

AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

MONTHLY
REAL
ESTATE
2026

8

August

[特別リポート]

公益社団法人 不動産保証協会

第54回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会

第75回 定時総会を開催

一般社団法人 全国不動産協会

令和8年度 定時総会を開催

合同懇親会を開催



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。

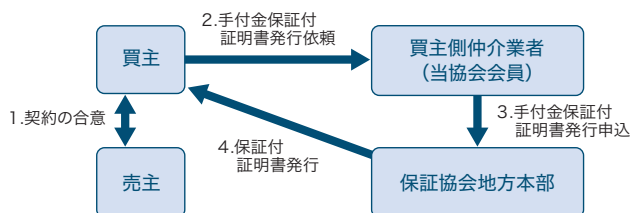
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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が一のために保全（保証）する制度です。



手付金等保管制度

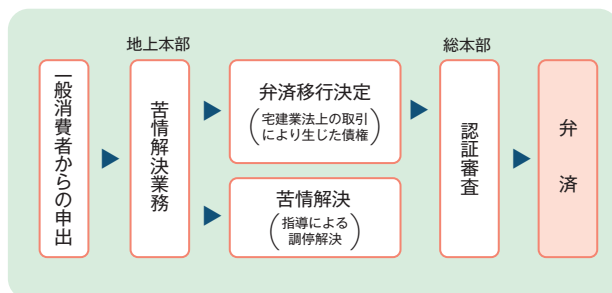
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が **売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 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。



(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

ベランピング

ベランピングとは「ベランダ」と「グランピング」を掛け合わせた造語。コテージやロッジのベランダをモチーフに、アウトドアグッズを配して自宅で気軽に登山やキャンプ気分を楽しむためのインテリアです。軽快な音楽とビールがあれば、気分は一気に山リゾートへ！蚊取り線香も忘れずにね（ラビーより）。

04 - 特別レポート

公益社団法人 不動産保証協会 第54回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会 第75回 定時総会を開催

一般社団法人 全国不動産協会 令和8年度 定時総会を開催 合同懇親会を開催

02 - 保証のお知らせ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

10 - 管理業者管理者方式を採用しているマンションの 売上の重要事項説明

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <税務相談>

12 - 自宅の所有者とその敷地の所有者が異なる場合に、 自宅を取り壊して敷地のみを譲渡したときの 譲渡所得の3,000万円控除の適用

税理士 山崎 信義

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

14 - 経営者は人材開発を恐れるな ー「3つの資本」開発ロードマップー

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 - 権利関係 民法・不動産登記法

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

18 - テクノロジーが変える世界の不動産 — AIの光と影

株式会社トラス 木村 幹夫

[連載] <地銀との関係構築術>

20 - 他行からの借換え希望には、このような点を注視します

オペレーショナルデザイン株式会社 佐々木 城夢

22 - 新入会員名簿

23 - TRA の会員支援情報

24 - 協会からのお知らせ

第54回

公益社団法人 不動産保証協会

Special Report

01

特別レポート・01

定時総会を開催

【日 時】令和8年6月26日(金) 13:15 ~ 14:15

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」



令和8年6月26日(金)、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54回定時総会を開催しました。

総会には、代議員382名のうち367名(委任状31名を含む)が出席。令和7年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和8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 第27期理事の補選に関する件が審議・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



本嶋重夫 専務理事



谷合ひろよ 財務委員長



中西雅敬 監事



中村浩一 資格審査委員長



坊雅勝 副理事長



南村忠敬 総務委員長



土田英明 議長



山口真司 副議長

「2027年国際園芸博覧会」のオランダ庭園に、当会の出展が決定！

総会は13時15分に開会しました。冒頭で司会の南村忠敬総務委員長は、最近各地で頻発している地震について触れ、万が一、総会の途中で地震が起きた場合は避難を優先する旨を注意事項として伝えました。続いて、令和7年度において物故された会員103名の方々に對し哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げ、中村裕昌理事長から次のようなあいさつがありました。

「保証協会は今年で54年目を迎え、認証弁済額がかなり増えてきています。しかし昨今は詐欺まがいの弁済や違約金等の弁済が増え、“皆様の取引の相手方への弁済”という当初の目的と違ってきているため、保証協会としても確固たる考えをもって臨んでいかなければいけないと思っています。

また全日では、昨年“全日ラビー空き家相談ネットワーク”を立ち上げ、登録物件も増えてきています。引き続き、空き家対策には協会をあげて取り組んでいきたいと考えています。

少し話は変わりますが、当協会は令和8年度で会員数4万社を目指しており、5月末で3万8,200社を超えています。皆様の仲間が独立される際は、ぜひ勧誘をお願いします。

そしてまた、昨年は大阪府本部の強力なリーダーシップのもと、大阪・関西万博に出展しましたが、来年は横浜の瀬谷で開催される『2027年国際園芸博覧会』のオランダ庭園に出展させていただきます。今後の進捗状況等はホームページなどでお知らせします

ので、ご理解とご協力をお願いします。

さらに、来年1月には、保証協会の55周年、全日の75周年、TRAの30周年の記念式典を開催いたします。本来ならば10年単位で開催するところですが、70周年がコロナ禍でできなかったため、75周年記念式典を開催させていただきます。

もう1点、国土交通省が不動産業の新キャッチフレーズ「地域とくらしのパートナー」を発表しました。これを受け、より一層、地域と宅建業の発展のために、皆様とともにがんばっていききたいと思っております」。

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、宮城県本部の小林英樹代議員、栃木県本部の平山満代議員が指名されました。

まず報告事項として、本嶋重夫専務理事、谷合ひろよ財務委員長および和田一夫会計監査人、中西雅敬監事が「令和7年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和8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、中村浩一資格審査委員長より、第1号議案 第27期理事の補選にあたり、大阪府本部の長谷川琢也理事の選任案が可決されました。

最後に、坊雅勝副理事長が閉会の辞を述べ、第54回定時総会は滞りなく終了しました。



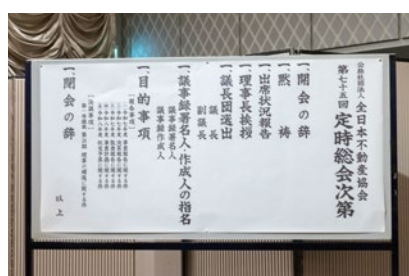
公益社団法人 全日本不動産協会

第75回

定時総会を開催

【日 時】令和8年6月26日(金) 14:30 ~ 15:30

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」



令和8年6月26日(金)、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75回定時総会を開催しました。

総会には、代議員385名のうち330名(委任状32名を含む)が出席。令和7年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和8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 第38期理事の補選に関する件が審議・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、丸岡敬 顧問



大鎌博 議長



中村浩一 副議長

全日75周年、保証協会55周年、TRA30周年の記念式典を来年1月に開催！

14時半、司会の横山鷹史総務委員長による総会成立の報告により、総会が開始されました。理事長あいさつは割愛されましたが、先に行われた保証協会総会の際に、中村裕昌理事長より「全日ラビー空き家相談ネットワーク」の登録件数が増えている件や、2027年1月に、全日本不動産協会75周年、不動産保証協会55周年、TRA30周年の記念式典を開催することが発表されました。

議長に東京都本部の大鎌博代議員、副議長に山梨県本部の中村浩一代議員が選出され、議長からは、議事録署名人として石川県本部の北岡勇介代議員、香川県本部の鈴木誠司代議員が指名され、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

長および和田一夫会計監査人、金田千穂監事が「令和7年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和8年度事業計画・収支予算に関する件」について報告。質疑応答では、千葉県本部選出の代議員より、会員外理事の役割についての質問があり、竹内専務理事が回答しました。

次に決議事項として、第38期理事の補選にあたり、出口賢道資格審査委員長より、新たに埼玉県本部の細野輝人氏、大阪府本部の古我康浩氏を理事に選任する議案が提案され、賛成多数で可決されました。

最後に、坊雅勝副理事長が閉会の辞を述べ、第75回定時総会は滞りなく終了しました。



竹内秀樹 専務理事



萩原幸二 財務委員長



金田千穂 監事



出口賢道 資格審査委員長



坊雅勝 副理事長



横山鷹史 総務委員長



令和8年度

一般社団法人 全国不動産協会

Special Report

03

特別レポート・03

定時総会を開催

【日 時】令和8年6月26日(金) 15:45 ~ 16:45

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

令和8年6月26日(金)、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381名のうち334名(委任状32名を含む)が出席。令和7年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和8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 第4期理事の補選に関する件が審議・可決されました。



買取再販やローン・コンシェルジュ窓口など、新たな制度や助成を展開！

総会は、司会の宮嶋義伸総務委員長の開会の辞により開始されました。冒頭、中村裕昌会長より「TRAは全国展開をして今年で6期目を迎えます。会員支援のための制度や助成を全国で利用してもらえるようにし、現在20億円超の資金ができています。主な事業として共済制度がありますが、なかでも人間ドックは非常に好評です。また、TRAが全額出資して設立したラビー少額短期保険株式会社は、ラビー保証と同時に使うと、会員の皆様にかなり還元ができるようにしていますので、ぜひお使いください。そのほか、この4月からSBIグループと提携し、首都圏・近畿圏の会員の皆様が買取再販に取り組めるようにしております。ゆくゆくは全国に広がっていきますので、少しお待ちいただければと思います。それから、ローン・コンシェルジュという窓口もつくりました。TRAは、これからも会員の皆様のご意見をもとに、さまざまな制度を検討してまいります」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、岡山県本部の彌久末務代議員、鹿児島県本部の福山修代議員が指名されました。

報告事項は、佐々木富見夫専務理事、萩原幸二財務委員長および和田一夫会計監査人、三國成能監事により行われ、次に決議事項として、佐々木富見夫専務理事から第1号議案「定款」の一部改正に関する件が、出口賢道資格審査委員長から第2号議案第4期理事の補選に関する件がそれぞれ提案され、賛成多数で可決されました。なお、第4期理事には大阪府本部の古我康浩氏が選任されました。

その後、竹内秀樹副会長が閉会の辞を述べ、令和8年度の定時総会は滞りなく終了しました。



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

令和8年度

合同懇親会を開催

【日 時】令和8年6月26日(金) 17:00 ~ 18:30

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴西の間」

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8年6月26日(金)の定時総会終了後、合同懇親会を開催しました。



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

金子国交大臣が不動産業のキャッチフレーズ「地域とくらしのパートナー」を発表！

冒頭、中村裕昌理事長は「当協会は、2020年に全日みらい研究所を設置し、第1弾として『全日空家大全』を取りまとめ、昨年は『ミライREBORNスマイビジョン』を発表しました。今年度は、全国で人口が減少している中で、日本の都市計画をどのようにしていくべきかを考え、調査研究を進めており、その取りまとめを、11月の全国不動産会議福井県大会の場で発表できるのではないかと考えています。また来年は、横浜で開催される2027年国際園芸博覧会に出展します。住宅と庭は切っても切り離せないものですので、大きな意味があると思っています」とあいさつしました。

次に、金子恭之国土交通大臣が登壇し、祝辞の中で、不動産業に期待される役割や方向性を示すキャッチフレーズ「地域とくらしのパートナー」があらためて発表されました。続いて、井上信二全日本不動産政策推進議員連盟事務局長や柴山昌彦衆議院議員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。歓談の中で、小泉進次郎防衛大臣、山口俊一衆議院議員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、坊雅勝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。



金子恭之 国土交通大臣



井上信二 全日本不動産政策推進議員連盟事務局長



自由民主党所属議員の皆様



法律 相談

Vol.124

管理業者管理者方式を採用している マンションの売買の重要事項説明



Question

マンションの売却の依頼を受け、仲介業務を行っています。このマンションでは、管理組合に理事が置かれず、総会で管理業者を管理者として選任する旨を決議し、管理業者が管理者としてマンション管理を行っていると言いました。買主に重要事項説明をするにあたって、どのような注意が必要でしょうか。



Answer

管理業者が管理者として管理を行う方式を管理業者管理者方式といいます。重要事項説明では、管理業者管理者方式によってマンション管理が行われていることが説明事項になります。加えて、管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容もあわせて説明しておくべきです。

重要事項説明

宅地建物の売買・賃貸は、生活や営業の基盤を形づくる重要な取引です。宅地建物は大きな価値のある財産であり、一般の人々はそれほどたびたび取引に関与することはありません。しかも、不動産の状況や権利関係など、取引の前提として理解しておかなくてはならない複雑な事項がたくさんあります。

そのため宅建業法35条では、宅建業者に対し、売買・賃貸の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、書面（重要事項説明書）を交付したうえで、買主・借主への重要事項の説明をさせなければならない、という義務を課しました。宅建業者の重要事項説明によって、買主・借主が購入や賃借の前に、宅地建物とその取引条件に関する重要事項を理解し、十分な情報を得たうえで、宅地建物を購入・賃借するかどうかを判断できるようにするためです。

マンション管理についての説明事項

分譲マンションの売買や賃貸では、マンションの管理をマンション管理業者に委託しているときには、宅建業者は、「委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）」を重要事項として説明しなければなりません（宅建業法35条1項6号、同法施行規則16条の2第8号）。加えて、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましいとされています（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第35条1項6号関係8）。

管理業者管理者方式

さて、マンション管理業者が、管理事務を受託するだけでなく、あわせて区分所有法上の管理者として選任され、管理者としての業務を行う管理方式を、管理業者管理者方式といいます。

す。管理業者管理者方式のもとでは、管理組合には理事は置かれず、理事会という会議体は設置されません。理事長・副理事長・会計担当理事も存在せず、管理業者が管理者としてマンション管理業務を行います。区分所有者にとっては、管理業務に携わらなければならない負担が軽減され、管理業者による機動的なマンション管理を実現することができるというメリットがあるため、マンションにおける役員の担い手不足を背景として、最近広まっています(図表)。

管理業者管理者方式においては、管理業者に広範な権限が付与されます。そのため不適切な管理や不当な費

用支出が行われるおそれがあります。また管理業者が工事等の発注者として、自社や関連会社と取引を行うことになるため、区分所有者の利益が害される事態が懸念されます。区分所有者としては、みずからが理事に就任するなどの煩わしさは回避できるものの、他方で管理業者による適正な管理が行われているかどうか、格段の注意を払うが必要になるわけです。

そこでマンションの売買では、管理業者管理者方式によってマンション管理が行われている場合には、宅建業者はその旨を重要事項として説明しなければならないものとされました(同法施行規則16条の2第9号)。さら

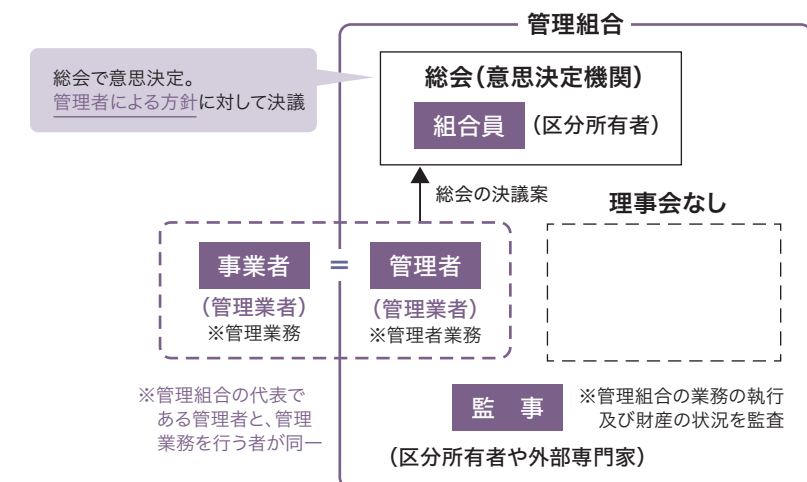
にこの説明を行うにあたっては、マンション管理業者が受託する管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましいとされています(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第35条1項6号関係9)。

まとめ

管理業者管理者方式においては、マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ね、工事等の受発注者となりますので、利益相反の問題が生じ、区分所有者の利益が損なわれる懸念があります。そこで、令和7年5月の「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」によるマンション管理関係の制度の見直しの中で、マンション管理適正化法が改正され、所要の措置が講じられました。

マンション管理のあり方は、宅建業者の業務とも大いに関係します。宅建業者のみなさまも、宅建業法を遵守するのはもちろん、マンション管理の最新の仕組みを知っておく必要があります。

図表 管理業者が管理者になる方式



出所:国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」参考資料(令和5年5月10日)より作成

今回のポイント

- マンション管理を管理業者に委託しているときには、マンションの売買や賃貸では、管理業者の氏名(法人にあっては、その商号又は名称)及び住所(法人にあっては、その主たる事務所の所在地)が説明すべき重要事項になる。
- マンションが管理業者管理者方式によって管理されている場合には、マンションの売買では、その旨が説明すべき重要事項になる。この説明を行うにあたっては、管理業者が受託する管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましいとされている。
- 管理業者管理者方式においては、管理業者が管理組合の管理者を兼ね、工事等の受発注者となるので、利益相反の問題が生じ、区分所有者の利益が損なわれる懸念がある。宅建業者も管理業者管理者方式について十分に理解しておく必要がある。

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.69

自宅の所有者とその敷地の所有者が異なる場合に、
自宅を取り壊して敷地のみを譲渡したときの
譲渡所得の3,000万円控除の適用



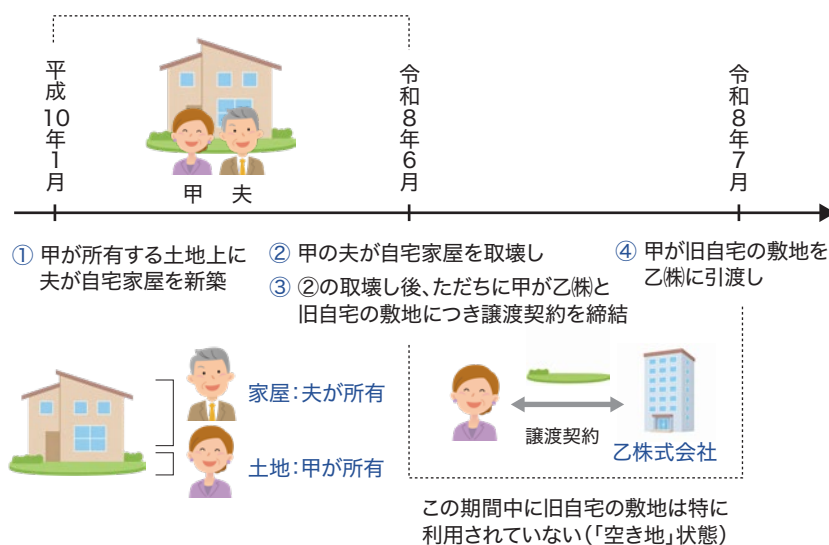
Question

甲さんは、自身が所有する土地に夫が平成10年1月に新築した自宅(夫所有)で、夫とともに継続して住んでいました。令和8年6月に夫が自宅を取り壊した後、甲さんはただちに乙株式会社(上場会社)とその敷地の譲渡契約を締結し、同年7月に引き渡しました。

この場合において、甲さんは、その土地の譲渡に係る所得税の譲渡所得の金額の計算上、租税特別措置法(措法)35条1項の特別控除(以下「3,000万円控除」)の適用を受けることができますか。

図表 甲夫妻の自宅家屋とその敷地の利用状況等

この期間にわたって甲夫妻は①の自宅に居住



Answer

甲さんは措法通達35-4(後記1)および同通達35-2(同2)の要件をすべて満たしているので、3,000万円控除の適用を受けることができると考えられます。

1. 自宅と敷地の所有者が異なる場合の3,000万円控除の適用

3,000万円控除は、個人が自己の居住用財産(自宅家屋と敷地)を譲渡した場合は、一定の要件を満たすことにより、譲渡所得の金額の計算上、最高3,000万円を譲渡所得から控除できる特例です。3,000万円控除は、個人が居住の用に供している家屋(自宅家屋)を譲渡することを

核として設けられた特例であり、譲渡した家屋の所有者とその敷地の用に供されている土地等の所有者が異なる場合には、その土地等の譲渡については適用されないのが原則です。ただし、譲渡した自宅家屋の所有者とその敷地の所有者とが異なる場合であっても、次の①～③の要件のすべてを満たす土地等の所有者の譲渡所得の計算においては、緩和措置として3,000万円控除

の適用が認められています(措法通達35-4)。

- ①その家屋とともにその敷地の用に供されている土地等の譲渡があったこと。
- ②その家屋の所有者とその土地等の所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。
- ③その土地等の所有者は、その家屋の所有者とともにその家屋を居住用として使用していること。

上記②および③の要件に該当するかどうかは、その家屋の譲渡の時の状況により判定します。ただし、その家屋が、その所有者の居住の用に供されなくなった日から、同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡された場合は、②に該当するかどうかは、その家屋がその所有者の居住の用に供されなくなった時から、その家屋の譲渡の時までの間の状況により判定し、③の要件に該当するかどうかは、その家屋がその所有者の居住の用に供されなくなった時の直前の状況により判定します。

2. 自宅家屋の取壊し後にその敷地の譲渡契約を締結した場合の3,000万円控除の適用

3,000万円控除は、個人が自宅家屋(居住の用に供されなくなった家屋も含む)を譲渡することを前提として設けられている特例であり、居住の用に供していた土地等のみの譲渡に対して適用することは、原則として認められていません。

ただし、所有者が自宅家屋(または居住の用に供されなくなった家

屋)を取り壊し、その敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合に、その土地等の譲渡(家屋の取壊し後、その土地等にその土地等の所有者が建物等を建築し、当該建物等とともに譲渡する場合を除く)が次に掲げる④と⑤の要件のすべてを満たすときは、緩和措置として3,000万円控除の適用が認められています(措法通達35-2)。

- ④その土地等の譲渡契約が、その家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋を居住の用に使用しなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること。
- ⑤その家屋の取壊し後、譲渡契約の締結日まで、貸付けその他の用に使用していないその土地等の譲渡であること。

3. 本問における3,000万円控除の適用要件

前記2のとおり、売主が任意に自宅家屋を取り壊し、その敷地の用に供されていた土地だけを譲渡した場合であっても、その譲渡が2の④と⑤の要件をすべて満たしているときは、その土地のみの譲渡について、自宅家屋をその敷地の用に供されている土地とともに譲渡した場合に準じて3,000万円控除の適用を受けることができます。この取扱いの趣旨からすれば、前記1の①の「その家屋とともにその敷地の用に供されている土地等の譲渡があったこと」との要件は、家屋が現存する場合を前提とした要件と考えられるものの、2の④と⑤のすべてを満たす土地等のみの譲渡については、1の①の要件を満

たすものとして取り扱うべきと考えられます。よって、自宅家屋の所有者とその敷地の所有者が異なる場合に、家屋所有者がその家屋を取り壊した後、敷地所有者が土地のみを譲渡したときであっても、前記2の要件に該当すれば1の①の要件を満たし、1の②と③の要件を満たすことにより、3,000万円控除の適用を受けることができると考えられます。

4. 結論

甲さんは、敷地譲渡契約を家屋の取り壊し後ただちに締結し、その翌月には敷地を引き渡しており、その間、貸付等の用に供しておらず(前記2の④と⑤の要件に該当し、したがって、1の①の要件を満たしている)、また、甲さんと家屋の所有者である夫とは親族関係で、生計を一にしており(1の②の要件)、家屋が取り壊されるまで、夫と共にその家屋を居住用として使用しています(1の③の要件)。以上により、甲さんは、前記3に掲げる要件を満たすことから、旧自宅の敷地の用に供されていた土地の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上、3,000万円控除の適用を受けることができます(参考:平成22年6月29日高松国税局文書回答事例)。

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.93

経営者は人材開発を恐れるな 「3つの資本」開発ロードマップ



Question

都内で賃貸管理業を営む不動産会社です。若手社員が「成長できない」「他社のほうが条件がいい」とすぐに辞めてしまい人材が定着しません。これまで研修などの機会もなく、彼らも不安があつてのことだと思います。これからどのように人材育成すべきでしょうか。



Answer

離職を恐れず良質な学びの機会を与え、管理業務の価値に気づかせましょう。どうせ辞めてしまうからと、人材に対する投資を控えすぎはいけません。世代ごとに「人的・社会・金融」の3つの資本を育てる指針を示し、社員の人生を豊かにする支援こそが、人材定着を生む最大の近道です。

人材不足時代の人材開発

深刻な人材不足が続く昨今、「辞めてもまた新しい人を入れればいい」という考えは、もはや通用しません。人が辞めた後に新たな人材が入社する保証はどこにもないのです。現場の仕事の品質を維持し、オーナーからの信頼を得ていくためには、会社自体を魅力ある組織へとアップデートし、今いる人材に気持ちよく働いてもらう環境を整えるほうが、はるかに建設的です。そのため、経営者が「人材開発」に真っ向から向き合う必要があります。

良質な学びの機会が少なすぎる

人材を育成する立場から現場を見ると、従業員の方たちの「良質なインプットの機会」が圧倒的に少ないと感じています。社長や経営陣は外部の研修に足を運び、常に新しい情報を吸収しています。しかし、一般社員は日々の業務に追われ「自社のやり方」しか知りません。その状態で社長が「うちの会社でも、他社の仕組みを取り入れよう!」と言っても、社員がピンとくるはずがありません。

人はみずから動機づけられなければ行動を起こさないものです。社員に主体的に動いてもらうには、彼らを信頼して良質な研修や他社との交流の場に送り出し、意図的にインプットの機会を与える必要があります。「外の世界を見せると、他社に引き抜かれるのでは」と懸念する経営者もいるでしょう。しかし、自社の労働環境や社風を改善していくことこそが経営者の役割であり、それを行わない怠慢こそが人材流出の最大の原因なのかもしれません。

質の高い仕事という認識

管理会社の現場では「作業的な仕事ばかりでキャリアアップが見えない」と嘆く若手も多いいます。それは、管理業務の一部分しか見えていないからです。本来、賃貸管理の仕事には「オーナーの資産を最大化させる」という重要なミッションがあります。物件の維持管理の先にある「価値向上」を実現する役割は、非常に難易度が高くやりがいのある仕事です。

さらに、資産価値向上のための提案は、オーナーとの強固な信頼関係がなければ聞き入れてもらえません。作業の向こう側にある価値に気づき成長し

てもらうには、多くを語る前に、まずは彼らが「できる部分」を一つずつ着実に開発できるよう支援することが求められます。

資本開発ロードマップをもとに 人材開発する

とはいえ、人は誰も一度に多くのことはできません。世代ごとの課題を踏まえ、長期的な視点で見守ることが重要です。結論として、会社は「従業員が豊かになってくれること」を望んでいいはず。従業員が豊かな人生を歩むためには「人的資本(働く力)」「社会資本(人脈)」「金融資本(お金を働かせる)」の3つの資本を効率的に活用できることが望ましいのです。

人的資本

仕事に対する基本姿勢は各社で指導しているでしょうが、まずは宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理

士といった不動産関連資格を必ず取得してほしいところです。プロとしてレベルの高い仕事をするための壁であり、これを突破できなければ次の壁で挫折します。

学習面では、業界内での実務の研鑽^{けんさん}はもちろん、学びの幅を広げることで他者と差別化され、「自分自身のブランド」が形成されていきます。

社会資本

人脈形成も段階を踏んで広がります。まずは身近な社内や業界内のコミュニティから始め、徐々に社外のコミュニティやオンラインサロンなどへ広げるのもよいでしょう。さらに年代が上がれば、業界外との交流を積極的に深めていくことが好ましいでしょう。こうした良質なつながりは、ビジネス上の信頼関係を深めるだけでなく、事業の多角化や新しいアイデアを生み出す強力な源泉となります。

金融資本

最近の若手は、若い段階から投資への意識が高い傾向にあります。それは推奨すべきですが、投資のテクニックばかりに目を向けている人が多すぎます。投資にはまず「種銭^{しゅせん}」が必要であり、そのためには目の前の仕事を一生懸命頑張るしかありません。単に小銭を貯め込むよりも、若いうちは「良質な浪費(経験への投資)」をしていくほうが、結果的に魅力的な人材へと成長します。年代が上がるにつれて資産運用へとステップアップしていくのが理想です。

世代ごとの「3つの資本」の成長ロードマップを提示し、社員がみずからのキャリアと人生を豊かにできるよう全力でサポートすること。それこそが、人材定着を生み、選ばれる不動産会社へと飛躍するための唯一の近道なのです。徹底的に遊び、徹底的に学ぶ環境を提供し、若手の成長を恐れずに後押ししていきましょう。

図表 資本開発ロードマップ

3つの資本	内 容	10代 (社会を知る・基礎を知る)	20代 (基礎固め・成長期)	30代 (専門性・実践)	40代 (ブランディング・経営)	50代以上 (成熟・還元)
人的資本	仕事	あいさつ 笑顔 スピード	レスポンス 気配り/気遣い 客観性	クオリティ マネジメント 実践(チャレンジ)	経営 美意識 ブランド	最高潮の生産性 多角化 人に与える
	不動産関連 資格	FP3級	宅地建物取引士 賃貸不動産経営管理士	FP技能士(1級/2級) 不動産コンサルティングマスター CPM(米国不動産経営管理士)	CCIM(米国認定商業不動産投資顧問) 中小企業診断士/MBA	
	学習	家族や親族 目標とすべき先輩	実務での研鑽 目標とすべき上司 社長/マネージャー	業界内セミナー 他社ベンチマーク 業界外の事例研究	経営学 ワインエキスパート/ソムリエ	日本の文化 世界遺産
		日経新聞・書籍(YouTube)・みらいず実務講座				
社会資本	人脈形成	年上の人とのつながり 社内コミュニティ	良質な浪費 社内コミュニティ 業界内コミュニティ	社外コミュニティ オンラインサロン	インフルエンサーとの接点	高次元な人脈 ボランティア 旅
		良質な浪費(経験)・良質なセミナー・趣味の追求				
金融資本	資産形成	貯蓄の習慣	貯蓄(種銭) NISA	全世界株(インデックス) 不動産投資信託 iDeCo	不動産投資 ワイン 良質な浪費	船舶
ポイント		目上の人との接点を作る	徹底的に遊び、徹底的に学ぶ ワーク・ラーン・バランス	家族との時間と、学びとのバランス ワーク・ライフ・バランス	さらなるクオリティの向上と ブランディング	健全な精神と身体 (お腹に注意)

Copyright © 2026 Mirise Consulting All rights reserved.

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多数の資格を保有。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。



権利関係

～民法・不動産登記法～

所有者不明土地問題対策のため、令和3年4月に民法と不動産登記法が改正されましたが、改正法は、令和5年、令和6年、令和8年の3段階で施行されました。改正法の施行が今年度で出そろったこととなりますので、今回はその主な改正内容を紹介します。

① 相隣関係(民法)

(1) 境界を越えた竹木の枝・根

土地の所有者は、隣地の竹木の「根」が境界線を越えるときは、自分で切り取ることができますが、「枝」が越境してきたときは、その竹木の所有者に切除させることができるのであり、自分では切り取ることができません。しかし、法改正により、下記の場合は越境した「枝」を自分で切り取ることができるようになりました。

- ① 竹木の所有者に切除するよう催告したにもかかわらず、相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

(2) 隣地使用权

土地の所有者が隣地の使用を請求できる場合として、従来は下記の①のみが定められていましたが、法改正により②と③が追加されました。

- ① 境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造・収去・修繕をする場合
- ② 境界標の調査または境界に関する測量をする場合
- ③ 上記(1)で述べた枝の切り取りをする場合

なお、使用权が認められているのは「隣地」であり、「隣家」ではないことに注意してください。隣の住家へは、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることができません。

(3) ライフラインの設備の設置・使用

土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用しなければ電気・ガス・水道等の継続的給付を受けられないときは、必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用することができます。

② 共有(民法)

(1) 共有物の管理行為

これまで、共有物に変更を加える行為をする場合は、共有者全員の同意が必要とされていましたが、法改正により、軽微な変更については、各共有者の持分の価格の過半数で決定できるようになりました。なお、軽微な変更とは、共有物の形状または効用の著しい変更を伴わない変更をいいます。

共有物の管理は、行為の種類に応じて、次のように行われます。

行為の種類	内 容	必要数
保存行為	共有物の修理、共有物の登記など	各共有者が単独でできる
利用・改良行為	土地5年、建物3年以下の短期賃貸借 共有物を目的とする賃貸借契約の解除など	各共有者の 持分の価格の過半数
軽微変更行為	形状または効用の著しい変更を伴わない変更	
変更・処分行為	共有物の売却、共有建物の増改築など	共有者全員の合意

(2) 所在等不明共有者の不動産の持分

不動産が共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない(所在等不明共有者がいる)ときは、共有者は、裁判所に申し立て、その決定を得て、所在等不明共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡することができます。

③ 相続登記および住所等変更登記の申請義務化(不動産登記法)

(1) 相続登記

相続によって不動産の所有権を取得した相続人(遺贈によって取得した相続人も含む)は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転登記を申請しなければなりません。

(2) 住所等変更登記

所有権の登記名義人は、氏名・名称または住所について変更があったときは、その変更があった日から2年以内に、変更の登記を申請しなければなりません。

問題を解いてみよう！

Q1 土地の所有者は、境界標の調査または境界に関する測量等の一定の目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる場合であっても、住家については、その家の居住者の承諾がなければ、当該住家に立ち入ることはできない。(R5・問2)

Q2 所有権の登記名義人は、氏名・名称又は住所について変更があったときは、その変更があった日から3年以内に、変更の登記を申請しなければならない。(予想問題)

こう考えよう！ 解 答 と 解 説

Answer 1



【解説】

記述のとおりです。土地に立ち入る行為に比べ、住家に立ち入る行為は、居住者のプライバシーを侵害する程度が大いからです。

Answer 2



【解説】

相続登記の申請期限は「3年」以内ですが、住所等変更登記の申請期限は「2年」以内です。両者を混同しないように気をつけてください。

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。

テクノロジーが変える世界の不動産 —— AIの光と影

2025年、不動産テック(PropTech)への世界投資額は167億ドルに達したそうです※。資金の3～5割がAI関連企業に集中しており、その勢いは2021～22年のいわゆるバブル期すらも凌駕しています。物件の値付けから入居者募集、売買契約まで、不動産ビジネスのあらゆる工程にAIが入り込もうとしています。しかしその急速な普及は、新たなリスクも生み出しています。

※ 米不動産テック調査機関CRETI(Center for Real Estate Technology & Innovation)調べ

「AI査定」が 鑑定士の仕事を始めました

不動産の価格査定は長らく、経験豊富な鑑定士が現地を訪れ、周辺の取引事例と照らし合わせながら判断するもので、極めて属人的な作業でした。それを根底から変えつつあるのが、AVM(自動評価モデル)と呼ばれるAI査定システムです。

米国のHouseCanaryは1億2,000万件超の住宅データをAIに学習させ、数分以内に評価額を算出するシステムを銀行や不動産投資ファンドに提供しています。全米最大の不動産ポータルサイトであるZillowの「Zestimate」も、衛星写真や人流データ、物件内部の画像認識を組み合わせたマルチモーダルAIに進化しました。

ある調査では「AI活用企業は非活用企業と比べて査定精度が18%向上し、取引時間が23%短縮された」とも報告されています。これは「鑑定士が不要になる」という話ではありません。根拠の説

明、現地確認、特殊事情の判断は引き続き人間の仕事です。ただしその前提として、AIが弾き出した数字を読み解く能力が、不動産のプロに求められる時代になりつつあると考えるのが自然でしょう。

物件探しが「検索」から 「会話」に変わった

「駅徒歩10分以内、ペット可、2LDK、予算3,000万円」——これまで購入希望者は条件を入力欄に打ち込み、ヒットした物件を一覧から選んでいました。その体験が根本から変わろうとしています。

米Zillowは2025年10月にChatGPTと独占的に連携し、翌2026年3月に「AI mode」を発表しました。自然な言葉で条件を話しかけると、AIが候補を絞り込み、予算や学区の適合度をリアルタイムで示してくれます。「ポータルサイトで検索する」から「AIエージェントに相談する」への転換です。

中国最大手の不動産プラット

フォームBeike(Lianjia)は、AI生成バーチャル内覧「Realsee」を展開し、内覧件数が133%増、問い合わせの成約率が20%向上したと報告しています。全世界5,000万空間以上の3Dデータを蓄積しており、物件を「見に行く」前にほぼ全室を画面上で確認できます。米国ではCoStarが、2025年2月に3Dスキャン大手Matterportを16億ドルで買収し、デジタルツインの全物件標準化に乗り出しました。

こうした変化は、物件情報の「書き方」や「見せ方」が成約率に直結する度合いをさらに高めます。キーワードを羅列したテキストや粗い写真では、AIにとっても購入希望者にとっても、物件の魅力が伝わらない時代が来ています。

オフィス・商業施設の 管理もAIへ

住宅だけではなく。オフィスや商業用不動産(CRE)の世界でも、AIの導入が急速に進んでいます。

世界最大級の不動産サービス会社であるJLLは、AIによるリース契約の自動要約を導入した結果、人手でのレビュー作業を60%削減したと発表しています。さらに、AIによってこれまで見落とされていたエスカレーション条項(賃料改定ルール)を検出し、100万ドル超の追加収益につながった事例も報告されています。物流大手Prologisは倉庫内のセンサーとAIを組み合わせ、空調や照明を使用状況に応じてリアルタイムで制御し、光熱費の削減を実現しています。

ただし、JLLが2025年10月に公表した調査では、CRE企業の約90%がAIパイロットを実施している一方、当初の目標をすべて達成できた企業は5%にとどまるという結果が出ています。導入したはいいものの、古いPDFやバラバラなフォーマットの契約書データが足かせになるケースが多く、「AI活用の前に、データ整備が先決」というのが偽らざる現状と言えそうです。

AIが生む 「見えない偽物」という問題

ここまで見てきたように、AIは不動産業を効率化し、情報の質を高める側面を持っています。しかしその裏で、業界の根幹である「情報の信頼性」を脅かす問題も急浮上しています。

画像生成AIの普及により、存在しない物件の内覧写真を数分で大量に作ることが技術的に可能になりました。リフォーム前の物件をAIで修繕済みに見せる、実際には得られない眺望や日当たりを合成する、そうした手口がリスティング広告に紛れ込む事例が、米国・中国・韓国などで報告されています。AIは静止画にとどまらず、内覧動画などで商業利用が始まっています。物件の魅力を最大化する目的と、実物との乖離かいりを最大化するリスクは、同じ技術の表裏一体の関係でしょう。

世界各地ではすでに、AIで生成・加工された物件写真や偽の本人確認書類、実在する仲介業者を装ったメールなどを使った、詐欺まがいの事例が報告され始めています。オンラインで内見から契約、送金まで完結する取引が広がるほど、

借り手や買い手は「画面上の情報」を信じるしかなくなります。AIは不動産取引の利便性を高める一方で、情報の非対称性をさらに深める道具にもなりつつあるのです。

規制も動き始めました。中国は昨年9月、AI生成コンテンツへのラベル表示を義務づける国家標準を施行しています。ただし不動産広告への実際の適用はまだないようで、米国・欧州、そして日本には不動産広告に特化したAI規制は存在しません。

AIは不動産業を効率化する道具であると同時に、業界の信頼を切り崩す道具にもなり得ます。その二面性を正面から受け止めた上で、AI活用を議論する必要があるのでしょうか。「テクノロジーで業務が楽になった」という話の先に、「では、その情報を誰が保証するのか」という責任も待っています。



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企画部門にてビッグ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グデータを構築し、不動産ビッグデータ、AIを基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。

秘術 Vol.9



他行からの借換え希望には、このような点を注視します

金利が上昇局面にあるなか、銀行からの借入れ中の融資についての金利引上げ依頼などの対応に嫌気が差し、別の銀行への借換えを検討されている方も多いのではないのでしょうか。実際に借換えを決断し、別の銀行に打診・照会・交渉される際には、応対する側で注視される事項をあらかじめ意識しておくことが有効と考えます。

金利交渉にみる銀行側の思惑

5月18日の国内債券市場で、一時、長期金利の指標となる新発の10年物国債の利回りが年2.8%まで上昇しました。近時、金利にはほぼ一直線での上昇が認められ、日本銀行が決定する政策金利との金利差も広がっているため、利上げ環境が整いつつあるように映ります[図表1]。

銀行の基本収益は、「貸出金利－預金金利」の差である^{さや}鞘がもたらします。よって金利上昇期には、それを商機とにらんで貸出しと預

金双方の金利の見直しに着手します。貸出金利の引上げをできるだけ早く、引上げ幅を大きくする一方、預金金利の引上げをできるだけ遅く、引上げ幅を小さくすれば両者の差が広がって収益が拡大するため、そうしようします。

具体的には、変動金利型貸付では基準金利を引き上げ、否応なしに新金利を適用します。固定金利型貸付では、最終返済期日までの期間が短ければ次回借入れ時の金利引上げを予告し、返済期間が長い貸付けでは貸出し途上での金利引上げを交渉します。直接的な金利引上げだけでなく、固定

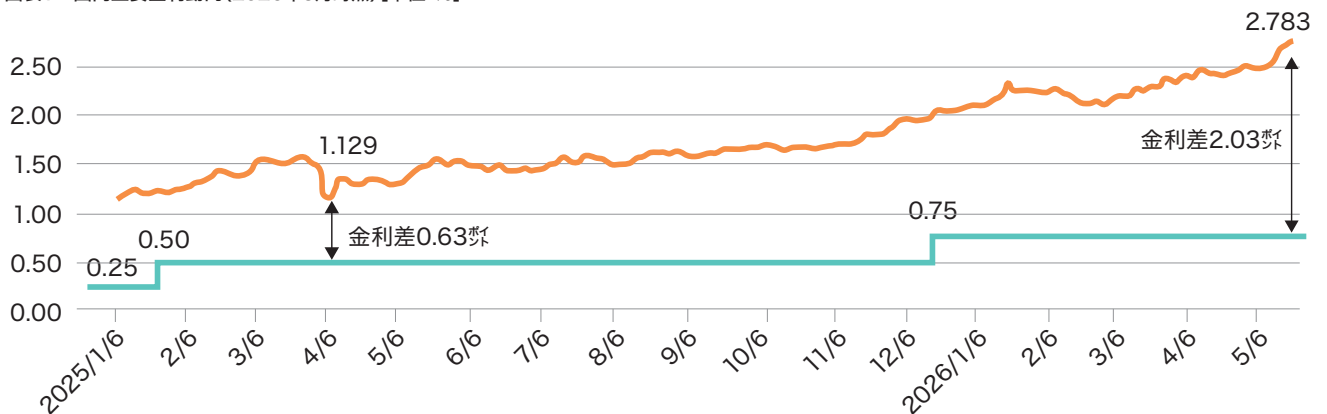
金利型から変動金利型への切替えなども模索し交渉します。

事業者側に根負け傾向？

銀行側は、こうした金利交渉を組織的・計画的に実施しています。経験の浅い行員向けに、こうした金利引上げ予告・交渉のためのテキストや通信教育までが用意されているのです。

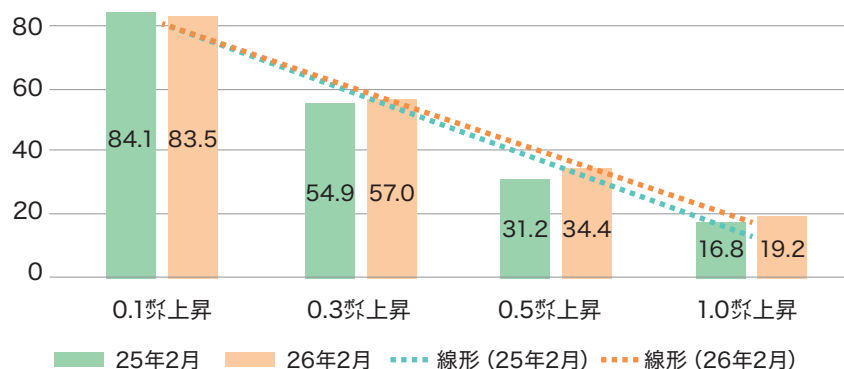
事業者側も、度重なる銀行側からの金利引上げ依頼への対応に疲れてきているためか、信用調査機関による調査では、金利引上げ

図表1 国内主要金利動向(2026年5月時点)[単位:%]



出典:財務省「国債金利情報」等を筆者加工

図表2 メインバンクから今後の資金調達時の借入金利について既存金利よりも上昇を打診された際の上昇幅別の「受け入れる」比率[単位: %]



出典: 東京商工リサーチ「TSRデータインサイト(25/02/17および26/02/13)」を筆者加工

への許容度合がわずかながら広がってきているようです[図表2]。物価高の報道が続くなか、受け入れざるを得ないと諦めてしまっているのかもしれません。

その一方、取引先銀行側の理屈や姿勢に納得できず、新たな調達先を模索する動きも活発化しています。貸金庫などのごく少数の例外を除き、預金・融資・振込みなどに代表される銀行の商品やサービスには、形がありません(「無形」と呼ばれています)。それゆえに、別の銀行の商品やサービスと入れ替わったところで、店舗への距離や駐車場の停めやすさなどが変化するだけで、中核部分に不都合はないのです。

この事実は、銀行や行員側もよく理解しています。店舗で営業を担当した行員で、獲得手段として他行の取引からの借換えを打診したことのない者はおそらくいないからです。

既存取引行とのトラブルを重視

よって、新たな調達候補先として他行に借換え相談に行かれても、受け手側は特段非常識な申し出と認識したり、驚いたりはしません。受付後の審査の流れやその際の着眼点もある程度共通していますので、これらへの質問・照会を準備しておくことが有効です[図表3]。

申込みや相談を受けた銀行側が最初に注視するのは、その理由です。「現在の金利水準と大幅

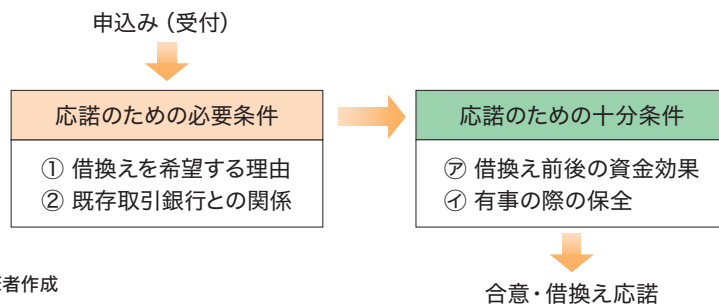
に乖離していない、無理のないものか」「既存取引行には希望・相談済みか／謝絶された際の理由は何か」などを尋ねられることでしょう。これらが①です。

その上で、「既存取引行との間にトラブルなどが生じていないか」を尋ねられることでしょう。実務上最も重視する箇所で、「あり」ならば、よほどのことがない限りは審査が通りません。行員という人種は「ウチの銀行ならばもっとうまくやる」とは考えず、「後々ウチの銀行ともめたら面倒だ」と受け取るためです。これらが②です。

①と②を満たした上で、貸出しを実行した場合の資金効果(㉗)や、返済不能時の担保などの換価性(㉘)を審査します。不動産業各位の場合は、㉘に慎重に向き合うことでしょう。

銀行は、実態上でも「よそに借り換えてもらっていい」と金利の据置き希望に応じないこともあります。それゆえに、借換えの相談を受けた銀行側も「最初取引中の銀行の判断をなぞって検証する」とご理解ください。

図表3 借換えを希望された銀行側の着眼点



出典: 筆者作成

author

オペレーションデザイン(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8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 いちたかガスワン
	札幌市	株式会社 HNK商事
	札幌市	株式会社 兆
	札幌市	三協興産 株式会社
	伊達市	株式会社 清水興業エスケー不動産
	札幌市	株式会社 STAYS
	札幌市	株式会社 テンポイントグループ
	虻田郡	株式会社 Boundary Real Estate
	札幌市	合同会社 ブリッジ・フィールド
	札幌市	株式会社 MoRight
	札幌市	株式会社 ライフニックス
	岩手県 盛岡市	有限会社 エコシステム
	盛岡市	株式会社 みうら不動産
宮城県	仙台市	オリクラフト 株式会社
	仙台市	合同会社 トライ
秋田県	秋田市	office HEMMI
福島県	いわき市	アイノス 株式会社
	耶麻郡	金子工業 株式会社
	喜多方市	特定非営利活動法人 和
茨城県	つくば市	有限会社 青柳不動産
	ひたちなか市	合同会社 家結びとつゆ草
栃木県	芳賀郡	株式会社 つるや不動産
群馬県	高崎市	合同会社 ray
埼玉県	さいたま市	株式会社 通つむぐ
	八潮市	サイバーレジデンシャル 株式会社
	白岡市	有限会社 トータルフード和楽
	さいたま市	株式会社 不動産ブレンバンク
	加須市	プロバティ
	蕨市	株式会社 YOSUMI
	さいたま市	LocaWeave 株式会社
	千葉県 東金市	株式会社 IBeホーム
	野田市	株式会社 Ao
	千葉市	有容 株式会社
	佐倉市	合同会社 おそのい不動産
	千葉市	久叶 合同会社
	柏市	高嶺商事 株式会社
	千葉市	株式会社 TSP
	千葉市	合同会社 NEW CHALLENGE
	松戸市	ハジューアセットデザイン 株式会社
	長生郡	株式会社 プレメリアホームズ
東京都	船橋市	株式会社 ベルデホーム
	松戸市	株式会社 マルクーレ
	長生郡	合同会社 モク
	市川市	YorY 株式会社
	港区	株式会社 R
	青梅市	株式会社 あいだ工務店
	港区	晶奈屋 合同会社
	港区	株式会社 AMON
	千代田区	株式会社 Impra
	港区	株式会社 WINコーポレーション
	府中市	有限会社 ウエマツ
	渋谷区	株式会社 ウェルマツチ
	北区	株式会社 うさぎ屋
	品川区	A&K 株式会社
	港区	株式会社 BBASE
	新宿区	株式会社 エーアールホールディングス
	新宿区	株式会社 etaler
	豊島区	ETSOK 株式会社
	渋谷区	株式会社 NFC
	江東区	株式会社 MHサポート
	渋谷区	株式会社 勝どき
	豊島区	株式会社 COLOR ESTATE
	渋谷区	karirukikaku 合同会社
	新宿区	株式会社 Cicero
	練馬区	株式会社 Kuana
	港区	株式会社 クッドエージェント
	渋谷区	株式会社 グラブゲイン
	日野市	株式会社 グリーンランド
	千代田区	KC-Welfare 株式会社
	中央区	恒安通商 株式会社
	千代田区	株式会社 サンリツ都市開発
	港区	株式会社 SEAM
	渋谷区	株式会社 渋谷トラスト

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	渋谷区	JUN YOYOGI 株式会社
	渋谷区	株式会社 スタープラチナ
	品川区	株式会社 ストレート
	文京区	株式会社 誠航
	足立区	誠陽商事 株式会社
	中央区	株式会社 ZEN HOME
	大田区	ソラナ 株式会社
	杉並区	株式会社 結柳エステート
	大田区	株式会社 つなぐや不動産
	立川市	株式会社 ティ・アンド・エー
	渋谷区	株式会社 東京アセット
	新宿区	ナルーエステート 株式会社
	豊島区	株式会社 日和財託
	墨田区	株式会社 ネクストボヤージュ
	府中市	桜香不動産
	豊島区	株式会社 Be-design
	中央区	株式会社 ビゼア
	港区	株式会社 PICK
	文京区	合同会社 ひろ
	千代田区	株式会社 フォースラボ
	荒川区	株式会社 プロンスナイト
	港区	株式会社 ベリーベスト
	品川区	PointFive 株式会社
	中央区	ミライブ 合同会社
	新宿区	ユアロック 株式会社
	板橋区	株式会社 youfinity
	世田谷区	株式会社 Uknight
	台東区	UMAX 株式会社
	新宿区	ライフアセットFP 株式会社
	大田区	LIVIA 株式会社
	豊島区	株式会社 LIVNEXT CITY
	港区	Luxorient Realty 株式会社
	江戸川区	RED 合同会社
神奈川県	川崎市	株式会社 RTD
	海老名市	株式会社 アイリス建創
	横浜市	株式会社 And W
	藤沢市	合同会社 イロドリAsset Partners
	横浜市	株式会社 ウッドパーク
	横浜市	株式会社 OFFICE M
	横浜市	KCC 合同会社
	小田原市	有限会社 瀬戸一雄商店
	相模原市	株式会社 何でも本舗都
	横浜市	株式会社 Hiramoto
	川崎市	株式会社 モリケン
	横浜市	合同会社 ライフキャリア
	横浜市	株式会社 RAY REPOSE
新潟県	新潟市	takeshita
	見附市	TKG合同会社
	新潟市	株式会社 ヒラタキカク
	富山県 富山市	合同会社 コックワーク
富山県	富山市	大吉不動産
	福井県 福井市	株式会社 SHOUKEIプロバティ
福井県	福井市	株式会社 トチトイエ
	富山県 富山市	有限会社入沢工務店
山梨県	笛吹市	有限会社入沢工務店
	山梨県 富士市	株式会社 IKI
静岡県	富士市	株式会社 井出徳ハウジング
	静岡市	株式会社 エーエフシー
静岡県	静岡市	En
	熱海市	オーツーディーエス 株式会社
	藤枝市	株式会社 K2不動産
	静岡市	株式会社 ケンシン総業
	焼津市	大栄工業 株式会社
	愛知県 名古屋	あさひ不動産コンサルティング 株式会社
	名古屋	AA不動産 株式会社
	名古屋	MTホールディングス 株式会社
	名古屋	株式会社 SMART LEAD
	名古屋	長谷川住設 株式会社
	名古屋	株式会社 半額堂
三重県	伊賀市	オフィス コア
	鈴鹿市	株式会社 マツノ
京都府	相楽郡	株式会社 今井不動産企画
	宇治市	MK 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	京都市	株式会社 スノモ
	京都市	有限会社 ツー・ウッド
	大阪市	安盛通 株式会社
	堺市	株式会社 威信
	大阪市	伊藤建物 合同会社
	大阪市	株式会社 Innocation
	大阪市	うぶすな不動産開発 株式会社
	大阪市	株式会社 OKI LIVING
	枚方市	京ファッション 有限会社
	大阪市	株式会社 グロースアール
	大阪市	株式会社 源平プロバティ
	大阪市	財富房地產投資 株式会社
	大阪市	株式会社 SUN GROUP
	大阪市	株式会社 スタジオフィグ
	大阪市	TKグランクス 株式会社
	大阪市	展達 株式会社
	大阪市	Trust partners 株式会社
	大東市	株式会社 ハウスD2
	大阪市	B&B INTERNATIONAL 合同会社
	大阪市	BeBest 株式会社
	大阪市	株式会社 ビオニエーレ
	大阪市	株式会社 フォーシーズンジャパン
	大阪市	合同会社 プラムコーポレーション
	豊中市	北摂匠不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 MARLY
	枚方市	株式会社 マツリカ
	大阪市	三嘉 株式会社
	豊中市	メイクワンディレクション 株式会社
	大阪市	株式会社 Reach out
	大阪市	株式会社 Rivance Partners
兵庫県	神戸市	株式会社 エスエフ
	姫路市	株式会社 EDGE
	尼崎市	株式会社 SINCERIA PROPERTY
	神戸市	株式会社 Seilwa Link
	姫路市	株式会社 メルシー
	西宮市	株式会社 YuiRino Home
	姫路市	リノワン不動産 株式会社
	加古川市	合同会社 Logic and Emotion
奈良県	奈良市	株式会社 ADVANTIS
	吉野郡	株式会社 グリーンリノベ不動産
	生駒市	株式会社 大東サッシ工業所
	和歌山県 岩出市	株式会社 アスカ企画
和歌山県	和歌山市	株式会社 不動産売却センター
	田辺市	株式会社 リビング建築工房
島根県	出雲市	株式会社アラキ
	江津市	株式会社住処屋
岡山県	岡山市	株式会社 ワンオンプラス
	岡山市	OneMarriner 株式会社
広島県	安芸郡	Na-ALL 株式会社
	三原市	株式会社 ワンエイティ
山口県	山口市	株式会社 エミシアコンサルタント
	徳島県	合同会社あいあいハウス
徳島県	徳島市	nico2不動産
	板野郡	株式会社マルショウ
香川県	さぬき市	株式会社エルニード中四国
	愛媛県 四国中央市	株式会社 ISHIKENMASA
愛媛県	松山市	有限会社 愛媛情報調査サービス
	松山市	つむぐ住まいる
福岡県	福岡市	株式会社 Aston
	北九州市	株式会社 APOLONJAPAN
	福岡市	Ambitious Asia 株式会社
	遠賀郡	株式会社 e-house
	福岡市	エターナル・ハーモニー 株式会社
	福岡市	株式会社 JFエステート
	福岡市	株式会社 ソルナリアルティ
	佐賀県 唐津市	株式会社イトリア
沖縄県	那覇市	合同会社 ぐすくま
	宜野湾市	株式会社 SUN HOPE
	那覇市	ひらひら 株式会社
	沖縄市	有限会社 ファーストビルディング
	中頭郡	リノマール 株式会社
沖縄県	浦添市	株式会社 REVALO不動産

6月末正会員：38,318 従たる事務所：4,375

TRAの会員支援情報

TRA(一社)全国不動産協会は、全日会員を支援するための団体です。制度や助成をぜひご活用ください。

◆ 共済事業 ◆

万が一の際に、保険金や見舞金をお支払いします。

- ・生命共済(18歳～80歳)※保険年齢適用
- ・死亡見舞金(81歳以上)
- ・入院見舞金
- ・火災見舞金
- ・配偶者弔慰金
- ・人間ドック助成金

詳細はこちらから



<https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/kyousai/>

◆ 宅地建物取引業 総合賠償責任保険 ◆

宅地建物取引上での不測の場合に備えた損害保険を提供します。



詳細はこちらから
(会員専用ページ)



https://www.zennichi.or.jp/mypage/takken_hoken/

◆ 火災保険提携事業者 ◆

三井住友海上火災保険株式会社の火災保険商品「GKすまいの保険」の募集関連行為従事者として※、会員ご自身の取り扱う住宅用建物の購入者(オーナー)を保険代理店に紹介いただき、成約に至った場合、契約者(購入者)と提携事業者(会員)双方にとってのメリットが得られます。

※三井住友海上火災保険代理店と提携いただく必要があります。

詳細はこちらから



<https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/oshirase/20240606130252.html>

◆ 全日ラビー少額短期保険株式会社 ◆

全日ラビー少額短期保険株式会社は、TRAが100%出資して設立した少額短期保険会社で、「賃貸住宅入居者総合保険」と「テナント総合保険」を取り扱っています。会員支援の目的に資するため、代理店に支払う手数料は業界高水準となっており、収益アップを図ることができます。お問い合わせは全日ラビー少額短期保険株式会社までお願いします。

全日ラビー少額短期保険株式会社 **03-3261-2201**
(受付時間10:00～17:00 土日祝日等を除く)

◆ 家賃債務保証【全日ラビー保証】 ◆

ジェイリース株式会社と業務提携し、家主・借主双方にとって便益の高い家賃債務保証サービスを提供しています。各種保証プランに関するお問い合わせはジェイリース株式会社までお願いします。

ジェイリース株式会社 **0570-010-201**
(全国共通ナビダイヤル)

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、木下直秀、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/>



月刊不動産 2026年8月号
令和8年8月15日発行

国土交通大臣登録証明事業

賃貸住宅管理の専門家になる 唯一の国家資格

賃貸不動産

経営管理士
試験

宅建士を活かして

次のステップへ

試験日

11/15 (日)

13:00~15:00 (120分間)

試験情報は
こちら▶受験申込
受付中

受験申込締切

9/30 (水)

「中小企業から」ツボンを元気にプロジェクト」公式アンバサダー 永作博美

お問い合わせ

0476-33-6660
受付時間 平日10:00~17:00

試験について詳しくは当協議会HPをご覧ください。

賃貸不動産経営管理士 | 検索

<https://www.chintaikanrishi.jp/>Property Manager
賃貸不動産経営管理士

国土交通大臣登録機関 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

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、これから施行される法令
に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、素早く役立つ情報を掲載しています。不動産関係の手引き
不動産関係者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! ▶

