

- 2022年5月18日 重要事項説明書等の電磁的方法による提供電子書面の交付が解禁! 不動産取引も「ペーパーレス」の時代へ!
- 不動産取引書類のデジタルストレージサービス「こくえいグリーンストレージ」リリース!



「デジタル社会の形成を図るための  
関係法律の整備に関する法律」  
が施行され、以下の見直しが行われました。

- 押印を求める行政手続・民間手続 → **押印不要**
- 民間手続における書面交付等 → **電磁的方法も可能に**

#### 宅地建物取引業法関連では…

- ・ 宅地建物取引士の押印廃止
  - ・ 重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等、各種書面の電磁的方法による提供(電子書面の交付=ペーパーレス)を可能とする改正
- ※2022年5月18日から施行

#### 借地借家法関連では…

- ・ 定期借地、定期借家契約等書面の電磁的方法による「契約締結」を可能とする改正
- ※2022年5月18日から施行



「押印廃止と電子書面の交付」について  
何がどう変わったのか解説します。

## 1. 宅建業法関連

### (1) 押印の廃止

「重要事項説明書(第35条)」 「契約締結時書面(第37条)」  
↑ 宅建士の「記名」で足りる (押印不要)

※今回、改正されない部分

「媒介契約締結時書面(第34条の2)」  
↑ 書面で交付する場合には宅建業者の押印必要

### (2) ペーパーレスの提供が可能

※ 書面の電磁的方法による提供 = 電子書面の交付(PDF等)

「重要事項説明書」「契約締結時書面」  
「媒介契約締結時書面」「レインズ登録時の交付書面」  
→ 各書面に記載すべき事項を「電磁的方法」で提供が可能

※ただし…

- ① それぞれの書面で依頼者や相手方等の承諾が必要
- ② 記名押印または記名に代わる措置を講ずるものとして\*規則で定めるものによる提供を要する

#### \*規則(宅建業法施行規則)

- i 「書面(紙)」として出力できること
- ii 「電子署名」や「タイムスタンプ」により、  
改変が行われてないかどうかを確認できること



## 2. 借地借家法関連

これまで書面化義務のあった以下の契約について、  
→ 「電磁的方法」による契約締結が可能

- ① 一般定期土地賃貸借契約(第22条)
- ② 定期建物賃貸借契約  
定期建物賃貸借契約説明書面(第38条)
- ③ 取壊し予定の建物の賃貸借における取壊しと同時に賃貸借が終わる旨の特約(第39条)

※ 定期賃貸借契約説明書面の電磁的方法による交付(電子書面の交付)は、賃借人の承諾が必要です

なお『事業用定期借地契約』については  
「公正証書によってしなければならない」とされている

→ 電磁的方法による「契約締結」はNG!



## 3. 電子契約FAQ

「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」

令和4年4月国土交通省より

Q: 顧客から重要事項説明書等の電磁的方法による提供を求められた場合でも、説明の相手方等からの承諾を得ることは必要ですか。

→ A: 必要です。



Q: 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の承諾はどのように取得すればよいですか。

- A: ① 承諾する旨を記載した書面(紙)の受領  
② 承諾する旨の電子メール等の受信  
③ Webページ上で、承諾する旨の取得  
④ CD-ROMやUSBメモリ等の受領



Q: 重要事項説明書等の電磁的提供に係る宅建士の明示において必要となる「当該宅建士の記名」とは、電子署名が必要ですか。

→ A: 宅建士の氏名が判別できるのであれば、単に印字されているだけでも構いません。



Q：重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合、すべての添付書類等について電磁的方法による提供に係る要件を満たす必要がありますか。

A：重要事項説明書に記載すべき内容を「別添参照」などの記載で添付書類に委ねている場合には、当該添付書類も重要事項説明書の一部と考えられるため、電磁的方法による提供に係る要件を満たす必要があります。

一方で、一般的な規制の内容の説明等、重要事項説明書に記載すべき内容以外を示す資料については、この限りでないものと考えられます。

不動産取引書面のデジタル交付解禁により、売買契約締結時の書面のペーパーレス化が進みます。

ペーパーレス化のメリットとして…

①契約当事者の「印紙税が削減」 ②事務労力・管理コストの削減 ③契約締結までのリードタイムの短縮  
などがあり、不動産取引に大きな影響を及ぼすことになります。

今後、どのような取引で、あるいはどのくらいのペースでペーパーレスの不動産取引が浸透していくのか、注目していきたいところです。

★「重要事項説明書等の電磁的方法による提供とITを活用した重要事項説明」の詳細は国土交通省よりガイドラインが公表されています。インターネットで検索の上でご確認ください。

▼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  
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001479781.pdf>

# こくえい NEWS



新サービスを開始！  
各種の資料・写真を  
案件ごとに保管できます

## 不動産取引書類のクラウド型デジタルストレージサービス こくえいグリーンストレージ



こくえいグリーンストレージって  
どんなサービスなんですか？

不動産取引の  
デジタル化元年！



不動産取引に関する  
あらゆる書類・資料・データを  
紙ではなく、電子化して保存する  
ニーズが高まっています！



物件ごとに取引書類を電子保管する  
ための「電子書庫」サービスです！

### === 主な機能 ===

- ① 面倒な初期設定や要件構築等は一切不要。「すぐ」に使えます！
- ② 社内での利用登録者数は無制限。 管理者も自由に設定可能！
- ③ セキュリティ対策として「暗号化通信機能」を実装。  
利用者ごとに「二段階認証機能」も設定可能！
- ④ Microsoft社のAzureクラウドサーバー上に構築。 サーバー攻撃は常時監視・保護！
- ⑤ 「電子帳簿保存法」のさまざまな検索要件に対応！（あいまい検索も対応）
- ⑥ 弊社への調査依頼・報告の各種データおよび「こくえいブルースキャン」とも完全連動！  
資料データ・フォルダの作成、案件管理の手間が大幅に軽減！

※ブルースキャンとは…？ ➡ 調査時に取得した書類や資料を書類ごとにデータ化し、PDF等のデータで納品するサービスです

- ⑦ サポートも充実！ 専用コールセンター・お問合せフォームを開設

■ 利用料金：年額66,000円（税込） ※1年単位の契約  
■ 契約容量：200GB ※200GB毎に追加可能

★ 検索性や操作感など、事前におさえておきたいポイントを是非ご確認ください！

無料トライアル  
実施中



◆申込フォーム  
QRコード(トライアル用)



こくえい不動産調査  
<https://www.chosa1.com>



こくえい通信用QRコード  
QRコード読み取りにより  
簡単に空メールの送信ができます

