

since 1958  
おかげさまで  
創刊  
64年へ

# 財界九州

3

2022  
MAR.

九州・沖縄の「時流」を知る総合情報誌

電子契約は賃貸の場合、入居者にとって大きなメリットがある。パソコンやスマホで契約を完了できるため、遠方に住んでいても手続きのために店舗に向く必要がない。非対面で契約を締結できる。

電子契約は不動産事業者やその取引業者にとっても都合が良い。紙の場合、印刷して製本したものに押印して郵送後、相手側にも押印してもらい、郵送された書類に印紙を貼って原本を保存する、という流れが一般的だった。これが電子契約に代わると圧倒的に作業時間を短縮できる。印刷や製本、郵送にかかる費用も削減される。また、電子契約は非課税のため、印紙代はかからない。そして契約書データがサーバー上に保管されるため、後から簡単に検索でき、契約書の紛失や発送ミスのほか、文書の改ざん防止にもつながる。

不動産業界は、これまで大量の書類と押印、記名などが必要とされた。「入居者が一つの契約のために20回以上も住所と名前を書かされた」という笑い話のような話もあるが、法改正によって不動産事業者も契約者も大幅に手間が省けるようになる。

## 大企業では導入進むが 当面は紙契約と併用か

今回の法改正を好機と捉え、電子契約システムを得意とするベンダーが活況を呈している。企業の導入実績でシェア上位を占める

のは、GMOグローバルサイン・ホールディングス（東京）による「GMOグローバルサイン」、弁護士ドットコム（同）による「クラウドサイン」だ。九州では不動産業界を対象にシステム開発を手掛ける日本情報クリエイト（宮崎県都城市、米津健一社長）が攻勢をかけている。同社が開発した「賃貸革命」は、物件管理に関する業務全般をカバーするプラットフォームで、内見の受け付けや重要事項説明、契約そして家賃管理から入居の管理までを全てウェブ上で完結させる特徴を持つ。さらに入居希望者の審査や家賃保証、火災保証などといった、契約に付随する業務もウェブで完結される。一つのプラットフォームで管理されるため、管理会社や仲介事業者が空き室や修繕の状況、入居者の家賃支払い状況など、物件に関するあらゆる情報を効率的に共有できる仕組みだ。

米津社長は「一般的な契約や取り引きの電子化がこの1年間で一気に増えた。不動産契約の電子化についても仲介事業者間での取引や家賃保証会社、火災保険などの事業者との間で広がっていくだろう」と予想する。ただ、東京の大手や中堅クラスの企業は電子化に積極的だが、地方の中小企業では、いまだ紙が主流。電子化となると業務フローを変える必要があり、そこにリソースを割けないのでは」と



三好不動産は「物件オーナーにタブレット貸し出しも検討中」

分析する。もう一つの課題は物件オーナーの電子化への理解だ。「賃貸借契約では、オーナーの力が強い。仲介業者が電子化を勧めたところでオーナーが拒否すれば、紙契約とならざるを得ない。特にオーナーが高齢であれば、デジタルへの抵抗感が高く、容易に電子化に移行できないという課題がある」と話す。そこで同社は現在、仲介事業者と連携しながら、オーナーのデジタルリテラシー（スキル取得）向上に努めている。

不動産事業者も同様の課題を抱える。福岡市の地場大手である三好不動産（三好修社長）のDX推進担当は「高齢のオーナーを中心に、物件の収支報告を書面で郵送してほしいと言われる。パソコンやスマホで物件の管理情報を確認できると伝えてもデジタル化に難色を示す」と話す。

また、業者間の取引にも地方ならではの課題がある。「地方の大手ほど書面での意思決定が社内に根付いているため、電子契約の準備ができていない」という話をよく耳にする。「（同）と明かす。「法改正後もしばらくは紙とデジタルの併用が続くだろう」と想定している。そのため同社は今後、オーナーにタブレットを貸し出して管理画面の見方などをレクチャーすることも視野に入れている。」

（河面 直）