週刊 全国賃貸住宅新聞

2020年 6・29 No. 1418
毎週月曜日発行
発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 亀岡大部取材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03(3543)6494(代表)
03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18 TEL 06(6220)0075
発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

CPM®がもたらす
高い職業倫理とプロフェッショナルスキル
第60回

不動産情報のデジタル化が必須スキル

30年前の売買仲介現場 紙ベースの物件情報

私は1985年に不動産売買仲介営業としてのキャリアをスタートしましたので今年で35年になります。

入社当時は紙ベースだった不動産の売り物件情報などが、それから2〜3年後にはデスクトップパソコンを通じて入手できるようになりました。サービスを仕掛けたのがリクルート社でした。

当時売れに売れていたNEC社のパソコンに、まずはオペレーティングシステムとしてMS−DOS（後のWindows）をインストールして、次にJON（住宅情報・オンライン・ネットワーク）システムをインストールする、といった具合でした。

非常に面倒な作業ではありましたが、この時の経験が今でも私のITスキルの土台を支える知識として役立っていると思っています。ちなみに今ではGAFAと呼ばれている超巨大企業4社のうち当時から存在していたのはApple社だけでした。

営業側に求められるオンラインスキル

2020年5月現在、不動産業界で実際に起こっている大変革は、前述の30年ほど前に起こったアナログ↓デジタルへの移行黎明（れいめい）期とは比べ物にならない大変革だと感じています。

オンライン接客を可能にするツールとしては、今や知らない人はいないとも言えるZoomを筆頭に、Skype、LINE、Google Meet、Microsoft Teams、などがありますので、これらのツールを快適に使いこなせるスキルが営業側に求められますし、オンラインセミナーを可能にするツールとしては、先のZoomをはじめ、Facebook、YouTube、Instagram、LINE、などを快適に操れるスキルが営業側、もしくは会社側に求められます。

さらに物件案内も今やオンライン案内へのチャレンジが始まっています。お客さまに紹介したい物件やその周辺環境、駅からの動線、等をあらかじめ撮影して編集し、それを動画共有サイトにアップしておき、それらをお客さまに見ていただきます。

さらにARやVRの技術を活用してリアルタイムでのオンライン案内も一部では始まっております。この流れは今後ますます加速されていくと確信しています。

また物件案内と同様に重要事項のご説明も既に国土交通省がオンライン重説（IT重説）の社会実験を開始していますので、国交省にその旨登録申請すれば宅地建物取引業法に抵触することなく可能となっています。

そして世界は5G時代に突入しました。5Gの通信規格では2時間の映画がなんと数秒でダウンロードできるというから驚きです。

前述したオンライン案内を実施するには現段階では、①撮影↓②編集↓③動画共有サイトにアップ↓④お客さまにURLを送信↓⑤オンライン接客で質疑応答、というステップを踏まねばならず、うち①②③が結構手間と時間がかかる作業ですが5Gが一般的になればスマホ1台で全て解決してしまうことでしょう。日本社会にとって5Gはまだ一般的ではありませんが、この通信規格が普及するのも時間の問題といえます。

これから先この業界の第一線で活躍するためには、宅地建物取引士免許やその他不動産関連資格を取得するのと同じくらいの重要度で、不動産というアナログ情報を自由自在にデジタル化してお客さまにいち早くお届けできるスキルを不動産営業パーソン各自が誰しも身に付ける必要があり、そのスキルを磨くには今は絶好のチャンスだと思っています。

それと同時にもう一つ、プロの不動産営業パーソンとしていま一度見直しと再認識が必要なことは、不動産売買業務を執行する上でのより一層の「倫理観」の保持だと思っています。前述したように今後はより一層、不動産売買物件情報が誰でも自由に4K動画品質で獲得できる時代になりますので、その裏返し的に、不動産売買取引上に隠れる瑕疵（かし）やリスクに対する自己責任が問われる時代になります。

不動産売買における専門的知識に乏しい方々を私たちプロの不動産営業パーソンがどのように守っていくのか？ について、IREMが掲げる「倫理規定」の順守が、IREM会員であろうと無かろうと、プロの不動産営業パーソンにとって最も重要事項であり、今後ますます社会的ニーズも高まっていくのは確実だと考えます。

（毎月第4週掲載）

執筆者

シー・エフ・ネットワーツ東京本社 アセットマネジメント事業部 グループマネージャー
藤原浩行

IREM
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

CPM®
宅地建物取引士
日商簿記2級
不動産業界歴35年のキャリアを持ち、居住用コンサルから不動産投資コンサル、相続対策コンサルまで幅広いコンサルティングに従事。