

すぐに活かす!

不動産
法務実務

「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」(デジタル化法)が2021年5月12日成立。不動産業務はどのように変化するのか。不動産関連法の変化と、IT重説・電子署名法などとの関係・実務処理の問題点

「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」の不動産関連業務への影響と実務対応

デジタル化法による宅建業法・民法関係・借地借家法関係・マンション管理適正化法の改正 / IT重説・電子署名法との関係

ご あ ん な い

「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」(デジタル化法)が2021年5月12日 成立しました。デジタル社会を実現するために、個人情報保護に関する法律の統合・体制整備、マイナンバーの利用促進を行う一方、現行48の法律について「押印・書面の交付等を求める手続の見直し(廃止・電磁的処理)」が行われています。デジタル化法は、本年9月1日施行の予定(ただし、宅建関係は公布日から1年内の施行)です。これに伴い宅建業務等が大きく変わる可能性があり、どのような業務が、どのようにデジタル化できるのか、またデジタル化のため今後どのような対応をしなければならないか、改正内容と実務対応を解説します。なお媒介契約・重要事項説明・37条書面など宅建業法が予定している処理と、デジタル化法の実務処理に差異があり、実務処理に合わせたデジタル化には、さまざまな工夫が必要となります。

本セミナーでは宅建業のデジタル化に必要な範囲で電子署名・電子契約の説明をし、宅建業者等が今後社内のデジタル化のためのシステム整備を行うための準備としてお聞きいただきたく本セミナーを開催いたします。

日 時 2021年9月3日(金) 13:00~16:00

会 場 プラザエフ(主婦会館)
東京都千代田区六番町15番地 03-3265-8111(代表)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 50,600円(1名様につき/消費税等含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
46,200円(1名様につき/消費税等含む)
※テキスト代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
Property management
月刊レジャー産業資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

「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」の不動産関連業務への影響と実務対応

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日) ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ●ご担当者名()
TEL. () ()	FAX. () ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320210902-040

- お申込み方法
 - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
 - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
 - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当りて指定させていただきます。
 - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には講師より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

「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 不動産関連業務への影響と実務対応

セミナープログラム

13:00~16:00(※随時、休憩を挟んで進行してまいります)

1. デジタル化法の概要

2. デジタル化法に伴う宅建業法の改正

- ・宅建業務に関する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
- ・【媒介契約書】媒介契約書の作成については、業法は「媒介条件書」の一方的差入れの形で定められているが、実務では「媒介契約書」を作成し、依頼者にも署名押印してもらっている。実務に合わせて「媒介契約書」の作成をデジタル化するにはどうしたらよいか?
- ・【指定流通機関への登録を証明する書面の交付】現行法では、専任媒介契約を締結した場合、レインズに登録した証明書は印刷した紙を依頼者に渡さなければならない。デジタル化法ではレインズに登録した証明書を依頼者に紙で渡さず、メール送信等で簡単にできるようになるか?
- ・【重要事項説明書】現行のIT重説は、重要事項説明書のいう書面(紙)を送る必要があるが、デジタル化法で変わるか?
- ・【IT重説】デジタル化法でIT重説は認められるようになるのか?
- ・【37条書面】現行法では、37条書面(成立した売買契約の条件書面の作成交付)は、成立した売買契約等の内容を仲介業者が条件書面(成立した契約の証明書・報告書)の形で当事者に交付することになっている。しかし、実務では、当事者が署名押印する売買契約書を作成し、これを37条書面の代わりにしている。このデジタル化法は、仲介業者が当事者に交付する条件書面の一方的交付のデジタル化しか定めていないが、実務で行われている当事者が署名押印する売買契約書をデジタル化するにはどうしたらよいか?

3. デジタル化法に伴う民法関係の改正

- ・領収書の電磁的方法による提供とは?その要件とは?

4. デジタル化法に伴う借地借家法関係の改正

- ・デジタル化法による一般定期借家の書面作成
- ・デジタル化法による定期借地の書面作成
- ・デジタル化法による定期借家契約の事前説明書の提供
- ・デジタル化法による取壊し予定の建物の定期借家の書面作成

5. デジタル化法に伴うマンション管理適正化法の改正

6. デジタル化法に伴う高齢者の居住の安定確保法の改正

7. 電子署名法

- (1) 電子署名とは
 - ・そもそも媒介契約書・37条書面に代わる契約書を電子化するというなら、契約の両当事者(例えば、売主・買主)がその契約内容で納得して調印したことを証拠に残さなければならないが、そのためにはどのようなシステムがあるのか?
- (2) 電子署名と文書の真正
 - ・民事訴訟法第228条(文書の成立)は、「本人の署名または押印」がないと、契約(意思表示)がホントに成立したと推定してくれないと定めていると聞いたが、電子署名でこの推定はどうなる?
- (3) 電子署名のやり方
 - ・そもそも電子署名は、どのようなシステムで、契約者本人の意思に基づいて成立した契約だと証明してくれるのか?
- (4) 電子契約のメリット・デメリットとは
- (5) 公開鍵と秘密鍵ってなに?
- (6) 当事者署名型の電子署名ってなに?
- (7) 事業者署名型(サービス提供者署名型/立会人署名型)ってなに?
- (8) 電子署名の代行は可能か(会社の契約担当者が社長に代わって電子署名をできるの?)
- (9) 相手会社の契約担当者が電子署名できる権限を有することを確認する必要があるの? 社長決裁をとらず無断で電子署名したらその契約は有効?

8. 質疑応答

講師プロフィール



立川 正雄 (たちかわ まさお)
立川・及川・野竹法律事務所 所長 / 弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更。現在に至る。
得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関する業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

立川正雄弁護士の

Q&Aで学ぶ

[不動産の法律実務] 講座

次回講座のご案内

賃貸住宅管理適正化法の 理解と対処法

—— サブリース編 ——

- ・サブリース業への規制と対処法
- ・サブリース業者にどのような義務付けをしているか?

日 時：2021年10月8日(金) 13時~16時

会 場：プラザエフ(主婦会館)

講 師：立川正雄(たちかわまさお)
立川・及川・野竹法律事務所 所長/弁護士

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染症予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。
ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。