



デジタル空間ビジネスに潜む罠と対策法

メタバースに代表されるWeb3.0に対する注目は日に日に高まっています。一方、既存ビジネスとの枠組みが異なる為に、ビジネス上のリスクを正しく捉えておく必要があります。今回は、「日本デジタル空間経済連盟」が発表した「デジタル空間の経済発展に向けた報告書」を基に、不動産業界に関わる事項を抜粋します。

デジタル空間の経済発展に向けた報告書

ビットコインや仮想通貨の暴落等の暗いニュースもありますが、Web3.0の中で「メタバース」と呼ばれるデジタル空間への注目度は上がり続けています。そのデジタル空間において、安心して安全な経済活動を行う為の考察に、日本デジタル空間経済連盟が2022年11月16日に発表した「デジタル空間の経済発展に向けた報告書」があります。

高まるWeb3.0への期待

2022年はWeb3.0への注目が一気に高まった年で、NTTドコモはWeb3.0に取り組む新会社を設立し600億円もの巨額投資を発表、2022年4月に設立された一般社団法人「日本デジタル空間経済連盟」には、ソフトバンク、日本マイクロソフト等のIT企業は勿論の事、SBIホールディングス等の大手金融機関、

イオン等の大手小売業、そして住友不動産、東急不動産ホールディングス等の大手不動産会社も加盟しています。

連性が高いのが、「デジタル空間で、現実の建物を再現した場合に関する権利」と「デジタル空間上の土地を活用した事業を行う場合の会計処理」です。

現実の建物を再現した場合は？

不動産業界の人であれば、デジタル空間に現実の建物を建てられたら面白い、という着想は自然と出てくると思われますが、報告書の中では、「デジタル空間内で現実の建物を再現する場合、現実の建物に関する権利者からの許諾取得が必要かどうか」の確認を必要としていて、有名な建物であればある程、デジタル空間で価値が高いと見込まれる建物であればある程、許諾取得を行う必要があります。また自社所有の建物があ

る場合、他のユーザーが独自にデジタル空間上に再現した建物に広告を付ける事も考えられます。この場合、自社のビジネスチャ

事業を行う場合の会計処理は？

実際にデジタル空間上で利益を上げた後に問題になるのが会計処理です。仮想通貨においても、会計上の取り扱いが定まっていない事で大きな混乱が見られます。報告書では、「商品設計によつて会計処理の難易度は異なるものの、既存の会計基準や実務慣行を基に、会計処理が可能なケースもある」と解説されています。会計処理においては当初の対応負担は大きくなるものの、事例を集め地道に対応していく事が求められています。

参考／月間不動産2023年3月14日の記事より

黒木代表のひとことコラム

以前取り上げた不動産テックは、物件情報の収集、仲介、賃貸管理等、不動産に関連する様々な業務において、情報技術やオンラインサービスを活用したソリューションを提供するデジタル技術の総称です。

一方、今話題のChatGPTは、言語処理技術を用いた人工知能の一種で、オンラインのFAQ自動応答等を始めとして、様々な分野で活用されています。

不動産テックにおいてChatGPTを活用する事で、物件情報の問合せや物件の検索条件調整等、対話形式での取引を可能にします。また、賃貸契約の手続き等、不動産取引における複雑な手続きを簡素化する事もいずれ可能となるでしょう。

不動産テックとChatGPTは、相互に関連する可能性があり、今後それらがどのように活用されていくのか注目される所です。

コミュニティスタッフだより

(株)ケイアイコミュニティビルメンテナンス課係長 倉田直人

オーナー様の負担を少しでも軽減し、長く良好なお付き合いを目指します。

■ビルメンテナンス課の仕事内容は？

退居時の清算業務が主な仕事ですが、修繕が必要な場合は、オーナー様に修繕の項目明細をお渡しし、修繕をさせて頂いています。また、次の入居者様に気持ちよく入居してもらう為に、壁紙を換えたり、お部屋の清掃をしたりと、色々やる事は多いです。前入居者様との退居清算がスムーズに運べば良いのですが、前入居者様とオーナー様とは利害が相反する事もあるので、時にトラブルになる事もあり、その間に入って話をまとめる事も大事な仕事です。

■この仕事は自分に向いていますか？

私はグループ会社の仲介会社に長く所属していて、管理会社の方に移ってまだ2年しか経っていません。でも、周りのベテランスタッフの方からの適切なア

ドバイスのお陰で、特に問題なく仕事をさせて頂けています。最近では部下も増え、私一人では抱えきれない業務を一緒に頑張ってくれているのでとても有難く感じています。時には、仲間からアドバイスを貰う事もあり、本当に周りの人に恵まれて、ここまで何とかやって来る事が出来たのだと感謝しています。そういう意味では、結果として向いていると思います。

■オーナー様に対する思いはどうですか？

オーナー様にとって、修繕費はけっこうな負担だと感じています。さらに老朽化等の理由でリフォームが必要になる事もあるのですが、ちょっとした壁紙の剥がれやドアの建付け等、私が出来る事は私が自分でできるようにしています。業者の方に依頼する時は、出来るだけ費用を抑え

るように交渉し、オーナー様の負担を少しでも軽減出来ればと考えています。私の座右の銘は、「当たり前前の事を当たり前にやる」なので、私が出来る事、私がやるべき事をごく当たり前に行うようにしています。生来の粘り強さもあつてか、失敗しても冷静にその原因を考える自分があります。そして、それはすべて将来のための良い経験になると思っています。業務に励んでいます。

倉田直人プロフィール

- ◆ 生年月日 / 1977年10月20日
- ◆ 出身地 / 岡山県
- ◆ 血液型 / O型
- ◆ 入社年 / 2014年
- ◆ 趣味 / 釣り
- ◆ 資格 / なし
- ◆ 好きな食べ物 / 魚系
- ◆ 家族 / 独身
- ◆ 座右の銘 / 当たり前前（当たり前前）の事を
- ◆ 感心事 / TVドラマ



不動産関連のトラブル事例 その98

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、「売主が調査を拒否した事実についての媒介業者の責任」についてです。

◆ 事案の概要 ◆

媒介業者Yの媒介により訴外A社から中古建物を購入したXが、本件建物に設置された飲料水供給の為に加圧ポンプ2台の内1台が、本件売買契約当時、故障により作動していなかった。

◆ 判決の内容 ◆

Yがポンプ室での確認をしなければならなかったのは、Aの代表者がAの従業員に本件の売買を知られる事を恐れて現況調査を拒否したため、ポンプの故障をXに報告できなかった事は、Yの責めに帰すべき事由があったとまでは言えず、Yに仲介物件の調査報告義務違反があるとは認められない。

売主が物件への立入りを拒否している状況下では、媒介業者は通常に行える調査を行い、その結果を買主に報告しなければ、調査義務違反には当たらないとされた。

※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)ケイアイホーム福山駅前店 店長 矢口博基編です。

私は、昨年6月にこの福山駅前店の副店長、その半年後の12月に店長を拝命いたしました。人事異動があった事もあり、まだ売上目標の目途が立たず苦しいところです。今まで責任者の立場になつた事がなかったのが不安だらけですが、先ずは人員の補充を含めた店舗体制づくりを一つひとつ積み重ねて行こうと思つています。これまで自分がたどってきた道のりを振り返ると、何とかなるという自信もあります。元々のんびりとした性格でしたので、入社して暫くは周りのスピードに付いて行けず、けっこうしんどい時期が続きました。8ヶ月ほど経つた頃に、この備後エリアで個人成績1位になつた事で自信が付き、そこから徐々に自分のペースを掴む事が出来ました。昨年の春には会社全体で1位、今年の3月にも1位となりましたが、店長としての能力も身に

着けて、個人成績だけではなく、店舗としての目標も達成したいと思つています。入社してからずっと、直属の課長や部長は勿論の事、色々な人の話を聞いてきました。時には先輩やハウスメーカーの営業の方の話にも耳を傾け、とにかく自分にならぬものは貪欲に取り入れていく事を心がけてきました。そんな私を褒めて下さる方もいらっしゃると思いますが、本当の事を言うと、自信がなく、自分を信じていないだけかもしれません。最後に、私は男ばかりの6人兄弟の中で育つたせい、けっこう負けず嫌いな性格なので、この店舗を必ず社内NO.1の店舗にしたいと思つています。



(株)ケイアイホーム 福山駅前店
〒720-0062 広島県福山市伏見町4-40 TKK福山駅前ビル2F

相続MEMO知識

Vol.35 「我が家の相続における理想の状態」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。

先日、ある3姉妹の長女の方から「相続があり、ご両親と祖父はまだご存命で、自分以外の2人の妹は既に嫁ぎ家を出ていて、祖父からは、自分のご両親の不動産を引き継ぐのだと言われていたそうです。また、姉妹の仲も良いので特に不満はないだろうし、ご自身もそのつもりになつてのご相談でした。皆様はどのようなふうに思われますか？土地やアパートをお持ちのご家族の事案ですが、採める事なく、この長女の方が無事に相続できると思えますか？相続において理想の状態という結論は、ご家族で話し合いがされて、方向性まで決まっていれば、手続きまで全てが完了している状態です。また、相続には法律も関係し、税金の知識も必要です。質問したい時に答えられるパートナーと、「事前に方向性を打ち合わせしておく」、「話し合いに同席してもらう」かの2択で進めていくしかありません。



「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

我が家の子供たちは仲良しだから揉めないだろう、まだ自分は元気だから大丈夫だろう、という認識を変えて頂き、今我が家に相続が発生したらどうなるのだろうか？「税金は？」「遺産分割は？」「手続きの方法は？」等々、不動産オーナーである皆様は、不動産オーナー業である責任として知っておく必要があります。それは、「何となく」や「ざっくり」では意味がありません。税金の問題(お金の問題)と遺産分割の問題(家族全員が納得できる状態)の両面において、リスクや問題点を理解する事がスタートラインです。いづつどうなるか分からない人生ですから、この記事を讀んで頂いた事も何かのきっかけです。相続について真剣に向き合いまししょう！

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3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	53,292	1.3%	62,911	0.9%	73,708	-0.5%	59,533	0.3%	83%
千葉県	53,716	0.9%	60,620	0.7%	73,278	0.7%	57,830	0.7%	80%
東京都	68,279	0.1%	87,216	4.1%	94,366	2.4%	71,963	1.0%	100%
神奈川県	56,739	-0.5%	76,058	0.8%	86,294	-0.3%	63,949	-0.3%	89%
愛知県	52,384	-0.1%	58,705	0.8%	70,455	11.2%	56,767	2.1%	79%
奈良県	47,132	5.6%	54,176	-0.8%	60,294	-9.4%	52,301	1.9%	73%
京都府	53,774	0.7%	72,722	2.0%	79,335	1.7%	58,045	1.0%	81%
大阪府	53,662	0.4%	68,043	-0.3%	76,438	-1.8%	57,375	0.2%	80%
兵庫県	51,307	2.6%	58,635	0.9%	69,898	2.2%	56,247	1.9%	78%
鳥取県	40,002	1.3%	47,582	1.2%	57,690	-4.0%	44,229	0.8%	61%
岡山県	46,365	5.0%	56,565	2.6%	62,412	0.0%	50,918	4.2%	71%
島根県	46,408	0.3%	53,559	0.0%	60,549	-2.7%	50,187	0.3%	70%
広島県	47,536	0.6%	60,597	1.0%	68,740	-1.1%	52,594	0.4%	73%
山口県	39,566	1.5%	50,941	0.6%	59,483	-1.1%	44,886	-1.2%	62%
徳島県	43,389	1.4%	51,114	5.6%	63,310	0.0%	49,147	1.6%	68%
香川県	43,439	5.3%	50,961	5.0%	60,726	3.4%	47,596	4.6%	66%
愛媛県	42,211	1.3%	50,361	-2.0%	55,569	0.0%	46,096	-0.3%	64%
高知県	42,102	0.7%	53,685	-0.9%	64,885	3.6%	46,958	-1.1%	65%
福岡県	48,159	2.7%	62,467	0.4%	71,801	-0.7%	54,965	1.8%	76%
全国	49,604	0.8%	58,627	1.0%	67,562	0.6%	53,807	0.7%	75%

※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3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	51,249	5.5%	65,396	4.0%	87,918	15.2%	60,074	5.9%	83%
三原市	48,145	9.1%	55,742	4.4%	61,211	12.4%	51,093	5.5%	71%
福山市	47,873	9.0%	53,028	-2.2%	61,555	-0.4%	52,426	4.4%	73%
倉敷市	45,918	8.8%	54,456	-1.8%	66,694	-6.0%	52,275	-5.6%	73%
岡山市	44,961	-0.8%	58,725	7.3%	71,000	4.0%	53,331	1.9%	74%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 108

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1」

皆様こんにちは。5月8日から新型コロナウイルスが5類へ移行し、外国人旅行者が増える等、経済が活性化していきます。これまで感染対策に苦しんできた飲食業や観光業を中心に、サービス業や小売業では今後のV字回復を期待して人員を増員する事が予想されますが、これらの業種は主にパート人材に支えられていて、パートとして働く場合に常に問題となってくるのが、年収を一定額以内に抑える年収調整です。いわゆる『年収の壁』と言われる『年収の現政権でも防止策を検討中です。そこで不動産からは話題が離れますが、最近になって世間の注目が集まっているパート年収『6つの壁』について、今月からシリーズでお伝えします。

パート年収『6つの壁』とは、一定額の年収を超えると、本人、もしくは、配偶者の税金や社会保険料に影響を及ぼすラインの事で、次の6つのラインがあります。

① 100万円 ② 103万円 ③ 106万円 ④ 130万円 ⑤ 150万円 ⑥ 200万円

6つです。ただし、前提としてご注意頂きたい点があります。まず、この『6つの壁』は、あくまでもパート勤務による給与収入の基準であり、年金や不動産等の他の収入の場合には別途検討が必要です。また、年齢が60歳以上の場合には、基準が変わるケースがあります。以上2点について予めご了承ください。この『6つの壁』の内、税金に影響があるのが①②⑤⑥、社会保険に影響があるのが③④です。具体的な内容については、次月号以降でご説明させていただきます。