

第5回 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

議事次第

日時：平成 31 年 2 月 12 日（火）15：00～17：00

場所：TKP 虎ノ門駅前カンファレンスセンター
ホール 3 A

1. 開会

2. 議事

- (1) 「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」開催要綱の改正について
- (2) 法人間売買取引に係る I T重説社会実験の実施結果について
- (3) 賃貸取引に係る I T重説について
- (4) I T重説の法人間売買取引の社会実験及び賃貸取引の本格運用の検証結果を踏まえた今後の対応について
- (5) 宅建業法第 35 条、第 37 条書面の電磁的方法による交付の社会実験について

3. 閉会

(配付資料)

- ・ 資料 1 「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」開催要綱(案)、委員名簿
- ・ 資料 2 法人間売買取引に係る I T重説について
- ・ 資料 3 賃貸取引に係る I T重説について
- ・ 資料 4 I Tを活用した重要事項説明に係る社会実験の今後の対応(案)
- ・ 資料 5 重要事項説明書等（35 条、37 条書面）の電磁的方法による交付に関する社会実験の実施について（案）
- ・ 資料 6 社会実験の全体のスケジュール

「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」開催要綱(案)

(名称)

第1条 本会は、「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」(以下「検討会」という。)と称する。

(目的)

第2条 検討会は、次に掲げる事項について検討することを目的とする。

- 一 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条に基づく重要事項説明について、ITを活用して実施する社会実験に関する結果を検証し、本格運用への移行の可否の検討。
- 二 同法第37条に基づく書面の交付について、情報通信の技術を利用した提供の社会実験に関する結果を検証し、本格運用への移行の可否の検討。

(構成)

第3条 検討会は、別紙に掲げる者をもって構成する。

2 検討会に座長を置き、構成員の互選によってこれを定める。

(会議)

第4条 座長は、議長として検討会の議事を整理する。

2 座長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、検討会に出席してその意見を述べ又は説明を行うことを求めることができる。

3 検討会、配布資料及び議事録は、原則として公開とする。ただし、座長が認めるときは非公開とすることができる。

(事務局)

第5条 検討会の事務局は、国土交通省土地・建設産業局不動産課に置く。

(雑則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、座長が定める。

(附則)

この要綱は、平成28年3月18日から施行する。

(附則)

この要綱は、平成30年3月5日から施行する。

(附則)

この要綱は、平成31年2月12日から施行する。

(座長)

- ・中川 雅之 日本大学 経済学部 教授

(委員)

- ・池本 洋一 (株)リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長
- ・稲葉 和久 (公財)日本賃貸住宅管理協会 理事
- ・加藤 勉 (公社)全日本不動産協会
- ・熊谷 則一 弁護士
- ・郡司 誠 (一社)不動産流通経営協会 レインズ運営部会長
- ・小山 浩志 (一社)全国住宅産業協会 組織委員会 委員長
- ・佐々木 正勝 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
- ・沢田 登志子 (一社)ECネットワーク 理事
- ・杉谷 陽子 上智大学 経済学部 准教授
- ・関 聡司 (一社)新経済連盟 事務局長
- ・土田 あつ子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
消費生活研究所 主任研究員
- ・中戸 康文 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 主任研究員
- ・森川 誠 (一社)不動産協会 理事 事務局長
- ・山崎 美樹子 東京都 都市整備局 住宅政策推進部 適正取引促進担当課長

(オブザーバー)

- ・内閣官房 IT総合戦略室
- ・(公財)不動産流通推進センター

(委員名は五十音順)

資料2

法人間売買取引に係るIT重説について

1. 法人間売買取引を対象とした社会実験結果の概要

1. 法人間売買取引を対象とするIT重説に係る社会実験の概要

法人間売買取引にかかる社会実験は、平成27年8月31日～平成29年1月まで(1年5か月)と、平成29年8月～平成31年1月までの(1年6か月)の2回(計2年11か月)実施し、実施数は3件であった。

社会実験の対象

法人間の売買取引(物件の種別は問わない)

社会実験の期間

全期間計 2年11か月
 平成27年8月31日～平成29年1月31日 (2件)
 平成29年8月 1日～平成31年1月31日 (1件)

社会実験登録事業者数

平成27年8月31日～平成29年1月31日 303社 (途中57社追加)
 平成29年8月 1日～平成31年1月31日 316社 (途中4社追加)

法人間売買の実施件数

3件

内訳概要

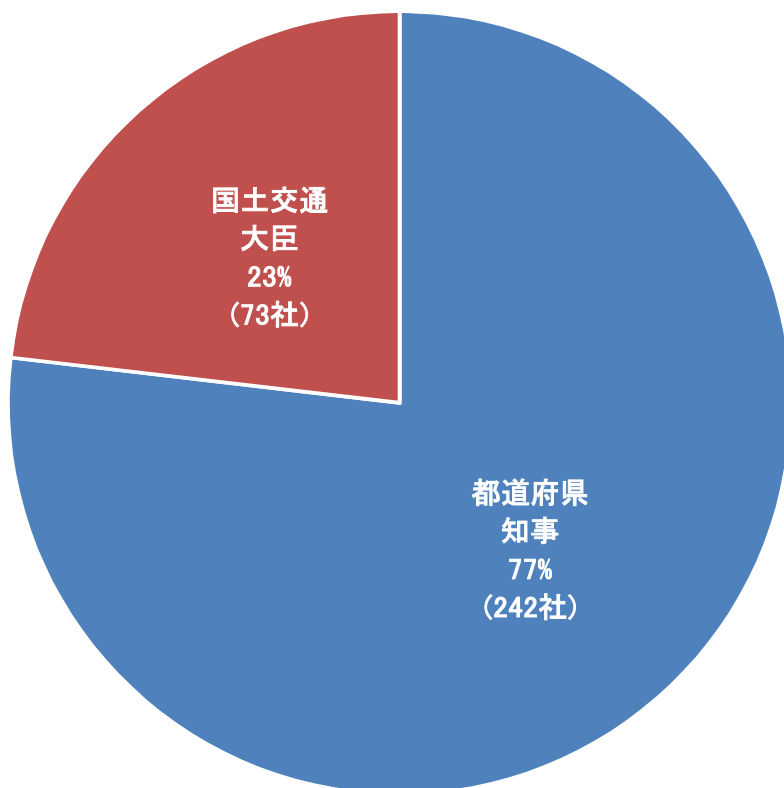
	実施日	物件種別	売主／買主の所在地
A社※	平成27年12月16日	区分所有建物	両者東京都内(同一建物内)
B社※	平成27年12月17日	建物1棟	両者東京都内(同一建物内)
C社	平成29年10月30日	土地	売主(神奈川)・買主(長野)

※ 社会実験実施中に改正宅地建物取引業法が施行され(平成29年4月1日)、宅地建物取引業者間での取引に際しては、重要事項説明は不要となった(宅地建物取引業法第35条第6項、第7項)。

2. 全登録事業者(316事業者)の属性

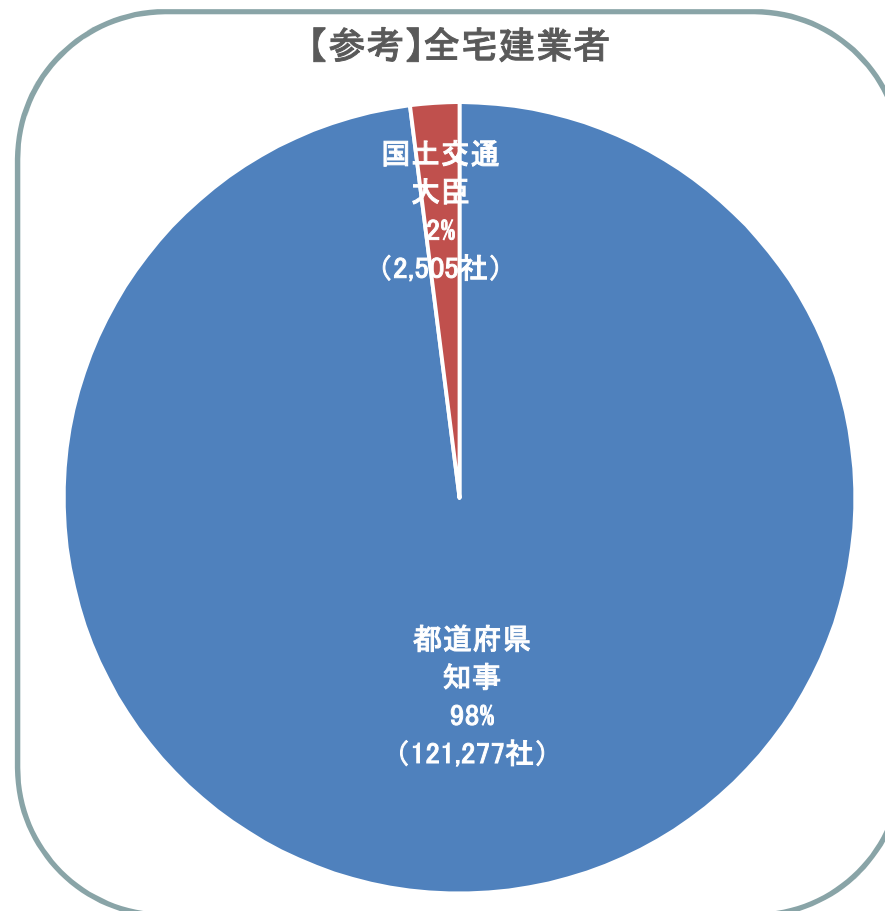
2-① 免許の種類割合

登録事業者



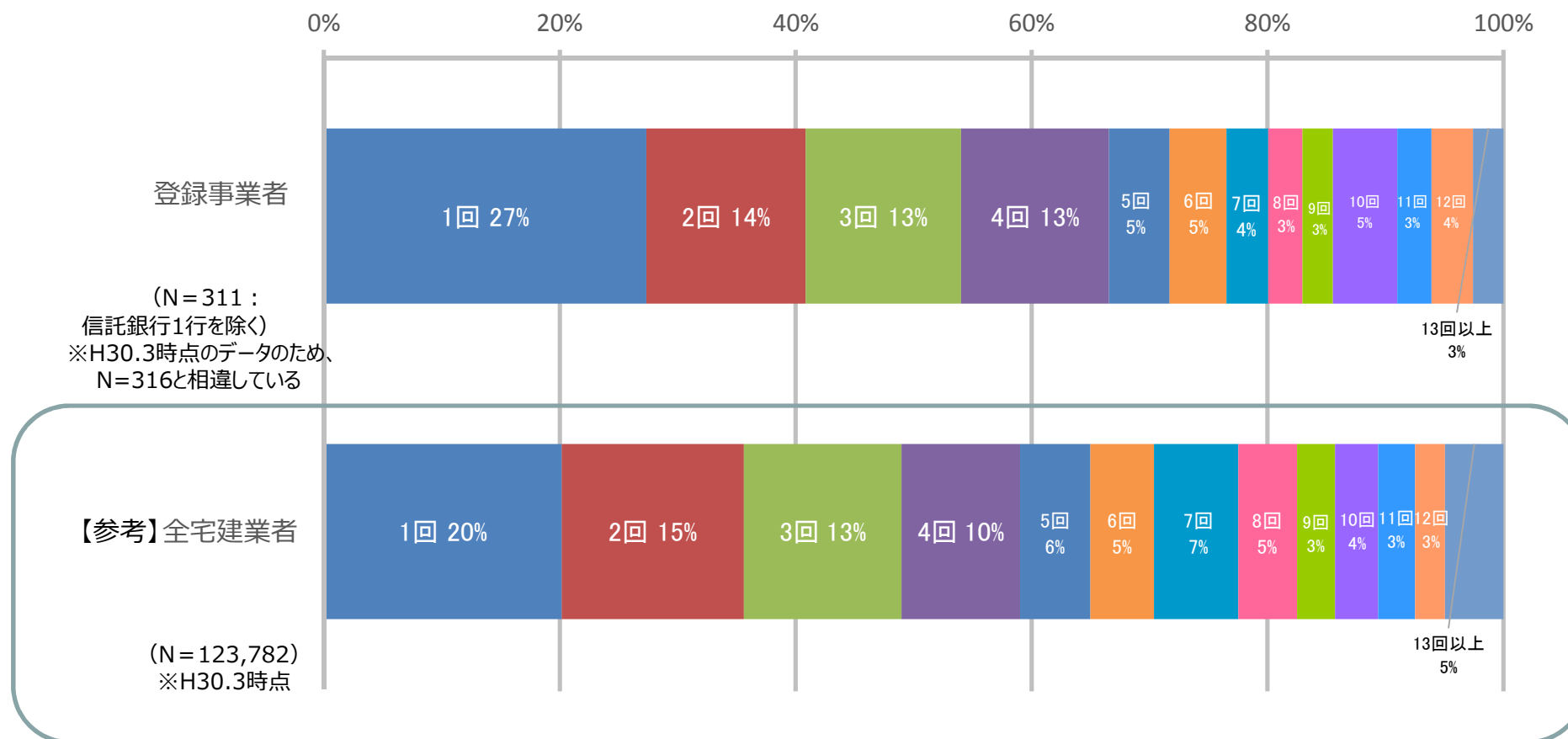
(N=315 : 信託銀行1行を除く。)

【参考】全宅建業者



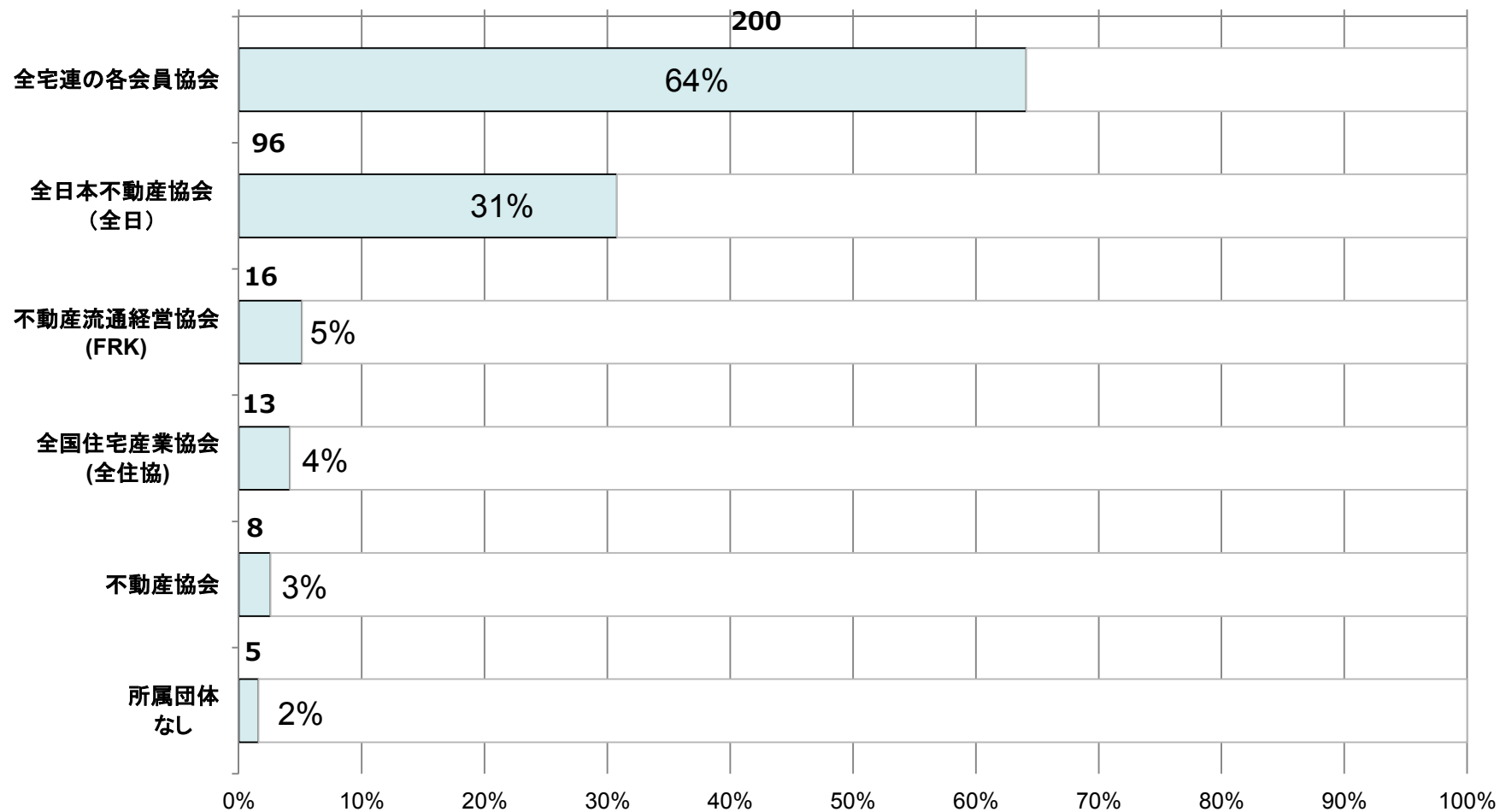
(N=123,782) ※30.3時点

2-② 免許回次別の割合



2-③ 所属団体の割合

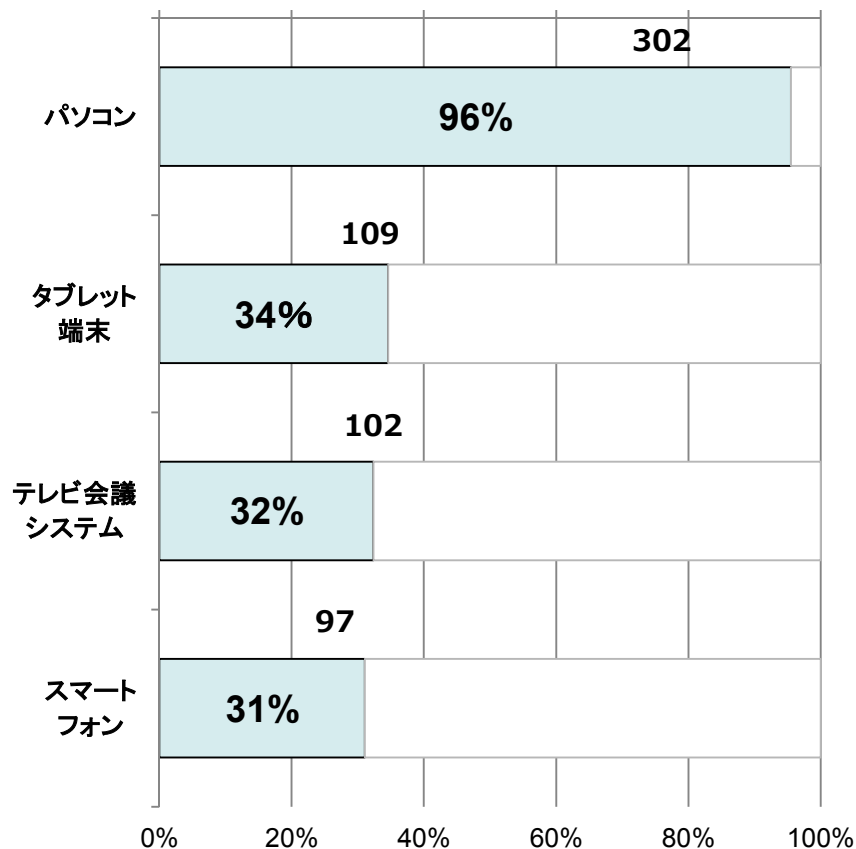
所属団体（複数選択）



(N=316)

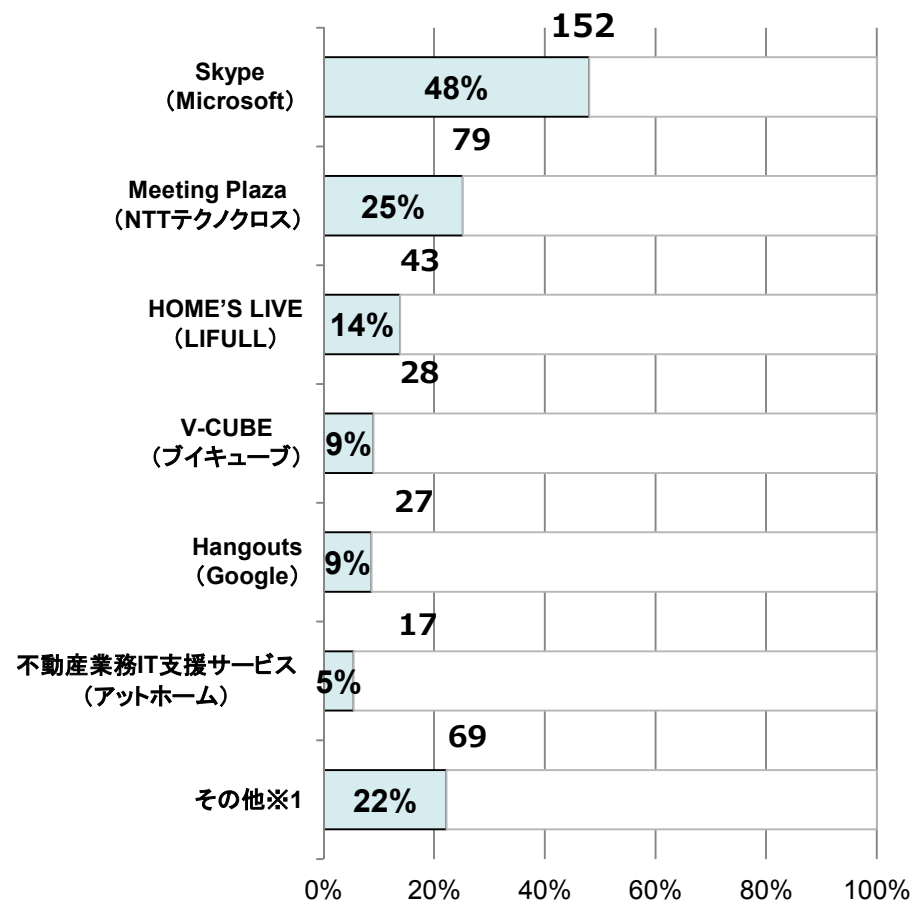
2-④ 機器の種類等の割合

I T 重説に用いる機器の種類（複数選択）



(N=316)

I T 重説に用いるソフトウェアの種類（複数選択）

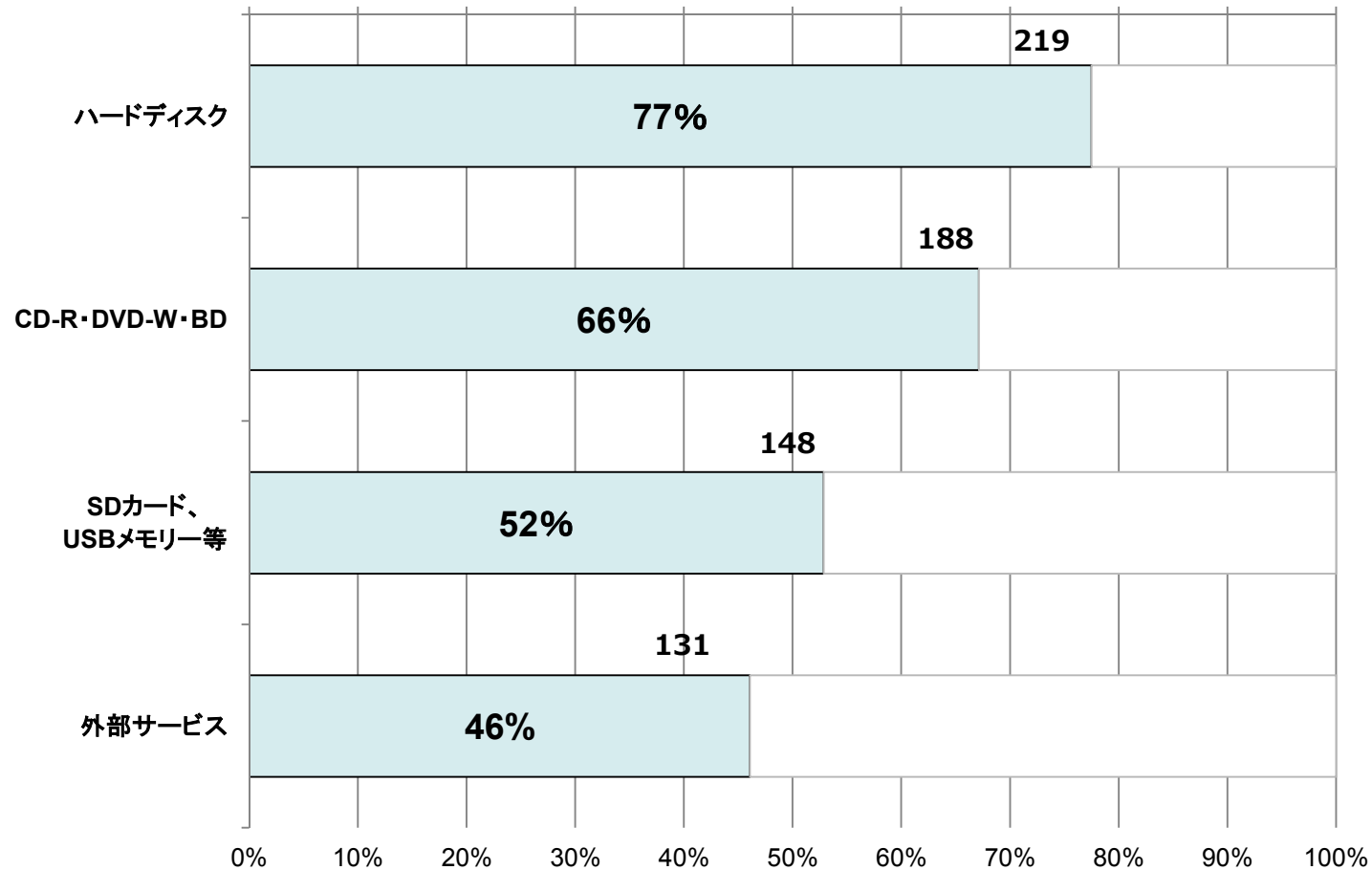


(N=314 : 無回答2件を除く。)

※1 「その他」はSUUMO重要事項説明オンライン（リクルート）、LINE（LiNE）、appear.in（Telenor Digital）、Web Ex Meeting Center（Cisco）、I Tショップ（アバマンショップ）等

2-⑤ 映像・音声記録の管理方法の割合

映像・音声記録の管理方法（複数選択）



(N=283：無回答1件を除く。)

※ 録画機器（カメラ等）以外で録画を取得するとした者（284件）の回答

※1 Meeting PlazaやHOME'S LIVE等、IT重説で利用するソフトウェア内の、録画録音機能を利用する場合も含む。

3. 社会実験の実施結果

3-① 法人間売買取引社会実験実施の概要

法人間売買取引の社会実験期間中におけるこれまでのIT重説実施数は3件であった。

－社会実験を実施したA社の概要－

本店所在地域／ 免許権者	関東 / 知事免許 (15)	店舗数	13営業所
社会実験への 参加状況	賃貸の仲介・代理 1件 (H27.12)	使用端末／ ソフトウェア	使用端末：パソコン ソフトウェア：SUUMO

IT重説の実施の概要

- ・IT重説は平成27年12月16日(水) (休憩せずに実施)
- ・場所は都内で同じビル内の異なる会議室に在室する売主～買主間で実施。
- ・取引態様は媒介：売主・買主ともA社と異なる宅地建物取引業者(物件はA社子会社の代表者の個人所有)
- ・宅地建物取引士はA社の従業者

※なお、平成29年4月1日より、宅地建物取引業者間での重要事項説明は不要となった。

IT重説の実施の背景

- ・IT重説実施の案件は、社会実験実施のために、個別に調整したケース
- ・仲介業務を専門に行っている子会社と、共同媒介の形で実施 (IT重説の部分のみ、A社が担当)

対象物件の概要 (価額等)

- ・ワンルームマンションの区分所有 1戸

3-② 法人間売買取引社会実験実施の概要

－社会実験を実施したB社の概要－

本店所在地域／ 免許権者	関東 / 大臣免許 (10)	店舗数	100営業所以上
社会実験への 参加状況	賃貸の仲介・代理 1件 (H27.12)	使用端末／ ソフトウェア	使用端末：パソコン ソフトウェア：LiveCrowd

IT重説の実施の概要

- ・IT重説は平成27年12月17日(木) (休憩せずに実施)
- ・場所は都内で近接するビル間で、それぞれの会議室に在室する売主～買主間で実施。
- ・取引態様は媒介：売主・買主ともB社と異なる宅地建物取引業者
- ・宅地建物取引士はB社の従業者

※なお、平成29年4月1日より、宅地建物取引業者間での重要事項説明は不要となった。

IT重説の実施の背景

- ・IT重説実施の案件は、社会実験実施のために、個別に調整したケース
- ・B社と取引実績のある法人で、社会実験の協力を得やすい顧客に、当該取引での実施を依頼した。

対象物件の概要 (価額等)

- ・ビル1棟

－社会実験を実施したC社の概要－

本店所在地域／ 免許権者	神奈川県／ 神奈川県知事免許	店舗数	1 事務所
社会実験への 参加状況	賃貸の仲介・代理 2件 (H27.12、H28.1)	使用端末／ ソフトウェア	パソコン／ Skype

IT重説の実施の概要

- ・IT重説は平成29年10月30日(月)18時～19時（休憩せずに実施）
- ・場所は神奈川県（売主）～長野県（買主）間で実施。
- ・取引態様は売買：売主は宅地建物取引業者であるC社（神奈川県）、買主は建設業者（長野県）
- ・宅地建物取引士はC社の代表者

IT重説の実施の背景

- ・買主は長野県にあるC社が所有する土地の隣接地で建設業を営む会社であるが、資材置き場が遠いため、当該土地を資材置き場として使用するために購入。
- ・A社より重説を受けるためにC社の事務所のある神奈川県まで行くのが負担であるとの意向があったため、A社よりIT重説の制度を紹介し実施した。

対象物件の概要（価額等）

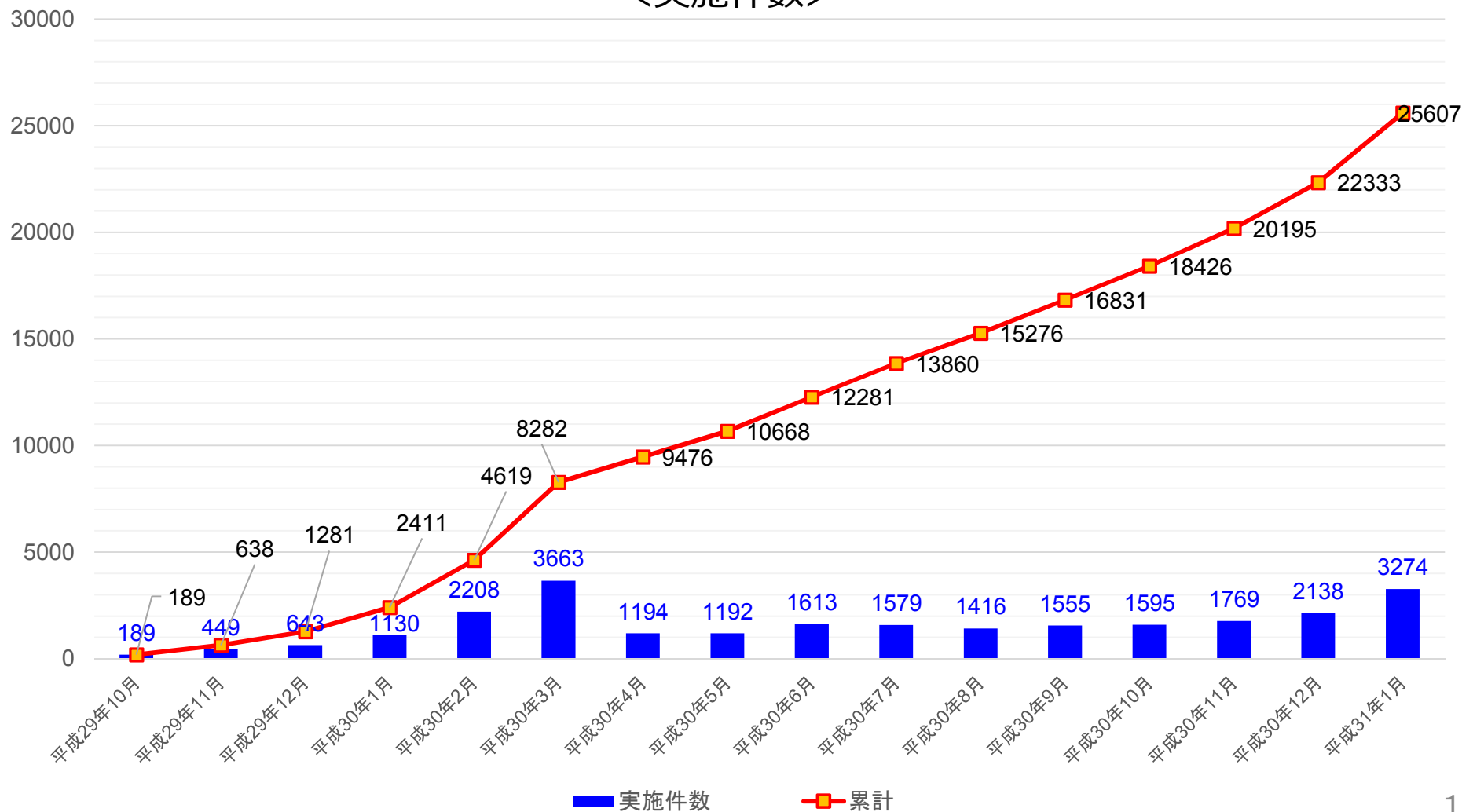
- ・土地（585m²）、価額は約100万円

賃貸取引に係るIT重説について

1 IT重説の実施を把握した件数

・ I T 重説専用のシステムサービスを提供している主な事業者によると、専用システムを介して実施された I T 重説の実施件数の合計は平成31年1月31日までに**25,607件**。

＜実施件数＞



(1) 目的

I T 重説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

業界団体、社会実験登録事業者に対し、I T 重説実施後の任意のアンケート協力を依頼し、I T 重説中のトラブルの有無等をWeb回答により集計。

なお、このアンケートは無記名で実施しており回答者を特定することはできない。

(3) アンケート集計期間

平成29年10月1日から平成31年1月31日まで

(4) アンケート対象者

説明の相手方

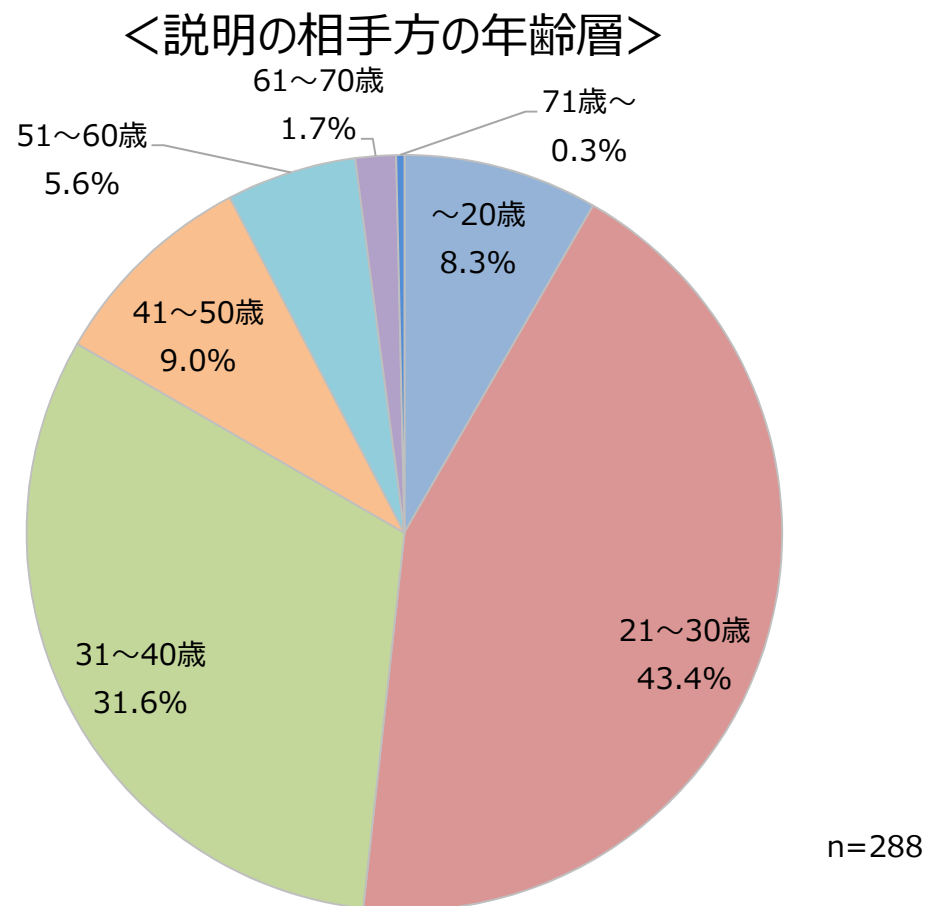
(5) 回答数

288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。

2-② 説明の相手方の属性(年齢層)

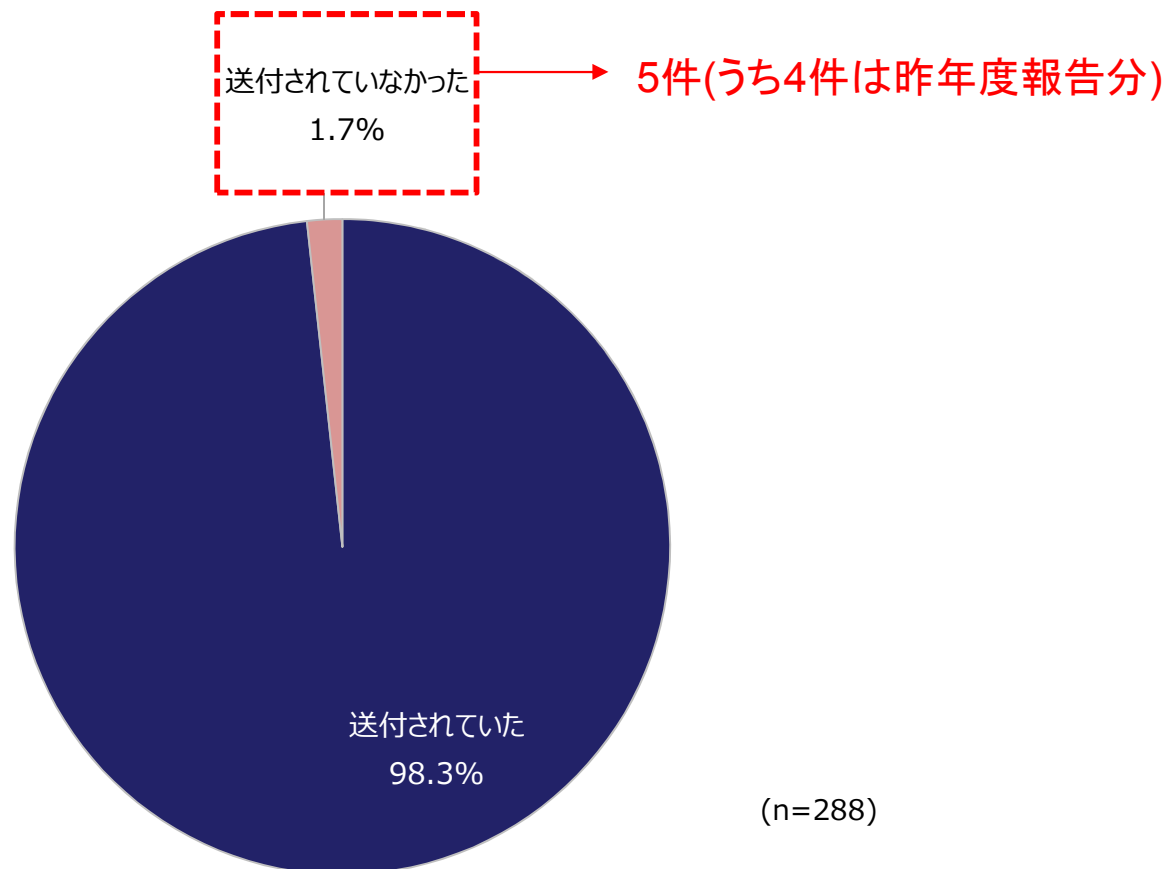
- 説明の相手方の年齢層は、21歳～30歳までが4割強(43.4%)と最も多く、次いで、31歳～40歳までが約3割(31.6%)、20歳までと41歳～50歳がそれぞれ約1割(8.3%、9.0%)、51歳～60歳が1割弱(5.6%)、60代以上がごく少数(2.0%)であった。



2-③ 重要事項説明書の事前送付

- 重要事項説明書の事前送付については、約10割(98.3%)が「送付あり」であった。ごく少数(1.7%)について、「送付なし」であった。

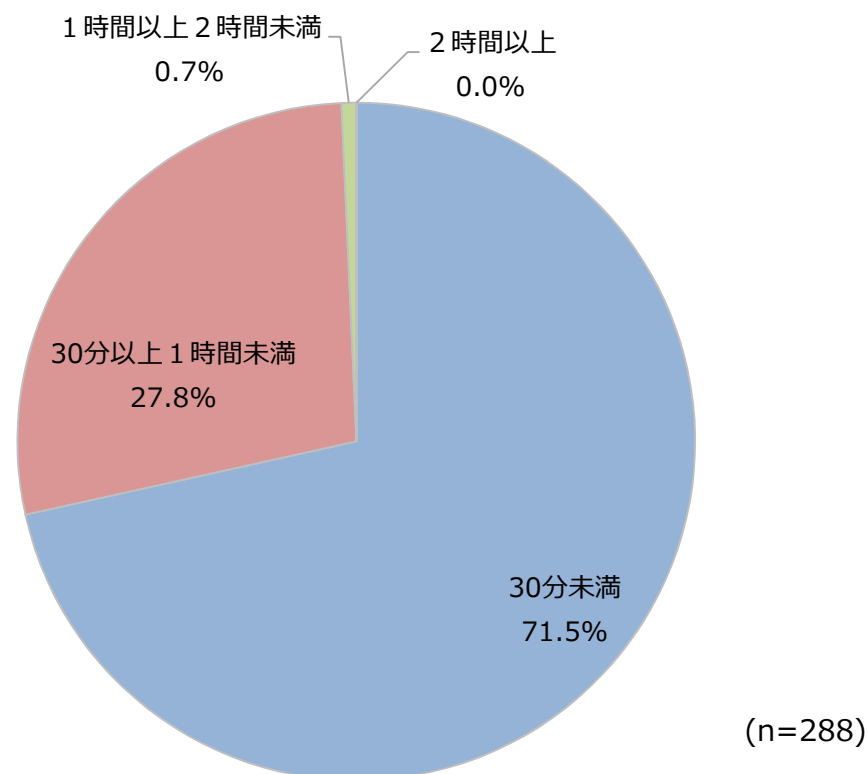
<重要事項説明書の事前送付>



2-④ IT重説に要した時間

- IT重説に要した時間は、「30分未満」が約7割（71.5%）、「30分以上1時間未満」が約3割（27.8%）であった。「1時間以上2時間未満」はごく少数（0.7%）あった。「2時間以上」要したとする回答はなかった。

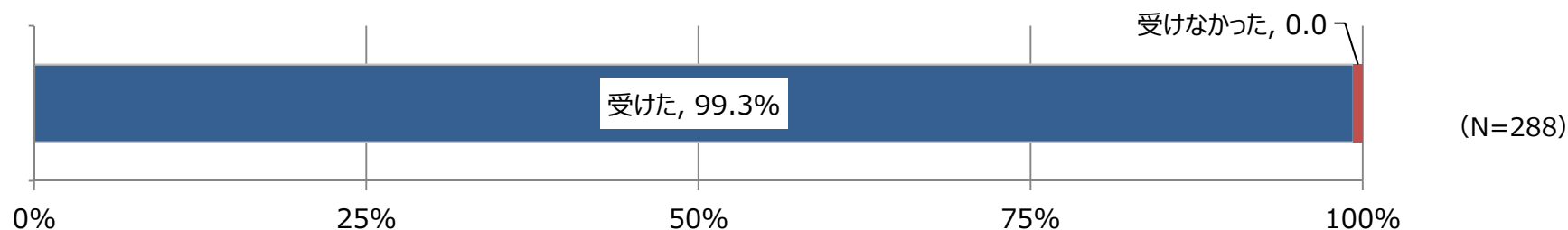
<説明にかかった時間>



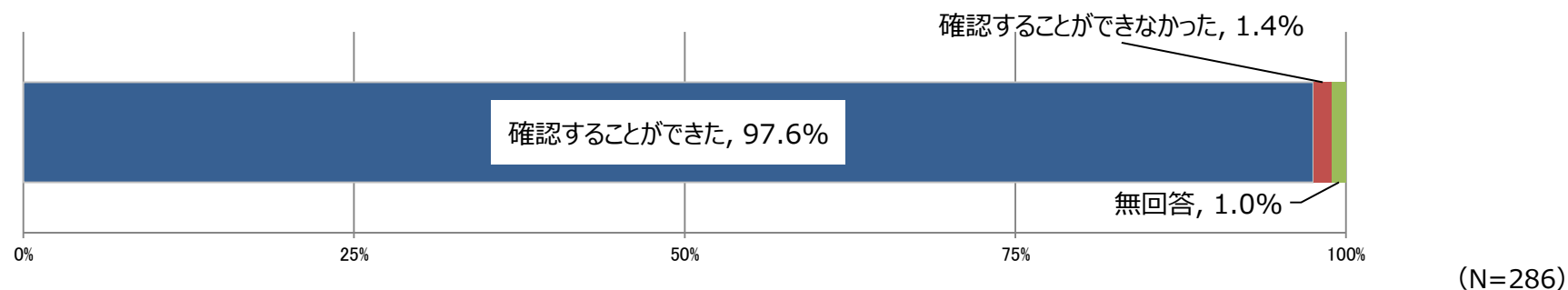
2-⑤ 宅地建物取引士証の確認状況

- ・宅地建物取引士からの取引士証の提示は約10割(99.3%)が「受けた」との回答だった。
- ・提示を受けた取引士証と取引士を同一人物として「確認できた」とする回答は約10割(97.6%)であった。ごく少数(1.4%)について、「本人と確認できなかった」とする回答もあった。

＜取引士証の提示の有無＞



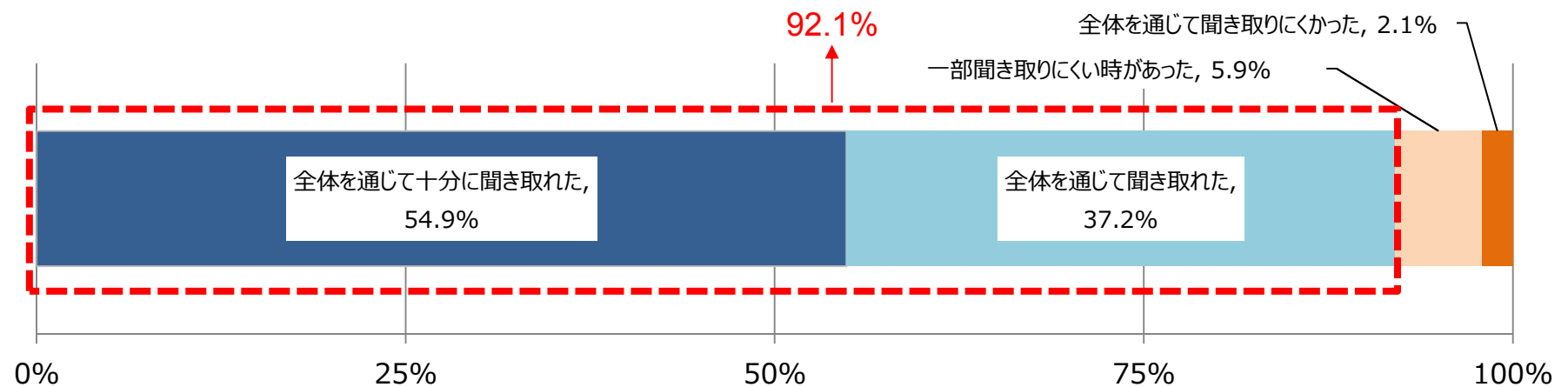
＜本人と確認できたとする割合＞



2-⑥ IT重説の聞き取りやすさ

- 説明の相手方の約9割(92.1%)は「全体を通じて十分聞き取れた」、「全体を通じて聞き取れた」とするが、1割弱(5.9%)が「一部聞き取りにくかった時があった」とし、ごく少数(2.1%)については「全体を通じて聞き取りにくかった時があった」という回答があった。

< IT重説の聞き取りやすさ >

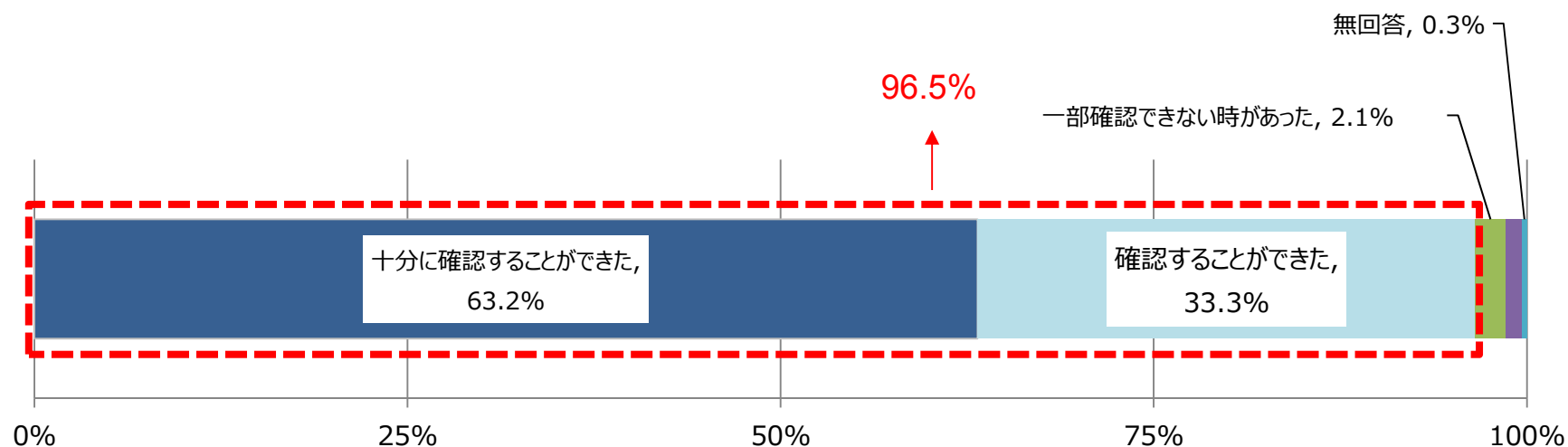


(N=288)

2-⑦ 映像の確認のしやすさ

- I T 重説の映像の確認のしやすさは、10割弱（96.5%）が「十分に確認することができた」、「確認することができた」と回答している。「一部確認できない時があった」、「十分に確認することができなかった」については、それぞれごく少数（2.1%、0.3%）の回答があった。

＜ I T 重説の映像の確認のしやすさ＞

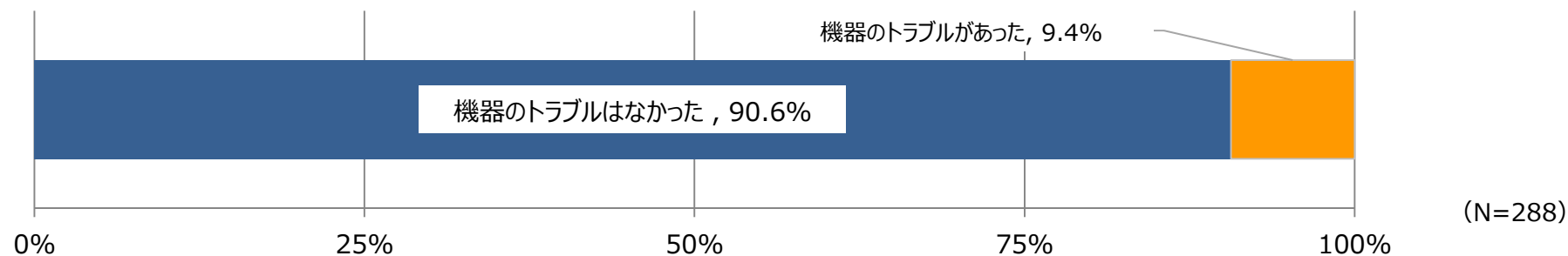


(N=288)

2-⑧ 機器等のトラブルの有無

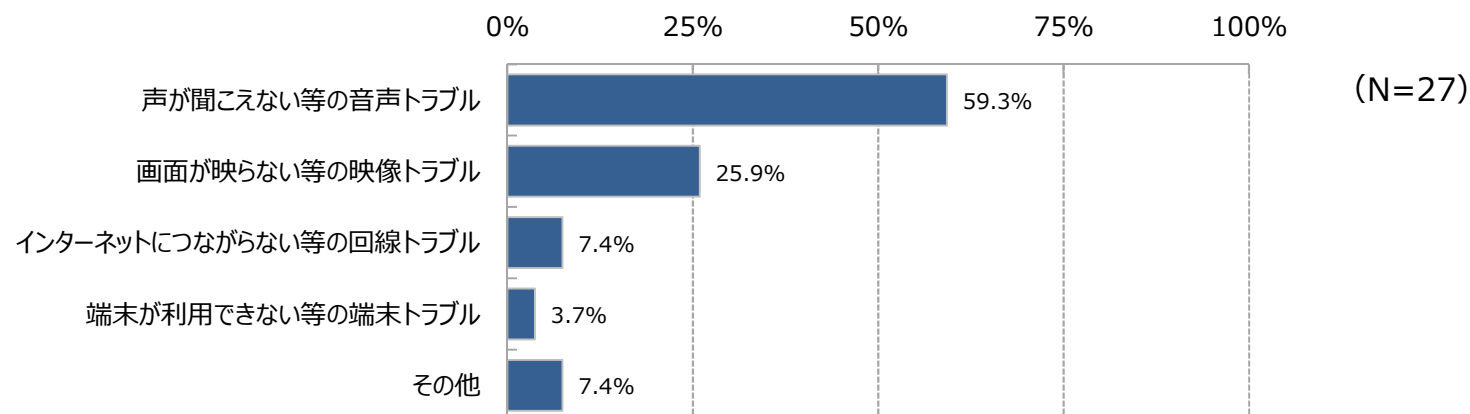
- ・説明の相手方の約9割(90.6%)は「機器のトラブルはなかった」と回答したが、約1割(9.4%)が「機器のトラブルがあった」と回答した。
- ・トラブルの内容としては、音声トラブルが約6割(57.1%)と最も多く、次いで、映像トラブルが4割弱(35.7%)であった。

＜機器のトラブルの有無＞



※ 社会実験のアンケートにおける機器トラブル発生割合は16.3%であった。

＜機器のトラブルの具体的内容＞

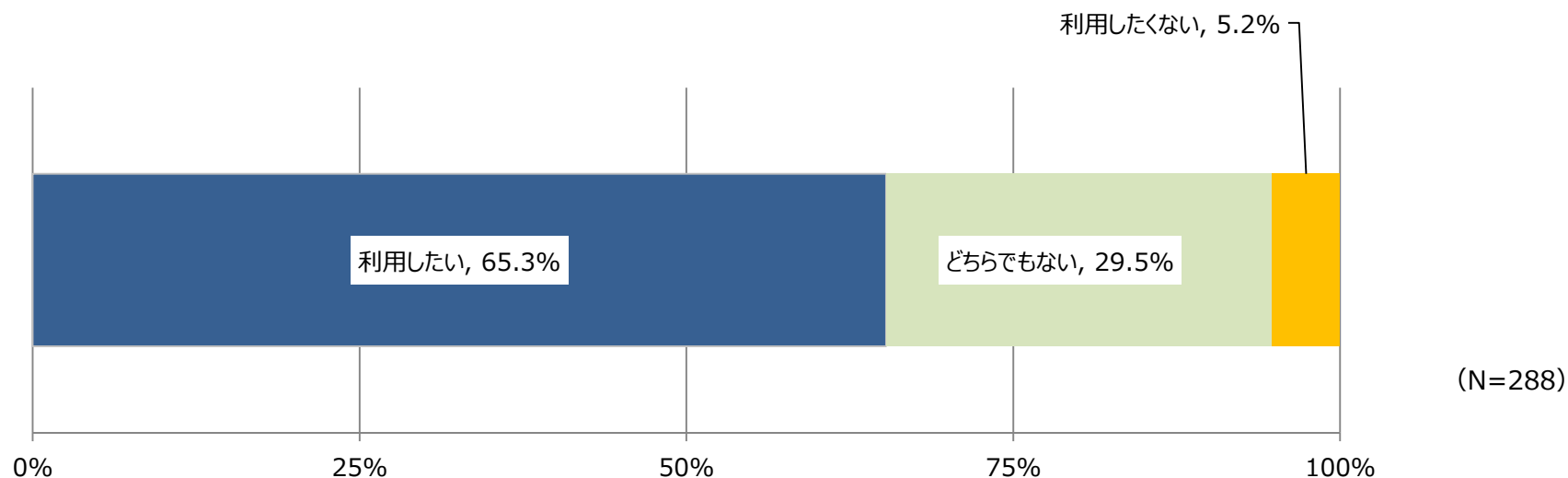


※トラブルがあったとした者のみ回答

2-9 IT重説の今後の利用意向

- ・IT重説の今後の利用意向については、7割弱(65.3%)の者が「利用したい」とし、約3割(29.5%)の者が「どちらでもない」との回答であった。「利用したくない」とする者は1割弱(5.2%)であった。

＜今後の利用意向＞



※ 社会実験のアンケートにおける利用したいとする割合は53.3%であった。

(1) 目的

I T重説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

業界団体、社会実験登録事業者に対し、I T重説実施後の任意のアンケート協力を依頼し、I T重説中のトラブルの有無等をWeb回答により集計。

なお、このアンケートは無記名で実施しており回答者を特定することはできない。

(3) アンケート集計期間

平成29年10月1日から平成31年1月31日まで

(4) アンケート対象者

宅地建物取引業者

(5) 回答数

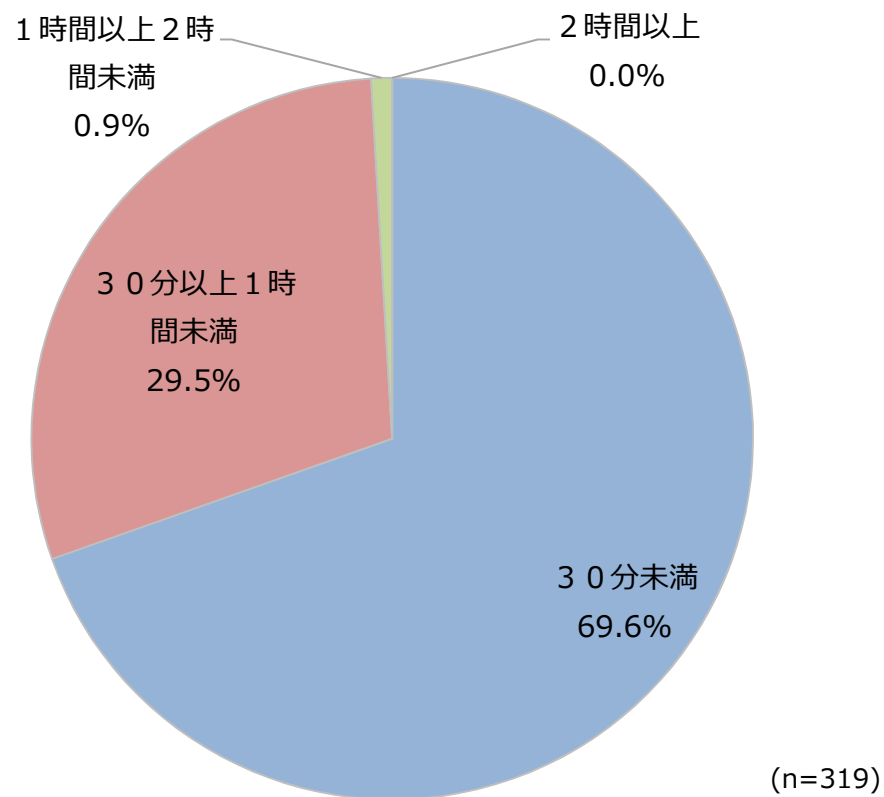
319件

※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。

3-② IT重説に要した時間

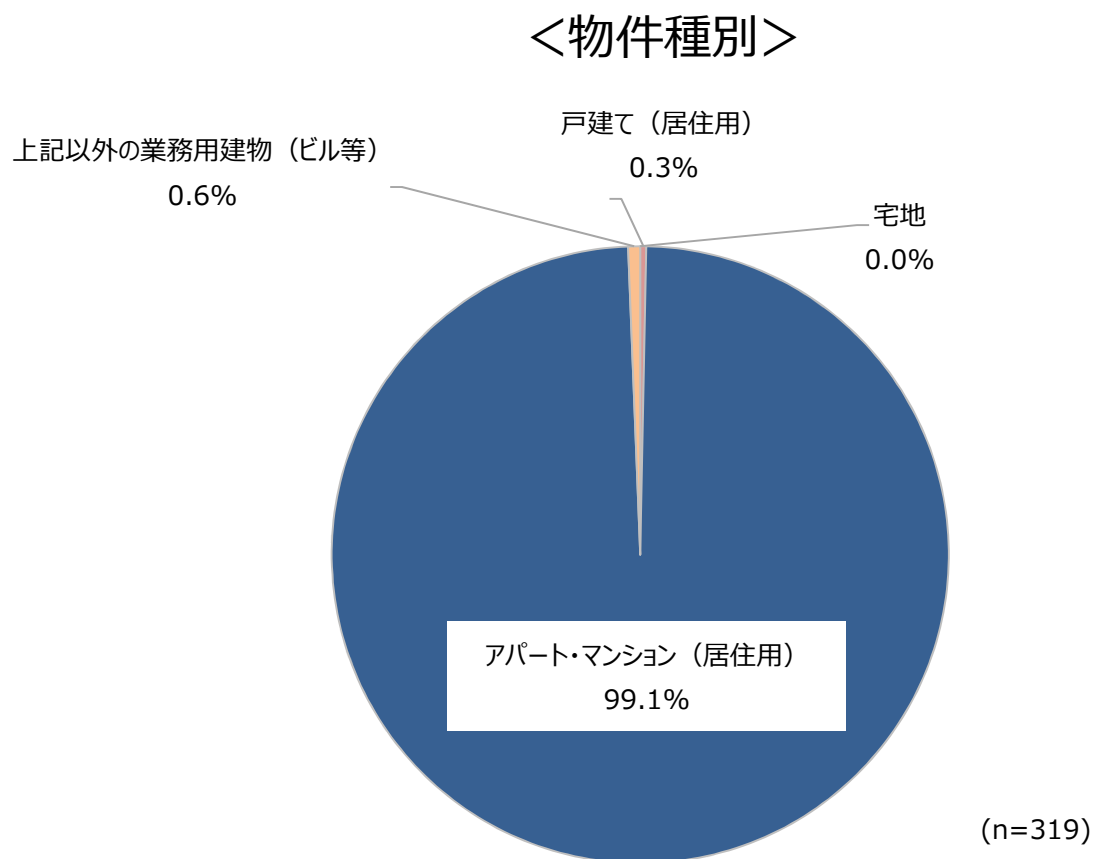
- IT重説に要した時間は、「30分未満」が約7割、「30分以上1時間未満」が約3割であった。1時間以上要したとする回答はなかった。

< IT重説に要した時間 >



3-③ 物件種別

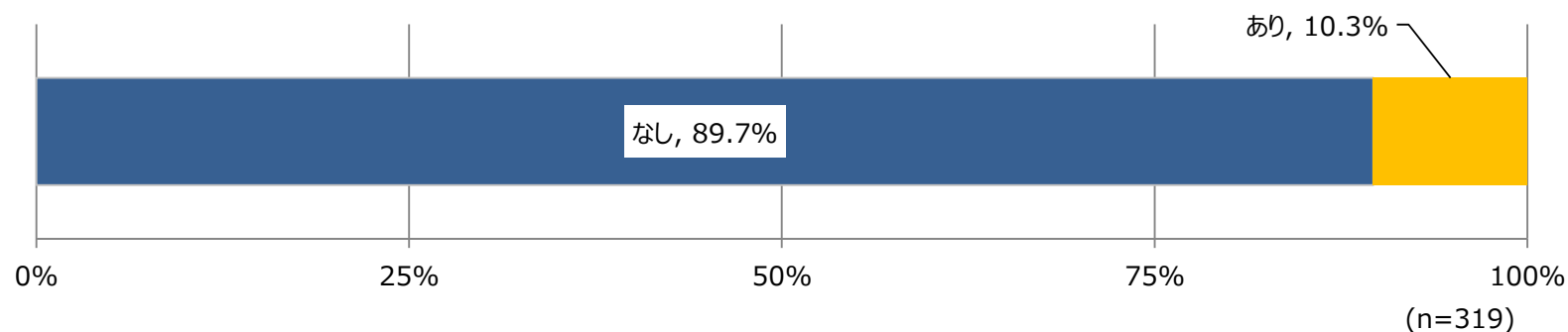
・物件種別について見ると、「アパート・マンション(居住用)」が全体の約10割(99.1%)である。ごく一部、「業務用建物(ビル等)」(0.6%)「戸建て(居住用)」(0.3%)があった。「宅地」、を実施したとする回答はなかった。



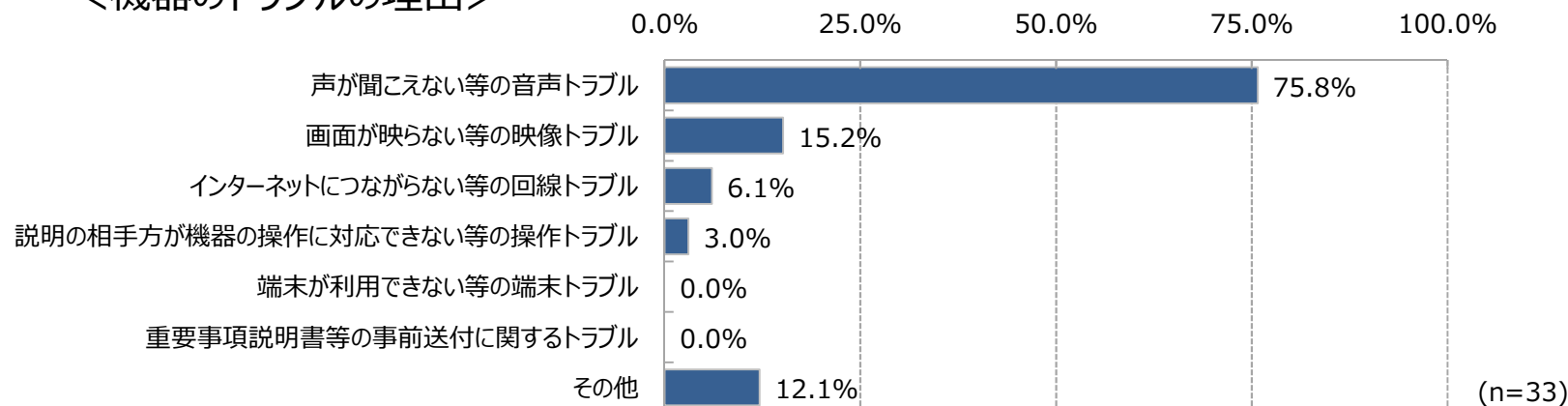
3-④ 機器等のトラブルの有無

- ・宅建業者の約9割(89.7%)が「機器のトラブルはなかった」と回答したが、約1割(10.3%)が「機器のトラブルがあった」と回答した。
- ・トラブルの内容としては、音声トラブルが8割弱(75.8%)と最も多く、映像トラブルが2割弱(15.2%)、その他のトラブルが約1割(12.1%)であった。

＜機器等のトラブルの有無＞



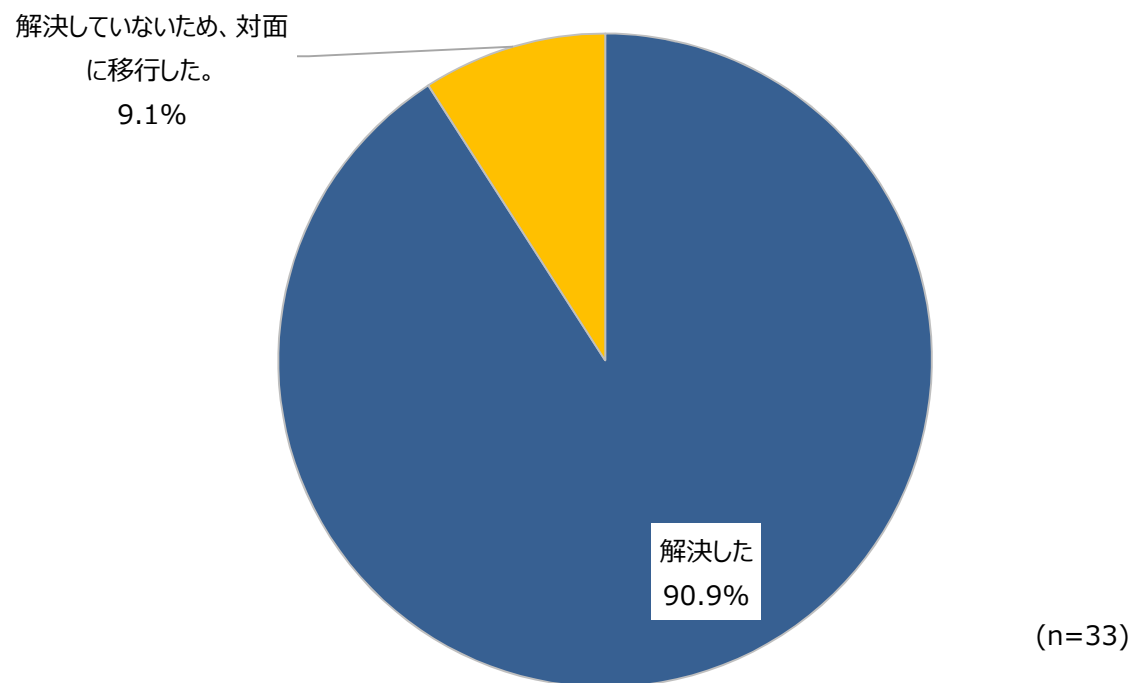
＜機器のトラブルの理由＞



3-⑤ 機器等のトラブルの解決状況

- ・前述の機器等のトラブルについて、約9割(90.9%)は「解決した」であった。
- ・「解決していないため、対面に移行した」は、約1割(9.1%)であった。

<機器等のトラブルの解決状況>



ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の今後の対応（案）

1 IT重説の法人間売買取引の社会実験及び賃貸取引の本格運用の検証

① 法人間売買取引に係る社会実験の結果

IT重説の社会実験の結果は、実施件数が3件にとどまっている。
このうち2件は買主が宅建業者であり、平成29年4月1日から宅建業法第35条第6項の規定により重要事項の説明が不要となっている。
残る1件は土地のみの売買で価格も低額、説明内容も簡単なものであった。

② 賃貸取引の本格運用の実施状況

平成29年10月のIT重説の本格運用実施以降、IT重説専用システムサービスを提供している主な事業者によると、専用システムを介して実施された賃貸取引のIT重説の実施件数の合計は、25,607件(平成31年1月末現在)に上り、かつ、免許行政庁等に対するIT重説を起因としたトラブルの相談件数は0件となっている。

※ 実施件数は、IT重説専用システムを介したもののみをカウントしており、IT重説専用システム以外のシステムやソフトウェアを使ったケースはカウントされておらず、実際の実施件数はさらに多いと想定される。

2 検証結果を踏まえた今後の対応

① 法人間売買取引

法人間売買取引の社会実験の結果から、IT重説による説明の理解状況、トラブルの発生状況等の検証を十分に行うことができないため、現時点においては、本格運用への移行の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言い難い。このため、社会実験を継続実施することとしたい。

② 個人を含む売買取引

個人を含む売買取引については、平成29年3月の「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 とりまとめ」において、「平成29年度に開始する賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討することとする。」とされたところ。

法人間売買取引の社会実験の結果からは、個人を含む売買取引の社会実験の実施の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言い難いが、賃貸取引の本格運用においては、実施件数が着実に積み上がり、かつ、トラブルなく安全に取引が行われていることが認められる。

個人を含む売買取引のIT重説の社会実験については、取引の安全性を担保するため、賃貸取引の本格運用のマニュアルを参考として、実施する際に安全に行うための必要なルール等の準備措置を行ったうえで、社会実験を実施することとしたい。

3 個人を含む売買取引のIT重説の社会実験を実施する上での留意点

個人を含む売買取引のIT重説の社会実験を実施する上での留意点等について、事業者団体及び賃貸取引のIT重説を実施している事業者から聴取した。

【事業者団体からの主な留意点】

- ① 売買は賃貸に比べて説明項目や書類の量が増える。また書面の種類が多い場合には、円滑なコミュニケーションのための工夫（例：説明箇所事前に印をつける、資料番号を付す等）が必要。
- ② スマートフォンなどでは、画面上での図面確認は難しい。手元に資料があるようにする必要がある。
- ③ 一般的に売買では重要事項説明には長時間を要する。説明が中断されることのないよう、相手にスケジュールをあけてもらう必要がある。
- ④ 事前に説明時間の見込みなどが消費者に示されれば、消費者側でIT重説を選択する材料になる。
- ⑤ 本人確認の方法については、検討が必要。
- ⑥ トラブル防止のために、売主からもIT重説に関する同意書を取得するほうがよい。

【IT重説の実施事業者からの主な留意点】

- ① 売買では、売主・買主など複数地点からの人員が参加するため、通信トラブルの可能性は増大する。
- ② 本格運用されている賃貸では区分所有物件が多いため、IT重説という点では、区分所有物件については他と比較してノウハウが蓄積されている。
- ③ 接道義務の説明を省略できる分、区分所有物件のほうが手間は少ないかもしれない。
- ④ 売買の場合には通信時間が長くなることから、スマートフォンなどを利用している場合には、利用中に通信制限（※）がかかる可能性があるため、注意喚起が必要。
※モバイル通信の場合には、契約によって、月間等の一定期間内に所定以上の通信を行うと、通信速度が低下するため、動画の利用に適さなくなるケースが生じる。

4 売買取引と賃貸取引における主な重説事項の比較

売買取引（土地付建物）の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- ★法令に基づく制限の概要（計59法令）
 - …都市計画法（都市計画区域における区域区分等）、建築基準法（用途地域の別、建蔽率・容積率の制限等）等
- ★私道に関する負担
- ★当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅である時はその旨

【取引条件関係】

- 代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ★手付金等の保全措置の概要
- ★ローンのあっせんの内容と不成立の時の措置
- ★瑕疵担保責任について、保証保険契約の締結その他の措置の有無及び概要

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容
- ★共有部分に関する規約の定めがあればその内容
- ★修繕積立金に関する規約の定めがあればその内容
- ★維持修繕の実施状況が記録されているときはその内容

1 時間30分～ 3 時間程度

所要時間の目安(※)

賃貸取引（建物）の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- ★法令に基づく制限の概要（計3法令）
- ★台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備状況

【取引条件関係】

- 借賃以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ★契約期間及び契約の更新に関する事項
- ★用途その他の利用の制限に関する事項
- ★敷金等、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- ★管理が委託されているときは、委託先の住所・氏名

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容

- ：売買（土地付建物）及び貸借（建物）共通の項目
- ★：売買（土地付建物）又は貸借（建物）いずれか一方のみの項目

30分～ 1 時間程度

5-① 個人を含む売買取引のIT重説の社会実験の実施について

個人を含む売買取引のIT重説の社会実験は、以下のとおり実施。

1. 実施対象 : 個人を含む売買取引(対象物件の制限は設けない)
2. 対象事業者 : 事前に登録した宅地建物取引業者
3. 実施期間 : 平成31年6月より概ね1年間(予定)
4. 実験方法 : 今後作成する「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」に基づき実施。
5. 検証方法 : 宅地建物取引士及び説明の相手方に対するアンケート調査等の結果に基づき、「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」にて、検証。

5-② 個人を含む売買取引のIT重説の社会実験の実施について

従来の社会実験の実施方法に加えて、以下の対応を行うことを検討。

1 重要事項説明に必要な書面の事前送付

- ① 売買取引の場合には、一般的には重要事項説明に際して用いる資料の種類が多く、ページ数も増える傾向にある。特にIT重説の説明の相手方の利用環境（画面の広さ等）によっては、図面などの参照が難しい場合がある。
- ② 説明に用いる図面も含めて、重要事項説明に必要な書面を事前に送付することにより、必要な理解を得ることに資する。
- ③ 遠隔地間でスムーズに多岐にわたる資料を説明するために、コミュニケーションが円滑に進むための工夫（例：説明箇所事前に印をつける、資料番号を付す等）を行うことで、説明時間の短縮や相手方の理解の促進に寄与することが期待される。

2 説明の相手方への説明時間の事前通知

- ① 売買取引の場合には、賃貸取引に比べて、重要事項説明に要する時間が増大することが見込まれており、説明時間によっては、説明の相手方において負担（説明途中での疲労等）が生じ、十分な理解が得られないことも生じうる。
- ② 説明の相手方に対して、事前に重要事項説明に要する時間や進め方等を通知することにより、相手方がIT重説を選択する際の判断材料となり、トラブルの防止に資すると考えられる。
- ③ 併せてIT重説の実施に際して留意すべき点等を、事前に説明の相手方に対して伝えることにより、事後のトラブルの抑制に寄与することが期待される。

3 録画・録音の取得

- 個人を含む売買取引の社会実験においても、トラブル（通信障害等を含む）の事後の検証の観点から、録画・録音を義務付ける。そのため、必要な同意等の取得などの対応も行う。

重要事項説明書等（35条、37条書面） の電磁的方法による交付に関する社会実験 の実施について（案）

「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」(平成25年12月20日 IT総合戦略本部決定)では、不動産取引における重要事項説明に際して対面原則の見直しとともに、「契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討」とされているところ。

このため、本格運用が行われている賃貸取引に限り、宅建業法第35条及び第37条に基づき交付する書面の電子化の可否等について、次のように社会実験を行ない、検討を進めることとしたい。

社会実験の進め方

実施前に、あらかじめ重要事項説明書等を電子的ファイルによりインターネット等の通信回線を介して相手方に交付した上で、説明するまでを検証。

- 重要事項説明書等への宅地建物取引士の記名押印については、社会実験登録事業者の電子署名等を施したものを交付(取引士毎の電子署名は求めない。)。
- ただし、上記のような相手方への電子的方法による送付とあわせて、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等の書面による交付は必ず行う。

重要事項説明書等(35条、37条書面)の電磁的方法による交付に関する社会実験の実施方針は、以下のとおり。

1. 実施対象 : 賃貸取引(対象物件の制限は設けない)
2. 対象事業者 : 事前に登録した宅地建物取引業者
3. 実施期間 : 平成31年5月より概ね3か月
4. 実験方法 : 今後作成する「重要事項説明書の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン」に基づき実施。実施フローの概要は次ページのとおり。

【主な特徴】

- 重要事項説明書等を電子化したファイルに電子署名を施し、説明の相手方に交付し、同ファイルを用いて重要事項説明を実施。
 - 現行制度の対応として、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書も合わせて送付。
 - 重要事項説明は、IT重説により実施。
5. 検証方法 : 宅地建物取引士及び説明の相手方に対するアンケート調査等の結果に基づき、「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」にて、検証。

重要事項説明書等の「書面の電子化」の社会実験における対応の流れ

本格運用の賃貸取引
のIT重説における対応

書面の電子化の社会実験における新たな対応

IT重説準備段階の責務

- ① 重要事項説明書等の電子化(pdf等ファイル作成)
- ② ①で作成したファイルへの電子署名
- ③ ②で電子署名を施したファイルを説明の相手方へ交付

※書面の重要事項説明書
等を事前送付

※宅建業法では、取引士の記名押印を求めているが、社会実験では、取引士毎に電子署名までは求めず、社会実験登録事業者の電子署名により実施。

IT重説の実施段階での責務

- ④ ③で送付した電子署名を施したファイルを用いて、IT重説を実施

※重要事項説明は事前送付した書面の重要事項説明書等を用いて実施

※社会実験に際しては録画・録音を取得。
※トラブル等によりファイルでの説明が困難になった場合は、事前に送付した書面の重要事項説明書等により説明を実施。

IT重説の終了後の責務

- ⑤ 説明後、適宜、③で説明を受けたファイルが改ざんされてなかったことを、署名、タイムスタンプ、書面の重要事項説明書等と確認。
- ⑥ 必要に応じてファイルを保存。

※ 書面の重要事項説明書等に記名押印して返信

4 国交省における書面の電磁的方法による交付の概要

1. e文書法による国交省における書面の電磁的方法による交付（電子署名対応）

不動産特定共同事業法、建設業法などにおいて、民間事業者間で交付すべきとされる書面について、これを電子交付する際に、ファイル等に対して電子署名を付して交付する場合には、主に下記の要件に対応することが求められており、その具体的内容が法令により定められている。

- ① 相手方の承諾(不動産特定共同事業法・建設業法)
- ② 電磁的措置の種類・方法等(不動産特定共同事業法・建設業法)
- ③ **電磁的措置に対する要件（改ざん防止、見読性等）およびその技術的基準(建設業法)**

2. 重要事項説明書等(35条、37条書面)の電磁的方法による交付に関する社会実験において想定する電磁的措置

宅地建物取引業法第35条、第37条の書面は、不動産特定共同事業法における画一な商品の説明と違い、建設請負契約書のように説明の相手方によって個々に内容が異なる。そこで今回の社会実験は、**建設業法の書面の電磁的方法による交付を参考**に実施。

3. 社会実験で用いる電磁的方法による交付(電子署名対応)

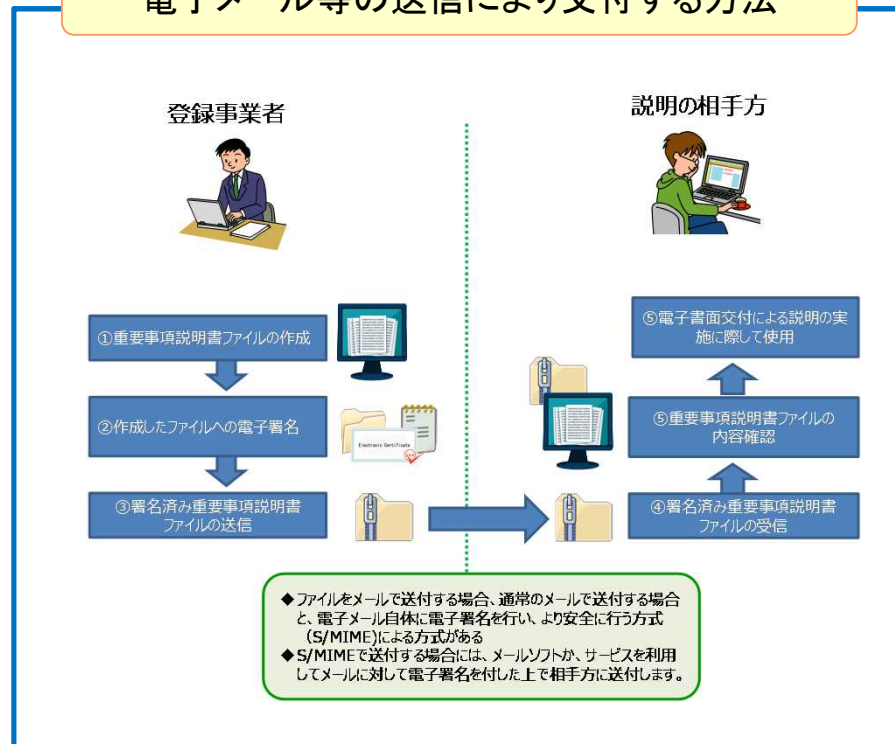
宅地建物取引業法第35条、第37条書面（重要事項説明書等）の電磁的方法による交付に際しては、社会実験登録事業者の電子署名(宅建士毎の電子署名は求めない)を講じた上で、説明の相手方に対して電磁的な方法で交付することを想定する。

具体的な方式として、以下の2つの方法が挙げられる。

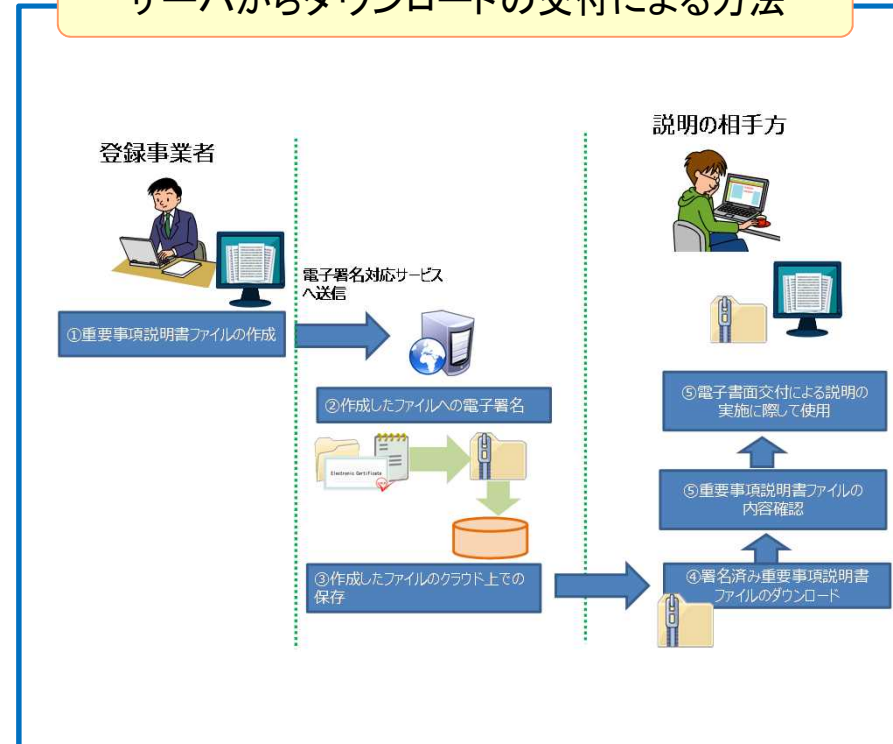
- ① 電子メールの送信等による交付
一定の要件で電子署名を講じたファイルを相手方に対して、電子メールで送付する方法。なお電子メールでの送付をより安全に行うために、S/MIMEなどのメール送付方式によることも想定される。
- ② サーバーからのダウンロードによる交付
社会実験登録事業者が、クラウド等のサービス上で一定の要件で電子署名を講じたファイルを作成し、これをクラウド等の上で保存し、説明の相手方に、ダウンロードして、ファイルを取得するよう依頼して、交付する方法。

5 社会実験で用いる電磁的方法による交付

電子メール等の送信により交付する方法



サーバからダウンロードの交付による方法



電子署名サービス

- ①サービス概要 作成したファイルをPCなどにより、改ざん防止阻止(暗号化)を施し、ファイル作成者の証明や、改ざん防止をされていないことを示すためのサービス。改ざん防止等がなされたファイルをメールにより送付する。
- ②サービス例 GMOagree (GMO Cloud社)、DocuSign (DocuSign社)
- ③料金 月額10,000円程度から(サービスにより大きく異なる)。電子署名法に準拠する場合には電子証明書発行費等が発生する。
- ④ その他 メールをS/MIME方式で送付する場合には、③の電子署名法に準拠する場合による費用が発生する。

クラウド電子署名サービス

- ①サービス概要 作成したファイルをクラウドにアップロードして、改ざん防止阻止(暗号化)を施し、ファイル作成者の証明や、改ざん防止をされていないことを示すためのサービス。作成されたファイルを作成者、相手方がダウンロードして利用する。
- ②サービス例 Cloud Sign (弁護士ドットコム社)、CONTRACTHUB@absonne (新日鉄住金ソリューションズ社)
- ③料金 月額10,000円程度から(サービスにより大きく異なる)。電子署名法に準拠する場合には電子証明書発行費等が発生する。
- ④ その他 ファイルをクラウドに保存するため、そのためのサービス費用が発生する。

6-①不動産特定共同事業法（書面交付＋記名押印＋説明）

法律	<p>(不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付)</p> <p>第二十四条 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であつて主務省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。</p> <p>2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。</p> <p>3 不動産特定共同事業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、申込者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて前項の規定による措置に準ずる措置を講ずるものとして主務省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該不動産特定共同事業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。</p>
政令	<p>(不動産特定共同事業者による書面の交付に代わる情報通信の技術を利用した提供)</p> <p>第八条 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第三項（法第二十五条第三項及び第二十八条第四項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により法第二十四条第三項に規定する事項を提供しようとするときは、主務省令で定めるところにより、あらかじめ、当該事項の提供を受ける申込者に対し、その用いる同項に規定する情報通信の技術を利用する方法（次項において「電磁的方法」という。）の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて主務省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の規定による承諾を得た不動産特定共同事業者は、当該申込者から書面等により電磁的方法による提供を受けたい旨の申出があつたときは、当該申込者に対し、法第二十四条第三項に規定する事項の提供を電磁的方法によつてしてはならない。ただし、当該申込者が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。</p>
省令	<p>(情報通信の技術を利用した提供)</p> <p>第四十四条 法第二十四条第三項（法第二十五条第三項及び第二十八条第四項において準用する場合を含む。以下この条及び第四十六条第一項第一号イにおいて同じ。）の主務省令で定める方法は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの</p> <p>イ 不動産特定共同事業者等（不動産特定共同事業者又は法第二十四条第三項に規定する事項の提供を行う不動産特定共同事業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを申込者若しくは当該不動産特定共同事業者の用に供する者をいう。以下この号において同じ。）の使用に係る電子計算機と申込者等（申込者又は申込者との契約により申込者ファイル（専ら申込者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この条において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、申込者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録する方法</p> <p>ロ 不動産特定共同事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供し、申込者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該申込者の申込者ファイルに当該記載事項を記録する方法</p> <p>ハ 不動産特定共同事業者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供する方法</p> <p>ニ 閲覧ファイル（不動産特定共同事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルであつて、同時に複数の申込者の閲覧に供するため記載事項を記録させるファイルをいう。以下この条において同じ。）に記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供する方法</p> <p>二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法</p> <p>2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。</p> <p>一 申込者が申込者ファイル又は閲覧ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。</p> <p>二 前項第一号イ、ハ又はニに掲げる方法（申込者の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記載事項を記録する方法を除く。）にあつては、記載事項を申込者ファイル又は閲覧ファイルに記録する旨又は記録した旨を申込者に対し通知するものであること。ただし、申込者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。</p> <p>三 不動産特定共同事業契約に係る業務管理者が明示されるものであること。</p> <p>四 前項第一号ニに掲げる方法にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。</p> <p>イ 申込者が閲覧ファイルを開覧するために必要な情報を申込者ファイルに記録するものであること。</p> <p>ロ イの規定により申込者が閲覧ファイルを開覧するために必要な情報を記録した申込者ファイルと当該閲覧ファイルとを電気通信回線を通じて接続可能な状態を維持させること。ただし、閲覧の提供を受けた申込者が接続可能な状態を維持させることについて不要である旨通知した場合は、この限りでない。</p> <p>(電磁的方法の種類及び内容)</p> <p>第四十五条 令第八条第一項の規定により示すべき方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 前条第一項各号又は次条第一項各号に掲げる方法のうち不動産特定共同事業者等が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>(情報通信の技術を利用した承諾の取得)</p> <p>第四十六条 令第八条第一項の主務省令で定める方法は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの</p> <p>イ 不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機と法第二十四条第三項の規定により承諾を得ようとする申込者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、当該不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法</p> <p>ロ 不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された申込者の承諾に関する事項を電気通信回線を通じて当該申込者の閲覧に供し、当該不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該申込者の承諾に関する事項を記録する方法</p> <p>二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに承諾に関する事項を記録したものを得る方法</p> <p>2 前項各号に掲げる方法は、不動産特定共同事業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。</p>
運用	<p>○ 不動産特定共同事業の監督に当たつての留意事項について（抄）</p> <p>第7-7 情報通信の技術を利用した提供（法第24条第3項）</p> <p>(略) 投資家とその操作する電子計算機の画面上に表示される説明事項を読み、その内容を理解した上で画面上のボタンをクリックする等の方法で、投資家が理解した旨を確認することにより、法第24条第1項に規定する説明を行ったものと考えられること。</p> <p>○ 事業者にサウンディングしたところ、書面交付に代わり「ホームページ等での閲覧」を実施している例がある。同社では「電子署名」は求めておらず、単に業務管理者の氏名が記載されているのみ。</p>

①相手方の承諾を得る必要性

②電磁的措置の種類及び内容を示した上で、書面又は電磁的方法により承諾を得る必要性

③具体的な電子化の方法

1. 電子メール等により送付する方法
2. ホームページ等での閲覧又はダウンロードによる方法
3. CD-ROM等の媒体に記録して交付する方法

④一定の技術的基準への適合の必要性

- a. 出力することにより書面を作成できる(見読性の確保)
- b. 電子ファイルに必要な情報を記録した旨を通知するものである
- c. (記名する)業務管理者が明示されるものであること

※一定の場合には口頭等による説明も不要とされている。

6-②建設業法（書面交付＋記名押印）

法律	<p>(建設工事の請負契約の内容)</p> <p>第十九条 建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。</p> <p>一～十四 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 建設工事の請負契約の当事者は、前二項の規定による措置に代えて、政令で定めるところにより、当該契約の相手方の承諾を得て、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて、当該各項の規定による措置に準ずるものとして国土交通省令で定めるものを講ずることができる。この場合において、当該国土交通省令で定める措置を講じた者は、当該各項の規定による措置を講じたものとみなす。</p>
政令	<p>(建設工事の請負契約に係る情報通信の技術を利用する方法)</p> <p>第五条の五 建設工事の請負契約の当事者は、法第十九条第三項の規定により同項に規定する国土交通省令で定める措置（以下この条において「電磁的措置」という。）を講じようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該契約の相手方に対し、その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「電磁的方法」という。）による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の規定による承諾を得た建設工事の請負契約の当事者は、当該契約の相手方から書面又は電磁的方法により当該承諾を撤回する旨の申出があつたときは、法第十九条第一項又は第二項の規定による措置に代えて電磁的措置を講じてはならない。ただし、当該契約の相手方が再び同項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。</p>
省令	<p>(建設工事の請負契約に係る情報通信の技術を利用する方法)</p> <p>第十三条の二 法第十九条第三項の国土交通省令で定める措置は、次に掲げる措置とする。</p> <p>一 電子情報処理組織を使用する措置のうち又はロに掲げるもの</p> <p>イ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する措置</p> <p>ロ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された法第十九条第一項に掲げる事項又は請負契約の内容で同項に掲げる事項に該当するもの変更の内容（以下「契約事項等」という。）を電気通信回線を通じて当該契約の相手方の閲覧に供し、当該契約の相手方の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該契約事項等を記録する措置</p> <p>二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに契約事項等を記録したものを交付する措置</p> <p>2 前項に掲げる措置は、次に掲げる技術的基準に適合するものでなければならない。</p> <p>一 当該契約の相手方がファイルへの記録を出力することによる書面を作成することができるものであること。</p> <p>二 ファイルに記録された契約事項等について、変更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を講じていること。</p> <p>3 第一項第一号の「電子情報処理組織」とは、建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機と、当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。</p> <p>第十三条の三 令第五条の五第一項の規定により示すべき措置の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 前条第一項に規定する措置のうち建設工事の請負契約の当事者が講じるもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>第十三条の四 令第五条の五第一項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。</p> <p>一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの</p> <p>イ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機と当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法</p> <p>ロ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された法第十九条第三項の承諾に関する事項を電気通信回線を通じて当該契約の相手方の閲覧に供し、当該建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該承諾に関する事項を記録する方法</p> <p>二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに当該承諾に関する事項を記録したものを交付する方法</p> <p>2 前項第一号の「電子情報処理組織」とは、建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機と、当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。</p>
運用	<p>○ 『建設業法施行規則第13条の2第2項に規定する「技術的基準」に係るガイドライン』において、(1) 公開鍵暗号方式による電子署名、(2) 電子的な証明書の添付、(3) 電磁的記録等の保存の措置又はこれと同等の効力を有すると認められる措置を講じることが求めている。</p> <p>○ 「クラウドサイン」は同技術的基準に適合する旨の見解を国交省が明示（H30.1.29グレーゾーン解消制度報道発表）。</p>

①相手方の承諾を得る必要性

②電磁的措置の種類及び内容を示した上で、書面又は電磁的方法により承諾を得る必要性

③具体的な電子化の方法

1. 電子メール等により送付する方法
2. ホームページ等での閲覧、ダウンロードによる方法
3. CD-ROM等の媒体に記録して交付する方法

④一定の技術的基準への適合の必要性

- a. 出力することにより書面を作成できる（見読性の確保）
- b. 変更が行われていないか確認できる（原本性の確保）

④具体的な技術的基準の明示

社会実験の全体スケジュール

検証検討会(2月12日)での検討の後、以下①～③により実施。

- ① 法人間売買取引の社会実験は継続して実施（個人を含む売買取引と並行実施）
- ② 個人を含む売買取引の社会実験は6月を目途に実施（1年程度実施）
- ③ 電子書面交付の社会実験(賃貸)は5月を目途に実施（3月程度実施）

