

不動産売買で電子契約はどこまで認められる？今後の解禁予定や注意点



不動産取引の分野でもデジタル化が推進されています。特にデジタル社会整備法により、2022年からは不動産売買の重要事項説明や契約も全面的に電子化できるようになる予定です。今回は不動産売買において電子契約をどこまで適用できるのか、今後の解禁予定を含めて解説します。

不動産売買における電子契約の現状

不動産売買において、現状ではどこまで電子化が認められるのか確認しましょう。

不動産売買で完全なデジタル化はできない

2022年3月現在、不動産売買において「完全なデジタル化」はできません。それは[宅建業法](#)により、以下の2つの書類は書面交付が義務付けられているからです。

重要事項説明書（宅建業法35条）

宅建業者は対象となる不動産の基本情報や権利制限、契約条件などの重要事項を説明した上で「重要事項説明書」に記名押印の上、交付しなければなりません。

宅建業者が販売、関与する場合の不動産売買契約書（宅建業法37条）

宅建業者は対象となる不動産の基本情報や権利制限、契約条件などの重要事項を説明した上で「重要事項説明書」に記名押印の上、交付しなければなりません。



IT重説の限界

2021年4月、不動産売買においても「IT重説」が本格的に認められるようになりました。IT重説とは、宅建士と当事者が実際に面談をせず、Web会議サービスなどを使って面談して重要事項説明を行う方法です。

IT重説を利用すると、宅建士が当事者宅を訪れたり当事者が不動産会社を訪ねたりする必要がなく、手間や時間の削減につながります。

ただし現状のIT重説の場合、事前に当事者へ「書面」の重要事項説明書を交付しなければなりません。結局は郵送などによる対応が必要です。また宅建士は重要事項説明書に「記名押印」しなければならず、完全なデジタル化は認められていません。

さらにIT重説を実施するには双方がインターネット通信環境を用意してWeb会議サービスを利用しなければならず、顧客に負担をかける可能性があります。

なお2021年3月から、国土交通省主導のもとに「電子署名」を使ったIT重説の社会実験が行われています。この場合でも「書面交付」は必須であり、やはり完全なデジタル化ではありません。



不動産売買の電子契約を認める「デジタル社会形成整備法」とは

今後「[デジタル社会形成整備法](#)」によって不動産売買契約の完全な電子化が解禁される予定です。

デジタル社会形成整備法とは、近年のIT化に対する社会の要請に応えるため、従来、書面を前提としてきた各種の分野においてデジタル化（電子化）を認める法律です。2021年5月12日に成立し、施行時期は内容に応じて段階的となります。

デジタル社会形成整備法により、宅建業法にも改正が加えられ、ほぼ全面的なデジタル化が認められる予定です。以下でその内容を説明していきます。

重要事項説明書の電子化

デジタル社会形成整備法により、重要事項説明書の電子化が認められます。取引相手の承諾を得た上であれば、電子データで重要事項説明書を提供できるようになり、重要事項説明書における宅地建物取引士の記名押印も不要とされます。

不動産売買契約書の電子化

取引当事者の承諾を得られたら、不動産売買契約書も電子データにより提供できるようになり、契約書における宅地建物取引士の記名押印も不要となります。

不動産売買契約のデジタル化が認められる時期

宅建業法関連についてのデジタル社会形成整備法の施行時期は、2021年5月12日の成立日から1年以内、具体的には2022年の5月頃となる見込みです。



不動産会社が売買契約の電子化を導入する際には、以下の2点に注意が必要です。

当事者の承諾が必要

今後、デジタル社会整備法によって不動産売買契約においても電子化が認められる予定です。ただし、法律の施行後も、電子化には「当事者の承諾」が必要とされます。承諾なしに勝手に重説や電子契約を利用すると、後々トラブルになる可能性が発生します。

デジタル重説や電子契約書を導入するなら、必ず顧客の「承諾」に関する記録を残しましょう。以下のような対応を取るとよいでしょう。

- ・ 顧客からメールで電子化の承諾をとり、間違えて消去しないようにメールを保護する
- ・ 重説や契約書の文面に電子化に関する承諾条項を入れて電子署名させる

現状では完全電子化はできない

デジタル社会整備形成法の施行は2022年5月頃の予定であり、現時点(2022年1月時点^[1])では電子化した重説や電子契約の利用ができません。

宅建士の記名押印と書面交付を併用したIT重説が限度です。早まって電子データの提供による重説や電子契約を利用すると違法なので、注意しましょう。

不動産売買で電子契約を利用するメリット

不動産取引電子化のメリット



不動産売買に電子契約を導入すると、以下のようなメリットがあります。

印紙代や郵送費用の節約

不動産売買契約書を作成したら、印紙を貼付しなければなりません。不動産の売買単価は高額なので、印紙税の負担も重いものになります。

一方、**電子契約には印紙税がかかりません**。導入すると会社だけではなく顧客にかかる負担も大きく軽減されます。顧客サービスとしても、電子契約を導入するメリットは大きいでしょう。

また契約書や重要事項説明書を郵送する必要がなくなるので、郵送にかかるコストも削減できます。

業務効率化

紙の契約書を作成する場合、従業員が書面をプリントアウトして製本し、返信用封筒を用意して発送、受け取って保管するなどの作業が必要となります。相手からの返送にも数日かかり、時間的コストも発生するでしょう。

電子契約であればプリントアウトや製本、封書に関する作業はすべて不要となり、即時にネット上で契約締結できるので時間的コストも削減できます。

保存スペースの節約

重要事項説明書や契約書を保存するためにはスペースが必要です。不動産会社ではたくさんの書面を管理しなければならないので、広大な書庫が必要となって検索も容易ではないケースが多々あります。

電子化すれば物理的なスペースは一切不要となり、検索も容易にできるようになります。

コンプライアンス強化

電子契約を導入すると、コンプライアンスを強化する効果も期待できます。

たとえば契約締結の工程をネット上で管理すれば、締結が遅れている場合にリマインドできて、締結漏れのトラブルが起りにくくなります。同様に、契約後の更新漏れも防ぎやすくなるでしょう。

電子契約データはサーバー上保管されるので紛失リスクもなく、災害などで消失するおそれもありません。

不動産会社にとって売買にかかわる書面を電子化するメリットは非常に大きいといえます。顧客の承諾を得るなどの注意点を踏まえて、導入を検討してみてください。

<関連記事>

[サブリース契約とは？サブリース契約は電子化できるのか](#)

[不動産の賃貸借契約は電子化できる？電子契約のメリット、注意点](#)