

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

2026 | March
No.256

CONTENTS

- 02. 誌上研修
- 04. 理事会だより・新入会員
- 06. みやたくAIチャット
- 07. 新年賀詞交歓会開催報告
川崎町協定締結報告
会費納入のお願い
- 08. WEB講習のお知らせ
- 09. 宮宅建TG会創立20周年特別新年会開催
- 10. R8年度不動産開業セミナーのお知らせ
定時総会の開催のお知らせ
- 11. 全宅管理入会案内
- 12. 宮宅だより
- 14. お仕事図鑑
- 15. ランチレポート
- 16. 表紙写真募集
編集後記

釜房湖畔から見る蔵王連峰と桜

建築条件付土地売買において、 約束の買戻しを履行しない売主に売買代金と時価との 差額の賠償責任が認められた事例

(東京地判 令5・9・11 2023WLJPCA09118010)

建築条件付土地売買の買主が土地の引渡しを受けるも、売主指定の建築業者が一向に建物工事へ着手しないため建築請負契約を解除し、売主へ約束の土地買戻しを求めたが、その履行がなされない為、土地の売買代金と時価との差額の損害賠償を売主に求め、それが認められた事例

1

事案の概要

「建築条件付き土地4,300万円」、「当社推奨建築プラン参考価格3,300万円（税込）」、「想定利回り9.00%」等と記載されたチラシや、本件土地にアパートを建築した場合の想定賃料を記載した資料、想定賃料を前提とした利回りを計算した資料等によって、不動産仲介業者より建築条件付土地の説明を受けた買主X（原告：不動産賃貸業者）は、令和3年3月、売主Y（被告：不動産業者）との間で、建築条件付土地売買契約（売買代金：4,150万円、手付金：200万円）を締結した。

同年4月、Xは本件土地の残代金3,950万円をYへ支払った後、Y指定の建築会社と同年7月着工、同年12月引渡し予定とする建築請負契約（請負代金額：3,350万円）を締結し、建築会社へ着手金350万円を支払った。

同年8月、着工が遅れていることから、XとY

は、建築会社が同年11月までに本件建物工事へ着手しない場合、Yが本件土地を買い戻し、Xへ本件土地代金を返還する旨をSNSのLINE上で合意（以下、本件合意）した。

同年11月、Xと建築会社は「令和4年2月着工、同年9月建物完成」とする合意書を交わしたが、令和4年2月を経過しても建築会社による建物の着工はなされなかったため、同年4月、Xは建築会社との建築請負契約を合意解除し、建築会社はXへ着手金350万円を返還した。

その後、XはYへ本件土地の買い戻しを求めたが、Yは「令和3年11月、Xと建築会社との間で令和4年2月着工、同年9月建物完成とするスケジュールで合意しており、本件合意は効力を失っている」としてこれに応じなかった。

XはYに対し、令和3年8月の本件合意の不履行に基づき、土地売買代金4,150万円と本件土地の価値3,030万円との差額1,120万円、および本件土地に建築予定だった建物の賃料2年分相当額1,368万円、計2,488万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2

判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(本件土地の買戻合意の有無)

XとYは令和3年8月に本件合意をしたことが認められる。

Yは、その後にXと建築会社との間で令和4年2月に着工する旨合意したことで、本件合意は効力を失っている旨主張するが、令和4年2月に工事へ着手し、同年9月に建物が完成しない以上、Xは本件土地を予定通りに活用できないのであるから、このような場合においても、Xが本件合意の履行を求めない意思であったとは考え難く、Xと建築会社が令和4年2月に着工する旨の合意書交付をもって、Xが本件合意の効力を失効させる意思であったとは認められず、Yの主張は採用できない。

そして、Yは本件合意を履行しておらず、その意思も有していないところ、本件土地は時価で3,030万円と認められ、XはYに対し本件売買契約に基づき本件土地の代金として4,150万円を支払っていることから、XはYが本件合意を履行しないことにより上記の差額である1,120万円の損害を被ったものと認められる。

(建物未着工による損害賠償責任の有無)

認定事実によれば、Yは、建築条件付きの土地として、推奨の建築プランを付して、収益見込み等を示した上で、本件土地を売り出している。そして、売買契約の特約において、建築請負契約締結と建物建築後の管理はY指定の管理会社とするとして、本件土地の売買代金が時価よりも1,000万円以上高額に設定されていたこと等からすると、本件売買契約は単なる土地の売買契約ではなく、本件土地上に建築するアパートの建築会社をXに紹介することや、建築する賃貸用アパートに関するプランニングや賃貸用アパート建築後の管理について、Yが一定程度関与することが予定されていた契約であるといえる。

一方で、本件土地での建築について、Xと建築会社との間で建築請負契約が締結され、当該契約

において建物の完成時期等が明記されている。また、本件土地売買契約において、本件土地上の建築が遅滞した場合の責任について何ら記載されておらず、XがYの紹介した業者と契約しない場合にはXは契約を解除でき既払金を返還できる内容となっている。

そうすると、本件土地売買契約上、XはYの紹介する業者と建物の建築請負契約を締結するか、どのような契約を締結するかについて自ら判断することができ、建築工事について履行遅滞等の不履行があった場合は、Xが締結した建築請負契約に基づき、建築会社に対し責任を追及していくことが予定されていたものといえることができ、本件土地売買契約を締結したことでXとYとの間で、本件土地上の建物の建築が遅滞したことやそれに伴いXが被る損害について、Yが責任を負う旨の合意がされていたと認めることはできない。

(結論)

よってXは、Yが本件合意を履行しないことにより、土地売買における既払金4,150万円と本件土地の価値3,030万円との差額1,120万円について損害を被ったものと認められる。

3

まとめ

本件では建築条件付土地売買において、決済・引渡し後に建築請負契約が締結されなかった（解除された）事例を紹介した。買主は、上記のような事態とならないよう、契約の相手方および事業計画について十分検討し、建築条件付土地売買を行うよう参考にされたい。

理事会だより(令和8年1月1日～令和8年2月28日)

理事会概要

令和7年度 第6回理事会概要 令和8年1月26日(月)

| | 会議事項 | 報告者 |
|------|---|----------------------|
| 決議事項 | ①選挙管理委員会委員について | 本間専務より提案後、可決承認 |
| | ②公益認定申請書における公益目的事業の概要及び公益性並びに収益事業の概要の変更について | 本間専務より提案後、可決承認 |
| | ③令和7年度予算の補正について | 吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認 |
| | ④令和8年度事業計画案について | 本間専務より提案後、可決承認 |
| | ⑤令和8年度収支予算案について | 吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認 |
| | ⑥令和8年度資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類について | 吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認 |
| | ⑦当該事業年度開始の日において行う公益目的事業の種類及び内容、収益事業等の内容について記載した書類について | 本間専務より提案後、可決承認 |
| | ⑧令和8年度定時総会(第59回総会)の開催について | 萩原総務財政委員長より提案後、可決承認 |
| | ⑨支部繰越金の適正化に関する対応について | 吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認 |
| 報告事項 | ①「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 |
|--------|------------------|-------|----------------|
| 仙台青葉・泉 | (株)平野 | 平間 晋 | R7.10.6 廃業 |
| 仙台青葉・泉 | トヨタホームとうほく(株) | 今木 伸夫 | R8.2.2 廃業 |
| 仙台青葉・泉 | (有)日東不動産 | 富田 豊子 | R8.2.26 廃業 |
| 仙台青葉・泉 | 一建設(株) 住宅展示場仙台泉店 | 堀口 忠美 | R7.12.31 事業所廃止 |
| 宮城野 | (株)エイトワン | 佐々木 勇 | R7.11.20 資格喪失 |
| 宮城野 | (株)リアルエステート 仙台店 | 多田 茂雄 | R8.2.10 事業所廃止 |
| 太白 | (株)クレス不動産 仙台営業所 | 細見 純孝 | R7.11.21 事業所廃止 |
| 塩釜 | (有)渥美材木店 | 渥美 陽一 | R7.12.10 廃業 |
| 石巻・気仙沼 | (株)あかねエージェンシー | 武山 凜子 | R8.1.25 期間満了 |
| 石巻・気仙沼 | (株)カメヤ | 亀谷 伸 | R8.1.19 廃業 |
| 仙南 | (株)和泉建設工業 | 和泉 伸隆 | R7.12.5 廃業 |
| 仙北 | (有)涌谷土地 | 平田 哲也 | R8.1.23 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 | (株)ハウズドゥ・ジャパン 仙台花京院通店 | (政) 松本 明久 | 赤川 知己 |
| 仙台青葉中央 | ホームトレードセンター(株) 仙台営業所 | 関田 信平 | 兼井 雅史 |
| 仙台青葉中央 | (株)クエスト | 高橋 英喜 | 高橋 喜和 |
| 仙台青葉・泉 | (株)シライシホールディングス | 七海 拓也 | 白石 俊一 |
| 仙台青葉・泉 | 大和ハウス工業(株) 北日本支社 | 大友 浩嗣 | 芳井 敬一 |
| 仙台青葉・泉 | 陽光ビルサービス(株) | 新本 起也 | 小山 正俊 |
| 仙台青葉・泉 | (株)ロゴスホーム ログスホーム仙台泉 | (政) 川尻 栄心 | 古城 新 |
| 若林 | (株)S-STYLE | 村上 明紀 | 杉山 茂寛 |
| 若林 | (株)土屋ホーム 仙台本店 | (政) 濱田 崇 | 角野 雅樹 |
| 太白 | 小林建設(株) | 太田 由美 | 渡辺 文雄 |



| 支部名 | 商号 | 新代表者名 | 旧代表者名 |
|-----|---------------------|----------|-------|
| 太白 | (株)マイザ | 齋藤 一則 | 松本 真明 |
| 仙南 | 永田醸造(株) | 永田 洋 | 永田 幸洋 |
| 仙南 | (株)ロゴスホーム ロゴスホーム名取店 | (政) 石井 涼 | 川尻 栄心 |

商号の変更

| 支部名 | 新商号 | 旧商号 |
|--------|------------------------------|-----------------------|
| 仙台青葉中央 | イオン不動産(株) | イオン不動産コンサルティング(株) |
| 太白 | (株)ヤマダホームズ YAMADA TRUST仙台店 | (株)ヤマダホームズ 不動産事業本部仙台店 |
| 仙北 | (株)ヤマダホームズ YAMADA TRUST再販大崎店 | (株)ヤマダホームズ 不動産事業本部大崎店 |

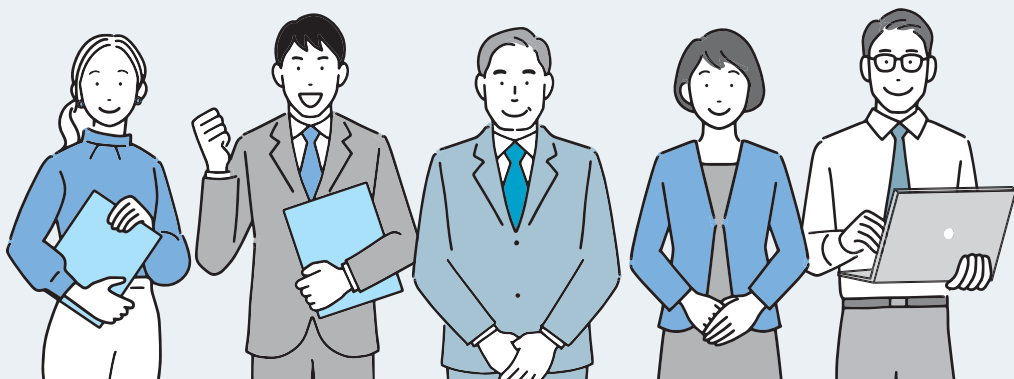
承継

| 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 |
|-----|------|----|------|-------|-------|----------|------|
| 仙北 | 知事 | 1 | 7235 | 富士原 豊 | 富士原地所 | (有)富士原地所 | 組織変更 |

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) | R8.2.5 | (株)たぬき不動産 | 齋藤 睦美 | 高橋 達也 | 〒980-0021 仙台市青葉区中央4-10-3-2F ☎050-6883-7937 |
| | | 知事(1)7238 | | | | |
| 宮城野 | (正) | R8.1.27 | 高宝リンクス(株) | 高山 誠文 (高山 宝代) | 高山 宝代 | 〒983-0824 仙台市宮城野区鶴ヶ谷1-2-12 ☎022-352-4896 |
| | | 知事(1)7237 | | | | |
| 塩釜 | (正) | R8.1.27 | (株)Arc | 半田 大統 | 本田 樹輝 | 〒985-0842 多賀城市桜木3-2-124 ☎022-794-9501 |
| | | 知事(1)7236 | | | | |
| 仙南 | (準) | R7.10.28 | 百年住宅(株) 宮城支店 | 中嶋 雄 (村松 大地) | 菅原 里奈 | 〒989-2431 岩沼市相の原1-5-49 相の原貸事務所2F B室 ☎0223-36-7800 |
| | | 大臣(1)11041 | | | | |
| 仙北 | (正) | R7.12.17 | (株)北洲エステート | 村上ひろみ (吉原 秀人) | 渡邊多美子 | 〒981-3341 富谷市成田9-2-2 ☎022-348-3691 |
| | | 知事(1)7232 | | | | |



会員支援委員会からのお知らせ

「みやたくAIチャット」のご案内

会員様専用のチャットボットを導入いたしました！

当委員会では、不動産取引に関するご相談に対し、24時間体制で対応できるチャットボットを令和8年1月26日より導入いたしました。

みやたくAIチャットは、不動産取引における基礎的な法令や一般的な質問について、AIが即座に回答を提供するサービスです。

今後も随時 Q&A 等を追加・更新してまいりますので、不動産取引の疑問解消に是非お役立てください。

ご利用方法について

- 1 トップページまたは会員専用ページの右下に設置されているアイコンをクリックし、チャットボットを起動する。

※トップページのチャットをご利用の場合、会員専用ページのパスワードの入力が必要です。



(PC画面)



(スマホ画面)



- 2 画面下の「入力フォーム」に相談内容を入力し、送信ボタンをクリック。
- 3 質問の回答が表示されます。

ご利用いただけない場合やご不明な点は、下記までお気軽にお問い合わせください。

【注】

※本チャットボットは宅地建物取引に関するご相談でご利用いただけます。宅建士や宅建業の各種申請および重説・契約書の書式に関する質問、税金に関する質問などには対応していません。

※質問・相談内容に対する回答は、あくまでも客観的な立場での情報提供に過ぎず、直接または間接的に損害が生じたとしても、当協会は一切の責任を負うことはありません。あらかじめご了承ください。

お問い合わせ先

(公社)宮城県宅地建物取引業協会

TEL 022-266-0011 事務局 会員支援委員会 担当



令和8年新年賀詞交歓会開催報告



令和8年1月21日(水)に江陽グランドホテル「鳳凰の間」において「令和8年新年賀詞交歓会」を開催いたしました。当日は、村井知事をはじめ、多くのご来賓の方々にご臨席を賜り、新年の幕開けを華やかに祝う機会となりました。

余興として、今年は県内の日本酒を提供する「地酒コーナー」を設置いたしました。地元の豊かな銘酒10種を飲み比べられ、参加頂いた方々か

らは、「普段飲むことのできない銘酒をいただくことができました！」などと、大変好評でした。また、会の後半では、東北大学邦楽部による和楽器の演奏が披露され、華やかな音色が新春の門出にふさわしい格調高い彩りを添えてくれました。

2時間半という短い時間ではありましたが、会員同士の交流も深まり、笑顔があふれる和やかなひとときとなりました。



佐々木会長



東北大学邦楽部による和楽器演奏



県内の「地酒コーナー」飲み比べ

川崎町空き家バンク制度に関する協定締結報告

令和8年1月19日(月)に川崎町山村開発センターで「川崎町空き家バンク制度に関する協定」締結式が執り行われました。

佐々木会長は、「町では10数年前から空き家バンクに取り組み、既に3桁を超える実績があるなど、素晴らしい取り組みがなされている。そのような中、新たに、私たちプロ集団が入り、そのノウハウなどを加えることで、更に推進していけると考えている。また、町は古の頃より人々が集まる場所、環境がよく、日本海側との交通の要でもあるなども併せてPRしながら、町の空き家バンク事業に対して、末永く全面的に協力していく」と、あいさつしました。

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。



令和8年度 会費納入のお願い

平素より協会運営にご協力いただき誠にありがとうございます。令和8年度の会費についてご案内申し上げます。

口座振替：令和8年6月29日(月)
振込：令和8年6月30日(火)まで

会員の皆様には6月上旬に詳しいご案内をお送りいたします。期限内の会費納入にご協力いただきますようお願い申し上げます。

※会費の支払いを1年以上履行しなかった場合、会員資格の喪失となることが定款及び定款施行規則に定められています。
※会費の請求は、協会にお届けいただいている情報に基づきお送りします。変更事由が発生しましたら、速やかに協会事務局までお届けください。

法定講習は

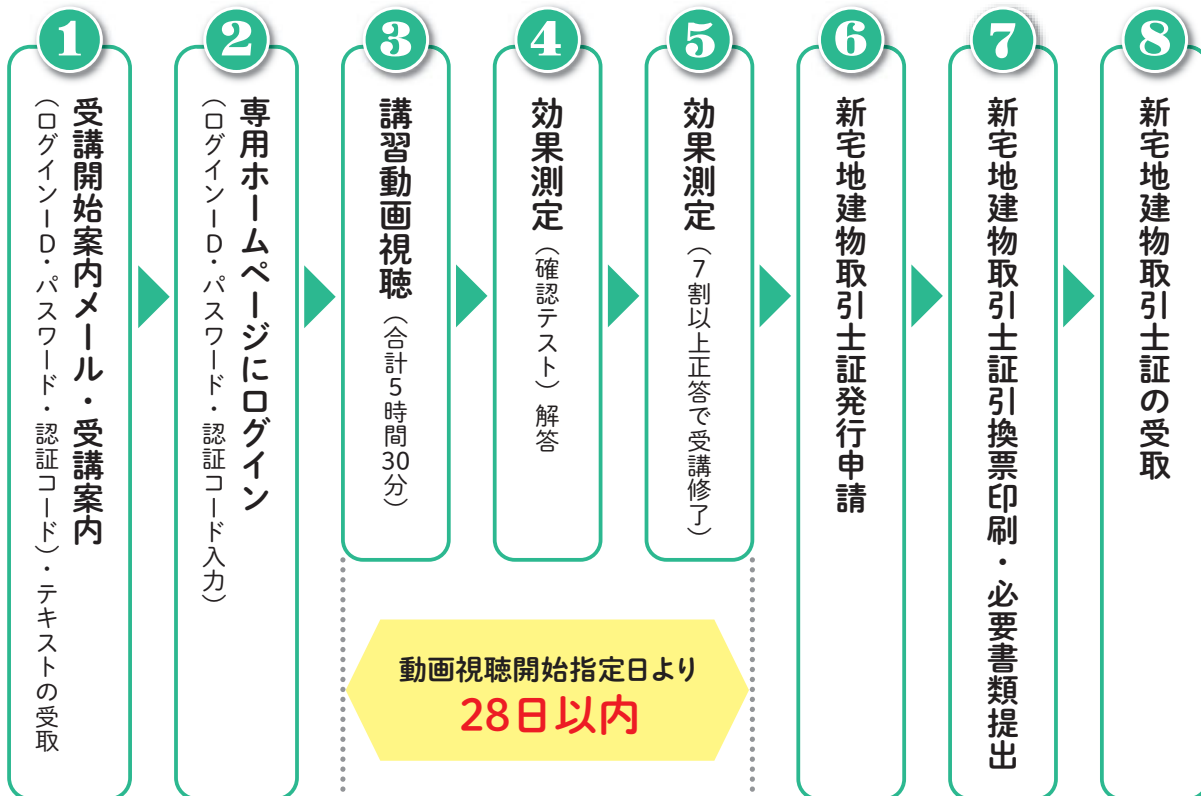


が便利です

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

座学講習（講習動画視聴による）も実施しております。

令和8年度上半期 宅建取引士法定講習会＜座学＞日程表

| 回数 | 講習年月日 | 分類 | 申込期間 | | 講習会場 |
|----|--------------|------|---------------------------|------|---------------------------|
| | | | 開始 | ～ 終了 | |
| 1 | 令和8年4月28日(火) | 県内登録 | 令和8年4月 7日(火)～令和8年4月13日(月) | | 宮城県 不動産会館4階 セミナールーム |
| | | 県外登録 | 令和8年4月13日(月)～令和8年4月17日(金) | | |
| 2 | 令和8年6月19日(金) | 県内登録 | 令和8年5月28日(木)～令和8年6月 3日(水) | | 〃 |
| | | 県外登録 | 令和8年6月 3日(水)～令和8年6月 9日(火) | | |
| 3 | 令和8年8月19日(水) | 県内登録 | 令和8年7月28日(火)～令和8年8月 3日(月) | | 〃 |
| | | 県外登録 | 令和8年8月 3日(月)～令和8年8月 7日(金) | | |

申込について

- 令和8年度下半期の日程については、決定次第、お知らせいたします。
- 宅建士証の有効期間の6ヶ月前から受講できます。
- 更新対象者の方へは有効期間の約6ヶ月前に通知します。
- 受講申込みについては、受講日の申込期間内に手続きされますようお願いいたします。
- 受講申込は先着順で受付します。定員になりましたら、次回以降に受講していただくこととなります。
- 会場で講習映像視聴による座学講習です。

宮宅建TG会『創立20周年記念特別新年会』

昨今の厳しい寒さが続くなか、令和8年2月17日(火)、ホテルグランテラス仙台国分町において、新年会を開催いたしました。

初めに宮宅建TG会 栗野真会長より開会の挨拶があり、続いてご来賓と致しまして、東北学院同窓会会長 森山博様、学校法人東北学院理事長 原田善教様、同じく院長・学長 大西春樹様、東北大学法学部長 宮川基様、学校法人東北学院庶務部校友課長 大沼健一郎様、そして公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会からは会長 佐々木正勝様、皆様にご挨拶頂きました。その後、宮宅建協会副会長 木川田明弘様より乾杯の音頭をとって頂き、開宴をいたしました。暫し歓談の後、法学部長 宮川様から宅建試験講座等TG会に対し、御礼のお言葉を頂き、引き続き公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部TG会会長 関孝エ様のご挨拶を頂きました。又、本年は東北学院大学現役学生で落語研究会のお二人に参加頂き、プロ顔負けの演題をご披露下さいました。最後は恒例のビンゴゲーム大会を行い、大盛り上がりのなか、洞口祐一氏のエールのもと校歌斉唱を行い、併せて本間裕治副会長の閉会挨拶の後、更なる会の発展を誓い散会いたしました。



令和8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8年7月8日(水)
- ② 令和8年9月9日(水)
- ③ 令和8年11月28日(土)
- ④ 令和9年2月13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

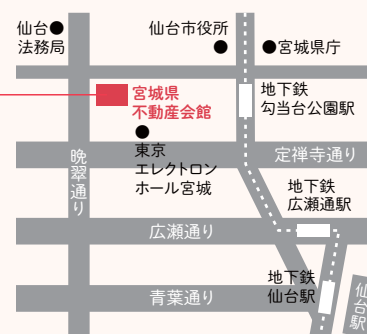
各回40名 (定員になり次第、締切らせていただきます。)

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)



令和8年度 定時総会 (第59回総会) の開催について

本年の総会「令和8年度定時総会 (第59回総会)」を下記のとおり開催いたしますのでご案内申し上げます。なお、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。

- 開催月日：令和8年5月28日(木)
- 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ください。
- 開催場所：東京エレクトロンホール宮城
仙台市青葉区国分町3-3-7

【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めます。出欠のご回答期間が総会開催まで大変短いため、早急にご回答いただきますようご協力よろしくお願い申し上げます。

『全宅管理』 入会のご案内

業界最大の組織力!

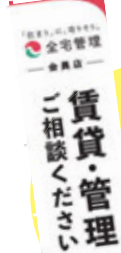
入会特典

全5種プレゼント中!

2026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」



さらに



「全宅管理のぼり・フラッグ」
贈呈中!

特典②

「間取りクラウド」
(間取り図作成ソフト)



特典③

「ひな形Bank」
(販売図面・チラシ等作成ソフト)



※その他「賃貸管理業 実務ハンドブック」(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実務に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開

全宅管理が選ばれる3つの理由

理由その**1**

あらゆる事業規模の業者
に対し、管理の標準化・
平準化をサポート

- すべての賃貸管理業者に対応可能な「**賃貸不動産管理業マニュアル**」を会員企業向けに提供。

※団体として管理業務の標準化・平準化を目指して取り組んでいます。

理由その**2**

管理業をサポートする
多様な会員限定サービス

- 法令準拠の**250種類以上の書式**ダウンロード
- 弁護士への**無料電話相談**
- 豊富な研修**(インターネットセミナー)

※その他、役立つサービスを多数ご用意

理由その**3**

「賃貸管理賠償責任保険」
に加入。もしもの時に安心

会員企業を対象とした「賃貸管理賠償責任保険」に全宅管理を通じて団体加入するため、賃貸管理における損害発生時の負担額を軽減することができます。

※保険の適用には各種条件がございます。また、会員の事業規模や被害金額等によっては自己負担が発生する可能性もあります。

全宅管理が賃貸管理業を強力にサポートします。

今なら、入会キャンペーン実施中!!

宅建協会
新入会員

応援プロジェクト!

★2025年7月1日から開始

宅建協会の入会日から1年以内の方が本会に入会する場合、**初年度年会費が無料**となります。

宅建協会
現会員

全宅管理サポーター制度!

★2025年7月1日から開始

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**初年度年会費が無料**となります。

■ ご入会の手続き

- 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(4月~3月分・年払い) 24,000円



ハトマークグループ

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:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索





宮宅だより

若林支部

研修報告

1月28日(水)に(公社)愛知県宅地建物取引業協会を訪問し、支部役員11名が出席のもと、協会組織の運営体制、支部事業の取り組み、空き家支援事業の実施状況等についてヒアリングを行いました。

会員数5,000社を超える同協会の配慮された取り組みは、組織規模に応じた運営の工夫があり、しっかりと考えられた上での事業執行であるということが良く理解出来ました。

また、まちづくりへの関与のあり方など、しっかりとした体制構築、継続しようとする一般会員の方々の積極的な姿勢、このような団体があるのかと感心させられました。(記/高橋)



新年会

2月5日(木)に仙台若林支部新年会が開催されました。

第1部では、若林警察署生活安全課より講師をお招きし、サイバー攻撃による法人被害の状況と具体的な対策について講義いただきました。近年増加するサイバー犯罪への対応策を学ぶ、有意義な研修会となりました。



第2部では、六花亭遊花まつトミさんによる『新春!初笑い寄席 2026』があり、落語と漫才を堪能し、新年にふさわしい和やかなひとときとなりました。

懇親会では、皆様いつも通り楽しい時間を過ごしていただけたかと思えます。支部会員の皆様さらなるご参加をお待ち申し上げます。

結びに、お忙しい中、他支部よりご来賓の皆様にご臨席を賜り、誠にありがとうございました。今後とも宜しく願い申し上げます。(記/高橋)

役員クラブ

令和8年「新年会及び年祝い会」開催

本年も厳しい寒さが続く中、令和8年2月4日(水)、パレス平安において新年会及び年祝い会を開催しました。

当日は、役員クラブ会員19名、ご来賓として宮宅建協会から佐々木会長はじめ木川田副会長、常務理事、支部長、青年部会の皆様、総勢35名のご参加をいただきました。初めに役員クラブ尾形会長から開会の挨拶があり、加藤政雄幹事の詩吟披露がありました。続いて本年度の年祝者、卒寿(90歳)1名、米寿(88歳)2名、傘寿(80歳)2名、喜寿(77歳)2名、古希(70歳)1名が紹介され、それぞれ壇上で菊田副会長からご祝儀が贈呈されました。そして年祝者を代表しまして、卒寿を迎えた池田

敏也様から御礼のご挨拶をいただきました。

続いて、乾杯のご発声を菊地崇良市議会議員にいただきました。

祝宴も穏やかな雰囲気の中で進み、石巻・気仙沼支部で演奏活動が続いている当クラブ会員の高橋芳昭さん、佐藤創藏さんによるサクソ・エレキギターの演奏が始まり、その内容が素晴らしく会場内を大いに盛り上げました。そして会も終盤に入り名残惜しくではございましたが、菊田副会長の閉会の挨拶のあと、散会しました。(記/粟野)



青年部

笑顔と学びが満載! 青年部・年間活動レポート

令和7年度宮宅建青年部会、部会長の職を会員の皆様よりお預かりしております齋藤恵太と申します。

今年度の青年部は、「楽しくなければ青年部じゃない」を合言葉に、自社の経営や現場で役に立つ研修会から、会員同士の絆をより深める交流会や、社会貢献活動の一環で地域のイベントに参加するなど、様々な活動を楽しみながら行って参りました。今回はそんな令和7年度宮宅建青年部の活動の一部をご報告します。

本気で学び、身を守るための研修会の実施

6月に実施した研修会では、消防防災のプロ・坂上大輔様を講師としてお招きし、「火災から生き残る知恵」を伝授していただきました。「自分の防災知識は正しいですか?」という問いかけに、ハッとしました。火災現場のリアルで恐ろしい状況を聞き、あらためて自分の大切な家族、オーナー様から預かっている大切な資産や入居者を守るための責任感が高まったとともに、火災から逃げる正しい方法を学んだことで防災に対する知識

をさらに深めることができました。

会社、業種、役職の垣根を越えて「絆」を深める交流会の実施

8月にはフォレストキッチンウィズアウトドアリビングで交流事業を実施し、近年の交流事業では多数となる50名超の会員にご参加いただきました。当日はBBQをしながら仕事や趣味の話などで盛り上がり初参加の方とも意気投合しました。そして、10月には「フェニックス(不司調)連絡協議会」の事業で、泉区のワイルドビーチ仙台にて会員のご家族にも参加していただき交流会を開催しました。不動産、司法書士、土地家屋調査士それぞれの話題で盛り上がり、フェニックス連絡協議会ならではの貴重な意見交換ができたとともに、参加した家族の皆様と楽しいひとときになりました。

その他12月恒例の初冬のゴルフコンペやフェニックス連絡協議会でYouTuberの辻一社長を講師にお招きした講演会と忘年会を開催するなど令和7年もたくさんの交流事業を行いました。

社会貢献活動の一環としての 仙台七夕花火祭出店運営

8月5日(火)に開催された第56回仙台七夕花火祭の当日、仙台西公園でかき氷とドリンクの販売を行うために出店しました。猛暑の中で行われた出店運営には多くの会員の皆さまに協力してもらい、お店には大勢のお客様が訪れ地域の賑わいづくりに貢献することができました。

また、出店による売上金の一部は宮城県立こども病院へ寄付させていただき、子どもたちの医療支援につながる社会貢献活動となりました。本事業を通して地域への貢献とともに、会員同士の結束もより一層強まった有意義な取り組みとなりました。

以上が令和7年度青年部会の活動報告でした。

これからも、青年部会は会員の皆様が社業に必要な知識やスキルを仲間たちと楽しく学びながら、宮城県の不動産業界を盛り上げていきたいと思っております。

(記/齋藤・岡崎)

不動産の仕事が分かる！

お仕事図鑑

No.08

Guest

青葉北支部
(株)みらい

代表取締役 やなぎさわ 柳澤 ともひろ 朋弘 さん



不動産に興味を持ったきっかけは何ですか。

不動産に興味を持ったきっかけとしては、実は長年、不動産とは直接関係のない別業種で働いていました。いくつかのきっかけが重なり、50歳のときに不動産として独立・開業することになりました。

もっとも、振り返ってみると昔から漠然とではありますが、「衣・食・住」という生活の基本要素の中で選ぶとすれば、圧倒的に「住」に対する関心が強かったように思います。

知らない町を訪れた際にも、自然と土地や建物に目が向き、街並みを眺めたり、地元の不動産会社が掲示している広告をチェックしたりすることがよくありました。

現在でもその習慣は変わらず、市場調査を兼ねて地方都市を訪れ、商店街を実際に歩きながら、そこを歩き交うお客さんの層や商店街全体の雰囲気、街の個性を感じ取りつつ、飲食を楽しんだりしています。

開業したきっかけを教えてください。

以前から、お部屋を借りることが難しい方を中心に、不動産賃貸業をしてきました。ただ、自社供給できるお部屋の数には限りがあり、どうしても需要に追いつかない状況が続いていました。

それでも、住まいに関する悩みや課題はなくなることがなく、困っている方が常にいらっしゃいます。そこで、管理会社さんやオーナーさん、同じ不動産業者の方々と協力し合いながら、少しでも問題解決につなげていきたいと考えるようになり、開業を決めました。

人にはそれぞれ事情や背景があり、十人いれば本当に十通りのケースがあります。手間や時間はかかりますが、一人ひとりの状況を大切にしながら、その方に合った形でお部屋を準備するよう心がけています。

不動産をやっていてよかったこと、喜びは何ですか。

住まいを必要としている方にお部屋をお渡しし、安心した表情を見せていただいたり、「助かりました」「ありがとうございます」と声をかけていただけることは、何よりの喜びです。この仕事をしていて本当に良かったと感じる瞬間でもあります。

また、仕事を続けていく中で、周囲の方々や自然に助け合える関係が築けたことも、大きな励みになっています。特に、所属している青葉北支部の皆さんには日頃から支えていただいております。支部長をはじめ、皆様には心から感謝しております。

不動産で苦労したことは何ですか。

不動産の経験がないまま、まったく異なる業種からこの仕事を始めたため、周囲の方であれば当たり前のように知っているようなことが分からず、戸惑う場面も多くありました。

それでも、勉強を重ねながら、分からないことは素直に周囲の方に相談し、話を聞くようにしてきました。その中で、多くの方に助けていただき、今では人とのつながりの大切さを強く感じています。

印象に残っている仕事があれば教えてください。

事情が重なり住む場所を失い、数日間、公園などで水だけを飲みながら過ごしていた方が、行政を通じて当社に来られたことがありました。状況を伺い、その日のうちに何とかお部屋を用意することができました。

後日、「久しぶりに布団で眠ることができて、ぐっすり休めました」と言っていただき、安心して眠れる場所があることは、人が生活する上で本当に大切なことなのだと改めて感じました。

当社には、「今日寝る場所がない」という切迫し

た状況の方もいらっしゃるため、できるだけ早く、少しでも安心につながる対応を心がけています。

仕事内容について教えてください。

個人事業ですので、仕事内容は本当に幅広く、できることは何でも行っています。主には物件の管理業務ですが、入居者様のお話を丁寧に伺いながら、必要に応じて施設や行政との調整や段取りも行っています。退去があれば、軽微なリフォームや清掃作業まで自分達で行います。

入居されている方の状況や背景もさまざまなため、起こるトラブルの内容も多岐にわたります。トイレの水がチョロチョロ止まらないといった小さなことから、認知症の方が居室の壁をハンマーで破壊し、隣室に入ろうとしたといった大きなトラブルまであり、日々柔軟な対応力が求められています。

今後はどのような業務に力を入れたいですか。

2017年の住宅セーフティネット法の改正により、居住支援の仕組みや民間賃貸住宅の活用が進み、社会全体として受け入れ体制が少しずつ整ってきていると感じています。こうした流れは、とても前向きなものだと思っています。

一方で、高齢化が進んでいることも明らかです。今後は、同じような取り組みを行っている方々と連携を深めながら、新たに関心を持ってくださる

方にも広がっていくよう、横のつながりを大切に、情報発信や啓蒙にも力を入れていきたいと考えています。

不動産業を始める人へのメッセージはありますか。

不動産業と一口に言っても、売買、賃貸、管理、開発など分野はとても幅広く、それぞれに必要な知識や経験があります。最初からすべてを完璧にこなせる人は、ほとんどいないのではないのでしょうか。

まずは、自分が「面白そうだな」「関心があるな」と感じる分野から始めて、無理のないペースで少しずつ進んでいくことが大切だと思います。

宅建協会も親身に相談に乗ってくれますし、不動産業界には話好きな方も多いため、いろいろと話をしながら横のつながりを作っていくことも大切だと思います。

柳澤さんにお話をお伺いして、お客様のことを第一に考え、真摯に向き合っている姿が印象的でした。柳澤さんの温かい人柄と今までの経験で培ってきた柔軟な対応力に、お客様も信頼し、安心してご相談できるのだと思います。

(取材/事務局)

Lunch Report

vol.12

情報業務委員会の高橋です。ランチレポ…、昼ご飯を家で自分で作って食べている私にとって、それはそれは頭を悩ます問題です。とはいえ、担当回ですし、どこが良いのか悩みましたが、決めました！

うちの会社の並びにある『中華料理 唐彩』さんです。お昼には社会人の方が多く来店されていますし、さ



らに夜も昼も中国の方も多く食事をされています。中国人が来る中華料理のお店は、「基本的に外さない」のが Teppan。

私が滞在していた南部の杭州とは味が異なりますが、中国という意味でなつかしさを感じる味です。(唐彩さんの方が丁寧です)

で、ちょっと注意ですがお店の中を仕切るのは老版娘一人、日本語はほぼ出来ません笑。

通じなくても笑顔の会話は万国共通。何となくで3割は通じてますのでまったくのモーマンタイ。

日本にいながら、ザ・中国な雰囲気味わいたい方、お越しく下さい。ちなみに、弊社駐車場への違法駐

車が多く、間違ったら通報しちゃうこともあるので、要注意♡

(記/高橋)



中華料理 唐彩

📍 仙台市若林区中倉3-18-25

ネオハイツ中倉1F

🕒 11:00 ~ 14:00 17:00 ~ 22:30

定休日: 月曜日

表紙写真を募集しております

宅建協会では、「宅建広報みやぎ」を年4回（1月・3月・7月・10月）発行しておりますが、令和4年7月発行分から、季節感のある宮城県内の名所等の写真を表紙に飾りたいと企画しています。つきましては、表紙に使用する写真を皆さまから募集いたします！撮りためている素敵な写真、眠っていませんか？下記をご覧ください、ぜひご応募ください！お待ちしております。



【募集要項】

規程：カラー写真の画像データのみ。未発表・未公開の応募者本人が撮影したオリジナルに限ります。

- ・形式：JPEGのみ
- ・サイズ／フォーマット：1枚あたり、5MB以上のファイル
- ・画像のファイル名は作品タイトルを記載ください

募集期間：随時

応募方法：画像データを下記アドレスにE-mailでお送りください。メール本文にご自身の住所・氏名・免許番号・商号・撮影日時・撮影場所を明記してください。

応募先：hyoshi@miyataku.or.jp

【注意事項】

- ①応募に伴う費用は全て応募者の負担にてお願いします。
- ②個人が特定される被写体はご遠慮ください。
- ③原則として、ご応募のメールには返信いたしません。また、メール到着に関するお問合せにはお答えいたしかねます。
- ④採用決定は、情報業務委員会で行い、決定した際には、事務局よりご連絡いたします。なお、採否に関する個別のお問合せにはお答えいたしかねます。

【著作権】

採用となった作品については、当協会で使用権を有し、印刷・出版・ホームページ掲載等、無償で使用できるものといたします。

その他、ご不明な点がございましたら、事務局まで（022-266-0011）ご連絡ください。

編集後記

春の訪れとともに、街並みに新しい芽吹きを感じ、多くの方が新しい生活を始める季節となりました。不動産業界でも、賃貸物件、売買物件問わず、新しい住まいを探している人向けに、ネット上では、より見栄えが良くなるように工夫された物件写真が数多く表示されるようになりました。

私も最近、AIの画像処理技術を用い、天候による写りの暗さを補正して物件本来の明るさを再現するなど、広告写真の見栄えを整える試みを行っています。もちろん、不動産公正競争規約に準じ、エンドユーザーが物件の現状について誤った判断をしないよう、実物件との整合性を常に確認しながら、過度な加工にならないよう細心の注意を払っています。内覧という重要なステップへ繋げるための情報提供

として、信頼を損なわない範囲で、今後も適切にAIと向き合っていきたいと考えております。

現在、不動産業界におけるAI活用は、物件査定の自動化、チャットボットによる顧客対応の効率化、空室分析・賃料予測などで行われており、これからもどんどん進化していくと思われます。宅建業法、消費者契約法などの法律改正は必要ですが、宅建取引士の主業務である「重要事項の説明」もすべてAIが行う時代が来るかも…と私個人的には想像しております。当協会でも会員支援ツールとしてAIによるチャットボットサービスが開始されましたが、社会生活上、AIとの関わりはこの先避けられず、上手く共存、共進化できるようにと私は願っております。

（記／高田）

LINE

公式アカウント友だち募集中

