

内閣府規制改革推進会議
第3回デジタル・AIWG

不動産売買仲介における
デジタル・AI活用



株式会社福屋不動産販売

会社概要

本社

大阪府大阪市北区曾根崎2丁目3番5号
梅新第一生命ビルディング15階

設立

1999年3月

代表取締役社長

瀧下 昌敏

店舗数

関西中心に90店舗以上（2025年3月現在）

取引件数

年間8000件以上（2024年度実績）

事業内容

不動産の売買・仲介および、それに付帯または
関連する業務



目次

1. 背景

人材不足に伴う業務効率化の重要性

2. 課題

契約書類等のデジタル化に立ちはだかる壁

3. 課題解決の要望

契約書類等のデジタル化の環境整備

1. 背景 人材不足に伴う業務効率化の重要性

問題点

離職率の高止まり

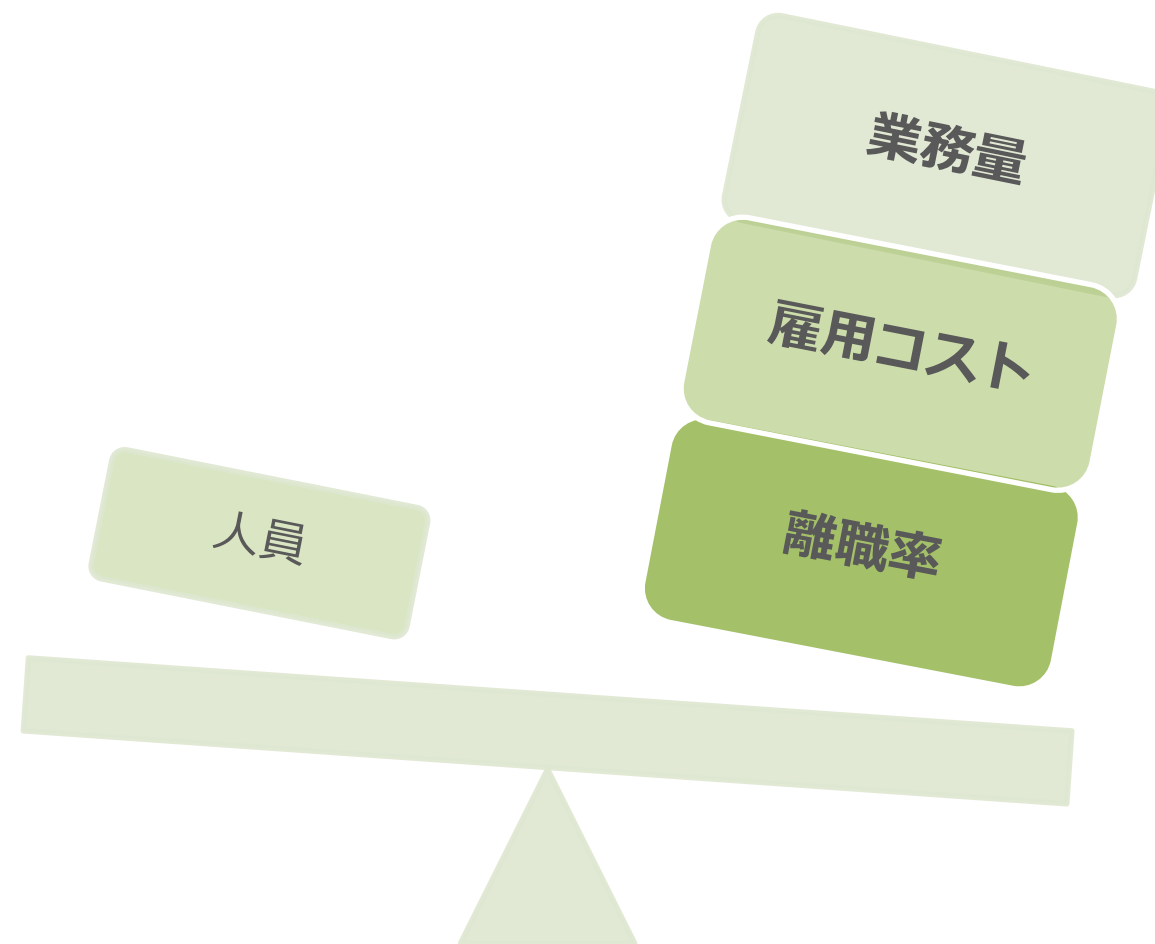
人材確保に係るコストの上昇 ↑

業務量（説明項目）の増加 ↑



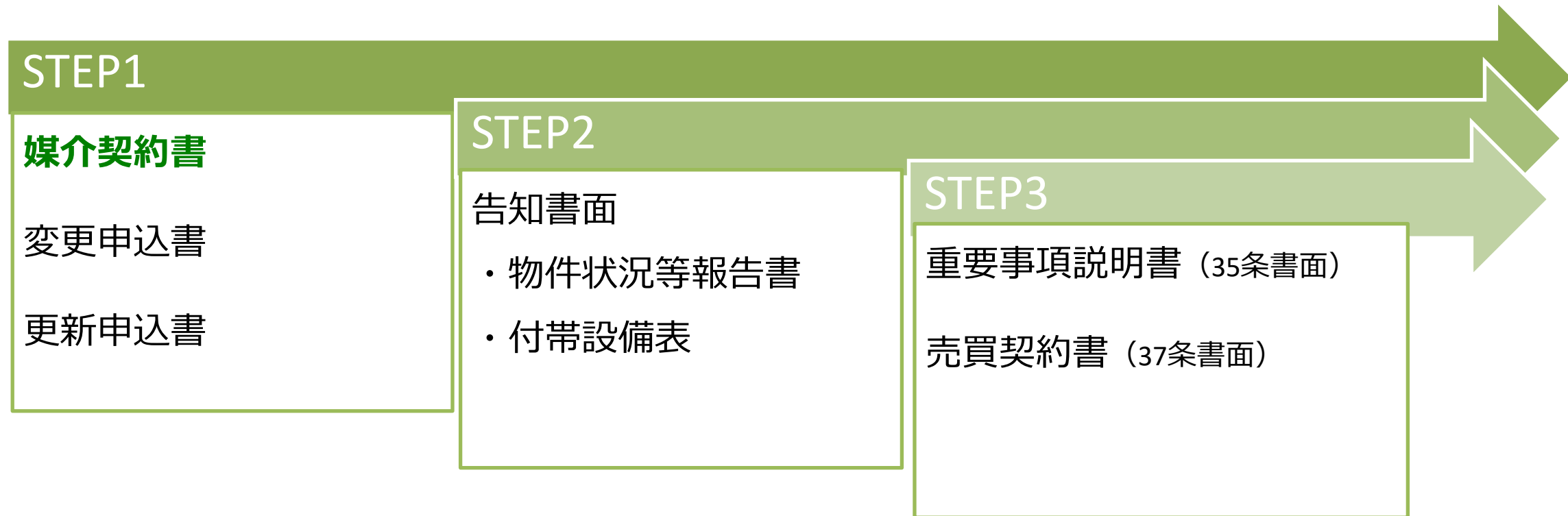
業務の効率化

- ✓ 電子契約
- ✓ IT重説



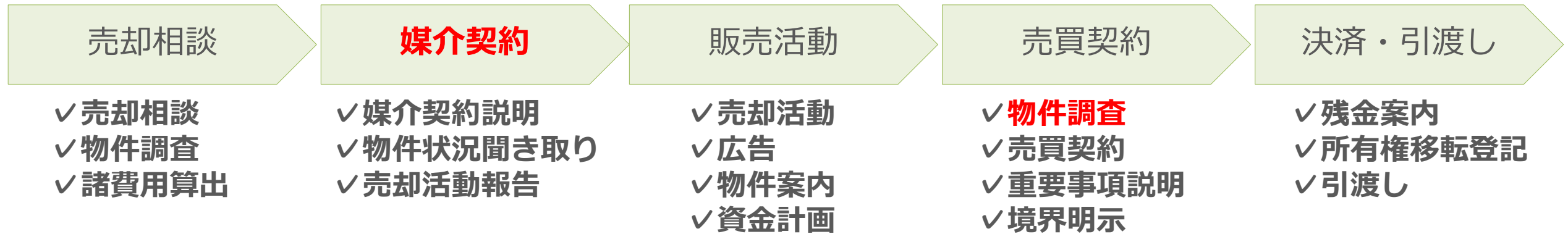
2. 課題 契約書類等のデジタル化に立ちはだかる壁

契約書類等のデジタル化を進めるに当たり、重要事項説明書や売買契約書は重要書類であり顧客が難色を示すことも想定されることから、まずは**媒介契約書**からデジタル化を進めたいと思う宅地建物取引業者は多い。



2. 課題 契約書類等のデジタル化に立ちはだかる壁

不動産取引の流れ



媒介契約とは？

不動産を**売りたい人**又は**買いたい人**が不動産の売買をするために**不動産会社**に取引の成立に向けて活動するよう依頼する契約のこと。



2. 課題 契約書類等のデジタル化に立ちはだかる壁

媒介契約書のデジタル化のメリット

コストの削減

契約書類の用紙代・コピー代や送付用・返信用の郵送代を削減することができる。
(追跡機能付き郵便：一通につき600円)

時間の短縮化

売却依頼者が不動産会社に来店される時間や郵送で契約書をやりとりする時間が短縮され、売却依頼者の依頼後、すぐに販売活動に取り組むことができる。

書類管理の効率化

システム上で一元管理できるため、書類の紛失リスクの低減及び書類管理を効率的に行うことができる。

宅建業法の遵守

宅建業法34条の2（媒介契約書の交付義務）に基づき、媒介契約締結後、遅滞なく媒介契約書を交付する必要がある。

しかし、媒介契約書のデジタル化には**大きな壁**が立ちはだかる。

2. 課題 契約書類等のデジタル化に立ちはだかる壁

これまでの対応

通常、媒介契約書には宅地建物取引業者が受託物件の調査を行うために必要な業務（固定資産課税台帳や上水道引込配管図などの取得）を行うことを委任することが特約されており、宅地建物取引業者は役所に**媒介契約書を持参して**必要書類の取得を行っていた。

デジタル化に立ちはだかる壁

現在、電子書面で媒介契約書を締結しても、電子書面に対応している市区町村が少なく、市区町村によって対応が**バラバラ**な状況である。

A市

電子契約で締結した媒介契約書および合意締結書面を印刷して持参すれば対応可能

B市

電子書面の媒介契約書および合意締結書を印刷して持参し、追加でP C等でタイムスタンプが確認できれば対応可能

C市

対応できると思うが、実際に持参されたものを見ないと断言できない

D市

現時点では対応できない
検討しているがいつになるか未定

3. 課題解決の要望 契約書類等のデジタル化の環境整備

2024年8月に、国土交通省から総務省に対し「宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について」照会があり、媒介契約書が電磁的記録により作成されている場合でも、市町村が認める方法により確認できる場合は交付を受けることができるとの回答が国土交通省から各都道府県に通知されているところである。

これにより、少なくとも電子契約で締結した媒介契約書による固定資産課税台帳等の交付が可能となることを期待するが、照会において「確認を実施する体制を有していない場合は、別途委任状が必要」とされており、どこまで可能となるか不透明な状態である。

一律で市町村が対応可能とならない場合、市町村によって対応を変えるという業務フローが発生するため現場が混乱する可能性があり、**宅地建物取引業者が契約書類等の電子化を進めるに当たって忌避要因**となり得る。

以上のことから、**市町村において一律で対応可能となることが契約書類等のデジタル化に必要な環境である**と考える。