

宮城県ゆるキャラ紀行 Part.15

県内の
ゆるキャラを通じて
宮城県を案内します



東松島市キャラクター イト&イ〜ナ

東松島市の仲よし兄妹「イト&イ〜ナ」
とっても食いしん坊なお兄ちゃんイト（5才くらい）と、とっても恥ずかしがりやな妹イ〜ナ（4才くらい）。2人のハート型の耳は市の花「桜」がモチーフ。今日も2人元気に東松島市のPR活動中!

- 好きな食べ物
イト「海ぞく鍋」 イ〜ナ「ブルーインパルス焼き」
- 好きなもの・場所
イト「大高森の山頂から見る
特別名勝松島の雄大な眺望」
イ〜ナ「白鳥がたくさん飛来する角柄大堤白鳥の里」



●東松島市の概要

東松島市は宮城県の県都仙台市の北東にあり、広域石巻圏の西端に位置することから、広域仙台都市圏とも隣接し、東は石巻市、南は太平洋に面しています。気候は、年間平均気温や降水量からみても、東北としては比較的暖かく風雨の少ない地域となっています。

市の中心には、四方を一望できる桜の名所・満山があり、そこから西北部に丘陵地が連なり、南には特別名勝「松島」の一角を占めるなど風光明媚な景観を楽しみに多くの家族連れや観光客などが訪れています。



●名物・特産品

牡蠣

東松島の牡蠣は口に入れた瞬間、潮の香りと奥深い旨みが口いっぱいに広がります。プリプリの牡蠣は加熱しても身が縮まず食べ応え充分です。淡水と海水が交じり合い、最適な環境で育った牡蠣は、身が大きく、味はもちろんカルシウム・ビタミン等栄養も豊富。まさに「海のミルク」です。



いちご

東松島ではいちごも数多く生産されています。主な品種は、甘みと酸味のバランスが良く食べやすい「とちおとめ」や「ほっぺが落ちるくらい」おいしく、コクがある「紅ほっぺ」。高品質・安全・安心でおいしいイチゴがたくさん育てられています。



写真提供:東松島市

CONTENTS

- P.02 新年挨拶
- P.04 誌上研修《耐震診断の説明義務》
- P.06 誌上研修《越境の説明義務》
- P.08 平成29年度宅建士資格試験実施報告
- P.09 創立50周年記念講演会
平成29年度第2回本部研修会報告
- P.10 建物状況調査を活用しませんか?
- P.12 理事会だより

- P.13 平成29年度宅建士フォローアップ実務者研修会報告
- P.14 宅建業免許の有効期間が満了です!!
- P.15 新入会員
- P.16 宮宅だより
- P.17 献血で「社会貢献活動」を!!
- P.18 不動産業開業支援セミナーのご案内
- P.19 消費者のための無料相談所のご案内
- 編集後記



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対し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、米国で新たな大統領が誕生し、世界のこれまでの政治的な枠組みが大きく変化した年でありました。また、隣国の度重なるミサイル発射実験をはじめ悲惨なテロ事件や暴動が世界各地で発生するなど、国際社会を脅かす出来事が多発し、不安を禁じ得ない一年でした。

そのような中、我が国では、日本ハム大谷翔平選手の大リーグ移籍、将棋界では中学生プロである藤井聡太四段の歴史に残る29連勝、角界においては久方振りの日本人横綱稀勢の里誕生と、その目覚ましい若人の活躍は、国内に多くの感動と勇気を与えました。

国内の経済動向に目を転じてみますと、『アベノミクス』効果も、少しずつ日本経済全体に浸透してきている中、大手電機メーカーの経営難や資材メーカーの改ざん問題、鉄道会社の安全性への不安等に象徴されるような、今まで安心と思われていた大企業に揺らぎが発生してきているのも事実であります。各企業においては構造的な人材不足が生じてきており、経営の大きな課題となっております。加えて、被災地復興、東京オリンピック関連施設着工の影響もあって、建設費の高騰は当面継続するものと予想され、経済環境は依然予断を許さない状況にあります。

こうした中で、協会事業として、東日本大震災被災者の支援策である『宮城県住宅コールセンター』の事業を宮城県より継続受託し、専従の相談員を配置して対応にあたっております。私たちは被災された皆様に寄り添い最後の一人まで支援を行ってまいります。

また、昨年は本協会創立50周年を迎えました。これも偏に、歴代の役員ならびに会員皆様のたゆまぬ研鑽と、力強いご支援の賜物でございます。あらためて先輩諸兄の御労苦に対し、敬意を込めて感謝を申し上げます。この50周年を機に、全宅連が推進するハトマークビジョンの理念の下、本協会が今後10年で果たすべき役割やあるべき姿を見据え、各支部から選抜された委員と、『ハトマークビジョンみやぎ』を作成いたしました。向後はこの『ハトマークビジョンみやぎ』の下、会員皆様の経営基盤の確立、業務支援を柱として協会の運営を推進してまいります。

さて、本年4月1日から、宅建業法の改正に伴い、売買・賃貸借契約における重要事項説明時に、建物のインスペクションの実施説明義務が課せられることとなります。また、民泊新法・民法改正等を控えて、消費者のニーズの変化も予測され、宅建業者は、複雑かつ多岐にわたる対応を余儀なくされる年でもあります。かかる状況下で、私たちには不動産取引の安全、安心の遂行義務があるのみならず、社会から常に尊敬される存在として業務を全うすることが大切であると考えます。そのために、より高質な実務研修の機会を通じて研鑽を積んでいくとともに、適時に施策を実施できるよう組織の充実を図らなければなりません。

これらの命題に取り組んでいくため、全宅連、全宅管理等、関係機関との連携を更に深め、常に足元を見据えながら、役職員とともに公益法人としての協会運営に取り組んで参りたいと、年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、本年が不動産業界の発展の年になるよう、震災復興の加速、そして会員皆様のご健勝とご繁栄を祈念申し上げます。年頭の挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

決意を新たに次なる50年に向けて
これからも地域と住まいを守り続けます！

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 伊 藤 博



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、米国トランプ政権発足による政治的混迷や相次ぐ北朝鮮のミサイル実験等極めて国際情勢が不安定なものでした。一方国内では、いざなぎ景気を抜き戦後2番目の景気継続と株価の高騰があったものの中小企業等には実感が乏しいものでありました。このような中、全宅連50周年、全宅保証45周年の節目の年を迎え、過去を振り返るとともに、「ハトマークグループビジョン2020」を策定しこれからの本会の進むべき道標を示しました。

さて、既存住宅流通市場の活性化が喫緊の課題となっている中、宅建業法、住宅セーフティネット法、不動産特定事業法、民泊新法など新しい施策が施行されつつあります。

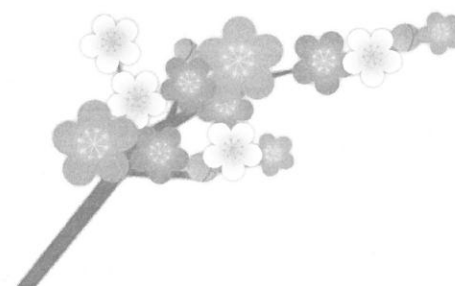
本会としては、昨年、空き家等の低額物件の流通を促進する観点から、媒介報酬の見直しの要望活動を行いました。その結果、報酬額告示が改正され、本年より400万円以下の物件を対象に、現地調査等の費用を売主側の報酬の上限に加算できることとなりました。会員の皆様の空き家・空き地対策の一助になることを切に願うものです。

また、平成30年度の税制改正においては、買取再販に係る特例措置の敷地への拡充措置及び土地の固定資産税の負担調整措置が認められ、今後の既存住宅流通活性化及び地域創生への足掛かりになるものと期待されます。

本年4月には改正宅建業法の「建物状況調査」が施行されます。我々宅建業者は、既存住宅流通活性化の要のプレイヤーとして、地域の課題解決や経済活性化の役割を担い、活力あるまちづくりを牽引する役割を果たさなければなりません。

本会においては、次なる50年に向け、ハトマークグループ一丸となり「地域により添い、生活サポートのパートナー」である会員の皆様の経営基盤の強化・業務支援を展開するとともに、国民の皆様の住生活環境向上と安全安心な不動産取引の実現のため、種々の事業を実施してまいり所存です。

「みんなを笑顔にするために」会員各位のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。





誌上研修 事例27

《耐震診断の説明義務》 中古マンションの耐震診断、大規模修繕工事の説明がなかったことに対する 買主の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・5・24 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

買主が、売主並びに媒介業者が耐震診断はない、大規模修繕工事は予定されていないなどと客観的事実と異なる説明・記載をしたことは、説明義務等に反するとして、売主又は媒介業者に対し、債務不履行又は不法行為に基づき損害賠償を求めた事案において、買主の耐震性能及び耐震改修工事についての認識可能性や売主・媒介業者がした情報提供の内容等から、さらに詳細な事情を説明等すべき法的義務があるとは認められないとして、請求が棄却された事例

(東京地裁 平成 28 年 5 月 24 日 棄却
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成 26 年 4 月 1 日、買主 X 1、X 2（原告）は、売主 Y 1（被告）と、中古マンション（以下「本マンション」という。）の 307 号室（以下「本物件」という。）を、売買代金を 2930 万円とする売買契約を締結した。なお、X 1 らの媒介業者 Y 2（被告）と Y 1 の媒介業者 Y 3（被告）ら（以下、Y 2 と Y 3 を合わせ「Y 2 ら」という。）が契約に当たり、X 1 らに交付、説明した重要事項説明書には、昭和 49 年 5 月築、昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した建物に「該当する」、耐震診断の有無は「無」、「平成 26 年 3 月 26 日現在、大規模修繕工事の予定はない。なお、別添「長期修繕計画書」によると平成 30 年度に大規模修繕工事が予定されているが詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無は未定。」との記載があった。

また、Y 1 が作成した物件状況等報告書には、耐震診断の有無は「無」、大規模修繕の予定は「無」

と記載され、管理組合集会での討議事項等の欄は空欄となっていた。なお、契約締結前後の本マンションの管理組合の活動状況は次のとおりであった。

平成 25 年 9 月、管理組合は、マンションのリフォーム会社から、設計図書に基づき判定された本マンションの耐震判定報告書を取得した。同報告書の耐震判定では X 方向の 1 階～4 階及び塔屋の 1 階の耐震性に疑問ありと記載されていた。翌年 2 月、管理組合は、同リフォーム会社の関連会社から、耐震判定の結果や、本マンションの長寿命化を図る場合に要する補修費用、建替えをする場合に要する費用、長寿命化と建替えの場合の比較等を記載した資料を取得した。

平成 26 年 4 月 27 日、管理組合の通常総会で、建替え検討委員会の設立が承認されたが、建替えや耐震改修工事の具体的な内容は決定されなかった。

平成 26 年 5 月 29 日、X 1 らは残代金を支払い入居したが、その後、大規模修繕工事が決定し、X 1 らは 640 万の負担を求められたため、売主、媒介業者に対し、同負担相当額の損害賠償を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X 1 らの Y 1、Y 2 らに対する損害賠償請求を棄却した。

重要事項説明書には、管理組合で大規模修繕工事の実施、建替え、耐震補強等に関する議題が上がっており、平成 26 年 4 月の管理組合総会にて、建替え検討委員会結成を予定していると記載されていることや、本マンションが昭和 49 年 5 月築、昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着工した建築物であることも記載されており、X 1 らは、契約当

時、本マンションが旧耐震基準下の建築物であることを認識することができ、したがって、耐震性能に問題がある可能性があること、建替えないし耐震改修のために、区分所有者となる X 1 らが工事費用を負担する事態が生じる可能性があることと認識できたというべきである。

X 1 らは、重要事項説明書又は物件状況等報告書の、耐震診断の有無は「無」との記載、「平成 26 年 3 月 26 日現在、大規模修繕工事の予定はなく、平成 30 年度予定の大規模修繕工事の詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無は未定」との記載等が客観的事実と異なり、Y 1、Y 2 らは説明義務違反等により、債務不履行責任、不法行為責任を負うと主張する。

しかしながら、リフォーム会社が作成した耐震判定報告書は、もっぱら設計図書に基づき耐震性能を判定したものであり、本マンションが新耐震基準に適合しているか否か、どのような建替えや耐震改修を必要とするかを判断できるものではなく、また、契約締結直後の平成 26 年 4 月 27 日の管理組合総会においても建替え検討委員会が設置されたにとどまり、建替えないし耐震改修の具体的な工事計画はなかったと認められる。また、契約当時に具体的にあった防水、塗装等の修繕計画は重要事項説明書に添付され、X 1 らに交付されたことが認められ、他方で契約当時には、同工事の詳細な時期、工事内容、一時負担金の徴収の有無が決まっていたとは認められないことから、X 1 らの主張する記載が、客観的事実と異なるとは認められない。

更に、X 1 らは契約当時、本物件を購入後に本マンションの建替えや耐震改修の工事がされ、その工事費用を負担する事態が生じる可能性があることを認識できたというべきところ、Y 1、Y 2 らに、本マンションの耐震性能や建替えないし耐震改修について事情を説明するよう求めた形跡はない。

以上、X 1 らの耐震性能ないし耐震改修工事についての認識可能性や、Y 1、Y 2 らがした情報提供の内容からすれば、X 1 らから具体的な事情の説明の求めのない中で、X 1 らに、更に詳細な事情を Y

1 が告知・説明し、Y 2 らが調査・説明をすべき法的義務があるとは認められず、今後の建替えや耐震改修工事の費用負担の責任を Y 1、Y 2 らに負わせることはできないというべきである。

3 まとめ

旧耐震基準で建築されたマンションは平成 24 年末で約 106 万戸あるが、これらマンションでの売買において、購入希望者は、今後益々、耐震診断の有無や大規模修繕工事の時期、費用を購入判断の重要なポイントと位置付けていくものと考えられる。

本件では、媒介業者が、これら事項に関し調査・説明し、記載をしたことで、買主からの請求が棄却されているが、①買主のこれら事項への認識可能性、②大規模修繕工事等に関する予定や進捗の記載内容、③買主からの更に詳細な情報提供の要望の有無によっては、媒介業者が責任を問われる可能性もあるので、旧耐震基準のマンションを媒介業者が取り扱う際は、これらを念頭に置き、重要事項説明をされるよう留意されたい。





誌上研修 事例28

《越境の説明義務》

後日判明した隣地建物の私道への越境に係る合意につき、仲介業者の調査説明義務違反が否定された事例

(東京地判 平28・2・16 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 品夫

購入の際、隣地建物の一部が私道に越境していることに係る合意がないと説明された買主が、引き渡し後、将来の改築まで越境容認する確認書が隣地所有者と売主間で締結されていたことを知り、不当に高価での土地建物の購入、隣地建物の私道越境部分の撤去費用負担等を強いられたとして、仲介業者および売主に対し、欺罔行為及び説明義務違反の不法行為に基づき損害賠償請求をした事案において、欺罔行為には当たらず、損害も生じていないとして、その請求が棄却された事例

(東京地裁 平成28年2月16日判決 棄却
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 本件私道の状況

- ① 本件土地および本件私道は元々Bらが所有していたが、平成19年6月に国に物納、売主Y1(被告・法人)は国から本件土地を借地し、本件建物を所有していた。
- ② 本件土地は位置指定道路である本件私道に面しており、隣地にはAが所有する3階建建物があり、2階、3階部分のベランダ及びその直下に当たる部分はコンクリートブロック塀で囲われ、本件私道に張り出して占有されていた。このため、本件私道の幅員は本来4mであったが、出口部分は2.5m程度に狭められていた。
- ③ 本件私道部分の突き当たりの借地人Cは、AやY1らを相手に簡易裁判所に申し立て、昭和58年3月、本件私道につき、既存の建物越境部分は現状のまま存置することは認めるが、将

来、新築等する際は撤去して道路に復すること等を内容とする調停が成立した。

またBらは前記物納に際し、平成17年9月、Y1やA、Cの相続人らとの間で、Aの建物が本件私道部分に越境していること確認し、将来、改築等する際は撤去する旨の確認書を締結した。

(2) 事案の概要

平成23年5月、買主X(原告・個人)は、仲介業者Y2(被告)の仲介にて、本件土地建物及び本件私道部分の共有持分3分の1(以下まとめて「本件土地建物等」という)を売買価格6570万円でY1と売買契約を締結した。なお契約時に添付された物件状況報告書には、越境について取決め書も、紛争もないことが記載されていた。

売買契約締結後、Y1は国から本件土地及び本件私道部分共有持分の払い下げを受け所有権を取得し、同年7月に本件土地建物等をXに引渡した。

Xは平成23年11月頃、Aに対し、本件私道部分に越境している塀およびベランダ等の撤去を求めたが、Aは調停や確認書を引き合いに出し、譲らなかった。XはAと交渉を重ね、バルコニーの撤去は猶予するが、地上部分の塀等はXの費用負担で撤去することを合意し、撤去工事と舗装工事を行った。

Xは、Aが私道部分に越境していることに関し、取決めはないとY1、Y2が虚偽の説明をしたことは、欺罔行為および説明義務違反の不法行為であるとし、不当に高価での物件購入による差額、媒介手数料相当額、越境部分の撤去工事費用等の損害賠償金の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

一方、Y2はY1等からの回答を伝えたものであり、虚偽の説明はしていないと主張した。Y1も

調停証書や確認書の各写しを所持しておらず、担当者が失念していたまでで、また物件状況報告書に記載した境界、越境に関する事項は本件土地のものであって本件私道部分に関するものではなく、虚偽の説明はしていないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) Xが主張する欺罔行為について、Y2は「越境の経緯はわからない。将来建て替えるまでは現状のまま。」と述べ、またY1を通じて財務省にも問い合わせ回答しており、事後的には誤った説明ではあるが、調停等を知って説明したものではないから、欺罔行為には当たらない。またY1もその担当者が調停等の存在を前提に取引を進めたものではなかったから、詐欺の故意がなく、欺罔行為には当たらない。よって、詐欺の不法行為に基づく損害賠償請求は理由がない。

(2) 本件土地建物等の売買価格は、公道から本件土地への進入に支障があるとの現状説明の上で、斟酌して決定されたことが明らかであり、加えて、この支障を前提に、本件土地をY1が従前評価を依頼した不動産会社は、6390万円と評価しており、Y2も7064万円と見積もっている。さらに、不動産鑑定事務所では6640万円と見積もっており、本件売買価格の6570万円は、不当に高額とはいえない。したがって、損害は生じておらず、説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償請求は理由がない。

(3) Xは前述の支障を認識し、Y2から越境の経緯が不明であり、さらに越境物の撤去が困難であると告げられていることにかんがみれば、買受後の本件私道部分の越境物の撤去に未確定の費用が見込まれることは、Xにおいて甘受すべきものである。したがって撤去に伴う工事費用は、Xの損害となるとはいえず、損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

買主は、欺罔行為及び説明義務違反の不法行為があるとして、損害賠償請求を提訴したが、裁判所は、事後的にみれば、客観的には誤っていたと言わざるをえないが、調停等を知って説明したものではなく、売買価格も不当に高額とは言えず、損害は生じていない、などとして棄却している。

本件では、仲介業者および売主に欺罔行為がなかったこと、買主に損害もなかったこととの判断から買主の損害賠償請求は棄却されたが、欺罔行為はなくとも、買主に損害が認められた場合には、損害賠償請求が容認された可能性もあったと思われる。

また、本件では、売買契約締結前に、売主または仲介業者が隣地建物所有者に対し、越境部分に関してヒアリングをした形跡は見当たらない。境界確認などの際にヒアリングをしていたならば、調停等の存在が判明し、このような争いは生じなかった可能性もある。

越境というと、宅地部分の調査のみを意識しがちであるが、私道部分への越境についても、本件のように確認書が締結されているケースもあるので、私道隣接地所有者へヒアリングをするなどの入念な調査に留意されたい。

(調査研究部調査役)



平成29年度宅地建物取引士資格試験 実施報告

平成29年度宅地建物取引士資格試験が平成29年10月15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35名増の4,858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11月29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

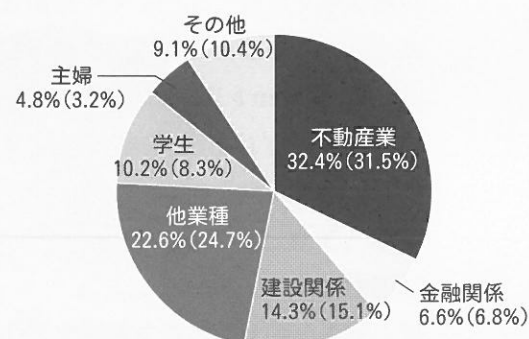
1. 宮城県における実施概要 ()内の数字は全国のもの

	29年度			28年度		
	合計	男	女	合計	男	女
申込者数	4,858 (258,511)	3,355 (179,029)	1,503 (79,482)	4,823 (245,742)	3,358 (172,623)	1,465 (73,119)
うち、登録講習修了者	994 (53,027)	668 (35,586)	326 (17,441)	944 (49,384)	653 (33,894)	291 (15,490)
受験者数	3,920 (209,354)	2,685 (143,971)	1,235 (65,383)	3,849 (198,463)	2,633 (138,710)	1,216 (59,753)
うち、登録講習修了者	900 (47,487)	602 (31,739)	298 (15,748)	858 (44,123)	592 (30,121)	266 (14,002)
受験率	80.7% (81.0%)	80.0% (80.4%)	82.2% (82.3%)	79.8% (80.8%)	78.4% (80.4%)	83.0% (81.7%)
うち、登録講習修了者	90.5% (89.6%)	90.1% (89.2%)	91.4% (90.3%)	90.9% (89.3%)	90.7% (88.9%)	91.4% (90.4%)

2. 宮城県の合格者の概要 ()内の数字は全国のもの

	29年度			28年度		
	合計	男	女	合計	男	女
合格者数	518 (32,644)	328 (21,677)	190 (10,967)	616 (30,589)	399 (20,450)	217 (10,139)
うち、登録講習修了者	165 (9,464)	96 (5,926)	69 (3,538)	186 (8,821)	118 (5,680)	68 (3,141)
合格率	13.2% (15.6%)	12.2% (15.1%)	15.4% (16.8%)	16.0% (15.4%)	15.2% (14.7%)	17.8% (17.0%)
うち、登録講習修了者	18.3% (19.9%)	15.9% (18.7%)	23.2% (22.5%)	21.7% (20.0%)	19.9% (18.9%)	25.6% (22.4%)
平均年齢	35.6歳 (35.3歳)	36.5歳 (35.8歳)	34.0歳 (34.2歳)	36.1歳 (35.3歳)	36.6歳 (35.7歳)	35.3歳 (34.4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 13歳 男(福岡)
18歳未満の者 14人(男12人 女2人)

創立50周年記念講演会 盛大に開催される!!

(公社)宮城県宅地建物取引業協会創立50周年、(公社)全国宅地建物取引業保証協会宮城本部創立45周年記念講演会が、平成29年11月28日(火)仙台電力ホールにて開催されました。当日は、会場となった電力ホールは定員1,000名がほぼ満席となる大盛況でした。

この記念講演会には笑点でお馴染みの落語家林家たい平さんをお招きし、「笑顔のもとに笑顔が集まる」と題して、笑いあふれる楽しいお話の中にも駆け出しの頃の苦労話も織り交ぜながら聴衆者を飽かせることなくご講演いただき、会場は最後まで笑いと感動であふれておりました。

記念講演会開催にあたって、一般消費者を抽選で220名招待いただきましたが、事前の応募者数が



1,400名を超えたことから、林家たい平さんの人気に改めて驚かされたばかりではなく、創立50周年を迎えた当協会の県民に対する周知が広く図られた効果には大きいものがあったものと思慮いたしております。

これを機に当協会は、公益社団法人としての使命を再認識し、適正な不動産取引をとおして消費者の利益擁護を図り、信頼される協会作りに励んでいくことを深く自覚いたしました。

平成29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、50周年記念講演会と併せて平成29年11月28日(火)に電力ホールで開催されました。

『宅建業法改正!既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント』～「建物状況調査」「重要事項説明」「37条書面の作成」～をテーマに深沢綜合法律事務所の高川佳子弁護士よりご講義いただきました。

平成30年4月1日に改正される宅建業法について、非常に関心の高い内容であり、受講された方々は熱心に講義を受講されました。



講師：高川佳子弁護士

平成29年度第2回本部研修会受講者状況

支部	会員数(社)	出席者数(人)	出席率
青葉中央	225	80	35.6%
青葉・泉	223	105	47.1%
青葉北二	120	49	40.8%
宮城野	186	79	42.5%
若林	132	55	41.7%
太白	125	57	45.6%
塩釜	69	29	42.0%
石巻・気仙沼	156	55	35.3%
仙南	144	55	38.2%
仙北	114	54	47.4%
合計	1,494	838	41.4%

既存住宅の購入を検討されるみなさまへ
既存住宅を売却されるみなさまへ

建物状況調査(インスペクション) を活用しませんか？

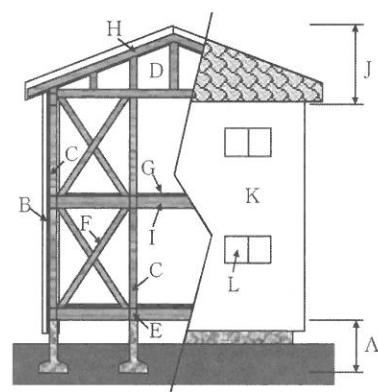
平成 30 年 4 月 1 日より、既存住宅の取引において、
宅地建物取引業者との媒介契約書面に
建物状況調査のあっせんの有無が記載されることとなりました。

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上必要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上必要な部分】

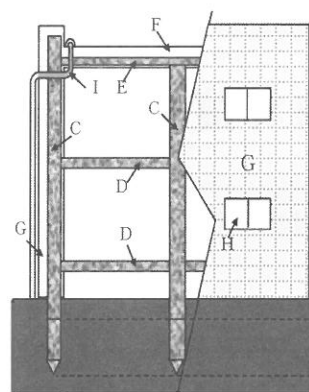
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の侵入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上必要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の侵入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、劣化事象等の原因を特定するものではなく、経年による通常の劣化等が一切無いことを保証するものではありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

■買主が、購入を検討する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

①より安心して購入の判断ができる

専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができます。

②メンテナンスの見通しが立てやすい

購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

■売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

①引渡し後のトラブル回避

取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。

②競合物件との差別化が図れる

購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

●建物状況調査はどうやって行うの？

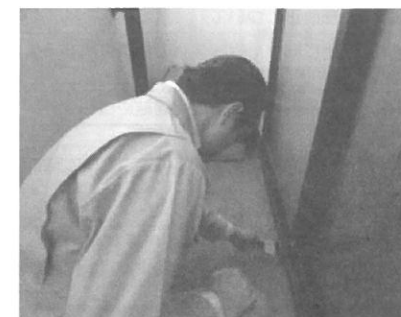
建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

(注) 建物状況調査で用いる検査機器は、建物状況調査実施者によって異なります。

●検査にかかる時間・費用は？

調査する物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。調査費用につきましては、各調査実施者により異なります。

●建物状況調査を実施したい場合にはどうしたらよいの？

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことが可能です（下記 URL 参照）。また、宅地建物取引業者が提携している調査実施者がいる場合などには、あっせんを希望する旨お伝えください。

注：あっせんの可否につきましては、各宅地建物取引業者にご確認ください。

●検査事業者による保証について

建物状況調査の調査実施者（※）へ別途保証の申込を行うことで、売買された住宅の引渡し後、構造耐力上主要な部分・雨水の侵入を防止する部分等に欠陥が発見された場合に、調査実施者より既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けられる場合がございます。詳細については、調査実施者までお問い合わせください。

注1：住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された検査事業者であることが必要です。

注2：建物状況調査の実施に際しては、売主の承諾を得る必要があります。

〈国土交通省作成のリーフレットから転載〉

■宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 56 号）は、平成 28 年 6 月 3 日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（平成 28 年政令第 394 号）に基づき、平成 29 年 4 月 1 日に施行されました。改正内容のうち、既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定については平成 30 年 4 月 1 日施行となります。

国土交通省のホームページに詳しく説明がありますので、ご参照ください。

→ http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

理事会概要

平成29年度
第4回理事会概要
平成29年12月4日(月)

	会 議 事 項	報 告 者
審議事項	①協会会員の除名について	早坂総務委員長より提案後、可決承認
	②定款施行規則等諸規程の一部改正について	早坂総務委員長より提案後、可決承認
	③仙台市における既存住宅活用に向けた相談体制の構築に関する協定締結について	佐藤情報業務委員長より提案後、可決承認
	④登米市との空き家情報バンク事業に関する協定締結について	佐藤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運営組織及び事業活動の状況に関する立入検査について	木川田専務理事より報告
	③ハトマークサイト利用促進広告について	佐藤情報業務委員長より報告
	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	早坂総務委員長より報告

代表者または政令使用人・専任の取引士の変更について

平成29年10月1日～平成29年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	㈱山一地所仙台中央支店	(政)高木 俊幸	柴田 翔平
青葉中央	㈱日立アバンサポート東北支店	(政)鈴木 隆	並木 理人
青葉中央	アイアールエステート㈱	林 賢治	小山 忍
青葉中央	㈱ハウスメイトショップ仙台五橋店	(政)齋藤 貴紀	佐々木亜貴
青葉中央	㈱ホームワード	菅原 光明	菅原 光博
青葉・泉	㈱みちのく建設工業仙台支店	(政)熊谷 八郎	庄子 勝也
青葉・泉	セキスイハイム東北㈱宮城北支店	(政)門脇 靖	大江 寧
宮城野	㈱半沢ビジネスプランニング	半澤真理子	半澤 博夫
宮城野	㈱柴田不動産	柴田 勇助	柴田 均
宮城野	伊藤忠エネクスホームライフ東北㈱	関谷 賢二	若松 京介
宮城野	東和不動産㈱	(政)蘭賀さゆり	
宮城野	㈱ハウスメイトパートナーズ仙台店	井関 豊	渡辺 修三
宮城野	㈱ハウスメイトパートナーズ北日本法人課	(政)首藤 貴史	木下 邦男
宮城野	㈱ハウスメイトマネジメント仙台支店	(政)進藤 俊明	中村健一郎
宮城野	㈱ハウスメイトショップ仙台店	(政)佐々木亜貴	大槻 研治
宮城野	大和エステート㈱仙台店	(政)中山 秀一	福本 好
宮城野	つのだ開発㈱	館内 孝子	館内林次郎
宮城野	㈱土屋ホームRマンション事業課	(政)三浦 哲也	都築 秀平
若 林	㈱山一地所仙台若林支店	(政)眞山 啓朗	安住 貴紀
若 林	㈱N T T ファシリティーズ東北	木津川直樹	武内 一夫
若 林	イズミハウジング㈱	星 友裕	星 正好
若 林	遠藤工業㈱	遠藤 雅人	遠藤 孝男
若 林	太陽地所㈱	齋藤 恵太	齋藤 元
石巻・気仙沼	タマホーム㈱石巻店	(政)丹羽 淳	前田河雄太
仙 南	㈱秀光ビルド仙台南店	本間 航也	檜山 国行
仙 北	タマホーム㈱古川支店	(政)白土 友章	征矢 芳孝

《取引士》

支 部	商 号 / 名 称	新取引士	旧取引士
青葉中央	㈱山一地所仙台中央支店	高木 俊幸	白石 大樹
青葉中央	積和不動産東北㈱	高岡 祐二	鈴木 健司
青葉中央	アイアールエステート㈱	林 賢治	小山 忍
青葉中央	㈱ホームワード	伊藤 育郎	菅原 光博
青葉・泉	セキスイハイム東北㈱宮城北支店	畑中 秀一	小林 徳彦
青葉・泉	㈱ニコエホーム泉南光台店	渡部 純一	藤嶋 剛広
宮城野	㈱柴田不動産	柴田 勇助	柴田 均
宮城野	㈱ハウスメイトパートナーズ北日本法人課	首藤 貴史	木下 邦男
宮城野	㈱ハウスメイトマネジメント仙台支店	進藤 俊明	中村健一郎
宮城野	㈱ハウスメイトショップ仙台店	木下 邦男	大槻 研治
宮城野	つのだ開発㈱	館内 孝子	館内林次郎
宮城野	㈱土屋ホームRマンション事業課	三浦 哲也	都築 秀平
宮城野	仙台農業協同組合	青砥 寿子	佐藤 正利
若 林	イズミハウジング㈱	星 友裕	星 裕子
若 林	㈱東翔建設	中嶋 仁	北川 勝江
石巻・気仙沼	㈱創研ホーム	阿部 幸恵	夏目 茂樹
仙 南	㈱織田財形	大沼 重徳	大沼 俊市

商号の変更

平成29年10月1日～平成29年12月31日

支 部	新 商 号 / 名 称	旧 商 号 / 名 称
青葉中央	㈱LANDICリアルティ仙台支店	㈱ランディック・リアルティ仙台支店
青葉中央	㈱マキノ内装不動産	マキノ内装不動産
青葉・泉	セキスイハイム東北㈱宮城北支店	セキスイハイム東北㈱宮城支店
青葉北二	㈱グラテットク	㈱阿部紀子不動産
宮城野	システムパーク㈱	システムバンク㈱
宮城野	㈱ハウスメイトパートナーズ北日本法人課	㈱ハウスメイトパートナーズ仙台店
宮城野	㈱ハウスメイトマネジメント仙台支店	㈱ハウスメイトマネジメント仙台店
石巻・気仙沼	㈱近藤組石巻店	㈱近藤組北宮城店
仙 南	㈱ランドマーク	㈱松建工業
仙 南	㈱秀光ビルド仙台南店	㈱秀光ビルド仙台南支店
仙 北	㈱コマツコーポレーション	㈱コマツコーポレーション

支部移籍

平成29年10月1日～平成29年12月31日

商 号 / 名 称	新事務所所在地	旧支部→新支部
㈱半沢ビジネスプランニング	〒983-0037 仙台市宮城野区平成2-17-28 はつせ荘3号 ☎022-232-9866	青葉中央 → 宮城野
㈱アスリンク	〒980-0802 仙台市青葉区二日町13-18 ステーションプラザビル ☎050-3786-3977	青葉中央 → 青葉北二
㈱近藤組石巻店	〒986-0859 石巻市大街道西2-2-25 ☎0225-98-9781	仙北 → 石巻・気仙沼



平成29年度宅建士フォローアップ実務者研修会報告

●『IT重説』をテーマに【賃貸編】開催

平成30年1月16日(火)に宅建士フォローアップ実務者研修会【賃貸編】を、仙台国際センターで開催いたしました。

宅建士育成事業の一つとして、会員及び従業員の実務者に加え、県下の宅建士を対象として開催している実務者研修会ですが、平成29年10月に運用が開始された『IT重説』をテーマに、第1部として国土交通省が作成した「IT重説実施マニュアルの説明」を東北地方整備局より、第2部として「IT重説実施の対応についてのツ

退会者

平成29年10月1日～平成29年12月31日

支 部	商 号 / 名 称	代 表 者	備 考
太 白	トーキン物産㈱	町田 祐介	H29.9.29廃業
青葉・泉	仙台建物管理㈱	寺嶋 優	H29.10.2廃業
石巻・気仙沼	㈱平成生コンクリート	阿部 忠昭	H29.10.2廃業
太 白	㈱メグロ商事	目黒 茂	H29.10.4廃業
石巻・気仙沼	㈱泉産業	藤田 忍	H29.10.4廃業
石巻・気仙沼	ライフプラザ幸	阿部幸治郎	H29.10.12廃業
仙 南	斎藤住建㈱	斎藤 俊一	H29.10.27廃業
青葉北二	北日本ビルテクノ㈱	中川 清一	H29.10.30廃業
仙 北	㈱リハウスハイム	安土 政憲	H29.11.15資格喪失
石巻・気仙沼	名阪商業㈱	近藤 末雄	H29.12.6廃業
青葉・泉	㈱東邦エステート開発八乙女営業所	氏家 文司	H29.12.7事業所廃止
青葉中央	㈱歩斗	田村 智恵	H29.12.13廃業
青葉北二	美松不動産㈱	岩崎 和子	H29.12.19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出来ます。免許の有効期限には、くれぐれもご注意を!

■2018年4月～6月の対象者

免許番号	商 号	有効期限	免許番号	商 号	有効期限
4月満了	(12) 1286 西條不動産	2018. 4. 8	5月満了	(4) 4612 古川農業協同組合	2018. 5. 29
	(8) 2956 株式会社北都開発	2018. 4. 9		(7) 3465 大庄不動産	2018. 5. 30
	(2) 5544 株式会社リブズコーポレーション	2018. 4. 11		(8) 2970 株式会社サケンホーム	2018. 5. 31
	(2) 5545 後藤工業株式会社	2018. 4. 11	6月満了	(9) 2688 ㈱仲昌	2018. 6. 1
	(1) 5989 ㈱ラビットアイランド	2018. 4. 11		(2) 5559 佐々木不動産事務所	2018. 6. 2
	(5) 4220 ㈱土地利用研究所	2018. 4. 14		(12) 1338 ㈱共和プロパティ	2018. 6. 3
	(4) 4592 中倉宅建	2018. 4. 14		(5) 4235 耕谷開発㈱	2018. 6. 6
	(5) 4219 ㈱マイザ	2018. 4. 15		(4) 4616 ㈱アイビー不動産	2018. 6. 8
	(1) 5991 ㈱佐藤建設	2018. 4. 16		(4) 4615 みやぎ登米農業協同組合	2018. 6. 8
	(1) 5990 平清創建㈱	2018. 4. 16		(6) 3951 エステート村上	2018. 6. 10
	(3) 5089 ㈱みどり不動産	2018. 4. 17		(8) 2982 横井㈱	2018. 6. 10
	(8) 2958 ㈱共栄不動産企画	2018. 4. 19		(6) 3952 ㈱光越	2018. 6. 10
	(8) 2957 坂元植林(資)	2018. 4. 19		(2) 5560 ㈱松本不動産企画	2018. 6. 10
	(9) 2672 ㈱賢商不動産	2018. 4. 20		(7) 3476 ㈱大洋不動産	2018. 6. 13
	(4) 4599 ㈱佐久間工務店	2018. 4. 21		(1) 6012 ㈱ネクストハウス	2018. 6. 14
	(11) 1748 ㈱北泉商事	2018. 4. 21		(1) 6013 ㈱アイコー工業	2018. 6. 14
	(12) 1293 遠正土地㈱	2018. 4. 22		(1) 6009 羽山不動産	2018. 6. 14
	(4) 4600 みやぎ亘理農業協同組合	2018. 4. 24		(7) 3478 ㈱望月	2018. 6. 16
	(5) 4223 ㈱石巻西部不動産	2018. 4. 28		(4) 4618 ㈱シンエイ	2018. 6. 16
	(7) 3453 ㈱泉中央開発	2018. 4. 28		(7) 3482 己不動産	2018. 6. 16
	(5) 4222 ㈱昆野建設	2018. 4. 28		(5) 4238 藤堂不動産㈱	2018. 6. 17
	(4) 4602 橋本宅建㈱	2018. 4. 30		(6) 3953 ㈱ユウ・コーポレーション	2018. 6. 17
5月満了	(9) 2677 ㈱東北住販	2018. 4. 30		(1) 6014 ㈱エイビス	2018. 6. 17
	(10) 2315 不二宅建	2018. 4. 30		(12) 1346 ㈱小野良組	2018. 6. 18
	(2) 5552 ㈱ミラクルホーム	2018. 4. 30		(2) 5563 ㈱ネットワークサービス	2018. 6. 18
	(12) 1296 共栄土地開発	2018. 5. 1		(12) 1348 岩沼市農業協同組合	2018. 6. 19
	(1) 5995 ㈱エステート・ビズ	2018. 5. 1		(7) 3487 ㈱リトミック	2018. 6. 23
	(11) 1757 東都実業㈱	2018. 5. 4		(7) 3484 ㈱ヒジリ建設	2018. 6. 23
	(6) 3943 ㈱とまと不動産	2018. 5. 7		(3) 5099 かもめ不動産企画	2018. 6. 23
	(1) 5999 ㈱サトーホーム	2018. 5. 8		(2) 5565 ㈱ファンハウス	2018. 6. 23
	(4) 4607 仙台農業協同組合	2018. 5. 11		(4) 4621 ㈱阿部勤	2018. 6. 26
	(4) 4606 ㈱センケンホーム	2018. 5. 11			
	(13) 788 ㈱大東	2018. 5. 12			
	(12) 1323 ㈱針生不動産	2018. 5. 13			
	(3) 5093 総武興産㈱	2018. 5. 14			
	(10) 2320 富士開発㈱	2018. 5. 15			
	(5) 4227 ㈱渡辺サービスセンター	2018. 5. 15			
	(5) 4224 ㈱仙北エステート	2018. 5. 15			
	(10) 2329 ㈱新商ハウジング	2018. 5. 15			
	(3) 5094 ㈱渡辺店	2018. 5. 16			
	(3) 5555 ㈱ベンチャーデザイン	2018. 5. 16			
	(8) 2962 ㈱藤神地所	2018. 5. 19			
	(3) 5095 ㈱まごころ不動産	2018. 5. 19			
	(9) 2681 ㈱加藤工務店	2018. 5. 20			
	(2) 5558 住販システムリビングサポート㈱	2018. 5. 23			
	(1) 6004 ㈱サンワ	2018. 5. 27			
	(1) 6005 東北新生産業㈱	2018. 5. 27			

※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。



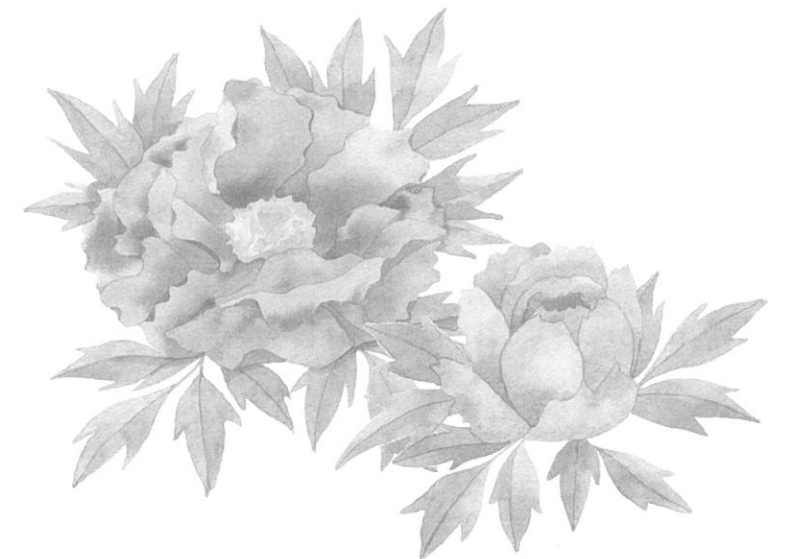
新入会員

Introducing New face

平成29年10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
中央	(準)	H25. 9. 25 大臣(1)8509	㈱ボルテックス仙台支店	宮沢 文彦	牧住 款子	〒980-0021 仙台市青葉区中央2-9-16-6F 朝日生命仙台中央ビル ☎022-209-5110
青葉泉	(正)	H29.11. 8 知事(1)6431	㈱R.R.R corporation	熊谷 正人	熊谷 正人	〒981-3131 仙台市泉区七北田字日野27-9 ☎022-725-7172
青葉泉	(正)	H29.11.27 知事(1)6436	協立不動産	小野寺 朋子	小野寺 朋子	〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘4-26-12 ☎022-378-1825
青葉泉	(正)	H29.12.14 知事(1)6443	㈱リアン	二瓶 義浩	菊地 喜美男	〒981-8002 仙台市泉区南光台南2-27-24-1 ☎022-220-0412
青葉泉	(準)	H16. 4. 20 大臣(3)6857	タマホーム(株) 東北・北海道地区本部	玉木 康裕	池田 幸正	〒981-3117 仙台市泉区市名坂新門前18 ☎022-209-5080
北二	(準)	H23. 2. 14 大臣(2)8104	㈱アルディア 住いのコンシェルジュ 北仙台駅センター	堀内 邦光	門間 公美	〒981-0912 仙台市青葉区堤町1-1-2-1F エムズ北仙台 ☎022-739-8688
北二	(正)	H29.12.18 知事(1)6444	㈱クボックス	久保 徳高	久保 徳高	〒980-0802 仙台市青葉区二日町7-32-310 勾当台ハイッ ☎022-302-3218
宮城野	(正)	H29.10.19 知事(1)6427	㈱HIDEAWAYE	相澤 謙市	相澤 剛	〒983-0044 仙台市宮城野区宮千代1-32-12 ☎022-352-0410
宮城野	(正)	H29.12.11 知事(1)6442	㈱トーシンプラン	熊谷 利行	熊谷 洋介	〒983-0038 仙台市宮城野区新田2-16-2-1F サンコーボ嶋田 ☎022-290-9573
若林	(準)	H 7. 4. 3 大臣(5)5326	日本住宅(株) コンパスホーム事業部仙台店	滝村 照男	長養 哲志	〒984-0032 仙台市若林区荒井字梅ノ木112 ☎022-390-1128
太白	(正)	H29.11.29 知事(1)6437	㈱D' BONDS	及川 大輔	諸岡 佑樹	〒982-0802 仙台市太白区八木山東1-6-16 ☎022-738-8564
塩釜	(正)	H29.10.19 知事(1)6428	㈱清野工務店	清野 祐輝	清野 寛恵	〒985-0022 塩釜市新富町31-42 ☎022-364-0171
仙南	(正)	H29. 9. 29 知事(1)6424	㈱SLOW LIFE	佐藤 亜也子	佐藤 亜也子	〒989-2433 岩沼市桜3-13-18-103 アベニューVillaα ☎0223-23-0380
仙南	(準)	S63. 6. 20 大臣(8)3749	セキスイハイム東北(株) 宮城南支店	渡邊 博行	後藤 和寿	〒981-1227 名取市杜せきのした5-20-3 ☎022-797-7536



役員クラブ

旅行会と会員募集



役員クラブ恒例の旅行会を平成29年11月19日(日)に1泊2日の日程で秋保温泉において開催しました。今回の旅行会は総会後の役員会で近場の温泉地で多数の会員に参加してもらうとの意向があり、早くから準備に取り掛かり、仙台の奥座敷・秋保温泉ホテル「ニュー水戸屋」で至福のひとつを過ごせるように企画しました。

「3つの大浴場と16趣の湯めぐりの風呂に入り、夕食は贅沢料理で大いに語り、大いに歌い、踊り、盃をくみかわしましょう」と会員にお知らせしたところ18名の会員に参加していただき、昨年役員クラブに入会した女性会員にもご参加いただきました。

当日はホテルを集合場所にしましたので、それぞれ観光されながら部屋に入り、ゆったりされた方もいました。宴会は菅野会長の挨拶に続いて菊地相談役の乾杯の音頭で始まり、カラオケで歌い、踊り、語らい、楽しいひとときを過ごしました。この時期は、まだ紅葉が鮮やかな赤色で、露天風呂からの景色や翌日の朝食会場から見た紅葉の色はまるで京都にいるような感

覚で印象的でした。

今回の旅行会では翌日に7名の方が太白カントリークラブでのゴルフコンペを楽しみにしておりましたが、夜中に雪が降ったためゴルフ場がクローズとなり、コンペはキャンセルとなってしまい、大変残念でした。

入会者のご紹介をお願いします

さて、既にご承知と存じますが、宮宅建設員クラブは昭和57年4月、本協会設立以来その発展のため苦勞を共にした旧役員の一団が現職当時を偲び、かつ長年にわたって培った友情を保ちながら、互いの健康と事業の隆昌を願い、また一団が生み育てた協会の今後の発展を陰ながら応援する意味で創られました。その後順調に運営され、35年以上経過しました。この機会に、入会者をご紹介していただける方がいらっしゃいましたら、役員クラブ会長菅野(022-266-2528)までご連絡ください。

(記/久保田)

若林支部

新潟宅建視察・研修

平成29年10月19・20日、(公社)新潟県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。

新潟宅建協会は、社会貢献事業等を含め全国の宅地建物取引業協会の中で、先進的な取り組みと健全な運営をなされ、わけても県下

の多くの自治体と空き家バンク制度の協定を締結され、13箇所に空き家相談所を開設し、移住定住相談事業も併せて推進しています。また、全国初の高齢者の孤立死を防止するための民間アパート・マンションに居住する高齢者の見守り事業など、公益目的事業を積極的に推進されております。他にも協会運営について意見を交わし、当初予定された時間を超え、とても内容の深い有意義な議事となりました。

現在、宮城県宅建協会が推進中の公益対策事業等についての指導をいただき、習得した内容を今後の事業に反映させ、推進する一助になればと思います。(記/榊)



献血で「社会貢献活動」を!!

企業(団体)で「社会貢献の日」や「ボランティアの日」を設け、献血に協力していませんか!!



多くの企業(団体)から献血協力をいただいております。協力から5年経過すると国・仙台市・日赤からの表彰対象となります!



「献血活動証明書」の発行や、「献血サポーター」制度もあります。



献血受付時間

成分 10時~17時00分
全血 10時~17時30分
12/31、1/1以外毎日受付中

ACCESS MAP



ハートフルテラス
杜の都献血ルームAOBA
〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-9-18
仙台三越本館向かいTICビル6F
(地下鉄「勾当台公園駅」より徒歩3分)



献血ルームAER20
〒980-6120 仙台市青葉区中央1-3-1
仙台駅前アエル20F



【献血活動証明書】とは

ご希望があれば血液センターより「献血活動参加証明書」の発行をいたします!

【献血サポーター】とは

医療に必要な血液を献血によって安定的に確保するために、献血に積極的に協力していただける企業・団体のことを「献血サポーター」と言います。

国民の医療を支える献血のさらなる推進を図っていただき、また社会貢献活動である献血活動を国民に広くPRする機会として「献血サポーター」にご参加ください。

血液は人工的につくることも、
長期保存することもできません。

~尊い命を救うために、皆様のご協力をお願いします~

問い合わせ先

宮城県赤十字血液センター
事業部推進課 TEL 022-290-2515
担当: 青木・高橋

日本赤十字社
Japanese Red Cross Society



平成29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、まずは当セミナーにご参加いただき、不動産業開業のノウハウについて業界の専門家のお話を是非ご参考にしてください。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 平成29年 7月12日(水) **終了** 開催時間：13時30分～16時30分
 ② 平成29年11月15日(水) **終了** (左記開催日①～③とも同時間)
 ③ 平成30年 2月17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・営業店の経営に必要な知識・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 不動産鑑定士、マンション管理士。(株)リクルート(住宅情報事業部情報審査課長等)を経て、(株)不動産アカデミーを設立、全国各地で講演活動を行う。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。平成26年4月1日明海大学不動産学部特任准教授に就任。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にて送信してください。
 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)



平成29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	☐ ① 平成29年 7月12日(水) 終了 ☐ ② 平成29年 11月15日(水) 終了 ☐ ③ 平成30年 2月17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

消費者の皆様へ

不動産に関するご相談を受付けております

消費者のための無料相談所をご利用ください ☎022-266-9807

公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会では、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会宮城本部と共同で不動産無料相談所を運営しております。不動産取引に関する一般消費者からの様々なご相談や、保証協会会員を相手方とする宅地建物取引についての苦情の解決を目的とする相談の受付(苦情相談)業務を行っており、専任の相談員が対応しております。なお、会員業者様からの個別取引に関する相談(重要事項説明書の書き方 etc)には応じかねますのでご了承願います。その際は全宅連ホームページから書式をダウンロードしてご確認ください。

相談日 毎週月曜～金曜 9:00～12:00、13:00～17:00
 (12:00～13:00は昼休みとなっております)

※祝祭日・年末年始・夏季休暇等は受付しません。
 なお、都合により休業する場合もありますので、事前に電話でご確認ください。
 ※回答内容は、解決に向けてのアドバイスや関連情報の提供です。
 協会が最終判断をしたり、回答内容に責任を持つことはありませんのでご了承ください。

受付方法 電話・来所(ただし、苦情相談は来所のみ受付します)
 TEL 022-266-9807(無料相談所専用電話)

※文書・FAX・電子メールでの相談は受付していません。

場所 宮城県不動産会館2階「相談室」 仙台市青葉区国分町3-4-18



◆最新の書式、使っていますか？

平成28年6月3日に公布された改正宅建業法のうち、既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定(インスペクション関連)については、平成30年4月1日に施行されます。これに合わせ、契約書関係書式の変更もごございますので、ご注意ください。

なお、最新の書式は、全宅連ホームページでダウンロードすることができます。

ぜひご活用ください。全宅連ホームページURL → <https://www.zentaku.or.jp/>

重要事項説明書・
 契約書等は
 最新の書式をお使い
 ください。



編集後記

昨年末に開催された【明日から実践できる物件写真撮影のポイント】ハトマークセミナーに参加しました。不動産会館の4階会場は、手元にデジカメを持ち込みながら聞き入る会員で、満席の状態でした。

私は、セミナー聴講後に、旧いカメラの広角24ミリから、ネット検索して物件撮影に最適な『超広角19ミリ』へ買い替えました。持ち運ぶのに丁度よい大きさで、スマホよりも広く室内写真が撮影できます。美顔モードがあり自撮りや、集合写真にも使えます。スマホへ無線接続で転送もできますので、流行語に選ばれた、インスタ映えの撮影にも最適です。

さて、セミナーの要点は

- ①写真1枚に情報量が多いこと
- ②明るく清潔感があること
- ③生活感をイメージできるような構図であること

新しいカメラは、もう1歩下がって撮影をしたい部屋でも、広角19ミリのため、両側の壁まで写せます。情報量も増え、暗がりでも手ブレせず、出来上がった写真は、これまでとは雲

泥の差があります。今、物件をひとつひとつ撮り直して、掲載する写真を入れ替えているところです。

要点に対する撮影テクニックは

- ①広角レンズのカメラ
- ②ホワイトバランスと露出補正
- ③水平と垂直、グリッド表示で3分割法
- ④2秒や3秒のセルフタイマー使用。ベストは三脚

次の段階は、ハトマークサイト(全宅連の不動産情報検索サイト)に『動画の掲載』という新しい機能が昨年の12月から組み込まれたので、動画の撮影もできる、このデジカメで試していきたいと思います。

動画をプロっぽく撮影するコツは

- ①横や縦の視線移動は、かなり、ゆっくりとカメラを動かす
 - ②目標物を決める。他からその目標物に向かって、ゆっくりとカメラを動かしていき、最後にその目標物で固定する
- 写真と動画撮影は、スマホでも手軽にできますが、この広角のデジカメで、より情報量の多い写真と動画にチャレンジしていければと思います。(原田)

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

平成29年4月3日(月)～平成30年3月30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。(平成29年度)

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。

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

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

8,640円(税込)

★資格は宅地建物取引業
従事者のみ授与



テキスト
+Webで
学習



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

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

宅建広報みやぎ No.223 平成30年1月20日発行 発行人/佐々木正勝 編集人/佐藤創蔵
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