



全国賃貸住宅新聞の編集部が選ぶ 2025年ニューズランキング(II)

先月号に続き、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ピックアップをした結果をピックアップしてご紹介します。

脅威のサイバー攻撃

第6位の「脅威のサイバー攻撃」ですが、不動産業界でもサイバーセキュリティの重要度が増しています。個人情報情報の漏洩は、社内調査での業務の一時的な停止や警察への報告義務が発生したりします。加えて、企業への信頼感の低下にもつながりかねません。

| | |
|-----|------------------|
| 1位 | 改正住宅セーフティネット法が施行 |
| 2位 | 家賃の値上げ傾向続く |
| 3位 | 各地でカスハラ防止条例 |
| 4位 | 大阪、民泊需要が堅調 |
| 5位 | 賃上げの動き拡大 |
| 6位 | 驚異のサイバー攻撃 |
| 7位 | 管理・仲介でAI活用、進む |
| 8位 | クラファンのリスク顕在化 |
| 9位 | 新築で省エネ基準 |
| 10位 | 災害への備え、広がる |

不動産業界は特に紙文化が根強い中で、急速にDX化を推し進めていて、セキュリティ対策にまで手が回っていない事業者が多い印象だという声も上がっています。

GMO(東京都渋谷区)のサイバーセキュリティ担当者は、「サイバー攻撃への対策は、自社がどういう状態かの把握が必須だ」と話します。まずは自社のネットワークの仕組みや、情報資産の内容や管理状況を確認し、その上で対策を講じる事ができるようになると言います。DX化と並行し、会社の資産である情報を守る対策も欠かせません。

管理・仲介でAI活用、進む

第7位は、「管理・仲介でAI活用、進む」です。ChatGPT等の生成AIの

活用が賃貸管理会社や仲介会社で進みつつあり、メールやオーナー様への報告書等の文章作成における活用が目立ちました。グループで2万5000戸余りを管理する神奈川県内の会社では、社内や事業者への社外メールの返信の他、オーナー様への提案資料の作成でも生成AIを活用して、オーナー提案に使うパワーポイント資料の作成に、今までは1件あたり約3時間かかっていたものが、AI活用により30分に短縮できたとされています。

活用が賃貸管理会社や仲介会社で進みつつあり、メールやオーナー様への報告書等の文章作成における活用が目立ちました。グループで2万5000戸余りを管理する神奈川県内の会社では、社内や事業者への社外メールの返信の他、オーナー様への提案資料の作成でも生成AIを活用して、オーナー提案に使うパワーポイント資料の作成に、今までは1件あたり約3時間かかっていたものが、AI活用により30分に短縮できたとされています。

年間1万5000件余りの賃貸仲介を行う広島県の会社では、顧客から来た問い合わせチャットへの返信時に生成AIを使う事で、文面作成の時間を削減し、スタッフの精神的負荷も軽減したと言います。

新築で省エネ基準

そして、第9位が「新築で省エネ基準」です。

賃貸住宅において、省エネルギー性能の高い物件の供給が求められています。昨年4月に住宅での省エネ基準適合が義務化され、賃貸住宅でも新築する際は法律で定められた一定の省エネ性能を満たす必要があります。更に、2030年にはZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の標準化も控えています。国交省では昨年、賃貸住宅向けに住宅の省エネルギー化に対する補助金の交付を行いました。2025年度は1戸につき最大160万円を設定し、住宅の省エネ化を推進する「住宅省エネ2025キャンペーン事業」の一つとして実施しました。国交省はこれまでも、長期優良住宅やZEH水準住宅に対する補助金事業を行ってきましたが、賃貸住宅が対象になるのは2025年が初です。国際的なESG(環境・社会・企業統治)投資への潮流を見据え、ZEH仕様の賃貸住宅に取り組むデベロッパーも増えつつあります。

2026年
3月号

黒木代表の ひとことコラム

投機的取引や地価高騰抑制と適正土地利用の確保を目的として、大規模な土地取引の届出内容を拡充する「国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令」が4月に施行されます。昨年7月の改正では、個人の国籍や法人の設立国の届出が義務化されましたが、法人については代表者や役員、支配株主の国籍まで十分に把握できない点が課題とされてきました。今回の改正により、不動産取引における身元確認は一段と厳格化され、外国人による土地取得そのものを制限するものではないものの、「どこの国の誰が土地を取得、売却しているのか」を自治体により詳細に把握しやすくなります。これにより取引の透明性が高まり、地価上昇を招く過度な投機的取引の抑制や、地域の実情に応じた適正な土地利用の確保につながる事が期待されます。

ケイアイコミュニティだより

株ケイアイコミュニティ 岡山支店 管理営業課 係長 釜山智樹

仕事でもプライベートでも

周囲から信頼される人を目指して頑張りたい!

■業務内容に変化は?

管理営業課の仕事は、入居から退去、修繕までを幅広く担っています。それらの業務を遂行する中で、業務の効率化や人の管理等、社内の地盤固めも担当していましたが、今年から福山も管理するようになり、業務の幅が広がりました。

■AIの活用については?

AIについては、人が考える時間を減らしてくれる補助的なツールとして有効だと思えますが、頼り過ぎてしまうと考える力や言葉にする力の低下が懸念されます。お客様の様々なご期待に応える為には、当たり前前の事を当たり前にする事が大切です。特に相手の方との意思疎通が大事で、対面での会話の際、通り一遍の対応や口頭

で上手く説明ができないといった事が無いように、AIに頼り過ぎず、AIを上手に活用してほしいと思います。

■業界の今後のテーマは?

様々ありますが、今後は高齢者の同居問題や外国人向けの住居問題も避けて通れないテーマです。ただこれらについては、不動産業界だけでなく社会全体で考えていく必要がある難しいテーマだと思います。また、業界のIT化も

テーマの一つですが、どこまで進化していくのか分かりません。但し、他社に遅れを取らないようにしたいと思っています。

■採用事情については?

当社も福利厚生や働きやすさの見直し等により、応募も増えて少しずつ安定してきているように思います。ただ、私が就職活動

をしていた頃に比べると、働きやすさの前に、仕事に

対する情熱のようなものももっと前面に表れてきたような気がします。どちらが良い悪いではなく、何となく社会全体の価値観の変化を感じています。

■プライベートの過ごし方と今後の目標は?

休日はドライブに出かけるか寝ているかですが、ドライブの時には必ず本を持っていき、自然の中で心地よさそうな場所を見つけては読書をするのが好きです。自己啓発本が多いですが、マンガも大好きです。目標としては、もう少し痩せる事です。以前に比べると食生活を見直して少し痩せたのですが、後もう少しは頑張りたいです。そして、仕事面も含め周囲の誰からも信頼される人になる事です!(笑)



不動産関連のトラブル事例

その131

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をご紹介します。

今回は、「預り金の不返還」についてです。

◆事実関係◆

Xは1,980万円で売りに出されている中古住宅を見に行き、売主業者Yから人気のある物件だと聞かされ、物件を押さえる為手付金として30万円をYに支払ったが、重要事項説明書及び売買契約書の交付は受けなかった。その後、Xは更に手付金として100万円を支払ったが、Xの妻から地盤が低い事や、知人の不動産業者から白蟻が発生するおそれがある事等を告げられ、物件の購入を諦めた。Xは売買契約書がないのに手付金を支払う必要がない事を知り、その旨をYに伝え、支払った130万円の返還を求めたが、Yは手付流しだと主張してその返還を拒んだ。

◆処分◆

行政庁は、Yが土地付建物の売却において、重要事項説明書及び売買契約書を交付していないにもかかわらず、買主から手付金名目で金銭を受領し、更にその後買主が申込みの撤回及び金銭の返還請求を行った事に対して、当該金銭を買主に返還しなかった等業務停止処分とした。

◆事情聴取◆

行政庁でYに事情を聴

※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 倉敷インター南店 店長 吉崎智久編です。

「育てながら勝つ！」を実践して年間目標を必達させます！
この店舗に店長として赴任して約半年が過ぎました。日々若いスタッフ達のサポートと育成に注力していますが、スタッフに対して抽象的な指示でフォローするのではなく、常に具体的な指示をしながら関わる事を大切にしていきます。自身の経験やノウハウについては共有する事もありますが、基本的にはスタッフ自身が自分で考えて行動するように任せて、私はそれを見守るようなサポートを心掛けています。昨今、よく耳にする「質重視」や「効率化」という言葉ですが、それを実現する為には「量」も伴っている事が重要だと考えています。効率化は単に楽をする為ではありませんし、量を経験していない人が質を語る資格はないと考えているからです。大学時代にはプロボクサーを目指した事もありましたが、兄が警察官で、両親と親戚の多くが

銀行員というかなり厳格な家庭で育ちましたので、その環境が今の私の価値観に影響しているのかもしれない。趣味は株式投資で、仕事の後はほぼ毎日YouTube等で情報収集をし、休みの日はスマホで株の売り買いをしています。たまに温泉に行ったりもして、自由気ままに過ごしています。今は貯蓄より投資の時代なので、何かご質問等があれば、投資歴15年の私に気軽に相談してください！(笑)
これからの目標としては、日ハムの新庄監督のように、「育てながら勝つ！」を実践して年間目標を必達させる事です。その為に、店舗のメンバーが一丸となって今出来る事に全力で取り組んでいきます。



(株)ケイアイホーム 倉敷インター南店 〒710-0047 岡山県倉敷市大島117-4

相続MEMO知識

Vol.68「税制大綱」後編

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。

- ① 現状分析と相続税発生有無の把握
 - ② 誰にどう分けたいかという思いの整理
 - ③ 節税
- 節税を検討する状況に

2026年税制大綱の相続関連項目として、**貸付用不動産の評価方法の見直し**
※取得又は新築後5年以内の相続または贈与は、現状と比べて税務上のメリットが享受できない可能性が高い
不動産告知化証券の評価方法の見直し
※「取得の時期に関わらず」取得価格で評価、過去に節税目的で購入し改正後も保有している場合、税務上のメリットが享受できない可能性が高い
を前回取り上げましたが、YouTube等でも税理士や公認会計士の方々が色々な情報を発信しています。特に、「節税が出来なくなる！」という意見が多いようですが、急いで節税をしなければならぬ状況というのは、**相続対策が遅れている証拠だ**と思います。今まで何度もお話ししてきましたが、相続の準備には順番があります。



「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

ある方は、①現状の財産全体を把握し、②遺産分割方法もある程度明確になっていく方、であれば節税の為に急いで新たな物件の取得や新築をする状況にない、というのが私の見解です。この法改正の「取得または購入の5年以内」という明確なルールは、これから相続対策をご提案していく中では各種リスクの想定がしやすくなり、より明確な判断が出来る材料になります。総括として、この改正で困るのは急いで**相続対策**をしなければならぬ方や**節税をネタにセールス**をしようとする営業マンだけだと思えます。相続は誰にでも必ず起こり、いつ起こるか分からないのが相続です。残された家族の為に、まずは①と②までの準備が必要です。

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12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%水準 |
|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|----------|
| | (円) | 前年同月比 | (円) | 前年同月比 | (円) | 前年同月比 | (円) | 前年同月比 | |
| 埼玉県 | 56,423 | 2.1% | 65,533 | 2.0% | 77,213 | 2.8% | 62,970 | 2.6% | 80% |
| 千葉県 | 54,712 | 1.4% | 61,456 | 1.5% | 71,778 | 0.6% | 59,247 | 1.0% | 75% |
| 東京都 | 75,699 | 2.4% | 90,065 | -1.7% | 96,832 | -2.9% | 78,617 | 1.1% | 100% |
| 神奈川県 | 60,425 | 0.8% | 76,693 | -0.5% | 85,193 | 0.9% | 67,255 | 0.4% | 86% |
| 愛知県 | 51,410 | -0.2% | 60,404 | 1.5% | 64,472 | 0.7% | 57,174 | 0.8% | 73% |
| 奈良県 | 46,453 | 2.2% | 54,581 | -2.7% | 59,267 | -5.3% | 51,047 | -3.8% | 65% |
| 京都府 | 54,990 | 2.7% | 71,563 | -0.3% | 85,358 | 5.0% | 60,544 | 0.8% | 77% |
| 大阪府 | 57,768 | 0.9% | 69,206 | 1.4% | 75,563 | -0.9% | 62,248 | 1.2% | 79% |
| 兵庫県 | 55,655 | 3.6% | 65,426 | 0.6% | 78,166 | 3.1% | 62,086 | 3.1% | 79% |
| 鳥取県 | 41,245 | -1.9% | 49,292 | -0.5% | 58,194 | 1.7% | 47,087 | -1.3% | 60% |
| 岡山県 | 45,114 | -1.6% | 54,423 | 2.5% | 63,118 | 3.5% | 50,910 | 0.7% | 65% |
| 島根県 | 44,759 | -2.4% | 53,795 | -0.8% | 61,556 | 1.5% | 50,668 | -0.2% | 64% |
| 広島県 | 48,471 | -1.0% | 59,225 | -2.4% | 67,426 | -0.9% | 54,671 | -1.1% | 70% |
| 山口県 | 40,736 | -3.5% | 47,800 | -6.0% | 57,428 | -2.1% | 45,874 | -4.3% | 58% |
| 徳島県 | 43,913 | 2.3% | 48,985 | -4.8% | 58,617 | 2.6% | 49,295 | -0.2% | 63% |
| 香川県 | 41,440 | 1.9% | 47,724 | -0.3% | 56,201 | 6.8% | 46,510 | 1.6% | 59% |
| 愛媛県 | 39,941 | 1.5% | 50,395 | 1.6% | 55,556 | 2.1% | 46,225 | 1.5% | 59% |
| 高知県 | 41,053 | -2.2% | 52,805 | -0.8% | 63,457 | 1.2% | 47,370 | -1.7% | 60% |
| 福岡県 | 52,231 | 1.2% | 68,494 | 3.2% | 73,253 | 3.6% | 60,448 | 2.8% | 77% |
| 全国 | 53,186 | 1.1% | 59,496 | 0.2% | 67,610 | 0.6% | 57,172 | 0.8% | 73% |

※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12月末調査

| 所在地 | 1部屋 | | 2部屋 | | 3部屋 | | 総平均賃料 | | 東京100%水準 |
|---------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----------|
| | (円) | 前年同月比 | (円) | 前年同月比 | (円) | 前年同月比 | (円) | 前年同月比 | |
| 広島市/廿日市 | 51,009 | 1.9% | 68,530 | 0.0% | 68,786 | -12.1% | 57,465 | -1.1% | 73% |
| 三原市 | 50,190 | 0.8% | 54,211 | -6.6% | 72,100 | 38.2% | 55,365 | 2.2% | 70% |
| 福山市 | 44,533 | 2.3% | 51,533 | -14.8% | 64,148 | -10.8% | 51,250 | -2.5% | 65% |
| 倉敷市 | 44,915 | -2.8% | 55,984 | -0.7% | 54,893 | -8.2% | 49,558 | -4.0% | 63% |
| 岡山市 | 43,247 | -3.8% | 52,736 | -9.0% | 78,319 | 13.6% | 50,209 | -2.8% | 64% |

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 141

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2」

皆様こんにちは。2月8日の衆院選は与党の圧勝で終わりました。今後の焦点は、今回の税制改正(案)を含む予算案が3月末までに可決されるかどうかでしょう。

さて、シリーズでお伝えしている「令和8年度税制改正(案)」は、今月から具体的な内容を説明していきま

す。「令和8年度税制改正(案)」の内、オーナー様に関連すると思われる項目は次の8つです。

所得税の項目が①年収の壁引き上げ、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、消費税の項目が⑦インボイス2割特例の見直し、更に相続税および贈与税の項目が⑧貸付用不動産の評価の見直しです。

これらの内、今月は⑦インボイス2割特例を説明します。尚、衆院選では多くの政党が消費税減税を公約にしていました。高市首相は今年の夏前までに国民会議でまとめるとしていて、今回の税制改正(案)には含まれていません。⑦インボイス2割特例の見直しは、「現行」インボイス導入時、個人事業者(法人を除く)に限り、消費税納税額を売上税額の2割とする経過措置が設けられ、令和8年末に終了する予定でした。「改正案」経過措置の期限を2年延長し(令和10年末まで)、且つ、消費税納税額を売上税額の3割とします。対象は個人事業者(法人を除く)に限りですが、基準期間(2年前)の課税売上高が1千万円を超えるなど一定の場合には経過措置の適用がありません。