

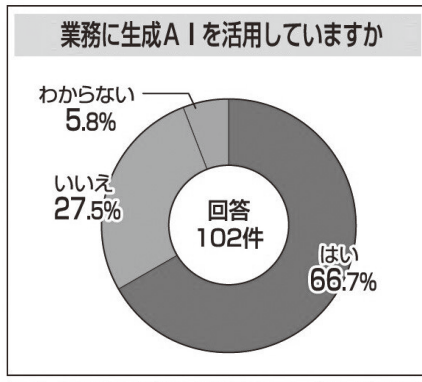
# ケイアイ通信



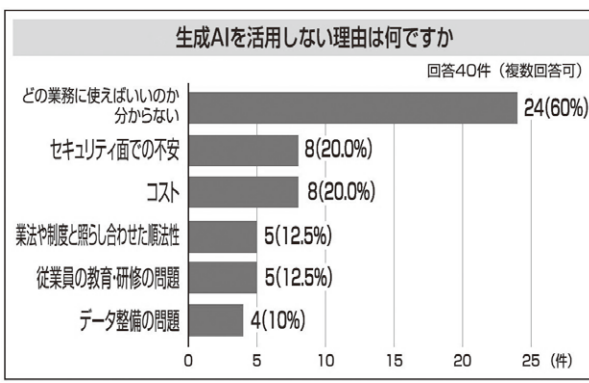
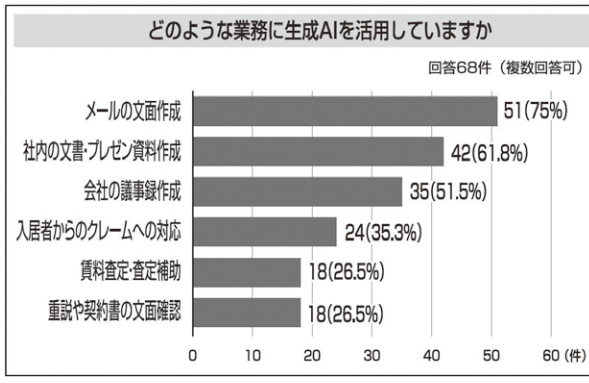
アンケートにご協力ください。  
2026年 7月号

## 全国賃貸住宅新聞調査、66%が生成AIを活用

全国賃貸住宅新聞は、不動産賃貸業界でのAIの活用状況について独自調査を実施しました。この調査は、2026年2月26日～4月23日にインターネットで実施し、不動産会社が64.7%、オーナー様が22.5%、その他建設会社等合計102件の回答を得たものです。



社内業務における生成AIの活用状況をアンケート形式で尋ね、生成AIを導入しているとの回答は7割弱に上りましたが、具



体的な使い方は定まっていな、もしくは活用方法等を十分に理解出来ていないという結果でした。

「業務に生成AIを活用していますか」との問いに対しては、66.7%が「はい」と答え、その内の60.3%が2025年から、20.6%が2024年から

活用する生成AIでは、「ChatGPT(有料版)」「41.2%」と「Google Gemini(無料版)」「36.8%」を筆頭に、これらの有料版及び無料版がトップ4を占めました。

「メール作成が最多」生成AIを活用する業務トップ3は、「メールの文面作成」(75%)、「社内の文

書・プレゼンテーション資料作成(61.8%)、「会社の議事録作成」(51.5%)で、これらは効率化の効果が大きい業務トップ3にもなっています。但し、効率化の効果が小さい業務の回答でも「メールの文面作成」(20.6%)、「会社の議事録作成」(14.7%)はトップ3に入っていて、「賃料査定・査定補助」(16.2%)も効率化の効果が低いとの認識があるようです。

「AIは必要」89% 「生成AIは必要か」との問いに対しては、89.2%が「はい」と回答し、業務量削減(44%)や社内でのデータ活用による生産性向上(25.3%)等がその理由です。しかし、実際には活用していないケースもあり、その理由については、60%と群を抜いて多いのが、「どの業務に使えばいいかわからない」でした。生成AIの活用での課題としては、「実際の業務での使い方の理解」が51%に達していました。

参考／全国賃貸住宅新聞2026年5月18日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

国土交通省が公表した2026年の公示地価は、全用途の全国平均が5年連続で上昇し、上昇率は2.8%です。広島県では前年比約2.0%、岡山県は約1.3%の上昇となり、いずれも堅調な推移で、広島市では駅周辺の再開発や商業需要の回復、岡山市では利便性の高いエリアにおける住宅需要やマンション開発が地価上昇を後押ししたものと見られます。一方で、上昇が目立つのは主に都市部や交通便利性の高い地域で、郊外や人口減少が進む地域では下落地点も少なくありません。これらから見えてくるのは単なる地価上昇ではなく、「地域間の二極化」が着実に進んでいるという現実です。今後の不動産活用においては、地価の上昇率だけを見るのではなく、個々のエリアの需要動向や将来性を見極める視点がますます重要となります。

# ケイアイコミュニケーションズだより

㈱ケイアイコミュニケーションズ 部長 石田康治

## 先を見越したご提案でオーナー様の大切な資産を守る！

### ■日々の時間活用法は？

日に日に変化する世界情勢や株式情勢だけでなく、不動産関連情報や税務等をネットやSNSでの情報収集に充てていますが、たまにお笑いやペットの話題で息抜きする事もあります。移動中はだいたいPC作業や電話対応に充てています。また、同業他社との集まりにも出来るだけ参加し交流の機会も大切にしてはいますが、立場を超えて共感し合える時間は、自分にとって大きな刺激になっています。

### ■業務改善と効率化は？

文章の校正等の作業にはAIを活用していますが、AIの回答は無難で必ずしも大正解ではない為、活用の見極めを含め自分で考える事が重要だと感じています。現在は専門家の力を借りて業務改善を進めています。分らない事を知っている人に聞いた方

が早い場面でも、どうしても自分だけで時間を費やしてしまう事があります。自分では責任感のつもりでも、もしかすると勘違いという事もあるかもしれませんので、そこは気を付けたいと思います。

### ■資産を守る取組みは？

不動産の老朽化に伴う修繕には大きな資金が必要で、維持や管理に於ける事前の計画策定は非常に重要だと考えています。その為、建物の状態を専門のパートナー会社に調査してもらい、得られたデータを基に修繕計画をご提案する事に力を入れています。トラブルが起きる前に行った方が良い予防措置や、将来を見越した積立の大切さをこれから丁寧にお伝えしていきます。急に相続が発生した際にも、オーナー様のご家族の為に必要な取り組みだと考えています。

### ■今期の計画は？

グループ内での賃貸部門と管理部門間で異動を含む人材の循環と交流を進めていきます。同じグループ内の不動産業務と云っても、担当業務や所属会社が変われば見える景色も異なります。今までのお互いが気を遣う関係から一歩踏み込み、活発に交わる事で生まれる相乗効果を期待しています。

### ■プライベートでは？

休日は妻との外食や愛犬のトイプードルと遊ぶ時間を大切にしています。また、体力づくりの為、週1回はジムへ行き、自宅でも2日に1回はベンチプレスやダンベルで鍛えています。スタイル維持というよりは、自己管理の一環として、少しでもデキル人を意識しています。(笑)



## そのトラブル、AIに聞いてみました！ Vol. 4

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: 「省エネ性能表示制度」が始まり、賃貸事業者も省エネ性能表示の義務を負う事になるとの事ですが、これはいったいどのような制度で、どのような義務が生じるのでしょうか。**

### 【実務の視点から】

これからの賃貸経営は「築年数」だけでなく、「光熱費の安さ」や「断熱性能」が競争力となる可能性があります。特に新築・築浅物件では、省エネラベルの有無が入居判断に影響する場面も増えるでしょう。賃貸事業者としては、断熱改修や高効率設備の導入を進めるだけでなく、それを募集資料で分かりやすく伝える事も重要です。省エネ性能表示は、空室対策や賃料維持にもつながる時代となります。

※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)ケイアイホーム 岡山西市店 店長 宇都宮直編です。

**サッカーで培った周囲を見渡せる力を活かして！**

名前を中々正しく読んでいただけなかった入社3年目のウトミヤです。

私は小中高とサッカーに明け暮れ、最初の就職先がサッカーの先輩に紹介された病院の人事職でした。不動産の仕事はこの会社に入社してからですが、この7月から岡山西市店の店長を拝命し、今までの教わる側から、これからは教える側へと気持ちを変えて新しいことにしています。

仕事では「一事が万事」を意識していて、小さな事も疎かにせず、そしてルールを守る姿勢を大切にしています。また、効率のよい仕事の為には、先ずはミスをしたくないようにT.O・D.O管理を徹底しています。社歴の浅いメンバーには、直近まで営業をしていた自分の経験を活かし、共感しながらアドバイス出来る上司を目指します。そして、社内で一番明るく親しみやすい店舗づくりを進めていきたいと思っています。



(株)ケイアイホーム 岡山西市店  
〒700-0953 岡山県岡山市南区西市299-3 1F

店長として最初となる今期は、出来れば宅建の資格を取得し、店舗の目標をしっかりと達成したいと思っています。そして、ゆくゆくは人事の経験も活かし、会社全体の採用にも携わっていただければと思っています。先ずは、直近の宅建試験に向け、毎朝4時起きで勉強をしてから出社する予定で頑張ります。

プライベートでは特に趣味と言えるものはありませんが、会社の仲間とフットサルを楽しんだり、サッカー観戦をしたりと、結局はサッカー好きです。何も予定がない日は23時までには寝て、4時には起きるという健康的な生活を送っています。嫌な事はすぐに忘れるタイプなので、特になしです！(笑)

# 相続MEMO知識

Vol.72 「次世代に財産を残す意味と目的」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。

皆様は次の世代に財産を残す予定ですか？「残したい」という気持ちは誰にでもある事だと思えますが、その理由についてはいかがですか？

**先祖代々の土地を所有している方は、次の世代に無事に相続する事が目的になつている方が多く、自分の代で「潰してはいけない」、「守らないといけない」という想いに、相当なプレッシャーがあると思われれます。この場合は、「運命」や「定め」という理由で目的は明確です。**

**一代で財産を築いた方も、次の世代に引き継ぎたいと考える方が多いのではないのでしょうか？自身の汗と涙と努力の結晶が、「財産」という形で残る訳ですから、そう思う事は自然です。また、どちらでも良いと考えられる場合であっても、今までに築いた財産は残ってしまうので、誰かに引き継ぐ事になります。**

**共通する事は、誰かに引き継がれるという事です。それが受け入れる側はどうでしょうか？**



「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

「財産」は、正しい使い方と、破滅への道を歩みがちです。そうならないための準備や次の世代への「教育の機会」は取られていますでしょうか？

個人的な意見ですが、「財産を引き継ぐ必要(目的)がある場合」以外は、財産を残さなくても良いと思います。

皆様の中には、前代から財産を残してもらったから「今の人生や幸せがある」という方もいらっしゃるかも知れませんが、全ての人がそうではないと考えます。

「財産」は意識して残すのではなく、自分が元気でいる間に皆様の人生が豊かになるよう最大限に活用する事をお勧めします。そして、子供たちが親に対して願っている、想いが親にもそうであると私は確信しています。

# 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4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	56,539	2.2%	65,852	1.8%	75,301	0.3%	62,933	1.5%	79%
千葉県	56,895	2.7%	61,513	-5.5%	74,558	3.4%	60,834	0.2%	77%
東京都	76,466	2.1%	89,865	-1.2%	97,501	0.4%	79,417	1.2%	100%
神奈川県	61,205	3.9%	77,081	0.1%	88,335	1.4%	68,600	2.3%	86%
愛知県	53,865	1.6%	61,372	2.7%	65,911	6.0%	58,573	2.8%	74%
奈良県	45,905	5.3%	52,920	-17.1%	63,156	-9.6%	51,608	-9.1%	65%
京都府	53,864	-1.7%	70,438	-0.7%	80,082	-0.7%	59,604	-1.4%	75%
大阪府	60,318	3.0%	70,529	-0.4%	73,713	0.2%	63,573	2.1%	80%
兵庫県	54,389	-1.6%	66,721	1.7%	78,673	3.9%	62,093	1.5%	78%
鳥取県	42,116	3.9%	48,857	-1.2%	59,380	1.5%	47,074	2.9%	59%
岡山県	46,932	-1.3%	53,825	-0.4%	64,334	2.5%	51,569	-0.8%	65%
島根県	43,977	-0.3%	56,213	3.0%	62,948	-0.4%	51,089	0.6%	64%
広島県	50,174	-0.4%	61,601	2.6%	69,148	0.5%	55,952	0.5%	70%
山口県	41,083	2.4%	48,421	-4.5%	57,717	7.0%	46,297	1.1%	58%
徳島県	42,233	-1.3%	52,266	6.3%	60,943	6.3%	48,546	2.0%	61%
香川県	44,766	-0.8%	51,359	1.5%	53,435	-5.5%	48,742	-0.7%	61%
愛媛県	41,610	-2.2%	50,755	-1.1%	54,723	-2.2%	46,901	-2.6%	59%
高知県	42,558	0.5%	52,884	-3.8%	65,684	5.3%	48,641	0.6%	62%
福岡県	53,645	3.3%	68,951	3.7%	73,394	-0.1%	61,067	2.4%	77%
全国	53,550	2.1%	60,088	0.4%	67,952	0.7%	57,456	1.3%	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)

8年4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	49,837	-2.4%	67,909	-5.3%	82,636	5.7%	60,496	-2.5%	76%
三原市	48,438	-3.5%	56,085	6.4%	49,700	-0.5%	51,934	1.8%	65%
福山市	48,249	1.2%	52,377	-1.9%	57,313	-4.6%	52,855	-1.0%	67%
倉敷市	46,448	6.0%	55,812	3.1%	65,409	-5.8%	52,564	1.6%	66%
岡山市	43,879	3.9%	59,336	5.1%	72,159	13.7%	52,829	5.5%	67%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 145

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6」

皆様こんにちは。アメリカとイランの和平合意が成立し、ホルムズ海峡の封鎖は解除されますが、原油製品の不足は続いており、更なる物価高騰が懸念されています。

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。オーナー様に関する項目は次の8つです。

- 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、
- ⑦インボイス2割特例の見直し、
- ⑧貸付用不動産の評価の見直しです。

前月までに①②③⑤⑦を説明しました。今月は④超高所得者課税の適正化を説明します。

株式譲渡や長期保有の不動産譲渡等には分離課税が適用され、

所得がどんなに高くても税率は一律(所得税と住民税の合計で20.315%)です。更に株式譲渡にはNISAの非課税制度もあり、給与所得や不動産所得等の所得に比例して税率が高くなる累進課税に比べて、税負担が低い事が指摘されてきました。

超高所得者課税については、令和5年度の税制改正でその措置が設けられましたが、令和8年度税制改正で強化されます。【改正後】基準所得金額(簡単に言えば全所得合計。以下同じ)が1.65億円超の場合：X

1.65億)×30%|基準所得税額(通常の方法で計算した所得税)↓通常の所得税に加えて、Xが課税されます。複数の不動産を所有する場合、同一年内に一括で譲渡しない等の検討が必要です。