

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3（5階）

TEL：0797-87-5606 FAX：0797-87-7160

HP：<https://www.fukuma-law.com/>

Mail：office@fukuma-law.com

執筆：弁護士尾崎悠吾



Legal F：Forces for Friends, Families and Fortunes（友人、家族、財産を守る力）

令和4年5月18日施行の宅建業法の改正（書面の電子化）について

- 1 宅地建物取引業法（宅建業法）の改正法が令和4年5月18日に施行されます。
- 2 この改正により、宅建業者が依頼者との間で宅地・建物の売買・交換の媒介契約・代理契約を締結したときに依頼者に交付する売買すべき価額や報酬等を記載した書面（宅建業法34条の2第1項、34条の3）について、依頼者の承諾を得たときは、書面交付ではなく、電磁的方法により依頼者に提供できるようになります（同法34条の2第11項）。
- 3 また、宅建業者が依頼者との間で専任媒介契約を締結したときに義務づけられる指定流通機構（レインズ）への登録を証する書面（同法34条の2第5項、第6項）について、依頼者の承諾を得たときは、書面の引渡ではなく、電磁的方法により依頼者に提供できるようになります（同条12項）。
- 4 さらに、宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・賃借の相手方・代理の依頼者、及び、宅建業者が媒介を行う売買・交換・賃借の各当事者に対し、契約成立前に、宅地建物取引士による重要事項の説明書の交付と説明を行う必要がありますが（同法35条1項）、この重要事項説明書について、宅地建物取引士は記名すれば足り、押印が不要になる（同条5項）とともに、交付の相手方の承諾を得たときは、書面交付ではなく、電磁的方法により提供できるようになります（同条8項）。なお、国土交通省はITを活用した重要事項説明の実施マニュアルを公表しました。
- 5 また、宅建業者は、宅地・建物について、自ら当事者として売買・交換の契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して売買・交換・賃借の契約を締結したときはその相手方と代理の依頼者に、媒介

により売買・交換・賃借の契約が成立したときは契約の各当事者に、それぞれ契約内容のうち主要な事項を記載した書面（37条書面）を交付しなければなりません（同法37条1項、2項）、この37条書面について、宅地建物取引士は記名すれば足り、押印が不要になる（同条3項）とともに、交付の相手方の承諾を得たときは、書面交付ではなく、電磁的方法により提供できるようになります（同条4項、5項）。

- 6 電磁的方法による提供方法は、①電気通信回線を通じて送信し、専ら依頼者・相手方の用に供されるファイルに記録する方法（電子メール等）、②電気通信回線を通じて依頼者・相手方の閲覧に供し、専ら依頼者・相手方の用に供されるファイルに記録する方法（Webページからのダウンロード等）、③磁気ディスク等をもって調製するファイルに記録したものを交付する方法（USBメモリの交付等）のいずれかです。

そして、(1)依頼者・相手方が記録を出力して書面を作成できること、(2)記録された記載事項が改変されていないかを確認できる措置（電子署名・タイムスタンプ等）を講じていること（レインズ登録を証する書面を除く）、(3)上記②の方法による場合は、記載事項を記録する旨又は記録した旨を依頼者・相手方に通知すること、(4)書面交付に係る宅地建物取引士を明示すること（重要事項説明書と37条書面のみ）が必要です。

- 7 宅建業者は、承諾の取得に際して、あらかじめ依頼者・相手方に対し宅建業者が使用する電磁的方法の種類及びファイルへの記録形式を示す必要があります。

電磁的方法（電子メール、Webページ上の回答フォーム、USBメモリの交付等）による承諾の取得も可能です。

- 8 不動産業界でも、ペーパーレス・脱はんこによる効率化・負担軽減が浸透していくものと考えられます。