

電子署名サービス等の 提供事業者向け参考資料

～賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験～

令和元年7月

国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

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

○宅地建物取引士制度：

- ・ 宅地建物取引士資格試験の実施
- ・ 事務所への専任の宅地建物取引士の設置
- ・ 宅地建物取引士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

*** 都道府県知事の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、監督処分の実施は、国土交通省及び消費者庁が共管**

重要事項説明書(35条書面)の交付に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が極めて複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることとなる。そのような紛争が生ずるおそれを防止し、購入者等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者に説明義務を課しているものである。

法律の規定

- ・宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項(※)について、書面を交付して説明させなければならない。(第35条第1項)
- ・説明にあたっては、取引士は、説明の相手方に対し、取引士証を提示しなければならない。
(第35条第4項)
- ・重要事項を記した書面の交付にあたっては、取引士の記名押印が必要となる。(第35条第5項)

(※)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

制度の解釈・運用

- ・重要事項説明については、取引士が対面で取引の相手方に説明を行うことが想定されており、これまでに、対面を前提とした取引士証の掲示方法(胸に着用等)や現場での重要事項説明の推奨に係る通達等を発出している。
- ・重要事項説明書については、法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

賃貸借契約における主な重説事項

貸借（建物）契約の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 法令に基づく制限の概要（計3法令）
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備状況

【取引条件関係】

- 借賃以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 契約期間及び契約の更新に関する事項
- 用途その他の利用の制限に関する事項
- 敷金等、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- 管理が委託されているときは、委託先の住所・氏名

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容

契約成立後の書面(37条書面)の交付に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引に関する契約は、動産の取引と比べて契約内容や権利関係が極めて複雑であり、不明確な状態で契約を締結すると、後日になって当事者間に契約内容をめぐって紛争が生ずる恐れが大きい。そのため、契約内容を明確に書面に記載して、契約当事者相互に十分認識させ、紛争を防止するために宅建業者に書面の交付義務を課しているものである。

法律の規定

- ・ 宅建業者は、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、取引の当事者に対し、代金又は借賃の額、その支払方法など一定の事項を記載した書面(37条書面)を遅滞なく交付しなければならない。
(第37条第1項、第2項)
- ・ 宅建業者は、この書面を作成したときは、取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。
(第37条第3項)

制度の解釈・運用

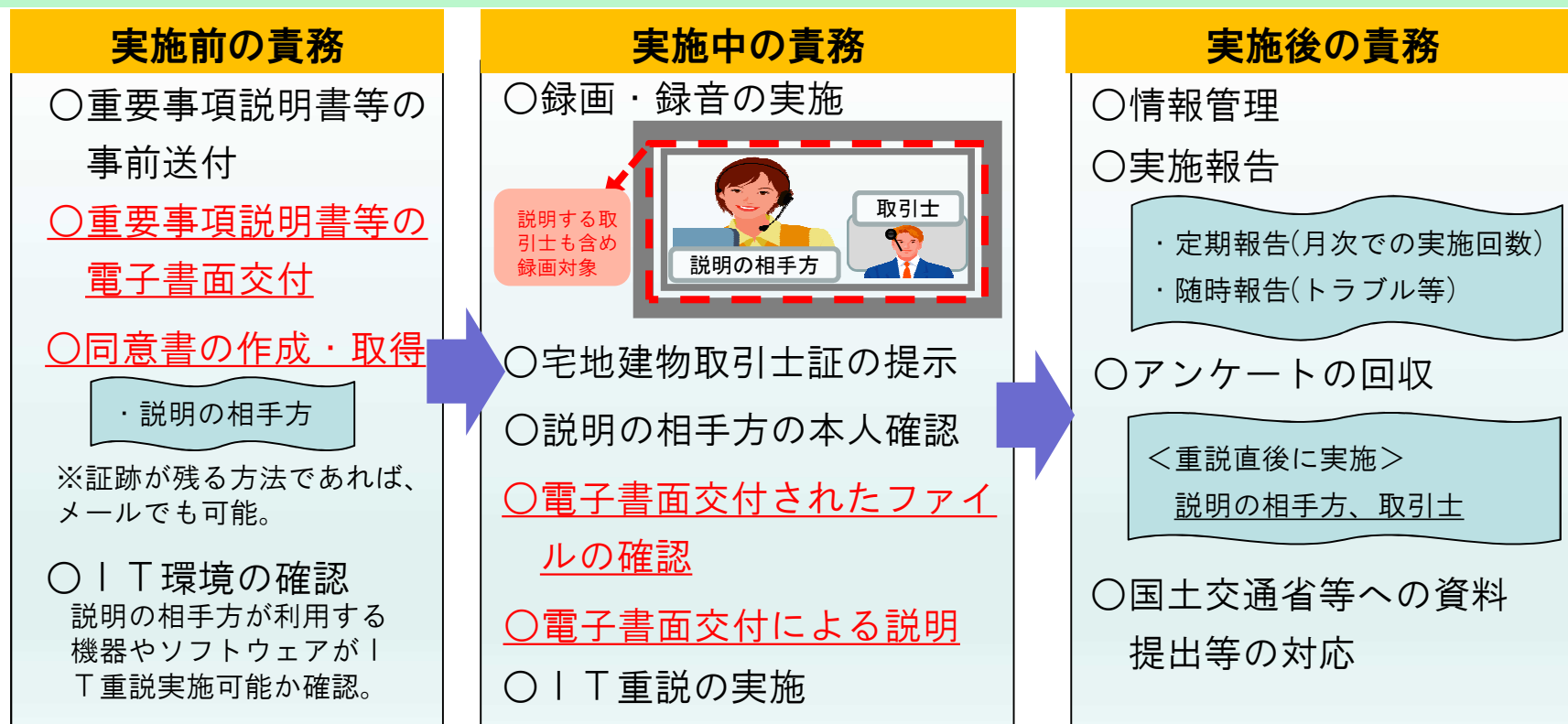
- ・ 37条に掲げる事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもって37条書面の交付とすることが認められており、また、一般的には、取引士が契約当事者に対面して交付していることが多い。
- ・ 法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

重要事項説明書等（35条、37条書面）の電磁的方法による交付（電子書面交付）に関する社会実験の概要

社会実験の概要

- 実施期間：令和元年10月より3か月間（予定）
- 対象取引：賃貸取引（対象物件の制限は設けない）
- 実施方法：IT重説により実施
- 活用ツール：（電子書面の交付）電子署名サービス等を利用
（IT重説の実施）テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等）

実施方法（赤字がIT重説の実施に加えて電子書面交付により追加される項目）



※宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等の書面（紙）による交付は必ず行う。

重要事項説明書における本社会実験の電子署名の対象範囲

本社会実験で作成する重要事項説明書のうち、電子署名の実験対象となる部分は宅地建物取引士の記名・押印部分についてのみである。

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名		印
	登録番号	()	
	業務に従事 する事務所	電話番号 ()	-

取引の様様 (法第34条第2項) 代 理 ・ 媒 介

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	㎡ (登記簿面積 ㎡)
	種類及び構造	
貸主氏名・住 所		

この部分は今回の実験対象外

- 取引士以外の部分は電子署名を施す必要はない。
- 登録事業者等の判断として、これらの箇所に電子署名を施すことは妨げない。

この部分が今回の実験対象

- 取引士の印に代えて電子署名をする必要がある。
- 電子署名はガイドライン記載の要件を満たすこと
- 印影は要件ではない。
- 印の部分を含めて書面で作成し、書面を電子化した上で、電子ファイルに電子署名する形でもよい。

本社会実験で作成する37条書面のうち、電子署名の実験対象となる部分は宅地建物取引士の記名・押印部分についてのみである。

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結し、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲）	住所 〒 氏名 電話番号	印
借主（乙）	住所 〒 氏名 電話番号	印
連帯保証人（丙）	住所 〒 氏名 電話番号 極度額	印
媒介業者	免許証番号 [] 知事・国土交通大臣 () 第 号	
代理	事務所所在地 商号（名称） 代表者氏名	印
宅地建物取引士	登録番号 [] 知事 第 号 氏名	印

この部分は今回の実験対象外

- 取引士以外の部分は電子署名を施す必要はない。
- 登録事業者等の判断として、これらの箇所に電子署名を施すことは妨げない。

この部分が今回の実験対象

- 取引士の印に代えて電子署名をする必要がある。
- 電子署名はガイドライン記載の要件を満たすこと
- 印影は要件ではない。
- 印の部分を含めて書面で作成し、書面を電子化した上で、電子ファイルに電子署名する形でもよい。

本社会実験で用いる電子署名サービスの要件については、「貸貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン（P 1 1）」において示している。

本実験で用いる電子署名サービスに求める要件

【ガイドライン抜粋（P11）】

本文

- ①重要事項説明の相手方がファイルへの記録を出力することによる書面を作成することができるものであること。（見読性）
- ②ファイルに記録された重要事項説明書等について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。（非改ざん性）
- ③当該重要事項説明書等に対して作成した宅地建物取引士本人が電子署名を施したことを検証できること。（作成者の本人性）

本文脚注（補足事項）

- ◆ ①について、例えば、電子書面交付による説明を実施した後に、説明の相手方が書面で保管を希望した場合などが考えられる。
- ◆ ③について、ここでの検証は、「電子署名及び認証業務に関する法律」第2条第1項第1号に示す内容であることは要しない。例えば宅地建物取引士が用いたID及びログ等の記録などにより、電子署名を施した者が宅地建物取引士本人であることを確認できるシステム・サービス等を用いる場合も含まれる。