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|Autumn
No.258



紅葉に染まる松島 円通院

CONTENTS

02. 誌上研修
04. 宮宅建TG会通常総会・懇親会
開催報告
表彰者のお知らせ
05. 理事会だより
08. 宅建士フォローアップセミナー
開催報告
2市2町合同移住フェア出展報告
09. 不動産業開業支援セミナー
セミナー開催報告
10. 法定講習会
11. 全宅管理入会案内
12. 宮宅だより
13. 宮宅だより
犯罪被害者に対する民間賃貸住宅
の媒介等に関する協定について
14. お仕事図鑑
15. お仕事図鑑
ランチレポート
16. 不動産キャリアパーソン
編集後記

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

中古住宅の買主が仲介業者に対して引渡義務不履行と説明義務違反を理由に損害賠償を求めたが棄却された事例

（東京地判　令６・２・15　判例秘書 L07930525）

中古住宅の売買において、買主が仲介業者に対し、引渡履行遅滞、建物の支柱切除等の説明義務違反を理由に損害賠償を請求したが、引渡義務を負うのは売主であり、仲介業者に説明義務違反は認められないとして、買主の請求が棄却された事例

1 事案の概要

本件不動産の建物（木造）は昭和24年11月に新築され、昭和53年7月に増築された。

令和４年５月31日、X（原告・個人）は、Y（被告・宅建業者）の仲介により、売買契約書に以下の内容が記載され、売主Cから本件不動産を売買代金1490万円で購入する売買契約（本件売買）を締結した。

・建物には、昭和53年７月頃に増築した未登記の部分（２階洋室）があるところ、所有権移転登記の時までに、売主の責任と負担において変更登記を完了する。売主及び買主は、本契約書記載面積と測量による面積との間に差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしない。
・売主は、本件建物につき、一切の契約不適合責任を負わないものとする。
・売主は、本件不動産の越境及び被越境の解消等は行わず、買主へ引き渡す。当該越境及び被越境の解消が必要となったときは、買主は、その責任と負担において解消する。

同年９月２日、XはCに対して売買代金を支払い、所有権移転登記がなされたが、Cは建物の鍵を持参することを失念し、残置物処理が完了していないことを伝えた。同日、YはCから鍵の交付を受けて待機していたが、Xと会えず、引き渡すことができなかった。

同月５日、XはYに対して本件建物の現況床面積が売買契約書の記載と異なり、鍵の引渡しが未了であるなどを理由に本件売買を白紙解約したいと伝え、YはXに鍵を交付したいと伝えたものの、受領を拒まれた。

同月30日、YはXに鍵の受領を求めたが、Xは「契約上の期日の債務不履行」、「水道メーターの越境見落とし」や「建物の間取りの㎡数」等の容易な調査を怠った宅建業法違反等が解決されない限り、本件不動産の引渡しの段階にはないと回答した。

その後、XはYに対して本件売買の代金返還、違約金、損害賠償を求めたが、YはXに鍵の受領を求めて請求には応じられないと回答し、令和5年2月3日、YはXに宛てて本件建物の鍵を送付した。

同月９日、Xは本件を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示してXの請求を棄却した。

⑴　履行遅滞責任の成否

本件売買によれば、本件不動産を引き渡すべき

義務を負うのは、売主のCであることが明らかである以上、仲介業者にとどまるYは、Xに対し、その義務を負っておらず、その履行遅滞につき責任を負わないものというほかない。Yは、令和４年９月2日以降、本件建物の鍵の引渡しに関する事務を行っていたことが認められるが、この事務は、Cの使者又は代理人として行われたものであり、その効力はCに生ずるというべきである。

⑵　説明義務違反の有無

①本件建物の床面積に関する登記と現況との相違（本件相違）について、重要事項説明書において未登記の増築部分（２階洋室）があることが明示されており、契約書においてXは本件売買の対象面積と測量による面積との間に差異が生じたとしても売買代金の変更その他の何らの請求もしない旨が定められている。不動産の取引に関し、登記簿上の表記と現況とが異なることは一般的に生じ得る事態であるところ、本件不動産を購入するか否かに関するXの判断において、本件建物の床面積の多寡が重要な影響を持つものであったとは認め難い。仲介業者の地位にとどまるYが、本件建物の現況の床面積を積極的に調査すべき義務を負っていたとまではいい難く、本件相違についてYに説明義務違反があったものとは認められない。

②本件土地の水道メーターが隣地に越境していたこと（本件越境）について、重要事項説明書において売主は越境又は被越境を是正することなく引き渡す旨が明示されており、契約書において売主は越境及び被越境の解消は行わずに本件不動産を買主のXに引き渡し、その解消が必要となったときは、Xの責任と負担において解消する旨が定められている。また、CはYに本件不動産の売却の仲介を依頼するに当たり本件越境の事実を伝えていなかったのであるから、Yは本件売買の締結に先立ち、同事実を認識していなかったものと認められ、本件越境についてYに説明義務違反があったものとは認められない。

③本件建物１階の支柱が切除されていたこと（本件切除）について、Yは、Xを本件不動産の内覧に案内した際、建物１階の内部の写真をあえて撮影した上で、Xに対し本件建物について契約不適合責任を免責することが売却の条件である旨を述べたことなどが認められることからすると、Xは本件売買の締結に先立って本件不動産を内覧した際に本件切除の事実を現認した合理的な疑いがあるといわざるを得えず、本件切除についてYに説明義務違反があったとする主張は採用することはできない。

⑶　損害の有無

①Yは本件不動産の引渡義務を負わないと解されるが、遅滞によりXに本件売買の代金若しくは費用又は違約金に相当する額の損害が生じたと認められない。

②Yには本件切除につき説明義務違反があるとは認められないが、説明義務違反によりXに生ずる損害というのは、本件切除が発覚したことにより減少した本件建物の価値、すなわち、本件建物の客観的価値と本件売買における代金との差額にとどまるというべきである。本件売買においては本件建物の代金（経済的価値）が０円とされたものと推認されるから、Xに減価に係る損害が生じたものと認めることはできない。

3 まとめ

本件では、中古住宅の買主が仲介業者に対して引渡履行遅滞や説明義務違反を理由に損害賠償を求めたが認められなかった事例を紹介した。

売買物件の引渡しは売主が買主に対して負う義務であり、引渡履行遅滞の責任を仲介業者に追及することは筋が違っていると整理された事例として参考にされたい。

（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.140　2026 冬号より

宮宅建ＴＧ会通常総会･懇親会開催報告

近日暑さが続くなか､令和８年７月30日(木)、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18回通常総会･懇親会が開催されました。総会では池田副会長の開会挨拶、粟野会長からは多くの方に参加いただいた御礼など挨拶があり、その後議長席において昨年度の事業報告、収支決算報告、及び今年度の事業計画（案)、収支予算（案）など全ての議案を審議していただき、満場一致で承認され総会は閉会いたしました。引き続き全員で記念写真撮影を行い、懇親会では、浅田幹事の開会宣言、会長挨拶があり、ご来賓として宮城県宅地建物取引業協会から会長 木川田明弘様、東北学院大学からは法学部長 近藤雄大様、校友事業推進課長 大沼健一郎様にご臨席いただきました。木川田会長からはこれからも協会運営に力強く取り組んで参りたい旨のお話などをいただき、近藤雄大法学部長からは学内の近況報告、及び大学敷地内に現在10階建ての一般教室や学生スペースホール建設が行われているなど、お二人方にはご披露含め、ご祝辞をいただきました。そして池田副会長の乾杯の音頭で開宴に入り参加者全員宴を楽しみ、さらに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。

会も終盤に至り、洞口幹事によるエールで校歌斉唱をおこない本間副会長の閉会挨拶のあと、終宴を惜しみながらも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８年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰において、当協会元常務理事である佐藤創藏氏（石巻・気仙沼支部、(株)ホームランド大地）が不動産業関係部門で受賞されました。

不動産取引相談対応チャットボット『みやたくAIチャット』
会員の皆様からのご質問に24時間お答えします！

理事会だより（令和8年7月1日～令和8年9月30日）

理事会概要

令和8年度　第5回理事会概要　令和8年7月2日（木）

	会議事項	報告者
決議事項	①委員長による副委員長の推薦及び支部長による委員の推薦について	吉田総専務より提案後、可決承認
報告事項	①令和8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「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」「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
仙台青葉中央	(株)つばさパートナーズ	竹田　正幸	R8.6.2　廃業
仙台青葉中央	(有)望月	望月　寛	R8.7.23　廃業
仙台青葉・泉	(株)ウンノハウス　仙台支店	工藤　和夫	退会
仙台青葉北	宮本不動産(株)	宮本　仁	R8.7.9　廃業
仙台青葉北	東修不動産	東海林　修	R8.9.16　廃業
宮城野	(株)いえカウンター	菅野　正人	R8.7.13　廃業
宮城野	(株)エスペラント開発	阿部　義満	R8.9.29　廃業
若林	(株)エコ技研	米澤　周作	R8.8.4　廃業
若林	(株)齋喜ビル	齋藤　喜平	R8.9.11　廃業
太白	(株)Ｅ－エステート	遠藤　均	R8.7.10　廃業
太白	(株)徳田工務店	徳田　実	R8.8.28　廃業
塩釜	引地不動産	引地　晶	R8.7.17　代表者死亡
塩釜	(株)プラサポ	齊藤　彰一	R8.7.29　廃業
石巻・気仙沼	(株)国土コンサルティング	大森　隆幸	R8.7.9　廃業
石巻・気仙沼	(有)三陸不動産	齋藤　美子	R8.9.1　期間満了
石巻・気仙沼	東北ミサワホーム(株)　石巻オフィス	古屋　保巳	R8.6.5　事業所廃止
石巻・気仙沼	野蒜ケ丘コミュニティプランニング(同)	後藤　幸法	R8.6.2　廃業
石巻・気仙沼	(有)ビーグルハウス	津田　俊彦	R8.6.30　廃業
仙北	大崎開発	髙橋　秀和	R8.7.28　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)アイケンジャパン　仙台営業所	藤本　修	中島　厚己
仙台青葉中央	NTTアーバンバリューサポート(株)　東北事業部	髙橋　庸人	北村　美樹浩
仙台青葉中央	(株)タイセイ・ハウジー　仙台営業所	(政)　楡木　涼介	湯澤　幸勇
仙台青葉中央	三菱電機ライフサービス(株)　仙台支店	(政)　藤田　昌保	木原　賢治
仙台青葉中央	(株)みらい創研	山本　藤郎	大沼　広明
仙台青葉中央	(株)ASSETIA　東北支社	(政)　後藤　大輔	赤坂　信
仙台青葉中央	(株)ボルテックス　仙台支店	(政)　髙橋　新	中井　大輔
仙台青葉・泉	(株)GREX	(政)　石垣　祐輝	
仙台青葉・泉	(株)スウェーデンハウス　東北支店	鈴木　雅徳	村井　秀壽

理事会だより（令和8年7月1日～令和8年9月30日）

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
仙台青葉北	(有)庄子財研企画	庄子　寿弥	庄子　市弥
宮城野	第一建設工業(株)　仙台支店	下山　貴史	内田　海基夫
石巻・気仙沼	タマホーム(株)　石巻店	(政)　津田　英好	武島　悠哉
仙南	(株)伸和	小野　和貴	小野　朗
仙南	(株)タカカツホームズ　仙台南店	(政)　熊谷　大地	水谷　優
仙南	(株)松本不動産企画	松本　康裕	松本　悦雄
仙北	古川農業協同組合	大友　學	佐々木　浩治
仙北	(有)エステーホーム	髙橋　秀和	佐藤　隆志

商号の変更

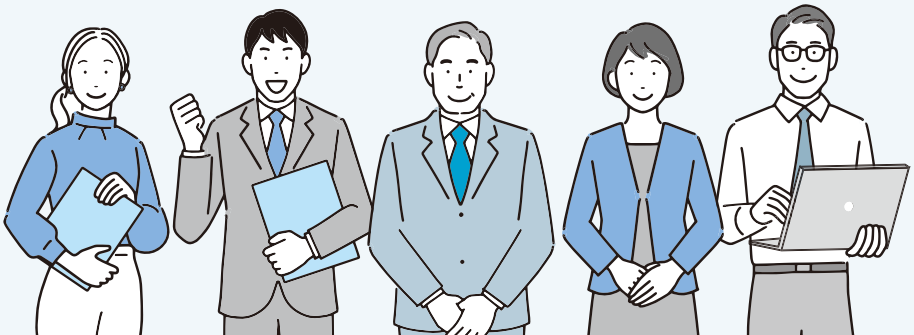
支部名	新商号	旧商号
仙台青葉中央	(株)ASSETIA　東北支社	Apaman Property(株)　東北支社
仙南	(株)カチタス　大河原店	(株)カチタス　名取店
仙南	(株)伸和　シャーメゾンショップ名取店	(株)伸和　マストショップ杜せきのした店

支部移籍

商号	新商号	旧支部 ▶ 新支部
(株)Midtown	〒982-0823　仙台市太白区恵和町23－13　アップルハウス恵和町206号 ☎022-796-5431	青葉中央 ▶ 太白
Uエステート(株)	〒983-0045　仙台市宮城野区宮城野1－4－28　榴ヶ岡パークパレス1FB ☎022-343-0221	青葉・泉 ▶ 宮城野
(株)イー・エヌ・アイ	〒984-0807　仙台市若林区穀町20－201号室 ☎022-209-2022	太白 ▶ 若林
BORDERLESS(株)	〒983-0043　仙台市宮城野区萩野町2－14－1　萩ビル201 ☎022-796-7123	若林 ▶ 宮城野
(株)福互	〒980-0811　仙台市青葉区一番町2－5－22　GC青葉通りプラザ8F ☎022-342-4072	仙北 ▶ 青葉中央

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	11187	奥山　啓司	㈱GREX	㈱銀河不動産	免許換え
青葉・泉	知事	1	7283	髙橋　克徳	㈱nico	nico建築不動産	組織変更
宮城野	知事	1	7284	木内　勲	BORDERLESS㈱		免許換え
太白	大臣	1	11188	藤井　勘太	㈱ジャパンエステート		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 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)	R8.7.21 知事(1)7270	(株)望月製餡所	望月　寛 (望月　佳子)	望月　佳子	〒980-0022 仙台市青葉区五橋1-7-4 ☎022-211-7865
青葉泉	(正)	R8.8.7 知事(1)7279	(有)ケアブリッジ	片倉　輝夫	阿部　郁朗	〒980-0004 仙台市青葉区宮町4-2-22 ☎022-265-1122
宮城野	(正)	R8.9.4 知事(1)7285	(株)プレイスシップ	妹尾　唯 (藤波　純)	藤波　純	〒983-0833 仙台市宮城野区東仙台5-35-2 阿部ビル1F ☎022-794-8839
宮城野	(正)	R8.9.4 知事(1)7286	(同)Pay・Forward	西台　智	石川　昌弘	〒983-0024 仙台市宮城野区鶴巻1-7-38 オレンジフラット1F　E16号 ☎022-354-0645
若林	(正)	R8.8.27 知事(1)7282	(株)アール	木内　龍子	木内　龍子	〒984-0042 仙台市若林区大和町5-15-5 アルム大和町101 ☎022-762-5309
若林	(正)	R8.7.29 知事(1)7274	アイエス(株)	清野　剛史	清野　剛史	〒984-0051 仙台市若林区新寺1-6-8 チサンマンション第三仙台210号 ☎022-352-4023
若林	(正)	R8.7.8 知事(1)7269	(株)大家	神田　直紀	神田　直紀	〒981-0807 仙台市若林区穀町35-1 lirioll101 ☎022-281-8302
太白	(正)	R8.7.21 知事(1)7271	(株)アンカーリンク	遠藤　光二	遠藤　光二	〒981-1102 仙台市太白区袋原6-18-10 ☎022-241-5227
太白	(正)	R8.7.8 知事(1)7268	(株)キースパイア	佐藤　圭輔	佐藤　圭輔	〒982-0034 仙台市太白区西多賀5-24-1-2F ☎022-200-6451
太白	(正)	R8.7.8 知事(1)7266	(株)サトーキ	佐藤　優貴	佐藤　優貴	〒982-0001 仙台市太白区八本松2-3-77 ☎080-4516-8988
太白	(正)	R8.8.5 知事(1)7278	(同)hirari	塩澤　俊哉	塩澤　俊哉	〒982-0021 仙台市太白区緑ヶ丘4-28-2-102 ティエラみうらA棟 ☎090-5155-7676
仙南	(正)	R8.6.12 知事(1)7263	(株)BIG FUDOSAN	大泉　睦	大泉　貴之	〒981-1224 名取市増田7-14-15 ☎022-398-5368
仙北	(準)	R8.7.10 大臣(1)11180	(株)セイコウホーム 登米店	阿部　徹 (細川　美幸)	細川　美幸	〒987-0511 登米市迫町佐沼字中江1-12-4 ☎0220-23-7294
仙北	(準)	R5.12.14 知事(2)6526	(株)C.G.E　吉岡支店	沼田　孝二 (今野　幸治)	今野　幸治	〒981-3621 黒川郡大和町吉岡字道下一番1-1 ☎022-345-6188
仙北	(正)	R8.8.7 知事(1)7281	(株)Re不動産	三浦　理 (波紫　政美)	波紫　政美	〒989-6171 大崎市古川北町3-9-24-2F ☎0229-25-5700

『宅建士フォローアップセミナー全支部研修会』開催報告

宅建士フォローアップセミナー全支部研修会を、令和８年９月10日（木）、18日（金）、28日（月）に、マルホンまきあーとテラス、タイハクホール名取、日立システムズホールで開催いたしました。

第１部では、不動産鑑定士中村喜久夫氏に「違反事例から学ぶ不動産広告のルール」と題して、実際の違反事例として措置された事例をもとに、守るべきルールについて詳しく解説いただきました。

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「民法改正による賃貸借契約条項の変更解説講座」をテーマとし、貸家・借家権の譲渡を中心に、具体的な事例を交えて、わかりやすくご講義いただきました。

どちらの講義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聞き入る姿が見られ、非常に充実した研修となりました。



中村　喜久夫 氏



立川　正雄 氏

２市２町合同移住フェアに出展しました。

令和８年８月２日（日）、名取市、岩沼市、亘理町、山元町の2市２町を中心とした移住の重要な要素となる「仕事」、「住まい」の相談を行うため、東京都「移住・交流情報ガーデン」で「2市2町合同移住フェア」が開催されました。

来場された皆様は、移住に対する関心が非常に高く、地域の魅力を伝えるステージイベントでは、大いに盛り上がりを見せていました。

当協会からは「住まい」の相談ブースを出展しました。相談には、情報業務委員会副委員長千葉和弘氏に対応いただき、お住まいについて、多くのご相談をいただきました。具体的かつ熱意にあふれるご相談が多く、非常に充実した時間となりました。

２市２町を含む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。



令和８年度　不動産業開業支援セミナーのご案内

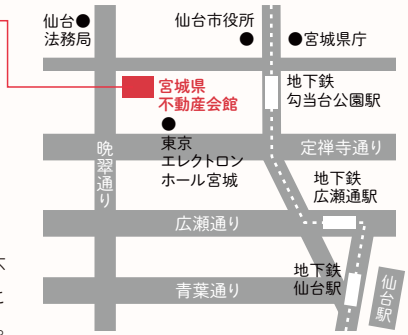
これから不動産業の開業をお考えの方、現在不動産業に従事し将来独立開業を目指す方、不動産業に興味のある方は当セミナーにご参加ください。

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
❶令和８年７月８日(水) 終了
❷令和８年９月９日(水) 終了
❸令和８年11月28日(土)
❹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❶～❹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)
※会場へ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

不動産業開業支援セミナーは開業への大きなヒントに！



令和８年９月９日（水）に第２回不動産業開業支援セミナーを開催いたしました。

元 明海大学 不動産学部 教授の中村先生による不動産業開業の講演から始まり、先輩業者の開業に関するパネルディスカッション、事業承継の体験談などをお伝えいたしました。

約20名の方にご参加いただきましたが、熱心に耳を傾けていただき、パネルディスカッションの中では「サラリーマン時代と開業後の年収比較」などご質問をいただきました。

実際に開業した経験者の答えは、今後のステップを進める上で大きなヒントや後押しになるはずです。“リアル”な話を聞いてみたい！という方は是非、本セミナーにご参加いただければと思います。次回は11月28日（土）に開催いたします。

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

1. 受講開始案内メール・受講案内（ログインID・パスワード・認証コード）・テキストの受取
2. 専用ホームページにログイン（ログインID・パスワード・認証コード入力）
3. 講習動画視聴（合計5時間30分）
4. 効果測定（確認テスト）解答
5. 効果測定（7割以上正答で受講修了）

動画視聴開始指定日より
28日以内

6. 新宅地建物取引士証発行申請
7. 新宅地建物取引士証引換票印刷・必要書類提出
8. 新宅地建物取引士証の受取

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日以上の期間がある方。

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

「住まう」に、寄りそう。
全宅管理
全国賃貸不動産管理業協会

『全宅管理』入会のご案内



国内最大の賃貸管理業団体！ 信頼の会員数 約7,000社！

入会特典 全5種プレゼント中！

2027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」



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）



特典④⑤ 「全宅管理のぼり・フラッグ」



※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

全宅管理が提供する主な業務支援サービス

弁護士による無料電話法律相談

（毎週月曜）



※相談内容は賃貸管理業に限ります。

提携企業の商品・サービスの利用

▲詳細はこちら

管理業務全般に係る提携企業20社以上の商品・サービスを会員特別価格でご提供！

会報誌等による情報提供



賃貸管理関係書式の利用



250種類以上をご用意！

オンライン研修動画、セミナーの利用



750本以上を閲覧可能！

賃貸管理業賠償責任保険



管理業務中のもしもの時に安心

※一定数以上の従業員数の会員様については別途保険料をご負担いただきます。
※保険料の適用には各種条件がございます。

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** 24,000円（4月～3月分・年払い、入会初年度は月割り）

全宅管理 で検索

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:chinkan@zentaku.or.jp

各支部からのお知らせ

miyataku news letter

宮宅だより

青年部

「交流」と「社会貢献」を大きな柱として掲げ、精力的に各種事業を展開!!!

今年度に青年部会が実施した主な事業をご紹介いたします。

まずは、令和８年７月29日（水）に恒例となったBBQ拡大交流会を開催し、会員及び青年部会に入会してもらいたい方をゲストにお招きし、総勢40名以上もの方々にご参加いただきました。会員同士が親睦を深める絶好の機会となっただけでなく、メンバーによる積極的な呼びかけが実を結び、新たに７名の方々が入会となりました。顔と顔を合わせる交流の場が会員相互の繋がりをより強固なものにし、同時に青年部会の将来を担う新しい活力を呼び込むという、大変意義深い成果を得ることができました。

そして、同年８月5日（水）には、仙台の夏の風物詩である第53回仙台七夕花火祭の出店エリアにおいて、今年も売上金の一部を宮城県立こども病院に寄付するために、かき氷とドリンク販売を行いました。会員同士が現場で爽やかな汗を流し、事業の成功に向けて一丸となって取り組む中で、世代や立場を超えた強い絆を育むことができました。オペレーションについては、昨年の経験を活かして工夫を重ねた結果、前年の３倍以上となる「104,200円」の寄付金をこども病院へ届けることができました。自分たちの活動を通じて、子どもたちの未来を支援する取り組みを目に見える形で実現できたことは、参加した一人ひとりにとっても大きな誇りと財産になったと思います。また、宅建業とはまた違う形ながらも、地域貢献の一翼を担うことができたと考えております。

こうした夏の熱い活動を通して培った絆と一体



感を胸に、今後も学びと交流を兼ね備えた活発な事業を継続して参ります。10月には知識や見聞をいっそう広げ、更に会員間の絆を深めるために栃木県宇都宮への研修旅行を実施するほか、同月には支部対抗ゴルフコンペの運営という大きな役割も控えております。さらに11月には、初冬の青年部ゴルフコンペの開催も予定しております。

今後も研修を通じた個々の成長はもちろんのこと、しっかりと体を動かすスポーツ事業などを通して会員同士の親睦を一層深め、協会全体の活性化に向けて全力で取り組んでまいります。

皆さまにおかれましては、引き続き変わらぬご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

（記／岡崎）

若林支部

研修会

令和８年９月１日（火）、「DUCCA仙台駅前」にて令和８年度若林支部サマーセミナーを開催いたしました。今回のテーマは、ずばりコーヒー！！スリーズコーヒー代表取締役の鎌倉弘忠氏を講師にお招きし、「ビジネスや日常のブレイクに活かす～プロ直伝・美味しいコーヒーの淹れ方講座～」をご講演いただきました。

当日は女性の会員様にも多数ご参加いただき、会場は終始和気あいあいとした温かい雰囲気に包

まれました。美味しいコーヒーを淹れる味の決め手や豆の保管方法、カリタ式ペーパードリップのコツなどの講義に加え、実演や飲み比べテイスティングを実施。焙煎度合いや粉の粗さによる味わいの変化を実際に体験し、感嘆の声が上がり堅苦しさのない楽しい研修となりました。

セミナー終了後は同会場にて懇親会も開催いたしました。美味しい料理とお酒を囲みながら、参加者同士の会話も大いに弾み、大盛況のうちに締めくくられました。不動産業務におけるお客様へのおもてなしや日々のリフレッシュにも役立つ、素晴らしい学びの機会となりました。ご参加いただいた皆様、誠にありがとうございました。

（記／大内）



仙台青葉中央支部

賃貸住宅フェア視察事業報告

青葉中央支部では、令和８年７月29日（水）に支部会員40名で東京ビッグサイトにて開催された「賃貸住宅フェア」の視察を行いました。

本事業は、賃貸住宅業界の最新情報に触れ、業界トレンドを把握するとともに、それぞれの自社課題を解決するためのヒントを見つけることを目的に開催しました。

会場では、住宅設備やリフォーム、空室対策、賃貸管理のDXなど、さまざまな分野の最新商品・サービスが紹介されており、各自が興味のあるブースを視察しながら情報収集を行いました。人手不足への対応や業務効率化、入居者ニーズの変化など、私たちを取り巻く環境も大きく変化する中、各社の新たな取り組みやサービスに直接触れ、今後の賃貸管理や不動産業のあり方について考える機会となりました。

また、普段の業務だけでは得ることのできない新しい情報や考え方に触れるだけでなく、移動や視察を通じて会員同士の情報交換・交流も図ることができ、支部会員相互の交流を深める機会にもなりました。

視察事業終了後には、有志メンバーで「BLUE FRONT SHIBAURA」の視察も実施し、最新の開発事例を実際に見学しました。

今回の視察で得た気づきや情報をそれぞれ持ち帰り、今後の業務改善や新たな取り組みに生かしていただければと思います。　（記／岡崎）



犯罪被害者に対する民間賃貸住宅の媒介等に関する協定について

当協会は平成21年に宮城県警察本部と「犯罪被害者等に対する民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」を締結しております。犯罪被害者の方々に対し、円滑な物件情報の提供や入居手続きの配慮(※)をお願いしております。

社会貢献・地域防犯の一環として、会員の皆様のご理解と安全に配慮した温かいご協力をお願いいたします。

※物件提供依頼があり成約になった場合、媒介報酬を無償で提供することとしております。

不動産業の仕事が分かる！

お仕事図鑑

No.09



Guest

石巻・気仙沼支部
信和物産（株）
代表取締役　比佐野（ひさの）　皓司（こうじ）さん

不動産業に興味を持ったきっかけは何ですか。

実は最初から不動産に強い興味があったわけではありません。実家が千葉県浦安市にあり、近くにあった明海大学へ進学したのが不動産学部に入ったきっかけでした（笑）。ですが、振り返るとこの学部で学んだことや出会った人脈は、今の自分の大きな財産になっています。キャンパスには地方の地主の息子さんや不動産屋の子どもが多く、良い人脈が築ける環境でした。また、授業も民法や建築、災害対策、コミュニケーション学、建物が及ぼす環境問題まで幅広く学びました。特に学生時代は環境問題を専門にしている先生と仲が良かったので、環境問題について学んだことが印象に残っています。そして何より、ここで妻と出会えたことが、後に石巻市へ行く大きなきっかけとなりました。

大学卒業後は趣味だった自転車に関わる仕事がしたく、自転車店へ就職。その後、宅建士の資格を取得して東京の不動産会社へと転職しました。石巻市で不動産業を営む妻の実家が、東日本大震災で被災し、仕事を休んで手伝いに行ってるうちに、妻の実家の不動産屋で働くことになりました。

不動産業をやっていてよかったこと、喜びは何ですか。

仕事で大事にしていることは、「お金も稼がないといけないけど、心も満たさなければならない」ということです。お金を儲けていても、嫌な仕事をしていたら不幸になってしまうし、お金を稼げないのも不幸になってしまうので、バランスを考えながら仕事をしています。

賃貸でも売買でもお客様が喜んでいただけると嬉しいですし、「この人のためならがんばりたい」と思える出会いが日々の原動力になっています。

また、周りの業者が手を付けない難物件をうまく再生できたり仲介繋げられたりしたときは嬉しいです。日々の業務ひとつひとつの中に喜びを感じながら仕事をしています。

不動産業で苦労したことは何ですか。

一番苦労するのは、やはり「気持ち」や「感情」が絡む部分ですね。不動産は売主様にとって思い入れが深いものだからこそ、時には感情的になられることもあります。理屈だけでは割り切れない感情論にどう向き合うか、という部分に難しさを感じています。

あとは、目に見えない問題への対応でしょうか（笑）。過去に「部屋に幽霊が出る」というご相談をいただいたことがあって、科学的に証明できるものではないからこそ、苦労しました。

印象に残っている仕事があれば教えてください。

私は古い建物や商店街の街並みが大好きなんです。かつて漁業で栄えた石巻の中心市街地にはスナックや映画館がひしめいていましたが、時代とともにさびれ、シャッター通りと呼ばれるようになってしまいました。

その中に、廃墟に近い映画館があって、取り壊して更地で売却する話が持ち上がったんです。石巻の市街地で最後まで残った映画館なので、何とか残せないかと思い、SNSで発信したところ、興味を持ってくださる方が現れ、現在はクラフトビールの醸造所として生まれ変わりました。

更地にして売った方が仲介手数料は高いかもしれません。それでも、真っ暗だった建物に再び明かりがともった瞬間の嬉しさは格別で、大きなやりがいを感じました。

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。

廃墟になりそうな物件であっても、「この人なら面白いことをやってくれそう」「地域の活性化に繋げてくれそう」と思える人と出会えれば、街は良くなっていくと思います。そうした魅力的な人と物件をつなぎ合わせることも、不動産屋の仕事であり役割なのだと感じています。

街は不動産でできています。使い方を間違えれば衰退が進んでしまいますが、「人」と「物件」をマッチングできれば、街が賑わうと思います。なかなか最初は儲からないと思うので、初期費用を抑えて内装はDIYで手掛けるなど、「自分たちの街は自分たちで作る」というような思いで、個性的なスモールビジネスが生まれる賑やかな商店街を目指していきたいですね。

物件を掘り出していって、今は一人でやっていますが、建築士やデザイナーなどのチームでそれぞれの専門性を生かしてできたらさらに街の活性化に繋がると考えています。

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。

やっぱり「人が好きな人」ですね。「人と物件」、「人と人」をつなぐ仕事なので、人が好きな方や人に興味を持てる方には向いていると思います。最近はAIなどのテクノロジーも進化していますが、最後はやはり「人」であり「感情」なので、そういうところを大切にできる人が向いているのではないかと思います。

廃墟に近かった映画館が生まれ変わったエピソードを語る笑顔には、建物や街が好きな気持ちがあふれているように見えました。常にお客様や、街のためを想う穏やかであたたかいお人柄が「人」と「物件」を丁寧につなぎあわせているのだと感じます。

（取材／事務局）

Lunch Report vol.13

情報業務委員会の松田です。今日のランチはどうしよう？

今回は、8種類のランチメニューがある「葡萄蔵」を紹介させていただきます。

パスタランチ3種類、カレー、ドリア、ハンバーグ、プレートランチ、そしてパスタとプレートランチが豪華に一皿盛になっている“ミストランチ”です。嬉しいことに全てサラダ・スープ・ドリンク付きです。（ミストランチ税込み1,500円）



サラダはボリュームがあり、シェフ自慢の自家製ドレッシングで野菜とのハーモニーは抜群！ランチは、日替わりメニューが多いので毎日行っても違う味が味わえます。

そして特記すべき点はランチタイムの時間です。11時30分から営業、ランチラストオーダーは15時です（ランチ閉店は15時30分）

「お昼ご飯が遅くなった…どうしよう」という時は迷うことなく「葡萄蔵」へどうぞ！

全てのランチにプラス300円でデザートを付けることも出来ます。

また、お休みの日などは、ドリンクメニューでワインを選択することも出来るので優雅なひとときを過ごせます。

場所は、サンモール一番町、藤崎から徒歩3分程度です。

お近くに行かれた際は、ぜひ足を運んでみては…　（記／松田）



マイダイニング葡萄蔵

仙台市青葉区一番町2−5−12
中央ビル1F
ランチ　11：30〜15：00
ディナー　17：00〜00：00
☎022-215-9202

［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！

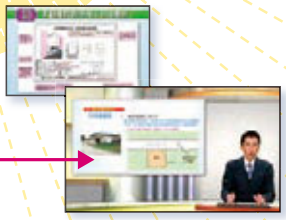


資格登録証

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

不動産業界は近年、AI技術の導入によって大きく変わりつつある。従来、物件探しは不動産会社の窓口を訪れ、担当者と相談しながら候補を絞り込むのが一般的だったが、現在ではAIを活用したマッチングサービスが普及し、利用者の希望条件や過去の閲覧履歴から最適な物件を自動で提案できるようになった。これにより、探す側の手間が減るだけでなく、成約までの期間短縮にもつながっている。

また、AIは物件価格の査定にも活用されている。立地、築年数、周辺相場、取引実績など膨大なデータを解析し、従来の経験則に頼った査定よりも精度の高い価格予測が可能になった。売主・買主双方にとって、より客観的で納得感のある取引材料となっている。

さらに、AIチャットボットによる24時間対応の問い合わせ窓口や、内見予約の自動化、契約書類のAIレビューなど、業務効率化の面でも成果が出ている。人手不足が課題とされる不動産業界において、こうした技術は担当者の負担軽減にも寄与している。

一方で、AIによる査定や提案はあくまで参考情報であり、最終的な判断には人の目や現地確認が欠かせないという指摘もある。今後は、AIの効率性と人による丁寧な対応をどう組み合わせるかが、業界全体の課題になっていくだろう。

（記／加藤）

LINE 公式アカウント友だち募集中

宅建広報みやぎ

宅建広報みやぎ｜No.258　令和8年10月20日発行　発行人／木川田 明弘　編集人／松田 美徳
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