

IT 重説・電子契約について

弊社では、令和4年5月18日の宅地建物取引業法の改正を受け、ご契約いただくお客様の利便やご安心につながる電子書面の提供や IT 重説、電子契約への対応を積極的に取り組んで参ります。

不動産取引において大切な判断や重要な意思決定を行う上でリラックスできる在宅という環境はとても大きなメリットがあります。また、説明内容や質疑応答の記録、契約書面や提供資料などもいつでも簡単に確認できる状態で保管を行うことができます。誤解や勘違い、思い込みなどの軽減、合意形成、意思決定の可視化、改ざん性の回避などにより無用なトラブルにつながる要素を大幅に減らすことができます。

操作が苦手な方であってもパソコンやタブレット、スマートフォンで簡単でわかりやすく手続きが行える体制を整えて参りますので、ご理解を賜りご活用いただけますよう宜しくお願い申し上げます。

IT 重説とは

IT 重説とは、宅地建物取引業法にて定められている不動産取引の際に重要な内容を書面にて説明を行うという「重要事項説明」を、これまで行っていた対面形式ではなく在宅勤務などで広く活用されている ZOOM や teams などの IT ツールを活用して非対面形式で行うことです。電子契約とともにペーパーレス化の流れの中、今後広く普及するものと思われています。

そもそも重要事項説明って？

重要事項説明とは、宅地建物取引業者(不動産会社)が土地・建物の売買や仲介などをする際に、「契約前に行うことを義務付けられている説明」のことです。
重要事項説明では主に下記の内容が説明されます。

■契約内容については

「手付金の金額や保全措置」「契約解除、損害倍書」「瑕疵担保責任、供託や保険加入」
「そのほか、特記事項」など

■対象物件について

「所在地や面積、所有者、権利関係」「法令上の制限について」「土地と道路の関係、水道・電気・ガスなどの整備状況、管理や修繕計画」「敷地や建物の状態」など

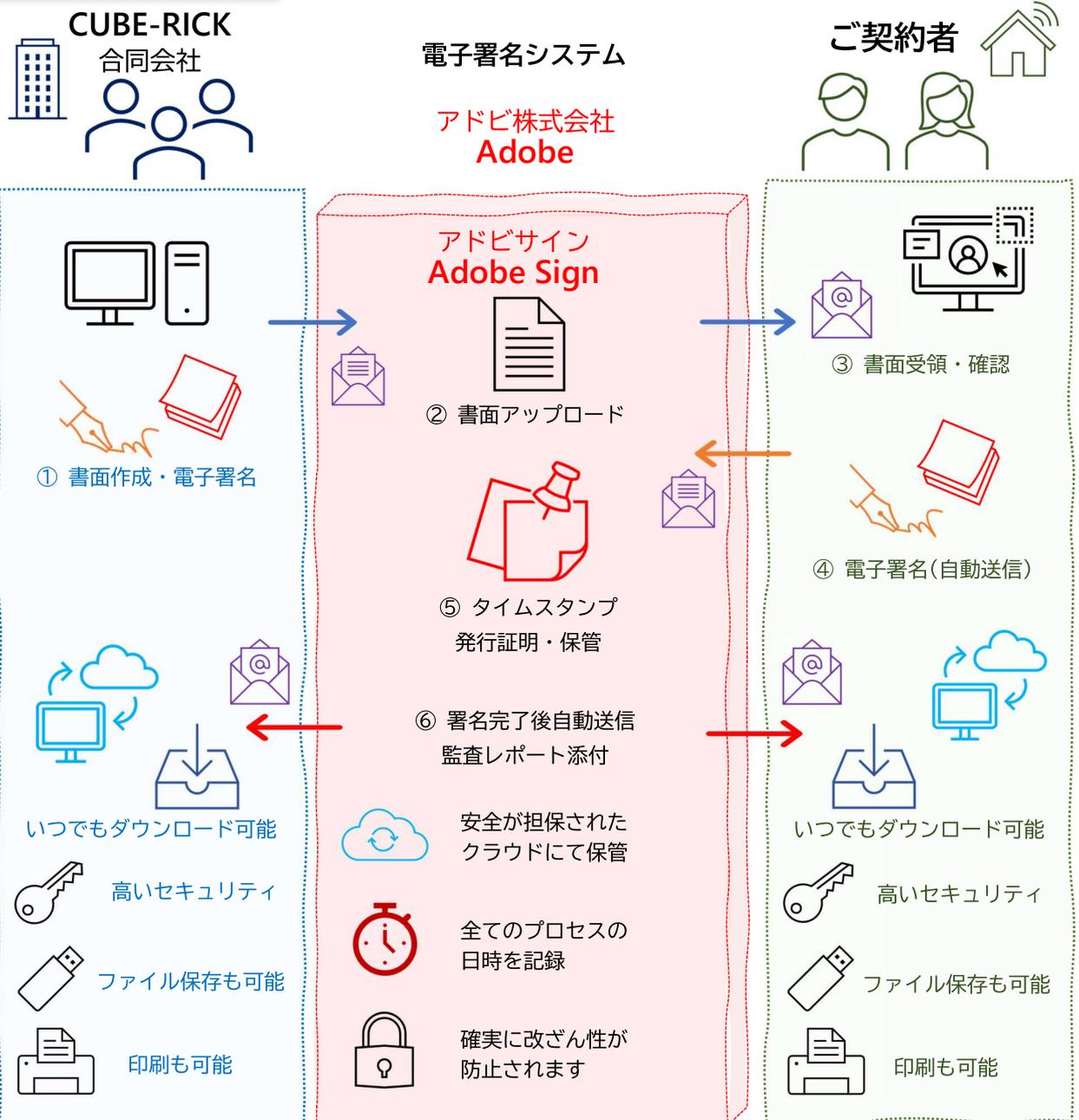
要するに、不動産を購入する上で大切な内容を予め説明するということです。

電子契約とは

電子契約とは、これまで「紙に印刷された書面に署名、捺印する」ことによって締結していた契約書を印刷可能な電磁的なファイルにて作成し、電子署名やタイムスタンプなどのシステムを使用し、電子的に締結を行うものです。

弊社ではアドビシステムズ社の「アドビサイン」を使用して電子署名、タイムスタンプの提供を受けております。信頼性の高いシステムでありながら誰でも簡単に扱え、書面の発行から締結完了までのプロセスも記録される安全性の高いシステムです。

電子署名のイメージ



IT 重説・電子契約のメリット

■ 時間や費用などコストの軽減

これまで弊社事務所に実施しておりました重要事項説明では、ご来社頂くための移動時間や交通費などのコストを要しておりました。これが IT 重説になると移動する必要がなくなるため、余分な時間や費用が不要となります。

また、契約書に貼付する印紙が不要となるため、印紙税のご負担も生じません。

■ リラックスした状態で受けられる

不動産取引に不慣れであることに加え、弊社事務所という環境、また、人生において最も大きな取引を行うという状況から、多くの方は緊張された状態で説明を受けられることとなります。そのため重要事項説明の内容を十分に理解することができなかつたり、確認や質問すべき事項を見落とされる方も決して少なくありません。

IT 重説では、ご自宅などの環境で受けられるため、ご家族や親族とご一緒にリラックスした状態で説明を聞くことが出来るという大きなメリットがあります。また、不明な点や気になることも気軽に質問できるので、ご契約いただく不動産や関連する事項の理解度も確実に高まります。

更に、契約書を電子契約にすることで、ご家族やご親族、相談されている方との情報の共有や変更箇所の確認作業も円滑に行うことが出来ます。重要な契約において十分ご納得いただいたうえ、ご自身のタイミングで署名することが可能となります。

■ 合意形成、意思確認、商談記録の可視化

弊社ではご契約者様の同意のもと IT 重説の実施内容を録画させていただきます。また、購入意思のご確認やその過程に至る商談記録が電磁的に保管されるよう連絡事項は全て電子メールにて行います。各種書面の送付や重要な書類の交付や受領の確認においては可能な限り電子署名を活用し、確実な合意形成に努めて参ります。これにより電子契約にいたる一連のプロセスの円滑化と可視化、関連資料の安全かつ確実な管理を実現し、事後に生じる各種トラブルを未然に防ぐこととなります。

IT 重説・電子契約のデメリット

■ 通信環境やパソコンなどの機器を必要とする

IT 重説や電子契約の実施にはインターネットへの接続環境と電子書面などを閲覧、確認するための機器が必要となります。スマホやタブレットのみでは画面サイズが小さいことから対応が困難と言えます。弊社では、IT 重説及び電子契約に際し、ノートパソコンなどの関連機器類の貸与体制を整え対応して参ります。

■ パソコン操作が苦手なので不安

ご高齢の方や普段パソコンを使われてない方には操作が苦手な方もおられ、IT 重説や電子契約が不安と感じる方もおられます。そのような方々には丁寧なご説明とスタッフの訪問サポートなどにより可能な限りご負担が生じないよう、万全の体制で実施して参ります。

IT 重説・電子契約の流れ

① ご購入意思の確認

現地案内や物件概要、周辺環境などの説明を実施後、ご購入の意思確認をさせていただきます。電話や口頭での意思表示でも受付させていただきます。

② 申し込み手続き(不動産購入申込書等のご提出)

購入申込書を電子署名システムにて送付いたしますので、電子署名をしていただきます。これは電子契約ではなく、購入の意思を示すだけの書面です。具体的な商談を開始する上での確認書面です。パソコン、タブレット、スマホで必要事項を入力して署名して頂きます。

③ ご契約に向けた商談の実施

具体的な条件などの商談を行い最終的なご判断を頂くプロセス。基本的には全ての連絡はメールにて行い、面談や電話で協議した事項は、その議事録をメールにて送信し、内容の確認を行って頂きます。

④ ご契約の意思表示

商談の結果、各種条件の合意が得られた段階でご契約の意思表示を行っていただきます。電子署名システムにて合意した条件を記載した契約申込書を送信いたしますので、電子署名を行って頂きます。

⑤ 電磁的手法による手続きの意向確認

ご契約の意思表示と同時に、電子契約・IT 重説など電磁的手法による各種手続きの実施についてのご意向確認をさせていただきます。電子署名システムにて各種手続きごとに電磁的手法による実施の可否を確認する書面を送信いたしますので、可否の意思表示の上、電子署名を行って頂きます。電磁的手法による実施を希望されないお客様は、通常のお対面方式での重説及び契約締結となりますので、従来通りの手続きを進めて参ります。

NO !

YES !

従来の対面方式にて実施となりますので、実施予定などをご案内致します。

⑥ IT 環境の確認

電磁的手法による手続きに承諾頂いたお客様には、お客様の通信環境及びパソコン、タブレット、スマホの保有状況を確認させていただきます。
IT 重説の実施に必要な環境が整っていない場合には、各種機器類の貸与準備を進めて参ります。



⑦ 書面の電磁的方法による交付および IT 重説実施の同意書

電子署名システムにて電磁的手法による書面の交付及び IT 重説実施の同意書を送信いたしますので、電子署名を行って頂きます。



⑧ 契約書、重要事項説明書等の事前送付

締結及び説明する不動産売買契約書及び重要事項説明書のPDFファイルをメール送信するとともに、印刷した書面を郵送にて送付。



⑨ IT 重説の準備と IT 環境の確認

IT 重説実施予定日の 5～7 日前に、当日使用する端末および接続環境にて、テレビ会議システムの音声・映像等テストを実施いたします。当日使用されるパソコン、タブレット端末などをご用意ください。
ご用意が困難な場合には、ノートパソコンなどを貸与させていただきますので、その環境でのテストを行って下さい。操作に不安がある場合には、このテスト時にご説明、ご案内を致します。



⑩ IT 重説実施

将来生じうるトラブルを未然に防止するため、重説実施の様子を録画させていただきます。実施同意書にて録画を希望しないとの意思表示をされた場合、録画は行いません。宅地建物取引士証の提示、確認作業を行った後に説明を開始します。説明の途中でお客様の体調不良や通信機器などにトラブルが発生した場合は、説明を中断させていただき後日改めて再開することとなります。なお、IT 重説実施中であってもいつでもお客様のお申し出により IT 重説を中止し、対面での重説に変更することが可能です。
説明中に不明な点や確認事項、質問事項があれば、その都度、お申し出ください。説明および質疑応答が完了した時点で終了となります。

⑪ IT 重説への電子署名

重説終了後、電子署名システムにて送付された重要事項説明書に、電子署名を行って頂きます。署名を実施して頂くと自動的にシステムに送信され、署名完了後の書面がお客様と弊社交付されます。



⑫ 売買契約書面の交付及び説明、署名の実施。

IT 重説完了後、引き続き売買契約書面の交付、説明及び電子署名を行います。この手続きは、宅地建物取引士ではなく担当者からの説明となります。説明終了後、電子署名システムにて送付された契約書に、電子署名を行って頂きます。署名を実施して頂くと自動的にシステムに送信され、署名完了後の書面がお客様と弊社交付されます。

お客様にご用意して頂くもの

■ 電子署名、各種書類の閲覧、テレビ会議の実施に必要な機器

- (1) パソコン、ノートパソコン、(※タブレットはサイズにより対応可能)
- (2) マイク、スピーカー、ウェブカメラ(PC内蔵を含む)
- (3) ブラウザー (chrome、Edge など)
- (4) PDF 閲覧ソフト(acrobat など)
- (5) 画像閲覧ソフト(Microsoft フォト※Windows 標準ソフト)

■ 通信機器及び通信環境

- (1) インターネット通信回線(フレッツ光など高速回線が望ましい)
- (2) 携帯電話、スマートフォン(通信トラブル時の連絡用)

これらの環境が整わない場合には、弊社にて各種機器類、通信設備を貸与致しますのでお気軽にお問合せ下さい。