

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31年4月1日(月)～令和2年3月31日(火)

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。

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。
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

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



資格登録証 イメージキャラクター 佐藤まり江さん

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
2019.7
No.229

宮城県ゆるキャラ紀行 Part.21

県内の
ゆるキャラを通じて
宮城県を案内します



美里町公認キャラクター
みさとまちこちゃん

五穀豊穡をつかさどる大地の神様が、美里町の誕生を祝い生み育んだ豊作成就の申し子。「みさとまちこちゃん」が現れる場所には豊かな実りをもたらされ、ふるさと「美里町」の人々を豊かさで幸せに導くといわれています。いつも一緒にいるバラの妖精ちゃんは、抱きしめるとバラの甘い香りがして、人々を優しい幸せな気持ちにしてくれます。

- 誕生日…平成18年1月1日
- 好きなこと…美里町の田んぼや畑でバラの妖精ちゃんと遊ぶこと



●美里町の概要

美里町は平成18年1月1日、宮城県北東部に位置する遠田郡内の小牛田町・南郷町2町が新設合併して生まれた町です。気候は太平洋側気候で、冬季の降水量が少なく、降雪期間も比較的短いことから、とても住みよい条件下にあります。奥羽山系を源とする鳴瀬川、江合川が町内を貫流し、この水利に恵まれた農業が、町の基幹産業となっています。土地は平たんで、約75平方キロメートルに及ぶ町の面積の約70%を豊かな水田や畑が占めています。宮城県の食糧基地として、コメや野菜はもちろん、果樹や施設園芸もたいへん盛んです。



●名物・特産品

北浦梨

旬の秋には国道108号線沿いの梨の露店が立ち並び、県内外からみずみずしい梨を求めてきた人々にぎわいます。



花野果市場

国道346号線沿いの農産物直売所です。新鮮で美味しい野菜やお米、手作りの豆腐や味噌、手作りのソーセイジまで、様々な「うまいもの」にあふれた市場です。美里町の自慢の味が集結した花野果市場、ぜひ一度訪れてみてください。



CONTENTS

- P.02 誌上研修《賃貸借契約の成立》
- P.04 誌上研修《原状回復費用》
- P.05 塩竈市・岩沼市と協定締結
- P.06 研修受講カードで受付スムーズに
- P.07 令和元年度 宅建取引士法定講習会日程
- P.08 理事会日より
- P.10 新入会員
- P.11 宅建業免許の有効期間が満了です!! 宮宅日より
- P.12 宅建士資格PR講座 in 宮城学院大学 支部対抗ゴルフ大会開催
- P.13 宅建士育成セミナー実務者研修会報告
- P.14 不動産業開業支援セミナーのご案内
- P.15 消費者のための無料相談所のご案内 / 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

宅建
広報
みやぎ

宅建広報みやぎ No.229 令和元年7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

誌上研修
事例35

《賃貸借契約の成立》

契約書に署名押印したが鍵の引渡しを受けていないこと等をもって賃貸借契約が成立していないとした借主の主張が棄却された事例

(東京地判 平29・4・11 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

マンションの一室について、貸主との間で賃貸借契約書に記名押印をした借主が、貸室の入居日は決まっておらず鍵の引渡しを受けていないことから未だ契約は成立していないとして、貸主に支払った契約代金の返還を求めた事案において、借主の主張はいずれも契約成立要件にあたらぬとしてその請求を棄却した事例

(東京地裁 平成29年4月11日判決 棄却
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成27年6月15日借主X(個人・原告)は、マンションの一室(本物件)を業者の仲介により、貸主Y(事業主法人・被告)との間で、賃貸借契約(本契約)を取り交わした。

〈本契約の概要〉

- ・賃料：月額64,000円、管理費月額3,000円、敷金64,000円、礼金64,000円
- ・期間：平成27年6月30日(入居可能日)から平成29年6月29日まで
- ・契約解除：借主は2か月前の書面通告、もしくは2か月分の賃料相当額を貸主に支払うことによって契約を解除できる。ただし、契約開始日より平成29年1月末日までは解約ができないが、借主都合によりやむを得ず解約する場合は、貸主に違約金として賃料の1か月分相当額を支払う。
- ・敷金償却：借主が毎年2月1日から3月10日までの間以外の期間に退去した場合、敷金5万円を償却する。

Xは、本件契約書の取り交わしに先立ち、本契約締結において必要となる費用等として、敷金・礼金各

64,000円、6か月分の日割家賃2,400円、自動引落手数料(24か月分)2,400円、事務手数料10,800円、アパート保険の保険料(2年分)18,000円、鍵交換費用12,960円及び仲介手数料69,120円の計243,680円をYの銀行口座へ振り込んだ。

しかしXは、平成27年7月8日付で、Yに対し「平成27年6月30日から始める契約をキャンセルする。」として、Xが支払済の金員より10,800円を除く232,880円の返金を受ける旨記載した「解約合意書」を送付した。Yは、同月11日に同書面を受け取ったが、これに応じなかった。

その後Xは、「①アパート保険の契約が未締結であったこと、②入居日が決まっていなかったこと、③鍵を受け取っていないこと、④本件建物の掃除・リフォームがされていないこと」を根拠に本契約が成立していないと主張して、Yに対して248,600円の支払を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。なお、Xは控訴を行っている。

XとYは、平成27年6月15日に、Xが本件建物をYに住居として使用させることを約し、Xがこれに対して月額64,000円の賃料を支払うことを約することを内容とする本件契約書に記名又は署名及び押印をしてこれを取り交わしているのだから、その旨合意していたことが明らかであるから、本契約は、その時点において成立したと認められる。また、Xは、Yに宛てて同年7月8日付で「解約合意書」を送付しておりX自身も、本契約が成立していると認識していたものと考えられる。

この点について、Xは、「①アパート保険の契約

が未締結であったこと、②入居日が決まっていなかったこと、③鍵を受け取っていないこと、④本件建物の掃除・リフォームがされていないこと」を根拠として本契約が成立していないと主張するが、いずれの点も賃貸借契約の成立要件には当たらないことが明らかであって、これらの事実が本契約の条件とされていた旨の主張・立証もないから、主張自体失当である。

もっとも、上記「解約合意書」は、Xにおいて本契約を爾後解消したい旨を表明したものと見え、これをYに送付することにより本件契約を解約する旨の意思表示をしたものと認められるから、本件契約は同解約の意思表示により解除されて終了したとみるほかにないが、こうした法律関係を前提としても、Yには解除に伴う原状回復として、Xに対して返還すべき金員が存在すると考えられる。

Xが、Yに対して本契約を締結するに際して支払った金員のうち、①敷金64,000円及び家賃2,400円については本件建物の引渡しが行われていないため、②諸経費の中の自動引落手数料2,400円については引落を開始されていないため、③アパート保険の保険料18,000円については保険に未加入のため、④鍵交換費用12,960円については鍵が引き渡されていないため、Yは、これらの計97,360円をXに対して不当利得として返還する必要がある。しかしながら、礼金64,000円、事務手数料10,800円及び仲介手数料69,120円については、契約成立に伴い発生するものであって、いったん契約が成立している以上、Yは返還することを要しない。

他方で、本契約は、Xの平成27年7月11日の解除によって終了したのであり、Xは、①本契約即時解約の違約金128,000円、②平成29年1月末日を待たずに解約したことに係る違約金64,000円、③毎年2月1日から3月10日までの間以外の期間に退去したことによる敷金の償却分5万円、の計242,000円をYに支払わなければならない。

すると、XのYに対する不当利得返還請求権は全て消滅していることから、XのYに対する請求には理由がなく、これを棄却する。

3 まとめ

一般に賃貸借契約は、諾成契約であるとしながらも、当事者間に特別な関係がある場合を除き、通常賃貸借契約書が作成され、これをもって両当事者の意思が確定的となり、その時点で契約が成立したものと認められる(東京地判 平25・7・17)。このため、建物賃貸借契約が成立した後の契約解除は、借主の入居日到来前であっても、入居の有無に関係なく契約の約定により処理されることとなる。

ただし、本件事案においては、入居前に伴う解約時精算項目として、敷金・家賃(引渡未実施)・月額引落手数料(引落未実施)・アパート保険の保険料(未加入)・鍵交換費用(鍵引渡未実施)等は、借主に返還される金員であると判断されている。

入居前の契約解除トラブル時において貸主、借主及び仲介業者における解約時精算事例として、本件事案は参考になるものと思われる。



《原状回復費用》

築40年超のアパートに賃借人が12年間居住した場合における原状回復費用算定の一事例

(東京地判 平28・8・19 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

昭和47年築のアパートに12年間居住した賃借人が負担すべき原状回復費用について、室内塗装費用・クッションフロア張替え費用の5%相当額と査定された事例

(東京地裁 平成28年8月19日判決 一部認容
ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成14年9月、賃借人X(原告)は、Y(被告)が所有する昭和47年築の本件アパートの一室(本件居室)を、下記条件にて賃借した。

- ・賃料：月額7万9000円
- ・敷金：15万8000円
- ・契約の解約：Xは1か月以上の予告期間を置いて本件賃貸借契約を解除することができる。ただし、Xは、予告期間に代えて賃料の1か月分相当額をYに支払い、即時解約することができる。

平成26年7月1日、Xは仲介業者Aを通じてYに対し、解約日を同年8月15日とした解約届を差し入れた。

Yは、明渡された本件居室内部が荒れ果てており、相当の原状回復費用がかかるとして、Xに対し、敷金及び前払賃料と当該原状回復費用とを相殺することとした。

Xは差し入れていた敷金15万8000円及び前払賃料7万9000円のうち日割り計算による精算金6万1164円、計21万9164円の支払を求める本件訴訟を提起した。

本件訴訟においてYは、Xが負担する原状回復費用は計43万5750円になると主張した。

- ・汚損等による本件居室の壁及び天井の塗装費用：

50%負担(5万2800円)

- ・汚損による便器セット取替費用：全額負担(15万5000円)
- ・汚損によるクッションフロア取替費用：全額負担(2万8000円)
- ・襖張替等：全額負担(6万600円)
- ・天袋張替等：全額負担(9600円)
- ・畳表替：50%負担(3万3000円)
- ・ひびの入ったガラスの修繕：全額負担(3万6000円)
- ・ルームクリーニング：全額負担(3万5000円)
- ・諸経費：全額負担(5000円)
- ・消費税：2万750円

2 判決の要旨

裁判所は、原状回復費用について次のように判示するなどして、Xの請求を一部認容した。

① 塗装費用

本件アパートは昭和47年築の建物であり、平成26年の時点で築後約42年が経過していること、Xが本件居室を約12年間にわたって賃借していたこと等からすると、通常使用がされていた場合の本件居室の塗装の残存価値は、塗装の再施工に要する費用の10%と見るのが相当である。そして、本件居室内部の写真からうかがわれるXの使用状況に照らすと、その半分である5%(5280円)についてXの負担とするのが相当である。

② クッションフロア張替え

通常使用がされていた場合の残存価値は再施工費用の10%と見るべきところ、本件居室内部の写真からうかがわれるXの使用状況に照らすと、その半分である5%(1400円)についてXの負担とす

るのが相当である。

③ 襖張替等

襖については、Xが責任を自認する和室間仕切りの襖及び押し入れ襖各1枚を除き、Xの故意過失により損耗したことを認めるに足りる証拠がない。

したがって、Xが原状回復費用を負担すべきなのは上記2枚(計2万8000円)である。

④ ルームクリーニング

証拠によれば、本件居室については、独りで住んでいたXが高齢で必ずしも体が自由に動かせなかったこともあって、日頃の清掃が十分に行われておらず、そのために汚れが固着した部分もあるものと認められ、このことからすると、ルームクリーニング(3万5000円)の費用は全額X負担とするのが相当である。

⑤ ガラス修繕

本件居室のような鉄線入りのガラスは、鉄線が熱やさびによって膨張することにより、ひびが入ることがあると認められるところ、本件居室のガラスの割れ方は、1点に外力が加わったようなものではなく、また、Xが何らかの外力を加えたことをうかがわせる証拠もないことからすると、上記のひびがXの故意過失により生じたものであると認めることはできない。

⑥ 便器セット取替、天袋張替等、畳表替え

写真を見ても回収等が必要であったと認めることはできず、ほかにそれが必要であったことを認めるに足りる証拠はない。

⑦ Xが負担する原状回復費用

上記①～④に、相当する諸経費625円、消費税5048円を加え、Xが負担する原状回復費用は計6万8153円となる。

3 まとめ

本判例は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に沿ったものであり、個別の具体的な取り扱いについて参考になるものと思われる。

協定締結

「空き家バンク制度媒介に関する協定」を塩竈市と協定締結!!



平成31年4月22日(月)に「空き家バンク制度媒介に関する協定」を塩竈市と宮宅建・全日宮城の3者で締結いたしました。本協定は塩竈市が空き家バンク制度を実施するにあたり不動産団体と連携し市内の空き家解消を目的とした協定となります。

今後も他の市町村とも連携してまいりますので、会員皆様のご協力をお願いいたします。

「空き家の利活用促進に関する協定」を富谷市と協定締結!!



令和元年6月4日(火)に「空き家の利活用促進に関する協定」を富谷市・宮宅建・全日宮城の3者で締結いたしました。本協定は富谷市が市内の空き家を市場へ流通させるため、不動産団体と連携し空き家の発生予防及び利活用を促進させることを目的とした協定となります。

今後も他の市町村とも連携してまいりますので、会員皆様のご協力をお願いいたします。



法定研修受講証明書から 研修受講カードに変わりました

今までは…



これからは…

新システムになります☆



カードリーダー

参加人数を伝えて
カードを『ピッ』と
読み取るだけ！！
受付がスムーズに
なります。

年度内の
本部・支部研修会を
すべて受講すると…



☆『研修受講カード』は5月下旬に送付しております☆

◎問い合わせ◎
(公社)宮城県宅地建物取引業協会 事務局
TEL 022-266-0011 FAX 022-266-2189

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。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 令和元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
令和元年 8月16日	県内登録	令和元年 7月26日 ~ 令和元年 7月31日	宮城県不動産会館 4階セミナールーム
	県外登録	令和元年 7月31日 ~ 令和元年 8月 7日	
令和元年 9月25日	県内登録	令和元年 9月 4日 ~ 令和元年 9月 9日	同
	県外登録	令和元年 9月 9日 ~ 令和元年 9月17日	
令和元年10月25日	県内登録	令和元年10月 1日 ~ 令和元年10月 7日	同
	県外登録	令和元年10月 7日 ~ 令和元年10月11日	
令和元年11月20日	県内登録	令和元年10月30日 ~ 令和元年11月 5日	同
	県外登録	令和元年11月 5日 ~ 令和元年11月12日	
令和元年12月19日	県内登録	令和元年11月28日 ~ 令和元年12月 3日	同
	県外登録	令和元年12月 3日 ~ 令和元年12月10日	
令和 2年 1月27日	県内登録	令和元年12月25日 ~ 令和 2年 1月 7日	同
	県外登録	令和 2年 1月 7日 ~ 令和 2年 1月14日	
令和 2年 2月21日	県内登録	令和 2年 1月31日 ~ 令和 2年 2月 5日	同
	県外登録	令和 2年 2月 5日 ~ 令和 2年 2月12日	
令和 2年 3月24日	県内登録	令和 2年 3月 3日 ~ 令和 2年 3月 9日	同
	県外登録	令和 2年 3月 9日 ~ 令和 2年 3月16日	

※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。



理事会概要

令和元年度
第1回理事会概要
平成31年4月26日(金)

審議事項	会議事項	報告者
審議事項	①平成30年度事業報告(案)について	木川田専務より提案後、可決承認
	②平成30年度決算(案)について	吉田財政委員長より提案後、可決承認
	③令和元年度定時総会(第52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支部の名称変更及び定款施行規則の一部改正について	萩原総務委員長より提案後、可決承認
	⑤富谷市との空き家の利活用促進に関する協定について	榊情報業務委員長より提案後、可決承認
	⑥協会ホームページのリニューアルについて	榊情報業務委員長より提案後、可決承認
	⑦災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定(改定)について	池田特別委員長より提案後、可決承認
	⑧県住宅情報コールセンター特別委員会の廃止について	木川田専務より提案後、可決承認
報告事項	①本会における改元に伴う2019年度の元号の表記方法について	木川田専務理事より報告
	②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
	③業態調査の結果概要について	萩原総務委員長より報告
	④役員賠償責任保険の加入(更新)について	萩原総務委員長より報告
	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	萩原総務委員長より報告

※審議事項4において「仙台青葉北第二支部」は「仙台青葉北支部」と名称変更することが全会一致で可決承認されました。

支部移籍

平成31年4月1日～令和元年6月30日

商号/名称	新事務所所在地	旧支部→新支部
㈱イー・ジェー・アール	〒983-0044 仙台市宮城野区宮千代3-9-15 シア・レディ宮千代ビル2F ☎022-235-2141	若林 → 宮城野
㈱川平不動産	〒981-0952 仙台市青葉区中山9-7-22 ☎022-278-8810	青葉・泉 → 青葉北
大東住宅㈱	〒981-3414 黒川郡大和町鶴巣太田字吉町田24-5 ☎022-343-2021	宮城野 → 仙北
大東ハウジング㈱	〒981-3414 黒川郡大和町鶴巣太田字吉町田24-5 ☎022-347-7251	宮城野 → 仙北
㈱土屋ホーム不動産 仙台支店	〒983-0045 仙台市宮城野区宮城野1-20-10 ☎022-253-6150	若林 → 宮城野
㈱都市創造研究所	〒980-0011 仙台市青葉区上杉6-10-18-105 上杉ガーデンヒルズ ☎022-274-3550	青葉北 → 青葉・泉

商号の変更

平成31年4月1日～令和元年6月30日

支部	新商号/名称	旧商号/名称
青葉北	㈱結不動産	㈱はーとハウス
石巻・気仙沼	東北ミサワホーム(㈱) 石巻オフィス	東北ミサワホーム(㈱) 石巻営業課

退会者

平成31年4月1日～令和元年6月30日

支部	商号/名称	代表者	備考
青葉中央	㈱ベース	小林 直樹	2019. 6.12廃業
青葉・泉	㈱サンビレッジ	江利山龍司	2019. 4.11廃業
青葉・泉	拓商(㈱)	飯川 俊輔	2019. 4. 8取消
青葉・泉	㈱宮城野住庫	大江 和敏	2019. 5.17廃業
青葉北	(名)拓栄	庄司 仁	2019. 5. 9廃業
青葉北	㈱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	2019. 5.28事業所廃止
青葉北	㈱ヒジリ建設	庄子 佳奈	2019. 5.30廃業
宮城野	一建設(㈱)仙台東営業所	堀口 忠美	2018. 7.10事業所廃止
若林	㈱ウェルズホーム仙台支店	菊地 祐司	2019. 2.19事業所廃止
若林	㈱ウィズ	高橋 純	2019. 5. 7廃業
太白	さこう不動産	佐々木和廣	2019. 3.29廃業
塩釜	㈱ハクサン宮城営業所	田村 勝司	2019. 3.20事業所廃止
石巻・気仙沼	㈱菊地産業	及川 怜子	2019. 3.31抹消
仙南	佐竹不動産	佐竹 正克	2019. 6.27廃業
仙北	大東住宅(㈱)大和営業所	高橋 一夫	2019. 4.17事業所廃止

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31年4月1日～令和元年6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	㈱ミラクルホーム	佐々木雅典	角田 徹
青葉中央	㈱日立アーバンサポート東北支店	佐伯 裕之	山本 雅之
青葉中央	コミュニティワン(㈱)東北支店	大熊 剛	後藤 泰弘
青葉中央	コミュニティワン(㈱)東北支店	(政)武藤 達也	大竹 寛己
青葉中央	三菱地所リアルエステートサービス(㈱)東北支店	湯浅 哲生	田島 穰
青葉中央	㈱テナポアアップ仙台支社	今野 成敏	加藤富士夫
青葉中央	三菱電機ライフサービス(㈱)仙台支社	船尾 英司	花島 清節
青葉中央	三菱電機ライフサービス(㈱)仙台支社	(政)小磯 仁史	中村 富男
青葉・泉	ササキ総業(㈱)	佐々木聡美	佐々木勝利
青葉・泉	㈱アオキガーデン	阿部 郁子	青木 若男
青葉・泉	㈱飯田産業(㈱)仙台営業所	千葉雄二郎	兼井 雅史
青葉・泉	スウェーデンハウス(㈱)東北支店	(政)柿沼 知見	山崎 修
青葉・泉	東北ミサワホーム(㈱)仙台オフィス	(政)八島 崇博	渡部 雄次
青葉北	北斗商事	佐藤 大元	佐藤 誠
宮城野	㈱ジェイエイ仙台高砂不動産センター	(政)櫻井 俊勝	阿部 義治
宮城野	伊藤忠エネクスホームライフ東北(㈱)	内海 達朗	関谷 賢二
宮城野	㈱飯田産業(㈱)仙台店	千葉雄二郎	兼井 雅史
宮城野	㈱ハウスメイトショップ仙台店	(政)木下 邦男	平 良恵
宮城野	㈱TATERU仙台支店	(政)今井 陽子	結城 準一
若林	㈱ジェイエイ仙台七郷不動産センター	(政)佐々木英之	櫻井 俊勝
若林	㈱NTTファシリティーズ東北	俵 健児	木津川直樹
若林	日通不動産(㈱)仙台支店	船木 博文	後藤 康弘
太白	大和エステート(㈱)仙台店	(政)前上 一平	中山 秀一
太白	ミフジ不動産(㈱)	佐藤 慎哉	佐藤 是明
石巻・気仙沼	タマホーム(㈱)石巻店	(政)岡崎 晃也	丹羽 淳
石巻・気仙沼	㈱アーネストワン石巻営業所	(政)巻田 正也	山田 浩之
石巻・気仙沼	東北ミサワホーム(㈱)石巻オフィス	(政)利部 翔	三浦 景
仙南	㈱ベストハウス	相原 英幸	相原 豊子
仙南	三光不動産(㈱)仙台支店	(政)坂下紗衣子	小向 正
仙北	㈱カチタス大崎店	(政)島崎 匡哲	能呂 顕至
仙北	大東住宅(㈱)	(政)清野 光芳	柴崎 力
仙北	東北ミサワホーム(㈱)古川営業課	(政)土井 豊彦	小綿 秀雄

《取引士》

支部	商号/名称	新取引士	旧取引士
青葉中央	㈱東武	服部佳保里	平 千春
青葉中央	㈱日立アーバンサポート東北支店	遠藤 政典	金田 力
青葉中央	㈱グリーンホーム	中塚 薫	田島 育美
青葉中央	㈱桜エステート	高橋 克己	佐藤 周
青葉中央	㈱学園ファシリティーズ	藤尾 珠里	小笠原 一
青葉中央	㈱ヒルズホーム	佐々木和廣	小笠原俊雄
青葉・泉	㈱アオキガーデン	阿部 郁子	青木 若男
青葉・泉	東北ミサワホーム(㈱)仙台オフィス	八島 崇博	渡部 雄次
青葉北	北斗商事	佐藤 大元	佐藤 誠
宮城野	㈱ジェイエイ仙台高砂不動産センター	櫻井 俊勝	阿部 義治
若林	㈱ジェイエイ仙台	阿部 義治	佐藤 正利
若林	㈱ジェイエイ仙台七郷不動産センター	佐々木英之	櫻井 俊勝
太白	(同)ビックリーサービス	大沼せい子	目黒 茂
太白	大和エステート(㈱)仙台店	前上 一平	中山 秀一
太白	ミフジ不動産(㈱)	佐藤 慎哉	佐藤 是明
太白	㈱ジェイエイ仙台長町不動産センター	大須賀徹也	志賀 隆夫
太白	㈱北杜プランニング	藤谷 絵磨	宮原 武
石巻・気仙沼	㈱アーネストワン石巻営業所	巻田 正也	山田 浩之
石巻・気仙沼	東北ミサワホーム(㈱)石巻オフィス	葛西 千郷	三浦 景
仙南	㈱渡辺サービスセンター	緒方 公信	渡邊 敏夫
仙北	みやぎ登米農業協同組合	佐藤 琢磨	伊藤 良則
仙北	㈱カチタス大崎店	小野田 稔	能呂 顕至
仙北	大東住宅(㈱)	菊地 克彦	高野 泰子
仙北	大東ハウジング(㈱)	高橋 一夫	高橋 克幸
仙北	東北ミサワホーム(㈱)古川営業課	土井 豊彦	小綿 秀雄
仙北	みどりの農業協同組合	眉見 隆弘	佐々木英男



新入会員

Introducing New face
平成31年4月1日～令和元年6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)	R1. 6.19 知事(1)6567	㈱エス・キューヴ	桔梗 伸二	飯坂 秀樹	〒980-0803 仙台市青葉区国分町2-12-5 ☎022-224-1492
青葉泉	(正)	R1. 5.10 知事(1)6556	㈱グローアップ	鈴木 充	鈴木 充	〒980-0004 仙台市青葉区宮町4-7-8 ☎022-395-7613
青葉泉	(正)	H31. 4.19 知事(1)6552	㈱R I S E	小野 信	小野 信	〒981-3135 泉区八乙女中央4-6-3-302 クレアホームズ泉八乙女 ☎090-9636-6802
青葉泉	(正)	R1. 5. 9 大臣(1)9541	みやぎ生活協同組合	宮本 弘	大森 裕昭	〒981-3194 仙台市泉区八乙女4-2-2 ☎022-771-1590
青葉泉	(準)	R1. 5. 9 大臣(1)9541	みやぎ生活協同組合 住まいのセンターみやぎ営業所	宮本 弘	中村 勇夫	〒981-3194 仙台市泉区八乙女4-2-35 ☎022-373-7791
宮城野	(正)	H31. 3.22 知事(1)6550	㈱Joe Consultant	城下 智生	城下 智生	〒983-0833 仙台市宮城野区東仙台4-4-50 ☎022-299-2260
宮城野	(正)	H31. 2.19 知事(1)6542	㈱日翔創建	荒井 学	橋本 晃	〒983-0043 仙台市宮城野区萩野町3-8-19 京急仙台プラザ1F ☎022-352-3235
宮城野	(準)	H22. 6.16 知事(2)5735	㈱ワンスタイル仙台店	壹岐 康史	鈴木 勇吾	〒983-0043 仙台市宮城野区萩野町2-5-4 レーベンコートA105 ☎022-762-5181
宮城野	(正)	H31. 4.25 知事(1)6554	(同)三文	三浦 里紗	三浦 里紗	〒983-0842 仙台市宮城野区五輪2-15-7 ☎022-296-7120
宮城野	(準)	H31. 4.10 大臣(1)9529	㈱プレストソリューション 仙台支店	石田 章	三橋 操	〒983-0013 仙台市宮城野区中野5-8-11 ☎022-353-5578
若林	(正)	H31. 3. 5 知事(1)6546	大友建業㈱	大友 裕也	松野 教雄	〒984-0013 仙台市若林区六丁の目南町11-5 ☎022-357-0882
太白	(正)	R1. 5.23 知事(1)6560	T R M㈱	遠藤 哲夫	遠藤 哲夫	〒982-0036 仙台市太白区富沢南1-16-5 ☎022-226-7036
塩釜	(正)	R1. 5.23 知事(1)6558	杜和建设㈱	小幡 秀雄	小幡 幸治	〒981-0104 宮城郡利府町中央1-4-3 ☎022-352-1710
仙南	(正)	R1. 5.23 知事(1)6561	AGENT L I E L ㈱	新田 敏雄	新田 敏雄	〒981-1241 名取市高館熊野堂字余方川端35 ☎022-393-4731
仙南	(準)	H30. 8.21 大臣(1)9407	㈱ロゴスホーム名取店	池田 雄一	川尻 栄心	〒981-1294 名取市杜せきのした5-3-1 イオンモール名取2階 ☎022-796-4170
仙南	(正)	R1. 5.30 知事(1)6563	㈱松崎建設	松崎 一郎	芦立 勝彦	〒989-0851 刈田郡蔵王町大字曲竹字明神河原3-27 ☎0224-33-2703



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ぬ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。

■2019年11月～2020年1月の対象者

	免許番号	商号	有効期限
11月満了	(2)5682	㈱S & S不動産	2019.11. 4
	(3)5224	㈱サリサーチ	2019.11.11
	(2)5684	らいとほうずコンシェルジュ㈱	2019.11.11
	(2)5685	㈱ミツコーポレーション	2019.11.11
	(2)5686	㈱ひがし宅建	2019.11.11
12月満了	(3)5229	㈱オーラビル	2019.11.18
	(4)4761	㈱あすなろ住建	2019.11.29
	(3)5231	ライム・コーポレーション(有)	2019.12. 7
1月満了	(3)5238	㈱北杜プランニング	2019.12.16
	(2)5694	㈱ライブリーフAG	2019.12.21
1月満了	(2)5695	㈱杜の都地所	2020. 1. 5
	(2)5699	㈱東杜	2020. 1.20
	(2)5704	㈱ホットハウス・プロパティ・マネージメント	2020. 1.22

宮宅だより

Network now

役員クラブ

■第38回 通常総会開催

令和元年6月7日(金) ホテル法華クラブにおいて、令和初の通常総会を開催しました。総会に先だって物故会員の冥福をお祈りし、出席者全員で黙祷を行いました。その後の議事は事業報告、決算報告と順調に進みましたが、近年は物故会員や廃業の会員も多く、新入会員も少ないことから会費収入等が減少したため、今まで積み立てていた予備費を取り崩すことが提案されました。また、それに関連して、弔慰金と見舞金の減額や廃止などの慶弔見舞金規定の一部改正も提案され承認されました。

本総会には来賓として佐々木正

勝宅建協会会長にもご参加いただき、外国人による不動産取得に対する影響等、最新の不動産動向をお話いただき大変充実したものになりました。

総会後の懇親会では、宅建協会より来賓として出席いただいた会長、副会長、専務理事や各支部長、その他にも宅建政治連盟会長、青年部会長など宅建協会の役員等の方々にも参加いただき、和やかな雰囲気の中で懇親を深めました。

前述したように宮宅建役員クラブでは会員数が減っており、新入会員を大募集中です。お声が掛かった方も掛らなかった方もお気軽にご参加いただき、古い顔同士で語りましょう。(記/菊田)



宮城学院女子大学で資格紹介講座を実施

今回は2回目となりますが、「資格取得という選択」と題し、宅建士をはじめ不動産鑑定士や司法書士など6つの士業資格について、女性のキャリアアップにクローズアップした講座を7月2日（火）に宮城学院女子大学に於いて開催しました。

宅建士についての講義は、人材育成委員の濱中美佳子氏が講師となり、宅建士の仕事内容や、資格を使ったキャリアアップについて、学生を交えたグループワークやパネルディスカッションで、講師の経験を踏まえた詳しいお話をいただきました。

参加した学生は、それぞれの資格を持つ講師の話に熱心に耳を傾け、グループワークでは多くの質問を挙げていて、資格に対する関心度の高さがうかがえました。

一人でも多くの学生に宅建士について興味を持ってもらえるよう、来年以降もこの講座を継続して行きたいと思っています。



講座の様子



人材育成委員 濱中美佳子氏

第18回宮宅建支部対抗ゴルフ大会

今年も開催!



令和元年6月5日（水）に、泉国際ゴルフ倶楽部において第18回宮宅建支部対抗ゴルフ大会を開催しました。6月は雨が多い時期ですが、例年大会当日は不思議と好天に恵まれ、昨年同様に晴天のもとプレーとなりました。

今大会は113名の参加となり、会員のみならず関係業者の方にもご参加いただき、ゴルフ人口が減少していると言われているなか、若い方から年配の方まで幅広い年代の方がプレーをして、大変賑やかで活気のある大会となりました。

競技は支部毎の上位5名のNETスコアを競う形式で行い、今大会の優勝は仙台太白支部で367.0。準優勝は仙台青葉・泉支部で367.8。第

3位は仙台青葉中央支部で369.6でした。以下、仙台若林支部、仙台青葉北支部、塩釜支部、仙南支部、仙北支部となりました。

仙台太白支部は初優勝となり、初の優勝杯の授与で表彰式も大いに盛り上がりました。

今大会も宮宅建青年部会が中心となり、事前準備から当日運営まで多くの作業を行いました。毎年盛会裏に開催できるのも青年部会の組織力や実行力の賜物です。

また、今大会も会員、関係業者の皆様から景品の持ち寄りやご協賛を頂戴しました。この場をお借りしまして、深く御礼申し上げます。

宅建士育成セミナー実務者研修会【売買編第5回】

セミナー開催報告

令和元年6月20日（木）に宅建士育成セミナーとして実務者研修会売買編を、仙台市青葉区の仙台国際センターで開催いたしました。協会では宅建士育成事業の一つとして、会員及び従業員実務担当者に加えて県下の宅建士に門戸を広げ、多くの宅建士に受講いただきました。



石垣雄一郎先生

「民事信託の実務」をテーマとして、第1部「信託の手続きについて」第2部「事例を踏まえた実務について」をダンコンサルティング（株）税理士 石垣先生よりご講義をいただきました。

実務に沿った事例をもとに詳しく解説をしていただき、受講された方々は熱心に講演を聞いておりました。



令和元年度 定時総会(第52回総会)開催



令和元年5月30日、東京エレクトロンホール宮城（宮城県民会館）において、公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会「令和元年度定時総会（第52回総会）」を開催いたしました。

総会は、次第に基づき進行され、佐々木会長挨拶の後、御来賓の国土交通省東北地方整備局長代理として建政部長 二橋 宏樹様、宮城県知事代理として宮城県土木部次長 佐藤 達也 様、仙台市長代理として副市長 高橋 新悦様よりご祝辞を頂戴しました。

今年度の総会は、平成30年度事業報告・令和元年度事業計画・令和元年度収支予算が報告されるとともに、令和元年度決算が承認されました。





令和元年度 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 令和元年 6月12日(水) **終了** ② 令和元年 9月11日(水) ③ 令和元年11月 9日(土) ④ 令和 2年 2月15日(土)
開催時間：13時30分～16時30分 (左記開催日①～④とも同時時間)

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
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。)



令和元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 令和元年 6月12日(水) 終了	<input type="checkbox"/> ② 令和元年 9月11日(水)	<input type="checkbox"/> ③ 令和元年11月 9日(土)	<input type="checkbox"/> ④ 令和 2年 2月15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。

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がありますので、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



おめでとうございます！ 国土交通大臣 表彰



令和元年7月10日に、当協会常務理事である酒井 潤一氏(仙南支部・亘理土地開発(有)代表取締役)が令和元年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰を受賞されました。

編集後記

この度、担当する事になりました新米委員です。年ですが精一杯、最新の情報を送り届けたいと思います。

さて、激しく変化している不動産業界、電話と体力で仕事をこなした先輩、FAXを使いPCを使いネットを駆使している同輩諸氏、そして、これからはネットで契約、支払いはキャッシュレス、もしかすると契約金も家賃もクレジットか、となっていくような世の中の怒濤の変化に当たり前に対応していただく後輩たち、沢山の人材のお知恵で、行動力で変化の激しいこの業界を、そして協会を活気ある方向に導いてくれると思います。

1年を待たずにどんどん変化する、インターネットの世界、以前の知恵、技術はすぐ陳腐化し、ホームページも見劣りし、使いにくさも生じてきます。

この度、新規に作り直すことが決定し、役員、委員、事務局の総力によりHP業者をプロポーザル形式で厳正に選考決定し、今、正に制作まっただ中でありませう。秋には、さらに使いやすい、特に私のような年配の方にもやさしい、使いやすい、探しやすい新スタイルのホームページをお披露目できると思います。(記/栗田)