

# ITを活用した 重要事項説明について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

# 1. ITを活用した重要事項説明 (オンラインによる重要事項説明)

- ▶ 宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うことが可能になった
- ▶ パソコンやテレビ、タブレット等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要
- ▶ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取り扱うものと規定

賃貸	平成29年10月から本格運用開始
売買・交換	令和3年3月から本格運用開始



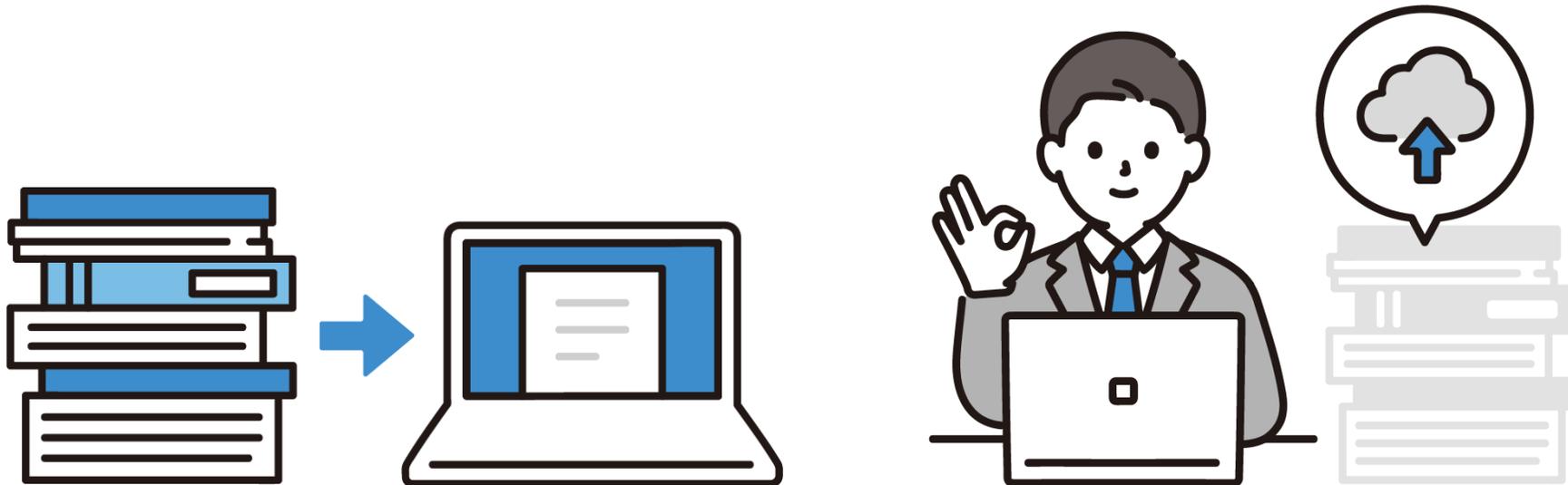
# 1. ITを活用した重要事項説明 (オンラインによる重要事項説明)

	従来（改正前）	現在（改正後）
重要事項の説明 (法第35条)	<ul style="list-style-type: none"><li>対面による説明のみ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>対面による説明のほか、</li><li><b>オンラインによる重要事項説明</b> (IT重要事項説明)が<b>可能</b>に</li></ul> <p>☞あらかじめ相手方からの<b>承諾</b>が必要</p> <p>☞<b>宅建士証の提示・宅建士の説明</b>も必要</p> <div style="border: 1px solid purple; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block; color: purple;">カメラにかざし、相手方が画面上で確認</div> <p>※なお、相手方が宅建業者の場合は 説明・宅建士証提示を省略可 (重要事項説明書の交付のみでよい)</p>

- 書面の電磁的方法による交付 + ITによる重要事項説明 だけでなく  
あらかじめ書面（紙）の交付 + ITによる重要事項説明 も可能

## 2. 宅地建物取引業の書面の電子化

- ▶ 「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ことが可能になった（令和4年5月から施行）



## 2. 宅地建物取引業の書面の電子化

	従来（改正前）	現在（改正後）
法第34条の2書面 （媒介契約締結時書面）	<ul style="list-style-type: none"><li>書面（紙）の交付 及び <u>宅建業者</u>の記名押印が必要</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>書面（紙）の交付に代えて <b>電磁的方法</b>が可能に ☞あらかじめ依頼者からの<b>承諾</b>が必要</li><li>書面（紙）の交付の場合は <b>宅建業者の記名押印</b>が必要（変更なし）</li></ul>
法第35条書面 （重要事項説明書）	<ul style="list-style-type: none"><li>書面（紙）の交付 及び <u>宅建士</u>の記名押印が必要</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>書面（紙）の交付に代えて <b>電磁的方法</b>が可能に ☞あらかじめ相手方からの<b>承諾</b>が必要</li><li>書面（紙）の交付の場合は <b>宅建士の記名</b>は必要、押印は不要に</li></ul>
法第37条書面 （売買・交換・賃貸の 契約締結時書面）		

# 3. ITを活用した重要事項説明のメリット

## 遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減

子息が遠方に就学するため、大学等の近くで下宿先を探した後に、地元に戻った両親が契約者として重要事項説明を受ける場合等、遠方の宅建業者を再度訪問することは、移動にかかる時間や交通費の負担が大きい。

⇒時間コストや費用コストを軽減することが可能

## 重説実施の日程調整の幅の拡大

仕事で平日には十分な時間が取れない、あるいは長時間家を空けることが難しい場合等、重要事項説明の日程調整が難しい。

⇒日程調整の幅を広げることが可能

## IT重説のメリット

## 顧客がリラックスした環境下での重説実施

不動産取引に不慣れであり、宅建業者の店舗で説明を受ける際に緊張してしまい、重要事項説明を十分に理解できない。

⇒自宅等のリラックスできる環境での重説が可能

## 来店困難な場合でも本人への説明が可能

契約者本人が重要事項説明を受けることができるものの、怪我等により外出が困難な場合、代理人等により対応せざるを得ない。

⇒本人が外出できない場合でも重説が可能

出展：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>)

## 4. ITを活用した重要事項説明のポイント

- ① 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
- ② 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
- ③ 実施前にIT環境が整っていることの確認
- ④ 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
- ⑤ 機器トラブル等が解消しない場合のIT重説の中止

# 5. 宅地建物取引業法の書面の電磁的方法による提供のポイント

- ① 電磁的方法による提供に係る承諾の取得  
☞電磁的方法：電子メール・WEBページからダウンロード・CD-ROMやUSBメモリの交付等
- ② 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等  
☞相手方が出力により書面（紙）を作成（印刷）できること  
電子書面が改変されていないか確認できる措置を講じていること  
例：電子署名やタイムスタンプ
- ③ 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
- ④ 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明
- 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

# 6 - 1. 電磁的方法による書面提供のフロー (媒介・代理契約書面)

※ 第34条の3に基づき第34条の2を準用することとしている代理契約も同様



出展：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）

# 6 - 2. 電磁的方法による書面提供のフロー (重要事項説明書)

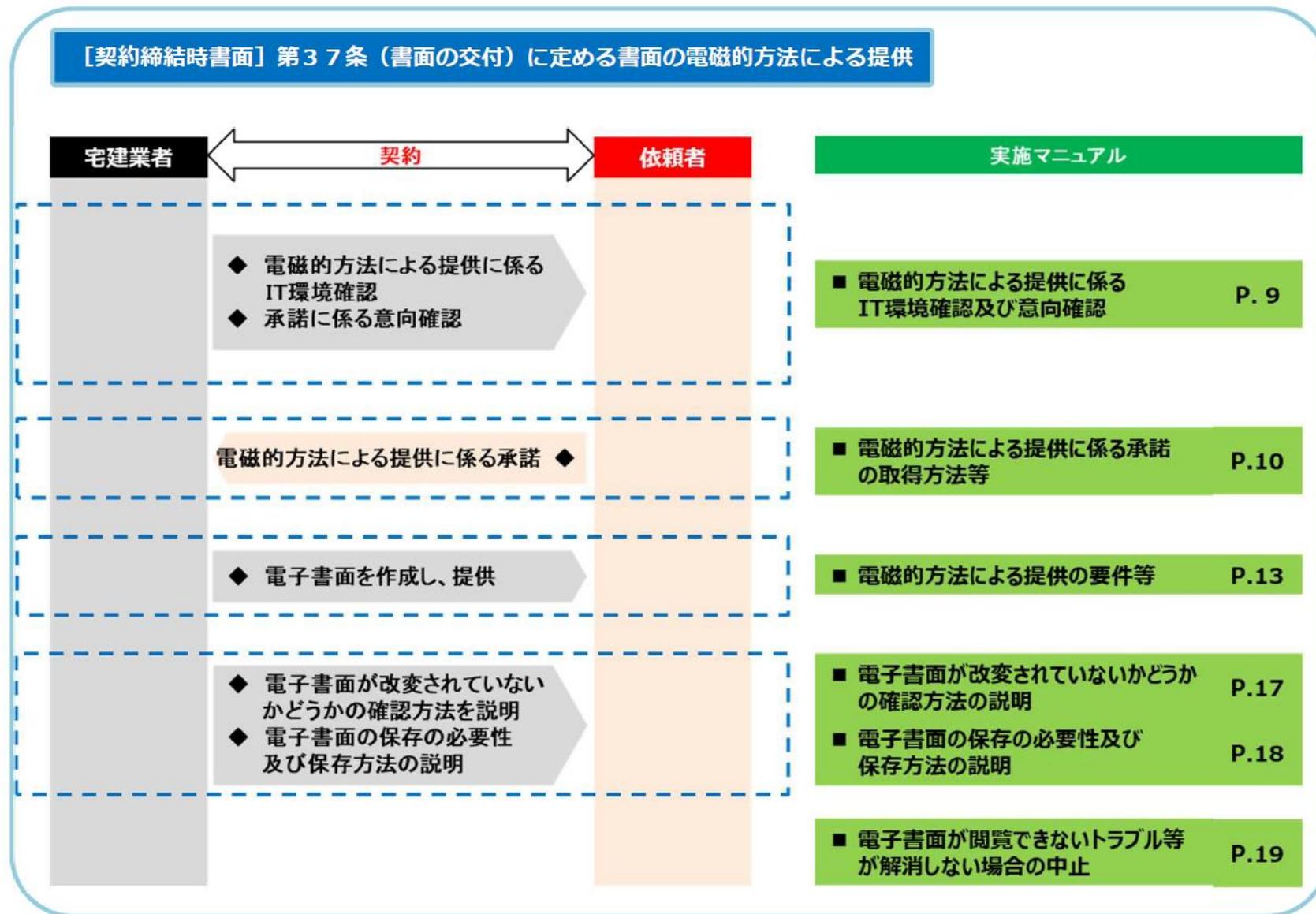
[重要事項説明書] 第35条 (重要事項の説明等) に定める書面の電磁的方法による提供 (IT重説による場合)

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

出展：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)

※重要事項説明書等の電磁的方法による提供を実施する場合の重要事項説明は、必ずしもIT重説である必要はありません。  
また、IT重説を実施する場合の重要事項説明書は、必ずしも電磁的方法による提供を実施する必要はありません。

# 6 - 3. 電磁的方法による書面提供のフロー (契約締結時書面)



出展：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)

# 7. 電子署名を用いた重要事項説明書等の電磁的方法による提供のイメージ

宅建業者

説明の相手方等

## 重要事項説明書等の電子書面作成

- 文書作成ソフトにより作成
  - 電子書面を閲覧可能なファイル形式に変換
  - 紙の重要事項説明書等をスキャナ等の画像読取装置により作成
- 上記、いずれかの方法により電子書面を作成する。

## 電子署名の実施

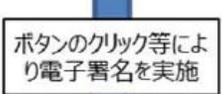
電子認証業務を行うサービス事業者のほとんどが、電子署名の実施から相手方への書面送付までを実施できるサービスを提供している。

このようなサービスを活用する場合、サービス内で表示されるボタンをクリック等するだけで電子署名を実施することができる。

これらの方法によらない場合、電子署名の生成等が必要となる。

## 電子署名済電子書面の交付

電子署名済みの電子書面を相手方にメール等により交付する。



## 電子署名済電子書面の受領

電子署名済みの電子書面を受領

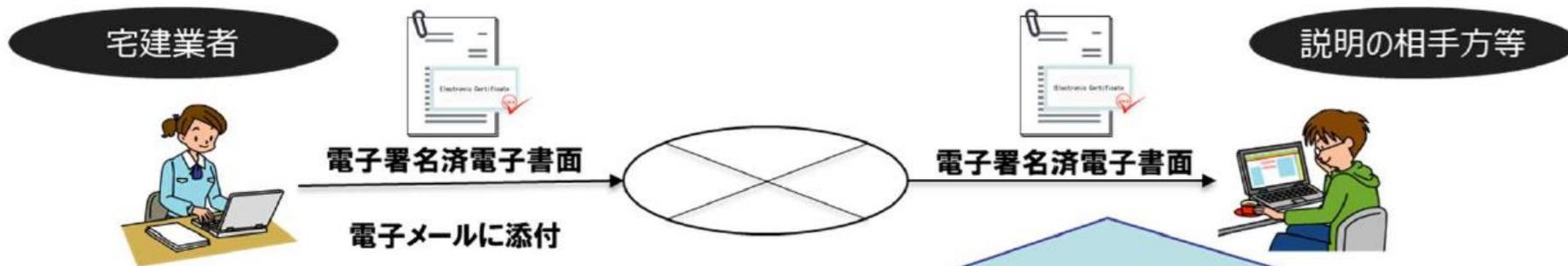
## 変更されていないことの確認

- 受領した電子書面について、変更されていないことを確認する。
- ソフトウェアを利用した確認ができる。



出展：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）

# 8. 署名パネルによる確認方法のイメージ



**PDFに変換した電子書面**

署名済みであり、すべての署名が有効です。

**電子証明書を利用することにより署名作成者を確認する画面の例**

※ 署名入りのpdfファイルを開いた際に上記のような通知がされ、「署名パネル」ボタンをクリックすることで、署名の内容を確認できる。

※ 利用するサービスにより表示される者が宅建業者又は電子認証業務を行う事業者等となる。

**署名パネル**

クリック

署名の作成者を以下のいずれかの表記で確認できる

- ・署名作成者の氏名
- ・署名作成者のID
- ・電子認証業務を行う事業者

電子書面が改変されているかどうかを確認できる

文書は、この署名が適用されてから変更されていません

氏名	id (登記簿面種)	id
種類及び構造		
貸主氏名・住所		

出展：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・宅地建物取引業の書面の電子化について、詳細はこちらをご参照ください

「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4年4月・国土交通省 不動産業課)

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000092.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html)



## 宅地建物取引業法の解釈や不動産取引について、分からないことやお困りのある際は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 03-5320-5071

【相談内容】 宅地建物取引業法の規制対象となる内容についての相談