

「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」及び「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」による宅地建物取引業法の改正について

国土交通省不動産・建設経済局不動産課

(はじめに)

第204回国会にて成立した「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」及び「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」において、宅地建物取引業法の関連規定を改正することとしています。本稿では、改正の背景や内容について解説いたします。

[目次]

1. 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における宅地建物取引業法の改正について
 - 1-1. 現行の制度概要
 - 1-2-1. 不動産取引のオンライン化に係る経緯について
 - 1-2-2. 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の成立までの経緯について
 - 1-3. 改正の内容
2. 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整

備に関する法律における宅地建物取引業法の改正について

- 2-1. 現行の制度概要
 - 2-2. 経緯
 - 2-3. 改正の内容
3. おわりに

1. 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における宅地建物取引業法の改正について

1-1. 現行の制度概要

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ります。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、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という）第35条において、宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして、重要事項説明書に記名押印の上、契約当事者に対し

これを交付して説明をさせなければならないとされています。

また、宅地建物の取引は、権利関係や取引条件が複雑である上、価格も高額であることから、契約締結後に契約当事者の認識の相違が顕在化すると紛争になる可能性があります。そこで、取引に係る契約事項の内容を明確にし、取引紛争を予防するため、宅建業法第37条において、宅地建物の売買契約等の締結時には、宅地建物取引士が記名押印した契約条件等を記載した書面（以下「契約締結時書面」という）を、契約当事者に交付しなければならないとされています。

さらに、宅地建物の売買又は交換の媒介契約についても、媒介契約に係る契約事項の内容を明確にし、紛争を予防するため、宅建業法第34条の2により、宅地建物取引業者は、宅地建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときは、契約条件等を記載した書面（以下「媒介契約書」という）に記名押印し、媒介の依頼者に交付しなければならないとされています。

1-2-1. 不動産取引のオンライン化に係る経緯について

不動産取引におけるトラブル原因の多くが宅地建物の売買契約等の締結前の重要事項説明を巡るものであり、一般的に慎重な対応が求められる取引過程と考えられるため、従前は対面でのみ行われてきたという状況も鑑み、重要事項説明のオンライン化については、まずは社会実験を行い、問題がないかを確認したうえで実施を進めてきました。社会実験の結果を踏まえ、賃貸取引については平成29年10月より、売買取引については令和3年3月より、双方向でやりとりできる等の環境が整備されていること、重要事項説明書が説明を受ける者に事前に送付されていること等の

条件を満たす場合には、テレビ会議等を利用したオンラインによる重要事項説明は、対面による重要事項説明と同様に取り扱うこととしています。

同じく、重要事項説明書及び契約締結時書面の交付のオンライン化（以下「電磁的方法による交付」という）についても、まずは社会実験を行い、問題がないかを確認していくこととしており、賃貸取引については令和元年10月から、売買取引については令和3年3月から、それぞれ社会実験を実施しています。なお、売買取引における社会実験については、媒介契約書も対象としているところです。

一方で、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、非対面・非接触による取引に対するニーズが拡大しているほか、テレワークが推進される中で書面規制、押印、対面規制の見直しが求められるなど、社会情勢は大きく変化しているところです。

宅建業法における書面規制、押印規制については、宅地建物取引業者からも、これらは不動産取引の非対面化・非接触化の障害となりうるものとして、見直しに積極的な意見が寄せられ、「規制改革実施計画」（令和2年7月17日閣議決定）において、書面規制、押印規制、対面規制の見直しとして、社会実験の結果を踏まえつつ、「不動産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等に向けて宅建業法の関連規定について改正措置を講じる」こととされました。

1-2-2. 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の成立までの経緯について

情報通信技術が急速に進展し、国民の生活が大きく変化する中、データの利活用の重要性が高まっており、データの適正な利用のためのルール整備と併せ、マイナンバーの情報

連携の促進やマイナンバーカードの利便性の向上及び普及の促進等を図る必要があります。また、新型コロナウイルス感染症への対応において、押印、書面を前提とした制度、慣行がテレワークの支障となるなど、社会全体のデジタル化の推進が喫緊の課題となっています。

こうした状況を踏まえ、政府では、デジタル社会の形成に関する施策を実施し、「個人情報の保護に関する法律」や「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」等の関係法律について所要の整備を行うため、「デジタル社会形成基本法案」、「デジタル庁設置法案」等とともに、「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案」を第204回国会に提出し、これらの法律案は同年5月12日に成立

しました。

成立した「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「デジタル整備法」という）においては、「個人情報の保護に関する法律」、「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」、「独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律」の三法を「個人情報の保護に関する法律」に統合し、また、国家資格に関する事務等における個人番号の利用や情報連携を拡大するとともに、押印・書面の交付等を求める手続の見直しを行う等、関係法律について所要の整備を行うこととしています。

宅建業法については、不動産取引のオンライン化に係る社会実験や「規制改革実施計画」での議論も踏まえ、デジタル整備法において押印・書面の交付等を求める手続の見直しの

<図1 デジタル整備法の概要>

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の概要	
<予算関連法案>	
趣旨	
デジタル社会形成基本法に基づき デジタル社会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、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等の関係法律の所要の整備等を行う。	
概要	
個人情報保護制度の見直し（個人情報保護法の改正等）	
①個人情報保護法、行政機関個人情報保護法、独立行政法人等個人情報保護法の3本の法律を1本の法律に統合するとともに、地方公共団体の個人情報保護制度についても統合後の法律において全国的な共通ルールを規定し、全体の所管を個人情報保護委員会に一元化。 ②医療分野・学術分野の規制を統一するため、国公立の病院、大学等には原則として民間の病院、大学等と同等の規律を適用。 ③学術研究分野を含めたGDPR（EU一般データ保護規則）の十分性認定への対応を目指し、学術研究に係る適用除外規定について、一律の適用除外ではなく、義務ごとの例外規定として精緻化。 ④個人情報の定義等を国・民間・地方で統一するとともに、行政機関等での匿名加工情報の取扱いに関する規律を明確化。 施行日：公布から1年以内（地方公共団体関係は公布から2年以内）	
マイナンバーを活用した情報連携の拡大等による行政手続の効率化（マイナンバー法等の改正）	
①国家資格に関する事務等におけるマイナンバーの利用及び情報連携を可能とする。 ②従業員本人の同意があった場合における転職時等の使用者間での特定個人情報の提供を可能とする。 施行日：公布日（①のうち国家資格関係事務以外(健康増進事業、高等学校等就学支援金、知的障害者など）、公布から4年以内（①のうち国家資格関係事務関連）、令和3年9月1日（②）	
マイナンバーカードの利便性の抜本的向上、発行・運営体制の抜本的強化（郵便局事務取扱法、公的個人認証法、住民基本台帳法、マイナンバー法、J-LIS法等の改正）	
<マイナンバーカードの利便性の抜本的向上>	
①住所地市区町村が指定した郵便局において、公的個人認証サービスの電子証明書の発行・更新等を可能とする。 ②公的個人認証サービスにおいて、本人同意に基づき、基本4情報（氏名、生年月日、性別及び住所）の提供を可能とする。 ③電子証明書について、マイナンバーカードのみならず、スマートフォン（移動端末設備）への搭載も可能とする。 ④マイナンバーカード所持者の転出届に関する情報を、転入地に事前通知する制度を設ける。等 施行日：公布日（①）、公布から2年以内（①以外）	
<マイナンバーカードの発行・運営体制の抜本的強化>	
①地方公共団体情報システム機構（J-LIS）による個人番号カード関係事務について、国による目標設定、計画認可、財源措置等の規定を整備。 ②J-LISの代表者会議の委員に国の選定した者を追加するとともに、理事長及び監事の任免に国の認可を必要とする等、国によるガバナンスを強化。 ③電子証明書の発行に係る市町村の事務を法定受託事務化。等 施行日：令和3年9月1日	
押印・書面の交付等を求める手続の見直し（48法律の改正）	
○押印を求める各種手続についてその押印を不要するとともに、書面の交付等を求める手続について電磁的方法により行うことを可能とする。 施行日：令和3年9月1日（施行までに一定の準備期間が必要なものを除く。）	

ための改正措置を講じており、以下具体的な内容について解説します。

1-3. 改正の内容

デジタル整備法においては、押印を求める手続についてその押印を不要とするとともに、書面の交付等を求める手続について電磁的方法による交付を可能とするため、48法律の改正が盛り込まれています。

このうち、宅建業法においては、重要事項説明書及び契約締結時書面について、宅地建物取引士の記名押印を求めていたところ、押印を廃止して記名のみでよいこととするとともに、重要事項説明書、契約締結時書面及び媒介契約書について、書面を交付しなければならないとしていたところ、相手方の承諾を得た上で電磁的方法による交付ができることとする等、関連規定について改正を行いました。

また、重要事項説明書、契約締結時書面及び媒介契約書の電磁的方法による交付に関し、相手方の承諾を得るための具体的な手続きは、政令及び国土交通省令で定めることとしています。

このほか、現在実施されている書面の電子化に係る社会実験の結果等を踏まえ、運用に当たってのルール整備やガイドラインの策定等を行うこととしており、デジタル整備法による宅建業法の改正については、公布の日から起算して1年以内に施行することとしています。

2. 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律における宅地建物取引業法の改正について

2-1. 現行の制度概要

宅建業法において、2以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとする場合には、国土交通大臣の免許を受けなければならないとされています。また、宅建業法においては、国土交通大臣の免許を受けようとする者の免許申請書並びに免許を受けた業者の変更の届出及び廃業等の届出についての書類は、その主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して、国土交通大臣に提出しなければならないとされています。

さらに、国土交通大臣より免許を受けた者は、案内所・モデルルーム等を開設し、契約の申込みの受付及び契約の締結を行う場合は、所在地や業務内容等を記載した届出書を、その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して、国土交通大臣に提出しなければならないとされています。

なお、宅建業法における国土交通大臣の権限は、地方整備局長及び北海道開発局長に委任することができることとしており、都道府県を経由した免許の申請、変更・廃業・案内所の届出等に係る書類は、地方整備局又は北海道開発局（以下「地方整備局等」という）に提出されることとなっています。

2-2. 経緯

宅地建物取引業の免許の申請、変更・廃業等の届出に係る都道府県経由事務については、経由する都道府県において、書類管理や

整理、発送事務の負担が生じているだけでなく、申請者においても、経由により免許の交付までに時間が掛かっており、また、案内所等の届出についても、都道府県において、形式チェック、書類送付等に事務負担が生じていました。

そこで、都道府県から、地方分権改革に関する「提案募集方式」（地方の発意に根差した取組を推進するため、平成26年から導入）に基づき、宅建業法第78条の3の規定により都道府県が処理することとされている、免許の申請、変更・廃業・案内所の届出等に係る都道府県経由事務（以下「免許申請等に係る都道府県経由事務」という）の廃止が提案されました。

提案を受け、国土交通省では、都道府県や宅地建物取引業者へのアンケート調査等を行ったところ、多くの都道府県から、審査・補正・発送等の事務に時間がかかるなど、現状、免許申請等に係る都道府県経由事務が負担になっているとの回答があり、また、その廃止によって支障が生じると回答した都道府県はありませんでした。一方、宅地建物取引業者からは、これまで免許申請等の手続を窓口のみで受け付けていた都道府県も多くあったことから、地方整備局等へ免許申請等の手続を行うこととなると、郵送での手続に慣れておらず、補正等のやりとり時間に時間を要し支障が生じるとの懸念を示した回答が一定程度ありました。一方、そのような支障への懸念を表明した宅地建物取引業者の多くが、電子申請の導入により、これら書面でのやりとりを前提とした支障は解消されると回答しました。

また、都道府県は、管轄する区域内で業務を行う宅地建物取引業者に対して監督権限を有し、取引の関係者に損害を与えたとき等一定の場合においては、指示、業務停止命令、指導、助言及び勧告をすることができること

とされていますが、免許申請等に係る都道府県経由事務の廃止後においても、必要な情報が引き続き共有されるのであれば、監督権限の観点からも、都道府県においては特段の影響はないと回答がありました。

これらの調査結果や政府全体における行政手続のデジタル化の流れ等を踏まえつつ、国土交通省では、地方分権改革有識者会議、提案募集検討専門部会等で議論を重ね、宅建業法関係の手続についてもデジタル化を進めるべきという判断のもと、電子申請システムの導入と併せて免許申請等に係る都道府県経由事務を廃止することとしました。

そこで、「令和2年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和2年12月18日閣議決定）において、「二以上の都道府県の区域にわたる宅地建物取引業の国土交通大臣に対する免許申請等に係る都道府県経由事務（78条の3）については、廃止する。」こととしました。

政府では、「提案募集方式」に基づく地方からの提案について、「令和2年の地方からの提案等に関する対応方針」を踏まえ、宅建業法における免許申請等に係る都道府県経由事務の廃止その他の地方公共団体に対する義務付け・枠付けの見直し等の関係法律の整備を行うため、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案」を第204回国会に提出し、同法案は同年5月19日に成立しました。

なお、成立した「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（以下「地方分権一括法」という）においては、宅建業法における免許申請等に係る都道府県経由事務を廃止するとともに、建築士法（昭和25年法律第202号）における一級建築士の免許申請等に係る都道府県経由事務の廃止や、不動産の鑑

定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）における不動産鑑定業の登録申請等に係る都道府県経由事務等の廃止等の、都道府県経由事務の廃止が盛り込まれています。

2-3. 改正の内容

地方分権一括法に盛り込まれた宅建業法の改正においては、免許の申請、変更・廃業等の届出に係る都道府県経由事務を廃止し、国土交通大臣の免許を受けようとする者は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県を経由せず地方整備局等に直接免許申請等を行うこととなり、地方整備局等が宅地建物取引業の免許をし、又は変更の届出を受理した際には、都道府県に対し、その申請書等を送付することとしています。また、地方整備局等が宅地建物取引業者の廃業等の届出を受理した際には、都道府県に対し、その旨を通知することとします。

また、案内所・モデルルーム等の届出に係る都道府県経由事務も廃止し、国土交通大臣の免許を受けた者が、その所在地を管轄する都道府県及び免許を受けた地方整備局等にそれぞれ届出を行うこととしています。

なお、前述のアンケートにおいて、電子申請等により免許申請等の都道府県経由事務の廃止に伴う宅地建物取引業者の支障は解消されるとの回答が示されています。免許の申請、変更・廃業等の届出に係る都道府県経由事務の廃止により、多くの宅地建物取引業者においては、申請書類等を提出することとなる地方整備局等の窓口は遠くなりますが、申請者等の利便性を損なわないようにするため、国土交通省では、宅地建物取引業者の免許申請等に係る電子申請システムを構築することとし、電子申請システムによる免許申請等を可能とすることにより、申請者等の負担軽減を図ることとしています。また、案内所・モデ

ルルーム等の届出についても、経由事務を廃止した場合、届出者は、地方整備局等と本届出に係る業務を行う所在地を管轄する都道府県に対し、それぞれ届出書を提出する必要がありますが、電子申請システムによる届出が可能となれば、届出者の負担は軽減されるところと考えています。

電子申請システムの構築には概ね3年程度を要すると見込まれるところ、これらの改正は、電子申請システムの構築とあわせて実施する必要があると考えられることから、公布の日から起算して3年以内に施行することとしています。

3. おわりに

デジタル整備法における宅建業法を含む関連法律の改正は、押印を求める各種手続について、押印を不要とする見直しを進めるとともに、書面の交付等を求める手続について、電磁的方法による交付を可能とすることで、これらの手続の利便性の向上及び負担の軽減を図るものです。また、地方分権一括法における宅建業法の改正は、都道府県に対する義務付け・枠付けの見直しを行い、免許申請等に係る都道府県経由事務を廃止することで、審査の円滑化による申請者等の利便性の向上及び都道府県の事務負担の軽減を図るものです。

現在、新型コロナウイルス感染症の拡大により、働き方、住まい方等において、国民生活は大きく変化しています。今般のデジタル整備法や地方分権一括法による宅建業法の改正についても、このような変化を踏まえ、国民の利便性向上及び負担の軽減に資する取組と考えています。国土交通省では、今後とも、ポストコロナを見据えた新たな生活様式や、

＜図2 地方分権一括法の概要＞

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第11次地方分権一括法）の概要

令和3年5月19日成立
令和3年5月26日公布

第11次地方分権一括法

「提案募集方式（※地方の発意に根差した取組を推進するため、平成26年から導入）」に基づく地方からの提案について、「令和2年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和2年12月18日閣議決定）を踏まえ、地方公共団体に対する義務付け・枠付けの見直し等の関係法律の整備を行う。

改正内容

【9法律を一括改正】

地方公共団体に対する義務付け・枠付けの見直し等（8改正事項（9法律））

- ・ 地縁による団体について、不動産等を保有する予定の有無に関わらず、認可を可能に（地方自治法）
- ・ 転出届及び印鑑登録の廃止申請の受付等の事務について、郵便局において取り扱わせることを可能に（地方公共団体の特定の事務の郵便局における取扱いに関する法律）
- ・ 小規模多機能型居宅介護の利用定員に関する基準について、「従うべき基準」から「標準」に見直し（介護保険法）
- ・ 沿岸漁業改善資金について、転貸融資方式の導入及び漁業信用基金協会による債務保証を可能に（沿岸漁業改善資金助成法、中小漁業融資保証法）
- ・ 一級建築士の免許申請等に係る都道府県經由事務の廃止（建築士法）
- ・ 宅地建物取引業の免許申請等に係る都道府県經由事務の廃止（宅地建物取引業法）
- ・ 不動産鑑定業の登録申請等に係る都道府県經由事務等の廃止（不動産の鑑定評価に関する法律）
- ・ 積立式宅地建物販売業の許可申請等に係る都道府県經由事務の廃止（積立式宅地建物販売業法）

施行期日 (1) 直ちに施行できるもの → 公布の日

(2) (1)により難しい場合 → (1)以外の個別に定める日

少子高齢・人口減少、新技術の進展などに伴う社会経済情勢の変化に対応するために、これらの法律改正とともに、引き続き、必要な施策の推進に取り組んでいきます。