



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2026年 2月号

# 全国賃貸住宅新聞の編集部が選ぶ 2025年ニュースランキング(1)

2025年に賃貸業界で影響のあったニュースを全国賃貸住宅新聞の編集部がランク付けをした結果をピックアップし、2回に分けてご紹介します。

## 改正住宅セーフティネット法

第1位は、要配慮者の賃貸住宅への入居を促進する為の法律「改正住宅セーフティネット法」の施行で、要配慮者の受入れに伴うオーナーの不安解消や、要配慮者に対する見守りが付帯した賃貸住宅の整備に向けた各制度の運用が始まっています。家賃の支払いに関する不安への対応策として昨年10月から開始されたのが、認定家賃債務保証業者制度です。要配慮者の家賃債務保証を積極的に行う事業者を国土交通省が認定する事で、多くの要配慮

者がこの保証を使える状態を整備します。

孤独死発生時の契約解除や残置物処理の為の制度整備が進みます。改正法では、残置物処理が居住支援法人の業務に追加され、入居者の死亡時に自動的に契約が解除される終身建物賃貸借契約の手続きが簡素化されました。その他、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を活用した死後事務委任契約の締結も推奨されています。

要配慮者とオーナー双方の安心を目指し、入居者への見守りが付帯した居住サポート住宅の認定制度も開始されました。同住宅には、情報通信技術等による安否確認、訪問等

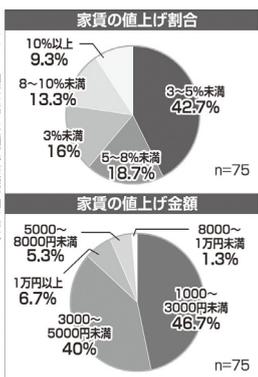
スへのつなぎの3種類の支援の提供が義務付けられ、

12月の時点で全国の61戸が認定されています。

要配慮者の入居の為に不動産会社と福祉系団体、行政が協議を行う居住支援協議会を市区町村に設置する事の努力義務化もポイントで、今後は市区町村での居住支援協議会が増え、不動産会社と福祉系団体の協力関係の構築が期待されます。

## 家賃の値上げ傾向続く

第2位は、「家賃の値上げ傾向が続く」で、昨今の物価高に対応して前年に引き続き家賃の値上げが続きました。全国賃貸住宅新聞の独自調査によると、105社の回答企業の内71.4%が家賃値上げを実施した事が分か



りました。が、家賃を上げられるエリアは限られているようです。

家賃の値上げを行った企業の理由は、「近隣相場が上がった」「オーナーから相談を受けた」「市場全体で家賃値上げの機運が高まった」「管理運営コストが上がった」等で、値上げの割合は、「3~5%未満」が42.7%と最多で、平均額で見ると「1,000~3,000円未満」が46.7%の5割弱

でしたが、家賃値上げを実施しなかった企業を見ると、有効回答企業数105社の内、「家賃ではなく、共益費や管理費を値上げした」が2.9%、「今後実施する予定なし」は12.4%です。

「今後も実施する予定なし」を選んだ各社の理由の多くは、「地域の近隣相場が上がっていない」「地域の空室率が高い為」等ででした。2026年は値上げに踏み切れないエリアを商圏とする不動産会社の成長戦略に注目です。

(次号に続く)

参考/全国賃貸住宅新聞2025年12月25日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

2026年は、AIを単なる業務効率化の手段やツールとしてではなく、「ビジネスパートナー」として活用する時代に入ります。

不動産業界に於いても、各種の生成AIは広く活用されつつありますが、目的を理解し自律的に判断して実行する「AIエージェント」の活用を本格導入している企業はまだ少数です。

AIエージェントの活用は、賃貸業における集客、接客、入居審査、契約管理等、幅広い業務の効率化と高度化を可能にし、サービス品質の安定と収益性向上の両立に寄与しますが、情報の非対称性の拡大や判断プロセスの不透明化といった新たな課題を生む可能性もあります。

今後は、業務の標準化やデータ分析といった領域はAIエージェントに任せ、「人が担うべき役割とは何か」を明確にした体制づくりが重要になると考えます。

# ケイアイコミュニケーションティだより

(株)ケイアイコミュニケーションティ 事務送金課 係長 野出洋子

## 経験の積み重ねによる慢心を招かないよう、初心を忘れない事を大切に！

### ■仕事の内容に変化は？

私の部署では、入居者様からお預かりした家賃をオーナー様にきちんと送金する家賃処理を中心としたお金の取り扱いが主な仕事ですが、契約内容により多岐に渡る対応もあり、何よりも正確さが求められますので、必ずダブルチェックを行う等、確認を怠らないように緊張感を持って業務に当たっています。以前と比べてこれといった大きな変化はありませんが、数字と向き合う日々は根気強さだけでなく、毎日同じ事の繰り返し返しのようでも、実は小さな違和感に気づける感覚が求められます。口で言うほど簡単ではないですが、経験を積み重ねるほど慢心を招かないよう、初心を忘れない事の大切さを痛感しています。

### ■AI時代に想う事は？

AI活用による効率化には賛成ですが、時にエラーやイレギュラーが発生した際の対応には、やはり人の手が必要だと思えます。単にAIを活用し業務を任せるとはならず、自ら考える姿勢を持ち続けなければ、思考停止に陥ってしまうのではという懸念があります。私自身は入社以来、知識の有無で業務の精度とスピードに雲泥の差が出ると思い、周囲の人に尋ねたり自ら調べたりしながらエクセル等のスキルを磨いてきた自負がありますので、AIの時代となるこれからも、好奇心を持って自ら知るところを努力を継続したいと思っています。

### ■社内の雰囲気は？

いつも明るい雰囲気、色々な風通しのよい環境だと思っています。仕事は緊張感の連続ですが、楽しむ時には楽しむといった雰囲気は好きです。昨



年の忘年会も楽しかったです。私はこっそりドラえもんのコスプレをして参加しましたが、中には私だということに気づいていない人もいたかもしれません。でも、集合写真の際にそのままの恰好をしてグループ代表の隣で撮影してもらっていました！

### ■プライベートでは？

私にとって、ゲームをしている時間が心のサプリです。仕事でPCに向かっている時間が長くて目が疲れていても、私にはリフレッシュにつながっているのです。ついつい熱くなる事があります。一方で、資格取得に向けた勉強も考えてはいますが、年齢と共に経験値が邪魔をしてしまったり(言い訳?笑)、新しい事を覚えるのが難しくなってきたり、この頃特に実感しています。

# 不動産関連のトラブル事例

その130

## 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「自己の所有に属していない土地の売却」についてです。

### ◆事実関係◆

X1は、居住用の建物建築の目的で売主業者Yから土地を買い受けた。ところが翌月、当該物件の登記簿上の所有者が別の業者の媒介で他人と売買契約を締結してしまい、契約が履行できなくなってしまう。

万円と分割して支払った。売買契約書には取引主任者の記名押印がない等の不備があり、瑕疵担保責任期間について引渡してから3ヶ月とする約定があった。

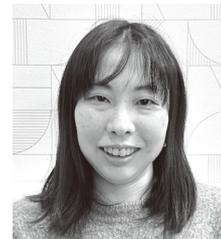
### ◆処分◆

行政庁でYの事務所の立入調査を行ったところ、Yは業務に関する帳簿を備え付けず、取引の年月日、取引に係る宅地、建物の所在地、面積等必要な事項を記載していなかった事、従業者証明書を作成しておらず、従業者に従業者証明書を携帯させていなかった事、従業者名簿を備えていなかった事が判明し、Yは全て事実と相違ない事を認め、自己の所有に属しない土地について、売主として売買契約を締結した等として、免許取消処分とされた。

X2は、Yから新築の土地付建物を買い受けた。しかし、建物は建築基準法6条1項の確認を受けていないものであり、売買契約書には引渡時期の記載及び取引主任者の記名押印がなかった。X3は、Yから土地付建物を1,350万円で買い受け、手付金を契約時に200万円、その翌日に200

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

# ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



## 今回は、(株)ケイアイホーム 情報戦略部広島 リーダー 上野真菜編です。

**育児と仕事はどちらも大切に  
今の環境に感謝して頑張ります！**

最初は派遣社員だった私が、入社してから早10年以上になりましたが、産休と育休を経て、現在は時短勤務で働いています。不動産の知識はゼロからのスタートでしたが、その後宅建資格を取得して、今では重要事項説明も担当しています。お客様に「なるほど！」と納得していただく時の喜びは何よりのやりがいです。

私の部署では主に物件情報の登録業務を担っていて、正確な最新情報を保ち続ける事が求められます。お客様や営業担当者にご迷惑をかけるまいよう、日々細かな確認を心がけています。管轄している店舗が売上目標を達成した時には、自分も間接的に貢献出来たのかと思うと嬉しく、またミスなく業務を進めなければという気持ちになります。

私は学生時代にダンスに打ち込み、広島フラワーフエスティバルのコンテストで金賞を受賞



(株)ケイアイホーム 情報戦略部広島  
〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5田村ビル2F

して、広島市と姉妹都市である韓国の大邱市からの招待を受けてパフォーマンスをした経験があります。そのダンスのお蔭で、宅建の勉強は主にYouTubeでリズムに乗った替え歌で覚えられた事が多々ありました。また、合格したら「推しのライブに！」という主人からのご褒美も励みになりました。次は、もう一つ不動産関連の国家資格にも挑戦したいと考えています。

帰宅後や休日は、子供との時間を大切にしていきます。これまでいくつかの職場を経験しましたが、今はちゃんと話を聞いてもらえる上司もいて、穏やかな環境の中で仕事と育児が両立しやすい職場です。今の環境に感謝しながらこれからも頑張ります。

# 相続MEMO知識

Vol.67 「税制大綱」前編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

今回は、令和8年度税制改正の大綱について注目すべき相続贈与関連で項目、「貸付用不動産の評価見直し」と「教育資金一括贈与の非課税特例の終了」です。

先ずは「貸付用不動産の評価見直し」ですが、貸付用不動産(一般的な賃貸物件)の現状ルールでは、土地は路線価評価となっていて、およそ購入価格の80%が評価です。更にその土地を第三者に貸した場合、貸家建付地としておよそ20%の評価減となります。

建物は固定資産税評価となっていて、およそ購入価格の50〜70%(構造により違いあり)となりますが、更にその建物を第三者に貸した場合、貸家評価として30%評価減となります。

更に、土地に関して小規模宅地等の特例の対象範囲の場合には、貸している土地の評価が50%減となります。

単純な一例として、土地を5,000万円で購入した場合↓約1,500



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。 松下浩仁

万円の評価(貸家かつ小規模宅地の特例活用含む)  
・建物5,000万円で購入した場合↓約2,000万円の評価(貸家評価まで含む)

右記のとおり、合計1億円で購入した不動産の評価は約3,500万円となり、実際の価格(時価)と国が定める不動産の評価ルールとの差額6,500万円が相続対策に活用されていました。今回は、ここが改正されるそうです。

現在発表されている情報を簡単に説明すると、貸付用不動産は購入後一定期間について購入価格の80%で評価、不動産小口化証券は購入価格での評価になりそうです。

国はルールを知らない人々を決して守ってほくれません。ご自身と大切な家族を守るの為に相続を学びましょう！(次回後編に続く)

# 全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

# 「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

## ■全国賃貸物件家賃動向

7年11月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	56,394	2.2%	64,864	0.8%	74,098	-0.4%	62,510	1.2%	78%
千葉県	57,102	3.7%	61,011	-0.2%	73,800	1.0%	60,909	1.6%	76%
東京都	76,943	2.3%	90,250	-0.6%	96,413	-4.9%	79,805	1.3%	100%
神奈川県	61,654	0.9%	76,442	-0.4%	85,029	-1.8%	68,482	0.3%	86%
愛知県	52,273	-0.1%	61,246	2.2%	63,158	-3.2%	57,569	0.7%	72%
奈良県	49,611	0.4%	63,810	7.9%	74,333	6.8%	59,394	-0.7%	74%
京都府	54,707	-1.2%	70,171	1.2%	80,717	0.2%	60,674	-0.2%	76%
大阪府	59,889	2.6%	71,625	3.6%	73,926	1.5%	64,216	3.0%	80%
兵庫県	54,019	-2.3%	64,044	-0.2%	76,007	-1.2%	60,529	-2.1%	76%
鳥取県	40,679	-3.6%	49,209	-1.1%	55,980	-4.5%	46,921	-0.9%	59%
岡山県	46,581	0.8%	53,912	3.0%	59,843	2.5%	50,911	1.6%	64%
島根県	46,279	-0.4%	55,307	0.0%	55,661	-10.2%	50,950	-1.5%	64%
広島県	48,834	0.7%	60,281	-1.9%	67,175	0.0%	55,485	-0.1%	70%
山口県	41,261	0.9%	51,150	1.4%	55,023	-2.5%	46,971	-0.8%	59%
徳島県	41,226	-7.4%	49,873	2.3%	60,263	0.8%	48,435	-2.2%	61%
香川県	41,645	-1.3%	49,052	0.7%	53,468	-1.3%	46,555	-1.6%	58%
愛媛県	39,372	0.3%	51,309	3.4%	53,648	-1.9%	47,088	1.7%	59%
高知県	40,682	-2.5%	52,711	-0.2%	59,186	-6.0%	47,360	-2.9%	59%
福岡県	52,673	1.4%	66,470	2.2%	73,615	5.2%	60,613	2.4%	76%
全国	54,009	1.6%	59,687	0.6%	67,078	0.0%	57,722	1.1%	72%

※資料出所: ㈱全管協共済会 小額短期保険契約実績より  
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

## ■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

7年11月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	50,461	-2.2%	67,045	-4.1%	70,852	-14.8%	57,804	-3.0%	72%
三原市	43,904	1.7%	55,120	8.5%	58,008	1.1%	53,636	6.9%	67%
福山市	45,122	3.7%	52,834	-5.4%	65,845	-2.6%	52,767	-0.7%	66%
倉敷市	43,754	-6.2%	51,150	-7.7%	61,045	-7.9%	48,838	-8.8%	61%
岡山市	41,170	-6.8%	56,267	4.8%	62,772	-11.5%	48,808	-3.6%	61%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 140

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



## 「令和8年度税制改正(案)その1」

皆様こんにちは。年明けから大きなニュースが続いております。アメリカのベネズエラ攻撃に始まり、そして最も驚いたのが衆議院の解散総選挙です。2月8日が投票日です。で、本誌が届く頃には既に結果が出ていると思われま。

さて、今月から「令和8年度税制改正(案)」をシリーズでお伝えします。昨年の12月19日に、「令和8年度税制改正(案)」のベースとなる与党税制改正大綱が発表されました。日本維新の会が新たに政権に加わり、新政権となつて初めての税制改正大綱です。「令和8年度税制改正(案)」の特徴としては、前政権からの検討事項を踏襲し、「公平性」「成長投資」を重視した内容と言えます。

オーナー様が注目すべき点は次の8つです。所得税の項目が①年

取の壁引き上げ、②住宅ローン減税拡充、③NISA拡充、④超高所得者課税の適正化、⑤ふるさと納税上限の見直し、⑥青色申告特別控除の見直し、⑦インボイス2割特例の見直し、更に相続税及び贈与税の項目が⑧貸付用不動産の評価の見直しです。今後は国会で審議される事になります。審議が始まるのが2月8日の選挙後となり、例年よりも遅くなります。投票日を2月8日に設定したのは、「令和8年度税制改正(案)」を含む予算案の可決を3月末までに何とか間に合わせたいと考えたからです。

今後の国会の進捗状況については、本誌でも逐次お伝えしていきます。尚、①⑧の各項目については来月号以降で詳しく説明させていただきます。