

宅建業法改正に伴う DocuSign を利用した不動産契 約について

本資料はDocuSignが国土交通省及び弊社顧問弁護士に確認した内容を元にした解釈を記載しておりますが、内容の厳密な適法性、正確性を保証するものではございません。実運用のご検討の際には必ず貴社法務部によるご確認/ご判断のもと運用を設計ください。

改正宅建業法概要



宅建業法の契約に関する部分

- 宅建業法上で定義されている”書面”と“契約書”は本来性質が異なるもの

1. 宅地建物取引業法の概要

 国土交通省

法律の目的

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ること

法律の内容

宅地建物取引業：宅地又は建物の売買・交換
宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介 を業として行うもの
※宅地：①建物の敷地、②都市計画法上の用途地域内の土地（道路、公園、河川などを除く）

○免許制度：
1の都道府県のみに事務所 ⇒ 都道府県知事免許
2以上の都道府県に事務所 ⇒ 国土交通大臣免許

○業務規制：
・営業保証金の供託
・媒介契約成立後の書面交付（第34条の2）
・契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明及び重要事項説明書の交付（第35条）、
契約成立後の書面交付（第37条）
・瑕疵担保責任に係る特約制限、クリーリング・オフ 等

○監督規定：
・指導、助言、勧告
・指示、業務停止、免許取消処分

○取引主任者制度：
・宅地建物取引主任者資格試験の実施
・事務所への専任の取引主任者の設置
・取引主任者による重要事項説明、
重要事項説明書への記名押印
・契約成立後の交付書面への記名押印

* 知事免許業者に対する法令の解釈・運用は自治事務

* 重要事項説明や契約成立後の書面交付などの一部の業務規制の企画
・立案及び監督処分の実施は、国土交通省及び消費者庁が共管

【業者数】
国土交通大臣：2,137業者
都道府県知事：120,373業者
(平成25年3月末現在)

以下、国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業指導室 適正取引係の方に問い合わせた際の国交省コメントです。

- ・ 宅建業法上の37条書面等は契約後に遅滞なく交付することとされている書面であるため、**契約書そのものとは性質が異なります。**
- ・ **実務上、多くの場合で契約書が各種書面を兼ねてあります** が、契約書そのものについては宅建業法上に規定がないため、契約書が37条書面等を兼ねている場合は、その契約書が37条書面等の要件を満たしているか否かが宅建業法上の問題となります。
- ・ 宅建業法上に根拠が示されていない民事上の書面としての有効性については国交省では判断をいたしかねます。

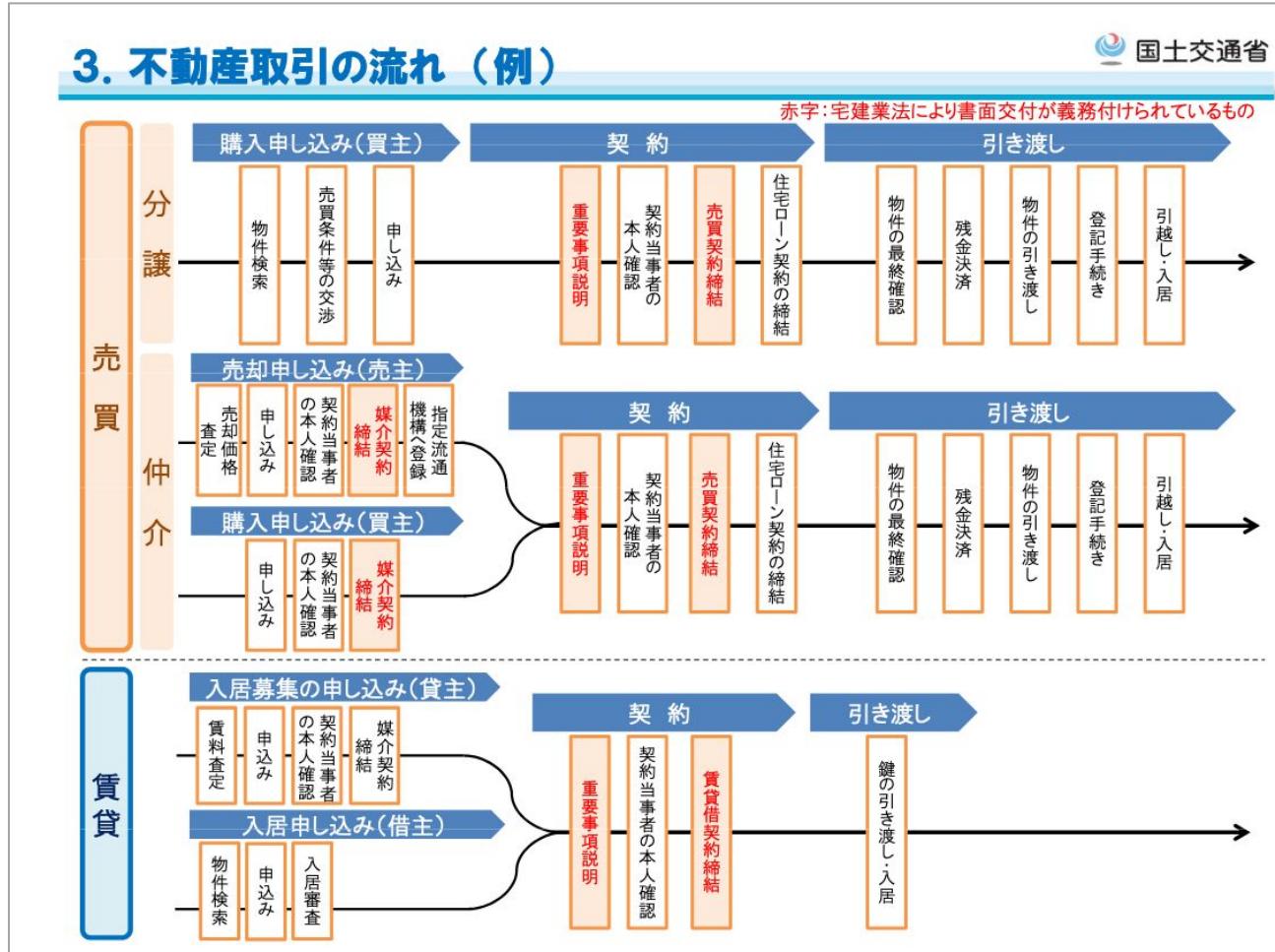
ポイント！

実務上、①宅建業法上の書面 と ②民法上の契約書が1つにまとまっている。よって電子での運用を設計する際にには、各種要件が ① or ② のどちらに対応するものなのかなを意識して整理する必要がある。

改正宅建業法概要

改正により何が変わった?

- 宅地建物取引士の物理押印 ⇒ 不要に。紙での書面交付 ⇒ 不要に。



宅建業法上必要とされていた **以下の押印が不要** となりました。

- 重要事項説明書への宅地建物取引士の押印
- 宅地又は建物の売買・交換・賃貸契約締結後の交付書面への宅地建物取引士の押印

以下の書面交付につき、**電磁的方法による交付が可能** となりました。

- 媒介契約・代理契約締結時の交付書面 (34条書面)
- レインズ登録時の交付書面
- 重要事項説明書 (35条書面)
- 売買・交換・賃貸契約締結時の交付書面 (37条書面)

改正宅建業法概要 実務に適応する際の参考マニュアル

DocuSign®

- 本資料は「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」を参考にしています。

土地・不動産・建設業

> 土地・建設産業トップ > 土地 > 不動産 > 建設業 > 国際展開

ホーム > 政策・仕事 > 土地・不動産・建設業 > 建設産業・不動産業 > ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について

建設業

- 建設業 トップ
- 建設業の許可
- 経営事項審査
- 建設業に係る登録制度
- 公共工事の入札契約制度
- 共同企業体制度（JV）
- 建設工事紛争審査会
- 建設業の国際展開支援施策

ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について

宅地建物取引業の書面の電子化を可能とする政省令が改正され、令和4年4月27日に公布、令和4年5月18日から施行されます。ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化に係る改正内容の詳細につきましては、以下をご参照ください。

※令和4年5月18日以降の改正は、[こちら](#)をご確認ください。

○プレスリリース
・報道発表資料

○解釈運用の指針
・宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方【[溶け込み](#)】【[新旧1](#)】【[新旧2](#)】 ←[令和4年5月18日以降はこちら](#)
・宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方別紙2（重要事項説明書）【[溶け込み](#)】【[新旧](#)】
(改正前)
・宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方【[旧](#)】 ←[令和4年5月17日まではこちら](#)

○マニュアル
・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

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

2. 概要

2-1. 目的

本マニュアルは、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）及び宅建士が、重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を実施するに当たり、遵守すべき事項・留意すべき事項を示すことにより、適正かつ円滑に実施できるよう、支援すること目的とします。

国土交通省

不動産・建設経済局 不動産業課

令和4年4月

業務適用の留意ポイント



- 電子契約サービスを利用する業務フローを設計する際に、宅建業法上重要となるポイントがつあります。



① 電磁的提供についての “承諾”的取得

- ・契約先から、電磁的方法による提供に係る”承諾”を事前取得する必要がある
- ・承諾を得る際に記載すべき項目がある



② 重説実施前に重説書面を 事前”提供”する必要あり

- ・実際に重要事項説明を実施する前に、重要事項説明書の事前”提供”が必要
- ・”提供”的定義や運用例についても認識しておく必要がある



③ 37条書面の提供タイミング に注意

- ・実業務としては、35条書面と37条書面は一連の流れで同日に交付するケースが多い
- ・交付の順番が厳密に定められており、利用する電子署名サービスによっては要件を満たすために35条書面と37条書面を別々のトランザクションとして設計する必要がある
(= 2ライセンス消費)

① 電子契約を利用することの“承諾”的取得

- 承諾の有無をめぐる事後のトラブルを防止する観点から、承諾する旨を記録した電子書面を書面(紙)に出力可能なファイル形式で取得する必要があります

承諾のための法定様式やひな型

- 法定様式やひな型はありません。また、署名、押印を必要とする定めもありません。
- 重要事項説明書等の電磁的方法による承諾を得る際には、説明の相手方等に必ず伝えなければならない情報を含め、例えば以下のようないくつかの項目を立てることが考えられますので、承諾を得るための様式を作成される場合の参考としてください。

〔重要事項説明書等の電磁的方法による提供〕

- ・承諾した年月日
- ・承諾を取得するための様式の作成者名(宅建業者名)
- ・重要事項説明書等の電磁的方法による提供を行う対象となる取引と書面が特定できる記載
- ・重要事項説明書等の電子書面を提供する方法
- ・重要事項説明書等の電子書面のファイル形式
- ・承諾した場合でも、改めて拒否する旨を申出ができる旨とその方法
- ・機器や回線トラブル等が生じた場合に重要事項説明書等の電磁的方法による提供を中止し、書面(紙)による交付に代える場合がある旨

承諾を得る方法

1. 書面(紙)
2. 相手方が電気通信回線を通じて承諾をする旨を送信し宅建業者の使用する機器に記録する方法(例:電子メール)
3. 宅建業者の機器におけるファイルに記録された電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が当該ファイルに承諾する旨を記録する方法(例: Web 上での承諾の取得) ※宅建業者が書面の交付時に利用することができるダウンロード方式とは異なる。
4. 相手方が承諾する旨を記録した磁気ディスク等を交付する方法

いずれの場合も「相手方が記載事項を出し書面を作成できること」(単にスクリーンショットを印刷できるものではなく、書面に出力可能なファイル形式であること)が必要となります。

「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」
より

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sesei_const_tk3_000092.html

業務適用の留意ポイント

①電子契約を利用することの“承諾”的取得 -DocuSignでの対応方法-

DocuSign®

- ドキュサインは”法定開示”という機能を用いて、承諾の要件を満たすことが可能です

DocuSign Enterprise Pro エディションが必要

※国土交通省及び弊社顧問弁護士に問題無い旨を確認済みです。また他社で既に運用されている事例があります

注意:こちらはあくまでDocuSignで重説等の電磁的提供についての承諾を得る場合の例です。

実際には、必ずしもDocuSign上で承諾を得る必要は無く、事前にメールや申込システム等で承諾を得ておく運用も考えられます

文書の内容を確認してください



織田信長
(デモ)○○株式会社

DocuSign

重要事項説明書等の電磁的方法による提供についての説明を確認してください。

重要事項説明書等の電磁的方法による提供に同意します。

続行

その他のアクション ▾

電子記録および電子署名の開示条件作成日: 2022年7月5日 | 12:11
合意当事者: 桃太郎

チェックを入れないと[続行]がグレーアウトしたままで、署名に進むことができません

重要事項説明書等の電子交付についての説明

○○株式会社が利用する電子署名サービス DocuSign の利用により、重要事項説明書等は電子的に交付され、紙の書面の発行はせず、物理的な押印等も不要となる旨……

①重要事項説明書等の電子書面を提供する方法（表1）

②重要事項説明書等の電子書面のファイルへの記録の方法

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ドキュサインが発行する完了証明書(PDFファイル)にも、改ざん検知が付与された状態で、同意した文言が記録されています

② 重説実施前に重説書面を事前”提供”する必要あり

- 各種書面の”提供”の順序、タイミングが宅建業法で定められています。

[重要事項説明実施マニュアルより]

Q) 電磁的方法による提供のタイミング

34 条の2書面、35 条書面、37 条書面を電磁的方法により提供する場合、どのタイミングで提供を行うのが適切ですか ？

A) 電磁的方法による提供を行う対象の書面によって、タイミングは異なります。

35 条書面については、**重要事項説明を実施する前に**説明の相手方に提供を行う必要があります。

34 条の2書面、37 条書面については、**契約の締結・成立後**に遅滞なく提供を行う必要があります(※)。

※ 34 条の2書面、37 条書面は、「契約を締結したとき」「契約が成立したとき」に遅滞なく交付すべき書面であるため、
契約締結・成立の前にこれらの書面を交付(電磁的方法による提供を含む。)することは、宅建業法上認められません。



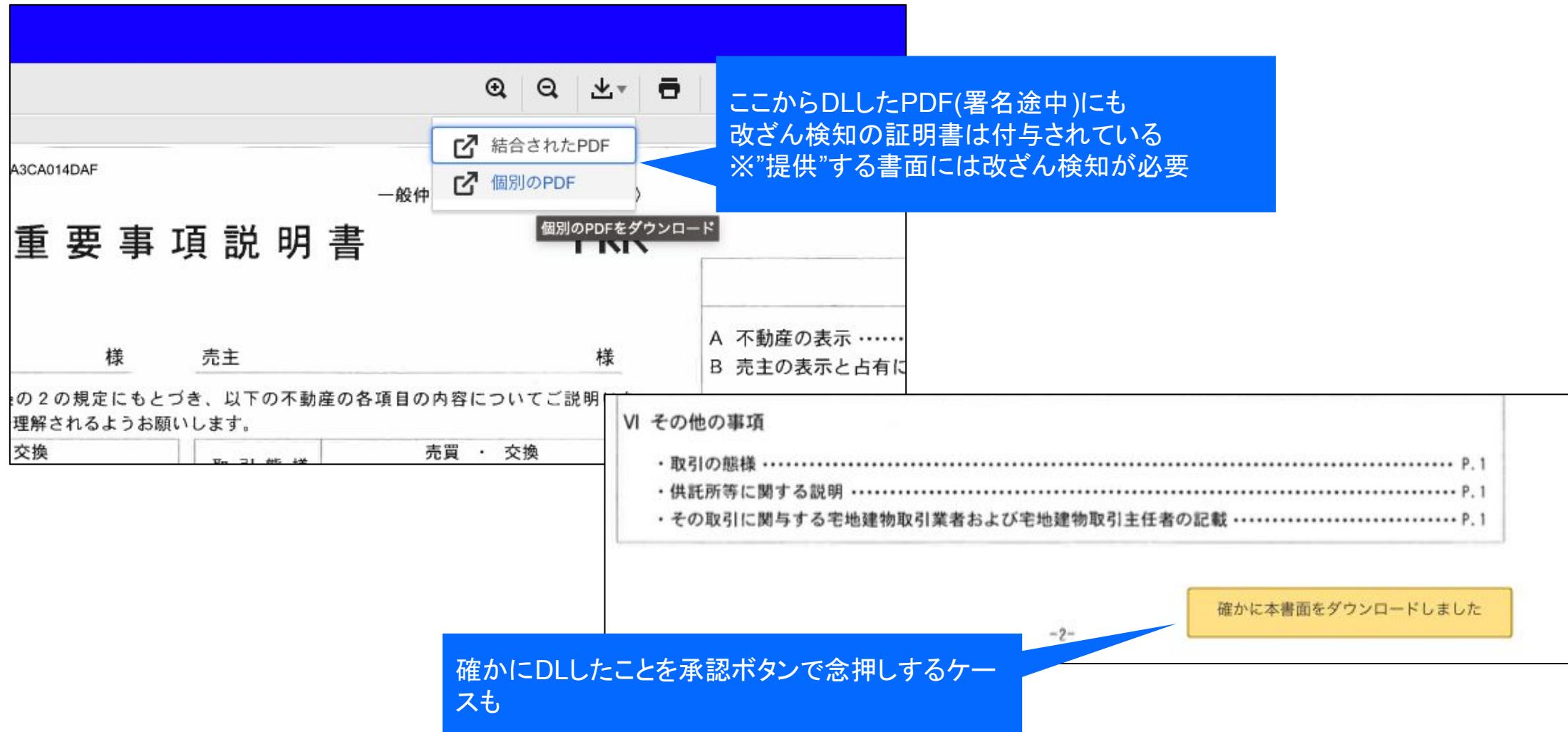
補足：“提供”的定義 (国交省に確認した結果)

書面の電磁的方法による提供を行う際の“提供”が行われたタイミングは、WEBサイトやシステム上でお客様が確認できるだけでは足りず、**お客様の所有するパソコンに書面が取り込まれた時点**を指します。

(国交省では便宜上、各書面について、紙による場合は“交付”、電子による場合は“提供”と言い分けております。)

② 重説実施前に重説書面を事前”提供”する必要あり -DocuSignでの対応方法-

- 提供 = ダウンロードが完了している必要があるため、重説実施前に書面を確実に DLいただく手順を挿む必要があります



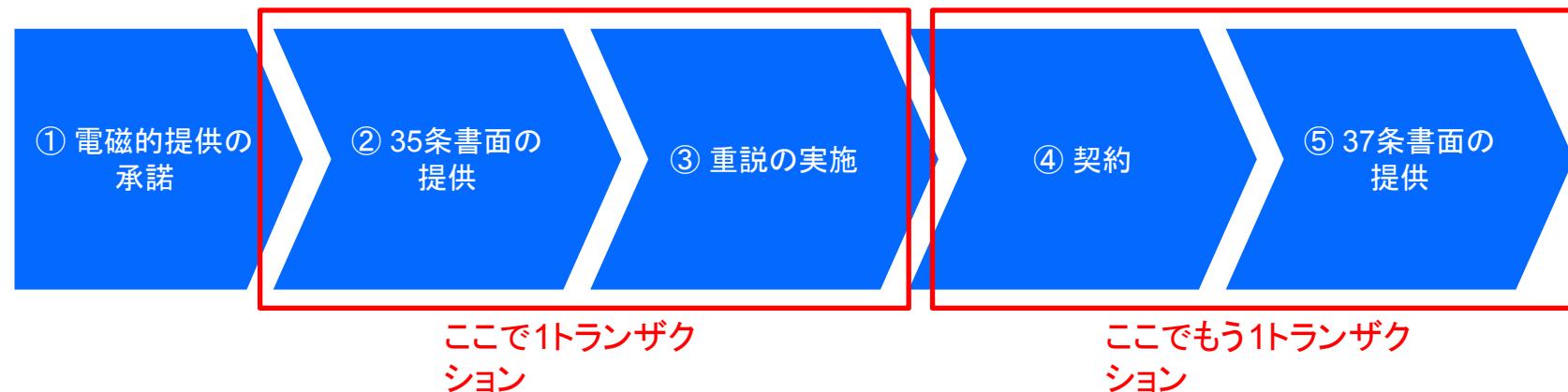
③ 37条書面の提供タイミングに注意

- 37条書面は最後に提供されるべき書面ですが、多くの電子契約サービスでは、1つのトランザクションに35,37条書面を同梱すると、契約者が35条書面を開いたタイミングで37条書面についてもDLができてしまう状態となるため、35条書面と37条書面でトランザクションを分ける必要があります。

- DocuSignは同一のトランザクションの中で、35条書面と37条書面を別々のタイミングで提供することが可能です。

他社サービスの場合

合



DocuSignの場合



③ 37条書面の提供タイミングに注意 -DocuSignでの対応方法-

- DocuSignは”表示条件”という機能を使うことで、同一のトランザクションの中で 35条書面と37条書面を別々のタイミングで提供します。

文書の表示条件

	重要事項説明書	賃貸借契約書
仲介業者	<input checked="" type="checkbox"/> 表示	<input checked="" type="checkbox"/> 表示
契約者_①重要事項説明書	<input checked="" type="checkbox"/> 表示	<input type="checkbox"/> 表示
契約者_②賃貸借契約書	<input type="checkbox"/> 表示	<input checked="" type="checkbox"/> 表示
完了		

- 仲介業者は両方の文書に対して
表示 / 署名 / DL が可能
- 契約者はまず重要説明書
のみ
- 契約者は
表示 / 署名 / DL が可能と、契約者は
賃貸借契約書の表示 / 署名 / DL が可能

- ドキュサインでは改正宅建業法上重要な要件を満たしつつ、ライセンスの消費を最小限に抑えるご提案が可能です



① 電磁的提供についての
“承諾”的取得

✓ 法定開示機能で対応



② 重説実施前に重説書面を
事前”提供”する必要あり

✓ 改ざん検知付きの状態で事前提供(ダウンロード)が可
能



③ 37条書面の提供タイミング
に注意

✓ 表示条件機能の利用で1トランザクションに集約可能

