

ちよだ通信

2022年7月 (株)千代田建設 不動産事業部 賃貸管理課

MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。賃貸管理課の望月です。今年梅雨が早々にあけて、昨年以上の猛暑到来かと思った矢先、はっきりしない天気が続いておりますが、オーナー様をはじめ、ご家族の皆様はお元気でお過ごしでしょうか？

弊社はおかげさまで、今月（7月）に第61期を迎えることとなりました。それもひとえに、大切な資産である賃貸物件を弊社へお任せいただいている、オーナー様皆様のおかげと、大変感謝しております。

賃貸業界はデジタル化が進み、時代の波を感じずにはいられません。

弊社もその新時代についていけるよう、社員一同日々精進してまいります。

スタッフ紹介



名前	望月 謙次
所属	不動産賃貸管理課
出身地	静岡県藤枝市
趣味・特技	映画鑑賞、ゴルフ
お客様へのメッセージ	業界18年の知識やノウハウをフルに活用して、オーナー様のお手伝いをさせていただきます。

TOPIC ①

賃貸不動産もIT化の波...借主も嬉しい「IT重説」とは

賃貸業務においてもIT化が進んでいますが、そのなかで平成29年に解禁になったのが「IT重説」です。

「IT重説」のITはご存じ、Information Technology、情報技術のこと。重説は賃貸契約の際に不可欠な「重要事項説明」の略です。つまり、インターネットを利用した重要事項説明という意味となります。

重要事項説明とは、賃料や解約、違約金、部屋を使用する上での条件など「特に大切なこと」を不動産会社から入居予定者に説明する機会であり、賃貸契約を結ぶ前に必ず実施しなければならないと法律で定められていて、以前は、宅地建物取引士の資格をもった人が必ず同席し、対面で説明しなければならないことになっていました。

「デジタル社会」の形成を目的としたデジタル改革関連法整備の一環として、宅地建物取引業法が改正されました。

今回の改正により、**重要事項説明書や契約書（いわゆる37条書面等）、不動産取引にあたり宅地建物取引業者が交付すべき書類について押印が不要**となり、また、**紙ではなく電磁的方法による交付が可能**となりました。

不動産業界は、これまで、重要事項説明書や37条書面等について「紙による交付」が義務付けられていたため、電子契約化が遅れていました。しかし、今回の改正により、これらについて「紙による交付」が不要となったため、不動産取引の場面でも、今後、電子契約化が進んでいくと考えられます。

また、今回の改正で何が変わったかを、簡単に改正のポイントを解説します。

宅建業法改正のポイント

今回の宅建業法改正のポイントは以下のとおりです。

- ☆ 宅建業法上必要とされていた以下の押印が不要となりました。
 - ・重要事項説明書への宅地建物取引士の押印
 - ・宅地又は建物の売買・交換・賃貸契約締結後の交付書面への宅地建物取引士の押印
- ☆ 以下の書面交付につき、電磁的方法による交付が可能となりました。
 - ・媒介契約・代理契約締結時の交付書面
 - ・レインズ登録時の交付書面
 - ・重要事項説明書
 - ・売買・交換・賃貸契約締結時の交付書面（37条書面）

デジタル化が進んだ結果、遠方に引っ越す人や忙しくて時間が取れない人は賃貸契約を結ぶ際の手間が減り、便利になります。物件の案内もバーチャル映像や、動画などで案内をし、来店せずに契約ができるようになり、**オーナー様にとっては契約のチャンスが増えるため、入居率も上がる**ことが期待できると思います。

弊社も、IT重説については一昨年よりいち早く導入しました。またこの度、新システムを導入してIT申込みできるようにしました。

契約書についても早期に導入できるよう、現在準備中です。

オーナー様の物件が満室になるよう、今後も会社を上げて取り組んでまいります！！