

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
10月号**

賃貸住宅の建築・開発に関するアンケート調査

全国賃貸住宅新聞独自企画の「賃貸住宅に強い建設会社年間完工数ランキング2026」では、2025年度の完工戸数について、「減少」の回答割合が「増加」を上回り、24年度と比較して、完工戸数が減少傾向である事が明らかになりました。また、土地活用目的での建築が増え、自社開発が減少傾向にある結果も出ています。

完工戸数は減少傾向

全国賃貸住宅新聞では、2026年4月20日～5月22日、全国の建設会社やデベロッパーを対象に、賃貸住宅の建築・開発に関するアンケート調査を実施し、161社から回答を得ました。完工戸数の対象は、2025年4月～2026年3月に完工した賃貸住宅です。24年度と比較して25年度

の完工戸数が「変わらな

いは増加傾向が減少傾向

は、土地活用目的での建

築が増え、自社開発が減

少という傾向でした。

賃貸住宅、「強化」が大半

完工した建築構造の割合

では、「RC造」が56%と6

割近くに達し、「木造」が

39%で、これら二つで9割

以上を占めています。低

層から高層まで幅広く対

応し、耐用年数等において

も優れている「RC造」が

選ばれる傾向です。

この他、間取りの割合で

は、38%の「1LDK」が最

多でした。これに「1R(ワ

ンルーム)/1K」26%と

「2LDK」24%が続き、1

人暮らし用の物件が多

く建設されている事が

明らかになりました。

建築事業として強化して

いく物件の種類(複数回

答)については、「賃貸住

宅」が117件で、続く

「宿泊施設」29件、「高齢者

向け施設」28件を大きく

引き離しました。安定し

たストック収入となる賃

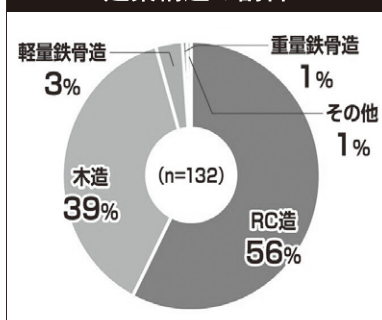
貸住宅が第一の選択肢に

挙がっているようです。

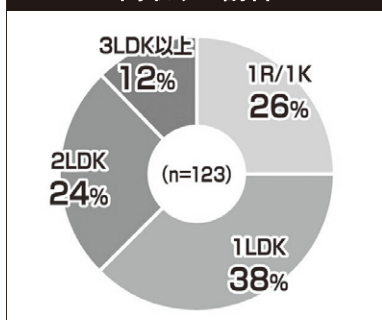
参考/全国賃貸住宅新聞20

26年6月22日の記事より

建築構造の割合



間取りの割合



※グラフはいずれも全国賃貸住宅新聞の調査を基に作成。小数点第一位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

増加し8%でした。全体では、土地活用目的での建築が増え、自社開発が減少という傾向でした。

賃貸住宅、「強化」が大半

完工した建築構造の割合では、「RC造」が56%と6割近くに達し、「木造」が39%で、これら二つで9割以上を占めています。低層から高層まで幅広く対応し、耐用年数等においても優れている「RC造」が選ばれる傾向です。

この他、間取りの割合では、38%の「1LDK」が最多でした。これに「1R(ワンルーム)/1K」26%と「2LDK」24%が続き、1人暮らし用の物件が多く建設されている事が明らかになりました。

建築事業として強化していく物件の種類(複数回答)については、「賃貸住宅」が117件で、続く「宿泊施設」29件、「高齢者向け施設」28件を大きく引き離しました。安定したストック収入となる賃貸住宅が第一の選択肢に挙がっているようです。

参考/全国賃貸住宅新聞2026年6月22日の記事より

黒木代表のひとことコラム

国税庁が7月に発表した2026年の路線価は、全国平均で前年比2.9%上昇し、5年連続で前年を上回りました。インバウンドの増加や都市部の再開発等を背景に地価上昇が続き、東京都は9.4%、沖縄県6.6%、大阪府5.1%の順でした。中国地方でも、広島や岡山の中心部では、駅周辺や中心市街地の再開発、交通便利性の高い地域を中心に上昇する一方、郊外や人口減少地域では下落するなど、二極化が進んでいます。路線価は、相続税や贈与税の算定基準となる為、不動産オーナー様にとって重要な指標です。評価額の上昇は、相続の際の税負担に影響する一方、資産価値の向上は、売却や建て替え、資産組み換えの好機にもなります。今回の発表を機に、所有不動産の評価額と将来の資産承継について確認してみたいかがでしょうか。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティ 広島支店 課長 田中雅浩

「よく考える事」を大切にして、オーナー様との信頼構築と組織の基盤強化を

■今回の異動とその役割に関して?

私がケイアイホームに入社して早くも20年近くになります。

「横の連携強化」という方針の元、新しい試みの対象として、広島支店の課長という役割を

いただいた事に對しては素直に光栄だと思っています。

まずは業務自体を理解し、一日も早く環境に慣れ、オーナー様や仲介

会社様と直接対話できる時間を持ち、信頼関係を築いていきたいと思いま

す。そして、その役割を必ず遂行します。

■この部署の感想は?

AIの活用等、先進的なツールや仕組みに新鮮さを感じますが、ただ単に

ツールを活用した効率化だけでなく、組織として機能する為の基盤づくり

は未だ見直す余地がありそうです。部門をまたぐ異動を経験した私ならではの

の視点を活かし、組織の基盤強化に注力したいと考えています。

■日頃から大切にしている事とは?

「よく考える事」です。工夫する事、人を気遣う事のどちらも大切にしてい

ますが、社内に関しては、単に福利厚生を整えるだけでなく、スタッフが働きやすい環境を作る事を目指し、仕事を「楽しい」と感じ、その先の「遊び」にまで伴走したいと思っています。

られる貴重な時間です。また、以前はお客様と接する中で、様々な情報を教えていただいていたのですが、私自身があまり拘りのないタイプなので、周りの話題についていけないようにネットやTV等での情報収集に努めています。

■フライベートは?

家では口数が少なく、いわゆる「省力モード」です。子供の成長を見守る事は楽しみですが、休日は家族と過ごす時間に充てていて、家族が行きたい場所があれば運転手をするくらいで、自分から提案する事はありません。健康づくりや体形維持について聞かれる事もありますが、特に何もなくても、高校時代から体重が変わっていないのは少し自慢かもしれません。(笑)



そのトラブル、AIに聞いてみました! Vol. 7

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: 賃貸物件をその所有者から買って賃貸人の地位を引き継いだ場合、旧賃貸人と賃借人との間の契約はどうなるのでしょうか。また、引き継ぐ事ができないものはあるのでしょうか。

所有者の管理中に発生した損害についての賠償責任等は、個別に確認する必要があります。また、賃貸借の対抗要件がない場合や、旧所有者に賃貸人の地位を留保する特約がある場合等は、別途検討が必要です。

AIの回答: 賃貸中の不動産を購入した場合、原則として賃借人がその賃貸借を新しい所有者に對抗できる状態であれば、民法第605条の2により「賃貸人たる地位」が新所有者に移転します。その為、旧所有者との賃貸借契約が終了し、新たに契約を結び直す必要はありません。従前の契約内容や賃料を受け取る権利、契約上の義務がそのまま承継され、敷金についても原則として新所有者が返還義務を負います。一方、旧所有者が負っていた全ての債務や責任まで新所有者に移るわけではありません。例えば、旧所

【実務の視点から】

入居中の物件売買においては、契約内容、敷金・保証金の残高、賃料の滞納、更新条件等の賃貸借関係、修繕や原状回復の問題、賃借人とのトラブル等を正確に確認して引き継ぐ事が重要です。特に、旧所有者が負うべき債務と新所有者が承継する債務を明確にし、売買契約書で敷金、未収賃料、修繕費、損害賠償等の負担者を定めておく事が、後日のトラブル防止につながります。

※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 岡山南店 リーダー 鹿毛菜々編です。

誠実さを大切に、自分らしく業務に向き合う。
私は人と接する仕事が好きで、前職でも多くの方と関わってきました。元々は不動産にも興味があり、縁あってこの会社に入社して4年目となります。賃貸仲介だけでなく、機会があればグループ内の様々な業務にも携わり、幅広く不動産の仕事を経験してみたいと思っています。リーダー職になって約1年になりますが、これからは今まで以上に後輩の指導にも注力して、今の自分に出来る事を考え、仲間を大切にして日々の業務に向き合いたいと考えています。私が仕事で一番大切にしている事は誠実さです。物件をご提案する際はメリットだけでなく、必要な情報をきちんとお伝えするよう心がけています。また、私自身がずっと岡山市内で暮らしてきた為、物件資料には載っていない地域の情報に詳しいのも強みとして、仲間がお客様対応をする際の事前準備

にも役立ててもらえるよう、知っている事は積極的に共有しています。プライベートでは愛犬に癒されつつ、長い休みが取れると旅行に出かけます。訪れた地域を地図上で可視化できるアプリが少しずつ塗りつぶされていく事が楽しみで、いつか東北地方にも行ってみたいと思っています。美術館巡りも好きですが、作品より建物や空間を楽しむ事の方が多いかもしれません。今後の仕事の幅を広げる為にも、宅建の資格を取得して、自分のお客様の重要事項説明まで担当できるようにしたいと思っています。毎日勉強中ですが、試験まであと少しですが、まずは全力を尽くして挑みます！



(株)ケイアイホーム 岡山南店
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

相続MEMO知識

Vol.75「大規模修繕共済の必要性」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。

この度、大規模修繕共済の修繕対象に「解体工事」も含まれる事になり、活用できる範囲が更に広がりました。では、この共済が必要のない方とは、どのような方でしょうか。それは、現預金に十分な余裕があり、万が一、大規模な修繕が発生しても資金面で困らない且つ節税も気にしない方です。一方、不動産経営でお金が残らない、あるいは赤字となっている方は、先ず借入金金利や毎月の経費を見直し、収入を上げる対策等、収支改善に取り組む事が重要です。厳しい状況のまま何もしなければ、更に負担は大きくなり、不動産は時間と共に古くなり、自然に改善する事はありません。私たちが病気やケガ、事故などに備えて保険に加入するのは、万が一の経済的負担に備える為ですが、皆様の不動産はどうでしょうか？



「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

どこかが痛んできます。雨漏りやサビ、劣化は、人間でいえば病気の発症と同じです。だからこそ、大切な資産である不動産にも、「もしもの修繕に備える仕組み」が必要ではないでしょうか。国から正式に認可を受けた「賃貸住宅修繕共済」を活用する事は、将来の修繕に備えながら、一定の節税効果も期待出来ます。あるオーナー様からは、「なぜ、こんなに良い商品があるのに、もっと早く提案してくれなかったのか！」との声もいただきました。今後、相続コンサルタントとして有益な情報を一日でも早くオーナー様へお届けしてまいります。最終的なご判断はオーナー様ご自身ですが、この機会に「賃貸住宅修繕共済」を、将来への備えとしてご検討ください！

「相続税評価の見直し」に関するパブリックコメントを実施 オーナー様のご意見を是非お届けください!

これまで、貸付用不動産は原則として、土地は路線価等、建物は固定資産税評価額を基に、「貸家建付地」や「貸家」としての減額を行って評価していましたが、この度の通達案では、相続・贈与等の課税時期前5年以内に取得または新築した貸付用不動産について、原則として「課税時期における通常の取引価額」、つまり「市場価値に近い金額」で評価する仕組みが示されています。一方、一定の要件を満たす場合には、取得価額を基に地価変動等を考慮した80%相当額による評価が認められる仕組みも盛り込まれてはいますが、「相続直前に賃貸マンション等を購入して相続税評価額を大きく下げる」という相続税対策に一定の制限を設けるといふものです。

※尚、通達案では、2027年1月1日以後に相続、遺贈または贈与によって取得する財産から適用するとされていますが、現在は意見募集段階の為、最終的な内容は確定していません。

受付締切:2026年10月18日17時

パブリック
コメントは
こちらから



※e-Govのサイトから意見募集要領及び命令などの案の全部を確認してご意見を入力してください。

解説
ガイドは
こちらから



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7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	56,846	1.5%	65,365	0.0%	75,576	1.0%	63,206	0.9%	77%
千葉県	56,318	2.5%	61,292	-2.4%	74,845	-1.5%	60,883	0.7%	74%
東京都	79,209	5.8%	90,435	-2.1%	100,720	-0.1%	82,064	3.8%	100%
神奈川県	62,867	3.2%	78,193	2.6%	87,633	3.6%	70,224	2.9%	86%
愛知県	53,473	-0.8%	60,512	2.3%	65,787	2.1%	58,165	0.9%	71%
奈良県	50,276	10.9%	59,646	4.8%	64,300	-19.8%	57,165	-1.0%	70%
京都府	54,149	-0.7%	70,999	-4.7%	78,404	-1.1%	60,624	-1.2%	74%
大阪府	60,161	-0.2%	70,815	1.0%	73,650	-2.9%	64,156	-0.1%	78%
兵庫県	54,700	-1.0%	65,301	1.0%	73,359	-4.0%	61,388	-0.3%	75%
鳥取県	41,756	5.1%	48,828	0.0%	60,683	5.9%	47,477	3.3%	58%
岡山県	45,662	-3.3%	53,793	-2.0%	60,960	1.3%	50,983	-1.7%	62%
島根県	43,707	-5.7%	53,834	0.3%	60,064	-1.6%	50,224	-1.0%	61%
広島県	50,044	0.2%	59,766	0.0%	67,014	0.3%	55,974	0.4%	68%
山口県	38,225	-5.5%	49,346	-5.4%	53,116	1.2%	44,722	-4.7%	54%
徳島県	40,965	-3.9%	50,985	2.3%	60,802	-7.0%	49,213	-2.4%	60%
香川県	43,906	3.1%	48,498	-1.6%	55,615	6.5%	48,311	2.2%	59%
愛媛県	39,143	-3.1%	49,674	-1.6%	54,929	2.6%	46,685	0.2%	57%
高知県	41,831	-2.2%	54,273	0.9%	61,098	-0.1%	49,023	-0.4%	60%
福岡県	54,197	2.6%	69,666	4.9%	73,869	0.5%	62,929	2.8%	77%
全国	54,730	2.4%	60,516	1.1%	67,990	0.6%	58,612	1.7%	71%

※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6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	51,248	-1.9%	69,250	6.7%	75,767	-2.8%	59,502	1.1%	73%
三原市	38,621	-14.3%	54,667	1.7%	60,827	2.5%	50,021	-2.5%	61%
福山市	45,665	-6.0%	54,470	-1.0%	58,949	-7.8%	51,925	-3.7%	63%
倉敷市	45,613	4.3%	58,421	7.7%	76,987	6.6%	55,445	5.6%	68%
岡山市	46,853	9.4%	62,754	9.6%	77,758	31.2%	56,676	11.7%	69%