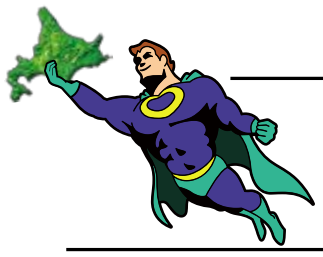


ドットコム通信

2021.6 No.050

㈱ドットコムホールディングス
帯広市西5条南15丁目3
TEL0155-27-6577 FAX0155-27-6578

TOPICS

22年5月に完全オンライン契約実現

不動産取引における完全オンライン契約がついに実現する。12日に国会で「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」(以下、デジタル改革関連法)が成立、その中には宅地建物取引業法の改正も含まれる。重説・契約の電子交付が可能となり、賃貸ビジネスにおいても契約業務のデジタル化が急激に進む可能性がある一方、社会実験の件数が伸び悩み、電子契約書の交付要件が定めにくい状況だ。

デジタル改革関連法成立 社会実験の停滞が課題

デジタル関連法案が12日に参議院で可決され、成立した。同法案には、宅建業法第35条、37条における書面規定の改正が含まれており、施行後は不動産の賃貸や売買仲介を行う際に、相手方の同意を得られれば、重説と契約書などの電子書面での交付が法律上は可能になる。同法の改正は、5月19日に公布され、公布日から1年以内に施行される予定だ。

具体的な施行日と、重説などの電子書面での交付方法の要件については、現在行っている社会実験の状況を踏まえて決定する。ただし、この社会実験には大きな課題がある。賃貸仲介に関しては、2019年10～12月にかけて1回目、20年9月～21年3月にかけて2回目の社会実験が行われ、それぞれ113社、128社が参加した。しかし、重説などの電子交付の実施件数が不十分であったため、21年3月10日からは、3回目の社会実験が178社の参加で行われているというのが実情だ。

実験に参加しているものの実施していない会社にヒアリングしたところ「現状では、紙と電子と両方での交付が必須で、二度手間となり、業務負担が大きいため実施が難しい」という声が多かった。紙での交付を不要にするための社会実験だが、実験が煩雑で実施件数が伸びず、その結果、電子交付の要件を規定するための情報が増えないというジレンマに陥っている。社会実験の実施要件を改めて見直す必要がありそうだ。

22年の5月中旬には、重説などの電子書面での交付が全面解禁になることは確定事項。重説・契約書のオンライン化とそれに伴った、家賃保証会社や損害保険会社と仲介会社、管理会社との間での付帯サービスに関するやりとりについてもペーパーレス化が進むとみられる。

賃貸仲介のオンライン化の実現により、今後は不動産業界のDXが加速しそうだ。

※週間全国賃貸住宅新聞2021年5月24日掲載

不動産取引契約完全オンライン化までのロードマップ

2017年10月	賃貸仲介におけるIT重説の本格運用開始
21年 4月	売買仲介におけるIT重説の本格運用開始
21年 5月	デジタル改革関連法成立（宅建業法の改正含む）
22年 5月	宅建業法改正、契約時の押印廃止。 重説・契約書の電子書面での交付が全面解禁

麺処 田楽
11:00～21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

らーめん酒屋 三楽
17:00～4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

らーめん 三楽 SANGOU 帯広広店
11:00～21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麺処 田楽 らーめん酒屋 三楽 らーめん 三楽
3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り
キリトリ線

たい焼き 1個無料
お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限21年6月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00～19:00
キリトリ線

㈱ドットコムホールディングス 本社ビル

ハウスドゥ！ 白樺通店

ハウスドゥ！ 帯広店

アパマンショップ 帯広南店

アパマンショップ 帯広西店

TOPICS

重説書面の電子交付実現間近

14日に「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」の参議院での審議が始まった。5月には可決される見込みだ。6日には衆議院で可決済みで、同法が可決されれば、不動産の賃貸や売買仲介における重要事項説明書などの電子交付が可能になり、デジタル化が急速に進むことになる。今回は賃貸仲介における重要事項説明書などの電子交付などの現状についてまとめた。

紙での書類送付が不要に 作業時間は半分に短縮

賃貸仲介における重要事項説明書などの電子交付については、2019年10月1日から12月31日にかけて1回目の社会実験が行われた。しかし、実施件数が少なかったため、21年3月10日からは、3回目の社会実験が開始されている。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（東京都千代田区）のIT・シェアリング推進事業者協議会にてデジタル業務ワーキンググループ部会長を務める、湘南らいふ管理（神奈川県藤沢市）の廣瀬一寛取締役は、「現状では紙の書面による交付が義務付けられており、電子書面による交付を行うと二度手間になることがネックになっている」と指摘する。

電子契約システム比較表（簡易版）

※日本賃貸住宅管理協会IT・シェアリング推進事業者協議会契約フローワーキンググループの「電子契約システムの普及促進に係るアンケート調査レポート」より転載

湘南らいふ管理は電子交付を積極的に行っている1社だ。20年3～12月にかけて行った724件の賃貸仲介のうち470件で電子交付を実施した。21年1月～3月20日では、403件中358件、88・8％が電子交付だった。

同社では、書面の交付は紙で行い、回収は電子で行うことで業務負担を軽減している。押印済みの書面の回収は必ずしも紙でなくてもよいことは国土交通省に確認済みだ。

交付時には郵送と電子交付で二重の手間がかかることに変わりはないが、印鑑の押印漏れなど書類の不備がほとんどなくなり、業務全体で見ると大幅な効率アップとなった。特に、家賃債務保証関連の書類不備がなくなったことが、精神面も含めて負担軽減になったという。

「電子交付に使用するシステムの操作は難しくなく、導入ハードルはあまり高くない。ただ、事前に業務フローを整理して、全体での効率化を図れることをスタッフに理解してもらうことが重要」と廣瀬取締役は話す。

明和不動産（熊本市）は、20年4月～21年3月までに行った賃貸仲介6016件のうち35・9％にあたる2160件で電子交付を実施。自社の管理物件に限定すれば、実施率は62・1％だった。

同社では、電子交付の開始にあたり、契約書の作成や受け渡し方法、保存方法について専用の業務フロー設計を行い、関連部署の役割分担を明確化。さらに、紙とデータの混在による業務の煩雑化を防ぐために、保有する契約書類をすべてスキャンして電子化した。電子交付によって、仲介件あたりに1時間かかっていた書類に関わる業務時間を半分30分程度に縮めることができたという。具体的には、以前は契約締結時に必要な何通もの書面について、ユーザーから直筆で記名押印をもらっていたが、電子化によって時間が約10分の1に削減された。加えて、スタッフが事前に書面を準備する時間も、半分程度に削減することに成功した。

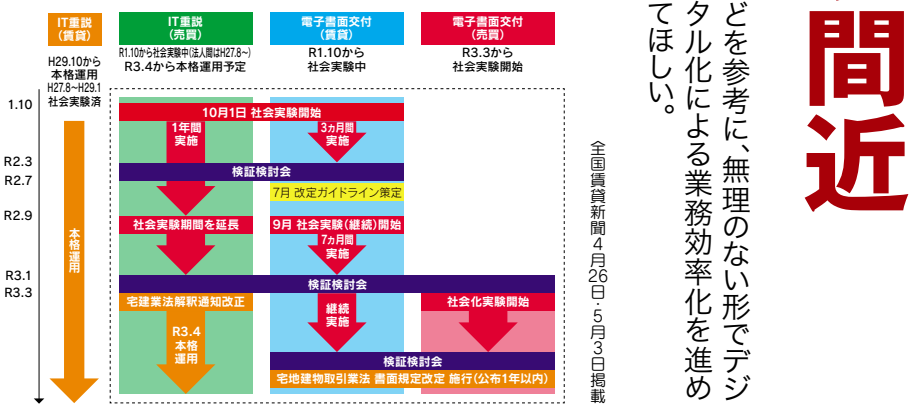
「書類関連では業務効率化やコスト削減につながった一方で、社会実験では求められる要件が多く、現行法のもとで書面の交付も必要であった。そのため、スタッフの業務量やユーザーの負担がかえって増大する場面もあった」と経営企画担当者は話す。

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」が成立すれば、賃貸仲介のデジタル化が一気に加速するだろう。先行企業の導入事例や業界団体が公表している資料などを参考に、無理のない形でデジタル化による業務効率化を進めてほしい。

IT重説（売買）

	GMOagree	IMAoS	スマート契約	電子契約くん	キマルームサイン	クラウドサイン
運営会社	GMO グローバルサイン・ホールディングス 株式会社	SB C&S 株式会社	アットホーム 株式会社	イタンジ 株式会社	株式会社 セイルボート	株式会社 弁護士 ドットコム
導入条件	なし	なし	当社の加盟店であること	申込受付くん もしくは 更新退去くんの導入が条件	なし	なし
導入期間	1日～2ヵ月程度	2ヵ月程度	10営業日程度	1～2ヵ月程度	3営業日程度	1ヵ月程度
基幹システム連携	API	API	API連携可。 CSV出力可。 セールスフォース、ワード、 アクロバットの連携可。	CSV	基幹システムとの連携可能。 API	セールスフォースや サイボウズなど、 CRMやSFAなどの 基幹システムをAPIで連結する。 もしくは、社内稟議の ワークフローなどとも 自動連携が可能。

電子契約システム比較表（簡易版）



全国賃貸新聞4月26日・5月3日掲載

宅建業法にかかるITを活用した重要事項説明等に関する社会実験の実働状況。※国土交通省のホームページより転載。

一級管工事施工管理技士
一級配管技能士
液化石油ガス設備士

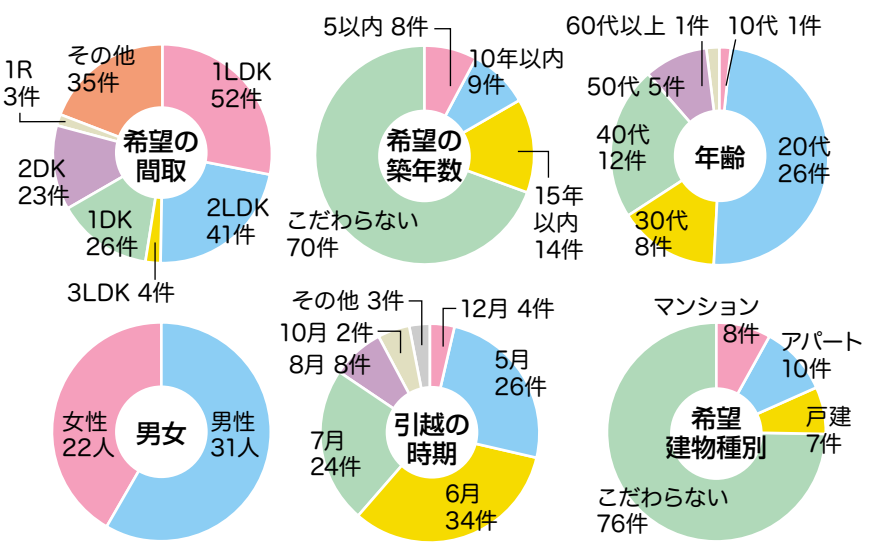
田　中　設　備

代表　田中　一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266
携帯.090-3397-5819
fwie4349@navy.plala.or.jp

グラフで見る賃貸動向

アパマンショップ帯広南店西店・南店集計データ（R3.5.1～R3.5.27）



中古住宅

POINT①
▶利便性の良い立地
POINT②
▶平成3年に増改築

不動産情報

帯広市西15条南4丁目
土地面積：228.76㎡(69.19坪)
延床面積：74.11㎡(22.41坪)
宅地　S52年12月築
十勝バス西15条5丁目停 5分
栄小学校／西陵中学校区
価格 1,500万円

中古住宅

POINT①
▶カーポート3台分有り
POINT②
▶南庭・物置付き

不動産情報

音更町東通11丁目
土地面積：282.45㎡(85.44坪)
延床面積：141.45㎡(42.78坪)
宅地　H21年3月築
音更花園通 十勝バス 4分
音更小学校／音更中学校区
価格 2,180万円

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

解説

「借地権譲渡の承諾書に用いる印章」

◆事案の概要◆

Xは平成9年8月、Yの媒介により借地権付建物を代金3480万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、売主Aに手付金200万円を支払った。本件契約では、同年10月末までに、Aが地主Bから借地権譲渡の承諾書を得る事が停止条件とされていた。Xは、本件契約の効力が発生しなかった時は返還するとの約定で、Yに報酬金の内金(前渡金)として50万円を支払った。Yが借地権譲渡に係る承諾書の用紙を作成したところ、Xは当該承諾書に、Bの実印の押捺と印鑑証明書の添付を要求した。Bは従前から借地契約には実印を用いていないとしてこれを否定し、そのため本件売買契約の効力は発生せず、AはXに手付金を返還した。契約不成立によりXは、Yに支払った報酬金の内金の返還を請求したが、Yはこれに応じなかった為、その返還を求めて提訴し、YはXが故意に停止条件の成就を妨げたとして半訴した。一審は、Xの請求を容認しYの反訴を棄却したが、Yが控訴した。

◆判決の内容◆

借地権付建物の売買においては、借地権譲渡についての承諾は重大な問題であり、地主の実印の押捺及び実印の真正を確認する為の印鑑証明書の添付を求める事は、本件契約の約旨にかなった事であり、理由がある。従ってXが停止条件を故意に妨害したとは言えず、地主が拒否した為に、売買の効力が発生しなかったとし、媒介業者に対し報酬金の返還が命じられた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

屋根・外壁・断熱
リフォームはおまかせください
お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください
☎(0155)24-5988
笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い
合同会社 縁
帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します
不動産登記・名義変更
会社設立・商業登記
遺産相続・生前贈与のご相談
お気軽にご相談ください
司法書士クローバー法務事務所
帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

スタッフおすすめのお店

十勝産の厳選された食材を使った
おいしいメニューが召し上がれます♪

Tokachi Local

じんや

帯広市西2条南11丁目14
（十勝ガーデンズホテル北隣）
☎0155-22-0664
営:17時30分～24時
（LO23時30分）
※営業時間は変更になる場合があります。休:日曜不定

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

株式会社シェアリングーNN

杉山雅昭

はじめまして、2021年5月に入社しました杉山と申します。まだ、入社して1ヵ月も経っていませんが、皆様よろしくお願いいたします。

私の自己紹介をさせて頂きたいと思います。出身地は、十勝上士幌町です。実は今回こちらにお世話になるきっかけでもありますが、㈱ドットコムホールディングスの池原代表とは、中学からの付き合いで親友でもあります。私は30年間、農業人として生活してきましたが、農業に区切りをつけ、昨年までコントラサービスという会社に勤務していました。その時に代表に声をかけて頂き、今回の入社という事になりました。私的には、全てが初めてで日々勉強の毎日だと思っています。皆様には色々と、ご迷惑等をかけてしまう事があるかと思いますが、叱咤激励くれぐれもよろしくお願いいたします。

現在、清掃の方で、仲間と部屋の清掃、環境の美化等に努めて仕事をしております。まだまだ、始めたばかりで、仲間の皆様に教えて頂きながら、日々努めておりますが、中々わからない事だらけで早く一人前にならなければと思っています。

住まわれている方に、快適な生活空間をご提供できる様に精一杯、がんばっていきたいと思っております。また、仕事には貪欲に取り組んでいくつもりであります。

とりとめのない文章になってしまいましたが、皆様、これからどうぞよろしくお願いいたします。

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴るブログから抜粋

ウッドショック

2021年 5月11日

ゴールデンウィーク明けました。久しぶりに会うスタッフに、“連休中は何してたの?”なんて会話しながら、フルメンバーでの通常営業スタートです。休み明け、木材の高騰を受けて、延び延びになっていた新築アパートの見積について、建築業者さんと打ち合わせを予定しておりました。が、しかし、週末まで待ってほしいということになりました･･･。

『ウッドショック』

住宅業界で、ささやかれている木材高騰問題をいいます。先物市場で1年で5倍の価格に急騰。尋常でないのはわかるような気がします。この先、各方面での影響は、間違えなく出てくるのも予想できる話でしょうか。

そんな状況での今日の打合せ。値段云々ということではなく、そもそも、木材の仕入れが難しいということでした（わかる。わかる）。週末にめどが立つかどうかわかるのでということとした（多分、入ってこないでしょう）。

これればかりは、手の打ちようがないので、状況を見守るしかありません。

今年分の計画分の木材は、在庫の木材がまだ残っている状態で、今すぐに、木材がなくなるということはないようです。問題は、来年以降の新規分の木材について、めどが立っていない状況です。私を含め関係者の気持ちは、1年くらいの間に、木材の不足問題が解決するのを、固唾をのんで静観しているって感じでしょうか。

新築がだめなら、中古物件をリフォームしようという機運が高まっていくかもしれません。『ウッドショック』が、『リノベーションバブル』ってことになるかもしれません。

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。〈**相談無料**〉

土地家屋調査士
渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
（ADR認定調査士）
渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022　MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業
株式会社 **カトウ**
代表取締役 社長 加藤 康成

携帯**080-8287-5539**
E-mail katou.asuteru@gmail.com

本　社　〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店　〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4