

不動産取引のデジタル化 宅建業法の改正

令和5年7月

国土交通省不動産・建設経済局
不動産業課

- 1. 書面の電子化とIT重説の経緯**
- 2. 書面の電子化に係る社会実験結果について**
- 3. 書面の電子化・IT重説に当たって遵守すべき事項・留意すべき事項**

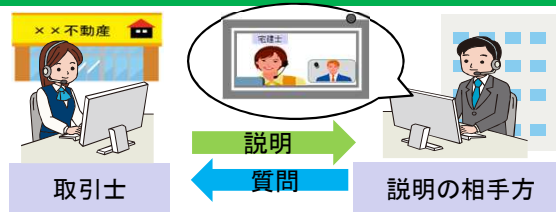
1. 書面の電子化とIT重説の経緯

不動産取引のオンライン化に関する取り組みの現状 (IT重要事項説明・書面の電子化)

- 不動産取引のオンライン化については、新型コロナウイルス感染症拡大による非対面・電子書面での取引ニーズの拡大も踏まえ、社会実験を行いながら取り組みを推進
- オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明) については、賃貸取引は平成29年、売買取引は令和3年より本格運用を開始
- 書面の電子化については、賃貸・売買・媒介の**契約締結時交付書面及び重要事項説明書等について電磁的方法による交付を可能とするよう、宅地建物取引業法の関連規定を改正し、令和4年5月18日に施行**

オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明)

テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明



書面の電子化

「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、「媒介契約締結時書面」等の書面の交付について、相手方の承諾を得て電磁的方法で行う



賃貸
H29.10から
本格運用

本
格
運
用

売買
R3.3.30から
本格運用

本
格
運
用

賃貸
R4.5から
施行

施
行

売買
R4.5から
施行

施
行

R1.10 社会実験開始

R3.3 社会実験開始

**宅地建物取引業法改正
(令和4年5月18日施行)**

2. 書面の電子化に係る社会実 験結果について

社会実験の実施結果（概要）

社会実験実施後アンケート

第8回 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会資料

（1）目的

書面の電子化の実施件数やトラブル等の発生状況を把握するため

（2）アンケート実施方法

社会実験登録事業者に対し、書面の電子化実施後のアンケートに協力を依頼し、実験中のトラブルの有無等をWeb回答により集計

（3）アンケート集計期間

【賃貸】 令和元年10月～12月（3か月間）、令和2年9月～令和3年12月（1年4か月間）
【売買】 令和3年3月～12月（10か月間）

（4）アンケート対象者

宅地建物取引士、説明の相手方

（5）回答数

【賃貸】 宅地建物取引士：1,065件、説明の相手方：152件
【売買】 宅地建物取引士：60件、説明の相手方：156件

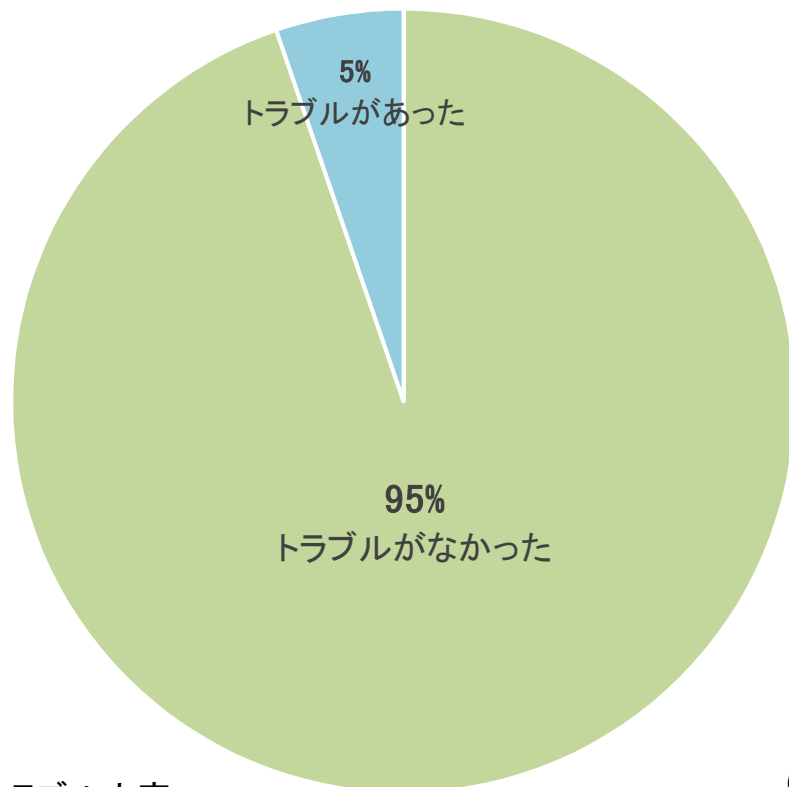
（6）社会実験で実施した項目（宅地建物取引士アンケート結果として報告された電子書面交付の実施件数）

【賃貸】 35条書面（重要事項説明書）：44件、
35条書面（重要事項説明書）及び37条書面（契約締結時書面）：1,008件
【売買】 35条書面（重要事項説明書）：4件、
35条書面（重要事項説明書）及び37条書面（契約締結時書面）：53件、
34条の2書面（媒介契約締結時書面）：10件

※以降の分析で表記しているパーセンテージは小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

- 賃貸、売買ともに、**ほぼ全ての回答者においてトラブルはなかった**
- トラブル内容は、音声が届かなかった、画面が動かなかった、回線が切れたなど、主にIT重説に係る機器・回線などに起因するトラブルと考えられる内容が挙げられている
なお、これらのトラブルは再接続や設定の変更により対応出来ると考えられる

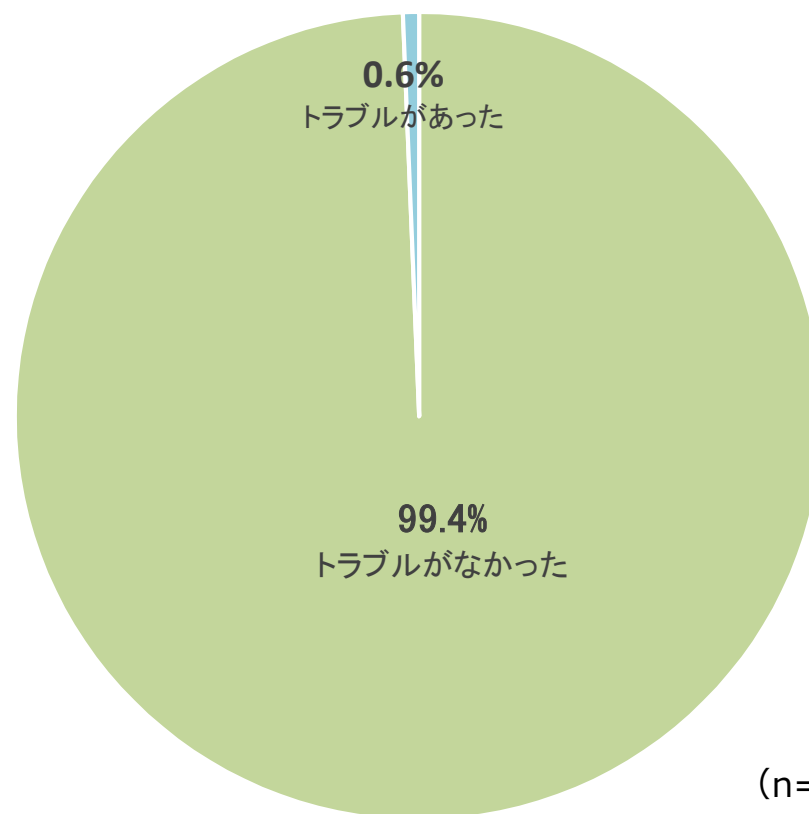
賃貸



※ トラブル内容

- ・ネット接続が切れた(類似回答 ほか1件)
- ・画面が動いてなく、説明箇所と表示箇所が異なった
- ・音が途切れるので重要なところが度々聞こえなくて聞き返した(類似回答 ほか2件)
- ・苦情と言うほどではないが、口座振替手続きの必要があったが、その場で出来ず、銀行に問い合わせる必要があり、手続完了まで時間がかかった

売買

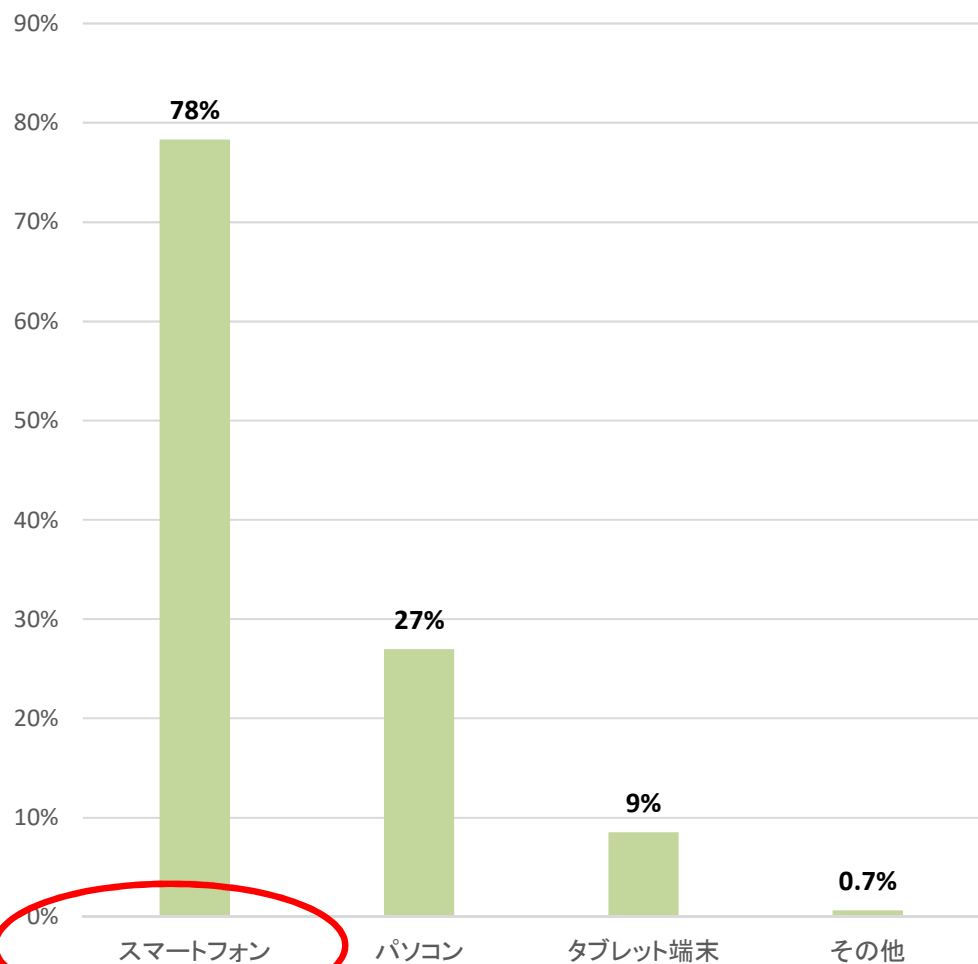


※ トラブル内容

- 〔・音の大きさ

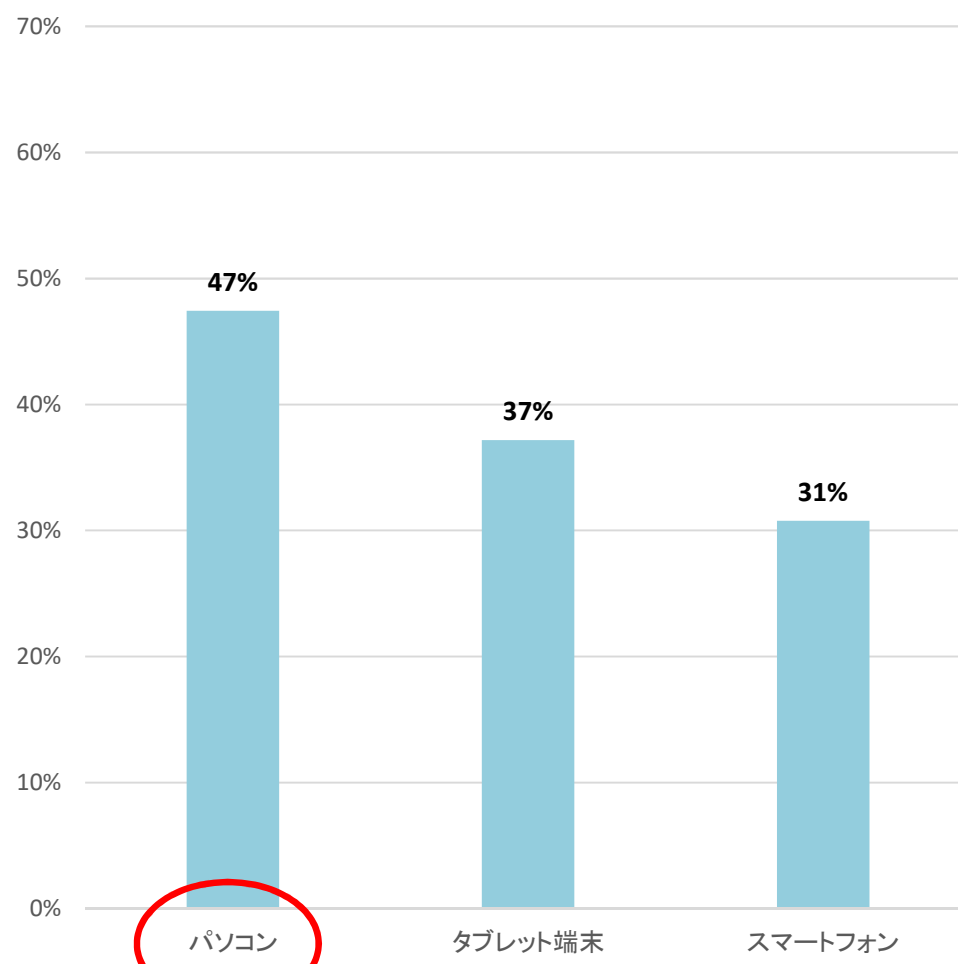
○ 電子書面の閲覧に用いた端末は、賃貸はスマートフォン、売買はパソコンが最も多かった

賃貸



(n=152)
(複数回答)

売買



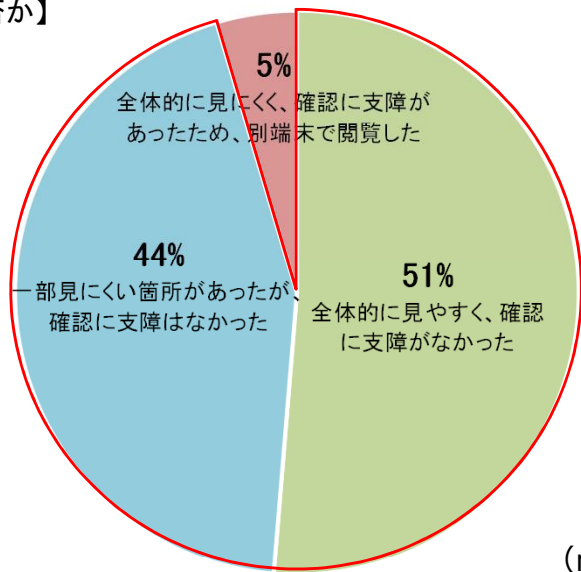
第8回 ITを活用した重要事項説明に係る
社会実験に関する検証検討会資料

(n=156)
(複数回答)

- ほぼ全ての回答者において電子書面の確認に大きな支障はなかった
- 見にくかった要因は、画面や文字等のサイズが小さかったことが多くあげられた

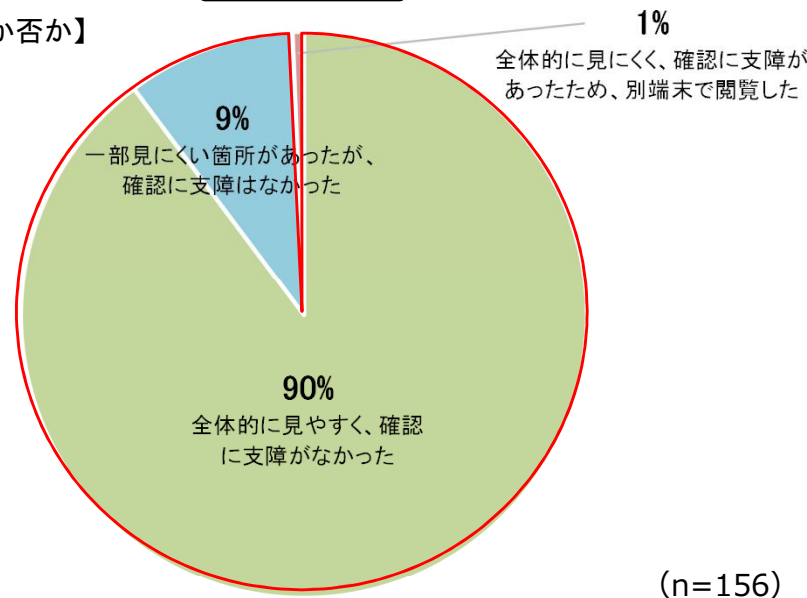
賃貸

【確認ができたか否か】

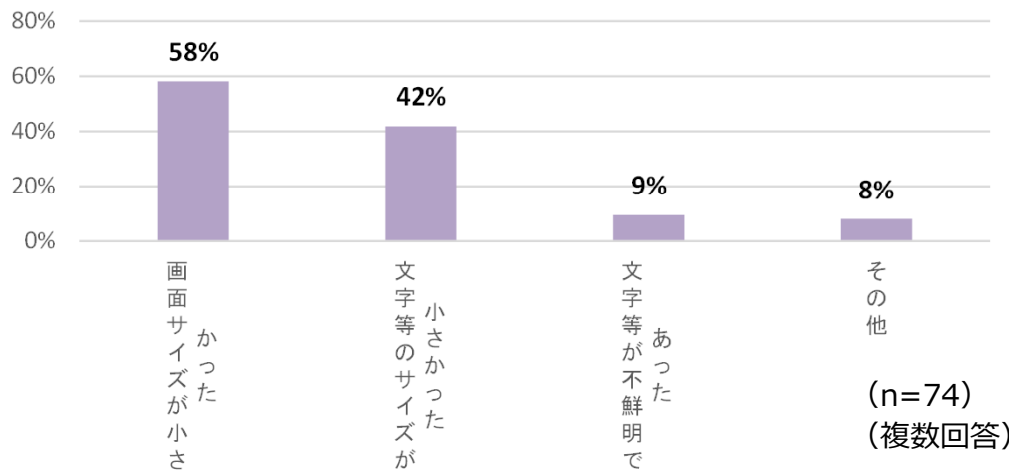


売買

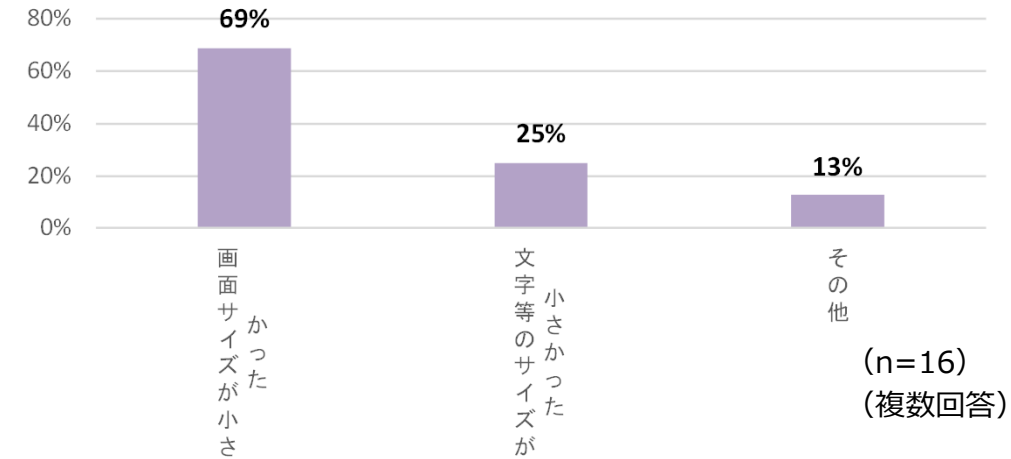
【確認ができたか否か】



【見にくかった要因】



【見にくかった要因】

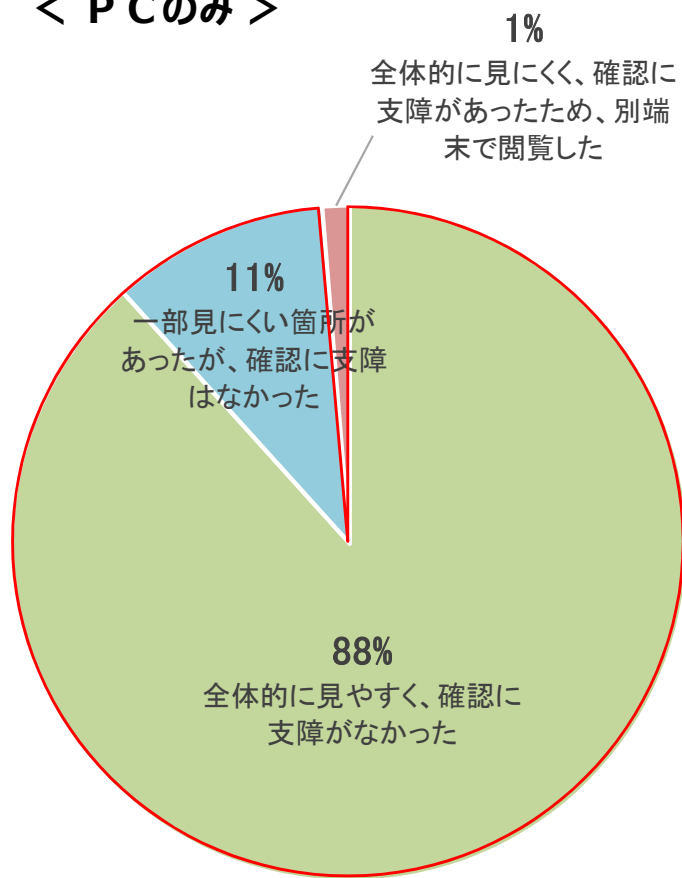


○ 電子書面の見やすさを利用した端末別に分析すると、**パソコンを利用した説明の相手方は全体的に見やすかったと答えた割合が多く、**
 スマートフォンを利用した説明の相手方は一部見にくい箇所があったと答えた 割合が相対的に多かった

【確認ができたか否か】

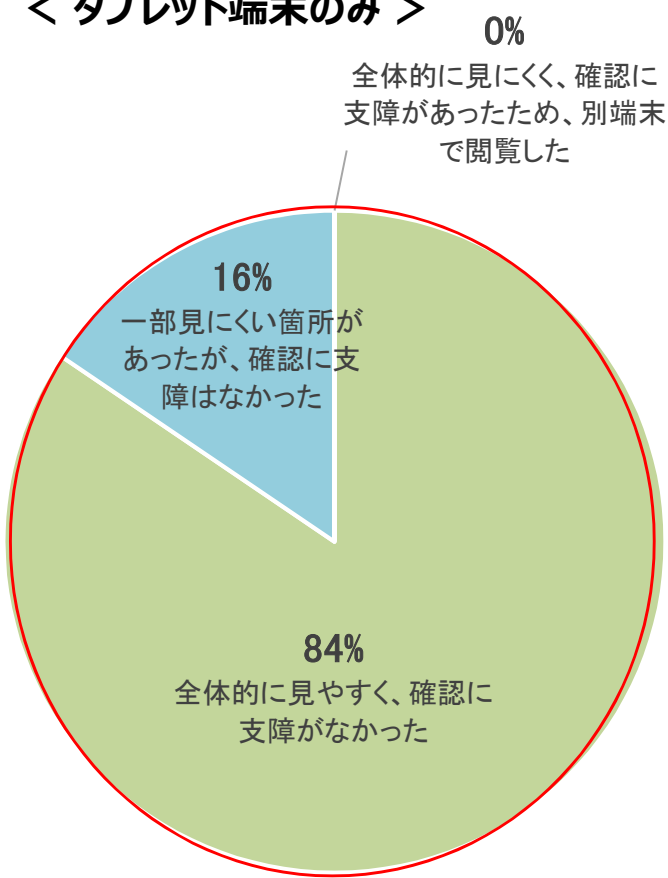
第8回 ITを活用した重要事項説明に係る
 社会実験に関する検証検討会資料

< PCのみ >



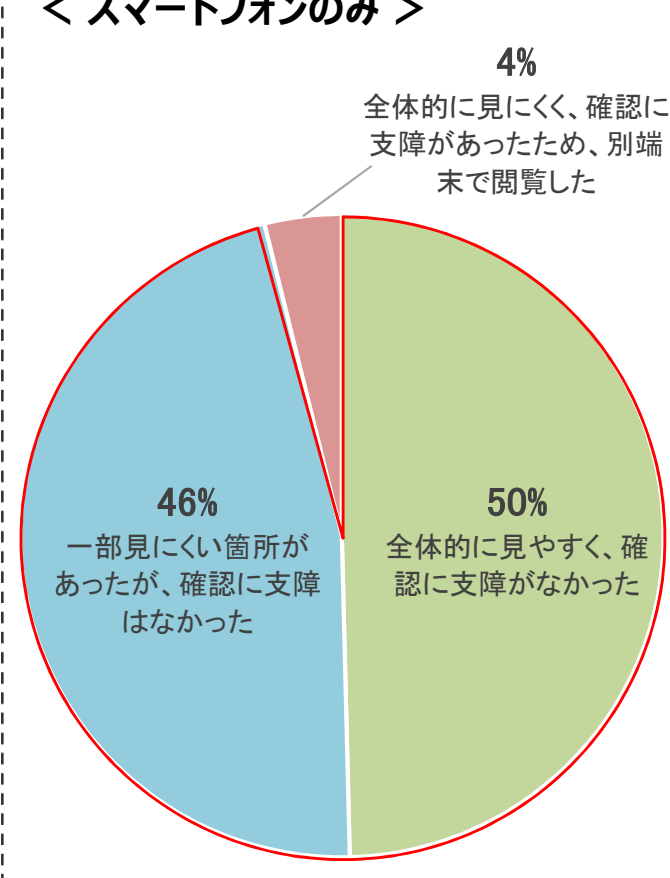
(n=77)

< タブレット端末のみ >



(n=58)

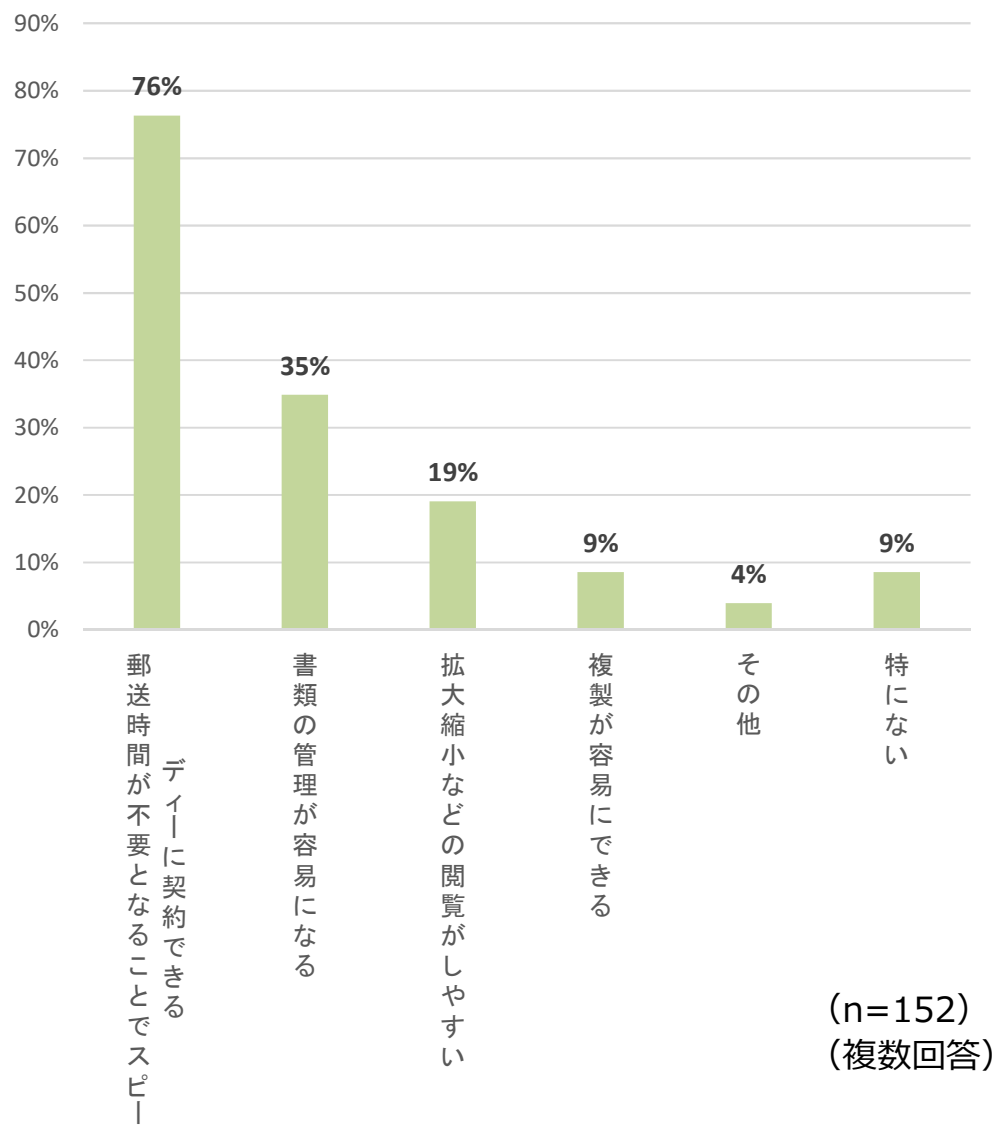
< スマートフォンのみ >



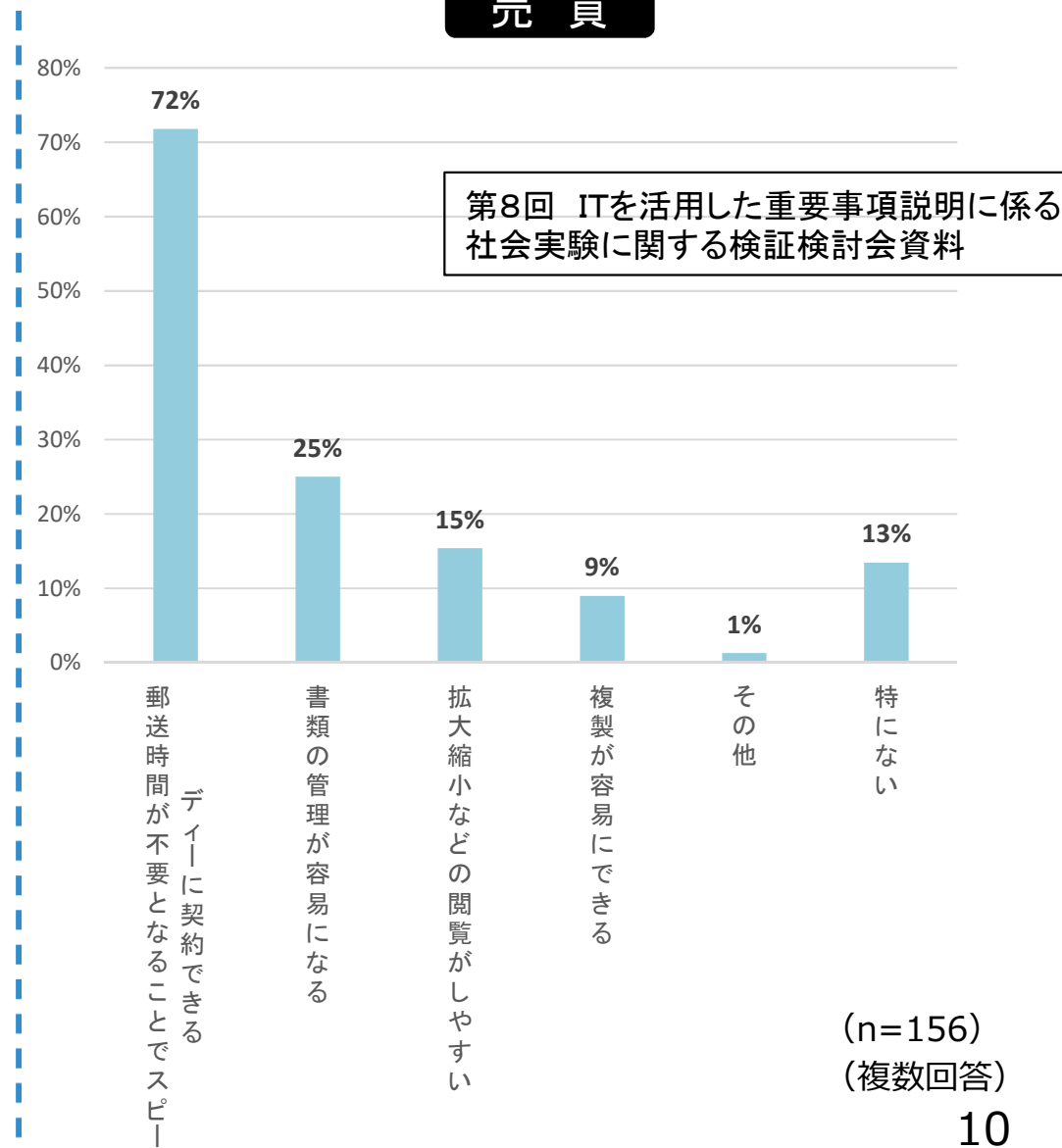
(n=129)

- 電子書面交付による利便性は、約 7 割以上の回答者において郵送時間が不要となることでスピーディーに契約できることがあげられた
- 他に書類の管理が容易になる点や、拡大縮小などの閲覧がしやすい点があげられた

賃貸



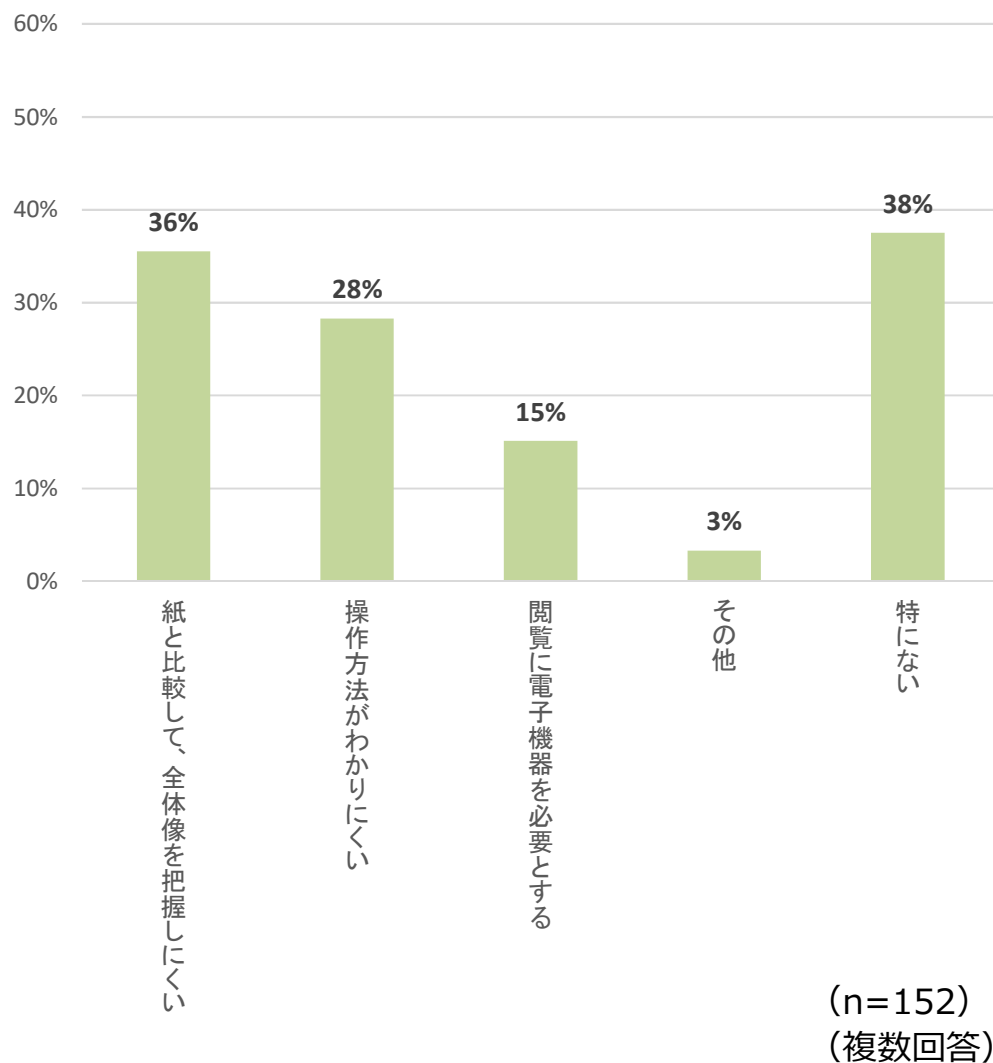
売買



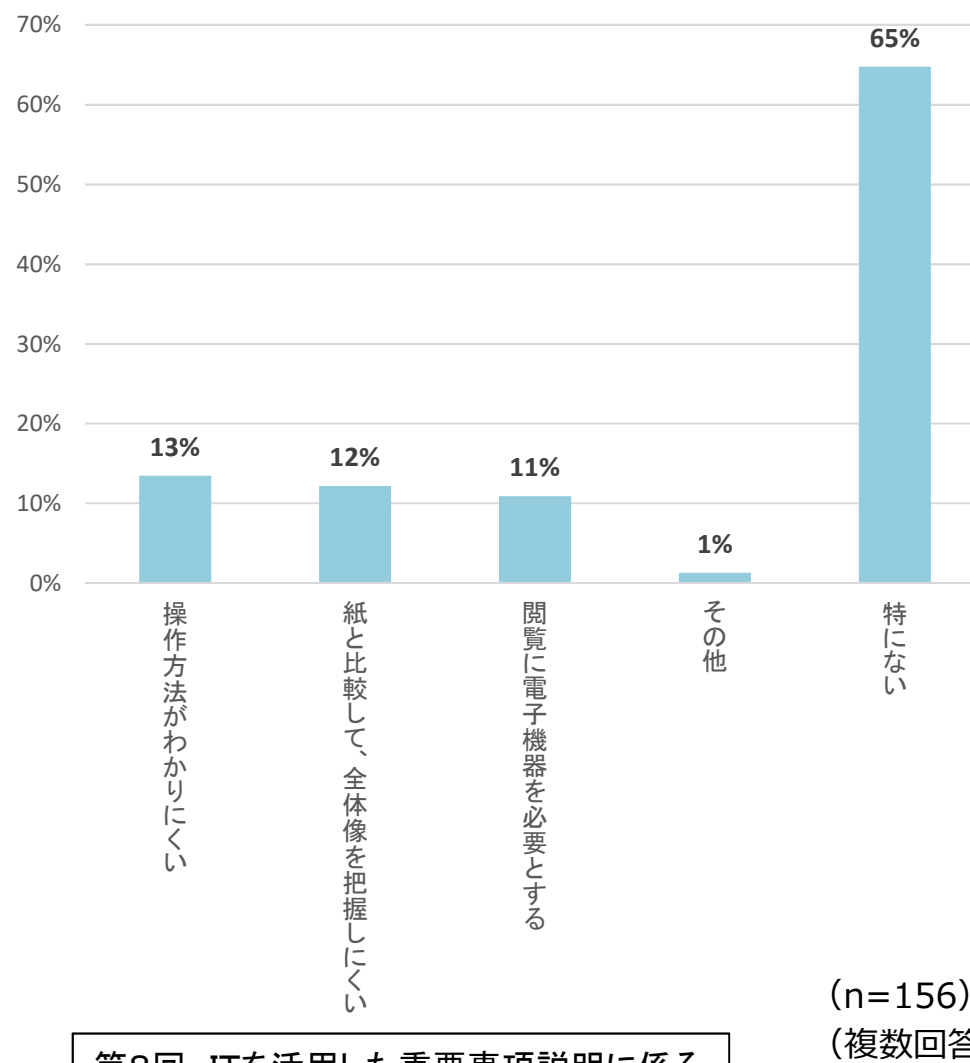
第8回 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会資料

- 紙と比較して全体像を把握しにくい点、操作方法が分かりにくい点が多くあげられた
- **賃貸、売買ともに、不便さは特にないという回答が最も多かった**

賃貸



売買



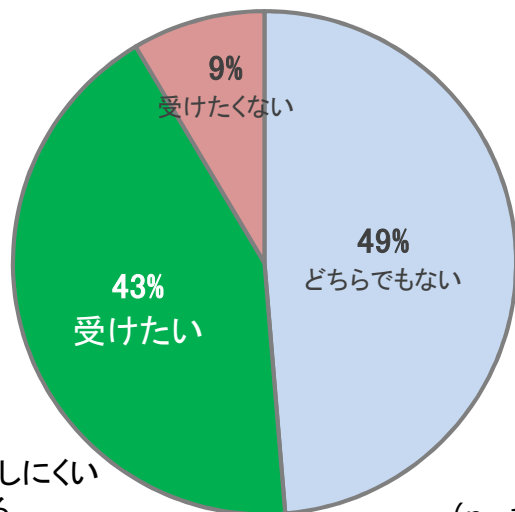
今後も電子書面交付を利用したいか

- 今後も電子書面による交付を受けたいか否かについて、どちらでもないが半数程度を占めるものの、**「受けたい」との回答が40%以上となり、「受けたくない」との回答を大幅に上回っている**
- 今後も電子書面による交付を受けたいと考えている回答者の約8割以上が、郵送の時間が不要となることを理由に挙げている

第8回 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会資料

賃貸

【今後も電子書面による重説を受けたいか否か】

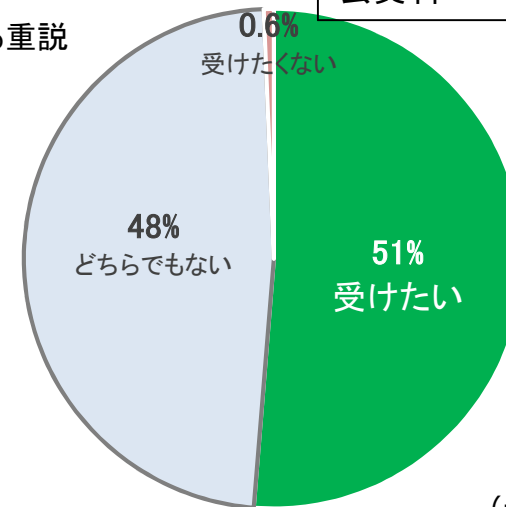


(n=152)

- ※ 主な受けたくない理由
- ・操作方法がわかりにくい
 - ・紙と比較して、全体像を把握しにくい
 - ・閲覧に電子機器を必要とする

売買

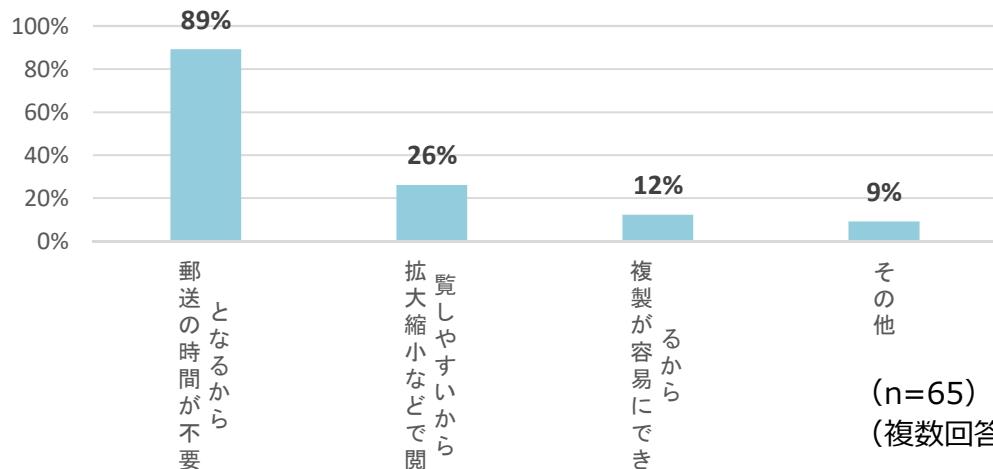
【今後も電子書面による重説を受けたいか否か】



(n=156)

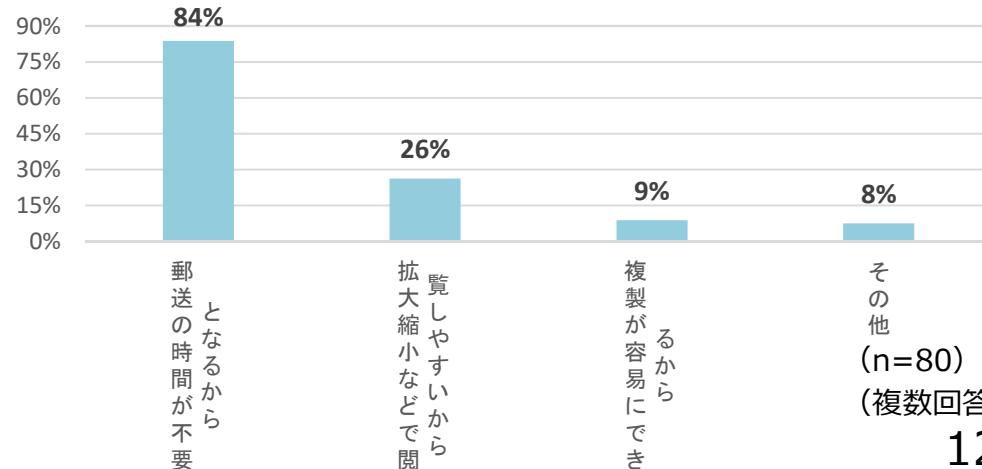
- ※ 主な受けたくない理由
- ・操作方法がわかりにくい

【今後も電子書面による重説を受けたいと考えた理由】



(n=65)
(複数回答)

【今後も電子書面による重説を受けたいと考えた理由】



(n=80)
(複数回答)

3. 書面の電子化・IT重説に当たって 遵守すべき事項・留意すべき事項

宅地建物取引業法の改正概要（令和4年5月18日施行）

オンラインでの取引のハードルとなる宅地建物取引業法上の義務について、以下のとおり改正

1. 「**重要事項説明書**（宅建業法35条）」及び「**契約締結時書面**（宅建業法37条）」における**宅建士の押印を廃止**する。
2. 「**重要事項説明書**（宅建業法35条）」、「**契約締結時書面**（宅建業法37条）」及び「**媒介契約締結時書面**（宅建業法34条の2）」等の書面の交付について、説明の相手方等の承諾を得た上で、**電磁的方法で行うことができる**こととする。

1. 押印の廃止

押印の廃止に伴い、告示等を以下のとおり改正

- ✓ 「標準媒介契約約款（平成2年建設省告示第115号）」について、**依頼者の押印欄を削除**
- ✓ 「重要事項説明書（『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』別添2）」について、**宅建士の押印欄を削除** 等

2. 書面の電磁的方法による交付

書面の交付を電磁的方法で行う際の細目として、宅地建物取引業法政省令で以下のとおり規定

(1) 電磁的方法による提供の要件

- ✓ 宅地建物取引業者は、**電磁的方法として、以下のいずれかを用いること**
 - ① **電子メール等**で記載事項を送信する方法
 - ② Webサイト等から**ダウンロード**させる方法
 - ③ **USBメモリ、CD-R等**により交付する方法
- ✓ 宅地建物取引業者が用いる**電磁的方法は、次の要件を満たすこと**
 - 相手方が**プリントアウト**できるファイル形式であること
 - **電子署名/タイムスタンプ等の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**が講じられていること
 - ダウンロード方式の場合は、**相手方にダウンロード可能である旨の通知**をすること
 - 「重要事項説明書」及び「契約締結時書面」の場合は、**宅建士が明示**されていること

(2) 承諾の取得の要件

- ✓ 宅地建物取引業者は、電磁的方法による提供方法（左記①～③）及び電子書面のファイルへの記録の形式を示すこと
- ✓ **以下のいずれかにより相手方の承諾を得ること**
 - 書面（紙）
 - 電子メール、SNS（LINE）等※
 - Webサイト上の回答フォーム等※
 - USBメモリ、CD-R等※※相手方が**プリントアウト**できるファイル形式であること

- 社会実験結果や I T を活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会での議論を踏まえ、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び I T を活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表 (令和 4 年 4 月)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html

目的：

宅建業者及び宅建士が、重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び I T 重説を実施するに当たり、遵守すべき事項・留意すべき事項を示すことにより、適正かつ円滑に実施できるよう、支援することを目的とする。

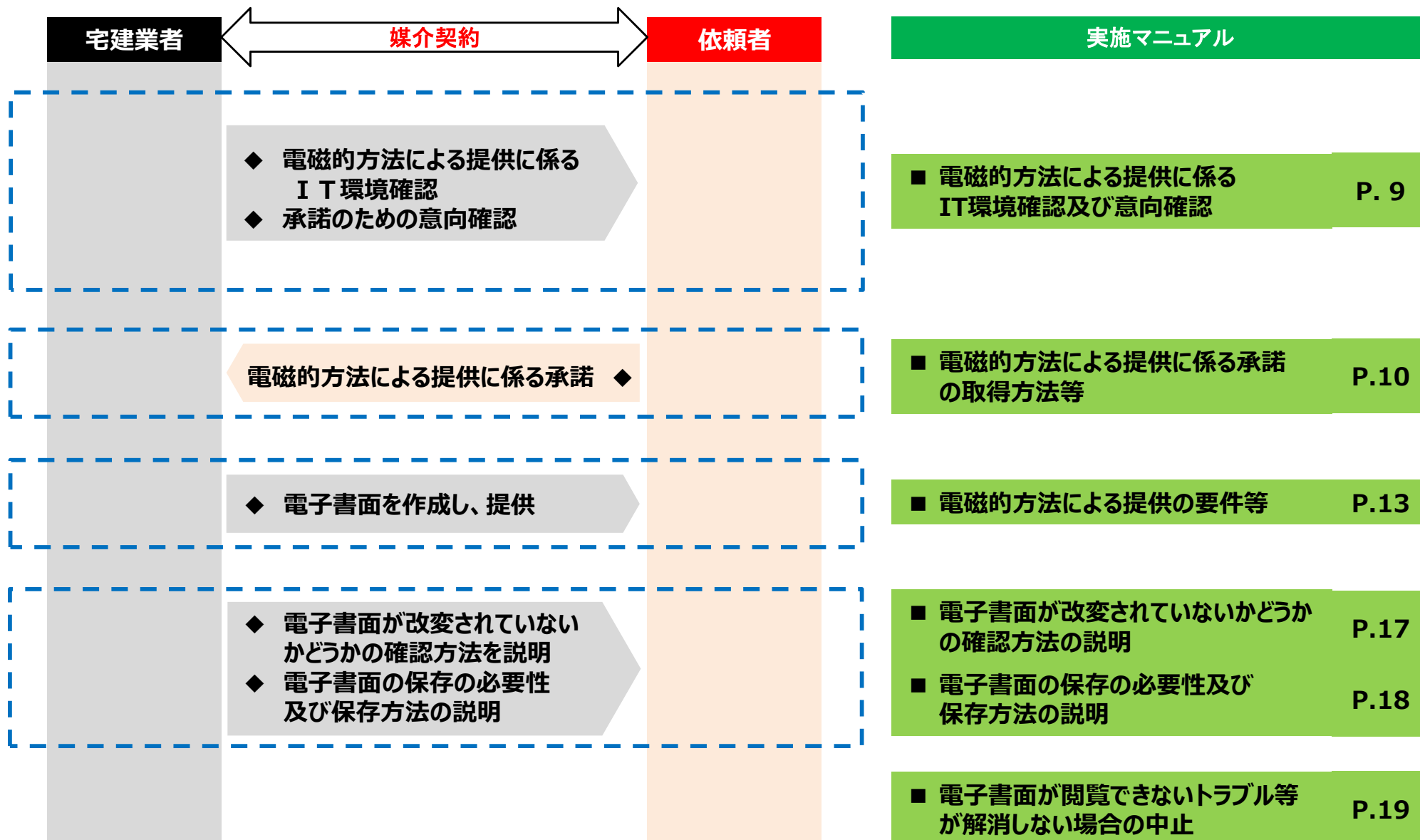
遵守すべき事項：重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び I T 重説を実施するに当たって必ず対応すべきである事項

留意すべき事項：契約当事者間でのトラブル防止の観点から可能な限り対応いただきたい事項

留意点：

実施マニュアルは、宅建業法の規制の範囲で書面を電磁的方法により提供する場合の取扱いを示すものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣行により作成される書面や押印行為等の取扱いは含まない。

【媒介契約締結時書面】 第34条の2（媒介契約）に定める書面の電磁的方法による提供



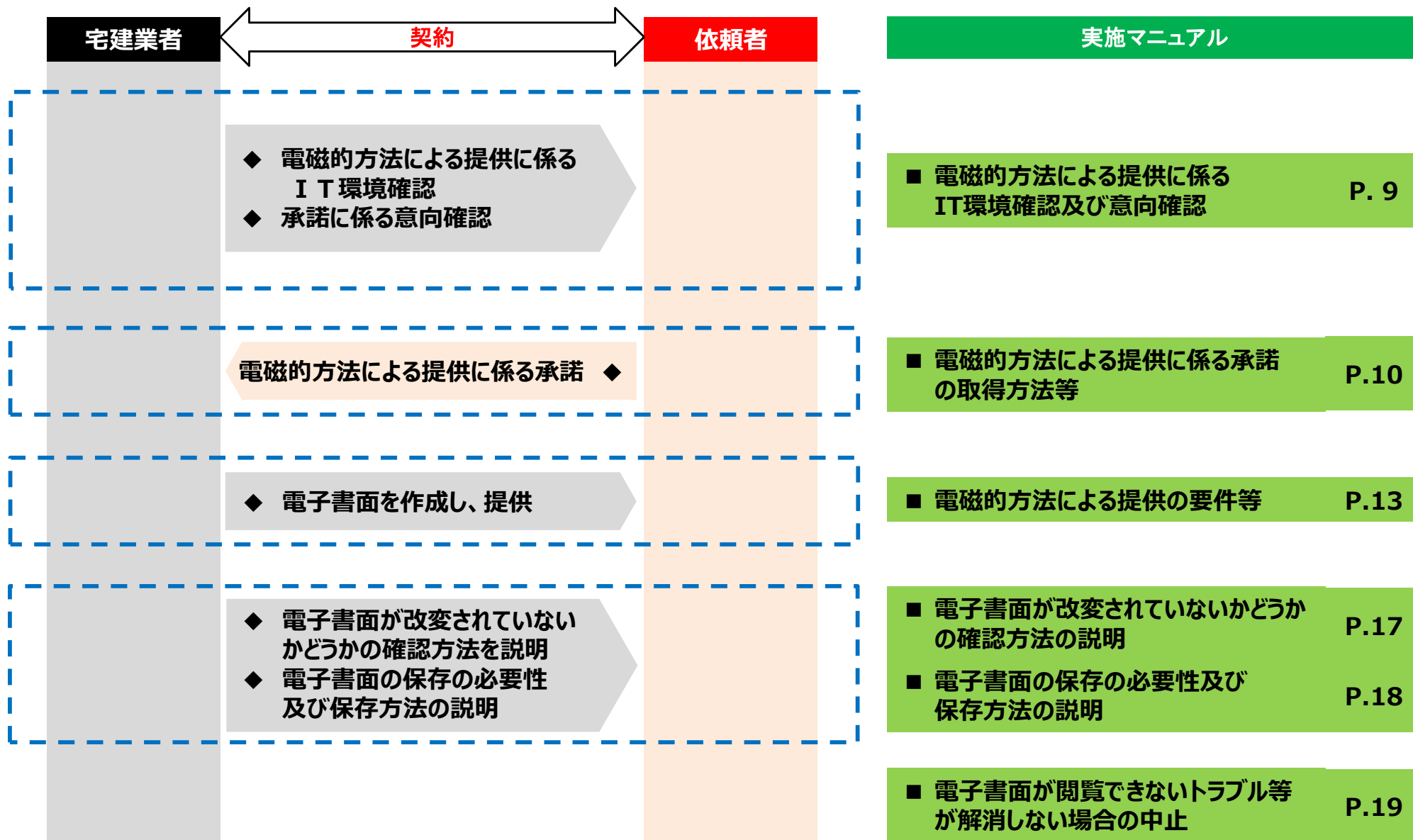
※ 宅建業法の規制の範囲で書面を電磁的方法により提供する場合の取扱いを示すものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣行により作成される書面や押印行為等の取扱いは含まない

[重要事項説明書] 第35条 (重要事項の説明等) 書面の電磁的方法による提供 (IT重説の場合)

	宅建業者	依頼者	実施マニュアル
①	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 電磁的方法による提供に係るIT環境・IT重説環境の確認 ◆ 電磁的提供に係る承諾・IT重説実施の意向確認 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 電磁的方法による提供に係るIT環境確認及び意向確認 P.9 ■ IT重説に係るIT環境確認及び意向確認 P.22
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 電磁的提供・IT重説に係る承諾 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 電磁的方法による提供に係る承諾の取得方法等 P.10 ■ IT重説に係る承諾 P.27
②	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 電子書面を作成し、提供 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 電磁的方法による提供の要件等 P.13 ■ 重要事項説明書の事前送付 P.28
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ IT重説実施前にIT環境が整っていることの確認 		<ul style="list-style-type: none"> ■ IT重説実施前にIT環境が整っていることの確認 P.29
③	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法を説明 ◆ 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明 P.17 ■ 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明 P.18
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 宅建士証の提示 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 宅建士証の提示 P.30
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ITを活用した重要事項説明 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 電子書面のトラブル等による中止 P.19 ■ IT重説の機器トラブル等による中止 P.34

※ 宅建業法の規制の範囲で書面を電磁的方法により提供する場合の取扱いを示すものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣行により作成される書面や押印行為等の取扱いは含まない

[契約締結時書面] 第37条(書面の交付)に定める書面の電磁的方法による提供



※ 宅建業法の規制の範囲で書面を電磁的方法により提供する場合の取扱いを示すものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣行により作成される書面や押印行為等の取扱いは含まない

・電磁的方法による提供に係るIT環境確認
・承諾のための意向確認

電磁的方法による提供に係る承諾の取得

電子書面を作成し、提供

電子書面に係る提供後の説明
・改変されていないかの確認方法
・保存の必要性及び保存方法

項目	遵守すべき事項	留意すべき事項
(1) 電磁的方法による提供に係る承諾の取得	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>宅建業者が利用予定のソフトウェア等に説明の相手方等が対応可能であるかの確認</u> ○ <u>説明の相手方等への電磁的方法による提供に係る承諾のための説明事項・承諾の取得</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ スライド 17(2)のとおり ➢ 承諾を取得した後、意向確認の際に示した電子書面を提供する方法及びファイルへの記録の方式に変更が生じた場合には、変更後の内容で改めて承諾を取得する必要。 ○ <u>説明の相手方等からの拒否する旨の取得</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 電磁的方法による提供を受けることについて承諾した説明の相手方等が提供を拒否する旨を申出する場合、⑤の方法により取得する必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>電子書面の見やすい端末利用の推奨</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 端末によっては文字や画面自体のサイズが小さく見づらい可能性。スマートフォンの場合、閲覧アプリによっては署名パネルで確認ができない可能性。 ➢ なるべくパソコン等の電子書面を見やすい端末を利用するよう、推奨することが望ましい。 ○ <u>承諾後に意向変更できる旨の説明</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 説明の相手方等に対し、承諾後でも電磁的方法による提供を拒否する旨を申出ることが可能であること、ただし、その際は書面又は電子メール等で申出の必要があることを伝えるべき。

・電磁的方法による提供に係る
IT環境確認
・承諾のための意向確認

電磁的方法による
提供に係る承諾の取得

電子書面を作成し、提供

電子書面に係る提供後の説明
・改変されていないかの確認方法
・保存の必要性及び保存方法

項目	遵守すべき事項	留意すべき事項
<p>(2) 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ スライド 17(1)のとおり ➢ 35条書面については、提供する時点で改変防止措置を含む全ての要件を満たす電子書面を提供することが必要。 ○ <u>重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 文字や表が、文字化け、文字欠けが生じていないことや解像度の関係で表がぼやけてしまっていないかなどを確認する必要。 ○ <u>重要事項説明書等の電磁的方法による提供</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 承諾を得る際に説明の相手方等へ示した電子書面を提供する方法及びファイルへの記録の方式により、提供を行う必要。 ➢ 電子書面を提供した際には、説明の相手方等に対し、提供した旨の通知が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置の例</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 電子署名やタイムスタンプが想定される。 ○ <u>重要事項説明書等の内容を理解してもらうための工夫</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ マークや資料番号等を付したり、マーカーなどで強調したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示すなどの工夫を行うことが望ましい。 ➢ 35条書面については、目次や全体像を示す資料をあらかじめ説明の相手方に提供することにより、理解を深めていただくことが望ましい。

・電磁的方法による提供に係る
IT環境確認
・承諾のための意向確認

電磁的方法による
提供に係る承諾の取得

電子書面を作成し、提供

電子書面に係る提供後の説明
・改変されていないかの確認方法
・保存の必要性及び保存方法

項目	遵守すべき事項	留意すべき事項
ない(3)電子書面が改変されたかどうかの確認方法の説明	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 電子書面について、改変されていないかどうかをどのような方法で確認することができるのか、確実に理解いただく必要。 ➢ 説明後、説明の相手方等において実際に電子書面が改変されていないかどうかを確認いただく必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>説明の相手方等が利用する端末等に応じた説明</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 特に電子書面が改変されていないかどうかを確認する際、どこをどうやって確認すればよいのかなど、丁寧に説明することが望ましい。 ➢ スマートフォンにおける閲覧アプリによっては、署名パネルでの確認ができない可能性があること等から、パソコン等での確認方法を画面共有により説明するなどした上で、なるべくパソコン等に電子書面を保存することについて、説明の相手方等に推奨すべき。

・電磁的方法による提供に係るIT環境確認
 ・承諾のための意向確認

電磁的方法による提供に係る承諾の取得

電子書面を作成し、提供

電子書面に係る提供後の説明
 ・変更されていないかの確認方法
 ・保存の必要性及び保存方法

項目	遵守すべき事項	留意すべき事項
(4) 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明	—	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 電子書面の保存は重要であるため、電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すべき。 ➢ 必要に応じて、電子書面のバックアップを取っておくことや書面（紙）に出力したものと併せて保存することを説明の相手方等へ推奨することによりトラブルの回避につながる。
(5) 電子書面が閲覧できないトラブル等が解消しない場合の電磁的方法による提供の中止	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>電磁的方法による提供の中止</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 相手方等により改めて拒否する旨の申出があった場合や電子書面が閲覧できないトラブル等が解消しない場合には、電磁的方法による提供を中止。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>電磁的方法による提供の中止後の対応</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 電磁的方法による提供を中止した後、重要事項説明書等を書面（紙）により交付する方法に切り替えて、対応を行うことが可能。

・電磁的方法による提供に係る
IT環境確認
・承諾のための意向確認

IT重説に係る
承諾の取得

重要事項説明書の
事前送付

開始前の
IT環境確認

宅建士証の
提示

IT重説
実施

項目

遵守すべき事項

留意すべき事項

IT環境及び意向の確認
重要事項説明に係るITを活用した

- IT重説の実施に当たって求められるIT環境
 - 内容を十分に理解できる程度に**映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境**で実施
- 説明の相手方への**意向の確認**
 - **IT重説を実施することについて意向確認し、承諾を得る必要。**

- 説明の相手方への**意向の確認方法**
 - 書面又は電子メール等の記録として残る方法で行うことが望ましい。

(2) 重要事項説明書の事前送付

- 重要事項説明書の**事前送付**
 - IT重説は、説明の相手方の手元に**重要事項説明書及び添付書類がある状態**で実施する必要。

- **内容を理解してもらうための工夫**
 - マークや資料番号、ページを付したり、付箋やマーカーなどで強調したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示すなどの工夫を行うことが望ましい。
- **事前に重要事項説明書を読んでおくことの説明の相手方への推奨・送付から一定期間後のIT重説の実施**

・電磁的方法による提供に係る
IT環境確認
・承諾のための意向確認

IT重説に係る
承諾の取得

重要事項説明書の
事前送付

開始前の
IT環境確認

宅建士証の
提示

IT重説
実施

項目

遵守すべき事項

留意すべき事項

（3）ITを活用した重要事項説明実施前にIT環境が整っていることの確認

○ 説明の相手方のIT環境の確認

➤ **開始前に、説明の相手方が重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること、IT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認**

- ・ **相手方の映像や音声を宅建士側の端末で確認**できること
- ・ **宅建士側の映像や音声を説明の相手方の端末で確認**できること
- ・ 説明の相手方に事前に送付している重要事項説明書及び添付書類が、説明の相手方の手元にあること **等**

—

・電磁的方法による提供に係る
IT環境確認
・承諾のための意向確認

IT重説に係る
承諾の取得

重要事項説明書の
事前送付

開始前の
IT環境確認

宅建士証の
提示

IT重説
実施

項目	遵守すべき事項	留意すべき事項
(4) 宅地建物取引士によるITを活用した重要事項説明	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>宅建士証の提示</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 説明の相手方が宅建士証を視認できたことを確認する必要。 ➤ 説明の相手方は、画面に表示される宅建士証に記載されている宅建士の氏名等の文字を読むことができる必要 ➤ 説明の相手方が宅建士の画面上の顔と宅建士の写真の顔と比べて同一人物であることが確認できる必要 ○ <u>IT重説の中断</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、宅建士はIT重説を中断し、支障がない状況にしてから、IT重説を再開する必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>内容を理解してもらうための工夫</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 説明を行う際には、宅建士が説明している箇所を画面上でも確認できるよう、画面共有機能を用いることが望ましい。 ○ <u>録画・録音への対応</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 録画・録音をする場合には、利用目的を可能な限り明らかにして、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。