

ケイアイ通信

ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2026年
6月号

改正区分所有法、令和8年4月から施行

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図る為の建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（改正区分所有法）が令和8年4月1日に施行されますが、決議条件等が緩和された事により、建替えや大規模修繕等の円滑化が見込まれ、分譲マンションに加え、投資用区分マンションも対象となっていて、建物の管理会社だけでなく、賃貸管理会社にも影響があるとみられます。

ポイントは決議の円滑化

この改正法は、建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」が進行している事を背景としますが、建物の老朽化に伴う修繕や建替えの必要性が高まっている一方、これらを決める管理組合の集会では、決議に必要な出席者

が集まらず、意思決定が困難になっている事が問題となっていました。

ポイントとなるのは、決議の円滑化です。従来の集会決議では欠席者も含む全区分所有者の多数決による決議が行われ、円滑な決議が阻害されていた為、建替え等の区分所有権の処分を伴う決議を除き、出席者の過半数の賛成が得られた場合に可決が出来るように改正され、建替え決議についても条件が緩和されました。

また、これまで規約変更をするには、欠席者を含む4分の3の賛成票が必要でしたが、過半数の定数を満たせば、出席者の4分の3の賛成票で変更可能となりました。

賃貸の供給増加

更に、建替え決議を行う際にオーナーが所在不明

の場合、決議の母数から除外され、耐震性や火災への安全性の不足等がある場合は、多数決割合が5分の4から4分の3に引き下げられ、建替えが決定した際には、賃貸人の契約を終了出来る制度も新設されました。また、従来は区分所有建物と敷地を一括して売却する建物を敷地売却や建物の取壊しも区分所有者全員の同意が必要でしたが、建替え決議と同様の条件にまで緩和され、建替えの容積率や高さ制限も、特定行政庁の許可が得られた場合に限り緩和されました。

その結果、容積率緩和に伴う建替えの場合、従来

の住戸に加えて賃貸マンションの供給も進むと予測されます。

敷地ごと物件売却も

一方で、管理会社が関係会社に工事等を発注する事で利益相反の恐れがある為、これを規制する規定も新設され、大規模修繕については提案し難くなる事も推測されます。

また、従来は建替えをする物件の住戸数を増やし、増えた分を事業者に売却して事業資金を捻出していました。この手法では資金が足りなくなる可能性が高く、区分所有者が追加資金の負担をしなければ建替えは実質的に難しくなる事に加え、従来はマンションを建替える場合には区分所有権への交換が原則でしたが、建物敷地売却であれば、購入事業者はオフィスビルやホテル等、用途の違う建物を建てる事が出来る為、建物敷地売却が増える事が予想されます。

参考／国土交通省HP、全国賃貸住宅新聞2026年3月16日の記事より

黒木代表のひとことコラム

地方の「空家問題」は、単なる老朽化の問題ではなく、人口減少や需要低下が重なる構造的課題であり、不動産オーナー様には、従来の資産管理から「出口戦略」への転換が求められます。戸建て住宅では、空家等対策特別措置法により解体等の対応は進めやすくなったものの、解体費や土地需要の低迷から費用回収が困難なケースも多く、維持費だけが残る「負動産化」が深刻化しています。

一方、集合住宅では、区分所有法の改正により建替えや売却の合意形成要件が緩和されましたが、所有者の高齢化や資金不足、空室率の上昇等から、実際には有効な再生が進みにくい現実もあります。

今後は、物件の保有継続を前提としない、早期売却や用途転換、エリアに適した戦略も視野に入れ、「動かせる資産かどうか」を基準に判断する視点が不可欠です。

建て替え決議も要件が緩和

以下の客観的事由があれば緩和

- 耐震性の不足
- 火災に対する安全性の不足
- 外壁などの剥落により周辺に危害が生ずる恐れ
- 給排水管などの腐食などにより著しく衛生上有害となる恐れ
- バリアフリー基準への不適合

↓

現行法では区分所有者の5分の4の賛成が必要だが、所在等不明区分所有者は母数から除外。多数決割合を4分の3に引き下げる。

※国土交通省の資料と取材を基に全国賃貸住宅新聞で作成

ケイアイコミュニケーションティ дайだよ

㈱ケイアイコミュニケーションティ 広島支店 係長 石田裕太郎

マネジメントスキルを磨き 更に強いチームへと導きたい!

■広島支店の現状は?

お蔭様で繁忙期も無事に乗り切り、支店内の人間関係も良好です。ただ、忙しい時ほど情報共有やスピード感に課題が残る事もある為、改めて効率的な業務の改善やスタッフ間の連携強化に対するチーム内での意識統一の重要性を感じています。最近新しい仲間も加わったので、来期に向けてより一層チーム力を高め、オーナー様へのサービス向上に繋がりたいと思います。

■業務上特に意識している事は?

自分の業務に追われ忙しくなると、周囲やスタッフに話しづらい雰囲気を出してしまいがちな為、先ずは自分自身が効率よく動き、スタッフの様子にしっかりと目配り出来るように意識しています。最近では、社内での1-on-1(対面での対話)の時間も設ける

ようになったので、そうした機会を有効に活用してスタッフに寄り添い、一人ひとりが持つ強みを一緒に見つけ出していけるような関わり方を大切にしたいと考えています。

■今後の目標は?

私も来年はいよいよ三代に突入します。今までは、若いから、未だ経験が浅いからと許容されていた面も多々あったと思うのですが、これからはそういう訳にはいきませんし、それは私の本意でもありません。より一層マネジメントスキルを磨き、効率化だけでなく、チームのみならずが仕事にやりがいや楽しさを見出せるような環境づくりを実践したいと思っています。プライベートの目標としては、自分なりに家事を手伝っているつもりなので、「前にも言ったよ!」と時々妻から叱られる事があるので、先

■生活環境に関しては?

最近の事です。新しい家具や雑貨を少しずつ買い揃えながら、居心地のよい空間が完成して行く過程を楽しんでいます。インテリアに関して大半は妻の好みですが、妻の希望を聞いておけば恐らく間違いありません。(笑)以前は部屋の狭さを感じていたのですが、少し広くなった今度の家ではストレスフリーでリフレッシュ出来ています。



そのトラブル、AIに聞いてみました! Vol.3

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: 賃貸している建物の個人賃借人が破産の申し立てをしました。この賃借人は賃料を数ヶ月分滞納していました。実際に破産してしまつた場合、滞納されていた賃料は回収する事が出来るでしょうか。また、契約の解除等はどうなるのでしょうか。

【実務の視点から】

まずは破産開始の有無と管財人の選任状況を確認し、期限内に債権届出を行う事が重要です。同時に保証人への請求を進め、回収可能性を確保します。その上で滞納を根拠とした解除手続を進めつつ、管財人と連携して明渡し時期を調整します。更に原状回復費用や残置物処理の見込みも把握し、次の入居募集に向けた準備まで含めて対応する事が損失の最小化につながります。

※AIの回答は、ChatGPT・Gemini・Plexity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)ケイアイホーム 広島駅前店 副店長 森田侑李編です。

「ようこそ広島へ」というおもてなしの心でお客様をお迎えしています。その甲斐もあってか、お客様から感謝の言葉やご指名、ご紹介をいただく機会が増え、大きな励みとなっています。また、私が常日頃大切にしているのは仕

事もおもてなしの心でお客様をお迎えしています。以前私は、寝具メーカーの店長や製薬会社等で経験を積み重ねていましたが、建設業を営む父の勧めで宅建の免許を取得した事をきっかけに不動産業界への転職を決めました。入社4年目を迎えた現在は、副店長として日々やりがいを感じながら仕事に向き合っています。

広島駅前にあるこの店舗は、転勤で初めて広島に来られる方や法人のお客様が多く、ご案内するエリアも広いのが特徴です。その為、街歩きや日々の会話から地域の最新情報を集める事を常に心がけています。広島で最初に出会う人が私という気持ちと、「ようこそ広島へ」というおもてなしの心でお客様をお迎えしています。その甲斐もあってか、お客様から感謝の言葉やご指名、ご紹介をいただく機会が増え、大きな励みとなっています。また、私が常日頃大切にしているのは仕



(株)ケイアイホーム 広島駅前店
〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5 田村ビル1F

事もプライベートも楽しむ事です。物件案内の際にお客様と様々なお話が出来る時間は、私にとっても大きな学びの場でもあります。プライベートでは、まつたりと家で愛猫と過ごす一面もありますが、師匠と慕ってくれる姪と遊びに出かける事も大切な時間で、「将来キャンピングカーで旅をしたいね」といった夢を語り合う事もあります。今後は、後輩達の育成等を含め会社に貢献すると共に、不動産に関する新たな資格取得にも挑戦したいと考えています。別荘や理想の家づくりといった大きな夢も描きながら、先ずはお客様や仲間を大切に、人間力を磨き、多くの人脈も築いていきたいと思っています。

相続MEMO知識

Vol.71 「管理委託と時間の考え方」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。

「時は金なり」という諺があります。「時間」はお金と同じように非常に貴重なもので、決して無駄には出来ませんが、この「時間」とお金と同じ価値として考える事が出来るでしょうか？
私は、「相続は想いを繋ぐ事」が重要であり、「お金(財産)を繋ぐ事」は二次的だと考えています。しかし、一定の財産を得るまでは、「時間」を活かしてお金を稼ぐ必要があり、更に「時間」は誰に対しても平等です。また、いくらお金があつたとしても、1日24時間を増やす事は誰にも出来ないのです。「時間」は最も重要です。
「人生は1度きり、人には必ず最後の日が訪れ、その日がいづ来るかは誰にも分からない」という事実についても、誰にでも当てはまり、人生の過ごし方と「時間」は大きく関係しています。
皆様は、その「時間」を有効に活用出来ていますでしょうか？
不動産のオーナー様が管理委託をするという



「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

判断については、「餅は餅屋」と表現される場合も多く、専門家に任せるという意味では、不動産業界以外でもよくある判断だと思われまます。ただ、不動産の管理を委託するという場合は、「時間を買う事」だと私は考えています。
併せて、不動産を自ら管理する場合と専門家に委託する場合とでは、費用対効果や入居者の満足度、質の向上という観点から、やはり「餅は餅屋」がベストな選択だと思います。
「時間」は、無限ではなく有限です。皆様には是非、専門家に託せるものは託して、「心の中にあるやりたい事リスト」に優先順位をつけ、やりたい事を1日でも多く実行に移し、有意義で後悔のない「時間」を過ごして頂きたいです！

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

8年3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	55,383	0.3%	64,927	-0.8%	76,385	0.6%	61,193	-0.1%	80%
千葉県	57,072	3.0%	62,437	-0.8%	74,815	-0.9%	61,001	2.1%	80%
東京都	73,204	2.4%	87,481	-4.8%	102,478	2.9%	76,201	1.5%	100%
神奈川県	58,706	0.0%	75,694	-0.6%	89,460	4.5%	65,502	0.5%	86%
愛知県	53,417	0.1%	60,779	1.2%	66,921	-1.5%	57,499	0.0%	75%
奈良県	48,582	3.6%	55,750	-8.2%	68,421	8.4%	54,302	1.1%	71%
京都府	53,224	0.5%	71,702	-2.8%	81,997	-1.9%	56,808	-0.9%	75%
大阪府	56,755	2.5%	69,322	-1.7%	76,239	-0.3%	59,998	1.5%	79%
兵庫県	55,380	2.0%	63,654	-0.2%	78,983	4.1%	59,873	1.2%	79%
鳥取県	43,134	3.9%	51,719	1.9%	56,986	-1.0%	47,404	3.4%	62%
岡山県	45,692	-0.5%	55,011	-2.7%	62,962	1.0%	49,752	-1.6%	65%
島根県	46,833	-1.6%	53,975	-2.7%	62,870	-2.0%	50,305	-2.4%	66%
広島県	48,493	0.4%	61,748	-0.1%	71,533	0.1%	53,241	-0.1%	70%
山口県	39,884	-0.1%	49,732	-2.8%	57,245	-1.6%	43,613	-0.8%	57%
徳島県	43,560	-0.3%	52,949	2.5%	66,626	-5.7%	49,828	-0.3%	65%
香川県	43,857	-0.2%	50,130	-0.1%	57,905	-2.1%	47,180	-0.6%	62%
愛媛県	43,403	4.0%	52,380	4.4%	57,825	3.5%	47,648	3.6%	63%
高知県	43,066	1.6%	53,901	-1.8%	64,571	3.0%	47,897	0.7%	63%
福岡県	51,101	0.2%	68,157	-1.4%	75,530	1.4%	58,192	0.3%	76%
全国	51,348	1.3%	59,557	-0.2%	69,204	0.9%	55,258	0.9%	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)

8年3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	49,535	-8.9%	66,999	-5.8%	77,648	-8.2%	58,829	-6.2%	77%
三原市	46,851	2.9%	54,756	5.2%	53,375	8.5%	51,969	7.8%	68%
福山市	48,818	9.8%	55,128	2.8%	59,681	1.1%	53,872	7.5%	71%
倉敷市	42,013	-4.2%	57,960	1.7%	69,848	4.8%	51,391	-0.3%	67%
岡山市	45,075	6.2%	55,351	1.1%	68,663	8.4%	50,404	4.5%	66%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 144

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和8年度税制改正その5」

皆様こんにちは。ホルムズ海峡の封鎖が続いており、原油製品のナフサ不足が懸念されています。塗料にも使われています。塗料にも使われている為、ポテトチップスのパッケージが白黒になったり、建築業界で工事が遅れる事態となっており、高市首相は物価高騰に対応する為の補正予算を指示しました。さて、本誌では「令和8年度税制改正」をシリーズでお伝えしていきます。「令和8年度税制改正」の内、オーナー様に関連するもの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。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。前月までに①⑤⑦を説明しました。今月は②住宅ローン減税拡充と③NISA拡充について説明します。

②住宅ローン減税拡充：省エネ性能の高い中古住宅について借入限度額や控除期間を拡充する一方、令和12年以降は新築等が認められなくなる予定の省エネ基準適合住宅については借入限度額を縮小します。尚、本制度は年々複雑化しております。誌面の都合上、数値基準の説明は省略させていただきます。

③NISA拡充：積立投資枠について年齢制限を撤廃し、0歳から17歳も投資可能となります。年間投資限度額60万(非課税限度60万)とし、18歳になった時点で自動的に現行制度へ移行します。