

# 賃貸取引に係るIT重説について

---

- 1. 平成29年3月のとりまとめを踏まえた  
その後の措置  
……P. 1**
- 2. IT重説本格運用後の実施状況  
(フォローアップ)  
……P. 6**

# **1. 平成29年3月のとりまとめを踏まえた その後の措置**

# 1-① 平成29年3月のとりまとめを踏まえた

## その後の措置<1/3>

### 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正

#### ・平成29年8月30日…同通知の改正（同年10月1日施行）

I T 重説の実施の要件として、①双方向でやりとりできる I T 環境の整備 ②重要事項説明書等の事前送付 ③重要事項説明書等の準備と I T 環境の確認 ④取引士証の提示と確認 ⑤ I T 環境に不具合があれば中断 を位置づけた。

### I T 重説実施マニュアルの策定

#### ・平成29年9月8日… I T 重説実施マニュアルを策定・公表

<構成> I T 重説において遵守すべき事項、I T 重説において留意すべき事項、I T 重説の具体的な手順、工夫事例の紹介、フロー図、FAQ

### 本格運用に向けた周知措置（説明会等の開催）

#### ・国交省主催で宅建業者・都道府県向けの説明会を全国10箇所で開催（総来場者数 1,307名）

<開催場所（※平成29年9月4日～平成29年10月4日、開催順）>

さいたま市、新潟市、福岡市、札幌市、高松市、広島市、大阪市、仙台市、那覇市、名古屋市

#### ・その他、業界団体主催の説明会など機会あるごとに I T 重説について紹介。

# 1-① 平成29年3月のとりまとめを踏まえた その後の措置<2/3>

## 本格運用に向けた周知措置（ポスターの作成等）

- ・ポスターの作成、ホームページや新聞等への広報の展開

### <ポスター>

お住まいを借りる手続きが便利になります!!

お部屋探し  
もっと便利  
になります!

平成29年10月1日より  
「インターネット」を利用した  
重要事項説明を  
受けることができます!

手軽にどこでもカンタンに  
例えば、自宅に居ながら宅地建物取引士から  
重要事項説明を受けることができます。  
パソコンやタブレットなど、  
お手持ちの端末機器が使えます。

契約の前に必ず重要事項説明を受ける必要があります。

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課  
ホームページ <http://www.mlit.go.jp>

### <掲載記事例>

[Real Partner]

#### 賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の概要(上)

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産課長 渡辺 隆 国土交通省 国土政策課 課長補佐 佐藤 真

不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明(以下「IT重要」といふ)が、本取組で平成29年10月1日より本格運用される。その概要を今号から次号にかけて紹介する。

**1 はじめに**

IT重要は、国土交通省がITを活用した重要事項説明の概要(上)として、重要事項説明の概要(上)と重要事項説明の概要(下)の2回に分けて紹介する。今回は、重要事項説明の概要(上)について紹介する。IT重要は、重要事項説明の概要(上)と重要事項説明の概要(下)の2回に分けて紹介する。今回は、重要事項説明の概要(上)について紹介する。

**IT重視で求められるIT環境**

IT重要に必要なIT環境については、一時的な補助金を利用することによって実現される。重要事項説明の概要(上)と重要事項説明の概要(下)の2回に分けて紹介する。今回は、重要事項説明の概要(上)について紹介する。

**IT重視とは？**

メリット、デメリットとその

**導入による便利点と課題点**

IT重要の導入による便利点と課題点について紹介する。重要事項説明の概要(上)と重要事項説明の概要(下)の2回に分けて紹介する。今回は、重要事項説明の概要(上)について紹介する。

**実施に際して**

IT重要の導入に際しては、重要事項説明の概要(上)と重要事項説明の概要(下)の2回に分けて紹介する。今回は、重要事項説明の概要(上)について紹介する。

[Housing Tribune]

#### 電子契約で業務効率化の提案も

遠く不動産の賃貸契約のデジタル化

国土交通省が、賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の概要(上)と重要事項説明の概要(下)の2回に分けて紹介する。今回は、重要事項説明の概要(上)について紹介する。

# 1-① 平成29年3月のとりまとめを踏まえた

## その後の措置<3/3>

### IT重説相談窓口の開設について

- ・賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設した。

### <IT重説相談窓口>

地方整備局等 担当課名	所在地	管轄区域	地方整備局等 担当課名	所在地	管轄区域
国土交通本省 土地・建設産業局 不動産課	〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 03-5253-8111		近畿地方整備局 建政部 建設産業第二課	〒540-8586 大阪市中央区大手前1-5-44 大阪合同庁舎第一号館 06-6942-1141	福井県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県
北海道開発局 事業振興部 建設産業課	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目 札幌第一合同庁舎 011-709-2311	北海道	中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15 082-221-9231	鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県
東北地方整備局 建政部 建設産業課	〒980-8602 仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟 022-225-2171	青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県	四国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒760-8554 高松市サンポート3-33 087-851-8061	徳島県 香川県 愛媛県 高知県
関東地方整備局 建政部 建設産業第二課	〒330-9724 さいたま市中央区新都心2番地1 さいたま新都心合同庁舎二号館 048-601-3151	茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 山梨県 長野県	九州地方整備局 建政部 建設産業課	〒812-0013 福岡市博多区 博多駅東2-10-7 福岡第二合同庁舎別館 092-471-6331	福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県
北陸地方整備局 建政部 計画・建設産業課	〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1 新潟美咲合同庁舎第一号館 025-280-8880	新潟県 富山県 石川県	沖縄総合事務局 開発建設部 建設産業・地方整備課	〒900-0006 那覇市おもろまち2-1-1 那覇第二地方合同庁舎二号館 098-866-0031	沖縄県
中部地方整備局 建政部 建設産業課	〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋合同庁舎第二号館 052-953-8119	岐阜県 静岡県 愛知県 三重県			

## (参考)

### 賃貸取引の準備措置内容

- ◆「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方  
(平成13年1月6日不動産課長通知)」の改正
- ◆「IT重説実施マニュアル(仮称)」の作成
- ◆本格運用に向けた周知措置
  - ・地方整備局等及び都道府県の宅建業法の所管部局、宅建業者等に対して説明会の開催、ポスターの作成、ホームページの活用等を通じてその内容を広く周知
- ◆本格運用に向けたスケジュール
  - ・賃貸取引に係るIT重説の本格運用は、準備措置等が整い次第、速やかに開始する(平成29年10月目途)

## **2. IT重説本格運用後の実施状況 (フォローアップ)**



## 2-① IT重説に関する苦情・紛争件数

・賃貸取引に係るIT重説の本格運用後、IT重説実施に伴う苦情・紛争事例は調査の範囲では確認されていない。

### IT重説実施に伴う苦情・紛争件数の調査

<概要> IT重説実施に伴う苦情・紛争の有無を確認

<対象> 国土交通省、都道府県、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、  
（公財）不動産流通推進センター、（一財）不動産適正取引推進機構

<期間> 平成29年10月1日～平成30年1月31日

<結果> IT重説の実施に伴う苦情・紛争は、0件

## 2-② IT重説相談窓口に対する相談件数

- 平成29年9月15日～平成30年1月31日までの期間にIT重説相談窓口（本省や地整等）に宅建業者等から寄せられたIT重説に関する相談件数の合計は、**206件**。

### IT重説相談窓口に対する相談数等

<対象> 全国11箇所に設置した「IT重説相談窓口」に対する相談件数

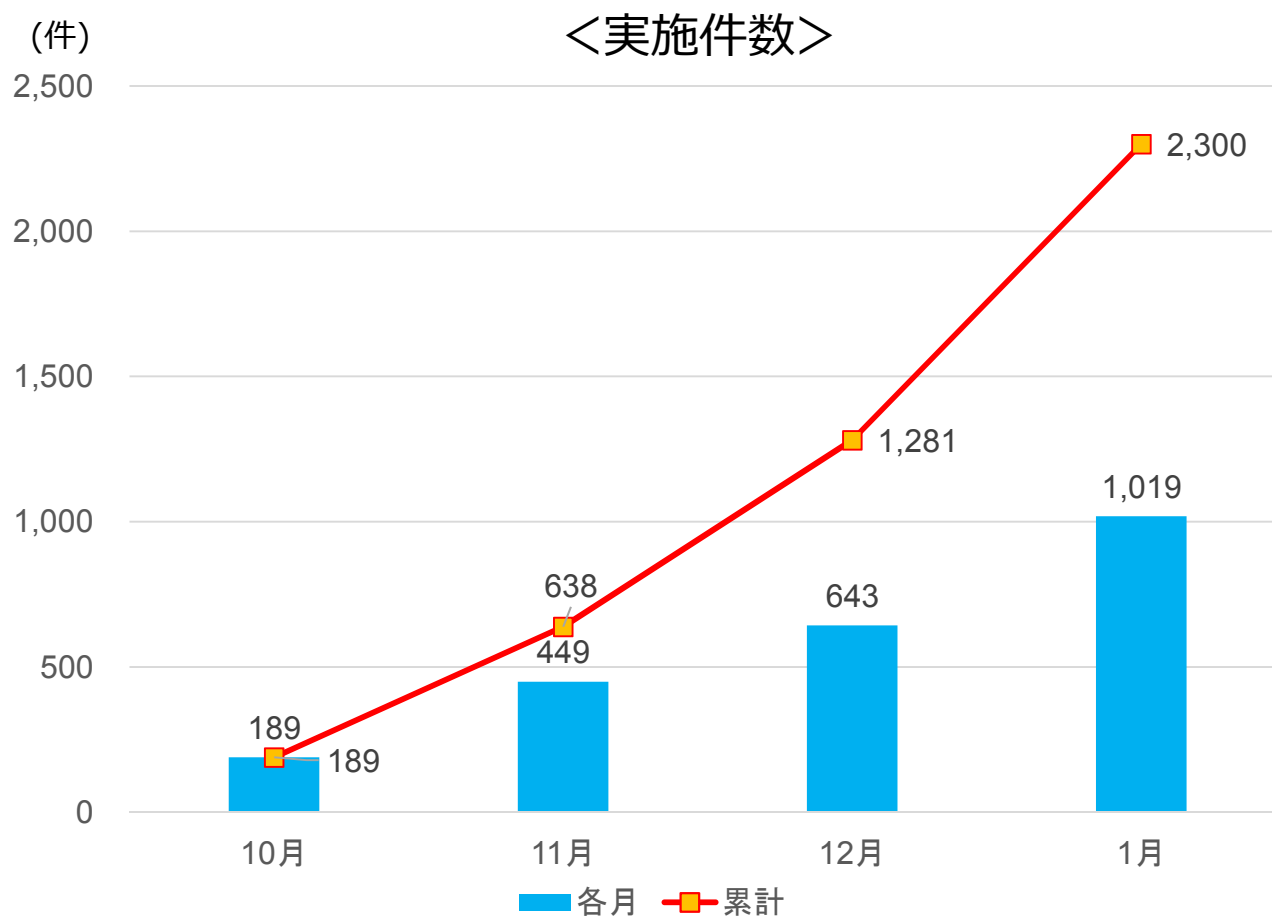
<内訳>

※相談内容としては、宅建業者から同意書の取得や使用する機器等のIT重説の方法に関するものが大半であった。

地整等	H29.9(※15日から集計)			H29.10			H29.11			H29.12			H30.1			合計		
	宅建業者	消費者	その他	宅建業者	消費者	その他	宅建業者	消費者	その他	宅建業者	消費者	その他	宅建業者	消費者	その他	宅建業者	消費者	その他
本省	20	0	8	41	0	4	25	0	2	10	0	2	10	0	2	106	0	18
北海道	2	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	3	0	0	8	0	1
東北	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
関東	1	0	0	7	0	1	4	0	0	4	0	0	3	0	0	19	0	1
北陸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0
中部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
近畿	8	0	0	8	0	0	3	0	0	4	0	0	5	0	0	28	0	0
中国	4	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1	0	0	7	0	0
四国	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0
九州	5	0	0	5	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	13	0	0
沖縄	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計	40	0	8	63	0	5	33	0	3	26	0	2	24	0	2	186	0	20
合計	48			68			36			28			26			206		

## 2-③ IT重説の実施を把握した件数<1/2>

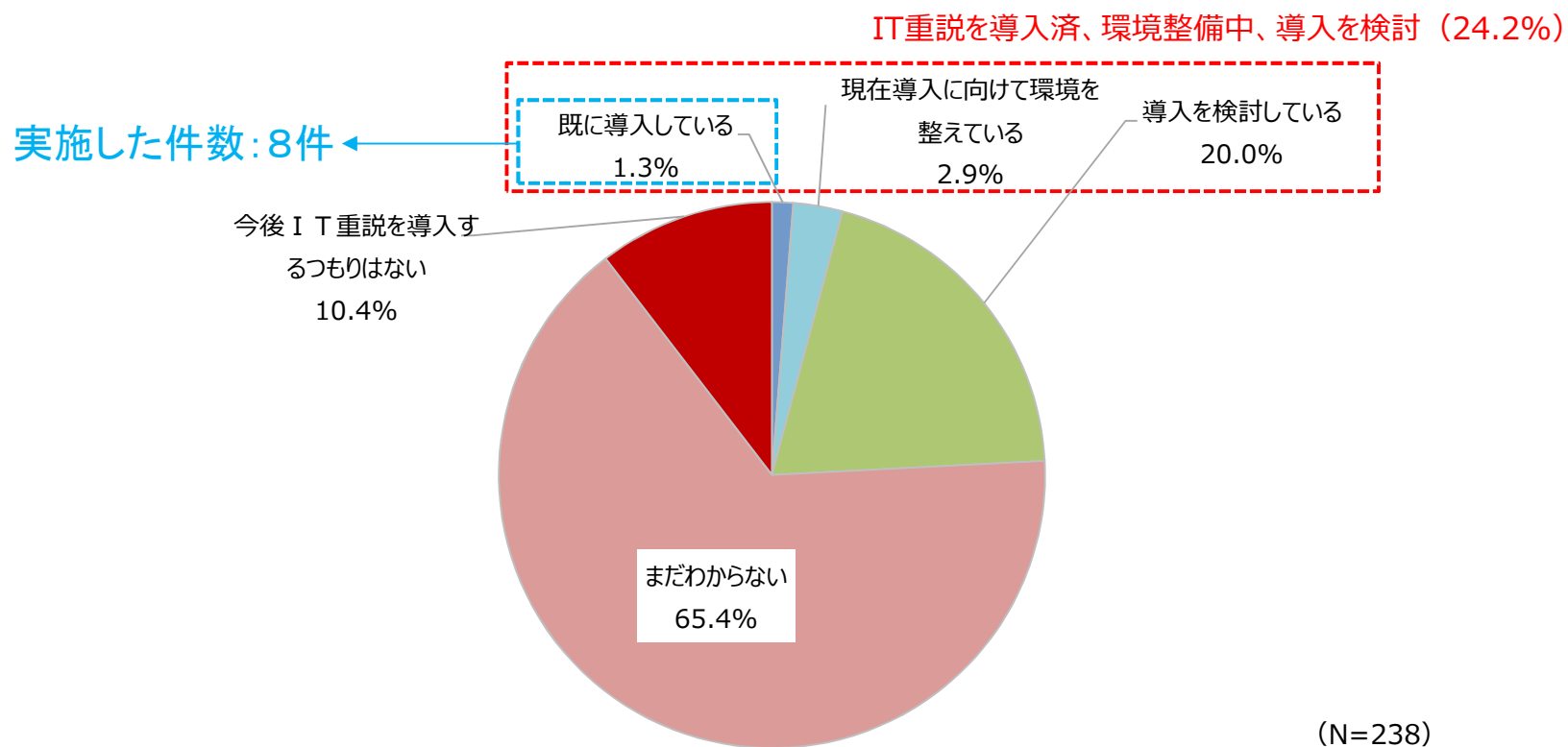
- ・ I T 重説専用のシステムサービスを提供している主な事業者によると、専用システムを介して実施された I T 重説の実施件数の合計は2,300件。



## 2-③ IT重説の実施を把握した件数<2/2>

- 全宅連の不動産市況D I 調査のモニター会員に I T 重説に関する調査を行い、238社からの回答結果。（調査は、平成29年12月に実施）
- I T 重説を前向きに捉えている会員（導入済、環境整備中、導入を検討）は2割強(24.2%)。
- 導入済の3社が I T 重説を実施した件数は **8件**（いずれも対象は居住用のアパート・マンション）。

### < I T 重説の導入状況 >



全宅連不動産市況D I 調査モニターに対するアンケート結果より

### (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月から平成30年1月まで

### (4) アンケート対象者

説明の相手方

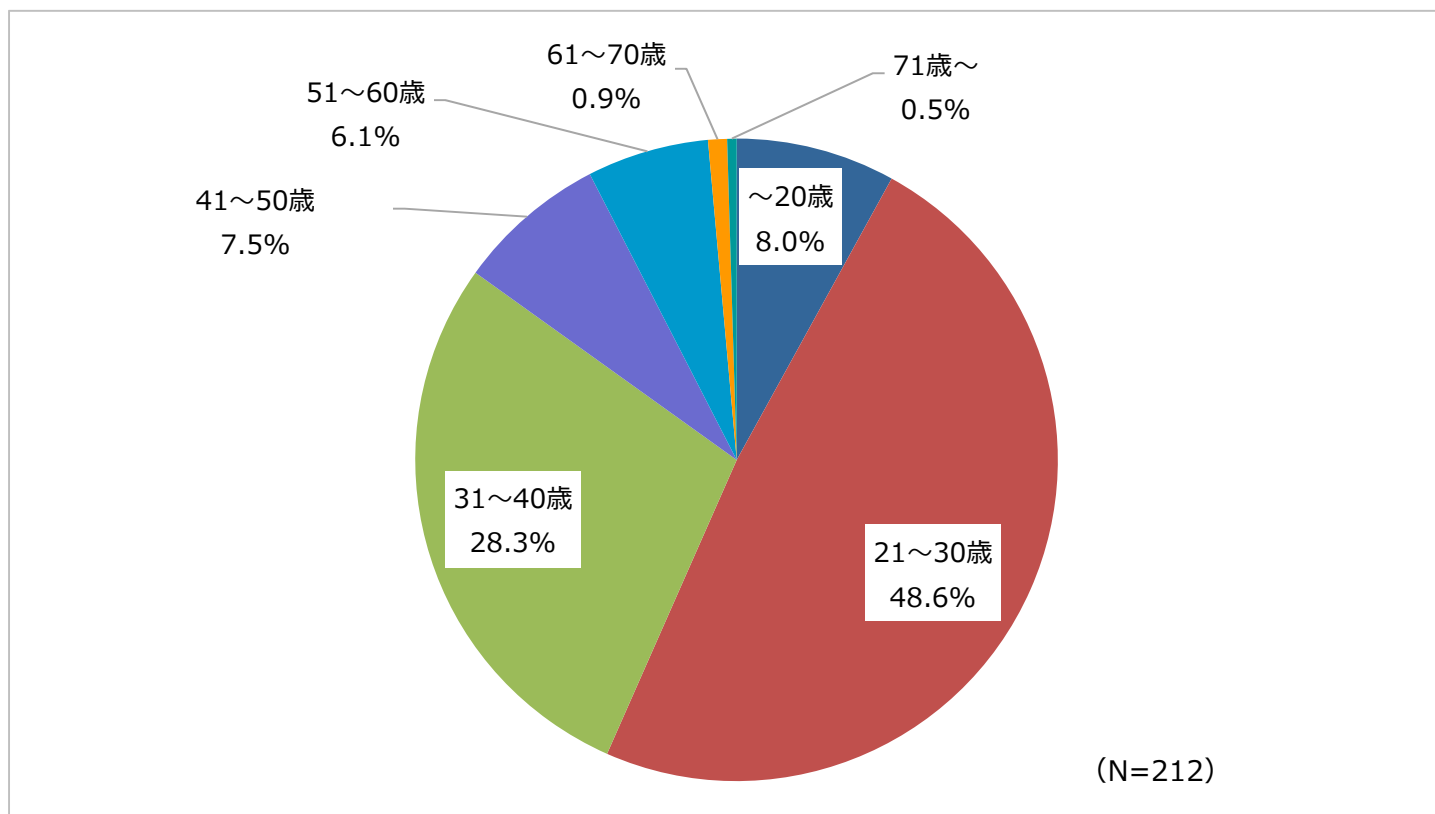
### (5) 回答数

212件

## 2-④ 説明の相手方の属性(年齢層) <その1>

- 説明の相手方の年齢層は、21歳～30歳までが約5割(48.6%)と最も多く、次いで、31歳～40歳までが約3割(28.3%)、20歳までと41歳～50歳がそれぞれ約1割(8.0%、7.5%)、51歳～60歳が1割弱(6.1%)、60代以上がごく少数(1.4%)であった。

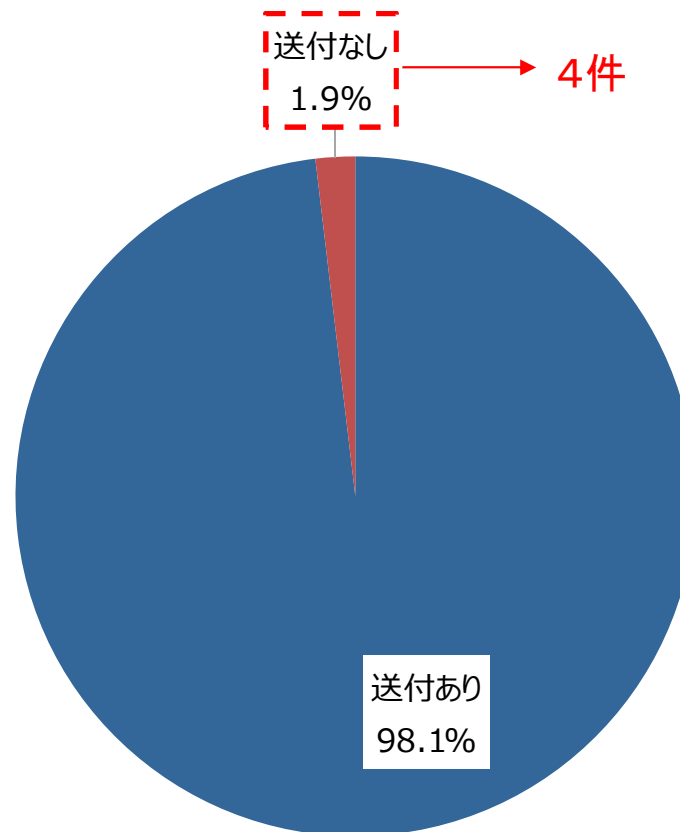
<説明の相手方の年齢層>



## 2-④ 重要事項説明書の事前送付 <その2>

- 重要事項説明書の事前送付については、約10割(98.1%)が「送付あり」であった。ごく少数(1.9%)について、「送付なし」であった。

<重要事項説明書の事前送付>

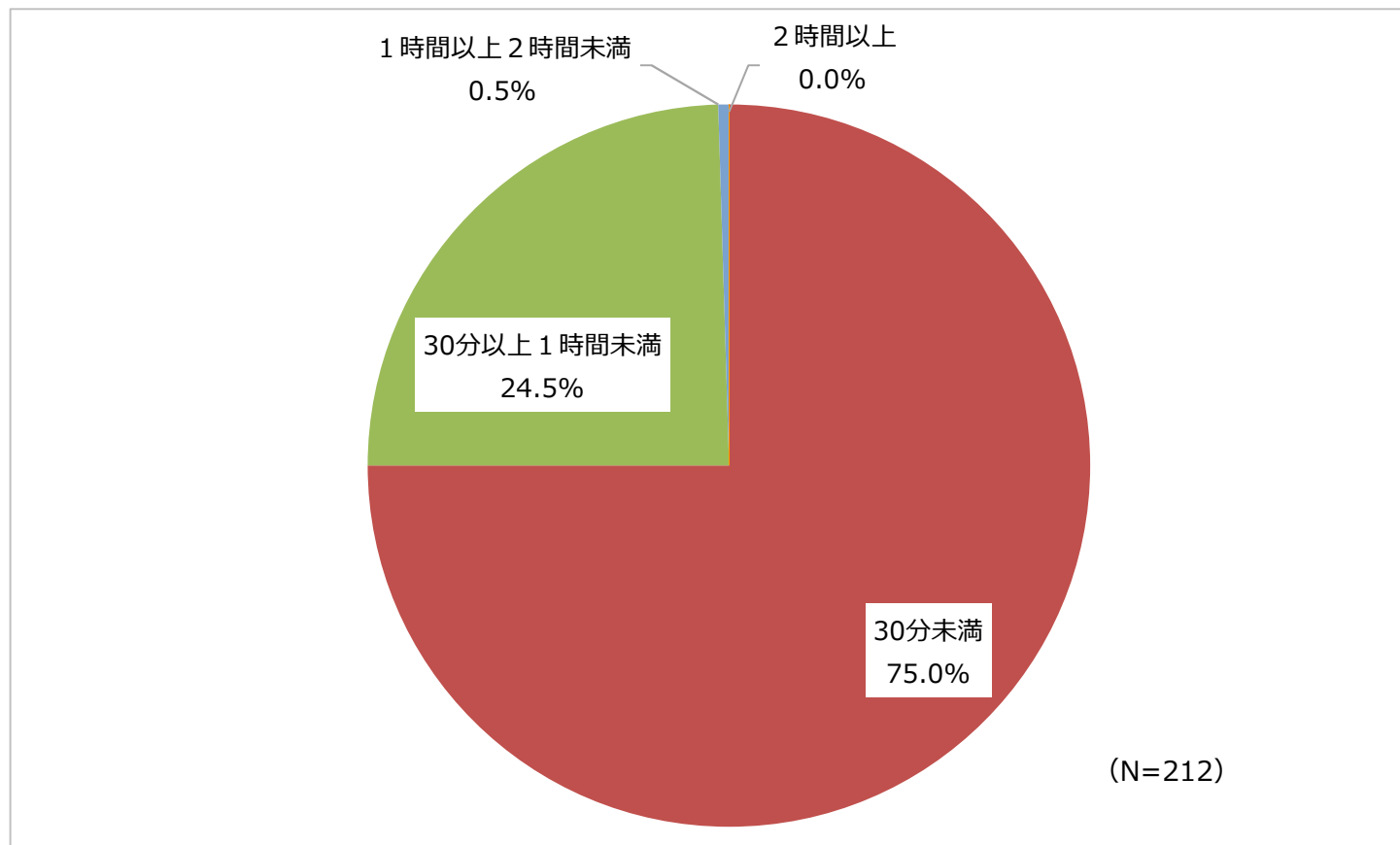


(N=212)

## 2-④ IT重説に要した時間 <その3>

- IT重説に要した時間は、「30分未満」が7割強、「30分以上1時間未満」が2割強（24.5%）であった。「1時間以上2時間未満」はごく少数（0.5%）あった。「2時間以上」要したとする回答はなかった。

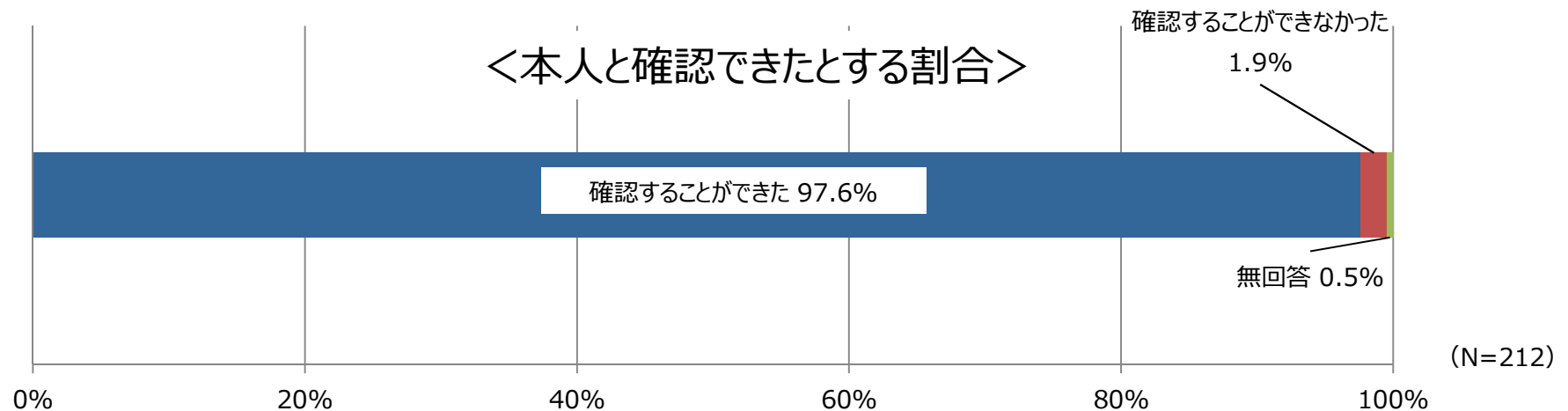
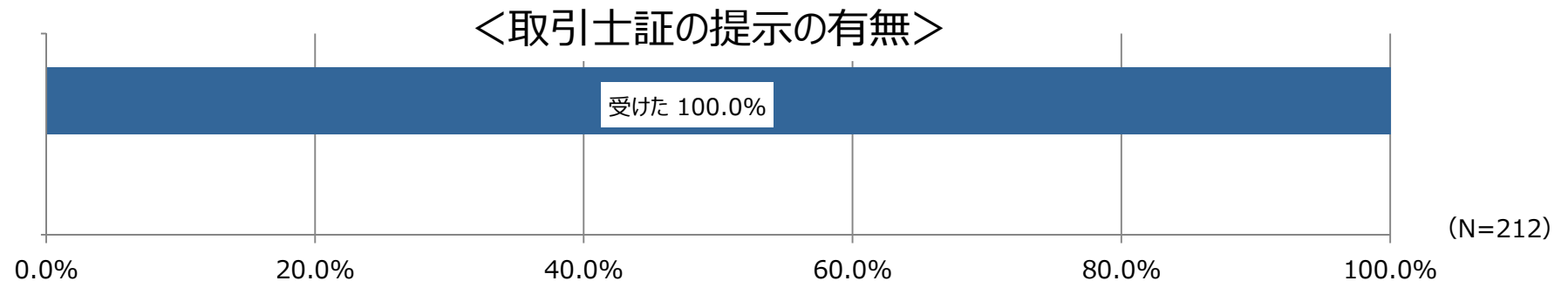
<説明にかかった時間>





## 2-④ 宅地建物取引士証の確認状況 <その4>

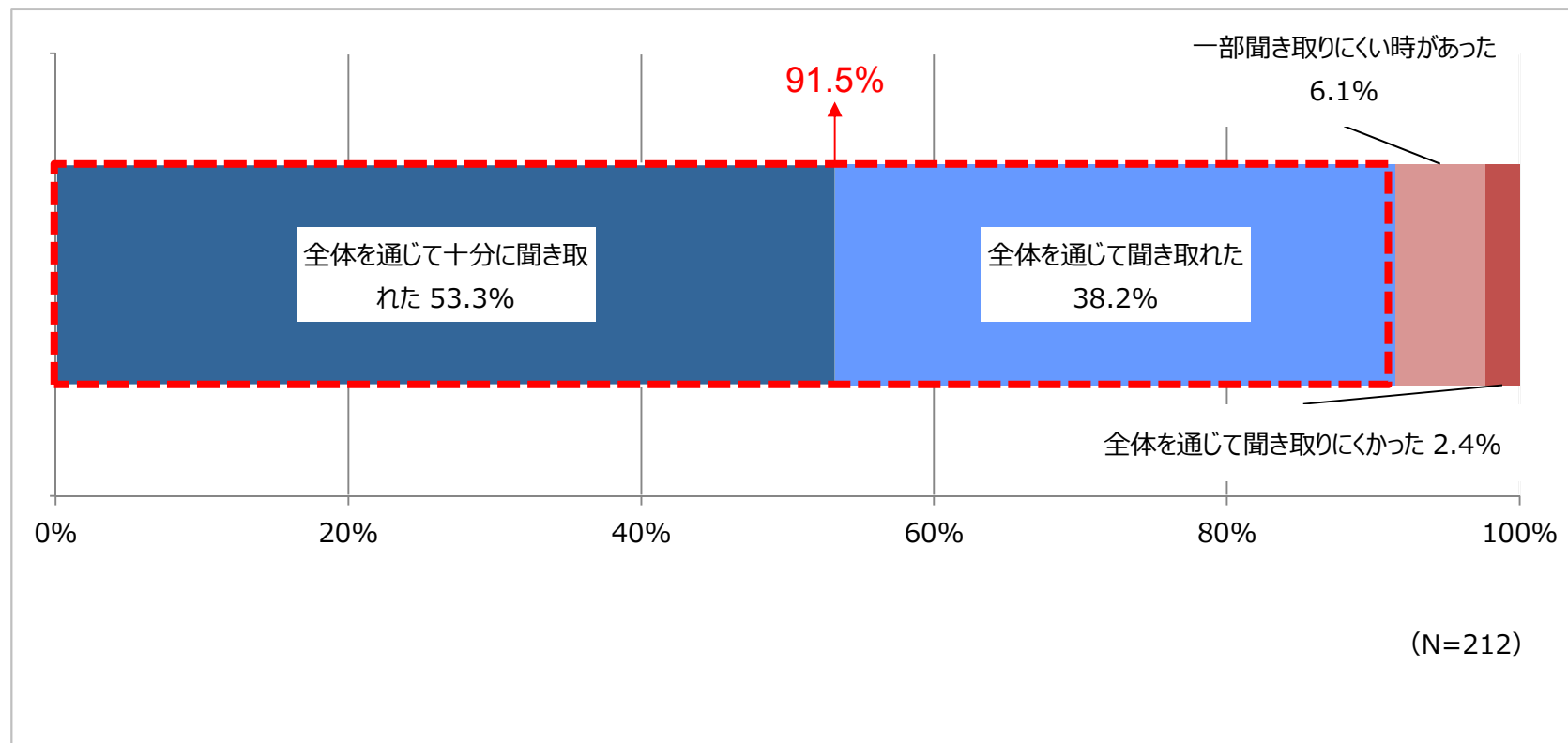
- ・宅地建物取引士からの取引士証の提示は全て「受けた」との回答だった。
- ・提示を受けた取引士証と取引士を同一人物として「確認できた」とする回答は約10割（97.6%）であった。ごく少数（1.9%）について、「本人と確認できなかった」とする回答もあった。



## 2-④ IT重説の聞き取りやすさ <その5>

- 説明の相手方の約9割(91.5%)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(6.1%)が「一部聞き取りにくかった時があった」とし、ごく少数(2.4%)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。

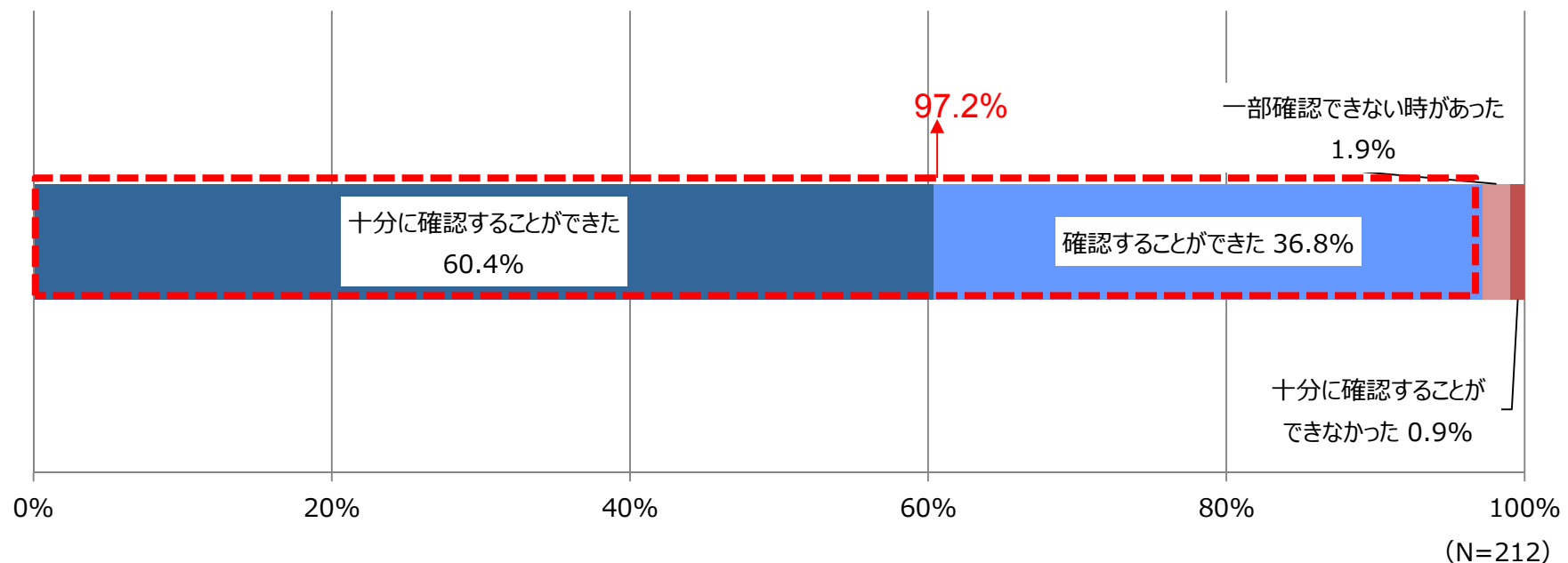
### < I T 重説の聞き取りやすさ >



## 2-④ 映像の確認のしやすさ <その6>

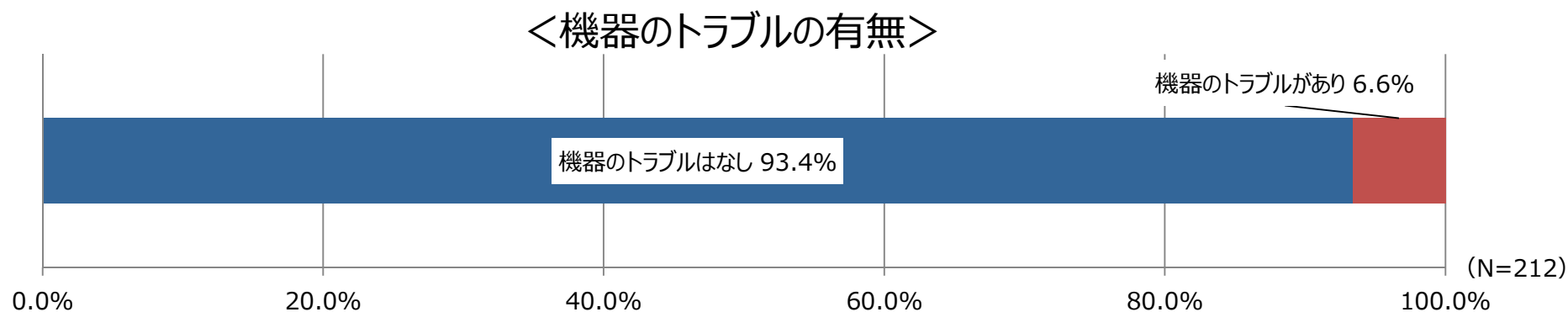
- ・ I T 重説の映像の確認のしやすさは、約10割（97.2%）が「十分に確認することができた」、「確認することができた」と回答している。「一部確認できない時があった」、「十分に確認することができなかった」については、それぞれごく少数（1.9%、0.9%）の回答があった。

### < I T 重説の映像の確認のしやすさ >

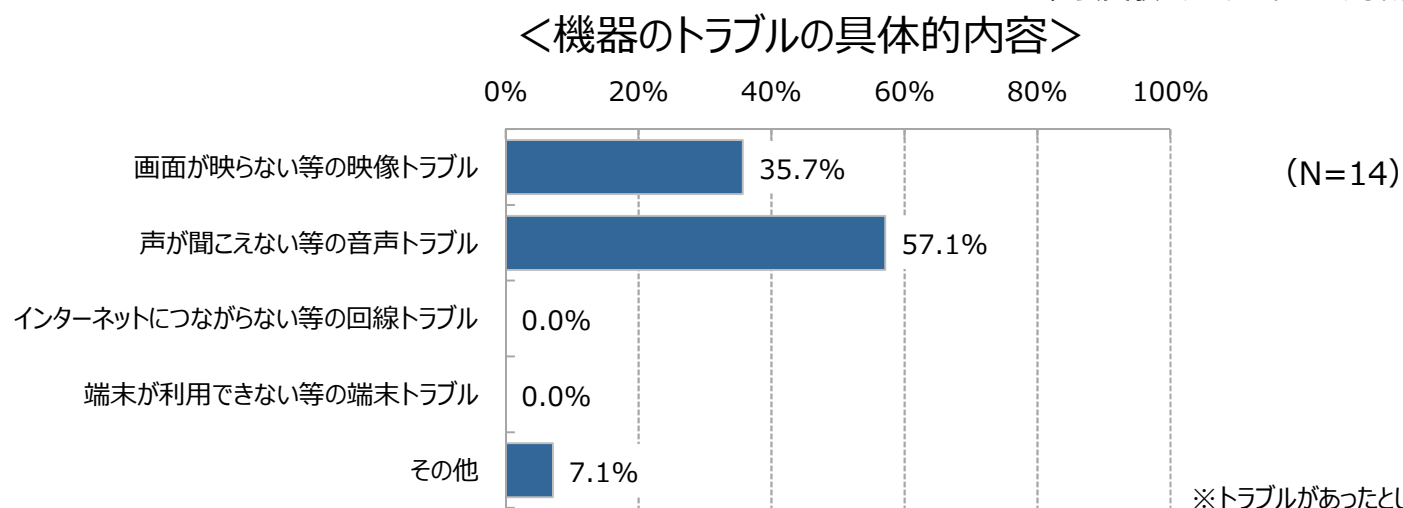


## 2-④ 機器等のトラブルの有無 <その7>

- ・説明の相手方の9割強(93.4%)は「機器のトラブルはなかった」と回答したが、1割弱(6.6%)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。



※ 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。

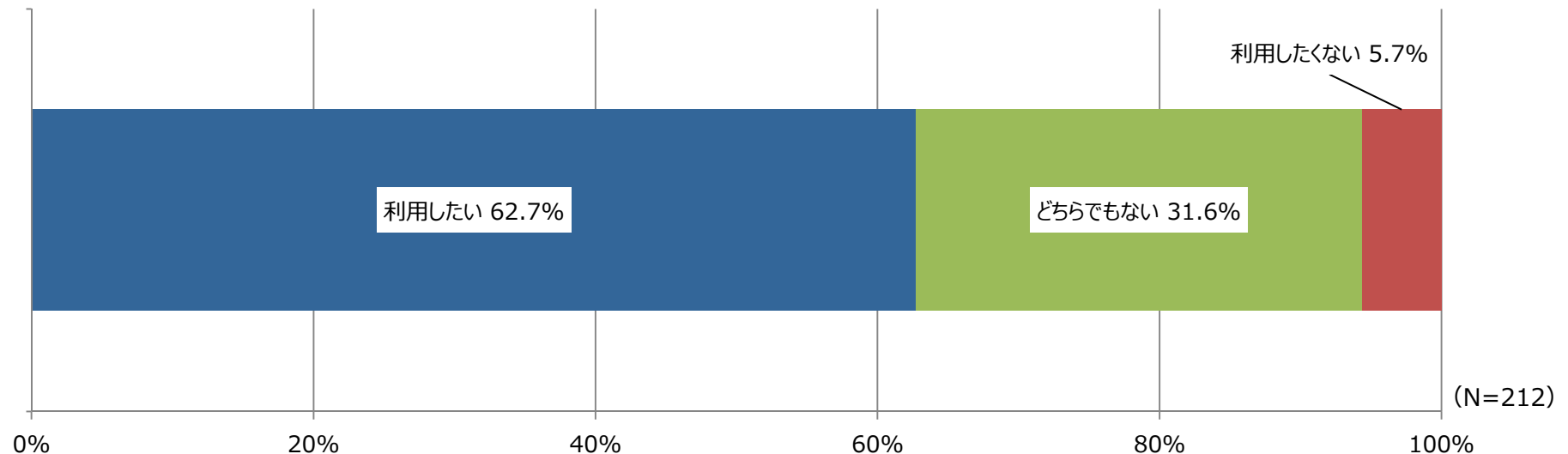


※トラブルがあったとした者のみ回答

## 2-④ IT重説の今後の利用意向 <その8>

- ・IT重説の今後の利用意向については、約6割(62.7%)の者が「利用したい」とし、約3割(31.6%)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(5.7%)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月から平成30年1月まで

### (4) アンケート対象者

宅地建物取引業者

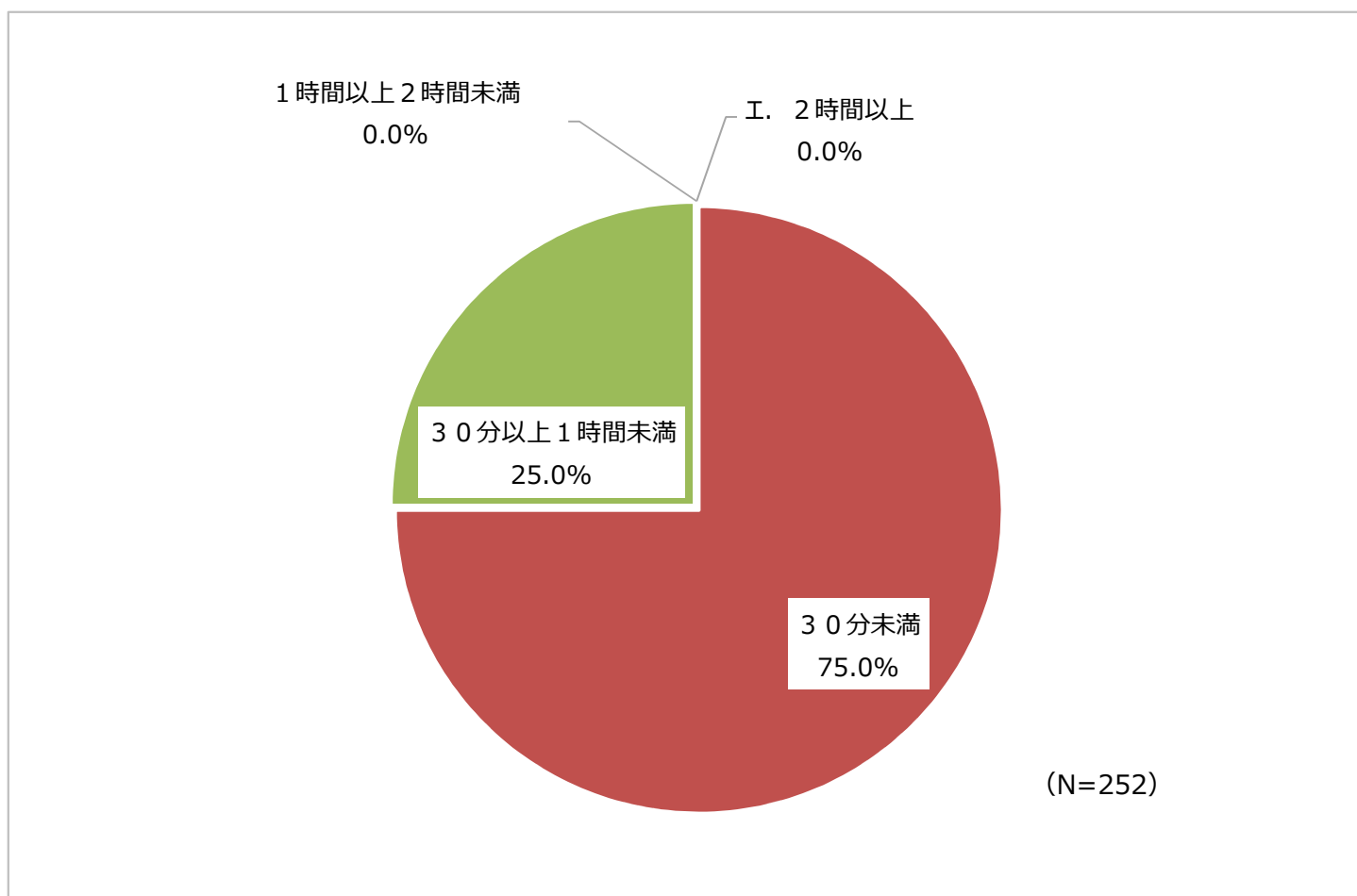
### (5) 回答数

252件

## 2-⑤ IT重説に要した時間 <その1>

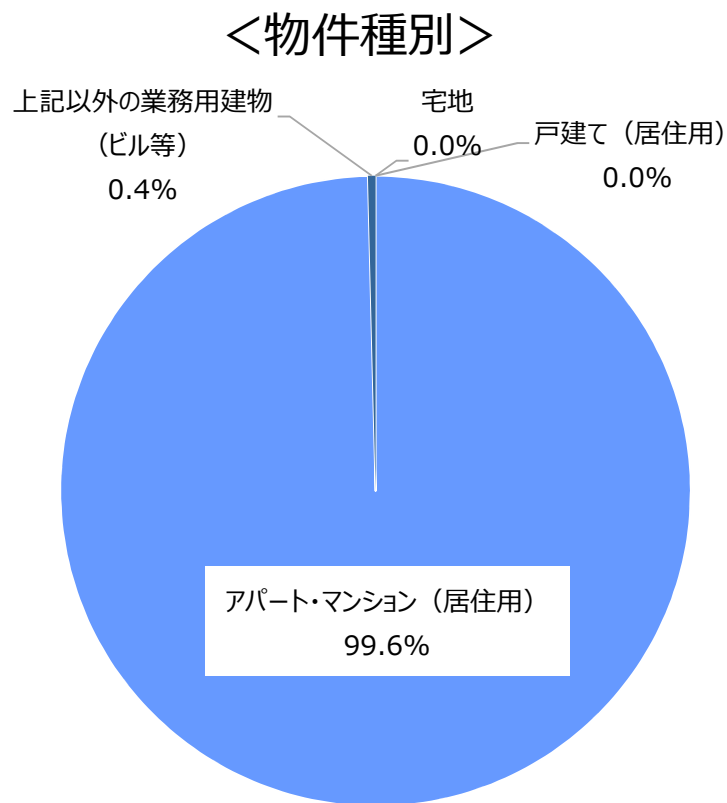
- IT重説に要した時間は、「30分未満」が7割強、「30分以上1時間未満」が2割強であった。1時間以上要したとする回答はなかった。

< IT重説に要した時間 >



## 2-⑤ 物件種別 <その2>

・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(99.6%)である。ごく一部、「業務用建物(ビル等)」があった(0.4%)。「宅地」、「戸建て(居住用)」を実施したとする回答はなかった。

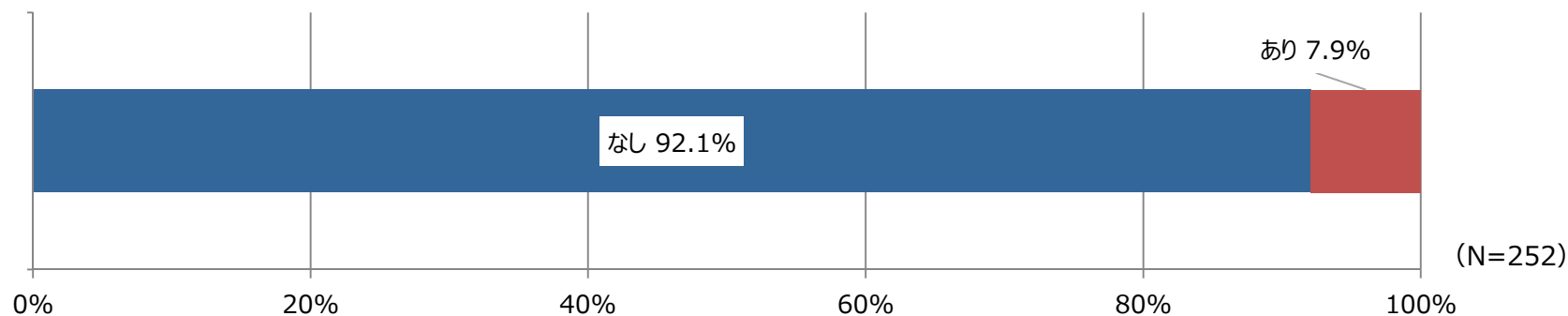




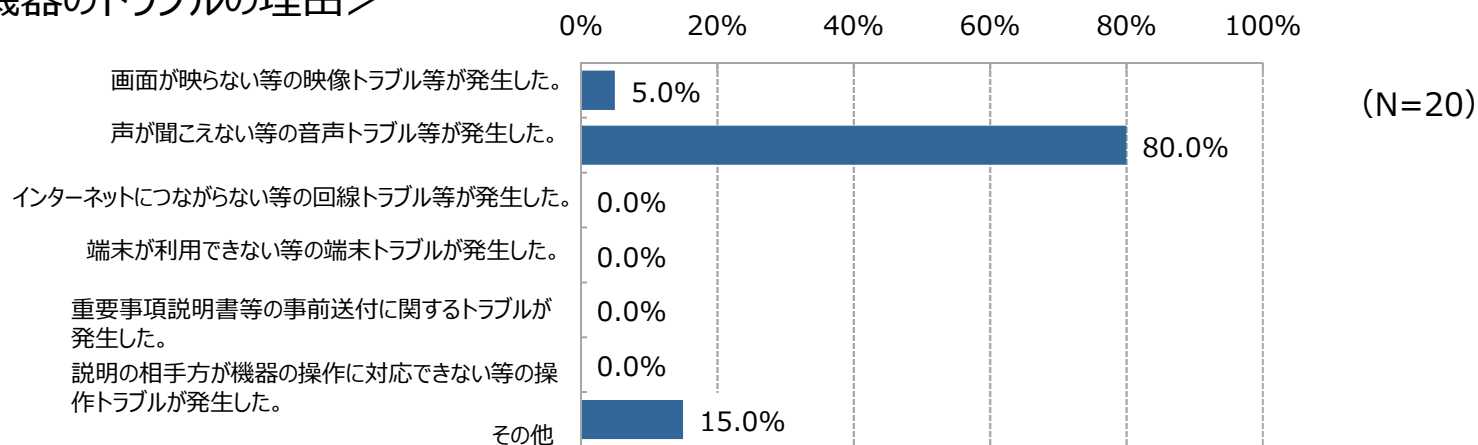
## 2-⑤ 機器等のトラブルの有無 <その3>

- ・宅建業者の約9割(92.1%)が「機器のトラブルはなかった」と回答したが、約1割(7.9%)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(80.0%)と最も多く、映像トラブルが約1割弱(5.0%)、その他のトラブルが2割弱(15.0%)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>



## 2-⑤ 機器等のトラブルの解決状況 <その4>

- ・前述の機器等のトラブルについて、9割(90.0%)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、1割(10.0%)であった。

<機器等のトラブルの解決状況>

