全体テーマ：生成AIで世の中が、賃貸経営が大きく変わる！

生成AIで世の中が 賃貸経営が 大きく変わる！



正しく知れば、AIは大家さんの強い味方になる！
置いて行かれないための最低知識

公益社団法人 東京共同住宅協会　　谷崎　憲一

AIの歩み



1歩1メートル

人間は30歩で30m





AI

倍々で進む

$1+2+4+\cdots+2^{29}$ ＝107万3742㎞

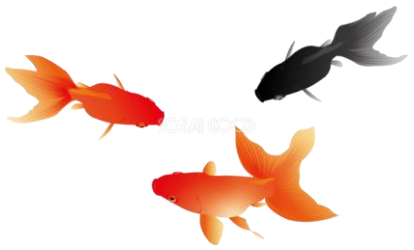


現在は、AGIに向かう入口にいる段階

知能爆発（Intelligence Explosion）

AGI（Artificial General Intelligence）

ASI（Artificial Super Intelligence）



AIは「詳しい人だけの道具」ではなく大家さんの経営にも関係する



① 生成AIは、既に文章・画像・音声・動画・資料作成まで一気に広がっている

② 仕事・会社・暮らし・医療・介護・教育の前提が変わる

③ 賃貸経営でも強い味方になる

AI進化は「文章」から「行動」へ

生成するAIから、仕事を進めるAIへ

レベル1　聞く（検索・相談）

「答えを教えてもらう」

- 質問する・調べる
- 要約してもらう
- 文章を書く
- 翻訳する

例

「いまの金利を教えて」
「メールを書いて」

レベル2　使う（業務効率化）

「速く・正確にする」

- 契約書チェック
- 資料作成・提案書
- マーケティング分析
- Excel分析

例

「このクレーム分析して」
「家賃査定を作成して」



レベル3　協働（AI社員化）

「部下・秘書になる」

- AI営業・経理
- AIコンサルタント
- 役割分担・調査
- 分析・判断・提案

例

「空室対策を分析し、改善策まで提案して。」

➡ AIが"仕事をする"段階

レベル4　動かす（AI経営）

「 AIが賃貸経営を見える化」

- 全システム連携
- AI同士が協力
- 自動判断
- 実行改善

例

入居者からクレーム
→内容分析→業者選定・発注
→進捗管理→報告書完成

➡ AIが下準備・整理・実行補助を行い、人間は確認・判断・承認に集中する段階

驚くような進化が毎月のように起きている

文章だけでなく、映像・音声・仕事の自動化へ

① 数秒で文章、企画書、契約書のたたき台メール返信案を作る

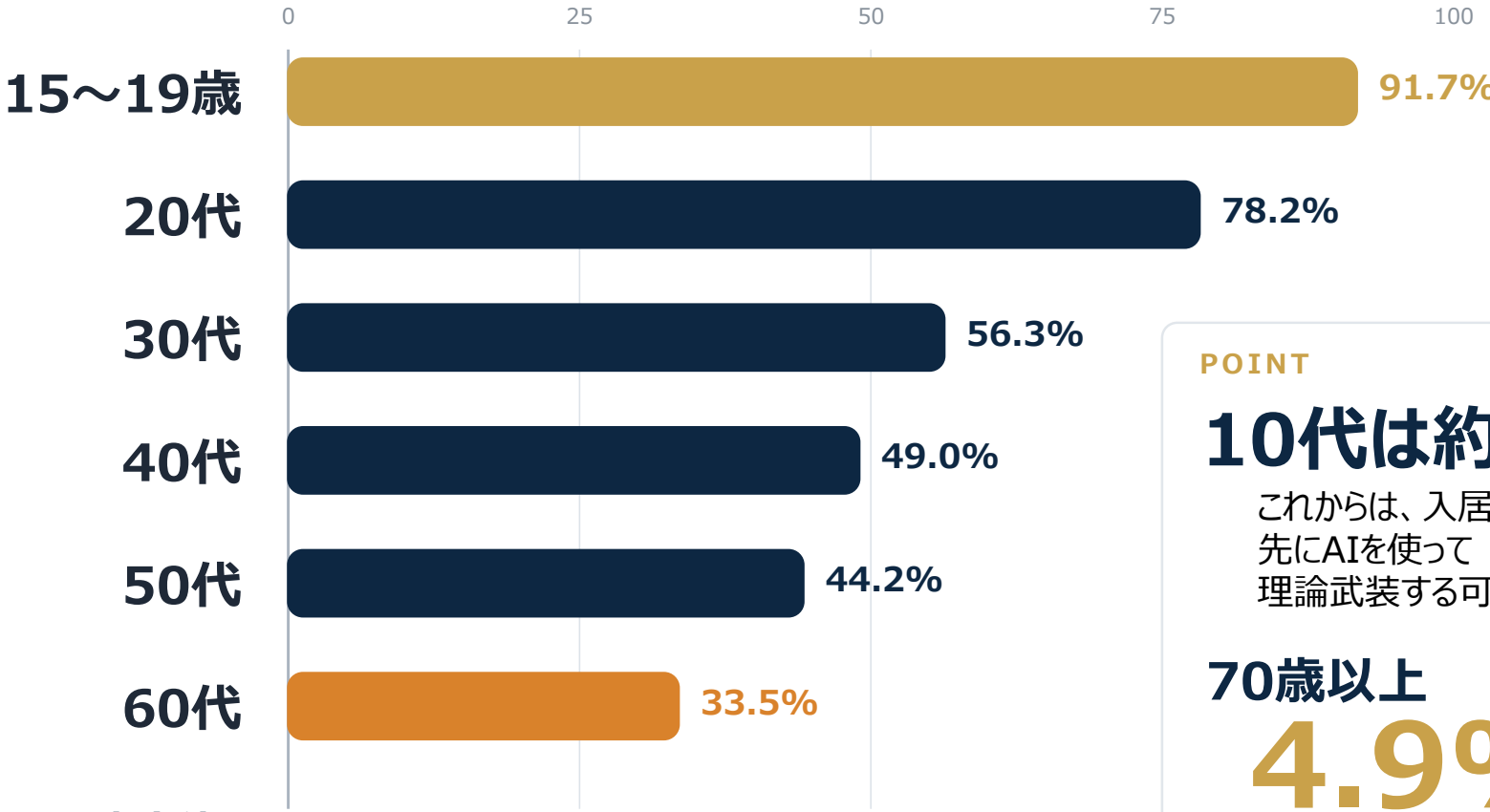
② 画像や動画を生成し、広告・チラシ説明資料まで作れる

③ 会議の録音から議事録、ToDo、相手別の返信案を作成する



「調べる」だけでなく、予約・比較・資料化まで進めるAIエージェントが登場

年代別で見る
生成AIを使ったことがある人の割合



日本全体 58.8%

前年26.7% → 1年で大幅に上昇

日本・2025年度調査｜ChatGPT、Geminiなど生成AIサービスの利用経験

POINT

10代は約9割

これからは、入居者の方が
先にAIを使って
理論武装する可能性

70歳以上

4.9%

出典：消費者庁「令和8年版 消費者白書」
消費者意識基本調査（2025年度）

※70歳以上は別調査による参考値

※2025年度から15～19歳を調査対象に追加。年代別は15～69歳。

出典：総務省「令和8年版 情報通信白書」（2026年7月公表／2025年度調査）

年代別に見る、身近なAIの現在地

若い世代

- 勉強・レポート
- 就活の準備
- 旅行計画
- 画像・動画作成
- 相談相手

中高年

- メール文章
- 会議メモ
- 企画整理
- 健康情報の理解
- 趣味の深掘り

高齢者

- スマホ操作補助
- 病院説明の理解
- 写真整理
- 話し相手
- 詐欺対策

秘書的な機能・ブレーン・業務サポーター

AIは伝えるチカラ、理解するチカラが重要

経験と知恵を持つ人生のベテランほど、
良い質問ができ、AIを深く使える

生成AIの勢力図｜2026年8月時点の大まかな整理

OpenAI オープンエーアイ	Google DeepMind グーグルディープマインド	Anthropic アンスロピック	xAI エックス・エーアイ
Chat GPT	Gemini	Claude	Grok
万能型	情報・検索型	じっくり思考型	リアルタイム型
文章・企画 分析・画像 業務支援 など総合力	Google検索 連携 大量情報 マルチモーダル	長文読解 資料分析 文章作成 コード支援	リアルタイム 情報・X連携 画像生成 話題性
先ず迷ったら ChatGPT	Googleを背 負った情報王	文章と思考 の職人	最新トレンドに 強い異端児

※各サービスの機能・料金・性能は頻繁に変わるため、講演時点の概況としてご覧ください

まずは ChatGPT を軸に用途に応じて Gemini・Claude・Grok を使い分ける

仕事は「突然」ではなく、
少しずつAIに置き換わる

最初は補助、次に標準、最後は前提になる

① 文章作成、要約、議事録
メール返信はすでにAIが得意

② 単純な調査、比較、表作成
資料のたたき台もAI化しやすい

③ 経験の浅い人でも、
AIを使えば一定水準まで早く到達できる

④ 一方で、AIを使わない仕事は、
時間とコストで不利になる



「AIに仕事を奪われる」のではなく
「AIを使う人に仕事が移る」可能性があります

企業はAIを前提に
組織改革を始めている

目的は人を減らすことではなく、疲弊を減らすこと

① 日常業務に忙殺され、残業で疲弊する社員を救う

② 育休や病気を、周囲の無理で支える構造を変える

③ 採用難の中で、業務拡大を人海戦術だけに頼らない

④ 利益は、社員の待遇改善と採用力向上につなげる

AIに人を追い出させるのか、
人を幸せにするのかは、経営者次第

AI投資は「高い」のか？

採用を30人抑えられる
未来を仮定して考える

30人 × **1,000万円/年** = **3億円/年**



AIは24時間365日、静かに働く

「命令する人間」の質で結果は大きく変わる



① AIには有休・残業
ハラスメント・体調不良がない
人間は、人にしかできない仕事に集中

② 同じ作業を何度でも同じ品質で繰り返せる

③ 人間は、判断・交渉
お客様対応・創造的な仕事に移れる

今はAIは優秀な部下だが責任者にはなれない

**ただし、AIに任せる範囲と人が
確認する範囲の線引きが重要**

AIが変える、夢のような未来

すでに研究・実証が進む分野が広がっている

① 新薬開発のスピードアップ
難病治療への期待（医者にかからない時代）

② 一人ひとりに合わせた医療
健康管理・予防の高度化

③ AI教師により、落ちこぼれを
減らす個別最適な教育

④ 自動運転やロボットにより
高齢者や障害者の移動を支える（通勤不要）





AIは、人間の弱さや不自由を
補う技術にもなり得ます

介護・福祉では、フィジカルAIが鍵になる

画面の中のAIから、現実世界で動くAIへ

① 見守り、転倒検知
服薬確認、生活リズムの把握

② 介護ロボット、移乗支援
歩行支援、リハビリ支援

③ 24時間の声かけ、孤独対策
家族への情報共有

④ 人手不足の現場で
人間の介護者を支える役割



人のぬくもりをなくすのではなく
ぬくもりを届ける時間を増やす

人生の前提そのものが変わる

寿命・働き方・学び方
家族の支え方が変わる

① 健康寿命が延びれば、
60代・70代の役割も大きく変わる

② 学び直しが簡単になり、
年齢に関係なく挑戦しやすくなる

③ 言語の壁が低くなり、
海外との仕事や交流も広がる



AI時代の本当の価値は
時間を取り戻し、
人生を豊かにすることです

大家さんのAI活用 10の場面

「そんな使い方があるんだ」・・・実務例



1. 管理会社の報告書を要約
2. 入居者通知文・案内文を作る
3. 修繕見積3社を比較する
4. 原状回復費の論点を整理
5. 募集条件・家賃改定案を作る
6. 長期修繕計画のたたき台
7. 確定申告資料の整理補助
8. 相続・承継の質問リスト
9. 税理士・弁護士への相談準備
10. 打合せ前の確認事項10個

AIは怒らないし、バカにしないし、いつだって丁寧

AIは大家さんの「秘書」
「相談相手」「下調べ担当」になります

管理会社とのやり取りで、AIは非常に役立つ

長い報告を短く、曖昧な説明を論点化する

① 管理会社からの長い報告を
「要点・未決事項・次の確認」に分ける

② 見積書を「必要工事・任意工事
高すぎる可能性」に整理する

③ 入居者クレームに対する返信文を
感情的にならずに整える

④ 管理会社との打合せ前に
確認すべき質問リストを作る



AIを使うと、
管理会社と対等に話せる大家さんになれます

家賃値上げ・修繕計画・相続対策にも使える

① 家賃改定：周辺相場、修繕費上昇、入居者説明の論点整理

② 修繕計画：今やる工事、先送りできる工事、将来費用の整理

③ 確定申告：必要資料のチェックリスト、税理士への質問案

④ 相続対策：家族会議で話すべき論点、専門家に聞く事項

専門家に会う前にAIで「質問の質」を上げる

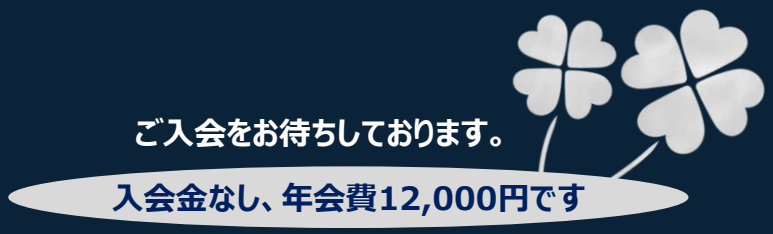
大家さん向け：すぐ使えるプロンプト例

①	管理会社への返信	経験豊富な大家の立場として、下記の管理会社からの報告に、丁寧だが要点を外さない返信案を作ってください。
②	修繕見積の比較	以下の3社の見積を比較し、金額・範囲・確認すべき不足点を表にしてください。
③	家賃値上げの準備	周辺相場、修繕費上昇、空室リスクを踏まえ、家賃改定交渉の論点を整理してください。

AIに丸投げではなく「たたき台」を作らせ、人間が判断する

ご清聴ありがとうございました

AI時代であっても、最後に頼りになるのは、人と人の相談体制です。
東京共同住宅協会は、大家さん・地主さんの身近な相談窓口として、
これからも学びと実務を支えてまいります。



公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です

☎03-3400-8620