

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



[巻頭特集1]

2025年10月施行「改正住宅セーフティネット法」で
不動産業者がおさえるべきポイント

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。

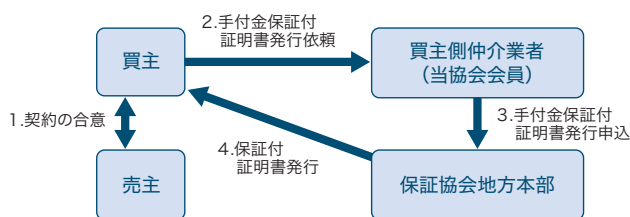
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全（保証）する制度です。**



手付金等保管制度

会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が **売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 制度の詳細
（公社）不動産保証協会ホームページ
[会員専用ページへログイン]
- 制度に関するお問い合わせ、制度の申込み窓口
所属の地方本部事務局へ

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6回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	3社	5件	33,836,596円
認証	3社	4件	13,918,995円
保留	1社	1件	
令和7年度認証累計	20社	28件	91,285,645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。



COVER PHOTO

北海道 ～ Happy Halloween ～

秋のイベントとしてすっかり定着したハロウィン。そのシンボルであるジャック・オー・ランタンづくりに欠かせないのが「かぼちゃ」です。日本では、生産量・作付面積ともに北海道が約半分を占め、かぼちゃ王の名をほしいままにしています。夕暮れどきにランタンに火を灯し、甘くホクホクとした味わいに舌鼓を打つ——魔女もウサギも思わず笑みがこぼれる、ハッピーハロウィンの幕開けです。

04 - 巻頭特集 1

2025年10月施行 「改正住宅セーフティネット法」で 不動産業者がおさえるべきポイント

02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

2026年4月施行

06 - 自転車にも「青切符」導入！ 安全ルールはどう変わる？

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 拘禁刑の創設

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <税務相談>

10 - 基準期間の課税売上が5,000万円を超えた後の 消費税の簡易課税制度の適用

税理士 山崎 信義

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

12 - 管理獲得のためのマンダラチャート活用法

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>

14 - 法令上の制限 盛土規制法(2)

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

16 - スマートフォン市場の停滞と次世代デバイスの台頭

株式会社トラス 木村 幹夫

[新連載] <地銀との関係構築術>

18 - 決算の説明時にはここに注意してください

オペレーショナルデザイン株式会社 佐々木 城夢

20 - 新入会員名簿

21 - 地方本部の動き 協会からのお知らせ

2025年10月施行「改正住宅セーフティネット法」で 不動産業者がおさえるべきポイント

日本国民には、健康で文化的な生活を営むための住宅を確保する権利があります。不動産業者は、人々の住宅確保に協力すべき責任のある専門家であり、高齢者や障がい者など社会的に弱い立場にある人の住宅確保に協力することもまた、重要な社会的使命です。

そして、社会的に弱い立場にある人が安心して暮らせる住宅を確保するための仕組みが、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)に基づく住宅セーフティネットであり、この10月に新たな制度がスタートしました。

本稿では、この新制度の概要をまとめたうえで、不動産業者がおさえるべきポイントを解説します。

執筆

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋

住宅確保要配慮者と 住宅セーフティネット法の改正

住宅セーフティネット法では、高齢者、子育て世帯、低額所得者、障がい者、被災者などが住宅確保要配慮者とされ(住宅セーフティネット法2条1項)、これまでも、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者の経済的な負担軽減への協力、居住支援協議会や居住支援法人等の事業に対する支援などの施策が講じられてきました。

しかし、これまでの住宅セーフティネットは十分に活用されておらず、加えて物価高など社会的な弱者を巡る状況は悪化の一途をたどっています。

そのため、住宅セーフティネット法が2024(令和6)年5月に改正され、2025(令和7)年10月に施行されました。

1.賃貸住宅の市場環境の整備

- ①終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化(後述Q1)
- ②居住支援法人による残置物処理業務の推進(後述Q2)
- ③家賃債務保証業者の認定制度(後述Q3)

2.居住サポート住宅の創設

居住サポート住宅とは、居住支援法人等と大家が連携し、入居中、見守り等のサポートを行う賃貸住宅。制度を創設し、供給を促進する(後述Q4)

3.地域の居住支援体制の強化

国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で基本方針を策定。市区町村による居住支援協議会(地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体)設置の促進。

以下、Q&A形式で説明します。

Q1

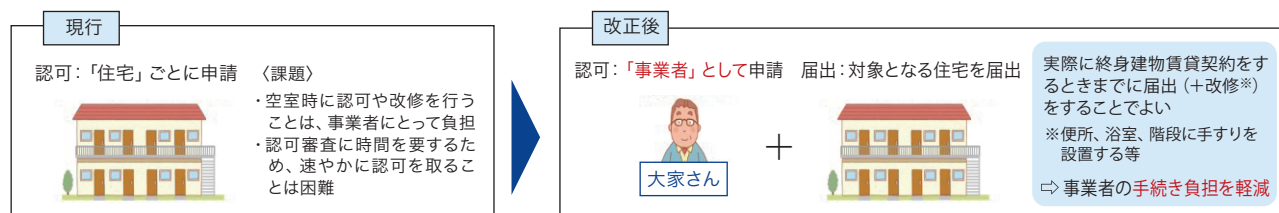
終身建物賃貸借の認可手続きは、どのような見直しがなされたのでしょうか

A1

認可手続きが簡素化されました。

終身建物賃貸借は、賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了して相続人に相続されない賃貸借です(高齢者の居住の安定確保に関する法律52条)。これまでは、「住宅」ごとの認可が必要でしたが、改正によって、「事業者」として申請し、対象となる住宅を届ければよいものと改められました。

図表1 終身建物賃貸借の認可手続き

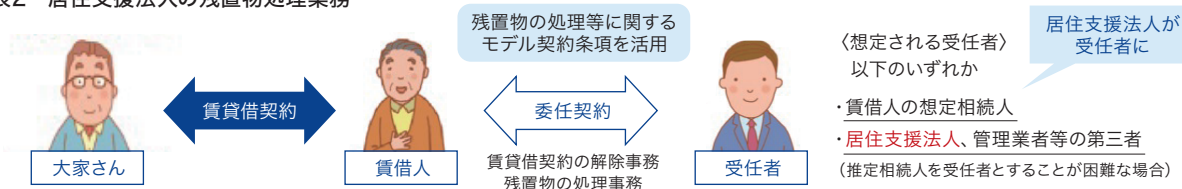


Q2 居住支援法人は、賃貸借契約が解除された場合において、どのような業務を行えるようになったのでしょうか

A2 居住支援法人が受任者として残置物処理等業務を行えるようになります。

高齢者の賃貸住宅への入居を促進するため、令和3年に賃貸借契約の解除の委任、および残置物の処理事務の委任に関して、モデル契約条項が作成されました。この契約条項を活用し、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理が追加されます。

図表2 居住支援法人の残置物処理業務



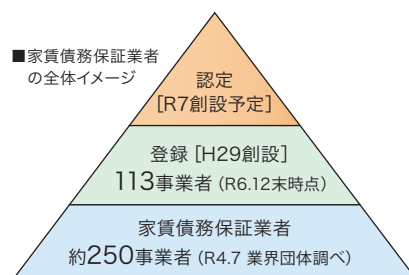
Q3 家賃債務保証業者について、どのような制度が創設されたのでしょうか

A3 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を、国土交通大臣が認定する制度が創設されました。

居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断らない、要配慮者の家賃債務保証の契約条件として、緊急連絡先を親族などの個人に限定していないなどが認定の基準とされています。要配慮者にとっては賃貸借契約が締結しやすくなり、大家にとっては、家賃滞納に困らない賃貸借契約を締結するための仕組みという意味があります。

図表3 家賃債務保証業者の認定制度

認定基準	- 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断らない - 要配慮者の家賃債務保証の契約条件として、緊急連絡先を親族などの個人に限定していない - 欠格要件に該当しない
JHFによる保険	- 要配慮者の家賃債務保証に対して、JHF（住宅金融支援機構）による保険適用が可能 - 保険割引：最大9割

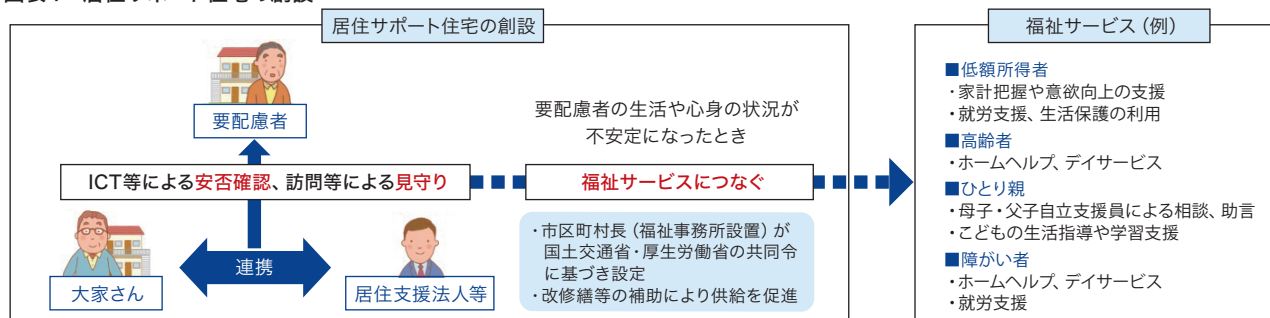


Q4 居住サポート住宅とは、どのような制度なのでしょうか

A4 居住支援法人等と大家が連携して入居中のサポートを行う賃貸住宅の「登録制度」の1つです。

改正によって、居住サポート住宅の制度が創設されました。居住サポート住宅では、賃貸住宅にICT等による安否確認や、訪問等による見守りの機能が付加されます。また、要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったときに、福祉サービスにつなぐ仕組みも取り入れられます。居住者が安心して穏やかな生活を送ることができ、かつ賃貸住宅の所有者からみても、孤独死の発生を防止できるというメリットが期待できます。

図表4 居住サポート住宅の創設



○入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け ○生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化

図表1～4の出所：「住宅セーフティネット法が改正されます～令和7年10月からスタート（予定）～」(令和7年3月 国土交通省 厚生労働省リーフレット) より抜粋



2026年4月施行

自転車にも「青切符」導入！ 安全ルールはどう変わる？

執筆 行政書士萩本昌史事務所

萩本 昌史
(特定行政書士)



東京都行政書士会所属。消防関連資格を多数保有。大手メーカー在籍中空港会社で国賓の接遇国際広報を担当。オフィスビル賃貸会社役員を経て行政書士登録。東京消防庁総監表彰・予防部長表彰・帰宅困難者対策で都知事表彰等。消防・不動産・許認可分野で活躍中。

2026年4月1日から、自転車の交通違反に対して「青切符（交通反則通告制度）」が導入されます。これにより、自転車利用者にも反則金制度が適用され、違反への対応がより厳格になりました。日々の業務や日常生活に自転車を利用する宅建業者の皆様も多いと思いますので、本稿では、自転車の交通違反への青切符導入の概要の説明をすることにします。

なぜ青切符が導入されるのか —背景と目的—

近年、自転車関連の事故が増加し、特に「ながらスマホ」や「飲酒運転」が深刻な事故の原因となっています。

令和6年中の自転車関連事故の件数は、67,531件で前年より4,808件減少しましたが、交通事故全体のなかでの構成比は23.2%と高い水準にあります(図表1)。なかでも、自転車事故のうち対自動車が75.4%、出会いがしらの事故が54.7%を占めるという特徴があります※。

従来は「指導警告票(イエローカード)」や刑事罰対象の「赤切符」によって対応してきましたが、実効性に乏しく、違反の抑止には不十分でした。そこで、より現実的で

即効性のある取締まり手段として、2026年4月1日から「青切符」を導入することが決定されました(道路交通法施行令改正2025年6月20日)。

※ 警視庁「自転車は車のなかま～自転車はルールを守って安全運転～」

先行している罰則強化

青切符の導入に先駆けて道路交通法が改正され、2024年11月から自転車利用者の罰則が強化されています。

ながらスマホ運転の禁止

- ・ 罰則: 6か月以下の拘禁刑または10万円以下の罰金
- ・ 事故の危険がある場合は、1年以下の拘禁刑または30万円以下の罰金

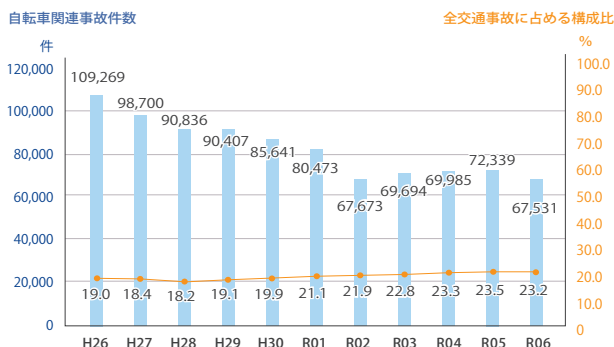
酒気帯び運転の新たな罰則

- ・ 酒気帯び: 3年以下の拘禁刑または50万円以下の罰金
- ・ 酒酔い: 5年以下の拘禁刑または100万円以下の罰金(従来どおり)
- ・ 飲酒運転に関与した第三者(酒の提供者や同乗者)にも罰則

2026年4月から導入される「青切符」とは？

対象者: 16歳以上の自転車利用者(義務教育修了者)
反則金の対象となる違反行為: 青切符の対象となる違反

図表1 自転車関連事故件数の推移



※自転車乗用車が第一当事者・第二当事者となった事故を計上。

ただし、自転車相互事故は1件として計上。

出典: 警視庁「自転車は車のなかま～自転車はルールを守って安全運転～」

行為は約113種類。主なものは図表2のとおりです。

運用方針: 青切符は、重大な危険が生じた場合や、警察官の警告を無視して違反を続けた場合に交付されます。

警視庁が公表している指針では「警察官の指導警告に従わず、違反行為を継続した場合」「違反行為によって、通行車両や歩行者などに**具体的な危険を生じさせた場合**」に交付されます。特に、**重大事故の原因となる可能性が高い、または悪質性・危険性・迷惑性が高い違反行為**については、重点的に取り締まりが行われます。

図表2 反則金の対象となる主な違反行為

 携帯電話の使用 (ながら運転) 12,000 円	 信号無視 6,000 円	 通行区分違反 (逆走・歩道通行など) 6,000 円
 指定場所一時不停止 5,000 円	 無灯火 5,000 円	 2 人乗り・並走 3,000 円

指導取締りは、いつ・どこで・ どの違反について、どのように行う？

いつ: 通学時間帯や薄暮時など、自転車交通事故の多い時間帯を中心に

どこで: 自転車指導啓発重点地区・路線等。また、自転車通勤者等が集中する駅周辺・自転車通学の学生等により、悪質・危険な自転車の運転が問題となっている通学路等(地元の自転車指導啓発重点地区・路線等を、警視庁・各道府県警本部のサイトで確認することができます)

どの違反を: 信号無視・指定場所一時不停止・通行区分違反(右側通行、歩道通行等)・通行禁止違反・遮断踏切立入り・歩道における通行方法違反・制動装置不良自転車運転・携帯電話使用等・公安委員会遵守事項違反(傘差し)など

どのように: 実効性のある指導警告を行うと同時に、警察官の警告に従わずに違反行為を継続したときや、違反行為により通行車両や歩行者に具体的な危険を生じさせたときなどには、積極的に取締りを行う。

反則金納付の留意事項

青切符を受け取ったら、**交付された日を含めて8日以内**に反則金の仮納付を行う必要があります。期限の末日が土日祝日や年末年始にかかる場合は、それらの日を過ぎた直後の平日が期限となります。

なお、反則金の支払いは任意とされており、支払わないことを選択することもできます。しかし、**期限内に反則金を納付しなかった場合、刑事手続きに移行します**。この場合、通告書が改めて送付され、それでも納付しなかったり、出頭しなかったりすると、検察官による起訴を経て、裁判で罰金刑などの刑事罰が科され、前科がつく可能性があります。

まとめ

赤切符が悪質な違反に適用され、刑事罰の対象となり、前科がつく可能性があるのに対し、青切符は比較的軽微な違反行為に適用され、反則金を納付すれば刑事罰を受けることはありません。

とはいえ、青切符についても、反則金を納付しなければ、刑事罰を受けることもあります。赤切符の適用を受けたり、青切符が適用になった事案で反則金を納付せずに刑事罰を受けたりすることになれば、宅建業法上の資格に影響があります(図表3)。交通ルールの遵守は、宅建業者にとっての業務の基本であることを、この機会に改めてご確認いただきたいと思います。

図表3 青切符と赤切符の違いと宅建免許への影響

種別	青切符	赤切符
対象	軽微な違反	重度または悪質な違反
罰則と影響	●反則金納付で刑事罰なし・前科なし ●反則金を納付しない場合は、刑事手続きに移行	●刑事手続き・刑事罰・前科あり ●資格制限あり

宅地建物取引業法の欠格事由に注意！

たとえば、酒気帯び運転で歩行者に重傷を負わせ赤切符を受け取り、刑事裁判により拘禁刑に処された場合、宅地建物取引業法第5条に基づき、刑の終了または免除から5年間は宅建業免許の新規取得・更新ができません。





法律 相談

Vol.114

拘禁刑の創設



Question

懲役・禁錮が廃止され、拘禁刑という新しい刑罰が創設されたとききました。拘禁刑の創設は、宅建業法に影響があるのでしょうか。



Answer

拘禁刑の創設は、宅建業法に影響があります。宅建業法上、①宅建業の免許、②宅地建物取引士の登録、③手付金等保証事業における事業者の役員の資格について、拘禁刑以上の刑に処せられたことが欠格事由となり、また宅建業法違反の罰則に拘禁刑が取り入れられました。

拘禁刑

一般に強く非難されるべき犯罪行為を行った者に対しては、身柄拘束をとまう処罰が加えられます。明治40年に刑法が制定されてからこれまで、懲役・禁錮という刑罰が科されてきました。

ところで、懲役と禁錮は、刑務作業の義務があるか否かによって区別されており(改正前の刑法12条2項・13条2項)、懲役の受刑者には刑務作業が義務付けられる一方で、禁錮の受刑者は刑務作業が任意とされていました。しかし受刑者を身柄拘束する目的は、懲らしめだけではなく、再犯を防止し、健全な社会人として社会復帰させるために、受刑者の特性に応じた更生プログラムを実施することにあります。

そこで令和4年6月に刑法が改正され、懲役と禁固が廃止されて身柄拘束を伴う刑罰が「拘禁刑」に一本化されました(改正後の刑法12条3項)(図表1)。改正された刑法は、令和7年6月に施行されています。

刑法改正による刑罰の種類の変更にともなって、宅建業法においても、欠格事由や違反行為の罰則について、

取扱いが見直されました。

欠格事由

(1)宅建業の免許

宅建業法は、免許がなくては業を行うことができないという免許制を採っていますが(宅建業法12条1項。以下、単に条数を示すときには、宅建業法の条文)、一定の刑罰を受けた者には、一定期間免許は与えられません(欠格事由)。この場合の欠格事由が改められ、「拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」について、免許が与えられないものとされました(5条1項5号)。法人でその役員または政令で定める使用人のうちにこの欠格事由に該当する者がいる場合も同様です。

(2)宅建士の登録

宅建士試験に合格した者で、所定の要件を満たした場合には、都道府県知事の登録を受けることができます(18条1項本文)、欠格事由に該当する場合には登録を受けることができません。この場合の欠格事由が改められ、「拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」について、登録が与えられないものとされました(18条1項5号)。

図表1 懲役と禁錮を廃止し、拘禁刑を創設

改正前(令和7年5月31日まで)	改正後(令和7年6月1日から)
懲 役 第12条(略) 2 懲役は、刑事施設に拘置して <u>所定の作業を行わせる</u> 。 作業が刑の本質的要素であるため、 <u>どの受刑者も一定の時間を割かなければならない</u> 。 禁 錮 作業を行う刑法上の義務なし。本人の申出に基づき行う。	拘禁刑 第12条(略) 2 拘禁刑は、刑事施設に拘置する。 3 拘禁刑に処せられた者には、 <u>改善更生を図るため、必要な作業を行わせ、または必要な指導を行うことができる</u> 。 個々の受刑者の特性に応じて、改善更生・再犯防止のために必要な作業を行わせ、または必要な指導を行うことが可能に。 ◎受刑者の必要性に応じた作業の実施 ◎作業と指導を柔軟かつ適切に組み合わせた処遇 ◎作業を含む受刑生活への動機付けの強化

出典：法務省資料より抜粋・編集

図表2 違反行為と罰則

宅建業者への罰則	違反行為の条文	違反行為
(1) 3年以下の拘禁刑もしくは300万円以下の罰金に処し、またはこれを併科(79条)	—	①不正の手段によって宅建業の免許(3条1項)を受けた者
	12条1項	②免許を受けないで営業を営んだ者
	13条1項	③名義貸しによって他人に営業を営ませた者
	65条2項・4項	④業務停止命令に違反して営業を営んだ者
(2) 2年以下の拘禁刑もしくは300万円以下の罰金に処し、またはこれを併科(79条の2)	47条1号イ～ニ	重要事項説明における重要事項(35条)、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項(47条1号二)などについての事実不告知・不実告知
(3) 1年以下の拘禁刑もしくは100万円以下の罰金に処し、またはこれを併科(80条)	47条2号	不当に高額報酬を要求する行為
(4) 6月以下の拘禁刑もしくは100万円以下の罰金に処し、またはこれを併科(81条)	25条5項(26条2項において準用する場合を含む)、32条または44条	①営業保証金の供託の届け出前の営業開始、誇大広告等の禁止、不当な履行遅延の禁止に違反した者
	47条3号	②手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為を行った者

い者」について、登録を受けることができないものとされました(18条1項ただし書き・同項6号)。

(3) 手付金等保証事業における事業者の指定

手付金等保証事業を行う事業者の欠格事由について、役員のうちに「拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者」がいるときに指定がなされないことと改められました(52条7号ロ)。

罰則規定

宅建業法の重要なルールに違反した者に対しては、身柄を拘束する罰則

が科されます。懲役・禁錮が廃止され、拘禁刑が創設されたことから、それぞれの違反行為に対応する罰則について、図表2のとおり改正されています。

まとめ

今般の拘禁刑の創設は、宅建業者のみならずの日常業務にかかわるもの

ではありません。しかし、宅建業の免許、宅建士の登録、業務の基本ルールなどは、いずれも宅建業の根幹にかかわる重要な仕組みです。本稿によって拘禁刑が創設されたことを知っていたくとともに、これらの仕組みが宅建業者の信頼の基盤をなしていることを、改めて確かめていただきたいと思います。

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、司法試験審査委員、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.64

基準期間の課税売上が5,000万円を超えた後の消費税の簡易課税制度の適用



Question

Aさんは、店舗・事務所の賃貸業を営み、毎年の賃貸収入（課税売上）がおおむね4,000万円程度だったことから、過去に「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出し、簡易課税制度の適用を受けていました。しかし、令和6年分の消費税は、基準期間である令和4年に貸店舗の譲渡をしたことで課税売上が5,000万円を超え、簡易課税制度の適用を受けることができませんでした。

Aさんの令和7年分の消費税については、あらためて「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出していないことから、基準期間である令和5年の課税売上が5,000万円以下であっても、簡易課税制度の適用を受けることはできないのでしょうか。

課税期間①	基準期間②	②の課税売上	①の課税方法	備考
令和5年	令和3年	5,000万円以下	簡易課税制度	過去に「消費税簡易課税制度選択届出書」提出済み
令和6年	令和4年	5,000万円超	原則課税制度	基準期間の課税売上が5,000万円超のため簡易課税制度の適用なし
令和7年	令和5年	5,000万円以下	?	

過去に税務署に「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出していても、いったん原則課税制度の適用となった後は、同届出書の再提出が必要なんだろうか？



以前提出した「消費税簡易課税制度選択届出書」の効力は、いつまで有効？



Answer

過去に「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出し、簡易課税制度の適用を受けていた事業者が、基準期間の課税売上が5,000万円を超えることにより簡易課税制度を適用することができなくなった場合において、その後の課税期間において基準期間の課税売上が5,000万円以下となったときは、その課税期間の初日の前日までに「簡易課税制度選択不適用届出書」を提出している場合を除き、再び簡易課税制度が適用を受けることができます。

1. 消費税の簡易課税制度のあらまし

消費税の納付税額は、原則、課税期間（個人事業者は原則その年1月1日～12月31日、法人はその事業年度）中の消費税が課税される取引（課税売上）に係る消費税額から、事業に係る資産の取得やサービスの提供を受けること（課税仕入れ等）に係る消費税額を控除（仕入税額控除）して

計算します。これを「原則課税制度」といいます。

ただし、課税事業者（注）のうち、その課税期間の基準期間における課税売上高が5,000万円以下の事業者は、その課税期間の初日の前日まで（つまり、適用を受けようとする課税期間の前課税期間中）に、消費税簡易課税制度選択届出書（以下「選択届出書」）を提出することにより、課税売上に一定のみなし仕入率（不動産賃

貸業は40%)を掛けて仕入税額控除の金額を計算することができます。これを「簡易課税制度」といいます。

(注) 基準期間(個人事業者の場合はその年の前々年、事業年度が1年の法人の場合は、その事業年度の前々事業年度)における課税売上が税抜1,000万円超であることにより、消費税の納税義務がある事業者をいいます。

2. 基準期間の課税売上が5,000万円を超えた後の簡易課税制度の適用

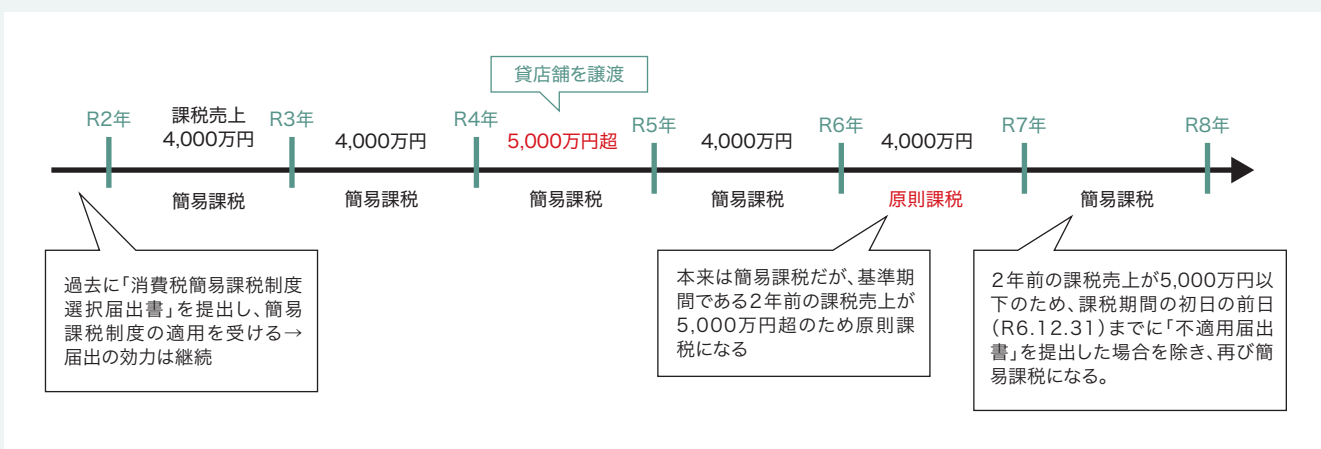
簡易課税制度は、消費税の税額計算が簡易にできることから、その基準期間の課税売上が5,000万円以下の課税事業者に広く利用されている特例です。ただ、簡易課税制度は、前記1.のとおり、その基準期間における課税売上が5,000万円超である課税期間については適用されません。この

ため、選択届出書を提出した事業者について、一度でも課税期間の基準期間における課税売上が5,000万円を超えることにより簡易課税制度を適用することができなくなった場合には、その選択届出書の提出の効力が失われ、その課税期間以後は簡易課税制度の適用を受けられず、あらためて簡易課税制度を選択する場合には、あらためて選択届出書の提出が必要ではないかという疑問が生じます。

しかし、選択届出書は、原則、これを提出した日の属する課税期間の翌課税期間以後の課税期間のうち、その基準期間における課税売上が5,000万円以下である課税期間について簡易課税制度を選択するためのものです。仮に基準期間における課税売上が5,000万円を超える課税期

間があったとしても、その後の課税期間については、その初日の前日までに「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」(以下「不適用届出書」)を提出しない限りは、選択届出書の効力は存続します。

このため、その課税期間の基準期間における課税売上が5,000万円を超えることにより、その課税期間について簡易課税制度を適用することができなくなった場合であっても、その後の課税期間の基準期間における課税売上が5,000万円以下となったときには、上記のとおり不適用届出書を提出している場合を除き、その課税期間については再び簡易課税制度が適用されます(国税庁HP No.6505 簡易課税制度、注意事項〈簡易課税制度選択届出書の効力〉参照)。



今回のポイント

- 前記2.のとおり、課税期間の基準期間における課税売上が5,000万円を超えることにより、その課税期間について簡易課税制度を適用することができなくなった場合であっても、選択届出書の効力は継続しており、不適用届出書を提出しない限り、その後の課税期間の基準期間における課税売上が5,000万円以下となったときには、その課税期間については再び簡易課税制度が適用される。

したがって、多額の設備投資等により課税売上よりも課税仕入れの額の方が多く、基準期間における課税売上が5,000万円以下だが消費税の還付を受けるため原則課税制度により消費税計算をしたい課税期間については、簡易課税制度の適用を受けないように事前に不適用届出書を提出しておく必要がある。

author

税理士法人
タクトコンサルティング
情報企画部部長 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.88

管理獲得のための マンダラチャート活用法



Question

これまで賃貸仲介を中心に行ってきましたが、今後は管理物件数を増やすことが目標です。心機一転取り組みたいところではありますが、最近スタッフの入れ替わりもあり、正直、何から手をつければいいのかわかりません。社内の方向性もなかなかまとまらず、いい方法があれば教えてください。



Answer

まずは、スタッフ全員で「目標達成のための共通言語」をつくることから始めてみてはいかがでしょうか。その手段としておすすめしたいのが「マンダラチャート」の活用です。一人ひとりの行動や成果を評価する前に、チーム全体で課題を洗い出し、何を目指し、どう取り組むべきかを可視化して共有することで、組織としての一体感と方向性が生まれてきます。

成果が出にくい「管理獲得」には 中期的視点が必要

新規の管理物件獲得は一朝一夕にはいきません。多くの会社が特定の営業担当者のスキルに依存しがちですが、会社全体で課題を整理して取り組むことが大切です。そのためにも、最初にゴール（目標）を明確に設定する必要があります。もっとも、賃貸管理物件の獲得はすぐには成果が出にくいので、3年程度の中期的なビジョンを目標に掲げるとよいでしょう。あまりに長期的な目標だと、人事異動や退職などで最初に目標を立てた人がいなくなり、計画が頓挫しかねません。そのため3年程度で達成する目標設定が現実的です。

そこで、マンダラチャートの出番です。マンダラチャートとは、目標達成や問題解決を視覚的に整理できる9×9マスのフレームワークで、中央にメインの目標を置き、その周囲に8つの関連要素を書き出すことで、目標達成までの道筋を明確にする手法です。

自己啓発やビジネスの現場でも広

く活用されており、特にメジャーリーグで二刀流として活躍する大谷翔平選手が高校時代にこのチャートを使い、「ドラフトで8球団から1位指名される」という夢を中心に「球速を上げる」「体力をつける」など具体的な行動項目を設定して目標を達成した例は有名です。このように、マンダラチャートは目標の可視化と具体化に優れており、賃貸管理の現場でも応用できるでしょう。

数値目標を中心に据え、 具体策を展開する

実際にマンダラチャートを活用してみましょう。たとえば現在管理戸数が500戸であれば、「3年後に1000戸に倍増させる」というように、数値でわかりやすい目標を中心に設定します（図表参照）。高い目標設定は重要ですが、あまりに非現実的だと「絵に描いた餅」になりかねません。まずは3年後のゴールを掲げつつ、1年後には〇〇戸といった中間目標も設定して走り出すことが大切です。

中心に据えた目標の周囲には、その目標を達成するために必要な8つ

の要素を書き出します。先ほどの例では、**マーケティング施策、評価体制、営業エリアの特定、ターゲット(顧客像)の明確化、CRM、スキルアップ、他社との差別化、成功事例**といった要素が考えられます。これらの中から8項目をマンドラチャートの中央と周囲の9マスに当てはめたら、次はそれぞれの要素を中心に据えて、さらに具体的な施策を書き込んでいきます。

たとえば、マーケティング施策のマスでは、以下のような具体案が考えられます。

・**管理メニューの強化**(自社の管理サービス内容を充実させ、他社との差別化を図る)

・**管理受託パンフレットの改訂**(オーナー向け提案資料を改善し、自社に任せるメリットを明確に伝える)

・**オーナー向け通信(ニュースレター)の定期配布**(既存オーナーや潜在顧客に役立つ情報を提供し、信頼関係を構築する)

・**SNSでの情報発信強化**(管理実績や成功事例をSNSで発信し、認知度を高める)

同様に、評価体制であれば「新規管理獲得件数に応じた報奨の導入」や「定期的な目標振り返りミーティングの実施」、営業エリアであれば「重点エリアでのセミナー開催」や「地域のオーナー会への参加」など、各項目ごとに具体的なアクションプランを洗い出していきます。

行動計画に落とし込み、実行へつなげる

こうしてマンドラチャートによって、

目標達成のための道筋がおおまかに整理されました。しかし、ここからが本番です。抽出した施策を実際の行動に移すために、アクションプラン(行動計画)を作成しましょう。各施策について「いつからいつまでに」「誰が」実行するのかを決め、ガントチャート※などスケジュール表に落とし込んでいきます。担当者を割り振り、達成時期やKPIを設定し、定期的に進捗をチェックする仕組みを作ることが重要です。せっかくマンドラチャートで洗い出したアイデアも、実行に移さなければ意味がありません。計画と実践を社員全員で共有し、継続的に改善を図りながら進めることで、3年後の管理戸数1000戸という目標に向かって着実に前進できるでしょう。

※ プロジェクトやタスクのスケジュールを視覚的に管理するための工程表。

図表 マンドラチャート例「管理戸数1000戸達成!」

管理メニューの強化	SNSでの情報発信強化	看板戦略の検討	家賃アップ	ファイナンスの組み替え	法人化による節税	目標振り返りミーティングの実施		
管理受託パンフレットの改訂	マーケティング施策		リノベーション	成功事例		報奨の導入	評価体制	
管理看板の刷新	オーナー向け通信の定期配布	SEO対策	新築プロデュース		CFの改善			
			マーケティング施策	成功事例	評価体制			夜間の物件巡回
	営業エリアの特定	セミナー開催	営業エリアの特定	管理戸数1000戸達成!	CRM	オーナーへのアンケート	CRM	紹介の発生
オーナー会参加	市場調査	DMの配布	スキルアップ	他社との差別化	ターゲットの明確化	月次送金明細時の情報発信	現状分析	オーナー面談
他社との交流	全日勉強会への参加	研修への参加		資産管理提案				顧客の分析
日経新聞購読	スキルアップ	提案力アップ	大規模修繕共済の提案	他社との差別化	収支シミュレーション		ターゲットの明確化	ペルソナ設定
読書	書評プレゼントレーニング	月刊不動産購読		無料定期清掃キャンペーン	賃上げ交渉			

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(2)～

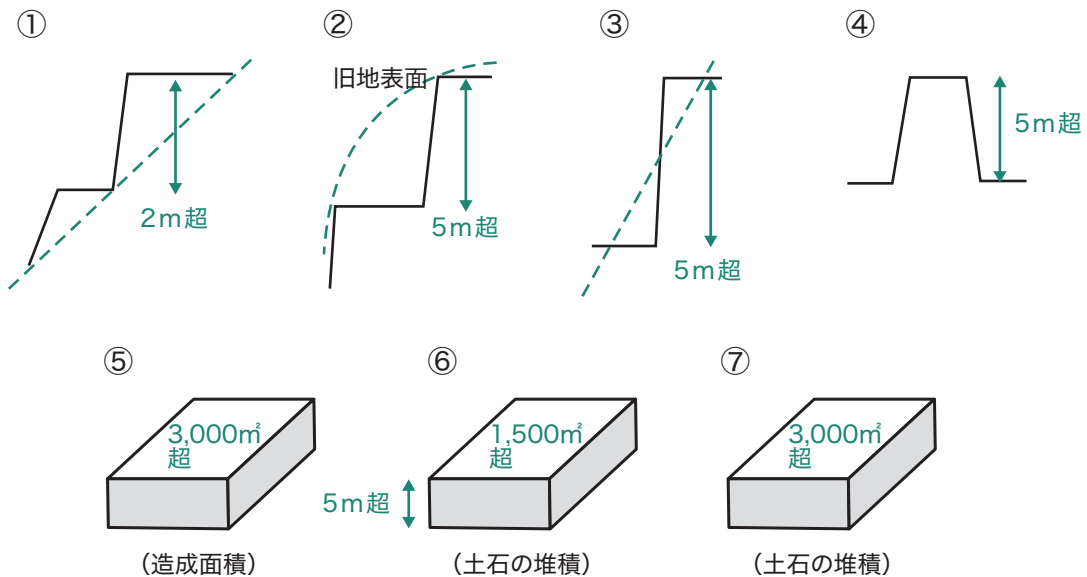
前回に引き続き、盛土規制法の法改正点のうち、受験対策上重要と思われるポイントを紹介します。なお、本試験では、改正点以外の部分も出題されますので、本稿で改正点を学ぶついでに盛土規制法全体についても学習しておいてください。

1 特定盛土等規制区域の規制

(1) 許可制

特定盛土等規制区域が法改正により新設されましたが、特定盛土等規制区域において、特定盛土等または土石の堆積を行おうとする場合、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならないのが原則です。ただし、特定盛土等規制区域内において許可が必要とされる特定盛土等および土石の堆積の規模は、次のように宅地造成等工事規制区域(宅造区域)内のそれとは異なっています。

- ① 盛土をした部分に高さ2m(宅造区域では1m)を超える崖が生ずる場合
- ② 切土をした部分に高さ5m(宅造区域では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、高さ5m(宅造区域では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5m(宅造区域では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3,000㎡(宅造区域では500㎡)を超えるもの
- ⑥ 土石の堆積で、高さが5m(宅造区域では2m)を超え、かつ面積が1,500㎡(宅造区域では300㎡)を超えるもの
- ⑦ 土石の堆積を行う土地の面積が3,000㎡(宅造区域では500㎡)を超えるもの



図表出典:『パーフェクト宅建』より抜粋編集

(2)届出制

特定盛土等規制区域内で行う特定盛土等または土石の堆積に関する工事については、工事主は、工事に着手する日の30日前までに、工事計画を都道府県知事に届け出なければなりません。また、届出をした工事計画を変更しようとするときも、変更工事を着手する日の30日前までに都道府県知事への届出が必要です。

届出が必要な特定盛土等の規模は、宅地造成等工事規制区域において許可の対象になっている工事と同じです。たとえば、盛土の場合、許可が必要なのは高さ2m超の崖を生ずる工事ですが、届出は高さ1m超の崖が生じれば必要になるのです。

2 基本方針および基礎調査

主務大臣(国土交通大臣および農林水産大臣)は、宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な方針を定めなければなりません。

都道府県(指定都市等についてはそれぞれの市)は、基本方針に基づき、おおむね5年ごとに、宅地造成等工事規制区域の指定、特定盛土等規制区域の指定および造成宅地防災区域の指定のほか、この法律に基づき行われる宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止のための対策に必要な基礎調査として、これらに伴う崖崩れまたは土砂の流出のおそれがある土地に関する地形、地質の状況等に関する調査(基礎調査)を行い、その調査結果を、関係市町村長に通知するとともに、公表しなければなりません。

都道府県知事は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量・調査を行う必要があるときは、その必要な限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、またはその命じた者・委任した者に立ち入らせることができます。この場合、土地の占有者は、正当な理由がない限り、立入りを拒みまたは妨げてはなりません。

問題を解いてみよう！

- Q1** 特定盛土規制区域内の森林において行う高さ3mの盛土で、当該盛土をする土地の面積が1,000㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。(予想問題)
- Q2** 都道府県知事は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、当該土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができ、当該土地の占有者は、正当な理由がない限り、その立入りを拒み、又は妨げてはならない。(R6・問19)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

特定盛土規制区域内の盛土の場合、盛土の高さ5m以下、崖の高さ2m以下、土地の面積3,000㎡以下という3点をすべてクリアしていれば、原則として許可を受ける必要がありません。

Answer 2



【解説】

記述のとおりです。なお、立入りにより他人に損害を与えた場合、都道府県は、これを補償しなければなりません。

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。

スマートフォン市場の停滞と 次世代デバイスの台頭

2007年にiPhoneが登場してから約18年。スマートフォンは私たちの生活に欠かせないデバイスとなりましたが、いま、その市場に大きな変化の兆しが見えています。

今回は、スマートフォン市場の現状と次世代デバイスとして注目される「スマートグラス」の機能、課題、将来性、そして不動産業界での活用法をご紹介します。

スマートフォン市場の現在地

2024年のスマートフォン市場は、2年連続の減少から4%成長※1で回復したものの、2023年は過去10年で最低水準を記録。成長の鈍化は明らかです。こうした停滞の背景には、技術革新の限界、市場の飽和、そして消費者の買い替えサイクルの延長があります。実際に私の周囲でも1~2年で買い換える人はかなり少なくなり、3~4年は使い続ける傾向が強まっています。

技術的な観点から見ても、スマートフォンは成熟期に入っています。ディスプレイの解像度はすでに人間の視覚能力の限界に近く、プロセッサの性能向上も一般的な用途では体感しにくいレベルに達しています。AI機能の搭載が新たな差別化要因として期待されていますが、これらの機能も多くはネット上で機能するクラウドベースで、デバイス固有の価値を生み出しにくいのが現状です。

※1 Counterpoint Researchの調査結果より

次世代デバイス 「スマートグラス」の登場

一方で、全く新しいカテゴリーのデバイスが注目を集めています。それがメガネ型の端末である「スマートグラス」です。

2024年、スマートグラス市場は前年比210%という驚異的な成長を遂げ、初めて出荷数200万台を突破しました。その牽引役となったのが「META×Ray-Banスマートグラス」です。単なる技術実験ではなく、日常使いできる製品として100万台を超える販売実績を記録し、次世代デバイスの可能性を大きく広げました。

私も海外在住の友人からプレゼントされ、さっそく使っています。ただし、日本では未発売モデルのため、特例制度を申請しての使用です。

新たなフロンティアとしての 可能性

META×Ray-Banのコラボレーションが成功した理由は、技術とファッションの絶妙な融合にあるよ

うに思います。従来のスマートグラスが、デザインは二の次の「テクノロジーガジェット」として認識されがちだったのに対し、Ray-Ban Metaは「おしゃれなサングラス」として自然に日常に溶け込むデザインを実現しました。

Ray-Banという100年近い歴史を持つブランドの信頼性と、Metaの最先端技術が組み合わさることで、テクノロジー機器に対する抵抗感を大幅に軽減しました。結果として、2024年に100万台を超える販売を記録したのです。

機能面では、ハンズフリーでの写真や動画撮影、音声体験が支持されています。従来のスマートフォンでは、写真を撮るためにデバイスを取り出し、カメラアプリを起動し、構図を決める必要がありました。スマートグラスなら、「写真を撮って」という音声指示一つで瞬間を記録できます。画質もよく、SNSなどで簡単にシェアすることもできます。

実際に使ってみると、メモ書きを記録したり、食事を撮影したりが非常に便利になります。ほんのわずか

な違いですが、一度体験すると、スマートグラスがないときはずいぶん手間のように感じてしまうほど、生活になじんでいきます。

音楽再生機能も画期的です。イヤホンを装着することなく、周囲の音を聞きながら音楽を楽しめるオープンイヤー設計により、安全性と利便性を両立しています。これにより、ランニングや散歩中の音楽体験が変わります。

AIの進化

以上のように、Ray-Ban Metaはデザインと基本的なカメラ機能およびオーディオ機能を重視していますが、スマートグラスの最大の可能性は、AI統合にあります。Meta AIが搭載されたRay-Ban Metaでは、音声コマンドによる情報検索、リアルタイム翻訳、写真の自動整理などが可能です。

将来的には、視覚AI支援により、ユーザーが見ているものを認識し、コンテキストに応じた情報提供が期待されています。たとえば、レストランのメニューを見ながら、翻訳やカロリー情報を知ることができるようになるでしょう※2。

※2 記事執筆時点で、日本国内ではAI機能は制限されています。

AR(拡張現実)とVR(仮想現実)の統合

また、ARディスプレイ技術の統

合も期待されます。実現すれば、地図情報の視野内表示、リアルタイムでの言語翻訳、ナビゲーション情報の重畳表示※3など、現実世界に情報を重ね合わせる体験が得られます。

※3 現実の風景にCGなどのデジタル情報を重ねて表示する技術。AR技術でよく用いられる。

不動産業界での活用法

スマートグラスとAI、AR/VR技術は、不動産業界にも大きな利便性をもたらす可能性があります。AI統合により、物件内覧時にリアルタイムでの情報提供や家具配置の提案が可能となり、AR技術で地図や周辺施設情報を視覚化できるようになるかもしれません。

管理人や住民が装着したスマートグラスの動画をシェアすれば、建物や設備の故障箇所の特定が遠隔地からも容易になり、不動産管理が従来よりも低コストになりそうです。

「常に持ち歩く」から「常に身に着ける」への移行は、デバイスとユーザーの関係性を根本から変えます。スマートフォンは意識的に使用するデバイスですが、スマートグラスは無意識のうちに情報を提供する「ambient computing(環境コンピューティング)」の実現に近づきます。

この変化により、情報取得のタイ

ミングや方法が劇的に変わる可能性があります。必要なときに必要な情報が自然に提供される世界では、従来の「アプリを開いて情報を探す」という行動パターン自体が古いものになるかもしれません。

今後の課題はプライバシー問題

さて、このスマートグラスの最大の課題は、プライバシーへの懸念です。常時装着可能なカメラとマイクは、無断撮影や盗聴への不安を引き起こします。公共の場での使用に対する不安を解消するには、技術的な解決策と社会的なルール作りの両方が必要です。

META社のMark Zuckerberg氏は「われわれは基本的にこのカテゴリーを発明し、競合他社はまだ現れていない。今は広いオープンフィールドがある」と述べており、この市場の現状と可能性を端的に表現しています。

おそらくは、次の5年間で、スマートグラスが日常的なデバイスとして定着するかどうかが決まると思います。



META×Ray-Banスマートグラス
(出典:metaホームページ)

TORUS

株式会社トールス 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企画部門にてビックデータを戦略的に活用した営業推進、社内情報系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年に株式会社トールス設立。登記簿を集約したビックデータを構築し、不動産ビックデータ、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.4



貸出金利の引き上げ
銀行側の思惑とその背景

今回お伝えしたい要点は「最近、地方銀行側が業績低迷中の事業者などを対象として貸出金利引上げを実施中のため、決算説明をうまくこなすことがその回避の一助となる」という事実と、その際に有効な決算説明手法です。

まずは、銀行側が金利を引き上げたいという思惑の背景です。

預金や貸出金利は、政策金利に連動しつつ、市場での取引価格で決まります。日本銀行は、7月31日の金融政策決定会合で、米国のトランプ政権による関税措置にとまなう経済や物価の動向を引き続き注視することを理由に、政策金利を4会合連続で据え置きました。そうした一方で、今後の追加金利上げ方針をなお堅持しています。言い換えれば政策金利を上げる気満々ですので、銀行としても金利を上げたいのです。

融資金利を引き上げられて喜ぶ利用者はいませんが、預金の金利は即座に引き上げられています。それゆえに、銀行にとっては、融資金

決算の説明時には ここに注意してください

「銀行がうるさいし恒例行事だから／まあやっておけばよい」と受け取られがちな決算説明ですが、銀行側は^{いんぎん}懸念に接しつつも、事業者側の動向を注視しています。インフレに代表される懸案事項にこと欠かないご時勢ですので、銀行側との余計な摩擦は避けるべきであり、それには決算説明時の対応も含まれます。今回はそのためのポイントを解説します。

利を引き上げないと逆ざや(＝預金^{いんぎん}が融資の金利を上回る状態)になります。そうしたなかで、貸出金利の引上げをノルマ化し、計画的に実施させている銀行も出てきています。

融資の金利を決める4要素と
金利上乘せの回避法

一般の事業者にとって販売価格に当たる融資の金利は、4つの要素によって決定します(図表1)。預金金利は図表の一番下の「④資金調達」に当たりますが、それだけではないのです。

この中で注意が必要なのは、上から二段目の赤字で示した「③危険負担」箇所です。ごく簡単に言えば、貸し倒れの危険のある取引先

との融資取引時に、危険(リスク)度合い分だけ金利を上乗せする、というものです。それを裏返せば、「(さほど)危険な取引先ではない」ことを訴えることが有効です。

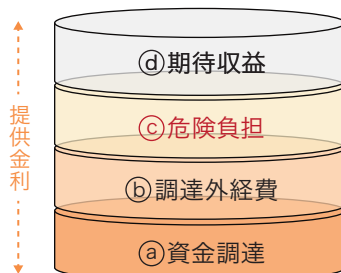
不動産事業者を含め、銀行側の事業者の評価は、常に、図表2の「⑦定量+④定性」の合計値、つまりは点数制で判断されます。後者④の点数は、基本的に面談などを踏まえて決定されます。面接試験のようなものですね。

なかでも、決算書が作成された際の決算内容の説明は、原則として、融資など^{いんぎん}与信取引がある取引先すべてに依頼しています。地域や業種の枠を超えて、同様に説明をおうかがいしているわけですので、事業者や説明者の比較がどうしてもなされる、とご認識ください。

決算説明時の重要6ポイント

本稿では、対応時にご留意いただきたい事項のうち、代表的な6点を挙げます(図表3)。重要な順で言えば、金利引上げ圧力に抗するためには、これらのなかでも、特

図表1 融資金利を構成する要素(イメージ)



図表2 銀行の事業者評価(イメージ)

㊦ 定量評価 ⑦ 決算書(売上げ・利益・自己資本額および比率ほか) ⑧ 事業計画(業界平均等との対比・計画達成率ほか)	+	㊧ 定性評価 ⑨ 代表者の人物評(取組意欲・業界内の地位ほか) ⑩ 従業員の定着率 ⑪ 商品・サービス開発力	= 点数
--	---	--	------

に**④①⑥**の3つを絶対的に優先実施願います。

銀行は、事業計画と実績をとにかく重視します。事業者側は、実績に対して「売上げ目標は届かなかったけど、利益目標は達成したからいいだろう」等の自己評価をされる方が少なくありませんが、銀行はそうは見ません。この例で言えば、売上げ・利益の双方が大事であり、「たまたまうまくいった」ことを銀行側はあまり評価せず、むしろ計画の立て方自体に問題なかったか、と振り返ります。

よって、改善策のアイデアだけでなく、見積りなど、相応の裏付けを用意して、具体的な手法に踏み込んだ説明をご準備ください。これらが**④**です。

決算書は“事業者の通信簿”ゆえ、社長など実権者(※銀行の業界用語になります)が内容を読み

込んで理解し、その上で「結果を踏まえた上でどうするか」を思考していることが大前提です。小規模事業者などの“経理は妻などの親族”は、加点材料にはなりません。

逆に、経理・決算面に疎く自ら近づこう・理解しようとししない実権者は、それだけで減点材料になります。他方、2022年7月のKDDIの通信障害時の高橋社長の記者会見のように、すべての質問によどみなく返答したり、内容を暗記したりする水準まで求めているわけではありません。

有り体に言えば、注釈や補足資料を参照しながらでも、口調はたどたどしくとも、内容の中核部分を深く理解し、自身の言葉で説明する姿勢が求められるとご理解ください。これらが**①**です。

さらに、決算の取りまとめを終えてから銀行への決算説明までの

時間をできるだけ短縮させることにもご注意ください。理由は、遅くなれば遅くなるほど粉飾が疑われる可能性が飛躍的に高まるためです。新型コロナの感染拡大期のゼロゼロ融資を巡って、愛知県内の信用金庫主導で決算書の改ざんまでが行われたなか、銀行側は粉飾にとっても神経を尖らせています。それゆえに、少しでも疑われる行動を避けてください。

なお、税理士等に決算事務を外注している場合には、念のため、その税理士の評判を第三者から確認しておくことも有効です。銀行側は粉飾に関わっている税理士を把握・注視しており、「その税理士を使っている＝使わざるを得ない後ろ暗い理由がある」と疑っているため減点材料になるからです。これらを含めて、**⑥**絡みの注意事項とご認識ください。

図表3 決算説明時の留意事項【例示／順不同】

- ① 代表者が自身で要点を解説し
- ② web面談(オンライン面談)形式でなく、対面(リアル)式面談で
- ③ 営業店長にも同席を依頼しながら
- ④ 改善策の具体的なアイデアと共に
- ⑤ (業況不振時ならば)金融機関側の提案の一つは受け入れる心境で
- ⑥ 完成後、迅速な事前予約を経て行う

「可能な限り」だが「全クリア目標」で



地域金融機関にて、決算書に囲まれる実務風景

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8月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 Sアセット
	札幌市	株式会社 T's HOME
	札幌市	株式会社 ハウ・セトルコンサル
	札幌市	Fit 合同会社
青森県	弘前市	明治屋商事 株式会社
岩手県	盛岡市	株式会社 ビットランド
富城県	仙台市	株式会社 F-NEXT
	仙台市	株式会社 クリエイト
	仙台市	合同会社 モリト不動産
福島県	相馬市	松下建設 株式会社
茨城県	取手市	株式会社 リアライズ不動産
栃木県	芳賀郡	株式会社 アーバンプランナー
群馬県	高崎市	合同会社 テンエイト
	高崎市	株式会社 Mire Co.
埼玉県	八潮市	有限会社 Ciel
	富士見市	株式会社 真正不動産
	さいたま市	株式会社 SWAN
	秩父郡	合同会社 てくらず
	入間市	有限会社 東京企画
	所沢市	株式会社 ユニウェスト不動産
	さいたま市	株式会社 ルーヴェン
	川口市	ローランリアルパートナーズ 株式会社
	流山市	株式会社 K and
	木更津市	ニューワン 株式会社
東京都	船橋市	合同会社 ネクステージ
	千葉市	萩台地区つくりく環境事業団 株式会社
	豊島区	株式会社 アースリング
	中央区	株式会社 ARCH
	豊島区	R企画 合同会社
	千代田区	株式会社 IHIファイナンスサポート
	新宿区	株式会社 INNTEX
	墨田区	飛鳥地所 株式会社
	北区	合同会社 一帆
	文京区	株式会社 イノスペース
	台東区	イノベーション情報 株式会社
	目黒区	エー・スリー・デザイン 株式会社
	港区	合同会社 Equity Empire
	足立区	株式会社 エナハート
	豊島区	株式会社 MPM
	目黒区	エムワイセトラー 株式会社
	港区	株式会社 overpeak
	新宿区	川口グループ 株式会社
	世田谷区	株式会社 カントール
	世田谷区	Grab Bag 合同会社
	品川区	グランチ 株式会社
	品川区	株式会社 クリアインベストメント
	立川市	株式会社 クラウドム
	新宿区	KH 株式会社
	目黒区	Kサイクル 株式会社
	千代田区	株式会社 サードウェーブ・リアルエステート
	港区	山王エステートリンク 株式会社
	港区	GK 合同会社
	中央区	JP-ONE 株式会社
	杉並区	株式会社 島村技建コンサルタント
	港区	株式会社 ジャパン・デベロップメント
	町田市	株式会社 城栄産業
	千代田区	昭徳置地 合同会社
	中野区	株式会社 シンワホールディングス
	江戸川区	株式会社 スクエア
	渋谷区	株式会社 スペースデザイン
	新宿区	株式会社 スマートアイズ
	文京区	誠和 株式会社
	渋谷区	株式会社 SOLID HOUSE
	中野区	合同会社 DH
	千代田区	東京都不動産パートナーズ 株式会社
	渋谷区	東葉コンサルタント 株式会社
	豊島区	株式会社 トナリスク

都道府県	市区町村	商号名称
	大田区	株式会社 トレスエステート
	文京区	株式会社 ネオ・プラグマ
	港区	株式会社 NEXUS不動産
	中央区	株式会社 Nexalis
	小平市	株式会社 野・葉・家
	八王子市	株式会社 バードホーム
	町田市	株式会社 High End I
	港区	Halelea 株式会社
	中央区	株式会社 ビビッドカラー
	渋谷区	株式会社 ビルドライン
	江戸川区	福玉一堂不動産行政書士事務所
	新宿区	有限会社 藤不動産
	町田市	株式会社 プラスホーム住販
	墨田区	株式会社 Brush up Home
	杉並区	古田尚彦税理士事務所
	中央区	株式会社 フレストアセットマネジメント
	千代田区	株式会社 Provinet
	港区	ホーグ 株式会社
	新宿区	ポートリアルティ 株式会社
	豊島区	株式会社 前空
	練馬区	株式会社 マトリックスホーム
	足立区	株式会社 マルゼン
	中央区	株式会社 ミライズ
	東村山市	合同会社 ムラノ不動産
	江東区	有程 株式会社
	新宿区	義華 株式会社
	千代田区	リーダーメディアテクノ 株式会社
	墨田区	株式会社 リビエイト
	三鷹市	株式会社 Luca
	千代田区	株式会社 レガサボ
	渋谷区	株式会社 レコード新聞社
神奈川県	南足柄市	合同会社 池田商事
	川崎市	株式会社 エイト
	横須賀市	株式会社 エンジョイントホーム
	横浜市	株式会社 KMA
	相模原市	株式会社 コスモス
	中郡	株式会社 Selling New Life
	相模原市	株式会社 千寿地所
	横浜市	立石商事 株式会社
	海老名市	株式会社 圓商事不動産
	横須賀市	株式会社 まぼりハウス
富山県	横濱市	みらい 株式会社
	高座郡	利幸建設 株式会社
	横浜市	株式会社 レグルスホーム
	横浜市	株式会社 YTT
石川県	中新川郡	合同会社 吉峰地所
	金沢市	株式会社 ASUTEL
岐阜県	金沢市	株式会社 ドゥハウスプラス
	羽島市	株式会社 グローバルハウスジャパン
静岡県	大垣市	大辰工業 株式会社
	磐田市	平松建築 株式会社
愛知県	富士宮市	ワンピース 合同会社
	安城市	and I 株式会社
	名古屋市長	EST. O 株式会社
	名古屋市長	落合プランニング 合同会社
	豊田市長	サンボウホールディングス 株式会社
	安城市	株式会社 ダイシン
	みよし市	株式会社 調和不動産
三重県	桑名市長	株式会社 ケー・イー・シー
	四日市市長	元気しるし 株式会社
京都府	京都市	ここ不動産 株式会社
	京都市	株式会社 STAND
	向日市長	株式会社 すむ管理
	京都市	株式会社 Trentanove
大阪府	堺市長	株式会社 Archi' tNeoDesign
	大阪市	ASUIRO 株式会社
	大阪市	upstart

都道府県	市区町村	商号名称
	大阪市	今井不動産
	大阪市	IROHA 株式会社
	大阪市	株式会社 Aプラス
	大阪市	株式会社 SJ Build
	大阪市	N'sエステート 株式会社
	大阪市	合同会社 大谷事務所
	箕面市	株式会社 GLOIRE
	大阪市	三友 株式会社
	大阪市	SUNRISE日展鴻達 株式会社
	大阪市	Joyce 株式会社
	大阪市	株式会社 セブンファイブ
	大阪市	株式会社 CENTURION
	大阪市	ディア・ブライエステート 株式会社
	大阪市	唐 合同会社
	大阪市	共恵 株式会社
	吹田市	豊田産業 株式会社
	高槻市	株式会社 ネイビーホーム
	枚方市	株式会社 バシオン・at
	大阪市	株式会社 HiKARI
	大阪市	株式会社 Pinoプランニング
	大阪市	弘山 株式会社
	大阪市	株式会社 ファイブリンクス
	堺市	不動産オフィスOKADA
	枚方市	株式会社 松生
	大阪市	萬隆 株式会社
	大阪市	株式会社 ミネラル不動産
	大阪市	ラムダ 株式会社
	大阪市	リアントラスト
	大阪市	合同会社 Y&S
	大阪市	合同会社 Y&S
	高槻市	One Page
兵庫県	神戸市	URBAN NINE 株式会社
	西宮市	一般社団法人 所有客不明土地利用円滑化推進協議会
奈良県	明石市	有限会社 丸長
	五條市	合同会社IPA不動産
和歌山県	岩出市	リビングライフ 株式会社
	倉敷市	いとよし 株式会社
岡山県	倉敷市	CONTRACORE
	岡山市	株式会社 B&N
広島県	廿日市	株式会社 ENEPLUS
	廿日市	株式会社 Next innovation
	広島市	ハウステージ 合同会社
	広島市	株式会社 リレーションアップ
徳島県	板野郡	うつみトラベル&ハウジング株式会社
	香川県	株式会社ベリリンク
愛媛県	松山市	国岡商店 株式会社
	松山市	日本賃貸住宅 株式会社
	松山市	株式会社 Frejuno
福岡県	福岡市	株式会社 アイマ
	福岡市	池田不動産 株式会社
	大野城市	WELL MY UP 株式会社
	福岡市	株式会社 エコロジーライフ
	福岡市	グランドライン・ホールディングス株式会社
	筑紫野市	中村不動産
	福岡市	株式会社 八福マネジメント
	福岡市	株式会社 Bear&BullRealEstate
長崎県	長崎市	バラソル
	熊本市	田上さんちの不動産
熊本県	菊池郡	富平 株式会社
	大分市	株式会社ツギテ
大分県	別府市	株式会社1093
	鹿児島市	株式会社 イクロス設計
鹿児島県	鹿児島市	不動産相続あんしんサポート株式会社
沖縄県	中頭郡	株式会社 ALEST
	那覇市	合同会社 蒼建
	名護市	合同会社 トナム
	那覇市	ラグナエステート株式会社

8月末正会員：37,721 従たる事務所：4,289

地方本部の動き



Activity Condition

愛媛県本部

 まさきちょう
 伊予郡松前町 田中浩介町長と
 上谷進 愛媛県本部長が面談

令和7年6月17日(火)、愛媛県本部の上谷本部長、沖野事務局長は、国土交通省および全日総本部が推し進める「空家等管理活用支援法人指定制度」を松前町において早期運用開始していただくために、同町庁舎へ田中浩介町長を訪問しました。

田中町長は、2023年11月の松前町長選に、同町職員を辞職して挑戦。町内外の若者や女性らが草の根的に支援し、他の候補者を大差で退け、愛媛県内の市町で最年少となる40歳で初当選されました。

松前町は、県都松山市に隣接し、道後平野の西南に位置しています。2025年5月末日現在の人口は30,118人、世帯数14,090世帯。農業、工業、商業のバランスのとれた町として順調に発展しています。

今回の面談に際しては、事前に「空家等管理活用支援法

人指定制度」についての資料などを作成して準備をしていましたが、田中町長は、すでにこの制度の狙いである「民間法人を指定することで、松前町における空家等対策について、その民間指定法人が同町の補完的な役割を担う」ことを理解されており、「本年度中には制度の運用を開始するよう担当部署に指示をした」と回答をいただきました。

田中町長と上谷本部長の面談内容についての報告は、後日、沖野事務局長から愛媛県庁土木部建築住宅課へも伝えられました。



左から／上谷進 本部長、田中浩介 松前町長、沖野鎌太郎 事務局長

information

i 協会からのお知らせ

令和7年 建設事業関係功労者等 国土交通大臣表彰

令和7年の建設事業関係功労者等 国土交通大臣表彰が7月10日(木)に行われ、計239名・3団体が受賞しました。全日本不動産協会・不動産保証協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励と関係団体の役員として業界の発展に寄与したことにより、佐々木富見夫 全日本不動産協会常務理事、柴田行夫 全日本不動産協会理事、本嶋重夫 不動産保証協会常務理事、横山武仁 全日本不動産協会東京都本部理事、中西雅敬 全日本不動産協会京都府本部副本部長が受賞されました。

国土交通省にて表彰式が行われ、受賞された5名の理事は他の受賞者とともに出席し、表彰を受けました。



左から／横山武仁氏、本嶋重夫氏、佐々木富見夫氏、中西雅敬氏、柴田行夫氏



国内最大の不動産投資サイト

楽待

楽待は収益物件専門の ポータルサイトです

収益物件掲載数

NO.1

※日本マーケティングリサーチ機構調べ
(2022年12月)

利用者数

NO.1

※自社調べ
(2022年12月)

使いやすさ

NO.1

※ゴメスコンサルティング調べ
(2022年12月)

楽待は収益物件の掲載数、利用者数、使いやすさともに No.1。
投資目的で不動産を探す人のほとんどが利用する国内最大の不動産投資サイトです。
大手仲介会社様から個人事業主の企業様まで、多数の不動産会社が加盟しています。

楽待の特徴

東証上場企業
による運営

不動産投資サイトで唯一
「Yahoo! JAPAN」と
サービス連携

「収益物件」で
SEO1位※1

物件掲載サービスの強み

- Feature 01 | 一棟物件だけでなく、戸建てや区分マンション、駐車場、ホテルなど幅広い物件を広告できます（空室物件も含む）
- Feature 02 | 掲載物件の平均お問合せ率 47%※2！
販売しにくい物件でも問い合わせが見込めます
- Feature 03 | 楽待会員の 43%が年収 1000万円以上※3！
「買える投資家」とつながれます



ラビーネット経由の申込限定キャンペーン！

条件を満たした場合、**初期費用 50,000円無料＋初月掲載料無料**でご利用いただけます
下記 QR コード または URL からお問い合わせください



<https://rakumachi.biz/realtor/?uiaid=rabbynet>

※1：2019年7月17日（当社調べ） ※2：2025年2月～2025年4月の実績平均 ※3：2025年6月（当社調べ）

2026年度

明海大学不動産学部総合選抜(企業推薦)入試のご案内

明海大学不動産学部は、公益社団法人全日本不動産協会との協定に基づいて、団体会員の子弟および関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦入学試験制度の活用をご検討ください。

出願要領

【出願条件】

出願資格のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者

(イ) 公益社団法人全日本不動産協会に所属する企業に勤務している者、または明海大学卒業後に会員企業等へ就職を希望する者

【選考方法】

小論文、面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。また、調査書(成績証明書等)は学科への適性、主体的に学ぶ姿勢という観点から、面接および可否判定の参考とします。

【入学試験日程・募集人員等】

日程	願書受付期間	試験日・試験会場	合格発表日時	入学手続期限
A日程 (2025年)	11月1日(土)～ 11月12日(水) 郵送必着	11月23日(日) 明海大学 浦安キャンパス	12月1日(月) 13:00	12月19日(金)
B日程 (2026年)	2月23日(月)～ 3月3日(火) 郵送必着	3月14日(土) 明海大学 浦安キャンパス	3月17日(火) 13:00	3月24日(火)

入試要項のお取り寄せ・
お問い合わせ先

(公社)全日本不動産協会 総本部事務局

03-3263-7030

明海大学浦安キャンパス 入試事務局

047-355-5116

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
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2025年10月号
令和7年10月15日発行

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

リスクリングの成果を
“見える化”する時代へ

“スコア”がリニューアル!

- ・受検時間と問題数を変更: 150分100問 → 100分60問
- ・受検後、詳細な「スコアレポート」と「スコアレポート(法人版)」を提供
- ・上位100名の受検者の皆さまを当ホームページで公表

2025年
第13回

国土交通省 後援

不動産流通実務検定“スコア”

申込期間 9月18日(木)10:00 ~ 11月6日(木)17:00

検定期間 11月13日(木)10:00 ~ 11月20日(木)17:00

受検料 5,500円(税込)

検定時間 100分間(60問)

形式 四肢択一

配点 1問10点 / 600点満点

受検方法

PCまたはタブレットを用い、
100分で60問をノンストップで解答
※受検場所はインターネットに接続できる環境があれば、ご自宅・勤務先などどこでも可能です。

検定結果

- ① 受検後直ちに得点が画面に表示
- ② 後日、スコアレポートの提供(得点、偏差値、正答率、全国順位等)

問題

8分野から出題
重説、契約、査定、賃貸、建築、税金、相続、その他
(競売、信託、証券化など)
※出題内容は検定実施年の9月30日時点で施行されている法令に基づきます。

詳細・お申込みはWEBサイトで

不動産スコア

検索



※3名様以上から、法人一括お申込みをご利用いただけます。

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

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「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

法務・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な疑問から、起こりうるトラブル
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・支援
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
令に際しても先取りしてお知らせします。改正に伴うポイン
トや注意点を、素早く役立つ情報を掲載しています。不動産取引の手引き
不動産関係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! ▶

