

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2023年  
8月号

## 不動産IDで官民連携

不動産に固有の番号を付与する「不動産ID」の活用を、官民が推進する動きが出てきています。

大手ハウスメーカーも実務での利用に乗り出し、不動産業界におけるDX化の前進を期待する声が上がっています。

### 国土交通省は不動産IDの普及に向け、民間団体との連携を進めていて、2020年3月には国交省からガイドラインが発表され、民間企業での活用を促しました。

不動産IDは、不動産登記簿謄本の「不動産番号」に、「特定コード」を加えた17桁の番号で構成され、国交省や協力省庁から発行されますが、国交省は「不動産IDが普及する事でシステム連携が促進され、ポータルサイトにおけるおとり物件や重複掲

載の低減において効果が期待出来る」とコメントしています。

### ポータルサイトの精度向上で物件の重複を防止

5月26日、賃貸管理会社の大手と大和リビングは、全国の集合賃貸住宅を識別可能にする賃貸住宅IDを発行・管理する新会社「賃貸住宅情報管理機構」を設立する事を発表し、不動産IDとの相互補完

不動産IDのルール	
<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産登記簿の不動産番号(13桁)ー特定コード(4桁)で構成</li> <li>特定コードは、不動産番号のみを対象を特定できない場合にルールに基づき付し、それ以外の場合は「0000」とする。</li> </ul>	
分類	IDのルール
①土地・戸建て・非区分建物全体・区分所有建物の専有部分(分譲マンションの部屋ごとなど)	不動産番号(13桁)ー0000(4桁)
②商業用(オフィス・店舗など)フロアごと	不動産番号(13桁)ー階層コード(2桁)・階数(2桁)
③非区分建物の居住用(賃貸マンションなど)部屋ごと	不動産番号(13桁)ー部屋番号(4桁)
④区分所有建物全体	土地の不動産番号(13桁)ー0000建物を表す符号(4桁)

関係の構築を行います。不動産IDは建物登記後に付与される為、登記前には使用出来ません。賃貸業界では物件登記前から新築物件の入居者募集を開始する事があり、不動産IDが発行される前に賃貸住宅IDの付与を行い、ポータルサイト上での物件情報の重複の防止や、成約情報等の反映が可能となります。

賃貸住宅情報管理機構では、9月までに賃貸管理会社等を対象に、賃貸住宅IDの提供を開始する予定です。

### モデル事業に採択され、分散型台帳を活用

積水ハウスは自治体や民間企業らと連携し、不動産ID等を活用する事で、転居時に必要な手続きをオンラインで完結する仕組みの構築等の実証実験を行う予定です。同社の傘下で賃貸管理を行う積水ハウス不動産グ

ループでは、2021年1月から管理物件の入居者に向けて、転居時に必要な電気・ガス・光回線等の利用開始手続きを簡素化するサービスを提供している。電子契約を利用した個人の顧客の内の希望者に対して、顧客情報をサービス提供会社と共有し、ライフレインの変更手続きサービス等をワンストップで提供しますが、顧客情報をライフレインの提供会社との連携は、一般社団法人企業間情報連携推進コンソーシアムが提供する、ブロックチェーン技術を用いたデータ連携システムを利用します。

2023年5月には、国交省の「不動産IDを活用した官民データ連携促進モデル事業」に採択されました。同モデル事業では、サービス提供企業らとの情報連携で不動産IDを活用し、サービス開始までの期間短縮を図り、加えて新たに自治体らと連携し、転出・転入届なども同サービス内で行える仕組みづくりを目指します。参考／全国賃貸住宅新聞2023年7月3日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

先日、国土交通省が「令和5年版国土交通白書」を公表しました。

今回の白書では、政府全体がデジタル社会の形成を推進している事を踏まえ、「デジタル化で変わる暮らしと社会」をテーマとしています。

その第1章では、デジタル化に期待されている役割を分析した上で、国土交通分野における現状を俯瞰し、デジタル化による将来像を展望しています。

第2章では、防災、まちづくり、交通、物流、インフラなど国土交通各分野のデジタル化施策の方向性やデジタル化を支える横断的な取り組みについて解説しています。デジタル化により実現する暮らしと社会の変化を展望しています。政府が目指している構想と今の日本の現状、また首都圏の状況と地方都市の状況、それぞれのギャップに今後我々はどうのように対処すれば良いのでしょうか。

# コミュニケーションスタッフだより

（株）ケイアイコミュニケーション 岡山ビルメンテナンス課 主任 鶴海智敏

## 入居者様を襲う突然のトラブルも、我が身に置き換えて考える。

### ■日々行っている業務の内容は？

ビルメンテナンス課の業務内容は、文字通り物件の管理業務になります。主に電気、水道、ガス等ライフラインの不具合による緊急の電話が多く、かなり切羽詰まった状況のケースもあります。入居者様がパニックになっている事もありますから先ずは落ち着いてもらって、どこがどういう状態になっているのかを出来るだけ正確にお聞きし、それを専属業者に電話で伝えて即座に対応してもらっています。業者が休みの時等は、自ら出向いて対処するケースもあります。

### ■今感じている直近の課題は何ですか？

業務における事務的な部分はシステムの導入とその活用で随分と軽減されましたが、一日4〜5件の依頼を5人体制でこなし

ていくのはけっこうハードです。管理戸数を更に増やす為には、何か画期的な業務改善が必要なのかもしれません。しかし直近の課題は、若い人たちのメンタルがとても心配な事です。電話が鳴ればほぼクレームなので、職場にはさつと緊張感が走ります。それこそ、大声で怒鳴るように電話してくる方もいらっしゃいますので、そんな時にはお客様の立場になって考えるようにとアドバイスしています。

### ■お客様の立場になって考えるとは？

例えば便器の水が溢れ出したり、水道管の破裂で部屋が水浸しになったりすれば、誰だって平常心ではいられません。つまり、突然の事態に遭遇した入居者様本人が一番大変なのだ、我が身に置き換えてみるという事です。そう考

は冷静になって入居者様を丁寧な慰めながら、迅速に最善の処置を行う事が一番大切な事だと思っています。そして、それは私たちの使命でもあります。■今、会社に対して何か要望は？

コロナ禍以前まで、当社には10年勤続の社員は旅行に行けるという福利厚生の特典がありました。それがコロナ禍で延期されてしまったので、今年からまたその特典が復活される事を期待しています。

### 鶴海智敏プロフィール

- ◆ 生年月日 / 1972年5月19日
- ◆ 出身地 / 岡山県
- ◆ 血液型 / AB型
- ◆ 入社年 / 2010年
- ◆ 趣味 / 特になし
- ◆ 資格 / 賃貸経営管理士
- ◆ 好きな食べ物 / 揚げ物
- ◆ 家族 / 独身
- ◆ 座右の銘 / ビンチのあとにチャンスあり
- ◆ 感心事 / マイナンバーカードの問題



# 不動産関連のトラブル事例 100

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「賃貸住宅の新材の刺激臭」についてです。

### ◆ 事案の概要 ◆

借主Xは平成5年6月、貸主Yから新築賃貸住宅を賃料21万円で借り受け入居した。入居数日後Xは、本件建物に異常な刺激臭があるとして、Y、及び建築業者らに訴え、市公害課にも同様の訴えをして調査を求めた。その結果、市の指導もあつて空気清浄機5台が設置されたが、Xはその後間もなく退去し、9月には契約を解除して住宅を明け渡した。その後XはYに対し、新材のホルムアルデヒドによる異常な刺激臭により健康被害を受けたとして、債務不履行等による損害賠償387万円を請求した。

### ◆ 判決の内容 ◆

当時使用された建材は一般的なものである事、化学物質過敏症は全ての人が必要発症するもので

はない事等によれば、Yが化学物質過敏症の発症を予見し、これに万全の対応をする事は現実には期待不可能であったと認められる為、Yに過失はなく、Xの請求には理由がないから、請求を棄却するとされた。新築賃貸住宅の賃借人が、新材の刺激臭により化学物質過敏症に罹患し、退去せざるを得なくなったとして賃貸人に損害賠償を請求した事案において、その請求が棄却された事例だが、いわゆる「シックハウス症候群」について、訴訟により判決が出た初めての事例である。本件の場合、使用された建材は特殊なものではなく、化学物質過敏症には個人差があるとして、損害賠償の請求は棄却されたが、今後、同種事案の紛争が発生する事も見込まれる。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」



# 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 法人営業部岡山支店 サブマネージャー 松森香里編です。

**女性ならではの気づきで、細やかなサービスを目指す！**

法人営業部は企業の転勤に伴って忙しくなりまますので、そのピークはやはり年度末になりまます。転勤で岡山にいらっしやる方は、岡山に土地鑑のない人がほとんどです。ですから、物件周辺の環境や交通等、細かく説明するととても喜んでくださいます。どなたも見知らぬ土地で暮らす事への不安や心配がありますので、弊社への信頼感や満足度が高まる大切なポイントだと考えています。

私はこの会社に入社する前、大阪市内の不動産会社で数年間賃貸貸付仲介や管理の仕事をしていました。この会社に入社して先ず感じた事は、若いスタッフが多く、活気があり楽しそうに働いていると言います。また、以前勤めていた不動産会社とは違い、物件情報が一括管理されている事にはとても感動しました。

今の部署には、課長の下にスタッフ4人います。



(株)ケイアイホーム 法人営業部岡山支店 〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2丁目33-1

が全員女性です。常に皆でフォローしあえる関係なので、自分が担当している業務の事だけでなく、全員で情報を共有し助け合って業務を遂行しています。毎日を楽ししく、和気あいあいと仕事が出来るように皆で心がけています。

趣味は、仲間と「UNO」を楽しむ事です。旅行に行くのも大好きで、最近では友人と東京や大阪、淡路島でグランピングを楽しんだり、ジャニーズのライブへも行きました。やはりそこでも「UNO」は欠かせません。年末年始は毎年、思い切り羽を伸ばす事にしていて、今年もカウントダウンライブに行く予定です。今は、プライベートでも充実した日々を過ごしています。

## 相続MEMO知識

Vol.37 「不動産オーナー様の相談事例2」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。

今回は前回に続き、「認知症」と「共有名義」という不動産相続において大きな2つのリスクをどのように納得解に導いたかをご報告いたします。

まずは、資産全体を検証させて頂き、相続税が発生する可能性が高い事、アパートの名義が奥様との共有になっていたり、またご家族も奥様の軽度認知症が進行している事を感じている事等が分かりました。

**今回のポイント**は認知症の進行リスクです。奥様が正式な認知症と診断されると、相続の遺産分割協議が出来ず、遺言書がないと不動産を含めた財産は全て共有となります。また判断能力も問題となる為、家族間だけの話し合いでは不動産の名義変更や売却も出来ず、奥様の名義が入っている不動産は凍結されるリスクがあります。そのリスクをご家族全員にお伝えし、奥様名義の不動産をご相談者様お一人にまとめる事をご提案しました。

その上で、今相続が発生



「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

した場合、相続税や法律で決まっている相続割合・遺言書がない場合の遺産分割協議について、相続発生後10ヶ月以内に必要となる事等々を説明して、家族会議を終えました。

会議後、財産一覧を基にご家族でお話をされ、アパート2棟と戸建賃貸2棟の賃貸経営を引き継ぐ方、自宅を引き継ぐ方を決められたそうです。ご相談者様も、子供達が揉める事なく相続の方向性も見えた事に安心された様子でした。その後、奥様の不動産持ち分を売買や贈与をへて単独所有とさせ、共有リスクと認知症で不動産が凍結されるリスクを回避しました。

家族の幸せを考える相続対策の一番の近道は、「財産の評価一覧」と「家族の意見」を早めにまとめておく事です。

# 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

5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%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	54,418	-0.7%	63,852	2.0%	74,625	2.6%	61,297	0.7%	85%
千葉県	68,187	-0.5%	62,387	3.3%	72,846	0.0%	58,719	0.3%	81%
東京都	59,514	-1.4%	85,074	-1.3%	91,299	2.0%	72,254	-0.9%	100%
神奈川県	68,187	-0.3%	77,345	3.0%	86,932	0.4%	68,486	1.5%	95%
愛知県	52,588	0.7%	58,191	0.1%	60,967	-0.6%	55,740	0.5%	77%
奈良県	42,776	-12.9%	58,857	0.5%	55,206	-12.6%	51,716	-6.5%	72%
京都府	53,754	0.3%	72,645	2.2%	78,491	1.5%	58,191	0.7%	81%
大阪府	56,902	-0.4%	68,413	-0.2%	72,773	0.5%	60,808	-1.2%	84%
兵庫県	53,715	4.3%	60,317	4.5%	69,681	-1.3%	58,621	2.4%	81%
鳥取県	38,743	0.3%	45,957	-1.1%	57,977	2.3%	43,870	1.0%	61%
岡山県	46,702	1.4%	56,276	1.5%	61,941	-0.6%	51,450	1.9%	71%
島根県	44,268	0.5%	54,250	-2.6%	58,433	0.5%	50,128	-1.5%	69%
広島県	48,138	1.9%	59,675	0.6%	67,056	2.5%	53,272	1.2%	74%
山口県	41,403	6.7%	51,833	0.1%	59,444	-1.6%	48,435	2.0%	67%
徳島県	39,350	-9.4%	50,632	-2.2%	58,493	3.2%	49,019	0.5%	68%
香川県	42,000	-3.5%	49,157	-0.2%	57,044	6.6%	48,149	0.5%	67%
愛媛県	41,859	5.3%	50,021	3.0%	55,012	-0.7%	47,467	3.6%	66%
高知県	43,167	3.7%	54,337	5.2%	64,143	6.2%	49,925	5.1%	69%
福岡県	47,895	0.5%	60,960	1.2%	69,603	-0.9%	55,472	0.3%	77%
全国	51,039	0.0%	59,121	1.3%	66,781	0.6%	55,546	0.5%	77%

※資料出所：(株)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部屋まですべて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)

5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%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	53,423	6.2%	64,695	-0.1%	75,444	6.8%	60,724	3.9%	84%
三原市	44,750	1.7%	53,786	9.8%	60,529	13.4%	52,158	11.4%	73%
福山市	49,402	9.3%	53,549	1.6%	67,388	9.4%	54,626	5.1%	76%
倉敷市	49,062	11.9%	56,928	-2.2%	72,078	9.1%	56,207	4.9%	78%
岡山市	45,146	-1.2%	54,983	-6.1%	61,400	-22.0%	51,700	-6.5%	72%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 110

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介



## 「パート年収『6つの壁』その3」

皆様こんにちは。年収を一定額に抑える年収調整、いわゆる年収の『6つの壁』について6月号からシリーズでお伝えしております。

『6つの壁』には、①100万円 ②103万円 ③106万円 ④130万円 ⑤150万円 ⑥200万円があります。壁を境に、本人、もしくは、配偶者の税金や社会保険料に影響があります。この『6つの壁』には前提があります。詳細は6月号をご確認下さい。

今月は③をご説明します。③と④は本人の社会保険料に影響があります。

③ 106万円 / 10人以上(※2024年10月からは51人以上)の企業に勤めるなど一定条件を満たすと、本人に社会保険料が生じるラインです。配偶者の社会保険の扶養から外れ、年間で約15万円の社会保険料

負担が本人に生じます。このラインを境に手取り額が減ってしまうので、いわゆる“働き損”とも言われています。手取り額のことだけを考えれば(社会保険加入のメリットを考慮せずに)、手前の年収105万円に抑えた方がいいということになります。

また、前月号で説明しましたが、②103万円を超えると本人に税金も生じます。これら社会保険料や税金の発生による手取りの逆転を解消するには、年収を125万円程度に増やす必要があります。いま政府が検討しているのが「二人最大50万円助成」です。手取り逆転を解消するために、働き手には年収125万円程度まで働いてもらい、これによる人件費増や社会保険料増を企業に助成する仕組みです。