

不動産も電子契約の時代へ

最近不動産テック (Real Estate Tech) という言葉を耳にすることが増えてきました。IT (情報技術) を用いて不動産関連サービスを進化させようとする動きが加速しており、不動産の世界も電子取引・電子契約が主流になっていくことでしよう。

いまや大抵のモノ・サービスがインターネットを通じて手に入られる時代です。むしろネットでも買えないものほが少数派と言っても過言ではないかもしれません。

不動産ビジネスの世界でも、レオパレス21 (東京都中野区) が個人向け賃貸借契約の電子化を導入し、東急住居リース (東京都新宿区) が家主との管理受託契約や更新に電子契約システムを導入することを発表するなど、電子取引・電子契約の導入が広まりつつあります。

電子契約とは、これまで画面 (紙) で作成してきた契約書を電子ファイルに置き換え、契約内容の調整から調印、保管までをすべて電子的に行う方法と言えます。電子契約には次の3つのメリットがあります。

- ① 印紙代が不要
不動産売買契約書、賃貸契約書、金銭消費貸借契約書等の書面に印紙税が課せられます。電子契約の場合は書面を用いませので課税対象とはなりません。印紙税が不要になることによるコスト削減メリットは非常に大きいと言えます。
- ② 業務の効率化とコスト削減
電子契約はすべてクラウド上で作業が行われるため、紙の契約書を印刷、製本、郵送等の作業が不要となります。また、締結済の契約書もクラウド上で保管することができ、ため、検索することも容易になります。このように電子契約の導入により、業務の効率化 (時間短縮) とコスト (印刷費、郵送費、保管費等) の削減を具

電子契約で業務の効率化・コスト削減・内部統制強化

現します。電子契約のメリット③
・コンプライアンスの強化
契約書の電子ファイルはサーバー上に保管されるため、バックアップの多重化やセキュリティの強化により契約書の紛失、毀損、さらには改竄等

のリスクが極めて小さくなります。また交渉過程や承認プロセス等を自動的に記録できるものもあり、コンプライアンス強化につながります。

非常にメリットの大きい電子契約ですが、宅地建物取引業法の規制に留意する必要があります。

規制① 媒介契約締結時の書面交付義務 (法第34条の2)
宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、一定事項を記載した「書面」を作成し、「記名押印」し、依頼者にこれを交付しなければならいときとなっています (貸借の媒介契約については書面交付義務がありません)。

規制② 重要事項説明義務 (法第35条)
宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは賃借の各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関しその売買、交換又は賃借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、一定事項を記載した「書面」を交付して説明をさせなければならぬ。また、この書面には「宅地建物取引士の記名押印」が必要とされています (自ら賃主として賃貸借契約を締結する場合は宅地建物取引業法の適用外です)。

規制③ 書面交付義務 (法第37条)
宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した「書面」を交付しなければならいときとされています (自ら賃主として賃貸借契約を締結する場合は宅地建物取引業法の適用外です)。

現状では、これらの「書面」を電子的に交付することが認められていないため、すべての取引を電子契約とすることは困難です。しかし、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験が行われていること、不動産特定共同事業法の改正で電子交付が認められることとなる等、不動産取引の電子化に向けた法改正・環境整備が進んでいくものと思われます。

今月の筆者

大手不動産流通会社、外資系投資ファンドを経て2010年不動産法務サポートオフィス行政書士事務所開設。物件調査・重要事項説明書作成、各種契約書・社内規則等の作成等を取り扱っている。不動産ビジネス専門家協会代表理事。



利産物ポータル/人財社理事
行政書士
中沢 誠

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/