

税理士事務所の実装事例から学ぶ5つのレベル 『AIで不動産実務はどう変わるか？ AI初心者から自作まで活用事例』

mail info@w-sogo.jp tel 03-6272-9848
fax 03-6272-9849



令和8年7月6日

大家さん専門税理士ネットワーク

Knees bee 税理士法人 代表

税理士・司法書士 兼 アパートオーナー
渡邊 浩滋(わたなべ こうじ)



渡邊 浩滋 (わたなべ こうじ)

- 出身校 明治大学法学部
- 保有資格 税理士、司法書士、FP、宅建
- ホームページ <http://w-sogo.jp/>
- blog 「大家さんの知恵袋」
<https://knees-ohya.com/>

■ ■ 経歴 ■ ■

大学在学中に司法書士試験に合格。大学卒業後総合商社に入社。法務部として契約管理、担保管理、債権回収などを担当。退職後、税理士試験に合格。

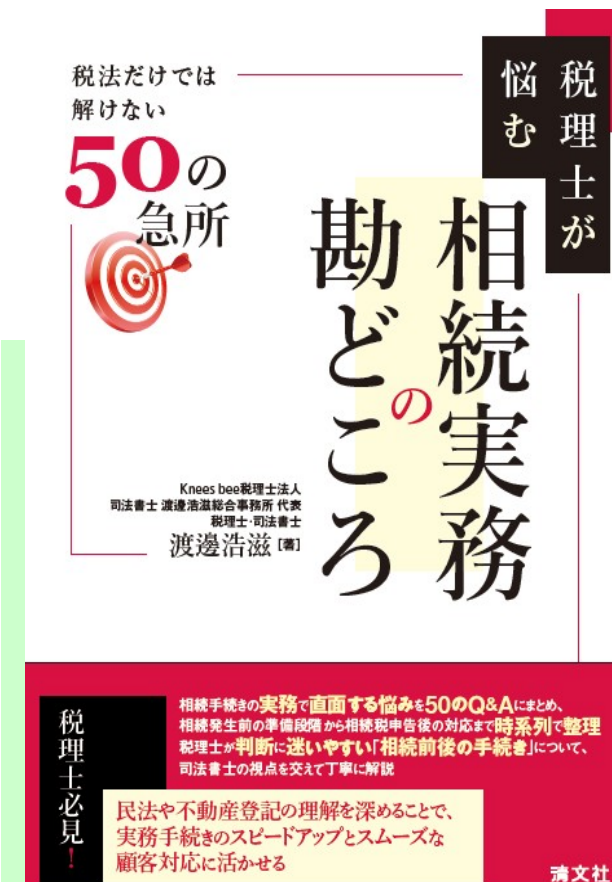
実家のアパート経営(アパート5棟、全86室)が危機的状況であることが発覚し、経営を立て直すために自ら経営を引き継ぎ、危機的状況から脱出。資産税専門の税理士法人に勤務後、2011年12月独立開業。2022年10月法人化。2018年大家さん専門税理士ネットワークKnees bee(ニーズビー)を設立。大家さん専門税理士のフランチャイズ展開で全国の大家さんを救うべく活動中。賃貸住宅フェアなど講演も多数経験。

■ 著書一覧 ■

- ①税理士が教える節税Q&A (TAC出版)
- ②大家さんのための超簡単! 青色申告 (クリエイティブワークステーション)
- ③Q&A固定資産税は見直せる (清文社)
- ④行動する大家さんが本気で語る
選ばれる不動産屋さん選ばれない不動産屋さん (清文社)
- ⑤相続対策の常識ウソ? ホント? (清文社)
- ⑥ライフサイクルから考える賃貸経営の税務Q&A (清文社)
- ⑦「税理士」不要時代 (幻冬舎)
- ⑧不動産に強い税理士になるための広大地評価 (ロギカ書房)
- ⑨大家さん税理士による大家さんのための節税の教科書 (ぱる出版)
- ⑩キャッシュが激増する無敵の経営 (ぱる出版)
- ⑪税理士事務所の業種特化戦略の全て (ロギカ書房)
- ⑫相続したボロ物件どうする? 賃貸アパート経営の道しるべ (税務経理協会)
- ⑬大家さん税理士によるキャッシュを増やす節税教科書 (ぱる出版)
- ⑭不動産賃貸業のインボイス対応Q&A50 (税務経理協会)

最新刊のご案内

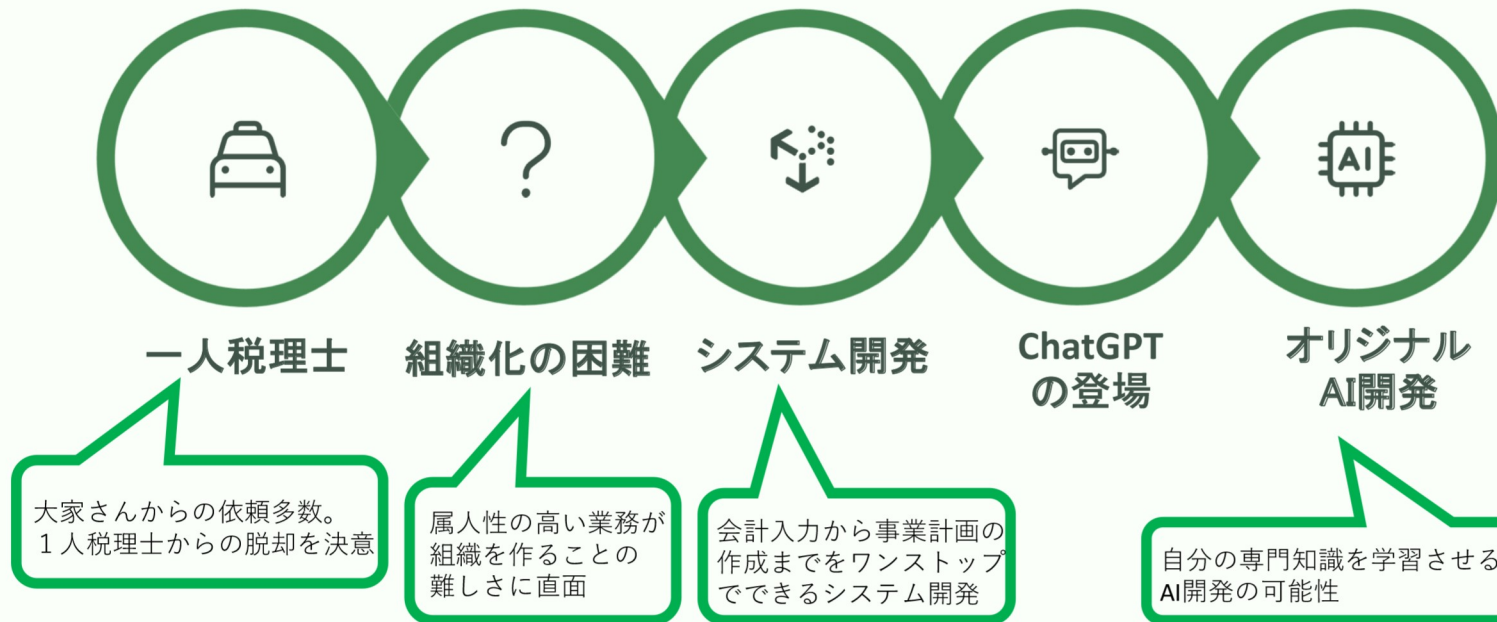
2026年5月発売



《目次例》

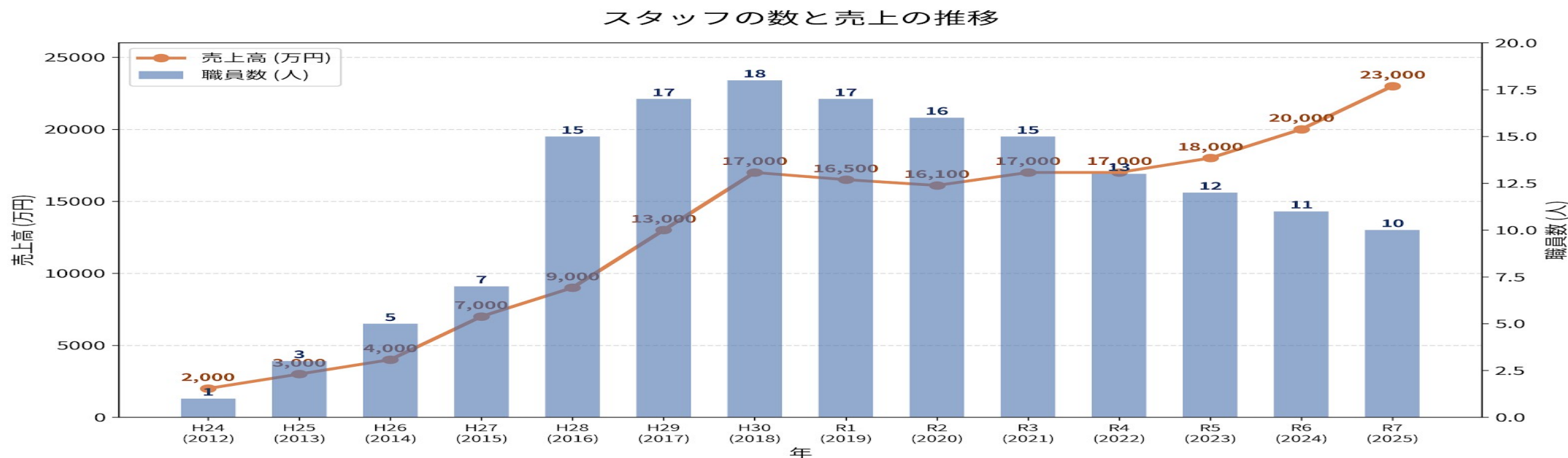
- 多額の生前贈与したら相続放棄が
できなくなる？
- 遺言書・死因贈与・家族信託が矛盾したら、
どれが勝つ？
- 小規模宅地の減額を相続人同士で取り合う
場合の対処法は？
- 同族会社の株主が死亡したら議決権は
どうなる？
- 相続した空き家を売却前に民泊にしたら
特例使えない？

大家さん専門税理士がなぜシステム開発？



拡大とクオリティの両方を満たすには
システム化・AI化が欠かせない

1人当たり売上2,000万円までの道



2011年12月：開業、2022年10月：法人化

2025年：担当スタッフ10名（平均年齢34歳）、アルバイト3名

会計法人：パート10名

担当スタッフ1人当たり売上2,000万円

1人当たり売上2,000万円までの道

○1人あたりの生産性にこだわる

- ・売上が増えても従業員を増やしたら、給料が上げられない
- ・顧問先が増えることが従業員にも還元できる仕組みが必要
- ・**労働時間を増やさず**に1人当たりの担当件数を増やすか

- ・確定申告500件超を10人で完成
- ・18時帰りを強制
- ・土日出勤一切なし

2025年6月から、給与を下げずに週休3日を導入予定

「AI、使ってみたけど大したことなかった」

こんな経験、ありませんか？

✕ 「ブログのネタ考えて」

当たり障りのない、ありきたりな答えしか返ってこない。誰でも思いつくような内容で、自分の事務所らしさが微塵もない。

✕ 「メールの返信書いて」

なんか違う。文体も温度感も合わない。結局、自分で書き直すハメになり、かえって時間がかかった。

✕ 一度使ってガッカリ → 「棚に戻した」

「自分の仕事には使えない」と判断して、そっとアプリを閉じた。多くの方がここで止まってしまいます。

🗉 でも——本当に、AIが“使えない”のでしょうか？ 結論：AIは悪くない。問題は「頼み方」にある。



AIを使いこなせない人の4つの特徴



100%の精度を求める

AIに「一発で完璧な答え」を期待してしまう。実際は70%の精度でも下書きとして十分価値があり、残りを人間が修正すれば大幅に時間短縮できます。



学習させていない

個別具体的な情報を与えずに質問してしまう。就業規則のPDFをアップロードすれば、瞬時に理解して質問に答えられます。



一度の質問で諦める

漠然とした質問をして一般論しか返ってこないと「使えない」と判断。業種、規模、現状の課題などを段階的に伝えながら対話することが重要です。



回答を鵜呑みにする

AIの回答を検証せずにそのまま使用してしまう。特に数値計算や最新情報については、必ず人間によるファクトチェックが必要です。

そもそも、生成**AI**とは何か

"賢い物知り"だと思って使うと、つまずきます。正体はもっとシンプルです。

1 正体は"予測変換"

ネット上の膨大な文章を学習し、「この続きに最も来そうな言葉」を確率で選んで並べているだけ。スマホの予測変換を文章まるごと拡張したイメージで、意味を"理解"しているわけではありません。数学的には確率・統計の延長です。

2 だから**2**つのクセがある

- ① ネット情報の"**平均値**"を返す → ありきたりで尖らない回答になりやすい。
- ② 平気でウソをつく（ハルシネーション） → 学習にない情報も、もっともらしく言い切ります。正誤を判断する力はそもそもありません。

核メッセージ

AIは「物知りの人」ではなく、「**文章を作るのが上手い人**」です。

答え合わせ・事実確認は、必ずこちらの仕事。
これを理解するだけで、AIとの付き合い方が根本から変わります。

生成**AI**の得意・不得意を知る

得意なことに使い、不得意なことは任せきらない。これが"使いこなす"第一歩です。

✅ 得意 — どんどん任せる

- 文章を作る／要約する／翻訳する
- アイデアを広げる・たたき台を出す
- 頭の中のモヤモヤを言語化する
- 自分史・強みの言語化（特化戦略に直結！）

⚠ 注意がいる — 人が確認する

- 最新情報（学習データに時差あり）
- 正確な数字・計算（専門家として必ず検証）
- 固有の事実・法令の解釈

※2026年現在、主要AIはWeb検索や計算ツールを自ら使うようになりました。それでも出てきた事実・数字は**人が必ず確認**することが鉄則です。

👉 「下書き」はAI、「最終判断」は人。この線引きを守るだけで、リスクを最小化しながらAIの恩恵を最大化できます。

超優秀なインターン生として接する



なぜ「インターン生」なのか

知識は豊富だが実務経験はない

あなたの会社や業界の具体的な文脈での判断には、まだ指導が必要です。

指示の仕方次第で成果が変わる

「資料を作って」では一般的な資料しか作れませんが、「〇〇向けの提案資料を、△△を強調して、箇条書きで5枚以内に」と具体的に伝えれば、期待に近い成果物が得られます。

成長させることができる

プロンプトを改善していくことで、より良い回答を引き出せるようになります。いきなり100%精度は出せませんが、フィードバックで精度を上げられます。

ポイント: 経験不足は上司であるあなたが補い、マネジメント能力が問われる場面です。

成果を決める"方程式"

同じAIでも、成果は何倍も変わります。
その差を生むのが、この2つです。

プロンプト（頼み方）

何を・どう頼むか。雑な指示なら雑な答えしか返りません。具体的で丁寧な指示が、質の高い出力を生みます。

データ（与える材料）

前提・背景・情報をどれだけ渡せるか。渡した以上の答えは決して返ってきません。材料の質と量が成果を左右します。

回答（成果）＝プロンプト（頼み方）×データ（与える材料）

AIの性能を待つ前に、今日からあなたが上げられるのは「頼み方」と「材料」です。

$$Y=6^3=\frac{x+x^2}{6}+2 \times 6^2$$

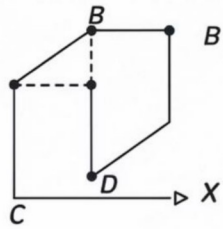
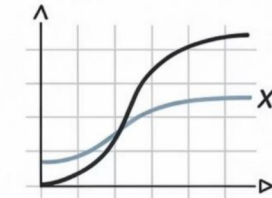
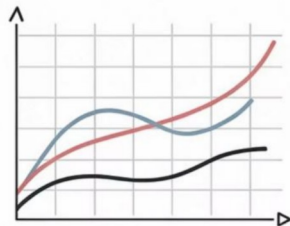
$$L_2=x^3=\frac{x-v^2}{4^3}+2.A$$

$$L_2=x=\frac{D^3-xx^2P}{2^4} \frac{P}{2^4}$$

$$X=6^2=\frac{v^2}{x^-}+(x)$$

$$E=2=\frac{x^2}{x^4}+2 \frac{x^2}{2}$$

$$2^2+\frac{x^3}{xx^4}(\overline{x^2-vv^2})$$



プロンプトは「優秀な部下への頼み方」と同じ

上司：「集客のチラシ、作っというて」→ 部下：「は？」（情報が足りず、動けない）

優秀な部下なら、こう聞き返します。AIへの指示も、まったく同じ構造です。

	誰を集める？ ターゲット・対象者		何のため？ 目的・期待するゴール		いつ・どこで？ 日時・場所・状況
	来たら何が得？ 特典・提供価値		申込みは？ 連絡先・手続き方法		

❏ AIへの指示は、プログラミングではありません。"人への頼み方"そのもの。すべては日本語の問題です。材料さえ渡せば、AIは"優秀な部下"として機能します。

プロンプトの「型」——4つを渡すだけ

難しい呪文はいりません。この4つを言葉にするだけで、答えは見えます。

1

役割

誰として答えてほしいか。

例：「メール返信のプロとして」「不動産
オーナー専門の税理士として」

2

目的・ゴール

何のため・どうなれば成功か。

例：「相手に失礼なく、日程を再調整したい」

3

前提情報【最重要】

相手・状況・自分の事情をすべて渡す。渡
邊メソッドの極意＝"心に秘めず、全部吐き
出す"

4

出力形式

どんな形で欲しいか。

例：「メール文で」「箇条書き3つで」「比
較表で」

👉 迷ったら「前提情報」を足すだけ。AIの答えは、渡した材料の質と量で決まります。

同じ依頼でも、頼み方でこう変わる

題材：取引先からの「日程提案」メールに返信する場面で比べてみましょう。

✖ 悪い例（丸投げ）

「このメールに返信して」だけ

AIが勝手に"承諾"の返信を作成してしまいます。

「14日が良かったのに...」

→ AI「しらんがな」。

心に秘めた条件は、AIには届きません。

✔ 良い例（型を渡す）

4つの型を渡す

- **役割**：丁寧なビジネス文のプロとして
- **目的**：提案の日程は都合が悪い、20日14時を打診したい
- **前提**：相手は初対面の取引先
- **出力**：そのまま送れるメール文で

→ 狙い通りの返信が、一発で出力されます。

□ AIは"察してくれません"。心に秘めた条件は、言葉にして初めて伝わります。
空白はAIが勝手に（的外れに）埋めてしまいます。

ハンズオン：1分で"型"を体感する

手元のChatGPT（またはGemini）に、同じお題を3段階で打ってみてください。
答えがどんどん良くなるのを体感できます。

1

❌ ダメな例（丸投げ）

「妻にサプライズのプレゼントを贈りたい。喜ばれそうな候補を3つ考えて。」

→ 一般論の3つ。誰にでも当てはまる、ありきたりな答え。

2

△ やや良い例（AIに質問させる）

「#指示：妻にサプライズのプレゼントを…。選ぶにあたって必要な項目は、こちらに質問してください。」

→ AIが「予算は？年齢は？好みは？」と聞き返す＝"優秀な部下"の動き。

3

✅ 良い例（目的＋背景情報を渡す）

「#目的：いつも頑張っている妻の努力を労いたい。 #背景：結婚8年目。妻は30代半ば、子1人。パート事務。好きな色は黄色。」

→ ぐっと"その人向け"の具体的な提案に。

👉 差を生むのは**"前提情報"**。心に秘めず、全部渡すほど、答えは具体的になります。

自分の"頭"をAIに移植する

—— GPTs / NotebookLM / RAGの比較

プロンプトで指示するだけでは、その場限りで終わる。自分の専門知識（一次情報）をAIに“持たせて”はじめて、自分の代わりに答えるAIになる。

観点	GPTs / Claude Projects	NotebookLM	API RAG（エンベディング）
どうやって載せるか	指示＋資料をアップして"自分用AI"を作る	信頼できる資料を読み込ませ、引用付きで答えさせる	大量の一次情報をエンベディングし、検索して回答に使う
向く場面	社内FAQ・部門アシスタント・文案作成など、すぐ答えさせたい場面	規程・契約・過去事例レビューなど、根拠を見ながら読みたい場面 ※資料が少ないと機能しない	顧客対応・システム組込みなど、大量データ・本番運用まで見る場面
根拠（引用）の見やすさ	△～○（作り方しだい）	◎（引用元に直接ジャンプ可能）○～◎（作り込めば高精度）	
手軽さ／工数	◎ すぐ使える	◎ すぐ使える	△ 開発が必要

どれを選ぶかは「何を最適化したいか」で決まる

3つのアプローチにはそれぞれ強みがあります。自分の事務所・会社で「何を一番解決したいか」を起点に選択することが、専門特化AIを成功させる近道です。



早さ・手軽さを取るなら

GPTS / CLAUDE PROJECTS

今すぐ使いたい方に最適。指示と資料をアップするだけで、社内FAQ・部門アシスタント・文案作成など幅広い業務に対応できます。開発不要で、非エンジニアでも即日運用開始が可能です。



根拠の確認しやすさを取るなら

NOTEBOOKLM

規程・契約書・過去事例のレビューなど、「この答えの根拠はどこか」を確認しながら読みたい場面に強みを発揮します。引用元に直接ジャンプできるため、士業の確認作業に特に有効です。
※読ませる資料が揃っていることが前提となります。



大量データ・本番運用まで見るなら

API RAG

顧客対応システムへの組み込みや、数百件以上の大量データを扱う本番運用を想定する場合に適しています。工数と開発コストは最大ですが、カスタマイズ性・拡張性は抜群です。通常は外部エンジニアとの連携が必要です。

AIに計算をさせてはいけない

— 計算はシステム、判定はAI

AIはこれほど賢くなっても、実は計算が苦手。なぜなら、生成AIは「次に来そうな言葉を確率で予測する」仕組みであり、もともと計算する装置ではないから。文章は"それっぽさ"で成立しますが、数字は"それっぽい"では通りません。これはモデルが賢くなっても直らない、**構造的な弱点**です。だから役割を分ける——**確実な計算はシステムに、文脈を読む判定はAIに。**

⚙️ システムに任せる（計算）

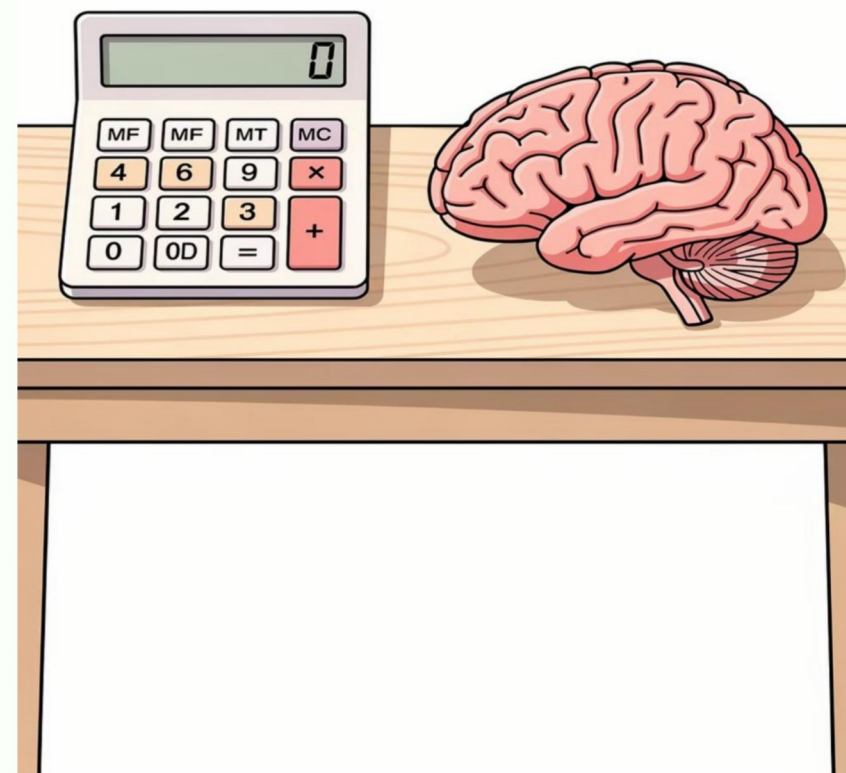
正解が1つに決まる処理

- 税額計算・集計・仕訳・転記・申告書の数値
- 会計ソフト・税務ソフト・Excelが担当
- 速い・正確・検算できる

🤖 AIに任せる（判定・評価）

唯一の正解がなく、文脈で変わる処理

- この経費は認められるか／特例は使えるか
- グレーゾーンの解釈・税務リスクの評価
- 文脈を読む・評価する・下書きを作る



AIに計算させると、こうなる — もっともらしく間違える

BEFORE : AIに直接計算させる

質問例

「単価3,980円の商品を1,234個売りました。売上はいくら？」

AIの答え（例）

「6.;32.542 円です」

— 体裁は完璧、言い切る。

正解は **6.;33.542 円**。桁も見たいも合っているのに、途中の数字だけズレる。

- ・ **自信の強さと正しさは無関係。** もっともらしいから、間違いに気づけない
- ・ **同じ質問でも、聞くたびに答えがブレる。** 計算ではなく"予測"しているから
- ・ **桁が大きい・多段の計算ほど外す。** 複数の演算はとくに苦手

AFTER : 正しい使い方

ステップ① 計算はシステムで確定

ExcelやBFMソフトで **4,911,320円** を算出。AIは介在しない。

ステップ② 確定した数字をAIに渡す

「前年比120%、顧問先向けに一言でコメントして」など、**評価・文章化**だけをAIに依頼する。

ステップ③ 速さと正確さを両取り

計算はシステム、判定はAI — 役割を分ければ、どちらの強みも最大化できます。

計算を確定

確定値をAIへ渡す

AIが評価・文章化

AIで大きく変わるための小さな一歩

路線価取得システム

[← ホームに戻る](#)

SB不動産情報取得申請

申請種別
路線価等

取得する路線価の年を指定してください

令和7年分(最新) / 2025

申請する住所を追加してください

一度に最大10件まで申請できます
※ 現在、全国47都道府県中、32 都道府県でサービスをご利用いただけます。

No. 住所 地番

東京都千代田区九段北1-3-1

[追加](#) [キャンセル](#)

[申請する](#)

住所や地番を入力するだけでワンストップで路線価図、Googleマップ、ストリートビューを取得するシステム。従来の手作業による検索が不要になりました。
<https://realestate-survey.side-brain.com>



無料で使える紹介コード：2103
ユーザー登録時に入力してください。

EHブックピット

年・月・日	お引き出し金額	お預り金額	摘要	差
1 07-01-10	カミモル-ムズカ	*535,761振込		*19
2 07-01-20	*62,700MF)メンバク	自動引落		*19
3 07-01-20	サンクエスタート(カ	*527,503振込		*20
4 07-01-27	*78,678コ(コ)	自動引落		*20
5 07-01-27	*8,030コ	自動引落		*20
6 07-01-31	*247,479証貸 1月			*19
7 07-01-31	*62,178	証貸利息		*19
8 07-01-31	*321,805証貸 1月			*19
9 07-01-31	*59,457	証貸利息		*19
10 07-01-31	オ-ス"クラ"	*5,720振込		*19
11 07-02-10	*77,660モカート*(JCB)	自動引落		*19
12 07-02-10	カミモル-ムズカ	*776,490振込		*20

借方	貸方
普通預金	受取家賃
補助科目	サンクエスタート
474,353	474,353
税区分	課税売上10%
部門	部門

+ 仕訳行を追加

借方合計: ¥474,353 貸方合計: ¥474,353 差額: ¥0

ノート

摘要の内容から不動産賃貸収入と判断し、勘定科目を「受取家賃」としました。

仕訳メモ

※ 生形式ファイルの仕訳メモ欄に出力されます。

仕訳メモを入力してください

[← 前](#) [次 →](#) [キャンセル](#) [保存](#)

請求書や領収書、通帳などの書類をAIに読み込ませるだけで、会計データ、振り込みデータ、集計データなどに即時変換。CSV形式や弥生会計データに出力可能で入力作業が大幅に削減されます
<https://vision-analyzer.side-brain.com>



1 仕訳3円業界最安値、月額利用料3,300円～
30日間330仕訳無料の紹介コード：2939
ユーザー登録時に入力してください。

Made with GAMMA

俺のAI利用プラン

A: オンラインサロンプラン

- ・オリジナルのAIを作って利用したい方向け
- ・AIを使って業務改善をしたい
- ・俺のAIの全ての機能が使える
- ・月1オンラインサロンの参加が可能
- ・先着50名(残2名)まで月5,500円(税込)

オンラインサロン
見学申込み



7月21日(火)18時(見学無料)

B: 俺のAIミニプラン

- ・とりあえずAIを利用したい方向け
- ・ChatGPT4o、税理士大家レンくん、財務分析アナちゃん、相続診断おゆいさんのみ利用可能
- ・月3,300円(税込み)

ミニプラン申込み

