

資料 2 - 1

規制改革推進会議
成長戦略ワーキンググループにおける
ヒアリング ご説明資料

株式会社ローソン

2020/11/30



株式会社ローソン

代表者 竹増 貞信

設立 1975年4月15日

店舗数 国内14,494店舗
(2020年10月末時点)

全店舗売上高 2兆5,069億7千万円 (連結)



当社が賃借している契約の内訳

店舗用の土地賃借契約件数 9575件

うち事業用定期借地契約件数 7598件

店舗用の建物賃借契約件数 8491件

うち定期建物賃貸借契約件数 1483件

いずれも2020年9月末時点

紙面での契約締結の課題（手間・費用・時間）

書面作成

法務送付

押印作業

担当者へ送付

相手方へ送付

専属2名体制で対応



契約書管理の困難さ

- ・紙面のみでの管理は、検索可能性・隔地間の閲覧性（保管場所へのアクセス）等の点で、管理方法としては不便である。
- ・そのため契約書管理データベースを使用して検索を可能にし、内容を確認できるようにしているが、原本の物理的な管理は免れない。
- ・契約書類管理データベースの運用のため、契約書面のPDF化など電子ファイル作成費用等を要している。

対策としての「電子契約化」

課題解消のための提言

「法令上の制限」

例えば店舗の土地・建物オーナーとの賃貸借契約を締結する場面では、「書面」での締結が要件とされている場合がある。（借地借家法第22条・第23条・第38条・第39条）

これが紙原本の保管、契約書類管理データベースへの登録とそのため電子ファイル作成作業を残し、効率化の障害となる。

書面での締結を主張する相手方

賃貸借では貸主が紙面での契約を主張すると賃借人としては有効な対応方法が難しい場合が生じる。

提言

「電磁的記録を含む」等文言追加する等して、法文上電子契約での締結を許容することを明らかにされたい。



提言

当事者双方が公平にアクセスしうる費用低廉な電子公正証書システムの提供を期待する。電子内容証明郵便のようなネット上で契約内容を確認できる閲覧システムを提供されたい。例えば、公証役場等で紙の正本交付を請求できれば、紙面を要求する貸主でも受け入れやすい。

定期借地契約のうち、事業用定期借地契約（借地借家法第23条）のみが公正証書での締結が有効要件となっている。しかし、その差異の合理性に疑問があるうえ、事業者としては費用・公証役場への移動の負担が大きい。

公正証書作成が有効要件

提言

公正証書作成は賃借人保護のためだろうけど、うちのどんな利益が保護されているんだろう。



公正証書作成要件の廃止

事業用定期借地契約においては、契約を公正証書でしなければならない旨の規定（第23条3項）があるが、これを削除して一般定期借地契約（第22条）の場合と同様とされたい。

作成費用

当社例：年間約2,000万円（41,000円/件）

人件費

当社例：年間約450万円（時給3,500円換算）

対応時間

当社例：年間約1,500時間（3時間/件）

作成費用の大幅軽減

公正証書作成要件を廃止できないとしても、オンライン通話による公証手続きを許容し、手数料、交通費、その他必要な費用の軽減を実現されたい。

また、前述の電子内容証明郵便のような電子閲覧システムを提供して利用者の利便を図られたい。

期限の定めがある定期建物賃貸借契約を締結する場面では、宅建業法と借地借家法の説明義務が重複して発生している。

国土交通省 定期建物賃貸借Q&A Q5参照

定期建物賃貸借契約における疑問と提言

対面説明の重複

書面交付の重複

宅建業法と借地借家法の説明義務の一本化

電子交付を許容する旨の規定の制定

オンラインでの説明の許容する旨の規定の制定



- ・期限の定めがある定期建物賃貸借契約を締結する場合は、更新がない旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法第38条2項）
- ・宅地建物取引業者は、賃借人に対して重要事項を記載した書面を交付して説明しなければならない（宅地業法第35条2項）