

様式第九（第4条関係）

新事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定に関する照会書

令和4年11月18日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫 殿

住 所 東京都目黒区三田一丁目5番13号  
名 称 株式会社 PICK  
代表者の氏名 代表取締役 普家 辰哉

産業競争力強化法第7条第1項の規定に基づき、実施しようとする新事業活動及びこれに関連する事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈並びに当該新事業活動及びこれに関連する事業活動に対する当該規定の適用の有無について、確認を求めます。

記

1. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の目標

当社は、不動産賃貸契約における申し込みから契約締結までの一連のプロセスをオンライン化するウェブサービス（以下「本サービス」という。）を開発している。

これまで宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）においては、同法上の宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）による重要事項説明書の交付及び契約締結時書面の交付について、書面により行わなければならないとされていた（宅建業法第35条第1項及び同法第37条第2項）。また、令和3年3月10日より国土交通省が実施している「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」では、上記各書面の代わりに電磁的方法により交付を行うための社会実験が行われているが、当該社会実験は宅建業法上の書面交付義務を免除するものではないため、これまで、上記各書面プロセスを完全電子化することはできなかった。


しかし、令和4年5月18日に、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（令和3年法律第37号）の一部が施行されたことにより、上記各書面の代わりに電磁的方法により重要事項説明書及び契約締結時書面を交付することが可能となった。本サービスは、当該改正法を前提に、上記各書面を電磁的記録により交付するサービスである。

2. 新事業活動及びこれに関連する事業活動により生産性の向上又は新たな需要の獲得が見込まれる理由

「新たな役務の開発又は提供」及び「役務の新たな提供の方式の導入」に該当する。本サービスを利用してなされた重要事項説明書の電磁的方法による交付が、宅建業法第35条第

8項、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号。以下「宅建業法施行令」という。）第3条の3及び宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「宅建業法施行規則」という。）第16条の4の8から第16条の4の11が定める方法に適合し、また、本サービスを利用してなされた契約締結時書面の電磁的方法による交付が宅建業法第37条第5項、宅建業法施行令第3条の4第3項により準用する第1項及び宅建業法施行規則第16条の4の12から第16条の4の15が定める方法に適合することにより、完全オンラインで宅建業法上の各書面の電子交付を実施することができる。

**【需要獲得見込み】**

本サービスを利用した賃貸借契約の年間締結件数 

**3. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の内容**

**(1) 事業実施主体**

本サービス提供事業者：当社

本サービス利用者：個人ユーザー、宅建業者ユーザー及びオーナーユーザー

**(2) 事業概要**

**① 宅建業者向けマイページの作成**

本サービスの利用を希望する宅建業者（以下単に「宅建業者」という。）は、当社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（当該マイページの作成を完了し当社所定の本人確認手続きを完了した宅建業者を「宅建業者ユーザー」という。以下同じ。）。

**② 賃借人のユーザー登録**

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、当社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「個人ユーザー」という。以下同じ。）。

**③ 重要事項説明書の交付**

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、重要事項説明書の電磁的方法（PDF ファイルのダウンロード形式）により提供することについて通知する。具体的には、宅建業者ユーザーが、本サービスにプリセットされた「各種交付書面に係る承諾取得書面」というタイトルの書面を、本サービスを通じて個人ユーザーに送付する。当該書面には、「本契約に関する重要事項説明書の交付（宅地建物取引業法第35条）及び契約締結時書面の交付（同法第37条）は、「宅地建物取引業者の機器に記録された記録事項を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が自らの機器に記録する方法」にて、PDF ファイルを交付することにより行ないます。」との条項が含まれている。その上で、個人ユーザーは、当該条項を含む書面について、本サービス上で承諾の意思表示を行うことにより承諾する。当該承諾した旨の記録は、個人ユーザーが本サービス上でいつでも確認をすることができ、また、宅建業者ユーザーは、当該承諾した旨の記録を印刷し、書面化することも可能である。

次に、宅建業者ユーザーは、本サービス上で、宅建業法第35条が定める重要事項説明書の電子データ（PDF ファイル形式）をアップロードし、本サービスを通じて個人ユーザーへの提供を行う。すなわち、宅建業者ユーザーは、本サービス上で、宅建業者ユーザーが指名する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う。この際、宅

地建物取引士の意思表示が行われた段階で、上記重要事項説明書の電子データには自動的に、Adobe Reader 等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより改変が行われていないかどうかを確認することができる機能を有する当社名義の電子署名（公開鍵暗号方式（RSA-2048bit）による暗号化措置を用いたもの）が施される（この時、宅建業者ユーザーによる意思表示から電子署名までは本サービス上で全て自動で行われるため、宅建業者ユーザーが意思表示を完了してから電子署名が行われるまでの間、当社がその内容及び過程に介入する余地はない。）。そして、宅建業者ユーザーは、上記意思表示をした後、重要事項説明書の電子データが本サービス上に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する。通知の後、個人ユーザーは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り、宅建業者ユーザーは、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し、重要事項説明書の提供を行う（この際、個人ユーザーは、当該重要事項説明書について、出力し、書面化することも可能である。）。

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、個人ユーザーに対する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う（図1）。個人ユーザーの意思表示後、重要事項説明書の電子データには、自動的に当社名義の電子署名（公開鍵暗号方式による暗号化措置を用いたもの）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（この時、個人ユーザーによる意思表示から暗号化措置及びタイムスタンプまでは本サービス上で全て自動で行われるため、個人ユーザーが意思表示を完了してから電子署名が行われるまでの間、当社がその内容及び過程に介入する余地はない。）。

（図1）

STEP1 書類アップロード      STEP2 入力項目の設定

【書類アップロード】

押印が必要な書類をアップロードし、書類名と種別を選択して下さい。完了したら、下部の「保存」ボタンを押して下さい。

書類 (PDF) をアップロード

ここにファイルをドロップまたは

ファイルを選択

書類名

書類種別

戻る      次へ

なお、本サービスは、重要事項説明書の電磁的方法の交付に係る宅地建物取引士を明示する機能を有しないが、当該明示は、宅建業者ユーザーの責任のもと、本サービスにアップロードする



重要事項説明書内にて行われる。

#### ④ 賃貸借契約の締結・契約締結時書面の交付

宅建業者ユーザーは、賃貸借契約の賃貸人（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、契約締結時書面を電磁的方法（PDF ファイルのダウンロード形式）により提供することについて通知する。具体的には、宅建業者ユーザーが、本サービスにプリセットされた「各種交付書面に係る承諾取得書面」というタイトルの書面を、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送付する。当該書面には、「本契約に関する重要事項説明書の交付（宅地建物取引業法第 35 条）及び契約締結時書面の交付（同法第 37 条）は、「宅地建物取引業者の機器に記録された記録事項を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が自らの機器に記録する方法」にて、PDF ファイルを交付することにより行ないます。」との条項が含まれている。その上で、オーナーユーザーと個人ユーザーは、電磁的方法による提供を受けることについて、本サービス上の承諾の意思表示を行うことにより承諾する。オーナーユーザーと個人ユーザーは、当該承諾した旨の記録について、本サービス上でいつでも確認をすることができ、また、当該承諾した旨の記録を印刷し、書面化することも可能である。宅建業者ユーザーも、当該承諾した旨の記録を、本サービス上でいつでも確認をすることができ、また、印刷し、書面化することも可能である。

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、本サービス上に、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、オーナーユーザーに対して賃貸借契約締結用の URL を送付する（図 2）。

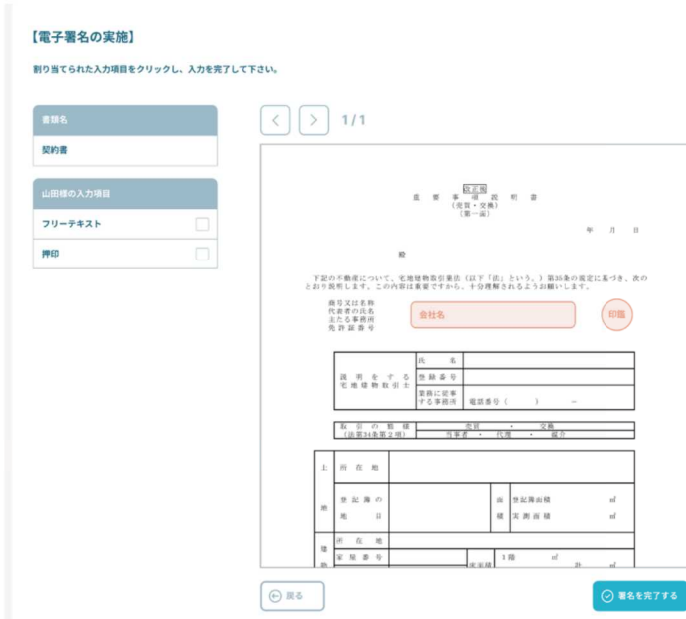
（図 2）



賃貸借契約締結用 URL を受け取ったオーナーユーザーは、本サービス上で賃貸借契約締結の意思表示を行う（なお、オーナーユーザーは、本サービスの利用に際し特段アカウントを作成しない。）。

その後、宅建業者ユーザーは、電子データが本サービス上にアップロードされた旨を、電子メールの送信等の手段により、個人ユーザーに通知し、その通知を受けて、個人ユーザーも同様に、本サービス上で、賃貸借契約締結の意思表示を行う（図 3）。

(図3)



オーナーユーザー及び個人ユーザーによる賃貸借契約締結の意思表示が行われた段階で、上記賃貸借契約書の電子データには自動的に、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより改変が行われていないかどうかを確認することができる機能を有する当社名義の電子署名（公開鍵暗号方式（RSA-2048bit）による暗号化措置を用いたもの）が施される。さらに、当該電子データには、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（この時、オーナーユーザー及び個人ユーザーによる意思表示から電子署名及びタイムスタンプまでは本サービス上で全て自動で行われるため、オーナーユーザー及び個人ユーザーが意思表示を完了してから上記措置が行われるまでの間、当社がその内容及び過程に介入する余地はない。）。上記措置が施された段階で、重要事項説明書及び契約締結時書面となる賃貸借契約書の内容（以下⑤参照）を閲覧し、ダウンロードを行うことができる（ダウンロードしたファイルは、出力し、書面化することも可能である。）リンクが、本サービスから、個人ユーザー、宅建業者ユーザー及びオーナーユーザーに対して、電子メールにより送付される。

なお、本サービスは、契約締結時書面の電磁的方法の交付に係る宅地建物取引士を明示する機能を有しない。当該明示は、宅建業者ユーザーの責任のもと、本サービスにアップロードする賃貸借契約書内にて行われる。

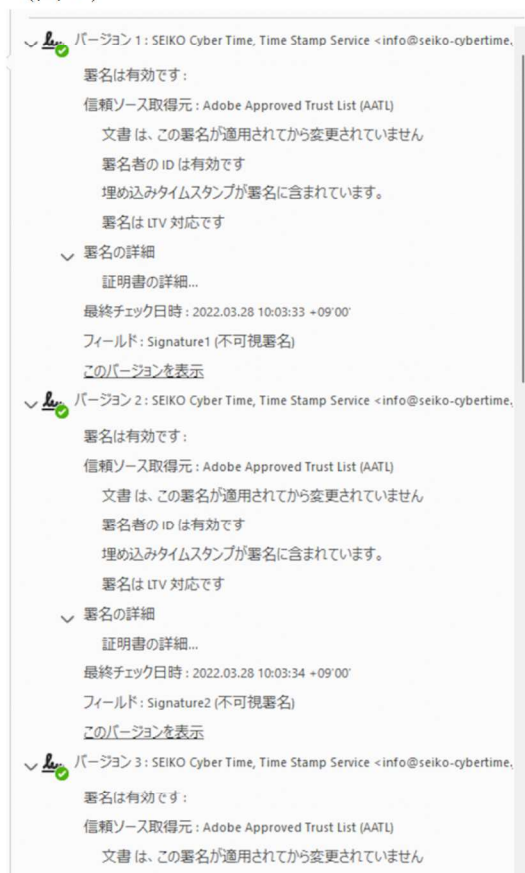
#### ⑤ 重要事項説明書・契約締結時書面の確認

個人ユーザーは、本サービスを通じて、重要事項説明書及び契約締結時書面となる賃貸借契約書を適宜 Google Drive や Dropbox といったクラウドストレージサービスへの保存をすることができ、適宜印刷による書面化することが可能である。さらに、交付済みの重要事項説明書及び契約締結時書面（賃貸借契約書）の PDF ファイルについて、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより、電子署名の内容及びタイムスタンプ並びに重要事項説明書及び契約締結時書面の交付者の氏名・メールアドレスを確認することができる（図4）。

オーナーユーザーは、交付済みの契約締結時書面（賃貸借契約書）の PDF ファイルにて、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより、電子署名の内容及びタイムスタンプ並びに契約締結時書面の交付者の氏名・メールアドレスを確認することができる。当

該ファイルをストレージサービスに保存することで、適宜印刷による書面化することが可能である点は、上記と同様である。

(図4)



### (3) 事業活動を実施する場所 オンライン上での提供

4. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の実施時期  
回答確認出来次第実施

5. 解釈及び適用の有無の確認を求める規制について規定する法律及び法律に基づく命令  
の規定

### 宅建業法施行規則

(重要事項説明に係る書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

#### 第十六条の四の八

1 法第三十五条第八項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十五条第八項に規定する事項の提



供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方（法第三十五条第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、同条第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は同条第三項に規定する売買の相手方をいう。以下この条及び第十六条の四の十一において同じ。）若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び第十六条の四の十において同じ。）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないか どうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号ロに掲げる方法にあっては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知することであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

（重要事項説明に係る書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容）

第十六条の四の十 令第三条の三第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第十六条の四の八第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

（重要事項説明に係る書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得）

第十六条の四の十一 令第三条の三第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第三条の三第一項の承諾又は同条第二項の申出（以下この項において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方

法

2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十六条の四の十二 法第三十七条第四項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十七条第四項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方（同項各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者をいう。以下この条及び第十六条の四の十五において同じ。）若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び十六條の四の十四において同じ。）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知することであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

(書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)

第十六条の四の十四 令第三条の四第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第十六条の四の十二第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)

第十六条の四の十五 令第三条の四第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る



る電子計算機に令第三条の四第一項の承諾又は同条第二項の申出（以下この項において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法磁気ディスク等をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

#### 6. 具体的な確認事項並びに規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈及び当該規定の適用の有無についての見解

本照会書3.(2)記載の本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）が定める方法に適合し、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ないし第16条の4の11が定める方法に準拠していることを確認したい。また、本サービスを利用してなされた契約締結時書面の電磁的方法による提供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）が定める方法に適合し、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ないし第16条の4の15が定める方法に準拠していることを確認したい。

##### (1) 宅建業者が書面に記載すべき事項を電磁的方法で提供する場合に用いる方法

###### ア 提供方法

宅建業者が、重要事項説明書及び契約締結時書面を電磁的方法により提供する場合、以下のいずれかの方法により行う必要がある（宅建業法施行規則第16条の4の8第1項及び第16条の4の12第1項）。

①宅地建物取引業者が電気通信回線を通じて記載事項を送信し相手方の使用する機器に記録する方法

②宅地建物取引業者の機器に記録された記載事項を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が自らの機器に記録する方法

③宅地建物取引業者が記載事項を記録した磁気ディスク等を相手方に交付する方法

本照会書3.(2)③④⑤記載のとおり、宅建業者ユーザーは、個人ユーザーとオーナーユーザーに対して、上記の書面を、本サービスを通じて閲覧させ、また、自らの機器に記録（ダウンロード）させることで、重要事項説明書及び契約締結時書面を提供することになる。

よって、上記②の方法に該当する。

###### イ 見読性の確保

上記方法により重要事項説明書及び契約締結時書面を提供する場合、相手方が記録事項を出力し書面を作成できるものであることが必要である（宅建業法施行規則第16条の4の8第2項第1号及び第16条の4の12第2項第1号）。

本照会書3.(2)③④⑤記載のとおり、個人ユーザーとオーナーユーザーは、いつでも重要

事項説明書及び契約締結時書面を印刷して出力することにより書面を作成することができることから、当該要件を充足する。

#### ウ 原本性の確保

上記方法により重要事項説明書及び契約締結時書面を提供する場合、ファイルに記載された事項が改変されていないことを確認できるものであることが必要である（宅建業法施行規則第16条の4の8第2項第2号及び第16条の4の12第2項第2号）。

本照会書3.(2)③記載のとおり、重要事項説明書には、宅地建物取引士が意思表示を行った時点で、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより改変が行われていないかどうかを確認することができる機能を有する電子署名（公開鍵暗号方式による暗号化措置を用いた方法）が施される。また、本照会書3.(2)④記載のとおり、契約締結時書面には、個人ユーザーとオーナーユーザーの契約締結意思表示が示された時点で、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより改変が行われていないかどうかを確認することができる機能を有する電子署名（公開鍵暗号方式による暗号化措置を用いたもの）及びタイムスタンプの付与が行われる。

上記いずれの措置も、各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記載事項について、改変されていないかどうかを確認することができることから、当該要件を充足する。

#### エ 提供方法についての通知

上記方法により重要事項説明書及び契約締結時書面を提供する場合、宅建業者が記載事項を自らのファイルに記載する又は記載した旨を相手方に通知する必要がある（宅建業法施行規則第16条の4の8第2項第3号及び第16条の4の12第2項第3号）。

本照会書3.(2)③記載のとおり、重要事項説明書については、宅建業者ユーザーが、重要事項説明書の電子データが本サービス上に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し、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、重要事項説明書の提供を行う。また、本照会書3.(2)③記載のとおり、契約締結時書面については、本サービスから、契約締結時書面となる賃貸借契約書の内容を閲覧し、ダウンロードを行うことができるリンクが、個人ユーザー、宅建業者ユーザー及びオーナーユーザーに対して、電子メールにより送付される。

上記いずれの措置も、宅建業者ユーザーが、本サービスを通じて、重要事項説明書及び契約締結時書面を本サービス上に記載した旨を個人ユーザーとオーナーユーザーに対して通知するものであることから、当該要件を充足する。

#### (2) 宅地建物取引業者が書面の交付を電磁的方法で行う場合に、あらかじめ書面の交付を受ける相手方から承諾を受ける際に示すべき内容

上記方法により重要事項説明書及び契約締結時書面を提供する場合、宅建業者はあらかじめ書面交付に際して、本サービスを利用すること及びファイルへの記録の方式を示さなければならない（宅建業法施行規則第16条の4の10及び第16条の4の14）。

本照会書3.(2)③④記載のとおり、本サービス上では、宅建業者ユーザーが、個人ユーザーとオーナーユーザーに対し、重要事項説明書及び契約締結時書面について、本サービスを通じて、電磁的方法（PDFファイルのダウンロード形式）にて、提供する旨を通知し、その上で個人ユーザーが同意をする仕組みとなっている。具体的には、宅建業者ユーザーが、「本契約に関する重要事項説明書の交付（宅地建物取引業法第35条）及び契約締結時書面の交付（同法第37条）は、「宅地建物取引業者の機器に記録された記録事項を電気通信回線を通じて閲覧した相手



方が自らの機器に記録する方法」にて、PDF ファイルを交付することにより行ないます。」との条項が含まれた書面を、本サービス上で、個人ユーザー及びオーナーユーザーに送付し、両人が本サービス上で承諾の意思表示をすることとなっている。そして、その後、重要事項説明書及び契約締結時書面の提供に向けた手続きが進められることから、当該要件を充足する。

#### (3) 宅地建物取引業者が書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法

##### ア 承諾の方法

宅建業者が電磁的方法により重要事項説明書及び契約締結時書面を交付する場合、以下のいずれかの方法により承諾を得る必要がある（宅建業法施行規則第16条の4の11第1項及び第16条の4の15第1項）。

- ㊦ 相手方が電気通信回線を通じて承諾をする旨を送信し宅地建物取引業者の使用する機器に記録する方法
- ㊧ 宅地建物取引業者の機器におけるファイルに記録された電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が当該ファイルに承諾する旨を記録する方法
- ㊨ 相手方が承諾する旨を記録した磁気ディスク等を交付する方法

本照会書3.(2)㊧㊨記載のとおり、宅建業者ユーザーは、個人ユーザーと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及び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、承諾を得ている。よって、㊧の方法による承諾が行われている。

##### イ 技術的基準

上記方法により電磁的方法により書面の提供を受けることについて承諾を得る場合、相手方が当該承諾に関して記載した事項を出力し書面を作成できるものであることが必要である（宅建業法施行規則第16条の4の11第2項及び第16条の4の15第2項）。

本照会書3.(2)㊧㊨記載のとおり、宅建業者ユーザーは、当該承諾した旨の記録を本サービス上でいつでも確認をすることができ、また、当該承諾した旨の記録を印刷し、書面化することも可能である。

#### (4) 結論

以上より、宅建業者が本サービスを利用して、電磁的方法により重要事項説明書及び契約締結時書面の交付をした場合、上記各要件を充足することから、本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は、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）が定める方法に適合し、当該提供を行うための承諾の取得は、同法施行規則第16条の4の10ないし第16条の4の11が定める方法に準拠する。また、本サービスを利用してなされた契約締結時書面の電磁的方法による提供は、宅建業法施行規則第16条の4の12が定める方法（同条第2項第4号を除く）に適合し、当該提供を行うための承諾の取得は、同法施行規則第16条の4の14ないし第16条の4の15が定める方法に準拠する。

#### 7. その他

本照会書においては、宅建業法施行規則第16条の4の8第2項第4号及び同法施行規則第16条の4の12第2項第4号の適合性については、照会対象から外している。本サービスの使用を前提とした場合、当該要件の適合性は、当社ではなく宅地建物取引業者等により充足することが求められるためである。



以上