週刊
全国賃貸住宅新聞

2023年 7・3 No.1563
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎取材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03（3543）6494（代表）
03（3543）6761（編集部）http://zenchin.com
大阪市西区江戸堀2−1−1
発行人　加覧光次郎　年間購読料19,800円

今号の注目記事

「賃貸住宅フェア2023」注目セミナー 4・5
地場不動産会社の経営者が登壇するテーマなど、七つのセミナーを紹介。

「空き家活用サミット」インタビュー 7
横浜市立大学
齊藤　広子教授

入居２カ月前に全54戸が満室に 8
川口興産（福岡県北九州市）の満室事例。温浴施設が利用できる点に手応え。

管理会社ノート～原状回復工事編～ 9
施工期間を10日間短縮した事例など、２社を紹介。

注目企業インタビュー 11
ランディックス
岡田　和也社長

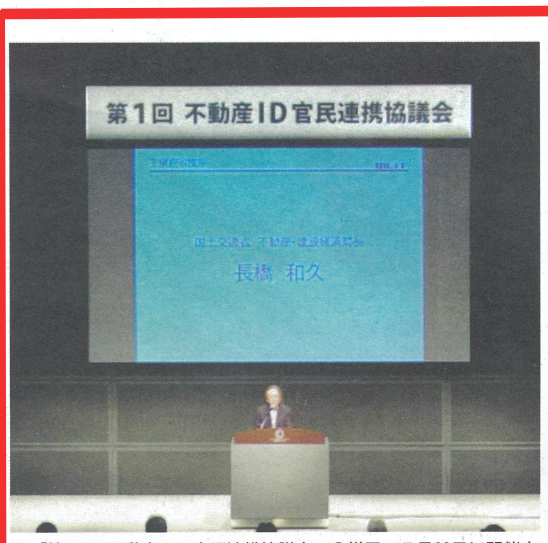
「賃貸住宅フェア2023」注目企業 12・13
賃貸住宅フェアに出展する企業を紹介。

企業研究 19
ピアリビング
室水　房子社長

空き家ポータル座談会 32
空き家マッチングサイトを運営する３社がディスカッションを行う。

不動産ＩＤで官民連携
国交省、おとり物件減に期待

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る。大手ハウスメーカーも、実務での利用に乗り出す。不動産業界におけるＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）化の前進を期待する声が上がる。



▲「第１回 不動産ＩＤ官民連携協議会」の様子。５月30日に開催された

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る。

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る。

２０２０年３月に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す。５月30日に「不動産ＩＤ官民連携協議会」の第1回を開催し、各社の取り組み事例などを会員向けに発信。団体、民間企業、自治体など２５１会員が入会している。

国交省は「不動産ＩＤが普及することで、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できる」とコメントした。

ポータル精度向上 物件の重複を防止

賃貸管理大手の大東建託パートナーズ（東京都港区）と大和リビング（東京都新宿区）は5月26日に、全国の集合賃貸住宅を識別可能にする「建物ＩＤ（以下、賃貸住宅ＩＤ）」を発行・管理する、新会社の賃貸住宅情報管理機構を設立することを発表した。不動産ＩＤとの相互補完関係の構築を行っていく。

不動産ＩＤは建物登記後に付与されるため、登記前には使うことができない。しかし、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ことがある。そこで不動産ＩＤが発行される前に、賃貸住宅ＩＤの付与を行っていく。

賃貸住宅ＩＤにより、ポータルサイト上での物件情報の重複の防止や、成約情報などの反映が可能となる。

賃貸住宅情報管理機構では、9月までに賃貸管理会社やサブリース会社などを対象に、賃貸住宅ＩＤの提供を開始する予定だ。

まず初めに大東建託パートナーズおよび、大和リビング、積水ハウス不動産グループの社内システムに賃貸住宅ＩＤを導入していく。

モデル事業に採択 分散型台帳を活用

積水ハウス（大阪市）は自治体や民間企業らと連携し、不動産ＩＤなどを活用することで、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などの実証実験を行う。

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・光回線などの利用開始手続きを簡素化するサービスを提供。電子契約を利用した個人の顧客のうちの希望者に対して、顧客情報をサービス提供会社と共有し、ライフラインの変更手続きサービスなどをワンストップで提供する。

顧客情報をライフラインの提供会社と連携するため、一般社団法人企業間情報連携推進コンソーシアム（東京都渋谷区）が提供する、ブロックチェーン（分散型台帳）技術を用いたデータ連携システムを利用している。

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」への採択が決定。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る。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す。

（國吉・野中・舘野）

ちんたい議連、総会を開催
修繕共済、対象範囲拡大を要望

▶冒頭であいさつした石破茂会長

自由民主党賃貸住宅対策議員連盟（以下、ちんたい議連）は6月9日、自民党本部にて２０２３年度の総会を開催し議員ら３２２人が参加した。

24年度の予算編成や税制改正などにおける要望事項の決議案を採択した。

継続要望では、賃貸住宅の修繕共済の対象範囲の拡大を挙げた。現状では外壁と屋根に限定された範囲を、全共用部や水回り設備なども対象に追加することを求めた。

重点要望では、民間の賃貸住宅をセーフティーネット住宅として活用するにあたり必要な支援の拡充を求めた。具体的には、住宅確保要配慮者の受け入れに伴う事業者への奨励金や協力金制度の創設、居住支援法人が業務拡大するための運営費支援の充実などだ。

円滑な建て替えを推進するため、借地借家法の正当事由の見直しも求めた。

経年した賃貸住宅が増える中、建て替えを検討する物件に入居者がいると、貸主都合の解約の正当事由を補強するために高額な立ち退き料が必要とされる場合があるとする。建て替えを進めるため、貸主都合の解約にかかる正当事由の見直しや立ち退き料の助成を要望した。

ちんたい議連には衆議院２４４人、参議院93人合わせて、３３７人が所属する（5月末時点）

FC加盟店の表彰式開催
ユーミーコーポレーション　283人が参加

▲表彰式の様子

「第35回ユーミーマンションFC全国大会」が6月15・16日の2日間、熊本県内の公益施設「熊本城ホール」にて開催された。全国から42社１０７人の加盟店が参加し、来賓や本部を合わせて総勢２８３人が一堂に会した。

同大会は、ユーミーコーポレーション（鹿児島市）がフランチャイズチェーン（FC）本部として展開する賃貸マンションブランド「ユーミーマンション」のイベント。1日目は新規加盟店の紹介や、２０２２年度の事業報告を実施した。また、基調講演には国際ジャーナリストのモーリー・ロバートソンさんが登壇した。

2日目は分科会を実施。事業承継やＺＥＨ（ゼロ・エネルギー・ハウス）、遮音対策、リノベーションによる空室対策といったテーマごとの事例紹介や研究報告があった。最後に、22年度における加盟店の個人・団体での成績表彰が行われた。

受注棟数のランキング個人の部では、上期・年間・受注物件の延べ床面積の各部門において船谷建設（三重県伊勢市）の前田隆弘氏が3冠に輝いた。前田氏は「自分が施主なら、その土地にマンションを建てるかを考えて提案している。メリットとデメリットを調査し、施主にプレゼンテーションしてきた」と自身の営業ノウハウを惜しみなく披露した。

法人の部では、年間の受注物件の延べ床面積を競うランキングで神崎建設工業（宮崎市）が21年連続で首位を堅持。2位は船谷建設だった。

神崎建設工業の神崎雄一郎社長は「1位を守ることができたが、人員不足もあり苦労した1年だった。そのような中、金融機関の融資部へのプレゼン実施をはじめ、自分も現場に入り、一件一件丁寧にクロージングすることを改めて意識してきた」と振り返った。また、21年連続で首位を守ることができたのは、良きライバルの存在が大きかったと2位の船谷建設の健闘を称えた。

同大会の24年の開催地は、埼玉県に決定している。