

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2026年  
4月号

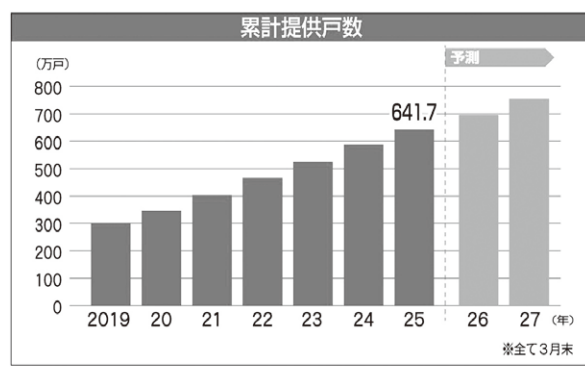
## 賃貸住宅における全戸一括型のインターネットサービスは、今後どうなる？

電気、ガス、水道に続く第四の生活インフラとして、入居者にとって不可欠といえるインターネットの設備ですが、賃貸住宅における全戸一括型ネットサービスは、今や「インターネット無料」という表現が当たり前前の設備となり、入居者確保の生命線となつていきます。

**前年から9.4%、55万戸増  
賃貸が76%を占める**

ICT(情報通信技術)市場の調査・コンサルティングを行うMM総研(東京都)は、「全戸一括型マンションISPシェア調査」の結果を発表しました。同調査は、全戸一括型マンションISPへのヒアリング等を基に、MM総研が独自に調査を行ったもので、集計の対象は光回線ベース・棟内有線配線で提供す

る全戸一括型のみで、各戸の住人が個別で契約する任意加入方式のインターネットサービスは含まれていません。同調査によると、2025年3月末時点で全戸一括型マンションISPの集合住宅へのサービス提供戸数は641万7000戸でした。前年から55万



既築物件の増加率は8.6%で10.1%、既築で8.6%と、既築物件の伸び率は低く、その要因について、MM総研では「賃貸物件においては、導入を進めやすい物件の対応は一巡し、既存物件の中で残っているのは、全戸一括型ネットサービスが必要としない物件、あるいは築年数が古く建て替えや取り壊し

を控えた物件が中心となつており、今後の既築物件への提供ペースは緩やかに減速していく見通し」との見解で、新築物件については、「新築物件における全戸一括型ISPの導入率は、既に分譲と賃貸を合わせると約7割に達している、現時点で残る3割の非導入物件は、オーナー様やデベロッパーの設備投資に対する考え方や周辺相場等によつて導入を見送っているケースもあるが、今後はほぼ100%に近づいてもおかしくない」としています。全国賃貸住宅新聞が2025年10月に発表した、この設備がなければ入居が決まらないランキングにおいては、「インターネット無料」が単身者向けで4位、ファミリー向けで7位に入り、複数年にわたり高い順位を維持しています。導入費用や毎月の回線利用料等のオーナー様側の事情もありませんが、入居者のニーズは依然として強く、必須の住宅設備になりつつあります。

参考／全国賃貸住宅新聞2025年12月17日の記事より

平成12年3月の法改正では定期借家制度が創設される一方、普通借家契約においては貸主からの解約や更新拒絶には正当事由が必要で、賃料増額も容易ではないという原則は維持され、更には高齢者等への居住支援の拡充や、サブリース事業に対する説明義務の厳格化等、オーナー様に求められる実務対応は年々高度化しています。こうした状況下では、法的リスクや煩雑な入居者対応を自身で抱えるのではなく、専門会社による固定サブリース等を活用し、より安定した賃料収入を確保しながら様々なリスクを回避する事が、今の制度を踏まえた現実的な経営戦略の一つです。

## 黒木代表のひとことコラム

近年、賃貸住宅市場では入居者保護と法規制の強化が進んでいます。その背景には、借主の居住安定を重視する「借地借家法」の基本理念があります。

平成12年3月の法改正では定期借家制度が創設される一方、普通借家契約においては貸主からの解約や更新拒絶には正当事由が必要で、賃料増額も容易ではないという原則は維持され、更には高齢者等への居住支援の拡充や、サブリース事業に対する説明義務の厳格化等、オーナー様に求められる実務対応は年々高度化しています。こうした状況下では、法的リスクや煩雑な入居者対応を自身で抱えるのではなく、専門会社による固定サブリース等を活用し、より安定した賃料収入を確保しながら様々なリスクを回避する事が、今の制度を踏まえた現実的な経営戦略の一つです。

# ひめじんだより

(株)ひめじん 姫路店 副店長 木内光成



HPへのアクセスはこちら

## 検索情報のその先にある お客様の「もっと知りたい」に応える体制を!



### ■姫路エリアの特徴は?

以前住んでいた岡山市内は車社会でしたが、姫路市内は車がなくても移動に困らない印象があります。食文化も少し違って、特に姫路おでんは生姜醤油をつけて食べるのが特徴で、コンビニでも生姜醤油が添えられています。治安もよく、住みやすい地域だと思います。

### ■日頃の情報収集は?

本部からの資料にはしっかりと目を通して、特にトラブル事案の判例等は興味深く読んでいます。その他にも、ネット等で見かけて大事だと思ふ事は部下にも共有しています

が、時には部下から教えてもらう事もあります。今後もスタッフ間での情報共有をしっかりと行い、情報不足にならないように注力していきます。

### ■仕事で大切な事は?

約束を守る事、そして仕事を翌日に持ち越さない事です。「今日できる事は今日する」が自分のスタイルです。その為にも心に余裕を持ち、俯瞰して物事を見るように心がけています。また、手洗いやうがい等の感染予防と食事をきちんと摂るといった基本的な事を怠らずに体調管理をしています。

### ■業界の今の印象は?

業務は色々便利になりましたが、最近のお客様は、事前に検索をした物件を絞り込んで来店される事が多くなりました。また、大家さんからのお問い合わせにもシステムですぐに回答できます。便

利にはなりませんが、検索情報だけでは分からない事も多々ありますので、「すぐに内覧できるか」「2台目の駐車場は」といった質問にもすぐに回答できるように備えています。

### ■今後の目標は?

お客様が来店しやすい物件が確保できるかという課題もありますが、会社としては店舗を増やす事です。副店長としては、今の管理物件を大切にしながら、新たな管理物件を100戸増やす事が目標です。個人としては、家族旅行に行く等もつと家族サービスをする事です。普段から子供との時間は大切にしていますが、子供たちは公園で全力で遊び過ぎるので、帰りはすぐに「抱っこ」です。私を移動手段だと思っているのかもしれないですね。可愛いけど、「けど」です。(苦笑)



(株)ひめじん 姫路店 〒670-0952 兵庫県姫路市南条525

## そのトラブル、AIに聞いてみました! Vol.1

このコーナーでは、賃貸経営に起こり得るトラブルをAIによるQ&A形式でご紹介し、オーナー様に役立つ実践的なヒントをお届けいたします。

Q: 所有している賃貸マンションの1室が、いわゆる「ごみ屋敷」状態になっていきます。他の入居者からも苦情が出ていますが、このような場合は、賃借人を退去させる事は出来るのでしょうか。

### 【実務の視点から】

まず現地確認を行い、状況を記録した上で入居者に清掃や改善を求めます。高齢者や生活上の問題が背景にあるケースもある為、自治体の福祉窓口と連携する場合もあります。改善が見られない場合は文書で警告し、それでも解決しない場合は退去交渉や法的手続きに進みます。実務上は、訴訟よりも任意退去の合意で解決するケースも少なくありません。オーナー様としては、苦情が出た時点で管理会社と連携し、証拠を残しながら早期に対応する事が、建物全体の環境悪化を防ぐ上で重要です。

※AIの回答は、ChatGPT・Gemini・Perplexityの回答を基に編集したものです。あくまでも参考としてください。

# 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)ケイアイ不動産販売 岡山本店 主任 下青木進編です。

早いもので、私がグループの一員となつて10年を越えてしまいました。入社前は幾つか他の業界を経験しましたが、振り返るといづれも建物に関わるものでした。現在は、実需を中心とした不動産の売買業務に従事しています。

今の仕事の楽しさは、多くの人と出会い、そして「住む」を支える仕事で感謝の言葉をいただける事で、自分の元気の源です。元気を与えてくださるお客様の為に、仕事をやる上ではとにかく誰よりも早いレスポンスを心掛けています。困っている事、知りたい事を早く、1秒でも早く解消してあげられる事で、より早く安心していただくたいと思つています。その為にも、明るい表情と言葉づかいに気を配り、話しやすくある事を意識しています。中でも言葉づかいは、相手との距離感に大きく影響を与えますので、丁寧である事は前提なので

**お困り事の1秒でも早い解消がお客様の安心に!**



(株)ケイアイ不動産販売 岡山本店  
〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2丁目33-1 2F

すが、時にはフランクにと、相手にとつての心地良さを考えるように心がけています。休日は、ランニングとお酒、時々温泉といった感じです。一人で温泉施設へ行ったりもしますが、友人と一緒に旅行に行き、ちよつと良い温泉を満喫しています。また、やる時にはやるタイプなので、体型維持の為にやると決めた休日のランニングは続けています。かつて宅建の資格を取得しようと思った時は、1日10時間くらい勉強をするといったストイックな面もあります。今後は実需だけでなく、今以上に幅広く、不動産の売買業務を極めていき、社内NO.1の営業担当となつて、会社の利益に貢献したいと思つていきます。

# 相続MEMO知識

Vol.69 「相続前の所有権移転」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。

今回はご相談いただいた事例をご紹介します。家族構成は、父母と3人の子供(長男、長女、次男)、父親が4階建ての自宅兼事務所兼賃貸ビルを所有、その1Fで長男は跡を継ぐ予定で、父と一緒に仕事をしていきます。2Fはテナントとして賃貸中、3Fは長女夫婦が居住、4Fは父母が居住中ですが、相続が発生する前にこのビルを次男に売却し所有権を移転したい。というご相談です。



「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

ここで最も重要な事は、「被相続人である父親が、どうしたいのか」です。色んな経緯があつたとはいえ、長男への複雑な想いは多く、また最終的にはある程度平等にしたいという気持ちもあり、ヒアリングを重ねると180度方向性が変わる事もよくあります。しかし、この状態は悪い事ではなく、家族が納得できる解答(納得解)に向かう為にはとても望ましい状況です。相続コンサルタントとしては、「判断できる選択肢をたくさん提示する事」を心がけています。想いを主とした場合、節税を主とした場合、平等を主とした場合、等々の各メリットとデメリットを合わせて可視化する事で「納得解」に向かう事が可能となります!

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

8年1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	56,535	2.0%	65,669	0.4%	76,615	0.5%	62,217	0.4%	80%
千葉県	56,851	4.4%	61,418	0.9%	75,532	1.3%	60,699	2.6%	78%
東京都	75,039	1.7%	91,188	0.2%	98,576	-3.5%	78,175	1.3%	100%
神奈川県	59,988	0.8%	78,797	2.4%	87,282	-1.1%	67,171	0.9%	86%
愛知県	52,951	2.0%	60,479	2.3%	67,372	2.5%	57,774	2.4%	74%
奈良県	43,700	-5.2%	54,860	-7.9%	60,554	-1.9%	51,362	-4.7%	66%
京都府	55,812	0.2%	74,655	2.2%	78,731	-0.6%	60,724	-0.1%	78%
大阪府	58,314	1.6%	73,365	4.5%	78,000	1.1%	62,786	2.0%	80%
兵庫県	53,969	0.5%	65,333	0.0%	76,520	-0.3%	59,802	-0.1%	76%
鳥取県	42,617	1.2%	50,013	-2.2%	64,412	7.9%	48,732	2.0%	62%
岡山県	46,037	-1.8%	54,958	-1.9%	62,419	-4.6%	50,578	-2.9%	65%
島根県	48,389	0.8%	56,002	4.3%	59,632	6.5%	52,887	3.8%	68%
広島県	49,433	-0.1%	60,132	-0.4%	69,832	-1.2%	55,462	0.6%	71%
山口県	40,226	-2.5%	49,807	-1.8%	55,859	0.1%	45,818	-1.5%	59%
徳島県	41,973	-10.7%	50,101	-2.5%	65,546	5.8%	49,500	-4.0%	63%
香川県	42,318	0.1%	49,069	0.2%	52,251	-8.2%	45,950	-2.2%	59%
愛媛県	40,173	-1.0%	52,469	5.0%	58,922	3.9%	47,722	3.2%	61%
高知県	41,210	-3.2%	56,036	-0.1%	63,733	0.1%	48,494	-1.3%	62%
福岡県	52,980	2.4%	68,636	2.3%	74,755	3.5%	60,949	3.2%	78%
全国	53,706	1.2%	60,581	0.5%	68,993	0.5%	57,606	0.9%	74%

※資料出所: 榊全管協共済会 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)

8年1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	51,737	-3.0%	68,774	-0.5%	72,425	-8.3%	58,186	-6.0%	74%
三原市	48,661	11.0%	51,971	-6.3%	62,550	-5.4%	53,858	2.8%	69%
福山市	44,221	-3.3%	52,337	-1.3%	59,323	-9.5%	50,355	-4.1%	64%
倉敷市	43,099	-1.2%	57,232	-0.5%	64,703	3.1%	51,749	1.6%	66%
岡山市	43,609	-0.6%	57,634	7.3%	79,463	12.8%	51,548	2.3%	66%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 142

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3」

皆様こんにちは。令和8年度税制改正(案)を含む予算案は衆議院を通過し、現在は参議院で審議中です。高市政権は3月末までの可決を目指していますが、政府はホルムズ海峡封鎖の対応に迫られており、先行きは不透明な状況です。

さて、本誌では「令和8年度税制改正(案)」をシリーズでお伝えしていきます。「令和8年度税制改正(案)」のうち、オーナー様に関連すると思われる項目は次の8つです。

① 所得税の項目が  
② 年の壁引き上げ  
③ 住宅ローン減税拡充  
④ NISA拡充  
⑤ 超高所得者課税の適正化  
⑥ ふるさと納税上限の見直し  
⑦ 青色申告特別控除の見直し  
⑧ 消費税の項目が  
⑨ インボイス2割特例の見直し  
⑩ さらに相続税および贈与税の項目が  
⑪ 貸付用不動産の評価の見直し

直しです。これらの内、今月は⑤ふるさと納税上限の見直しを説明します。

ふるさと納税によって所得税や住民税が減税になり、限度額以内であれば自己負担2千円で返礼品を受け取ることが出来ます。所得が高いほど限度額が上がりますが、高所得者ほど減税のメリットが大きくなること指摘されていました。【現行】一定の計算で行った所得税と個人住民税(所得割)が減税。【改正案】所得税の改正はありませんが、個人住民税(所得割)の減税のうち特例控除額の上限を193万円とします。

この改正により影響を受けるのは超高所得者層です。個人の状況によっても異なりますが、例えば給与年収9千9百万円程度から影響が出ると試算されています。