

【2022年5月～賃貸契約における重要事項説明書の電子化】 不動産経営者の63.9%が電子化に「ポジティブ」な見方 一方で、約6割が「対応を進められてない」実態 ～課題として「システムの導入」や「計画が立てられない」～

ペーパーロジック株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：横山 公一）は、賃貸物件を取り扱う、不動産業の経営者・役員108名を対象に、重要事項説明書の電子化に関する実態調査を実施しましたので、発表いたします。

■調査サマリー

重要事項説明書の電子化に関する実態調査

TOPIC 01

賃貸契約における「重要事項説明書」の電子化、
不動産経営者の**63.9%**が「ポジティブ」、
その理由、「手続きの負担が軽減される」が**75.4%**

TOPIC 02

不動産企業の**約7割**が、
現在「重要事項説明書」に関する説明を「全て対面」で実施

TOPIC 03

不動産企業の**63.1%**が、
「重要事項説明書」の電子化に向けた対応を進められておらず

SUMMARY



■調査概要

調査概要：重要事項説明書の電子化に関する実態調査

調査方法：インターネット調査

調査期間：2022年4月22日～同年4月23日

有効回答：賃貸物件を取り扱う、不動産業の経営者・役員108名

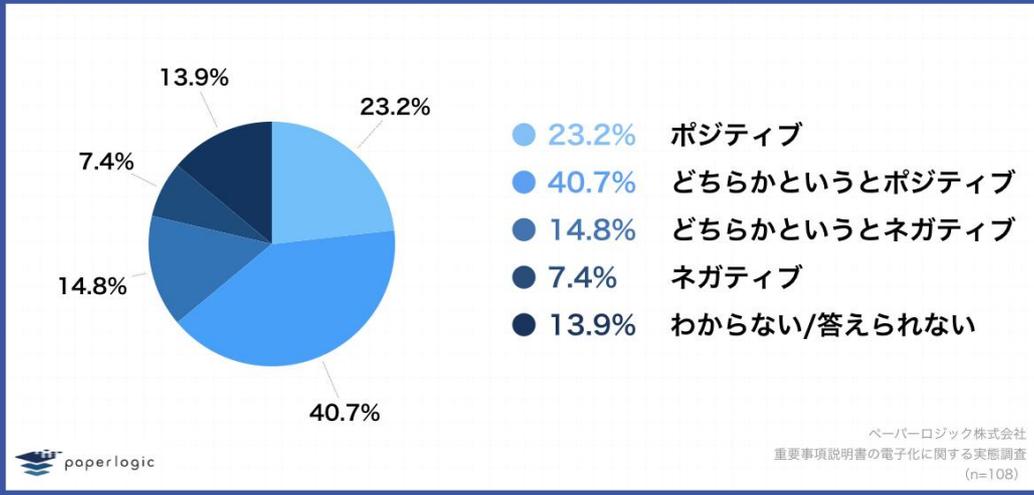
■約6割の不動産経営者が、「賃貸契約における重要事項説明書の電子化をポジティブに捉えている」と回答

「Q1.2022年5月頃、賃貸契約における「重要事項説明書」の電子化が認められると思われませんが、あなたはどのように捉えていますか。」(n=108)と質問したところ、「ポジティブ」が23.2%、「どちらかというポジティブ」が40.7%という回答となりました。

Q1

2022年5月頃、賃貸契約における「重要事項説明書」の電子化が認められると思われませんが、あなたはどのように捉えていますか。

- ・ ポジティブ：23.2%
- ・ どちらかという ポジティブ：40.7%
- ・ どちらかという ネガティブ：14.8%
- ・ ネガティブ：7.4%
- ・ わからない/答えられない：13.9%

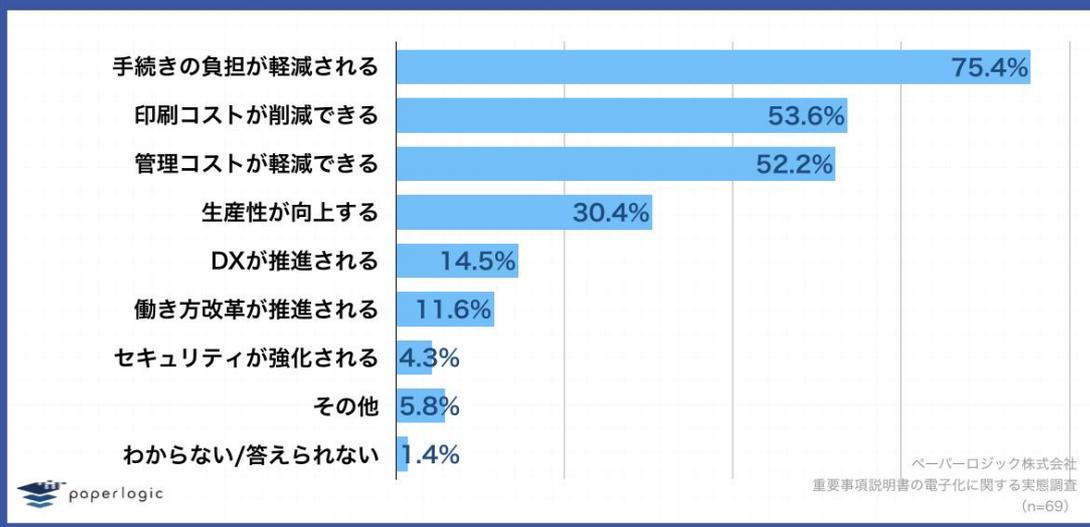


■ ポジティブな理由、「手続きの負担が軽減される」が75.4%で最多

Q1で「ポジティブ」「どちらかというポジティブ」と回答した方に、「Q2.「重要事項説明書」の電子化に対して、ポジティブに捉えている理由を教えてください。（複数回答）」(n=69)と質問したところ、「手続きの負担が軽減される」が75.4%、「印刷コストが削減できる」が53.6%、「管理コストが軽減できる」が52.2%という回答となりました。

Q2

Q1で「ポジティブ」「どちらかというポジティブ」と回答した方にお聞きします。「重要事項説明書」の電子化に対して、ポジティブに捉えている理由を教えてください。（複数回答）



- ・ 手続きの負担が軽減される：75.4%
- ・ 印刷コストが削減できる：53.6%
- ・ 管理コストが軽減できる：52.2%
- ・ 生産性が向上する：30.4%
- ・ DXが推進される：14.5%
- ・ 働き方改革が推進される：11.6%

- ・セキュリティが強化される：4.3%
- ・その他：5.8%
- ・わからない/答えられない：1.4%

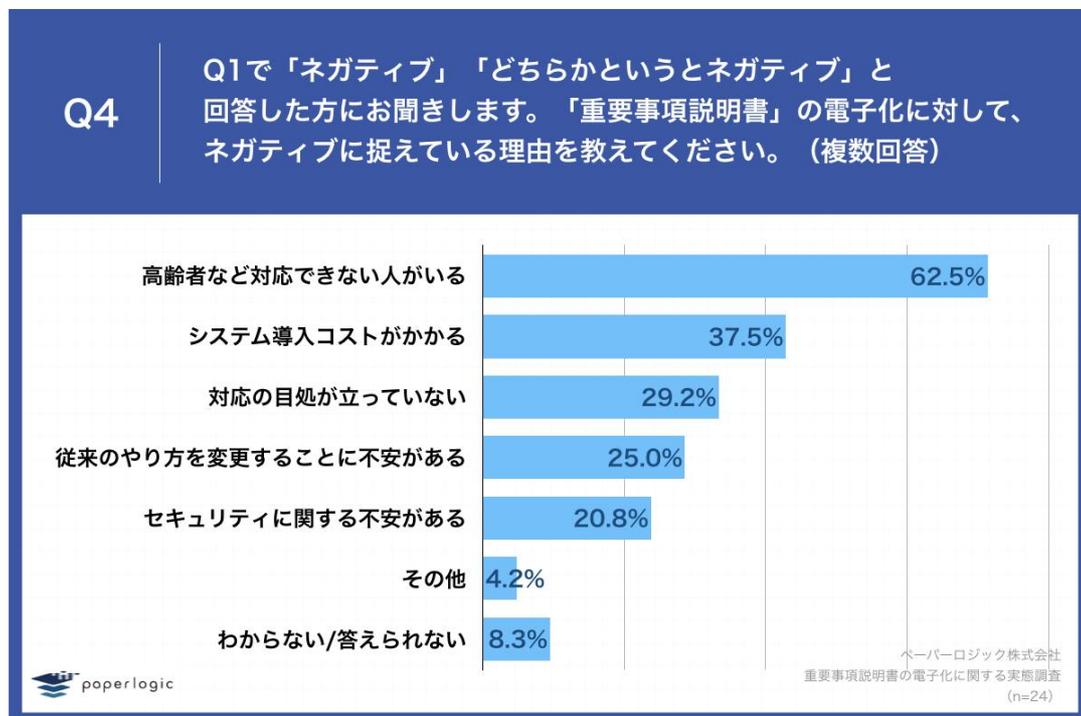
■「ペーパーレス化の推進」や「遠隔地での取引が可能」などもポジティブな理由に
 Q2で「わからない/答えられない」以外を回答した方に、「Q3.Q2で回答した以外に「重要事項説明書」の電子化に対して、ポジティブに捉えている理由があれば、自由に教えてください。（自由回答）」（n=68）と質問したところ、「ペーパーレス化の推進」や「遠隔地での取引が可能」など50の回答を得ることができました。

<自由回答・一部抜粋>

- ・60歳：ペーパーレス化の推進。
- ・50歳：遠隔地での取引が可能になるから。
- ・49歳：わざわざ来店しなくてよいため。
- ・45歳：書面の保存をしなくていい。
- ・54歳：顧客の負担軽減。
- ・55歳：お客様に対面を強要しなくて良い。
- ・59歳：契約当初の正確な情報が、そのまま厳正なる証拠として保管出来る事。

■ネガティブな理由、「高齢者など対応できない人がいる」が62.5%で最多

Q1で「ネガティブ」「どちらかというとながティブ」と回答した方に、「Q4.「重要事項説明書」の電子化に対して、ネガティブに捉えている理由を教えてください。（複数回答）」（n=24）と質問したところ、「高齢者など対応できない人がいる」が62.5%、「システム導入コストがかかる」が37.5%、「対応の目処が立っていない」が29.2%という回答となりました。



- ・高齢者など対応できない人がいる：62.5%
- ・システム導入コストがかかる：37.5%
- ・対応の目処が立っていない：29.2%
- ・従来のやり方を変更することに不安がある：25.0%
- ・セキュリティに関する不安がある：20.8%
- ・その他：4.2%
- ・わからない/答えられない：8.3%

■「現場の対応が追いつかない」や「実際に会わないと伝わらないことがある」などもネガティブな理由に

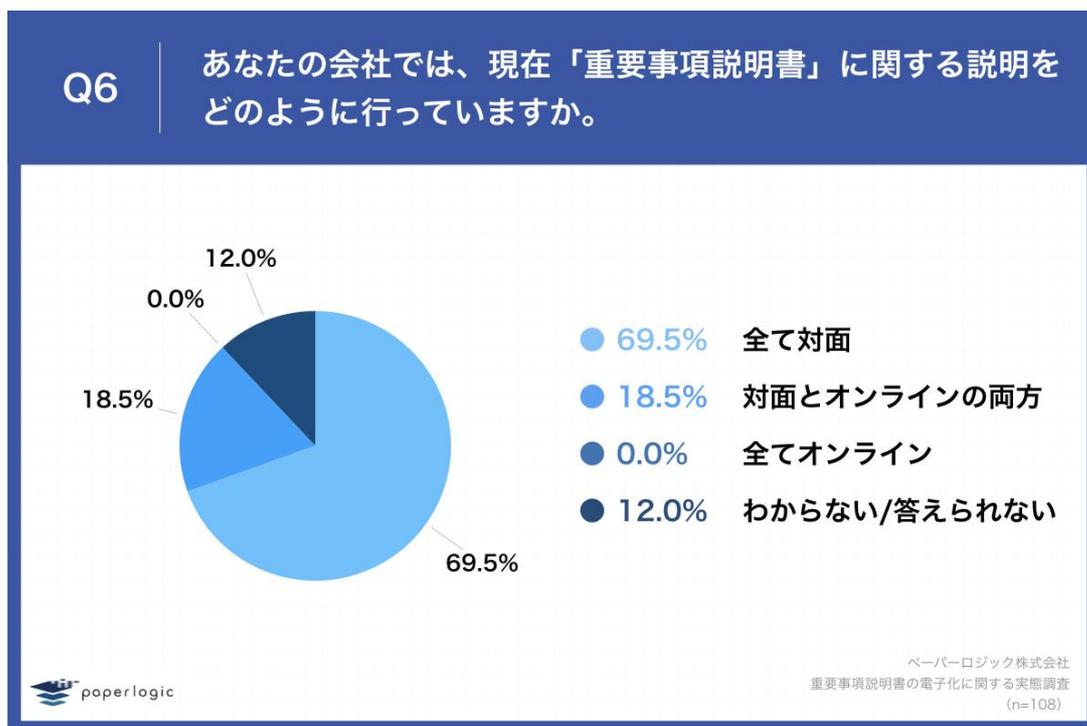
Q4で「わからない/答えられない」以外を回答した方に、「Q5.Q4で回答した以外に、「重要事項説明書」の電子化に対して、ネガティブに捉えている理由があれば、自由に教えてください。（自由回答）」（n=22）と質問したところ、「法令整備ばかりが先行して、現場の対応が追いつかない」や「実際に会わないと伝わらないことがある」など16の回答を得ることができました。

<自由回答・一部抜粋>

- ・49歳：法令整備ばかりが先行して、現場の対応が追いつかない。
- ・68歳：実際に会わないと伝わらないことがあるから。
- ・44歳：重説の内容以外にも他に尋ねたいことがあるかもしれないから。
- ・67歳：まだどのようにしていいのかわかりにくい。
- ・67歳：個人情報の漏れが怖い。
- ・79歳：電子化には不安がある。

■約7割の不動産企業が、重要事項説明書に関する説明を全て対面で実施

「Q6.あなたの会社では、現在「重要事項説明書」に関する説明をどのように行っていますか。」（n=108）と質問したところ、「全て対面」が69.5%、「対面とオンラインの両方」が18.5%という回答となりました。



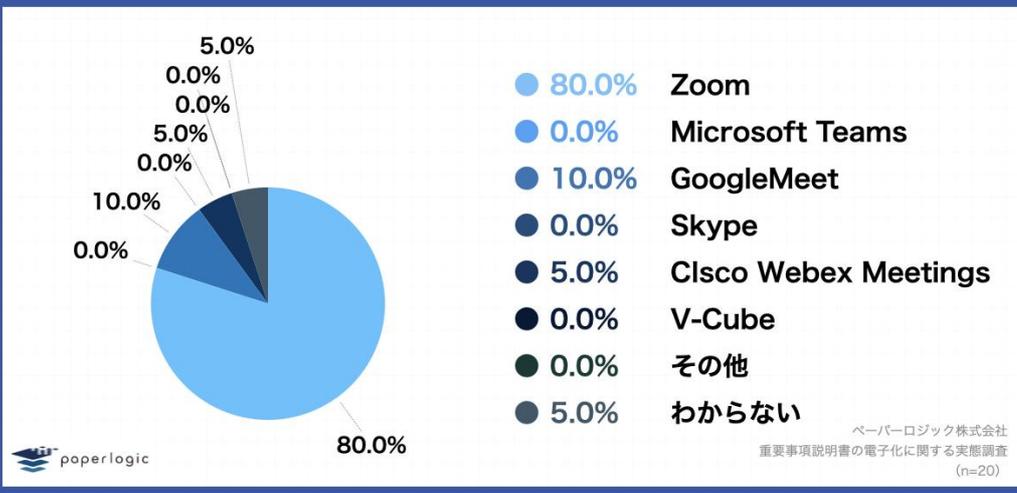
- ・全て対面：69.5%
- ・対面とオンラインの両方：18.5%
- ・全てオンライン：0.0%
- ・わからない/答えられない：12.0%

■最もよく利用するWeb会議システムは「Zoom」が80.0%

Q6で「オンラインと対面の両方」「全てオンライン」と回答した方に、「Q7.最もよく利用しているWeb会議システムを教えてください。」（n=20）と質問したところ、「Zoom」が80.0%、「GoogleMeet」が10.0%という回答となりました。

Q7

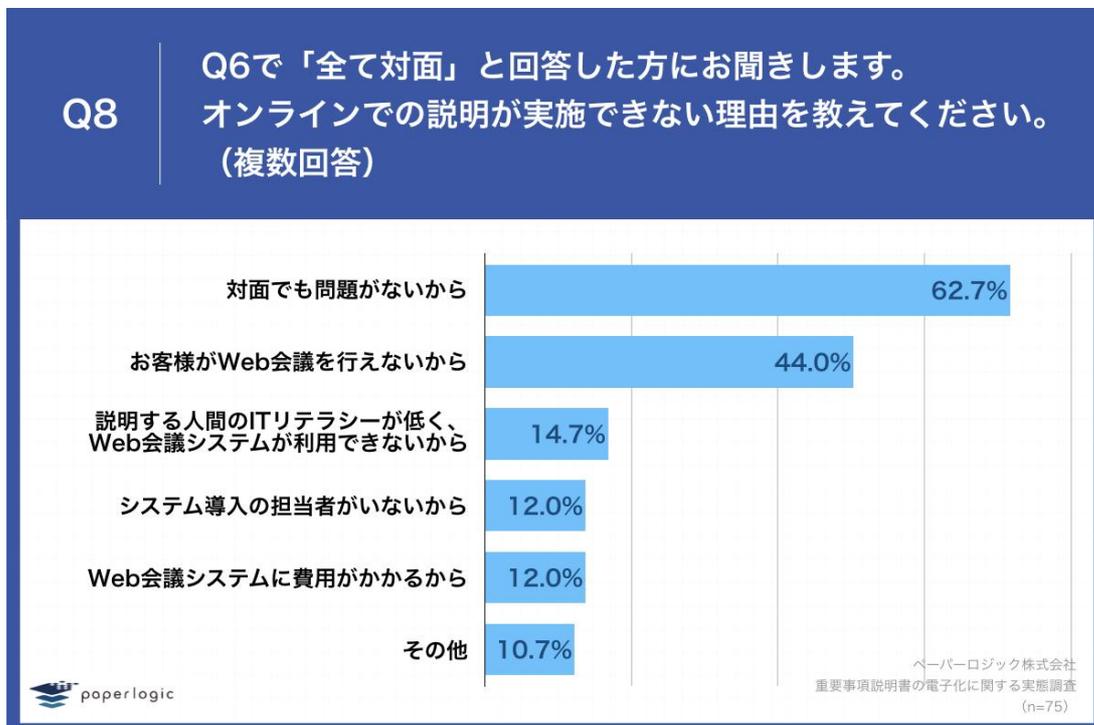
Q6で「オンラインと対面の両方」「全てオンライン」と回答した方にお聞きします。最もよく利用しているWeb会議システムを教えてください。



- ・ Zoom : 80.0%
- ・ Microsoft Teams : 0.0%
- ・ GoogleMeet : 10.0%
- ・ Skype : 0.0%
- ・ Cisco Webex Meetings : 5.0%
- ・ V-Cube : 0.0%
- ・ その他 : 0.0%
- ・ わからない : 5.0%

■ オンラインでの説明が実施できない理由、「お客様がWeb会議を行えないから」が4割以上

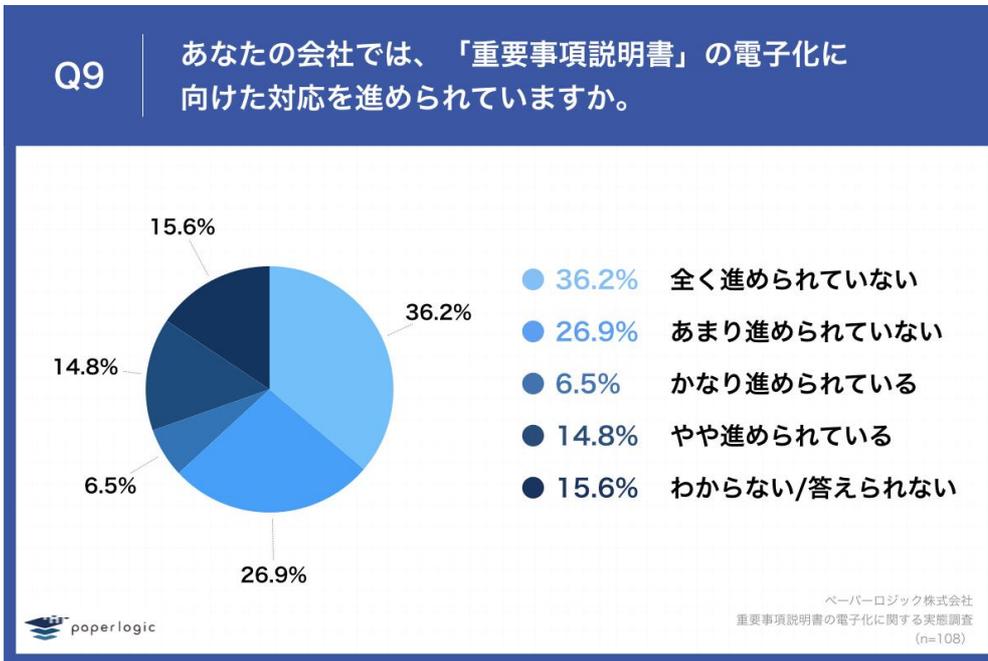
Q6で「全て対面」と回答した方に、「Q8.オンラインでの説明が実施できない理由を教えてください。（複数回答）」(n=75)と質問したところ、「対面でも問題がないから」が62.7%、「お客様がWeb会議を行えないから」が44.0%、「説明する人間のITリテラシーが低く、Web会議システムが利用できないから」が14.7%という回答となりました。



- ・ 対面でも問題がないから : 62.7%
- ・ お客様がWeb会議を行えないから : 44.0%
- ・ 説明する人間のITリテラシーが低く、Web会議システムが利用できないから : 14.7%
- ・ システム導入の担当者がいないから : 12.0%
- ・ Web会議システムに費用がかかるから : 12.0%
- ・ その他 : 10.7%

■ 約6割の不動産企業が、「重要事項説明書」の電子化に向けた対応が進められていない状況

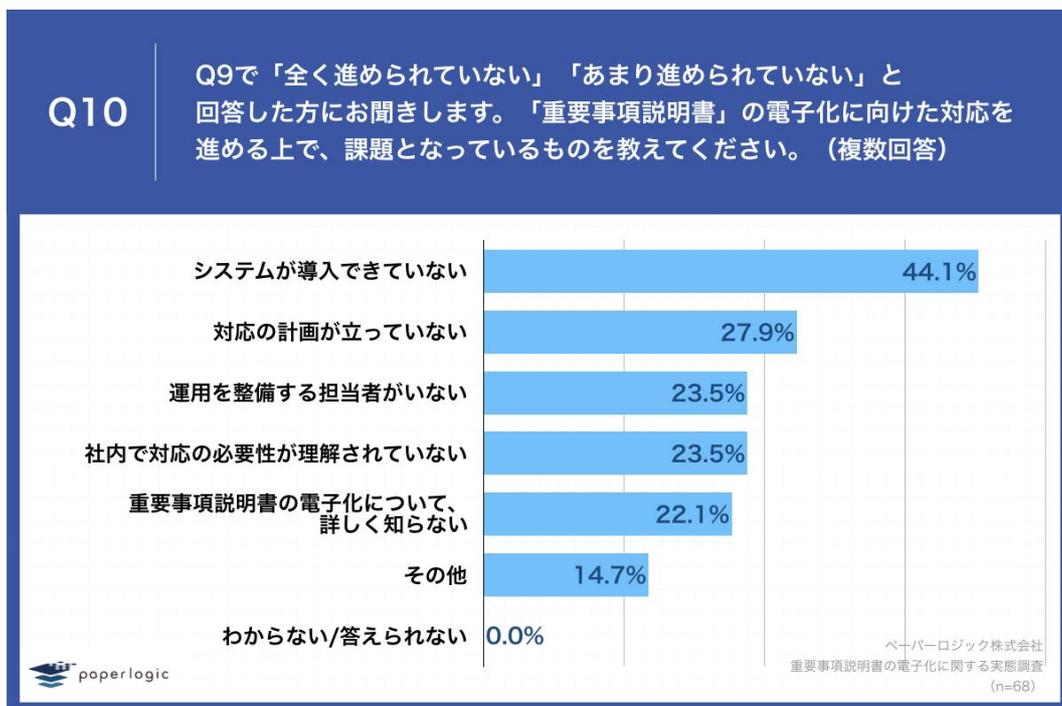
「Q9.あなたの会社では、「重要事項説明書」の電子化に向けた対応を進められていますか。」(n=108)と質問したところ、「全く進められていない」が36.2%、「あまり進められていない」が26.9%という回答となりました。



- ・ 全く進められていない : 36.2%
- ・ あまり進められていない : 26.9%
- ・ かなり進められている : 6.5%
- ・ やや進められている : 14.8%
- ・ わからない/答えられない : 15.6%

■ 電子化に向けた課題、「システムが導入できていない」が44.1%

Q9で「全く進められていない」「あまり進められていない」と回答した方に、「Q10.「重要事項説明書」の電子化に向けた対応を進める上で、課題となっているものを教えてください。(複数回答)」(n=68)と質問したところ、「システムが導入できていない」が44.1%、「対応の計画が立っていない」が27.9%という回答となりました。



- ・ システムが導入できていない : 44.1%
- ・ 対応の計画が立っていない : 27.9%
- ・ 運用を整備する担当者がいない : 23.5%

- ・社内での必要性が理解されていない：23.5%
- ・重要事項説明書の電子化について、詳しく知らない：22.1%
- ・その他：14.7%
- ・わからない/答えられない：0.0%

■「電子化への知識の習得」や「お客様が電子化した文書に慣れていない」なども電子化を進める上での課題に

Q10で「わからない/答えられない」以外を回答した方に、「Q11.Q10で回答した以外に「重要事項説明書」の電子化に向けた対応を進める上で、課題となっているものがあれば、自由に教えてください。（自由回答）」（n=68）と質問したところ、「電子化への知識の習得」や「お客様が電子化した文書に慣れていない」など44の回答を得ることができました。

<自由回答・一部抜粋>

- ・44歳：電子化への知識の習得。
- ・77歳：お客様が電子化した文書に慣れていない。
- ・77歳：お客様が文書を要求するから。
- ・51歳：社内での周知が必要。
- ・67歳：何から始めていいかわからない。
- ・47歳：正直よく分からない。
- ・57歳：紙で保存することに拘る、会社の文化。

■まとめ

今回は、賃貸物件を取り扱う、不動産業の経営者・役員108名を対象に、重要事項説明書の電子化に関する実態調査を行いました。

まず、2022年5月頃に賃貸契約における「重要事項説明書」の電子化が認められることについて伺ったところ、「ポジティブ」が63.9%、「ネガティブ」が22.2%となり、ポジティブと捉えている不動産経営者が多いことがわかりました。ポジティブに捉えている理由として、「手続きの負担が軽減される」が75.4%で最多となり、次いで「印刷コストが削減できる」が53.6%となりました。その他には、「ペーパーレス化の推進」や「遠隔地での取引が可能」などの声も挙がりました。反対に、ネガティブに捉えている理由には、「高齢者など対応できない人がいる」が62.5%で最多となり、その他には、「現場の対応が追いつかない」や「実際に会わないと伝わらないことがある」などといった声もありました。

続いて、現在「重要事項説明書」に関する説明をどのように行っているかを伺ったところ、「全て対面」が69.5%、「対面とオンラインの両方」が18.5%となりました。また、オンラインで行う際に、最もよく利用しているWeb会議システムについては、8割が「Zoom」と回答しました。「全て対面」と回答した不動産経営者に、オンラインでの説明が出来ない理由を伺ったところ、4割以上が「お客様がWeb会議を行えないから」と回答しました。

最後に、「重要事項説明書」の電子化に向けた対応を進められているかを伺ったところ、約6割以上の企業が、「進められていない」と回答しました。「重要事項説明書」の電子化に向けた対応を進める上で、課題となっているのが、「システムが導入できていない」が44.1%で最多回答となり、その他にも「電子化への知識の習得」や「お客様が電子化した文書に慣れていない」などといった声が挙がりました。

今回の調査では、多くの不動産経営者が、賃貸契約における重要事項説明書の電子化について「ポジティブ」と捉えているものの、多くの不動産企業で「重要事項説明書」の電子化に向けた対応が行えていない実態が明らかになりました。電子化にあたり、対応への計画やシステムの導入が上手く行えていないことが課題となっているようです。また、現段階では、不動産企業従業員並びに顧客がWeb会議に慣れておらず、重要事項説明書に関する説明をすべてオンラインで行っている不動産企業はごく稀である様子もう

かがえます。様々な課題がある一方で、電子化にコスト削減や生産性の向上を期待する声も多く、今後電子化への対応に向けた取り組みが活発化することが予想されます。

■ 電子帳簿保存法に完全対応した「paperlogic 電子契約」



ペーパーロジックのpaperlogic電子契約は、契約書にとどまらず、請求書や納品書、取締役会議事録など法定保存文書全般の電子保存へ広く対応しています。スキャナ保存文書や電子取引データを統合管理できる他、法令に基づく長期保存が可能です。月額固定料金で電子署名・タイムスタンプ使い放題（従量課金なし）、署名形態も立会人型（認印）、当事者型（実印）の両方へ対応、その組み合わせも可能です。令和3年改正電子帳簿保存法、特に新7条（電磁的取引データ保存）対応では使いやすいサービスとなっています。（詳しくは：<https://paperlogic.co.jp>）

■ 会社概要

会社名 : ペーパーロジック株式会社
設立 : 2011年4月27日
代表取締役 : 横山 公一
所在地 : 東京都港区港南二丁目16-5 NBF品川タワー5階ワークスタイリング内
事業内容 : 経理・総務・法務の領域で、法律で原本保管を義務付ける書類を完全にペーパーレス化（紙原本廃棄）するクラウドソリューションを提供しています。
URL : <https://paperlogic.co.jp>

【本件に関するお問い合わせ先】

ペーパーロジック株式会社 PR事務局（株式会社IDEATECH内） 担当：福澤
TEL : 03-6447-4440 e-mail : paperlogic@ideateich.jp