の立退料は、鑑定による借家権価格として2160万円、移転費用として619万円、営業損失として784万円他の計4047万円とするのが相当と認められる。

3 まとめ

緊急輸送道路沿いの旧耐震建物の所有者においては、耐震補強工事にて対応するか、建替えをするか、難しい判断が求められているかと思われるが、立退料支払いをもって賃貸借契約の解除にかかる正当事由が認められた事例として紹介するものである。

本件同様に緊急輸送道路沿建築物の明渡請求が認容された事例として東京地判平28・3・18 RETIO108-146等があるので参考にされたい。



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3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11月25日(木)	県内登録	令和 3年11月 2日(火) ~ 令和 3年11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 3年11月 8日(月) ~ 令和 3年11月15日(月)	
令和 3年12月17日(金)	県内登録	令和 3年11月25日(木) ~ 令和 3年11月30日(火)	同
	県外登録	令和 3年11月30日(火) ~ 令和 3年12月 7日(火)	
令和 4年 1月27日(木)	県内登録	令和 4年 1月 5日(水) ~ 令和 4年 1月11日(火)	同
	県外登録	令和 4年 1月11日(火) ~ 令和 4年 1月18日(火)	
令和 4年 2月16日(水)	県内登録	令和 4年 1月25日(火) ~ 令和 4年 1月31日(月)	同
	県外登録	令和 4年 1月31日(月) ~ 令和 4年 2月 7日(月)	
令和 4年 3月17日(木)	県内登録	令和 4年 2月22日(火) ~ 令和 4年 2月28日(月)	同
	県外登録	令和 4年 2月28日(月) ~ 令和 4年 3月 7日(月)	

※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。

法定講習の
ご案内は
ホームページ
から
ダウンロード
できます

QRコード読み込み
で簡単にご確認
いただけます。

法定講習

この内容につきましては、法定講習のご案内にも記載されています。
講習スケジュールのご確認は、令和3年度 宅建士法定講習会日程表

- カラー写真3枚(3cm×2.4cm)
 - 申請前6カ月以内に撮影したもの。裏面に登録番号、氏名を記入してください。
 - 正面上半身、無帽・無眼鏡のもの。
 - スタジオ背景等不可。スピード等不可。
- 宅地建物取引士認定交付申請書
 - 法定講習受講料と宮城県収入証紙代の納品明細書のコピー
 - 受講料 12,000円
 - 宮城県収入証紙代 4,500円
 - 合計16,500円
 - 16,500円を申請込みにし、宮城県建設課に納入します。
 - 受講料等は戻金となります。なお現金での取り扱いは致しておりません。
 - 振込先：七十七銀行 一番町支店 普通預金 No.6130194
 - 口座名：(公社)宮城県宅地建物取引業協会
 - ※口座名は「ソニー」や「楽天バンクカード」などと入力してはなりません。
- 受講料
 - 宅建士証の住所変更料に相当する金額を、住所・氏名を記入し44円切手を貼付

※必要書類の一括ダウンロードはこちら

新入会員 Introducing New face 令和3年7月1日~9月30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	㊦	R3. 5.22 知事(1)6731	㈱コンセプト	沼倉 幸俊	沼倉 圭佑	〒980-0021 仙台市青葉区中央3-5-30-303 T & I N E X T ☎022-716-3625
青葉	㊧	R1.11.13 知事(1)6607	㈱プライムリアルティ 一番町店	佐藤 宏	内海 一茂	〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1-20F 仙台第一タワービル ☎022-226-7592
青葉	㊦	R3. 6.23 知事(1)6741	アイシステム㈱	蒲沢 公命	蒲沢 公命	〒980-0012 仙台市青葉区錦町1-4-5-204 錦町チサンビル ☎022-211-5740
青葉	㊦	R3. 7.29 知事(1)6755	㈱一番町中央不動産	土屋 秀聡	土屋 秀聡	〒980-0811 仙台市青葉区一番町3-1-16-4F P A R M - C I T Y131 ☎022-262-9839
青葉	㊧	H29. 1.17 知事(1)6357	㈱e-ナビ不動産 仙台駅前店	前田 龍太	古澤 珠美	〒980-0021 仙台市青葉区中央3-6-5 佐藤商店ビル2F ☎022-398-5323
青葉	㊦	R3. 6.23 知事(1)6742	グロウランス㈱	藤田 雅史	藤田 雅史	〒981-0904 仙台市青葉区旭ヶ丘4-17-16-101 マリオンレイク ☎022-725-5461
青葉	㊦	R3. 8.10 知事(1)6760	(同)ウェルビーイング企画	大沼 洋子	大沼 洋子	〒981-0904 仙台市青葉区旭ヶ丘4-27-7 ☎022-341-9153
青葉	㊦	R3. 8.10 知事(1)6761	インベスター㈱	柏 勝則	柏 勝則	〒980-0003 仙台市青葉区小田原8-9-12-2 ☎022-281-9980
青葉	㊦	R3. 6.30 知事(1)6744	㈱すむらぼ	高橋 恭彦	高橋 恭彦	〒981-3133 仙台市泉区泉中央4-7-5-101 K C ヒルズ ☎022-341-7190
青葉	㊦	R3. 7.12 知事(1)6745	I A M(同)	石井 義憲	柴谷 清将	〒981-3213 仙台市泉区南中山2-25-1 ☎050-6876-3149
青葉	㊦	R3. 8. 3 知事(1)6756	㈱パストラル	黄川田はるみ	黄川田はるみ	〒981-3122 仙台市泉区加茂1-33-6 ☎022-343-0551
青葉	㊦	R3. 8. 6 知事(1)6759	㈱ケイセイブランニング	小笠原 義毅	吉崎 一樹	〒981-8002 仙台市泉区南光台南2-1-3 ☎022-355-9987
青葉北	㊦	R3. 8.12 知事(1)6762	㈱仙台藤原塾	藤原 洋明	藤原 洋明	〒980-0801 仙台市青葉区木町通2-2-8 第六ダイワビル8F ☎022-341-8088
宮城野	㊦	R3. 7.12 知事(1)6746	仙台不動産センター㈱	坂 準二	坂 準二	〒983-0037 仙台市宮城野区平成2-19-54-202 ライスワン平成 ☎022-290-7922
宮城野	㊦	R3. 8.12 知事(1)6763	㈱N S	根元 将太郎	根元 将太郎	〒983-0842 仙台市宮城野区五輪1-7-1 ☎022-369-3741
若林	㊦	R3. 6.15 知事(1)6739	㈱スムーズスペース	平間 章嗣	平間 友紀	〒984-0042 仙台市若林区大和町1-16-33 ☎022-237-0440
仙北	㊦	R3. 7.12 知事(1)6747	㈱山田建設	山田 進矢	山田 進矢	〒981-4227 加美郡加美町新川原130-2 ☎0229-63-5512
仙北	㊦	R3. 7.13 知事(1)6748	(同) 空き屋不動産	佐々木 英雄	三浦 俊	〒989-5502 栗原市若柳字川南堤通19-9 ☎0228-24-9881
仙北	㊦	R3. 7.13 知事(1)6749	なち不動産	小野寺 忠之	小野寺 忠之	〒987-0611 登米市中田町浅水字新田78 ☎0220-23-8446



理事会概要

令和3年度
第3回理事会概要
令和3年8月27日(金)

審議事項	会議事項	報告者
①令和3年度予算の補正について		吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認
②ADR（裁判外紛争解決）に関する見解について		木川田専務理事より報告

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3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㈱	尾形 衛	香川 利則
青葉中央	㈱テンポアップ仙台支社	(政)大村 豊三	坂口 成宏
青葉中央	仙建工業㈱	中村 知久	内田 浩二
青葉・泉	タマホーム㈱東北地区本部	(政)平野 誠	石原 利浩
青葉・泉	㈱秀光ビルド 仙台不動産販売営業所	(政)門間 公美	大泉 秀平
青葉・泉	㈱ハウスメイトショップ仙台泉店	(政)菊地 真耶	森野 陽介
青葉・泉	㈱造不動産	小林 龍生	小林 茂文
宮城野	第一建設工業㈱仙台支店	(政)佐々木健一	加賀 正良
若林	NTTアーバンバリューサポート㈱ 東北事業部	北村美樹浩	吉条 良仁
仙南	岩沼市農業協同組合	日野 光男	高橋 敏也
仙北	㈱渡辺土建	渡辺光太郎	渡辺 光悦

《取引士》

支部	商号/名称	新取引士	旧取引士
青葉中央	㈱学園ファシリティーズ	小笠原 一	藤尾 珠里
青葉・泉	㈱秀光ビルド 仙台不動産販売営業所	門間 公美	大泉 秀平
青葉・泉	陽光ビルサービス㈱	三土手輝幸	中森 昭典
青葉・泉	阿部建設㈱	大槻 研一	松岡 秀司
青葉・泉	㈱ハウスメイトショップ仙台泉店	菊地 真耶	森野 陽介
青葉・泉	㈱造不動産	小林 龍生	小林 清美
仙南	タマホーム㈱名取店	柴田 基弘	鈴木 敦
仙北	㈱オープン・スペース不動産	茂泉 和也	高橋 陽子
仙北	㈱古川都市開発	高橋 秀和	高橋 哲夫

支部移籍

令和3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
㈱仙台アメニティライフ	〒980-0013 仙台市青葉区花京院1-1-52-501 朝日プラザ花京院 ☎022-341-4920	青葉北 → 青葉中央
かえる不動産㈱	〒980-0812 仙台市青葉区片平1-4-15-1F 東急ドエルアルス仙台 ☎022-797-7727	青葉・泉 → 青葉中央
㈱ナカミチ	〒980-0802 仙台市青葉区二日町3-10 グラン・チャリオビル6F ☎022-393-4661	青葉・泉 → 青葉北
㈱アセット	〒984-0047 仙台市若林区木ノ下2-6-12-102 ☎022-791-5070	青葉中央 → 若林
㈱ライフクリエイト	〒984-0823 仙台市若林区遠見塚1-23-5 ☎022-762-8795	仙南 → 若林
㈱関建設仙台支店	〒989-2207 巨摩郡山元町八手庭字前田1-7 ☎0223-23-1921	塩釜 → 仙南
㈱アブソリュート	〒981-1223 名取市下余田字飯塚388-1 ☎022-762-7226	若林 → 仙南

商号の変更

令和3年7月1日～9月30日

支部	新商号/名称	旧商号/名称
青葉・泉	㈱セーテン	セーテン
若林	NTTアーバンバリューサポート㈱ 東北事業部	エヌ・ティ・ティ都市開発ビル サービス㈱東北ビル事業部
若林	㈱ずんだ不動産	㈱仙台東不動産
仙南	㈱関建設仙台事業所	㈱関建設多賀城店

退会者

令和3年7月1日～9月30日

支部	商号/名称	代表者	備考
青葉中央	㈱タカヤ仙台支店	望月 光雄	2021. 9.15事業所廃止
青葉・泉	㈱東北不動産仲介センター	赤木 久一	2021. 7.27廃業
青葉・泉	㈱アーバン開発	中村ちよ子	2021. 8.30廃業
青葉北	㈱スズキコーポレーション	鈴木 喜昭	2021. 9.10廃業
宮城野	BHB㈱	相澤 裕之	2021. 8. 5廃業
宮城野	㈱エスエスケー	佐々木範嗣	2021. 8.25廃業
宮城野	㈱三益不動産	菊池 哲	2021. 4.27廃業
若林	大和実業㈱	熊谷 元和	2021. 8.31廃業
若林	㈱仙台ビジネス	星 典子	2021. 8.27廃業
石巻・気仙沼	㈱秀	奥津 秀明	2021. 8.17抹消
仙南	わたなべ不動産	渡邊美知子	2021. 7. 5廃業

4 機構レインズシステム統合に伴う 東日本・中部レインズシステムの変更点について

1. 機能・運用ルールの変更について

項目	現行システム	統合化システム
物件掲載期間 (登録期間)	東日本圏域 ・売買：180日 ・賃貸：(居住用) 30日 (上記以外) 180日 中部圏域 ・売買、賃貸共に 92日	全圏域：92日(初日不算入)
業務名と処理内容	物件再登録 ・物件掲載期間延長される ・物件番号新規採番 ・物件情報変更可 物件変更 ・物件掲載期間延長される ・物件情報変更可	物件更新 ・物件掲載期間延長される ・物件番号は 変わらない ・物件情報変更可 物件変更 ・物件掲載期間 延長されない ・物件情報変更可
成約画像保持期間	・画像保持期間：永年 ・図面保持期間：永年	・画像保持期間： 1年間 ・図面保持期間：永年
物件登録可能圏域	・東日本：登録可 ・中部圏：登録可 ・近畿圏：登録不可 ・西日本：登録不可	・東日本：登録可 ・中部圏：登録可 ・近畿圏： 登録可 ・西日本： 登録可

※物件掲載期間の取り扱いについて

現在のレインズシステムでは、東日本圏域の物件を登録する場合、売買物件・賃貸事業用は180日、賃貸居住用は30日ですが、4機構システム統合後は、全国どこの圏域に物件を登録しても一律『92日』(3ヶ月)に統一されます。

既存の在庫物件については、登録・変更時の物件掲載期間(登録期間)の満了日が設定されますが、2022年1月以降に更新した場合は、92日が適用されますのでご注意ください。

例) 2021年12月1日に登録された売買物件の物件掲載期間(登録期間)の満了日は、2022年6月8日(180日+年末年始休止日数)が設定され翌年も有効となりますが、その売買物件を2022年1月6日に更新した場合は、物件掲載期間(登録期間)の満了日が2022年4月8日に設定されます。

2. 年末年始のシステム休止日・本稼働日について

- ・休止日：2021年12月28日(火)～2022年1月5日(水)
- ・本稼働日時：2022年1月6日(木)7:00～

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1月～3月の対象者

1月満了	免許番号	商号	有効期限
	(7) 3770	㈱ブランドホーム	令和 4. 1. 8
	(13) 1000	㈱古川土地	令和 4. 1. 10
	(8) 3199	平和不動産サービス㈱	令和 4. 1. 11
	(2) 5876	㈱福互	令和 4. 1. 12
	(11) 2018	㈱サンエイ	令和 4. 1. 15
	(5) 4442	㈱センシンハウジング	令和 4. 1. 16
	(5) 4443	㈱ベストハウス	令和 4. 1. 16
	(7) 3772	アーバンクラフト㈱	令和 4. 1. 17
	(7) 3773	東日不動産㈱	令和 4. 1. 17
	(1) 6356	㈱ARCA	令和 4. 1. 17
	(1) 6357	㈱e-ナビ不動産	令和 4. 1. 17
	(4) 4977	パブリックエステート㈱	令和 4. 1. 18
	(4) 4978	㈱山大	令和 4. 1. 18
	(1) 6358	㈱ヒマワリエステート	令和 4. 1. 19
	(2) 5878	㈱東北パートナーズリアルエステート	令和 4. 1. 20
	(7) 3777	日本建築工業㈱	令和 4. 1. 21
	(8) 3209	㈱佐元工務店	令和 4. 1. 22
	(1) 6359	東日本クリエイティブ㈱	令和 4. 1. 23
	(1) 6360	アップル㈱	令和 4. 1. 26
	(10) 2549	㈱エコー設備工業	令和 4. 1. 31
	(15) 324	永和商事㈱	令和 4. 2. 3
	(13) 1009	㈱宝生	令和 4. 2. 4
	(13) 1011	ミフジ不動産㈱	令和 4. 2. 4
	(10) 2552	信和物産㈱	令和 4. 2. 5
	(10) 2557	㈱宮城第一不動産	令和 4. 2. 5
	(5) 4448	㈱みどり住建	令和 4. 2. 5
	(4) 4980	亶理不動産	令和 4. 2. 6
	(6) 4110	㈱コマツコーポレーション	令和 4. 2. 7
	(1) 6362	㈱TRACE	令和 4. 2. 7
	(1) 6363	㈱ウイング不動産	令和 4. 2. 7
	(3) 5429	㈱大地家トラストワーク	令和 4. 2. 9
	(1) 6365	上山商事㈱	令和 4. 2. 9
	(2) 5880	㈱I・S・E	令和 4. 2. 13
	(15) 332	岩沼土地開発㈱	令和 4. 2. 15
	(11) 2032	岩本会計事務所	令和 4. 2. 15
	(11) 2036	㈱遠藤工務店	令和 4. 2. 15
	(11) 2037	㈱アース不動産	令和 4. 2. 15
	(1) 6366	新庄恒産㈱	令和 4. 2. 16
	(15) 333	㈱瑞光商会	令和 4. 2. 17
	(8) 3219	㈱日商開発	令和 4. 2. 17
	(12) 1535	創栄産業㈱	令和 4. 2. 20
	(12) 1537	包啓不動産㈱	令和 4. 2. 20
	(1) 6675	モリ宅建㈱	令和 4. 2. 20
	(7) 3788	㈱南部不動産	令和 4. 2. 22
	(2) 5882	㈱ビノキオホーム	令和 4. 2. 23
	(2) 5883	高橋工業㈱	令和 4. 2. 23
	(13) 1027	㈱ムラカミ興業	令和 4. 2. 26

2月満了	免許番号	商号	有効期限
	(7) 3794	㈱エステート赤坂	令和 4. 2. 26
	(7) 3796	㈱アーバンランドシステム	令和 4. 2. 26
	(13) 1031	東興業㈱	令和 4. 2. 27
	(13) 1032	日高商事㈱	令和 4. 2. 27
	(11) 2045	三洋住宅産業㈱	令和 4. 2. 28
	(11) 2048	㈱カネモト不動産	令和 4. 2. 28
	(8) 3229	㈱コスモ不動産	令和 4. 2. 28
	(6) 4113	㈱トラストコーポレーション	令和 4. 2. 28
	(5) 4455	㈱サンセツ	令和 4. 2. 28
	(5) 4457	㈱千葉事務所	令和 4. 2. 28
	(2) 5884	津田建設㈱	令和 4. 3. 2
	(2) 5886	㈱佐藤産業	令和 4. 3. 2
	(1) 6369	CFRE㈱	令和 4. 3. 3
	(1) 6371	ニューライフ㈱	令和 4. 3. 6
	(5) 4458	ウェンズディ不動産	令和 4. 3. 7
	(1) 6372	リアルコンサルティング㈱	令和 4. 3. 7
	(13) 1044	守屋木材㈱	令和 4. 3. 8
	(8) 3233	東北共済商事㈱	令和 4. 3. 8
	(3) 5440	㈱マルカワ	令和 4. 3. 8
	(5) 4461	㈱泉中央不動産	令和 4. 3. 11
	(4) 4987	㈱高橋材木店	令和 4. 3. 12
	(2) 5889	㈱アクセル	令和 4. 3. 14
	(1) 6374	㈱CocoReno	令和 4. 3. 14
	(11) 2054	㈱アオキガーデン	令和 4. 3. 15
	(11) 2057	㈱ワタヌキ商事	令和 4. 3. 15
	(7) 3804	スズキ設計	令和 4. 3. 18
	(7) 3806	栄和興商	令和 4. 3. 18
	(12) 1544	アサダ商事	令和 4. 3. 21
	(12) 1551	丸禪商事㈱	令和 4. 3. 21
	(1) 6375	㈱アランザ	令和 4. 3. 21
	(4) 4995	高橋建設㈱	令和 4. 3. 27
	(5) 4464	㈱ホームランド仙台	令和 4. 3. 28
	(6) 4117	㈱北杜宅建センター	令和 4. 3. 30
	(12) 1563	㈱アシエル	令和 4. 3. 31

※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。



令和3年度第1回会員限定セミナー

WEB配信システムを活用し、LIVE配信を行いました!!

令和3年8月24日(火)に令和3年度第1回会員限定セミナー「言葉を磨き、コミュニケーションと営業力向上へ(講師:赤間裕子先生)」を宮城県不動産会館で開催しました。今回のセミナーは当協会初めての試みとなるハイブリッド(会場参加+LIVE配信)形式で行いました。当日は会場参加人数11名、LIVE配信視聴人数63名(最大同時接続数)と多くの会員の方にご参加いただきました。

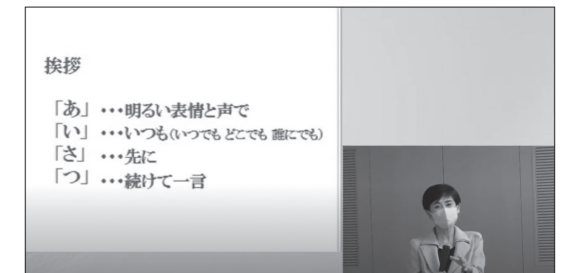
本セミナーは、コロナ禍において、IT重説やオンライン内覧といった非接触型の営業手法が多く取り入れられることとなった昨今の宅建業において、お客様とのより良いコミュニケーションの取り方や円滑な業務を行う上で必要となる「言葉」について、フリーアナウンサーの赤間裕子先生が講師となり、講演をしました。(※令和2年12月に実施した業態調査の結果では、「協会に取り組んでほしいこと」の1位が『ビジネススキルアップに関するもの』、2位が『オンラインの強化』でした。)

会場参加の皆様は熱心に聞き入っており、アンケートでは「今後に役立つ挨拶の知識を得る

ことができた」などの声もあり、普段使っている言葉について改めて見直すきっかけとなる非常に有意義なセミナーとなりました。LIVE配信視聴の皆様からは「今後もセミナーをWEBで視聴したい」といった感想をいただき、LIVE配信についても大変好評でした。

本セミナーで使用したWEB配信システムは、参加者の利便性の向上及び新型コロナウイルス感染防止策として本年度導入しました。今後もWEB配信システムを活用したセミナーを開催しますので、是非ご参加ください。

次回の第2回会員限定セミナーもWEB配信システムを活用したハイブリッド形式で12月に開催する予定です。次回も多くの会員の皆様のご参加をお待ちしています。



LIVE配信



会場の様子



宮宅だより

Network now

役員クラブ

■ご入会をお待ちしています

徒党を組むこと自体が罪悪であるような今の世の中。旅行会も駄目。懇親会も駄目。総会もノー。……どうすりゃいいのさ思案橋。……まあこんなところかな? 一体いつになったらゴーサインが出るのだろう。神様だってわかりやしない。

歳を経るに従い会員数も減少しつつあります。一つには「群れたがらない」風潮がはびこっています。私見ですが最近の40代の方は集まって何かをしたがらない。そんな中で「役員クラブ」を維持することがどんなに大変なことか。一時は60名をこえる会員が在籍したのに今や33名。半分です。あきらめちゃああきまへん。ここはもう一度禪をしめなおして楽しい、明るい「役員

クラブ」を目指します。

今年は無理でしょうが来年はやります。旅行会、懇親会、ゴルフコンペ。年会費¥10,000に見合うだけの企画を立案し実行してまいります。本部、支部の役員経験者の皆さん!是非役員クラブにご入会下さい。お待ちしております。

(記/菅野)

新規開業をご検討の方が
いらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。

あと
半年です!



不動産業界会員数 **No.1**
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、

**開業応援
キャンペーン**

最大 **25万円**
減額

期間 令和3年4月1日から令和4年3月31日までに入会申込書を提出した方

入会を希望する方に

一律 **20万円**
入会金減額

宅建協会会員からの
紹介で入会した場合は

さらに **5万円**
追加で
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18号
TEL 022-266-0011 (代表)

詳しくはこちら



「住まう」に、
寄りそう。



全宅管理

賃貸管理業を 強力にサポート!

全宅管理からのご案内

業界最大の
組織力!!

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。

—業務支援事業—

弁護士による
電話法律相談

250種以上!
賃貸管理関係書式
ダウンロード

全宅管理
クラウド型
賃貸管理ソフト

—情報配信事業—

会報誌・メールマガジン
・オーナー通信等による
情報提供

—知識啓発事業—

会員研修
インターネット・セミナー

—その他の事業—

「賃貸管理業賠償責任保険」
他にも募集提案、入居審査から退去時
まで実務で使えるサポート事業を会員
特別価格等でご用意しております。

全宅管理 入会のご案内

入会特典 ★全5種プレゼント中! 2022年3月31日入会受付分まで

特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4 「ひな型Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

■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お手続きについてご連絡いたします。

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

◀◀◀◀ 2021年度は入会金無料のチャンス!! ▶▶▶▶

宅建協会に新規に入会された方

宅建協会新入会員応援プロジェクト!

新規開業して2021年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると**入会金無料**

すでに宅建協会の会員の方

全宅管理サポーター制度!

2021年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると**入会金無料**

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



令和3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3年 7月14日(水) 終了 **開催時間**：13時30分～17時00分
 ② 令和3年 9月 8日(水) 中止 (左記開催日①～④とも同時間)
 ③ 令和3年11月20日(土)
 ④ 令和4年 2月19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」（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
 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。）
 ※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3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	<input type="checkbox"/> ① 令和3年 7月14日(水) 終了	<input type="checkbox"/> ② 令和3年 9月 8日(水) 中止
		<input type="checkbox"/> ③ 令和3年 11月20日(土)	<input type="checkbox"/> ④ 令和4年 2月19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



宮城県宅建協会主催 令和3年度第2回本部研修会開催のご案内

令和3年度第2回本部研修会（宅地建物取引業法第64条の3第1項第2号及び64条の6に基づく研修会）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、受講されますようご案内申し上げます。

ハトマーク公開セミナー 第2回本部研修会

☆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 令和3年 11月16日(火) 受付 12:00～
 研修会 12:35～16:40頃

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）

研修課目

- 県からのお知らせ（12:45～13:25）
 「新たな住宅セーフティーネットについて」 講師：宮城県土木部住宅課担当者
- 第1部（13:30～15:00）
 『全宅連版・民法改正に係る契約書改訂のポイントガイドブック』の解説（売買契約編）
 講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之 氏
- 第2部（15:10～16:40）
 『全宅連版・民法改正に係る契約書改訂のポイントガイドブック』の解説
 （賃貸借契約編）
 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美 氏

編集後記

仙南支部の加藤です。初めての後記を任せれば良いのかわからず協会資料を探しました。WEBで検索すると協会のHPにPDFで掲載されてましたね……情報業務失格です。(笑)

さて平日頃、不動産という情報社会にいる私達ですが、デジタル情報の活用としては近年コロナの影響もあり、めまぐるしく変化を遂げています。SNSによる情報発信、WEB契約、ユビキタス住宅、クラウドによる情報管理、等々PCと睨めっこする時間が日に日に多くなりつつあります。また、つい最近では国土交通省や行政の分野においてもWEB申請ができるサイトも出始めており、不動産業を営む上では欠かせない状況に追い込まれています。

コンピューターは苦手だ！メールの仕方がわからない！ZOOMって何だ？と思って日頃PCから離れて躊躇や敬遠している方がおられましたら、是非一度Google検索で本文にある用語でも検索してみてください。使用方法から解説、動画まで掲載されていますので容易に情報を得ることが可能です。PCは使い方によっては宝箱にもゴミ箱にもなりますのでトライして自社の糧にしてみても如何でしょうか？ (記/加藤)

●今月の表紙：「不忘山」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銀賞を受賞した鈴木洋子様の作品です。次号もお楽しみに！