

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7年2月

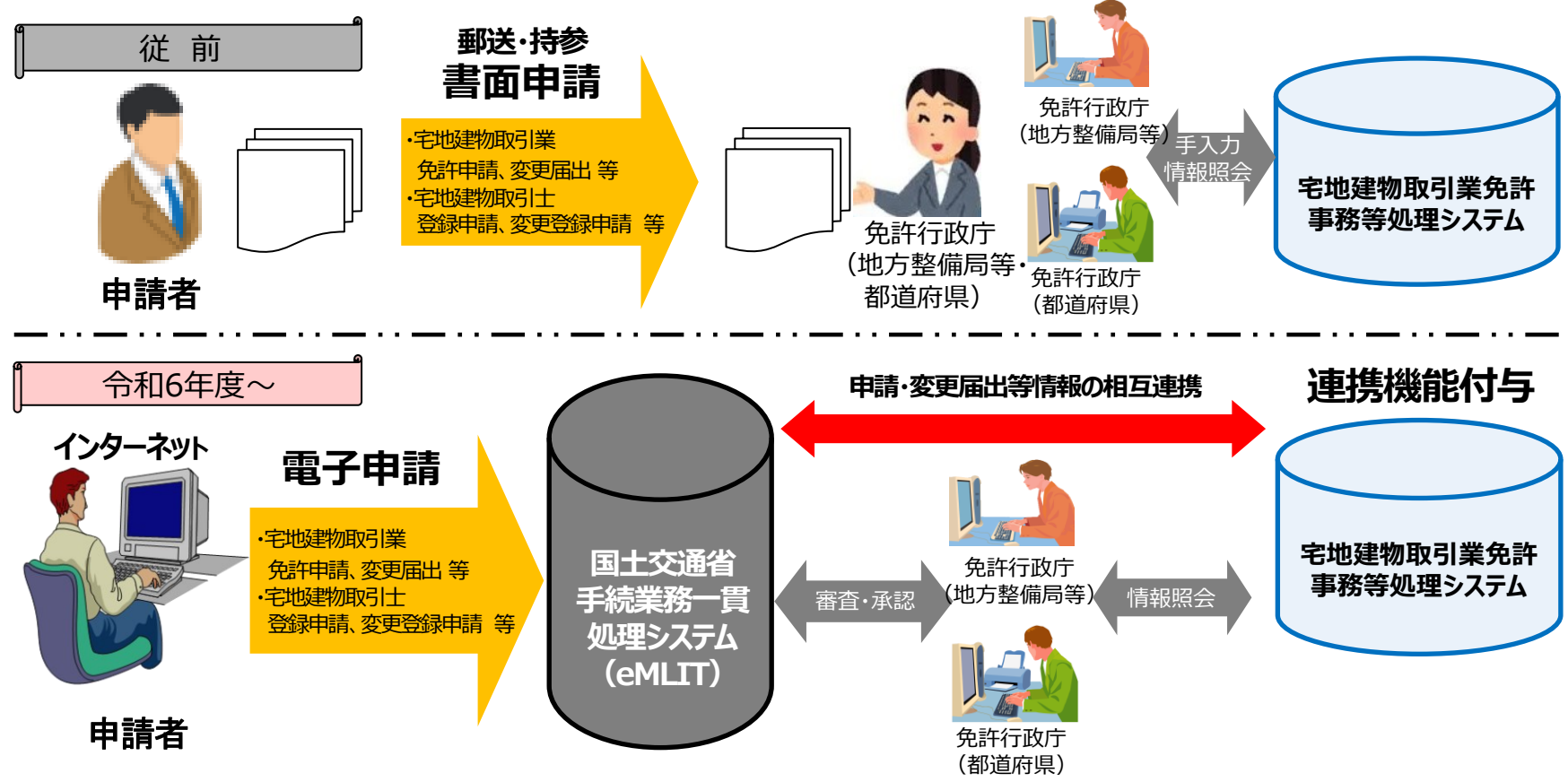
1. 宅地建物取引業免許申請等におけるデジタル化の推進

2. 不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備

1. 宅地建物取引業免許申請等におけるデジタル化の推進

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に向けたシステム環境整備を推進。**
- **令和6年5月より大臣免許のオンライン申請を開始。**都道府県知事免許及び宅地建物取引士登録についても、令和6年度下半期以降、順次開始。
- **免許等の申請をオンラインにより行う場合**の手数料の額について、**33,000円から26,500円**に見直し（令和7年4月1日以降申請分について適用）。 ※紙媒体により申請する場合の手数料は従前どおり33,000円。



宅地建物取引業免許申請等のオンライン申請状況

- 宅建建物取引業免許申請・変更届出、宅地建物取引士登録申請、変更登録申請について、直近2ヶ月のオンライン申請状況は以下のとおり。
- **オンライン申請の利用率が低い**ため、地方公共団体とも協力の上、業界団体等を通じて、**オンライン申請の活用について引き続き周知**する。

<11月>		宅建業免許		宅建士登録	
		免許申請	変更届出	登録申請	変更登録
国土交通大臣	申請数（オンライン／全体）	6件／33件	187件／535件		
	オンライン申請利用率	18%	35%		
都道府県知事	申請数（オンライン／全体）	6件／242件	12件／529件	19件／220件	26件／1192件
	オンライン申請利用率	2.4%	2.2%	8.6%	2.1%

<12月>		宅建業免許		宅建士登録	
		免許申請	変更届出	登録申請	変更登録
国土交通大臣	申請数（オンライン／全体）	8件／32件	214件／726件		
	オンライン申請利用率	25%	29%		
都道府県知事	申請数（オンライン／全体）	19件／291件	16件／561件	26件／750件	35件／1032件
	オンライン申請利用率	6.5%	2.8%	3.4%	3.3%

※ 令和6年12月現在、宅地建物取引業免許関係については14の地方自治体、宅地建物取引士登録関係については14の地方自治体がオンライン申請を開始（手続の一部開始も含む）。

マイナンバー法の改正について

- 宅地建物取引業免許申請や宅地建物取引士登録申請等については、手続きのオンライン化やデジタル閲覧等の取組を推進してきたところ。
- このような中、令和6年6月に「デジタル社会の実現に向けた重点計画」が閣議決定され、国民の利便性向上と行政の効率化等の実現に向けて、**社会保障制度、税制、災害対策分野以外の行政手続においてもマイナンバーの利用の推進を図る**こととしている。
- 行政手続申請者の利便性向上及び行政手続効率化の観点から、現在、オンライン化等に対応していない手続も含めて、今後の**電子申請**や行政庁間の**情報連携**の実現に向けて、**マイナンバーの利用が可能となるよう措置**し、中長期的なシステム整備の方針や実現可能な取組について検討する。

デジタル社会の実現に向けた重点計画（令和6年6月閣議決定）

第1 目指す姿、理念・原則、重点的な取組

5. 重点課題に対応するための重点的な取組

（1）デジタル共通基盤構築の強化・加速

① デジタル共通基盤構築

A マイナンバー制度の推進

マイナンバー制度は、国民の利便性向上と行政の効率化、公平・公正な社会の実現を目的としている。各種の行政手続において、「誰の」個人情報であるかを正確に特定し、行政機関同士で情報連携を行うことで、添付書類の省略等が可能となっている。

2023年6月に成立した「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律等の一部を改正する法律」によって、社会保障制度、税制、災害対策分野以外の行政手続においてもマイナンバーの利用の推進を図ることとなっている。2024年夏までに各制度所管省庁に対してそれぞれの事務においてマイナンバー制度の利用可能性の悉皆的な調査を行い、その結果を踏まえ、2025年通常国会への法案提出を目指すなど、マイナンバー制度の推進を図る。

マイナンバーを利用した行政手続フローのイメージ

マイナンバーの利用が可能となった場合の行政手続フローイメージ

※ 手続の種別毎に実現可能性を検討

- ・スマートフォンからの資格申請が可能に。
- ・行政庁からの通知がより迅速に。
- ・公的証明書の提出を一部省略可能に。



申請者

電子申請

+



マイナンバー情報

情報連携

各種オンライン
申請システム



行政庁

- ①添付書類の省略や変更手続の省略
- ②申請者情報の真正性・正確性の確保 等

各種システム
(住基ネット等)

マイナンバーの利用を可能とする不動産関連の免許・資格等手続

<国家資格関係>

- ・宅地建物取引士の登録
- ・管理業務主任者の登録

<業免許・業者登録関係>

- ・宅地建物取引業の免許
- ・マンション管理業者の登録
- ・賃貸住宅管理業者の登録

2. 不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備

DXの推進による生産性向上の必要性

- 地方部を中心に、空き家を含めた不動産の流通の担い手となるべき宅建業者の数が減少。
- 不動産分野においては、DXの推進を通じて、不動産流通に関連する業務や手続等の負担を軽減し、**生産性を向上**させることにより、**担い手の確保**等を図ることが必要。

不動産業者数の減少

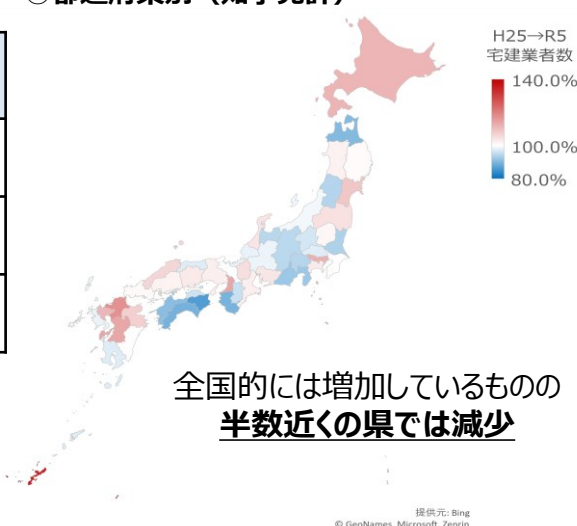
■平成25年度→令和5年度の宅地建物取引業者数 増減状況

出典：住宅・土地統計調査（総務省）宅建業者と宅地建物取引士の統計概要（（一財）不動産適正取引推進機構）より国土交通省試算

○全国

	全国の宅建業者数	うち知事免許業者数
平成25年	122,703	120,567
令和5年	129,604	126,682
増減率	+5.6%	+5.1%

○都道府県別（知事免許）



■宅地建物取引業者の事務所数の減少

（全1,747市区町村内の事務所数）

出典：国土交通省調べ（令和5年）

0店舗	247自治体	14%
1-5店舗	392自治体	22%
6-10店舗	197自治体	11%
11-50店舗	494自治体	28%
51-100店舗	176自治体	10%
101店舗以上	241自治体	14%

DXの推進の必要性

不動産流通に関連する業務や手続きにおけるDXの推進により…

業務省力化等を通じた時間効率向上
= 成約数**増加**

デジタル技術・サービスを活用した遠隔地顧客の獲得
= 収益機会**増加**

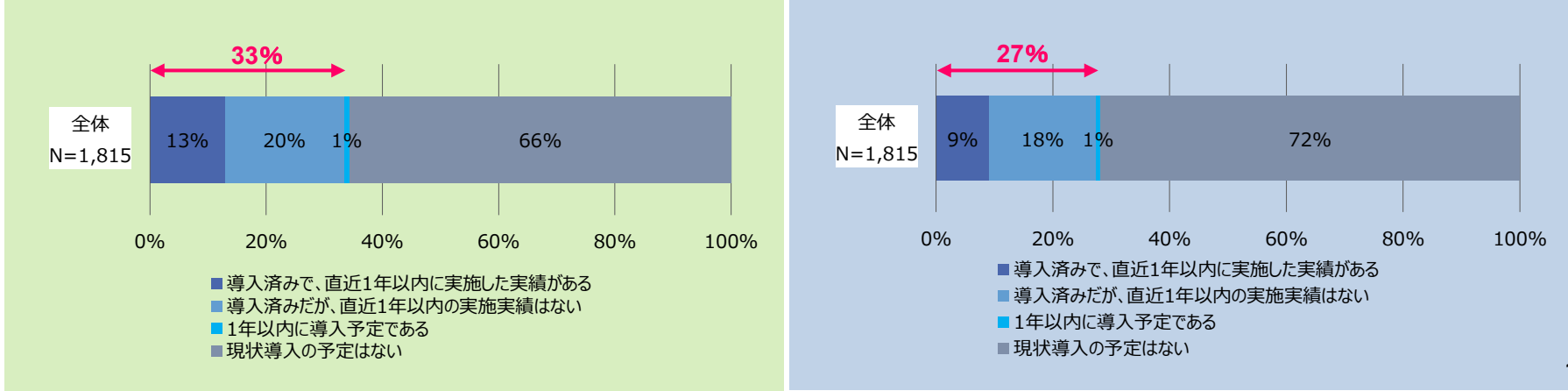
等

地域の不動産の収益力向上による**担い手の維持・確保**が必要

- **オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）**
平成29年より賃貸取引について、令和3年より売買取引について本格運用を開始。
- **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）**
令和4年5月より、電磁的方法による交付を可能とした。

	オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）	書面の電子化
概要	テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明 	「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 

- 導入・実施状況
- 調査概要
 - ・令和6年度の導入・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7年1月6日～23日
 - ・有効回答数：1,815件
 - 結果概要
 - ・IT重説の実績があるのは13%、実績はないが導入済みで含めると**33%**。導入予定なしは66%。
 - ・書面電子化の実績があるのは9%、実績はないが導入済みで含めると**27%**。導入予定なしは72%。



不動産取引オンライン化に係る取組状況

- 令和6年度には、**不動産取引オンライン化（IT重説・書面電子化）の活用環境を整備**するため、宅建業者向けに導入・活用支援ツールを、消費者向けに取引オンライン化に関する情報を提供。

<令和6年度の取組>

宅建業者
向け
導入・活用
支援ツール
提供

令和
6年
12月

○令和4年公表のIT重説・書面電子化実施マニュアルリニューアル版の公表

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

(別冊) 4. 参考資料 (FAQ)

国土交通省

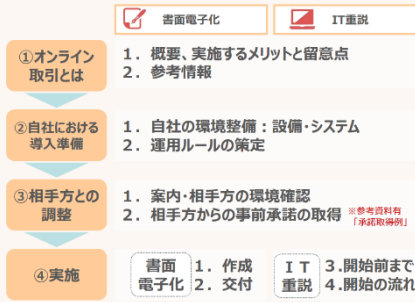
不動産・建設経済局 不動産課
令和4年4月
(令和6年12月版)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_k3_000092.html#1



○マニュアルの要点等をまとめたハンディガイドの公表

オンライン取引の実施に至る手順



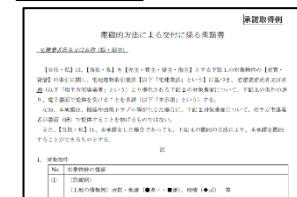
書面電子化・IT重説マニュアル
ハンディガイド

令和6年12月

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853619.pdf>



○書面電子化に必要な事前承諾取得例の公表



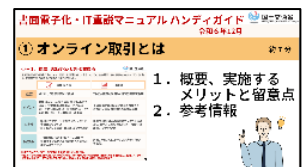
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/01853620.pdf>



令和
7年
2月中

○DX関連情報を集約した事業者向けWebサイトの開設予定

- ・2月中旬以降（公財）不動産流通推進センターのHP上で開設
- ・ハンディガイドの解説動画等を公開
- ・今後チャットボット等の相談体制の実装も予定



○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したWebページの公表

■オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）

不動産取引をする際、買主や借主は、宅建物取引業法に基づき、不動産業者（宅建物取引業者）より、買う・借りる予定の物件に関して知っておくべき重要な事項の説明を受けることとなります。

この説明を、「重要事項説明」と言います。

■書面の電子化

不動産取引をする際、宅建物取引業法に基づき、不動産業者（宅建物取引業者）より、契約の各当事者に交付することが定められている書面があります。

各書面の特徴については以下の図の通りです。

売買	媒介契約書	重要事項説明書	重要事項説明書（契約締結時交付書）
概要	概要	概要	概要



https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html#4

消費者
向け
情報提供

令和
6年
4月

○ **民間部門**でも、不動産事業者の業務生産性の向上や消費者の利便性向上に資するものとして、**不動産分野におけるDXの活用に向けた活動や調査検討等**が積極的に行われている。

物件調査におけるデータ利活用支援

- 取組主体：（公財）不動産流通推進センター
- 取組概要：物件調査に役に立つ不動産に関連する**オープンデータ**（不動産情報ライブラリ等の無償利用できるもの）の**利用方法**を分かりやすく解説した報告書（※）を公表。

3-26. 不動産情報ライブラリを用いて過去の地価動向を確認する

不動産価格と言えば、「地価公示」、「標準市況地価調査」のような公的価格が一般的に知られています。国土交通省が公開している「不動産情報ライブラリ」を用いると、前記のような不動産価格情報を簡単に確認することができ、更に地図上でその地域の地形や周辺施設情報などをあわせて確認することができます。

本レポートでは、この「不動産情報ライブラリ」を用いて、過去の地価動向を確認する方法を紹介します。確認結果のイメージは以下のとおりです。

- オープンデータ利用例(抜粋)
- ◆ 調査内容
 - ① **日照環境、眺望状況、洪水浸水想定区域の3D視覚**で確認
⇒ PLATEAU
 - ② 経路の**坂道**の確認
⇒ 国土地理院地図
 - ③ **通学・通勤情報**マップ作成
⇒ 国土数値情報ダウンロードサイト + QGIS
 - ④ **価格、用途地域、小学校区**、複数情報の一括表示
⇒ 不動産情報ライブラリ
- 報告書掲載URL
<https://www.retpc.jp/chosa/rr/>
-

※物件に関する情報収集の方法の一例を紹介するものであり、調査を行う際の「参考情報」としての利用が想定されたものであること、当該報告書を利用した調査のみに基づいた重要事項説明等は推奨されないことには留意。

不動産テックの普及に向けた取組

- 取組主体：（一社）不動産テック協会
- 取組概要：不動産テック（不動産×IT）に関する調査研究や従事者等の育成・指導、情報発信等を実施。

様々な部会の開催等を通した活動

ビジネスマッチング部会
不動産会社と不動産テック企業の情報交換およびビジネスマッチング実施

業界マップ部会
不動産テックサービスの状況調査
不動産テックカオスマップの定期更新
最新カオスマップ作成

海外部会
海外不動産テックの動向調査
海外不動産テック企業との連携促進

(活動例)

ビジネスマッチングイベントの定期開催

- **不動産会社と不動産テック企業のビジネスマッチング**を目的としたイベントの開催。
- 2024年12月には、第26回目を開催。

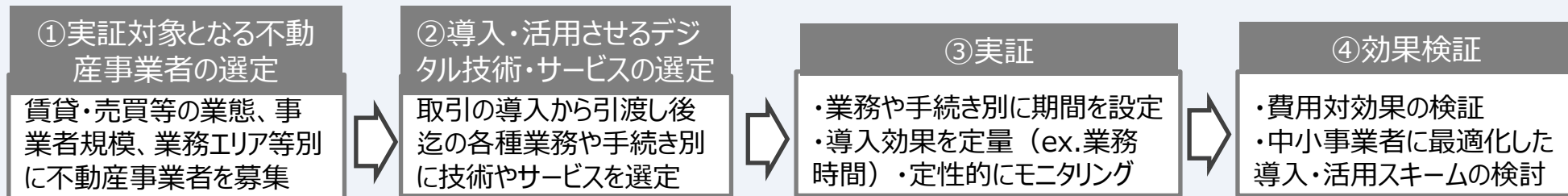
不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備に係る今後の取組

- 空き家を含めた不動産の流通活性化を目的とし、特に、地方部の中小不動産事業者の生産性を向上させるため、不動産取引契約に伴う各種業務や手続きへのデジタル技術・サービスの導入・活用に係る実証事業を実施予定。

不動産分野におけるDXの推進に関する実証事業（仮称）（案）

- 取組概要：業務におけるデジタル技術・サービスの導入・活用に意欲のある不動産事業者を選定の上、実際の業務においてデジタル技術・サービスの導入・活用をさせ、それによる業務の生産性向上の効果を検証。
- 実施予定時期：令和6～7年度
- その他：令和6年度補正予算 10百万円を活用予定。

<実証事業実施フロー>



<デジタル技術・サービス導入・活用の対象となりうる業務・手続き例>

