

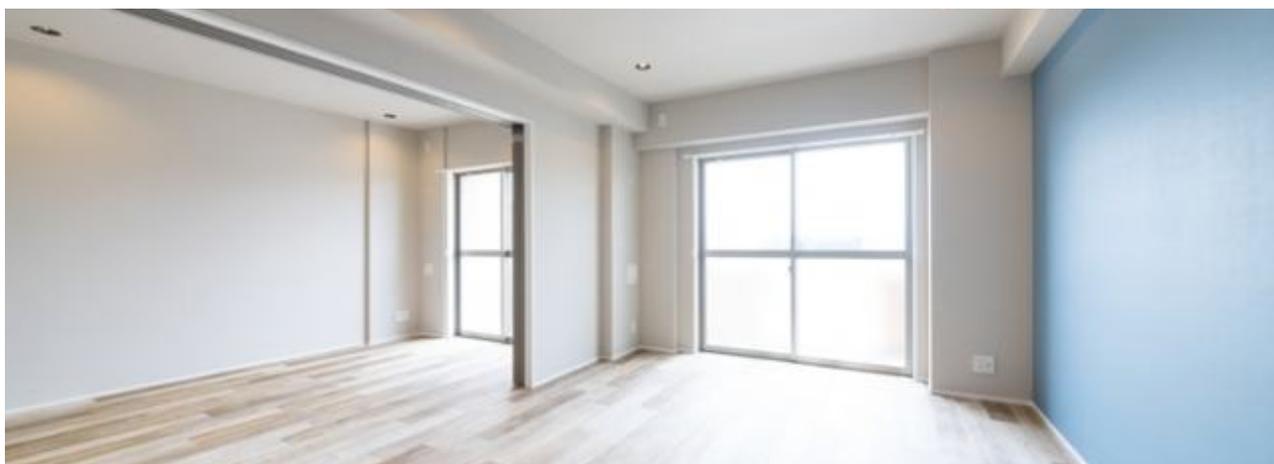
不動産の賃貸借契約は電子化できる？電子契約のメリット、注意点



不動産の賃貸借契約を締結する際には、契約書や重要事項説明書などのさまざまな書類を作成しなければなりません。電子化できれば作成だけでなく管理保存も簡便となり、コストの削減も可能となります。

ただし現時点において、賃貸借契約関係の書類には電子化できるものとできないものがあり、すべてを電子化できるわけではありません。

今回は賃貸借契約をどこまで電子化できるのか、法整備による今後の展開もふまえてご紹介します。



賃貸借契約で必要な書面

不動産賃貸借契約の必要書類は、賃貸借契約の種類によって異なります。

まず、「借地借家法」が適用されるものとされないものに分けられます。建物を賃貸する場合や、建物所有目的で土地を賃貸する場合には借地借家法が適用されます。一方、駐車場や資材置き場などとして貸し出す場合には借地借家法が適用されません。

次に「宅建業法」が適用されるものとされないものがあります。宅建業者がアパートや土地を貸し付ける場合や宅建業者が間に入って賃貸する場合には宅建業法が適用されますが、個人間で賃貸する場合には宅建業法は適用されません。

ただし、宅建業者が関与する場合でも、駐車場の賃貸借契約には宅建業法が適用されません。

以上を前提に、一般的な賃貸借契約で必要となる書面の種類をみてみましょう。

重要事項説明書

宅建業法が適用される場合、宅建業者は契約当事者に対し、物件や契約内容について重要事項を説明した上、「重要事項説明書」を交付しなければなりません（宅建業法35条）。

普通賃貸借契約書

普通賃貸借契約とは、契約期間が終了しても更新可能な通常の賃貸借契約です。宅建業者が間に入って普通賃貸借契約を締結する場合や宅建業者自身が賃貸する場合、「賃貸借契約書」を作成して当事者へ交付しなければなりません（宅建業法37条）。

宅建業者を介さず個人間で賃貸借契約を締結する場合には契約書は不要ですが、一般的にはトラブルを避けるために契約書を作成するケースが多数です。

更新合意書

賃貸借契約では通常、「契約期間」が定められます。期間が満了したときには両者の合意によって更新できますが、その際「更新合意書」を作成するのが一般的です。

定期借家契約、定期借地契約

定期借家契約と定期借地契約とは、期間が満了すると更新せずに契約を終了されるタイプの借地借家契約です。

定期借家契約、定期借地契約の場合には、借地借家法の要請により必ず書面で契約書を作成しなければなりません（借地借家法22条、38条）。

事業用定期借地権の場合には、公正証書で契約書を作成する必要があります（借地借家法23条3項）。

賃貸借契約は電子化できる？

賃貸借契約には電子化できる書面とできない書面があります。



電子化できない書面

以下の書類は電子化できません。

- ・ 宅建業者が関与する場合の賃貸借契約書
- ・ 重要事項説明書
- ・ 定期借地契約書、定期借家契約書

宅建業者が関与する場合の賃貸借契約書と重要事項説明書については、宅建業法によって書面作成が義務付けられています。定期借地借家契約では、借地借家法によって契約書の作成が義務付けられています。

電子化できる書面

以下の書類は電子化できます。

- ・ 個人間の普通賃貸借契約書
- ・ 更新合意書
- ・ 駐車場契約
- ・ 入居申込書

宅建業者を通さず個人間で普通賃貸借契約を締結するときには、宅建業法の適用を受けないので契約書も電子化できます。駐車場の契約にも宅建業法が適用されませんし、更新合意書については法規制がないので、電子化が可能です。



今後はほとんどの賃貸借契約関係の書類文書を電子化できるようになる

現在、デジタル社会の形成を推進するため「デジタル社会形成整備法」が制定され、上記の「電子化できない書面」のほとんどを電子化できるようになる予定です。

具体的には2022年5月頃までに、宅建業法が適用される「重要事項説明書」や「普通賃貸借契約書」「定期借地・定期借家契約書」を電子化できるようになります。

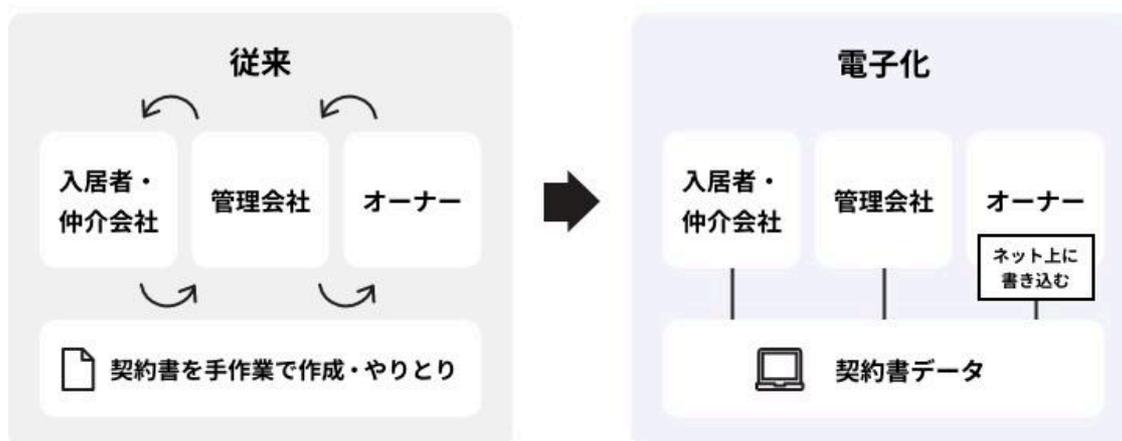
重要事項説明書については、対面や押印が不要となってWeb会議システムなどを活用した「IT重説※」も利用できます。

※IT重説…対面ではなく、PCやスマートフォン、Web会議システムなどを活用し通信、通話を通じて宅建士から重要事項説明を受ける方法。現在は書面交付や押印が必要ですが、法改正後は不要となります。

ただし、事業用の定期借地契約については改正が予定されておらず、依然として公正証書で契約書を作成しなければなりません。

賃貸借契約関係書類を電子化するメリット

賃貸物件契約の電子化イメージ



賃貸借契約にまつわる書類を電子化すると、以下のようなメリットがあります。

業務の効率化

不動産会社は多数の物件を抱えているものです。入居者の入れ替わりや更新もあり、契約書や重要事項説明書、更新合意書などの書類の作成が数多くあります。

その都度、紙で出力して署名押印のために郵送のやり取りを行うのは非常に煩雑で、時間も労力も消費されています。こうしたことも電子化すればメールのやりとりで済むので、業務を効率化できます。

コスト削減

契約書を作成するために郵送したり、従業員が契約書を持参して大家や入居者のもとを訪ねて署名押印をもらったりすると、郵送費用や交通費がかかり、時間コストも無視できません。

電子化すれば郵送や交通費が不要となり、従業員のマンパワーも別の業務に割くことができます。また電子書面であればオンライン上で管理できるので、保管スペースも不要となり、空いたスペースを有効活用できるメリットもあります。

入居者の利便性向上

入居者にとって、自ら要事項説明を聞きに不動産業者の事務所を訪れる場合はもちろん、不動産業者の担当者に自宅へ訪問してもらう場合も時間や労力を割かれてしまいます。

IT重説や電子契約（ただし適用できるのは2022年5月頃から）を利用すれば、入居者側の手間や時間も削減できて利便性が向上します。

ブランディング効果と集客への好影響

不動産業界において、電子化を取り入れている企業はまだまだ少数です。いち早くIT重説や電子契約を導入していると、先進的な企業としてブランディングが可能となり、集客にも良い影響を及ぼすでしょう。

改ざん防止によるコンプライアンス強化

「電子署名法」の定める要件に合致した方法で電子署名を施した電子書類は、非常に改ざんが困難です。

電子署名法では、本人確認と非改ざん性の要件を満たさない限り、有効な電子署名と認められません。2要素認証を行って固有性の要件を満たせば、さらに強い法的効力が認められます。

賃貸借契約関係書類を電子化すると、改ざん防止効果を得られてコンプライアンスを強化できるメリットもあります。

賃貸借契約関係書類は2022年5月にはほとんど電子化が可能となるので、今からできる部分だけでも電子化するのがよいでしょう。

アドビの電子サインサービス「Acrobat Sign」であれば信頼性も高く、電子署名法の要件も問題なく満たします。