

近年アベノミクスや東京オリンピック開催を受け、特に東京を中心に賑わいを見せていた不動産市場に突如襲った「コロナショック」。不動産市場にはどんな影響があるのでしょうか。不動産業界の新たなサービスや取り組みについてご紹介します。

## どうなる?! 不動産業界

### ■非対面化への取り組み・サービス

#### ① スマートロック・オンライン内見

スマートフォンなどの情報端末を利用して、お部屋の施錠・解錠を行うことができる鍵の装置のこと。鍵の受け渡しが必要になるため、部屋を探している人は単独で部屋の内見ができ、不動産会社は鍵管理の負担が削減できるメリットがあります。また、部屋の中を360度撮影した映像をスマートフォンやVRゴーグルを使って疑似内見する取り組みも始められています。自宅からでも見ることができるため、現地に行かなくても「いつでも」「どこでも」部屋探しをすることができます。

#### ② IT重要事項説明(IT重説)

宅地建物取引業法では、不動産会社に契約成立前までに購入予定者または賃借予定者に対して、書面交付をして、宅地建物取引士による対面での重要事項の説明を義務付けています。賃貸取引において、オンラインシステムを利用した非対面で行う「IT重説」が2017年10月より開始されました。売買取引においても2019年10月より社会実験が行われており、IT重説の導入が検討されています。

#### ③ 電子書面の交付

宅地建物取引業法に規定されている書面※を電磁的方法で交付することが検討されています。国土交通省では、2019年10月から3カ月にわたり、賃貸住宅の賃貸借契約書の電子交付の社会実験を実施。実験アンケートから得られた回答を踏まえ、2020年9月～2021年3月まで2回目の社会実験を実施中です。

※35条書面(重要事項説明書) 37条書面(契約内容記載書面)

#### ④ 電子契約

従来、紙と印鑑を用いていた契約を、紙を「電子文書」に、印鑑を「電子署名」に置き換え、双方の合意内容に法的効力を持たせる方法です。不動産取引においては、法律で書面作成が求められる定期借地契約・定期建物賃貸借契約を除き、電子契約が可能です。

	IT重説	電子書面の交付	電子契約
賃貸	○ (2017年10月から運用開始)	実験中	○ (定期借地・定期建物賃貸借除く)
売買	実験中	—	○

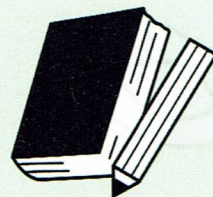
コロナショックを受け、不動産業界でも非対面化の動きが加速しています。一方で、不動産取引は、高額かつ法律などの専門知識が求められるため、利便性だけでなく、消費者にとって公平な取引ができる法整備やシステム構築が求められており、今後の動向が注目されています。







# お役立ち情報



近年、雪による被害が日本の広範囲で見られるようになりました。そのため、雪があまり降らない地域でも、大雪への対策を早めに検討しておくことが必要になってきています。雪により、日常生活が長期にストップしないために、積雪時の心構えやご留意いただきたい事項をご紹介します。



## 玄関ポーチ

床にひび割れがある場合、水が浸透し凍結するとひび割れが大きくなる可能性があります。凍結防止のためにも、冬場は玄関ポーチの水洗いは避け、雪などによる水分はこまめにふき取ることを推奨します。

## バルコニー(ベランダ)

早く雪を溶かそうと水やお湯を撒いて除雪することは凍結につながり、大変危険です。また、雪をバルコニーの外に落とすことは、下の階の居住者や通行人に怪我をさせる恐れがありますので、絶対に行わないでください。排水口近くに雪を集めておき、太陽光やお部屋の暖房熱等で溶かすようにしましょう。



## 雪を捨ててはいけない場所とは？！

マンション敷地内の雪を公共の場所に捨てることは禁止されています。除雪した雪は、マンション敷地内で居住者の邪魔にならない場所に集めておくようにしましょう。

～捨ててはいけない場所～ \*違反すると、処罰される場合があります。

公共道路



河川



マンホール・雨水樹



大雪のあとは、除雪した雪を捨てる場所に困ることがありますが、捨てる場所を間違えると近隣とのトラブルに発展してしまうことも…。予め積雪時における対応方法を検討し、居住者へも周知するなど事前準備をしっかり行っておきましょう。

