お知らせ 不動産業を開業される方を応援します!

開業支援中心》一沙

業務に役立つ

ツールが もらえます

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)

につき 期間延長

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。

進星品

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。

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

が一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。 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。

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)

不動産キャリアパーソン



イメージキャラクタ-

+Webで 学習



お申込み 協会事務局または全宅連ホームページへ

宅建広報みやぎ No.232 令和2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

45ギ

不動産取引に関する情報をお届けします

宫宅建広報 2020.4 No.**232**



CONTENTS

P.02 誌上研修《報酬請求と調査説明義務》

P.04 誌上研修《媒介業者の助言義務》

P.06 令和2年度宅建士法定講習会日程

P.07 宮宅建主催 令和2年度研修会のご案内

P.08 理事会だより

P.10 新入会員

P.11 宅建業免許の有効期間が満了です!!

P.12 宮宅だより

P.13 全宅管理からのご案内

P.14 令和2年度不動産業開業支援セミナー案内

P.15 令和2年度定時総会の開催案内

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38

《報酬請求と調査説明義務》

売買建物にエレベーターの不具合がある等 として媒介手数料を支払わない買主に対す る媒介業者の報酬請求が認められた事例

(東京地判 平30・2・28 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

事務所ビルの媒介報酬を媒介業者が買主に請求したのに対し、エレベーターの不具合にかかる調査説明義務違反を理由に買主が媒介業者に損害賠償を求め反訴した事案において、買主の反訴請求を棄却し、媒介業者の請求を認めた事例

(東京地裁 平成 30 年 2 月 28 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26年5月、媒介業者Xは、売主Aから、 その所有する事務所ビル(本件不動産)の売却につ いて媒介の依頼を受け、媒介契約(本件媒介契約) を締結した。

平成27年9月、Aと買主YはXの媒介により、 以下の約定で本件不動産を売買する契約(本件売買 契約)を締結し、同日、YはAに対し、手付金とし て870万円を支払った。

- · 売買代金 8,700 万円 (残代金 7,830 万円)
- ・引渡期日 同年12月4日
- ・残代金の支払期日 同月7日

Yは、本件売買契約締結の際、Xに対し、本件媒介契約の報酬として150万円(税込)を本件不動産の引渡し時に支払う旨を約した。

しかし、本件不動産に設置されているエレベーターが正常に作動しないなどの不具合があり、Aの責任において、本件不動産の引渡し前に上記不具合の修理を行うこととなったため、12月4日に予定されていた本件建物の引渡しが遅延することとなった。

Aは、Yから本件建物の引渡しが遅延したことに

ついて責任を追及され、Yとの間で、本件売買契約の残代金を830万円減額した7,000万円とすることとし、平成28年3月、AはYから上記残代金の支払を受けるのと引き換えに、Yに対し、本件不動産を引渡した。

その後 Y は、X は本件不動産のエレベーターに 不具合があることを知っていたにもかかわらず、Y に対して、これを全く説明していなかったものであ り、調査・説明義務を怠っていた債務不履行がある として、X に対し媒介報酬を支払わなかったため、 X は、裁判所に対し、Y に対する媒介報酬債権を被 保全債権として、本件不動産について仮差押え命令 の申立てを行ってこれを登記し(本件仮差押え)、 媒介報酬 150 万円の支払を求めて本件訴訟を提起 した。これに対し Y は、X の行った仮差押えは保 全の必要性を欠く違法なものであるとして、損害金 2.242 万円の支払を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を認め、Yの 反訴請求を棄却した。

(Xの債務不履行の成否)

Xが本件建物のエレベーターの不具合を知っていたかに関しては、認定事実によれば、本件売買契約が締結された後、Xの担当者Bは、Aからエレベーターの不具合について報告を受けた際、Aの責任において本件建物の引渡期日までに修理することを確認していたものであり、それ以前に上記引渡期日までに修理が完了する見込みがなかったことを把握していたとうかがわせる事情は見当たらない。

これらによると、エレベーターの不具合については、本件建物の引渡期日までに A により修理がさ

れることが予定されていたということができるから、Xにおいて、Yに対して上記不具合について説明すべき義務があったとはいえない。

本件媒介契約は、その媒介の対象である本件不動産の売買が成立し、その履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、上記説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である。Xの債務不履行による損害賠償責任についても、後記の説示のとおり、Yの主張する損害は、相当因果関係のあるものということはできず、これはAとの間の代金減額合意によって既に補填されたものと認められるから、これについてXに対し、損害賠償を求めることはできない。

(Xの本件仮差押えに係る不法行為の成否)

Yは、Xの本件仮差押えは本件媒介契約の解除によりYに対する本件報酬債権が消滅しているため、被保全債権を欠くものであると主張するが、Yにおいて本件媒介契約を解除することができないことは前記で説示したとおりであるから、この点に関するYの主張は失当である。

また、Yは、平成27年6月に設立された会社であり、Xにおいて、本件不動産以外にYの資産が存在することを把握していたものとはうかがわれないのであり、Xにおいて、Yの資産や収入の状況について調査する手立てがあったとはみられない。こうした中で、Xの媒介により本件売買契約が締結され、その履行が完了したにもかかわらず、Yにより上記媒介に係る報酬の支払を拒絶されたことから、Xにおいて、保全手続を経ることなくその報酬の支払を求める訴訟を提起すれば、Yにより本件不動産の名義変更等がされることによって、その回収が困難となるおそれがあると認識したことについて相当の理由があったことは否定できず、Xの本件仮差押えについて、不法行為が成立するとはいえない。

3 まとめ

本件は、売買対象物件の不具合について媒介業者

に調査説明義務違反があったため、被った損害と媒介報酬を相殺するとした買主の主張が認められなかった事例である。

本判決の「本件媒介契約は、売買契約の履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である」との判示は、実務上1つの参考になると思われる。

また、本件の買主は海外に本店を置いていた企業であるが、他にも慣習の違い等から媒介手数料を支払わない事案があった(東京地判 H27.9.15、RETIO109-98)。一般論として、商慣習を異にする者については、誤解が生じないように十分な意思疎通やより適切な説明が重要であるといえよう。





誌上研修 事例39

《媒介業者の助言義務》

媒介業者には賃貸借契約に違約金 条項を盛り込む義務があるとした 賃貸人の主張が棄却された事例

(東京地判 平30・10・30 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

マンション賃貸人が、仲介した媒介業者に対 し、賃貸借契約に違約金条項を入れなかったこ とで、裁判上の和解により賃借人に和解金を支 払い、損害を被ったとして、媒介契約に基づく 債務不履行に基づき、和解金額等を求めたが、 原審で請求が棄却され、控訴審でも棄却された 事例

(東京地裁平成30年10月30日判決

ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成20年2月、マンション一室を所有している 賃貸人 X (原告) は、媒介業者 Y (被告) の仲介に より、当該一室をAに賃貸する旨の従前の賃貸借 契約の更新を合意した。本件更新契約の契約書には、 賃借人が違法行為をしたときは、Xに対し、賃料6 か月分の違約金を支払う旨の条項(以下「本件条項」 という。) はなかった。

平成29年2月、Aは、Xに対し、本件賃貸借契 約の終了による敷金返還請求権に基づき 118 万円 余及び不当利得返還請求権に基づき32万円余等の 支払いを求める訴訟を裁判所に提起し、その後Xは、 A と和解を行い、85 万円を支払った。

平成30年4月、Xは、以下のとおり主張し、Y に対し、85万円の損害賠償を求め、提訴した。

①賃貸借契約において賃借人の違法行為禁止条項 及び本件条項のような違約金条項を契約書に盛 り込むことは、不動産業界において通例、不文 律であり、また、X は平成元年から 28 年間に 及ぶ長い間、Yと専任媒介契約を結んでいたた めに、Yを信頼し、他の媒介業者が用いる契約 書の条項を見る機会もなかったのであるから、 Yは、Xに対し、媒介契約に基づき、本件契約 書に違法行為禁止条項及び本件条項を入れる義 務を負っていたというべきである。しかし、Y は、本件契約書に違法行為禁止条項及び本件条 項を入れないまま、本件更新契約を仲介したた め、債務不履行による損害賠償責任を負う。

② A は、本件で同居していた B の元代表者が労 働者派遣法違反容疑で逮捕され、またXの承 諾なく室内を大規模に改造したにもかかわら ず、Xが和解金85万円を支払わざるを得なく なったのは、本件契約書に本件条項がなかった ためである。

Yは、本件契約書は業界団体の事業用賃貸借契 約書のひな型を参考に作成したものであり、不 動産業界で一般に使用されているものと同じで あって、本件条項のような違約金条項を入れる ことが不動産業界の通例、不文律であることは なく、また、国土交通省の賃貸住宅標準契約書 にも、本件条項のような違約金条項は盛り込ま れていないと主張した。

原審ではXの請求を棄却したが、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの控訴を棄却 した。

Xは、Aとの敷金返還請求等訴訟において、Aの 債務不履行により損害を被ったこと及びその額を敷 金返還請求権等に対する抗弁をすることについて主 張立証することができたのであって、本件契約書に 本件条項がないからといって、このような抗弁の主 張立証ができなくなるわけではない。

本件条項は、損害賠償の額の予定(民法 420条) であると解され、本件契約書に本件条項があれば、 Xは損害及びその額を主張立証しなくても、賃料6 か月分に相当する損害賠償を前提とする抗弁を主張 立証することができたと言えるが、この場合におい ても、Xは、Aの債務不履行を主張立証しなければ ならないことに変わりはないのであって、結局のと ころ、本件契約書に本件条項がなかったからといっ て、Xが、抗弁の主張立証ができないために本件和 解に応じざるを得なかったということはできないか ら、Xの主張は理由がない。

なお、Xは、Yの債務不履行として、本件契約書 に違法行為禁止条項がないことも主張するが、本件 契約書には賃借人の違法行為禁止条項が含まれてい たというべきであって、この点のXの主張も理由 がない。

以上によれば、Xの請求は理由がないから、これ を棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由 がない。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約書に違約金条項を入れなかっ たことが、媒介契約に基づく債務の不履行に当たる として、賃貸人が媒介業者に対して損害賠償請求を 行ったが、賃貸人の主張に理由がないとして、原審、 控訴審とも賃貸人の請求が棄却された事案である。

本判決は、そもそも賃貸借契約に違約金条項がな いことと、賃貸人が賃借人との訴訟で和解に応じた こととには、因果関係がないことから、賃貸人の媒 介業者に対する請求を棄却したものであるが、媒介 業者は、トラブル回避の観点から、賃貸借契約の内 容について、日頃から、標準的な契約書等に照らし 確認を行うとともに、特約条項を設ける場合には、 専門家の意見を聞くことが望ましいであろう。

本判決の他、契約書の特約について媒介業者の義 務違反が争われた裁判例としては、売買契約に売主 の瑕疵担保責任免責条項が定められなかったことに より、媒介業者としての誠実義務違反があるとは認 められなかった事例(東京地判平26・6・16ウエ ストロー・ジャパン)、賃貸借契約の倒産解除条項 に関する説明又は助言が媒介業者の賃貸借管理委託 契約上の善管注意義務違反とは認められなかった事 例(東京地判平30・3・30ウエストロー・ジャパ ン)等があり、参考にされたい。



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 0 2 2 - 2 6 6 - 0 0 1 1

(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 2年 5月25日(月)	県内登録	令和 2年 4月27日(月) ~ 令和 2年 5月 1日(金)	宮城県不動産会館
予和 2年 5月25日(月)	県外登録	令和 2年 5月 1日(金) ~ 令和 2年 5月 8日(金)	4階セミナールーム
令和 2年 6月23日(火)	県内登録	令和 2年 6月 1日(月) ~ 令和 2年 6月 5日(金)	
13/10 24 0/ 120 0/(/	県外登録	令和 2年 6月 5日(金) ~ 令和 2年 6月12日(金)	ĮO)
令和 2年 7月28日(火)	県内登録	令和 2年 7月 7日(火) ~ 令和 2年 7月13日(月)	フォレスト仙台2階
13/10 2 + 77 120 13 (70)	県外登録	令和 2年 7月13日(月) ~ 令和 2年 7月20日(月)	フォレストホール
令和 2年 8月20日(木)	県内登録	令和 2年 7月30日(木) ~ 令和 2年 8月 4日(火)	宮城県不動産会館
13/10 2 7 0/ 120 12 (710)	県外登録	令和 2年 8月 4日(火) ~ 令和 2年 8月11日(火)	4階セミナールーム
令和 2年 9月23日(水)	県内登録	令和 2年 9月 2日(水) ~ 令和 2年 9月 7日(月)	
13/18 2 1 0/ 120 2 (/)(/	県外登録	令和 2年 9月 7日(月) ~ 令和 2年 9月14日(月)	1-3
令和 2年10月22日(木)	県内登録	令和 2年10月 1日(木) ~ 令和 2年10月 6日(火)	
13/18 2 1 10/122 2 (71/)	県外登録	令和 2年10月 6日(火) ~ 令和 2年10月13日(火)	1-3
令和 2年11月19日(木)	県内登録	令和 2年10月29日(木) ~ 令和 2年11月 4日(水)	
13/18 2 1 11/3 10 13 (7)	県外登録	令和 2年11月 4日(水) ~ 令和 2年11月11日(水)	1-5
令和 2年12月15日(火)	県内登録	令和 2年11月24日(火) ~ 令和 2年11月27日(金)	
1546 2 1 12/3102 (00)	県外登録	令和 2年11月27日(金) ~ 令和 2年12月 4日(金)	1-3
令和 3年 1月27日(水)	県内登録	令和 3年 1月 5日(火) ~ 令和 3年 1月 8日(金)	
1546 6 1 17327 2 (3)	県外登録	令和 3年 1月 8日(金) ~ 令和 3年 1月15日(金)	1-3
 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)	
[240 0 1 27] 17 11 (1)	県外登録	令和 3年 2月 1日(月) ~ 令和 3年 2月 8日(月)	1-3
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)	
12/10/07/10/07/10	県外登録	令和 3年 3月 2日(火) ~ 令和 3年 3月 9日(火)	1-9

[※]宅建士証の有効期限6カ月前から受講できます。



宮城県宅建協会主催

令和2年度研修会開催のご案内

宮城県宅建協会が企画する研修会実施計画です。協会会員をはじめ、一般の方も受講いただけます。 各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。

6月実施予定の「実務者研修会」及び7月開催予定の「ハトマーク公開セミナー 第1回本部研修会」は、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、開催中止といたしました。

ハトマーク公開セミナー 8支部研修会【前期】

☆支部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。

日程及び会場:

①令和2年8月25日(火) 受付13:00~ 研修会13:30~16:40頃 大崎市図書館「研修室」 大崎市古川駅前大通四丁目2-1

②令和2年8月27日(木) 受付13:00~ 研修会13:30~16:40頃 仙台国際センター 大会議室「橘」 仙台市青葉区青葉山無番地

③令和2年8月28日(金) 受付13:00~ 研修会13:30~16:40頃 太白区文化センター「楽楽楽ホール」 仙台市太白区長町5-3-2

テーマ・講師:未定

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2年11月6日(金) 受付12:00~ 研修会12:40~16:40頃

会場:仙台国際センター 「大ホール」 仙台市青葉区青葉山無番地

テーマ・講師:未定

※詳細は各研修会の開催日に合わせてホームページや配布物でお知らせいたします。

※新型コロナウイルス感染症の影響で変更となる場合があります。

【新型コロナウイルス感染症に関連する各省庁等の支援策まとめ】

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた人や企業を対象とした各省庁等による様々な支援策が講じられています。

本会のグループ団体であります(一財)ハトマーク支援機構ホームページにおいて、入居者の方やテナントから賃料支払について相談があった場合にご案内できる支援策や、会員様が自社で受けられる支援策などの情報をまとめたページを作成いたしましたので、ご案内いたします。

振泉などの情報をまとめにハージを作成いたしましたので、と素内いたしまり 順次情報更新されるようですので、是非ご確認ください。

URL: https://www.hatomark.or.jp/topics/3095

右側のQRコードからもご確認いただけます。



[※]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。

理事会概要

令和元年度 第5回理事会概要 令和2年2月7日(金)

	会 議 事 項	報 告 者	
定時総会決議事項	会費の改定並びに入会金及び会費に関する規定の改正について	木川田専務より提案後、可決承認	
	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	
審	②令和2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	
審議事項	③令和2年度収支予算案について	吉田財政委員長より提案後、可決承認	
項	④令和 2・3 年度 認定相談員について	大場相談業務委員長より提案後、可決承認	
	⑤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事務局限定正職員の件について	木川田専務理事より報告	
	②「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	

	会 議 事 項	報 告 者
定時総会決議事項	令和2年度及び令和3年度正会員以外監事候補者について	木川田専務より提案後、可決承認
	①新事務局長の人事について	木川田専務より提案後、可決承認
審議事項	②令和2年度及び令和3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事務局限定正職員の件について	木川田専務より提案後、可決承認
	④事務局嘱託職員(嘱託相談員)の採用について	木川田専務より提案後、可決承認
	⑤令和2年度定時総会(第53回総会)の開催について	木川田専務より提案後、可決承認
	⑥委員会再編に係る定款施行規則等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
	①相談業務における新型コロナウイルス対応について	大場相談業務委員長より報告
報告事項	②広報誌制作業者の選定結果について	榊情報業務委員長より報告
	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

令和元年度 第6回理事会概要 令和2年3月27日(金)

代表者または政令使用人・専任の取引士の変更について

《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	㈱はまなす	松川 智行	松川登美子
青葉中央	㈱ワールドアイシティ	寒川 祐二	米川 淳
青葉中央	㈱タカラレーベン東北	原 忠行	吉田 正広
青葉・泉	スウェーデンハウス㈱東北支店	村井 秀壽	岡田 正人
宮城野	東北セキスイハイム不動産㈱	岡田 雅一	小野寺利浩
宮城野	㈱リブマックスリーシング 仙台東口店	(政)杉田 昌禎	木村 秀樹
若林	㈱サンセイランディック仙台支店	(政)金子 博厚	梅淳
若林	㈱藤開発	佐藤 栄徳	佐藤 尚宏
塩釜	タマホーム㈱利府店	(政)前田河雄太	今井 学宏
塩 釜	㈱ミヤギ宅建	(政)勝又 哲雄	熊谷 律子
仙南	石川建設㈱	石川 広志	石川日出夫
仙南	旬大河原不動産	岡田 法子	斉藤 富雄
仙南	丸山建設㈱	(政)佐藤 永一	
仙南	丸山開発㈱	(政)佐藤 智之	
仙北	㈱進和商事吉岡店	(政)鈴木 浩	我妻 千代
仙北	㈱みちのく開発	渡邊 克哉	大須賀 清

《取引十》

(14X7) T	//		
支 部	商号/名称	新取引士	旧取引士
青葉中央	㈱テンポアップ仙台支社	坂口 成宏	加藤 保夫
青葉中央	㈱タカラレーベン東北	荒木 健蔵	市村光史郎
青葉中央	㈱タカヤ仙台支店	長谷川大貴	小野 佑輔
宮城野	東北セキスイハイム不動産㈱	岩澤 精志	北澤 光博
宮城野	㈱リブマックスリーシング 仙台東口店	杉田 昌禎	木村 秀樹
石巻・気仙沼	和田工業㈱	和田 晃子	野呂 悠三
仙南	丸山建設㈱	佐藤 永一	丹内 浩之
仙北	㈱進和商事吉岡店	鈴木 浩	我妻 千代

令和2年1月1日~3月31日



商号の変更 令和2年1月1日~3月31日

支 部	新商号/名称	旧商号/名称
青葉中央	積水ハウス不動産東北㈱	積和不動産東北㈱
青葉・泉	㈱ナカミチ	㈱リレーション
青葉・泉	積水ハウス不動産東北㈱ 仙台北営業所	積和不動産東北㈱仙台北営業所
青葉・泉	積水ハウスノイエ㈱東北営業所	エス・エイチ・エス㈱東北営業所

支部移籍 令和2年1月1日~3月31日

商号/名称	新事務所所在地	旧支部→新支部
㈱イーストコア	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-5-16 ☎ 022-216-1158	塩釜→青葉中央
㈱S&Gハウジング 仙台	〒982-0011 仙台市太白区長町7-24-34 ロン・アチーブ長町南2F 25 022-352-9101	宮城野→太白
㈱S&Gハウジング 仙台支店	〒982-0011 仙台市太白区長町7-24-34-2F ロン・アチーブ長町南 ☎022-352-9101	宮城野 → 太白
㈱タカヤ仙台支店	〒980-0811 仙台市青葉区一番町3-9-10 仙台日の出ビル2F ☎022-253-6411	宮城野→青葉中央

退会者	令和2年1月1日~3月31日

支 部	商号/名称	代 表 者	備考
青葉中央	エールクリエイト㈱東北支店	仲田 憲仁	2019.12. 5事業所廃止
青葉中央	旬開成設計事務所	阿部 雅光	2020. 2. 4廃業
青葉中央	みらい(株)	熊谷 覚	2020. 2.28廃業
青葉中央	㈱ヒルズホーム	吉野 行夫	2020. 3.26廃業
青葉中央	クラーク・モア㈱	伊藤 和雄	2020. 3.30廃業
青葉・泉	㈱ナカミチ	飯田 光昭	2020. 1.20廃業
青葉・泉	想い出エステート	小山 哲明	2020. 3.19廃業
青葉北	㈱アイコーポレーション	高橋 幹男	2020. 1.20廃業
宮城野	旬針生不動産	針生 幸子	2020. 2.25廃業
宮城野	旬 石森不動産	石森 信行	2020. 3.19廃業
宮城野	伊藤忠エネクスホームライフ 東北㈱	内海 達朗	2020. 3.31廃業
若 林	㈱大東	角田 文彦	2020. 3.26廃業
太白	何西多賀地所	今野 一男	2019.12. 6廃業
太白	加藤企画	加藤貞一郎	2020. 2.18廃業
太白	総建プランニング㈱	三浦しづ子	2020. 2.21廃業
太白	柳生土地	阿部 忠	2020. 3.31廃業
石巻・気仙沼	郁ノムラ測量設計事務所	野村 治敬	2020. 1.30廃業
仙 南	(剤アーバンプランニング	安久津 隆	2020. 1.20廃業
仙 北	㈱イーリスエステート	松井 秀平	2020. 3. 4廃業
仙 北	松山土地	平田 直則	2020. 3.10廃業

令和元年度 宅建士育成セミナー

『宅建士育成セミナー』を令和2年2月29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 士資格の魅力について、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平成28年度より実施 しています。

昨年度に引き続き、不動産業会の権威であり、 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 不動産学部長の中城康彦先生にご講 演をいただきました。

『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~と題した講演は、 前半で、不動産業が身近な存在であることや、不 動産の知識の有効性について、また、世界で行わ ろしくお願いいたします。





れている先進的な取組みをお話しいただき、後半 では、宅建試験の実施内容や、宅建士に求められ る資質についてご説明いただきました。

受講者の皆様は、終始熱心に講義に聞き入って おり、アンケート結果でも、セミナー受講前よ り宅建士に興味を持った方が8割を超えており、 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様よ



令和2年1月1日~3月31F

※正:正会員 準:準会員

	<u>мш</u> .		干五只			
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	準	H1.10.31 大臣(8)4032	機ミクニ仙台営業所	橋口浩司	笠寺 洸	〒980-0811 仙台市青葉区一番町2-4-1 読売仙台一番町ビル2F 25 022-722-0392
青葉中央	Œ	R2. 1.30 知事(1)6621	- ㈱芙蓉システム	粟野 廣	長井 祥恵	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-1-8-9F 青葉パークビル 25 022-224-4511
青葉中央	Œ	R2. 2.17 知事(1)6624	・ ㈱ランドプライム	杉山 秀幸	杉山 秀幸	〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-7-17 SS仙台ビル5F DoorS Room3 2022-200-2930
青葉中央	Œ	R2. 2.26 知事(1)6626	・ ㈱グローランド	大澤 貴広	佐藤 優貴	〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-7-17 SS仙台ビル5F DoorS Room2 20 022-200-2969
青葉泉	準	R1.10.21 大臣(1)9631	エス・エイチ・エス㈱ 東北営業所	出向永典	半杭優	〒981-3206 仙台市泉区明通3-15-2 25 022-777-3930
青葉泉	Œ	R2. 2.26 知事(1)6627	- (同)泉の森	泉 俊郎	三浦 泰弘	〒981-3133 仙台市泉区泉中央1-13-2 増子ビル206 ☎ 022-725-8573
青葉泉	Œ	R2. 3.10 知事(1)6628		佐々木 博一	渡部 純一	〒981-3117 仙台市泉区市名坂字本屋敷3-1 S-BOX泉101号室 25 022-341-8690
宮城野	Œ	R2. 1.30 知事(1)6622	- ㈱朋和	髙橋 吉和	髙橋 吉和	〒983-0012 仙台市宮城野区出花1-14-11 キクタ物産複合ビル 25 022-385-7551
若林	(*)	R2. 3. 5 大臣(1)9698	- ㈱齋藤管工業仙台支店	齋藤 伸治	阿部 淳市	〒984-0011 仙台市若林区六丁の目西町8-1-320 斎喜センタービル3F 25 022-353-5360
太白	Œ	R2. 2. 6 知事(1)6623	ことりのおうち	石塚 由衣	石塚 由衣	〒982-0012 仙台市太白区長町南3-15-11 レガーロU202 25 022-220-1160
太白	準	S42.12.27 大臣(15)382	㈱ヤマダホームズ 不動産事業部仙台店	増田 文彦	小寺 恭平	〒982-0012 仙台市太白区長町南4-5-28 長町南パーク・ホームズ102号室 25 022-304-5775
石巻• 気仙沼	Œ	R2. 1.10 知事(1)6619	− 侑根□商店	亀谷 拓也	亀谷 洸平	〒988-0532 気仙沼市唐桑町石浜282-79 ☎ 0226-32-3081
仙南	Œ	R2. 1.23 知事(1)6620	- ㈱誠不動産	齋藤 誠	齋藤 誠	〒981-1225 名取市飯野坂2-3-19 キャッスルコーポ101 ☎ 022-398-7517
仙北	Œ	R2. 3.12 知事(1)6629	・ビイジシステム(株)	岡田 祐哉	岸。亮太	〒981-3351 富谷市鷹乃杜1-31-8 ☎ 022-779-7642



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できます。免許の有効期限には、くれぐれもご注意を!

■2020年8月~10月の対象者

	免許番号	商号	有効期限			
	(1)6227	旬エス・ジェイ・メンテナンス	2020. 8. 3			
	(2) 5749	(㈱セルフ・コンフィデント	2020. 8. 6			
	(3) 5298	若生工業㈱	2020. 8.10			
8	(4) 4834	フジワラ不動産	2020. 8.11			
8月満了	(1)6231	㈱つばさパートナーズ	2020. 8.24			
一	(1)6233	侑泉ビル	2020. 8.24			
	(1)6234	奥杜ハウジング(株)	2020. 8.24			
	(1)6235	芭蕉の辻パートナーズ㈱	2020. 8.24			
	(1)6236	富谷不動産	2020. 8.26			
	(2)5751	㈱今野ハウジング	2020. 9. 3			
	(2) 5752	リプレックス不動産㈱	2020. 9. 8			
	(2) 5753	㈱オアシス	2020. 9.15			
	(2) 5756	㈱ハウジングプラザ	2020. 9.17			
9月満了	(1)6242	㈱東武	2020. 9.17			
満	(1)6244	㈱仙台東部不動産	2020. 9.17			
١٦	(3)5307	侑幕田商事	2020. 9.21			
	(4) 4847	日本ホーム㈱	2020. 9.28			
	(1)6246	㈱オバタプランニング	2020. 9.30			
	(1)6247	こうの商店	2020. 9.30			

	<i>2 → ∓ □</i>	. п	≠ -±1 +0.00
	免許番号	商号	有効期限
	(4) 4849	タグチ不動産	2020.10. 4
	(4) 4850	侑あおば	2020.10. 5
	(4) 4852	管野不動産	2020.10.12
	(3)5309	旬オノック	2020.10.12
	(3)5311	㈱橋本不動産	2020.10.19
	(3)5312	㈱エステート東日本	2020.10.19
10	(3)5313	(3)5313 ㈱MIRAY	
	(1)6248	㈱柴田不動産	2020.10.19
月満了	(1)6249	㈱COCO.	2020.10.19
]	(4) 4853	アイム(株)	2020.10.20
	(1)6250	㈱アドバンスグロー	2020.10.21
	(1)6251	㈱セーエイホーム	2020.10.21
	(1)6252	㈱APPLE	2020.10.21
	(2) 5765	㈱石森ハウジング	2020.10.25
	(3)5315	旬蔵王郷リゾート	2020.10.26
	(4) 4857	㈱マリンエステート	2020.10.27

※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。

事務所の情報に変更はありませんか?

令和2年度に会員名簿の作成を予定しています。

事務所の住所、代表者、専任の取引士等、変更はありませんか?

「県には届けたけど、協会は忘れていた!」という方、お早めに変更届のご提出をお願いいたします。

※取引士以外の情報については、協会のホームページからご確認いただけます。

協会ホームページ(https://www.miyataku.or.jp/cgi-bin/ →右上の「会員一覧」をクリック)

 $\mathtt{stdQRJ-}\mathtt{F}\mathtt{s}\mathtt{9} \xrightarrow{} \xrightarrow{} \xrightarrow{} \xrightarrow{} \xrightarrow{} \xrightarrow{} \xrightarrow{}$

※お届けに必要な書類はお気軽に協会事務局にお問合せください。

(TEL: 022-266-0011)





確認

宮宅だより

青年部

三委員会を中心に 事業を実施

令和元年度の宮宅建青年部会の 活動として、前年同様「研修委員会」 「会員拡大交流委員会」「特別事 業委員会(フェニックスネットワー ク)」の三委員会を中心に事業を 実施して参りました。

研修委員会は、例年3回の研修 会を実施しておりましたが、協会 本部主催研修会の実施回数の増加 に伴い、研修会回数を1回削減し、 内容の充実と運営効率アップをい たしました。

会員拡大交流委員会では、研修 を絡ませない純粋な親睦交流事業 としての県外旅行やチャリティーゴ ルフコンペなど、実施いたしました。

特別事業委員会では、本年度幹 事会である全日青年部会の方々を サポートし事業完遂の一助となりま した。

各委員会とともに副部会長を中 心とし、会員の方々の知識向上、 心が通う交流とは何かを考え実践 できたと考えております。

また、全員主導の役員会、自主 自立した委員会を目指し行動する ことにより、より会員の皆様に資す る団体の基礎が作られつつあると 思っております。

本会は、支部の境界を越えた幅 広い地域や経営者から社員の方々 までの様々な人脈をつなげる非常 に意味のある団体であり、永続的 に現役会員のみならず非会員へも 訴えて参ります。

事業の円滑な運営と成功、これ らは偏に協会関係各位、並びにO B諸先輩方のご支援とご協力によ るものと実感しております。1年間 誠にありがとうございました。

(記/髙橋)

今回のテーマは「築古アパート 空室問題 part2」。生活保護者や 独居高齢者は入居者候補になりう るか? どんなリスクがあって、そ の対応策はあるのか?の2点につ

いて意見交換の場を作りました。

Network now

それに伴い、地方行政の住宅政 策関連の担当の方をお招きしまし た。宮城県土木部住宅課の山際さ んには「新しい住宅セーフティネッ トの紹介」、仙台市住宅政策課の 早川さんからは「新しい住宅セー フティネットでの仙台市の試行」に ついてお話をいただきました。

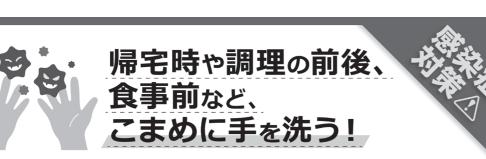
皆様の関心の高いテーマであり、 参加者も多く、新しい住宅セーフ ティネットの現状について忌憚の ない意見交換ができ、大いに盛り 上がりました。 (記/谷津)



青葉北支部

■交流研修会を実施

青葉北支部で、お互いのスキル の向上と親睦を図るために、1/28 に交流研修会を実施しました。



POINT.2

■ 首相官邸 •

POINT.1



くしやみや咳が出るときに、 ティッシュ等で口と鼻を覆ったり マスクを正しく着用する!

「住まう」に、 寄りそう。



賃貸管理業を 強力にサポート!



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「全宅連」)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。

一業務支援事業一

弁護士による 電話法律相談

-情報配信事業-

250種以上! 賃貸管理関係書式

全宅管理

その他の事業-

21

1 -0

会報誌・メールマガジン ・オーナー通信 等による 情報提供

会員研修 インターネット・セミナー

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。

まかせて安心!

全宅管理会員店

全宅管理フラック

宅管理 入会のご案内

★全5種プレゼント中! 2021年3月31日入会受付分まで

「賃貸不動産管理業務マニュアル」

「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」-

「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)・

「ひな型Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト

- 1) 裏面の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 × 12 ヶ月分)

◀◀◀◀ 2020 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

新規開業して2020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

宅建協会新入会員応援プロジェクト! 全宅管理サポーター制度!

> 2020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







^{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)

開催時間: 13時30分~16時30分

② 令和 2年 9月 2日(水)

(左記開催日1)~4とも同時間)

③ 令和 2年11月21日(土)

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

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

C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

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

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

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	参加希望日に☑をしてください	□ ① 令和2年 7月15日(水) □ ② 令和2年 9月 2日(水) □ ③ 令和2年11月21日(土) □ 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

14 MIYAGI O No.232

令和2年度 定時総会(第53回総会)の開催について

本年の総会「令和2年度定時総会(第53回総会)」を下記のとおり開催いたします。会員皆様 のご理解を賜り、ご多忙中の折とは存じますが、ぜひ総会にご出席いただきますようご案内申し上 げます。

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2年5月27日(水)

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願います。

開催場所:東京エレクトロンホール宮城(宮城県民会館)6階

仙台市青葉区国分町3丁目3番7号

【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、出席した正会員の過半数で決します。5月中旬 に発送いたします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。

以上

情報業務委員会では、本誌編集、協会HP運用、各 編集後記 自治体との空き家バンク等の推進などに携わる業務を 行い、会員の皆様に有益な情報を提供したいという所存で取り組んでおります。

さて、今年も桜の季節となり、入学、転勤などで人の出入りの多い、不動産業界 にとって繁忙シーズンに突入しました。ただ今年は、新型コロナウイルスの影響で、 過去に例がない社会情勢となっております。人やモノの流れが大きく変わり、不動 産業界もその影響を避けられない状況となっております。この編集後記執筆時には、 世界各地で感染拡大しており、日本も含め多くの国で非常事態宣言が出されるなど、 多くの人々は、かつて経験したことのない生活を強いられることとなってしまいま

先行きが全く読めない情勢ですが、本誌が発行され、会員の皆様のお手元に届く 頃には、新型コロナウイルスによる混乱が収束していることを切に願います。

(記/高田)

広報誌の表紙が 変わりました!

今月号から、表紙デザインが 変わりました。今後、表紙を飾 るのは、令和元年12月から令 和2年1月に開催した当協会 主催のフォトコンテストで受賞 した作品です。

今月号は、見事、最高賞であ る会長賞を受賞した柴崎 世菜 様の作品です。

今後もどうぞお楽しみに!