

不動産取引に関する情報をお届けします



宅建
広報

みやぎ

2025 | Summer
No.253

CONTENTS

- 02. 誌上研修
- 04. WEB講習のお知らせ
- 05. 不動産業開業支援セミナー
大崎市協定締結報告
- 06. 理事会だより
- 08. 新入会員
- 09. 本部研修会開催報告
- 10. 宅建士育成セミナー
ハトマークサイト
- 11. 総会開催報告
表彰者のお知らせ
- 12. 宮宅だより
- 14. お仕事図鑑
- 15. ランチレポート
- 16. 不動産キャリアパーソン
編集後記

大高森から見る松島湾の夕景

市街化調整区域の建物につき適法に居住できない 旨の説明をしなかった媒介業者に対する 慰謝料等が認められた事例

(大阪高判令4・5・31 2022WLJPCA05316022) 石原 賢太郎

市街化調整区域の土地建物を購入した買主が、その不動産には法令上の瑕疵があるとして、売主及び媒介業者に対し損害賠償金の連帯支払などを求めた事案において、媒介業者は適法に居住できないとの説明を怠ったものであり、買主の期待権を侵害したものと認められるとして、媒介業者に対する慰謝料の請求等が認められた事例

1

事案の概要

買主X(原告・控訴人兼被控訴人・個人)は、大型犬及び猫と暮らす庭付き一戸建住宅を探していたところ、平成27年1月、宅建業者Y2(被告・控訴人兼被控訴人)の広告を見つけた。同広告には「一戸建〇〇(地名)」として、市街化調整区域内の建物延床面積、築年数と間取りなどが記載されていた。

翌月、売主Y1(被告・被控訴人・個人)とXは、Y2の媒介により、上記市街化調整区域の土地建物〔本件不動産、建物は都市計画法の線引き前に建築された飲食店(本件建物1)と線引き後に建築された違法建築住宅(本件建物2)〕の売買契約を締結した。

Y2の宅地建物取引士Bは、Xに対する重要事項説明において、本件建物1は種類が店舗であり、店舗用途での再建築は可能であるが、その場合、

床面積は既存の1.5倍以下にとどめなければならないこと、現行の景観条例や風致条例には適合していないこと、本件建物2は違法建築物であり再建築ができないこと等、重要事項説明書記載内容を読み上げ説明したが、本件建物1及び2に適法に居住することができない旨の説明や本件建物2は利用停止や除却を求められる可能性があるとの説明はせず、Y2からは違法建築なので中だけをリフォームして、外は派手にいじらない方が良いとの指摘をしたのみであった。

同年4月、Xは残代金を支払い、翌月、引渡しを受け、Xは用途変更許可や建築確認申請手続きをせずに、本件建物2のリフォーム工事(本件リフォーム工事)に着手した。

同年7月、市の担当者から、本件建物1は用途変更の許可をとらない限り居住できない旨、違法建物に実施中の本件リフォーム工事は認められない旨などが告げられた。

Xは翌日、指導を受けた旨をY2に伝え、その後も一級建築士事務所を介して市と交渉を続けたが、同年12月、Xは本件建物2を除却すること等を内容とする是正計画書を提出し、市はXに対し是正勧告をした。

是正勧告に従い、Xは本件建物2を除却し、翌年4月、市から本件建物1の用途変更の許可を受け、本件建物1の改修工事を行った。

そしてXは、本件不動産には法令上の瑕疵があるなどとして、Y1、Y2に対し、損害賠償金5,765万円余の連帯支払等を求めて本件訴訟を提起した。

第一審では、Y2に対する請求については、媒介契約上の説明義務違反による損害賠償義務を負うとした上で、住宅撤去費や居住のための店舗改装費等 2,886万円余の請求を認容し、Y1に対する請求は棄却した。

判決を不服としたX及びY2は、それぞれ控訴した。

2

判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

<不動産に瑕疵（法令上の制限）があるか>

本件不動産のうち、適法に建築された建物は、本件建物1のみであるところ、本件建物1は用途を店舗とするものであるから住居として使用することはできず、本件建物2は違法建築物であるから存在自体が違法であり、それが市に発覚すれば、少なくとも利用停止を求められるものであったと認められる。

このような法令上の制限は、法令解釈や市の運用等から導かれるものであることも総合すれば、本件不動産に適法に居住できないという瑕疵があると認められ、しかも、この瑕疵は、一般人の買主には容易に認識し得ないものといえ、隠れた瑕疵にあたるというべきである。

<Y2が負う仲介業者の説明義務の内容及び同義務違反の有無>

Bは、本件建物1については、種別が店舗であること、店舗用途での再建築は可能であるが、その場合、床面積は既存の1.5倍以下にとどめなければならないこと、本件建物2については、建築基準法に違反する違法建築物であること、再建築ができないことを説明したものの、本件建物1及び2に適法に居住することができないとの説明はしなかったものである。

このように適法に居住できないということは、本件不動産に対する法令上の制限であり、本件不動産を居住用不動産として購入することを考えて

いる者の意志決定に重大な影響を及ぼす事項であるから、Bはこの点についても説明すべきであったと認められ、Y2には、説明義務違反がある。

<Xの損害及び相当因果関係>

本件において、Xが本件建物2の除却を勧告された本質的原因は、本件リフォーム工事を端緒として、本件建物2が違法建築物であるという問題が顕在化したからに他ならないといえるところ、このような事態は、違法建築物を売買の目的物とする以上、買主において甘受すべきであり、Y2の説明義務違反によって、本件建物2の除却が必要となったとは認め難い。

Y2は、本件不動産に適法に居住できないとの説明を怠ったものであり、Xの期待権の侵害に対する慰謝料として100万円を認めるのが相当である。説明義務違反と相当因果関係のある弁護士費用として、上記の損害額の1割の10万円を認めるのが相当である。

3

まとめ

本件は、媒介業者に広告の誤表示や説明義務違反はあったものの、もともと違法建築物であった住宅に、買主が適切な手続きをせず到大規模な工事を行ったことにより除却勧告を受けるに至ったもので、建物の撤去費用や改装費用等は媒介業者の説明義務違反と相当因果関係がある損害とは認められないとして、慰謝料等110万円の請求のみがまとめられた事例である。

市街化調整区域の物件については、本件のような事例もあることから、媒介業者の皆様が売買の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、買主の目的が達成できるかどうかの役所調査と買主への内容説明を徹底して行うとともに、適法に居住できるかなど取引の相手方に対して契約を締結するか否かに影響を及ぼす可能性がある事項についても、これをきちんと説明していただきたい。

(調査研究部調査役)

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.136 2025冬号より

法定講習は



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

- 宮城県登録の方で、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。
- ご自身で申込書類等の印刷が可能なこと。

更新の方

- 宮城県登録の宅地建物取引士証を持っている方。
- 有効期限内で更新のための講習を受講する方。
- 申込時点で、受講開始日から起算して有効期限まで60日以上期間がある方。

新規・有効期限切れの方

- 新規に宅地建物取引士証の交付を希望する方で、試験合格から1年以上経過している方。
 - 宅地建物取引士証の有効期限が切れてしまった方。
- ※申込要件を満たさない場合、WEBからの申込はできません。窓口での申込が可能な場合がありますので、宅建協会へ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。▶▶▶
- 宅建士証の有効期限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) 会員の皆さまにおかれましては、本会の法定講習を受講していただきます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 022-266-0011

令和7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7年7月9日(水) **終了**
- ② 令和7年9月10日(水)
- ③ 令和7年11月29日(土)
- ④ 令和8年2月14日(土)

開催時間

13時30分～17時00分
(左記開催日①～④とも同時間)

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 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

元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

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)



大崎市空き家の有効活用の促進に関する協定締結報告

令和7年3月19日(水)、大崎市と空き家の有効活用の促進に関する協定を締結いたしました。

伊藤市長から行政課題でもある空き家の有効活用について、強力な応援団を迎えた気持ちで心強いとお言葉をいただきました。また、当協会佐々木会長からは不動産のプロならではの知恵を活用しながら後方支援部隊として応援していきたいとの話がありました。さらに、空き家問題の諸課題について活発な意見が交わされ、改めて連携の意義を強く感じました。

当協会はこれからも空き家問題をはじめ、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。



前列・真ん中 大崎市 伊藤市長、
前列・右から2人目 佐々木会長

理事会だより(令和7年3月1日～令和7年6月30日)

理事会概要

令和6年度 第8回理事会概要 令和7年3月28日(金)

	会議事項	報告者
決議事項	① 嘱託職員(嘱託相談員)の人事について	本間専務より提案後、可決承認
	② 限定正職員の人事について	本間専務より提案後、可決承認
報告事項	① (仮称)震災対策マニュアル【回顧編】実施について	本間専務より報告
	② 不動産無料相談所の開設時間変更について	鷺見相談業務委員長より報告
	③ 空き家相談対応事業者リストの公表について	森情報業務委員長より報告
	④ 空き家対策協定締結先の運営状況について	森情報業務委員長より報告
	⑤ 令和7年度宅建広報みやぎの制作について	森情報業務委員長より報告
	⑥ 宮城県事業承継ネットワークへの参画について	谷津会員支援委員長より報告
	⑦ 「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

令和7年度 第1回理事会概要 令和7年4月25日(金)

	会議事項	報告者
定時総会決議事項の事前調整	① 令和6年度決算(案)について	吉田総務財政副委員長より説明
	② 定款の一部改正について	萩原総務財政委員長より説明
	③ 役員の報酬及び費用に関する規程の一部改正について	萩原総務財政委員長より説明
決議事項	① 令和6年度事業報告(案)について	本間専務より提案後、可決承認
	② 就業規則の一部改正及びハラスメント防止規程の新設について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認
	③ 令和7年度定時総会(第58回総会)議事の変更について	本間専務より提案後、可決承認
報告事項	① 理事の補欠選任について	本間専務より報告
	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 「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

支部名	商号	代表者氏名	備考
青葉中央	(株)穴吹工務店 東北支店	徳田 善昭	R7.4.30 事業所廃止
青葉中央	(株)千商 東北支店	森川 守	R7.5.7 事業所廃止
青葉中央	(株)ピーテラス	高橋 淳	R7.4.22 廃業
青葉中央	(株)みなみ	高橋 佳	R7.3.24 廃業
青葉・泉	(株)EJ商事	湯舟 光孝	R7.3.11 廃業
青葉・泉	(株)神崎住宅管理	神崎 貞嘉	R7.4.18 廃業
青葉・泉	紀ノ国産業(株)	紀室 克	R7.5.19 廃業
青葉・泉	(株)コスモハウジング HR不動産仙台支店	今野 聡志	R7.5.19 事業所廃止
青葉・泉	(有)東洋不動産	石川 勲	R7.3.19 廃業
青葉・泉	(有)ときわ不動産	鈴木 克己	R7.3.12 廃業
青葉北	(株)シバタエージェンシー	柴田 健一郎	R7.2.27 廃業
青葉北	(株)SAKURAコーポレーション	横田 均	R7.6.13 廃業
若林	(株)清水企画	清水 桂	R7.4.14 廃業
太白	オフィス菅家	菅家 幸則	R7.5.8 廃業
太白	(株)絆エステート	佐々木 博一	R7.3.11 期間満了
太白	(株)ササキカンパニーリミテド	佐々木 文夫	R7.5.1 廃業

支部名	商号	代表者氏名	備考
太白	泰正不動産	久保田 正	R7.3.25 廃業
太白	(有)長永不動産	長谷川 永二	R7.3.31 廃業
太白	(株)プレイス	前澤 謙	R7.3.3 廃業
太白	(株)あいホーム 仙台南店	伊藤 徹	R6.7.29 事業所廃止
太白	高誠商事(有)	高橋 三男	R7.6.30 廃業
石巻・気仙沼	(株)創研ホーム	阿部 幸恵	R7.3.31 廃業
石巻・気仙沼	正建(株)	岡 喜久男	R7.4.4 廃業
石巻・気仙沼	(有)ノムラ測量設計事務所	野村 裕子	R7.3.31 廃業
石巻・気仙沼	(有)鈴木自動車整備工場	鈴木 康弘	R7.6.13 廃業
石巻・気仙沼	(株)森谷組	森谷 隆吉	R7.5.19 破産
仙南	(有)カネモト不動産	金本 裕子	R7.5.27 廃業
仙南	(有)大日商事	大友 養助	R7.4.17 廃業
仙南	名取岩沼農業協同組合	板橋 廣志	R7.5.30 廃業
仙南	(株)誠不動産	齋藤 誠	R7.4.3 廃業
仙北	不二宅建	佐藤 仁志	R7.3.28 代表者死亡
仙北	(株)バルコホーム宮城	遠藤 渡	R7.3.19 廃業
仙北	柏屋不動産	佐藤 昌宏	R7.6.6 廃業

代表者または政令使用人

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
青葉中央	(株)オオバ 東北支店	(政)辻本 茂	大場 明憲
青葉中央	(株)学園ファシリティーズ	鈴木 友	丸岡 仙之助
青葉中央	(株)シノケンファシリティーズ 仙台オフィス	(政)牧野 寿尚	宇沼 秀幸
青葉中央	松月産業(株)	田所 寛章	今中 美恵
青葉中央	積水ハウスシャーマンPM(株) 仙台賃貸営業所	(政)三浦 寛史	岩佐 茂
青葉中央	(株)セゾンリアルティ 仙台支店	(政)塩川 洋史	信田 雅広
青葉中央	(有)仙秋興産	秋山 満	秋山 錦三
青葉中央	(株)東武	尾形 衛	中島 照夫
青葉中央	(株)ハウスドゥ・ジャパン 仙台花京院通店	(政)大高 政輝	佐藤 博之

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
青葉中央	三菱地所リアルエステート サービス(株) 東北支店	清水 秀一	湯浅 哲生
青葉中央	(株)REI	古内 直人	今中 剛
青葉中央	(株)ワールドアイシティ	遠藤 禎弘	寒川 祐二
青葉中央	(株)仙台三興アセット	平泉 康典	平泉 保
青葉中央	(株)ハウスドゥ・ジャパン 仙台花京院通店	(政)大山 貴康	大高 政輝
青葉中央	(株)ハウスメイトショップ 仙台五橋店	(政)阿部 雄二	菊地 真耶
青葉・泉	(株)飯田産業 仙台東店	(政)小林 隼	宇津 優
青葉・泉	(株)泉パークタウンサービス	丸山 泰史	樋口 和之
青葉・泉	(株)進和商事 泉中央駅前店	(政)及川 真菜美	在家 美也子



支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
青葉・泉	タクトホーム(株) 仙台泉店	(政)丹藤 彰宣	渡邊 智則
青葉・泉	(株)ロゴスホーム ロゴスホーム仙台泉	(政)古城 新	佐藤 隼
青葉・泉	(株)APPLE	村上 未穂	齋藤 未穂
青葉北	(株)進和商事	江藤 祐一	石塚 純教
青葉北	(株)進和商事	(政)在家 美也子	高橋 典子
青葉北	(株)ナカミチ	江藤 祐一	石塚 純教
宮城野	(株)大丸トレーディング	大丸 尚人	大丸 和夫
宮城野	鳥羽建設工業(株)	坂口 友紀	坂口 栄司
若林	(株)ジェイエイ仙台	西村 嘉孝	堀江 信一
若林	(株)ハウスメイトショップ 仙台東店	(政)菊地 真耶	新田 知之
太白	(株)川和不動産	川和 昌武	川和 英雄
太白	(有)サークルスリー	北村 芳美	三浦 良彦
太白	(株)ジャパンエステート	藤井 勘太	間山 涼也
太白	(株)進和商事 長町店	(政)高橋 典子	安田 陽紀

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
太白	(株)ヤマダホームズ 不動産事業本部仙台店	小林 辰夫	清村 浩一
太白	(株)マイホームデザイン	佐藤 拓海	遠藤 光二
塩釜	(有)ファースト自動車	(政)阿部 渚	
石巻・気仙沼	浅野不動産(株)	佐藤 美穂	浅野 悦郎
仙南	(株)ヤマダホームズ 南東北支店	小林 辰夫	清村 浩一
仙南	(株)ロゴスホーム 名取店	(政)川尻 栄心	松倉 司
仙南	(株)カチタス 名取店	(政)穴戸 幸喜	三國 大輔
仙北	新みやぎ農業協同組合 北部資産管理センター	(政)高橋 政二	水野 浩明
仙北	(株)ロゴスホーム ロゴスホーム大崎	(政)菅原 貴久	川尻 栄心
仙北	成和産業(株) 仙台支店	(政)	後藤 浩仁
仙北	(株)北洲 ハウジング事業部仙台支店	(政)保科 康晴	望月 健行

商号の変更

支部名	新商号	旧商号
青葉中央	積水ハウスシャーマゾンPM東北(株)	積水ハウス不動産東北(株)
青葉中央	積水ハウスシャーマゾンPM(株) 仙台賃貸営業所	積水ハウス不動産東北(株) 仙台営業部
青葉・泉	Albaplus(株)	(同)Alba
青葉北	(株)神宮楽	CST(株)
太白	タクトホーム(株) 仙台店	タクトホーム(株) 仙台支社

支部移籍

商号	新商号	旧支部 ▶ 新支部
(株)共栄住宅サービス	〒981-3117 仙台市泉区市名坂字黒木川原 28-2	☎022-779-7232 青葉北 ▶ 青葉・泉
(有)東伸地建	〒989-3128 仙台市青葉区愛子中央 5-14-17	☎022-391-5255 宮城野 ▶ 青葉北
(株)オオバ 東北支店	〒980-0811 仙台市青葉区一番町 2-2-13 仙建ビル 4F	☎022-217-1433 青葉北 ▶ 青葉中央
(株)with.	〒983-0842 仙台市宮城野区五輪 1-6-12 エスペランス日泉ビル 203	☎050-3593-1300 青葉・泉 ▶ 宮城野
(株)ラサキ不動産	〒980-0011 仙台市青葉区上杉 3-3-48 同心ビル 411 号室	☎022-349-4127 青葉北 ▶ 青葉・泉
(株)ラサキハウジング	〒980-0012 仙台市青葉区錦町 1-12-3 澄明館錦町 203 号室	☎022-290-6758 青葉北 ▶ 青葉中央
グッドヒルエステート	〒981-3621 黒川郡大和町吉岡字東下蔵 96	☎022-347-4630 青葉・泉 ▶ 仙北
仙台不動産販売(株)	〒982-0011 仙台市太白区長町 7-11-12	☎022-745-1140 若林 ▶ 太白

承継

支部名	免許権者	回数	免許番号	代表者氏名	商号	旧商号	備考
若林	知事	1	7153	箱崎 研一	(株)龍宝	龍宝不動産	個人から法人の承継

新入会員

※ (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 (政令使用人)	専任の 取引士	事務所所在地
中央	(正)	R7.2.28 知事(1)7142	(株)アスシードコンサルティング	渡邊 健太郎	渡邊 健太郎	〒980-0021 仙台市青葉区中央2-8-11 プレミアムグリーンヒルズ3F ☎022-200-6795
中央	(正)	R7.1.27 知事(1)7133	(株)NKC	工藤 亜希子	森 美香	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-16-23 一番町スクエア4F-E号室 ☎080-9636-4552
中央	(正)	R7.5.1 知事(1)7176	(株)ジェイド・エステート	後藤 郁子	後藤 郁子	〒980-0811 仙台市青葉区一番町3-3-1 クラックス仙台4F ☎022-208-5018
中央	(正)	R7.4.15 知事(1)7165	ひえぬき不動産鑑定投資顧問	稗貴 信浩	吉崎 一樹	〒980-0021 仙台市青葉区中央3-10-12 平和住宅情報センタービル2F ☎022-796-2983
青葉泉	(正)	R7.4.22 知事(1)7169	(株)AMR	小高 太郎	小高 太郎	〒980-0003 仙台市青葉区小田原5-3-59 D-room小田原5丁目102号室 ☎022-200-6727
青葉泉	(正)	R7.3.31 知事(1)7160	N's(株)	新田 秀一	新田 秀一	〒981-3201 仙台市泉区泉ヶ丘2-1-5 インターオフィス101 ☎022-725-2494
青葉泉	(正)	R7.4.8 知事(1)7161	(株)カタツケヤ	城田 将樹	城田 将樹	〒981-3214 仙台市泉区館2-2-6 ☎022-725-2175



新入会員

※ (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 (政令使用人)	専任の 取引士	事務所所在地
青葉泉	(正)	R7.4.15 知事(1)7164	上杉不動産(株)	湯澤 晃平	湯澤 晃平	〒980-0011 仙台市青葉区上杉4-4-20 エルフ上杉205号 ☎022-200-6779
青葉泉	(正)	R7.5.2 知事(1)7185	(株)タワーク	菊地 やえ子	菊地 みちえ	〒981-3102 仙台市泉区向陽台3-18-8 ☎022-218-0959
青葉泉	(正)	R7.5.2 知事(1)7181	(株)Division	藤井 郁也	佐々木 翼	〒981-3133 仙台市泉区泉中央1-34-6 アルファトムビル3F ☎022-725-5528
青葉泉	(正)	R7.3.13 知事(1)7149	(株)watagumo	岸 恵里	根本 佳恵	〒981-3203 仙台市泉区高森7-13-8 ☎022-702-0344
青葉北	(正)	R7.5.1 知事(1)7173	共栄ハウジング(株)	曾根 清美	曾根 清美	〒989-3215 仙台市青葉区向田17-16 ☎022-355-5175
青葉北	(正)	R7.5.2 知事(1)7180	ケーディーズ宅建(株)	柴谷 広大	柴谷 広大	〒981-0902 仙台市青葉区北根4-2-14-2F ☎022-341-1094
青葉北	(正)	R7.5.2 知事(1)7178	(有)セルフ	高田 美樹	高田 美樹	〒980-0871 仙台市青葉区八幡6-3-1 ☎022-275-5544
青葉北	(正)	R7.3.24 知事(1)7155	(株)リブスタイル	藤澤 大輔	藤澤 大輔	〒980-0802 仙台市青葉区二日町13-18 ステーションプラザビル403 ☎022-399-8041
宮城野	(正)	R7.3.31 知事(1)7157	仙台農業協同組合	藤澤 和明	壹岐 善文	〒983-0039 仙台市宮城野区新田東2-15-2 ☎022-236-2411
宮城野	(正)	R7.4.24 知事(1)7170	みやがた(株)	近 穂乃里	小幡 真由	〒983-0023 仙台市宮城野区福田町4-4-6 ☎022-703-2054
若林	(正)	R7.5.1 知事(1)7175	(株)リアルト	女鹿 崇之	女鹿 崇之	〒984-0051 仙台市若林区新寺1-7-21 ☎022-352-1208
若林	(準)	H24.8.31 大臣(3)8327	(株)木下の賃貸 仙台営業所	尾崎 浩司 (渡部 繁樹)	渡部 繁樹	〒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8F ☎022-797-4954
若林	(正)	R7.5.14 知事(1)7187	(株)工藤不動産	工藤 成弘	工藤 成弘	〒984-0822 仙台市若林区かすみ町26-22 ☎022-200-6812
若林	(正)	R7.4.8 知事(1)7162	(株)ALLA	皆川 晃彦	皆川 晃彦	〒984-0046 仙台市若林区二軒茶屋5-3 ☎090-4313-7048
太白	(正)	R7.2.28 知事(1)7143	(有)Good connect estate	吉野 健治	吉野 健治	〒982-0007 仙台市太白区あすと長町3-10-25 ☎022-398-5177
太白	(正)	R7.3.24 知事(1)7152	仙台不動産販売(株)	中野 匠	中野 匠	〒982-0011 仙台市太白区長町7-11-12 ☎022-745-1140
太白	(正)	R7.5.9 知事(1)7179	広瀬管理	佐藤 守久	佐藤 守久	〒982-0021 仙台市太白区緑ヶ丘4-1-15 ピノキオハウス101号室 ☎022-229-3122
太白	(正)	R7.2.17 知事(1)7137	(株)ら・くらす	菅原 正弘	菅原 正弘	〒981-1106 仙台市太白区柳生5-11-4 ☎022-242-4929
太白	(正)	R7.6.11 知事(1)7195	(株)マック	大友 正行	大友 正行	〒981-1104 仙台市太白区中田6-24-3 ☎022-797-8475
塩釜	(正)	R7.5.2 知事(1)7183	(有)ソーシャルプロジェクト	小尾 勝吉	高橋 秀也	〒985-0021 塩釜市尾島町19-4 丸山ビル2F ☎022-355-4660
塩釜	(正)	R7.4.17 知事(1)7166	(株)千葉鶯	千葉 美徳	千葉 ゆかり	〒985-0071 塩釜市松陽台1-3-5 ☎022-361-3320
石巻・ 気仙沼	(正)	R7.5.2 知事(1)7184	(株)LIFIX	佐藤 祐輔 (佐藤 由貴)	菅原 宏	〒987-1101 石巻市前谷地字赤羽根40-2 ☎050-3127-2136
仙南	(正)	R7.3.31 知事(1)7159	(株)マネジメントZAO	羽田 千賀子	羽田 和人	〒989-0916 刈田郡蔵王町遠刈田温泉字小妻坂75-24 ☎080-3314-9653
仙南	(正)	R7.3.7 知事(1)7147	リベルテホーム(株)	桃井 立夫	桃井 健一	〒981-1230 名取市愛の杜2-6-8 ☎022-382-0462
仙北	(正)	R7.4.22 知事(1)7168	(有)エステート・ニヘイ	二瓶 訓温	二瓶 智佳	〒987-0282 遠田郡涌谷町太田字舟ヶ沢36 ☎070-2307-2200
仙北	(正)	R7.2.28 知事(1)7144	(有)今野建設	今野 正幸	田口 哲也	〒981-4131 加美郡色麻町大字原111 ☎0229-65-3947
仙北	(正)	R7.3.13 知事(1)7151	佐藤不動産	佐藤 昭	佐藤 昭	〒987-2303 栗原市一迫字川口小倉47 ☎090-4886-5678
仙北	(正)	R7.5.2 知事(1)7182	(株)テックジャパン	平塚 洋一	佐々木 和悦	〒989-4102 大崎市鹿島台木間塚字小谷地162-1 ☎0229-29-9355
仙北	(準)	H27.7.27 大臣(2)8844	(株)バルコホーム 泉支店	杉沢 淳 (齋藤 伸一)	猪股 浩之	〒981-3328 富谷市上桜木1-10-2 ☎022-358-8650
仙北	(正)	R7.5.1 知事(1)7174	(有)ミラーク	千葉 武紀	千葉 武紀	〒987-0602 登米市中田町上沼字弥勒寺山17-6 ☎050-8884-6808
仙北	(準)	S42.12.27 大臣(16)382	(株)ヤマダホームズ 不動産事業本部大崎店	小林 辰夫 (島崎 匡哲)	島崎 匡哲	〒989-6151 大崎市古川字城西24-1 ☎0229-40-9210



ハトマーク公開セミナー 第1回本部研修会開催報告

ハトマーク公開セミナー第1回本部研修会を、令和7年6月12日（木）に電力ホールで開催いたしました。

第1部は、涼風法律事務所弁護士熊谷則一氏に「判例で学ぶ！契約不適合担保責任と仲介業者の責任」をテーマといたしまして、判例を用いながら不動産の瑕疵をめぐるトラブル回避についてご講義いただきました。第2部では、立川・及

川・野竹法律事務所弁護士立川正雄氏に「オーナーからの家賃値上げ要請への現場の対応策」をテーマといたしまして、現場からの声や家賃の値上げ請求の手続きについてわかりやすく解説していただきました。

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す。



熊谷 則一氏（涼風法律事務所）



立川 正雄氏（立川・及川・野竹法律事務所）

第1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	226	50	43	19.0%
青葉・泉	249	40	35	14.0%
青葉北	134	23	22	16.4%
宮城野	195	36	28	14.3%
若 林	138	25	25	18.1%
太 白	123	17	16	13.0%
塩 釜	76	14	13	17.1%
石巻・気仙沼	134	15	13	9.7%
仙 南	128	23	22	17.1%
仙 北	141	31	24	17.0%
一 般		19		
合 計	1,544	293	241	15.6%

令和6年度宅建士育成セミナー

昨年度に引き続き『宅建士育成セミナー』を令和7年3月8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」の魅力を、宅建業を開業しようとする方、これから宅建試験を受験される方々を対象に広く周知することを目的として実施しました。

講師は、不動産業界の権威であり、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である中城康彦先生をお招きし「『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～」と題して、ご講義いただきました。

講義の前半では不動産業の役割や私たちの生

活との結びつき、外国の不動産に関する取り組み等をお話しいただき、後半では、宅建士の具体的な業務内容や役割、宅建試験の内容についてご講義いただきました。

受講者の皆様は、熱心に講義に聞き入っており、不動産が身近な存在であることを理解し、「資格取得に向けてモチベーションが上がった」、「宅建士の役割について理解できた」という声を多くいただきました。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ようよろしくお願いいたします。



🔍 ハトマークサイトをご利用ください



「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ますので、ぜひ「ハトマークサイト」をご利用ください。



定時総会開催

令和7年5月26日（月）に東北大学百周年記念会館川内萩ホールにおいて、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の「令和7年度定時総会」を開催しました。

総会では、佐々木会長挨拶の後、提出された議案がすべて承認されましたことをご報告いたします。



表彰者

表彰者の皆様 心よりお祝い申し上げます



令和7年度春の褒章において、当協会副会長である木川田明弘氏（塩釜支部、(有)城不動産商事）が黄綬褒章を受章されました。



令和7年度春の褒章において、当協会会員である松坂卓夫氏（宮城野支部、松栄不動産（株））が黄綬褒章を受章されました。



令和7年度春の褒章において、当協会会員である宮城三恵子氏（若林支部、ミヤギ土地建物）が藍綬褒章を受章されました。

 宮宅だより

青年部

第41回総会開催

日頃より青年部の事業・活動にご協力をいただき、誠にありがとうございます。おかげさまで、青年部は令和7年4月12日（土）に第41回通常総会を開催し、皆様のご協力により滞りなく終了いたしました。

初代部長である株式会社フジ都市開発の後藤先輩より、青年部の歩みを振り返るご挨拶をいただきました。新メンバーが増えている青年部にとって、過去の歴史を知る貴重な機会となり、大変有意義な時間となりました。

また、協会本部からは佐々木会長をはじめ、多くのご来賓にご臨席いただき、総会に華を添えていただきました。

今年度の体制も発表し、太陽地所株式会社の齋藤恵太が第23代部長に就任いたしました。齋藤部長は、「咲いた花見て喜ぶならば、咲かせた根元の恩を知れ」という浄土宗の言葉を用いた挨拶を述べ、これまで先輩たちが築いてきた伝統や努力を無駄にせず、未来につなげる決意を示しました。

本年度も多くの会員が集う活気ある運営を目指してまいります。今後ともご支援のほど、よろしくお願ひ申し上げます。（記／岡崎）



若林支部

通常総会

令和7年4月15日（火）に宅建協会4階大会議室にて、第58回仙台若林支部通常総会が開催されました。

出席会員の皆様のご協力のもと、スムーズな審議となりました。

総会後は懇親会が開催され、転入業者さんが参加されるなど、会員間の懇親をより深めることができましたと思います。

本年度も積極的に支部事業は開催される予定ですので、多くの会員の皆様のご参加をお待ちしております。（記／高橋）



塩釜支部

研修会

去る令和7年3月4日（火）16時よりホテルグランドパレス塩釜に於いて弁護士 石井慎也先生をお招きして塩釜支部研修会を開催いたしました。「トラブルを防ぐ為の特約あれこれ売買における境界・通行地役権・ローン解除、賃貸における原状回復・独り暮らし・オーナーの相続」という売買・賃貸の日常業務での把握している様で細部までは詰めてなく見過ごしてしまっている事項について改めてご教授いただきました。契約書締結後にヒヤリハットする事なく円滑に業務を遂行出来る為に会員一同気を引き締めていたようです。研修会後は懇親会を実施し会員それぞれに懇親を深め情報交換を行いました。（記／森）



南支部第58回通常総会&支部研修会が竹駒神社参集殿にて開催されました。

第1部の総会については、正会員131名（委任状出席、議決権含む）の3分の1以上の出席により、議案について審議され滞りなく終えることができました。

第2部の研修会については、当協会の顧問弁護士である石井慎也先生を迎え、実務に役立つ「トラブルを防ぐための特約あれこれ」をスクリーンにて研修いたしました。

第3部は社会&協会の情勢が変わりゆく内容を話ながら長丁場の慰労を兼ねて、親睦会を無事開催することができました。

1部～3部を円滑に進行できたことに会員及び関係各位に感謝を申し上げ、仙南支部のご報告とさせていただきます。（記／加藤）

仙南支部

通常総会・研修会

船岡の一目千本桜も散りはじめ、春の訪れから新緑へと移りゆく中、令和7年4月24日（木）仙



不動産業の仕事が分かる！

お仕事図鑑

No.05

Guest

宮城野支部
(有)ミリオン商事

代表取締役 あらかわ ひろゆき
荒川 広之 さん



不動産業に興味を持ったきっかけ・就職したきっかけは何ですか。

実家が不動産業をしていた関係で不動産に興味を持ち、大手の売買仲介業者に12年間お世話になりました。その後、父が高齢になったので8年ほど前にミリオン商事に入社し、5年前から代表をしています。

はじめは不動産屋になれば沢山お金が稼げそうだからという不純な動機でしたが、業歴を積むにつれて仕事の奥の深さや楽しさを感じることができ、人間的にも成長することができたと思います。

不動産業をやっていてよかったこと、喜びは何ですか。

当社では、高齢者の方や精神疾患をお持ちの方、障害をお持ちの方など生活にお困りの方に物件をお探しすることが多いのですが、入居が決まると皆さん喜ばれるのでこちらも嬉しくなりますね。あとは、宅建協会の青年部会や、所属支部での交流で沢山の知り合いを作ることができ、自分の知らない世界を多く知れることがとても楽しく感じます。研修などを通して東京や大阪、福岡などの大都市圏の業者の方とも交流する機会もあり、地域によって仕事の仕方や規模が違うので、刺激になります。

一緒に働くスタッフや協会の仲間と出会えたことが自分の財産になったと思います。

不動産業で苦労したことは何ですか。

日々苦労は絶えないのですが、物件が売れなくて銀行から返済を迫られたり、騒音トラブルで毎日電話が来たり、立ち退きに行った玄関先で小一

時間怒られたり、孤独死のあった室内の状況を見に行ったりするとちょっと心が折れそうになりますね。

何度注意しても痴呆症で近所にご迷惑をかけてしまう入居者の対応や、精神疾患で聞こえないはずの音が聞こえるなどの対応、一人暮らしのはずなのにいつの間にか赤ちゃんがいて家族が増えていたり…毎日毎日さまざまなトラブルに対応しております。

そんな時でも仲間から解決のアドバイスをもらい励ましてもらっています。

印象に残っている取引を教えてください。

公募売買で購入した土地が20坪ぐらい小さいことがわかったときは胸が締め付けられる思いでした。とても変な汗をかいたことを覚えています。あとは、購入した建物を解体していたら急に債権回収業者から解体業者が倒産したと聞かされた時も寿命が少し縮まった気がしました。毎日、沢山の下請け業者様が来店され1週間ぐらい寝られませんでした。土地を地上げしに東京まで行ったのに交渉に失敗して売ってくれなかった時は上野駅前の公園でしばらく放心していたこともあります。キオスクでハイボールを飲んで忘れようとしたが無理でした。探偵のように相続人探しをしたこともあります(笑)。

生活にお困りの方への対応を積極的にするようになったきっかけを教えてください。

宅建協会で、住宅確保要配慮者についての研修

を受講し興味を持ち、その後所有しているアパートが古くなり、空室が目立ち始めたことや生活保護の方が増えていたことで、思い切ってその建物は生活保護の方だけにしてみようと思ったのが始まりです。

1人1人、事情などをよく聞いて継続してお住まいただけそうな物件を探してご紹介しております。また、身の回りの物をお持ちでない方もいますので極力家電家具などを設置した物件をご紹介しております。

今年、宮城県から居住支援法人に指定いただきました。今後も住宅にお困りの方にさらに安心してお住まいいただける物件を紹介していきたいと思えます。

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。

私が会社の代表になってから5年が経ち、3人だった従業員も18人まで増やすことができました。引き続き、不動産業を志す人が増えるように雇用を創出し業界を盛り上げていきたいと思えます。

8月の下旬に宅建協会の近くに支店を出すこと

になりました。決して便利とは言えない鶴ヶ谷から街中にも支店を持つことでより皆さんとの交流の場にしたいと思っております。

不動産業を始める人・就職しようと思っ ている方へアドバイスや メッセージはありますか。

不動産業は、信じられないようなことが起こったりします。

自分の常識にとらわれず、いろいろな方の考え方や感じ方を知る機会にもなりますし前向きにとらえることで自分の人生にプラスになることがとても多い業界だと思います。

また、宅建協会ではたくさんの仲間と出会うことができました。仕事の話をしなくても勇気をもらえるし、時には連携をして助け合いもします。苦労や経験の共有は仕事だけに留まらず、一生を通しての友情や信頼に結びつくものだと思います。

もし、この記事をお読みいただいても少しでも不動産に興味を持っていただけたら嬉しく思います。

そして、開業をする方も、これから就職する方も是非、ハトのマークを目がけて不動産業に飛び込んでくださいね！

(取材／事務局)

Lunch Report

vol.9

岩沼市はグルメ発生の街と言える程、名の知れた料理自慢の方々が沢山おられます。牛タン、コロケ・たこやき・カレーなど、グルメ通なら岩沼で知らない人はおられないでしょうね(笑)。今回、私がご紹介するラーメン屋さん、これまた凄い腕の持ち主、2017年10月に鴨だしをベースにオープンした「ヌードルショップarakawa屋」さんです。

店長は35歳という若さでTBCラー

メン王子グランプリ(味噌部門)にて2年連続優勝し既にレジェンド入り、現在では「nanairo」・「yatsuboshi」と出汁ベースを変え3店舗を営業展開し、YouTubeやインスタで掲載される程の店長&有名人気店となっております。

まあ～宮城のラーメン業界では知らない人はおられないかと思いますが…筆者も味、価格共に太鼓判押せるラーメン店です。

arakawa屋さんのスープは角田産の野田鴨をベースに、仙台味噌をメインに6種類をブレンド、麺はスープに絡む自家製の太いちぢれ麺でモチモチの少々固め、チャーシューは鴨肉、味は香ばしいゴマ風味と旨味、

コクと、ラーメンの奥深さを感じ取れる味となっております。

人気があり連日混んでおりますが、是非一度、arakawa屋さんのラーメン食べて味噌！ (記／加藤)



ヌードルショップ arakawa

🏠 岩沼市中央4丁目12-15

🕒 11:00～15:00 17:30～20:00

📅 定休日：月曜日

☎ 0223-23-0203



[不動産キャリア]サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン[®]



イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

頑張るあなたを
応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!



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です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。



テキスト
+Webで
いつでも
学習

受講料 8,800円(税込)

不動産キャリアパーソン で 検索



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会



編 集 後 記

今月号も最後までお読みいただき、誠にありがとうございました。

不動産業界を取り巻く環境は、国内外の経済情勢、政策の変化、そして消費者ニーズの多様化によって、ますます複雑さを増しています。特にここ最近では、アメリカでトランプ大統領の強い存在感により、世界情勢に揺らぎが見られるほか、韓国では李在明新大統領の誕生により、日本との経済・外交関係、特に2026年3月に更新期を迎える日韓通貨スワップ協定を見据えた外交交渉に注目が集まっています。これら国際的な動きは、為替や金利、投資マインドに影響を与え、間接的に日本の不動産市場にも波及する可能性があります。

国内に目を向けますと、2024年の出生数が700,000人を割り込み、今後も加速的に減少するこ

とが予測されております。

少子化による世帯数減少は、ファミリー層向け住宅や若年層の新生活需要の縮小を招きます。これにより、特に地方や郊外では「売りたいけど買い手がいない」住戸が増加し、価格下落や空室率増加の懸念が広がっています。となりますと、空き家の活用促進（自治体と連携したバンクや再生プロジェクト）が我々、不動産業者に求められることは間違いなく、将来に向けた流動性確保、サービスの高度化へと、多面的に発想を転換する視点を持つことが重要となります。

と意識的に認識はしているものの、私自身の具体的な発想までには及ばず、日々の業務に追われている状況です。明日がある明日がある明日があるさ～
(記/金)

LINE

公式アカウント友だち募集中



宅建広報みやぎ | No.253 令和7年7月20日発行 発行人/佐々木 正勝 編集人/森 博史
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