



公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 豊田支部 御中

契約業務の電子化について

2022年8月25日
アットホーム株式会社
中部営業部 営業支援グループ
山田 浩平

自己紹介



アットホーム株式会社
中部営業部 営業支援グループ
推進役

山田 浩平 (やまだ こうへい)

<略歴>

2001年3月 入社(名古屋営業所配属)

2008年5月 豊橋営業所 所長

2009年9月 名古屋南営業所 所長

2011年11月 本社営業部 専任職

2013年9月 北陸営業所 所長
(同年4月から開設準備を担当)

2014年6月 中部営業部 企画営業グループ グループ長

2021年6月 中部営業部 営業支援グループ 推進役
⇒社内外における各種研修業務を担当

本日の流れ

- 1 デジタル化への歩み
- 2 不動産業界における契約業務の電子化
- 3 社会実験実施後アンケート結果
- 4 IT重説・電子契約デモンストレーション
- 5 当社「スマート契約」のご紹介

1

デジタル化への歩み

デジタル化への歩み①

■ 2013年(平成25年)6月 : 「世界最先端IT国家創造宣言」が閣議決定

アナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を全体とした制度へと見直すべく、対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、IT利活用のすそ野拡大の観点から、関連制度の精査・検討。

■ 2013年(平成25年)12月 : 「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」を政府が公表

アクションプランでは、28項目について対処方針を決定。

- ・高等学校での遠隔授業の正規授業化／国家資格の取得更新時におけるe-ラーニングの活用／不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則見直し／株式会社の事業報告等のウェブ開示など。

⇒「**対面以外の方法での重要事項の説明**」が盛り込まれたことを受け、2014年(平成26年)4月に国交省が「**ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会**」を設置。

■ 2021年(令和3年)5月 : 「デジタル改革関連法」が参院本会議にて可決・成立

デジタル改革関連法は下記6法で構成

- ①デジタル庁設置法
- ②デジタル社会形成基本法
- ③**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⇒押印義務と書面化義務の見直し**
- ④公的給付の支給等の迅速かつ確実な実施のための預貯金口座の登録等に関する法律
- ⑤預貯金者の意思に基づく個人番号の利用による預貯金口座の管理等に関する法律
- ⑥地方公共団体情報システムの標準化に関する法律

デジタル化への歩み②

『電子契約』と『電子署名』

『電子契約』

「契約書を電子的に作成し、通信回線を用いて相手方とその内容について合意形成すること」

『電子署名』

「紙への印鑑による押印・手書きの署名に相当する、電子文書に施す情報」
電子文書では電子署名を施すことによって、その電子文書が本人によるものであることを表すことを可能。

電子契約は契約書を電子化、デジタル化する行為のことであり、
電子署名はその中で電子文書が本人により作成されたことを表す役割を果たすもの。

デジタル化への歩み③

契約書の電子化の可否

電子契約が可能な場合

- 法令で「書面」に限定されていない場合
- 法令で「書面」に限定されているが、電磁的記録(電子文書)で代えられる旨の規定がある場合

電子契約ができない場合

- 法令で「書面」に限定されており、電磁的記録で代えられる旨の規定がない場合

※事業用定期借地権(借地借家法23条)・事業に関する債務の保証(民法465条の6)などは、今後も原則として公正証書等が必要。

※遺言書は書面(紙)しか認められていない。

2

不動産業界における 契約業務の電子化

宅建業法改正

◆2021年5月12日の国会でデジタル改革関連法が成立◆
2022年5月18日（水）に改正宅建業法が施行されました。

媒介契約書（34条の2）※1

重要事項説明書（35条）

賃貸借・売買契約書（37条）

施行前 押印・書面交付を義務付けていたものが

施行後 押印不要・電磁的方法が認められるようになる(ただし、交付先の同意が必要)

※事業用定期借地権設定契約（借地借家法23条3項）は法施行後も対象外

▼施行前・施行後比較表

媒介契約		重要事項説明			賃貸借・売買契約		
	宅建業者による押印	説明	宅建士による押印		宅建士による押印		
施行前	紙での交付必須	必須	オンラインOK	紙での交付必須	必須	紙での交付必須	必須
施行後	データ提供OK	省令などで定める方法 ※紙の場合は押印必須	オンラインOK	データ提供OK	不要	データ提供OK	不要

※1 宅建士ではなく宅建業者の押印。35条、37条と異なり押印が不要になったわけではなく、省令などが定める方法（電子書面の規定に同じ）であればデータ交付が可能ということであり、紙の場合は押印必須となります。

不動産契約業務の新たなパターン

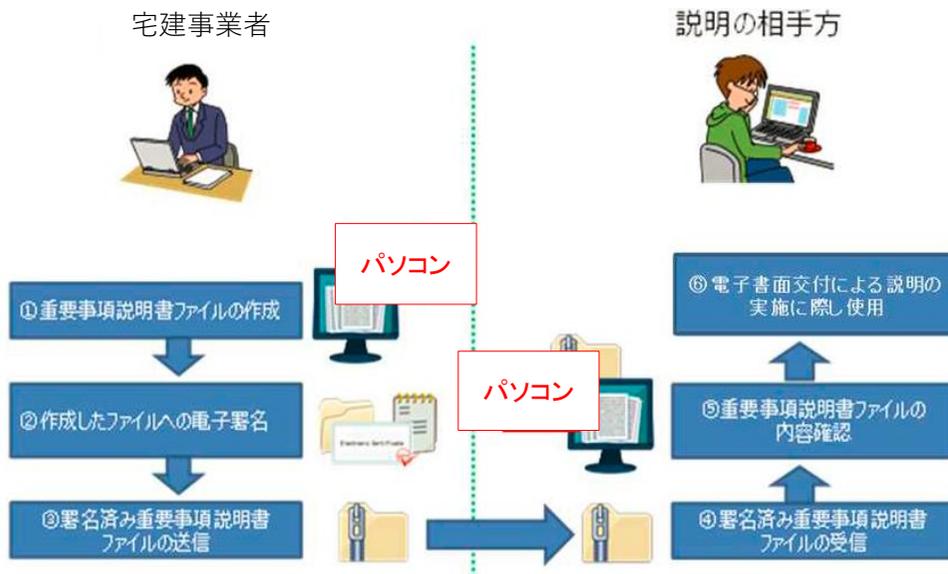
IT重説と電子契約を利用し、重説・契約締結を実施



「IT重説」と 「電子契約」 の本格運用開始により、非対面での重説・契約締結が可能！

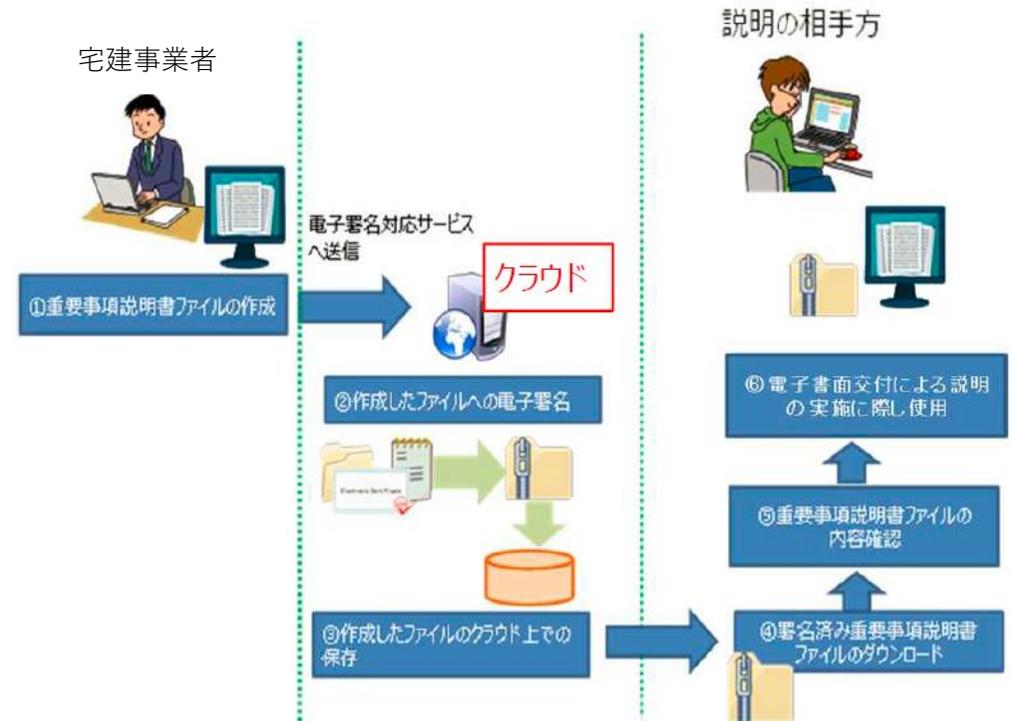
重要事項説明書等の電子書面交付の主な方法

①電子メール等の送信により交付する方法 (ファイルをパソコン等において改ざん防止措置を実施)



一定の要件で電子署名を講じたファイルを相手方に対して電子メールで送付する方法。なお電子メールでの送付をより安全に行うため、S/MIME(エスマイム)などのメール送付方式によることも想定される。

②サーバーからダウンロードの交付による方法 (ファイルをクラウドにアップロードして改ざん防止措置を実施)



宅建事業者が、クラウド等のサービス上で一定の要件で電子署名を講じたファイルを作成し、これをクラウド等の上で保存し、説明の相手方に、ダウンロードしてファイルを取得するよう依頼して、交付する方法。

「電子契約」の実施概要

遵守すべき事項(一部抜粋)

●説明の相手方への意向確認と承諾の取得

- ・承諾の取得は、「書面(紙)・電子メール等・Web上で承諾・CD-ROMやUSBメモリ等」いずれかの方法での取得が必要。
※一度承諾した説明の相手方等から拒否する旨の申出があった場合も同様。
※レインズが発行する登録証(34条の2第12項)を電磁的方法により提供を行う際も同様。

●電磁的方法による提供の要件

- ・説明の相手方等が出力することにより書面(紙)を作成できるものであること。
- ・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を講じていること。
- ・電子書面を他のファイル形式に変換する際などに「文字化け・文字欠け・表がぼやけない」等

●電磁的方法による提供に係る宅建士の明示

- ・作成した重要事項説明書等の電子書面には、当該宅建士の記名が必要。

●電磁的方法による提供の中止

- ・説明の相手方等が提供に係る意向の変更により拒否する旨の申出があった場合や、電子書面が閲覧できないトラブル等が生じ、当該トラブル等が解消しない場合には、電磁的方法による提供を中止する必要がある。

実施にあたって必ず対応すべき「**遵守すべき事項**」と、トラブル防止の観点から可能な限り対応いただきたい「**留意すべき事項**」の詳細は、[国土交通省「重要事項説明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](#)」にてご確認ください。

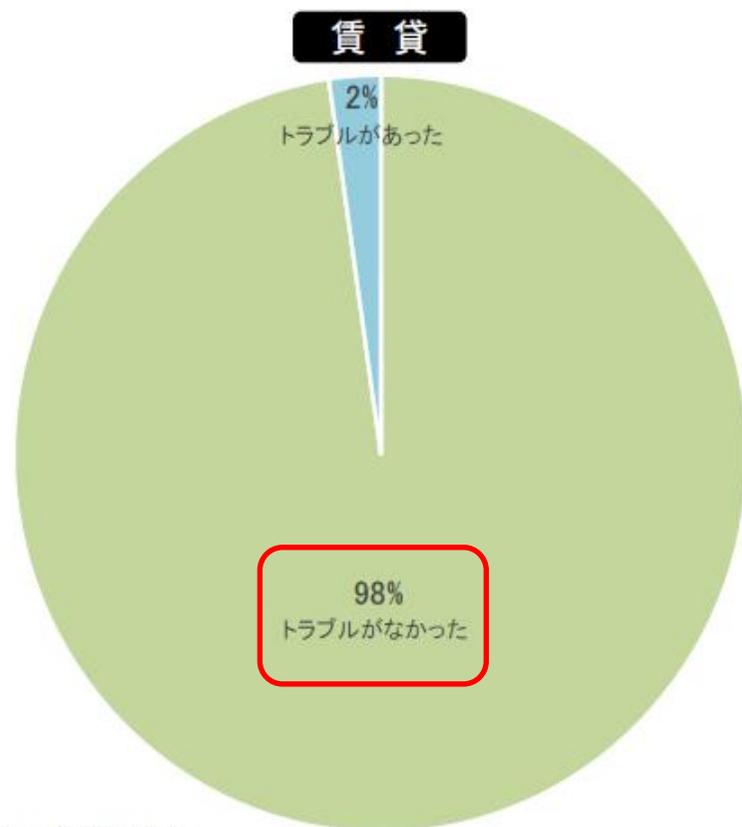
3

社会実験実施後アンケート結果

社会実験実施後アンケート結果①

◆電子書面交付によるトラブルの有無【宅建士】

- 賃貸、売買ともに、ほぼ全ての回答者においてトラブルはなかった。
- トラブルの内容は、電子ファイルを開くことができない、途中でパソコンが止まった。パソコンの映像が映らないなどがあげられている。これらのトラブルは再接続や設定の変更により対応できると考える。



※ トラブル内容

- ・電子ファイルを送付する際のトラブル
- ・電子ファイルを開くことが出来ないトラブル
- ・相手がWebになれていない(やり方わからない)
- ・途中でパソコンが止まった

(n=398)

(R3.3 設問修正)



※ トラブル内容

- ・PCの映像が映らず、スマホで接続して頂いた

(n=60)

社会実験実施後アンケート結果②

◆電子書面作成の容易さ【宅建士】

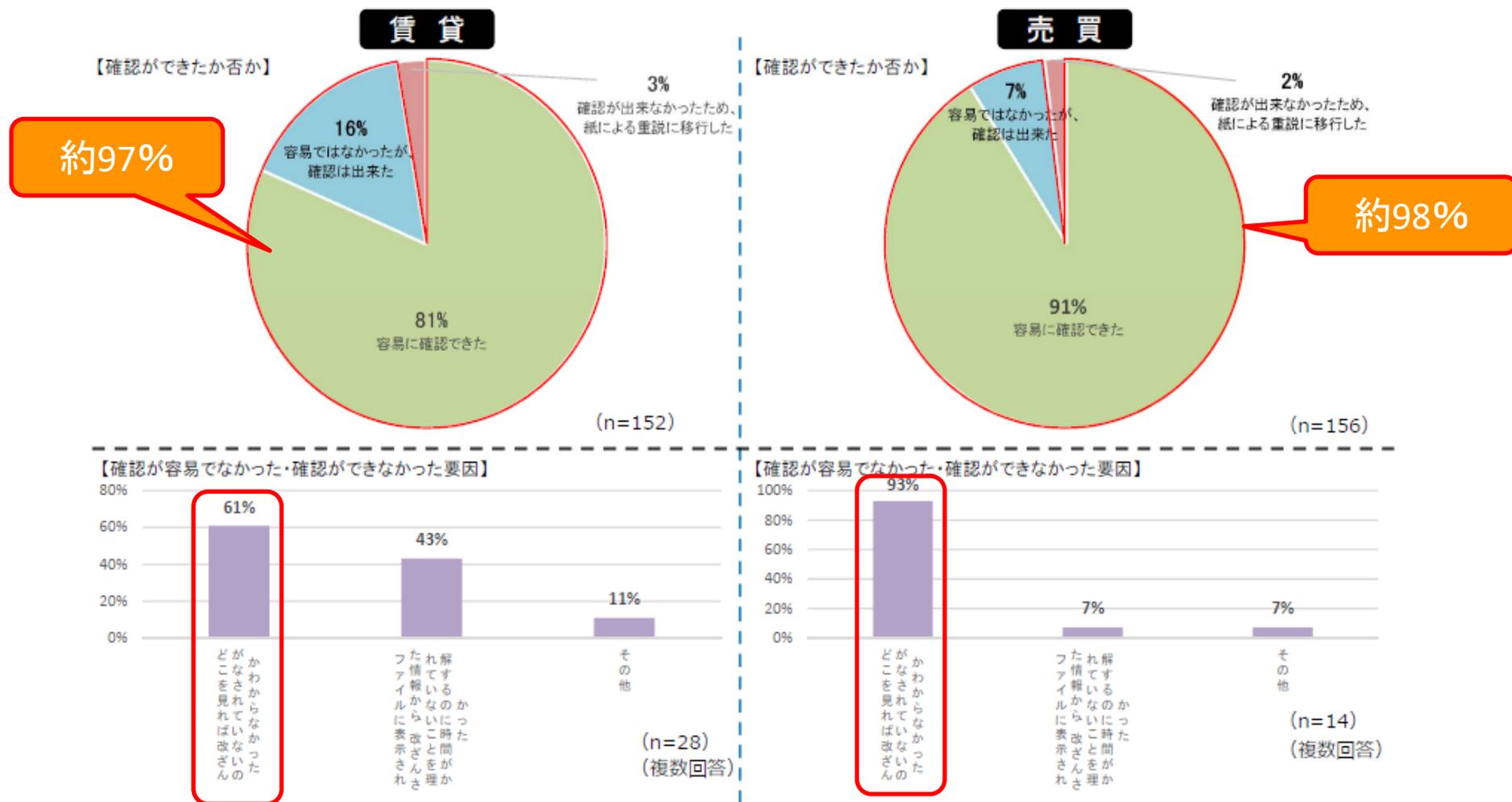
- 約9割の回答者が、電子書面の作成(改ざん防止措置を含む)は容易であったとしている。
- 容易に作成できなかった要因は、電子データへの変換や改ざん防止措置があげられた。



社会実験実施後アンケート結果③

◆電子書面が改ざんされていないことの確認【説明の相手方】

- ほぼ全ての回答者において電子書面が改ざんされていないことの確認ができた。
- 確認が容易ではなかったもしくは確認ができなかった要因は、どこを見れば改ざんされていないことが確認できるのかわからなかった点が最も多かった。

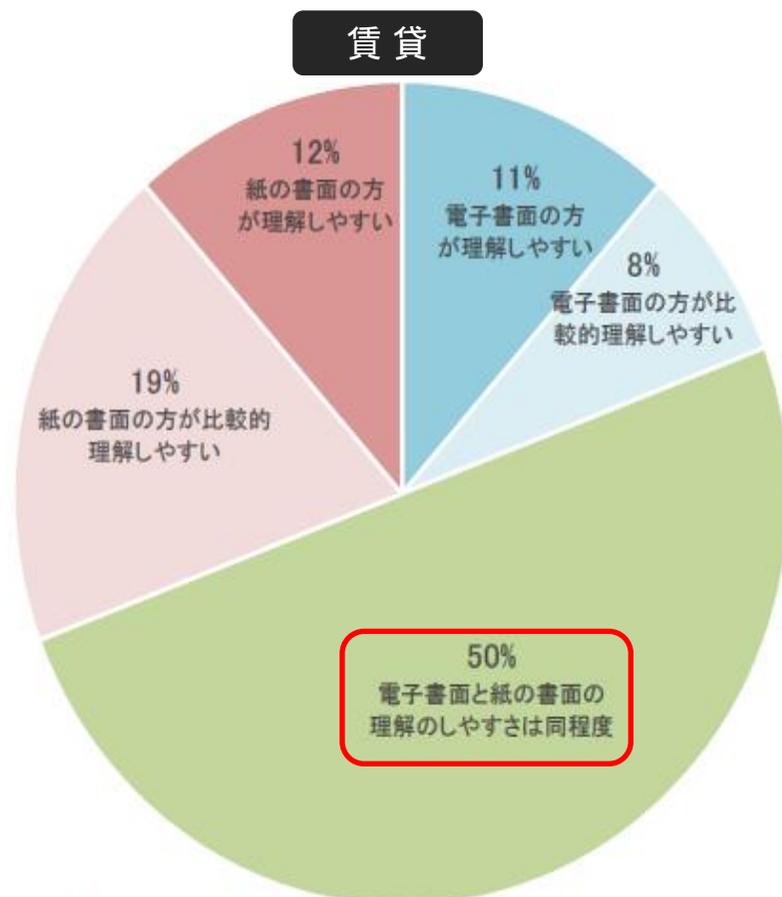


社会実験実施後アンケート結果④

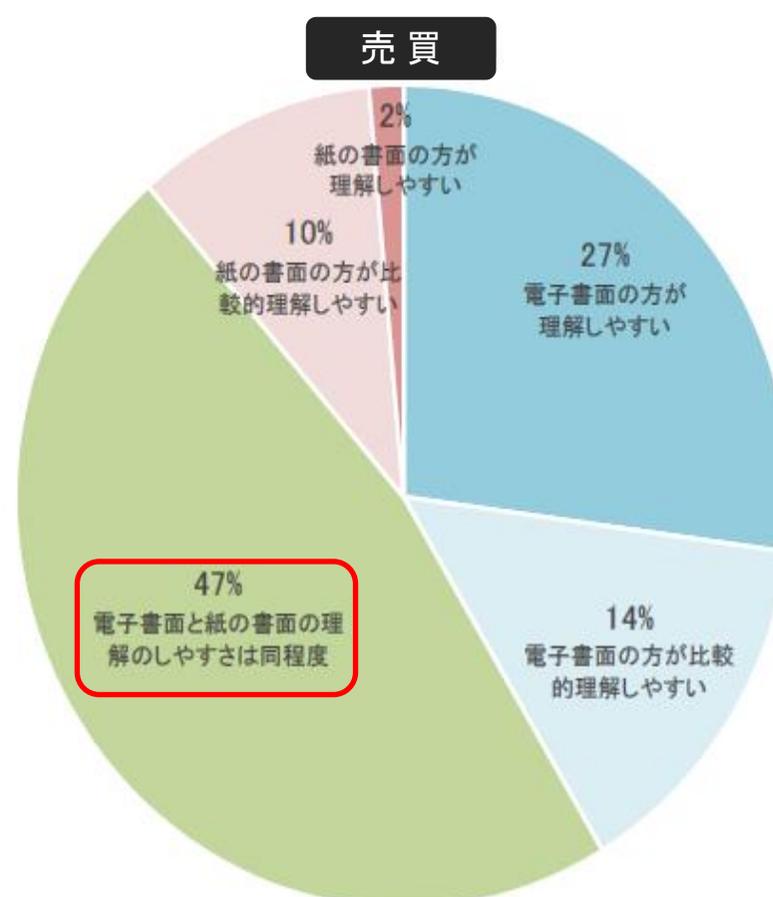
◆電子書面と紙の書面での理解のしやすさ比較【説明の相手方】

- 約5割の回答者において電子書面と紙の書面を比較した理解のしやすさは同程度であった。
- 「電子書面の方が理解しやすい」と合わせて、同程度以上との回答は、賃貸で約7割・売買で約9割。

※紙の書面での重説を受けたことがない者を除く。



- ※ 電子書面が理解しやすい理由
- ・説明している箇所を画面上で確認できる
 - ・画面の拡大縮小で文字が見やすい
 - ・重要な箇所が強調されていて見やすい



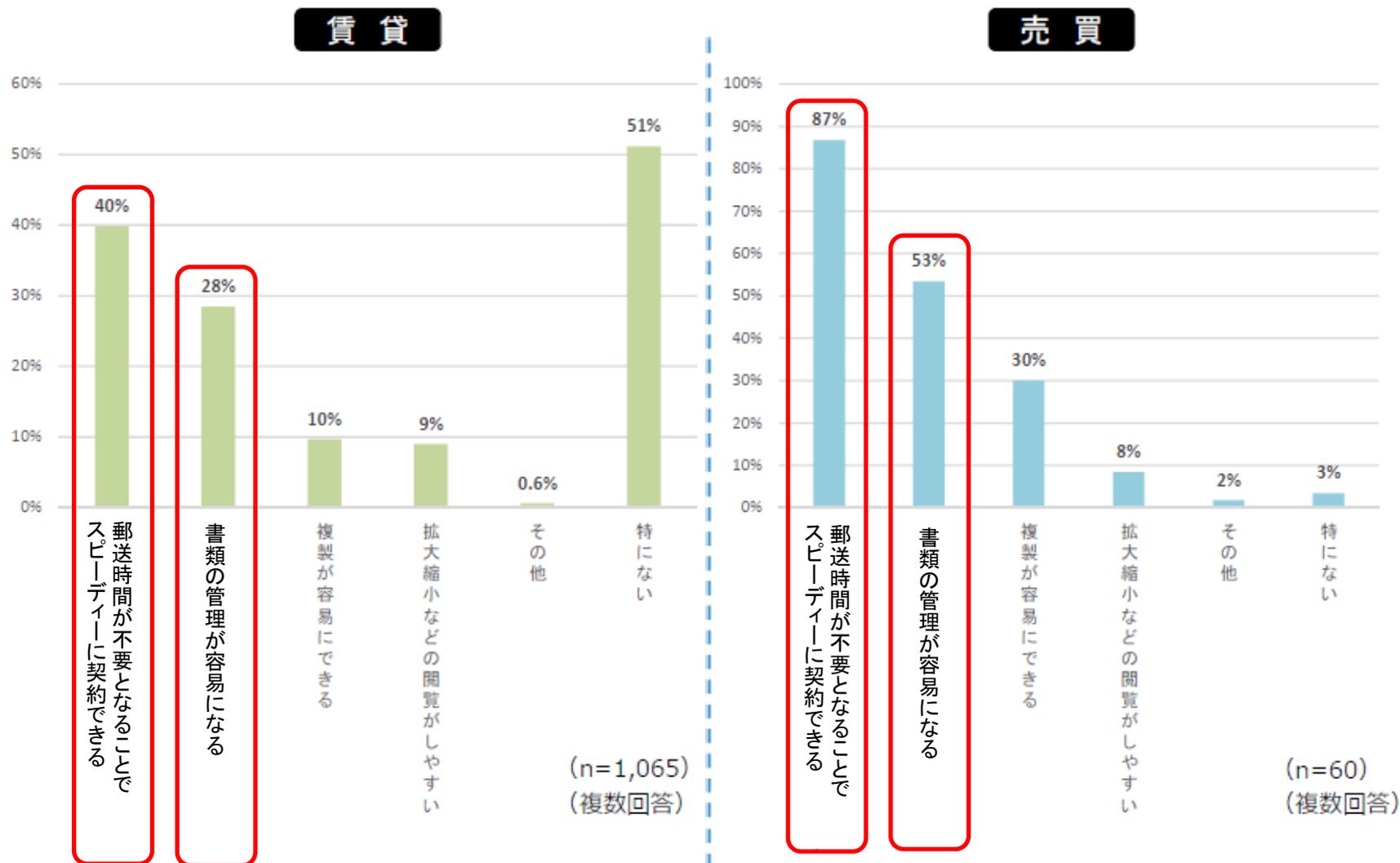
- (n=26) ※ 電子書面が理解しやすい理由
- ・説明している箇所を画面上で確認できる
 - ・画面の拡大縮小で文字が見やすい

(n=70)

社会実験実施後アンケート結果⑤

◆電子書面交付によるメリット【宅建士】

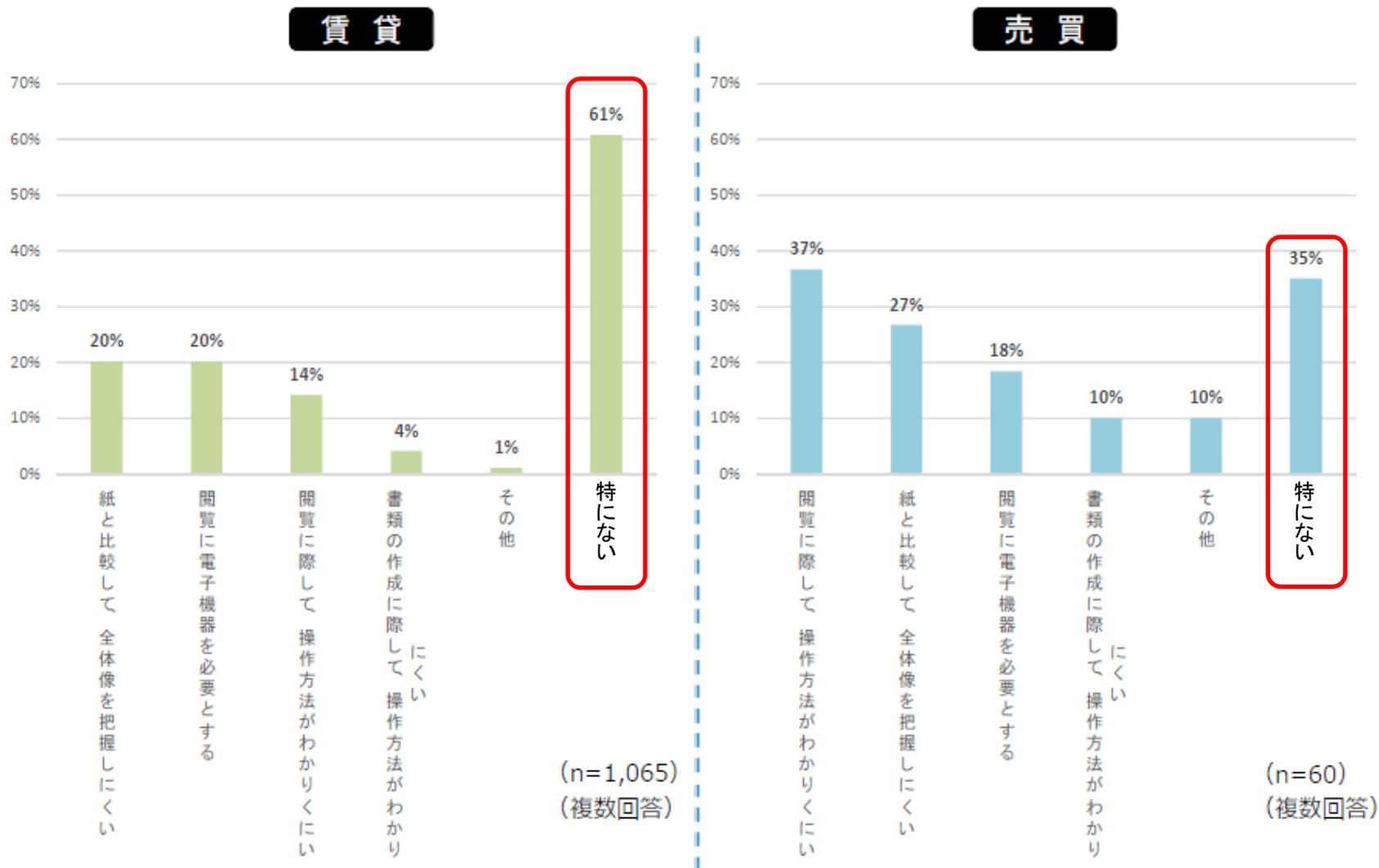
- メリットとして、郵送時間が不要となることでスピーディーに契約できる点が最も多くあげられた。
- 他に、書類の管理が容易になる点や複製が容易になる点などがあげられた。



社会実験実施後アンケート結果⑥

◆電子書面交付によるデメリット【宅建士】

- 賃貸、売買ともに、紙と比較して全体像を把握しにくい点が多くあげられた。
- 一方で、賃貸、売買ともにデメリットは特にないという点も多くあげられている。



4

IT重説・電子契約
デモンストレーション

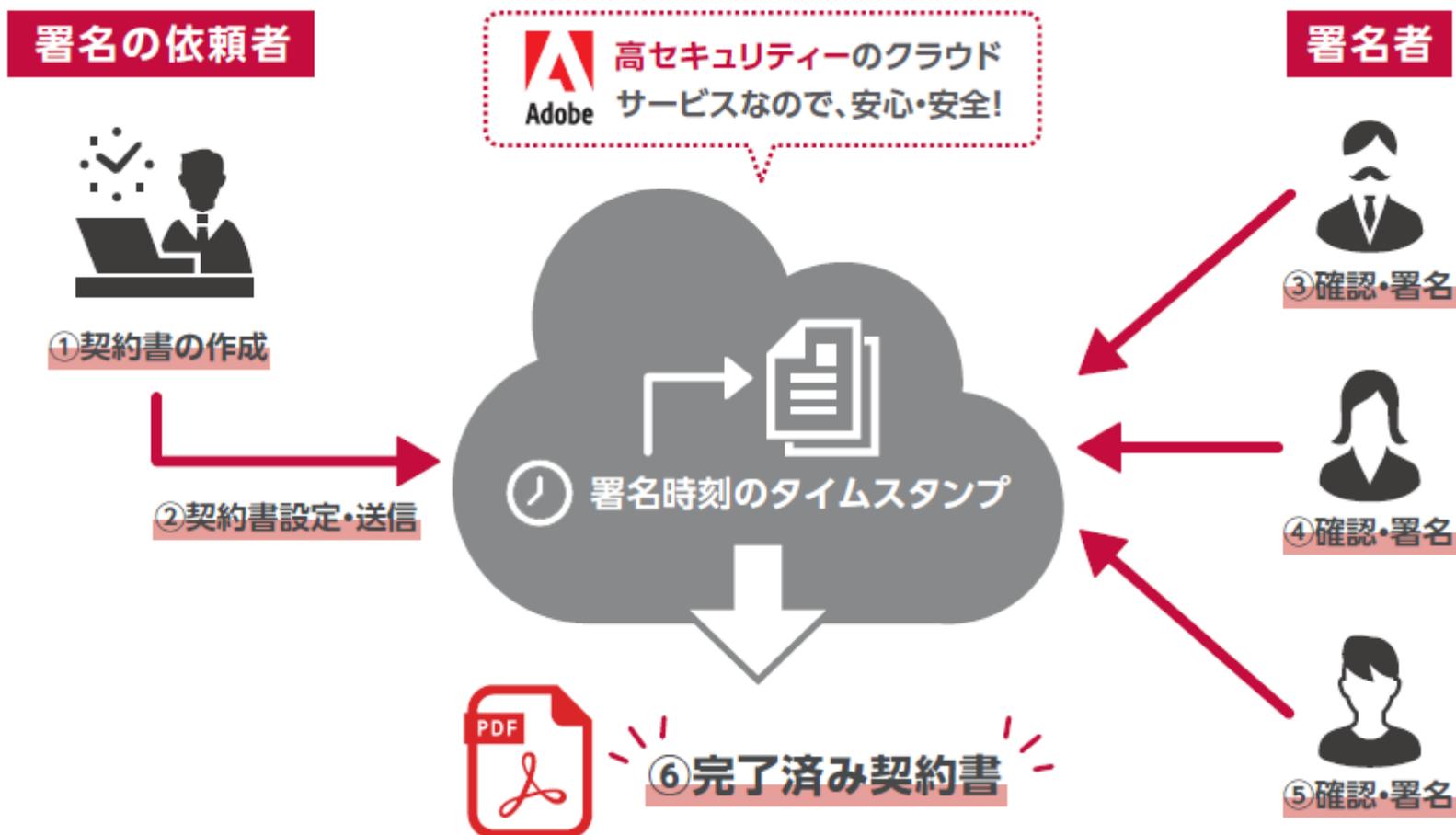
5

当社「スマート契約」のご紹介

当社「スマート契約」について

不動産業務で発生する文書の作成(PDF化)、送信、署名、トラック、管理までの一連のプロセスを完全デジタル化し、安全に業務を遂行できる、信頼性が高く法的にも有効な電子サインソリューションです。

at home × Adobe



スマート契約 法的有効性への対応

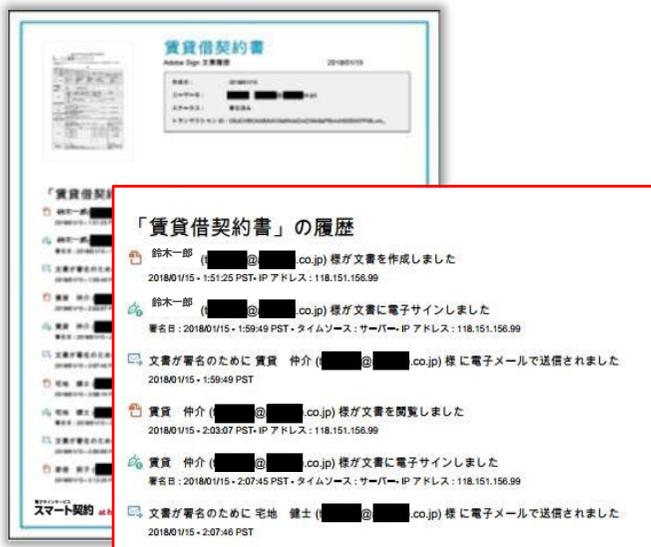
①本人性

メールアドレスおよび履歴ログで署名者本人が文書へ署名している証跡を取得します。パスワード認証や身分証のアップロードを組み合わせることにより、本人性を高めることも可能です。



メールアドレス

+



履歴ログ (タイムスタンプ)



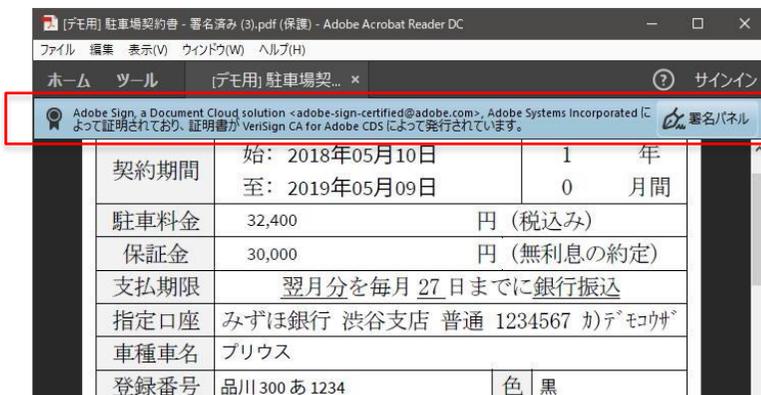
パスワード認証機能



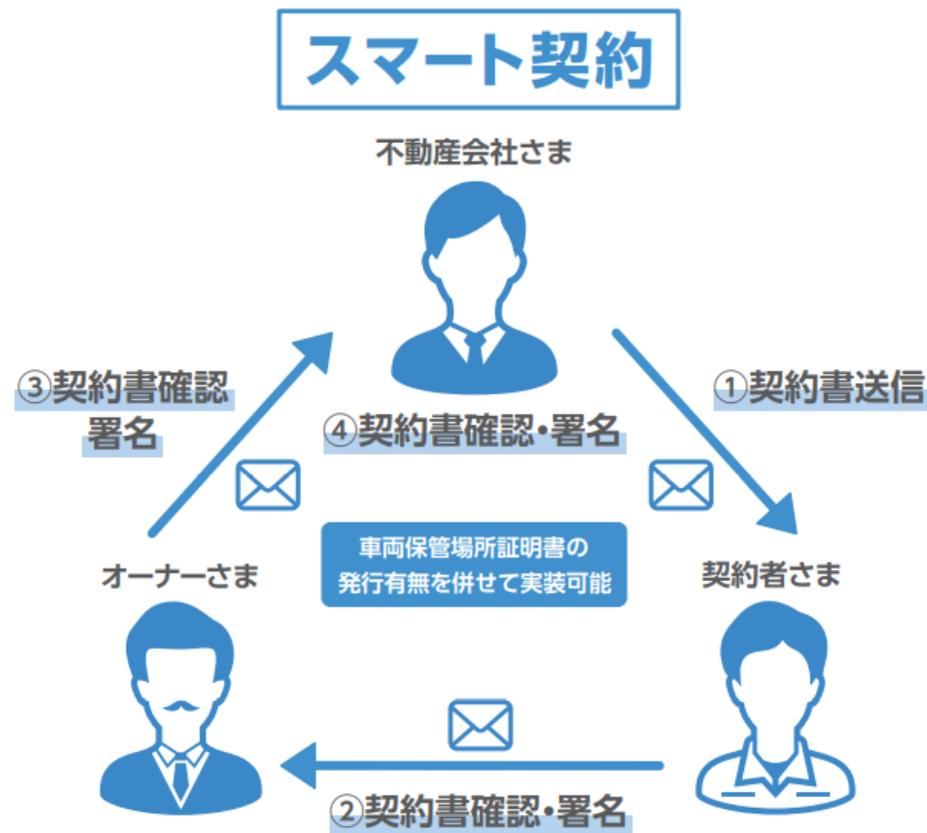
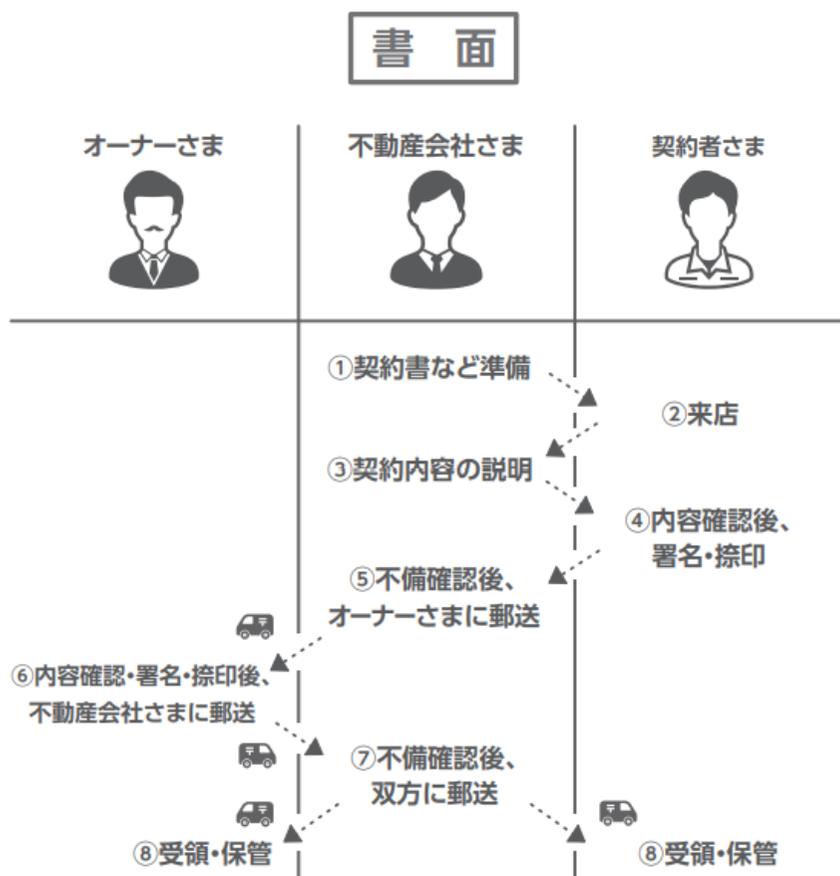
身分証画像アップロード機能

②非改竄性

公開鍵方式(PKI)により最終署名済みのPDFをロックします。



「スマート契約」で駐車場契約する場合



● 郵送費がかかる→1件につき 郵送費 **820円** (郵送回数:4回)

● 契約締結までに時間がかかる→約 **1ヵ月**

- ・来店日程の調整が大変
- ・対面接客時間を確保する必要がある

スマート契約
ご利用なら



● 820円だった郵送費が、**300円に!**

● 駐車場契約締結までにかかる期間が、**3日に!**

非対面で
契約完了!

※ 郵送費は定形外郵便物の150gの料金205円にて算出。 ※ 保証会社などは要調整となります。 ※ 上記は1トランザクションで一連の処理が完了した場合の事例です。

★本日のまとめ★

2022年(令和4年)5月18日より、宅建業法第34条の2、第35条および第37条に基づき交付する書面の電磁的方法による提供が可能となった。

本格運用前の社会実験ではトラブルはほぼなく、書面の作成等もスムーズに運用されており、「IT重説」・「書面の電子化」は「宅建事業者」および「説明の相手方」双方にとってさまざまなメリットがある。

先行して本格運用が開始となった「IT重説」の認知度は高く、契約業務の方法として一定の定着を見せている。「書面の電子化」の認知度も今後高まっていくと予想。

ご清聴ありがとうございました