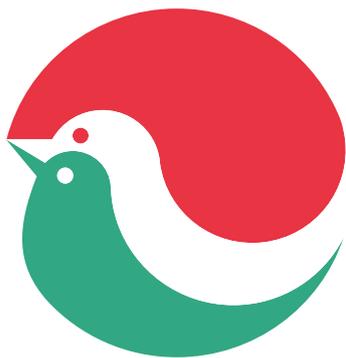


不動産取引に関する情報をお届けします

宅建広報



みゆき

2025 Winter | No. 251

CONTENTS

- | | | |
|-------------------|----------------------------|------------------------|
| P.02 新年挨拶 | P.11 ハトマークセミナー開催報告 | P.15 ハトマークサイト |
| P.03 宅建試験報告 | P.12 REINS INFORMATION | P.16 宮宅だより |
| P.04 誌上研修 | P.13 令和6年度
会員限定セミナー実施報告 | P.17 利府町協定締結報告 |
| P.06 理事会だより | P.13 表彰者のお知らせ | P.18 お仕事図鑑 |
| P.08 新入会員 | P.14 実質的支配者リストについて | P.19 ランチレポート |
| P.09 WEB講習のお知らせ | P.15 子ども110番の店 駆け込み訓練 | 裏表紙 開業応援キャンペーン
編集後記 |
| P.10 不動産業開業支援セミナー | P.15 移住フェア報告 | |
| P.10 開業支援セミナー開催報告 | | |

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



新年挨拶



会長
佐々木 正勝

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員各位におかれましては、お健やかに新年をお迎えのことと大慶に存じます。

旧年中は、協会の会務運営にご理解とご協力を賜り、衷心より感謝を申し上げます。

昨年は、2022年2月に始まったロシアによる一方的なウクライナ侵略戦争に続き、新たな中東地区での紛争の勃発等世界各地で政情不安による混乱が深まり、また、米国で再登場するトランプ政権の政策転換が我が国経済に及ぼす影響も気になるところです。

国内においては、1月に発生した能登半島地震により甚大な被害が生じ、同じ大震災を経験した者として被災された皆様のご心痛はいかばかりかと想いを馳せております。また、政治資金問題等により岸田政権から石破政権に代わり、減税と増税、賃上げ等の政策を掲げ様々な政策を打ち出しましたが、少数与党の舵取りの難しさに加えて世界情勢の混乱等の影響による経済の厳しさは予断を許さない状態にあり、先行きが懸念される新年のスタートとなりました。

そのような中で、昨年のパリオリンピックでの我が国選手による多くのメダル獲得、米国野球では大谷翔平選手が3度目のMVPに輝くなど、若人の爽やかな活躍は国内政治や経済等の先行き不透明な中、多くの人々に勇気と感動を与えました。

我が業界においては、住宅建築費等の上昇により分譲住宅や分譲マンションの販売価格が高騰し続け不動産流通に多大な影響を及ぼしており、中古住宅市場も同様な状況にあります。全宅連では住宅ローンの控除拡大や不動産関連の税制対策を宅建政治連盟と共に政府に要

望し、結実としてこれまでの特例や減税制度が継続されることになりました。不動産市場の活性化を期待したいものです。

近年社会問題化している全国的な空き家対策として国交省は800万円以下の低廉な空き家等の媒介報酬の引き上げを行い、空き家等の流通促進を推進しております。空き家数増加は本県においても例外ではなく、協会は県内各自治体との空き家対策協定締結を更に推進してまいります。2024年4月から施行された相続登記義務化は、空き家の増加や所有者不明土地の解決など社会インフラの整備や防災対策にも繋がるもので、専門知識を活かしたサービスにより業界活性化に繋がります。

協会は今後も会員支援委員会を中心に各種会員サポート業務を更に充実させる様々な施策を推進してまいります。また、業務の現場で生ずる各種問題の相談窓口を設置して対応しておりますのでお気軽にご相談ご活用いただければと思います。

近年、賃貸管理の現場ではこれまでにない様々な事柄が発生しております。コロナ禍の影響もあり騒音等による相隣関連問題や新たなカスタマーハラスメント対策等の対応を余儀なくされている現状にあります。

協会ではこうした問題対策として会員権益擁護に資する各種研修会や会員間での情報交換会等を開催し業務支援を行っておりますので是非ご参加いただければ幸いです。

多種多様な時代の中、誰もが多くの不安を抱える今こそ地域事情を熟知する私たちだからこそできることを考え、物件の持ち主や入居されている方に専門家として【「住まう」に寄りそう】この仕事が社会の重要な役割を担っていると再度認識して、共に日々の業務に向き合ってまいりましょう。

末筆ではございますが、本年は東日本大震災から14年目、あの未曾有の震災記憶が薄らぐことがないように伝承していきたいと思っております。変容するこの時をともに乗り越え、不動産業界の更なる発展の年になるよう、そして会員皆様のご健勝とご繁栄を念願申し上げ、年頭の挨拶とさせていただきます。



令和6年度

宅地建物取引士資格試験 実施報告

令和6年度宅地建物取引士資格試験が令和6年10月20日(日)、東北学院大学土樋キャンパス、東北学院大学五橋キャンパス、東北工業大学八木山キャンパスの3会場で実施されました。宮城県における受験申込者数は昨年度より41名増の5,148名となりました。

今年度も大きな事故等なく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26日(火)に合格者が発表されましたので、その概要を下記の通りご報告いたします。

今年度の合格判定基準は50問中37問以上正解した者

●宮城県における実施概要

()内の数字は全国のもの

	令和6年度			令和5年度		
	合計	男	女	合計	男	女
申込者数	5,148 (301,336)	— (194,091)	— (107,245)	5,107 (289,096)	— (189,302)	— (99,794)
うち、登録講習修了者	832 (55,343)	— (34,380)	— (20,963)	919 (55,229)	— (34,947)	— (20,282)
受験者数	4,171 (241,436)	— (154,113)	— (87,323)	4,095 (233,276)	— (151,848)	— (81,428)
うち、登録講習修了者	740 (49,337)	— (30,517)	— (18,820)	828 (49,407)	— (31,219)	— (18,188)
受験率	81.0% (80.1%)	— (79.4%)	— (81.4%)	80.2% (80.7%)	— (80.2%)	— (81.6%)
うち、登録講習修了者	88.9% (89.1%)	— (88.8%)	— (89.8%)	90.0% (89.5%)	— (89.3%)	— (89.7%)

●宮城県の合格者の概要

()内の数字は全国のもの

	令和6年度			令和5年度		
	合計	男	女	合計	男	女
合格者数	688 (44,992)	— (27,399)	— (17,593)	608 (40,025)	— (25,105)	— (14,920)
うち、登録講習修了者	140 (10,822)	— (6,201)	— (4,621)	196 (11,927)	— (7,101)	— (4,826)
合格率	16.5% (18.6%)	— (17.8%)	— (20.1%)	14.8% (17.2%)	— (16.5%)	— (18.3%)
うち、登録講習修了者	18.9% (21.9%)	— (20.3%)	— (24.6%)	23.7% (24.1%)	— (22.7%)	— (26.5%)
平均年齢	— (35.9歳)	— (36.2歳)	— (35.4歳)	— (35.6歳)	— (36.0歳)	— (35.0歳)

※宮城県内の内訳等は算出しておりません。

【地下室の漏水瑕疵】

リフォーム転売されたマンションの 地下室に発生した漏水について 売主業者の瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 令5・2・17 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02178009) 中戸 康文

リフォーム転売された築20年の中古マンションの引渡し1か月後に発生した地下室の漏水について、隠れた瑕疵に該当するとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められ、また仲介業者に、過去の地下室漏水事故に関する管理会社の調査結果を買主に正確に説明しなかった説明義務違反があるとされた事例

1. 事案の概要

平成9年2月新築の分譲マンションの一室である本件建物(1階・居室:68.38㎡、地下1階・地下室:11.80㎡)について、平成29年4月、宅建業者Y1は、仲介業者Y2の仲介により、所有者Aとの間で売買契約を締結した。(この時、Aの告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。)

同年5月、Y1はY2の仲介により、買主Xとの間で、Y1がAより購入した本件建物をリフォームして引き渡す条件で、売買金額4980万円とする売買契約を締結した。(この時、Y1の告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。)

同年5月末、Y1はAより本件建物の引渡しを受け、Xと打ち合わせた内容にてリフォーム工事を行い、同年6月末に本件建物をXに引き渡した。

同年7月末、地下室で漏水を発見したXは、その旨をY2

とマンション管理会社Bに連絡をした。同年9月、Bにより調査がされたが、原因追及には至らなかった。

同年10月、台風により、本件建物及び他の住戸の地下室に浸水が発生した。管理組合により、平成30年4月に各地下室の復旧工事が行われ、令和元年10月に地下ピット湧水対策工事が完了したが、本件建物の地下室における漏水は止まらなかった。

平成30年9月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由に契約解除の通知書を送付した。

令和元年6月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由として、主的に契約の解除を、予備的に1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。また、令和3年7月、Y2に対し、媒介契約上の説明義務違反を理由として1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2. 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、XのYらに対する請求を一部認容した。

(1) 隠れた瑕疵の存否について

本件建物の地下室には、床と壁の境目から水がしみ出して水溜まりができていたり、水滴が生じたりする状況が認められ、その原因は、本件マンションの地下ピットの湧水槽に溜まった水が本件建物の地下室の壁ないしその隙間に

浸透し、同地下室内にしみ出したものと強く推認される。

本件建物の地下室内にて水がしみ出して水溜まりができるような状況は、本件建物以外のマンション各室では生じていないことに鑑みると、本件建物が新築から約20年間経過した中古物件であるとしても、マンションが最低限有すべき品質・性能であると認めることはできず、「瑕疵」に当たると認められる。

(2) 瑕疵担保責任による契約解除の可否

本件建物については、その地下室(約12㎡)が、漏水やカビの発生等により使用ができないとしても、1階の居住スペース(約68㎡)は使用することができること、地下室の漏水が修繕不可能とまでは認めることができないことに鑑みると、本件売買契約の締結目的を達することができないとまでは認められないことから、Xは瑕疵担保責任に基づき解除権を行使することはできないと認められる。

(3) 瑕疵によりXが被った損害額について

X提出の不動産価格査定書による算定価格について、補正及び瑕疵の存在による下落、その他諸事情を考慮すると、瑕疵が存在することによる本件建物の価格は、3510万円程度と認めるのが相当であり、本件売買金額との差額1470万円程度が、瑕疵が存在することによりXが被った損害額であると認められる。

したがって、Y1は瑕疵担保責任により、Xが主張をする1280万円及びその遅延損害金を支払う義務があるものと認められる。

(4) Y2の説明義務違反について

Y2は、本件建物の地下室の漏水に関して、Aに聴取を行い「本件建物の地下室に大分前に漏水があったが、その際修繕したので、その後現在まで漏水はしていない。」旨の回答を、また、Bより「かなり前に駐車場のピット側から漏水したことがあり、修繕されたいがその時の記録はなく、Bが有している記録で確認できる範囲では本件建物での漏水やその修繕の記録はない。」旨の回答を得たことが認められ、Y2は、漏水に関して、宅建業者としての業務

上の注意をもって調査を行ったと認めることができる。

しかし、調査結果については、Xに対して、既に修繕されたと説明するにとどまり、漏水及びその修繕に関する記録がなく、その記録の確認をしていないことは伝えていないことから、調査の結果を正確に報告、説明する義務を履行したとは認めることができない。

Y2が説明しなかった情報は、Xが本件売買契約締結の判断に当たって重要な事項であるが、当該情報によって、Xが本件売買契約の締結を取り止めたと断定することはできないことから、XのY2に対する請求については50万円程度を認めるのが相当である。

3.まとめ

本件事案は、その後Yらが控訴したが、Y1が750万円、Y2が50万円の和解金をXに支払うことで和解が成立している。

宅建業者の買取り・リフォーム転売による中古住宅の流通活性化が期待されているところであるが、最近の裁判例等において、リフォーム転売の住宅に瑕疵が発見され、売主業者が賠償責任を負う事案の増加が見受けられる。

その要因としては、売主業者の販売前の調査等が不十分であったことや、リフォーム工事が十分でなかったことによるものが多いが、中には、売主業者の調査では瑕疵の確認が困難であったと思われるものも見受けられ、本件事案も、漏水発生後の管理会社の調査でも原因把握ができなかったことから、売主業者らの調査では、瑕疵の発見が困難だった事案の一つではないかと思われる。

リフォーム転売においては、このような宅建業者の調査では回避できない瑕疵リスクがあり、万一そのリスクが発現した場合、損害が多額になりやすいことから、それに備え、売主・買主の瑕疵リスクを一定程度回避できるものとして、建物検査を行い既存住宅売買瑕疵保険を付保することが強く推奨される。

(調査研究部上席研究員)

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.135 2024秋号より

理事会だより

理事会概要

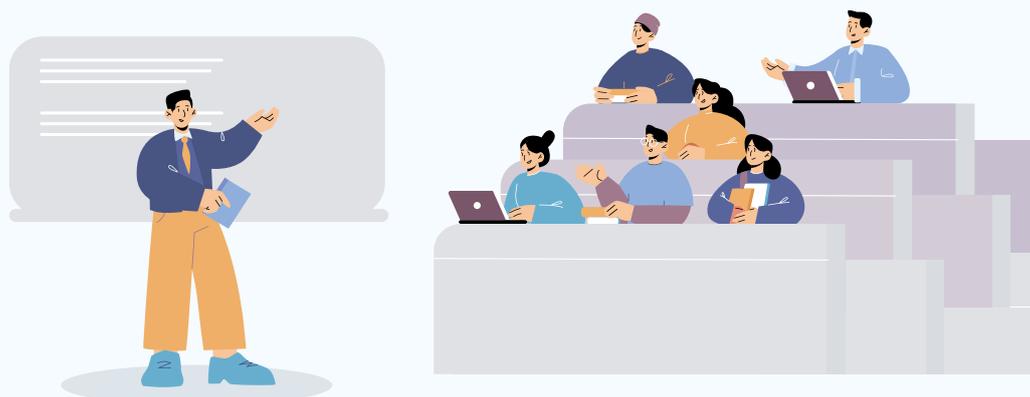
令和6年10月1日～12月31日

令和6年度 第6回理事会概要 令和6年10月7日(月)	会議事項		報告者
	決議事項	①令和6年度・7年度協会運営方針(2年ビジョン)について	本間専務より提案後、可決承認
		②支部交付金の変更について	吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認
		③令和7年度事業計画及び予算編成方針について	本間専務より提案後、可決承認
		④給与規程の一部改正について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
		⑤FAX手続きの廃止について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
		⑥利府町との事業用物件の情報提供に関す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
	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令和6年度移動無料相談会の実施について	鷺見相談業務委員長より報告
		③令和6年度宅地建物取引士資格試験に係る経費について	吉田総務財政副委員長より報告
		④令和6年度会員名簿の記載内容について	萩原総務財政委員長より報告
⑤「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	

退会者

令和6年10月1日～12月31日

支部名	商号	代表者	備考	支部名	商号	代表者	備考
青葉中央	(株)アイリーコーポレーション	阿部 史弥	2024.10.8 廃業	若林	(株)ベル・ウッド	鈴木 稔	2024.10.31 廃業
青葉中央	(有)バス	武者 富士夫	2024.10.8 廃業	太白	大和恵商事(株)	井筒 良子	2024.10.24 廃業
青葉・泉	(株)都市創造研究所	鈴木 正文	2024.11.20 廃業	太白	(株)FIND 長町店	栗原 裕輔	2024.11.28 事業所廃止
青葉北	上山商事(株)	上山 由子	2024.12.2 廃業	塩釜	旭ヶ岡不動産	若松 正	2024.11.7 代表者死亡
宮城野	モリ宅建(株)	森 信弘	2024.12.10 廃業	仙北	(株)タカカツホームズ 仙台北店	高橋 勝典	2024.10.1 事業所廃止



代表者または政令使用人

令和6年10月1日～12月31日

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名	支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
青葉中央	日本商事(株)	氏家 正裕	氏家 正隆	宮城野	セキスイハイム東北(株) 宮城支店	(政)丹波 裕之	野村 徹
青葉中央	(株)レジデンシャル不動産 仙台支店	(政)酒井 広	藤原 秀平	宮城野	(株)ハウスメイトマネジメント 北日本ユニット売買仲介課	(政)佐藤 光生	進藤 俊明
青葉中央	Apaman Property(株) 東北支社	金勝 利之	泉 憲佑	宮城野	(株)ユニホー 仙台支店	麦島 善廣	丹羽 紀人
青葉中央	(有)辰星商会	須合 博行	青砥 多津美	太白	一建設(株) 仙台南営業所	(政)佐藤 秀也	堺 勝浩
青葉・泉	(株)エービーコーポレーション	(政)高橋 龍一	鈴木 健彦	石巻・気仙沼	タマホーム(株) 石巻店	(政)武島 悠哉	津田 英好
青葉・泉	(株)エービーコーポレーション 宮町分室	(政)	佐藤 建太郎	仙南	(株)オノヤ 365リノベ仙台南スタジオ	(政)檜山 智之	高橋 克也
青葉・泉	(株)スペースコンサルタント	上田 涼太	柴田 英一	仙南	令和エステート(株)	(政)阿部 由香	五十嵐 和可
青葉・泉	一建設(株) 仙台営業所	(政)中村 豪	皆川 大輔	仙南	(有)蔵王郷リゾート	菅野 祐一	菅野 悦郎
青葉・泉	勢耀興産(株)	(政)佐藤 文彦	和田 久雄	仙南	一建設(株) 名取りんくう営業所	(政)七戸 拓也	佐藤 秀也
青葉・泉	ラビット(株)	我妻 潤一	我妻 不二男	仙北	新みやぎ農業協同組合 北部資産管理センター	(政)水野 浩明	佐藤 守
青葉北	(株)共栄住宅サービス	平山 雄一	竹内 義明				

商号の変更

令和6年10月1日～12月31日

支部名	新商号	旧商号
青葉中央	みらいえ相続不動産(株)	仙台相続サポートセンター(株)
青葉・泉	(株)エービーコーポレーション 宮町分室	(株)エービーコーポレーション 東仙台店
宮城野	セキスイハイム東北(株) 宮城支店	セキスイハイム東北(株) 仙台支店
宮城野	(株)ハウスメイトマネジメント 北日本ユニット売買仲介課	(株)ハウスメイトマネジメント 仙台支店

支部移籍

令和6年10月1日～12月31日

商号	新事務所住所	旧支部 → 新支部
(株)住一	983-0835 仙台市宮城野区大槻2-11 アルバトロス1F ☎ 022-369-3237	青葉中央 → 宮城野
(株)エービーコーポレーション 宮町分室	980-0004 仙台市青葉区宮町3-9-27 レゾンドートル203号 ☎ 022-393-8233	宮城野 → 青葉・泉
(株)スペースコンサルタント	980-0005 仙台市青葉区梅田町1-54-4F キタロクビル ☎ 022-352-7027	若林 → 青葉・泉
(株)W.H 仙台支店	980-0013 仙台市青葉区花京院2-1-5 ウエスト花京院ビル2F ☎ 022-398-7530	青葉・泉 → 青葉中央

承継

令和6年10月1日～12月31日

支部名	知事大臣	回数	免許番号	代表者氏名	商号	備考
宮城野	知事	1	7098	福田 薫恵	(有)東日本土地	免許換え

+。新入会員+。

※(正):正会員 (準):準会員

令和6年10月1日～12月31日

支部	会員区分	免許取得日	商号	代表者 (政令使用人)	専任の 取引士	事務所所在地
		免許番号				
中央	(正)	2024.9.30	(株)Midtown	和田 大輔	和田 大輔	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-15-38 ミツビル3F ☎ 022-796-5431
		知事(1)7109				
中央	(準)	2011.2.14	サムティ(株) 仙台支店	小川 靖展 (山本 哲大)	山本 哲大	〒980-0021 仙台市青葉区中央3-8-33 T-PLUS仙台2F ☎ 022-266-3616
		大臣(3)8105				
青葉・泉	(正)	2024.10.7	(株)Solu	矢口 遼太	矢口 遼太	〒981-0911 仙台市青葉区台原4-13-17 ベルシティ台原409号室 ☎ 022-343-9440
		知事(1)7113				
青葉・泉	(正)	2024.10.7	(株)銀河不動産	小松 桂介	小松 桂介	〒980-0011 仙台市青葉区上杉3-3-32 レーブテラス上杉102 ☎ 022-796-8188
		知事(1)7111				
青葉・泉	(正)	2024.9.30	(有)藤英工業	郷古 孝雄	今野 健也	〒981-3103 仙台市泉区山の寺1-34-8 ☎ 022-373-3726
		知事(1)7106				
青葉・泉	(正)	2024.9.30	アオバコスモデザイン(株)	岩間 薫代	岩間 薫代	〒981-3204 仙台市泉区寺岡4-7-26 ☎ 022-725-4467
		知事(1)7110				
青葉・泉	(正)	2024.10.18	(株)日本住宅再生	金野 文武 (後藤 雄一)	後藤 雄一	〒981-3132 仙台市泉区将監1-6-6 ☎ 022-346-0390
		知事(1)7116				
青葉・泉	(準)	2022.7.19	(株)コスモハウジング HR不動産仙台支店	今野 聡志 (三尾 洋文)	佐藤 健一	〒981-8003 仙台市泉区南光台1-8-5 エクセレント102号 ☎ 080-4472-5457
		知事(1)6859				
青葉・泉	(正)	2024.10.10	(株)三樹	三井 盛樹	三井 盛樹	〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘1-16-14 ☎ 080-5919-0321
		知事(1)7115				
青葉・泉	(正)	2024.12.12	(株)impressive	鹿野 純平 (田中 悠太)	田中 悠太	〒981-0913 仙台市青葉区昭和田1-37 ☎ 022-200-6757
		知事(1)7124				
青葉・泉	(正)	2024.7.22	(有)土地鑑定研究所	甲斐 裕朗	甲斐 裕朗	〒981-8006 仙台市泉区黒松2-20-30 ☎ 022-718-5883
		知事(1)7086				
青葉北	(正)	2024.10.18	(株)ティー・アート・クルー	太田 貴之	太田 貴之	〒980-0802 仙台市青葉区二日町2-1 キムラオフィスビル6F ☎ 022-302-7028
		知事(1)7117				
宮城野	(正)	2024.11.18	(株)HALETO	岡安 輝明	岡安 輝明	〒983-0044 仙台市宮城野区宮千代2-1-2 アイランドビル2F ☎ 022-353-5108
		知事(1)7121				
若林	(正)	2024.9.9	(株)財産評価	西山 敦	本郷 敏子	〒984-0823 仙台市若林区遠見塚3-4-12 ☎ 070-9169-5233
		知事(1)7102				
太白	(正)	2024.9.24	オフィス管家	管家 幸則	管家 幸則	〒981-1107 仙台市太白区東中田2-35-12 ☎ 022-241-5605
		知事(1)7105				
石巻・ 気仙沼	(正)	2024.9.24	ふじけい不動産	藤村 圭介	藤村 圭介	〒988-0051 気仙沼市常楽74 ☎ 090-7524-8250
		知事(1)7104				

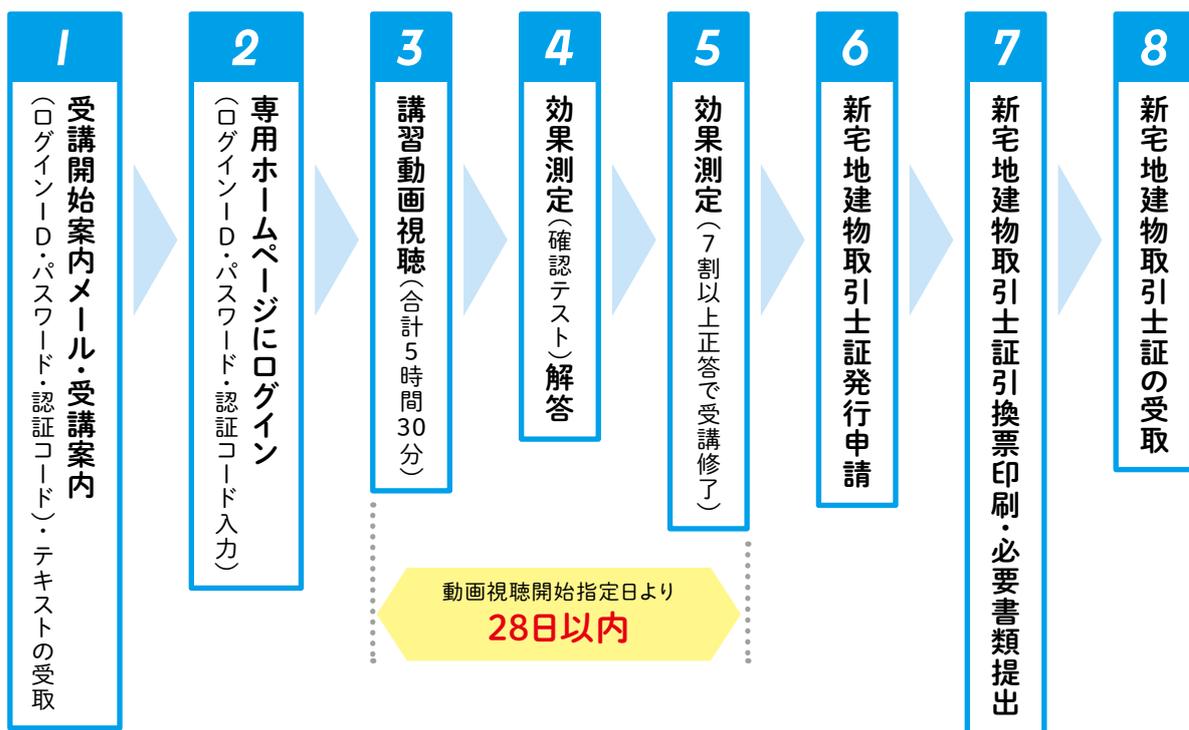
法定講習はWEB講習が便利です!

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。



令和6年度

ハトマーク公開セミナー第2回本部研修会 開催報告

ハトマーク公開セミナー第2回本部研修会を、令和6年11月18日(月)に仙台国際センター大ホールで開催いたしました。

第1部は、株式会社ときそう代表取締役吉野荘平氏に「重要事項説明書 見落としがちな生活関連施設の調査!」をテーマといたしまして、生活関連施設に関する紛争事例と未然防止のための物件調査について詳

しく解説していただきました。第2部では、武市法律事務所弁護士武市吉生氏に「賃貸管理物件の紛争・裁判時に提供すべき情報」について、裁判制度や書式等、判例を用いてご講義いただきました。

どちらも実務に直結する内容でしたので、受講された方々は熱心に講義に聞き入っておりました。



第2回本部研修会受講者状況

支部	会員数	参加者(名)	参加者(社)	出席率
青葉中央	222	47	44	19.8%
青葉・泉	244	35	33	13.5%
青葉北	135	31	28	20.7%
宮城野	191	37	31	16.2%
若林	136	25	23	16.9%
太白	125	29	27	21.6%
塩釜	73	22	22	30.1%
石巻・気仙沼	138	14	13	9.4%
仙南	133	31	31	23.3%
仙北	137	35	28	20.4%
一般		12		
合計	1,534	318	280	18.2%

ユーザID・パスワードの管理について

「覚えのない利用でシステム利用料金が発生している」「他社がレインズのIDとパスワードを貸与している」といった、ユーザID・パスワードの管理に関連する苦情・お問い合わせが多くなっています。

会員は、ユーザID・パスワードの管理・使用について責任を持つこととし、他の者により不正使用があった際は一切の責任を負う旨、当機構の『ユーザID及びパスワード管理基準』に規定されています。

ユーザID・パスワードの不正使用により発生した、システム利用料の支払義務、他会員や消費者とのトラブルの責任は、不正使用された会員が負うこととなりますのでご注意ください。

～不正利用を防ぐために～

- パスワードは定期的に変更してください
- レインズにアクセスできる従業員の把握(管理)を徹底し、ユーザID・パスワードを知る従業員が退職した場合は速やかにパスワードを変更してください
- パスワードには他者から推測されやすい文字列を使用しないでください
- ユーザID・パスワードを機構に無断で他者へ貸与しないでください
- 他の会員(ユーザIDが付与されている他支店等を含む)のユーザID・パスワードを使用しないでください
- 上記の他、規程・ガイドラインに則し、適切にユーザID・パスワードを管理してください

登録物件の売却等依頼者への連絡・交渉について

「レインズ登録物件の売主に直接営業資料を郵送してくれる会員がいる」といった、レインズ情報をもとに行われた売却等依頼者への連絡・交渉に関する相談や苦情が増えています。

不動産登記情報を参考にするなど、レインズに登録された情報をもとに行っていないとしても、「抜き行為」と誤解され、トラブルに発展することがあるため、物件収集等を目的としたダイレクトメール送付といった特定者への営業

活動を行う際には、当該物件のレインズへの登録の有無を確認し、レインズに登録されている物件の売却等依頼者への連絡・交渉は行わないよう努めてください。

なお、ダイレクトメールの内容やレインズの稼働履歴等から、レインズ情報を確認しているにもかかわらず、元付業者の承諾なく売却等依頼者に連絡・交渉したことが確認できた場合には、指導や処分の対象となることがありますので十分ご注意ください。

宅建業法施行規則等改正について

「成約情報の通知」に関して『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』が2024年7月1日に改正され、また「ステータス(取引状況)管理機能」に関して「宅地建物取引業法施行規則」および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が2025年1月1日に改正されることとなりました。

改正の趣旨・内容をご理解いただき、レインズの適正な利用をお願いいたします。

詳しくは2024年7月23日にIP型のお知らせへ掲出の『レインズに係る宅建業法施行規則等改正について』をご確認ください。



公益財団法人 東日本不動産流通機構

〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町2-3-2
 神田センタービルディング2階
 TEL 03(5296)9350 FAX 03(5296)3800
 URL <http://www.reins.or.jp/>

レインズコールセンター

[ナビダイヤル] 0570(01)4506
 [IP電話をご利用の方] 050(5538)0946
 (9～18時、土日・祝日・レインズ休止日は除く)

令和6年度会員限定セミナー実施報告

＼ご参加いただき、ありがとうございました／

令和6年度第1回会員限定セミナー「街の不動産屋さんのためのM&A・事業承継」

令和6年9月13日(金)に令和6年度第1回会員限定セミナー「街の不動産屋さんのためのM&A・事業承継」を宮城県不動産会館で開催しました。当日は会場参加32名、Zoomウェビナーからの参加29名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、宅建業界においても事業をいかに次の世代に引継ぐかが

重要な課題となっている事業承継について、株式会社 経営再構築プラン代表取締役 小山 久義 税理士が講師となり、講演をしました。

ご参加の皆様は熱心に聞き入っており、アンケートでは「将来について具体的に検討するきっかけになった」「事業承継について前向きな印象が変わった」などの声もあり、事業承継

について、改めて知るきっかけとなる非常に有意義なセミナーとなりました。



令和6年度第2回会員限定セミナー

「ハトサポ活用セミナー ～かんたんWeb書式作成ツールの使い方について～」



令和6年11月11日(月)に令和6年度第2回会員限定セミナー「ハトサポ活用セミナー ～かんたんWeb書式作

成ツールの使い方について～」を宮城県不動産会館で開催しました。当日は会場参加14名、Zoomウェビナーからの参加51名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、ハトマークグループが構築したハトサポの「かんたんWeb書式作成ツール」の使い方をテーマに全宅連 政策推進部担当者が講師となり、講演をしました。

「かんたんweb書式作成ツール」の便利機能である自動連動や呼出機能などについて、実演を交えながらご説明いただきました。ご参加の皆様からいただいたアンケートでは、「日々の業務に活用していきたい」などの声をいただき、ハトサポをさらにご活用いただくきっかけとなる充実したセミナーとなりました。

表彰者

表彰者の皆様 心よりお祝い申し上げます



令和6年度秋の褒章において、当協会専務理事である本間裕治氏((株)ユウ・コーポレーション代表取締役)が黄綬褒章を受章されました。



令和6年文化の日表彰(功劳区分:産業)において、当協会常務理事である吉田健一氏((有)アラウズ代表取締役)が産業の分野で受賞されました。



令和6年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰において、当協会会員である榎浩一郎氏((有)大福不動産代表取締役)が不動産業部門で受賞されました。

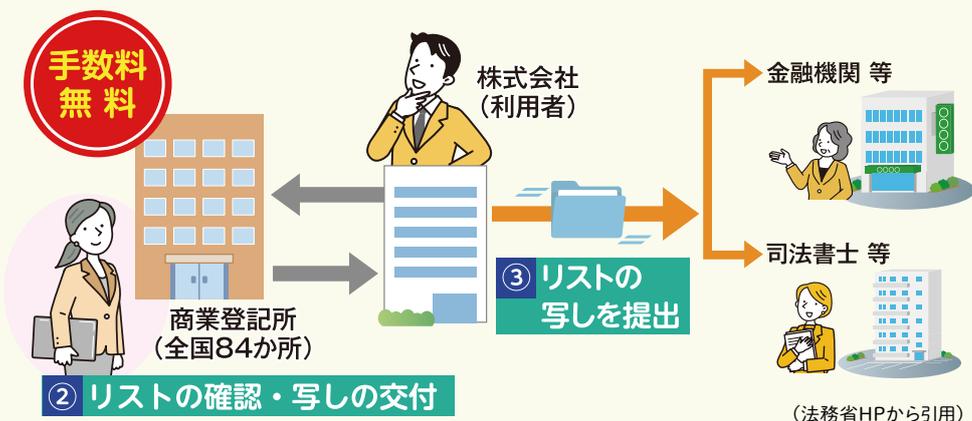
実質的支配者リストについて — 信頼の証 —

仙台法務局民事行政部法人登記部門

実質的支配者 リストとは？

株式会社の実質的支配者の氏名やその保有する議決権などが記載されたリストです。この制度では、株式会社が作成した実質的支配者リストについて、商業登記所で所定の添付書面による確認を行った上で、その写しに登記官の認証文を付けた証明書を交付します。

① 実質的支配者リストの保管・写しの交付申出



② リストの確認・写しの交付

利用のメリット

実質的支配者リストは、申出法人が虚偽の資料を用いるなどして申出を行った場合には、個別の事案に応じて、関係法令に基づき制裁が科されるため、取引時の確認事項において、マネー・ロンダリング等に悪用される危険性を回避又は低減するために有効です。

制度を利用できる法人

株式会社(特例有限会社を含む。)が、この制度を利用することができます。

持分会社や一般社団法人・一般財団法人等は、この制度の対象外です。

対象となる実質的支配者

- ① 株式会社の議決権総数の50%を超える議決権を直接又は間接に有する自然人
- ② ①に該当する者がいない場合は、株式会社の議決権総数の25%を超える議決権を直接又は間接に有する自然人

手続の流れ

1. 会社による申出

実質的支配者リストの写しの交付を受けるためには、管轄の商業登記所に実質的支配者リストの保管及び写しの交付の申出をする必要があります。

① 実質的支配者リストを作成

② 申出に必要な 申出書と

添付書面を準備

※手数料は無料。

〈添付書面の例〉

- ・株主名簿の写し
- ・申出をする会社の代表者の本人確認書面

2. 登記所での確認・交付

登記官が申出の内容を確認の上、実質的支配者リストを保管します。

申出をした会社には、登記官の認証文付きの実質的支配者リストの写しが交付されます。

3. 利用

実質的支配者リストの写しを金融機関などに提出します。

詳しくは、法務局または法務省ホームページへ

Q | 実質的支配者リスト

Search



宮城県警察本部と「子ども110番の店」駆け込み訓練を実施しました。

令和6年10月17日(木)、(有)関根不動産様にご協力いただき宮城県警察本部と「子ども110番の店」駆け込み訓練を実施しました。

訓練では、近隣の古城小学校の児童2名に協力いただき、「不審者に話しかけられる→逃げる→店に駆け込む→状況を説明する→110番通報を行う」という一連の流れを実践していただきました。児童2名は訓練に真剣に取り組み、状況をしっかり説明しておりました。(有)関根不動産様は、駆け込んできた児童の話をご丁寧に聞き取り、その後110番通報を実際に行っていただきました。

当協会は、これからも、地域のパートナーとして地域の安心・安全に貢献できるよう「子ども110番の店」の登録を推進して参りますので、皆様のご協力をお願いいたし



ます。登録ご希望の会員様は事務局(022-266-0011)にお電話ください。

みやぎ移住・交流フェアに出展しました。



令和6年11月17日(日)、東京都「東京交通会館」で宮城県主催の「みやぎ移住・交流フェア」が開催され、当協会は、住まいのご相談ブースを出展いたしました。

フェアは、宮城県内全市町村や当協会を含む企業・団体が出展し各ブースそれぞれの特性を生かした装飾で賑やかな雰囲気でした。多くの方が来場し、当協会のブースにもお住まいに関する相談者の方がご相談に訪れました。

宮城県に関心を持ってくださっている方が多くおり、今後も当協会では、「人と住まいを笑顔でつなぐ」存在になれるように努めて参ります。

「ハトマークサイト」は不動産情報サイトで、物件をエリア別・沿線別に探すことができます。また、住まい探しのお役立ち情報や様々な特集も充実しております。近くの不動産会社を検索することもできるので、ぜひ「ハトマークサイト」をご利用ください。



ハトマークサイトをご利用ください

<https://www.hatomarksite.com/search/miyagi/>



宮宅だより

各支部からのお知らせ

役員クラブ

秋の旅行会

秋も深くなってまいりました令和6年11月19日(火)において、本年度、役員クラブ恒例の旅行会を開催いたしました。昨年は松島温泉・パレス松州にて開催し多くの会員様にご参加を頂きました。今年は17名参加による南三陸ホテル観洋での一泊旅行で、うち7名は仙台駅東口発のシャトルバスでの直行でした。宴会では尾形会長のご挨拶の後、美味しい海の幸を堪能、同時にカラオケ大会では石巻支部・清水石様始め、歌の盛り上がりは素晴らしく、参加者一同大いに楽しめたところです。二次会におきましても怒濤の如く、希望者でのカラオケ参



加をされたことは、流石に皆さん現役であるとの実感をしたところです。そして翌朝には希望者で観光バスでの「語り部バス」に8名の参加者があり、震災を風化させないための語り部を通して見学されたことは、何よりも良い思い出になりました。又、同時に早朝フロントからの眺めも素晴らしく、滅多に見ることができない気嵐を観れたのも素晴らしい経験の一つでした。最後になりますが、来年も会員の皆様に喜んで頂ける旅行会を開催したいと思っておりますので、奮ってご参加頂ければ幸いです。(記/粟野)

宮城野支部

不動産無料相談会

令和6年11月11日(月)宮城野区役所1階ロビーに於いて宮城野区役所不動産無料相談会を実施しました。



当日は天候にも恵まれ、6組の相談者の方々にご来場いただきました。相談内容は相続問題、隣地問題など多岐にわた

り、資料などをしっかりそろえて来場される相談者の方もいらっしゃり、これまでの相談会と比較しても具体的な相談が多かったように感じました。相談にきてよかったという言葉いただいた時はこちらの方が嬉しくなりました。

宮城野区役所での無料相談会は今回で5回目となりましたが、地域の皆様により認知していただけるように今後も継続して開催していきたいと考えております。(記/伊藤)

若林支部

若林支部ゴルフ大会

若林支部ゴルフ大会が、令和6年10月9日(水)に開催されました。天候は朝からぐずついたものの、土砂降りとはならず楽しくプレーすることができました。

丸一日ゴルフを通じてお話をすることは、今後の業者間のつながりを持つ上でも役に立つツールの一つではないでしょうか。新たな会員様のご参加も期待しております。宜しくお願い致します。



若林支部では、春・秋の恒例の支部ゴルフ大会の他、2年前より他支部様との交流を兼ねた対抗ゴルフ大会も始

めました。今後も支部内に留まることなく交流の輪を広げていき、少しでも会員様の仕事のきっかけ作りをして参りたいと考えております。(記/高橋)

若林支部

支部研修会開催

令和6年10月28日(月)に支部研修会が開催されました。演題は“高齢化社会における不動産オーナーへの伴走支援について～『民事信託』というひとつの選択肢～”と題し、株式会社オリティ・トラストの今泉洋一様に講義頂きました。民事信託という今注目されてきている手法について、我々業者向けに濃い内容をお話頂きました。今回、研修会にご出席頂けなかった会員様は、本当に残念だったと思います。研修会だけでも出席おおいにOKですので、遠慮せずお越しください!!! 懇親会では、国土交通大臣表彰を受章された榊浩

一郎さんの功績を讃えつつ、会員同士の相互交流が図られ、大変盛り上がりました。

(記/高橋)



仙台青葉・泉支部

仙台青葉・泉支部移動研修会

令和6年11月6日(水)・7日(木)に仙台青葉・泉支部の移動研修会を開催いたしました。

支部役員と支部会員総勢20名の参加を頂きました。

初日は、全宅連本部を表敬訪問し政策推進部課長補佐の川島大佑氏より会員業務支援サイト『ハトサポ』の現状と今後について、スライドを使用し、わかりやすく約1時間にわたりご教授頂きました。ハトサポのサービス機能の充実ぶりを実感しました。

その後、和田政宗参議院議員のご案内で国会議事堂内を見学させて頂き百年も利用されている参議院議場など



の歴史に触れながら日本の将来を決める場を見学してまいりました。夕方6時より両国近くの墨田川より屋形船に乗り2時間の懇親会を行いました。

翌日は、東京駅よりはとバスで豊洲市場へ移動し千客万来にて海鮮バイキングの昼食をとった後、場内を見学したの

ですが、そこでインバウンド効果と思われる外国の方々が多く訪れておりました。その後東京タワーを見学し無事帰仙しました。

今回の移動研修は、一日に2万歩以上歩く旅になりましたが倒れる方もなく健康をかみしめる研修会になり、会員の助け合いなど仕事以外の面も見ることができました。(記/千葉)

石巻・気仙沼支部

令和6年度 不動産に関する無料相談会&不動産市民公開セミナー開催

令和6年9月7日(土)、石巻市の「マルホンまきあーとテラス」にて、不動産に関する無料相談会と不動産市民公開セミナーを開催いたしました。

無料相談会は、弁護士、税理士、宅地建物取引士が対応し、相談者17組で18件の相談がありました。すべての相談ブースが開催時間中は満員となり、大盛況でした。

不動産市民公開セミナーは、三部構成で行い、一般参加者28名、会員38名の合計66名の方々に参加いただきました。第一部は石巻市職員による「石巻市空き家バンクについて」の講演だったため、今回のセミナーは、石巻市と共催という形で開催することができました。第二部では税理士の遠藤氏による講演、第三部では当協会の顧問弁護士の石井先生による講演を行っていただき、参加者の方々にとって充実した内容であったと思います。(記/高田)



REPORT

利府町事業用物件の情報提供報告

令和6年10月29日(火)、利府町と事業用物件の情報提供に関する協定を締結いたしました。

協定締結にあたり、佐々木会長からは利府町は災害が少なく住民が安心して暮らせる魅力のある町なので、会員の協力のもと企業誘致に積極的に取り組み今後の利府町のさらなる発展のために努めていきたいとの言葉があり

ました。

事業用物件の情報提供に関する協定は、産業の活性化と商工業の振興に向けた宮城県内初の試みとなりました。これからも当協会は地域貢献活動やまちづくり支援の充実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。



GUEST

塩釜支部
株式会社 SJエンタープライズ

.....

代表取締役
さかい じん
境 仁 さん



不動産に興味を持ったきっかけ・ 開業したきっかけは何ですか。

幼いころの夢は大工さん、建築学科を卒業したあと、住宅メーカーに就職しました。入社前の説明会などで話を聞くとお客様との打ち合わせの他にも基本的なプランニング等は営業が行うとのことに魅力を感じたのが始まりで、営業畑で28年6ヶ月お仕事させていただきました。戸建て住宅の販売が主な仕事でしたが、宮宅建の会員様を中心に当時から多くの不動産業者さんにお世話になっていましたので馴染みのある業界でした。開業するにあたっては、心配してくれるお声もいただいたのですが、むしろこれからの将来を考えて独立しました。たくさんの不動産業の社長さんとお会いする中でサラリーマンとは違うバイタリティに魅力を感じたのも大きな理由です。

不動産をやっていてよかったこと、 喜びは何ですか。

開業してからいろいろなお客様とお話してきましたが、相談を受けた際にきちんと問題を解決してあげられることです。そのためには、こちらの知識と経験もそれ相応の準備も必要ですので、お客様から「ありがとう」と言われたときに達成感と喜びを感じます。

不動産で苦労したことは何ですか。

比較的大きな組織で働いていると社内にチェック機能がいくつもあるので、お客様に間違った書類

をお渡しするようなことはあまりありませんが、独立してから自分で作成した重説や契約書を読み返す度に間違いを発見することにぞっとします。開業して初めての取引が遠刈田温泉の別荘だったのですが、売主の成年後見人の一人に東京の弁護士さんがいらっやあって、重説や契約書の内容を細かく指導していただきました。会社員時代には重説も契約書も自分で作成していたのですが、しばらく離れていたのもので難しい部分もありましたが、とても勉強になり大変助かりました。

不動産をやっていく上で大切なことは 何ですか。

「人を繋げるお手伝い」を会社のキャッチフレーズにしています。「人と人を繋げているうちに仕事になるから…」と先輩の社長さんが教えてくれました。その言葉が印象に残っており、思ってもみないところから仕事の話に繋がるなど、人との繋がりを保ち続けることが大切だと日々感じています。

不動産の今後について、 どう思いますか。(今後の動向等)

少子高齢化と人口減少が不動産にとって脅威であることは間違いありませんが、特定空き家や相続登記の義務化など局所的な追い風はありますし、そのような風を読みながらとらえつつ前に進む道はあるのだと思います。

私が住宅メーカーに就職した際に、大手の数社

で住宅業界を席卷すると教えられました。30数年経過した現在全くそんなことはなく、むしろ大手住宅メーカーのシェアは数パーセント程度下がっています。小さな工務店や町の大工さんの勝利です。「小回りの利く規模で・効率の悪い面倒なことをやってくれて・人との繋がりを大事にする」そんな不動産屋は生き残れると考えますし、そうなりたいと思っています。

今後はどのような業務に力を入れたいですか。新しくやりたいこともあれば教えてください。

仕事以外では牡鹿半島(海)、遠刈田温泉(山)に滞在していることが多いのですが、そこで過ごしていると、リモートワークで仕事をしている方の多さに気が付きます。その方々に賃貸、売買さまざまな方法で四季を楽しみながら仕事ができるような環境を整えてあげたいと考えています。またそうした方々を結びつけることにより地域の活性化にも繋がる、ということ聞こえはいいのですが、私の飲み仲間を増やしたいだけです(笑)。

不動産業を始める人(開業を考えている人)にアドバイスやメッセージはありますか。

私は30年近く住宅メーカーに勤めていたのが人脈の大きな柱になっています。その繋がりがあってこそ開業する決心ができました。

誰にでも「大丈夫だ!やってみろ!」と言える業界ではありませんが開業してからも諸先輩方が丁寧に教えてくれますし、宅建協会の事務局の方々とても親切です。ぜひハトマークでの開業をお勧めします。



境さんの話しやすい雰囲気にも相談が集まっている、そんな感じがしました。また多くの趣味をお持ちで、趣味を楽しみつつ、仕事の話が舞い込んだりと、人との繋がりの大切さを実感しました。
(取材:事務局)

LUNCH REPORT

vol.7



情報業務委員の高田です。今回、気仙沼の観光スポットである内湾地区の商業施設「^{ムカエル}迎」の1階にある『ミナトノウヤ』さんを紹介させていただきます。

カジュアルかつオシャレな雰囲気で食事を楽しむことのできるお店です。お料理については、館ヶ森高原豚を使

用したロースカツ、海老フライ、蕎麦などがあります。どれも絶品ですが、本レポートの掲載時期にオススメしたいのは、三陸牡蠣フライ膳(税込み1,760円)です。

牡蠣は気仙沼市唐桑町で採れた物を中心に三陸沿岸のその時良いものを仕入れて使用しているみたいです。旬の牡蠣は身がプリプリで、味が濃く口の中で牡蠣の凝縮した旨味が心地良く口いっぱいに広がります。皆様も是非、一度お召し上がりください。

また、昼食時だけでなく、夜も営業されており、宴会コースなども対応されてい

ます。地元酒蔵の日本酒を中心に焼酎やアマレットなどのリキュールも取り揃えております。是非、気仙沼にお越しの際は、お立ち寄りくださいませ。



今回ご紹介したお店はこちら!

「ミナトノウヤ」

🏠 気仙沼市南町海岸1-14

🕒 11:30~14:00 17:30~20:00
定休日:月曜

☎ 0226-25-8020



開業応援 キャンペーン!!

宅建協会の入会金
60万円を0円に!

期間 令和6年4月1日～令和7年3月31日
※適用条件については事務局までお問い合わせください

実務に役立つ
ツールが
揃います!

さらに **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!

進呈品

- 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通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。

詳細は協会事務局入会担当者 (TEL. 0120-810-375)までお問い合わせください

編集後記

令和6年の夏は暑く長かったです、秋は短く、あっという間に冬を迎えたようなそんな感覚です。

私は、令和6年10月14日、仲間たちと真鯛が東北でも釣れているとの情報で福島県相馬市まで船を仕立て行ってきました。

朝5時の出船で釣り場まで50分、漁場について初めての仕掛け『たいらば』という疑似餌を使い始めて3分引きがあり釣り上げてみると45センチの真鯛でした。思わず感動しました。

その後仲間たちも釣り上げ、釣果としては、8人で30匹程でした。

地球温暖化が進む中、東北の地方の海における魚の分布や生態系に変化が見られます。海水温の上昇が主要な要因とされております。

スズキや真鯛など温暖な海域を好む魚の漁獲量が増加し、スルメイカやサバなどの魚がより北へ移動しているようです。

福島でも伊勢海老が大量に水揚げされているニュースがありました。

温暖化の影響は、今後さらに顕著になると予測されるため東北地方の海における変化を的確に把握し、柔軟な対応が求められます。

私たちの取り巻く環境は日々変化しているのを感じております。

又、私たち不動産業界や住宅業界にも変化がありZEH水準住宅や省エネ基準適合住宅など住宅の断熱性能や設備機器のエネルギー効率化を向上させることでエネルギー消費量を抑え環境負荷を軽減する目的で始めました。

省エネ基準住宅は、2030年以降の脱炭素の社会の実現に向けて重要な役割を果たします。

私たち一人一人が環境問題を意識して出来ることから始め未来に繋げて行ければと思います。

(記/千葉)

LINE **公式アカウント友だち募集中**

