不動産取引に関する情報をお届けします

# 字 建 広 報

宮宅建広報 2023 秋号 <sub>No.</sub>246



#### CONTENTS

P.02 誌上研修《ハトへの餌やりと信頼関係の破壊》

P.04 WEB法定講習のご案内

P.05 全宅管理からのご案内

P.06 不動産業開業支援セミナーのご案内

P.07 宅建業免許の有効期間が満了です!!

P.08 理事会だより

P.10 新入会員

P.11 新入会員交流会・ランチレポ

P.12 宮宅だより

P.14 空き家バンクがオススメ

P.15 令和5年度第2回本部研修会のご案内 編集後記



## **LINE公式アカウント** 友達募集中です!!





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56

## 《ハトへの餌やりと信頼関係の破壊》

## 反復継続によるハトへの餌やりが、信頼 関係の破壊にあたるとして無催告での 賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 令3・3・25 ウエストロー・ジャパン)吉川 文堂

賃借人がハトに餌を与える行為を反復継続し、 近隣に迷惑をかけ共同生活を乱したため、賃貸 人は信頼関係の破壊を理由に賃貸借契約の解除 を求めた事案において、賃貸借契約約款に違反 し、当事者間の信頼関係が破壊されたとして請 求が認められた事例

(東京地裁令和3年3月25日判決

ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

賃貸人 X (原告・個人) は、平成22年5月、賃借人 Y (被告・法人) と賃貸借契約を締結し引渡しをした。

#### 【賃貸借契約書約款の概要】

#### ○禁止行為等

本件建物において危険な行為・騒音・悪臭の発生 その他近隣に迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上 有害となる行為等をしてはならない。

#### ○無催告解除

貸借人・使用人の行為が、本件建物内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合には、賃貸人は、何ら通知、催告を要せず即時に本件賃貸借契約を解除することができる。

Yの職員(支配人)であるAないしY1(Y代表者)は、平成29年頃から、本件ビルの周辺で、ハトに餌を与えるようになり、多数のハトが飛来するようになった。その結果、糞や羽が散乱し、通行人の衣服に糞が付着したり、通行人が歩道上にいるハトを怖がって車道を通行することを余儀なくされたり、近隣の飲食店において衛生上の支障を生じたりし、

同店の店主等がAと、ハトの飛来をめぐって口論 となり、Xに苦情が寄せられるようになった。

Xは、行政や警察署に相談し、平成29年9月、 警察署員がYに来訪し、Aらに対しハトに餌を与え ないよう要請したが、その後もハトへの餌やりをや めなかった。

A ないし Y 1 による行為は、近隣に迷惑をかけ、 共同生活を乱し、衛生上も有害なものであるから、 本件賃貸借契約約款に違反していることにより、X は、契約約款に基づき、令和2年2月に信頼関係の 破壊を理由として賃貸借契約の無催告解除をした。

AないしY1は、本件解除の後も、従前の行為を何ら改めることなく、本件ビルの周辺でハトに餌を与え続けた。

Xは、Yに対して、賃貸借の終了に基づき令和2 年2月に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提 起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した

#### (本件解除の有効性について)

ハトに餌を与える行為は、近隣の生活環境を悪化させ、健康を害する恐れもあるため、行政が住民に対し、ハトに餌をあげないようチラシを作成するなどして広く呼びかけを行っていること、本件ビルの近隣には、各種の事業所、商店、飲食店等が密集して存在している地域であり、AないしY1は、このような地域にある本件ビルの周辺において、ハトに餌を与える行為を反復継続し、実際にも本件ビルの周辺でハトによる被害が発生し、Xに対し苦情が寄せられるなどしていたのであるから、Aらによる行

為は、本件建物の近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱 すものに該当し、その程度も著しいものであったと 認められる。

また、AないしY1は、警察署員からハトへの 餌やりをやめるよう要請を受けたほか、近隣の商店 主や本件ビルの来訪者とAとの間で、ハトをめぐっ て口論になったこともあるのであるから、Aらのハ トに餌を与える行為によって、近隣に迷惑がかかり、 共同生活を乱している状況を十分に認識していたに もかかわらず、本件解除の後もハトへの餌やりを反 復継続してきたものと認められ、Aらもその状況を 十分に認識していたのであるから、賃貸借契約の当 事者間における信頼関係を破壊する行為であると評 価することができるものである。

また、A ないし Y 1 は、本件解除後もハトへの 餌やりを一向にやめようとせず、本件訴訟に至った 後も、Y は、「(ハトに対する) 責任と動物愛護の観 点」と称して、ハトへの餌やりを継続している旨 を自認しているのであり、これらの本件解除後の A らの行動は、本件解除の時点において既に信頼関係 の破壊があったことを裏付けているとみることがで きる。

以上によれば、Y1ないしAによるハトへの餌やりは、近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱す行為とし

て、本件賃貸借契約約款に違反しており、かつ、その程度は著しく、当事者間の信頼関係が破壊されたものというべきである。Xが、契約約款に基づき無催告でした本件解除は、催告をしなくても不合理とは認められない事情があるものとして、有効であると解するのが相当である。

## 3 まとめ

本件は、賃借人がハトに餌をやり続け、近隣に迷惑をかけ共同生活を乱したことで、信頼関係の破壊による賃貸借解除が認められた事例である。

本件と同様にハトへの餌やりによる事案として、マンションのベランダでハトに餌付け等を行い使用賃借契約が解除された事例(東京地判平7・11・21)、また、ペット禁止特約の付された戸建て住宅賃借において、信頼関係の破壊にあたり契約解除が認められた事例(東京地判平22・2・24)があるが、ハトへ餌やりの中止等により一時的に不便を受けたとしても受忍限度を超える被害が発生したと認められないとして慰謝料等請求を棄却された事例(東京地判令4・4・20)もある。

(一財) 不動産適正取引推進機構発行「RETIO」

No.130 2023年夏号より

## 宮宅建TG会

## 東北学院大学法学部主催 『資格試験の話を聞く会』で講義しました。

東北学院大学で令和5年6月22日休に法学部主催の資格試験の話を聞く会が開催されました。Zoomを使用し、宅地建物取引士試験、他行政書士試験の内容を35名の学生に説明をいたしました。宅地建物取引士は就職に有利な資格であることもあり、学生も金融、不動産、住宅会社へ就職を希望している場合も多く真剣に話を聞いていただきました。

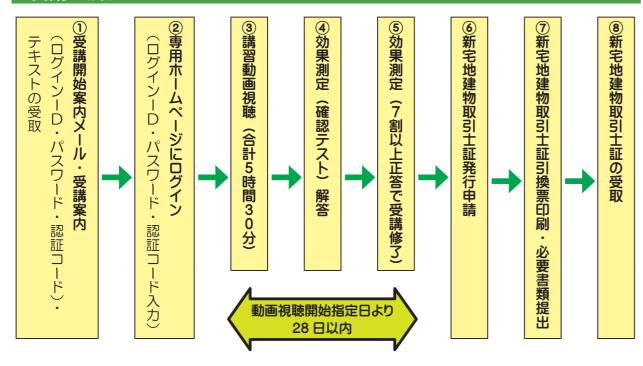
宮宅建 TG 会といたしましては説明会の他、希望する大学生に直前模試の実施、この他大学のカリキュラムに今後も協力をしていきたいと考えております。 (記/宮宅建 TG 会 株式会社エステート・ビズ 佐藤 達)



## 法定講習は WEB講習 が便利です!

WEB 法定講習は、オンライン上で講習動画を視聴いただき、効果測定を修了された方に新宅地 建物取引士証を交付する講習です。WEB 環境があれば、受講期間内にお好きな時間、お好きな場 所で講習動画を視聴できます。

## 受講の流れ



## WEBからの申込要件

- ・宅地建物取引士証の有効期限内の更新の受講(新規の方は対象となりません。)
- ・宮城県登録の宅地建物取引士証を持っていること。
- ・申込時点で、有効期限まで60日以上の期間があること。
- ・登録事項(住所、氏名、本籍地、従事する宅地建物取引業者)に変更がないこと。
- ・申込手続き時に書類のプリンター印刷が可能なこと。
- ※郵送または窓口での申込も可能です。ご希望の方は事務局までお問い合わせください。

## 「その他」

※座学講習(講習動画視聴による)も実施しております。日程等、詳細は当協会 ホームページでご確認ください。



※宅地建物取引士証の有効期限6ヶ月前から受講できます。

宅地建物取引士証の有効期限の時期により、本会会員の方でも、他団体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、 本会の法定講習を受講していただくようお願い申し上げます。

[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

## 全宅管理からのご案内

「住まう」に、 寄りそう。



# 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。

#### 一業務支援事業一

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

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。

> 「住まう」に、 寄りそう。

全宅管理会員店

全宅管理フラック

## 全宅管理 入会のご案内

入会特典 ★全5種プレゼント中! 2024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」

「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) 特典3

「ひな型Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト) 特典 4

- 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 × 12 ヶ月分)

#### ▲ ■ ■ 2023 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!

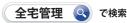
新規開業して2023年度中に宅建協会に新規入会された会 員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金無料

### すでに宅建協会の会員の方

### 全宅管理サポーター制度!

2023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5年度<br /> 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5年7月19日(水) 〔終3〕 開催時間**: 13時30分~17時00分 (左記開催日1)~4とも同時間)

② 令和 5年 9月 6日(水) [終了]

③ 令和 5年11月25日(土)

④ 令和 6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・経営に必要な知識・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」(TAC出版)など。

パネラー: 公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 会員

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40名(定員になり次第、締切らせていただきます。)

参加費:無料

**申込方法**:右の二次元バーコードを読み取り、お申込みフォームよりお申込みください。事務

局あてお電話からもお申込みいただけます。(事務局:022-266-0011)



会場案内図

仙台市役所● 🖁 ●宮城県庁

宮城県 不動産会館 地下鉄 勾当台公園駅

東京エレクトロン ●ホール宮城



## セミナーレポート

## 経験者しか語れない貴重な話を紹介

令和5年9月6日(水)に不動産業開業支援セミ ナーを開催しました。

明海大学不動産学部の中村喜久夫先生に、不 動産流通業の利点や、時代の流れに沿った戦略、 差別化を図る方法などについて具体的な事例 を交えながらご講演いただきました。先生からは 「ネットの時代だからこそ業者間のつながりが大 事になる」との話をいただき、参加者の方も真剣 に聞き入っていました。

続いて行われた不動産業者によるパネルディ スカッションでは、経営者の方々から実際に開業 してから初契約に至るまでの流れや苦労した点な ど、それぞれの実体験を幅広くお話いただきまし た。また、事業承継での開業については、経験者し か語れないメリットや手続きの流れなど貴重な話 が紹介されました。参加者の方から質問もあり、今 回も大変活気のあるセミナーとなりました。

次回の開業支援セミナーは11月25日(土)に開 催を予定しております。参加申込みは、当協会HP で受付中です。多数の皆様のご参加を心よりお待 ちしております。



## 宅建業免許の有効期間が満了です!!

## ■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!

### ■2024年1月~3月の対象者

	免許番号	商号	有効期限
	(4) 5157	㈱BITコーポレーション	令和6. 1. 9
	(4) 5159	㈱ジェイ・トラスト	令和6. 1. 9
	(6) 4314	侑不動産弘商	令和6. 1.16
	(4) 5163	㈱エッグファシリティー	令和6. 1.16
	(4) 5164	楽楽工房侑	令和6. 1.16
4	(4) 5165	ウイングライフ㈱	令和6. 1.16
1月満了	(4) 5166	侑髙栄不動産	令和6. 1.16
満	(10)3219	積水ハウス不動産東北㈱	令和6. 1.18
1	(4) 5167	東北互光㈱	令和6. 1.19
	(14) 845	亘理土地開発侑	令和6. 1.23
	(3) 5614	しあわせ不動産㈱	令和6. 1.29
	(2) 6067	㈱わかば不動産	令和6. 1.30
	(12) 1852	田興産	令和6. 1.31
		クニトモ侑	令和6. 1.31
	(10) 2742	侑遠見塚不動産	令和6. 1.31
	(14) 849	㈱藤開発	令和6.2.3
	(14) 852	㈱大崎商事	令和6.2.3
	(5) 4686	トータルアクセス侑)	令和6.2.3
	(9) 3047	㈱斎藤工務店	令和6.2.8
	(5) 5858	㈱富貴	令和6.2.9
	(5) 4687	エムズ企画㈱	令和6. 2.10
	(3) 5617	㈱SOARビジネスパートナー	令和6. 2.12
	(14) 859	㈱三興ホームズ	令和6. 2.13
	(11)2451	㈱菅原吉男工務店	令和6. 2.15
	(9) 3049	㈱久保田本店	令和6. 2.15
	(7) 4027	コーヨー㈱	令和6. 2.15
	(6) 4320	㈱木材スーパーエンドー	令和6. 2.15
2	(1) 6540	カノンコーポレーション(株)	令和6. 2.15
自	(9) 3050	大栄土地開発	令和6. 2.17
満	(2) 6069	㈱アップルホーム	令和6. 2.18
J	(8) 3591	東都フォーラム㈱	令和6. 2.19
	(8) 3592	㈱南仙台不動産	令和6. 2.19
	(5) 4693	(有)イー・ステーション	令和6. 2.22
	(8) 3594	㈱阿部和工務店	令和6. 2.23
	(13) 1426	小畑平蔵商事㈱	令和6. 2.24
	(2) 6070	㈱トリオン	令和6. 2.25
	(13) 1429	㈱新日本地所	令和6. 2.27
	(2) 6071	<b></b>	令和6. 2.27
	(2) 6072	㈱ケイワイティ	令和6. 2.27
	(1) 6544	㈱三澤経営センター	令和6. 2.27
	(12) 1873		令和6. 2.29
	(12) 1875	㈱佐米材木店	令和6. 2.29
	(10) 2753		令和6. 2.29

	免許番号	商号	有効期限
	(7) 4030	かめやま産業㈱	令和6.3.1
	(5) 4695	<b>旬三浦由郎商店</b>	令和6.3.2
	(1) 6546	大友建業㈱	令和6.3.5
	(1) 6548	㈱ミネケン	令和6.3.8
	(2) 6076	㈱ノースブリッジ	令和6. 3.11
	(15) 494	㈱青葉建商	令和6. 3.14
	(6) 4331	侑千代田総合	令和6. 3.14
	(14) 874	東都開発㈱	令和6. 3.15
	(11)2466	吉田商事不動産	令和6. 3.15
	(4) 5174	伊藤不動産	令和6. 3.15
2	(8) 3609	(有)太白土地	令和6. 3.16
月	(8) 3612	侑有朋堂	令和6. 3.16
3月満了	(4) 5176	侚アオバプランニング	令和6. 3.17
J	(10) 2759	㈱ビッグジャパン	令和6. 3.20
	(1) 6549	㈱仙台アメニティライフ	令和6. 3.20
	(9) 3055	スズコー不動産	令和6. 3.22
	(1) 6550	㈱Joe Consultant	令和6. 3.22
	(7) 4036	<b>侑ホームランド大地</b>	令和6. 3.24
	(8) 3623	丸和不動産例	令和6. 3.29
	(9) 3069	<b>侑廣和地所</b>	令和6. 3.30
	(13) 1435	マックスホーム㈱	令和6. 3.31
	(12) 1880	千葉工務店	令和6. 3.31
	(11)2467	<b>旬丸三ビル</b>	令和6. 3.31
	(11)2471	東北分譲住宅販売㈱	令和6. 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





## 理事会だより

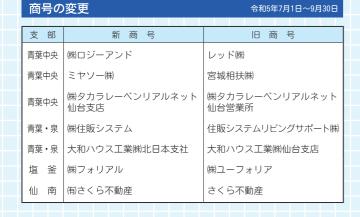
#### 理事会概要

令和5年度 第2回理事会概要 <sup>令和5年7月14日(金)</sup>

	会 議 事 項	報告者
審	①株式会社東北宅建サポートセンターの業務について	木川田専務より提案後、可決承認
審議事項	②日額旅費等の支給方法について	吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認
頂	③「利府町空き家バンク」媒介に係る協定締結について	森情報業務委員長より提案後、可決承認
ſ	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
報告事項	②自治体が構成する空家等対策協議会の構成員について	森情報業務委員長より報告
遺	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

支部移籍	令和	15年7月1日~9月30日
商号	新事務所所在地	旧支部→新支部
㈱i-Plain	〒981-0921 仙台市青葉区藤松3-6 <b>☎</b> 022-341-8704	青葉•泉 → 青葉北
㈱ラサキ不動産	〒980-0802 仙台市青葉区二日町14-4-3F <b>☎</b> 022-349-4127	宮城野 → 青葉北
㈱ラサキハウジング	〒980-0802 仙台市青葉区二日町14-4-2F <b>☎</b> 022-290-6758	宮城野 → 青葉北
tunagaru不動産	〒984-0814 仙台市若林区南染師町49-2 ライオンズガーデン新河原町409 ☎022-208-2560	青葉泉 → 若林

	退会者			令和5年7月1日~9月30日
ĺ	支 部	商号	代 表 者	備考
	青葉中央	JR東日本東北総合サービス㈱ 仙台支店	松木 茂	R5. 7. 6 事業所廃止
	青葉・泉	建物管理ハーベスト	卓地 葉子	R5. 8. 7 廃業
ĺ	青葉・泉	<b>郁細貝地域サービス</b>	細貝 幹男	R5. 9.21 廃業
	若林	(㈱桧家住宅 東北支社不動産東北営業所	荒井 孝子	R5. 7.27 廃業
	太白	㈱北杜プランニング	藤谷 一義	R5. 8.17 廃業
1	石巻・気仙沼	第一住宅㈱	三國正太郎	R5. 7. 2 期間満了
	石巻・気仙沼	㈱ジュウハン不動産販売 中里店	髙橋 敏文	R5. 8. 7 事業所廃止
	仙南	名取トーヨー住器㈱	大久 裕之	R5. 8.31 廃業
	仙 南	㈱パパまるハウス仙台支店	宮本 行雄	R5. 7.16 廃業





おめでとうございます!

## 国土交通大臣 表彰

令和5年建設事業関係功労者等 国土交通大臣表彰において、 当協会副会長である本間裕治氏((株) ユウ・コーポレーション 代表取締役)が不動産業部門で受賞されました。

心よりお祝い申し上げます。





#### 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	新代表者	旧代表者
青葉中央	アーバン興業㈱	舘澤 敬志	上石健太郎
青葉中央	アップル㈱	(政) 半杭 優	佐藤 和宏
青葉中央	早坂建設㈱	早坂 潤一	早坂 亀義
青葉中央	㈱常ロアトム仙台	(政) 宮本 直人	清河 智英
青葉中央	ACRE㈱仙台支社	(政) 小山 勝夫	大村 豊三
青葉・泉	タマホーム㈱仙台店	(政) 菅原 敦	前田河雄太
青葉・泉	みやぎ生活協同組合	尾川 輝敏	大越 健治
青葉・泉	㈱住販システム	(政) 西大條利誉	
若林	㈱羽田電機工業所	羽田信仁	羽田 武志
若林	㈱山一地所仙台若林支店	(政) 平塚 瞬	石倉 愼也
塩釜	㈱東旭不動産	庄司 和史	庄司 正和
石巻・気仙沼	㈱トップハウザーササキ	佐々木一真	佐々木 司
石巻・気仙沼	いしのまき農業協同組合開発課	(政) 須田 吉晴	相澤 均一
石巻・気仙沼	㈱菅野不動産	菅野 惠司	菅野 武征
仙南	㈱白石モーター	鈴木 智洋	鈴木 信一
仙南	<b>旬髙橋材木店</b>	髙橋 大介	髙橋 信夫
仙南	名取岩沼農業協同組合	板橋 廣志	根深 雅美
仙北	創栄産業㈱	遠山 皓任	遠山 勝美
仙北	㈱髙勝の家	(政) 渡邉 正春	鈴木 義人

#### 《取引士》

支部	商 号	新取引士	旧取引士
青葉中央	JR東日本東北総合サービス㈱	丹治 秀朗	田辺 秀雄
青葉中央	アップル㈱	半杭優	佐藤和宏
青葉中央	早坂建設㈱	金野 昭治	早坂 千恵
青葉中央	ACRE㈱仙台支社	小山 勝夫	加藤 保夫
青葉・泉	タマホーム㈱仙台店	今藤 巴	朝井 舞
青葉・泉	㈱住販システム	西大條利誉	伊藤 昭紘
青葉・泉	トーホクガス㈱	齋藤 英昭	本郷 進
青葉北	㈱ラサキ不動産	千葉 信也	村上美香
青葉北	㈱ラサキハウジング	松木 亮介	志村 行平
宮城野	㈱ロイヤルプランニング	八鍬伸一郎	星 公子
若林	㈱山一地所仙台若林支店	平塚 瞬	石倉 慎也
塩釜	㈱東旭不動産	庄司 和史	庄司 正和
石巻・気仙沼	㈱加藤工務店	加藤 正弘	加藤 勲
石巻・気仙沼	いしのまき農業協同組合	伊藤 保彦	黒澤 義博
石巻・気仙沼	いしのまき農業協同組合開発課	須田 吉晴	相澤 均一
仙北	創栄産業㈱	熱海 和博	遠山 勝美
仙北	㈱館のエステート	熊谷むつみ	鎌田 俊行
仙北	㈱ネオウィング	菊地 眞人	輿石 達也
仙北	㈱髙勝の家	大場眞由美	鈴木 義人

令和5年7月1日~9月30日

## 宮城県不動産流通協議会主催

元サッカー日本代表・サッカー解説者 松木安太郎氏 講演会 「人生というゲームの中で」 令和5年11月28日(火)

- ■開催時間 14:30~16:00(開場14:00予定)
- ■会場 日立システムズホール仙台 (仙台市青年文化センター) 〒981-0904 仙台市青葉区旭ヶ丘3-27-5 TEL 022-276-2110
- ■定員 500名(先着順)

【交通案内】駐車場(有料)はありますが、数に限りがございますので、 公共交通機関をご利用ください。

- ●地下鉄: 仙台駅から市営地下鉄南北線・泉中央方面行き 10 分、「旭ヶ丘駅」下車、東1番出口より徒歩 3 分。
- ●仙台市営バス:「旭ヶ丘駅」より徒歩2分。

※諸般の事情から、やむを得ず中止する場合があります。



PROFILE 1957年東京生まれ。小学4年生で読売クラブ (現東京ヴェルディ) に入団。高校時代にDFに転向し、16歳でトップチーム (当時日本リーグ2部) に昇格。1983年の日本リーグ初優勝をはじめ、数々のタイトルを獲得。日本代表としてメキシコW杯予選、アジア競技大会、ソウル五輪予選などに出場。1990年に現役引退。読売ユース監督、トップチームヘッドコーチを経て、監督を歴任。現在は、テレビなどで解説者として活躍。



※正:正会員 準:準会員

	<u>м</u> ш	・正云貝(生)・	十五只			
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
青葉中央	Œ	R5. 7.12 知事(1)6980	㈱ヒルズホーム	吉野 行夫	山司 恵莉子	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-2-31-204 シティタワー仙台一番町レジデンス <b>☎</b> 022-702-4162
青葉泉	Œ	R5. 7.12 知事(1)6979	(㈱なかよし	荒川 広之 (荒川 瞳)	荒川瞳	〒980-0005 仙台市青葉区梅田町2-45 <b>☎</b> 090-2847-0192
青葉北	Œ	R5. 6. 8 知事(1)6967	  -   ユクミアーキテクツ(株)	往見 寿喜	往見 寿喜	〒983-0871 仙台市青葉区八幡 4 丁目3-15 <b>25</b> 022-718-7537
青葉北	Œ	R5. 8.30 知事(1)6993	REGALIA㈱	髙津 英知	髙津英知	〒989-3124 仙台市青葉区上愛子字街道77-1 <b>25</b> 022-281-8408
若林	準	R5. 6.28 大臣(1)10448		荒井 俊太郎 (洞口 正浩)	洞口 正浩	〒984-0011 仙台市若林区六丁の目西町8-1-4F 斎喜ビル425 <b>25</b> 0120-93-6743
若林	Œ	R5. 7.10 知事(1)6977	㈱S-STYLE	和田 大輔	杉山 富美子	〒984-0002 仙台市若林区卸町東2-2-5 <b>25</b> 022-762-9056
若林	<b>(</b>	H24.8.31 大臣(3)8328	㈱木下工務店仙台支店	田中 耕三郎 (並木 建二)	並木 建二	〒984-0075 仙台市若林区清水小路6-1 東日本不動産仙台ファーストビル8 F 2022-216-5112
若林	準	R5. 5.30 大臣(1)10420	㈱ヒノキヤグループ   桧家住宅カンパニー   仙台営業所	近藤 昭 (河野 千代子)	菊池緑	〒984-0013 仙台市若林区六丁の目南町2-28 <b>25</b> 022-781-5705
若林	<b>(</b>	R5. 9. 1 大臣(1)10503	NX商事㈱仙台不動産支店	秋田 進 (佐久間 啓文)	片岡 公二	〒984-0051 仙台市若林区新寺1-4-5 仙台ノースピアビル2F ☎022-792-9202
太白	Œ	R5. 6.14 知事(1)6969	㈱GLW	小和田 将也	小和田 将也	〒982-0833 仙台市太白区八木山弥生町14-7-105 八木山ハイツ <b>☎</b> 022-395-5860
太白	Œ	R5. 8. 9 知事(1)6986	㈱ササキカンパニーリミテド	佐々木(文夫)	三上 正行	〒982-0015 仙台市太白区南大野田9-5 <b>☎</b> 022-248-9221
太白	Œ	R5. 9. 6 知事(1)6994	㈱ティープランニング	石川 由美子	高橋 英樹	〒981-1103 仙台市太白区中田町字後河原3-17 <b>25</b> 022-306-3411
塩釜	Œ	R5. 7.20 知事(1)6981	・ベイ不動産㈱	小田島 勝也	小田島 勝也	〒985-0004 塩釜市藤倉3-17-9 SSオフィスB棟 ☎022-794-8408
仙南	Œ	R5. 8. 9 知事(1)6987	東日本サポートセンター㈱	今野 善基	今野 知子	〒981-1232 名取市大手町5-4-2 ☎022-384-6227
仙南	準	R5. 5.30 大臣(1)10420	㈱ヒノキヤグループ パパまるハウスカンパニー 仙台営業所	近藤 昭 (加藤 寛忠)	佐々木・静香	〒981-1227 名取市杜せきのした5-12-5 ☎022-383-9880
仙北	Œ	R5. 6.26 知事(1)6971	㈱ハーベスト	福原祥	福原祥	〒981-3352 富谷市富ケ丘2-27-18 金の22-725-7067
仙北	Œ	R5. 7.12 知事(1)6978	㈱ハニカム	大桃 京子 (大桃 拓馬)	大桃 拓馬	〒989-5501 栗原市若柳字川北中町65-5 <b>☎</b> 0228-24-9808
仙北	Œ	R5. 8.17 知事(1)6989	㈱ガーデンシティ	早坂憲佳	早坂憲佳	〒989-6165 大崎市古川十日町4-16 <b>☎</b> 0229-87-8230



## 内容の濃い研修と 積極的な交流で大盛況!







令和5年9月14日(木)に「リビングバードリー ムホーム」にて、5年以内に新規で免許を取得し た会員の方を対象とした「令和5年度親睦会」を 開催いたしました。今回が初の試みとなりました が、多くの方々のご参加とご協力のおかげで、盛 況のうちに終えることができました。

初めに研修会を行い、当協会顧問弁護士である 石井慎也先生から「不動産取引のチャンスを逃さ ないための法的知識」についてご講義いただきま した。相続や道路の境界の問題等の実務に直結す るお話で、参加者から多くの質問をいただくなど 内容の濃い研修となりました。

その後の懇親会においては積極的な交流が行わ れ、賑やかな雰囲気の中、親睦を深めていました。 参加者からは「研修会と懇親会の二本立てが良い」 「普段交流できない人と話せて良い」などの声が 聞かれ、大変好評な会となりました。誠にありが とうございました。

会員支援委員会では今後も、会員間の交流と専 門知識の取得を目的とした行事や研修等を開催い たしますので、多くの皆様のご参加をお待ちして おります。





情報業務委員の林です。今回、ご紹介するお店 は五橋2丁目にございます「隆の恵」です。2015 年6月にオープンして以来、この地域の町中華屋 さんで、本格的な中華を堪能でき、大変繋盛して おります。ランチはもちろん、夜はお酒に合うつま みが豊富で居酒屋としても営業しております。

私の一押しは、麻婆豆腐です。痺れと辛みが絶 妙で汗をダラダラかきながらいつも食べておりま す。山椒が結構強めで私好みです。他にも担々麺・ 餃子・辣麺・ニラレバも美味しいのでぜひ、ご賞 味ください!

#### 『隆の恵』

仙台市青葉区五橋2丁目10-24 営業時間 月曜日~土曜日 ランチ/11:30~14:00 夜 / 18:00~22:00 定休日:日曜日



## 宮宅だより

## 青年部会

## 岩手県北上市移動研修会& 交流会

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。お陰様で青年部会は現 在80名の会員で研修事業や交流 事業などの活動を行っており、ま た、今年度は創立40周年記念事 業に向けて企画を進めております。 近年コロナの影響で活動に制限が ありましたが、今年度からは積極的 な活動を行っております。

まず、7月20日(木)~21日 (金)の2日間に渡り、貸切バス を使用して岩手県北上市に行き移 動研修会を行いました。延べ10名 の部会員に参加していただき無事 に実施することができました。1日 目は東北でも最大規模を誇る北上 工業団地を見学しました。中でも現 在建築中で総投資額が約2兆円と 言われるキオクシアホールディング スの北上工場は皆が声を出して驚 くほど圧巻の建築物でした。

また、移動中のバス車内では北上市の歴史を調べたり、北上市内





の賃貸・売買不動産の取引き相場 を題材にクイズ形式で行うなど、楽 しみながら現地のことを知ることが できました。夜の懇親会では鮪の 兜焼きや刺身など豪華な料理とお 酒を嗜みながら部会員間の交流を より一層深めることができました。 2日目の親睦ゴルフでは前日の研 修会の疲れをだすことなく、各々が 持ってる実力を発揮し楽しい2日 間を締めくくることができました。

(記/齋藤)

## 宮城野支部

■ 令和5年度第1回仙台宮城野支部 ■ セミナー&ビアパーティー開催



令和5年8月3日(木)仙台サンプラザにて、支部セミナーを開催しました。

宮宅建顧問弁護士の石井慎也氏を講師に「令和5年施行民法改正を踏まえた実務上の留意点」と題して、賃貸管理のオーナーが他界した後の対応、遺産分割における特別受益・寄与分、ライフライン掘削承諾等、施行前・施行後の比較についてご講義いただきました。実務に役立つ内容で、大変参考になりました。

セミナー終了後は、1Fレストラン において、「ビアパーティー」を開 催しました。このところ酷暑が続い ておりますが、冷たい生ビールで涼むことができ、支部会員同士の交流 親睦を深めることができたかと存じます。 (記/栗村)

## 塩釜支部

## 型 空地空き家対策研修・ 意見交換会実施

8月31日(木)に(公社)青森 県宅地建物取引業協会つがる弘前 支部五所川原支所長江良金光様他 12名をお迎えして「空地空き家対 策研修・意見交換会」を実施いた しました。

青森県側からは支部・支所内に 於ける空地空き家に対する取り組 みや、自治体が調査費用の一部を 負担して現地調査依頼を掛けてい る等、多方面に対策を講じて活躍さ れておられるお話しを伺いました。 当支部からは宮城県の空き家バン ク等の締結状況、締結後の問題点 や課題等お伝えいたしました。

また、支部活動での重要施策である「不動産無料相談会」での相談内容・傾向について白崎副支部長から説明させていただきました。双方の支部とも空地空き家に対する取り組みは会員・自治体関係を巻き込みながら進めていく方向性を改めて確認いたしました。

(記/森)



## 賃貸型応急住宅、ご存じですか?

「賃貸型応急住宅」とは、地震や台風などで、災害救助法が適用された市 町村において、宮城県が民間賃貸住宅を借り上げ、被災者に応急仮設住宅 として供与するものです。「みなし仮設」ともいわれます。

### 被災された場合

- ・本制度は住宅再建ができるまでの間、宮城県から供与されるものです。
- ・ご自身が供与対象かは、お住まいの自治体窓口で確認が必要です。
- ・賃料上限等の条件を充たした物件が供与物件となります。

#### 不動産業者の方へ

- ・被災者が必要書類を持参し訪問する可能性があります。本制度について予めご承知おきください。
- ・県が月額賃料、共益費、管理費を負担します。また礼金(賃料の1か月分)や仲介手数料(賃料の0.55月分)等も負担します。
- ※県が負担する費用の内容は、災害ごとに決定されます。
- ・被災者が通常の手続きで契約した場合でも、貸主が承諾すれば切替契約も可能となる場合があります。

## いざという時のためにも、ぜひ知っていただきたいです!



- ←宮城県の応急仮設住宅のページです。
- \*諸条件は過去の実績です。今後の災害により、条件が変更となる可能性があります。

## 令和6年度宅地建物取引士資格試験の 申込期間が変更となります

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定です。

令和6年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えのないようご注意ください。

インターネット申込みは、原則として24 時間申込みが可能等便利で、送料等の付帯費用も郵送申込 に比べて安価ですので、可能な方はご利用をお願いします。

申込方法 郵送申込み		インターネット申込み	
(予定)令和6年度	7月1日 (月) ~ <b>16日 (火)</b>	7月1日 (月) ~ <b>31日 (水</b> )	
(参考) 令和5年度	7月3日(月)~31日(月)	7月3日(月)~19日(水)	

令和5年9月1日 指定試験機関 一般財団法人不動産適正取引推進機構 電話(03)3435-8181

# 空き家 どうしよう



## そんなときは "空き家バンク"がオススメです!!

宅建協会と県内 12 市町では空き家に関する協定を締結しています。自治体ごとに違いはありますが、空き家相談ができたり、"空き家バンク"という空き家情報ページを用意しています。

"空き家バンク"は、「利用したい人」(借りたい、買いたい)人は多いものの、「物件を登録したい人」(貸したい、売りたい)が少ない状況です。自治体の空き家バンクは安心感もあり、需要もあります! 空き家をお持ちの方、管理や税金等、お困りではありませんか? 家屋は定期的に風通しをするなど適切な管理も必要です。いい状態で利活用するには、早めの判断が重要です。空き家は経年劣化していきます。「いま」考えてみませんか?

"空き家バンク"少しでも気になったら 当協会ホームページから

ぜひご覧ください!



あなたの物件を 待っている方が きっといます。



\*トップページの「空き家バンク」バナーからもご確認いただけます♪



## 利府町と「空き家バンク」媒介に関する 協定を締結

令和5年9月1日(金)利府町と「空き家バンク」媒介に関する協定を締結いたしました。本協会が締結した空き家等対策に関する協定は、利府町で12市町となりました。

これからも当協会は空き家問題をはじめ、不動産業界を取り巻く様々な課題の解決に積極的に取り組んで参りたいと存じます。会員の皆様には引き続きご協力賜りますようお願い申し上げます。









## 宮城県宅建協会主催 令和5年度第2回本部研修会開催のご案内

令和5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、ぜひご参加ください。

## 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5年11月15日(水) 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

研修課目:お知らせ

「セーフティーネット制度等について」 仙台市住宅政策課・仙台市公共交通課 担当者

第1部(13:30~15:00)

「裁判例で学ぶ 賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント」 佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美 氏

第2部(15:10~16:40)

「賃貸管理物件における相続時の対応」 武市法律事務所 弁護士 武市 吉生 氏

福 集 後 記 私は多趣味な方であるな、と自分でも思うのですがこの編集 後記で皆様に大っぴらに公言できる趣味がゴルフと麻雀くらいなので今回はゴルフから得た思いについて書きたいと思います。

ゴルフを始めるきっかけは 10 年ほど前に入会した宮宅建 青年部会でして、当時の部会内の流行りに乗ったわけなので すがルールやマナー、揃えるべき道具に至るまでまあ本当に 分からないことだらけ。先輩方に聞きながら何とか準備を整 え練習場に通い続け、漸くボールが前に転がるようになる と今度は部会の事業でゴルフコンペをやるからとコースデ ビューをするわけです。当然結果は惨憺たるものでしたが 200 は叩いていないと思います。多分。

コンペを終え、皆様お疲れ様でしたと解散後に帰りの車で 思ったことは「もう二度とやらねえな」でした。慣れないク ラブハウスの雰囲気、練習のように打てない焦り、同伴者や 後続組を待たせる申し訳なさ、高圧的なキャディなど初心者 の心を折る材料がそこには揃っていたのです。しかし不思議 なもので今現在も私はゴルフを続けています。何故なのか。

その理由は未練という負の感情でした。しかし見苦しさを思わせる反面、その裏には継続の可能性を孕んだ大事な感情です。コースデビューを終えて数日経つと私は少し冷静になりその日のラウンドを振り返りました。すると多くの失敗への後悔と、僅かな成功への快感が相まってゴルフに対して大きな未練を感じたのです。それからはトライアンドエラーの日々を重ねて早10年。今やっと人並みのスコアでラウンドできるようになってきています。この経験から私は思いました。「未練がましい人生も悪くないな」と。

どうせ成功だけを重ねて一生を終えるなんてことは出来はしないのですから、今日の失敗に、やり残したことに明日試行錯誤して取り組む。で、結果に一喜一憂してその繰り返しでいつの間にか終着駅というのも悪くない、と。まあ、あまり格好の良い人生ではありませんがそう思ってしまったのだからしょうが無いですよね。

皆様はどうでしょうか。悪くない人生をお過ごしであれば幸いです。それでは。 (記/関根)

宅建業開業するなら信頼と安心のハトマーク!

✓ 不動産業界 会員数 No. 1 //

新型コロナウイルス感染症対策として

開業に接

**景30**万円

減額

期間:令和5年4月3日から令和6年3月29日に入会申込書を提出した方

入会を希望する方に

年齢40歳未満の代表者または女性代表者の場合

<sup>律</sup>25万円 入会金減額 さらに 5万円 追加で 5万円 入会金減額

## さけ入会促進キャンペーンも!!

期間中、入会申込書を提出され、入会していただいた方に各種ツールを進呈!

実務に役立つツールが揃います

売買契約書の 書き方

TEAS.

進

뭁

밂

- ●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
- ●重要事項説明 売買契約 賃貸借契約に係るQ&A
- ●物件の間取り図作成ソフト
- ※不動産キャリアパーソン資格講座の诵信教育が無料で受講できます(1名様)
- ●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

Q<sub>&</sub>A

詳細は協会事務局入会担当者(TEL.0120-810-375)までお問合せください。

