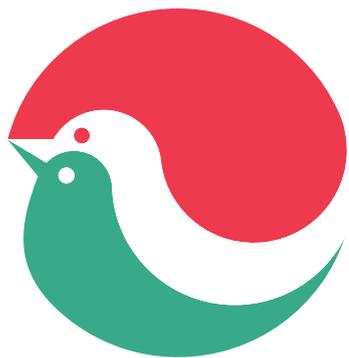


不動産取引に関する情報をお届けします

宅建広報



みやぎ

2024 Summer | No. 249

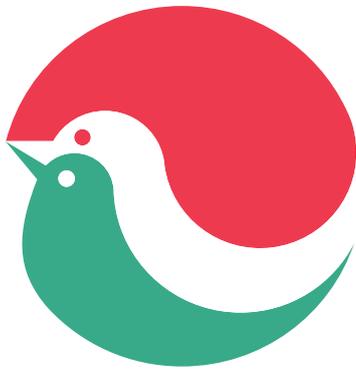
CONTENTS

- | | | |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| P.02 新三役就任挨拶 | P.08 WEB講習のお知らせ | P.13 宮宅だより |
| P.04 令和6年度定時総会開催報告 | P.09 不動産業開業支援セミナー
美里町空き家バンク報告 | P.14 お仕事図鑑 |
| P.05 委員会委員一覧
全支部研修会開催報告 | P.10 理事会だより | P.15 ランチレポート
裏表紙 インフォメーション |
| P.06 誌上研修 | P.12 新入会員 | |

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



なとり夏まつり



会長

佐々木 正勝

Masakatsu Sasaki



初夏の候、会員の皆様におかれましては、益々ご清祥の事とお慶び申し上げます。

去る5月30日開催されました第57回定時総会、理事会におきまして、公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会の会長に、選任いただき再度就任いたしました。

令和4年5月、会長職をお引き受けして以来、収束の見えないコロナ禍の中、会員皆様方の深いご理解と温かいご協力の下、無事に職務を遂行することが叶いました。そして、長年の念願でありました取引の現場で直面する問題の、共有私道利用権等に係る、所有者全員からの承諾について、所有者の二分の一で権利行使が可能となりました。

これも、偏に皆様方のご支援の賜物と、衷心より感謝申し上げる次第です。

今期の事業につきましても、重点事業の研修会はより実務に即した高質な内容、各種取引現場で役立つ内容を取り

入れていきたいと考えております。あわせて、会員間の情報交換に役立つ各種交流会の開催を積極的に開催してまいります。また、宅建協会PRを含めた一般消費者向け研修会の開催、そして本協会独自の認定相談員増員のための研修会も継続して行う予定でございます。

さらに、これまで取り組んでおります、県内各自治体と連携した空き家対策事業についても積極的に推進してまいります。

現在、私たちを取り巻く社会環境は、想像を超える速さで変遷しております。中央大手業者の寡占化、宅建業法の一部改正、民法改正、所有者不明土地問題、新たな各種ハラスメント問題、加えて増加する空き家対策、賃貸住宅管理業法施行、そして混迷する世界情勢に伴う日本経済への影響等、大きなうねりの中におかれている現状にあります。

これらに対し、株式会社東北宅建サポートセンターの活用、全宅連、全宅管

理との連携をはじめ、国土交通省や県内各自治体と情報を共有し、消費者保護活動はもとより、会員に有益となる各種対策と更なる情報提供の推進、会員のための協会運営と地域社会貢献に役職員一丸となり、スピード感をもって取り組む所存でございます。

今後とも、より一層のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、会員皆様方におかれましては、健康管理にはくれぐれもご留意いただき、ともにこの状況を乗り越えることを切に祈念申し上げ就任の挨拶といたします。

令和6年 7月吉日



副会長

木川田 明弘

Akihito Kikawada

過日5月30日の第57回定時総会、理事会におきまして副会長に選任いただきました塩釜支部の木川田です。

まずは、専務理事として5期10年間大変お世話になりました。

亡くなられた田所会長から指名を受け、引き続き現佐々木会長から推薦をいただき専務として勤めて参りましたが、あっという間の10年でした。

同様に塩釜支部長を10年務めました。一時期を専務と兼務することになり、おかげさまでなかなか出来ない経験をさせていただきありがとうございました。

世界はロシアのウクライナ侵攻、イスラエルやガザ情勢など収束が見えない中、国内では東日本大震災から13年が経過し、さらに能登半島地震の発災、円安・エネルギー価格や物価の高騰、不動産業界では空き家対策、所有者不明土地対策として相続登記の申請義務化、アフターコロナのDX化対応、今後の人口減少等々が懸念されます。

協会関係では会員減少はもとより高齢化また

は後継者不在による廃業など自然減少が見込まれる中、新たな開業者を支援するための、入会金0円などを打ち出した新入会員を招く持久戦がくり広げられています。

私どもの協会は、市民からはもとより、協会からの相談業務、そして研修業務、国や地方公共団体、関係団体との連携など、ウェブ研修や会議等、多方面の必要なツールが完備されている団体であり、その良さを周知させるよう推進していければと考えています。

さらに全宅連ハトマークグループの魅力で、「この協会に入会したい」と誰もが思うすばらしい協회를構築していかなければならないと思います。

このような厳しい状況の中、副会長として佐々木会長を補佐し、大場副会長・本間専務と協力し、会員の皆様と共に、協会発展のため全力を尽くして勤めてまいりたいと思います。

結びに会員皆様の益々の商売繁盛とご発展を祈念し就任のご挨拶とさせていただきます。

よろしくお願いいたします。



副会長

大場 俊之

Toshiyuki Ohba

会員の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

過日、令和6年5月30日に執り行われました第57回通常総会、理事会におきまして、2期目の副会長に選定いただき就任いたしました仙北支部の大場俊之です。

まずは前期の2年間副会長として大過なく勤めさせていただきましたこと、偏に会員皆様のご協力の賜物と心より厚く御礼申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染症が2類から5類へ引き下げられたことにより社会経済活動の正常化が進みつつあり、インバウンド需要、消費サービスを中心に回復の動きがみられるようになりました。

不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、業務の非対面化が進み、不動

産取引においても電子契約などデジタル化、DX化などの電子化が一層加速するものと思われます。全宅連でも「ハトサポ」を通じた会員のデジタル支援に努め、不動産情報流通システム「ハトサポB B」、「Web書式作成システム」、「ハトサポサイン」等の普及促進のため、研修会を実施するなど不動産DX化を推進し、公正迅速な不動産取引の実現に努めています。

このように不動産業界を取り巻く環境は多様化し、協会の果たすべき役割もこれまで以上に大きくなっていると認識しており、これから10年後、20年後、そして更にその先の宮宅建を支える若きネオ・リーダーの声をもっと吸い上げ、また、諸先輩方からのお知恵をお借りしながら、これからの宮宅建の発展のために、次世代への懸け橋になれるよう

に努めてまいります。

また、将来を担う業界内の後継者の育成を進める一方で、会員支援の観点から後継者不在に悩む現会員の皆様に事業承継問題へのサポートを取り組み、ひいては将来的な宮宅建の会員減少の歯止めをかけることができるように努めてまいります。

私としても浅学菲才の身ではございますが、会員皆様のお役にたてるように佐々木会長のもと、全

力で努めて参る所存でございますので、どうぞご支援、ご協力を賜りますよう心からお願い申し上げます。

結びになりますが、会員皆様の今後ますますのご繁栄、ご健勝を心からお祈り申し上げ就任の挨拶といたします。



専務理事

本間 裕治

Yuji Honma

会員の皆様におかれましてはご清栄の事とお慶び申し上げます。

5月30日開催の(公社)宮城県宅地建物取引業協会の定時総会において佐々木正勝会長より専務理事に推挙いただきご承認いただきました前副会長の本間裕治と申します。

新型コロナウイルス感染症が5類に移行後はコロナ前の生活に戻つつありますが新たな感染症や後遺症対策が今後の課題になっています。

経済では円安進行の影響は原材料価格高騰、エネルギー価格の上昇により物価高が続き日々経済状態も悪化し、これからの宅地建物取引業界の行く末も混沌としています。

今こそ宮城県宅地建物取引業協会が会員の為

にある業協会として役割が重要になっています。

私は、佐々木会長、木川田副会長、大場副会長のもとで事務執行役員の責任者として事務局職員と力を合わせて会員ファーストで今まで務めた常務理事7年・政治連盟会長4年・協会副会長4年の経験を活かし、会員の為にある協会創りの先頭に立ち会員サポートの充実・会員の権益擁護はもとより立ちはだかる諸問題に精一杯立ち向かって行く覚悟であります。

今後とも会員の皆様にはご支援ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びにあたり会員皆様の今後益々のご健勝ご活躍をご祈念申し上げ就任の挨拶といたします。

令和6年度 定時総会開催

令和6年5月30日(木)に仙台市民会館において、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6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。



委員会委員一覧 (令和6・7年度)

支部	委員会	総務財政		相談業務
青葉中央	○ 吉田 健一 (有)アラウス	今中 剛 (株)REI		佐藤 修司 佐藤秀商事(株)
青葉・泉	◎ 萩原 孝次 (有)北杜宅建センター	○ 阿部 倫明 (株)エービーコーポレーション		四十物 友子 (有)ノアライフ
青葉北	庄子 寿弥 (有)庄子財研企画	-		東海林 久典 (有)東海林興産
宮城野	千葉 和行 (有)千葉不動産	-		伊藤 陽一 伊藤不動産
若林	○ 濱中 美佳子 (株)社の仙台エステート	-		富田 正司 (株)宮城の萩不動産
太白	田中 貴生 (有)ハウピングショップ田中	-		◎ 鷺見 泰宏 北美不動産(株)
塩釜	木村 智美 TPC(株)	-		○ 白崎 唯一 白崎リアルティ
石巻・気仙沼	今泉 一徳 (株)ファイン・ソリューション	-		國井 俊明 (株)アクティブ
仙南	佐藤 忠義 (有)藤神地所	-		芦名 健児 (有)不動産弘商
仙北	石垣 直樹 (有)不動産のイチロー	-		○ 内海 敬一 富谷不動産
合計		12		10

◎委員長 ○副委員長

支部	委員会	人材育成	情報業務	会員支援
青葉中央	齋藤 尚子 かえる不動産(株)	林 賢治 アイアールエステート(株)	○ 松田 美徳 (株)ヨックシステム	
青葉・泉	荒川 覚浩 (有)エステート宮城	○ 千葉 和弘 (株)ランドプロデュース	○ 嶺岸 光晴 (株)嶺岸工務店	
青葉北	佐藤 淳 (株)ライフワーク	鈴木 大樹 (株)結不動産	◎ 谷津 聡 (有)オレンジハウス	
宮城野	◎ 浅田 昌克 浅田不動産管理	金 将晴 Gold House(株)	木村 友憲 (株)アイ・ケー・システム	
若林	○ 関根 琢真 (有)関根不動産	高橋 俊二 (株)山善	○ 佐藤 栄徳 (株)藤開発	
太白	○ 佐藤 慎哉 ミフジ不動産(株)	○ 百田 皇士 副都心開発(株)	阿部 健太郎 (株)社の風合同法務不動産事務所	
塩釜	大村 豊三 トヨゾウ・エステート・ラボ(株)	◎ 森 博史 (株)森デザインハウス	高橋 芳人 タカハシ木材style(株)	
石巻・気仙沼	○ 藤野 愛一郎 サンケイ不動産(株)	高田 篤郎 (有)菊田不動産	比佐野 皓司 信和物産(株)	
仙南	鈴木 健蔵 サンウッドハウジング(株)	加藤 治好 (株)共栄土地開発	早川 修子 (有)イー・ステーション	
仙北	佐野 和隆 (株)サケンホーム	小林 俊史 平成不動産(有)	遠藤 秀春 (株)木材スーパーエンドー	
合計	10	10	10	

◎委員長 ○副委員長

「宅建士フォローアップセミナー全支部研修会【前期】」開催報告

宅建士フォローアップセミナー全支部研修会【前期】を、令和6年6月12日、14日、21日に、名取市文化会館、仙台国際センター、大崎市図書館で開催いたしました。

今回の研修会は、立川・及川・野竹法律事務所弁護士立川正雄氏に、令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の内容や、所有者不明土地・建物の解消に向けた宅建業者としての対処法、相続土地国庫帰属制度について、具体例を用いて詳しくご講義いただきました。

実務に直結する内容でしたので、受講された方からは「とてもわかりやすかった」「また同じテーマを取り上げてほしい」との声をいただきました。受講された方々は最後まで熱心に講義に聞き入っており、講演後には個別に質問されている方もいらっしゃいました。



【賃借人のなりすまし】

賃借人の「彼女」が使者として 賃貸借契約等を締結したとする 保証会社の主張が棄却された事例

(東京地判 令4・3・2 ウエストロー・ジャパン2022WLJPCA03028015) 吉川 文堂

賃借人が「彼女」と名乗る女性を使者として賃貸借契約及び賃料立替払契約を締結したとして、保証会社が賃借人に未払賃料の立替金の請求をしたが、賃借人が契約を締結した証拠はないとして棄却した事例

令和2年7月、Xは、Yに対し、立替払契約に基づき、未払賃料及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

1. 事案の概要

令和元年7月、賃借人Y(被告・個人)の「彼女」と名乗る女性(以下「彼女」)が、不動産サイトから、賃貸マンション(貸主・不動産会社A)の申込をし、仲介会社Bの担当者が対応した。後日、「彼女」が、Yの運転免許証及び保険証の写し・源泉徴収票の写し・入居申込書兼保証委託申込書をBに持参し、初期費用の減額交渉等を行ない、B担当者は「彼女」に重要事項説明書・契約書を渡した(重要事項説明について実施されたかは不明)。後日、「彼女」からYの署名捺印された契約書面等がBに送付されたため、賃貸借契約(期間:令和元年7月10日から3年間。月額賃料・管理費等含め32万円)の締結、X(原告・保証会社)と賃料立替払に関する契約(以下「立替払契約」)の締結に至り、令和元年7月10日に引渡しを受けた。しかし、引渡し後4か月間の賃料支払いはあったものの、令和元年12月分から令和2年4月分の5か月分賃料合計161万6千円の支払を怠った。

Xは、Yに対し、未払金を支払うよう求めたが、Yは賃貸借契約及び立替払契約を締結したことを否認した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、Yが「彼女」を使者として賃貸借契約及び立替払契約を締結したと主張するが、XがYの使者であると主張する「彼女」が誰であるのか特定されていない上に、賃貸借契約及び立替払契約締結時の状況等も具体的に明らかになっていない。

Xは、不動産サイトからの契約申込みに対してBの担当者が連絡し、申込みの審査結果は、申込書類に記載された連絡先に報告したと主張するが、Yに対して連絡がされたと認めるに足りる証拠はない。かえって、入居申込書兼保証委託申込書、定期建物賃貸借契約書及び立替払等委託契約書にYの連絡先として記載された携帯電話番号は、Yとは無関係である株式会社Cが当時使用していたものであること、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のものとして記載された電話番号は使用されていない番号であることからすれば、そもそもBの担当者等がYと連絡を取り得たとは認められない。また、Y個人の携帯電話番号であるという前提で申込書等に記載された番号に連絡をすると、Yの勤め先以外の会社に

つながるか、又は使用されていない番号であることが判明するのであるから、不動産会社としては申込書等に虚偽が記載されているとして慎重に対応するのが通常であると考えられるにもかかわらず、Xは、申込書類に記載された連絡先に申込みの審査結果を報告したと主張するのみであって不自然であり、Bの担当者等がYに対してXが主張するような連絡を実際に行ったとは認められない。

さらに、Xは、賃貸借契約締結に際して、重要事項説明書及び賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に基づきながら、誰に対して、どのように重要事項等を説明したのかなどについても具体的に明らかにしようとせず、不自然である。そもそも、賃貸借物件重要事項説明書の宅地建物取引士欄に記名がある「D」の横には、Yの氏である「Y」の押印がされており、「D」の押印がされていないところ、賃貸借契約を締結するに当たって必要な重要事項について実際に説明がなされていれば、かかる誤った押印がされるとは考え難く、不自然な重要事項説明書であるといわざるを得ない。加えて、Xは、不動産サイトからの契約申込みの際に、「彼女と住みます」という記載があったと主張するが、定期建物賃貸借契約書には入居するのはYのみとなっており、このように当初の契約申込みとは異なる内容になった経緯について、Xは何ら説明をせず、不自然である。

また、賃貸借契約書及び立替払契約の各契約書になされた署名がYによるものであること、押印がYの印鑑によるものであることを認めるに足りる証拠は見当たらない。

そうすると、賃貸借契約及び立替払契約の各契約書は、Yが関与しないところで作成されたというべきであって、Yが「彼女」を使用者として賃貸借契約及び立替払契約を締結したと認めるに足りる証拠はない。

これに対し、Xは、「彼女」と名乗る人物が、Yの運転免許証及び保険証の写しを持参したことを指摘し、「彼女」がYの使用者であるなどと主張するが、運転免許証や保険証の写しが何らかの理由で流出することもあり得ることに加えて、賃貸借契約及び立替払契約の締結時に運転免許証等の原本確認がされていないことがうかがわれることからすれば、

かかる写しの存在をもってXの主張を採用することはできない。

また、Xは、入居申込書兼保証委託申込書にYの勤務先のFAX番号として記載された番号がYの勤務先の番号であることから、Yの関与を主張するが、Yの運転免許証等の写しを入手し、Yの勤務先も把握している人物であれば、Yの勤務先のFAX番号を把握していることは不自然ではなく、この点のみをもってYの関与を認めるには足りず、Xの主張は採用できない。

3.まとめ

本件は、運転免許証・健康保険証が本物の写しであったことから、仲介会社が誤認し本人確認をしなかったことにより、なりすましを見抜けなかった事案である。

トラブルを未然に防ぐためには、必ず本人確認を行ない、記載された申込書等の確認、代理人の本人確認を行なう等なりすましでないことの確認をする必要があると思われる。
(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.133 2024春号より



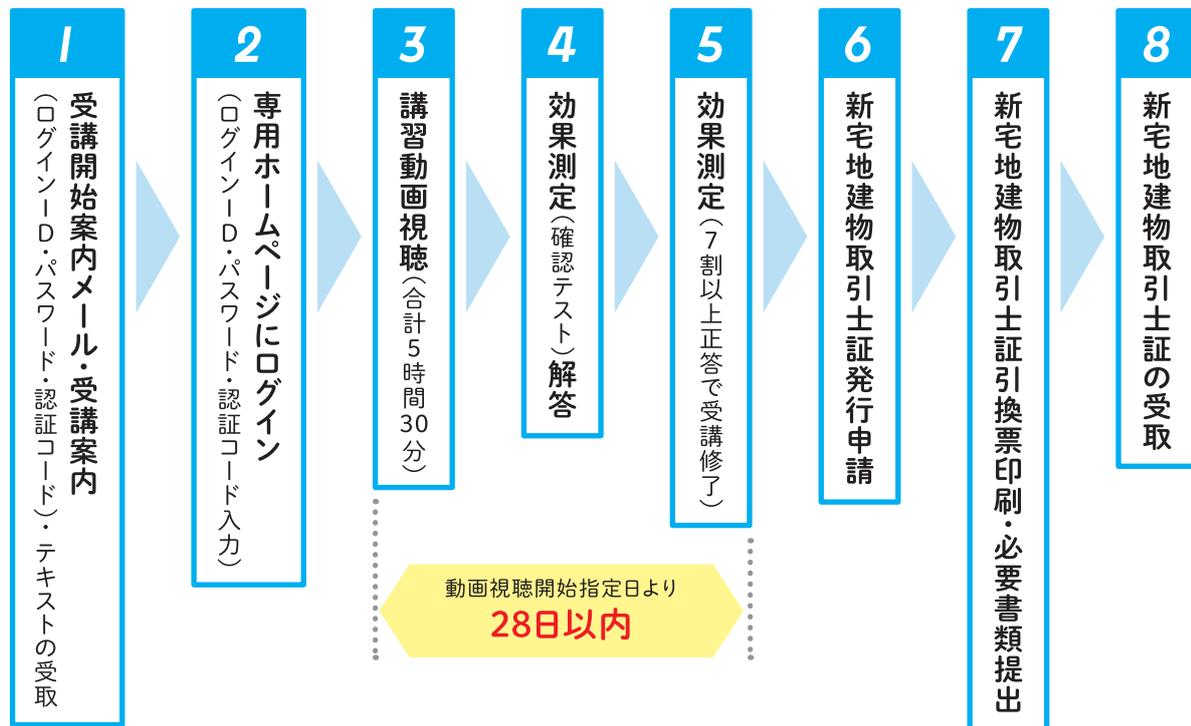
法定講習はWEB講習が便利です!

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日以上の間があること。
- 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

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6年7月10日(水) **終了**
 - ② 令和6年9月4日(水)
 - ③ 令和6年11月16日(土)
 - ④ 令和7年2月15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
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。

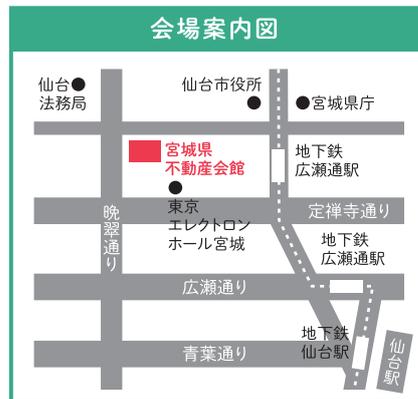
パネラー 公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会会員

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)



REPORT 美里町空き家バンク報告

令和6年4月12日(金)、美里町と「空き家バンク」媒介に関する協定を締結いたしました。本協会では、初めて空き店舗も対象となり、今後、空き家バンク登録事業者の募集、研修を行い、不動産業者による空き家バンクの情報の精度向上を図り、早期契約成立を目指して参ります。

佐々木会長からは空き家のみならず、土地や店舗などもプロとしてできる

ことを全力で取り組んでいく旨の言葉がありました。

本協会が締結した空き家等対策に関する協定は、14市町となりました。これからも当協会は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。



理事会だより

理事会概要

令和6年3月1日～6月30日

令和5年度 第7回理事会概要 令和6年3月18日(月)	会議事項		報告者
	定時総会事前調整事項	①令和6年度及び令和7年度正会員外監事候補者について	木川田専務より説明
決議事項	①嘱託職員(嘱託相談員)の人事について	木川田専務より提案後、可決承認	
	②令和6年度及び令和7年度支部別理事候補者の定数について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認	
	③議事運営規程廃止に伴う諸規程の整備について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認	
	④役員賠償責任保険の契約(更新)について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認	
	⑤特定費用準備資金(平成25年度積立分)の取崩しについて	吉田総務財政副委員長より提案後、可決承認	
	⑥「美里町空き家バンク」媒介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新会員管理システムへの入替について	萩原総務財政委員長より報告	
	③空き家管理対応業者一覧のホームページ掲載について	森情報業務委員長より報告	
	④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	
	⑤「入会者」「退会者」「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」「慶弔見舞金の支給」「感謝状の贈呈」について	萩原総務財政委員長より報告	

令和6年度 第1回理事会概要 令和6年4月26日(金)	会議事項		報告者
	定時総会事前調整事項	①令和5年度決算案について	吉田総務財政副委員長より説明
決議事項	①令和5年度事業報告案について	木川田専務より提案後、可決承認	
	②会員の懲罰について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認	
	③入会金減額キャンペーンの変更について	萩原総務財政委員長より提案後、可決承認	
報告事項	①理事及び監事候補者名簿について	木川田専務より報告	
	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」「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6年度 第2回理事会概要 令和6年5月30日(木)	会議事項		報告者
	報告事項	①会長及び副会長の選出について	加藤選挙管理委員長より報告
決議事項	①専務理事の指名承認について	佐々木会長より提案後、可決承認	

令和6年度 第3回理事会概要 令和6年6月3日(月)	会議事項		報告者
	決議事項	①副会長の会長代行順位及び担当委員会について	本間専務より提案後、可決承認
②専務理事及び会員外監事の年額報酬額について		佐々木会長より提案後、可決承認	
③常務理事及び委員長・総務財政副委員長の指名について		本間専務より提案後、可決承認	
④関係団体等への派遣者及び他団体所管委員会等について		本間専務より提案後、可決承認	
⑤顧問・常任相談役・相談役の委嘱について		本間専務より提案後、可決承認	

令和6年度 第4回理事会概要 令和6年6月28日(金)	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	本間専務より提案後、可決承認
報告事項	①開業支援セミナー参加者の動向について(令和6年度第1回理事会要望事項)	萩原総務財政委員長より報告	
	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」「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3月1日～6月30日

支部名	商号	代表者	備考
青葉中央	(株)ライフ	小泉 貴洋	2024.3.8 廃業
青葉中央	仙台不動産管理(株)	土屋 将範	2024.4.15 廃業
青葉中央	(株)NAプランニング	早坂 尚明	2024.6.17 廃業
青葉中央	日本不動産(株)花京院店	栗田 静司	2024.6.21 事業所廃止
青葉・泉	(株)住の窓口	原 裕幸	2024.4.10 廃業
青葉・泉	(株)ファミリーサポート仙台	土生 美香	2024.5.9 廃業
青葉・泉	(株)CocoReno	村上 浩一	2024.6.7 廃業
青葉北	(株)レジデンスコネク	結城 孝	2024.3.28 廃業
青葉北	(株)いえとち情報館	中村 慧一	2024.5.9 廃業
宮城野	東北互光(株)	坂口 篤	2023.5.16 廃業
宮城野	(有)廣和地所	大久保 純孝	2024.3.31 期間満了
若林	(株)HIDEAWAYE	相澤 謙市	2024.3.15 廃業
若林	(有)アーバンランドシステム	成田 友子	2024.3.29 廃業
若林	東北建築プロダクション(株)	椎名 寛武	2024.4.4 廃業
若林	(株)ジェイエイ仙台 高砂不動産センター	堀江 信一	2024.4.23 事業所廃止

支部名	商号	代表者	備考
太白	(株)アップルホーム	須藤 勝也	2024.2.19 期間満了
太白	フジワラ不動産	藤原 正利	2024.3.27 廃業
太白	FRM(株)	蓑島 竜一	2023.6.13 廃業
太白	アサヒアレックス東日本(株)	石倉 茂雄	2024.4.30 廃業
塩釜	南宮不動産商事(株)	櫻井 信吾	2024.3.6 廃業
石巻・気仙沼	(株)三興ホームズ	伊藤 拓	2024.2.14 期間満了
石巻・気仙沼	(株)豊成工務店	和泉 樹央	2023.10.6 廃業
石巻・気仙沼	東北YKホーム(株)	櫻木 幸夫	2024.1.15 廃業
仙南	三條不動産	三條 孝一	2024.3.5 廃業
仙南	(株)同工務店	小松 祐介	2024.3.22 廃業
仙北	東北ミサワホーム(株) 古川オフィス	川邊 進太郎	2024.3.14 事業所廃止
仙北	(株)エル・ステージ	高橋 勝典	2023.10.31 廃業
仙北	(株)テックジャパン	平塚 洋一	2024.5.29 廃業

【代表者または政令使用人】

令和6年3月1日～6月30日

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
青葉中央	(株)シノケンファシリティーズ 仙台オフィス	(政) 宇沼 秀幸	滝川 和樹
青葉中央	(株)ヨックシステム	松田 美徳	吉田 孝
青葉中央	(株)ヨックシステム エステート・国分町	松田 美徳	吉田 孝
青葉中央	(株)ヨックシステム エステート・国分町	(政) 八巻 渉	松田 美徳
青葉中央	山京ビルマネジメント(株) 東北営業所	(政) 安齋 健	石原 啓五
青葉中央	穴吹興産(株) 仙台支店	(政) 川崎田 孝弘	小野寺 芳正
青葉中央	(株)エスプロホーム	小野 康広	島 彬
青葉中央	積水ハウス不動産東北(株)	根本 遵	塚田 泰之
青葉中央	積水ハウス不動産東北(株) 仙台営業部	根本 遵	塚田 泰之
青葉中央	(株)タカラレーベンリアルネット 仙台センター	小川 兼一朗	岡部 剛
青葉・泉	(株)スウェーデンハウス 東北支店	(政) 菅原 純一	柿沼 知見
青葉・泉	(株)ログスホーム ログスホーム仙台泉	(政) 佐藤 隼	今井 主人
青葉・泉	大和ハウス賃貸リフォーム(株) 北日本支店	小高 一浩	森田 一彦
青葉・泉	東海住宅(株) 仙台支店	(政) 渡邊 宗慎	高橋 信好
青葉・泉	東海住宅(株) 仙台支店	(政) 木村 友也	小高 好貴
青葉・泉	(株)己不動産	長谷川 真宏	長谷川 久芳
青葉・泉	(株)己不動産	(政) 長谷川 久芳	

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
宮城野	東和不動産(株)	藤嶋 克己	小池 信介
若林	(株)ディオ・ホリ	大村 桂子	堀江 功一
太白	(株)ヤマダホームズ 不動産事業本部仙台店	清村 浩一	竹中 一行
太白	東海住宅(株)長町支店	(政) 小高 好貴	高橋 将樹
塩釜	(株)ジェイエイ仙台 多賀城不動産センター	(政) 阿部 義治	武田 祥子
石巻・気仙沼	永光トーヨー住器(株)	菊地 祥太	菊地 定
石巻・気仙沼	葵龍(株)	遠藤 明彦	遠藤 美子
仙南	(有)みどり住建	後藤 洋子	後藤 京子
仙南	(株)ヤマダホームズ 南東北支店	清村 浩一	竹中 一行
仙南	一建設(株) 名取りんくう営業所	(政) 佐藤 秀也	藤原 衛
仙南	一建設(株) 名取店	(政) 松倉 司	三鬼 有登
仙南	(株)ログスホーム 名取店	(政) 松倉 司	三鬼 有登
仙北	(株)ベストハウス	阿部 いずみ	小坂 弘是
仙北	新みやぎ農業協同組合 南部資産管理センターみどりの事務所	(政) 佐々木 由美	佐々木 明徳
仙北	新みやぎ農業協同組合 南部資産管理センター	(政) 石森 新也	藤原 浩記
仙北	(株)己不動産 吉岡店	長谷川 真宏	長谷川 久芳
仙北	(株)己不動産 吉岡店	(政)	長谷川 真宏

商号の変更

令和6年3月1日～6月30日

支部名	新商号	旧商号
青葉中央	(株)タカラレーベンリアルネット 仙台センター	(株)タカラレーベンリアルネット 仙台支店
青葉・泉	大和ハウス賃貸リフォーム(株) 北日本支店	大和ハウス賃貸リフォーム(株) 東日本支店
太白	マークスライフ(株) 仙台支店	(株)マークス不動産 仙台支店
仙北	(株)ベストハウス	(有)ベストハウス

支部移籍

令和6年3月1日～6月30日

商号	新事務所住所	旧支部→新支部
(株)HESTA大倉 仙台支店	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-2-25-1F 仙台NSビル	宮城野 → 青葉中央
(有)ジー・エス・ケー	〒981-3132 仙台市泉区将監7-3-7	石巻・気仙沼 → 青葉・泉
Uエステート(株)	〒981-0905 仙台市青葉区小松島4-31-9-1	若林 → 青葉・泉
(株)エイトワン	〒983-0013 仙台市宮城野区中野字柳原25-7	塩釜 → 宮城野
財経企画(株)	〒983-0034 仙台市宮城野区扇町1-9-18	青葉北 → 宮城野
円屋(株)	〒984-0012 仙台市若林区六丁の目中町4-40-104 マ・メゾン	仙南 → 若林

承継

令和6年3月1日～6月30日

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	大臣	1	10673	須藤 大志	(株)Days		免許換え
仙南	知事	1	7063	土生 智之	(株)亘理不動産	亘理不動産	組織変更、代表者変更



+ 新入会員+

※ (正) : 正社員 (準) : 準会員

令和6年3月1日～6月30日

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	(準)	2020.11.19 知事(1)9821	(株)ハウスドゥ・ジャパン 仙台花京院通店	市田 真也 (佐藤 博之)	佐藤 博之	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-11-1 HF仙台本町ビルディング2-C ☎ 022-212-1008
中央	(準)	2024.4.15 知事(1)7046	(株)清月記 不動産事業部	菅原 裕典 (坂野 英明)	金子 美樹	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-1-6 ぶっだんギャラリー中央清月記4F ☎ 022-216-5777
中央	(正)	2024.5.29 知事(1)7065	(株)ProSma	山下 敏義	山下 敏義	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-6-23 ☎ 050-5482-6331
中央	(正)	2024.6.11 知事(1)7068	(株)クリエーションイマジン	浦山 ゆう子	鳴海 尚資	〒980-0014 仙台市青葉区本町2-6-30 canaria bldg.206 ☎ 022-207-3827
青葉 ・泉	(準)	2023.8.21 大臣(1) 9407	(株)ログスホーム ログスホーム仙台泉	谷口 文弥 (佐藤 隼)	佐々木 雅久	〒981-3213 仙台市泉区南中山2-42-1 南中山複合施設A棟2F ☎ 022-342-1467
青葉 ・泉	(正)	2024.4.15 知事(1)7048	KOSEIエステート(株)	高橋 高世	高橋 高世	〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘3-13-18 ☎ 022-702-9688
青葉 ・泉	(正)	2024.4.15 知事(1)7046	(株)清月記	菅原 裕典 (菅原 菜美)	門脇 亮	〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘2-22-2 ☎ 022-378-7555
青葉 ・泉	(正)	2024.4.22 知事(1)7050	(株)アーバンコンサルタント	小関 義一	菅 亜矢子	〒981-3215 仙台市泉区北中山4-15-13 ☎ 022-376-5348
青葉 ・泉	(正)	2024.5.2 知事(1)7053	(株)さとう総業	佐藤 智幸	佐藤 美幸	〒981-3131 仙台市泉区七北田字朴木沢93-1 ☎ 022-374-1181
青葉 北	(正)	2024.2.20 知事(1)7026	(株)三栄	三浦 寿夫	三浦 美樹子	〒982-0261 仙台市青葉区折立2-8-16 アーバンウエスト202号 ☎ 022-226-3344
青葉 北	(正)	2024.4.15 知事(1)7047	(株)ハウスチェックマネジメント 仙台	中野 実	中野 幾代	〒989-3204 仙台市青葉区南吉成2-20-3 ☎ 022-344-7764
青葉 北	(正)	2024.6.14 知事(1)7069	(株)アルファスター	野村 慎一郎	野村 慎一郎	〒980-0801 仙台市青葉区木町通1-1-25 オフィス木町通3F ☎ 022-393-6373
宮城野	(正)	2024.3.18 知事(1) 7036	(株)アイデン不動産	小高 秀樹	小高 秀樹	〒983-0034 仙台市宮城野区扇町7-1-22 ☎ 022-781-8903
宮城野	(準)	2023.10.16 知事(3)8519	アイム不動産(株) 仙台支店	芳賀 寿博	芳賀 寿博	〒983-0031 仙台市宮城野区小鶴1-21-15-105 菅田ハイツ ☎ 022-352-3236
宮城野	(正)	2024.4.15 知事(1)7049	(株)イーリーブ	山本 直子 (高崎 三晴)	高崎 三晴	〒983-0852 仙台市宮城野区榴岡2-2-10 セントールビル5F ☎ 022-792-7387
宮城野	(正)	2024.5.17 知事(1)7060	(株)アイ・ユー	鈴木 祐	渡邊 久子	〒983-0852 仙台市宮城野区榴岡3-7-30 ☎ 022-290-9410
宮城野	(準)	2022.7.3 大臣(2)9195	(株)リアルエステート 仙台店	多田 茂雄 (山口 智暉)	山口 智暉	〒983-0869 仙台市宮城野区鉄砲町西1-21 シャンソンビル仙台6F ☎ 022-200-6641
若林	(正)	2024.3.28 知事(1)7043	(株)エコ技研	米澤 周作	及川 智之	〒984-0037 仙台市若林区蒲町39-29 ☎ 022-762-9031
若林	(正)	2024.5.20 知事(1)7061	円屋(株)	佐藤 皓軌 (吉田 洋子)	吉田 洋子	〒984-0012 仙台市若林区六丁の目中町4-40-104 マ・メゾン ☎ 022-794-7705
若林	(正)	2024.6.7 知事(1)7066	(株)Next innovation	小野寺 健一郎	西條 大祐	〒984-0002 仙台市若林区卸町東2-2-5-301 S-STYLEビル3F ☎ 022-353-7017
太白	(準)	2022.3.29 知事(1)10129	(株)マークス不動産 仙台支店	花原 浩二 (伊藤 晃太)	伊藤 晃太	〒982-0012 仙台市太白区長町南3-15-3 レジデンス長町南201号室 ☎ 022-200-6522
太白	(正)	2024.3.13 知事(1)7032	(株)ジャパンエステート	間山 涼也	間山 涼也	〒982-0011 仙台市太白区長町6-13-2 フリチャー仙台ビル3F304 ☎ 070-1003-6041
塩釜	(正)	2024.3.18 知事(1)7035	和賀不動産	和賀 鋼	和賀 鋼	〒985-0854 多賀城市新田字北関合39-32 ☎ 022-368-8581
塩釜	(正)	2024.5.2 知事(1)7056	仙台プロバン(株)	片平 浩和	武石 泰幸	〒985-0833 多賀城市栄3-4-2 ☎ 022-366-6111
仙北	(正)	2024.4.9 知事(1)7044	(株)愛量工房すまいる不動産	只見 俊大	只見 俊大	〒989-5501 栗原市若柳字川北片町54 ☎ 0228-24-8808
仙北	(準)	2022.10.31 知事(1)6891	(株)KATACHI 不動産売買の窓口.登米店	三浦 理 (齋藤 悟志)	齋藤 悟志	〒987-0511 登米市迫町佐沼字中江5-10-2 ☎ 0220-23-8167

宮宅だより

各支部からのお知らせ

女性の会

移動研修会の実施

日頃は女性の会の事業・活動にご協力いただき、誠にありがとうございます。現在22名の会員で研修事業や交流事業などの活動を行っております。

5月15日(水)仙南・山元町への移動研修会を開催しました。普段はなかなか参加の難しい仙南地区の会員、そして体験入会1名を含めた合計13名に参加いただきました。

東日本大震災からの復興がすすむ山元町にて、いちご狩りや歴史民俗資料館の見学を行い、楽しみながら親睦を深め、有意義な時間を過ごすことができました。

今後も会員間での交流を大切に、フラットに相談し合える関係性づくりを目指した会運営に努めて参ります。

(記/齋藤)



宮城野支部

宮城野支部不動産無料移動相談会

令和6年5月20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移動相談会を実施しました。

当日は朝から強い雨が降る悪天候で、相談者は過去3回の宮城野区役所1階ロビーでの相談会と比較すると少ない人数となりました。区役所自体への来庁者も少なく、これには天候の影響だけでなく、マイナンバーカードの手続きが一段落し、IT化が進んだことも影響しているように感じました。来場いただいた方々からは契約関係、立退関係、相続関係などに関する相談があり、落ち着いてじっくり相談をお伺いすることができ、満足してお帰りいただけたのではないかと思います。

相談会場では、前回同様ハトマークの看板やのぼりを立て、相談員はハトマークのジャンパー着用で対応し、宅建協会のPRをすることもできました。この宮城野区役所

での無料相談会を定期的を開催することで地域の皆様に認知していただき、地域の皆様に顔の見える宅建協会、及び宮城野支部を目指していきたいと思います。

(記/伊藤)



塩釜支部

塩釜市長との意見交換会

去る5月7日(火)16時より塩釜市旭町本庁舎にて佐藤光樹市長、布施由貴子総務部政策調整管理監、若手職員さん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数等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。

佐藤市長からは定住促進に向けた施策を庁内での多岐に渡るものが検討中であること、新庁舎建設に伴う候補地について、人口流出防止の為に人口維持に向けた施策等多々に渡る内容をお聞き致しました。当宅建協会としても「空き家バンク」での会員各社の積極的な取り組み、様々な定住促進に繋がる提案等を行っていく旨をお伝えして参りました。

(記/森)



お仕事図鑑

no.01

GUEST

青葉中央支部
株式会社リンクアンド不動産

.....

代表取締役
岡崎 義弘さん



岡崎さんが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というか、関わるきっかけとなったのは前職での経験でした。

前職では、閉店者と開店者の居抜きマッチングをさせる不動産事業部があり、そこに配属されたことが私の不動産業の始まりでした。現在、飲食店向けの居抜きマッチングや、土地の売買などにも携わらせていただいておりますが、これまでの仕事人生の中で経験したことがないことを味わえる不動産業は魅力的だと感じております。

不動産業をやっているよかったことは何ですか。

不動産業は交渉事が重要だと思っています。経験豊富な方々から

したら、『あたりまえだろ』と言われてしまいそうな話ですが、それが根本的に重要なことだと思っております。

特に仲介に関しては、売主と買主の希望金額の差を双方が納得する金額に着地させるために、お客様との会話の中でキッカケをつかんで交渉し、結果的にお客様に喜んでもらえる成約となったときはとてもやりがいを感じます。

印象に残っている仕事があれば教えてください。

仙台市内の一等地の売却に携われたことですかね。

友人のお父様の会社で所有されていた土地だったのですが、ご縁がありまして売側で携わらせていただきました。

億を超える土地売却案件だった

のですが、弊社としても初めての大型案件ということでシビれる経験をさせていただきました。

買い業者様との、銀行での面談に始まり、価格や引き渡し時期の交渉など緊張感がある中で進んでいったので、この期間あつという間に過ぎた感覚があります。

一度、価格が折り合わず白紙にもなったのですが、その際の脱力感というのは一生忘れないと思います(笑)。

そのような“不動産の楽しさ”を教えていただいた売主様には本当に感謝しております。



他に別会社も経営されているとのことですが、どのような事業でしょうか。

別会社で飲食店様のサポートをする会社を経営しております。

事業のひとつとして、事業承継したスープカレー店の運営をしています。

飲食店の支援がメイン事業なので、当初は弊社で引き受けるつもりはありませんでしたが、前オーナーのお客様への想いに共感して承継させていただくことになりました。

スープカレーという業態は競合が少なく、今後多店舗展開していくことも考えております。

“居抜き物件”の相談を受けたら、その物件に対して、不動産会社としても相談に乗れるし、スープ

カレー業態を展開することもできるので選択肢が広がりました。

不動産屋・飲食店の支援・スープカレー店の運営など一人で何足ものわらじをはいている状況ですが、それぞれの事業に親和性が強い部分も多くあります。

最後にこれから不動産業を始める人にアドバイスやメッセージはありますか。

横のつながりがとても大事だと思います。私も最初は不動産業界の方が冷たく感じて戸惑ったのですが(笑)、今は横のつながりもでき、いろいろな人に実務について話を聞けるようになりました。

現在、宮宅建青年部に入っており、さまざまな情報を教えて頂ける

環境があり、不動産業をバリバリやっている人たちと関われるので入会して良かったと思います。



SEO対策をご自身でされたり、インスタで物件の案内を載せていたり、トライアンドエラーの繰り返しで自分たちに合う方法を模索しているとおっしゃっていました。

岡崎さんは、“人の心をつかむのがうまい方”という印象で、きっとお客様の心と“つながり”を大切にしているのだと感じました。

(取材:事務局)

LUNCH REPORT

vol.5



情報業務委員会の森です。今回はJR仙石線本塩釜駅から徒歩1分にあります、「人と木」さんです。

昨年9月にオープン致しまして連日11時半の開店前から行列の出来るお店です。ランチはご覧の様に港町しおがまの新鮮な魚を活かしたお刺身や煮魚、小鉢が数種類と何から食べたら良いか迷ってしまいます。見ても

鮮やかなデザート・コーヒーがついて1,800円です!夜はご予算に合わせたの宴会コース(飲み放題もあり)も充実しており私も会合でよく利用させて頂いております。明るい素敵なシェフがあなたのちょっとしたご要望に応えてくれるかもです。

塩釜にお越しの際はぜひお立ち寄りください。



今回ご紹介したお店はこちら!

「人と木」

宮城県塩釜市尾島町1番10号
(JR仙石線本塩釜・アクアゲート側)

11:00~14:00/17:00~Last/不定休

ご来店のみ

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合わせください

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。

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!

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

INFORMATION

重要 会員名簿作成 -事務所の情報に変更はありますか?-

令和6年度に会員名簿の作成を予定しています。事務所の住所、代表者、専任の取引士等、変更はありますか?「県には届けただけ、協会は忘れていた!」という方、お早めに変更届のご提出をお願いいたします。

※取引士以外の情報については、協会のホームページからご確認ください。
※今後の電子化を見据えて、最新のメールアドレスのご登録にご協力ください。
※お届けに必要な書類はお気軽に協会事務局にお問合わせください。(TEL: 022-266-0011)

確認方法

- 1 協会ホームページにアクセス。
(<https://www.miyataku.or.jp/cgi-bin/>)
- 2 右上の「会員一覧」をクリック、またはQRコードよりご確認ください。



編集後記

若葉がそよぎ清々しい良い香りを運んでくれる季節ですが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。そんな朝は犬の散歩も気持ち良く愛犬も颯爽と歩きます。道行く愛犬家との会話も楽しく時間を忘れてしまいます。「何歳ですか」「かわいい洋服ですね」「近くで熊が出て夜の散歩心配です

な」とか。愛犬を通じて見知らぬ方々と会話ができる事に感謝です。

話は変わりますがその大事なペットと共生される物件が弊社管理物件でもありますが、ペット飼育が可能な物件も少ない事から直ぐに入居が決まります。しかし、クレームも多々あり「エレベーター内におしっこが」「共用廊下で猫缶をあげています」「ベランダから猫が入ってきて大変」「夜通し犬の鳴き声が出て眠れない」等々。

入居前に飼育管理規約を説明しておりますが基本的なしつけ、ルールを守らない方々に日々対処しております。

ペットも大事な家族の一員です!動物に罪はありませんので飼い主さんがしっかりと管理し飼わない入居者さんと気持ちよく共同生活を楽めます様これから管理業務に努めて参ります。

(記/塩釜支部 森)