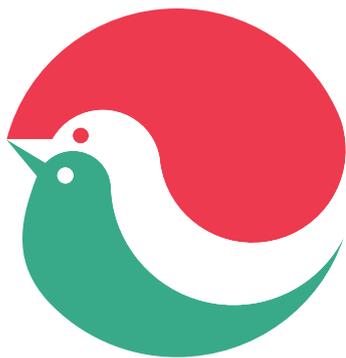


不動産取引に関する情報をお届けします

宅建広報



みやぎ

2024 Autumn | No. 250

CONTENTS

- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| P.02 誌上研修 | P.09 全宅管理入会案内 | P.13 相続登記についてのお知らせ |
| P.04 理事会だより | P.10 不動産業開業支援セミナー
開業支援セミナー開催報告 | P.14 お仕事図鑑 |
| P.06 新入会員 | P.11 宮宅だより | P.15 ランチレポート |
| P.07 TG会通常総会・懇親会開催報告
松島町空き家バンク報告 | P.12 ハトマークセミナー
開催報告 | 裏表紙 開業応援キャンペーン
編集後記 |
| P.08 WEB講習のお知らせ | | |

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



【建物瑕疵】

引渡された改装済建物に建物売買価格を上回る 補修費用を要する瑕疵があったことにより 買主の契約解除が認められた事例

(大阪地判 5・5・25 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA05256003) 葉山 隆

改装済中古戸建住宅の買主が、建物に居住困難な雨漏り等があり契約を解除したとして、売主業者の瑕疵担保責任等に基づき、売買代金・契約に要した費用等の支払いを求めた事案において、買主による売主業者の瑕疵担保責任に基づく契約解除が認められ、売主業者に売買代金及び買主が契約に要した費用等の支払いが命じられた事例

1. 事案の概要

平成27年10月、Y(被告・宅建業者)は、a市内に所在する平成14年築の鉄骨造3階建ての土地付中古戸建住宅(本物件)を裁判所の競売により1450万円で取得した。その競売時の現地調査報告書や評価書には、クロスに変色・カビ汚れがあること等の記載はあったが、雨漏りの存在の記載はなかった。

その直後にYは、施工業者Aに本物件のクロス張替等の内装工事を発注するとともに、雨漏りの有無の確認を依頼したが、Aから雨漏りがあるとの報告は受けなかった。

同年12月、家族と居住するために自宅用戸建住宅の取得を考えていたX(原告・個人)は、宅建業者Bから本物件の紹介を受け、その後数回内覧をする等して検討を進めた。

平成28年1月、Bの媒介によりXとYの間で、売買金額を

1900万円(土地:977万円余、建物:854万円余、消費税:68万円余)とする本物件の売買契約(本契約)が締結され、翌月に決済がなされ、本物件がXに引渡された。

同年6月頃、本物件で雨漏りがあり、XはBを通してYに連絡したものの、Yからの返答はなかった。

同年12月、Xは改めてYに雨漏りがある旨の連絡をしたところ、Yは本物件の屋上防水と濡損したクロス張替の工事を行った。

平成30年4月頃、前回とは別の箇所でも雨漏りが発生し、令和元年8月の台風襲来時には外壁化粧柱梁が崩落した。その直後にXは、一級建築士に本物件の調査を依頼したところ、①外壁と化粧柱梁の取合いに腐食と白蟻の食害、②外壁塗装の劣化による剥離・穴あき等、③室内各所の雨漏り跡・発黴等、④鋼梁の発錆・欠損、等の不具合箇所が指摘された。さらに、令和元年10月にも雨漏りが発生した。

令和2年1月にXはYに対して、Yの瑕疵担保責任に基づき本契約を解除したとして、売買代金の返還を求めたものの、Yはこれに応じなかったことから、同年6月にXとその家族は本物件から退去して賃貸住宅に転居し、その後Xは、売買代金・本契約締結に要した費用・転居先の賃借に要した費用等計3040万円余の支払いをYに求めて本訴訟を提起した。

令和3年4月、本訴訟が民事調停に付され、調停委員に

よる現地調査も経て、令和4年2月に調停委員会は本物件の補修費用を少なくとも1014万円余とする意見を示したが、同年3月に調停は不成立となった。

2. 判決の要旨

裁判所は、概要を次のとおり判示し、Xによる契約解除と売買代金等の支払い請求を認容した。

(引渡し時点で瑕疵があったか否か)

Yは、Xの主張する瑕疵については、引渡し後に発生した地震や台風により生じたものであると主張する。

しかしながら、①外壁と化粧柱梁の取合い部分には設計・施工上の問題があり、腐食と白蟻の食害の程度からすれば、②鋼梁の発錆の程度からすれば、ともに引渡しの相当以前から雨水が侵入していたことが推認できる。したがって、本物件には引渡し時点で隠れた瑕疵があったと認められる。

(修補費用及び本契約の解除の可否)

中立の立場である調停委員会の意見によれば、本物件の補修にはかなり大規模なものが必要とされ、その費用は少なくとも1014万円余を要するとされている。そして、この金額は本契約における建物代金(税込922万円余)を超える金額となることからすれば、その補修を行うことは経済的に合理性を欠き、また現にXの居住にも支障が生じ、外壁化粧柱梁の崩落という重大な事象も発生していることからすれば、XによるYの瑕疵担保責任に基づく契約解除は有効である。

なおXは、Yやその代表者らに対して、不法行為責任に基づく賠償も求めるが、Yらが雨漏り等の存在を認識しつつその告知をしなかったとは認められず、係る主張は認められない。

(Xの損害額について)

前記の通り、本契約はYの瑕疵担保責任に基づき解除されたことから、YはXから受領した売買代金相当額

(1900万円)の返還義務を負う。

本契約締結にあたり、また締結後にXが負担した費用(ローン保証料・支払利息、媒介報酬、固都税等)についても本契約が締結されていなければ支払う必要がなかったものであり、Xの損害と認められる。

外壁化粧柱梁の崩落により第三者に与えた損害をXが賠償した費用、建築士に依頼した調査の費用、弁護士費用もXの損害と認められ、慰謝料も請求の一部(30万円)を認められるが、賃貸住宅の賃借・転居に要した費用については、支払利息の賠償を受けられることにも鑑み、損害とは認められない。

(結論)

したがって、Xの請求は2578万円余の支払いを求めらる範囲で認容する。

3. まとめ

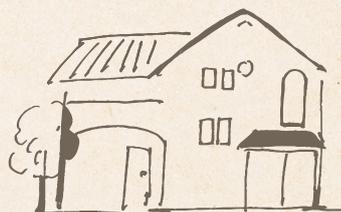
本件は、中古戸建住宅の買主による売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除とこれに伴う損害の賠償が認められた事例である。

本事例においては、その修補に建物売買価格を上回るほどの瑕疵が存在したことが認められているが、これに対して売主業者が適切な対応をしていたとは言い難いのではなからうか。

宅建業者の皆様におかれては、取引の相手方等からの申出に対して、真摯にかつできるだけ速やかに対応することが必要と考えられる。

(調査研究部主任研究員)

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.134 2024夏号より



理事会だより

理事会概要

令和6年7月1日～9月30日

令和6年度 第5回理事会概要 令和6年7月23日(火)	会議事項		報告者
	決議事項	①事務局正職員の採用について	本間専務より提案後、可決承認
		②松島町空き家バンク事業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令和4年度・5年度協会運営方針(2年ビジョン)の実績等について	本間専務より報告
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」「商号変更」について		萩原総務財政委員長より報告	

退会者

令和6年7月1日～9月30日

支部名	商号	代表者	備考
青葉中央	(株)プライムリアルティ 一番町店	佐藤 宏	2024.5.13 事業所廃止
青葉中央	(株)リノベミクニ 仙台営業所	松本 淳	2024.8.9 事業所廃止
青葉・泉	積水ハウスノイエ(株) 東北営業所	出向 永典	2024.7.1 事業所廃止
青葉・泉	(株)FLAT 東北支店	平岩 直人	2024.9.3 事業所廃止
青葉北	OKハウス仙台店(株) 曲小倉工務店	小倉 正信	2024.6.20 事業所廃止
太白	さくらハウス(株)	古谷 太輝夫	2024.7.20 期間満了
石巻・気仙沼	(株)愛幸不動産	中村 章久	2024.9.20 取消
仙北	(株)さいせい不動産	佐々木 英男	2024.9.10 廃業

【代表者または政令使用人】

令和6年7月1日～9月30日

支部名	商号	新代表者名	旧代表者名	支部名	商号	新代表者名	旧代表者名
青葉中央	(株)仙台貸家センター	小野 広行	赤羽 透	青葉・泉	大和ハウス工業(株) 北日本支社	(政)志保達郎	福島 長男
青葉中央	(株)プレアーク	加藤 康則	小形 昭彦	青葉・泉	銅谷建設(株)	佐藤 勝利	枝松 茂雄
青葉中央	宝来産業(株)	太田 順一	尾形 衛	青葉・泉	タマホーム(株) 東北・北海道地区本部	(政)高橋 幸作	石原 利浩
青葉中央	宮城商事(株)	小野寺 芳一	澤野 博文	青葉北	(株)N・フィールド 仙台営業所	郷田 泰宏	久保 明
青葉中央	(株)チョウエイハンズ 東北支店	(政)瀧川 彰		宮城野	アイム不動産(株) 仙台支店	(政)中村 立夏	
青葉中央	アーバン興業(株)	(政)加藤 卓也	綱田 英志	若林	(株)S-STYLE	杉山 茂寛	和田 大輔
青葉中央	(株)アイショウ	勝又 源紀	勝又 敏秀	若林	(株)S-STYLE	(政)杉山 富美子	
青葉中央	積水ハウス不動産 東北(株) 仙台営業部	(政)岩佐 茂	高橋 康文	若林	(株)ナスキー	佐々木 淳	石田 慎一郎
青葉中央	包啓不動産(有)	高橋 広泰	高橋 孝子	太白	(株)センケンホーム	小野寺 真	小野寺 毅
青葉・泉	田組(株) TAKUMI仙台泉店	(政)澤井 洋	八幡 竜輔	石巻・気仙沼	(有)熱海不動産	熱海 恵美子	熱海 陽子
青葉・泉	(株)日技	菅原 裕之	菅原 信一	石巻・気仙沼	(株)小野良組	熊谷 光太郎	小泉 進
青葉・泉	(株)タカカツ不動産 仙台店	(政)小野寺 悠樹	渡邊 健太郎	仙南	(株)ヒノキヤグループ パパまる ハウスカンパニー 仙台営業所	(政)北川 茂広	加藤 寛忠
青葉・泉	タマホーム(株)仙台店	(政)津田 英好	菅原 敦	仙南	丸山開発(株)	佐藤 永一	佐藤 義信
青葉・泉	大和ハウス工業(株) 北日本支社	芳井 敬一	村上 健治	仙北	(株)タカカツリフォーム	(政)戸ヶ瀬 弘	石橋 茂雄

商号の変更

令和6年7月1日～9月30日

報告者	新商号	旧商号
青葉中央	(株)チョウエイハンズ 東北支店	(株)チョウエイハンズ
仙南	(株)秀光ビルド 仙台南店	(株)秀光ビルド 仙台不動産販売営業所
仙北	(株)タカカツグループホールディングス	(株)タカカツホールディングス
仙北	(株)タカカツホームズ	(株)高勝の家
仙北	(株)タカカツリフォーム	(株)高勝リフォーム
仙北	(株)タカカツホームズ 仙台店	(株)高勝の家 仙台店

支部移籍

令和6年7月1日～9月30日

商号	新事務所住所	旧支部→新支部
(株)ARCA	〒981-3221 仙台市泉区根白石字花輪裏20-1 ☎ 022-725-7396	仙北 → 青葉・泉
(株)絆エステート	〒981-1102 仙台市太白区袋原6-24-5 ☎ 022-341-8690	青葉・泉 → 太白
(株)リンクアンド不動産	〒981-3109 仙台市泉区鶴が丘4-10-10 ☎ 022-796-4640	青葉中央 → 青葉・泉
(株)GREX	〒980-0011 仙台市青葉区上杉3-3-32 レーヴテラス上杉102 ☎ 022-341-4005	青葉中央 → 青葉・泉

承継

令和6年7月1日～9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
宮城野	知事	1	7089	佐藤 寛	インベストクリエイト(同)	インベストクリエイト	組織変更



+ 新入会員+

※ (正) : 正会員 (準) : 準会員

令和6年7月1日～9月30日

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)	2024.7.16	(株)エステート仙台	安田 忠男 (羽倉 天平)	佐藤 彰太	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-14-18 ライオンズプラザ本町402 ☎ 022-302-4230
		知事(1)7079				
中央	(正)	2024.7.16	(株)ピーテラス	高橋 佳	安田 匡志	〒980-0804 仙台市青葉区大町2-10-14 TAKAYUパークサイドビル3F ☎ 022-796-6369
		知事(1)7080				
中央	(正)	2024.9.9	(株)アイ・エイチ・イー	米川 淳	米川 淳	〒980-0803 仙台市青葉区国分町3-11-9 アルファオフィスビル403号 ☎ 022-797-1644
		知事(1)7099				
青葉 ・泉	(正)	2024.8.23	(株)H. L. A	澁江 暢人	日下 康平	〒981-0913 仙台市青葉区昭和町2-23 ノーヴスアーバンビル503 ☎ 022-207-6218
		知事(1)7097				
青葉 ・泉	(準)	2022.8.4	(株)ハウスメイトマネジメント 仙台支店泉事務所	井關 豊 (飯田 泰夫)	大和田 耕平	〒981-3135 仙台市泉区八乙女中央3-8-11 KタウンB102 ☎ 022-771-9654
		大臣(2) 9210				
宮城野	(正)	2024.7.8	(株)Sogno S Casa	小笠原 忠則	小笠原 忠則	〒983-0005 仙台市宮城野区福室5-12-48 ☎ 022-766-8481
		知事(1)7076				
宮城野	(正)	2024.7.16	(株)Ys8	橋本 晃輔	橋本 雅乃	〒983-0852 仙台市宮城野区榴岡4-12-2 小田嶋ビル301号室 ☎ 022-200-2214
		知事(1)7082				
宮城野	(正)	2024.8.7	(株)KM不動産	松木 亮介	松木 亮介	〒983-0037 仙台市宮城野区平成1-5-19 ホープワン1F ☎ 022-355-9885
		知事(1)7093				
宮城野	(正)	2024.9.9	マルチプライ(株)	五十嵐 弘人	福田 仙	〒983-0034 仙台市宮城野区扇町3-4-23 ☎ 022-236-1120
		知事(1)7101				
若林	(正)	2024.7.1	(株)菊地安兵衛商店	菊地 安和	菊地 安崇	〒984-0826 仙台市若林区若林3-11-12 ☎ 022-286-3768
		知事(1)7071				
太白	(正)	2024.7.1	(有)ラビット企画	渡邊 かねよ (鈴木 有加)	鈴木 有加	〒981-1106 仙台市太白区柳生1-9-7 ☎ 022-306-2240
		知事(1)7074				
太白	(正)	2024.7.1	FRM(株)	蓑島 竜一	篠原 美香	〒982-0011 仙台市太白区長町3-7-13 マスカットビル3F ☎ 022-797-8942
		知事(1)7072				
太白	(正)	2024.7.22	(株)siroop	高橋 将樹	高橋 将樹	〒981-1107 仙台市太白区東中田2-4-39 ☎ 022-724-7903
		知事(1) 7084				
塩釜	(正)	2024.7.8	(株)共和建工	渋谷 孝行	渋谷 千恵子	〒985-0044 塩釜市母子沢町7-15 ☎ 022-363-2443
		知事(1)7077				
塩釜	(正)	2024.8.1	グッド住まいる	谷野 俊文	谷野 俊文	〒985-0052 塩釜市本町11-11 ☎ 022-366-6614
		知事(1)7090				
石・気	(正)	2024.3.25	(株)森谷組	森谷 隆克	森谷 隆克	〒988-0331 気仙沼市本吉町中島141 ☎ 0226-42-3231
		知事(1)7039				
仙南	(正)	2024.7.22	(株)目黒建築M-plan	目黒 宏	齋藤 重男	〒989-0223 白石市旭町3-10-23 ☎ 0224-26-9453
		大臣(1)7085				
仙南	(準)	2021.8.31	(株)タカカツホームズ 仙台南店	高橋 勝典 (畑中 拓斗)	荒 諒太	〒981-1232 名取市大手町5-3-1 ☎ 022-724-7836
		知事(6)4357				
仙北	(正)	2024.8.7	エミナコーデ	梅森 和枝	梅森 和枝	〒981-3311 富谷市富谷新町95 産業交流プラザ2F ☎ 080-5781-5523
		知事(1)7091				
仙北	(準)	2021.8.31	(株)タカカツホームズ 仙台北店	高橋 勝典 (池田 宗徳)	馬場 学	〒981-3304 富谷市ひより台1-44-2 ☎ 022-725-6636
		知事(6)4357				

TG会通常総会・懇親会開催報告

暑さ厳しい折、7月29日、ホテルグランテラス仙台国分町において、コロナの影響により、令和元年7月以来5年ぶりの宮宅建TG会第16回通常総会・懇親会が開催されました。総会では積み残しの決算報告・監査報告・今年度事業計画案・予算案等審議し、満場一致で承認され総会は閉会いたしました。

引き続き同会場にて懇親会が行われました。ご来賓として東北学院大学より東北学院理事長特別補佐・名誉教授高木龍一郎様、同じく法学部長・法学部法律学科教授宮川基様、庶務部校友課長大沼健一郎様、また公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会からは、副会長の木川田明弘様、同じく副会長の大場俊之様のご臨席を賜る中、栗野真宮宅建TG会会長よりTG会発足以来これま

での活動に対するご指導ご支援、併せて主たる事業の一つであり、大学の特別授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挨拶がありました。続いて、高木龍一郎先生から大学の近況報告のあと、宮川先生、宮宅建木川田副会長とご挨拶を頂き、大場副会長の乾杯の音頭で大いなる盛り上がりを魅せました。又、この度の懇親会には初めて公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部のTG会様から代表で6名の皆様にご出席頂き、関孝エ会長からご挨拶を戴きましたことも申し添えます。そして会も5年ぶりの盛り上がりのなか、終盤に至り洞口幹事のエルで校歌斉唱を行い、本間代表幹事による閉会挨拶のあと、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。



REPORT

松島町空き家バンク報告

令和6年8月21日(水)、松島町と「空き家バンク」媒介に関する協定を締結いたしました。

協定締結にあたり、佐々木会長から「松島町は全国でも有名な町であり、災害も少なく恵まれた立地であること、その素晴らしい町に一人でも多くの方が住まう、事業を行う手伝いを全力で行いたい」と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、15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。



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。

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」
公式アンバサダー 小雪



全宅管理を選んだ理由

賃貸管理業は、賃貸の媒介に留まらず、売買、相続、

さらには街づくりにつながっていきます

全宅管理は**宅建協会**会員の**み**が**入会可能**です

一緒に始めてみませんか

宅建協会の会員様から 選ばれる**3**つの理由

豊富なノウハウや最新情報が揃う
全宅管理で「お客様に寄りそう」

1 入会金無料*月額 2,000 円のお手頃な費用で
便利なサービスが受けられる！

- 賃貸管理業に関する多種多様な契約書テンプレート
- 弁護士への無料電話法律相談（賃貸管理関係）
- 業界最新情報の提供（会報誌や HP など）
- 他にも多様なサービスを提供中

2 豊富なインターネットセミナー
750 タイトルの
スキルアップ研修が受けられる！

- 賃貸管理業の実務
「原状回復」「敷金」「相続」「修繕」「定期借家契約」「民法改正」「賃貸住宅管理業法」「インボイス」「人の死の告知に関するガイドライン」等
- 経営に役立つ情報（経理、労務、パソコン研修）
- 新入社員等のビジネススキルアップ

3 多種多様なサポートツールにより
賃貸管理業での
様々な悩みや不安が解決できる！

- 全宅管理作成の業務マニュアル等により管理業初心者でも実務が出来る！
- オーナーとのコミュニケーションツールにより新規オーナーを獲得して収益拡大！
- 業務効率化実現のための各種ツールをご紹介！

* 宅建協会新入会員「応援プロジェクト」実施中！

2024 年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から
1 年以内に本会に入会された場合、**入会金無料**となります。

▶ その他「全宅管理サポーター制度」の利用でも、入会金が無料になります。
詳細は本会までお問い合わせください。

全宅管理について、
もっと詳しく知りたい方
入会を希望される方はこちら
入会案内のページ
<https://chinkan.jp/enroll/index>



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 5 階

TEL : 03-3865-7031

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理

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) **終了**
 - 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)



開業支援セミナー 開催報告

令和6年7月10日(水)、令和6年9月4日(水)に不動産開業支援セミナーを開催しました。

明海大学不動産学部の中村喜久夫先生を講師に、「不動産流通業開業へのアドバイス」として、開業の利点やITを取り入れた戦略、他業者との差別化を図る方法など、具体的な事例を交えながらお話をいただきました。

不動産業開業へのアドバイスがたくさんあります。

また、「不動産業者によるパネルディスカッション」では、先輩業者から、開業資金や開業に至るまでの経緯、SNSを活用する際の具体的な方策まで、経験談を幅広くお話しいただきました。参加者から先輩業者へ多くの質問があり、宅建業開業への強い思いが伝わってきました。

現在宅建協会では開業応援キャンペーンを実施中(令和7年3月31日まで)

です。入会金60万円が、0円でご入会いただけます。詳細につきましては協会事務局までお問合せください。



宮宅だより

各支部からのお知らせ

青年部

会員交流旅行会 in 会津

日頃より青年部会の事業・活動にご協力をいただき、誠にありがとうございます。

お陰様で青年部会は昨年度に創立40周年を迎え周年記念事業を執り行いました。これまで青年部の活動にご協力いただいた方々や歴史をつないできた歴代部会長をお招きし盛大に開催することができました。今後も会員同士の結束を高め次の50周年に向けて活動して参ります。

さて、今年の活動としましては7月24日(水)～25日(木)の二日間の日程で、鶴ヶ城に代表される歴史や、文化・伝統が今も息づく城下町である会津若松市及び喜多方市、さらに奥へ進み南会津の大内宿を訪問してきました。

大内宿では、江戸時代の面影そのままに、今も街道沿いに建ち並ぶ茅葺屋根の民家を見学しました。歴史的建造物を見ることは私達宅建業者にとっても新たな知識と学びを得る有意義な機会となりました。また、夕食は地元の郷土料理を楽しみながら会員間の親睦をさらに深める懇親会を行いました。

今年度は会員向けの研修事業、会員及び他団体との交流事業、また計画途中ですが近県の宅建協会会員との交流事業を予定しております。今後も青年部らしく楽しい活動を通じて、業界の発展に寄与して参ります。

(記/齋藤)



宮城野支部

第2回宮城野支部ゴルフ大会

令和6年7月3日(水)、杜の都ゴルフ倶楽部にて、第2回宮城野支部ゴルフ大会を開催いたしました。

天気予報では雨も心配されましたが、大会を楽しみにされていた参加者の皆様の思いが通じたのか、当日はゴルフ日和となり、和気あいあいとした雰囲気の中、参加者同士の交流を深めながらゴルフを楽しむことができました。

前回は上回る27名の会員及びゲストの方々に参加いただき、盛大に開催することが出来ました。初参加の方々もリラックスしてプレーいただけたのではないかと思います。

宮城野支部ではゴルフ大会以外にも様々なイベントを企画していきたいと考えております。是非多くの会員の皆様に参加いただき、友好の輪を広げていければ幸いです。

(記/伊藤)





令和6年度

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6年7月5日(金)に仙台国際センター大ホールで開催いたしました。

第1部は、株式会社ときそう取締役大槻登清也氏に「重要事項説明書 法令制限のツボ!知っておきたい物件調査の勘どころ!」をテーマといたしまして重要事項説明業務や物件調査における実務上の留意点を詳しくご講義いただきました。第2部では、武市法律事務所

弁護士武市吉生氏に「裁判例から学ぶ心理的契約不適合(瑕疵)・環境的契約不適合(瑕疵)についての傾向と取引上の留意点」について、判例を用いながらトラブル発生時の対応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した。



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	225	37	33	14.7%
青葉・泉	235	37	33	14.0%
青葉北	135	20	20	14.8%
宮城野	186	34	28	15.1%
若林	137	21	21	15.3%
太白	124	19	17	13.7%
塩釜	72	14	14	19.4%
石巻・気仙沼	137	11	10	7.3%
仙南	131	22	22	16.8%
仙北	137	22	18	13.1%
一般		11		
合計	1,519	248	216	14.2%

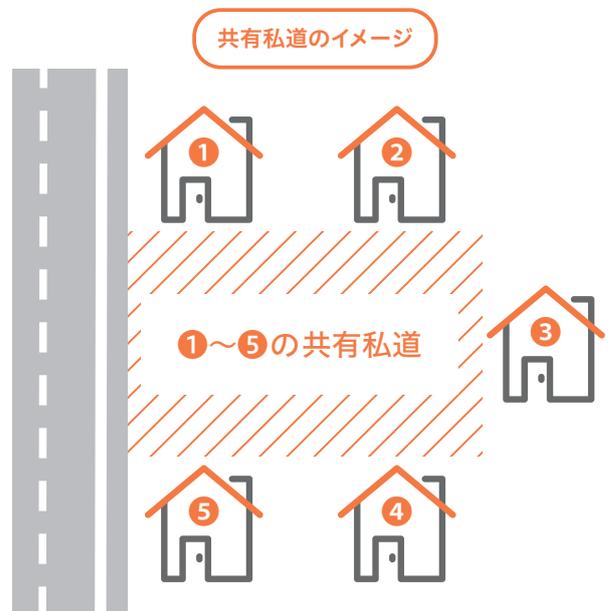
「私道」の所有者等の方へ

相続登記の申請が義務化

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されております。
正当な理由なく、期限までに登記手続きを行わなかった場合、
10万円以下の過料が科される可能性があります。

「私道」についても、相続手続きの対象となっており、**不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請**をしなければいけませんので、忘れずに申請をお願いします。

特に、共有私道（私道全体を複数の者が所有する道路など）は、適切に相続登記が行われないと不動産を活用する場合の障害となるおそれがあります。



< 問い合わせ先 >

詳しくは仙台法務局ホームページをご覧ください。下記までお問い合わせください。

●仙台法務局不動産登記部門
022-225-5767



●宮城県司法書士会「相続登記相談センター」
022-221-6870



※電話相談：月・水・金曜日（13:30～16:30）、祝日・年末年始を除く

お仕事図鑑

no.02

GUEST

宮城野支部
Gold House株式会社

代表取締役

きん まさはる
金将晴さん



金さんの名字のルーツってどちらですか。

よく間違われるのですが、生粋の日本人です(笑)。岩手県大船渡市が出身で、その昔、砂金が取れる地域で、それを祖先が朝廷に献上したところ、「金」という名字を授かったのが始まりだそうです。小さい頃は名字が嫌でしたが、今は、名字が勝手にひとり歩きしてくれて名前を覚えてもらいやすいです。

不動産に興味を持ったきっかけ・開業したきっかけは何ですか。

もともと不動産には興味はなかったです。大学時代の専攻も商業系・会計系でした。人事の人がキラキラしていたのに惹かれて前職に就職しました。それがちょうど不動産会社でした。そこから、ずっと不動産に携わっています。

前職では、不動産業者と関わる業務の中で、独立・開業の支援もしていた時もあり、その経験を生かせると思ったのと、東京、名古屋、大阪、仙台…

各地で働いてきて、仙台の人たちの人柄の良さが後押しとなり開業しました。

不動産をやっていてよかったこと、喜びは何ですか。

やはりお客様から「あなたにお願いして良かった」と言われると嬉しいですね。仕事をする上で、人との縁を大切にしています。

印象に残っている取引はありますか。

開業して印象に残っている仕事は、仙台駅前中心部ビルの売買仲介の取引ですね。私は、買い側の仲介で入っていて、売主、買主とも、名のある会社だったのですが、両方の希望に大きな乖離があり、頓挫しそうな状況でした。しかし仲介業者間でのミーティングを何度も重ね、両方の希望に折り合いを付け、無事に成約でき、仲介業者含め、みんながハッピーになりました。



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。

開業してからずっと考えていたことですが、人材育成にも力を入れていきたいと思っています。前職で不動産業者向け研修にも携わった経験もあって生かせればと思っていました。不動産業は、法律に関する知識とサービス力の両方を兼ね備えていないといけないので、特殊な仕事だと思います。どこかの会社に所属しなければならないという時代でもないですし、不動産業界の人手不足解消にも繋がればいいなと思います。

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。

仕事をする上で、人とのつながりが最も大切だと思います。

そのほか、法務関係の解釈を自分でできるようになることと、経理関係が分かること、数字の見通しを立てること、未来予測も大切です。

まずは、とにかく決断してやってみてほしいです。



金さんの笑顔と和やかな雰囲気、人当たりの良さが、お客様からの信頼に繋がるのだと思いました。その背景には、前職や開業してから培われた確かな知識と、経験があるのだなと感じました。

(取材:事務局)

LUNCH REPORT vol.6



情報業務委員会の鈴木です。おすすめランチをご紹介します。

定禅寺通りに面し、勾当台公園市民広場から徒歩30秒。ポロネーゼ一本で勝負しているお店はその名も「ポロネーゼ シカネーゼ」。

角切り肉にたっぷりの赤ワインを使った本格ソース、モチモチの極太生パスタ、一皿ごとの手削りチーズ、素

材重視で食品添加物・化学調味料は不使用など、専門店ならではの深いこだわりは食通も納得の美味しさ。

また、写真映えるビジュアルやお洒落で落ち着いた店内、窓から見える定禅寺通りのケヤキ並木はランチタイムの雰囲気を一層引き立てます。

人気の「熟成チーズポロネーゼ」のサイズ&価格は、S(120g)1,000円～

XL(480g)2,000円と幅広いニーズに対応。

五感で楽しめるお店なので、お近くに来た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!

ポロネーゼ専門店
「シカネーゼ」

🏠 仙台市青葉区国分町3丁目1-3 5F
(1Fがファミリーマート)

🕒 11:00~14:00(13:30 L.O.) / 定休日:日曜

☎ 090-4045-8224

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い合わせください



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!

進呈品

- わかりやすい重要事項説明書の書き方
 - 重要事項説明
 - わかりやすい売買契約書の書き方
 - 売買契約賃貸借契約に係るQ&A
 - わかりやすい賃貸借契約書の書き方
 - 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。

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

編集後記

爽秋の候という季語にふさわしい日々が続いています。今年は稲の生育が良く昨年より稲刈りが早くなるそうなので、食卓に新米が早く届くことを楽しみにしています。

コロナの収束に伴い人の流れが活発になってきたことで、不動産情報は増えてきています。一方、身の回りの活動も同様に増え、社会情勢の急激な変化への対応も考える中で、本業の仕事に集中して形にしていけるためには、もっ

と体力と精神力が必要だと感じることがあります。

新聞の書評や広告をみると、ビジネス書のカテゴリーの中でも、心身の健康や体力の重要性について多数の書籍が紹介されており、関心の高い分野であることが分かります。

私の場合、業務に関わるモチベーションそのものを上げることで、無理なく集中力を高める方向で行動するようになりました。

身近な例では、宅建協会主催の行事や講習会、委員会活動にできるだけ参加して、新しい情報に触れたり、同業の方との懇談を通じて、問題解決のヒントを得たり、時勢を反映した興味深

い話にフォーカスすることで自分のモチベーション向上につながっています。

不動産業界経験の豊富な方から異業種出身の方まで色々な興味深い話を伺うことができます。

多忙な中でも、自分や家族、仲間とのくつろぎの時間を作り出すことが大切であると感じるようになりました。これも諸先輩方から自然と学んだことかもしれません。

(記/小林)



LINE

公式アカウント友だち募集中

