ＩＴを活用した
重要事項説明等について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

目 次

１．ＩＴを活用した重要事項説明及び書面の電子化

２．ＩＴを活用した重要事項説明のメリット・ポイント

３．マニュアル等（IT重説・書面電子化活用支援ツール）
（令和６年12月公開）

1. ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化

・ITを活用した重要事項説明（国土交通省HPから）



賃貸	平成29年10月1日から本格運用開始
売買・交換	令和3年3月30日から本格運用開始

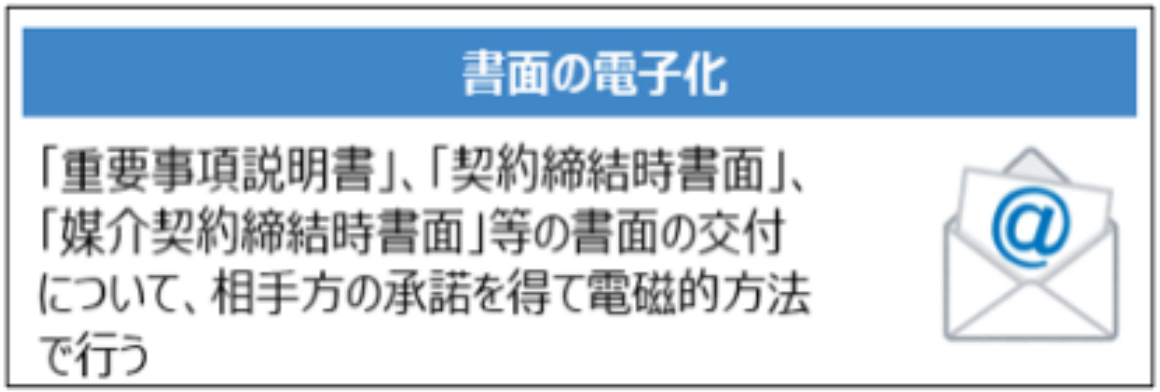
「重要事項説明書」
・対面による説明のほか
・オンラインによる重要事項説明（IT重説）が可能。

＜IT重説する場合＞
・あらかじめ相手方からの承諾が必要
・宅地建物取引士証の提示・宅地建物取引士による説明も必要。

カメラにかざし、相手方が画面上で確認

※相手方が宅建業者の場合は、取引士証提示・説明は省略可（重要事項説明書の交付のみで良い）。

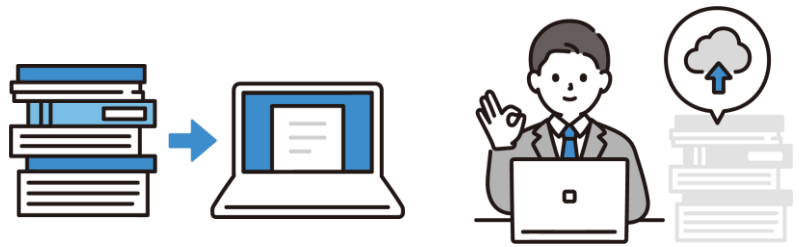
・書面の電子化（国土交通省HPから）



法令改正	令和4年5月18日施行

「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、「媒介契約締結時書面」等の書面交付について

・あらかじめ相手方からの承諾が必要
・改変防止措置を含む全ての要件を充たす必要有



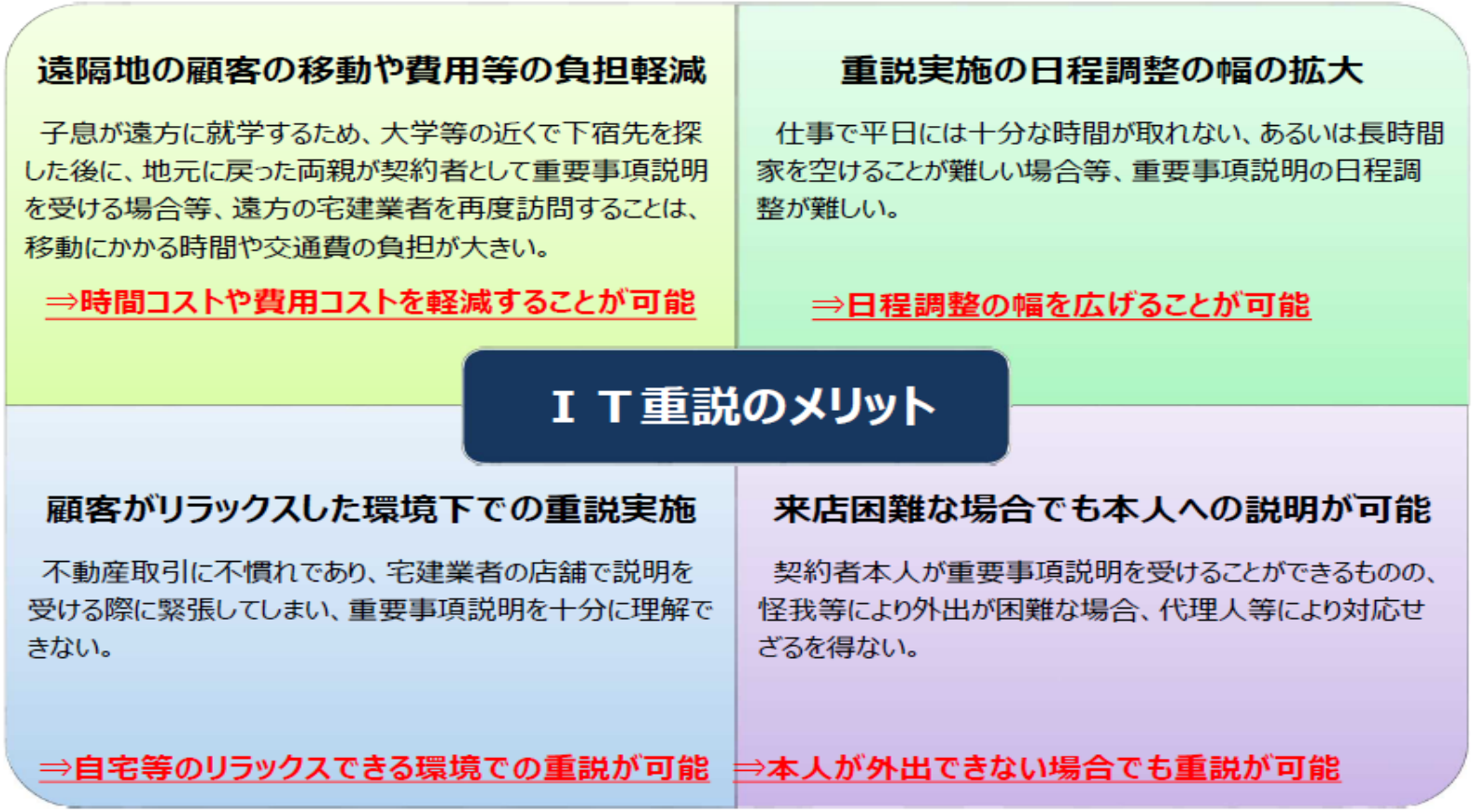
＜宅建業者が契約の各当事者に交付する各書面の特徴＞ ※紙及び電子書面可

賃貸 （媒介を想定）		**重要事項説明書** （宅建業法第35条）	**賃貸借契約書** （宅建業法第37条）
概要		重要事項説明前に、宅建業者から**借主**に交付される書面	**貸主**と**借主**が賃貸借契約締結後、宅建業者から交付される書面
誰が **（交付責任者）**		媒介する宅建業者	媒介する宅建業者
誰に		**借主**	**貸主**及び**借主**
いつ		重要事項説明実施前に、交付	賃貸借契約締結後、交付

売買 （媒介を想定）	**媒介契約書** （宅建業法第34条の2）	**重要事項説明書** （宅建業法第35条）	**売買契約書** （宅建業法第37条）
概要	宅建業者と媒介の依頼者が媒介契約締結後、宅建業者から**依頼者**に交付される書面	重要事項説明前に、宅建業者から**買主**に交付される書面	**売主**と**買主**が売買契約締結後、宅建業者から交付される書面
誰が **（交付責任者）**	媒介依頼を受けた宅建業者 ※宅建業者の記名押印必要	媒介する宅建業者 売主も宅建業者の場合は両者	媒介する宅建業者 売主・買主も宅建業者の場合は両者
誰に	媒介の**依頼者**	**買主**	**売主**及び**買主**
いつ	媒介契約締結後、遅滞なく、交付	重要事項説明実施前に、交付	売買契約締結後、遅滞なく、交付

2. ITを活用した重要事項説明のメリット・ポイント

（1）メリット



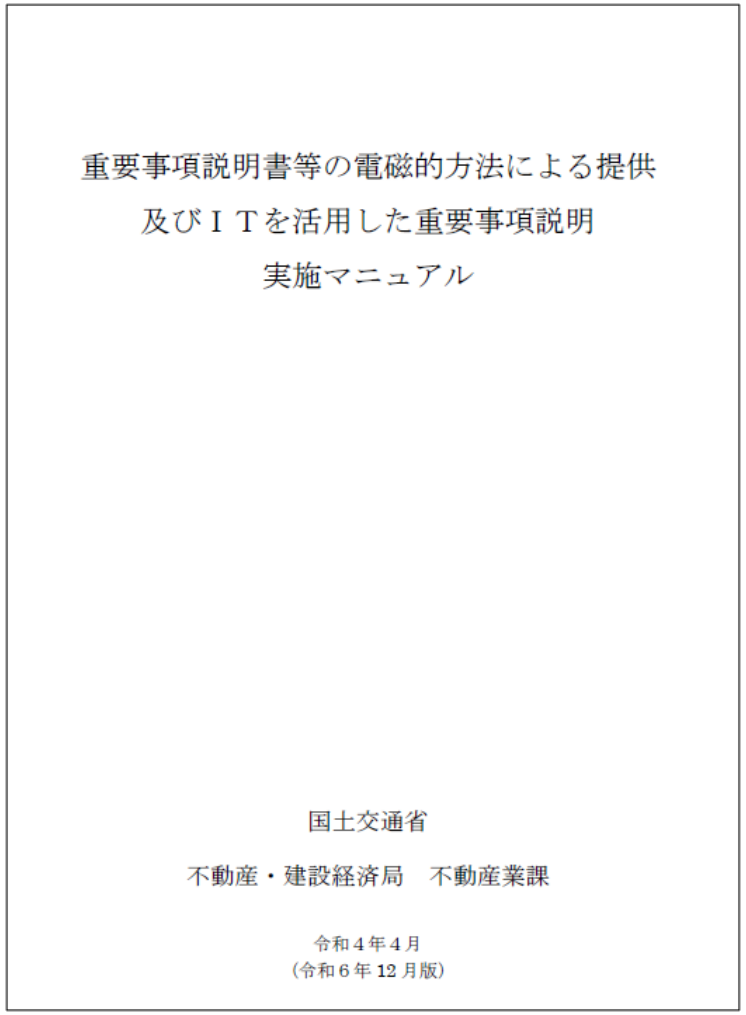
出典：国土交通省　ＩＴを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン概要
https://www.mlit.go.jp/common/001308308.pdf

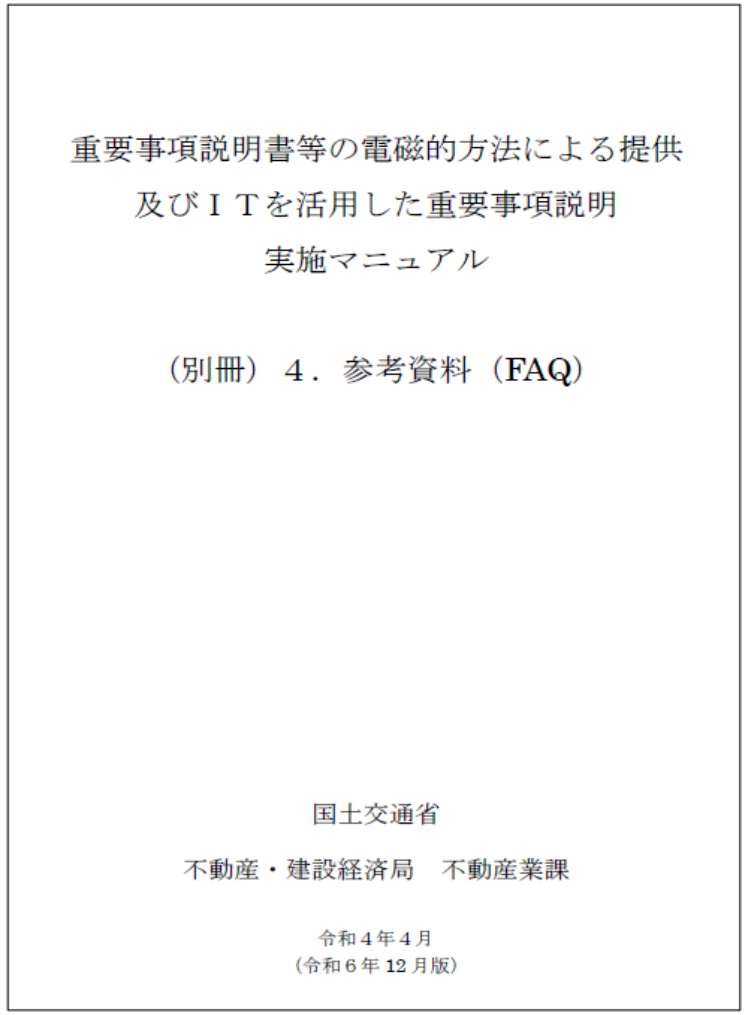
（2）ポイント

ア IT環境及び意向の確認（承諾の取得）← 映像（動画）と音声で、双方向でやり取りできる環境が必要
イ 重要事項説明書の事前送付 ← 書面をあらかじめ郵送　又は　電磁的方法による提供
ウ 実施前にIT環境が整っていることの確認
エ 宅地建物取引士によるIT重説　← 提示した宅地建物取引士証を相手方が視認できたことを確認
オ 機器トラブル等が解消しない場合のIT重説の中止

3. マニュアル等（IT重説・書面電子化活用支援ツール）

・「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」（令和6年12月版公開）





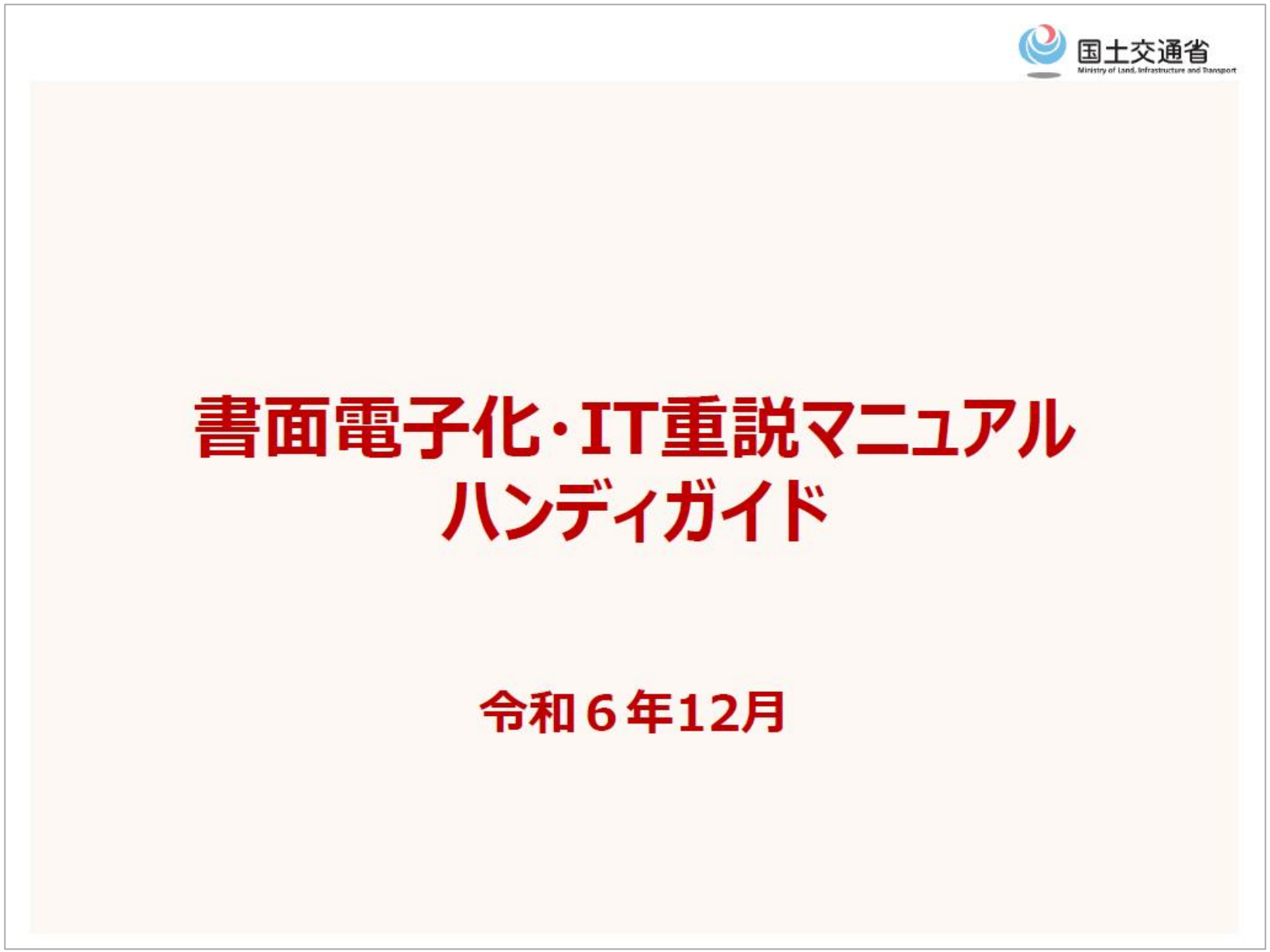
（国土交通省HPから）

重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル

<本体> ← リンク先

＜FAQ＞ ← リンク先

・「書面電子化・IT重説マニュアルハンディガイド（令和6年12月版公開）



書面電子化・IT重説マニュアル
ハンディガイド

<リンク> ←リンク先

（国土交通省HPから）

オンライン取引の実施に至る手順

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

	書面電子化	IT重説
①オンライン取引とは	1．概要、実施するメリットと留意点 2．参考情報	
②自社における導入準備	1．自社の環境整備：設備・システム 2．運用ルールの策定	
③相手方との調整	1．案内・相手方の環境確認 2．相手方からの事前承諾の取得 ※参考資料有「承諾取得例」	
④実施	書面電子化：1．作成 2．交付	ＩＴ重説：3.開始前までに 4.開始の流れ

①－１．概要、実施するメリットと留意点

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

重要事項説明や契約行為について、売買・賃貸借ともに、これまでのような直接対面で紙の書面を交付して行うことに加え、非対面や電子書面での実施が可能となりました。

	書面電子化	IT重説
概要	紙ではなく電子書面での提供	テレビ会議等を活用して行う重要事項説明
ポイント	対象書面は、①媒介契約書（34条の2書面）②重要事項説明書（35条書面）③賃貸借契約書・売買契約書（37条書面）④レインズ登録証　の４種	十分理解できる程度に映像を視認でき、双方の音声が聞き取れる環境が必要
メリット	・契約書等がデータで保存でき、管理・内容確認がしやすい ・電子契約した場合、印紙税がかからない	重要事項説明のため店舗等に赴く必要がなく、相手方に移動等の負担（時間や費用等）がかからない
留意点	・不慣れな場合紙より見づらい可能性 ・原則取引に関わる全員が電子書面を利用する必要がある	対面よりもコミュニケーションが取りづらい可能性

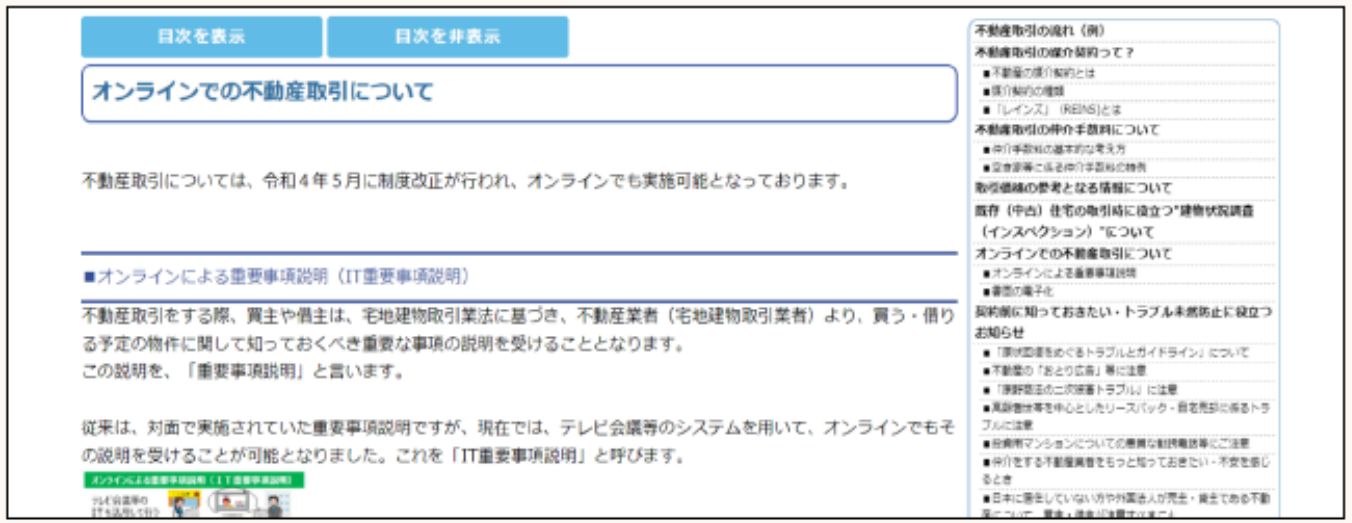
相手方や案件ごとのニーズにあわせて選択しましょう。例えば、
・「遠方だから店舗に行くのは大変だけど契約書は紙で見たい」・・・書面は紙で作成したものを郵送し、重説はオンライン
・「書面は紙よりデータで保存しておきたい」・・・書面は電子書面で送付し、重説は対面で

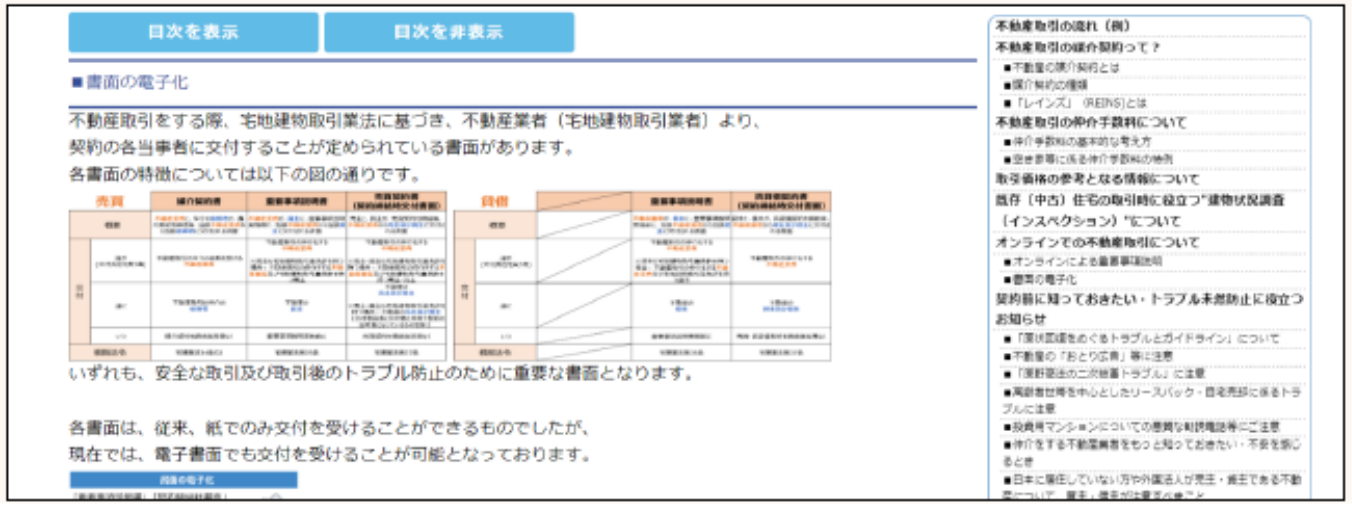
①－２．参考情報

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

消費者向けに、オンラインでの不動産取引について含め不動産取引に関するお知らせを集約したWebページを公開しておりますので、必要に応じてご活用ください。

国土交通省Webページ「＜消費者の皆様向け＞不動産取引に関するお知らせ」
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html#4





②－１．自社の環境整備：設備・システム

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

オンライン取引の導入に当たっては、事前に利用する設備の手配やシステムの選定が必要になります。
それぞれの機能や費用等を踏まえ、自社に適した環境整備を行いましょう。

	書面電子化	IT重説
設備	・パソコン※1 ・インターネット回線	・パソコン※1 ・インターネット回線 ・カメラ ・マイク ・音響機器（スピーカー・イヤホン等）

※1スマートフォン・タブレット等の端末も利用可能ですが、相手方が適切に内容の理解等をするために十分な性能の機器である必要があります。

システム

電子契約システム等

■書面電子化の実施には、電子書面に「改変防止措置※2」を施せるシステムの導入が必要です。

■システムは、改変防止措置はじめ必要な性能が備わる電子契約システム※3等を活用することで、適切に電子書面の提供が可能と考えられます。

※2　本資料④-1「実施　書面電子化：作成」ご参照。
※3　電子契約はせず書面電子化のみ実施する場合、必ずしも電子契約システムの導入を求めるものではありません。

■利用するシステムは、
・「改変防止措置」に対応しているか
・自社業態（売買/賃貸借等）に対応しているか
・自社他システム（顧客管理システム等）と連携できるか
等に加え、使い易さや費用を踏まえ検討しましょう。

■加盟している業界団体に相談することも有効です。

TV会議システム

■IT重説に利用するTV会議システムには、
・インスタントメッセンジャー型（LINE等）
・テレビ会議サービス型（Zoom、Microsoft Teams等）、
・テレビ電話サービス型（FaceTime等）
等があります。

■利用するシステムは、
・相手方がアカウントを取得する必要があるか
・録画したい場合可能か
等それぞれの機能や費用を比較・検討して利用するシステムを決めましょう。

②－２．運用ルールの策定

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

オンライン取引の実施に当たっては、宅建業法等各種法令の遵守やトラブル回避のために、
自社で適切な運用体制やルールを構築する必要があります。

	書面電子化	IT重説
相手方がスマートフォンのみの場合	■書面電子化の場合、スマートフォンでは改変防止措置を確認できない仕様のケースがあります。 ■IT重説の場合、画面が小さいために双方の映像や宅建士証の情報を十分視認できない可能性があります。 上記の場合、必要に応じパソコンも用意いただくよう依頼するなど、対応方針を策定しましょう。	
IT重説・書面電子化両方実施する場合	テレビ会議画面と電子書面の両方を、１つのパソコン等で確認しながら重要事項説明を受けるのは、相手方が理解しづらくなる可能性があります。事前に電子書面を紙に出力いただくよう依頼するなどの方法が考えられます。	
事前承諾取得の方法	■書面電子化の実施時は、書面（紙）又は書面に出力できる形式で、相手方から事前承諾を得る必要があります。 ■IT重説実施の承諾取得は口頭でも可能ですが、トラブル防止の観点で書面又は電子メール等の記録に残る方法で行うことが望ましいと考えられます。　※本資料③－２「実施に向けて」ご参照。	
その他トラブル時の対応	■IT重説・書面電子化ともに、不具合等が発生した場合は、中断や中止を検討する必要があります。 ■IT重説の場合は実施途中で接続が途絶える可能性があるため、その際の連絡方法として、複数の連絡先を共有し合うことが望ましいと考えられます。	
録画・録音の対応	－	録画・録音データには個人情報が含まれるため、事前に録画・録音するかどうかを相手方と調整する必要があります（相手方が録画する可能性もあります）。また、録画・録音データの保存方法も決めておきましょう。
クーリング・オフ、本人確認	クーリング・オフができる旨等を記載した書面は紙での交付が必要な点に注意しましょう。	■相手方の申し出により、相手方が自宅等でIT重説を受け、その場で非対面で契約する場合、クーリング・オフの対象外です。ただし、その申し出の履歴を残すことが望ましいと考えられます。なお、宅建業者の申し出の場合クーリング・オフの対象です。 ■オンラインでの本人確認方法についても相手方に事前に説明しましょう。

③－１．案内・相手方の環境確認

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

オンライン取引では、利用中・利用後の予期せぬトラブルを避けるため、進め方等について相手方に丁寧に説明した上で、実施するかどうか意向を確認する必要があります。

	書面電子化	IT重説
伝えること	■書面電子化を利用するメリット・留意点 ■電子で交付する書面の種類 （レインズ登録証・媒介契約書・重要事項説明書・売買/賃貸借契約書） ■交付方法 （電子メール送付・電子契約システム等からのダウンロード方式・CD-ROM等の電磁的記録体） ■承諾後でも、やはり紙での交付を希望する場合は、紙で対応できること	■IT重説を実施するメリット・留意点 ■IT重説の場合、利用予定のTV会議システム ※相手方がアカウントを取得しないと使用できないシステムの場合、その旨も説明。 ■相手方の申し出により相手方が自宅等でIT重説を受け、その場で非対面で契約する場合、クーリング・オフの対象外となること ■予定する本人確認の方法 ■重要事項説明にかかる時間の目安 ■接続不具合等が発生した場合、中断・中止する可能性があること
相手方に確認すること	■相手方が電子書面を確認する予定の端末 ■電子書面の交付後、改変されていないかどうか確認いただく必要があること ※スマートフォン・タブレット等の端末では仕様上、確認できない可能性があるため、その場合パソコンを使用することが望ましい。	■相手方がIT重説に利用予定のオンライン環境の確認（パソコン・カメラ・マイク等） ※画面が小さい端末以外が望ましい。 ■録画・録音するかどうかの調整 ■接続不具合等が発生した場合に備えて、双方の複数の連絡先

③－２．相手方からの事前承諾の取得

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

オンライン取引を実施する際には、相手方から承諾を得る必要があります。 ※参考資料有「承諾取得例」

	書面電子化	IT重説
事前承諾の取得方法	宅建業法では、書面（紙）又は書面出力が可能な形式で取得することとされています。具体的には、 ・紙 ・電子メール ・Web上での承諾 ・承諾の旨を記録したCD-ROM等の電磁的記録媒体 等が挙げられ、方式として適合する場合は、LINE等のSNSを活用した方法も可能です。	■特に定めはなく、口頭でも可能ですが、トラブル防止の観点で書面又は電子メール等の記録に残る方法で行うことが望ましいと考えられます。 ■なお、宅建業者が売主の場合、相手方の申し出により、相手方が自宅等でIT重説を受け、その場で非対面で契約する場合、クーリング・オフの対象外です。ただし、その申し出の履歴を残すことが望ましいと考えられます。なお、宅建業者の申し出の場合クーリング・オフの対象です。
承諾書に記載することが望ましい項目	法定様式はなく、署名・押印も必須ではないものの、以下のような項目が確認できることが望ましいと考えられます。 ・承諾した年月日 ・宅建業者と相手方それぞれの氏名又は名称 ・書面電子化の対象取引の情報（物件情報等） ・書面電子化の対象書面の種類 ・電子書面を提供する方法・ファイル形式　　等	■法定様式はないものの、左記の書面電子化の承諾に準ずる内容を確認することが望ましいと考えられます。 ■なお、宅建業者が売主の際は、クーリング・オフの適用有無の観点で、必要に応じ併せて、以下も確認しましょう。 ・相手方が自宅等でIT重説を受け、その場で非対面で契約する場合、それは相手方の申し出によるものか否か

「承諾取得例」を参考資料としてご用意しておりますのでご参照ください。

参考：書面電子化と４種の書面の取扱いについて

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

書面電子化

■書面電子化が可能な４種の書面について、電子書面で提供する際の運用の違いは以下の通りです。
■特に、重要事項説明書を提供する際の留意点として、その提供タイミングは、必ず、重要事項説明の「前」である必要があることにご注意ください。

書面電子化の対象	記名 ※印字でも可	押印	改変されていないかどうか確認することができる措置	提供のタイミング
媒介契約書 （34条の２書面）	不要	宅建業法上は不要	必要	契約締結・成立後に遅滞なく
REINS登録証	不要		不要	REINS登録後に遅滞なく
重要事項説明書 （35条書面）	必要		必要	重要事項説明を実施する前
売買／賃貸借契約書 （37条書面）	必要		必要	契約締結・成立後に遅滞なく

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

書面電子化

④－１．書面電子化：作成

前ページまでに記載したルールに従って作成しましょう。

改変防止措置	「改変されていないかどうか確認することができる措置」（改変防止措置）の例としては、電子署名とタイムスタンプが挙げられます。改変防止措置の利用方法は、利用する電子契約システム等によって異なるため、システム提供会社にご確認ください。
分かりやすさ	電子書面の場合、紙よりも理解しづらい可能性があります。分かりやすくする工夫として、資料番号やページを付したり、重要な箇所にマーカーを引くなどの対応が考えられます。

④－２．書面電子化：交付

交付方法	事前に相手方と確認した方法（電子メール送付・電子契約システム等からのダウンロード方式・CD-ROM等の電磁的記録媒体の手渡しまたは郵送）で交付しましょう。
提供タイミング	前ページに記載のとおりです。 ※重要事項説明書は重要事項説明の「前」に交付する必要があり、また売買／賃貸借契約書は契約「後」の交付となります。
「交付」の定義	■電子メール送付：相手方がメールボックスに資料が届いていることを確認した時点 ■ダウンロード方式：相手方が自身の端末にダウンロードを完了した時点 ■電磁的記録媒体：手渡しの場合はその時点、郵送の場合は相手方が到着を確認した時点
交付の通知	交付する前に事前に、又は交付手配の完了後に、相手方に提供した旨を通知しましょう。
改変有無含め書面の確認	相手方に、改変されていないかどうかの確認方法を説明し、確認いただくよう依頼する必要があります。確認方法は利用する電子契約システム等によって異なるため、システム提供会社にご確認の上、ご案内ください。また、提供書面が文字化け等していないかも同時に確認いただきましょう。

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

IT重説

④－３．IT重説：開始前までに

■IT重説で使用する書面を相手方が受領していることを確認しましょう。
※電子書面の場合は、相手方に、改変されていないかどうかや文字化け等がないか等確認いただきましょう。
※紙の書面の場合（IT重説をするが書面電子化はしない場合）は、事前に手渡しをする、郵送するなどによる交付が考えられます。
■TV会議システム等の利用について、慣れていない場合は、事前に接続確認等の練習をしてから臨むことも有効です。
※利用するTV会議システム等の操作方法については、システム提供会社に確認しましょう。

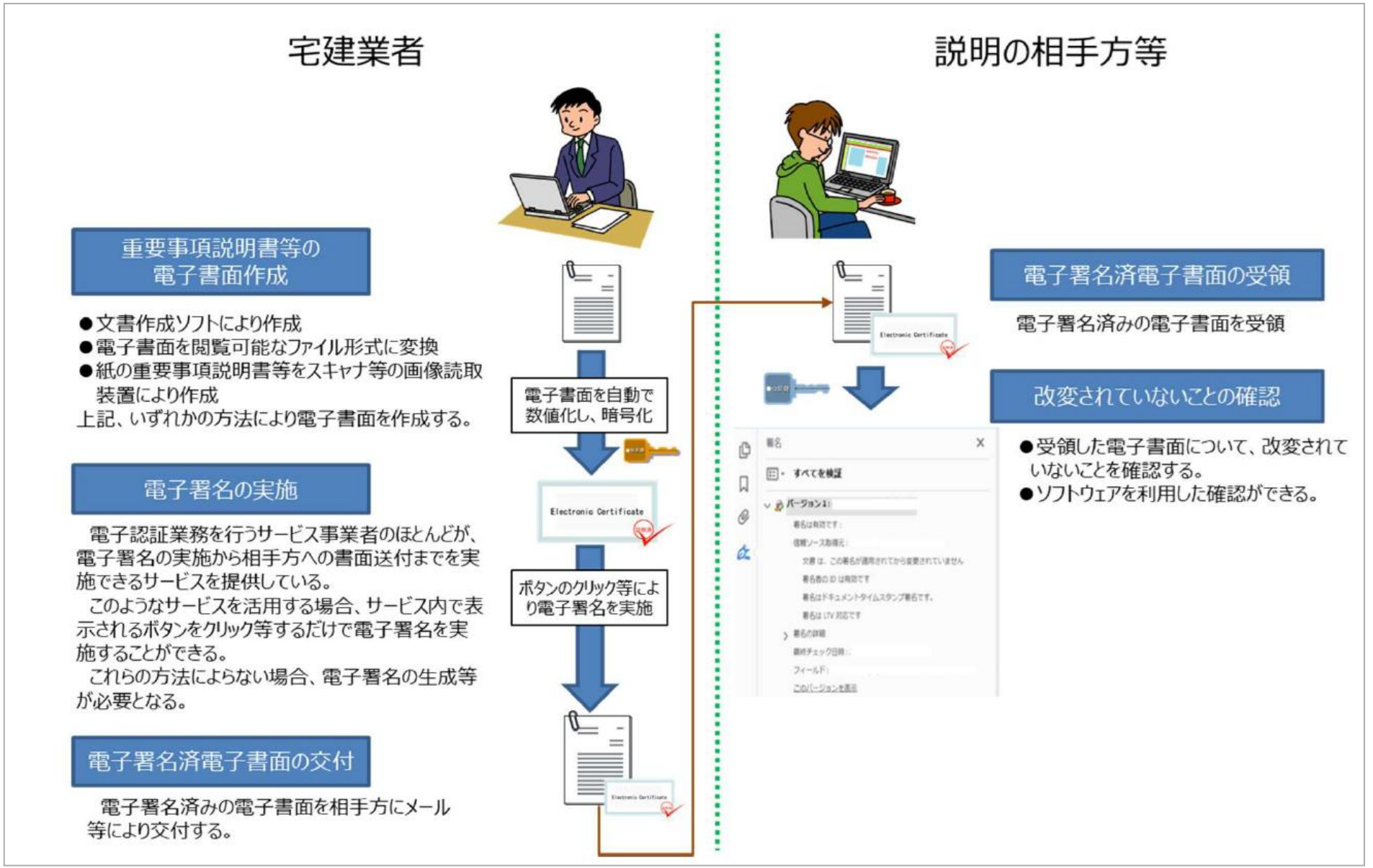
④－４．IT重説：開始の流れ

①接続確認	■お互いに入室したら、双方ともに音声や映像に問題がないことを確認しましょう。 ■録画・録音をする場合は、相手方に伝えた上で、ここで録画・録音を開始しましょう。
②必要書類の確認	IT重説で使用する書面（電子書面・紙いずれでも）が相手方の手元にあるか確認しましょう。
③宅建士証の提示	対面の時と同様に、IT重説でも宅建士証の提示が必要となります。相手方が視認できていることを確認するために、例えば以下のような流れで行うことが望ましいと考えられます。 ・宅建士：自身の宅建士証をカメラにかざし、宅建士証の写真と同一人物であることを確認するよう依頼する ・相手方：「確認しました。」 ・宅建士：宅建士証に記載されている氏名・生年月日・登録番号の読み上げを依頼する ・相手方：「氏名は・・・、生年月日は・・・、登録番号は・・・です。」 ・宅建士：読み上げた内容が正しいことを確認の上、宅建士証を確認した旨を答えていただく ・相手方：「○○さんの宅建士証を確認しました。」
④本人確認	説明の相手方が、契約当事者（借主・買主）本人であることを確認しましょう。

以上を終えたうえで、重要事項説明に進みましょう。

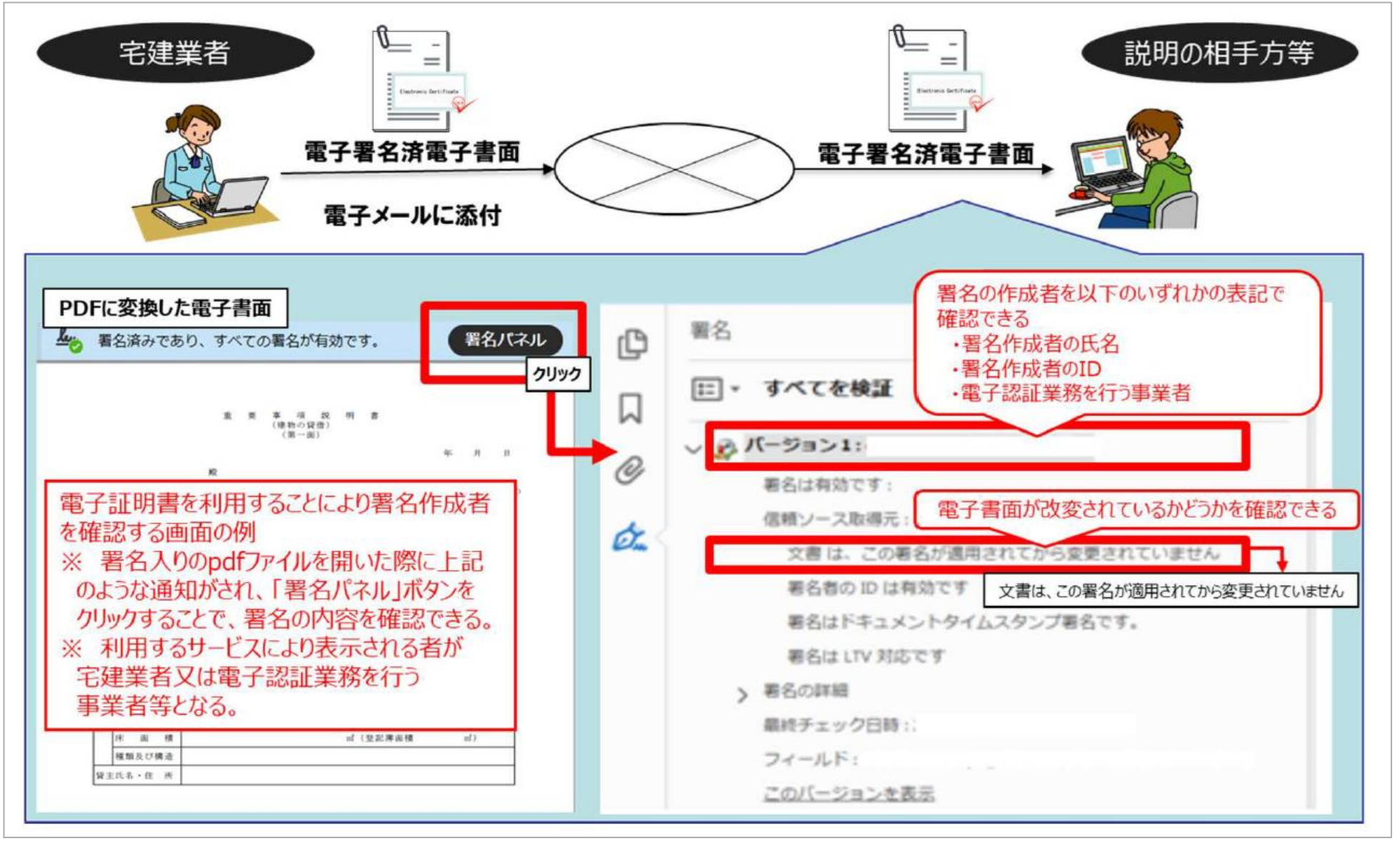
・電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置

●電子署名を用いた電子書面の提供イメージ



出典：国土交通省　重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びＩＴを活用した重要事項説明実施マニュアル（最終頁にリンク先記載）

●署名パネルによる確認方法のイメージ



出典：国土交通省　重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びＩＴを活用した重要事項説明実施マニュアル（最終頁にリンク先記載）

「ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について」

（国土交通省　不動産・建設産業局　不動産業課）

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

↑ **実施マニュアル・ハンディガイド・承諾取得例**　を掲載。

◆宅建業法の解釈や不動産取引について、
ご不明な点がありましたら、お問い合わせください。

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当
【電話相談】都庁開庁日の9時～17時半 （電話番号：03－5320－5071）
【相談内容】不動産取引に係る宅建業法の解釈（媒介契約、重要事項説明義務 等）



受講お疲れさまでした。
講習会でご視聴の方は、
アンケートへのご協力をお願いいたします。

R8. 9