

不動産分野におけるDXの推進について

国土交通省 不動産・建設経済局

不動産業課

令和5年12月

<宅地建物取引業法に基づく行政手続等のDX>

1. 宅地建物取引業法におけるアナログ規制の見直しについて

- ① 閲覧・掲示
- ② 講習
- ③ 常駐・専任

2. 宅地建物取引業免許申請等のオンライン化について

3. 不動産取引オンライン化について

- ・不動産取引オンライン化の概要
- ・宅建業者・消費者アンケート結果
- ・今後の取組の方向性

<宅地建物取引業法に基づく行政手続等のDX>

1. 宅地建物取引業法におけるアナログ規制の見直しについて

宅地建物取引業法におけるアナログ規制の見直しについて

- 法令に位置付けられた7項目の**アナログ規制**(**目視、定期検査・点検、実地監査、常駐・専任、対面講習、書面掲示、往訪閲覧・縦覧**)について、政府全体で見直しに向けた取組を推進。

⇒ 「**デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しに係る工程表**」決定（令和4年12月21日）
(**9669条項**全ての見直し方針及び工程表を策定)

主な見直し事項（宅建業法関係）

※令和6年6月までに実施

① 閲覧・掲示

- ・ 宅地建物取引業者名簿等の記載事項や業者票の掲示事項について、デジタルでの閲覧等を可能とするため、プライバシー保護とのバランスに配慮しつつ、規制を見直し

② 対面講習 ※対応済（令和5年10月～）

- ・ 講習の受講申込や実施のオンライン化、修了証のデジタル化等を推進（法定講習、登録講習）

③ 常駐・専任

- ・ 宅地建物取引士の専任設置義務に関し、近年のIT技術の進展等を踏まえ、専任の宅地建物取引士が他の事務所等の業務を行うことができる場合について検討

1-① 閲覧制度の見直しの方向性(デジタル・地方分権対応)

- 宅地建物取引業法では、**消費者等が適切な宅建業者を選定できるよう**、宅地建物取引業者名簿や免許申請時の提出書類等を、行政庁（地方整備局・都道府県）の**閲覧所で**一般の**閲覧に**供することとしている。
- 今般、閲覧所に出向かなくても**デジタル閲覧**できるようにするため、**閲覧の対象文書を見直す**こととし、**①個人情報保護の観点から対象文書を再整理**するとともに、**②消費者等による宅建業者の選定に支障が生じない範囲内で合理化**を行うことを検討。



【閲覧対象書類の見直しのイメージ】

引き続き閲覧対象	<ul style="list-style-type: none"> ○ 宅地建物取引業経歴書 ○ 役員等の略歴 ○ 直前一年分の財務諸表（法人の場合） ○ 事務所ごとに必要な専任の宅建士を備えていることを証する書面 等
閲覧対象から除外	<ul style="list-style-type: none"> ① プライバシー情報 例：専任の宅建士の氏名、役員等の住所及び電話番号 ② 他の情報で代替でき、除外しても業者選定に支障がないと考えられる情報 例：欠格要件に該当しないことの誓約書、事務所の写真

◇宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）（宅地建物取引業者名簿等の閲覧）

第十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、国土交通省令の定めるところにより、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び前条の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない。

規制の趣旨・背景

宅地建物取引業の免許は、国土交通大臣免許と都道府県知事免許の2種類。

本規定の趣旨は、国土交通大臣又は都道府県（免許行政庁）がそれぞれ免許した業者について、宅地建物取引業者名簿等を一般の閲覧に供することによって、宅建業者の事業の状態に関する情報を提供し、宅建業者と取引する相手方や取引の関係者が、当該宅建業者の免許の有無、事業規模等を把握し、適切な宅建業者を選定することができる措置を講ずることにある。

閲覧させる書類

1 業者名簿の記載事項

- 1 免許証番号及び免許の年月日
- 2 商号又は名称
- 3 役員及び政令で定める使用人の氏名(法人)
- 4 本人及び政令で定める使用人の氏名(個人)
- 5 事務所の名称及び所在地
- 6 前号の事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名
- 7 認可宅建業者であるときは、その旨及び認可の年月日
- 8 行政処分に関する情報
- 9 他の事業の種類

2 免許申請書(以下、記載事項)

- 1 商号又は名称
- 2 役員及び政令で定める使用人の氏名(法人)
- 3 本人及び政令で定める使用人の氏名(個人)
- 4 事務所の名称及び所在地
- 5 前号の事務所ごとに置く専任の宅建士の氏名
- 6 他の事業の種類

3 免許申請書の添付書類

- 1 宅地建物取引業経歴書
- 2 欠格要件に該当しないことを誓約する書面
- 3 事務所ごとに必要数の専任の宅建士を備えていることを証する書面
- 4 申請者等が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
- 5 相談役、顧問及び実質的支配者の氏名又は名称、住所等(法人)
- 6 事務所を使用する権原に関する書面
- 7 事務所付近の地図及び事務所の写真
- 8 免許申請者、政令で定める使用人及び事務所ごとに置かれる専任の宅建士の略歴を記載した書面
- 9 直前一年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書(法人)
- 10 資産に関する調書(個人)
- 11 宅地建物取引業に従業する者の名簿
- 12 法人税(法人)、所得税(個人)の直前一年の各年度における納付済額等
- 13 登記事項証明書(法人)
- 14 法定代理人の登記事項証明書(法定代理人が法人である未成年者)
- 15 住民票の抄本(個人。ただし、住基ネットで本人確認ができない場合に限る)
- 16 その他必要と認める書類

※一部項目は略記

参考: デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しと地方分権改革に関する提案について

デジタル臨時行政調査会での議論

- 法令に位置付けられた7項目の**アナログ規制（目視、定期検査・点検、実地監査、常駐・専任、対面講習、書面掲示、往訪閲覧・縦覧）**について、政府全体で見直しに向けた取組を推進。
 - ⇒ 「**デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しに係る工程表**」決定（令和4年12月21日）
（9669条項全ての見直し方針及び工程表を策定）
- **往訪閲覧・縦覧**として、宅地建物取引業者名簿等の記載事項について、デジタルでの閲覧等を可能とするため、**公共の利益とプライバシー保護とのバランスが図られるよう、規制の趣旨・目的に照らした見直し**を行う。

地方分権改革に関する提案の概要

- **令和5年度の地方分権改革に関する提案事項として、京都府から「宅地建物取引業者名簿等の閲覧制度に係る対象書類の簡素化」が提出**されており、本提案は今年度の「重点事項」の一つとされている。

提案団体	求める措置の具体的内容	提案団体の意見（抜粋）
京都府 【共同提案団体】 奈良県、徳島県、高知県	宅地建物取引業者に係る事業者名簿や申請書類等の閲覧制度について、インターネット閲覧の対象から個人情報が含まれる書類を除くなどの簡素化を求める。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国内でも年々プライバシーに対する意識が高まっており、個人の権利利益を保護するため個人情報の保護が求められているが、現在の申請書類等には個人情報や企業の内部情報が多数含まれており、このままデジタルで閲覧できるようにした場合、これらの情報が不特定多数に流布するおそれがある ・ 閲覧規定の趣旨を踏まえつつ、免許の審査に用いる申請書類等で、閲覧希望者の業者選定に影響を与えないと考えられるものについても、免許行政庁の事務負担を考慮し、閲覧対象書類から除外、合理化を図っても差し支えないのではないか

1-② 講習の見直し(デジタル対応)について

- 宅地建物取引業法に基づく各講習について、「講習の申込み」、「講習の受講」、「修了証発行」の各プロセスについてデジタル化を可能とするため、関係法令を改正
- 令和5年9月1日公布、同年10月1日施行

主な法令改正事項

①登録講習

- ・ **登録講習機関と指定試験機関の間で登録講習修了者の情報をバックデータ連携**すること等を定め、併せて**登録講習修了者証明書を廃止**。

(宅地建物取引業法施行規則及び平成16年国土交通省告示第172号)

②登録実務講習

- ・ 登録実務講習の**修了証を、電子データにより発行することを可とする**。

※ **修了証の電子データの真正性の確保**のため、登録実務講習機関が修了証を電子データで発行する際は、**電子署名・複製防止等の措置を講ずる**よう、国から指導。

(国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則)

③法定講習

- ・ **交付申請書に法定講習を受講した旨の証明を受けることを不要とする**。

※ いわゆる 他県受講の場合等においては、都道府県知事が 必要に応じて法定講習機関が発行する証明書等の書類を求めることができるとする規定を併せて整備。

※ 宅建システムにおいて、証明写真データを外部から受け付け、写真入りの宅地建物取引士証を出力する機能改修を実施。 (宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引士に対する講習の実施要領)

1-③ 宅地建物取引士の専任性の考え方の明確化(方向性)

現状

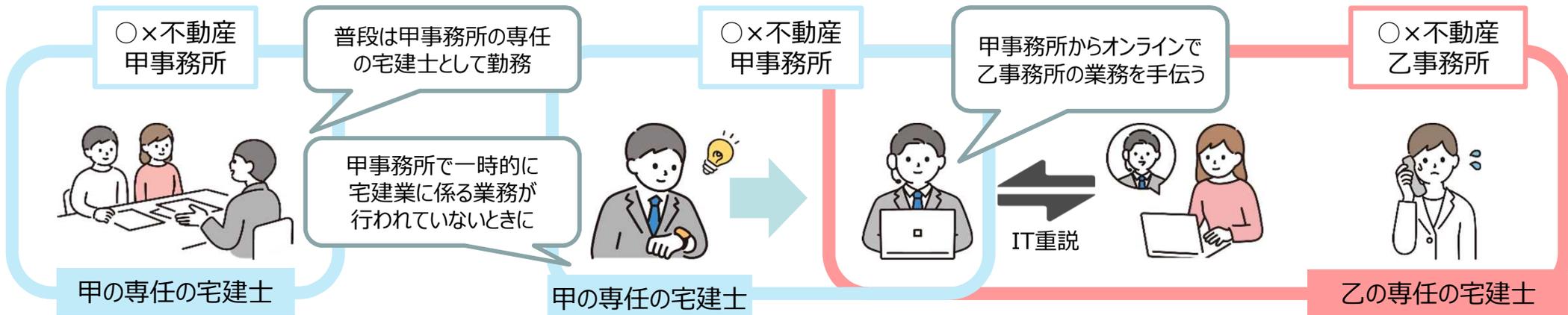
- 宅地建物取引業法に基づき事務所ごとに置かれる**専任の宅地建物取引士**については、令和3年7月の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正で、**テレワークにより勤務することも可能**とされている。また、近年、IT重説や重要事項説明書の電磁的方法による交付が開始され、オンラインで**離れた場所からの重要事項説明等が可能**となっているところ。
- 一方で、専任の宅地建物取引士が、物理的に離れた他の事務所の業務を行うことができる場合については、現状明確でない。

見直しの方向性

- 解釈・運用の考え方を改正し、専任の宅地建物取引士が、ITの活用等により、**事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、同一事業者の他の事務所に係る業務に従事することは差し支えないことを明確化**する。
※当該他の事務所における専任の宅地建物取引士となることは認められない。

【改正前イメージ】

【改正後イメージ】



【解釈・運用の考え方における見直しの方向性】

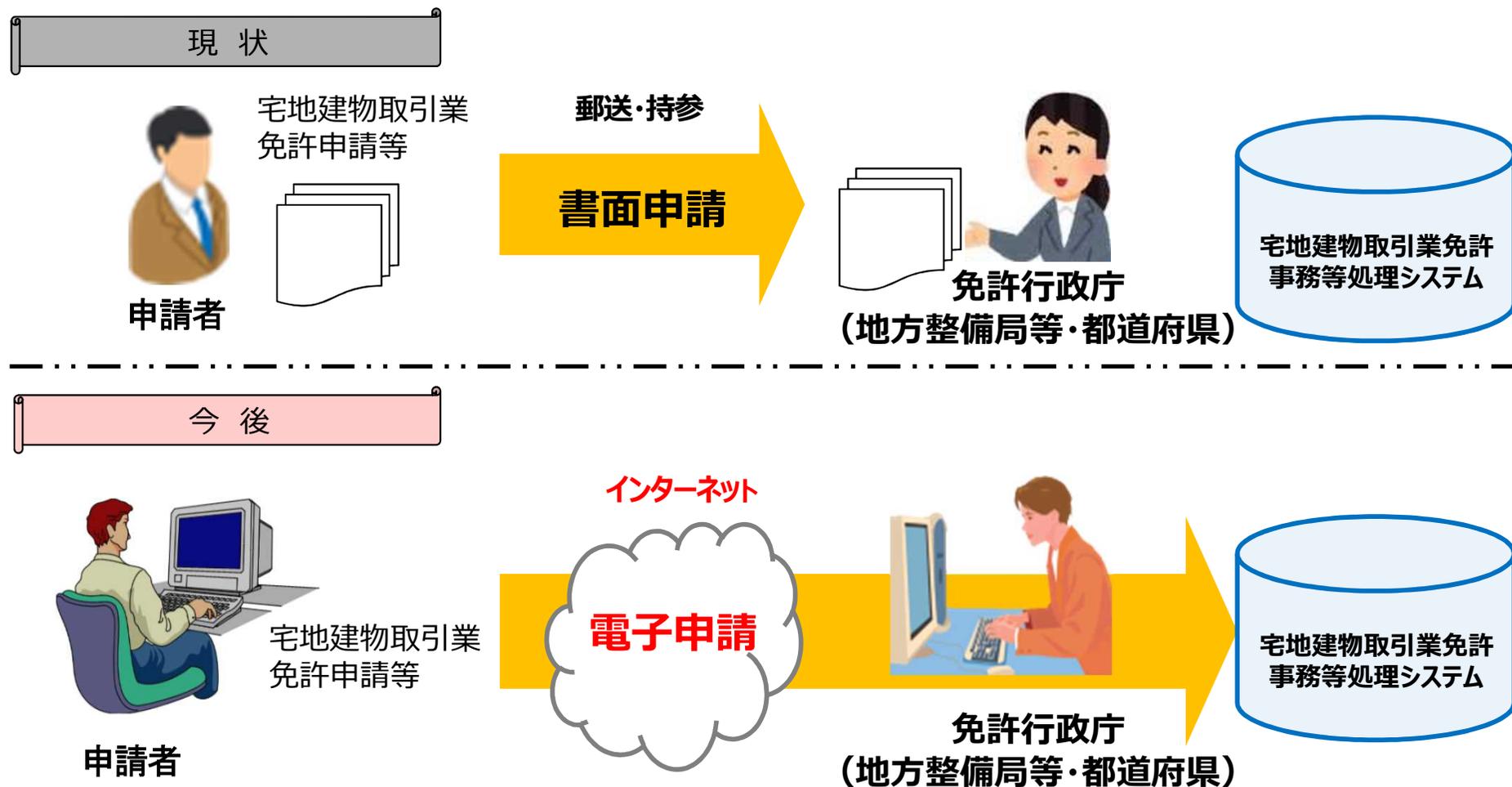
解釈・運用の考え方における「専任」の定め（本改正箇所に係る規定の概要）	現在	見直し後
事務所等の専任の宅建士が、宅建業以外の業を兼ねる当該事務所等において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、当該事務所等で兼業している他の業に係る業務を行うこと	可能	可能
事務所等の専任の宅建士が、当該事務所等で一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、他の事務所等の宅地建物取引業に係る業務に従事すること	規定なし	可能

<宅地建物取引業法に基づく行政手続等のDX>

2. 宅地建物取引業免許申請等のオンライン化について

宅地建物取引業免許申請等のオンライン化について

行政手続申請者の利便性向上及び行政運営の効率化を図るため、国において、**都道府県による手続分も含めて、宅地建物取引業における免許申請等手続のオンライン化を推進するためのシステム環境整備を進めており、令和6年度より順次稼働**予定。

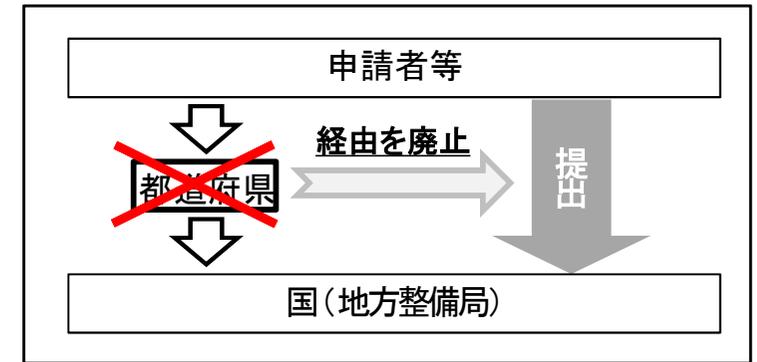


大臣免許申請等に係る都道府県経由事務の廃止

○第11次地方分権一括法（令和3年法律第44号）による見直しの概要（宅地建物取引業法）

施行日：公布の日（R3.5.26）から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日
 ※未施行（施行期限：R6.5.25）

- 宅地建物取引業の国（地方整備局）に対する免許申請等※について、都道府県経由事務を廃止する。
 ※免許の申請（第4条第1項）、変更の届出（第9条）、廃業の届出（第11条第1項）・案内所の届出（第50条第2項）等
- これにより、審査の円滑化による申請者等の利便性の向上及び都道府県の事務負担の軽減に資する。

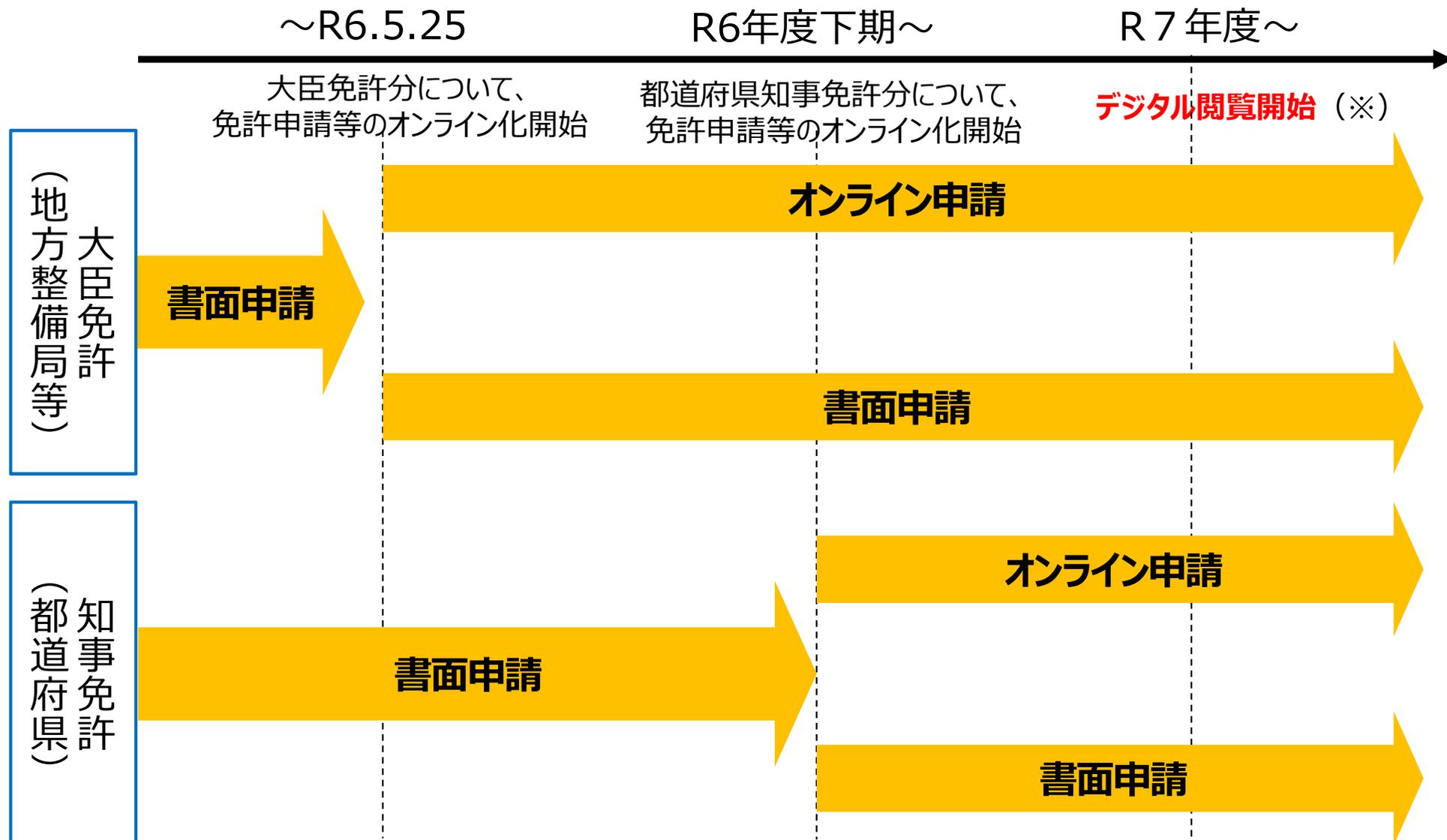


⇒ 経由事務の廃止と併せて、国に対するオンライン申請の導入開始を予定
 （施行に当たって、十分に周知期間を確保）

⇒ 申請を行う事業者・行政庁双方の負担軽減の観点から、添付書類の一部について
 合理化を検討

宅地建物取引業免許申請等のオンライン化と 閲覧のデジタル化のスケジュール(イメージ)

- 大臣免許・知事免許について、順次免許申請等のオンライン化を可能とする。
- デジタル閲覧については、オンライン申請導入後、令和7年度からの開始を目指す。



※施行日前に提出された免許申請書類等については、経過措置を予定

3. 不動産取引オンライン化について

不動産取引オンライン化の概要

- **オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）**
 賃貸取引は**平成29年**から、売買取引は**令和3年**から本格運用を開始。
- **書面の電子化（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）**
 電磁的方法による交付が**令和4年5月**から可能に。

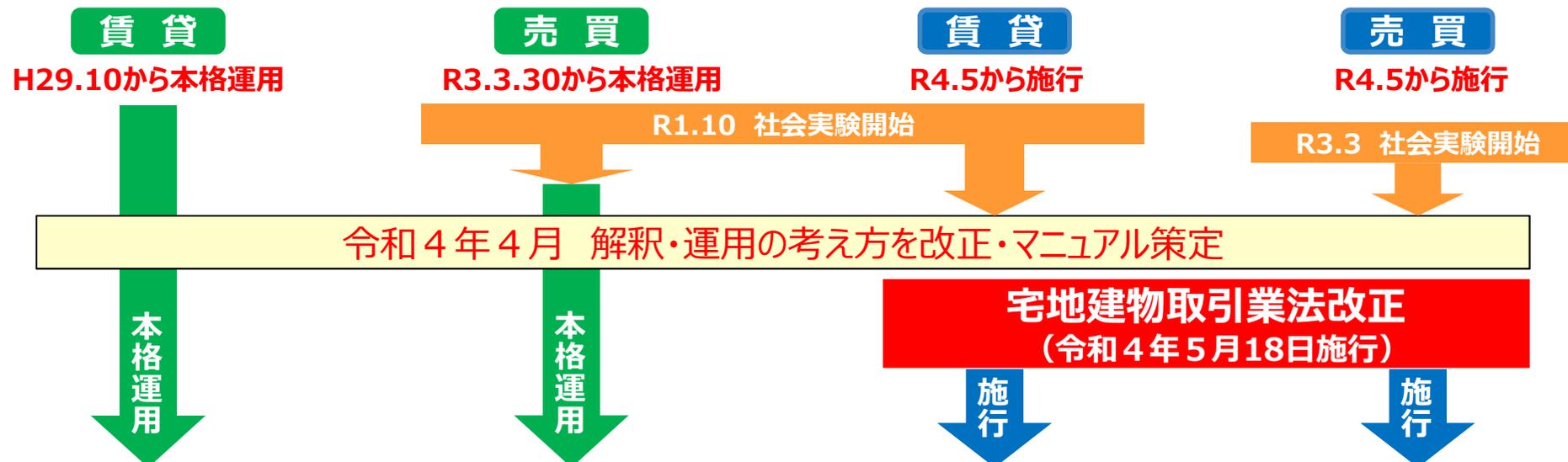
オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）

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



調査概要（宅建業者アンケート）

- 令和5年10月時点のオンライン取引の導入・実施状況について、宅建業5団体の会員企業を対象としたWebアンケート
- 実施期間：令和5年10月13日～27日
- 有効回答数：2390件

調査概要（消費者アンケート）

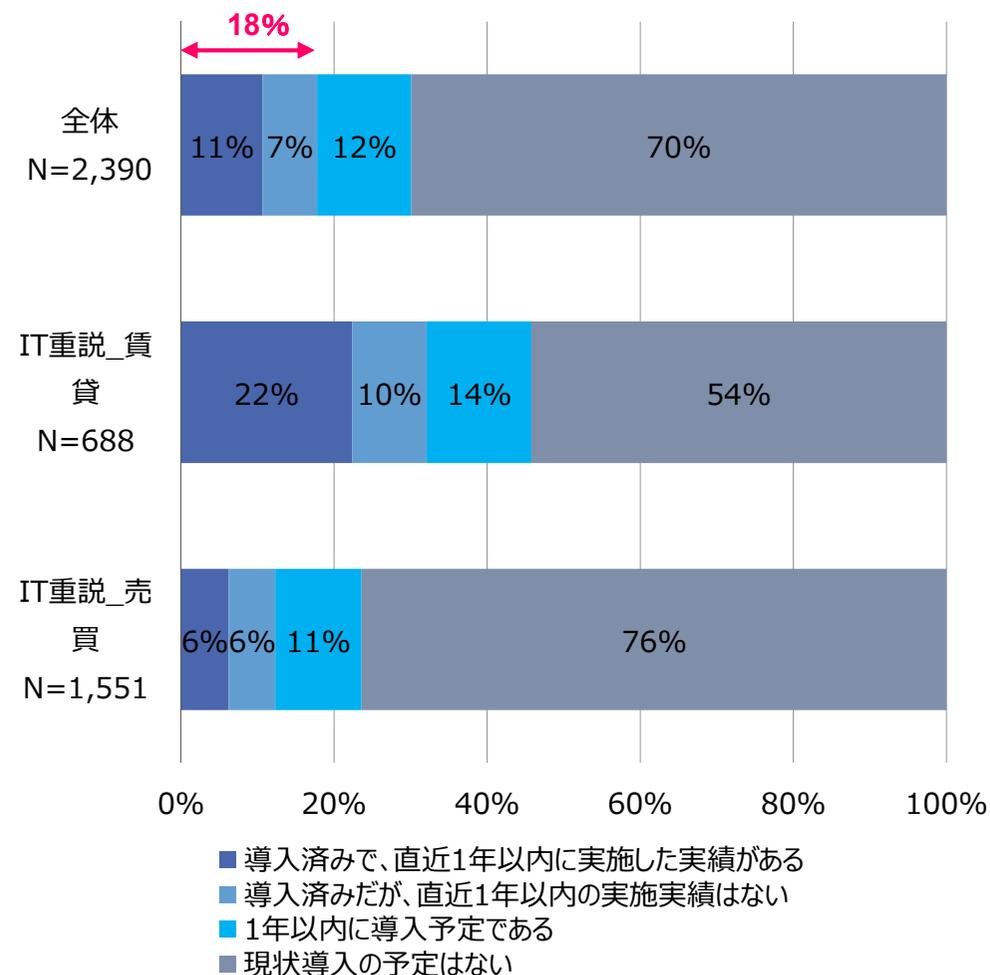
- 令和5年4月以降に不動産の賃貸（借主）または売買（買主）の契約を行った20～69歳を対象としたWebアンケート
- 実施期間：令和5年10月13日～16日
- 有効回答数：賃貸契約（借主）300件、売買契約（買主）300件

宅建業者：取引オンライン化の導入・実施状況

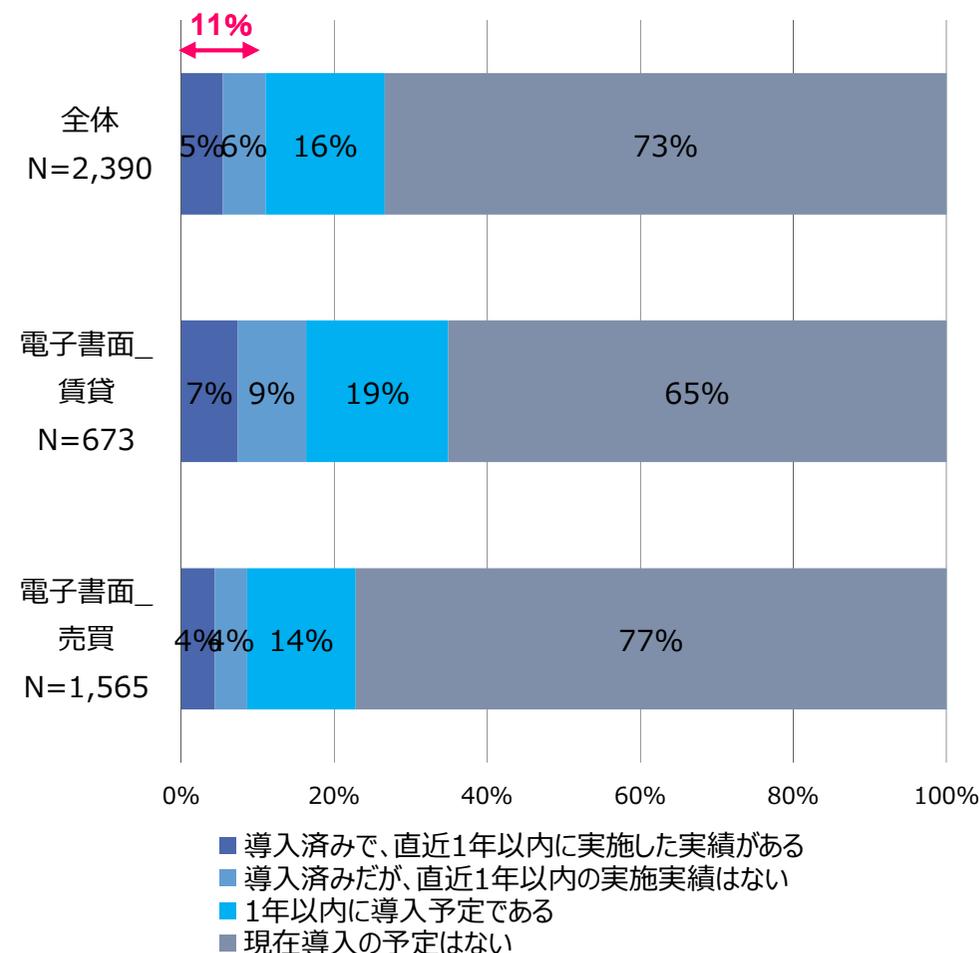
直近1年以内に

- IT重説の実績があるのは11%、実績はないが導入済みを含めると18%。導入予定なしは70%。
- 書面電子化の実績があるのは5%、実績はないが導入済みを含めると11%。導入予定なしは73%。
- 売買よりも賃貸の方が、実施・導入が進んでいる。

IT重説の導入・実施状況



書面電子化の導入・実施状況

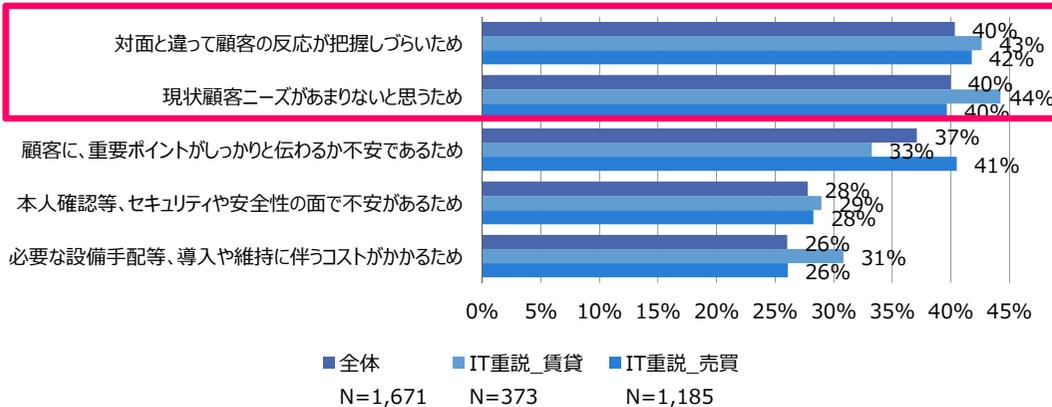


宅建業者：取引オンライン化を導入しない理由

- オンライン取引の導入予定なしの理由として、「現状顧客ニーズがあまりないと思うため」がIT重説で40%、書面電子化で39%。他、IT重説では「対面と違って顧客の反応が理解しづらいため」40%、書面電子化では「大事な契約は十分な理解のために紙ですべきと思うため」38%等が上位に挙がっている。
- 求めるサポートとして、マニュアルや研修、相談窓口等、いずれも3社に1社が選択している。

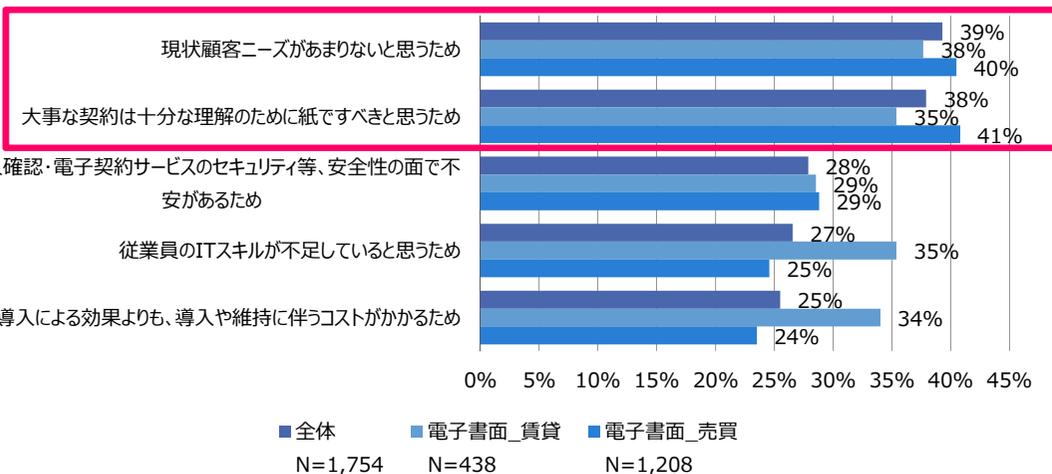
IT重説の導入を予定していない理由 (MA) ※上位5つ

※導入予定なしのみ

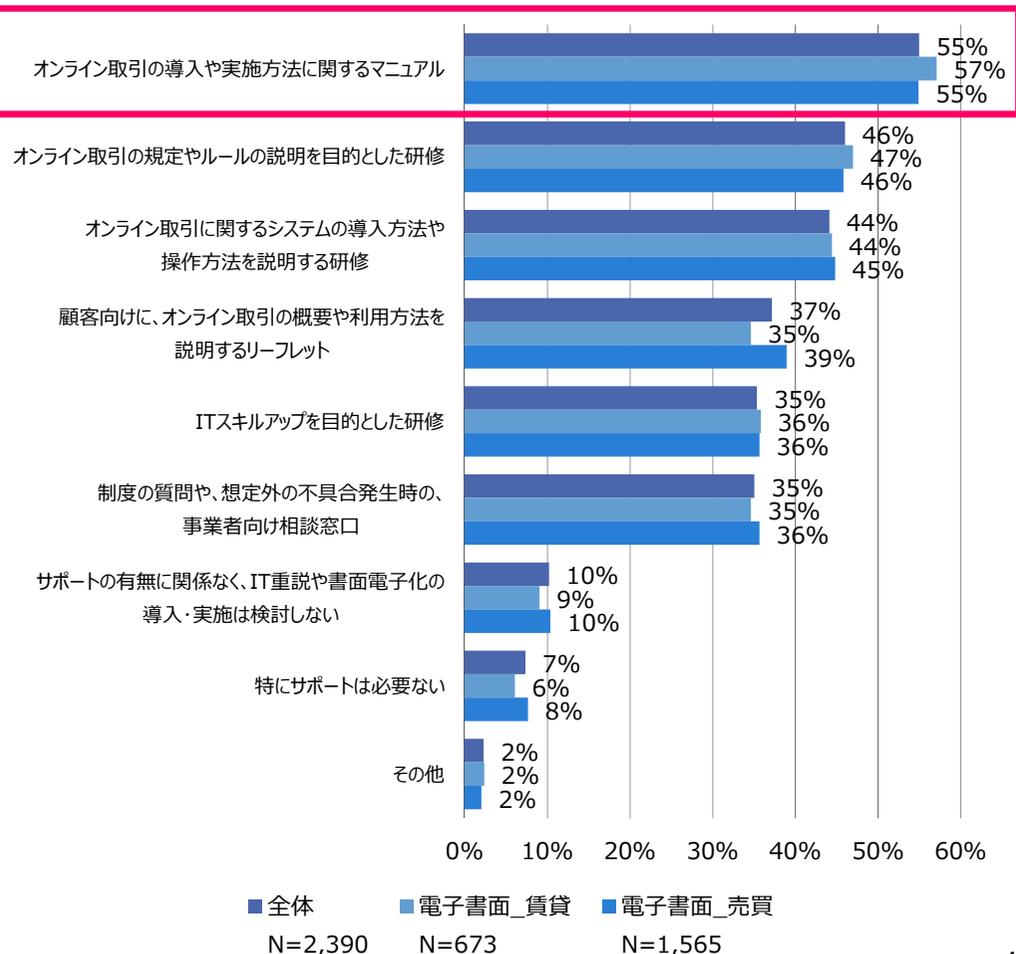


書面電子化の導入を予定していない理由 (MA) ※上位5つ

※導入予定なしのみ



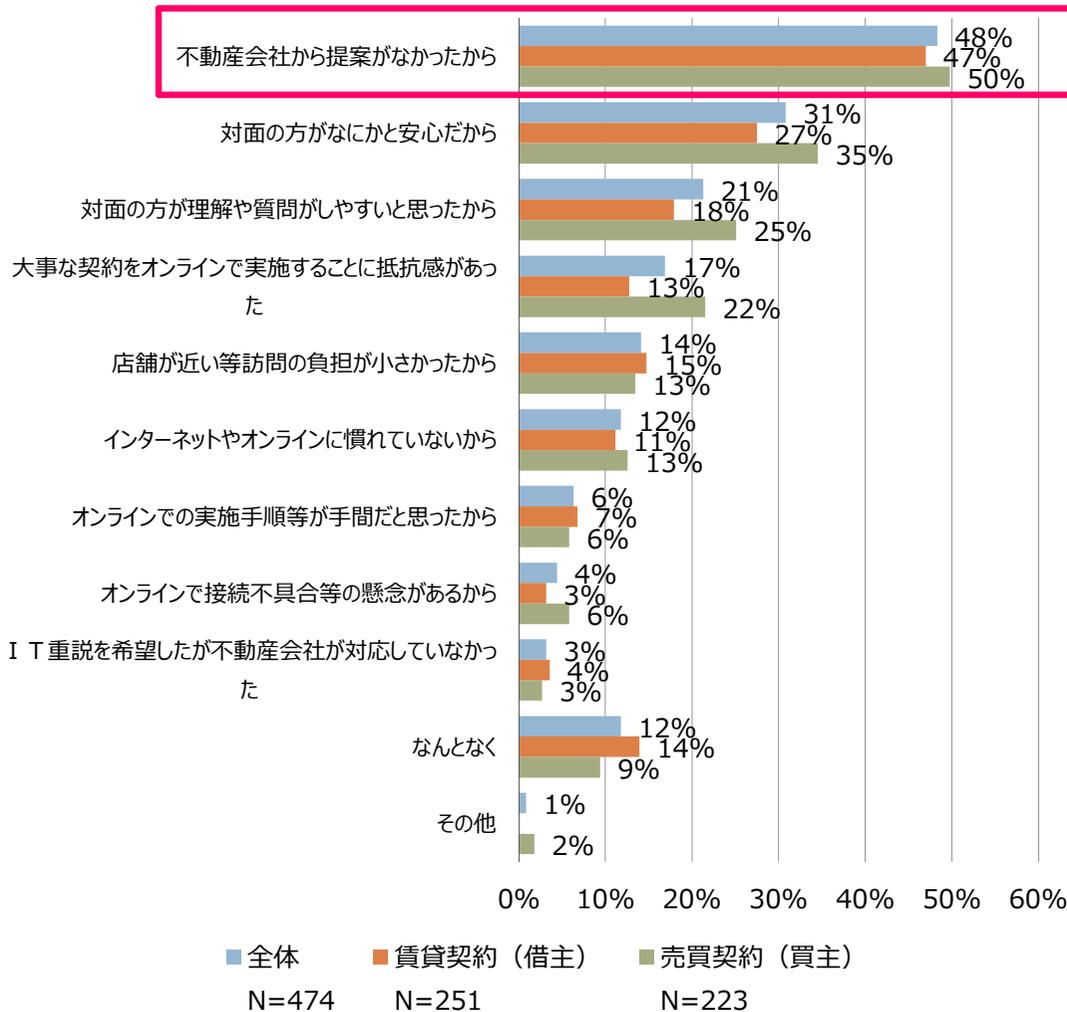
IT重説や書面電子化の導入・実施を検討する際に求めるサポート (MA)



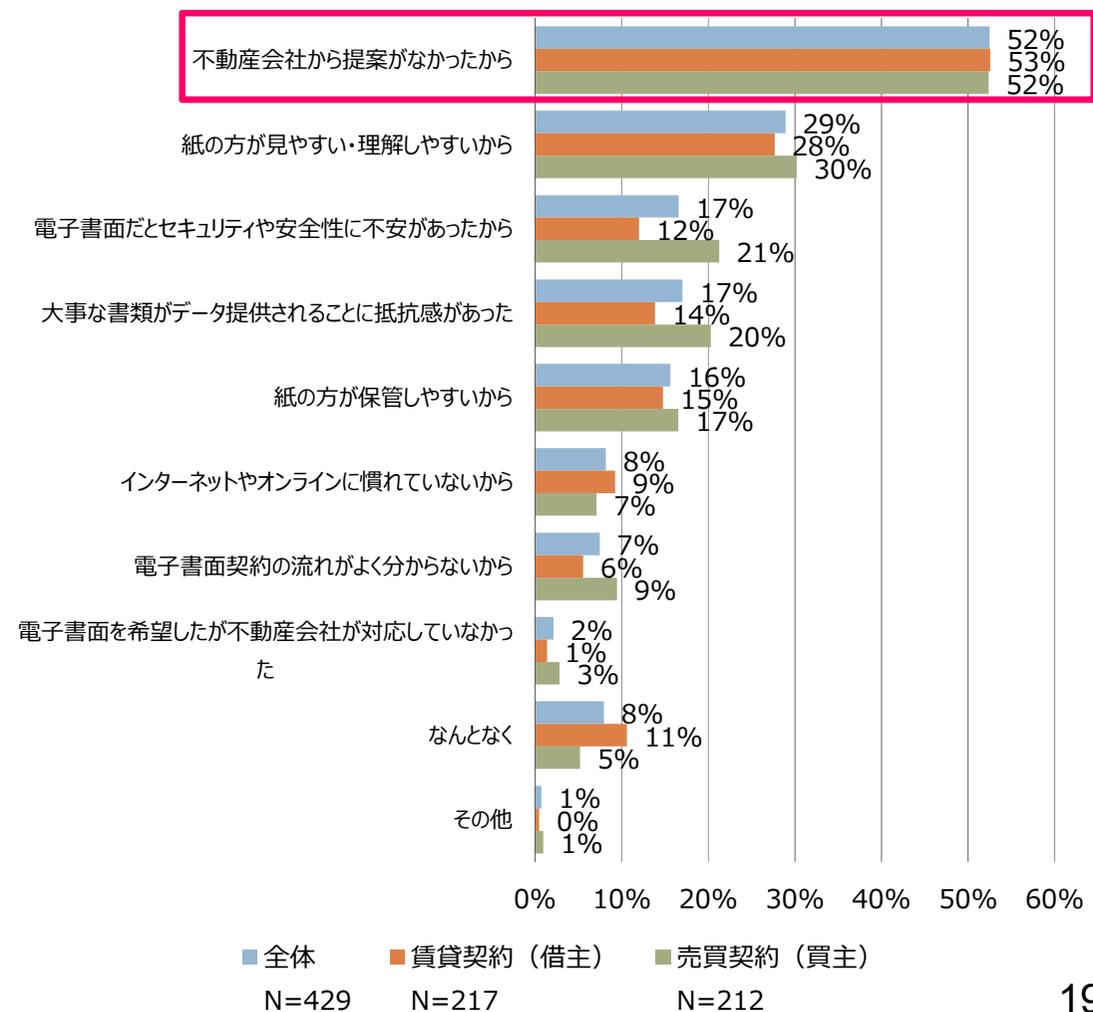
消費者：オンライン取引を実施しなかった理由

- 「不動産会社から提案がなかったから」がIT重説で48%、書面電子化で52%と約半数が選択。
- IT重説では「対面の方がなにかと安心だから」31%、「対面の方が理解や質問がしやすいと思ったから」21%。
- 書面電子化では、「紙の方が見やすい・理解しやすいから」29%、「電子書面だとセキュリティや安全性に不安があったから」17%。

IT重説を実施しなかった理由 (MA)



書面電子化を実施しなかった理由 (MA)



取引オンライン化の活用環境整備に向けた今後の取組の方向性

- アンケート結果を踏まえ、不動産取引オンライン化の推進に向けて、**宅地建物取引業者・消費者における活用環境の整備・改善**に向けた取組を今後検討。
- 具体的には、支援ツールや、マニュアル、相談体制を整備し、これらの情報を集約したWebサイトを開設。
- また、消費者に対しても、オンライン化のメリットや、安全性等に関する情報提供を通じて、普及啓発を図る。

<今後の取組（案）>

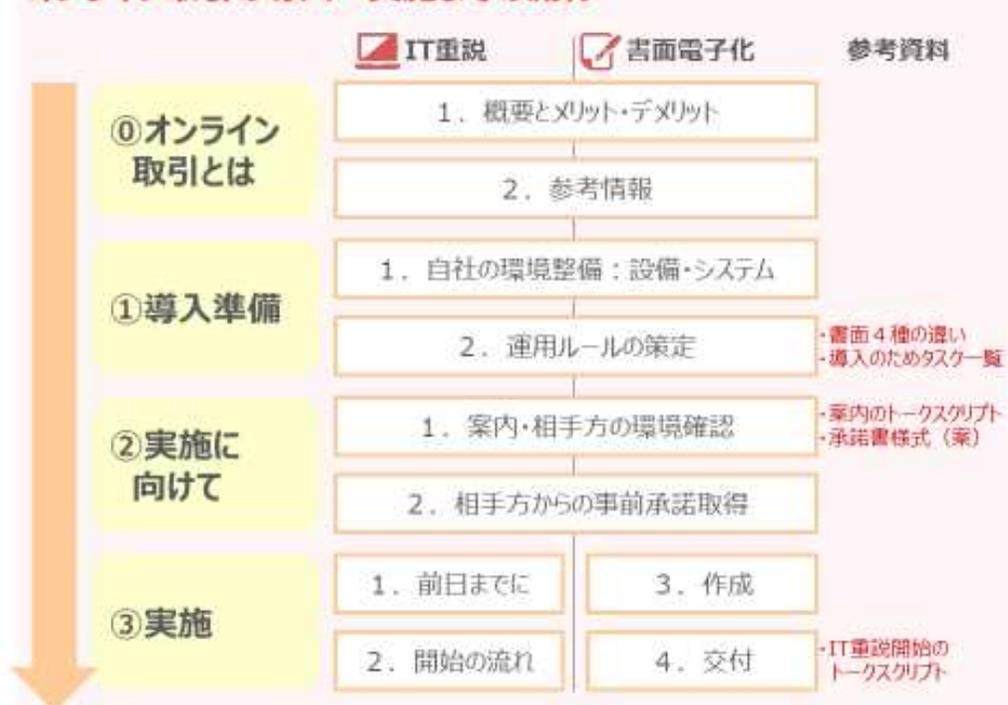
DX関連情報を集約した事業者向けWebサイトの開設	導入・活用支援ツール	<ul style="list-style-type: none"> ・オンライン取引の実施フローや、実施に係る要点等をまとめた現行マニュアルのハンディ版ガイドを作成 ・事前承諾を取得する際の書面ひな形の提示 ・マニュアルの説明動画の作成
	マニュアル改善	<p>現行事業者向けマニュアル搭載のQ&Aを充実（下記項目の追加等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オンライン取引時のクーリング・オフに係る注意点 ・電子書面の保存ルール有無 ・重要事項説明書等の電子交付における注意点
	相談体制	<ul style="list-style-type: none"> ・チャットボット等、ITを活用した相談対応の導入の検討
消費者向け情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・オンライン取引のメリットや、安全性、留意点等について説明するリーフレットやガイドブック等の作成 ⇒Webサイトへの掲載や、宅建業者から顧客への案内時に活用 	

参考:オンライン取引導入ガイド(イメージ)

- 現行のマニュアルについて、オンライン取引の導入検討に当たって分かりづらいとの意見もあることから、導入・活用の支援の観点から、要点をまとめて整理したハンディ版のガイドや、事前承諾書のひな形等の作成・提示を予定。

ガイドイメージ

オンライン取引の導入～実施までの流れ



事前承諾書ひな形イメージ



書面の電磁的方法による提供に関する承諾書 (案)

（当事者名（様・御中））

（当社・私）は、下記の1.対象物件・対象取引に係る媒介行為に関し、宅地建物取引業法（以下「宅地建物取引業法」という）に基づき、_____
（相手方）というより提供される下記2.対象書面について、下記3.条件の通り、電磁的方法により提供を受けることを承諾（以下「本承諾」という）する。なお、本承諾は、下記2.対象書面について、相手方が書面で提供することを妨げるものではない。また、（当社・私）は、本承諾をした場合であっても、下記4.撤回の方法により、本承諾を撤回することができるものとする。

記

- 対象物件・対象取引

No.	取引態様	物件所在地
①	（当社・私）は、□売主・□買主・□貸主・□借主	（記載例）●市●区●町●
- 対象書面

No.	電磁的方法による提供をする書面
①	<input type="checkbox"/> a □媒介契約締結時交付書面（宅地建物取引業法第34条の2第11項） <input type="checkbox"/> b □指定流通機構への登録を証する書面（宅地建物取引業法第34条の2第12項） <input type="checkbox"/> c □重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条（第8項・第9項）） <input type="checkbox"/> d □契約締結時交付書面（宅地建物取引業法第37条（第4項・第5項））
- 条件

No.	電子書面を提供する方法	電子書面のファイル形式
①	<input type="checkbox"/> □メール等により提供 <input type="checkbox"/> □Web ページからのダウンロード形式により提供 <input type="checkbox"/> □CD-ROM や USB メモリ等の交付	（記載例）pdf ファイル形式
- 撤回の方法
本承諾に基づく電磁的方法による提供を拒否する旨を、
 (1) 記載した書面（紙）を相手方に交付し、相手方が受領すること
 (2) 記載した電子メール等を相手方に送付し、相手方が受領すること
 (3) Web ページ上で相手方に送付し、相手方が取得すること
 (4) 記録した CD-ROM や USB メモリ等を相手方に交付し、相手方が受領すること

以上
 承諾年月日：____年__月__日
 社名/御名前：_____

参考:追加Q & A(例)

○ 令和4年4月に公表した「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」について、アンケート結果や宅建業者等から質問の多かった事項を踏まえ、Q&Aの追加を実施予定。

<追加予定事項(例)>

<概要>

<意見・質問等>

<追加>

オンライン取引時のクーリング・オフに係る注意点

クーリング・オフ書面の電子交付可否

クーリング・オフに係る書面は**電子交付不可**と明記

非対面取引時のクーリング・オフ適用/非適用がわかりづらい

顧客のいる場所が宅建業者の事務所や自宅（顧客自ら申し出た場合に限る。）の場合は**適用外**

電子書面の保存ルール有無

電子交付された重要事項説明書等の保存方法、保存ルール、保存の必要性

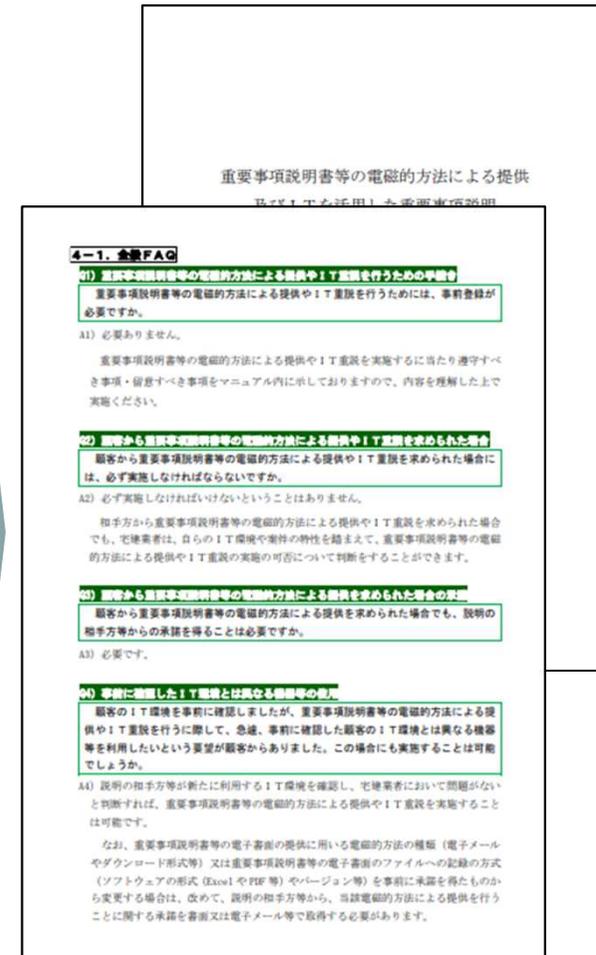
宅建業法上、重要事項説明書等の保存ルールはないが、将来の**トラブル対応のための保存の必要性等**について明記

重要事項説明書の電子交付における注意点

重要事項説明書を電子交付の上、重説後に買主等から電子署名をもらう場合、当該電子署名をもらった書面が宅建業法35条に基づく重要事項説明書といえるか

宅建業法上、**改変防止措置を施した上で、重説前に宅建業者が電子交付した重要事項説明書**が宅建業法35条に基づく重要事項説明書となることを追記

等



令和4年4月
「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」