

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
8月号**

賃貸業界で進む代替わり、 「10年以内」のトップ交代が36%

全国賃貸住宅新聞が行った「不動産会社の事業承継に関する意識調査」では、この10年で不動産会社の36%が代替わりしている事が明らかに、「後継者がいない、分からない」との回答は合わせて5割を超えました。

現年齢50代が43% 60代で引退希望6割

今回の調査は、全国の不動産会社経営者に対してオンラインでアンケートを実施し、155人から回答を得たもので、不動産業界で事業承継が進んでいる事が見られました。

2026年4月1日時点における経営者としての就任期間を訪ねたところ、「0～5年」が14.2%、「6～10年」が21.9%で、この10年以内にトッ

プに就任したとの回答は合わせて36.1%と4割に近づき、代替わりが進んでいる事がわかります。

最も割合が多かったのは「11～15年」の26.5%で全体の4分の1を超え、「16～20年」も19.4%あり、年齢に関しては最も多かった「50代」の43.9%、これに「40代」の22.6%が続きました。

事業承継の理想的なタイミングとなる経営者の年齢では、「60代」との回答が6割を占めて最も多く、「60代前半」が32.7%、「60代後半」が28.1%でした。

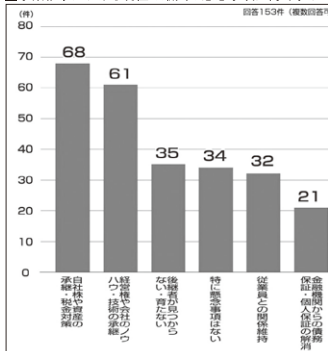
会社の後継者がいるかどうかについては、「いる」が最多で45.8%、事業承継先等が決まっていないとの回答は、「いない」32.9%と「わからない」2

1.3%を合わせて5割を超えました。

最も有力な事業承継の選択肢としては、「親族内承継（子、孫等）」が48.7%と約半数を占め、次いで「現時点では未定」24.5%、「従業員等への承継」15.5%、「M&Aによる第三者への事業譲渡」9.7%となりました。

事業承継に向けての具体的な計画策定に関しては、「後継者は未定だが、検討を開始している」31.8%、「後継者は未定で、検討も開始していない」が28.6%で、多くの事業者が検討中もしくは検討前の段階にあり、「すでに後継者が決定し、具

■事業承継における現在の最大の懸念事項は何ですか？



体的な準備を進めている」との回答は18.2%となっていて、まだ少数に留まっています。

また、事業承継における最大の懸念事項は、「自社株や資産の承継・税金対策」が68件と最も多く、「経営権や会社のノウハウ、技術の承継」が61件、「従業員との関係維持」32件、「金融機関からの債務保証・個人保証の解消」が21件と続きました。

「事業承継問題」は 生涯続くとの声も

回答者からは事業承継について様々な意見が寄せられ、「適正な税理士法人の選別に悩んでいる」等、今後避けられない実務上の課題を抱えている様子もあり、「円滑な承継ができれば終わりではない。地域密着会社の場合、お客様との近い関係において、自分が亡くなるまで事業承継問題が続くと思う」等の地域での役割も踏まえた長期目線での事業承継を考える経営者もいるようです。

参考／全国賃貸住宅新聞2026年6月15日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

2021年4月に公布された「民法等の一部を改正する法律」に基づき、2026年4月から住所・氏名変更登記が義務化されました。

この改正は、所有者不明土地の発生を防ぎ、不動産取引や相続手続きを円滑に進める事を目的としています。が、オーナー様の中には、長年所有している不動産の登記簿上の住所や氏名が現状と異なっていたり、相続した不動産の登記が未了のままになっていた事もあり見受けられます。正当な理由なく住所や氏名の変更日から2年以内に変更登記を行わない場合は、5万円以下の過料が科される可能性があります。

普段は意識の機会が少ない登記は、売却や融資、相続時に重要な手続きです。これを機に所有不動産の内容を再確認し、必要な手続きを早めに済ませておく事が、将来の円滑な資産管理につながります。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティ 管理営業課 課長 最上賢也

今まで聞いてきたお客様の「生の声」を 新しい職場で活かしたい！

■賃貸部門から異動してきた感想は？

グループ会社間を横断する人事異動のメンバーに抜擢され、とても嬉しく思っていて、前向きに取り組みたいです。新しい仕事や環境には多少不安もありますが、自分の成長につながるのと同時に、グループ各社間の連携を深める為にも大切な役割だと思っています。

■心構えとしては？

賃貸業務では、初めてお会いするお客様も多く、一期一会の接客を大切にしてきました。職場環境もスタッフ皆が元気で明るい雰囲気でしたが、これからの業務ではオーナー様とより永くお付き合いをしながら信頼関係を築く事が大切になるので、今まで以上に幅広い知識が求められると感じています。印象的にも落ち着いた雰囲気、安心して相談してい

ただける存在になりたいと思っています。

■業務内容としては？

オーナー様の大切な物件の入居率を上げる為のご提案が中心となります。今まで多くのお客様の「生の声」を直接聴いてきた経験を活かし、先ずは自分の目で物件を見た上で、お部屋をご案内してきた立場ならではの率直な感想や改善点をお伝え出来るようなご提案の準備をしているところですが、オーナー様へのご挨拶も楽しみにしています。

■今期の目標は？

まだ教わる事も多いのですが、転属したばかりだからという言い訳は無しに、自分の業務に向き合いながら、マネジメントにもしっかりと取り組みたいと思っています。特に、スタッフと一緒に仕事のやりがいを見つけ、会社と仕事が好きになれるような働き

やすい環境に寄与できたら嬉しいと思います。また、部署や会社の垣根を越えて連携出来る体制づくりに寄与出来たらと思っています。個人的には、今期中に宅建の資格取得を目標にしています。

■プライベートは？

いずれはオーナー様や取引先の方とも一緒に出来るようになりたいと思っています。今ゴルフの練習をしています。学生時代に野球をやっていたので、それなりには上達すると思っていました。学生時代、中々上手くいきません。また、お酒は嗜む程度ですが、パートナーや友人と美味しいものを食べに行く事が唯一の息抜きなので、新しい仲間とも一緒にしたいと思っています。仕事もプライベートも充実させながら、新天地で頑張ります。



そのトラブル、AIに聞いてみました！

Vol. 5

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：内縁関係にある配偶者と共に居住していた賃借人が死亡した場合、賃借人に子ども等の相続人がいる時でも、内縁の配偶者はそのまま借家に住み続ける事が出来るのでしょうか。

と賃貸人（大家）が協議し、必要に応じて名義変更や新たな賃貸借契約を締結する等の契約関係を整理しておく事が望ましいでしょう。

【実務の視点から】

AIの回答：賃借人が死亡した場合、賃借権は相続財産として子ども等の相続人に承継されます。その為、相続人がいる場合は、借地借家法第36条の「内縁の配偶者への賃借権承継」の規定は適用されず、内縁の配偶者が法律上当然に賃借人となる訳ではありません。もともと、相続人が賃借権を承継した後、相続人の了承があれば内縁の配偶者が引き続き居住する事は可能ですが、契約上の賃借人は相続人であり、内縁の配偶者に賃借権が承継される訳ではありません。その為、引き続き住み続ける場合は、相続人

※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 福山駅前店 リーダー 小葉竹彩佳編です。

**新しい職場環境の中でも
自分らしさを大切にしたい！**

大学卒業後、別の不動産会社に勤めていた私は、約2年半前に入社し、この7月に神辺店から福山駅前店へ転属されました。

今期は社長も代わり、リーダー職として自分に求められる責任等々少しドキドキしていますが、先ずは出来る事に引き合い、少しずつ役割の幅を広げていきたいと考えています。その為にも、土地勘を磨き、対応エリアに慣れる事が先決です。街中の店舗ならではのパーキングや一方通行等も頭に入れ、スムーズなご案内が出来るよう努めていきたいと考えています。

お客様をご案内の際は、会話の量やテンポ、旬な話題に出来るだけ合わせられるよう普段から心がけていて、ガツガツした印象を与えてしまわないように相手のペースを尊重していますが、もう少し親しみやすさを出せたらと感じる事もあります。



(株)ケイアイホーム 福山駅前店
〒720-0066 広島県福山市三之丸町 4-16-1

周囲に気を配れる事は私自身の強みでもあるのですが、出来れば必要以上に物事の多くを抱え込み過ぎず、必要な場面では皆と協力しながら、バランス良く行動出来るようになる事が今の私のテーマです。

プライベートでは、料理上手な夫と家事を分担しながら新しい生活を楽しくしています。夫の方が家事を多くしてくれている日もあり、助け合いながら過ごしつつ感謝しています。通勤時間が少し増え、気が重い部分もありますが、休日はゆっくり過ごす事が多く、YouTubeを観たり、何もしないで一日が終わるという事もあります。新しい職場環境に早く慣れて、皆様のお役に立てるよう頑張りたいと思っています。

相続MEMO知識

Vol.73「想いと取引価格の乖離」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。

今回は相続発生前に、長男、長女、次男という構成の中で、自宅兼賃貸マンションを次男に売却したいという事案です。

長男とは過去に、財産は必要ないとのやり取りがあり、長女は嫁いでいる事もあり、財産は必要ないとの事でした。

ご両親とお話を進めていくにあたり、先ずは不動産の売買価格を決める必要がありますが、不動産価格には以下の査定方法があります。

①時価(相場)、②相続評価額、③更地(土地)価格、④収益還元価格

今回の対象は賃貸マンションなので、④収益還元価格で査定する必要がありますが、土地価格が高いエリアである為、①時価で査定すると、④収益還元価格と比べて乖離が発生します。

今回のポイントは、①時価と④収益還元価格の差をどのように埋めるかですが、想定どおりご両親からは、「近くの土地は〇〇〇で売れたらしい！」と近隣の高額情報もあり、①時価に近い価格を提示されましたが、



「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

④収益還元価格について、近隣の賃貸相場や空室リスク、保有コスト、金利の上昇リスク等を丁寧に説明し、合わせて以下の内容も確認させていたできました。

・家族間での不動産売買だが、一番高い価格で売却したい事が目的ではない
・高過ぎず且つ安過ぎず
・一番大切にしたい事は、相続前の取引である為、将来「なぜこの価格だったの？」と言われない根拠を残す
・購入する側に借入が発生する為、資金繰りに困らない価格とする
・様々な角度から価格を比較し、「家族みんなが納得出来る価格」を一緒に考える
「相続」と「感情」は二対です。また人の認識は時に十人十色です。この事案は、第三者の立場での相続コンサルタントの必要性を更に強く認識した事案となりました。

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5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	57,649	5.1%	65,898	1.8%	76,725	-1.1%	64,180	2.8%	79%
千葉県	56,626	2.8%	61,910	-2.4%	75,425	3.0%	61,656	1.4%	76%
東京都	78,090	2.8%	89,773	-0.7%	98,737	0.3%	80,918	1.7%	100%
神奈川県	61,696	3.0%	78,631	2.6%	87,237	0.1%	69,578	2.0%	86%
愛知県	53,356	1.1%	60,970	0.9%	66,384	-2.6%	58,269	0.4%	72%
奈良県	50,141	14.9%	55,288	-14.2%	70,000	17.5%	54,806	0.5%	68%
京都府	53,757	-1.0%	71,234	-0.4%	78,881	-0.7%	60,029	-0.9%	74%
大阪府	59,660	1.2%	70,992	0.7%	71,885	-5.1%	63,558	0.3%	79%
兵庫県	54,816	-2.5%	67,797	2.6%	76,812	2.1%	62,024	-0.1%	77%
鳥取県	40,909	-1.1%	47,790	-3.9%	54,327	-4.7%	45,993	-2.1%	57%
岡山県	45,989	-1.9%	55,388	3.0%	62,140	2.0%	51,662	0.0%	64%
島根県	45,252	-3.6%	55,417	0.8%	59,628	-1.5%	51,376	-1.9%	63%
広島県	49,889	-1.0%	61,087	3.1%	67,887	-1.5%	56,426	0.4%	70%
山口県	40,973	1.4%	49,915	-3.0%	56,775	3.4%	47,017	-0.2%	58%
徳島県	44,249	5.7%	49,069	-5.4%	66,605	3.9%	50,844	0.1%	63%
香川県	42,950	-0.8%	49,135	-0.3%	56,840	3.6%	48,185	0.5%	60%
愛媛県	39,965	-2.7%	49,823	-3.3%	56,539	4.5%	47,017	0.0%	58%
高知県	43,085	-1.0%	51,986	-0.8%	63,523	4.4%	49,207	0.8%	61%
福岡県	53,861	3.3%	69,430	3.9%	74,745	2.5%	62,627	3.5%	77%
全国	54,355	2.1%	60,619	1.0%	68,328	0.1%	58,449	1.4%	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5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	51,954	-3.5%	66,234	-5.0%	77,989	-10.4%	60,577	-5.8%	75%
三原市	45,860	-5.1%	53,447	10.6%	57,091	3.9%	52,178	4.2%	64%
福山市	44,632	2.6%	54,785	-5.0%	59,536	-6.7%	51,263	-1.7%	63%
倉敷市	43,944	3.3%	54,065	-6.0%	59,875	-19.7%	49,735	-6.7%	61%
岡山市	45,147	3.7%	56,255	4.5%	61,833	-14.6%	51,355	0.5%	63%

賃貸経営者が知っておきたい
“あれ屋これ家” 税務編 146

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7」

皆様こんにちは。イランはホルムズ海峡に続き、紅海の封鎖を示唆しています。紅海はサウジアラビアの石油輸出の大動脈となつていく為、原油の価格ショックを再び招く事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。オーナー様に関連すると思われる項目は次の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①②③④⑤⑦を説明しました。今月は⑥貸付用不動産の評価の見直しを説明します。

貸付用不動産は地主

皆さんの相続贈与対策として古くから活用されてきました。同じ1億円でも、相続税の評価はキャッシュなら1億円のままですが、1億円を不動産に変える事で評価が下がるからです。相続税の不動産評価は時価の8割を想定しています。が、この評価には不動産利回りが反映されていない為、時価の5割とか、もっと下がるケースがあります。この乖離を多用するケースが散見される為の改正が行われます。

【改正後】課税時期(相続または贈与日)前5年以内取得した貸付用不動産は、課税時期の取引価額(時価)相当の金額(原則は取引価額の8割)で評価します。令和9年以後の相続・贈与から対象になります。但し、本改正の通達発遣日前に既に取得しているものは除かれます。