

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

令和元年7月

国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

I T重説とは

- ・宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のI Tを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ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。

賃貸取引におけるI T重説について

- 社会実験を経て、平成29年10月より本格運用開始。
- すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士についてI T重説の実施が可能（事前登録等は不要。）。
- 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（不動産課長通知）

第三十五条第一項関係

2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にI Tを活用する場合の取扱いについて

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のI Tを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、I Tを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

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

I T 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。

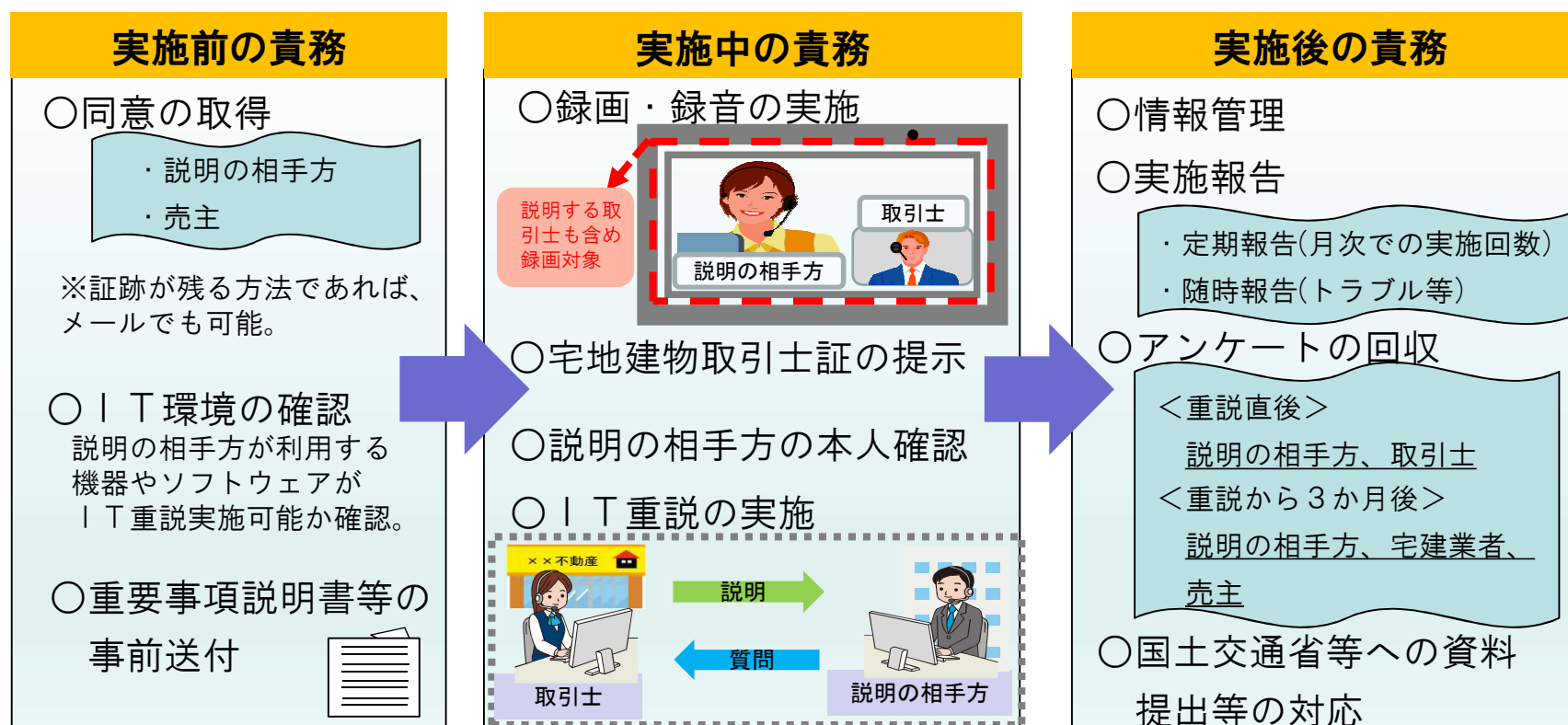
⇒本人が外出できない場合でも重説が可能

売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験について

社会実験の概要

- 実施期間 : 令和元年10月より概ね1年間（予定）
- 対象とする取引 : 個人を含む売買取引（対象物件の制限は設けない）
- 活用する情報ツール : テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等）
- 検証方法 : 宅地建物取引士、説明の相手方及び売主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

実施方法



IT重説実施前の責務の概要（1 / 3）

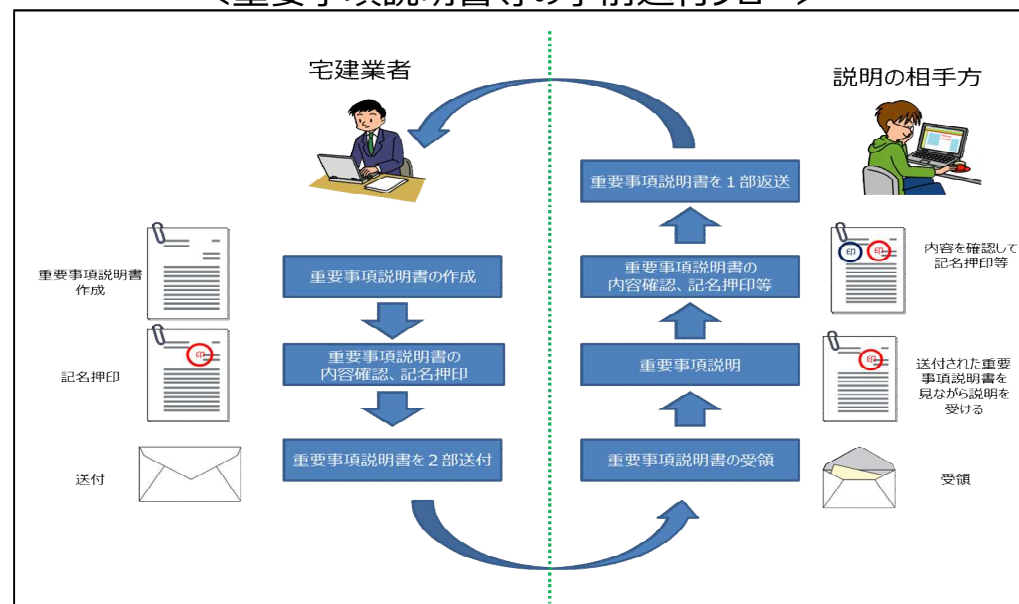
IT重説実施前の責務の概要

IT重説実施前の登録事業者の責務として、①重要事項説明書等の事前送付、②同意書の事前取得、③相手方のIT環境の確認、④IT重説に要する見込み時間の通知等が挙げられる。

① 重要事項説明書等の事前送付

- IT重説の実施に先立ち、取引士が記名押印した重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料（重要事項説明で説明するもの全て）を相手方に事前送付することが必要。
- 電子ファイルによる電子メール等の電磁的方法による重要事項説明書等の交付は認められない。

<重要事項説明書等の事前送付フロー>



○重要事項説明書等の事前送付における留意事項

- 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、重要事項説明に必要な資料類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。

IT重説実施前の責務の概要（2 / 3）

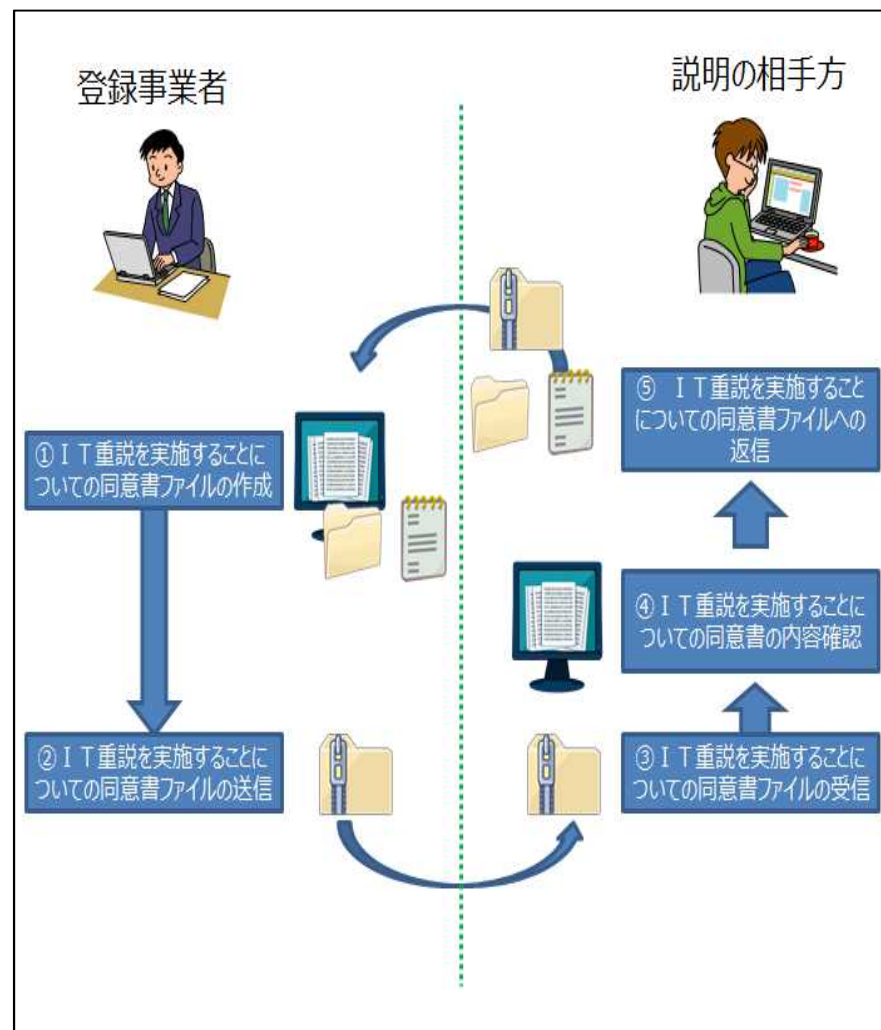
② 同意書の事前取得

- IT重説の実施について、説明の相手方から同意書を取得する必要がある（押印は要しない）。
- 同意書の取得方法として、書面による方法のほか、メール等により取得する方法、Webから本人確認を踏まえて取得する方法などが想定される。
- 同意書の取得は、説明の相手方のほか、売主からも取得する必要がある。

③ 相手方のIT環境の確認

- IT重説におけるIT環境については、「図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができる」とともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」が必要。
- 具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていないが、一定の性能や動画の双方向性等が担保されている機器が必要。【7ページ参照】

＜同意書の事前取得フロー（メールによる例）＞



IT重説実施前の責務の概要（3 / 3）

④ 説明の相手方に対する重要事項説明に要する見込み時間の通知

- 説明の相手方が I T 重説を希望した場合に、登録事業者は、物件の説明に要すると見込まれる時間を説明の相手方に示し、その上で I T 重説を行うかの確認を行う必要がある。
- 一旦、上記の確認を示して I T 重説の開始後であっても、事由によって I T 重説を中止する必要がある。

○説明の相手方に対する重要事項説明に要する見込み時間の通知における留意事項

- 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 I T 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 **I T 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。**

【参考】I T 重説で求められる I T 環境

I T 重説で必要とされる I T 環境については、一定の機能を有していることが求められるため、使用機器に留意が必要。

画面

(宅地建物取引士)

- ・I T 重説の最中に、自らがどのように説明の相手方側で見えているか確認できるよう、ワイプ画面で自身の映像も表示されることが必要である。



(説明の相手方)

- ・I T 重説で用いるカメラは、取引士証の写真と文字が明確に判別できる程度に、相手方の画面に映し出されることが必要である。

カメラ

- ・十分な性能（解像度等）を有する必要がある。

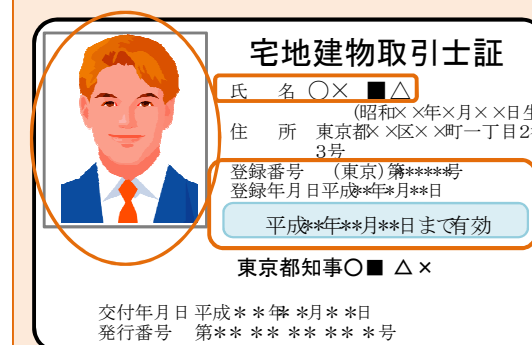
マイク

- ・取引士及び説明の相手方の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要がある。
- ・外部接続のマイクは、音声は相手方の端末で出力されるか、事前に確認することが重要である。

音響機器

- ・説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要がある。

顔写真と映像の取引士の顔が一致することを確認できる



氏名と登録番号、登録年月日、有効期限が画面上判読できる（住所はマスキング可）

端末

- ・実施する端末や使用するOSの種類について特定のものである必要はない。
- ・インターネットに接続して利用することが多いため、セキュリティを確保する必要がある。

ソフトウェア

- ・双方向でやりとりできる I T 環境において実施する必要がある。
- ・録画・録音対応を図る場合には、併せてソフトウェアが録画・録音対応しているのか確認する必要がある。

インターネット回線

- ・宅建業者及び説明の相手方が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること（例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等）。
- ・不動産課長通知で示す内容を満たす品質を有する動画の送受信ができること。
- ・上記に示す品質が、重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること。

IT重説実施中の責務の概要（1 / 3）

IT重説実施中の責務の概要

IT重説実施中の登録事業者の責務として、① 録画・録音の実施、② 説明の相手方の端末における表示等の確認、③ 宅地建物取引士証の提示、④ 説明の相手方の本人確認、⑤ IT重説の実施、⑥ 必要に応じたIT重説の中止等が挙げられる。

① 録画・録音の実施

- 社会実験の結果について検証を行う観点から、登録事業者はIT重説の実施状況について録画・録音する必要がある。
- 録画・録音においては以下の点が求められる。
 - ・IT重説の実施から完了までの全ての時間において行われること（中断時間中は不要）。
 - ・説明の相手方およびワイド画面に映る取引士の画像の両方が録画されていること。
 - ・パソコン等におけるソフトウェアによる録画では、一定の品質(画質・音質)を踏まえたものであり、また保存するファイル形式は標準的なものであること。
 - ・ビデオ等による録画では、IT重説を実施している画面全体が含まれていること、標準的な保存媒体によること。

○ 録画・録音の実施における留意事項

- 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。

IT重説実施中の責務の概要（2 / 3）

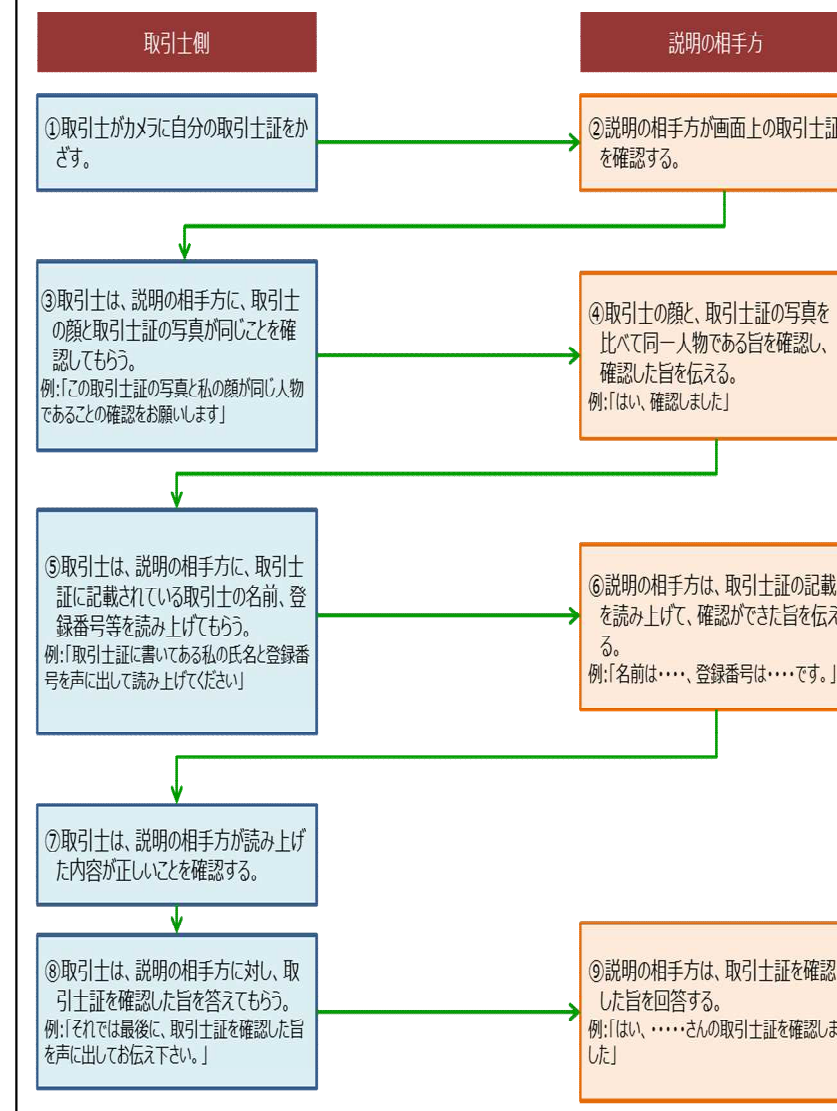
② 説明の相手方の端末における表示等の確認

- IT重説を開始する前に、説明の相手方のIT環境の確認および、必要な表示や音声のやり取りができることを確認する必要がある。
- 説明の相手方がモバイル通信回線を利用している場合には、相手の通信契約の内容により、途中で通信速度の低下等が生じる可能性があるため、改めて説明に要する見込み時間を伝えて、通信速度の低下等が生じ得ないか確認することが望ましい。

③ 宅地建物取引士証の提示

- IT重説の実施に際して、取引士証により、取引士本人であることを説明の相手方に確認してもらうことが必要。
【右図参照】
- 説明の相手方の画面に取引士証が映し出されるように、自身のカメラに取引士証をかざし、説明の相手方に、取引士証の画像を確認してもらい、顔写真と取引士の顔が同じこと、取引士の氏名、取引士証の登録番号等を確認してもらうことが必要。

<取引士証の提示から確認の流れ>



IT重説実施中の責務の概要（3 / 3）

④ 説明の相手方の本人確認

- 的確に説明の相手方に対して重要事項説明を実施する観点から、相手方の身分を確認し、契約当事者本人であることを確認することが求められる。（IT重説実施前でも可）
- 本人であることの確認は、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定される。

⑤ IT重説の実施

- IT重説を開始する直前に、宅地建物取引士は、説明の相手方に、IT重説を行うことについて同意することを、最終的に口頭で確認する必要がある。
- 説明において図表等の提示を要する場合は、取引士は円滑に説明ができるように、予め使用する資料に資料番号を付す、特に確認すべき箇所に印をつけてわかりやすいように示す等の工夫を行うことが望ましい。
- 最終的な確認を終えた後、IT重説を実施し、説明完了後は完了した旨を伝えて、IT重説を終了する。

⑥ 必要に応じたIT重説の中止等

- 説明の相手方が、重要事項説明の途中でIT重説の中止を申し入れた場合、あるいは重要事項説明の途中で、説明の継続が困難であると認めるのに相当な理由が発生した場合には、IT重説を中止する必要がある。
- IT重説を途中で中止した場合、改めて重要事項説明を実施する必要がある。実施方法や重要事項説明の範囲については、説明の相手方と合意する必要がある。

IT重説実施後の責務の概要（1 / 2）

IT重説実施後の責務の概要

IT重説実施後の登録事業者の責務として、① 情報管理、② 実施報告、③ 結果検証のための報告、④ 国土交通省及び都道府県（以下「国土交通省等」という。）等への資料提供並びにヒアリング及び報告対応、が挙げられる。

① 情報管理

- 登録事業者においては、I T 重説を行うことにより生じた全ての情報を、社会実験期間を通じて適切に管理する必要がある。
- I T 重説の実施によって得た情報の中には説明の相手方等の個人情報が含まれるため、個人情報保護法等に則り、適切に管理する必要がある。

② 実施報告

- 登録事業者は、I T 重説の実施状況等について国土交通省に報告（定期報告と随時報告）を行う必要がある。
- 定期報告は、I T 重説の実施状況等に係る月次で行い、随時報告は I T 重説の対象物件についてトラブル及びクレームが発生した場合に行う。

IT重説実施後の責務の概要（2 / 2）

③ 結果検証のための報告

- 結果検証のため、取引士はIT重説実施後に、アンケート結果に回答するほか、説明の相手方にアンケートへの回答協力を求める必要がある。
- アンケートはIT重説実施直後と、3ヵ月後にそれぞれ実施する。

④ 国土交通省等への資料提供並びにヒアリング及び報告対応

- 登録事業者は、国土交通省等からの求めに応じて録画・録音データやアンケート調査結果等の資料を提出する必要がある。
- 登録事業者は、社会実験の結果の検証のためヒアリングの依頼や報告の依頼がある場合は、その求めに応じる必要がある。

【参考】これまでの経緯：ITを活用した重要事項説明等に係る検討について

世界最先端IT国家創造宣言（平成25年6月14日閣議決定）（抄）

アナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を前提とした制度へと見直すべく、対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含め、IT利活用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「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」を策定する。



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） ＜不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直し＞

- ① インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。
- ② 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を行い、平成26年中に結論を得る。

国土交通省における検討の経緯

- ・平成26年4月～12月：「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」＜計6回開催＞（H27.1：最終とりまとめ公表）
- ・平成27年8月：最終とりまとめを受けて、賃貸取引及び法人間売買取引を対象としたIT重説に係る社会実験を開始。
- ・平成29年3月：「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、賃貸取引を対象としたIT重説の本格運用と法人間売買取引を対象とした社会実験の継続を内容とするとりまとめを行った。
- ・平成29年10月：賃貸取引におけるIT重説の本格運用を開始
- ・平成31年2月：「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、①個人を含む売買取引のIT重説の社会実験、②賃貸取引を対象とした電子書面交付に係る社会実験の実施を決定。