

## 様式第十三（第4条関係）

### 新事業活動に関する確認の求めに対する回答の内容の公表

1. 確認の求めを行った年月日  
令和4年11月18日
2. 回答を行った年月日  
令和4年11月25日
3. 新事業活動に係る事業の概要  
照会者は以下のサービスを提供する。
  - ① 本サービスの利用を希望する宅建業者は、所定の登録手続きを経て、宅建業者向けのマイページを作成する。（登録手続きを完了した宅建業者を、以下「宅建業者ユーザー」という。）
  - ② 本サービスを利用して賃借人として賃貸借契約の締結を希望する者は、所定の手続きを経て、本サービスのユーザー登録を行う。（ユーザー登録を完了した者を、以下「個人ユーザー」という。）
  - ③ 「宅建業者ユーザー」は、「個人ユーザー」に対し、本サービスを通じて、「各種交付書面に係る承諾取得書面（宅建業者が使用する方法とファイルへの記録の方式を記載）」を送付する。その上で、「個人ユーザー」は、当該書面について、本サービス上で承諾の意思表示を行う。「宅建業者ユーザー」は、当該承諾に関する記録を印刷し、書面化することができる。
    - (ア) 次に、「宅建業者ユーザー」は、本サービス上で、宅地建物取引士をして、重要事項説明書を電磁的方法により提供する旨の意思表示を行い、この段階で、重要事項説明書の電子データ（PDFファイル形式）には自動的に、ソフトウェアで署名パネルを確認することで改変が行われていないか確認できる照会者名義の電子署名が施される。「宅建業者ユーザー」は上記意思表示の後、電子データがアップロードされた旨を、本サービスを通じて「個人ユーザー」に通知の上、電子データのダウンロードを行わせ、手元に到達していることを確認し、重要事項説明書（出力し、書面化することが可能）の提供を行う。
    - (イ) その後、「宅建業者ユーザー」は、宅地建物取引士をして、「個人ユーザー」に提供した重要事項説明書を用いて、本サービス外にて重要事項説明を行う。「個人ユーザー」は、当該説明を受けたのち、本サービス上にて、「宅建業者ユーザー」から重要事項説明を受けた旨について、確認の意思表示を行い、重要事項説明書の電子データには、自動的に照会者名義の電子署名が施され、更に一般財団法人日本データ通信協会が認定した事業者によるタイムスタンプが埋め込まれる。
  - ④ 「宅建業者ユーザー」は、賃貸借契約の賃貸人（特段アカウントの登録を要しない。以下「オーナーユーザー」という。）と「個人ユーザー」に対し、本サービスを通じて、「各種交付書面に係る承諾取得書面（宅建業者が使用する方法とファイルへの記録の方式を記載）」を送付する。その上で、「オーナーユーザー」と「個人ユーザー」は、当該書面について、本サービス上で承諾の意思表示を行う。「オーナーユーザー」、「個人ユーザー」、「宅建業者ユーザー」は、当該承諾した旨の記録を印刷し、書面化することができる。
    - (ア) 次に、「宅建業者ユーザー」は、「個人ユーザー」と「オーナーユーザー」との間の賃貸借契約の締結が決まった段階で、契約締結時書面を兼ねる賃貸借契約書の電子データ（PDFファイル形式）をアップロードし、本サービスを通じて、「オーナーユーザー」と「個人ユーザー」にURLを送付する。その通知を受けて、「オーナーユーザー」と

### 様式第十三（第4条関係）

「個人ユーザー」は本サービス上で賃貸借契約締結の意思表示を行い、自動的に、ソフトウェアで署名パネルを確認することで改変が行われていないか確認することができる照会者名義の電子署名が施され、一般財団法人日本データ通信協会が認定した事業者によるタイムスタンプが埋め込まれる。その段階で、本サービスから、「個人ユーザー」、「オーナーユーザー」に対して、電子メールによりURLが送付され、「宅建業者ユーザー」は契約締結時書面となる賃貸借契約書（出力し、書面化することが可能）のダウンロードを行わせ、手元に到達していることを確認し、提供を行う。

- ⑤ 「個人ユーザー」、「オーナーユーザー」は、本サービスを通じて、契約締結時書面となる賃貸借契約書と重要事項説明書を、適宜クラウドストレージサービスへ保存することができる。

#### 4. 確認の求めの内容

照会者の提供するサービスを通じた、重要事項説明書の電磁的方法による提供の仕組みが、宅建業法施行規則第16条の4の8（同条第2項第4号を除く）が規定する方法に該当し、当該提供を行うための承諾の取得が同法施行規則第16条の4の10及び第16条の4の11が規定する方法に該当していることを確認したい。また、同サービスを通じた、契約締結時書面の電磁的方法による提供の仕組みが、宅建業法施行規則第16条の4の12（同条第2項第4号を除く）が規定する方法に該当し、当該提供を行うための承諾の取得が同法施行規則第16条の4の14及び第16条の4の15が規定する方法に該当していることを確認したい。

#### 5. 確認の求めに対する回答の内容

照会者が提供するサービスにおいては、以下の機能・方法により、重要事項説明書又は契約締結時書面が電磁的方法により提供される。

- ① 「宅建業者ユーザー」は、「重要事項説明書又は契約締結時書面の交付について、宅地建物取引業者が使用する方法およびファイルへの記録の方式（PDF ファイル）が記載された書面」を本サービス上で「個人ユーザー」又は「オーナーユーザー」に送付でき、これにより「重要事項説明書又は契約締結時書面の交付について、宅地建物取引業者が使用する方法およびファイルへの記録の方式」を示すことができる。
- ② 「宅建業者ユーザー」は、「個人ユーザー」又は「オーナーユーザー」から、本サービス上で、本サービスを通じて重要事項説明書又は契約締結時書面の電磁的方法による提供を行うことについて、承諾を得ることができ、かつ、当該承諾に関する記録を印刷して書面化することができる。
- ③ 「宅建業者ユーザー」は、
- ・ 重要事項説明書については、「宅建業者ユーザー」の意思表示が行われた時点
  - ・ 契約締結時書面については、「オーナーユーザー」及び「個人ユーザー」による意思表示が行われた時点
- で、本サービス上で自動的に電子署名が施されることで、電子書面を
- ・ 「個人ユーザー」又は「オーナーユーザー」が PDF ファイルの署名パネルを通して、ファイルに記録された事項について改変が行われていないかどうかを確認することができ、
  - ・ 印刷して出力することにより書面を作成できる
- 状態とすることができる。
- ④ ③の重要事項説明書の提供の方法について、「個人ユーザー」が本サービス上で重要事項説明書の電子データを閲覧できるようになった後、「宅建業者ユーザー」は、電子データがア

### 様式第十三（第4条関係）

アップロードされた旨を本サービス上で「個人ユーザー」に通知する。その後、「個人ユーザー」に重要事項説明書のダウンロードを行わせ、手元に到達していることを確認することで、重要事項説明書の提供を行うことができる。

- ⑤ また、③の契約締結時書面の提供の方法について、「宅建業者ユーザー」は、電子データをアップロードし、本サービスを通じて「オーナーユーザー」及び「個人ユーザー」に賃貸借契約締結用の URL が送付され、「オーナーユーザー」及び「個人ユーザー」に、本サービス上にアップロードされた契約締結時書面を閲覧、ダウンロードを行わせ、手元に到達していることを確認することで、契約締結時書面の提供を行うことができる。

以上の内容から、本サービスにおける仕組みは、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の8第1項第1号口及び第2項第1号から第3号まで、第16条の4の10、第16条の4の11第1項第1号口及び第2項、第16条の4の12第1項第1号口及び第2項第1号から第3号まで、第16条の4の14並びに第16条の4の15第1項第1号口及び第2項の規定する方法に該当すると解される。