

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

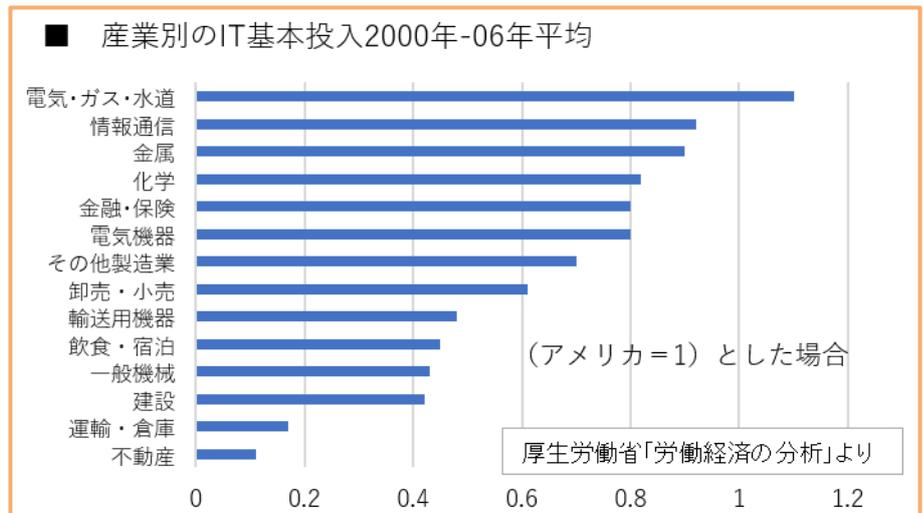
発行人 榎アーバン企画開発 三戸部 啓之

不動産業界の IT 化・ペーパーレス化

今年の 4 月 7 日に新型コロナウイルス流行の影響で政府より緊急事態宣言が発出され、感染拡大を防止する為に外出を自粛しなければならない日々が続きました。そのような中、話題となったのが「テレワーク」です。事務所ではなく自宅等で業務を行うことにより、密閉・密集・密接の 3 つの密を防ぐことができ、感染拡大の防止に繋がります。

しかし、ある民間の調査によると、在宅勤務中の人の中で 64.2%の人が在宅勤務の指示があっても出社せざるを得なかった経験があるといえます。なぜなら、押印や書類へのサインなど、紙書類の処理を行う必要があるからです。日本全国でテレワークや業務の IT 化・ペーパーレス化に注目が集まっている今、不動産業界の動きについて考察していきます。

少し昔のデータになりますが、厚生労働省の調査によると、アメリカの IT 資本投入量を 1 とした時の、日本における IT 資本投入量はほとんどの業界で下回っており、中でも不動産業界は遅れていることが分かります。



2017 年、オンラインで重要事項説明を行う「IT 重説」が本格始動し、遅れていると言われている不動産業界も少しずつ IT 化が進んできましたが、まだまだ IT 化を進めペーパーレス、オンラインで行える業務があり、システムを導入する業者が増えてきました。

オンラインで行える業務	ペーパーレスで行える業務
①重要事項説明	①申込
②内見、VR	②契約
③空室確認	③請求書、領収書の発行 等
④業者間、入居者との連絡 等	

オンラインで行える業務が増えることで、移動時間の短縮によるコストの削減ができ、場所を問わず行うことができるようになります。特にオンライン内見に関しては、TV やラジオで取り上げられるようになり注目されているようです。遠方からお引越される方も

多い為、何度も現地に足を運ぶ時間や交通費、社用車の維持費等も削減できると考えられます。

また、ペーパーレスの業務が増えれば紙による手間やコストが削減でき、保管場所の確保が不要となり、書類の紛失のリスクも減少しコンプライアンス強化も可能です。そして地球環境の保護にも繋がります。

このように、業務を IT 化することによって様々なメリットがあり、業務の効率 UP が見込まれます。

では、なぜ導入が進まないのでしょうか。

業務を IT 化するためには新しいシステムの導入コストがかかります。また、過去の書類を全てデータ化する必要があること、IT に不慣れな人にとっては逆に効率が悪くなることもあります。

そして、どんなに導入メリットが大きくても、契約は自社だけで行うものではないため、取引先の承諾を得る必要もあり、なかなか導入に踏み切れていないと考えられます。



よりペーパーレス化が進んでいない背景に、日本の「はんこ文化」が大きく影響しているのではないのでしょうか。はんこ文化は、本人認証や意思表示の証拠として現在も根付いています。10年ほど前までは中国や韓国、台湾にも印鑑登録制度がありましたが、今も続くのは世界で日本のみです。

日本特有とも言える文化が無くなってしまふのは寂しいですが、大手企業が続々と電子決裁の仕組みを全面的に導入することを決めていることから、はんこを使用する機会は徐々に減っていく可能性は十分考えられます。

弁護士ドットコム株式会社が提供する Web 完結型のクラウド契約サービス「クラウドサイン」は、2020年4月に導入企業数が80,000社を突破したと発表しました。不動産業界では、三井不動産リアルティや、日総ビルディング、AD インベストメント・マネジメント等がすでに導入しています。導入の理由の大半は「業務効率化やコンプライアンス強化」で、賃貸契約の更新・退去契約で活用されています。大手事業者の導入に加え、ここ半年ぐらいで地方からの引き合いも増えてきているそうです。

また、飲料大手のサントリーホールディングスが6月から段階的に押印を廃止することを発表し、メルカリ、GMO インターネットグループ、LINE、U-NEXT 等大手企業も押印廃止と契約のペーパーレス化を決定しています。銀行業界では2015年に三井住友銀行が法人融資の電子契約を、2017年に三菱東京 UFJ 銀行（現三菱 UFJ 銀行）がマイナンバーカードの電子署名を用いた個人の住宅ローンの電子契約を開始、2018年にりそな銀行が住宅ローン（借り換えローン）の電子契約を開始しました。

国でも大きな動きがあり、2019年5月、日本で「デジタル手続法」（デジタルファースト法）が成立しました。正式名称は「情報通信技術の活用による行政手続等に係る関係者の利便性の向上並びに行政運営の簡素化及び効率化を図るための行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律等の一部を改正する法律」といいます。

従来の紙やはんこによる行政手続きと決別するものですが、この動きに呼応してビジネス文書の IT 化・ペーパーレス化の規制緩和も急速に進んでいます。

デジタル手続法 基本原則

1. デジタルファースト: 個々の手続・サービスが一貫してデジタルで完結する
2. ワンスオンリー: 一度提出した情報は、二度提出することを不要とする
3. コネクテッド・ワンストップ: 民間サービスを含め、複数の手続・サービスをワンストップで実現する

このように、日本国内では業務を IT 化・ペーパーレス化する動きが活発化しており、不動産業界もこれから導入が進んでいくことが考えられます。IT 化・ペーパーレス化によりテレワークの導入もさらに容易になることで、懸念されている新型コロナウイルスの再流行時にも業務を止めることなく続けることができ、活かされるのではないのでしょうか。現在弊社ではすでにオンライン・自動音声での空室確認、メール・オンラインによる申込の受付を導入しており、業者・入居者との連絡業務にはメールを活用しております。弊社の今後の課題は、

- ① 対面で行っている重要事項の説明、物件の内見をオンラインで行う
- ② 書類の押印を減らしペーパーレス化することが挙げられ、時代の変化・環境

参考資料

- ・宮内宏「電子契約の教科書」2019年 日本法令
- ・月刊不動産 2019年9月号
- ・週刊ダイヤモンド 2020年5月30日号
- ・厚生労働省「労働経済の分析」2015年
- ・東洋経済 ONLINE <https://toyokeizai.net/>
- ・住友電工情報システム IT キーワード
https://www.sei-info.co.jp/it-keyword/summary_paperless.html
- ・クラウドサイン <https://www.cloudsign.jp/>

の変化に合わせて柔軟に対応できるよう準備する必要があります。

情報収集を積極的に行い、業務効率化やコンプライアンス強化を進めていきたいと思ひます。

