



社長コラム

AIが拓く、不動産の次の当たり前

前回に引き続きAIについて。オーナーの皆さまへ。

AIはブームではなく、新しい標準装備になりつつあります。今日は、近い将来、不動産分野でAIが現実になっていくことを簡潔にご紹介します。

第一に空室の予防。入退去履歴、賃料推移、周辺供給、問い合わせ動向などをAIが学習し、「どの部屋が、いつ空きやすいか」を確率で提示。募集開始の前倒しや、ターゲットに合わせた軽微リフォームを事前に打てます。

第二にダイナミック賃料。周辺市況・季節性・競合の動き・反響量を加味し、AIが最適賃料レンジを提案。下げずに、見せ方・特典・初期費用設計で決める、攻めの賃料運用が一般化します。

第三に修繕の予兆検知。給湯器やポンプの稼働、ログ水圧・温湿度・電力使用などから故障確率を予測し、計画修繕へとシフト。突発対応と機会損失を減らし、原状回復と同時に省エネ改修を最適化します。

第四に募集クリエイティブの自動生成。写真補正、間取り画像の整形、物件コメントのVRボタン作成、内見スク립トまで半自動化。誰が作っても一定品質を担保し、反響の質を安定させます。

第五に入居者対応のハイブリッド化。24時間の一次受付はAI、判断提案は人。問い合わせ内容の要約・優先度付け・履歴の自動整理により、現場の時間を、提案と関係づくり、に振り向けられます。

第六にESGと資産レポーティング。エネルギー使用、修繕履歴、入居満足度を自動集計し、物件ごとに、価値の伸びしろ、を可視化。金融機関や相続対策への説明力が上がります。

一方で、個人情報保護・説明責任・データ品質は不可欠です。AIは万能ではありません。

最終判断は人が担い、透明性のある運用ルールを整える。これが価値と信頼を両立させる鍵となります。

エム・ジェイホームは、こうした機能を段階的に導入し、空室の短縮・修繕の計画化・賃料の納得感、という収益の要所でオーナー様に還元していきます。未来の標準を、歩先に実装していきましょう。

全国接客コンテスト決勝大会



エイブル

全国接客 コンテスト 決勝大会 2025

大会当日の様子緊張感のある待ち時間での1コマ。
笑顔でカメラに応える二人の姿、ぜひご覧ください。

先月、MJHOMEのスタッフである末澤と、北村が、株式会社エイブル主催の「全国接客コンテスト 決勝大会」に出場しました。この大会は、全国の不動産会社スタッフを対象に行われ、接客力や提案力を競い合う、イベントです。

各地で行われた予選を勝ち抜いた約100名の中から、上位20名のみが出場できる決勝大会には、全国各地から選ばれた精鋭たちが集結。会場となった東京・エイブル本社は、熱気と緊張感に包まれていました。今回、結果は準決勝敗退となりましたが、本会場でのコンテストまで進む素晴らしい結果を収めました。

惜しくも決勝進出は逃しましたが、全国レベルの舞台で堂々とした姿を見せてくれた二人の挑戦は、MJHOMEにとっても大きな誇りです。日々の業務の中で培ったスキルと、何より「お客様に寄り添いたい」という想いが、全国の舞台でもしっかりと発揮されたかと思います。今回の経験は、きっと二人にとっても大きな成長につながり、これからの接客にも新たなエッセンスとして生きていくはず。2人の成長にもどうぞ期待ください。



国交省が道路基準を初改定へ。2026年設計から適用

— 国交省が「盛り土」対策で基準を初改定 —

2024年1月に発生した能登半島地震では、多くの道路に深刻な被害が生じました。

中でも目立ったのが、「盛り土」や「斜面」といった道路の構造部分の崩壊。通行できなくなった道路が生活や物流に影響を与え、改めて“道路の土台”の重要性が浮き彫りになりました。

この事態を受け、国土交通省は「道路土工構造物技術基準」を改定。2015年に基準が制定されて以来、実に初めてとなる大きな見直しです。新たな基準は、2026年4月以降に設計が始まる道路工事に適用される予定で、被害リスクを減らす設計指針の強化や、より明確な性能規定の導入が進められています。

このニュース、一見すると遠い公共インフラの話に思えるかもしれませんが、ですが私たち不動産に関わる者にとっても、実はとても“身近な気づき”をくれる内容なのです。



道路にとっての“盛り土”や“斜面”は、言わば私たちが扱う建物における「基礎」や「地盤」にあたります。

住まいというのは、見える部分の設備や間取りだけで評価されがちですが、本当に大切なのは、目に見えない部分。どれほど美しくリノベーションされた部屋でも、地盤が緩かったり、基礎に劣化があれば、安心して住み続けることはできません。

それはまさに、道路にも言えること。目に見える舗装やラインではなく、その下にある「構造体」が、災害時にこそ“真価”を問われるのです。

「当たり前」を見直す、という価値

今回の基準改定は、ある意味で「見直しのタイミングは今」と教えてくれているように思います。

たとえば、私たちが管理している賃貸アパートも、築年数が経過すれば、目に見えない部分にリスクが潜んでいる可能性もあります。

基礎のひび割れ、排水構造の劣化、耐震補強の不足—。

これらはすぐに表面化するものではありませんが、いざというときに大きな差を生む“備えの差”となります。

道路と同じように、住まいも「暮らしを支えるインフラ」です。

だからこそ、定期的な見直しや点検、そして時にはリノベーションも含めた「構造の見直し」が求められる時代になってきているのではないのでしょうか。

技術基準の改定は、単に「ルールが変わる」という話ではありません。その背景には、「もっと安心できる社会をつくりたい」という国全体の意思があります。そしてそれは、不動産業界においても同じこと。

今後は「立地がいい」「きれい」「便利」といった要素だけでなく、“見えない安心感”や“災害への備え”といった視点が、不動産の価値を左右する時代がやってくるかもしれません。だからこそ私たちも、建物を扱う専門家として、「物件の基礎や構造をどう守るか」

「どんな住まい方を提案していくか」そんな長期的な視点を持ちながら、不動産運用を考えていく必要があるのだと思います。

安心は、土台から生まれる

今回の道路基準改定から学べるのは、そんな当たり前の大切さかもしれません。私たちも、不動産の現場で、ひとつひとつの物件に向き合いながら、安心と信頼の「暮らしの基礎づくり」を支えていきたいと思っています。

オーナー様の物件の「付加価値」とは？



— 可能性を広げる、新しい不動産活用の視点 —

夏の夜空に咲く花火。その一瞬のきらめきに、心を奪われることがあります。

季節の風景や地域ならではの情緒も、不動産にとって大切な魅力のひとつかもしれません。

いま、物件の価値は「立地や広さ」だけでは語れなくなりつつ「どんな体験ができるか」という視点も、選ばれる理由の1つになっているようにも感じます。

オーナー様の物件にも、そんなユニークな“何か”がきっとあるはず。

その小さな個性が、新しい価値へとつながっていくかもしれません。

眺望

高層階からの夜景、広がる緑、そして季節のイベント。たとえば「花火が見える」という体験は、物件に特別な価値をもたらすこともあります。春には桜、秋には紅葉。そんなその時季ならではの風景も、住む人にとっては心に残る体験となり、物件の魅力をさりげなく引き立ててくれるかもしれません。

立地

駅からの距離だけが、立地の価値を決めるわけではありません。たとえば、イベント会場や観光地の近くにある物件は、その“場所”を活かして短期貸しや民泊として活用できる可能性もあります。暮らすだけでなく、その土地を楽しむ拠点としての価値。そんな視点から見つめ直してみると、新たな可能性が見えてくるかもしれません。

構造・設備

ちょっと変わった間取りや、昔ながらの民家のような物件。そうした特徴ある建物には、一般的な賃貸とは違うニーズが生まれることもあります。たとえば、DIYやセルフリノベーションを楽しみたい人。あるいは、アトリエやギャラリーとして使いたいクリエイターたち。そんな人たちにとっては、その「クセ」がむしろ魅力になるかもしれません。

付加価値」をビジネスモデルに

物件の個性を見つけたら、それをどう収益につなげるかを考えてみましょう。



- 眺望の良いバルコニー付きマンションなら花火大会やお花見シーズンにあわせて、短期レンタル物件としての活用も考えられます。
- レトロな雰囲気が残る古民家は、「昭和レトロ」をテーマにした民泊として、国内外の観光客から注目される可能性も。
- 広めのリビングや庭、共有スペースのある物件なら、イベントやワークショップの会場として貸し出すという使い方。

もちろん、こうした活用には民泊新法や各自治体の条例の遵守が必要ですし、運営にはコストや手間がかかることも想定しておく必要があります。今回ご紹介したのは、あくまで一例にすぎませんが、こうした視点で物件を見つめ直すことで、これまでとは異なる柔軟な運用や、新しい可能性が見えてくることもあるかもしれません。

— あなたの物件に眠る可能性を引き出そう —

「うちの物件には、どんな魅力があるだろう？」

「どんな人に響く価値があるだろう？」

そう問いかけてみることで、見慣れた風景が、新しい可能性に満ちたものへと変わっていくかもしれません。

あなたの物件に眠る「付加価値」を見つけ出し、新しい暮らし方を提案していくこと。

それが、これからの不動産運用におけるひとつの鍵になるのではないのでしょうか。

