

[smbiz.asahi.com](https://smbiz.asahi.com)

## 宅建業法の改正とは【2022年5月施行】重要事項説明書などを電子化 | ツギノジダイ

杉本崇

[補助金・経営ノウハウ](#)

2022.05.08 (最終更新:2022.05.13)



賃貸契約のデジタル化のイメージ(朝日新聞デジタルから引用)

宅地建物取引業法(宅建業法)の改正法が2022年5月18日に施行されます。この改正法は、賃貸や売買といった不動産取引に必要な重要事項説明書などを電子化できるようにするものです。書類に宅地建物取引士の押印も不要となり、不動産取引のDXなど新たな商機につながる可能性があります。改正のポイントをわかりやすく整理しました。

### 宅地建物取引業法(宅建業法)とは

宅地建物取引業法(宅建業法)とは、宅地・建物の公正な取引が行われるよう促し、購入者の利益の保護を目的とした法律です。

これまでの不動産取引では、書面（紙）で重要事項説明書などの交付を義務つけてきました。しかし、政府のIT戦略である「世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」を受けて、不動産取引時の書面を電子化できないか検討が進められてきました。

ITを利用した重要事項説明や、重要事項説明書の電子化について社会実験をしたところ、目立ったトラブルが起きなかったといえます。

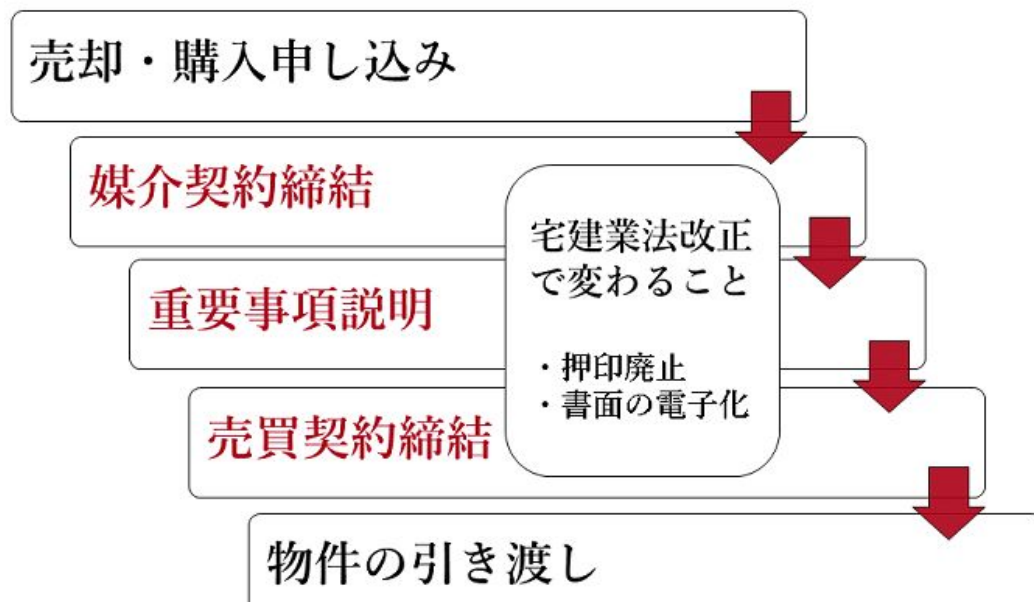
## 宅地建物取引業法（宅建業法）の改正のポイント

デジタル改革関連法の一つ、「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2021年5月に施行されました。この法律は、行政・民間の手続きから押印を不要にし、書面交付が義務付けられていた民間手続きについて、電磁的方法で行うことを認めたものです。

その一環で、宅地建物取引業法やその規則なども改正され、2022年5月18日に施行されることになりました。法改正により、宅地建物取引士の押印を廃止したうえで、次のような書面を電子メール、Webページからのダウンロード、USBメモリなどで交付できるようになりました。

1. 媒介契約締結時書面
2. 指定流通機構（レインズ）への登録を証する書面
3. 重要事項説明書
4. 契約締結時書面

# 不動産取引の流れ



不動産取引の流れと宅建業法改正により押印廃止と書面の電子化が認められる手続きのイメージ

## 国交省の実施マニュアルに注意点

国交省は、宅建業者に向けて「[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](#)」

を公表しています。

マニュアルでは、重要事項説明書などの交付時や、テレビ会議などのITを活用した重要事項説明(IT重説)をするときに、必ず対応すべきである「遵守すべき事項」、契約当事者間でのトラブル防止の観点から可能な限り対応したほうが良い「留意すべき事項」を挙げています。遵守すべき事項には、たとえば次のような内容があります。

不動産取引のデジタル対応を進める前に確認しておきましょう。

### 宅建業者が相手方のIT環境を確認する

マニュアルでは、宅建業者が説明する相手方のIT環境について、次のようなことに対応できる

か事前に確認する必要があると定めています。

- 重要事項説明書をダウンロードしてもらった形式の場合、その形式に対応可能か
- 提供する電子書面が改変されていないかどうかの確認が可能か
- 宅建業者が利用する予定のソフトウェアに対応可能か

また、ITを活用した重要事項説明(IT重説)を開始する前に、相手方が重要事項説明書や添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること、IT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認する必要があると定めています。

映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、宅建士はIT重説を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、IT重説を再開する必要があるとしています。

### 重要事項説明書などの電磁的方法による提供の要件

説明の相手方に提供する重要事項説明書などは、以下の要件を満たす必要があります。とくに、改変されていないかどうかをどのような方法で確認することができるのかについては確実に理解してもらった必要があると説明しています。

- 説明の相手方等が出力することで書面(紙)を作成できる
- 電子書面が改変されていないかを確認できる措置を講じている

### 電子書面の作成方法

実施マニュアルでは、重要事項説明書などの電子書面を作成するときに、ファイルへの記録の方式に指定はないと説明しています。

ただし、作成した電子書面を他のファイル形式に変換する際などに、使用していた文字や表が、文字化け、文字欠けが生じていないことや、表がぼやけてしまわないかを確認する必要があると定めています。

重要事項説明書等の電子書面を提供した際には、説明の相手方等に対し、提供した旨の通知が必要となります。マニュアルでは次のような方法を例示しています。

#### 電子書面を提供する 方法

#### 提供した旨の通知方法(例)

電子メール等

電子メール等を送信後、電話で電子メール等を送信した旨を伝える

電子書面を提供する 方法	提供した旨の通知方法(例)
Webページからのダウンロード	Web ページからのダウンロードが可能となった時に、その旨を電話や電子メールで掲載URLとともに伝える
CD-ROM や USB メモリ等	電子書面を記録したCD-ROMやUSBメモリ等を発送

### 契約の相手方が契約当事者本人や代理人であることの確認

売買取引では、マネー・ローンダリングを防止する観点から、犯罪収益移転防止法により、契約当事者本人であることの確認をする必要があります。

[経営者に役立つメルマガを配信 無料会員登録はこちら](#)

### この記事を書いた人

- [杉本崇](#)

ツギノジダイ編集長

1980年、大阪府東大阪市生まれ。2004年朝日新聞社に記者として入社。医療や災害、科学技術・AI、環境分野、エネルギーを中心に取材。町工場の工場長を父に持ち、ライフワークとして数々の中小企業も取材を続けてきた。

[杉本崇の記事を読む](#)

- [カテゴリートップへ](#)