不動産取引と電子契約

改正宅建業法の概要

1．電磁的方法による交付

（1）対象となる書面

① **媒介契約書**（第34条の２）
② **重要事項説明書**（第35条）
③ **契約書**（第37条）
④ **指定流通機構への登録を証する書面**（34条の２）

【旧宅建業法】①～④を「書面」で交付することを義務付けていました。

【改正宅建業法】**①～④を「電磁的方法」で提供**することが可能となりました。

（2）電磁的方法で提供するための条件

電磁的方法による提供を行うには以下の条件があります。

① **提供先の承諾**
② **国土交通省が定める方法**

2．押印義務の廃止

【旧宅建業法】
① 媒介契約書への宅建業者の「押印」を義務付け
② 重要事項説明書への宅建士の「 押印」を義務付け
③ 契約書（37条書面）への 宅建士の「押印」を義務付け

【改正宅建業法】
② **重要事項説明書**
③ **契約書**（37条書面）
「宅建士」の「押印」を廃止しました（全宅連書式では、改変防止の観点等から「宅建業者」の押印欄は維持）

【留意事項】
① **媒介契約書**は、
《**電磁的方法**による場合》**押印にかわる措置を講じたものを提供**することが可能
《**書面（紙）**による場合》従来どおり**宅建業者の「押印」が必要**

改正宅建業法の主なポイント

改正宅建業法等の具体的内容は、本年11月中旬に公開する実務セミナー動画『**デジタル社会のＩＴ重説と電子契約　～便利に活用「ハトサポサイン」～**（仮称）』で、深沢綜合法律事務所の大川隆之弁護士がわかりやすく解説していますので、そちらをご覧ください。

（1）電磁的方法による提供に係る承諾の取得

① 宅建業者が利用予定のソフトウェア等に説明の相手方等が対応可能であるかの確認［遵守事項］
② 電子書面の見やすい端末を利用することの説明の相手方等への推奨［留意事項］
③ 説明の相手方等への電磁的方法による提供に係る承諾のための意向の確認の際の説明事項［遵守事項］
④ 説明の相手方等に対する承諾後に意向変更できる旨の説明［留意事項］
⑤ 説明の相手方等からの承諾する旨の取得方法［遵守事項］
⑥ 電磁的方法による提供を承諾した説明の相手方等からの拒否する旨の取得方法［遵守事項］

（2）重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等

① 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件［遵守事項］
② 重要事項説明書等の電磁的方法による提供に係る宅建士の明示〔 35条書面及び37条書面 〕［遵守事項］
③ 電子書面の作成方法［遵守事項］
④ 電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置の例［留意事項］
⑤ 重要事項説明書等の内容を理解してもらうための工夫〔 34条の２書面、35条書面及び37条書面共通 〕［留意事項］
⑥ 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の方法［遵守事項］

（3）電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明

① 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明［遵守事項］
② 説明の相手方等への説明方法［留意事項］
③ 説明の相手方等が利用する端末等に応じた説明［留意事項］

（4）電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明

① 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明［留意事項］
② 説明の相手方等への説明方法［留意事項］

（5）電子書面が閲覧できないトラブル等が解消しない場合の電磁的方法による提供の中止

① 電磁的方法による提供の中止［遵守事項］
② 電磁的方法による提供の中止後の対応［留意事項］

改正宅建業法とデジタル対応の変遷【まとめ】

デジタル社会形成整備法

R3年5月19日公布

押印・書面の交付等を求める手続の見直し（48法律が改正） → 宅建業法も改正の対象

改正宅建業法　R4年5月18日施行

①媒介契約書　②重要事項説明書　③契約書（37条書面）　④指定流通機構登録証明書

①②③④ … 電磁的方法での提供が可能
（ただし提供先の承諾と国交省令で定める方法であることが条件）

②③ … 「宅建士」の押印義務を廃止

① …… 電磁的方法による場合 → 押印にかわる措置を講じたものを提供可能
書面（紙）による場合 → 従来どおり「宅建業者」の押印が必要

書面	従来の運用	IT重説の解禁 賃貸：H29年10月～／売買：R３年3月～	押印義務廃止＋書面交付見直し 改正宅建業法（R４年５月18日～）
① 媒介契約書	（宅建業者）記名押印 ＋ 紙書面の交付	（宅建業者）記名押印 ＋ 紙書面の交付	（宅建業者）記名押印 ＋ 紙書面の交付 ※2 or 電磁的方法による書面交付 ※3
② 重要事項説明書	（宅建士）記名押印 ＋ 紙書面の交付	（宅建士）記名押印 ＋ 紙書面の交付	（宅建士）記名 ＋ 紙書面の交付 ※2 or （宅建士）記名 ＋ 電磁的方法による書面交付 ※3
	対面説明	対面説明 or IT重説 ※1	対面説明 or IT重説
③ 契約書（37条書面）	（宅建士）記名押印 ＋ 紙書面の交付	（宅建士）記名押印 ＋ 紙書面の交付	（宅建士）記名 ＋ 紙書面の交付 ※2 or （宅建士）記名 ＋ 電磁的方法による書面交付 ※3

（※1）IT重説

・IT重説とは、対面説明が求められる重説を、テレビ会議システム等によりPC、スマホ、タブレット等で行うもの。
・この時点（令和4年5月17日まで）では、重説は、従来通り書面（紙）での交付が必須だった。

（※2）押印義務の廃止

・令和4年5月18日から、重説・契約書（37条書面）における「宅建士」の押印義務が廃止され、**「記名押印」→「記名」**となった。
・一方、媒介契約書（業法34条の２）は従来どおり書面（紙）による場合は、**「宅建業者の押印」**がなお必要。

（※3）電磁的方法による提供

・「媒介契約書」「重説」「契約書」「指定流通機構登録証明書」は、**提供先の承諾**と**国土交通省令で定める方法であること**を条件に、電磁的方法による提供を可能とした。

電子契約とは

1．電子契約とは

電子的に作成した契約書を、インターネットなどの通信回線を用いて契約の相手方へ開示し、契約内容への合意の意思表示として、電子署名法２条１項の電子署名を付与することにより契約の締結を行うもの。

項目	紙の契約	電子契約
形式	紙の契約	電子データ（PDF）
押印	印鑑 or サイン	電子署名
送付	送付・持参	インターネット
保管	書棚等	サーバー
印紙	必要	不要
証拠力	あり	あり

2．電子契約導入のメリット

電子契約を導入するメリットとして、一般的に考えられるものは以下のとおりです。

コスト削減

・印紙税の削減
・郵送費用の削減
・印刷、製本費用の削減

業務効率化

・印刷、製本作業不要
・封入、投函、郵送作業不要
・捺印、督促など進捗管理業務削減
・締結までのリードタイム短縮

コンプライアンス

・検索・閲覧・共有など文書管理の強化
・電子署名、タイムスタンプによる改ざんリスクの低減
・BCP（事業継続計画）対策に有効

3．サービスの違い

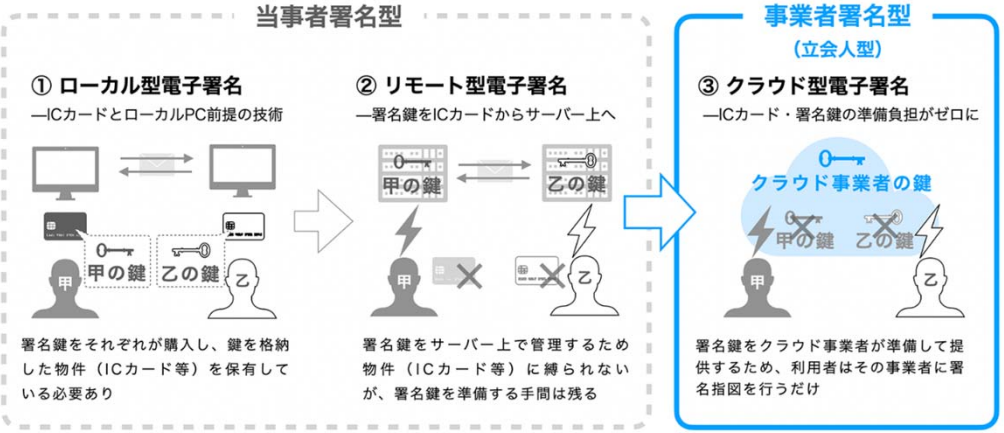
国内で普及している電子契約サービスは以下の４種類。

①当事者型 電子署名（ローカル署名方式）
　署名鍵の保管場所：ICカード・USB等

②当事者型 電子署名（リモート署名方式）
　署名鍵の保管場所：クラウドサーバ／署名鍵の署名：本人

③事業者型 電子署名（立会人型） ←**ハトサポサインは立会人型**
　署名鍵の保管場所：クラウドサーバ／署名鍵の署名：サービス提供事業者

④電子サイン（電子署名に該当しない）



▲出典：クラウドサインHP

4．電子契約可能な条件

・法令で「書面」が要求されていないこと ←**宅建業法が改正され、宅建業者が関与する不動産取引でも電子契約が可能に**
・法令で「書面」が要求されていても、電子化を認める別規定があること

5．電子契約の方式と証拠力

・文書が証拠として認められるためには、本人の意思でその文書を作成したことを証明する必要があります。（文書の真正な成立）
・書面の場合、本人の署名又は押印があるものについては、本人の意思によるものと推定されます。（民事訴訟法228条1項、4項）
・電子契約の場合、本人による電子署名がされた電子文書については、本人の意思により作成されたものと推定されます。
（電子署名法第3条）

6．合意日時・日改ざんを証明

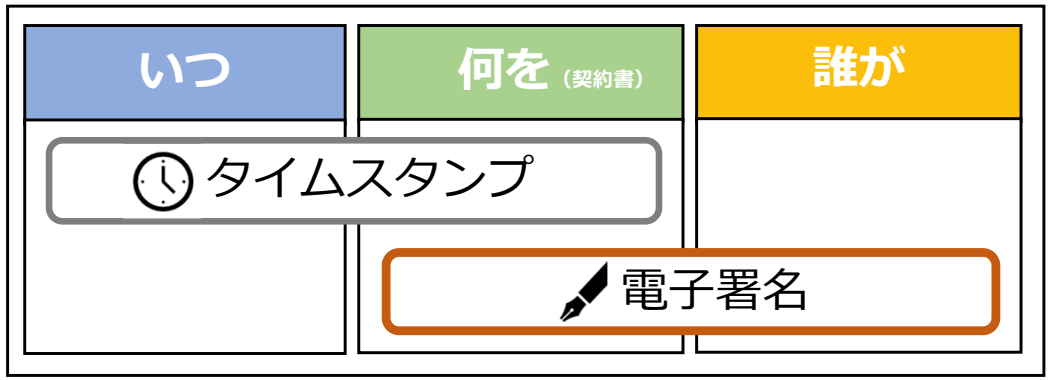
・いつ合意したか、時点証明（日付）が重要な契約や合意時点から改ざんされていないことをタイムスタンプによって証明します。
・契約書が国税関係書類に該当する場合は、タイムスタンプが電子帳簿保存法の保存要件となる場合があります。

7．電子署名とタイムスタンプ

①電子署名
「誰と誰が」を担保し改ざんを検知するための技術

②タイムスタンプ
「いつ」を担保する技術

電子署名・タイムスタンプは、インターネット社会における「いつ」「何を」「誰が」を担保するための「証拠」であり、電子文書の原本性が確認できる重要な手段です。

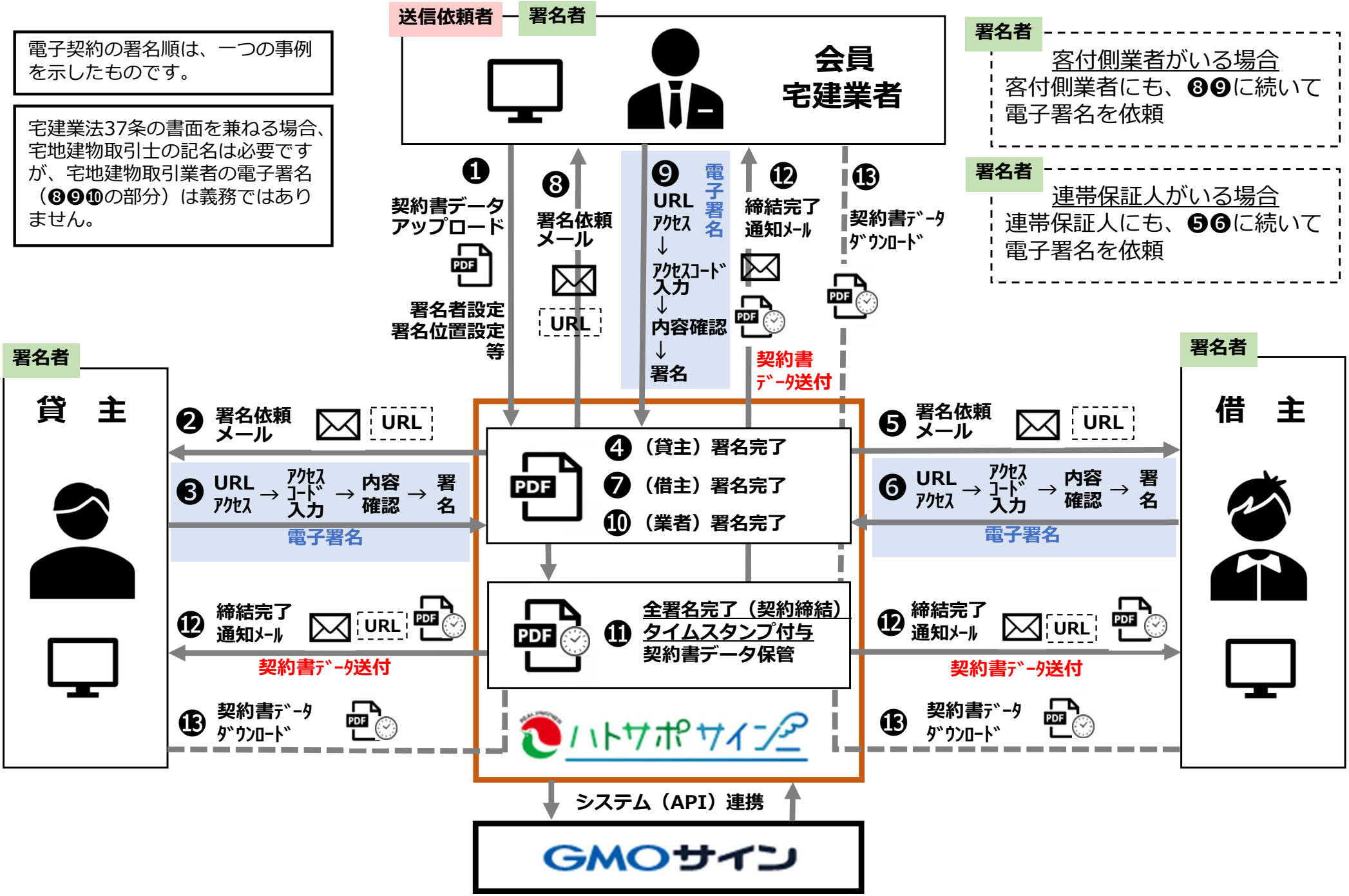


8．ハトサポサイン　利用イメージ（賃貸借契約の場合）

「ハトサポサイン」の利用イメージ（賃貸借契約書をハトサポサインで締結する場合）は以下のとおりです。

電子契約の署名順は、一つの事例を示したものです。

宅建業法37条の書面を兼ねる場合、宅地建物取引士の記名は必要ですが、宅地建物取引業者の電子署名（❽❾❿の部分）は義務ではありません。



参考資料

【国土交通省ホームページ】

■不動産取引時の書面が電子書面で提供できるようになります
～宅地建物取引業法施行規則の一部改正等を行いました～
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00036.html
「宅地建物取引業法施行規則」の一部改正
「標準媒介契約約款」の一部改正
「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明　実施マニュアル」

■「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

【全宅連ホームページ】

■不動産の電子契約に係る実施マニュアル（Ver.1 2022.6.20）
（全宅連HP「ワード・エクセル契約書式」＞「書面の電磁的方法による提供及びIT重説関係書式等」内）
https://member.zentaku.or.jp/content/files/download/file/zentakumanual.pdf

■全宅連ウェビナー「ここが変わった！改正宅建業法と電子契約～全宅連顧問弁護士とGMOが解説～」
（全宅連HP「ハトサポオンラインセミナー」＞セミナーアーカイブ内）
https://member.zentaku.or.jp/video/category/webinar

【公益社団法人　日本文書情報マネジメント協会（JIIMA）ホームページ】

■電子契約活用ガイドライン（Ver.2　2021.10）
https://www.jiima.or.jp/wp-content/uploads/policy/denshikeiyaku_guideline_ver_2.pdf

■『５分でわかる電子契約』電子契約活用ガイドライン小冊子（2022年3月）
https://www.jiima.or.jp/wp-content/uploads/pdf/gohundewakarudensikeiyaku_20220311r1.pdf