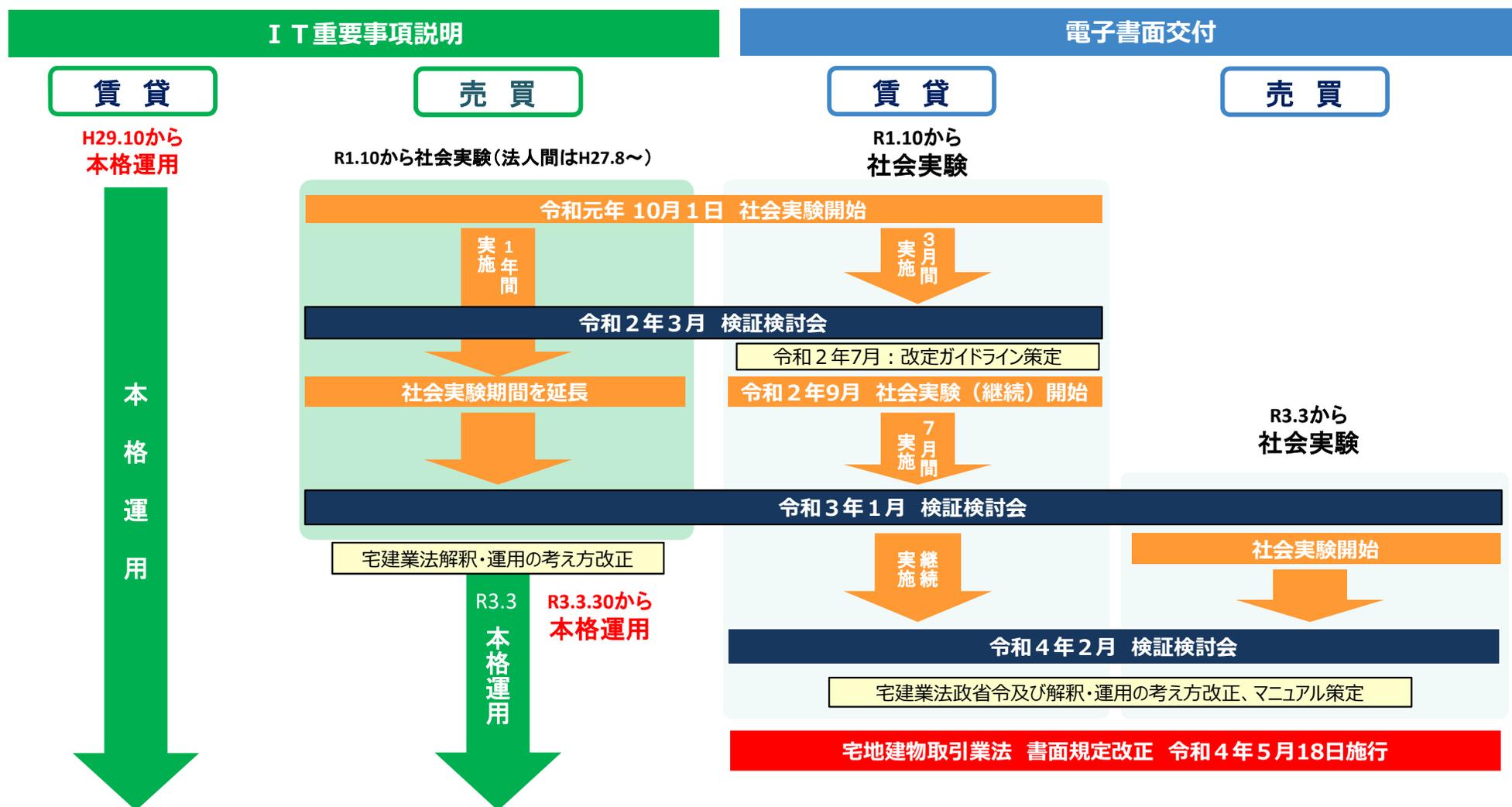


- 不動産取引のオンライン化については、新型コロナウイルス感染症拡大による非対面・電子書面での取引ニーズの拡大も踏まえ、社会実験を行いながら取り組みを推進。
- オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明) については、賃貸取引は平成29年、売買取引は令和3年より本格運用を開始。
- 書面の電子化については、賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等について電磁的方法による交付を可能とするよう、宅地建物取引業法の関連規定を改正し、令和4年5月18日に施行。



宅地建物取引業法における重要事項説明の制度概要

- 宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、**宅地建物の売買契約等の締結前に**、宅地建物取引士をして、取引に係る**重要事項(※)について**、書面を交付して**説明させなければならない。** (第35条第1項)
 - 説明に当たり、宅地建物取引士は、説明の相手方に対し、**宅地建物取引士証を提示しなければならない。** (第35条第4項)
- (※)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

オンラインによる重要事項説明の本格運用

オンラインでの重要事項説明については、法令上の明確な位置づけがなかったことから、平成27年8月から社会実験を実施し、安全な実施方法を確立の上、「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明確化。

➡ **賃貸取引については平成29年10月より、売買取引については令和3年3月より本格運用を開始。**

(参考) 「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」

IT重説において遵守すべき事項	IT重説において留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none">○ 双方向でやりとりできるIT環境の整備 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、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境○ 重要事項説明書等の事前送付 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を事前に送付○ 重要事項説明書等の準備とIT環境の確認 説明の開始前に相手方の重要事項説明書の準備とIT環境を確認○ 宅地建物取引士証の提示と確認 宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認○ IT重説の中断 説明の開始後に映像、音声に不具合があれば直ちに中断	<ul style="list-style-type: none">○ IT重説実施に関する関係者からの同意 説明の相手方、物件の売主等の関係者から書面等での同意取得○ 相手方のIT環境の事前確認 相手方がIT重説を希望した場合に相手方のIT環境を事前確認○ 説明の相手方の本人確認 相手方が契約当事者本人又はその代理人であることの確認○ 説明の相手方に対する内覧の実施 トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める○ 録画・録音への対応 録画・録音する場合は宅建業者と相手方の双方了解のうえ実施○ 個人情報保護法・情報管理に関する対応 録画・録音した場合を含めて、関係者の個人情報が含まれるため適切な管理が必要
その他、IT重説の具体的な手順・工夫事例の紹介・FAQ等で構成	

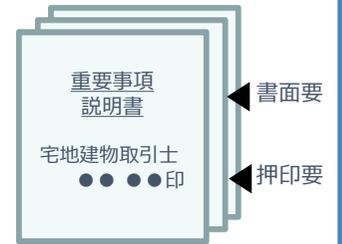
宅地建物取引業法における書面交付義務の制度概要

<宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書等の交付・押印>

① 売買契約等に係る重要事項説明書

□ 宅地建物取引業者は、**宅地建物の売買契約等の締結前**に、宅地建物取引士をして、**重要事項説明書に記名押印の上、契約当事者に対しこれを交付**して説明をさせなければならない。

※ オンラインで説明を実施する場合にも、書面は事前に郵送で交付している



② 売買契約等における契約締結時の書面

□ 宅地建物取引業者は、**宅地建物の売買契約等の締結時**に、宅地建物取引士が**記名押印した契約条件等を記載した書面を、契約当事者に交付**しなければならない。

<宅地建物の売買等に係る媒介契約締結時の書面の交付・押印>

③ 媒介契約における契約締結時の書面

□ 宅地建物取引業者は、宅地建物の売買又は交換の**媒介契約**を締結したときは、契約条件等を記載した**書面に記名押印し、媒介の依頼者に交付**しなければならない。

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律による宅地建物取引業法の改正概要（令和4年5月18日施行）

オンラインでの取引のハードルとなる宅地建物取引法上の義務について、以下のとおり改正

- ✓ **上記①・②における押印を廃止**する。
- ✓ **上記①～③の書面の交付について、相手方の承諾を得た上で、電磁的方法で行うことができる**こととする。



書面への記載事項を電磁的方法で提供する際の細目として、宅地建物取引業法政省令で以下のとおり規定

- ・あらかじめ相手方に対し、用いる電磁的方法を示した上で、**書面又は電子メール等により承諾を得ること**
- ・用いる電磁的方法は、**電子メール・ダウンロード・CD-ROMの交付等**とし、相手方が記載事項を出力し**書面を作成できるもの**であることや、記載された事項が**改変されていないことを確認できるもの**であること等が必要であること 等