

DX化への対応は待ったなし

～必見！中小宅建業者の業務効率化のヒント～

第1部 Q&A

1	<p>今後電子契約を進める上で、社内研修や教育が非常に重要だと思えますが、岩崎様の会社では、どのような取り組みをされていらっしゃるのでしょうか？</p>	<p>宅建協会所属会員様のほとんどが少人数でやっている会社が多いと思います。その中で社内研修という大きなことはなかなか出来ないと思います。当社では、不動産テック企業が開催している無料のセミナーを利用しています。多くの無料セミナーがありますので、ぜひご活用ください。</p>
2	<p>電子契約は今後賃貸を中心に普及していくと思えますが、売買ではいかがでしょうか？</p>	<p>売買でも当然増えてくると思います、アメリカや中国にしながら日本の土地を売買するなどこれから国際取引が増えていくと思いますので電子契約も増加することが考えられます。</p>
3	<p>駐車場契約時の利用について経験談を含め、アドバイスがほしいです。</p>	<p>駐車場の契約は宅建業法の範囲外ですので、電子契約は当然出来ます。</p>
4	<p>電子契約を全部自前でやった場合に法的問題はないですか？</p>	<p>タイムスタンプの利用（費用が発生）及び契約当事者の本人認証等がご自分でできるのであれば、基本的には問題ないと思えます。ただ、電子契約の有効性等については判例も少なく不透明な部分がございます。サービス事業者のサービスは基本的にはそういった点を考慮して提供されているものがほとんどですので、現時点では事業者の提供するサービスをご利用いただくことをおすすめします。</p>
5	<p>システム障害・故障などのバックアップはどうされていますか？</p>	<p>昔は社内のネットワーク、自身のパソコン、ハードディスクにバックアップを取っていましたが、それだけでは不安で、ポケットハードディスクなどで絶えず持ち歩いていました。ただ、東日本大震災の時にこれでは全データがダメになると思い、それからはクラウドに保存しています。そのため、今ではどこからでもデータを見ることができるようになっています。例えばPCにシステム障害が起きても手元のスマートフォンからクラウドにアクセスすればデータが取れる、こういった意味でもバックアップは必要だと思います。</p>

※本Q&Aの回答はあくまでも回答者の一見解です。参考意見としてご理解下さい。

DX化への対応は待ったなし

～必見！中小宅建業者の業務効率化のヒント～

第1部 Q&A

6	もう一度無料で使える電子署名のサービスを教えていただけますか？	<p>(※あくまでも参考までに)</p> <p>私が使っているのはアドビサインで、電子契約の部分は無料です。ただ、前提としてアドビアクロバットプロ(有料)を契約している必要がありますので、注意が必要です。もう一つの無料電子契約サービスは「みんなの電子契約」です。無料とは言っても、1年以上経過した文書には保管料が掛かります。そして暫くログインがないと会員登録が削除され、保存されたデータも削除されるので注意が必要です。詳しくは「みんなの電子契約」ホームページにてご確認ください。無料ですので、気にすること無く使って使用感をご自身で確認されることをお勧めします。無料でいいのですが、使いにくく感じるので私は使っていません。</p>
7	電子契約の場合、貸主・借主双方がデジタル対応しなければならないと思いますが、高齢者の貸主等、一方が電子契約への対応が難しい場合はどのような対応をされていますか？	<p>これは非常に難しい問題です。前提としてメールが利用できる方であれば電子契約は実施できると思います。お年寄りの方でもお孫さんと会話するためにipadが使えるという方もいらっしゃいますし、メールでやり取りしているという方もいらっしゃいます。要は電子契約とはメールで送ってメールで送り返してもらいますので、メールが出来る方であれば大丈夫です。それでもある程度のご説明はしないと、「メールが届いたけどどうしたらいいの？」など聞かれることもあるので、このやり方は事前に連絡しておいた方がいいと思います。ただ、そうはいっても、送られてくる電子契約の書面には矢印がつきます。「ここに署名」住所、お名前、電話番号、メールアドレス...と順番に矢印が移っていきますので、そんなに難しいことはなく進めることが出来るはずなので、メールが出来る方であれば大丈夫だと思っています。なお、一方が電子契約で、一方が書面での契約をされる場合の有効性や法的な解釈等については、現時点でははっきりしたことはお答えできません。</p>
8	ドロップボックスを含めクラウドサービスでオススメはございますか？	<p>私はAmazon Cloud Drive、Google Driveなど、いくつかのクラウドを使ってみました。Dropboxが一番使いやすいと感じたのでDropboxを使っていますが、Microsoft Office365のようなMicrosoftのOffice製品を使っていればOneDriveというクラウドが付いてきます。(詳細はサービスの提供業者に確認してください。)</p> <p>費用面を考えるとOffice製品を使っていれば無料で付いてくるので助かります。相性もあるので何とも言えないのですが、使い勝手はDropboxの方が良いのかな？と私は思っています。いずれにしてもクラウドを提供しているのは殆どがIT大手なので、どこを使ってもセキュリティ面では問題無いかと思います。</p>

※本Q&Aの回答はあくまでも回答者の一見解です。参考意見としてご理解下さい。

DX化への対応は待たなし

～必見！中小宅建業者の業務効率化のヒント～

第1部 Q&A

9	5月18日～の電子取引とはIT重説と契約締結と一体で可能ですか？契約は別途にするものなのでしょうか？	今後国交省の運用やガイドライン等を確認する必要があります。
10	本人確認を行うとはいえ、面談よりも当事者では無い第三者がなりすますことがハードルが低いような気がしますが、そのあたりで工夫されることはありますか？	ご案内の時に一度ご本人にお会いしておく方がいいと思いますが、画面で確認する際は、身分証を二つ、例えば運転免許証と健康保険証など、できれば顔写真のあるもので本人の顔と身分証と照らし合わせています。場合によっては3種類の身分証を出してもらったりしています。この確認のなかでおかしいなと思ったら取引を途中でやめるということも大事だと思います。
11	電子契約の場合でも金融機関は融資をしてくれるのでしょうか？仲介会社や金融機関、売主・買主の調整について、どのように進めたらよろしいのでしょうか？	電子契約といっても今までの契約となんら変わりはありません、有効性もありますので、金融機関の対応もまったく変わりはありません。電子契約といってもプリントアウトできますので、金融機関への提出も可能です。
12	今後、事務所において契約はなくなりますか？	なくなることはないと思います。デジタル対応とはいっても、最終的には対面が大事だと思いますのでなくなることはないでしょう。
13	住宅は、一世一代の大きな買い物というのではなく、ライフステージに合わせて住み替えていくような社会になればいいなと思っています。中古住宅価格がもっと下がり、人々が移動を活発にすることで、日本はもう少し元気になると考えています。中古住宅の価値観はあげつつ、価格は下げるような考え方で成功されている方がおられたら、教えてください。	貴重なご意見、有難うございます。ご質問いただいた事例につきましては、残念ながら現時点では存じ上げません。中古住宅流通の活性化は非常に重要な視点だと思いますので、ご意見は参考とさせていただきます。
14	クーリングオフとの関係を教えてください。	現時点では不明です。

※本Q&Aの回答はあくまでも回答者の一見解です。参考意見としてご理解下さい。