

RIENGOLD PRIVATE OFFICE（日本の Private Office）設計図

2026-10-20・試作・数字・人名・物件は見本

0. 一行で

日本で買うときの不確かさを、内覧の前にゼロにする窓口。売り手と買い手を先に台帳に持ち、世界の買い手側の代理人の力を借り、確実に決められる段取りを売る。

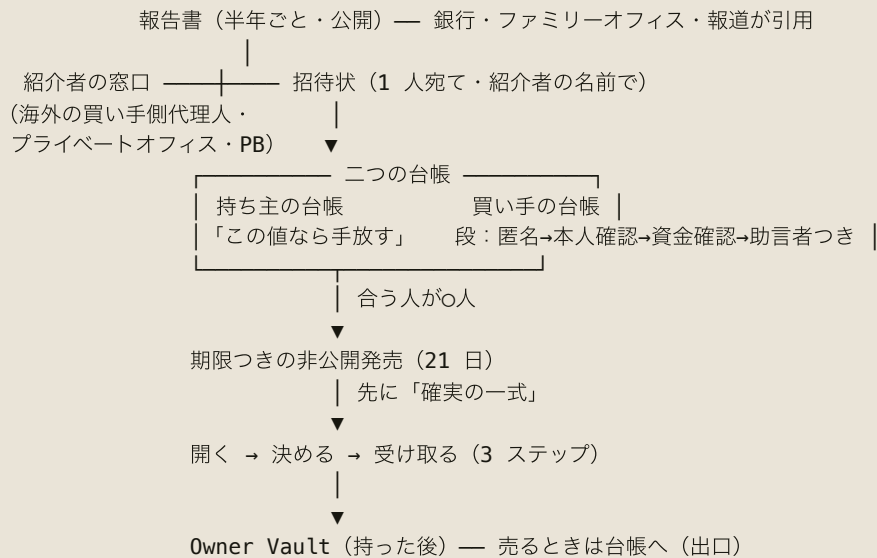
1. なぜこの形か（世界の手本と、足すもの）

ゼロから考えていない。機能ごとに世界一の手本を型として取り、その弱点を直す形で足している（調べた日：2026-10-20）。

機能	手本（型）	評価の根拠	弱点	足すもの
物件を集める	Compass（全米 1 位）の「社内だけ → 予告 → 公開」の 3 段、買い手の数を売り手に見せる道具、持ち主の「この値なら」	2025 年 \$262B、Anywhere を買収（Sotheby's・Christie's・Corcoran が傘下）	囲い込みの批判と訴訟、自社データ、2 万人の営業が前提	非公開に期限（21 日）、物件ごとの結果を公開の取引データと並べて出す
届ける	Knight Frank の Wealth Report（調査が入口）、SERHANT. のスタジオ（全物件を同じ型で映像化）	報告書は毎年銀行・ファミリーオフィス・報道が引用。SERHANT. は 2025 年 \$7.13B	東京は上昇率世界 1 位（+58.5%）なのに超高額の集計に入っていない。日本の住宅の窓口がない	日本の超高額住宅の報告書を半年ごと。映像は 1 人宛て（ONE OF ONE）
富裕層の網	Knight Frank Private Office、英国の買い手側代理人（着手金+1.5~2%）	現金を持つ依頼主と物件探しの依頼を抱えている。ファミリーオフィスの一番の壁は「信頼できる相手」23%	ロンドン中心、日本の住宅は扱っていない	世界の代理人・プライベートオフィスにとっての「日本の窓口」になる
決めさせる	シンガポールの発売（お金を入れて申込・抽選・3 週間）、Sotheby's の競売（先に入札 → 2 週間 → 約 30 日）、豪州の事前許可	Parktown は発売週末に 87% 契約	関心は契約ではない（NY は海外の見込み客 32% → 買い手 15%、Emaar は約 15% 解約）	内覧の前に「確実の一式」。返せる申込金で順番、期限つきで決める
持った後	信義房屋の日本法人（母国語で一気通貫）、ブランドレジデンス（ホテルの客が買い手に）	信義は 6,000 件超・管理 2,000 戸超（自社発表）、ブランドの上乗せは世界平均 33%（Savills）	信義は台湾の人だけ・中価格帯・ホテルや土地はでない	国籍を問わず、超富裕層を持った後まで 1 社で（アプリ Owner Vault は作ってある）

出典は §10。

2. 全体の流れ



3. 部品と仕様

3-1. 確実の一式（THE CERTAINTY PACK） — 買い手に、内覧より前に渡す

画面：web/pack.html（英語が既定・日本語切り替え）。

- 9 つの確認を、済／準備済み／あなたの番 で見せる
 - 価格の根拠：国交省の取引価格情報から近い取引 6 件と、1 m²あたりの位置
 - 登記と権利：登記事項の英文要約（司法書士が確認）
 - 重要事項説明の要約（英文）。本説明は宅建士が IT 重説で契約前に行う
 - 本人確認と資金の確認（犯収法の取引時確認。外国 PEPs は厳格な確認）
 - 外為法の報告：取得後 20 日以内、日本語の書式を居住者の代理人が提出（2026-04 から所有権は金額に関係なく対象、別荘も対象）
 - 国籍の登記（2026-10 から）：司法書士が準備
 - 税と管理：納税管理人・固定資産税・管理会社（提携の税理士・管理会社）
 - 総額：価格・登録免許税・不動産取得税・司法書士・仲介手数料（上限 3%+6 万円+税）。上乗せの「相談料」は取らない
 - 決める期限：申込金は返金できる。締切と、その日に起きること
- 各項目に、確かめた資格者の名前（宅建士・司法書士・税理士）
- アドバイザーの鍵：弁護士・家族・銀行に、この一式を 1 タップで共有（読んだ記録が残る）
- 手本：豪州の事前許可（売り手側が許可を取っておくので買い手は手続きなし）。足すもの：日本の 2026 年の新しいルールを全部、内覧の前に

3-2. 二つの台帳（THE TWO REGISTERS） — りなさんの机

画面：web/desk.html（日本語）。

- 持ち主の台帳：売り出していない持ち主が「この値なら手放す」を記録する（外に出さない）。場所・種類・広さ・希望の値・いつまで・媒介の形（一般媒介／未契約）

- 買い手の台帳：条件（場所・種類・広さ・価格帯・自分の通貨・いつまで）と準備の段（匿名 → 本人確認 → 資金確認 → 助言者つき）
- 真ん中に「合う数」：持ち主 1 件ごとに、条件と予算が合う買い手の数（うち資金確認済み）
- 手本：Compass の Make-Me-Sell（約 2.2 万件）と Buyer Demand Tool。足すもの：資金確認の段・国ごとの差し替え（言語・通貨・送金ルート）

3-3. 売り手への一枚（「あなたの家を、待っている人がいます」）

画面：web/seller.html（日本語・スマホ）。

- 名前は出さず、待っている人の数と段（資金確認済み○人）、国・地域の内訳、価格帯の分布、近い取引
- 3 つの売り方を並べる：①期限付きの非公開（21 日）②一般に公開 ③売らずに貸す（運用は既にある）
- 数えるのは本人確認と資金の確認が済んだ人だけ（日付と記録を残す。偽りの数は宅建業法 47 条 1 号二）。5 人以上のときだけ、地域は 2 人以上のときだけ
- 予告や広告是一般媒介の書面のあと。それまでは何も出さない

3-4. 期限付きの非公開発売（PRIVATE ROUND）

画面：web/round.html（日本語）。

日 すること

0 一般媒介の書面（それまでは予告も広告もしない）。確実の一式を作る（司法書士・税理士と）

1-3 合う買い手（資金確認済み）と紹介者に、秘密保持のうえで予告。1 人宛ての映像と部屋（ONE OF ONE）

4-10 内覧（来日・3D・代理人の立ち会い）。質問はその日のうちに、相手の言葉で返す

11 申込（返金できる申込金）。順番は申込の時刻と資金の段で決め、決め方を先に公開

14 最終の条件を封をして出す（best & final）。手数料は上乗せしない

21 決める日。決まらなければ公開へ（期限が来たら自動で）

- 申込金はどんな理由でも返す。契約までは誰も縛られない。申込と条件はすべて売り手へ（34 条の 2 第 8 項）。国籍を問わず同じ条件
- 結果の報告：問い合わせ・内覧・申込・契約の数、最終価格と近い取引の差を、売り手に必ず出す
- 手本：シンガポールの発売・Sotheby's の競売・Compass の 3 段。足すもの：期限と結果の公開（囲い込みの批判を先に潰す）

3-5. 紹介者の窓口（PARTNER DESK）

画面：web/partner.html（英語）。

- 相手：海外の買い手側代理人・マルチファミリーオフィス・プライベートバンクの担当（銀行には紹介料ではなく、決済と資金の預かりの流れを渡す）
- できること：依頼主の条件を匿名で置く／合う非公開物件の予告を秘密保持のうえで見る／確実の一式を依頼主に共有／進み具合を見る

- 分け前：こちらの売り手側手数料の中から（上限の内側）。紹介料の払いは専門家の確認が要る（§7）
- 手本：Knight Frank Private Office と英国の買い手側代理人、ドバイの大手が海外の仲介を育てる型。足すもの：日本の書類と手続きを相手の代わりに全部持つ

3-6. 日本の超高額住宅の報告書（THE JAPAN PRIME REPORT）

画面：web/report.html（英語・A4）。

- 半年ごと（4月・10月）。中身：東京・京都・ニセコ・箱根御殿場の1億円以上の動き、外国からの買い手の割合（国交省の調べ）、新しいルールの要約、買い手の待っている条件（台帳の集計、5人以上のときだけ）
- 方法を必ず書く（どの公開データか、何件か、何を含めないか）
- 手本：Knight Frank の Wealth Report。足すもの：東京を世界の集計に入れる最初の報告書、方法の公開

3-7. 持った後（OWNER VAULT） — 既にあるアプリ

- 管理・見回り・お金の歯車・来歴書・承継・静かに売る。売るときは持ち主の台帳に戻る（出口）

4. 測る数字

- 台帳：持ち主の登録数、買い手の登録数、資金確認済みの割合、1件あたりの「合う数」
- 発売ごと：問い合わせ → 内覧 → 申込 → 契約（Sotheby's の競売はこの4つで管理）、最終価格と近い取引の差、決まるまでの日数
- 紹介者：紹介からの取引の割合（Sotheby's は約4%）、紹介者ごとの成約
- 返事：最初の返事までの時間（目標：同じ1時間）、相手の言葉で返した割合
- 持った後：アプリの月の利用、紹介の数、売るときに台帳で決まった割合

5. 最初の 90 日の施策

週	施策	担当
1-2	法律の確認（§7 の表）を弁護士・司法書士・税理士と	りなさん・専門家
1-4	確実の一式を1物件で作る（外為法の代理報告まで通す）	りなさん・司法書士・税理士
2-6	持ち主の台帳：既存の持ち主に「この値なら」を聞く（目標20件）	りなさん
2-6	買い手の台帳：既存の海外の富裕層に資金確認まで（目標10人）	りなさん・アラン
3-8	紹介者10社と共同仲介の約束（シンガポール・香港・ロンドン・ドバイ）	りなさん・アラン
4-10	報告書の第1号（2027年4月の版の試し）	アラン
8-12	1物件で期限つきの非公開発売を試し、4つの数を取る	全員

6. 法律・世の流れ・口コミの評価（2026-10-20 時点）

3 つの調べ（法律＝条文と国交省の「解釈・運用の考え方」令和 8 年 4 月版ほか、世の流れ＝政府・報道・統計、口コミ＝掲示板・ブログ・業界記事）を、部品ごとにまとめた。

「済」は試作に入れた直し。法律の判断はすべて専門家の確認が前提（§7）。

全体の空気

- 高市政権（2026-02 の選挙で衆院 2/3）。方針は「すべて見えるようにする、まだ禁じない」。外国人だけのマンション購入制限は見送り（2026-06）。外為法の事後報告の拡大（2026-04）、国籍の登記（2026-10）、防衛施設の周辺 1km・国境離島の許可制の提言（2026-10-02、国籍を問わない）
- 報道の主流は「外国人の投機が価格を上げる」。安全な言葉は政府と同じ「透明性」「国籍を問わない、実際に使う人」
- 中国からの需要は日中関係の悪化で大きく減った（2026 上半期の訪日は −56%）。海外の買い手の最大は台湾
- 両手（同じ会社が売り手と買い手の両方の媒介）が多い業界（大手で 3〜5 割）。2025 年のレイنزの新ルールのアとも抜け道の指摘
- 設計の言葉を「海外の富裕層向け」から「国籍を問わず、長く持つ人のための確実」に寄せる（済：台帳は国籍を問わない、日本の買い手も同じ条件で参加）

部品	法律（危険度）	必要な直し	世の流れ	口コミ・評判の危険	試作
持ち主の台帳	中。記録だけなら媒介ではない。買い手探しを始めたら媒介契約が要る（34 条の 2）。価格の意見には根拠（同条 2 項）。勧誘の決まり（規則 16 条の 11）	「台帳への同意書」（媒介契約ではないと明記）。予告は一般媒介の書面のあと。記録は 6 か月で期限、四半期ごとに件数を公開	売り物の少なさは 50 年で最も。持ち主は静かに売りたい	「外国人のための隠し在庫」と見られる	済
買い手の台帳	中〜高。取引時確認は契約・媒介の時（犯収法 4 条）。外国 PEPs は厳格な確認。記録 7 年。リスク評価書は 2026 年度末まで。個人情報情報は利用目的・第三者提供・海外への提供（28 条）の同意。PEP の照合で犯罪歴が出たら要配慮	申込のときに同意書（第三者提供・海外への提供・要配慮）。資金の書類は最小限・暗号化	新しい届出（外為法・国籍）。中国の需要減	「外国マネーの名簿」	済（国籍を問わない・同意の文）
売り手への一枚・報告書の人数	中（物件を広告すると高）。「資金確認済み○人」は偽りなら 47 条 1 号二（2 年以下・法人 1 億円以下）と景表法。台帳の物件を媒介なしで広告するとおり広告	数えるのは資金確認みだけ・日付を入れる・記録を残す。5 人以上のときだけ。国のデータは「加工して作成」と書く（PDL1.0）。レイنزのデータは使わない	大手の報告書どうしても数字が食い違う。Henley は数字の疑いで撤退（2026）	「広告を調査に見せかけた」	済（数は資金確認済み・日付・出典の書き方・方法とデータの限界・毎号の採点）
期限つきの非公開発売	中。入札・最終条件の方式を禁じる決まりはない。一般媒介の非公開は囲い込みではな	返金を自動に・独立した預け先（司法書士・信託銀行）。草案は予告と一緒に。決	買い手は速さを求める。転売の短期の税	「外国人の競り合いで値が上がる」	済（8 つの決め方・国籍を問わず

部品	法律（危険度）	必要な直し	世の流れ	口コミ・評判の危険	試作
	い。申込証拠金は「いかなる理由があっても」返す。申込はすべて売り手へ（34 条の 2 第 8 項）。重説は契約前に宅建士（IT 重説可）。考える時間を理由なく拒まない	め方は事前に全員へ。個人の買い手には消費者契約法	を重くする動き		同じ・結果を公開）
確実の一式	中～高（料金）。英文の要約は自社の義務の範囲。価格は「鑑定」と言わない（鑑定評価法）。登記は司法書士だけ、税は税理士だけ（無料でも）。外為法の報告は仲介業者が代理で出せる。国や役所への書類の作成で報酬を取ると行政書士法 19 条（2026-01 改正）の危険	書類の作成は無料か行政書士に。別の料金を取るなら別の契約・事前説明・成果物（成約を条件にしない）。各項目に資格者の名前	2026 年の新しい届出が、まさにこの需要を生んだ	低い。不満の上位（返事が無い・隠れた費用・買った後の税）に答えている	済（資格者の名前・「鑑定ではない」・報告は含む・10 年の費用と売るとき税）
紹介者の窓口	国内の業者との共同仲介は低い。海外の代理人は、海外での紹介だけなら日本の免許は不要（国交省 2017 回答）。日本で内覧・交渉を繰り返すと無免許営業（12 条）。銀行の担当者個人への支払いが高（香港・シンガポール・英国の贈賄の法）	業務提携契約は「日本の外での紹介」に限る。自社の手数料から払い、依頼主に書面で開示。相手の本人確認。個人には払わない。広告費と呼び替えない	台湾・シンガポール・香港の需要。競合は世界の網を持つ	WeChat・LINE の無免許の仲介とキックバックの歴史（豊臣の件：500 人超、約 3 割の上乗せ）	済（日本の外での紹介・開示・免許のある相手だけ・一覧を公開・売り手の価格に上乗せしない）
両方の媒介（両手）	中。媒介なら可。両方の代理は事前の同意（民法 108 条）。売り手の下限・買い手の上限を漏らさない（45 条）	両方に書面で知らせて同意	大手で 3～5 割が両手（2024 年度）	両手そのものの不信	済（確実の一式・決め方に明記）
ホテル用地	高（共同投資）。複数の人の共同出資は不動産特定共同事業法・金商法の免許。調整区域は開発の許可（都市計画法 29・34 条）。運営会社の意向書は拘束しないと明記、利回りの保証はしない	共同出資は扱わない（1 つの家族の会社まで）。役所との協議の記録ができるまで「ホテル用地」として出さない	観光の需要は強いが、旅館業の許可は運営会社のもの	低い	済（御殿場は「協議の記録まで出さない」）
持った後（アプリ）	民泊・短期の貸し出しの規制。開発会社の転売禁止	輪の中で売るのは転売の期限が明けてから、公開の市場とも並べる。保有期間の税を見せる。決まりに合わない貸し出しは止める	新宿での違法な短期貸しの報道（2026-10）	「私的な転売クラブ」	未（アプリの次の直し、§9）

7. 専門家の確認が要ること（始める前に）

1. 確実の一式で、外為法・国土法・旅館業の書類を作るときの料金が、改正行政書士法 19 条にあたらないか
2. 一式に料金を取るなら、「別の業務」として有効か、手数料の言い換え（46 条）にならないか
3. 重要土地等調査法の改正案（2026 年秋の臨時国会）の中身と、契約中の取引への影響
4. 海外の紹介者の日本での動きが無免許営業にあたらないか。その報酬の源泉・消費税
5. 銀行の担当者を紹介者にするときの、香港・シンガポール・英国・スイスの贈賄の法
6. ホテル用地の共同出資の組み方（不特法・金商法）
7. 収収法：銀行の本人確認に頼れるか（調べでは「頼れない」）。リスク評価書の中身
8. 個人情報：海外への提供と要配慮の同意の文、海外の委託先との契約
9. 当社が納税管理人・国内連絡先になれるか（税理士・司法書士）
10. 21 日の決め方が個人の買い手に対して有効か、その人の国の消費者の法（通則法 11 条）
11. 英文の要約が弁護士法 72 条（法律事務）にあたらないか

8. りなさんが決めること

- ・ 手数料の取り方（売り手・買い手・両方）と、紹介者への分け方
- ・ 期限つきの非公開の長さ（21 日を基準に）と、決め方（申込の順・封をした最終条件）
- ・ 申込金の額と預け先（司法書士の預かり口座など）
- ・ 報告書を会社名で出すか、別の名前で出すか
- ・ 最初に声をかける紹介者 10 社
- ・ 確実の一式に料金を取るか（取らないなら書類の作成の法の心配が減る）
- ・ 両手をどこまで受けるか（受けるときは書面で両方の同意）

9. アプリ（Owner Vault）の次の直し

- ・ 輪の中で売るのは、開発会社の転売禁止の期間が明けてから。公開の市場（レインズ）とも並べる
- ・ 保有期間で変わる売るときの税を見せる（税理士の確認つき）
- ・ 決まりに合わない貸し出し（民泊の届出がない等）は、頼む画面で止める

10. 出典（2026-10-20 に調べたもの）

- ・ Compass と Anywhere：<https://realestatenews.com/2026/01/09/compass-completes-its-acquisition-of-anywhere-real-estate>
- ・ Compass の 3 段と道具：<https://www.realestatenews.com/2025/02/19/compass-flexes-private-inventory-market-share-as-revenue-soars>、<https://www.inman.com/2025/10/21/exclusive-compass-unveils-new-buyer-demand-tool/>
- ・ SERHANT.：<https://www.realtrends.com/brokerage-profile/serhant-new-york-ny>
- ・ Knight Frank Wealth Report 2026（東京 +58.5%）：<https://www.relocatemagazine.com/global-luxury-house-prices-rise-knight-frank-wealth-report-0426>

- ・ ファミリーオフィス 150 社の調査 (Wealth Report 2025) : <https://content.knightfrank.com/research/3000/documents/en/the-wealth-report-2025-12186.pdf>
- ・ Sotheby's の競売の方法 : <https://conciergeauctions.com/methodology>
- ・ シンガポールの発売 (Parktown) : <https://www.uol.com.sg/news/over-87-of-parktown-residence-units-sold-at-launch-weekend/>
- ・ NY の見込み客と買い手 : <https://www.bloomberglia.com.br/internacional/nova-york-comes-a-atrair-de-volta-compradores-internacionais-em-busca-de-imoveis/>
- ・ Emaar の解約 : <https://www.khaleejtimes.com/business/we-are-still-collecting-exactly-like-before-emaar-cancellations-halve-now-says-alabbar>
- ・ ブランドレジデンス (Savills) : <https://pdf.savills.com/documents/Branded-Residences-July-2025-APAC-report.pdf>
- ・ 外為法の報告 (財務省 FAQ 2026.6) : https://www.mof.go.jp/policy/international_policy/gaitame_kawase/real_property/FAQ_J.pdf
- ・ 国交省の外国からの買い手の調べ : <https://www.nippon.com/ja/japan-data/h02624/>
- ・ 信義房屋 : https://www.moneyweekly.com.tw/_Article?AID=158771
- ・ 数字の多くは各社の自社発表。外為法の範囲は財務省の FAQ を直接確かめた

法律・世の流れ・口コミの出典 (抜粋)

- ・ 宅建業法 <https://laws.e-gov.go.jp/law/327AC1000000176>、施行規則 <https://laws.e-gov.go.jp/law/332M50004000012>、解釈・運用の考え方 (令和 8 年 4 月) <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001881261.pdf>
- ・ 収収法 <https://laws.e-gov.go.jp/law/419AC0000000022>、国交省のガイドライン (2026-04 改正) <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/002001391.pdf>
- ・ 個人情報保護委員会 (海外への提供) https://www.ppc.go.jp/personalinfo/legal/guidelines_offshore/
- ・ 表示規約 https://www.sfkoutori.or.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2019/01/h_kiyaku.pdf、不動産情報ライブラリの利用規約 <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/help/termsOfUse/>
- ・ 国籍の登記 (法務省) https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00589.html
- ・ 海外の業者と宅建業法 (国交省 2017 回答) <https://www.mlit.go.jp/common/001196570.pdf>
- ・ 外国人のマンション購入の制限の見送り <https://asia.nikkei.com/business/markets/property/japan-to-hold-off-on-restricting-foreign-condo-purchases>
- ・ 防衛施設の周辺の許可制の提言 <https://www.tokyo-np.co.jp/article/519236>
- ・ 両手の割合 (2024 年度) <https://diamond-fudosan.jp/articles/-/148998>
- ・ 日中関係と訪日の減少 <https://www.thestar.com.my/aseanplus/aseanplus-news/2026/10/02/china-travellers-look-elsewhere-amid-soured-ties>
- ・ 返事がない (口コミ) <https://www.akiyajapan.com/articles/why-japanese-agents-dont-reply-to-emails?lang=en>、買った後の税 <https://grahamwordy.substack.com/p/all-the-little-details-of-property>
- ・ Henley の撤退 <https://taxjustice.net/press/millionaire-exodus-study-drops-author-and-numbers-after-fake-data-accusations/>
- ・ Compass と Zillow の訴訟の結末 <https://www.cnn.com/2026/03/18/business/compass-zillow-lawsuit-listing-ban>

- 調べの限界：Reddit・小紅書・知乎は開けなかった（口コミは掲示板・ブログ・業界記事から）。海外の贈賄の法、表示規約の最新版の条番号、景表法 48 条の施行日は未確認

想定書：PRIVATE OFFICE の 48 時間と、想定外 12 件

2026-10-20・試作・人・物件・数字は見本

A. 3 人の 48 時間

1. 売り手：山本様（南麻布の低層住戸を持つ。売りに出していない）

時刻	起きること	画面
0:00	りなさんが半年ぶりに電話。「売る気はないが、10 億なら考える」→ 持ち主の台帳に「9.5 億なら」で記録（外に出さない）	二つの台帳
0:10	台帳が数える：条件と予算が合う買い手 11 人、うち資金確認済み 4 人（5 人以上なので見せてよい）	二つの台帳
0:30	「売り手への一枚」を LINE で送る（名前なし、地域は 2 人以上だけ）	売り手への一枚
20:00	山本様「本当に 11 人いるのか」→ 数え方（資金確認の段・5 人以上の決まり）を一行で返す。名前は出さない	—
26:00	奥様と相談。「知られずに売れるなら」→ 期限つきの非公開（21 日）を選ぶ。決まらなければ公開、結果は必ず報告、を書面で	売り手への一枚
30:00	一般媒介の書面に署名（媒介契約書を交付）。確実の一式づくりを司法書士・税理士に依頼	—
48:00	紹介者 3 社へ予告の準備。山本様には「明日から 21 日。毎週、4 つの数でお知らせします」	発売

2. 買い手：タン様（シンガポールのファミリーオフィスの当主、紹介はマリーナベイ FP）

時刻（シンガポール）	起きること	画面
0:00	紹介者の名前で予告が届く（秘密保持に同意して開く）。映像は 1 人宛て（京都の町家、英語、S\$ 表示）	招待状・ONE OF ONE
0:05	確実の一式を開く。9 つのうち 6 つが済／準備済み。「あなたの番」は本人確認と資金だけ	確実の一式
0:20	弁護士（オン様）と家族に共有。オン様は 2 時間後に既読	確実の一式・助言者
3:00	質問「屋根の修繕の記録は？」→ 12 分で英語の返事と記録の写真（来歴書から）	—
21:00	プライベートバンカーが資金の書面を出す → 段が「資金確認」に上がる	確実の一式
30:00	外為法の報告が「準備済み」なのを見て、BVI の会社で買えるかを質問 → §B-5 へ	—
46:00	来日の内覧を予約（京都・10/29 15:00）。決め方（申込 11/2・最終 11/5・決定 11/12）を確認	確実の一式・発売

3. 紹介者：エレノア・プライス（ロンドンの買い手側代理人）

時刻（ロンドン）	起きること	画面
0:00	依頼主 H-02（シンガポールの当主）の条件を匿名で置いてあった → 京都の町家が「合う」に出る	紹介者の窓口
0:15	秘密保持の書面に署名 → 予告と確実の一式が開く	紹介者の窓口
1:00	依頼主に転送（確実の一式を共有、読んだ記録が残る）	確実の一式
24:00	3D の内覧に立ち会い。日本の手続きの質問はすべて Riengold が答える	—
40:00	共同仲介の条件を書面で確認（取引ごと、法律の上限の内側、個人には払わない）	紹介者の窓口

B. 想定外 12 件と、決めておく返し

1. 人数を見せた後に、買い手が減った（資金確認が切れた等） → 売り手への一枚は「その日の数」と日付を入れる。週ごとに数え直す
2. 買い手が 2 人、同じ最終条件 → 決め方の第 2 条（資金確認の段 → 申込の時刻）で決まる。事前に全員へ同じ文面
3. 売り手が途中でやめたい → 一般媒介なので止められる。申込金は全額返す。買い手と紹介者に同じ日に連絡
4. 資金が暗号資産 → 2026 年の疑わしい取引の参考事例で、暗号資産での決済は新たに注意の対象。法定通貨に替えた記録と出どころの確認を求める。応じなければ扱わない
5. BVI などの会社で買いたい → 実質的支配者（最終的に支配する個人）まで確認（犯収法）。外為法の報告は会社として。国土法の届出が要る広さかも確認
6. 買い手が外国の政府要人の家族（PEPs） → 厳格な確認（資産と収入の確認）。時間がかかることを先に伝える
7. ローンを使いたい → 現金購入を前提に組んでいる。どうしてもなら銀行の紹介だけ（台湾の銀行の日本支店など）、決め方の期限は変えない
8. 予告が SNS（小紅書・WeChat）に流れた → 1 人宛てのリンクは開いた人を記録。誰の線から漏れたかが分かる。その紹介者とは次から組まない。物件名が出たら売り手に即報告
9. 為替が 5% 動いた → 価格は円で固定。買い手の通貨の表示は日付つきの参考。決める日までの円の確保は買い手の銀行で
10. 国防施設の近く（重要土地等調査法の注視区域・特別注視区域）だった → 確実の一式の作成時に区域を照合。特別注視区域なら届出が要る。2026 年秋の改正案（許可制の検討）を注視し、該当しそうなら発売しない
11. 紹介者が「担当者個人に謝礼を」と求めた → 断る（会社と会社の書面のみ）。銀行の担当者には紹介料ではなく、決済と資金の預かりの流れで返す
12. 報道で「外国人が価格を吊り上げる」と批判された → 報告書で、国交省の数字（1 年以内の転売は 3% 未満）と、自社の買い手が長く持つ人・家族で使う人であることを示す。転売の禁止がある新築は扱わない

C. まだ確かめていないこと

- 法律の判断 (§6・§7 の調べと、弁護士・司法書士・税理士の確認)
- 申込金の預け先 (司法書士の預かり口座で足りるか)
- 海外の紹介者への分け前の払い方 (無免許の媒介にならない形)
- 人数を見せることが広告にあたるか