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

平成 27 年 5 月
平成 28 年 7 月　改定
平成 28 年 9 月　改定
平成 29 年 5 月　改定
平成 30 年 9 月　改定
令和 元年 7 月　改定
国土交通省　土地・建設産業局　不動産業課

目次

1.　ＩＴを活用した重要事項説明に係る社会実験の目的等 3
(1)　ＩＴを活用した重要事項説明に係る社会実験の目的・経緯 3
(2)　社会実験の実施スケジュール 3
2.　社会実験の対象 4
(1)　社会実験の対象となる取引 4
(2)　社会実験で利用可能な情報ツール 4
(3)　社会実験の法的位置づけ 4
3.　社会実験に参加しようとする事業者の登録等 5
(1)　社会実験においてＩＴ重説を行おうとする事業者の登録 5
(2)　事業者の登録要件 6
(3)　登録事業者の登録の停止・抹消 6
4.　登録事業者の責務 7
(1)　重要事項説明前の責務 7
(2)　重要事項説明中の責務 14
(3)　重要事項説明後の責務 18
5.　ＩＴ重説で活用する情報ツールの要件 29
(1) 機器について 29
(2)　インターネット回線について 33
(3) ソフトウェア等について 33
6.　その他の留意点 35

1.　ＩＴを活用した重要事項説明に係る社会実験の目的等

(1)　ＩＴを活用した重要事項説明に係る社会実験の目的・経緯

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「宅建業法」という。）第 35 条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明（以下「重要事項説明」という。）は対面で行うこととされている。この点について、「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）において、「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を行う」とされたことを受け、国土交通省において、平成 26 年４月から 12 月にかけて６回にわたって「ＩＴを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を開催し、平成 27 年１月に最終とりまとめを公表した。その中で、重要事項説明におけるＩＴ活用について、まずは社会実験という形で試行した上で、その結果の検証を行うこととなった。

その後、平成 27 年８月 31 日から平成 29 年１月 31 日までの間、賃貸取引及び法人間売買取引について社会実験を行い、その結果について検証等を行う「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「検証検討会」という。）を受けて、賃貸取引については平成 29 年 10 月に本格運用、法人間売買取引については平成 29 年８月から再び社会実験を開始した。

さらに平成 31 年 2 月における検証検討会において、法人間売買取引の社会実験の継続、及び個人を含む売買取引の社会実験を、平成 31 年度中に実施することが適当とされた。

本ガイドラインは、ＩＴを活用した重要事項説明（以下「IT 重説」という。）に係る社会実験を実施するにあたっての事業者における責務などを示すことを目的とする。

(2)　社会実験の実施スケジュール

社会実験を行う期間は、別途定めることとする。

社会実験の開始後は、半年に１回程度、検証検討会を開催することとし、検証の状況を踏まえ、今後の取扱いを検証検討会において検討する。

2.　社会実験の対象

(1)　社会実験の対象となる取引

社会実験の対象となる取引は、個人・法人を買主・売主とする売買取引とする。

(2)　社会実験で利用可能な情報ツール

ＩＴ重説で利用可能な情報ツールは、テレビ会議等（テレビ会議やテレビ電話など、動画と音声を同時に、かつ双方向でやり取りできるシステム等一般をいう。以下同じ。）とする。したがって、電子メールだけで重要事項説明の内容を告知して、質問を受け付ける等の方法については、社会実験の対象としない。

(3)　社会実験の法的位置づけ

本ガイドラインに基づいて社会実験として実施されるＩＴ重説は、重要事項説明として位置付けられる。逆に、本ガイドラインによらずに行われたＩＴ重説は、重要事項説明には当たらず、宅建業法違反となる場合があることに留意する必要がある。

なお、社会実験は、重要事項説明を非対面で行うことを可能とするものであり、重要事項説明書及び宅建業法第 37 条第１項又は第２項に基づき交付する書面は、電磁的方法によって交付することはできず、書面にて交付する必要がある。

また、説明の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあっては、その相手方の自宅又は勤務する場所ではクーリング・オフ制度は適用されないが、それ以外の場合には、クーリング・オフ制度は適用されることに留意する必要がある。なお、現実に紛争が発生した場合においては、相手方が申し出たか否かについて立証が困難な場合もあると予想されるので、クーリング・オフ制度の適用除外とするためには、契約書あるいは申込書等に顧客が自宅等を契約締結等の場所として特に希望した旨を記載することが望ましい。

3. 社会実験に参加しようとする事業者の登録等

(1) 社会実験においてＩＴ重説を行おうとする事業者の登録

社会実験においてＩＴ重説を行おうとする事業者は、予め登録受付期間内に国土交通省への参加登録申請を行う必要がある。登録は、所定の Web ページから行う。登録がなされた事業者（以下「登録事業者」という。）の事業者名、免許番号、本店所在地及び連絡先（代表番号）については、社会実験期間中、国土交通省ホームページにおいて公開する。

具体的には、表 1 に示す情報を登録する[1]。

表 1 社会実験を行おうとする事業者の登録項目

登録情報	項目	項目の説明
事業者の基本情報	事業者名	・ 事業者の商号を入力する。
	法人番号	・ 事業者の法人番号を入力する。
	免許番号	・ 事業者の免許権者、更新回数及び免許番号を入力する。
	本店所在地	・ 事業者の本店の住所を入力する。
	公表用電話番号	・ 事業者の代表電話番号を入力する。
	責任者	・ 事業者におけるIT重説の責任者の所属部署、役職、氏名及び連絡先電話番号を入力する。国土交通省から連絡する際も、登録された責任者に連絡する。
	e-mail アドレス	・ 責任者の e-mail アドレスを入力する。 ・ 添付ファイルを送付する可能性もあるので、携帯電話キャリアのアドレス以外のものを登録する。
	担当者	・IT重説の担当者の所属部署、役職、氏名及び連絡先電話番号を入力する。国土交通省から連絡する際も、登録された担当者に連絡する。
	e-mail アドレス	・ 担当者の e-mail アドレスを入力する。 ・ 添付ファイルを送付する可能性もあるので、携帯電話キャリアのアドレス以外のものを登録する。
	個人情報保護指針等	・ 登録事業者における個人情報保護指針等の名称、公開している場合には、その URL を入力する。
	所属業界団体	・ 全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、全国住宅産業協会、不動産協会、不動産流通経営協会、日本賃貸住宅管理協会、記載団体以外、所属業界団体なしから選択する。
社会実験の実施において想定する取引に関する情報	過去における IT 重説の実施有無	・ IT重説に係る社会実験、または本格運用後のIT重説実施経験の有無
	実施予定取引士及び店舗数	・ 社会実験の実施を予定する宅地建物取引士及び店舗の数
	想定されるIT重説の実施件数	・ 直近 1 年間の売買取引の実績、及び想定されるIT重説の実施予定件数（年間）を入力する。
	社会実験の実施	・ 重要事項説明にどのようにITを活用するかについて、具

[1] 登録項目への入力が終わり、登録ページの記載に従って手続を進めると、入力内容が提出された旨が表示される。国土交通省が提出された情報を確認した後、登録完了の通知又は登録がなされなかった旨の通知が、登録された e-mail アドレスに送付される。

登録情報	項目	項目の説明
	に際しての工夫等	体的に記述する。(具体的な同意の取り方などの IT 重説の実施手順を含む。また、創意工夫を検討している点についても記載する。)
IT重説をしようとするIT環境の概要	具体的なIT重説の実施方法及びその実施体制等	・登録事業者が利用するインターネット回線(固定回線(LAN、光通信、CATV 等)、移動体通信回線(3G、LTE等)、Wi-Fi)について具体的に記載する。(複数の種類の機器を使用する場合は、全て記載する。)
	機器	・ 登録事業者が利用する機器の種類として、パソコン、タブレット端末、スマートフォン、テレビ会議システム、その他(具体的な内容を入力する。)の中から、該当するものを全て選択する。
	テレビ会議等のソフトウェア等	・ 登録事業者が利用するテレビ会議等のソフトウェア・サービス名を入力する。
	使用する録画・録音方法等	・ 登録事業者が利用する製品・サービス名(ビデオカメラ等により撮影する場合は、その商品が採用する規格名)を入力する。 ・ 録画・録音データの管理方法として、ハードディスク、CD-R・DVD-R、USBメモリ等、外部サービス、テープ、その他の中から、該当するものを全て選択する。

登録完了後、上記の登録内容に変更が生じた場合は、遅滞なく登録情報の変更を行う必要がある。登録及び変更の手続については、下記ＵＲＬにて行うこと。

ＵＲＬ： https://questant.jp/q/it_touroku_baibai

事業者の登録にあたっては、国土交通省において必要な審査を行い、実験の趣旨を損なわない範囲で登録事業者の数を制限することがあるため、登録の希望をしても、登録ができない場合がある。

(2) 事業者の登録要件

事業者は、登録にあたって以下の要件を満たす必要がある。

・事業者が実施を予定するＩＴの活用方法については、社会実験の趣旨を踏まえ、消費者理解の向上に資するよう創意工夫されたものであること、また、共同媒介や海外との取引など様々な取引場面で活用することも想定したものであること

・登録事業者は国土交通省の調査に協力し、録画・録音された情報等を提供すること

・登録事業者は、４．で示す責務を果たすこと

(3) 登録事業者の登録の停止・抹消

登録事業者が、４．で示す責務を果たさない場合、または果たすことが困難であると認められた場合には、登録の停止・抹消を行うことがある。

4. 登録事業者の責務

登録事業者は、表 2 に示す責務を果たす必要がある。

表 2 登録事業者の責務

責務の種類	内容
重要事項説明前の責務	① 重要事項説明書の事前送付 ② 重要事項説明に用いる資料類の事前送付 ③ 送付資料への工夫 ④ IT重説についての説明の相手方との同意書の作成 ⑤ IT重説についての売主との同意書の作成 ⑥ 説明の相手方が利用しようとするIT環境の確認 ⑦ 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
重要事項説明中の責務	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（IT重説実施前でも可） ⑤ IT重説の実施 ⑥ 必要に応じたIT重説の中止
重要事項説明後の責務	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

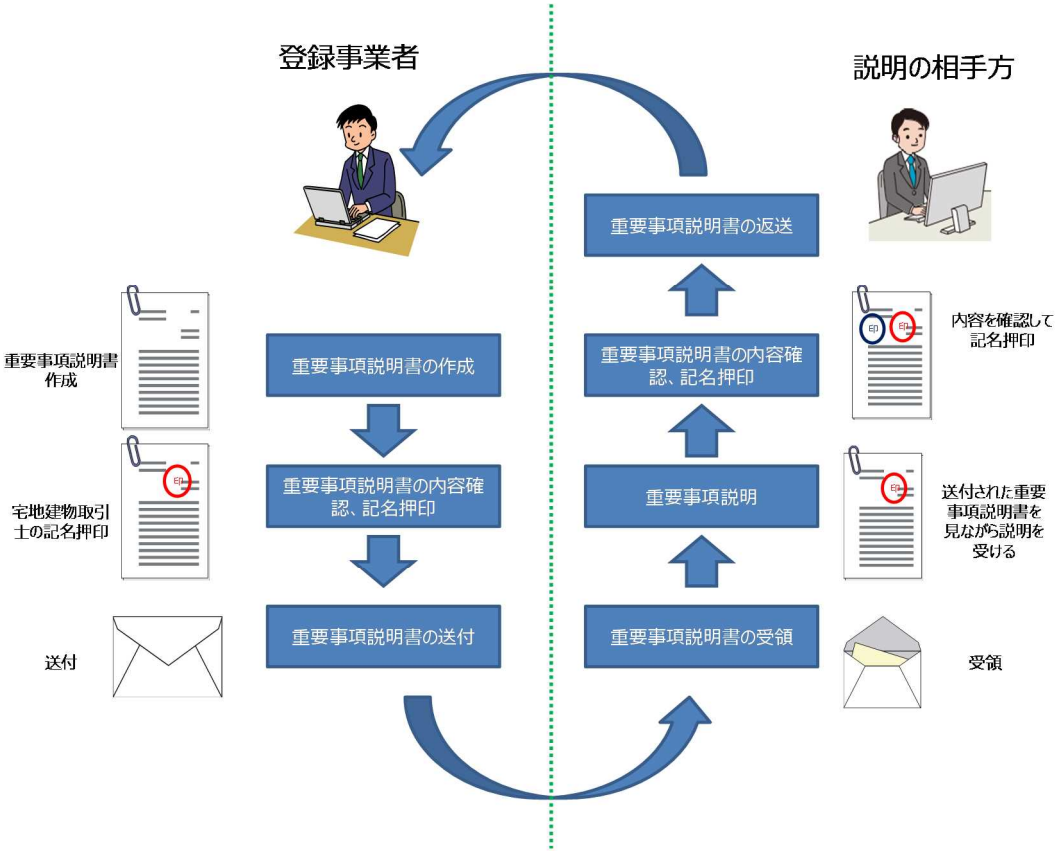
(1) 重要事項説明前の責務

① 重要事項説明書の事前送付

ＩＴ重説は、登録事業者と説明の相手方の手元に重要事項説明書がある状態で行われる必要がある。そのため、重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書を交付する必要がある。なお、重要事項説明書は、宅地建物取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する必要がある。（図1参照）。

なお、重要事項説明の内容を説明の相手方が十分理解できるようにする観点から、説明の相手方に事前に重要事項説明書を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書の送付から一定期間の後に、IT 重説を実施することが望ましい。

図 1 重要事項説明書の事前送付の流れ



② 重要事項説明に用いる資料類の事前送付

重要事項説明書の送付と併せて、重要事項説明に要する資料類を説明の相手方に送付する必要がある。送付する資料類は、対面と同等の説明が可能な資料であることが求められる。

③ 送付資料への工夫

ＩＴ重説の実施に際して、重要事項説明の内容を説明の相手方が十分理解できるようにする観点から、送付する資料類については、例えば資料番号やページを付したり、特に説明する箇所に印をつける等により明確にしたりするなど、説明資料の混乱が生じないような工夫を施すことが望ましい。

④ ＩＴ重説についての説明の相手方との同意書の作成

ＩＴ重説の実施にあたっては、登録事業者及び説明の相手方が重要事項説明にＩＴを活用することについて相互に同意する必要がある。このため、登録事業者においては、ＩＴ重説に際し、以下の通り説明の相手方からの同意を得る必要がある。

【同意の取得方法】

同意の取得方法については、原則として、同意書（メール等）により取得する必要がある。

取得手続きとしては、対面において同意書を説明の相手方から取得するほか、重要事項説明書の事前送付に併せて同意書を送付することが考えられる（図 2）。なお、同意書の取得については、電子署名を用いた電磁的方法（図 3）によること、及び本人限定受取郵便と Web を用いた方法（図 4）によることもできるほか、登録事業者及び説明の相手方が同意したことについて証跡が残る方法であれば手法は問わない（例えば登録事業者が同意書の内容を記載し、送付したメールに返信をする方法等）。本人限定受け取り郵便と Web を用いた方法による場合は、必ず説明の相手方が同意したことについて証跡を記録しておく必要がある。

図 2 郵送を用いた同意書の取得の流れ

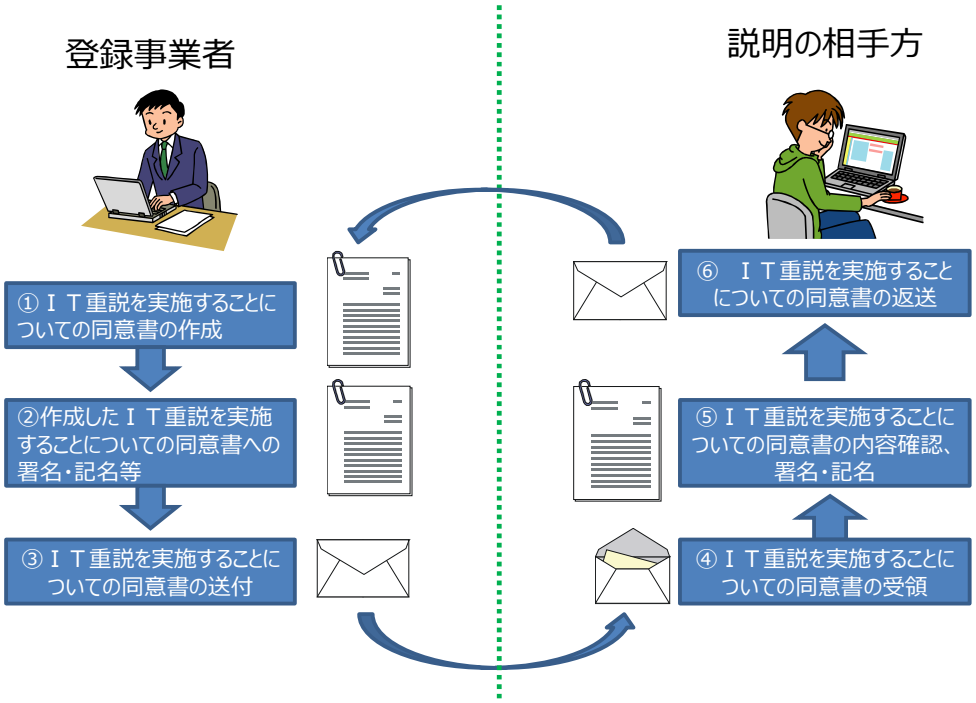


図 3 電子署名を用いた同意書の取得の流れ

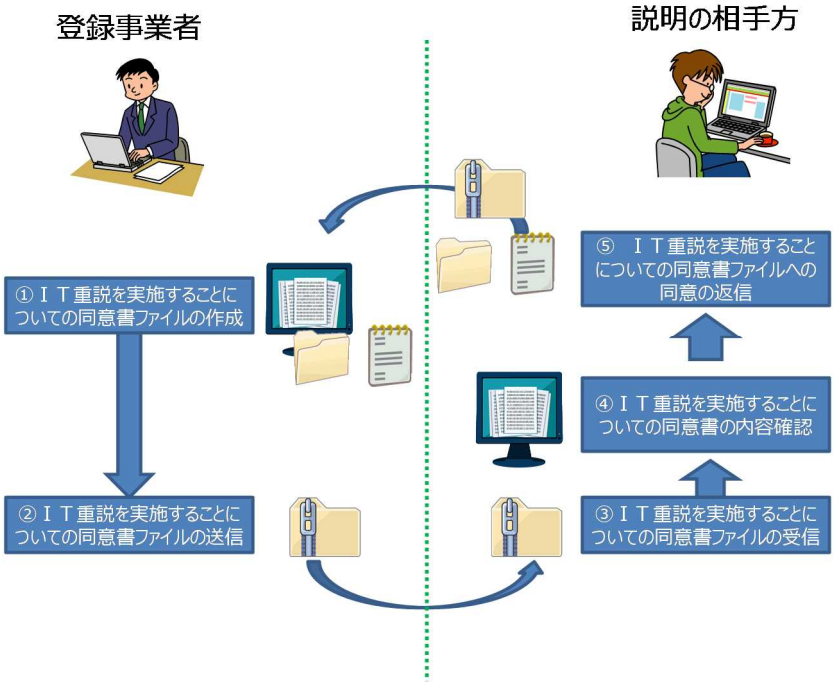
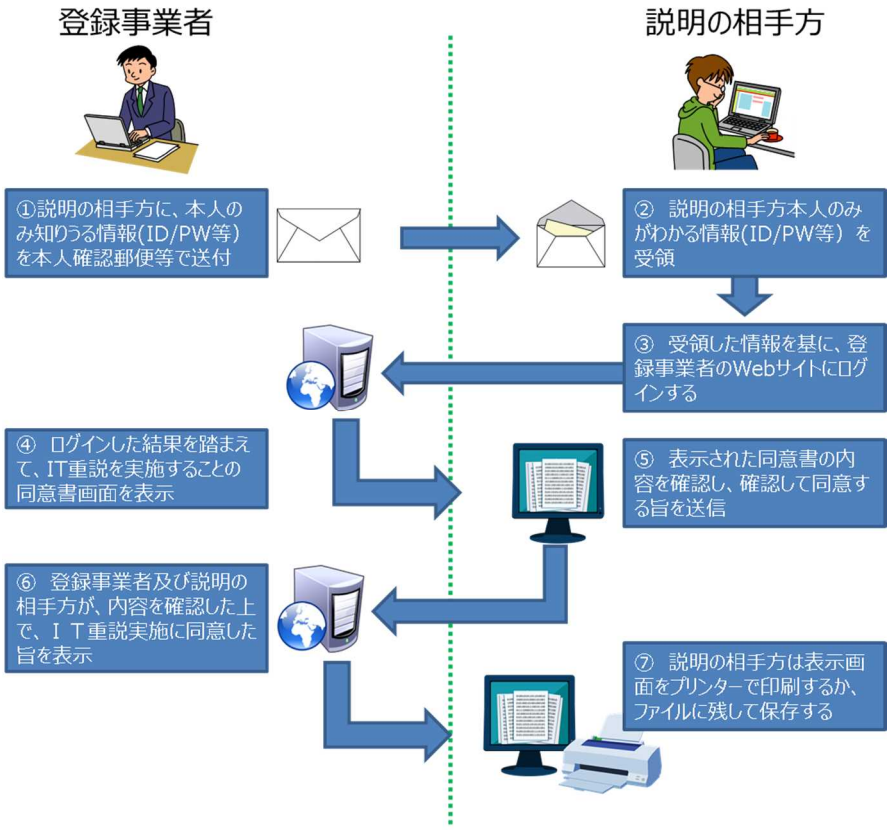


図4 本人限定受取郵便と WEB を用いた同意書の取得の流れ



【同意の内容】

説明の相手方からＩＴ重説について同意を得るにあたり、ＩＴ重説を実施することについての同意とともに、表 3 に示す内容について説明の相手方に説明の上で同意を得る必要がある。

特に、登録事業者は、説明の相手方に対して、アンケート調査の実施への協力を求める責務を負うため、説明の相手方から同意を得るにあたっては、アンケート調査票を示した上で、必ずアンケートに回答する必要があることを確認する必要がある。このため、登録事業者は、説明の相手方からアンケートを回答する意思が確認できない場合は、ＩＴ重説を行ってはならない。

表 3 説明の相手方との同意書に含める要素

項目	要素
基本情報	・ 同意書の作成者（登録事業者名） ・ 同意対象となる取引物件
同意内容	・ IT重説は社会実験であること ・ 重要事項説明を受ける方法として対面かITを選べること ・ トラブル等が生じた場合に、IT重説を中止できること ・ IT重説の内容が録画・録音されること ・ 録画・録音データ等が必要に応じて国土交通省、都道府県等に提供されること ・ 事後に2回のアンケート（IT重説を行った直後及び契約から3か月後）があり、これに必ず回答する必要があること、その内容が国土交通省に報告されること ・ 録画・録音データ等が登録事業者の定める方法（個人情報保護に関する対応方針や個人情報の管理方法）で社会実験期間中保管されること
同意文章	・ 同意内容を確認した上で、登録事業者が指定する方法でIT重説を実施することについて、同意する旨
記名（書面による場合）	・ 同意年月日、IT重説を実施する予定の宅地建物取引士の記名 ・ 同意年月日、説明の相手方の記名

【個人情報の取扱い等についての同意】

ＩＴ重説を実施する場合には、説明の相手方もその状況の録画・録音が比較的容易にできる状況にある。重要事項説明の中には、説明の相手方の個人情報のほか、売主の個人情報や、宅地建物取引士の個人情報も含まれることから、説明の相手方が宅地建物取引士に無断で録画・録音することのないよう、あらかじめ説明の相手方に以下の表 4 の内容を確認することが望ましい。

表 4 説明の相手方に求める個人情報保護対応における留意点

・ 重要事項説明が実施された際に取り交わされた宅地建物取引士及び第三者に関する個人情報は、宅地建物取引士の同意なく、他の第三者への提供や公開を行わない。 ・ 重要事項説明の録画・録音は、宅地建物取引士の同意なく行わない。 ・ 宅地建物取引士や第三者の個人情報を含むデータ・書面等の管理は、適切に行う。

⑤ ＩＴ重説についての売主との同意書の作成

また、契約の当事者である売主からも、表 5 に示す内容について説明の上で、事前に同意を取得する必要がある。ただし、売主に対してＩＴ重説を行う必要はない。売主からは、複数の物件及び取引について包括的にIT重説の同意を得ることも可能である。同意書の取得方法については、説明の相手方との同意書の作成と同様に、原則として、同意書（メール等）により取得する必要がある。同意書には、登録事業者及び売主の記名が必要となる。

取得手続きについては、4.(1)④に示す【同意の取得方法】を参照のこと。

なお、説明の相手方と売主の両方の同意書を取得した後でなければ、ＩＴ重説を開始してはいけない。

表 5 売主との同意書に含める要素

項目	要素
基本情報	・ 同意書の作成者（登録事業者名） ・ 同意対象となる取引物件
同意内容	・ IT重説は社会実験であること ・ IT重説の内容が録画・録音されること ・ 録画・録音データ等が必要に応じて国土交通省、都道府県等及び説明の相手方に提供されること ・ 事後のアンケート調査（契約から3か月後）に協力する必要があり、その内容が国土交通省に報告されること ・ 録画・録音データ等が登録事業者の定める方法（個人情報保護に関する対応方針や個人情報の管理方法）で社会実験期間中保管されること
同意文章	・ 同意内容を確認した上で、登録事業者が指定する方法でIT重説を実施することについて、同意する旨
記名（書面による場合）	・ 同意年月日、IT重説を実施する予定の宅地建物取引士の記名 ・ 同意年月日、売主の記名

⑥ 説明の相手方が利用しようとするＩＴ環境の確認

説明の相手方がＩＴ重説を希望した場合に、登録事業者は、説明の相手方が利用しようとするテレビ会議等のＩＴ環境がＩＴ重説を行うことが可能かを把握するため、表 6 に示す内容を確認する必要がある。

表 6 説明の相手方のIT環境についての確認項目・内容

確認項目	確認内容
説明の相手方のIT環境が、登録事業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応可能であること。	・ 説明の相手方のIT環境が、登録事業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応していない場合には、IT重説が実施できないため、説明の相手方が利用を予定する端末やインターネット回線等について確認する。
登録事業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等について、説明の相手方が必要なアカウント等を有していること。	・ IT重説で使用するテレビ会議等のソフトウェア等によっては、アカウント等の取得が必要となる場合もあるため、登録事業者は、説明の相手方のアカウント等の有無について確認する。
説明の相手方が5.で示す要件を満たす情報ツールを利用すること。	・説明の相手方の情報ツールが5.で示す要件を満たすこと(例えば利用する端末とその画面の大きさ等)を、登録事業者は確認する。
説明の相手方の通信環境に関して確認をすること。	・売買を対象とする重要事項説明は、一般的には 1 時間以上に及ぶことが多いため、IT重説の実施中、説明の相手方が安定した通信が確保できる通信環境であること(例えば固定回線か、同一箇所での wi-fi 利用)を確認する。特に移動体通信の場合には、長時間の動画でのやり取りのため、通信量が増大し、IT重説実施中に通信速度の低下や、不測の通信費用の発生が生じうることに留意する。

⑦ 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ＩＴ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ＩＴ重説を行うかの確認を行う必要がある。

なお、この確認を示してＩＴ重説を開始した後であっても、(2)⑥に示すように必要に応じたＩＴ重説の中止は必要である。

(2) 重要事項説明中の責務

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表 7 の内容に従って録画・録音する必要がある。

表 7 録画･録音についての要求事項

	要求事項	実施にあたっての目安等
録画・録音の内容	⑵②「説明の相手方の端末における表示等の確認」の時点から、完了の時点までの状況が録画・録音されること	・ 宅地建物取引士と説明の相手方の一連の対応が全て記録されている必要がある。 ・ 録画・録音は、⑵②「説明の相手方の端末における表示等の確認」の時点から開始し、宅地建物取引士が重要事項説明を完了した旨を宣言するところまでを録画・録音する必要がある。
	説明の相手方の写った画面及びワイプ画面（宅地建物取引士側が写った画面）の両方が録画・録音されること	・ 宅地建物取引士は、説明の相手方の状況が表示される画面と宅地建物取引士の状況が表示されるワイプ画面（画面の一部に出る別画面）の両画面を録画・録音する必要がある。 ・ ワイプ画面には、宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示する様子など、宅地建物取引士の状況が映る必要がある。 ・ 利用する端末やソフトウェア等によっては、ワイプ画面を表示する機能がないものもあるので注意する。
録画・録音の方法	パソコン等におけるソフトウェア等により録画・録音する方法（クラウドサービスによる録画を含む）	・ テレビ会議等用のソフトウェア等とは別に録画・録音用のソフトウェアを利用する場合には、ソフトウェアによっては、録画・録音の品質が劣化する場合があるので、必ず事前に確認する必要がある。 ・ 検証に用いることができるよう、録画・録音データのデータ形式が、パソコン等において一般的に使用できるデータ形式（AVI、WMV、MPEG4等）であることを確認する必要がある。 ・ クラウドサービスを利用して、録画・録音する場合には、社会実験の期間中、録画・録音データが取得できるサービス内容であることを確認するほか、必要に応じてデータをダウンロードして、国土交通省、都道府県等の検証用に提出できることを確認する。
	ビデオカメラ等により録画・録音する方法	・ テレビ会議等の映像が映っている画面を、ビデオカメラ等で撮影する方法が考えられる。 ・ 撮影による場合には、撮影位置などによっては、十分に画面の内容を確認することができないので、撮影機器の設置場所などについて留意する。 ・ 検証に用いることができるよう、録画・録音データの形式が、現時点で、家庭用として販売されている機器により再生可能な媒体やデータ形式であることを確認する必要がある。
録画・録音の品	【説明の相手方が写る画面及びワイプ画面の両方】 重要事項説明の実施中において、説明の相手方の顔の表情等が判別できること	・ 録画される映像は、説明の相手方及び宅地建物取引士の顔の表情が判別できる品質であること、及び提示される身分証及び宅地建物取引士証の記載内容がわかる品質である必要がある。 ・ 映像には、顔の一部だけではなく全部が映るようにする必要がある。 ・ 映像が動画として視認できること（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）

	要求事項	実施にあたっての目安等
質	取り交わされる音声内容が判別できること	・ 必要な確認や説明が行われたことがわかるよう、音声が明瞭に聞き取れ、内容が判別できる必要がある。 ・ 音声は、映像と一体として記録される必要がある。

② 説明の相手方の端末における表示等の確認

宅地建物取引士は、IT 重説を開始する前に、説明の相手方のＩＴ環境において、必要な表示や音声のやり取りができることを説明の相手方に確認する必要がある。具体的には表 8 の内容を確認する。

「宅地建物取引士が、説明の相手方に確認すべき内容」については、例えば、宅地建物取引士が説明の相手方に呼びかけて、返答をしてもらうなどにより確認する。

表 8 端末における表示等に関して説明の相手方に確認する内容

表示内容	確認する内容
宅地建物取引士が、説明の相手方に確認すべき内容	・ 宅地建物取引士の映像が明瞭に視認できること（例えば宅地建物取引士の表情が判別できる等） ・ 宅地建物取引士の映像が動画として視認できること（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） ・ 宅地建物取引士の音声が明瞭に聞き取れ、内容が判別できること（例えば宅地建物取引士の発する音声の意味が判別できる等）
宅地建物取引士が、自らのIT環境について確認すべき内容	・ 説明の相手方の映像が明瞭に視認できること（例えば説明の相手方の表情が判別できる等） ・ 説明の相手方の映像が動画として視認できること（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） ・ 説明の相手方の音声が明瞭に聞き取れ、内容が判別できること（例えば説明の相手方の発する音声の意味が判別できる等）

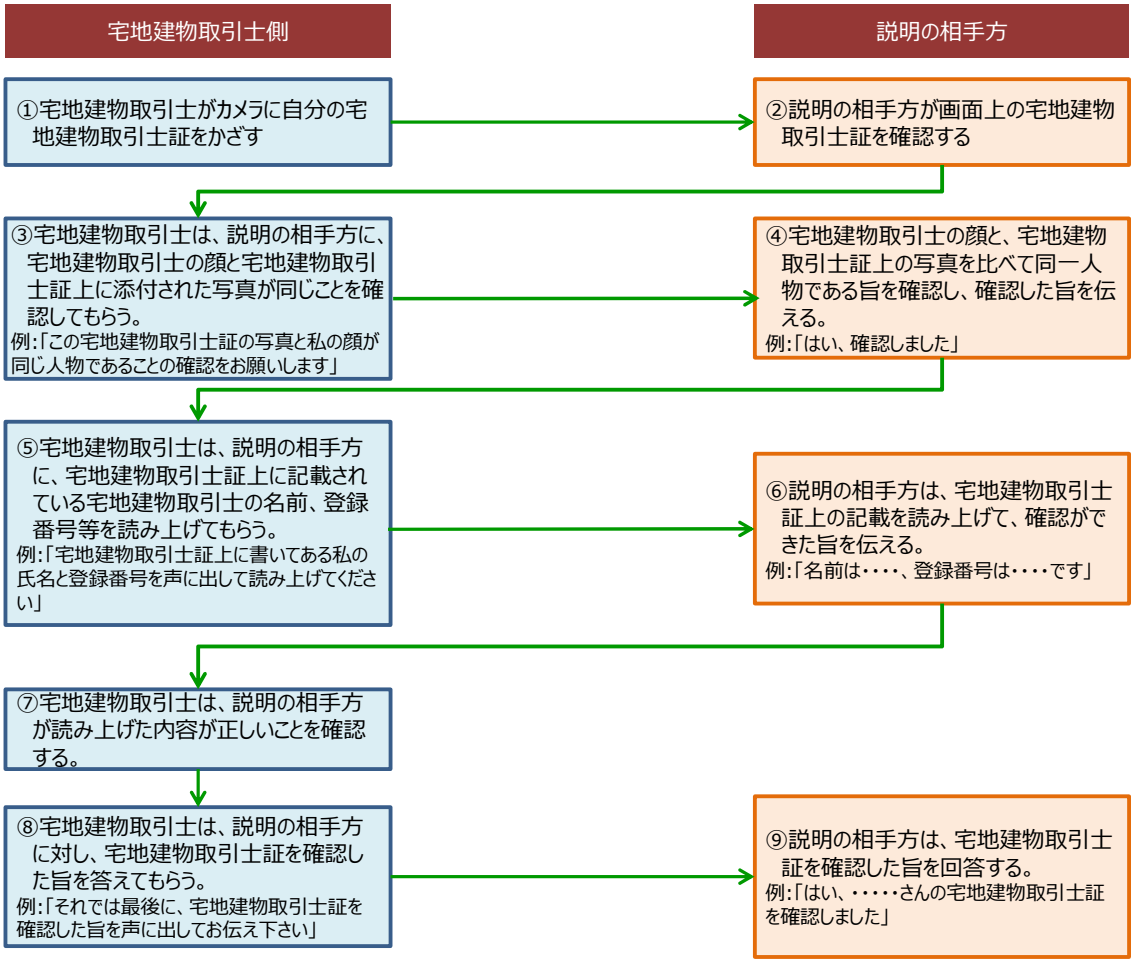
③ 宅地建物取引士証の提示

宅地建物取引士は、説明の相手方に対してテレビ会議等を通じて宅地建物取引士証を提示した上で、説明の相手方がその内容を確認したことを確認する必要がある。具体的には、宅地建物取引士は、表 9 に示す「説明の相手方に確認してもらう内容」について説明の相手方に確認を求める必要がある。具体的な手順の例を図 5 に示す。

表 9 宅地建物取引士証についての確認内容

説明の相手方に確認してもらう内容	宅地建物取引士がすべき対応
テレビ会議等で表示されている宅地建物取引士証の顔写真と、説明をする宅地建物取引士の顔が同じであること	・説明の相手方に確認したことを声に出して答えてもらう。
宅地建物取引士証に記載されている宅地建物取引士の氏名等[2]	・説明の相手方に読み上げてもらい、その内容が正しいか確認する。
宅地建物取引士証の提示を受けたこと	・説明の相手方に宅地建物取引士証の提示を受けた旨を答えてもらう。

図 5 宅地建物取引士証の提示から確認の流れ



④ 説明の相手方の本人確認（IT 重説実施前でも可）

宅地建物取引士は、説明の相手方が契約しようとする者本人であることを確認する必要がある。本人確認方法としては、3 つの方法が考えられる（表 10）。

[2] 宅地建物取引士証の住所部分については、当該部分を隠して説明の相手方に提示することができる。

表 10 説明の相手方の本人確認方法[3]

本人確認方法	確認する書類等	備考
IT重説を行う以前の段階（物件の現物確認時等）において、顔写真付きの身分証の提示を受けることにより、対面で本人確認する。	写真付きの身分証（自動車運転免許証等）	相手の同意を得て、身分証のコピーを取得すること
IT重説を行う以前の段階で、登録事業者から説明の相手方に対して、本人限定受取郵便により、本人しかわかりえない情報（秘密の質問と回答、パスワード等）を送付し、IT重説において、説明の相手方が本人しか知りえない情報を口頭で示す。	秘密の質問と回答、パスワード等	本人限定受取郵便については、写真付きの身分証を確認する「基本型」を用いること[4]
テレビ会議等において、説明の相手方から顔写真付きの身分証の提示を受けることにより本人確認する。	顔写真付きの身分証（自動車運転免許証等）	提示された身分証が画面上で判読できる程度の画像により確認すること。

事前に対面で本人確認する場合には、国土交通省に本人確認の実施状況を報告できるよう、説明の相手方の本人確認に用いた資料のコピーを取得する必要がある。

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、再度同意書の内容を説明した上で、その内容について理解をして同意書を返送したことと、テレビ会議等による重要事項説明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。例えば、宅地建物取引士は、説明の相手方に対して、同意書の内容を説明し、その内容を理解して同意書を返送したか、また、重要事項説明を実施することに同意するかの旨を問いかけ、その回答を得る等により実施する。その際に、⑥で示すように、途中でＩＴ重説を中止できること及び宅地建物取引士により中止する場合があることを説明する必要がある。

【地方自治体が条例等により求める説明事項】

ＩＴ重説の内容については、対面と同様に、宅建業法第 35 条等に基づいて実施する必要がある。その際、物件が所在する地方自治体の定める条例等により、宅建業法で定める重要事項説明に加えて「説明」が義務付けられている事項がある場合がある。その際、その説明にＩＴを活用するかについては、条例を定める地方自治体の方針に従う必要があるため、事前に地方自治体に確認することが望ましい。

[3] IT 重説の実施に際して行なわれる本人確認は、犯罪収益移転防止法に基づく特定業務における特定取引に際して実施しなければならない本人確認の要件を必ずしも満たすわけではない。必要に応じて別途対応することが求められる。
[4] 本人限定受取郵便には、本人確認方法の違いによって「基本型」、「特例型」、「特定事項伝達型」などがある。（http://www.post.japanpost.jp/service/fuka_service/honnin/）

【資料等の説明における留意点】

説明において図表等の提示を要する場合は、宅地建物取引士は、テレビ会議等においても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やページを付す、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。

【重要事項説明終了に際しての確認】

ＩＴ重説を完了した後、宅地建物取引士は、説明の相手方から、ＩＴ重説が完了した旨の同意を得る必要がある。宅地建物取引士が交付した重要事項説明書に、説明の相手方に記名押印をしてもらった上で、返却を受けるなどの対応を行うことが考えられる。

⑥　必要に応じたＩＴ重説の中止

宅地建物取引士は、ＩＴ重説の開始後、表 11 の事由が生じた場合にはＩＴ重説を中止する必要がある。

表 11 IT重説の中止事由

IT重説の中止事由		例
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		・説明の相手方におけるトラブルの発生 ・IT重説では説明が十分理解できない ・疲労の発生
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	宅地建物取引士が継続困難と判断した場合	・宅地建物取引士におけるトラブルの発生 ・図表についての説明が困難 ・説明の相手方において、情報ツールの操作が困難
	客観的に継続が困難な場合	・天災等の発生 ・通信の途絶・悪化

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が、この場合、実施方法（対面によるか非対面によるか）や重要事項説明の範囲（最初から再度実施するか、中止部分から以降のみ実施するか等）を、説明の相手方と合意する必要がある。

(3)　重要事項説明後の責務

①　情報管理

【情報管理の対象】

登録事業者においては、ＩＴ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。例えば、取得した情報については、登録事

業者における情報管理規程等を踏まえて、適切に管理し、特に外部への漏えいの対応措置を講じる必要がある。

社会実験期間において登録事業者の管理対象となる情報と、管理上の留意点等について、表 12 に示す。

表 12 登録事業者において求められる情報管理と留意点

管理対象となる情報	媒体	管理上の留意点
IT重説についての同意書	書面、電子ファイル	
重要事項説明書	書面	
IT重説の録画・録音データ	電子ファイル、CD-R、SD カード等	録画・録音データについては、社会実験期間中は再生できる環境を設ける。
社会実験の効果検証のためのアンケート調査	書面・電子ファイル（登録事業者が回収する場合）	アンケート結果が改ざんされないように保管する。

【情報管理における留意点】

ＩＴ重説において取得した情報を電子ファイル等の電磁的記録により管理する場合には、適切な情報セキュリティ対策を講じる必要がある。具体的には、マルウェア・ウイルス対策ソフトの導入や、情報漏洩を生じさせる危険性のあるソフトウェア[5]の利用を禁止するなどの対策が挙げられる。情報セキュリティ対策についての基本的な考え方や最新の情報については、独立行政法人情報処理機構（IPA）から提供される情報[6]を参照しながら適切に対応することが望ましい。

【個人情報保護等への対応】

ＩＴ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、適切に管理する必要がある。なお、社会実験における個人情報保護の方法は、

・個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
・個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン
・不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方[7]

に基づく必要がある。

このため、登録事業者においては、個人情報等の取扱指針などを策定し、情報を管

5 例えば winny などのファイル共有ソフトなどが想定される

6 IPA の「IPA 対策のしおりシリーズ」（http://www.ipa.go.jp/security/antivirus/shiori.html）のページでは、わかりやすく情報セキュリティに対する考え方を紹介する小冊子等が用意されている。また最新のウイルス等の情報については、IPA の情報セキュリティのトップページ（http://www.ipa.go.jp/security/index.html） から取得することができる。※URL は令和元年 5 月時点のもの。

7「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」報告（不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方）平成 17 年 1 月（改正：平成 24 年 6 月）

理する者を定めて、管理する必要がある。また、個人情報が含まれるデータについては、利用目的が達成された場合は、削除等を行うことが望ましい。例えば、ＩＴ重説の実施状況に関する録画・録音データを、社会実験の検証を目的として取得した場合[8]には、社会実験が終了した後には、適切に削除等を行う。

② 実施報告

登録事業者は、ＩＴ重説の実施状況等について国土交通省に報告（以下「実施報告」という。）する必要がある。実施報告については、定期報告と随時報告がある。

【定期報告】

定期報告は、全ての登録事業者が月次で実施する必要がある。ＩＴ重説を実施しなかった月についても、実施しなかった旨の報告をする。報告の概要を表 13 に示す。

表 13 定期報告の概要

項目	内容	備考
頻度・期限	月次（前月の実施状況を翌月頭に報告）	IT重説を実施しなかった場合にも、その旨を報告
報告方法	所定の Web ページ	Web 上のアンケートシステム上の所定の URL から、登録事業者のIDを入力した上で、実施。
報告内容	IT重説の取引類型ごとの実施回数合計	重要事項説明書単位で計算（一つの重要事項説明書について、複数回に分けてIT重説を実施した場合は、1 回と計算する。）

【随時報告】

登録事業者は、ＩＴ重説をした結果、ＩＴ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、随時報告を行う必要がある。ＩＴ重説を実施してから一定期間が経過した後に生じた場合も報告対象となる。

報告すべきトラブル及びクレームの内容は、ＩＴ重説に起因するトラブルに限らず、全てのトラブル及びクレームであり、例えば、重要事項説明の途中で、説明の相手方において同意書等が無効である旨を主張する場合や、説明の相手方においてなりすましが確認された場合、機器等のトラブルが発生した場合、録画・録音がなされていなかった場合、説明を受けた者からの物件の状況（騒音や設備不良等）に関するクレームがあった場合等が対象となる。随時報告の内容を表 14 に示す。

8 例えば、社会実験での検証以外（説明の相手方との間での紛争防止等）を目的として社会実験経過後も管理する場合には、そのことについて、説明の相手方から同意を取得するなど、必要な対応を行ったうえで、管理する必要がある。

表 14 随時報告の内容

項目	内容	備考
報告頻度・期限	随時（原則としてトラブル及びクレームの発生時）	
報告方法	所定のメールアドレスに、メールにて連絡。	・メールの件名を【随時報告：事業者名】とし、以下の内容を報告。
報告内容	トラブル及びクレームが生じたIT重説の物件名、重要事項説明の実施年月日	
	IT重説を実施した宅地建物取引士名	
	取引態様	・売買の仲介・代理の別
	トラブル及びクレームの概要	・トラブル及びクレームの内容 ・発生時期（顕在化した時期） ・説明の相手方の主張 ・宅地建物取引士の主張 ・トラブル及びクレームが生じた原因
	トラブル及びクレームへの対応状況	・トラブル及びクレームへの対応措置の内容

③　結果検証のための報告

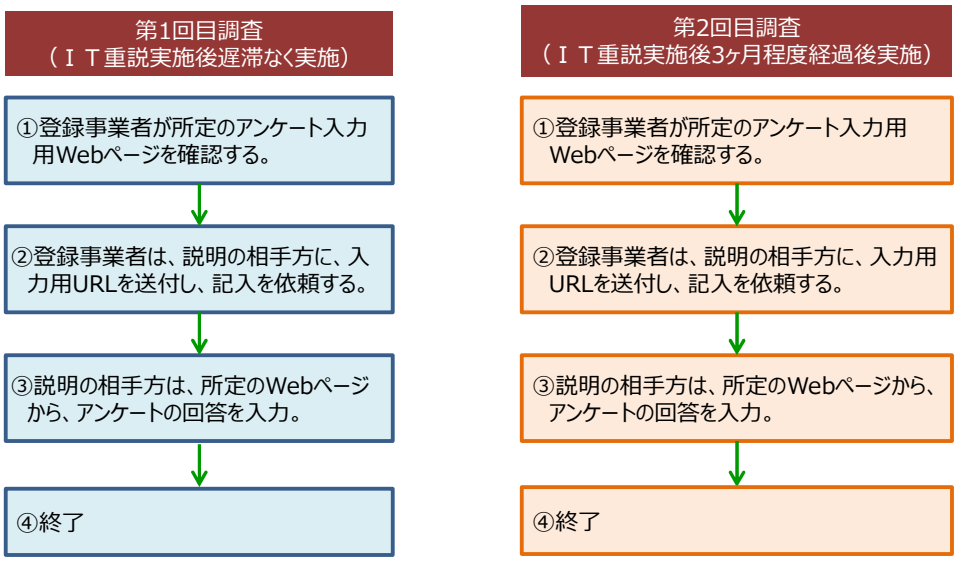
登録事業者は、社会実験の結果検証のために、ＩＴ重説を受けた説明の相手方及び売主（以下、「説明の相手方等」という。）に対してアンケート調査を実施して、その回答について報告を行う必要がある。登録事業者は、アンケート調査への協力を要請する責務を負うため、説明の相手方等から同意を得るにあたって、説明の相手方には必ずアンケートに回答する必要があること、売主にはアンケートの回答に協力する必要があることを確認する必要がある。

登録事業者は、ＩＴ重説を実施（ＩＴ重説を途中で中止した場合を含む。）した直後（第１回調査）と、契約から３か月経過した時点（第２回調査）の、合わせて２回のアンケートを実施するため、説明の相手方に実施協力を要請する。アンケートの流れを図 6に示す。

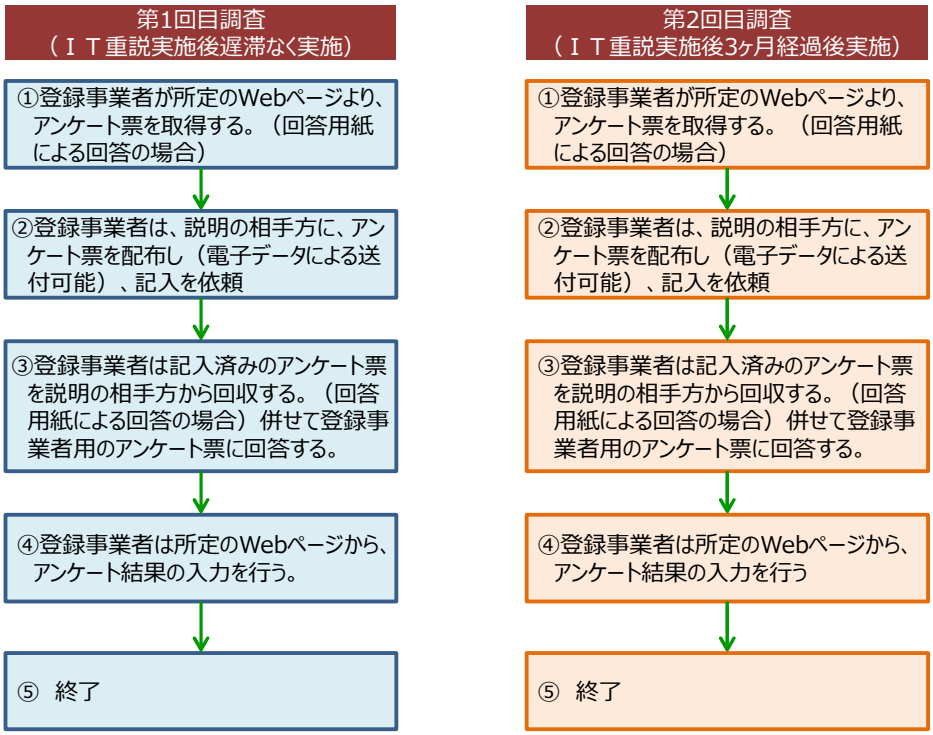
なお、説明の相手方が書面により、アンケート調査の回答を行うことを希望した場合、登録事業者がその結果を Web に入力することが想定される。この場合、社会実験の結果検証のため、国土交通省等により、説明の相手方等が回答したアンケート原票について提出を求められることがあるため、必要な管理を行なうことが求められる。

図 6 結果検証のためのアンケート実施の流れ

【説明の相手方がURLから回答する場合】



【説明の相手方が紙で回答する場合】



【第 1 回調査】

第 1 回調査は、ＩＴ重説の実施（ＩＴ重説を途中で中止した場合を含む。）後、遅滞なく行う必要がある。登録事業者は、説明の相手方の希望に応じて、以下の方法でアンケート回答の協力を得る。

- 説明の相手方が自らWeb 入力による回答を希望した場合、説明の相手方に対してアンケート実施方法に関する資料を提供の上、一定期間以内での回答を依頼する。なお一定期間経過後も、説明の相手方からの回答がない場合には、回答督促の依頼を行う場合がある。
- 説明の相手方が書面による回答を希望した場合、説明の相手方にアンケート調査票を配布し、記入済みの調査票を回収した上で、記載内容を所定の Web ページに入力する。
- 登録事業者については、IT重説実施後、速やかに所定の Web ページに回答を入力する。

調査は、説明の相手方と宅地建物取引士に対するものがある。それぞれのアンケート調査の概要を表 15 及び表 16 に示す。

表 15 説明の相手方向けのアンケート調査の概要

	内容	備考
調査方法	・説明の相手方に、Web での回答を行うか、書面での回答を行うかの希望を確認して実施。 ・Web での回答を希望した説明の相手方に対しては、アンケート実施方法に関する資料（URL 等に関する情報）を提供の上、一定期間以内での回答を依頼する。 ・書面での回答を希望した説明の相手方に対しては、登録事業者が所定の Web ページよりアンケート調査票をダウンロードし、書面を説明の相手方に送付すること等により、回答を依頼。登録事業者は記入済の調査票（書面）を説明の相手方から回収し、所定の Web ページに入力。	Web 入力による回答を希望した説明の相手方が、一定期間経過後も、回答しない場合には、回答督促の依頼を行う場合がある。
調査対象	・説明の相手方	契約に至らなかった者や、途中でIT重説を中止した者も含む。
調査時期	・重要事項説明実施後、遅滞なく実施	
調査内容	・説明の相手方の属性（法人/個人）、所在地（国内（都道府県）/海外）、年齢層 ・重要事項説明を受けた日付 ・重要事項説明を受けた経験の有無 ・登録事業者名・所在地（都道府県）	説明の相手方の属性情報
	・取引相手の属性（法人/個人）	IT重説を受ける環境及び物件の内

	内容	備考
	・取引物件種別（土地／建物／区分所有物件／土地付建物） ・物件の所在地（国内（都道府県等）/海外） ・未完成物件か否か ・IT重説を利用しようと思った動機 ・IT重説に用いた機器、ソフトウェア、回線等 ・IT重説前の重要事項説明書の内容の確認の有無 ・IT重説前の重要事項説明書以外資料の確認の有無 ・内覧の有無 ・内覧をしていなかった場合、重要事項説明を対面で実施していれば、内覧をしていたか否か	覧の状況等
	・宅地建物取引士証の確認の状況 ・宅地建物取引士の説明のわかりやすさ ・説明の内容の聞き取りの状況 ・宅地建物取引士の表情やしぐさの判別の状況 ・説明の相手方の理解状況の宅地建物取引士への伝わりやすさ ・説明中の質問のしやすさ ・図表を使った説明のわかりやすさ（宅地建物取引士が指し示す位置の判別の可否、説明の相手方による指し示しのしやすさ） ・重要事項説明書以外の資料のわかりやすさ	IT重説を受けた結果に対する感想等
	・IT重説を受けた感想（疲労感、IT重説のメリット及びデメリット等） ・対面での重要事項説明と比べての理解度の差異 ・トラブルの有無、その内容	IT重説に対する全体的な感想等
	・今後の意向（不動産取引が再度あった場合のIT重説の利用意向） ・今後のIT活用に係るサービスへの期待 ・その他	今後の利用意向

表 16 宅地建物取引士向けのアンケート調査の概要

	内容	備考
調査方法	・宅地建物取引士が所定の Web ページに入力。	
調査対象	・IT重説を実施した宅地建物取引士	契約に至らなかった場合や、途中でIT重説を中止した場合も含む。
調査時期	・重要事項説明実施後、遅滞なく実施	
調査内容	・宅地建物取引士名、法人名、登録事業者番号、法人番号	取引及びIT重説の概要

	内容	備考
	・IT 重説の実施回数 ・取引種類（法人間取引／個人を含む取引） ・取引形態（売買／売買の仲介・代理） ・説明の相手方の所在地（国内（都道府県）／海外） ・取引物件種別（土地／建物／区分所有物件／土地付き建物） ・物件の所在地 ・未完成物件か否か ・IT重説に用いた機器、ソフトウェア、回線等 ・説明を実施した日付 ・説明に要した時間（休憩時間を除いた時間） ・IT重説を分割して実施したか否か	
	・身分証の確認の状況 ・やりとりの内容の聞き取りの状況 ・説明の相手方の表情やしぐさの判別の状況 ・説明の相手方の理解状況の把握の状況 ・図表を用いた場合の説明のしやすさ（説明の相手方が指し示す位置の判別の可否、宅地建物取引士による指し示しのしやすさ） ・重要事項説明書以外の資料の説明のしやすさ	IT重説を受けた結果に対する感想等
	・IT重説を実施した感想（疲労感、IT重説のメリット及びデメリット等） ・トラブルの有無、その内容	IT重説に対する全体的な感想等

【第 2 回調査】

第 2 回調査は、契約から 3 か月経過した後、遅滞なく行う必要がある。登録事業者は、説明の相手方等の希望に応じて、以下の方法でアンケート回答の協力を得る。

- 説明の相手方等が自ら Web 入力による回答を希望した場合、説明の相手方等に対してアンケート実施方法に関する資料を提供の上、一定期間以内での回答を依頼する。なお一定期間経過後も、説明の相手方等からの回答がない場合には、回答督促の依頼を行う場合がある。
- 説明の相手方等が書面による回答を希望した場合、説明の相手方等にアンケート調査票を配布し、記入済みの調査票を回収した上で、記載内容を所定の Web ページに入力する。
- 登録事業者については、IT重説実施後、速やかに所定の Web ページに回答を入力する。

本調査は、説明の相手方、登録事業者、売主に対するものがある。それぞれのアンケート調査の概要を、表 17 から表 19 に示す。

表 17 説明の相手方向けのアンケート調査の概要

	内容	備考
調査方法	・ 説明の相手方に、Web での回答を行うか、書面での回答を行うかの希望を確認して実施。 ・ Web での回答を希望した説明の相手方に対しては、アンケート実施方法に関する資料（URL 等に関する情報）を提供の上、一定期間以内での回答を依頼する。 ・ 書面での回答を希望した説明の相手方に対しては、登録事業者が所定の Web ページよりアンケート調査票をダウンロードし、書面を説明の相手方に送付すること等により、回答を依頼。登録事業者は記入済の調査票（書面）を説明の相手方から回収し、所定の Web ページに入力。	・ Web 入力による回答を希望した説明の相手方が、一定期間経過後も、回答しない場合には、回答督促の依頼を行う場合がある。
調査対象	・説明の相手方のうち、IT重説を受けた後、契約を行った者[9]	IT重説を途中で中止し、改めて対面により重要事項説明を受けた者も含む。
調査時期	・契約から3か月後に実施	
調査内容	・説明の実施日 ・登録事業者名 ・契約後のトラブルの有無及びその内容 ・契約後、重要事項説明の内容と実際に齟齬があると感じた点の有無とその内容	

表 18 登録事業者向けのアンケート調査の概要

	内容	備考
調査方法	・宅地建物取引士または登録事業者が所定の Web ページに入力。	
調査対象	・登録事業者	
調査時期	・契約から3か月後に実施	
調査内容	・回答者の氏名・連絡先 ・契約後のトラブルの有無及びその内容 ・録画・録音データの活用の有無及び活用の目的 ・録画・録音データの説明の相手方への提供の有無及びその目的	

[9] 調査対象となる説明の相手方の所在が不明となったり、協力が得られなかったりした場合には、その旨を報告することが求められる。別途、国土交通省からの調査へ対応する必要が生じることがある。

表 19 売主向けのアンケート調査の概要

	内容	備考
調査方法	・ 売主に、Web での回答を行うか、書面での回答を行うかの希望を確認して実施。 ・ Web での回答を希望した売主に対しては、アンケート実施方法に関する資料を提供の上、一定期間以内での回答を依頼する。 ・ 書面での回答を希望した売主に対しては、登録事業者が国土交通省所定の Web ページよりアンケート調査票をダウンロードし、書面を売主に送付すること等により、回答を依頼。登録事業者は記入済の調査票（書面）を説明の相手方から回収し、所定の Web ページに入力。	・ Web 入力による回答を希望した売主が、一定期間経過後も、回答しない場合には、回答督促の依頼を行う場合がある。
調査対象	・ 売主	
調査時期	・ 契約から3か月後に実施	
調査内容	・ 登録事業者名 ・ 契約後のトラブルの有無及びその内容	

④ 国土交通省等への資料提出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。また、国土交通省より、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。

【国土交通省等への資料提供】

国土交通省等は、ＩＴ重説の実施状況に関する資料の提供を登録事業者に求めることがあり、登録事業者は、これに対して速やかに対応する必要がある。国土交通省等に提出する必要がある資料の例を表 20 に示す。

表 20 国土交通省等からの要請時に提出すべき資料の例

提出すべき資料	例
情報管理の状況がわかる資料	・ 情報管理規程、情報管理規則、情報管理運用マニュアル等 ・ 情報セキュリティポリシー、情報セキュリティ規程、情報セキュリティ運用規則等 ・ 個人情報保護指針、個人情報保護規程、個人情報保護規則等 ・ 運用委託契約、運用に関する SLA（Service Level Agreement） ・ 各種クラウドサービス/ソフトウェア利用規約 ・ ソフトウェアライセンス規約 等
IT重説の実施状況がわかる資料	・ 例:IT重説実施管理票 ・ IT重説実施に係る同意書

提出すべき資料	例
	・ 事前に説明の相手方のIT環境を確認した資料 ・ IT重説の録画･録音データ等 ・ 重要事項説明書及びこれに付随する資料 等
結果検証のためのアンケート調査等の実施に関する資料	･記入済アンケート調査票 等

【説明の相手方への資料提供】

登録事業者は、説明の相手方が録画・録音データや同意書の写し等の提供や閲覧を求めた場合には、これに応じる必要がある[10]。

なお、説明の相手方に提供される録画・録音データについては、説明の相手方だけではなく、宅地建物取引士や第三者の個人情報、登録事業者の営業秘密などが含まれる場合がある。このため、意図しない情報の流出及び登録事業者の意に沿わない形での編集等を防止する観点から、説明の相手方と、個人情報保護、営業秘密保護及び著作物の利用に関する取り決め等を締結の上、録画・録音データを提供することが望ましい。

10 提供するデータ形式や媒体によっては、説明の相手方が、それらを再生できない場合も想定される。このため、例えば、予め提供できるデータ形式等を定めたり、データ形式等の変換に必要となる費用の負担のあり方に関する取り決め等を定めておくことが、事後の紛争を避ける観点から望ましい。

5.　ＩＴ重説で活用する情報ツールの要件

社会実験で活用する情報ツールについては、表 21 の要件を満たす必要がある。

表 21 情報ツールに求められる機能

機能	理由等
説明の相手方と動画及び音声でやり取りが可能	・視覚情報や聴覚情報に基づいて、説明の相手方が説明を聞き、資料を見ていることを確認しながら説明するため。
やり取りされる説明の相手方と宅地建物取引士の映像及び音声が明瞭であること	・説明を受ける説明の相手方の表情やしぐさ等の情報も踏まえて、誤解の有無を確認しつつ説明するため。 ・画面を通じて資料を図示しながら説明することで、説明内容や質問内容と資料間の関係に誤認や齟齬が生じることを防ぐため。
説明の相手方からの質問等に即時的な対応が可能	・宅地建物取引士と説明の相手方がそれぞれの理解について誤認や齟齬が生じることを防ぐため。
宅地建物取引士の利用する情報ツールについては、『ワイプ画面』表示機能を有すること	・宅地建物取引士が宅地建物取引士証を説明の相手方に提示した際、その記載事項を説明の相手方が確認できるか、必要な情報が見える位置にあるかを確認するため。 ・説明の相手方側において、宅地建物取引士がどのように見えているかを確認するため。
ソフトウェアのセキュリティ対策が十分に確保されていること	・説明の相手方とのやりとりに関する情報や資料が安全に取引されることを保証するため。

(1) 機器について

社会実験で用いられるテレビ会議等については、事業所等に設置されたテレビ会議システムや、パソコンやタブレット端末等を利用したテレビ電話等、様々な方法によることが想定される。上記の情報ツールに求められる機能を満たすため、ＩＴ重説に活用する機器は少なくとも以下の要件を満たす必要がある。なお、複数の機器を組み合わせることで以下の要件を満たすこともできる。

いずれの機器についても、十分な性能を有するものであるかどうかについては、登録事業者において、事前にＩＴ重説の実施に供する機器を使って、模擬を行ったりすること等により、性能を確認することが望ましい。

①　端末

ＩＴ重説を実施する端末（パソコン、タブレット端末、スマートフォン）や使用するＯＳの種類については、特定のものに限定されない[11]。

②　カメラ

テレビ会議等において用いるカメラについては、宅地建物取引士と説明の相手方

[11]例えば、パソコンやタブレット端末、スマートフォンのほか、STB（Set Top Box:CATV、衛星放送や特定のサービス利用のために、回線とテレビの間に設置する装置）を設置したテレビ等によるものなどが想定される。

が、宅地建物取引士証や説明の相手方の身分証の内容や両者の顔の表情を判別するのに十分な性能（ピントの焦点の合い方、解像度等）を有する必要がある。

図7はスマートフォンにより宅地建物取引士証を撮影した例である。説明の相手方において、図8のような画質で表示されるよう、予め登録事業者は表示される状況を確認することが望ましい。

図 7 宅地建物取引士証の記載内容の認識が難しい画像の例

図 8 宅地建物取引士証の記載内容が認識できる画像の例

重要事項説明において図表等の提示を行う必要がある場合には、説明に必要な図表等の提示を行えるだけの視野角を有する必要がある[12]。

また、映像が動画として撮影できる必要がある（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）。

[12]十分な視野角がないと、例えば A4 版の資料の特定の箇所を指し示そうとする際に、資料の一部しか映らないような場合が生じる。

③　マイク

ＩＴ重説において用いるマイクについては、宅地建物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。具体的には、説明の相手方のＩＴ環境で再現される音声において、説明や質問等の内容が判別できる感度等を有する必要がある。

④　音響機器

ＩＴ重説において用いる音響機器については、スピーカーのほか、ヘッドホンやイヤホン、あるいはマイクとヘッドホンが一体化しているヘッドセット等の利用なども想定される。いずれも、説明の内容の聞き取りだけでなく、説明の相手方からの質問や同意等の内容の判別に十分な性能を有する必要がある。

⑤　画面

ＩＴ重説において用いるディスプレー等の画面については、登録事業者と説明の相手方それぞれにおいて、解像度等の一定の性能が必要となる。

宅地建物取引士と説明の相手方のそれぞれの画面が、宅地建物取引士証や身分証の記載内容が確認できる程度の解像度等を有することやそれぞれの顔の表情が判別出来る程度の解像度等を有する必要がある。また、宅地建物取引士は、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、宅地建物取引士が撮影された映像が表示される画面をワイプ画面として表示する必要がある。ワイプ画面の映像は、宅地建物取引士の表情が判別できる程度の解像度等があること、また、説明の相手方の動作（宅地建物取引士証を確認する様子等）を確認できる程度の解像度等がある必要がある。（図９参照）

図9　ワイプ画面を表示したテレビ会議等の画面イメージ

また、資料の提示を行うにあたって、指し示された箇所が判別できる程度の解像度及び画面の大きさがある必要がある。具体的には、画面上で図表等を説明するに際して、事前に送付した図表を確認することが可能な程度の映像が映し出せることが求められる。

⑥　記録装置

ＩＴ重説においてＩＴ重説の状況を録画・録音する記録装置については、録画・録音データを格納するのに十分な容量を有する必要がある。具体的には表 22 の要件を満たす必要がある。

表 22 記録装置の要件

・ パソコン等におけるソフトウェア等により録画・録音する方法による場合には、パソコン等に設置されるハードディスク等[13]において、十分な容量を有すること ・ IT重説を実施するパソコン等とは別に用意するビデオカメラ等により録画・録音する場合には、当該ビデオカメラ等のメモリー等において十分な容量を有すること。また使用する媒体（テープ等）が現時点で市場に一般的に流通しているものであること

録画・録音データのサイズについては、保存するデータ形式等により、大きく異なる。従って、一定の画質等の録画・録音を行った場合に、どの程度のサイズのファイルが生成されるのかを事前に確認した上で、記録装置に必要な容量があることを確認することが望ましい。

ＩＴ重説を実施するパソコン等とは別に用意するビデオカメラ等により録画・録音する場合、社会実験の資料として国土交通省等に録画・録音データ（テープ等）を提出する必要がある。そのため、現時点で一般に広く流通していない媒体や記録形式（例えば 8mm フィルムによる撮影や、アナログビデオによる撮影）による場合には、検証することができない。従って、現時点で家庭用として販売されている機器を用いて録画・録音する必要がある。（図 10 参照）

図10　撮影機器による録画・録音のイメージ

[13] ハードディスク以外に、フラッシュメモリー（SDカード等）や、光ディスク（CD－R、DVD，BR等）などに記録する場合も含む。

(2) インターネット回線について

ＩＴ重説において用いるインターネット回線については、固定回線や移動体通信が想定されるが、これらのインターネット回線の品質等については、表 23 の要件を満たす必要がある。

表 23 インターネット回線の要件

・ 登録事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)。 ・ 本ガイドラインで示す要件を満たす品質を有する動画及び音声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までの間、継続して維持できること。

一般的にはブロードバンド（広帯域）回線によることが望ましいと考えられる。また移動体通信を利用する場合には、地域や混雑状況によって回線の速度が維持できない場合もあるため、留意する必要がある。

(3) ソフトウェア等について

テレビ会議等の実施や録画・録音にソフトウェア等を利用する場合には、テレビ会議等を実施するソフトウェア等や録画・録音するソフトウェア等が必要となる。それぞれの要件を表 24 に示す。

表 24 ソフトウェア等の要件

ソフトウェア等の種類	要求事項
・ テレビ会議等を実施するソフトウェア等(スカイプ等)	・ 表 21 に示す条件に対応できる機能等を有するものであること
・ 録画・録音するソフトウェア等	・ 表7に示す条件に対応できる機能等を有するものであること

ソフトウェア等は、その利用規約に基づいて利用する必要があるため、利用にあたっては利用目的と、利用規約等との整合性を確認することが必要である。一般的な留意点について、表 25 に示す。

表 25 ソフトウェア利用上の留意点

項目	留意点
ライセンス	・ ソフトウェアのライセンスによっては、利用者数(ID数、同時利用者数等)や、利用目的(商用目的の制限等)などの制約が設けられていることがあるので、登録

	事業者及び説明の相手方の双方が利用目的等との整合性を確認する。
情報管理	・ ソフトウェアやサービスによっては、情報管理に関する規約等について、ソフトウェアやサービスベンダーのポリシー等に委ねる旨を示すケースや、データの管理において機密性に制約がある場合もある。したがって、ソフトウェアやサービスの利用にあたっては、その情報管理のポリシー等が本ガイドラインの内容並びに各登録事業者及び説明の相手方の規程類と齟齬がないことを確認する。 ・ プライバシー等のポリシーの内容によっては、事前に登録事業者及び説明の相手方の双方がそれらの内容について同意する。
その他	・ ソフトウェアやサービスによっては、SNS の性格を有する場合がある。これらについては、登録事業者及び説明の相手方の双方が各々の規程類との整合性を確認する。

6. その他の留意点

登録事業者である旨を、事業者の広告等により示すことは可能であるが、登録事業者であることをもって国土交通省と関係ある事業者が取引の主体となっていると誤認するおそれのある表示、国土交通省が事業者と共同し又は事業者を後援していると誤認されるおそれのある表示等を行うことは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年 1 月 14 日公正取引委員会告示第 2 号）に抵触する恐れがある。その他広告について必要な事項は別途定めることとする。

また、社会実験において、登録事業者は、ＩＴ重説を理由として、説明の相手方に金銭その他の経済上の利益（ＩＴ重説を利用すると手数料が安くなることやＩＴ重説を受ける消費者に景品を提供すること等）を提供してはならない。