

AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.



【特別レポート】

公益社団法人 不動産保証協会
第53回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会
第74回 定時総会を開催

一般社団法人 全国不動産協会
令和7年度 定時総会を開催

合同懇親会を開催



提供：2025年日本国際博覧会協会



第61回

全国不動産会議 大阪府大会

—再生—

Re-born

大阪から世界に発信する“心”空間

～医・食・住でミライの健康な都市生活～

2025.

9.4th Thu

パネルディスカッション

ミライREBORN スマイビジョンから考える
「みんな暮らし」のまちづくりとは？

大会会場

大阪府立国際会議場(グランキューブ大阪)

交流会会場

リーガロイヤルホテル大阪 光琳の間

【大会】

主催：公益社団法人全日本不動産協会 協賛：公益社団法人不動産保証協会 一般社団法人全国不動産協会

後援(予定)：国土交通省 大阪府 大阪市

【交流会】

主催：一般社団法人全国不動産協会 協賛：公益社団法人全日本不動産協会 公益社団法人不動産保証協会



COVER PHOTO

江戸の花火と涼み舟

暑い盛りの粋な遊びといえば、花火見物に舟遊び。日本の花火大会は、1733年の江戸・両国から始まりました。一方、舟遊びは、そのルーツをたどると古墳時代までさかのぼります。江戸時代初頭までは皇族や貴族、将軍だけのぜいたくな遊びでしたが、しだいに商人たちも舟遊びに興じるようになり、夏の隅田川にはたくさんの涼み舟が集ったといえます。天高く咲く花々を舟の上から仰ぎ見る——なんとも優美な納涼風景です。

04 - 特別レポート

公益社団法人 不動産保証協会 第53回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会 第74回 定時総会を開催

一般社団法人 全国不動産協会 令和7年度 定時総会を開催 合同懇親会を開催

02 - 協会からのお知らせ

[不動産お役立ちQ&A]<法律相談>

10 - 任意後見と法定後見の関係

②任意後見

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A]<税務相談>

12 - 所得税に関する「特定の基準所得金額の課税の特例」 ～極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置～

税理士 山崎 信義

[不動産お役立ちQ&A]<賃貸管理ビジネス>

14 - 自主管理の入居者が決まりにくい時代に突入! 今こそ「賃貸管理委託」を提案しよう

みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

[宅建士講座]<宅建士試験合格のコツ>

16 - 法令上の制限 盛土規制法(1)

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

18 - 外国資本による日本不動産取得と透明性の課題

株式会社トラス 木村 幹夫

[連載] <地銀との関係構築秘術>

20 - 地銀は、本音ベースでは 「不動産事業者」をこう見えています

オペレーショナルデザイン株式会社 佐々木 城彦

22 - 新入会員名簿

23 - 保証のお知らせ

第53回

公益社団法人 不動産保証協会

定時総会を開催

[日 時] 令和7年6月25日(水) 12:30 ~ 13:45

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

Special Report

01

特別レポート.01



令和7年6月25日(水)、公益社団法人不動産保証協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第53回定時総会を開催しました。

総会には、代議員390名のうち346名(委任状25名を含む)が出席。令和6年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 定款の一部改正に関する件、第2号議案 定款第37条に基づく理事の報酬に関する件、第3号議案 会費の改定に関する件、第4号議案 任期満了に伴う理事21名・監事3名選任に関する件が審議・可決されました。

※事業・決算報告書、事業計画・収支予算書は本会ホームページに掲載しております。





中村裕昌 理事長



長島友伸 専務理事



本嶋重夫 財務委員長



疋田貞明 資格審査委員長



坊雅勝 副理事長



横山鷹史 総務委員長



土田英明 議長



山口真司 副議長



YouTube連携による「eラーニングシステム」で研修を配信！ 全国どこでも受講可能に

総会は12時半から始まり、冒頭で司会の横山鷹史総務委員長が令和6年度において物故された会員111名の方々に
対し哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げました。続いて、中村裕昌理事長から次のようなあいさつがありました。

「いま会員数は37,000社を超え、令和8年度までに4万社を目指しています。しかし、会員が増えればそれでいいというわけではございません。会員の皆様のために何をやるか。そのようなことを、本日、令和7年度の事業計画等で報告させていただきます。

保証は法定研修、全日はステップアップトレーニング、TRAはセミナーと、各地方本部で研修を行っていますが、良い研修は全国どこからでも視聴できるよう、YouTubeの同時配信やeラーニングシステムを使っていきたいと考えています。また相談事業等も、より一層クオリティを高くして皆様に取り組んでいただきたいと思ひます」。

次に、沖縄県本部の土田英明代議員が議長に、山形県本部の山口真司代議員が副議長に選出され、議長から議事録署名人として、東京都本部の鬼束浩司代議員、岐阜県本部の野田久貴代議員が指名されました。

まず報告事項として、長島友伸専務理事、本嶋重夫財務委

員長および和田一夫監事が「令和6年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業計画・収支予算に関する件」を報告。次に決議事項として、疋田貞明資格審査委員長が第1号議案「定款の一部改正に関する件」、第2号議案「定款第37条に基づく理事の報酬に関する件」、第3号議案「会費の改定に関する件」、第4号議案「任期満了に伴う理事21名・監事3名選任に関する件」について説明し、決議されました。その後、第27期理事・監事が紹介され、臨時理事会の討議の結果、東京都本部の中村裕昌氏が理事長に選出されました。中村理事長は「引き続き理事長を務めさせていただくことになりました。保証協会では、今年に入ってから投資家やみなし業者への弁済が非常に増え、なかには詐欺まがいのようなこともあります。将来のことを考えると、全宅保証さんとも話をし、“投資家やみなし業者への弁済はしない”という話し合いをしていかなければいけないと考えています。今日選任していただいた役員の皆さんとともに、一生懸命やっていきたいと思ひます」と抱負を述べました。

最後に、中村理事長より理事長推薦理事候補者1名が提案・承認された後、坊雅勝副理事長が閉会の辞を述べ、第53回定時総会は滞りなく終了しました。

第74回

公益社団法人 全日本不動産協会

定時総会を開催

[日 時] 令和7年6月25日(水) 14:00 ~ 15:30

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

Special Report

02

特別レポート.02

令和7年6月25日(水)、公益社団法人全日本不動産協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第74回定時総会を開催しました。

総会には、代議員390名のうち344名(委任状23名を含む)が出席。令和6年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 定款の一部改正に関する件、第2号議案 定款第37条に基づく理事の報酬に関する件、第3号議案 会費の改定に関する件、第4号議案 任期満了に伴う理事49名、監事5名選任に関する件が審議・可決されました。



中村裕昌 理事長



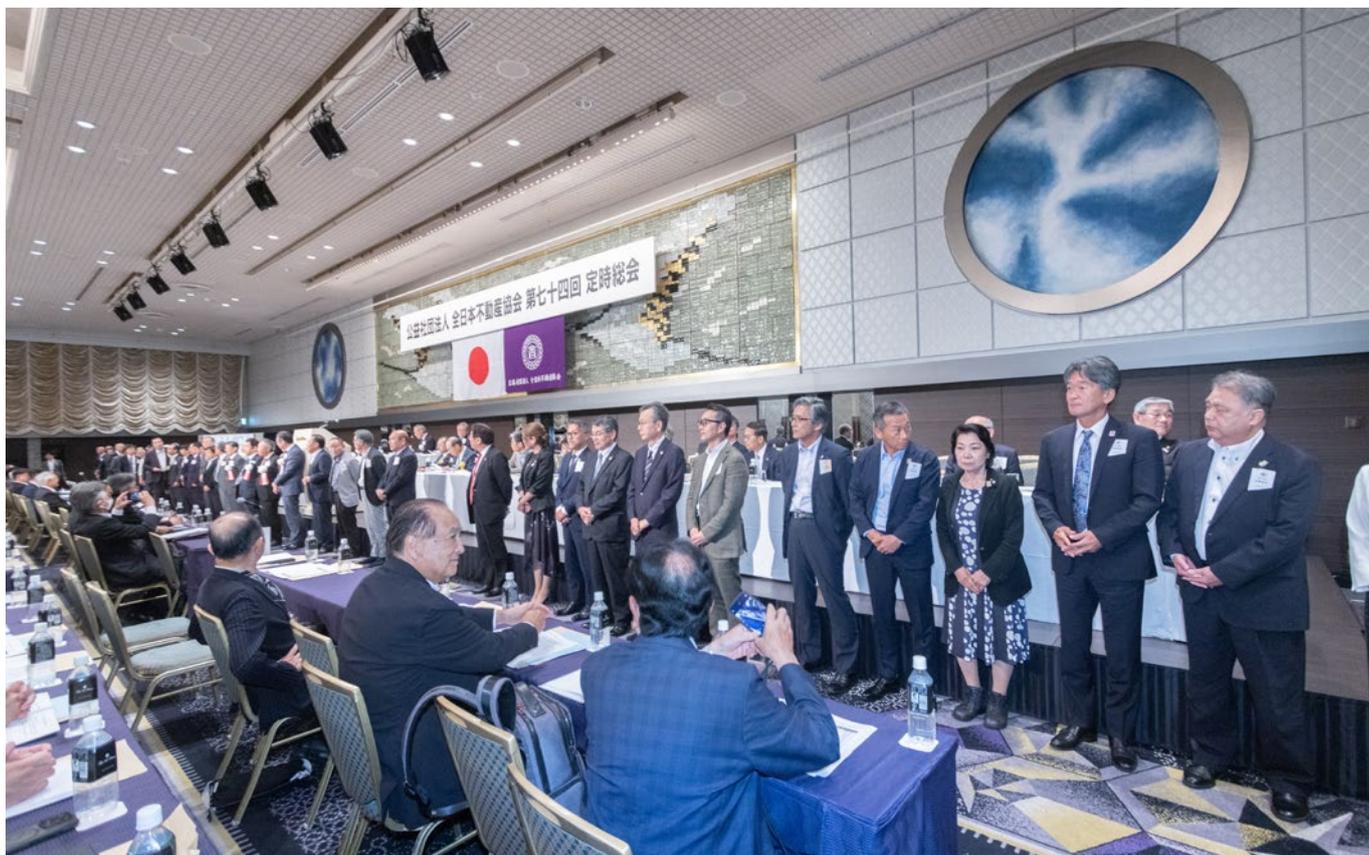
左から：秋山始 名誉顧問、林直清 名誉顧問



大鎌博 議長



中西雅敬 副議長



第38期理事



竹内秀樹 専務理事



萩原幸二 財務委員長



彌久末務 資格審査委員長



丸岡敬 副理事長



佐々木富見夫 総務委員長

第38期 理事49名および監事5名が決定！

14時、司会の佐々木富見夫総務委員長による総会成立の報告後、議長に東京都本部の大鎌博代議員、副議長に京都府本部の中西雅敬代議員が選出されました。議長からは、議事録署名人として青森県本部の高橋克彦代議員、和歌山県本部の長岡史郎代議員が指名され、承認されました。

まず報告事項として、竹内秀樹専務理事、萩原幸二財務委員長および和田一夫監事が「令和6年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業計画・収支予算に関する件」について報告。

次に、決議事項として、第1号議案「定款の一部改正に関す

る件」、第2号議案「定款第37条に基づく理事の報酬に関する件」、第3号議案「会費の改定に関する件」、第4号議案「任期満了に伴う理事49名、監事5名選任に関する件」が審議され、賛成多数で可決されました。

そして、第38期の理事・監事の紹介が行われた後、臨時理事会が開催され、討議の結果、中村理事長の再任が決定しました。

最後に、中村裕昌理事長より理事長推薦理事候補者1名が提案・承認された後、丸岡敬副理事長が閉会の辞を述べ、第74回定時総会は滞りなく終了の運びとなりました。

令和7年度

一般社団法人 全国不動産協会

定時総会を開催

【日 時】令和7年6月25日(水) 15:45 ~ 17:00

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

Special Report

03

特別レポート.03

令和7年6月25日(水)、一般社団法人全国不動産協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて定時総会を開催しました。

総会には、代議員391名のうち346名(委任状29名を含む)が出席。令和6年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和7年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案「定款」の一部改正に関する件、第2号議案 任期満了に伴う理事21名、監事3名の選任に関する件が審議・可決されました。



人間ドックや入院見舞金、ラビー少額短期保険など、さまざまな事業で会員を支援!

総会は15時45分から始まり、冒頭、中村裕昌会長より「TRAは会員支援を行うための組織です。たとえばラビー少額短期保険は全額出資で展開しており、ラビー保証とセットで使うと皆様に相当還元できるようにしています。また、生命共済では、会員の皆様が万が一の場合に100万円の共済金をお支払いします。そのほか、人間ドックや入院見舞金等は、非常に多くの会員の皆様にお使いいただいております。ぜひ、各地方本部でアピールするとともに、ご提案や意見もお寄せいただきたい。このあと新しく選任される役員の方々と一緒に、TRAをより一層活性化していきたい」とあいさつがありました。

次に、長崎県本部の田川良智代議員が議長に、神奈川県本部の松本修代議員が副議長に選出され、議長からは、議事録署名人

として、群馬県本部の新井晴夫代議員、香川県本部の鈴木誠司代議員が指名されました。

報告事項は、竹内秀樹専務理事、萩原幸二財務委員長および和田一夫監事により行われ、次に決議事項として、第1号議案「定款」の一部改正に関する件、第2号議案 任期満了に伴う理事21名、監事3名の選任に関する件について説明し、賛成多数で決議されました。

続いて行われた臨時理事会での討議の結果、第4期の会長が中村裕昌氏に決定しました。中村会長より会長推薦理事候補者1名が提案・承認された後、伊藤副会長が閉会の辞を述べ、令和7年度の定時総会は滞りなく終了しました。

Special Report

04

特別レポート.04

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
一般社団法人 全国不動産協会

合同懇親会を開催

【日 時】令和7年6月25日(水) 18:00 ~ 19:30

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人不動産保証協会、一般社団法人全国不動産協会は、令和7年6月25日(水)の定時総会終了後、合同懇親会を行いました。



中村裕昌 理事長



坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長

2025大阪・関西万博「大阪ヘルスケアパビリオン」にて、全日ブース出展中！

冒頭、理事長就任のあいさつに立った中村裕昌理事長は、会員サービスの充実や空き家対策など、いま当会が総力を挙げて進めている取り組みについて述べたあと、昨今の不動産価格の高騰について「一生懸命働いている人がなかなか住宅を買えないのはやはり問題です。全日の本来の目的である調査・研究を行う『全日みらい研究所』で提言ができればと思っています」と話しました。また、2025大阪・関西万博「大阪ヘルスケアパビリオン」に、当会が「ミライの宅建士・未来のまち」をテーマに出展していることをあらためてPR。さらに万博出展に際して「ミライREBORNスマイビジョン」を発表したことを報告しました。

次に、古川康国土交通副大臣、菅義偉元内閣総理大臣、坂井学防災担当大臣、竹谷とし子公明党代表代行から祝辞をいただき、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長の音頭による乾杯で宴が始まりました。歓談のなかで、小泉進次郎農林水産大臣、斉藤鉄夫公明党代表等からいただいた祝電が読み上げられ、会場は一層の盛り上がりを見せました。

そして宴もたけなわのころ、丸岡敬副理事長による中締めがあり、懇親会は盛会裏に幕を閉じました。



古川康 国土交通副大臣



菅義偉 元内閣総理大臣



坂井学 国家公安委員長 防災担当大臣



竹谷とし子 公明党代表代行



法律相談

Vol.112

② 任意後見と法定後見の関係

Q uestion

私の母は、知人Aと任意後見契約を締結し、Aが任意後見人になる旨の登記がなされています。しかしAは任意後見人として不適任なので、家庭裁判所に別の人を成年後見人を選任してもらいたいと考えています。最近母の判断能力が衰えてきましたが、成年後見開始の申立てをすることができるのでしょうか。



A nswer

任意後見契約が登記されている場合、成年後見は開始されませんから、成年後見の申立てをすることはできません。例外的に、本人の利益のため特に必要があるときに限って、成年後見開始の審判を求めることができます。

はじめに

任意後見契約の登記がなされている場合には、家庭裁判所は、本人の利益のため特に必要があると認めるときに限り、後見開始の審判をします(任意後見契約法10条1項本文)。ご質問のケースでは、原則として成年後見の申立てをすることはできず、お母様の利益のため特に必要があるときに限って、成年後見の申立てをすることができます。

今回は、本問の解説のうち、法定後見の説明をしましたが、今回は引き続き、任意後見について説明をします。

任意後見の仕組みの概要

人にとって、生理機能の衰退は避けることができず、高齢になって、判断能力が低下することも、やむを得ないことです。そこで、高齢によって物事を判断する能力が十分でなくなった人のためには、法定後見の制度(成年後見、保佐、補助)が用意されています。法定後見を利用すれば、成年後

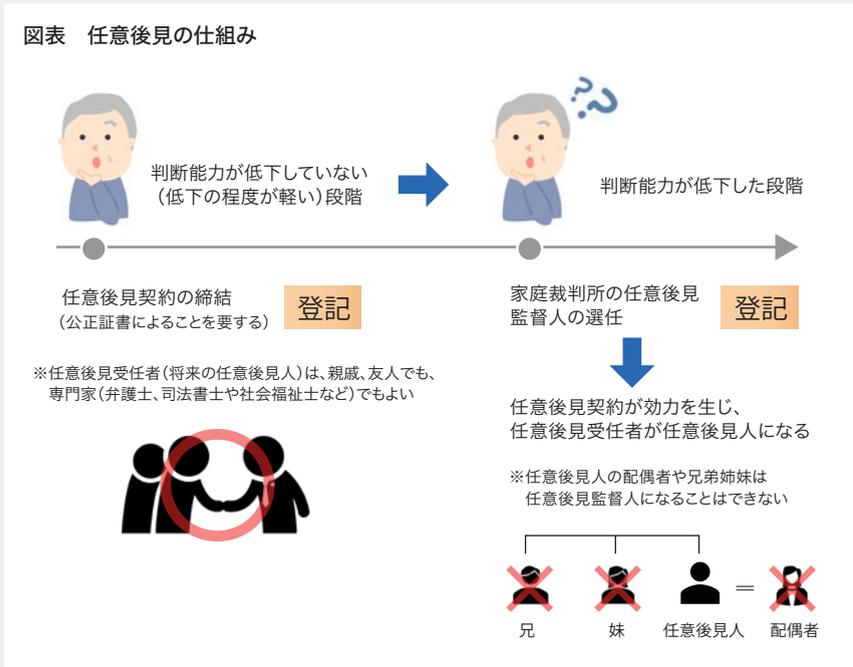
見人等の本人を法律的に支援する人が家庭裁判所によって選任され、本人の財産管理の支援を行います。

しかし、法定後見は、判断能力が低下した後にとりうる手段です。判断能力が低下していなかったり、その程度がまだ軽い段階では、これを利用することはできません。また、本人を支援する人も、本人自身ではなく、家庭裁判所が選ぶことになります。

そのため、判断能力が低下しておらず、あるいは低下の程度が軽い段階で、将来に備え、本人の意思に基づいて、法律的な支援者を選んでおくため、任意後見の制度が設けられています。任意後見については、任意後見契約に関する法律(任意後見契約法)が制定され、その手続きや効力が定められています。

任意後見契約によって、本人から財産管理の委任を受ける者を任意後見受任者といい(任意後見契約法2条3号。以下、単に条文を示すときは同法の条文)、家庭裁判所によって後見監督人が選任された時点で、任意後見受任者が、任意後見人となります(2条4号、4条1項)。

図表 任意後見の仕組み



任意後見契約

任意後見を利用する場合には、将来の判断能力低下に備え、あらかじめ将来財産管理を任せる予定の受任者との間で任意後見契約を締結します。この契約は、広範で多岐にわたる財産管理を他人に委ねるものですから、安易に用いられてはならず、悪用されるおそれもあります。そこで契約の方式として、公正証書によって行わなければなりません(3条)。本人が信頼している人であれば、親

戚、友人であっても、弁護士、司法書士や社会福祉士などの専門家であっても、いずれも任意後見受任者となることが可能です。

任意後見監督人の選任

任意後見契約の効力は、家庭裁判所が任意後見監督人を選任したときに生じます(2条1号、4条1項)。任意後見監督人には、任意後見人の事務処理が適正になされているかどうかをチェックする役割があります(7条)。任意後見人を監督

する立場となりますから、任意後見人の配偶者や兄弟姉妹は、任意後見監督人になることはできません(5条)。

登記

公証役場で任意後見契約の公正証書が作成されたとき、および家庭裁判所で任意後見監督人の選任がなされたときには、公証人や家庭裁判所の嘱託によって登記がなされます(後見登記等に関する法律5条)。高齢者と取引をしようとするときには、登記事項証明書によって、任意後見契約や任意後見人の有無、任意後見人の権限の範囲などを知ることができます(同法10条)。

まとめ

前回と今回で法定後見と任意後見についてそれぞれ説明をしましたが、ご質問のケースは法定後見と任意後見の関係が問題になる事案です。次回は、任意後見人の登記がある場合に法定後見の申立てをすることができるかどうか、解説することとします。

今回のポイント

- 法定後見(成年後見、保佐、補助)は、判断能力が低下した後にとりうる手段であって、判断能力が低下していないうちに利用することはできない。本人を支援する人(成年後見人、保佐人、補助人)も、本人自身ではなく、家庭裁判所が選任する。
- 任意後見を利用すれば、判断能力が低下していないうちに、自らの意思に基づいて、将来の法律的な支援者(任意後見受任者、任意後見人)を選んでおくことができる。
- 任意後見契約の効力は、家庭裁判所が任意後見監督人を選任したときに生じる。任意後見監督人は、任意後見人の事務処理をチェックする役割を担う。
- 公証役場で任意後見契約の公正証書が作成されたとき、および家庭裁判所で任意後見監督人の選任がなされたときには、公証人や家庭裁判所の嘱託によって登記がなされる。

author

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋



第一東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所民事弁護教官、司法試験考査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』(大成出版社)、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』(住宅新報出版)など。



税務相談

Vol.63

所得税に関する「特定の基準所得金額の課税の特例」 極めて高い水準の所得に対する 負担の適正化措置

Q

uestion



甲さんは、平成20年に取得し継続して賃貸していた不動産を令和7年に売却し、15億円の利益（長期譲渡所得）が生じました。甲さんのように高額な長期譲渡所得が生じた場合、所得税の追加的な課税がされると聞きましたが、その概要について教えてください。

A

nswer

税負担の公平性を確保する観点から、令和7年分以後の所得税に関して、極めて高い金額の所得に対する最低限の負担を求める措置として、「特定の基準所得金額の課税の特例」（以下「本特例」）が導入されています。土地・建物に係る長期譲渡所得の金額や株式等に係る譲渡所得等の金額が高額となる場合には、本特例の適用の有無について確認が必要です。

1. 本特例のしくみ

(1) 概要

個人でその年分の基準所得金額（後記(2)参照）が3億3,000万円を超える場合は、次の①の算式で計算した金額から②の基準所得税額（後記(4)参照）を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます（図表参照）（租税特別措置法〈以下「措法」〉41条の19第1項）。

- ①(その年分の基準所得金額
 -3億3,000万円)×22.5%
 ②その年分の基準所得税額

(2) 基準所得金額とは

前記(1)①の「基準所得金額」は、具体的にはその年分の所得税につき申告不要制度^(注)を適用しないで計算した所得金額（特別控除額控除後の額をいい、源泉分離課税の対象となる利子所得の金額や、NISA制度等により非課税とされる金額を除く）の合計額をいいます（措法41条の19

第2項）。

たとえば、所得税法における不動産所得や給与所得が含まれる総所得金額、退職所得の金額や、租税特別措置法における土地・建物等の長期譲渡所得の金額（特別控除の適用がある場合には、その控除後）、土地・建物等の短期譲渡所得の金額（特別控除の適用がある場合には、その控除後）、上場株式等に係る譲渡所得等の金額、一般株式等に係る譲渡所得等の金額などが、基準所得金額に含まれます。

^(注)「申告不要制度」とは、「源泉徴収あり」を選択した特定口座内で上場株式の配当（配当所得）を取得した場合や譲渡による所得が生じた場合に、確定申告を不要とすることができる特例をいいます。

(3) 22.5%とした理由

前記(1)①の算式中の「22.5%」は、総合課税の対象となる所得税の最高税率45%の2分の1としたものです。これは、所得税法において総合課税の対象とされる長期譲渡所得の金額については、その2分の1を総所得金額として計算しており、実質的な最高税率が45%×1/2=22.5%とな

ることから、租税特別措置法において株式譲渡所得等や土地・建物等の長期譲渡所得に対して適用される比例税率15%と比較し、22.5%を下回る部分について負担を求めることを考慮して設定されています。

(4) 基準所得税額とは

前記(1)②の「基準所得税額」は、原則その年分の全ての所得金額に係る所得税額(外国税額控除等を適用しない場合の所得税額をいい、源泉分離課税の対象となる利子所得等の金額に係る税額ならびに附帯税および本特例に係る税額を除く)をいいます(措法41条の19第3項)。

2. 本特例に係る所得税の計算例

甲さんのように、個人が長年保有していた賃貸不動産を売却し、多額の利益(長期譲渡所得)が生じた場合における、本特例に係る所得税の計算は右記のとおりになります。

【ケース1】

令和7年分の不動産所得の金額1,200万円、所得控除の合計額200万円、土地の譲渡に係る長期譲渡所得の金額10億円の場合

- ① 1,200万円+10億円>3.3億円 ∴本特例の適用あり
- ② $(1,200万円+10億円-3.3億円) \times 22.5\% = 153,450,000円$
- ③ 不動産所得の金額1,200万円、所得控除の合計額200万円の場合の課税総所得金額に対する所得税額
 $(1,200万円-200万円) \times 33\% - 153.6万円 = 1,764,000円$
- ④ 土地の長期譲渡所得の金額10億円に対する所得税(税率15%)
1.5億円
- ⑤ ③+④=151,764,000円(基準所得税額)
- ⑥ 追加で課される所得税 ②-⑤=1,686,000円

【ケース2】

令和7年分の不動産所得の金額が5,000万円、所得控除の合計額200万円、土地の譲渡に係る長期譲渡所得の金額15億円の場合

- ① 5,000万円+15億円>3.3億円 ∴本特例の適用あり
- ② $(5,000万円+15億円-3.3億円) \times 22.5\% = 274,500,000円$
- ③ 不動産所得の金額5,000万円、所得控除の合計額が200万円の場合の所得税
 $(5,000万円-200万円) \times 45\% - 479.6万円 = 16,804,000円$
- ④ 土地・建物等の長期譲渡所得の金額15億円に対する所得税(税率15%)
2.25億円
- ⑤ ③+④=241,804,000円(基準所得税額)
- ⑥ 追加で課される所得税 ②-⑤=32,696,000円

図表 高所得者に対する課税強化の改正内容

- ① (その年分の基準所得金額^(注1)-3億3,000万円) \times 22.5%
- ② その年分の基準所得税額^(注2)

①が②を上回る場合に
限り差額分を申告納税

(注1) 申告不要制度を適用しないで計算した合計所得金額(土地建物等の譲渡所得の金額<居住用財産の譲渡に係る3,000万円控除など特別控除の適用がある場合は、その控除後)のみならず、株式の譲渡所得、給与所得が含まれる総所得金額、退職所得の金額、その他の各種所得を合算した金額をいい、NISA制度等により所得税が非課税とされる金額を除く。

(注2) 全ての所得金額に係る所得税額(外国税額控除等を適用しない場合の所得税額をいい、源泉分離課税の対象となる利子所得等の金額に係る税額ならびに附帯税および本特例に係る税額を除く)をいう。

今回のポイント

- 2.の計算例から明らかなように、本特例における3億3,000万円の控除額の下では、仮に個人のその年分の所得が長期譲渡所得の金額のみである場合や、所得の大部分がその長期譲渡所得の金額である場合には、これらの所得が10億円を超えると、特定の基準所得金額の課税の特例により、追加的な負担が生ずることになる。

author

税理士法人
タクトコンサルティング
情報企画部長 税理士

山崎 信義



2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。中小企業庁『事業引継ぎガイドライン』改訂検討会』委員などを歴任。著書に『不動産組替えの税務Q&A』(大蔵財務協会)など。



賃貸管理 ビジネス

Vol.87

自主管理の入居者が
決まりにくい時代に突入！
今こそ「賃貸管理委託」を提案しよう

Q uestion

ここ1年くらいで、自主管理をしているオーナーからの空室相談が増えています。もちろん空室を埋めて差し上げたい気持ちはありますが、その前に当社がすでにおあずかりしている管理物件があり、客づけに関してはそちらを優先せざるを得ません。



何か、このような自主管理オーナーに上手に管理移管を進める方法はないでしょうか。

A nswer

自主管理物件は、都心などの稼働率が高いエリアを除き、年々、入居者が決まりにくい状況になっています。管理会社はオーナーから委託されている決めるべき物件があり、空室が増えるほど、そちらを優先するためです。まずは、管理を委託することの費用対効果を伝え、メリットとデメリットを知ってもらうことから始めましょう。

拡大する空室率の地域格差

近年の賃貸市場では、空室率の地域格差が拡大し、物件の収益力も「選ばれる物件」と「後回しにされる物件」で二極化が進んでいます。特に地方圏や築古物件では、自主管理のままでは客づけ競争に埋もれてしまうケースが増えています。

オーナーの意識も変化しており、「自分でできることは自分で」という考えから、「結果に結びつくなら任せたい」へとシフトしつつあります。こうした背景を踏まえると、いま管理会社が果たすべき役割は、従来の“物件の管理代行業務”にとどまらなくなっています。

法改正で高まるオーナー責任

2020年の民法改正により、原状回復や修繕義務、賃料減額の基準が明文化されました。その結果、入居者対応はより法的・専門的な知識を要するものとなっています。

「設備不具合を理由とした家賃減額請求」や「原状回復精算のトラブル」など、これまでは曖昧に済まされていた領域でのめ事が増加しています。

こうした複雑なトラブルに対し、オーナーひとりでは太刀打ちすることが難しくなり、法的リスクも含めた説明・対応ができる管理会社の存在が、ますます求められています。

図表1 客づけの優先順位

順位	優先される物件タイプ	主な理由
1位	サブリース物件	家賃保証のため早期成約が必須
2位	自社管理物件	管理委託物件を早期に決める必要がある
3位	人気物件・広告料が多い物件	成約の確率と収益性が高いため優先度が上がる
4位	自主管理物件	客づけをする責任がなく、成約後の管理体制が不明でトラブルの懸念があるため、後回しになりやすい

自主管理物件が 後回しにされる現実

仲介会社の現場では、紹介の優先順位が明確に存在します(図表1)。自主管理物件は、下記のような理由から後回しにされやすいのが実情です。この現実を踏まえると、「良い物件を所有している＝すぐに決まる」という単純な図式が通用しなくなっていることを、オーナーに正しく伝えることが重要です。

数字で見る管理委託の優位性

「管理委託＝コスト」という印象を持つオーナーは少なくありません。しかし、稼働率の差と手間の削減を加味すれば、むしろ管理委託のほうが手残り収益が高くなるケースもあります。仮に稼働率の差が5%あると仮定しても、図表2のようなシミュレーションとなるのです。そもそも自主管理物件の客づけ

図表2 自主管理と管理委託の収入差シミュレーション

項目	自主管理(稼働率90%)	管理委託(稼働率95%)
年間家賃収入	5,400,000円	5,700,000円
管理委託料(年額)	0円	285,000円
手元に残る収入	5,400,000円	5,415,000円

優先順位が下がるわけですから、当然のことながら稼働率は下がります。また、精神的負担の軽減、トラブル時の迅速な対応、リフォーム提案による長期入居化など、数値以上の付加価値も訴求ポイントになります。

管理委託のメリット・デメリット

管理委託では、オーナーに「何ができて、何ができないか」を明確に可視化したうえで提案することが、納得感のあるクロージングにつながります。単に「管理を任せてください」ではなく、オーナーが抱えるリスクと労力をどう軽減できるのかを、具体的に

提案する必要があります。

加えて、他社との違い(例:リノベーション提案力、相続・売却支援、空室対策のノウハウ等)を明確に打ち出すことで、「任せるならこの会社」という納得感を醸成できます。空室が長引きしやすく、トラブルも複雑化する中で、オーナーにとって「管理会社とのパートナーシップ」は重要な経営判断の一部となっています。

不動産管理会社としては、管理受託を単なる業務受注ではなく、「課題解決型サービス」であることを明確に打ち出し、戦略的に提案していく姿勢が求められるのではないのでしょうか。

図表3 管理委託のメリット・デメリット

管理委託のメリット	管理委託のデメリット
募集～契約～退去精算までの業務を一括対応。オーナーの手間が大幅に削減される	月額家賃の約5%の管理委託料が必要
家賃の集金・滞納督促まで任せられる	オーナーが物件の状況をタイムリーに把握しづらくなることもある
入居者からのクレーム・緊急対応も管理会社が対応	管理会社・担当者レベルの質に差がある場合、期待どおりにならないこともある
原状回復やリフォーム手配、入居者交渉なども代行可能	自分でやらないと不安な人にとっては、管理を任せられない

author

みらいずコンサルティング
株式会社
代表取締役

今井 基次

賃貸仲介、売買仲介、賃貸管理、収益売買仲介、資産形成コンサルティングの経験を経て、みらいずコンサルティング株式会社を設立。不動産業者・不動産オーナーの経験をもとにして、全国の賃貸管理業を行う企業へのコンサルティングや講演・研修活動を行う。聴講者はこれまでに3万人を超え、好評を得ている。CPM®、CFP®、不動産コンサルティングマスターなど資格多数。著書に『ラクして稼ぐ不動産投資33の法則 成功大家さんへの道は管理会社で決まる!』(筑摩書房)がある。



法令上の制限

～盛土規制法(1)～

盛土規制法は、一昨年大規模な法改正がありました。改正の内容を押さえることは、本試験対策として大変重要です。そこで、今回は、受験対策上重要と思われる改正点を学習します。なお、改正のボリュームが大きいので、今回と次回に2回に分けて紹介することにします。

1 特定盛土等規制区域の新設

これまでは、宅地造成工事規制区域と造成宅地防災区域の2つでしたが、宅地造成工事規制区域の名称が宅地造成等工事規制区域(「等」の文字が挿入されただけ)に改められるとともに、新たに特定盛土等規制区域が設けられました。

宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域は、いずれも災害防止のために指定されるものですが、市街地については宅地造成等工事規制区域、市街地以外の区域については特定盛土等規制区域という守備範囲になっていると理解すればよいでしょう。

宅地造成等工事規制区域および特定盛土等規制区域は、都道府県知事が、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村長の意見を聴いて指定します。

2 宅地造成等工事規制区域の規制

宅地造成等工事規制区域において宅地造成等を行う場合、工事主は、原則として、工事着手前に都道府県知事(指定都市等の区域内については、指定都市等の長。以下同じ)の許可を受けなければなりません。許可の対象となる行為は、これまでは宅地造成のみでしたが、特定盛土および土石の堆積も許可の対象となりました。

(1)「宅地造成」の定義の改正点

「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土およびその他の土地の形質の変更をいいます。

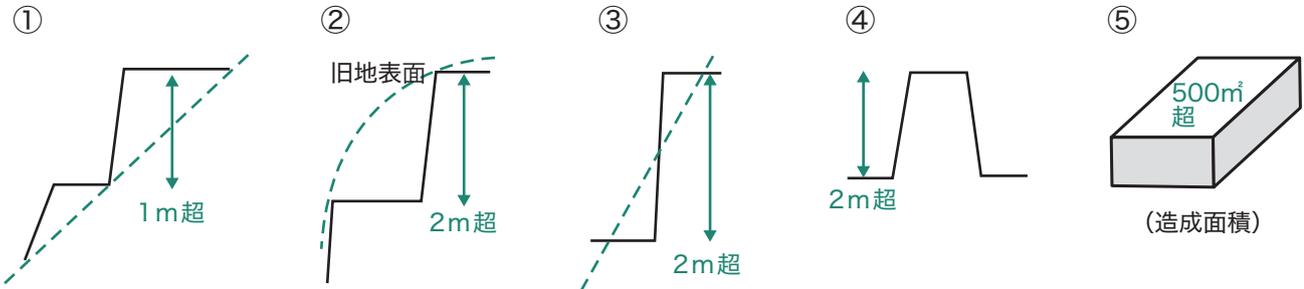
- ① これまでは、現に宅地である土地について造成工事をする場合も規制対象とされていたが、宅地以外の土地について宅地造成等の工事をする場合だけが規制対象となった。
- ② これまでは、盛土をする場合、高さ1mを超える崖を生じるものだけが規制対象とされていたが、崖を生じない盛土であっても高さ2mを超えるものは規制対象となった。

(2)「特定盛土等」とは

「特定盛土等」とは、宅地または農地等(農地・採草放牧地・森林)において行う盛土およびその他の土地の形質の変更で、当該宅地または農地等に隣接し、または近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものをいいます。崖の高さ等の基準は、上記「宅地造成」と同じです。具体的には下記のとおりです。

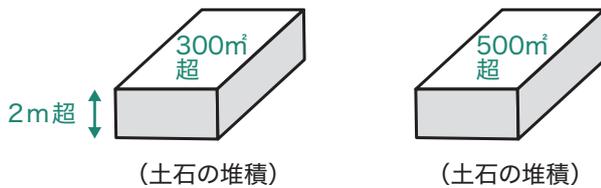
- ① 盛土をした部分に高さ1mを超える崖が生ずる場合
- ② 切土をした部分に高さ2mを超える崖が生ずる場合
- ③ 盛土と切土を同時にする場合は、高さ2mを超える崖が生ずる場合
- ④ 上記①～③の崖を生じない盛土であって、高さ2mを超えるもの
- ⑤ 上記①～④に該当しない盛土・切土であっても、盛土・切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

「宅地造成」と「特定盛土等」の違いは、「宅地造成」は宅地以外の土地を宅地に変更する場合だけが該当しますが、「特定盛土等」は宅地・農地・採草放牧地・森林を宅地や宅地以外の土地に変更する場合も該当する点にあります。



(3)「土石の堆積」とは

「土石の堆積」とは、宅地または農地等において行う土石の堆積（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る）で、高さが2mを超え、かつ面積が300㎡を超えるもの、または土石の堆積を行う土地の面積が500㎡を超えるものをいいます。



図表出典：『パーフェクト宅建』より抜粋編集

問題を解いてみよう！

- Q1 | 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。(R2・問19)
- Q2 | 宅地造成等工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地にするための高さ2mを超える盛土であって、当該盛土をする土地の面積が500㎡以下で、かつ、高さ1mを超える崖を生じないものに関する工事については、都道府県知事の許可を受ける必要がない。(予想問題)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1 **【解説】**
 「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う土地の形質の変更をいうので、宅地を宅地以外の土地にする行為は該当しません。

Answer 2 **【解説】**
 盛土の高さが2mを超える以上、盛土をする土地の面積が500㎡以下で、かつ、1mを超える崖を生じないものであっても、原則として都道府県知事の許可が必要です。

author

植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を35年以上務める。著書に『マンガはじめてマンション管理士・管理業務主任者』（住宅新報出版）、『ケータイ宅建士 2025』（三省堂）などがあるほか、多くの問題集の作成に携わり、受験勉強のノウハウを提供している。

外国資本による 日本不動産取得と透明性の課題

外国資本による不動産購入に対する規制のなさが、国会やメディアで問題提起されるようになって久しくたちます。外国人の不動産取得への対応は諸外国でも懸案事項になっていますが、他国と日本では何が違うのでしょうか。

中国語習得が 不動産業界の成功への近道

先日、ある不動産関係者が「今は中国語を勉強することが不動産業界で成功する近道になりつつある」と言っていました。巨大な中国マネーを当て込んで、中国語を習得すれば、より多くの投資家とつながれるというわけです。おそらくこれは誇張ではないでしょう。実際、日本に限らず、ニューヨークやロンドン、ドバイやバンクーバーといった不動産バブルの中心地でも、同様の傾向が見られるようです。経済の強さは、言語の需要によって証明されるのかもしれない。

実は、40年近く前の日本経済バブルのころには、世界中のビジネスパーソンがジャパンマネーを狙って、こぞって日本語を学んでいました。1989年のバブル絶頂期、三菱地所はロックフェラーセンターを、ソニーはコロンビア映画を買収しました。これを受けてアメリカ社会は「アメリカの心を

日本に売ってしまった」と反発。ジャパン・バッシングが世界中に広がりましたが、覚えている人は少なくなってきたでしょうか。それから30余年後、今度は日本が“買われる側”に回っています。円安、低金利、人口減により、世界中の資本が「割安な日本不動産」に群がっています。北海道から九州、東京の高級マンションまで、外資による購入はもはや特別なニュースではありません。

日本と諸外国の 外資不動産対策

もちろん、日本政府もまったくの無策、無警戒というわけではありません。2021年には「重要土地等調査法」が成立し、防衛施設や国境離島の周辺など一定のエリアで、外国人等の土地取得について届出を義務付ける制度が導入されました。しかし、この法律の適用範囲は極めて限定的であり、どれほどの実効性があるのか明確ではありません。

コロナ禍で世界のマネー総量は大幅に増加しました。そのマネーの行き先として、世界主要都市の不動産に資金が流れ込んでいます。外国資本による不動産購入への対応は世界中で懸案事項になっています。

ニュージーランドでは、2018年から外国人による既存住宅購入が原則禁止されました。住宅価格急騰により現地市民が購入困難となったためです。シンガポールでは、2023年に外国人に課す追加印紙税を30%から最大60%まで大幅に引き上げました。オーストラリアは外国投資審査委員会による事前承認制で、外国人は原則新築のみ購入可能とし、2025年から中古住宅購入の特例を少なくとも2年間禁止しています。カナダは2023年から外国人の住宅購入を原則禁止し、当初2年の時限措置を2027年1月1日まで延長しました。アメリカでは連邦レベルの包括規制はありませんが、フロリダ州が2023年に中国など「懸念国」国籍者の

不動産購入制限法を施行しました。ただし、憲法違反との訴訟も起きており、規制と自由権のせめぎ合いが続いています。

このように、各国はそれぞれの事情に応じて、制度的に明確な対応を取っています。規制の方法は、「購入の原則禁止」「事前許可制」「追加課税」「対象エリアの限定」「実質的所有者の登録制度」などさまざまですが、いずれも共通しているのは、「誰が土地を所有しているのか」を把握し、制度として可視化する仕組みを整えているという点です。

日本の根本的課題は 透明性の欠如

日本でも、外国人による不動産取得をめぐる議論がなされています。しかし、最大の課題は、日本には法人の背後にいる「実質的所有者(UBO)」を把握する制度が存在しないことだと思っています。特別目的会社(SPC)を通じて不動産を購入すれば、登記簿上の所有者は法人名義にとどまり、誰が最終的にその資産を保有しているのかはわかりません。税務情報、登記情報、金融口座情報がそれぞれ分断されており、横断的に資本の流れを追跡することができないからです。

トラスが所有する登記簿

ビッグデータを活用すれば、外国に本拠地を置く日本不動産の所有者を、ある程度特定することができます。たとえば、東京都港区内のあるマンションでは、半数近くが外国に拠点を置く法人が所有しているというケースもあります。法人の場合は、商業登記と組み合わせることでさらに詳細な分析も可能です。しかし、これらは限られたデータでの、限られた分析に過ぎません。現時点では「見えない所有者」のままだも購入が可能な制度が続いているからです。

透明性確保が議論の出発点

外国資本による不動産購入の規制強化を求める声がある一方

で、自由な投資環境を守るべきだという意見もあります。そもそも自分の不動産を高く買ってくれる人に売りたいのは当然で、買主の国籍などで制限するのは憲法で保障された財産権の侵害にあたるという意見も根強く存在します。

しかし、そうした議論の前提として、まずは「誰に、どこが、どのように所有されているのか」という透明性を確保することが出発点になるべきではないでしょうか。30余年前、アメリカは「アメリカの心売った」と怒りました。今の日本は、怒るところか、自国の制度が「誰に売っているのか」すら把握していないのです。日本の不動産業界にはデータが不足していると指摘されてきましたが、実はこれは、国家レベルでの情報管理の不全なのかもしれません。



国土交通省の「令和2年度 海外投資家アンケート調査業務」によると、日本の不動産投資市場のうち34%が外国人投資家によるものだった。

TORUS

株式会社トラス 代表取締役

木村 幹夫



大学卒業後、東京大学EMP修了。三井住友銀行にて富裕層開拓、IT企画部門にてビッグデータを戦略的に活用した営業推進、社内情報システムの大部分をWebシステムで刷新するなど、大幅なコスト削減と開発スピードアップを実現。2003年に株式会社トラス設立。登記簿を集約したビッグデータを構築し、不動産ビッグデータ、AIを元にしたマーケティング支援を行う。MIT(米国マサチューセッツ工科大学)コンテストなど受賞実績多数。東京大学協力研究員。情報経営イノベーション専門職大学、客員教授。

当連載について、偶数月は「進む! 業界のIT化」、奇数月は「不動産トラブル事例と対処法」となります。

秘術 Vol.3



地銀は、本音ベースでは「不動産事業者」をこう見えています

第三者に金を貸した結果、返済の約束を反故にされて損害を被ることがあります。貸手にとって、この状態に陥ることを“貸倒れ”と言い、貸倒れとなる危険性を“信用リスク”と呼びます。商店は商品を仲介して利潤を上げていますが、銀行は信用リスクを仲介して利潤を上げているのです。今回は、その信用リスクの銀行目線での捉え方をごく簡単に解説します。

「直接金融」と「間接金融」

事業を営む中では、⑦利潤を上げて資金余剰になることも、④原材料費や人件費の支払いに窮するような資金不足になることも、あります。⑦の状況の事業者が、④の状況の事業者に、余剰資金を（一定の金利などで）貸せばお互いに助かりますが、資金繰りの状態は常に変化し続けます。たとえば、資金余剰状態の下で貸したものの、貸した直後に売掛金が回収できずに資金不足に陥り、⑦から④に変わることも起こり得ます。その際に、「資金が必要に

なったので急いで返してくれ」と要請しても、借りたほうは必要だからやむなく借りたわけですので、応じられない可能性が高いはずです。

銀行業は、こうしたニーズの中で生まれました(図表1)。⑦の状況の事業者は、余剰金を預金として預け入れて利息を受け取れますし、状況が④に変われば、預金を引き出して支払いに充てられます。銀行が介在したこの金融取引形態を“間接金融”と呼びます。

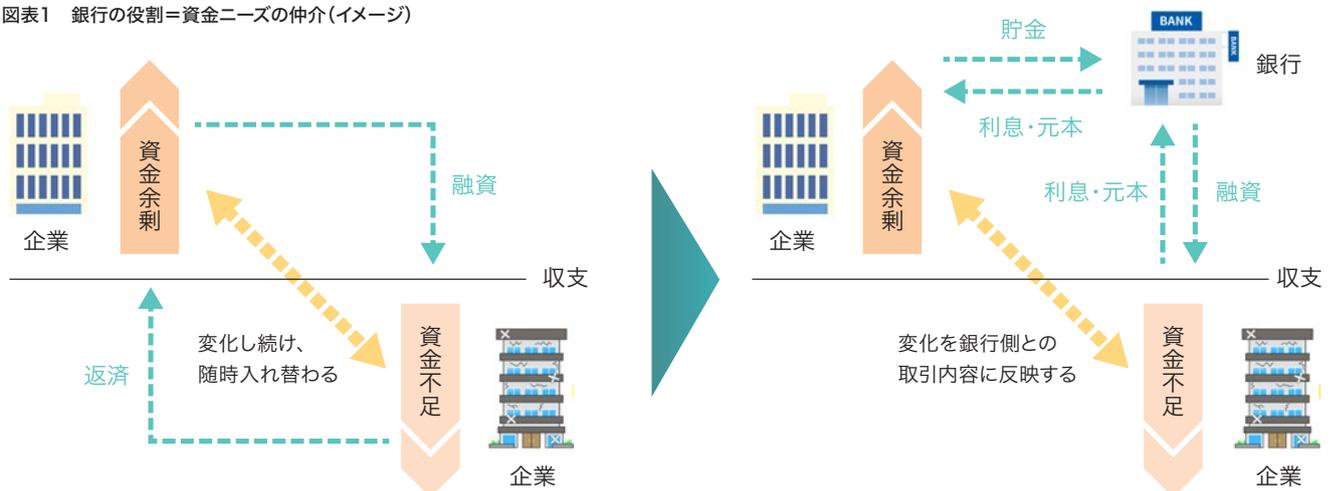
銀行の信用リスク管理

裏返せば、銀行側は、⑦④双方の

ニーズに応える必要があり、経営が行き詰まれば、預金の払い戻しなどに応じられなくなります。そのための対応策の1つが「融資などの実行後に約束どおりの返済がなされずに被る損失」の調整です。この損失を被る危険性のことをcredit risk(信用リスク)、調整策は英語のcontrol(コントロール)、もしくはそれらを含めたcredit risk management(信用リスク管理)と呼びます。

大まかに言えば、その信用リスク管理の手法は2種に分けられます(図表2)。①が「損失を(何とか)抑えよう・取り戻そうとする施策」なのに対し、②は「損失の発生を前提

図表1 銀行の役割=資金ニーズの仲介(イメージ)



図表2 信用リスク管理の手法【例示／順不同】

	目的	具体策
①	個別取引ごとに 保全・転嫁策等を 実施して損失を圧縮	<ul style="list-style-type: none"> ●担保の徴求 ●債務保証の徴求 ●金利への反映
②	同種・同一の融資取引 の全てが貸し倒れない よう業種・地域等を分散	<ul style="list-style-type: none"> ●一件当たりの取引額を引下げ(小口化) ●他の銀行等との協調形態での融資 ●業種別の分散 ●地域ごとの分散

に、広がりやを一定の枠内に収めようとする施策」です。実際の取引時には、どちらか一方ではなく、これら双方を組み合わせた形で、融資条件を提示することが多いと思います。

不動産業者の加点要因 ・減点要因

以上、述べてきた背景に沿って、地方銀行の目線で不動産事業者各位を捉えれば、いくつかの特徴が見えてきます。つまり、「地震などの天災を除けば、短期的な業況の変動が相対的に少ない」「融資実行時に担保を徴求する取引形態が一般的である」という加点要因と、「金額が相対的に大きく、それが貸倒れ時の損失に直結する」「協調融資がやや難しい」「額が大きい分だけ業種別占有率も高くなりやすい」という減点要因です。

すでに人口減少社会に突入している中で、有り体に言えば、東京都・愛知県・京都府・沖縄県を除く43道府県が地域経済の地盤沈下に悩み、それを打開する役割を地方銀行

に求めています。一般に、地方創生や地域経済活性化と呼ばれる施策です。各地方銀行は、決算書などの経営情報を含む業況報告書(ディスクロージャー誌)を店頭置き、ホームページでも公開していますが、その中でも「地域に対する支援策」を盛り込んでいます。

そうした地域への支援策は融資面にも及びますが、いわゆる地場産業への協力や、地方自治体との協調融資などが中心です。誤解を怖れずに言えば、収益物件などの不動産業を地場産業として掲げている地域はありませんし、銀行側のアピールにもなりません。

地方銀行から見た 不動産事業者

そうした一方で、地方銀行の経営陣は、適正な利潤を上げて株主を納得させると同時に、潜在投資家層が注目する将来に向けた(生き残りが果たせる)ビジネスモデルを提示する必要があります。融資取引から得られる収益は「融資と預金の金利差×貸出金額×貸出期間」で算出されます。したがって、金額の大きな不動産業向け融資は、このうち真ん中の「貸出金額」に貢献することになるわけです。

まとめますと、地方銀行から見た不動産事業者は「取引を幅広くアピールできる業種ではないものの、求められる収益を稼ぎ出す上では手間が掛からずに残高が稼げる業種」ということになります。銀行は、とにかくトラブルなしにノルマをこなすことが出世の必要条件という業界ですので、不動産事業者を無視できないのです。案件を通すためには、先に挙げた地場産業への貢献などの切り口で投資効果をまとめて、行員側にアピールすることも有効と考えます。



author

オペレーショナルデザイン(株)
取締役デザイナー／データアナリスト
じょうた

佐々木 城夢

1990年信金中央金庫入庫。欧州系証券会社(在英国) Associate Director、信用金庫部上席審議役兼コンサルティング室長、静岡支店長、地域・中小企業研究所主席研究員等を経て2021年4月に独立。「ダイヤモンド・オンライン」(ダイヤモンド社)、「金融財政ビジネス」(時事通信社)ほか連載多数。著書に「いちばんやさしい金融リスク管理」(近代セールス社)ほか。<https://jota-sasaki.jimdosite.com/>



Initiate Member

新入会員名簿

令和8年度4万社達成を目指します！

[令和7年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 AINAエステート合同会社
	札幌市	エヌティ企画
	札幌市	株式会社 サイド企画
	広尾郡	株式会社 Spaces Plus
	札幌市	有限会社 大東プロジェクト
	函館市	株式会社 テクニカルウッド
	札幌市	株式会社 NorthConsulting
	札幌市	合同会社 フォーシングビル
	札幌市	豊国商事 株式会社
	札幌市	株式会社 HOME AGENCY
	札幌市	株式会社 わしづ
	岩手県	九戸郡 株式会社 山田設計
	宮城県	黒川郡 株式会社 クローライフ
		宮城郡 株式会社 西洋イズム
富谷市 株式会社 成和ホールディングス		
仙台市 株式会社 トラストホーム		
仙台市 日成施設 株式会社		
秋田県	白石市 株式会社 マルタイ建設	
	大館市 株式会社 サンライズ不動産	
	秋田市 株式会社 星座社	
福島県	福島市 株式会社 ふどげん	
	水戸市 株式会社 スカイネット・BG	
茨城県	古河市 株式会社 ホワイテクローバー 合同会社	
	那須塩原市 株式会社 会津屋	
栃木県	さいたま市 株式会社 アクティブ・ビジネス・サポート	
	さいたま市 比企部 株式会社 石村不動産	
	さいたま市 株式会社 bestie	
	さいたま市 S Asset 合同会社	
	所沢市 株式会社 オムホー	
	さいたま市 株式会社 セレンホーム	
	川口市 株式会社 東建開発	
	川口市 和家 株式会社	
	さいたま市 合同会社 バインズリアルティ	
	草加市 合同会社 フジホーム	
	草加市 株式会社 refets	
	千葉県	大網白里市 株式会社 アールイーナンバー
		市川市 イエマルプラス 合同会社
		船橋市 株式会社 XQR
		松戸市 株式会社 エンフティーホーム
		千葉市 株式会社 ダイジェクトホーム
		千葉市 株式会社 久和
茂原市 株式会社 Maximum estate		
船橋市 株式会社 増子		
柏市 合同会社 REALjapan		
品川区 株式会社 アーノコネクテッド・パートナーズ		
大田区 合同会社 R-Asset		
港区 株式会社 IEQ		
渋谷区 株式会社 l'll		
大田区 ARAHA REAL ESTATE		
渋谷区 株式会社 ALEST		
千代田区 株式会社 アロランド		
町田市 株式会社 安海グローバル		
千代田区 eXp Japan 合同会社		
中央区 株式会社 イートウイング		
葛飾区 イーバリュパートナーズ 株式会社		
大田区 株式会社 池田総研		
江戸川区 石倉不動産		
江東区 株式会社 S-Limit不動産		
中央区 合同会社 MYM		
渋谷区 株式会社 L-TOPPA		
荒川区 株式会社 オールズ		
北区 株式会社 かいこのきもち		
千代田区 露ヶ園建設 株式会社		
港区 合同会社 亀有地所		
狛江市 株式会社 Kawatec		
中央区 紀鉄エステート 株式会社		
大田区 株式会社 キマリ		
港区 株式会社 キャリアインデックス		
台東区 株式会社 共栄不動産		
千代田区 クレアティー・サービス 株式会社		
港区 CREAVE 株式会社		
練馬区 株式会社 クロウ企画		
葛飾区 グローバルエステート 株式会社		
杉並区 合同会社 KME		
渋谷区 株式会社 GATE		
文京区 後楽園住宅内外装 合同会社		
港区 株式会社 コノイエ		
西東京市 株式会社 KOMACHI		
渋谷区 株式会社 coromo		
目黒区 株式会社 彩生		
渋谷区 株式会社 シーズ・テクノロジーズ		
品川区 株式会社 J Will Estate		
台東区 合同会社 SHIMOJIMA		
江戸川区 株式会社 Justy room		
港区 株式会社 仁リアルティ		
港区 株式会社 スマイリア		
豊島区 株式会社 Small Pond		
練馬区 株式会社 西武アセットコンサル		
港区 Seven International 合同会社		
千代田区 株式会社 センピロエステート		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	豊島区	ダニエルズ 合同会社
	千代田区	株式会社 田山不動産
	豊島区	株式会社 千秋商事
	中央区	株式会社 TNビルド
	武蔵野市	T's home 株式会社
	港区	櫻園不動産 株式会社
	江東区	デザインプラス 株式会社
	大田区	株式会社 TEN KNOT HOUSE
	目黒区	株式会社 TOKYO工務店
	港区	株式会社 東京THANK
	新宿区	東研商事 株式会社
	中央区	株式会社 Tomorrow's Life
	新宿区	東洋地所 株式会社
	品川区	日本東建 株式会社
	新宿区	日本ハウズイング 株式会社
	中央区	株式会社 Next Stage
	小金井市	株式会社 ネットリンク
	渋谷区	High Garden 株式会社
	品川区	株式会社 HaSh
	港区	株式会社 ハーマス
	千代田区	株式会社 HARUKA
	杉並区	合同会社 BALDEVI INTERNATIONAL
	渋谷区	株式会社 バンデパートナーズ
	世田谷区	株式会社 Bumblebee
	新宿区	ピーグル 株式会社
	新宿区	株式会社 B2B JAPAN
	江東区	飛雄 株式会社
	足立区	ひまわりホーム
	福生市	株式会社 ビルドワン
	豊島区	株式会社 ベストライフ
	港区	株式会社 Milenine
	墨田区	株式会社 ミラレト
	青梅市	よりそい不動産 株式会社
	港区	株式会社 雷宇星
	港区	株式会社 ラッフィナート
	多摩市	株式会社 リアルター・ワン
	杉並区	リケンエナジー 有限会社
	西多摩郡	Ridgeline Works 合同会社
	世田谷区	リバーストーン・パートナーズ 株式会社
	千代田区	株式会社 LIVEACE
	杉並区	株式会社 Libera Link
	新宿区	株式会社 PERISEアセット
千代田区	株式会社 レイリヴズ	
調布市	わ 株式会社	
港区	YNマネジメント 株式会社	
神奈川県	横浜市 株式会社 ILG	
	横浜市 株式会社 ASBIANJ	
	足柄下郡 株式会社 アルバ	
	大和市 株式会社 エターナルクエスト	
	川崎市 株式会社 ガルニエ	
	横浜市 株式会社 ケイマトリックス	
	相模原市 合同会社 SHISAKU	
	藤沢市 湘南口ボケセンター 株式会社	
	横浜市 株式会社 スムージングハウス	
	横浜市 株式会社 dep	
	鎌倉市 バンフィック不動産 株式会社	
	大和市 株式会社 ホームプロダクト	
	伊勢原市 株式会社 街の不動産相談所	
	横浜市 株式会社 MAHALO	
横浜市 みなとリビング 株式会社		
横浜市 株式会社 麗興		
横浜市 株式会社 楽		
藤沢市 ランドコネクテ 株式会社		
横浜市 株式会社 ワイズ		
新潟県	新潟市 株式会社 まもり屋	
	石川県 株式会社 オオニシ工務店	
長野県	北安曇郡 株式会社 イエライフ	
岐阜県	関市 なるとふどうさん 株式会社	
静岡県	各務原市 株式会社 ハッピーホーム	
	静岡市 株式会社 おおほ工房	
	静岡市 旭特殊 株式会社	
	富士市 株式会社 ARCデザインワークス	
	掛川市 株式会社 エスコーポレーション	
	静岡市 株式会社 二輪舎	
	愛知県	名古屋市中区 株式会社 HSAアドバイザーズ
		名古屋市中区 株式会社 LSTハウジング
		名古屋市中区 株式会社 GNOエージェン
		名古屋市中区 株式会社 TATE
		海部郡 株式会社 中日本企画
		名古屋市中区 株式会社 Park Inn
		名古屋市中区 株式会社 ハビュパートナーズ
	名古屋市中区 株式会社 みらい	
名古屋市中区 株式会社 レーヴァ		
滋賀県	野洲市 株式会社 K's Home	
	守山市 株式会社 みなみ開発	
	京都市 株式会社 アン	
京都府	八幡市 Nマネジメント 株式会社	
	京都市 株式会社 ショクルホーム	
	京都市 株式会社 シンセアリンク	
	京都市 株式会社	
	京都市 株式会社	

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 Arkplans
	大阪市	アイベル不動産
	大阪市	アグホライズン 株式会社
	大阪市	旭 株式会社
	茨木市	アスワンエステート
	大阪市	株式会社 アニーコーポレーション
	茨木市	株式会社 H.S. コーポレーション
	豊中市	合同会社 HT
	大阪市	株式会社 エスク
	大阪市	株式会社 Lrea
	大阪市	Ocean's Crew 合同会社
	大阪市	株式会社 オプト
	大阪市	株式会社 金明国際
	大阪市	株式会社 CLARIA
	堺市	株式会社 K. ネクスト
	守口市	株式会社 Co-create
	大阪市	株式会社 ココロリゾート
	大阪市	ザホームエコー 株式会社
	大阪市	株式会社 サンライト小西
	大阪市	株式会社 GGG
	大阪市	株式会社 G-M Corporation
	大阪市	CP JAPAN 株式会社
	堺市	株式会社 JM-CRAFT
	大阪市	シフジックグループ 株式会社
	枚方市	新成工ステート
	大阪市	株式会社 SUSANO
	大阪市	鈴木商事 株式会社
	八尾市	株式会社 SLOWHOME
	貝塚市	株式会社 徳重
	大阪市	株式会社 next
	大阪市	八羽ビル管理 株式会社
	堺市	株式会社 ビリケン
	茨木市	株式会社 Family
	豊中市	株式会社 ファンカンパニー
	大阪市	株式会社 Bulo
	大阪市	株式会社 HEY-HOME
	豊中市	豊寿コンサルタント 株式会社
	大阪市	松平商事 株式会社
	大阪市	三石国際不動産 株式会社
	堺市	有限会社 宮野建築
	大阪市	株式会社 レフォム
	東大阪市	Yandカンパニー
守口市	株式会社 ONE REAL ESTATE	
神戸市	株式会社 アイグランド	
神戸市	株式会社 Arca Real Estate	
尼崎市	株式会社 和泉	
高砂市	株式会社 エイトク開発	
尼崎市	株式会社 エスライフカンパニー	
神戸市	株式会社 グラフエステート	
神戸市	十二 株式会社	
神戸市	株式会社 ジョウエービル	
尼崎市	株式会社 セイフ	
尼崎市	セカンド 株式会社	
姫路市	株式会社 大成化研	
神戸市	株式会社 達磨堂	
姫路市	有限会社 T.M.T	
明石市	株式会社 my home	
奈良県	北葛城郡 株式会社井上光商事	
	和歌山県	輝不動産
	和歌山県	NAO 株式会社
	和歌山県	株式会社 ReDia
鳥取県	岩美郡 株式会社 コロネ口	
	島根県	益田市 エイト・カンパニー
岡山県	出雲市 株式会社 トラスト総合企画	
	岡山市 有限会社 ツールアシスト	
	津山市 白心開発 株式会社	
広島県	倉敷市 有限会社 明秀	
	東広島市 合同会社 いけだ管財	
香川県	東広島市 株式会社 黒部建設	
	福山市 ヤードホーム	
	高松市 株式会社 OUDON	
	高知県	安芸市 株式会社 福島屋
	福岡県	Avenir 株式会社
福岡県	福岡市 大友企画 株式会社	
	福岡市 株式会社 スクラム	
	糸島市 株式会社 すや	
佐賀県	豊前市 ムラタハウジングシステム	
	佐賀市 株式会社 Demon/Demon	
熊本県	神埼市 株式会社 悠晴	
	熊本市 株式会社 クレバートレンド	
大分県	熊本市 城の森不動産 合同会社	
	別府市 株式会社 NCクリエイト	
鹿児島県	別府市 ともまる不動産	
	鹿児島市 株式会社 MISA/パートナーズ	
沖縄県	那覇市 株式会社 MGKエステート	
	那覇市 有限会社 東門ホーム	
	那覇市 株式会社 トータル・ハウスマネジメント	
沖縄県	那覇市 株式会社 琉海	
	中頭郡 株式会社 Royal Housing	

6月末正会員：37,423 従たる事務所：4,288

保証のお知らせ

一般保証制度の重要なお知らせ

一般保証制度が使いやすくなりました!!

制度申込時の必要書類を簡素化し、**法人の「登記事項証明書」の提出が不要**となりました。

一般保証制度は、業界唯一の制度であり、宅建業者にとって保全義務のない金銭を無料で保全することで、お客様に安心をお届けできる制度です。ご利用は無料です。この機会にぜひご利用ください。

<一般保証制度のメリット>

- お客様に安心をお届けできる!
- 業界唯一の宅建業法上の制度!
- 先払いの手付金など、最大で1,000万円まで保証!
- 契約前であっても契約後であっても保証!
- 利用できるのは当協会の会員だけ!
- 会員の皆様・お客様共に「無料」で利用可!

※制度利用の際はお申込みが必要です。
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額（上限あり）の払い渡しを受けることができます。

※各事案の詳細はホームページ(会員専用ページ)内の【保証だより】に掲載されております。

令和7年度 第4回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6社	7件	37,406,600円
認証	5社	6件	15,283,400円
否決	1社	1件	
令和7年度認証累計	15社	19件	71,026,700円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。

STAFF LIST

●広報委員会

高木剛俊、松本修、長島芳之、稲村富士男、横山武仁、細砂修二、米田久夫

●発行人

中村裕昌

●編集

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
広報委員会

●制作

株式会社住宅新報

●発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全日会館)
TEL:03-3263-7030 (代) FAX:03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全日会館)
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159
URL <https://www.zennichi.or.jp/>

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

月刊不動産 2025年8月号
令和7年8月15日発行



(一社)全国不動産協会が、
会員の皆様の業務を支援します！



主な会員支援制度・福利厚生事業

会員支援

- 研修事業
- 損害保険代理業(火災保険提携事業者)
- 全日ラビー少額短期保険株式会社
- 家賃債務保証【全日ラビー保証】

福利厚生

- 共済事業
- 宅地建物取引業総合賠償責任保険

相談

- 不動産相談室

詳細・入会資料のご請求はこちら

入会専用フリーダイヤル

0120-04-0128

(9:30~17:30 土日祝休み)



All Japan Real Estate Association.

月刊不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198

公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159



「ラビーネット不動産」では、物件の検索をはじめ、
本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報



法律・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な疑問から、起こりやすいトラブル事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。



行政機関からの連携・告知
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。



法令改正情報
既に施行された法令だけでなく、これから改正される法令にも関しても先取りしてお知らせ。改正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。



不動産取引の手引き
不動産取引までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産



<https://rabbynet.zennichi.or.jp/>

スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

