

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 | Autumn
No.254



CONTENTS

02. 仙台市市街化調整区域における住宅の利用に関する制限緩和について
04. WEB講習のお知らせ
05. 不動産業開業支援セミナー開業支援セミナー開催報告
06. 理事会だより・新入会員
09. 宮宅建 TG会通常総会・懇親会開催報告表彰者のお知らせ
10. 震災対応マニュアル座談会
12. 不動産広告 Q&A
賃貸応急住宅
14. 住宅セーフティネット制度
15. 宮城県警察よりおしらせ
16. 宮宅だより
18. お仕事図鑑
19. ランチレポート
20. 不動産キャリアパーソン
編集後記

やくらいガーデンの小さな教会と鮮やかな花畑

市街化調整区域における 住宅の利用に関する制限を緩和します

概要

市街化調整区域（※1）は、無秩序な市街化を防止するため都市計画法に基づき定めた「市街化を抑制すべき区域」であり、この区域内の住宅については、居住できる人や住宅以外の用途への変更を制限していますが、都市計画法に基づく開発許可の基準を改正し、市街化調整区域内における住宅の利用制限を令和7年10月1日から緩和します。

※1 市街化調整区域とは、都市計画法に基づき、市街化を抑制する区域です。仙台市の場合、住宅が市街化調整区域内にあるかについては、「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」で調べることができます。

居住者制限の解除 （居住できる人の変更）

市街化調整区域内の住宅には、属人性（※2）があり、使用者に制限がある場合があります。

これまで、属人性の解除には、経済的困窮

等をやむを得ない事情を有していることが条件となっていました。この条件を緩和します。

※2 属人性とは、市街化調整区域において都市計画法に基づく許可等を受けた建築物や農林漁業従事者の居住の用に供する建築物に備わる性質のことで、属人性を有する建築物は使用者が限定されます。

【属人性を有する建築物の例】

- ・世帯構成員等の住宅（分家住宅など）
- ・農林漁業従事者のための住宅（農家住宅など）

建築から10年以上適正に利用された 属人性のある住宅 （農林漁業従事者のための住宅を除く）

自己用の戸建住宅又は貸家として使用する場合であって、以下の理由のいずれかに該当する場合、都市計画法に基づく許可を取得することにより属人性の解除が認められます。

ただし、建築物の敷地は従前と同一でなければなりません。

- ・使用者が債務返済や生活困窮等の経済的事情から当該住宅を手放さざるを得ないもの

- ・ 使用者の相続者が既に住宅を有しており、当該住宅の使用が見込めないもの
- ・ 使用者の相続者が申請地よりおおむね 2.0km 以上離れた場所に居住している又は使用者の転勤等による転居により当該住宅の使用が見込めないもの
- ・ その他社会通念上相当の理由から当該住宅の使用が見込めないもの

建築から20年以上経過した 属人性のある住宅

自己用の戸建住宅又は貸家として使用する
場合であれば、特に理由がなくても都市計
画法の許可を取得することにより属人性の解除
が認められます。

ただし、建築物の敷地は従前と同一でな
ければなりません。

飲食店への変更

以下の条件を全て満たす場合、開発審査会
の承認を経て、都市計画法に基づく許可を取
得することで、農家レストラン等の飲食店ま
たは小売店舗併用飲食店へ用途変更するこ
とが認められます。

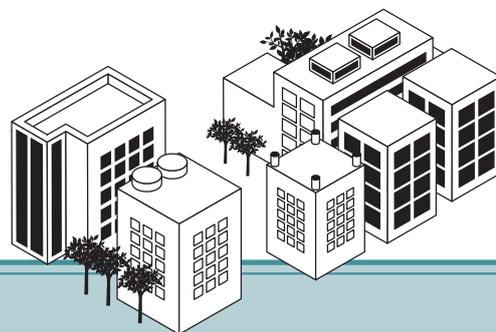
- ・ 建築から 20 年以上経過した住宅であること
- ・ 従前の敷地が現況幅員 4.0m 以上の道路に接

しており、当該道路が主要な道路に至るま
での区間においても 4.0m 以上の幅員が確保さ
れていること

- ・ 従前の敷地内に適切な規模の駐車場を確保し
ていること
- ・ 道路や排水施設等の公共施設の整備を伴わ
ないこと
- ・ 既存建築物の増改築を伴わないこと（ただし、
利用上必要な施設の改築等を除く）
- ・ 小売店舗の用に供する部分の延べ面積は、飲
食店の用に供する延べ面積の 2 分の 1 未満か
つ 50 平方メートル以内であること（予定建
築物が小売店舗併用飲食店の場合）
- ・ 小売店舗は日本標準産業分類 / 総務省が定め
る分類のうち、「中分類 56 ~ 60」に分類され
る小売業であること（予定建築物が小売店舗
併用飲食店の場合）

属人性のある住宅を解体した 敷地について

すでに住宅を解体していたとしても、期限
付きではありますが、条件を満たして、都市
計画法の許可を取得することで再建築が認め
られる場合があります。



法定講習は

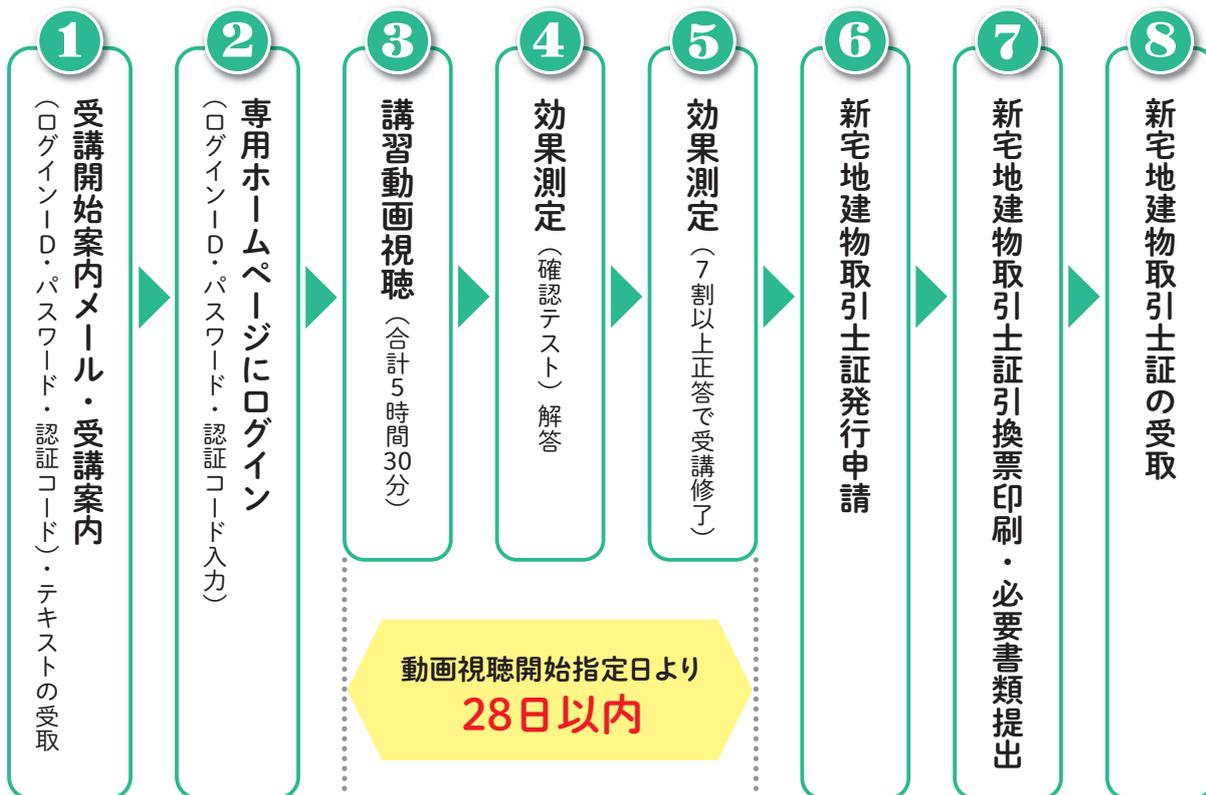


が便利です

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) **終了**
- 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)



開業支援セミナー開催報告

学びと実践がつながる不動産業開業のヒント

令和7年7月9日(水)、9月10日(水)に「不動産業開業支援セミナー」を開催しました。多くの参加者が集まり、開業を志す方々の熱意を感じる場となりました。

前半の講義では、明海大学不動産学部の元教授 中村喜久夫先生をお迎えし、「不動産流通業開業へのアドバイス」と題してご講演いただきました。開業の利点やITを活用した戦略、差別化の方法など、具体的な事例を交えた実務的なアドバイスに、参加者は熱心に耳を傾けていました。

後半のパネルディスカッションでは、先輩業者から、開業資金の考え方や開業直後の資金繰り等、実体験に基づく率直な話が披露されました。

参加者からは「開業することに不安があったか」「会

社としての理念や信念は」など具体的な質問が寄せられ、登壇者の回答に真剣に聞き入る姿が見られました。また、事業承継を利用した開業については、谷津会員支援委員長をパネリストとして実体験に基づいた、開業までの手続きについて具体的な紹介がありました。

本セミナーは、理論と実践の両面から不動産業開業を学べる貴重な機会となり、参加者にとって今後の準備に大いに役立つ内容となりました。



理事会だより(令和7年7月1日～令和7年9月30日)

理事会概要

令和7年度 第2回理事会概要 令和7年7月11日(金)

	会議事項	報告者
決議事項	① チャットボットの導入について	谷津会員支援委員長より提案後、可決承認
	② 創立60周年記念事業特別委員会の設置について	本間専務より提案後、可決承認
報告事項	① 令和7年度宅建試験特命チームの人選について	浅田人材育成委員長より報告
	② 2026年版「REAL PARTNER DIARY」(手帳)について	萩原総務財政委員長より報告
	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

令和7年度 第3回理事会概要 令和7年9月16日(火)

	会議事項	報告者
決議事項	① 事務局レイアウト変更工事について	本間専務より提案後、可決承認

退会者

支部名	商号	代表者氏名	備考
仙台青葉中央	(株)セナークル	洞口 智司	R7.9.24 廃業
仙台青葉北	那須建設(株) 仙台支店	那須 暢史	R7.6.27 事業所廃止
宮城野	(有)エス・アイ・ジー	渡邊 崇	R7.9.4 廃業
宮城野	フジ商事	佐藤 幹雄	R7.8.5 廃業
若林	(株)Otias 仙台支店	齋藤 伸治	R7.9.5 事業所廃止
若林	(株)丸喜産業	猪股 峰夫	R7.9.22 廃業
太白	(株)ブライトホーム	新田 武	R7.7.28 廃業
石巻・気仙沼	(株)加藤工務店	加藤 勲	R7.8.1 廃業
石巻・気仙沼	土地・建物・行政書士熊谷功事務所	熊谷 功	R7.7.8 廃業
仙南	岩沼市農業協同組合	日野 光男	R7.5.23 廃業
仙南	(株)建匠 仙台支店	石橋 良英	R7.7.30 事業所廃止
仙北	(株)カルラ	井上 善行	R7.7.2 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
仙台青葉中央	カノンコーポレーション(株)	大内 克純	阿部 春香
仙台青葉中央	JR東日本東北総合サービス(株)	弭間 俊則	松木 茂
仙台青葉中央	(株)ハウスドゥ・ジャパン 仙台花京院通店	(政) 大泉 秀平	大山 貴康
仙台青葉中央	(株)プレアーク	柏倉 克匡	加藤 康則
仙台青葉中央	宝来産業(株)	芳賀 隆之	太田 順一
仙台青葉中央	(株)山一地所 仙台中央支店	(政) 石倉 愼也	斎藤 圭介
仙台青葉中央	仙建工業(株)	木村 英明	中村 知久
仙台青葉中央	三菱電機ライフサービス(株) 仙台支店	増田 邦昭	船尾 英司
仙台青葉・泉	(株)エービーコーポレーション	(政) 濱名 真理子	高橋 龍一
仙台青葉・泉	タマホーム(株) 東北・北海道地区本部	(政) 小山 和之	高橋 幸作



支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
仙台青葉・泉	(株) impressive	(政) 阿部 倫佳	田中 悠太
仙台青葉北	(株)大宮地所 仙台支店	(政) 小島 俊彦	高橋 弘幸
仙台青葉北	(有)ベルハウス	阿部 行男	阿部 弘子
宮城野	第一建設工業(株) 仙台支店	(政) 山崎 晋	松原 崇
宮城野	東北ミサワホーム(株)	古屋 保巳	川邊 進太郎
宮城野	(有)加藤燃料店	加藤 謙汰	加藤 賢司
宮城野	(株)リアルエステート 仙台店	(政) 古川 寛大	山口 智暉
若林	(株)山一地所 仙台若林支店	(政) 鈴木 将之	平塚 瞬
太白	(株)サンホーム	齋藤 智美	齋藤 照雄
太白	タクトホーム(株) 仙台店	(政) 佐藤 祐哉	土井 務
石巻・気仙沼	(株)小野良組	平野 省吾	熊谷 光太郎
仙北	新みやぎ農業協同組合	小野寺 克己	大内 一也
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	高橋 政二
仙北	(株)みちのく開発	大須賀 伸	渡邊 克哉

商号の変更

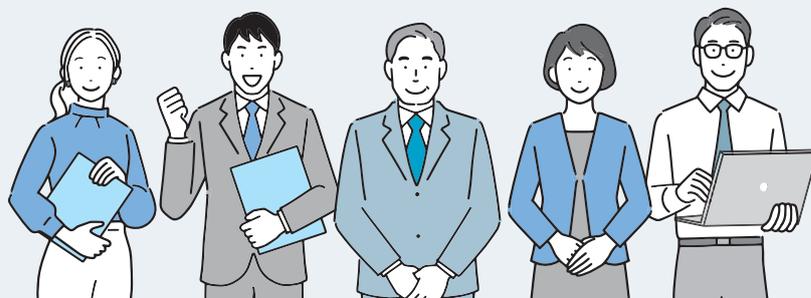
支部名	新商号	旧商号
仙台青葉・泉	(株)アルディホーム	(株)Division
仙台青葉北	グレース住宅販売(株) 仙台支店	グレース住宅販売(株) 仙台営業所
宮城野	(株)リアンエージェント	(同)リアンエージェント

支部移籍

商号	新商号	旧支部 ▶ 新支部
(株)仙台藤原塾	〒981-0913 仙台市青葉区昭和町2-23-303D ノーヴスアーバンビル ☎022-341-8088	青葉北 ▶ 青葉・泉
(株)ライブアンドワークス	〒981-3109 仙台市泉区鶴が丘3-1-84 ☎022-794-7383	宮城野 ▶ 青葉・泉
(株)フォリアル	〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-11-15 FOREALビル晩翠通 ☎070-1147-8177	塩釜 ▶ 青葉中央
(株)マック	〒981-1214 名取市杉ヶ袋字尻田村48 ☎022-797-8475	太白 ▶ 仙南
(株)リアンエージェント	〒983-0036 仙台市宮城野区苦竹3-1-6 スタジオ080A-4 ☎022-200-2680	青葉中央 ▶ 宮城野

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
青葉・泉	大臣	1	10972	鹿野 純平	(株)impressive		免許換え





新入会員

※ (正):正会員 (準):準会員

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)	R7.6.11	(株)プラスノット	鈴木友里恵	鈴木友里恵	〒980-0013 仙台市青葉区花京院2-1-61 オークツリー仙台1F ☎022-208-8935
		知事(1)7197				
中央	(正)	R7.9.4	三大商事(株)	森屋 大	森屋 大	〒980-0021 仙台市青葉区中央2-6-22 ☎022-223-2064
		知事(1)7209				
中央	(準)	H1.2.14	(有)ミリオン商事 定禅寺通店	荒川 広之 (佐々木 優)	大船 航太	〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-6-11 アーク仙台ビル201号室 ☎022-724-7275
		知事(9)3436				
青葉泉	(正)	R7.5.14	(株)Dwelling	三尾 洋文	三尾 洋文	〒981-3117 仙台市泉区市名坂字町39 天正ハイツ101 ☎022-347-3292
		知事(1)7189				
青葉泉	(準)	H17.1.5	(株)AQ Group 仙台支店	加藤 博昭 (菅原 敦)	今藤 巴	〒981-3137 仙台市泉区大沢1-5-1 イオンタウン仙台東大沢2F ☎022-776-2260
		大臣(5)6982				
若林	(正)	R7.6.25	(同)テラダ企画	寺田 亮	寺田 亮	〒984-0821 仙台市若林区中倉2-11-3 サンデュエル中倉101号 ☎022-745-1775
		知事(1)7199				
太白	(正)	R7.7.10	(株)E-エステート	遠藤 均	遠藤 均	〒981-1107 仙台市太白区東中田1-23-2 ☎022-226-8507
		知事(1)7202				
太白	(正)	R7.7.10	(株)build.house	松田 春彦	寺澤 圭祐	〒982-0804 仙台市太白区鉤取3-13-18 ☎022-200-6754
		知事(1)7201				
塩釜	(正)	R7.8.21	ふじの不動産(株)	藤野 司	藤野 司	〒985-0853 多賀城市高橋4-19-3 メリディアン高橋105 ☎022-352-6172
		知事(1)7206				
仙南	(準)	R7.3.31	仙台農業協同組合 資産管理センター	藤澤 和明 (菊地 研二)	菊地 研二	〒981-1224 名取市増田1-12-36 ☎022-384-5114
		知事(1)7157				
仙南	(正)	R7.9.5	岩沼土地開発不動産(株)	岡田 貴士	岡田 貴士	〒989-2432 岩沼市中央1-5-24 ☎0223-22-2024
		知事(1)7210				

宮宅建TG会通常総会・懇親会開催報告

厳しい暑さが続く中、令和7年8月22日(金)、ホテルグランテラス仙台国分町において、昨年に続き宮宅建TG会第17回通常総会・懇親会が開催されました。総会では昨年度までを含め、それ以降の審議について、事業報告、収支決算報告、又、事業計画(案)など、五つの議案を審議して頂き、満場一致で承認され総会は閉会しました。引き続き同会場にて懇親会が行われ、ご来賓として東北学院大学より、(学)東北学院同窓会会長の森山博様、東北学院大学法学部長、法学部法律学科教授の宮川基様、そして東北学院大学庶務部校友課長、大沼健一郎様にご臨席をいただき、(公社)宮城県宅地建物取引業協会から会長佐々木正勝様はじめ、副会長木川田明弘様、同じく副会長大場俊之様にご臨席を賜る中、宮宅建TG会会長、栗野真よりTG会発足以来、これまでの活動に対するご

指導ご支援に感謝する発言がございました。続いて同窓会会長森山様より、これまでの同窓会活動はじめ、同窓会の更なる発展に努力して参りたいとお言葉があり、続いて法学部長宮川様より、宮宅建TG会として、大学の特別事業でもある宅地建物取引士資格取得講義開催への御礼等含めたご挨拶があり、併せて、宮宅建協会会長佐々木正勝様から、当TG会の益々の発展を祈念いたしますとの祝辞をいただきました。又、昨年より(公社)全日本不動産協会宮城県本部、本部長小林英樹様はじめ4名の皆様にご出席をいただきましたこと、心から感謝いたします。そして懇親会では多くの景品を用意したビンゴゲームでの盛り上がりは格別でした。会も終盤に入り、本間裕治新副会長のエールで校歌斉唱を行い、併せて閉会挨拶の後、会の発展を誓い散会いたしました。



表彰者

心よりお祝い申し上げます

令和7年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰において、当協会元専務理事である赤木久一氏(青葉・泉支部、(株)住販システムグループ代表取締役)が不動産関係部門で受賞されました。

東日本大震災を振り返って

～今だから言える 一宅建業者の立場から～

令和7年6月2日（月）、宮城県不動産会館において、「東日本大震災を振り返って」と題し、関係会員にお集まりいただき座談会を開催いたしました。

この座談会は、東日本大震災の最大被災県における不動産団体の責務として、「震災対応マニュアル」（平成28年6月発行）を基に、東日本大震災からの復興と教訓を振り返り、その教訓等を未来につなぎ、今後の大規模災害に備えることを目的として開催されました。

佐々木会長 ▶ 早いもので、未曾有の東日本大震災からもう14年目を迎えることになりました。

今振り返ってみても、誰しものが経験されたことのない大きな出来事でした。特に宮城県は最大の被害を受けた県でもあります。

こうしたことから当宅建協会としまして、今一度震災を振り返って、今だから話せる、そういえばこうだった、こういったものをしっかりと後生後世の方々に残すべきと考え、本日このような企画をさせていただいたところでありますので、忌憚のない活発闊達なご意見をいただければ幸いです。

震災発生時

加藤（勝） ▶ 仕事の打合わせに向かう途中、大きな揺れに遭い、ビルや周囲の様子に恐怖を感じ、急いで事務所に戻りました。

内海 ▶ 宮城野区の事務所で倉庫の外壁が崩れるのを目撃し、仙台新港方面で火災が起きたのを見て危機感を持ちました。

澤口 ▶ 理事会後に強く長い揺れを感じ、2階東階段から外に避難したところ、周辺建物の異変に気が付きました。

加藤（治） ▶ 仙南支部役員会に向かう道中での揺れに遭い、車で走行するのも困難な状況でした。

二瓶 ▶ 繰り返し起きる揺れに千年に一度の大地震と直感し姿勢を保ちながら避難行動をとりました。ま

た、近所の大型商業施設から出てきた方の避難誘導を行いました。

藤野 ▶ 地震の揺れに対する最初の感覚が緩く、その後の津波が近くの土手をドワッと吹き上げ落ちてきて、急いで避難しました。

鷺見 ▶ 学生向け賃貸の繁忙期でお客様対応中に地震に遭い、遠地のお客様の案内に3時間を要しました。

佐藤 ▶ 理事会後、駐車場で地震に遭遇し、その後、5時間かけて石巻に向かいました。その途中、建物の倒壊など目の当たりにし、大変なことだと思いました。

加藤（佑） ▶ 商談中に地震に遭遇し、迅速にお客さんや事務員を帰宅させ、自らも直ぐに松山の自宅に帰りました。

翌日から1週間後

澤口 ▶ 当時は協会の専務理事として、職員の安否確認や食料調達を担当しました。特に食料事情が大変で近所の八百屋などをお願いしながら調達しました。

加藤（治） ▶ 岩沼市から要請を受け、賃貸物件を扱う業者マップを作成しました。また、電気・水なしの状態、特に、多くの人々がトイレ用の水を確保するために近くの学校のプールの水を利用していました。

藤野 ▶ 事務所が2mほど浸水し3日間閉じ込められ、3日目に移動手段確保のため岩手県内陸に向かいバイクを調達しました。また通信手段がなく何もでき



ない状態でした。

驚見▶事務所に大きな影響はなく翌日から業務を行い、東北各地や被災者の方が部屋探しに来られました。震災当日は在校生がほとんど実家に戻っていましたが、本来であれば安否確認すべきと反省しました。

1ヶ月後

加藤(勝)▶私は建築士・耐震診断士ですので、お客様を訪問し、建物の安全性を確認し安心感を与えることが仕事の一つと思い行動しました。当時は建築資材等は全く手に入らず県外の仲間から運んでもらい、既存のお客様との信頼関係が深まりました。

二瓶▶私の管理している賃貸物件のほとんどが浸水地域にあり、何とか住める物件に書類なし、審査なしで入ってもらいました。その後、借上げ住宅に移行し、契約書等を作成しながら対応しました。

佐藤▶被災者に空いている部屋などに入ってもらいましたが、私の事務所も被災したため、お客様の住所、名前など書く紙がなく、壁に貼ってあったチラシの裏側を利用しました。また、その後落ち着いてくると契約書の有無が問題になり、一つ一つ丁寧に対応しました。

木川田▶4月初めにまた大きな地震があり、事務所は結局解体するしかない状態でした。そのような中、愛子から自転車で3時間かけ事務所に出向くと、そこに被災者の方が10人、20人とおり、ガソリンがないため私は自転車でお客様を案内しました。

大場▶震度6強の地震で液状化の影響を受けて、浄化槽の問題が出ました。また、雄勝から腿くらいまで泥だらけになりながら部屋探しに来た被災者の方を見て沿岸部の被害の大きさを改めて実感しました。

14年を迎え今後への警鐘と対策

内海▶震災から14年経過すると危険性への意識が薄れがちになります。改めて地域ごと対応マニュアルを見直す必要があると感じました。

驚見▶地域に根ざした業者として、昔から付き合い

ている業者さんとのつながりから様々な対応ができ、オーナー様に喜んでいただきました。

反省点は、すぐ安否確認を含めて動けなかったもので、今はお客様に強制はしませんがLINEの友達登録をお願いし、きめ細かな繋がりを持つと努力しています。

佐藤▶被災者が被災者に対応する難しさを感じました。私はできる限りのことをしてあげたいものの、そこには限界がある中で折り合いをつけることも必要と感じました。また、被災して失ったデータを守っていくための体制をとることも必要と感じました。

最後に、佐々木会長から「我々プロの住まいを扱う一人として、常にそこには予想を超えた危険が潜んでいることを決して忘れないでほしいです。また、東日本大震災で多大な犠牲を払った上に私たちは生かされています。こうした教訓を基に、本日いただいた貴重なご意見の数々を後世に残すべき責務がありますので、しっかり伝えていきたい」と話されました。

閉会にあたり木川田副会長から挨拶があり、「全国から宮城をはじめ被災県に多くの支援をいただき感謝を申し上げたいと思います。今後予想される災害に対しましても、多くの問題がその都度提起され、災害時の住宅問題に関して、不動産業界の垣根を取り払い、行政と手を取り合いながら、被災者に寄り添った対応ができるよう常に準備をしていかなければならない」と話されました。

座談会は参加者全員の貴重な意見を反映し、円滑に終了しました。

写真左より（※敬称略）

内海 敬一	富谷不動産
加藤 治好	(株)共栄土地開発
藤野愛一郎	サンケイ不動産(株)
佐藤 創藏	(有)ホームランド大地
大場 俊之	副会長
佐々木正勝	会長
木川田明弘	副会長
加藤 佑也	(有)加藤宅建商事
驚見 泰宏	北美不動産(株)
二瓶 誠志	(有)建拓エステートプランニング
澤口 廣章	(株)ヒロ・エンタープライズ
加藤 勝弘	(株)ヒロ住建



不動産広告



Q1

当社が提案するリフォームをアピールするため、中古マンションの広告に間取図を元にCGで作製したリフォーム後の室内パースを掲載したいと考えています。下図のように「リフォームイメージ」と表示すれば、問題ないでしょうか？なお、取引は現況での取引となります。

【表示案】

A マンション
価格：4,500 万円
現況：居住中



リフォームイメージ



外観写真

A1

ご質問の様に「リフォームイメージ」と表示するのみでは、表示の価格にリフォーム費用やイメージに描かれた家具等の費用が含まれており、リフォームをした状態で取引する物件と誤認するおそれがあり、表示規約第23条で規定する不当表示に該当するおそれがあります。

現況のまま取引するものについてリフォームした場合の画像等を掲載する場合には、少なくとも以下の①から④の事項を明瞭に表示するとともに、⑤及び⑥の内容に留意してください。

- ① 現況での取引である旨
- ② 現況写真や間取り図等を元に、CGで作成したリフォーム画像である旨
- ③ リフォーム費用は価格に含まれていない旨
- ④ 家具等の調度品、カーテン、照明等を配置した場合には、これらは価格に含まれていない旨
- ⑤ 配置する家具等は当該住戸に設置できるものに限る
- ⑥ インターネット広告の場合は、リフォーム画像を当該物件広告の詳細を開いた際に一番最初に表示しないこと（リフォーム済物件であるとの誤認を防ぐため）

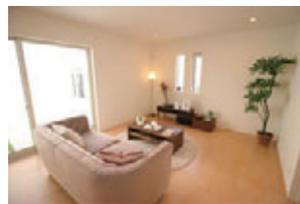
【正しい表示例】

A マンション
価格：4,500 万円
現況：居住中
現況でのお引渡しになります。*



外観写真

【リフォームイメージ】



このイメージは間取図を元に、CGで作成したリフォームイメージで、リフォーム工事費用及び家具は価格に含まれていません。

※「リフォーム後のお引渡しではありません。」の表記でも可

Q2

太陽光パネルについて、リース方式、PPA方式、債権譲渡方式等で設置しているケースがありますが、このような方式で太陽光パネルが設置された物件を広告する際に、必ず記載しなければいけない内容がありますか？

A2

「リース方式」、「PPA方式」及び「債権譲渡方式」で設置された物件は、太陽光パネルの設置費用が不要である一方、毎月必要な費用が発生する、売電できない等、自らが設置（所有）した太陽光パネル付き住宅と比較すると購入者にデメリットが発生します。したがって、優良又は有利誤認の排除の観点からリー

ス方式等で設置された太陽光パネルについては、以下の内容を広告に記載してください。

- ① 契約する事業者名、契約方式及び契約期間
- ② 売電できない（収入が得られない）場合はその旨
- ③ 月額利用料（リース料、サービス利用料等）
- ④ 上記以外にかかる費用がある場合はその額（初期費用（工事費用等）やメンテナンス費用等）
- ⑤ PPA従量課金制の場合、電力単価

【リース方式の表示例】

〈太陽光発電システムについて〉

- ◆ (株)〇〇とのリース契約方式 ◆ 月額利用料：〇〇円
- ◆ 契約期間：10年 ※ その他詳細はお問い合わせください。

【PPA方式（従量課金制）の表示例】

〈太陽光発電システムについて〉

- ◆ (株)〇〇との電気購入契約（PPA） ◆ サービス利用料：〇〇円／月 ◆ 電力単価：〇〇円／kWh
- ◆ 契約期間：20年（契約期間中は余剰電力が発生した場合でも売電はできません。）
- ※ その他詳細はお問い合わせください。

【債権譲渡方式の表示例】

〈太陽光発電システムについて〉

- ◆ (株)〇〇と売電債権譲渡契約を締結いただきます。 ◆ サービス利用料：〇〇円／月
- ◆ 契約期間：10年（契約期間中は余剰電力が発生した場合でも売電はできません。）
- ◆ 設置工事費用：〇万円 ※ その他詳細はお問い合わせください。

首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第358号】より引用

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。

被災者された場合

- ・本制度は生活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満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。

住宅セーフティネット法が改正されます ～令和7年10月からスタート～

令和6年度改正\4つのポイント/



詳細は上記QRコードより

ポイント1 終身建物賃貸借※の認可手続きを簡素化します

01

～“賃貸借契約が相続されない”仕組みの推進～
 ※終身建物賃貸借：賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

現行

認可：「住宅」ごとに申請

<課題>

- ・空室時に認可や改修を行うことは、事業者にとって負担。
- ・認可審査に時間を要するため、速やかに認可を取ることは困難。

改正後

認可：「事業者」として申請

届出：対象となる住宅を届出

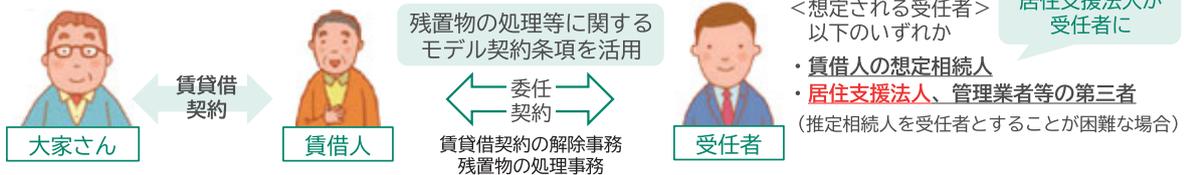
実際に終身建物賃貸借契約をするときまでに届出（+改修※）をすることでよい
 ※便所、浴室、階段に手摺を設置する等

⇒事業者の**手続き負担を軽減**

ポイント2 居住支援法人が受任者として残置物処理等業務を行えるようになります

02

～“残置物処理に困らない”仕組みの普及～



ポイント3 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します

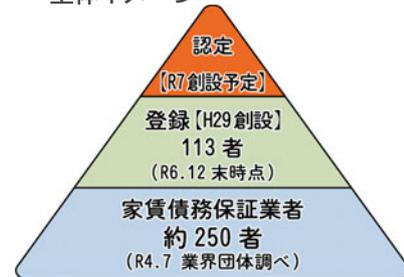
03

～“家賃滞納に困らない”仕組みの創設～

■認定家賃債務保証業者制度（令和7年7月より申請受付を開始予定）

概要	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から、一定の要件を満たす者を国が認定
認定基準	<ul style="list-style-type: none"> ・居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断らない ・要配慮者の家賃債務保証の契約条件として、緊急連絡先を親族などの個人に限定していない ・欠格要件に該当しない 等
JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> ・要配慮者の家賃債務保証に対して、JHF（住宅金融支援機構）による保険適用が可能 ・保険割合：最大9割

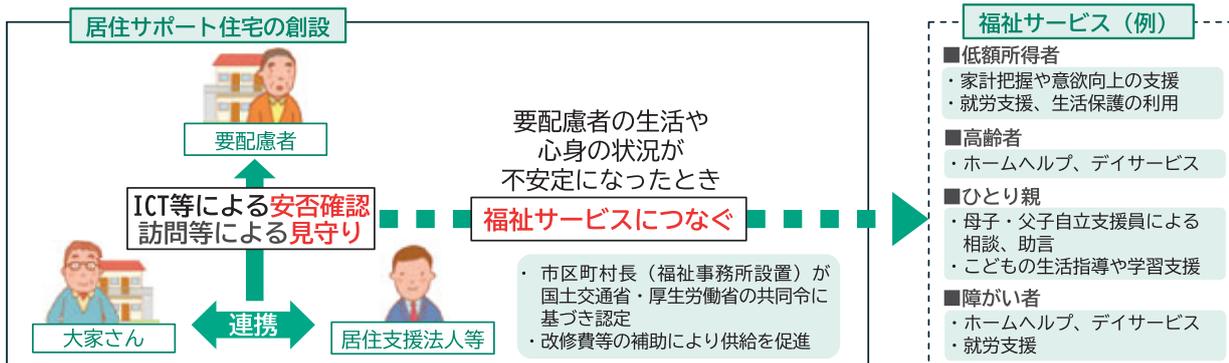
■家賃債務保証業者の全体イメージ



ポイント4 居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設します

04

～“入居後の変化やトラブルに対応できる”住宅の創設～



○入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け ○生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化

疑わしい取引の届出をお願いします

宅地建物取引業者は、「犯罪収益移転防止に関する法律」における「特定事業者」として、**疑わしい取引の届出義務**が課されています。

特定事業者とは

特定事業者とは、犯罪収益移転防止法に規定されている取引時確認等の義務が課せられている事業者であり、犯罪収益移転防止法第2条第2項に規定されています。

特定事業者は、銀行、貸金業者、クレジットカード事業者のほか、**宅地建物取引業者も特定事業者**となっています。

特定事業者の義務

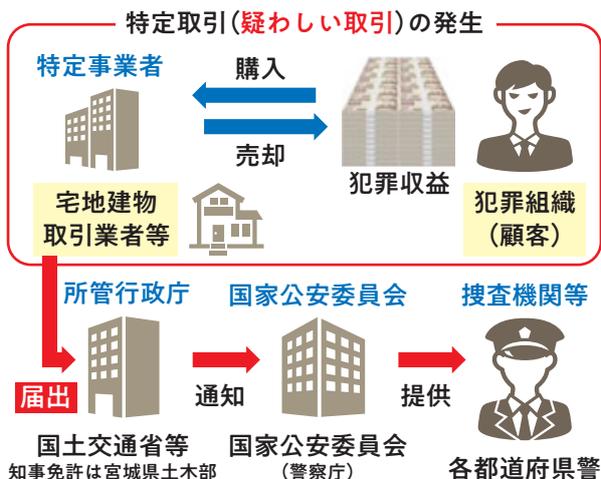
犯罪収益移転防止法は、特定事業者に対し、

- ① 顧客等の取引時確認
- ② 確認記録・取引記録等の作成・保存
- ③ 疑わしい取引の届出等について義務付けています。

疑わしい取引の届出については、届けられた情報をマネー・ロンダリング事犯及びその前提犯罪の捜査等に役立てるほか、金融システムを含む合法経済が犯罪者に悪用されることを防止してその健全性を確保する効果が期待されます。

疑わしい取引の届出の流れ

届出された「疑わしい取引情報」は、届出行政庁(国土交通省等)を通じて国家公安委員会に通知され、捜査に資する情報について捜査機関等に情報提供がなされます。



疑わしい取引の届出方法

疑わしい取引の届出方法は、

- ① 電子政府総合窓口 (e-Gov) を利用した届出
- ② 電磁的記録媒体による届出
- ③ 文書による届出

の3つとなります。

昨年中に行われた届出の99%以上が電子申請で行われており、速やかな届出が捜査機関等への早期提供につながっています。



疑わしい取引の届出の注意事項

特定事業者は、疑わしい取引として届出を行おうとすることや届出を行ったことを、その取引の顧客や関係者等に漏らしてはなりません。

その理由は、顧客が実際に犯罪等に関与していた場合に、特定事業者が疑わしい届出の告知をしまえば、証拠隠滅されるおそれや逃亡されるおそれなどがあるからです。

疑わしい届出を行うことや、届出の事実等を顧客等に漏らさないことは犯罪収益移転防止法に基づく特定事業者の義務ですので、届出を行うことが個人情報情報の漏洩や守秘義務違反となることはありません。

また、届出の事実等を顧客等に報告しないことが、売買契約や媒介契約における義務違反になることはありません。

疑わしい取引は、あくまでも「疑わしい」取引であって、何らかの犯罪であるなどの確証は必要ありません。

迷った場合には、積極的に届け出てください。



疑わしい取引の届出と届出先行政庁 JAFIC 警察庁

疑わしい取引の届出と届出先行政庁に関するホームページ・警察庁 JAFIC

疑わしい取引の届出と届出先行政庁

検索

<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/todotop.htm>



宮城県警察



宮宅だより

役員クラブ

第44回通常総会開催

去る令和7年6月11日（水）パレスへいあんにて第44回通常総会が開催されました。総会に先立ち、物故会員の冥福を祈り1分間の黙祷を行いました。



その後、尾形憲二役員クラブ会長ご挨拶、続いてご来賓であります（公社）宮宅建協会佐々木会長より、これまで永年にわたり宅建協会と役員クラブとの関わりの中で共に発展されてきたとのお話しを頂きました。また、あらためてご来賓といたしまして、木川田明弘副会長、大場俊之副会長、本間裕治専務理事他、多くのご臨席を賜りました。



議事進行におきましても第1号議案から第6号議案までスムーズに進みましたが、皆様には大変感謝しております。

そして総会終了後、同会場において池田相談役の乾杯の発声で懇親会が開宴され、和やかな雰囲気の中で大変有意義な時間を過ごさせて頂きましたことは役員クラブ一同、心より感謝の念に堪えません。

最後になりますが、宮宅建設員クラブでは新入会員を募集しておりますので、お気軽にご入会頂ければ幸いです。

（記／栗野）

若林支部

合同研修会

令和7年9月22日（月）、青葉・泉支部と合同での研修会を開催いたしました。



今回は、株式会社 Fire Rescue PRO の阪上大輔氏をお招きし、防火を主としたテーマにて講義いただきました。講義は約3時間と長時間にも関わらず、50名を超える出席があり、今後の日本の防災の在り方について、みなさん思いを抱いたかと思えます。

その後の懇親会も50名弱とコロナ前を彷彿とさ

せる盛況ぶりでした。

今後も若林支部では、他支部とコラボ企画を積極的に推進し、支部会員のみなさまが幅広い交流の機会を得ていただけるよう、頑張っております。

また、支部委員、宅建試験監督員、認定相談員などの活動にご興味のある方は、ぜひ事業にご参加いただいて、委員とお話いただければもっと活性化すると考えております。

(記／高橋)



民共創推進専門監、若手職員さんらと共に現在の不動産市況、空き家・空き地対策、定住促進等の意見交換を行って参りました。

まずは当支部にて毎月第三水曜日に近隣二市二町で実施しております「無料相談会」での相談内容について件名件数の資料をお見せしながら傾向等を説明致しました。また、「空き家バンク」締結後の定住促進に向けての要望、空き家への援助等の検討をお願い致しました。

佐藤市長からは空き家空き地解消、定住促進に向けた施策を庁内で多岐に渡るものが検討中であること、また伊保石公園内に今年 8 月 1 日（金）にグランドオープンした「フォレストアドベンチャー」について、市内中心部の観光客向けの賑わいに向けた取り組みについての検討事項も教えて頂きました。塩竈市での多岐に渡る検討事項についても我々支部会員でも情報共有し、より良い街づくりに貢献出来ればと、改めて痛感した意見交換会でした。

(記／森)

塩釜支部

塩釜市長との意見交換会

去る令和 7 年 8 月 18 日（月）16 時より塩釜市旭町本庁舎にて佐藤光樹市長、布施由貴子総務部長



お仕事図鑑

No.06

Guest

仙南支部
岩沼土地開発(株)

きくち
菊地 しのぶ
忍 さん



岩沼土地開発(株)で仕事をする前は 何をしていましたか。

岩沼市議会議員をしていました。

岩沼土地開発(株) 先代の故斎幸一郎社長とは、議員時代からライオンズクラブの活動等を通じて親しくさせていただきました。

ゴルフも教えていただき、一緒にたくさんラウンドしました。

そんな時期に耕作放棄地や土地の利活用方法を検討しており、その一案として、野菜工場(水耕栽培)を作ろうという計画を話し合っていました。



岩沼土地開発(株)での主な業務は 何ですか。

岩沼市議会議員をしていた経歴や人脈を活かして、修繕等の業者さん手配など幅広く業務を行なっております。

また、不動産業務全体のDX化に向けてもデジタ

ル技術を活用し業務のデジタル化に奮闘しております。

野菜工場(水耕栽培)を作った きっかけを教えてください。

議員時代から先代の故斎幸一郎社長と、土地の利活用の解決案の1つとして水耕栽培の野菜工場を計画していました。

温暖化やさまざまな課題がある中で新しい農業の形を模索しながら実行してみようと考え事業計画を立てました。

水耕栽培は、今までの一次産業の考えやノウハウや勘は必要なく、栽培データ等を全てオープンにし、マニュアルや栽培計画、対策も共有することで、パートさん達にも任せることができています。



これからの一次産業のあるべき形の一つと考え、工夫しながら日々運営をしております。

運営にあたっては、以前勤めていたシステム開発会社（株）ファイブピットと協力しながら農業×ITの取り組みを進めております。

今後はどのような業務に力を入れたいですか。

これからの目標としては「農業×IT」と題して新しい一次産業の取り組みをさまざまなところで講演し、これらの取り組みを広げていければと考えております。

(取材／加藤)



profile

- 1969年生まれ 56歳
- 妻1人、子供3人
- 3人の子供達は社会人となり、上の子は結婚もしております。
- 現在は家族2人に戻りました。



Lunch Report

vol.10

今回は事務局から、協会近くのおすすめランチを紹介します♡

春日町に6月にオープンした「PICCO LIMONE」(ピコリモーネ)さんです。

こちらは、オーナーが内装やインテリアにもこだわった一軒家レストランで、本場イタリアで腕を磨いたシェフによる、前菜からデザートまで「美味しい!」の音が思わず溢れるような料理が楽しめるお店です。

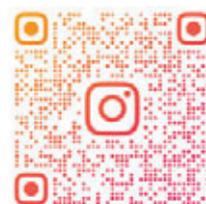
今回は、選べるドリンク付きパスタ(1,760円)をいただきました。

パスタは2種類から選べて、写

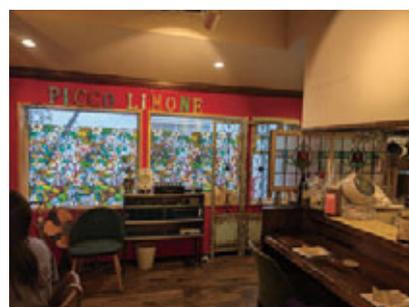
真はサバのプッタネスカ(トマトソースパスタ)です。サバの風味がしっかりした美味しいパスタでした。実は、今回、事務局で結婚と出産のお祝いがあり、そのお祝いランチでしたが、デザートプレートでは、ティラミスやキューブ型のジェラートなどシェアしやすいよう配慮をしてくださいました。美味しさと優しさを感じるイタリアン、事務局のパスタ好きも太鼓判を押していますので、ぜひ味わってみてください♡

ピコリモーネさんでは、インスタ(piccolimone.sendai)も発信中ですので、そちらもチェックしながら、法務局や協会に来る際にぜひ足を運んでみてください。

(記／事務局)



@PICCOLIMONE.SENDAI



PICCO LIMONE

🏠 仙台市青葉区春日町 8-14
🕒 ランチ 11:30 ~ 14:00
(土日祝 12:00 ~ 15:00)
ディナー 17:30 ~ 22:30
定休日: 月曜日
(祝日の場合、火曜日休み)
☎ 022-797-5188



【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[®]

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



イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

編 集 後 記

今月号も最後までお読みいただき、ありがとうございました。

今年も全国的に異常気象、暑かったですね。賃貸決まらなかったのも暑さのせいと思いたい。

梅雨の時期から暑さが始まり、9月に入っても残暑が続きました。40度を超える地域も多くあり、仙台でも35度を超えた日には溶けてしまうような暑さを感じました。私が学生の頃には、25度超で暑いと思っておりましたが、今や序の口。マイリマス。

外気温と室内冷房の気温差や9月に入ってから日々の気温差に体調を崩す方も多いため、気を付けてくださいね。

仙台の夏の風物詩、七夕祭りはジンス通り、雨が降りました。このジンスにはさまざまな由来が

ありますが、その一つに、七夕の日に降る雨は「催涙雨」とも呼ばれ織姫と彦星の再会を祝う涙であるという説があります。素敵なお話ですが、祭りの雨は楽しくないものです。ただ、鳴子ダム貯水率0%と雨のない中、この雨はわずかながらも天恵だったのでしょうか。お米の収穫が気になります。

天の理は予測不能。まったく、人世もさもありなん。
(記/高橋)



LINE

公式アカウント友だち募集中



宅建広報みやぎ | No.254 令和7年10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