

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

2021年7月号

デジタル社会形成整備法による押印義務・書面化義務の見直し
～宅建業法と借地借家法の改正を中心に～

- I. はじめに
- II. 宅建業法の改正
- III. 借地借家法の改正
- IV. 経過措置
- V. 適用対象法令一覧

森・濱田松本法律事務所
弁護士 佐伯 優仁
TEL. 03 6266 8523
masahito.saeki@mhm-global.com
弁護士 内津 冬樹
TEL. 03 6266 8947
fuyuki.uchitsu@mhm-global.com
弁護士 村田 陽祐
TEL. 03 6266 8545
yosuke.murata@mhm-global.com

I. はじめに

2021年5月12日、「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」（以下「本法」という。）が成立し、同月19日に公布された。本法を含むデジタル改革関連法案は、新型コロナウイルス対応においてデジタル化の遅れが顕在化したこと等も受けて提出されたものであり、その中でも本法は、同日に交付された「デジタル社会形成基本法」（以下「基本法」という。）に基づき、デジタル社会¹の形成に関する施策を実施するため、個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（マイナンバー法）等の関係法律について所要の整備を行うとともに、合計48の法律について押印義務の見直し（脱ハンコ）、書面化義務の見直し（ペーパーレス化）を図るものとなっている。

押印義務・書面化義務の見直し対象法令は後述「V. 適用対象法令一覧」に記載のとおりであるが、見直し対象には多くの不動産関連法令が含まれている。不動産関連法令における押印義務や書面化義務は、昨今のデジタル化推進の流れにおける不動産分野の遅れの原因となっており、また、実務的にも新たな不動産ビジネスの支障となっているとの指摘がなされていたところであり、本法による見直しにより、デジタル化が大きく進むことが期待される。

本ニュースレターでは、押印義務・書面化義務の見直し対象のうち、不動産取引実務において特に利用頻度が高く、実務的影響が大きいと考えられる、①宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）における重要事項説明書等の押印義務の廃止・書面の電子

¹ デジタル社会とは、「インターネットその他の高度情報通信ネットワークを通じて自由かつ安全に多様な情報又は知識を世界的規模で入手し、共有し、又は発信するとともに、…人工知能関連技術、…インターネット・オブ・シングス活用関連技術、…クラウド・コンピューティング・サービス関連技術その他の従来の処理量に比して大量の情報の処理を可能とする先端的な技術をはじめとする情報通信技術…を用いて電磁的記録…として記録された多様かつ大量の情報を適正かつ効果的に活用すること…により、あらゆる分野における創造的かつ活力ある発展が可能となる社会」をいう（基本法2条）。

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

化、及び②借地借家法における定期借地契約・定期建物賃貸借契約の電子化に焦点を当てて解説することにする。

なお、本法の施行日は原則 2021 年 9 月 1 日であるが、宅建業法及び借地借家法に関する規定は、別途政令で施行日が定められることとされている（後述「IV. 経過措置」参照）。

II. 宅建業法の改正

本法は、宅建業法について、①これまで「書面」を作成して「記名押印」が必要とされていた重要事項説明書、契約締結時交付書面及び媒介（代理）契約について、一定の場合に「電磁的方法」による提供を可能とし（ペーパーレス化）、また、②重要事項説明書及び契約締結時交付書面について「押印」を不要（脱ハンコ）とする改正を加えるものである。それぞれの改正の概要は、以下のとおりである。

1. 重要事項説明書の脱ハンコ・ペーパーレス化

現行の宅建業法上、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者に対して、契約成立前に、宅地建物取引士をして、一定の事項を記載した「書面」（重要事項説明書）を交付して説明しなければならず（宅建業法35条1項）、かつ、当該書面には宅地建物取引士が「記名押印」しなければならない（同条5項）。

本法による改正後は、まず、重要事項説明書への宅地建物取引士の「押印」が不要とされ「記名」のみで足りるものとされる（改正後の同条5項）。つまり、重要事項説明書を書面で作成する場合であっても脱ハンコが認められることになる。

更に、以下の規定が同条8項として新設される（下線は筆者による）。

8 宅地建物取引業者は、第一項から第三項までの規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより…相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって第五項の規定による措置（注：記名の要請）に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

これにより、以下の2つの要件が満たされれば、重要事項説明書の「交付」があったものとみなされることになる。

- ① 政令で定める方法により相手方の承諾を取得する必要があること。
- ② 宅地建物取引士による記名に代わる措置として国土交通省令で定める電磁的

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

方法によること。

この点、本ニュースレターの発行日時点では、まだ政令、国土交通省令が制定されていないため、具体的な依頼者の承諾取得の方法や電磁的方法の内容については政省令の成立を待つ必要がある。もっとも、重要事項説明等については、「電子書面交付に関する社会実験」が2021年3月から実施されており、国土交通省からガイドライン²が公表されている。このガイドラインでは、重要事項説明等の電子交付の方法として、(1)一定の要件で電子署名を講じたファイルを電子メールで送信する方法、(2)一定の要件で電子署名を講じたファイルをクラウド上で保存し、説明の相手方がダウンロードする方法等が想定されており、政省令の内容もこれを踏まえたものになることが予想される³。

なお、重要事項説明等については、これまで対面による説明が原則とされつつ、ITを活用したデジタル社会への移行を目指した取り組みとして、2017年10月から賃貸取引を対象に「IT重説」の本格運用が開始し、売買取引についても2021年3月から本格運用が認められていたところである⁴。このIT重説では、現行の宅建業法を前提として、宅地建物取引士が記名押印した書面の重要事項説明書を事前に相手方に送付しておくことが必要とされており、PDFを電子メールで送付する等の方法は認められていなかった。もっとも、重要事項説明等の電子化については引き続き社会実験が行われてきており、本法は、この取り組みの到達点として、重要事項説明等につき電子書面交付を認める改正である。今後は、政省令の制定や「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」及び「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」も改正され、更なる運用面の整備がなされていくことが予想される。

2. 契約締結時交付書面の脱ハンコ・ペーパーレス化

現行の宅建業法上、宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、契約締結時にその相手方（代理の場合は相手方及び代理を依頼した本人、媒介の場合は媒介により成立した契約の各当事者）に、一定の事項が記載された「書面」（契約締結時交付書面）を作成し、宅地建物取引士に「記名押印」させて交付しなければならない（宅建業法37条1項、3項）。宅地又は建物の賃貸について代理又は媒介をした場合も同様に契約締結時交付書面の交付が必要とされている（同条2項）。

本法による改正後は、まず、契約締結時交付書面への宅地建物取引士による「押印」

² 国土交通省「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概要」
<https://www.mlit.go.jp/common/001390401.pdf>

³ この点、建設業法においては請負契約における電子書面交付が既に認められており（建設業法 19 条 3 項）、「その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法」により契約の相手方の承諾を取得するものとされ（建設業法施行令 5 条の 5）、また、書面交付の電磁的方法としては、電子メールを送信する方法やウェブページで公開してダウンロードさせる方法等が規定されており（建設業法施行規則 13 条の 4）、参考となる。

⁴ 国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第 35 条第 1 項関係

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001413564.pdf>

国土交通省「IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001397149.pdf>

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

が不要とされ「記名」のみで足りるものとされる（改正後の同条3項）。契約締結時交付書面を書面で作成する場合であっても脱ハンコが認められることになる。

更に、契約締結時に提供すべき事項を電磁的方法により提供することを可能とする規定が新設される。新設される規定は、売買又は交換に係る規定を例にとれば、以下のとおりである（同条4項。賃貸については、同趣旨の規定が同条5項として追加される。）（下線は筆者による。）。

4 宅地建物取引業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって前項の規定による措置（注：記名の要請）に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

一 （以下、省略）

前述の重要事項説明書と同様、以下の2つの要件が満たされれば、契約締結時交付書面の「交付」があったものとみなされることになる。具体的な内容は政省令の成立を待つ必要がある点も同様である。

- ① 政令で定める方法により相手方の承諾を取得する必要があること。
- ② 宅地建物取引士による記名に代わる措置として国土交通省令で定める電磁的方法によること。

3. 媒介（代理）契約のペーパーレス化

現行の宅建業法上、宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（媒介契約）を行うときは、一定の事項が記載された「書面を作成」して「記名押印」し、依頼者にこれを交付しなければならない（宅建業法34条の2第1項）。

本法による改正後は、同条11項として、以下の条項が新設される（下線は筆者による。）⁵。

11 宅地建物取引業者は、第一項の書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。以下同じ。）であって同項の規定による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

⁵ このほか、専任媒介契約締結時の登録書面引渡し義務（宅建業法34条の2第6項）を電磁的方法により行うための規定が同条12項として追加されるが、ここでは割愛する。

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

これにより、以下の2つの要件を満たす場合には、媒介契約書面への「記名押印」及び「交付」がみなされる。承諾取得の方法及び電磁的方法の具体的な内容について政省令の成立を待つ必要がある点は、前述の重要事項説明及び契約締結時交付書面と同様である。

- ① 政令で定める方法により、依頼者の承諾を得る必要があること。
- ② 記名押印に代わる措置として国土交通省令で定める電磁的方法によること。

なお、媒介契約については、書面で作成する場合は依然として「記名押印」が必要とされており（前述の重要事項説明書及び契約締結時交付書面と異なり、「記名」のみとする改正が行われていない）、その意味で前述の各書面とは異なり脱ハンコの対象外とされている点にも留意する必要がある。

Ⅲ. 借地借家法の改正

本法は、借地借家法に関して、これまで「書面」による作成を必要としていた①定期借地権の特約、及び②定期建物賃貸借契約について、電磁的記録による作成（ペーパーレス化）を認める改正を加える。それぞれの改正の概要は、以下のとおりである。

1. 定期借地権の特約のペーパーレス化

現行の借地借家法上、存続期間を50年以上として借地権を設定する場合には、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物買取請求権を行使しない旨の特約（定期借地権の特約）を定めることが可能とされているが、当該特約は公正証書による等「書面」により行われなければならない（借地借家法22条）。

本法による改正後は、同条2項として、以下の条項が新設される（下線は筆者による。）。

2 前項前段の特約がその内容を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第三十八条第二項及び第三十九条第三項において同じ。）によってされたときは、その特約は、書面によってされたものとみなして、前項後段の規定を適用する。

これにより、定期借地権の特約を「電磁的記録」により行うことにより、書面の作成が不要となりペーパーレス化が実現可能となる。

「電磁的記録」とは、「電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるもの」と定義されており、これは民法で用いられている定義と同じである（民法151条4項参照）。民法の議論においては、電磁的記録の様式について特段の制限は

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

なく、署名・押印も必要とされないと解されており、従って、例えば、当事者の一方が、書面や電子メールで協議を申し込み、他方がこれへの返信で協議に応じる旨を回答する方法をとることも可能と考えられている⁶。かかる解釈は、本法による改正後の借地借家法の解釈においても参考になるが、実務的には、借地借家法が「公正証書等」とあえて記載している趣旨も踏まえ、電子契約サービスの利用等、より慎重な対応が採られる可能性も十分予想されるところであり、今後の実務の動向が注目される。

なお、本法による改正後も、事業用定期借地権（専ら事業の用に供する建物の所有を目的とした借地権。借地借家法23条）は依然として公正証書による必要があるとされており（同条3項）、事業用定期借地契約を電子契約により行うことはできない。

2. 定期建物賃貸借契約のペーパーレス化

現行の借地借家法上、①契約期間の更新がない定期建物賃貸借契約は、公正証書による等「書面」により契約をしなければならず（借地借家法38条1項）、また、②同契約の締結時には、賃貸人は、事前に賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した「書面」（事前説明書面）を交付して説明することが求められている（同条2項）。

本法による改正後は、上記①及び②の各要請につき、以下のような規定が新設される（下線は筆者による。）。

<①定期建物賃貸借契約について>

2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

<②事前説明書面について>

4 建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

①定期建物賃貸借契約については、「電磁的記録」による方法が許容されるのみであり、前述の定期借地権の特約と同じ議論が当てはまる。

他方で、②事前説明書面については、以下の2つの要件を満たすことが必要とされている。

- ① 政令で定める方法により賃借人の承諾を取得する必要があること。
- ② 法務省令で定める電磁的方法によること。

⁶ 鎌田 薫他編『重要論点 実務 民法（債権関係）改正』（商事法務、2019年）213頁参照。

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

この点、本ニュースレターの発行日時点では、まだ政令、法務省令のいずれも制定されていないため、具体的な賃借人の承諾取得の方法及び電磁的方法の内容については、政省令の成立を待つ必要がある。

IV. 経過措置

冒頭に記載のとおり、本法は原則として2021年9月1日から施行される（附則1条1項）が、宅建業法及び借地借家法に関する規定は、公布の日から1年を超えない範囲内において政令で定める日（2022年5月19日まで）に施行されることとされている（附則1条4項）。

また、本法による改正後の借地借家法の規定は、借地借家法に関する規定の施行の日以降にされる特約について適用されることとされている（附則5条）。

V. 適用対象法令一覧

【押印義務廃止対象法令一覧】

No.	法令	見直しの概要
1	公認会計士法	監査報告書における押印の廃止等
2	地方自治法	直接請求に係る署名簿への押印の廃止
3	鉱業等に係る土地利用の調整 手続等に関する法律	公害等調整委員会が行う不服の裁定に係る申請書への押印廃止
4	政党交付金の交付を受ける政党等に対する法人格の付与に関する法律	政党等の登記手続における添付書面への押印廃止（登録印等の押印を求めるものを除く）
5	行政不服審査法	口頭で審査請求を行う陳述人の押印廃止
6	民法	領事が作成する公正証書遺言及び秘密証書遺言の封紙に対する遺言者及び証人の押印廃止
7	抵当証券法	抵当証券交付申請書への押印廃止
8	戸籍法	戸籍の届書への押印廃止
9	建物の区分所有等に関する法律	区分所有者の集会の議事録における押印の廃止
10	刑事収容施設及び被収容者等の処遇に関する法律	刑事収容施設における審査の申請等に係る書面への押印廃止
11	通関業法	通関士における押印廃止
12	死産の届出に関する規程	死産の届出に関する書類への捺印廃止
13	国民年金法	年金数理に関する業務に係る書類への押印廃止
14	社会保険労務士法	社会保険労務士が申請書等（省令で定めるもの）

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

		に限る。)を作成した場合等において、その作成の基礎となった事項等を付記等をした際の押印廃止
15	確定給付企業年金法	年金数理に関する業務に係る書類への押印廃止
16	公的年金制度の健全性及び信頼性の確保のための厚生年金保険法等の一部を改正する法律	存続厚生年金基金に係る年金数理に関する業務に係る書類への押印廃止
17	建築士法	設計図書への押印の廃止
18	宅地建物取引業法	宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書等への押印の廃止
19	不動産の鑑定評価に関する法律	鑑定評価書への押印の廃止
20	不動産特定共同事業法	不動産特定共同事業契約の成立前に交付する書面等への押印の廃止
21	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理業者による管理受託契約に係る重要事項説明書への押印の廃止
22	不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律	不動産鑑定士補による鑑定評価書への押印の廃止

(内閣府規制改革推進室作成「押印・書面の見直しに係る法改正事項について」をもとに作成)

【書面化義務廃止対象法令一覧】

No.	法令名	見直しの概要
1	株式会社地域経済活性化支援機構法	特定専門家派遣の申込みの際に添付する理由書等の書面の電子化等
2	公認会計士法	財務書類証明書の電子化
3	損害保険料率算出団体に関する法律	会員の表決権の行使の電子化
4	船主相互保険組合法	総会の招集書面の電子化
5	資産の流動化に関する法律	権利者集会の書面による決議等の電子化
6	犯罪利用預金口座等に係る資金による被害回復分配金の支払等に関する法律	被害回復分配金の支払決定の送付
7	地方自治法	認可地縁団体の総会に出席しない構成員によ

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

		る表決権の行使の電子化
8	民法	受取証書の電子化
9	建物の区分所有等に関する法律	復旧決議に伴う買取請求に関する通知等の書面の電子化
10	借地借家法	定期借地権の設定や定期建物賃貸借における契約に係る書面、事前説明書の電子化
11	大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法	被災地短期借地権設定契約における契約書面の電子化
12	農業協同組合法	農事組合法人の総会に出席しない組合員による議決権の行使における書面の電子化
13	農業保険法	清算人が総会に提出する決算報告書等の電子化
14	土地改良法	清算人が総会に提出する決算報告書等の電子化
15	漁船損害等補償法	清算人が総会に提出する決算報告書等の電子化
16	中小漁業融資保証法	清算人が総会に提出する決算報告書等の電子化
17	農業信用保証保険法	清算人が総会に提出する決算報告書等の電子化
18	漁業災害補償法	清算人が総会に提出する決算報告書等の電子化
19	商品先物取引法	会員による議決権の行使の電子化
20	建設業法	建設工事の見積書の電子化
21	建築士法	設計受託契約等に係る重要事項説明書の電子化
22	宅地建物取引業法	宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書の電子化
23	公共工事の前払金保証事業に関する法律	保証金の支払請求に係る書面の電子化
24	土地区画整理法	組合員による議決権の行使における書面の電子化
25	内航海運組合法	組合員による議決権の行使における書面の電子化
26	都市再開発法	組合員による議決権の行使における書面の電子化
27	大都市地域における住宅及び	組合員による議決権の行使における書面の電

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

	住宅地の供給の促進に関する特別措置法	子化
28	農住組合法	組合員による議決権の行使における書面の電子化
29	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	組合員による議決権の行使における書面の電子化
30	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	解体工事等に関する発注者への説明書面の電子化
31	高齢者の居住の安定確保に関する法律	サービス付き高齢者向け住宅に係る契約締結前説明書面の電子化
32	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	組合員による議決権の行使における書面の電子化

(内閣府規制改革推進室作成「押印・書面の見直しに係る法改正事項について」をもとに作成)

REIT / STRUCTURED FINANCE BULLETIN

セミナー

- セミナー 『STO (Security Token Offering) の法律と実務～最新の法制度動向と実例を踏まえた具体的な手法・ストラクチャー～』
開催日時 2021年8月26日(木) 10:00～12:00
講師 石橋 誠之
主催 株式会社金融財務研究会

- セミナー 『データセンターに対する不動産投資実務～DD・契約実務を中心に解説～』
開催日時 2021年8月27日(金) 13:30～16:30
講師 蓮本 哲
主催 株式会社金融財務研究会

文献情報

- 論文 「社債・株式をトークンとして扱う第三者対抗要件に留意が必要
STOの実現に向けた第1歩の踏み出し方(上)」
掲載誌 日経 FinTech 2021年5月号
著者 石橋 誠之、寺井 勝哉(共著)

NEWS

- [IFLR1000's 31st editionにて高い評価を得ました](#)
IFLR1000's 31st editionにおいて、当事務所及び当事務所のバンコクオフィスが以下の分野で高い評価を得ました。

分野

JAPAN

Tier 1

- ・ Capital markets : Debt
- ・ Capital markets : Equity
- ・ Capital markets : Structured finance and securitisation

THAILAND (Chandler MHM Limited)

Tier 3

- ・ Capital markets : Debt
- ・ Capital markets : Equity

(当事務所に関するお問い合わせ)
森・濱田松本法律事務所 広報担当
mhm_info@mhm-global.com
03-6212-8330
www.mhmjapan.com