

賃貸取引における重要事項説明書等の 電磁的方法による交付に係る社会実験 (途中経過の報告)

令和3年1月

国土交通省
不動産・建設経済局 不動産業課

1. 社会実験の概要

社会実験登録事業者の募集

- ・令和元年7月10日…募集開始のプレスリリース(申請受付期間：7月16日～8月19日)
- ・令和元年8月27日…登録事業者(113事業者)の公表
- ・令和元年9月2～9日…登録事業者向け説明会の実施(東京・大阪・埼玉)
- ・令和2年8月28日…社会実験(継続)を開始のプレスリリース(申請受付期間：8月5日～)

ガイドラインの作成

- ・社会実験の実施にあたり、以下を策定(令和元年7月)
「貸貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン」
同上「広告に関するガイドライン」
- ・社会実験の結果を踏まえ、「社会実験のためのガイドライン」を改定(令和2年7月)

社会実験開始に向けた周知(ポスターの作成)

- ・チラシを作成しホームページに掲載。さらに、専門誌に記事掲載を依頼するなど社会実験再実施を知らせるための積極的な広報の展開。

サンドボックス制度の活用

生産性向上特別措置法(平成30年6月6日施行)に基づく、新技術等実証制度(いわゆる「規制のサンドボックス制度」)に認定。(令和元年9月20日)

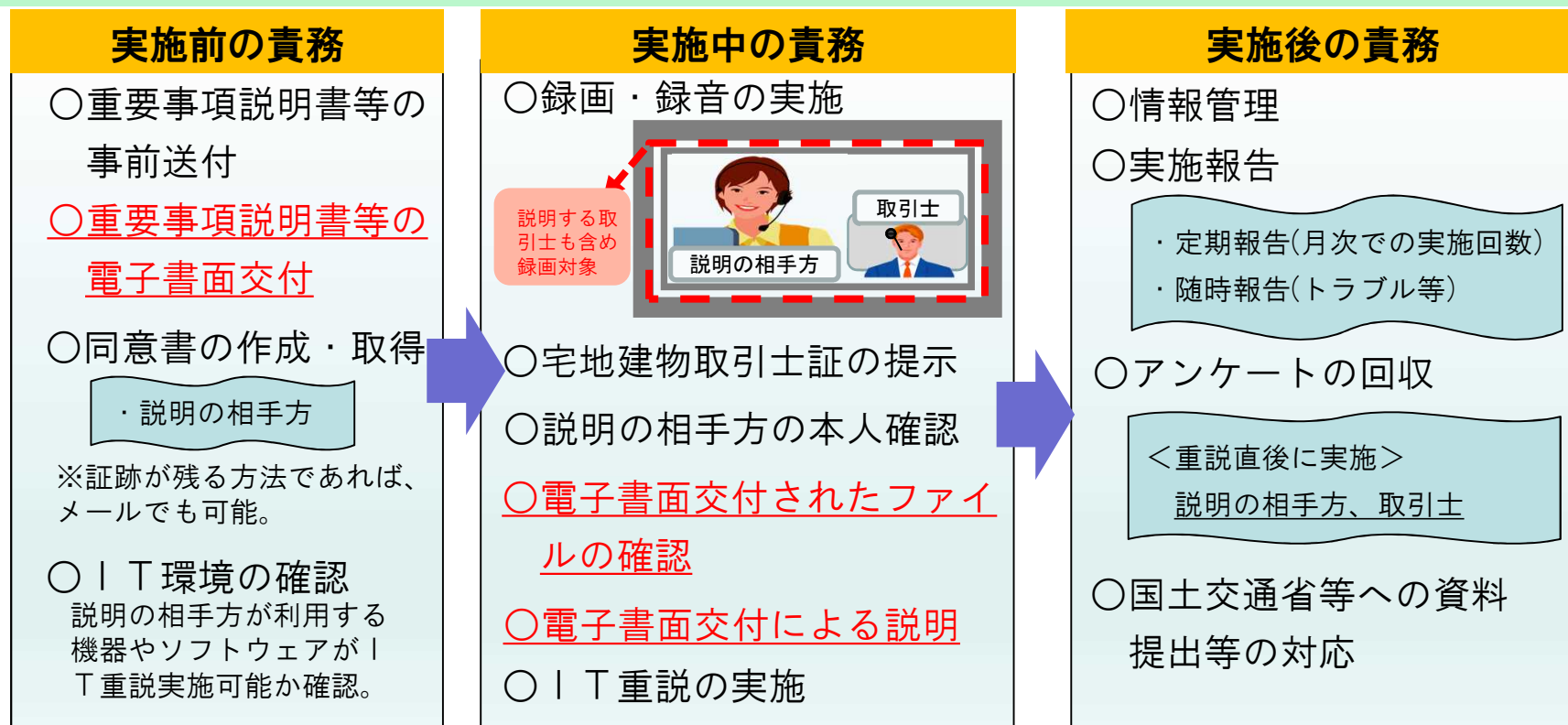


作成ポスター

社会実験の概要

- 実施期間：令和元年10月1日から12月31日、令和2年9月1日より令和3年3月31日（継続）
- 対象取引：賃貸取引（対象物件の制限は設けない）
- 実施方法：I T 重説により実施
- 活用ツール：（電子書面の交付）電子署名サービス等を利用
（I T 重説の実施）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）

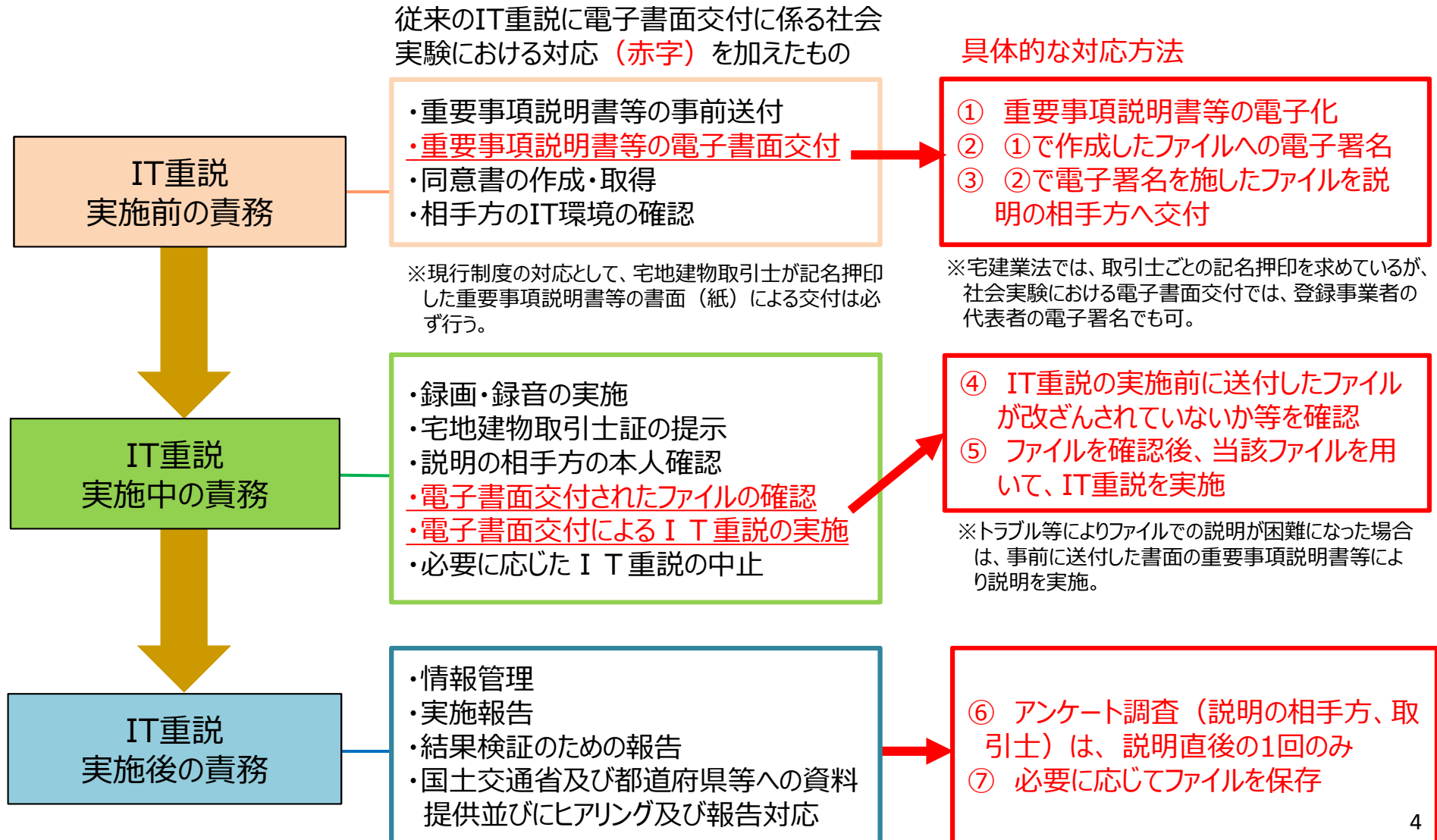
実施方法（赤字がI T 重説の実施に加えて電子書面交付により追加される項目）



※宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等の書面（紙）による交付は必ず行う。

社会実験の実施フロー

賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験では、従来のITを活用した社会実験における事業者の責務に加え、電磁的交付に係る新たな責務への対応が求められる



電子署名の実施と確認の流れ

社会実験で用いる電子署名の実施および確認の一例を以下に示す。

登録事業者



重要事項説明書等の電子ファイルの作成

- ①文書作成ソフトにより作成
 - ②電子ファイルを他の閲覧用の形式への変換により作成
 - ③紙の重要事項説明書をスキャナ等の画像読取装置により作成
- 上記、いずれかの方法により電子ファイルを作成する。



電子ファイルを自動で数値化し、暗号化



電子署名の実施

電子認証業務を行うサービス事業者（P8参照）のほとんどが、電子署名の実施から相手方への書面送付までを実施できるサービスを提供している。このようなサービスを活用する場合、サービス内で表示されるボタンをクリック等するだけで電子署名を実施することができる。これらの方法によらない場合、電子署名の生成等が必要となる。



ボタンのクリック等により電子署名を実施



電子署名済ファイルの交付

電子署名済みの電子ファイルを説明の相手方等にメール等により交付する。



説明の相手方



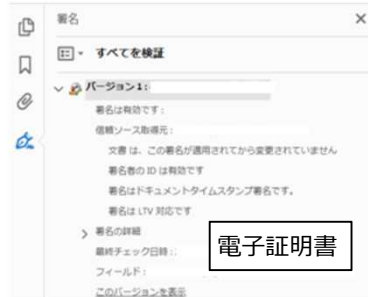
電子署名済ファイルの受領

電子署名済みの電子ファイルを受領する。



改ざんされていないことの確認

受領した電子ファイルについて、改ざんがなされていないことを確認する。確認はソフトウェアを利用して行うことができる。（P5参照）



※ここでは電子証明書を利用する例について、模式的に示したものである。

電子書面交付による
IT重説の実施

【参考】ITを活用した重要事項説明等に係る検討について（これまでの経緯）

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て、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＞

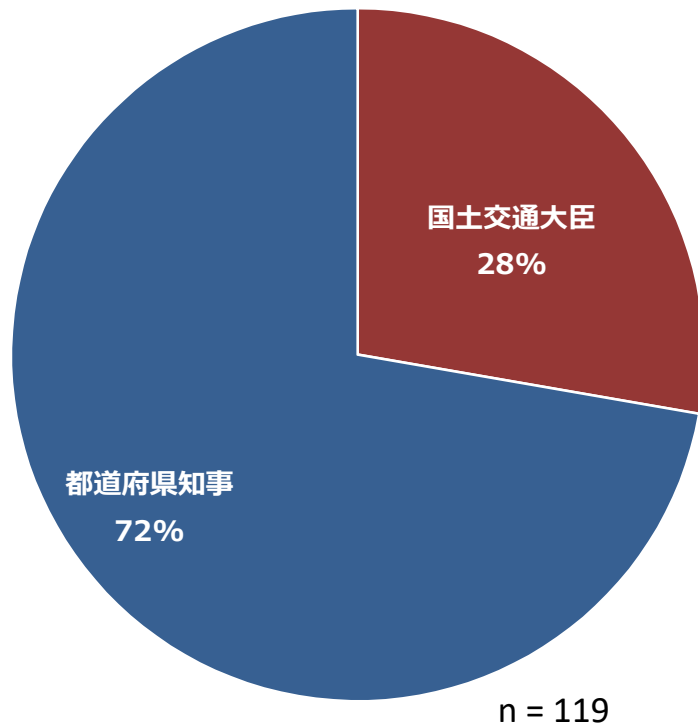
- ① インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。
- ② 契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討を行い、平成26年中に結論を得る。

国土交通省における検討の経緯

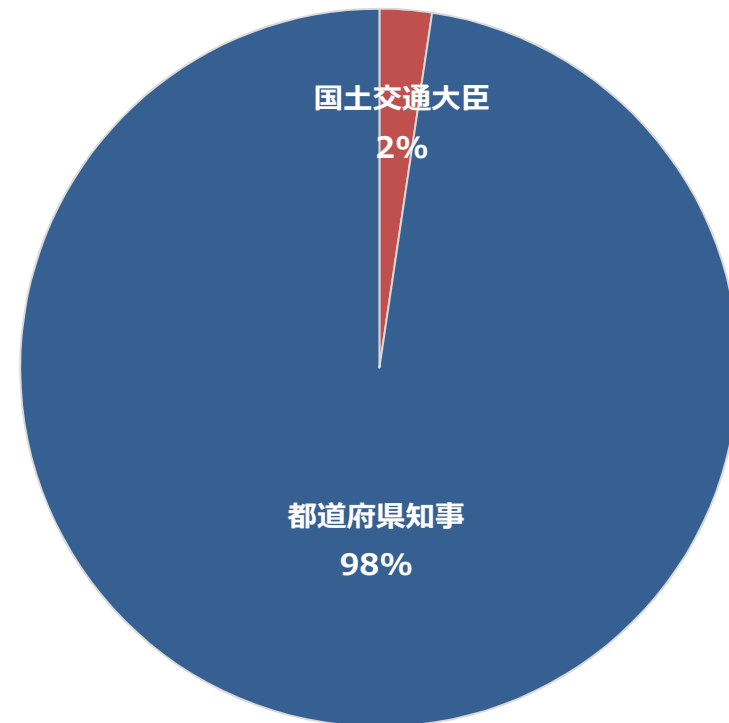
- ・平成26年4月～12月：「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」＜計6回開催＞（H27.1：最終とりまとめ公表）
- ・平成27年8月：最終とりまとめを受けて、賃貸取引及び法人間売買取引を対象としたIT重説に係る社会実験を開始。
- ・平成29年3月：「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」にて、賃貸取引を対象としたIT重説の本格運用と法人間売買取引を対象とした社会実験の継続を内容とするとりまとめを行った。
- ・平成29年10月：賃貸取引におけるIT重説の本格運用を開始。
- ・平成31年2月：「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討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

2. 全登録事業者(119事業者)の属性

＜参加事業者の免許種別＞

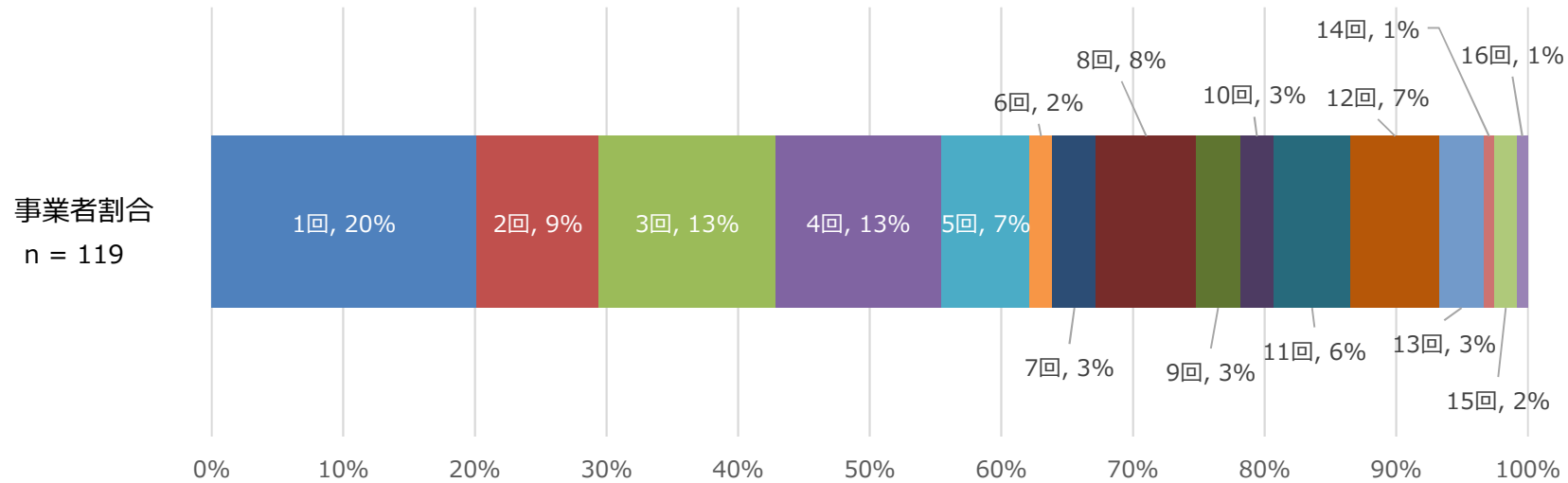


＜参考：全宅建業者＞

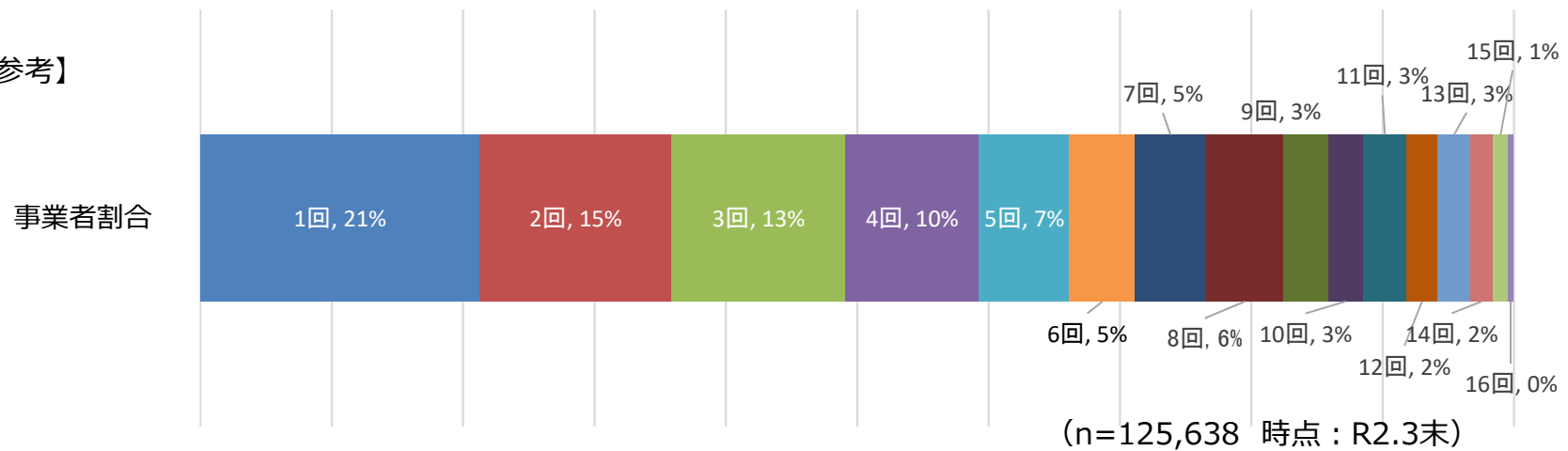


(n=125,638 時点：R2.3末)

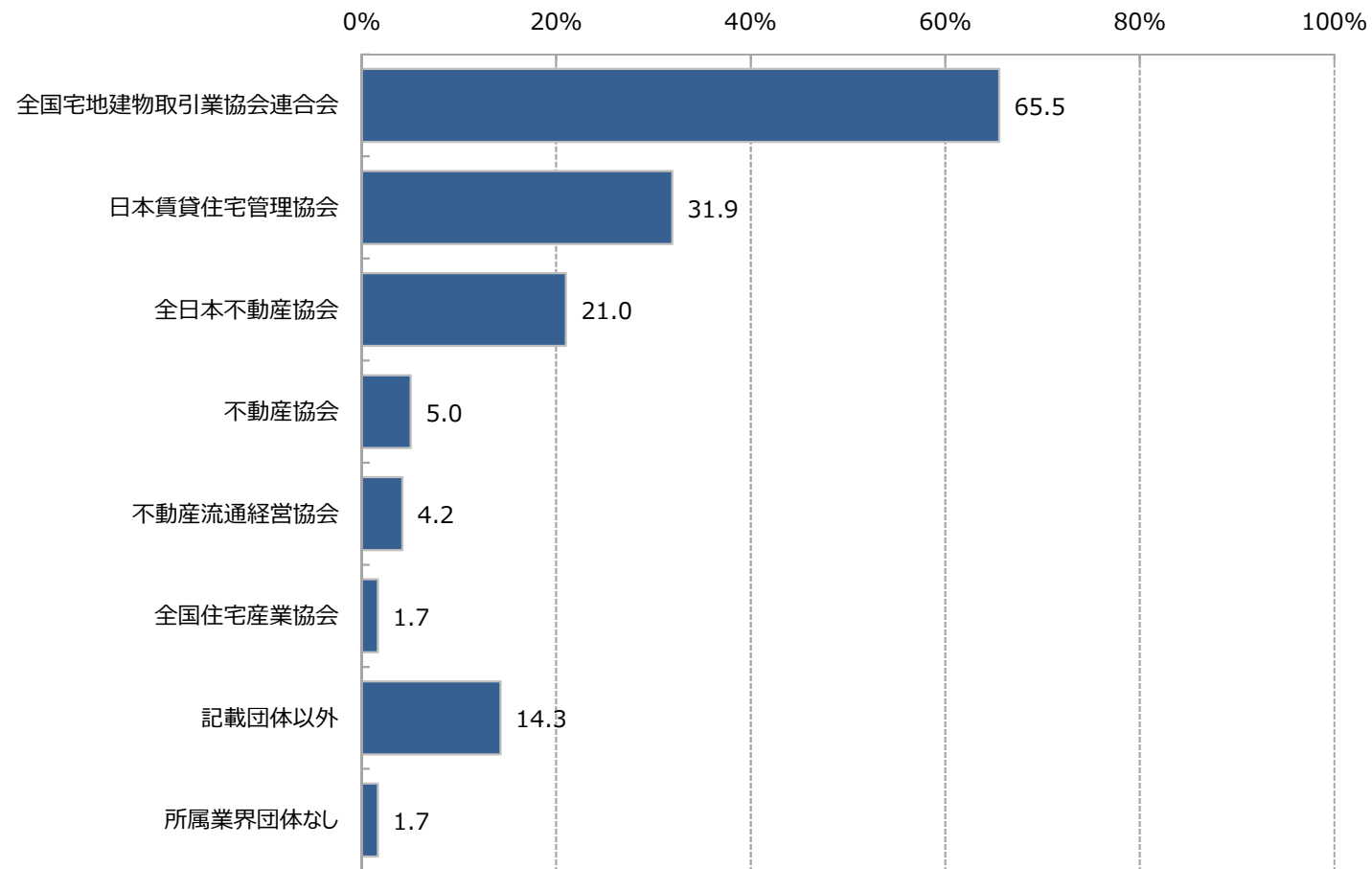
免許回次別の割合



【参考】



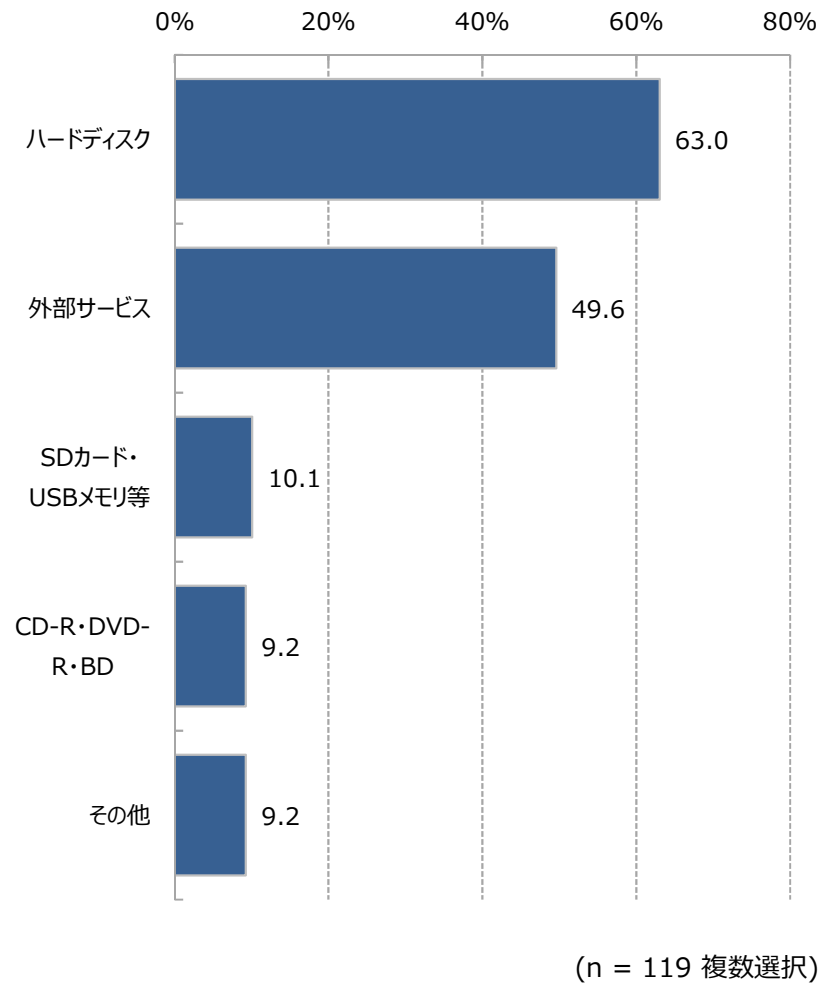
<所属団体>



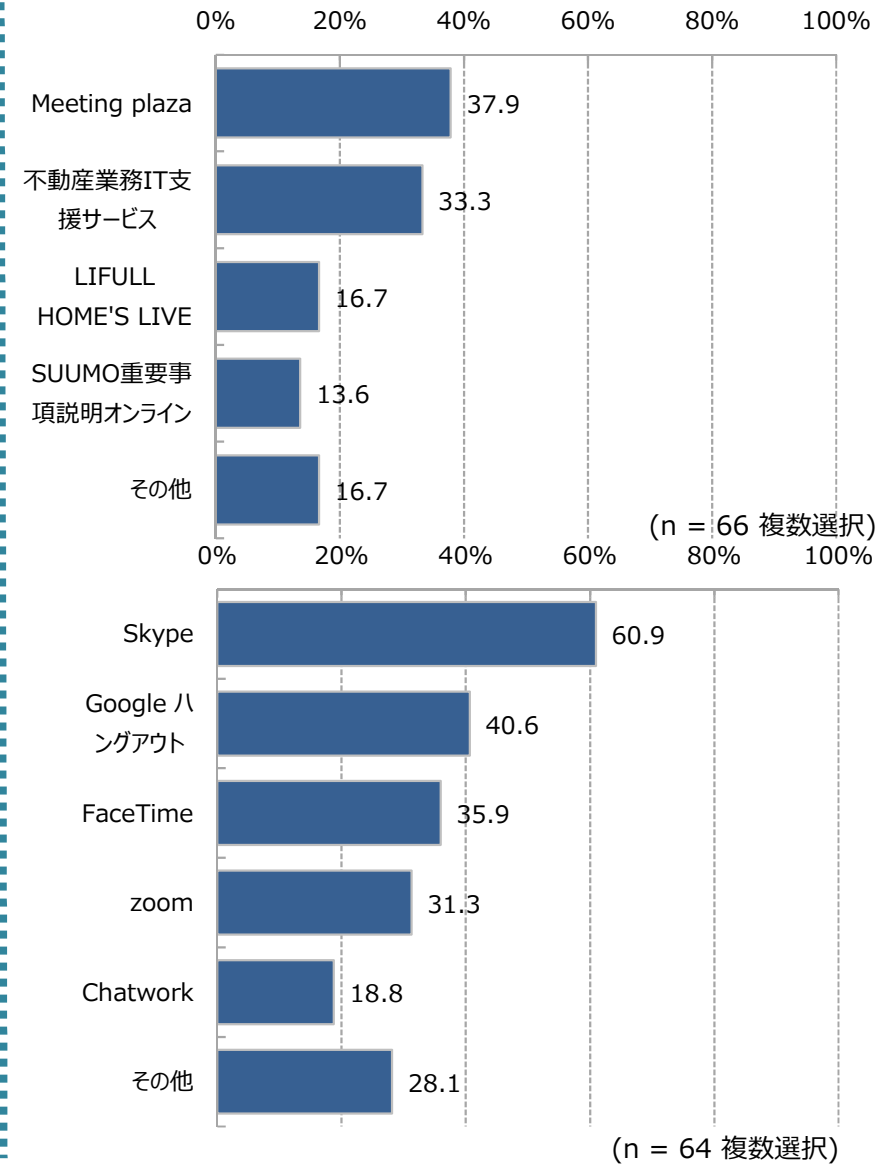
(n = 119 複数選択)

実施環境別の割合

電子書面の保存に用いる機器の種類



I T 重説に用いるソフトウェアの種類



3. 社会実験の実施結果

社会実験の実施経過（概要）

実施事業者数

- 社会実験の登録事業者119社（うち継続実施後の登録は6社）のうち、17社で実績あり。

社会実験実施

- 実施件数（アンケート回収件数）は、合計で118件（うち継続実施後は9件）。このうち、「35条の電子書面交付・説明、37条の電子書面交付」まで一連の手続きが完了したものが、97件（82.2%）である。
- 物件種別は、アパート・マンション（居住用）が115件（97.5%）、戸建て（居住用）1件、業務用建物2件であった。
- 説明の相手方の約9割（88.9%）が「スマートフォン」を利用して書面を閲覧。

トラブルの有無

- 社会実験のうち、15件でトラブルがあったと回答があった。
- トラブルはすべて、ガイドライン改正前に実施されたものであり、ガイドライン改定後はトラブルに関する報告はない。

今後の対応

- 令和3年1月25日：検証検討会
- 3月31日：継続社会実験の終了
（4月以降：継続社会実験の延長）

継続社会実験開始（R2.9）以降の実施件数が少ないため、実施を促進し、件数を増やしていく必要がある。

（1）目的

書面の電子化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、書面の電子化実施後のアンケートに協力を依頼し、実験中のトラブルの有無等をWeb回答により集計

（3）アンケート集計期間

令和元年10月～令和元年12月（3か月間）

令和2年9月～令和2年12月（社会実験は令和3年3月までの7か月間の予定）

（4）アンケート対象者

宅地建物取引士

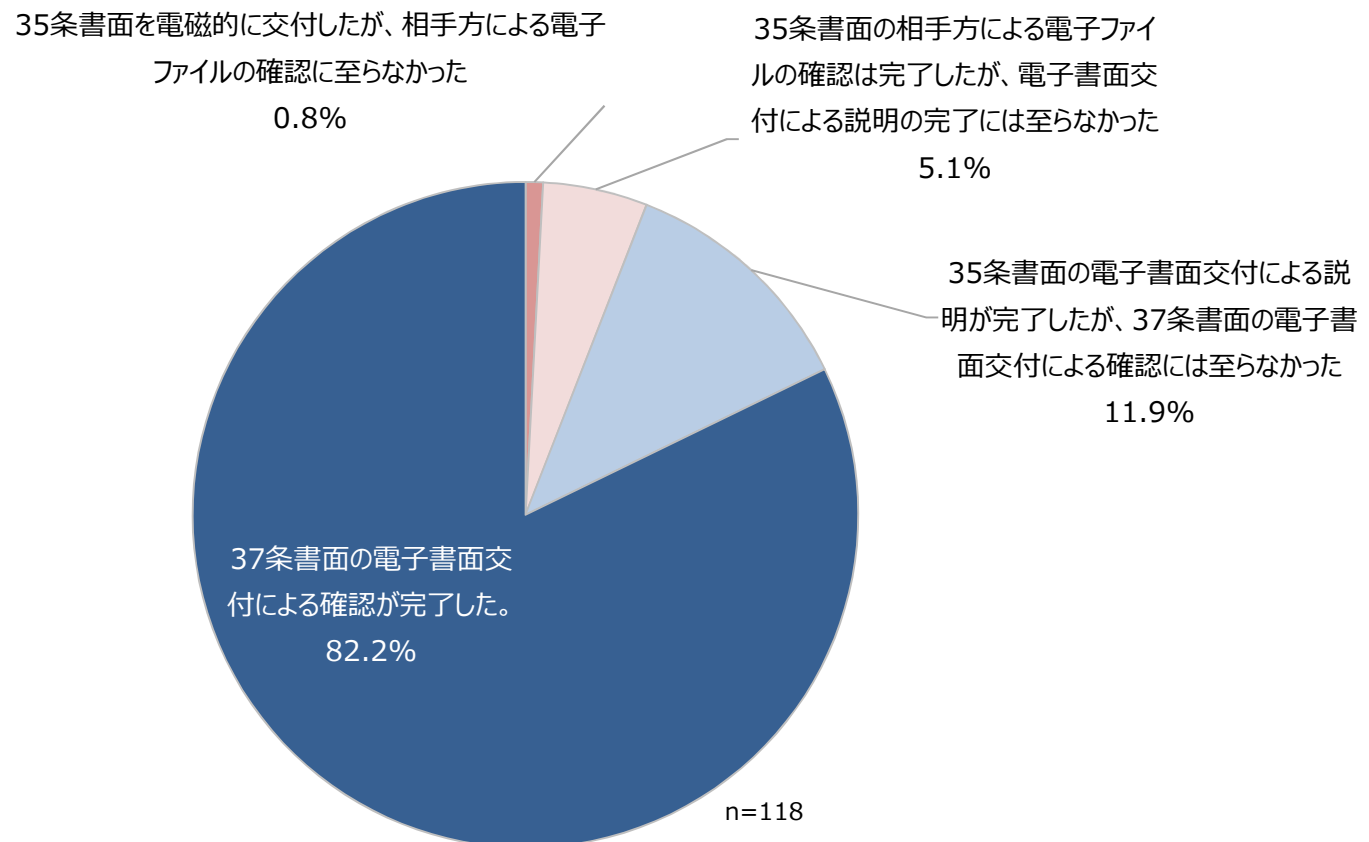
（5）回答数

118件（令和元年実施分109件 + 令和2年実施分9件）

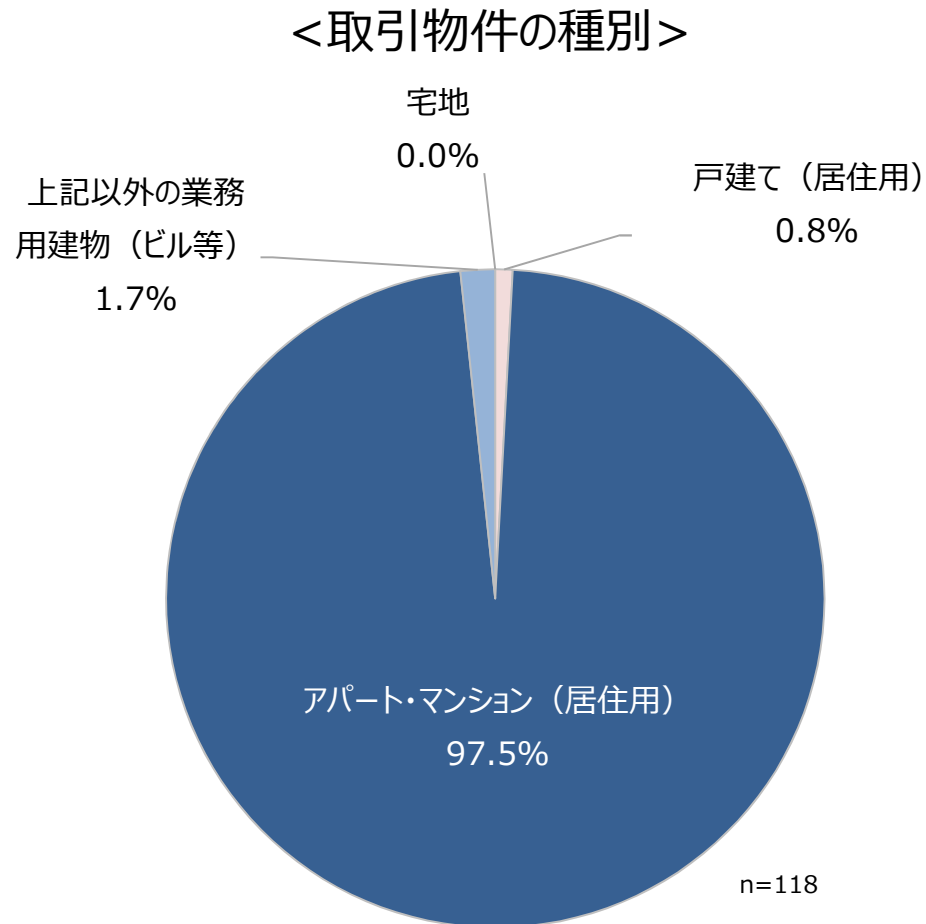
今回の社会実験で完了した項目

今回の社会実験で実施した内容では、約8割（82.2%）が「37条書面の電子書面交付による確認が完了した」との回答であった。「35条書面の電子書面交付による説明が完了したが、37条書面の電子書面交付による確認には至らなかった」との回答は、約1割（11.9%）であった。

<電子書面交付による確認が完了した項目>

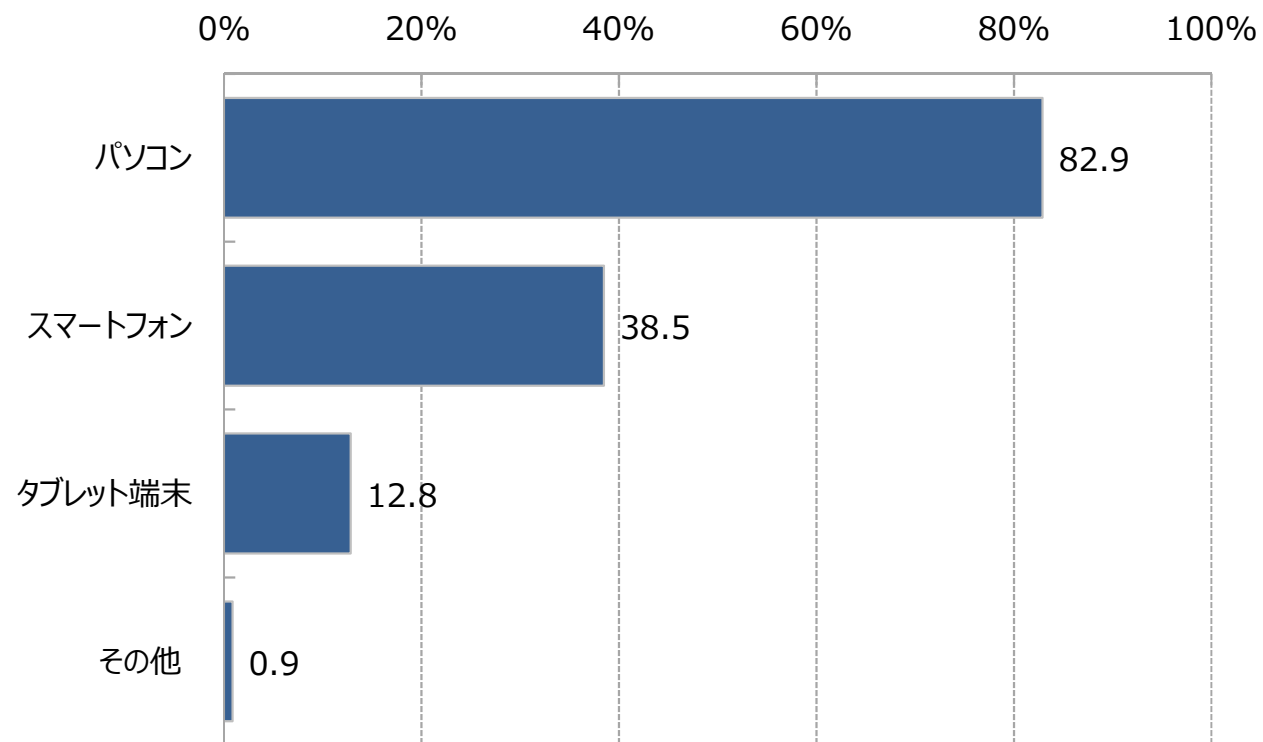


取引物件の種別では、「アパート・マンション（居住用）」が約10割（97.5%）であった。



今回の社会実験では、約8割（82.9%）が「パソコン」を利用して重要事項説明を実施した。

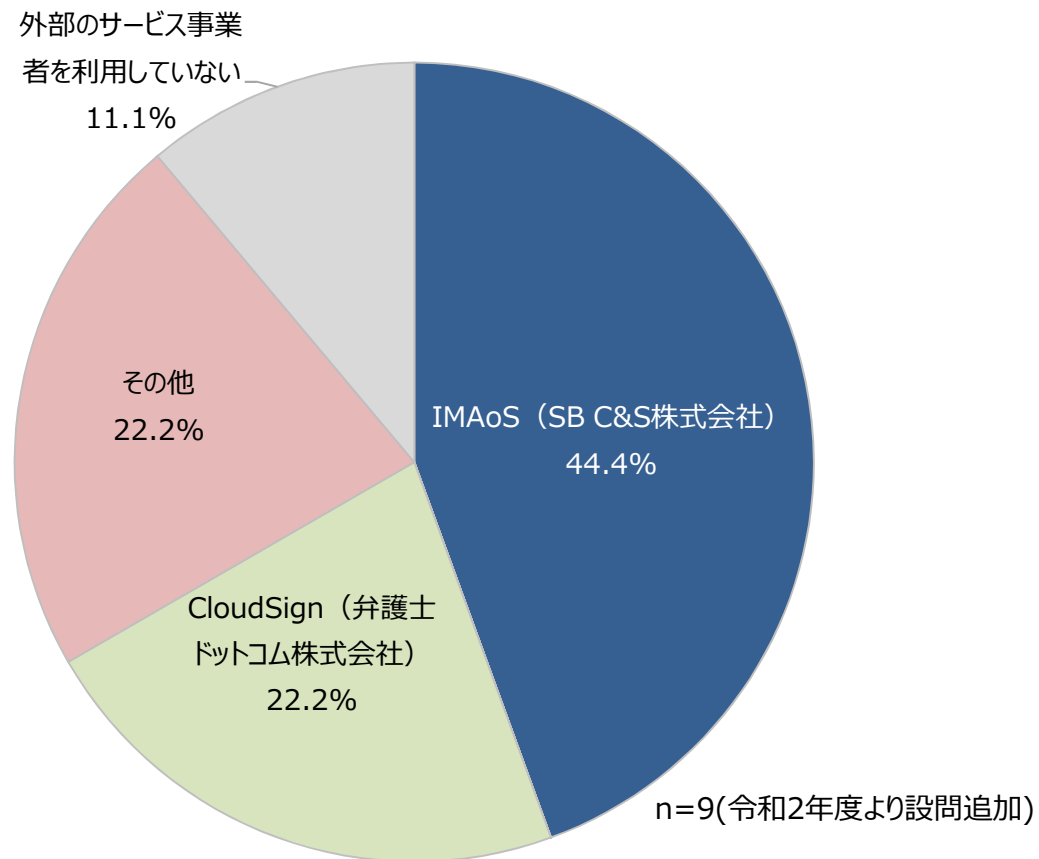
<使用した機材>



n=117（複数回答）
電子ファイルの確認に至らなかった1件を除く

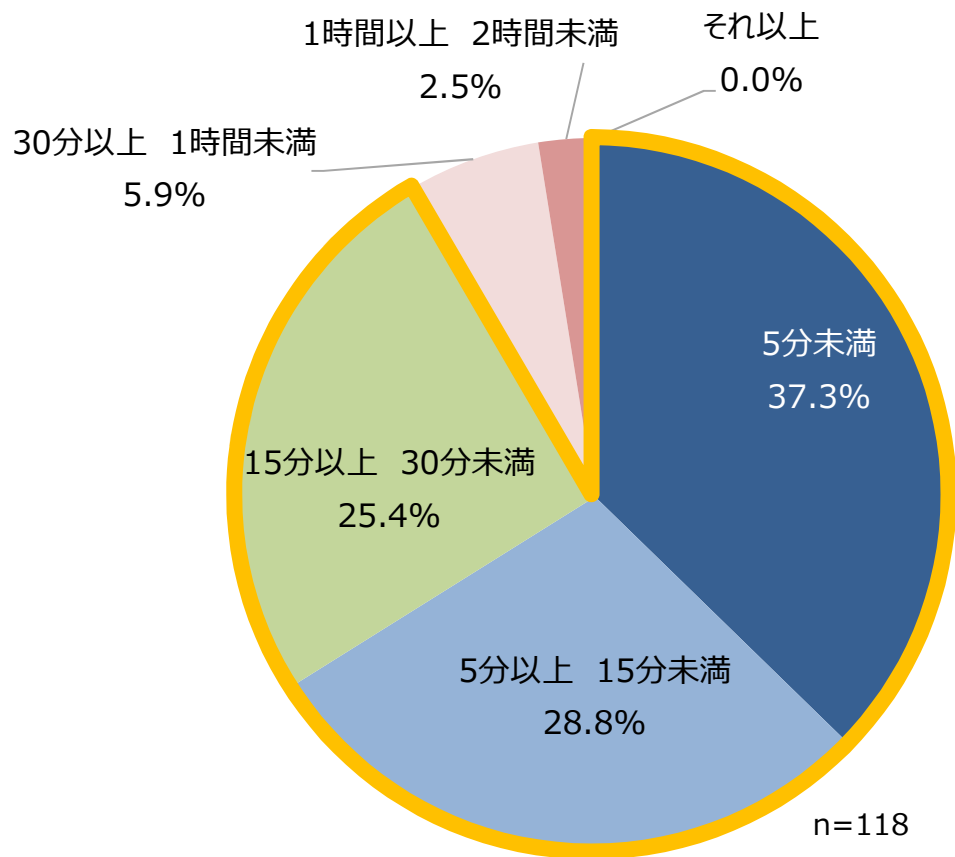
今回の社会実験では、4割強（44.4%）が「SB C&S株式会社」の電子署名サービス（IMaoSなど）を利用して実験を実施した。

<利用したサービス>



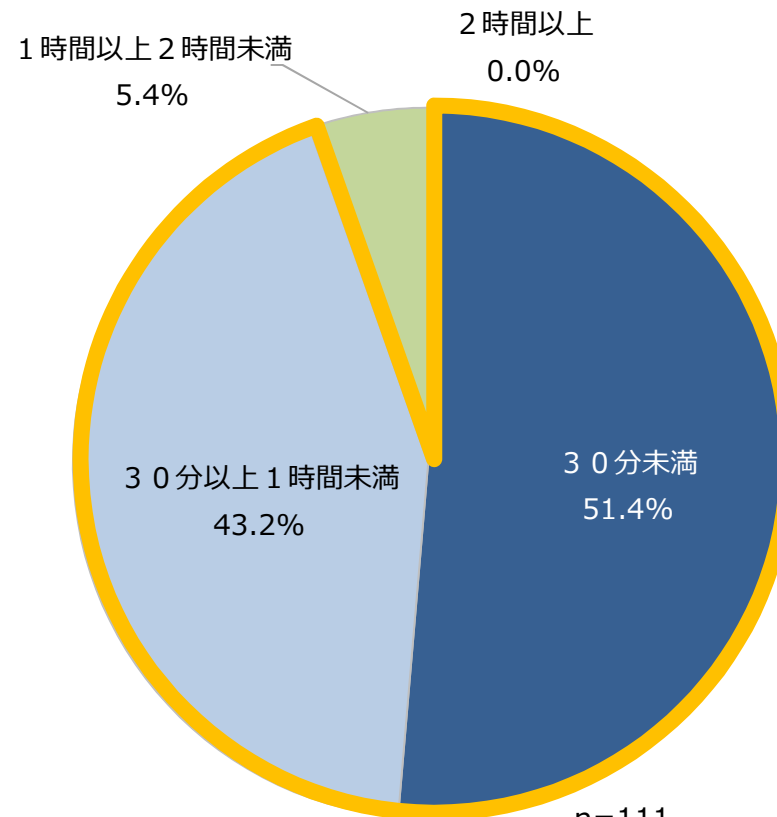
電子書面に改ざん防止措置等を施すのに要した時間は、「5分未満」が約4割（37.3%）、約3割（28.8%）が「5分以上15分未満」、「15分以上30分未満」が3割弱（25.4%）と回答した。

<電子書面の改ざん防止措置に要した時間>



重要事項説明に要した時間は、「30分未満」が約5割（51.4%）、「30分以上1時間未満」が4割強（43.2%）であった。

<重要事項説明に要した時間>

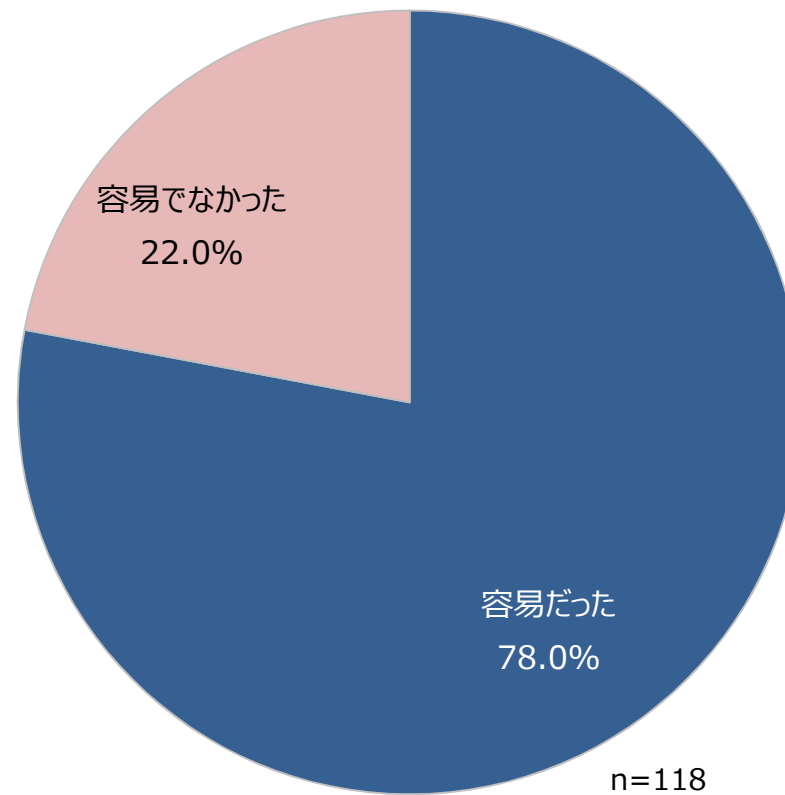


n=111

(交付した電子書面による説明が完了しなかった7件を除く)

電子書面の作成について、約8割（78.0%）が容易だったと回答した。

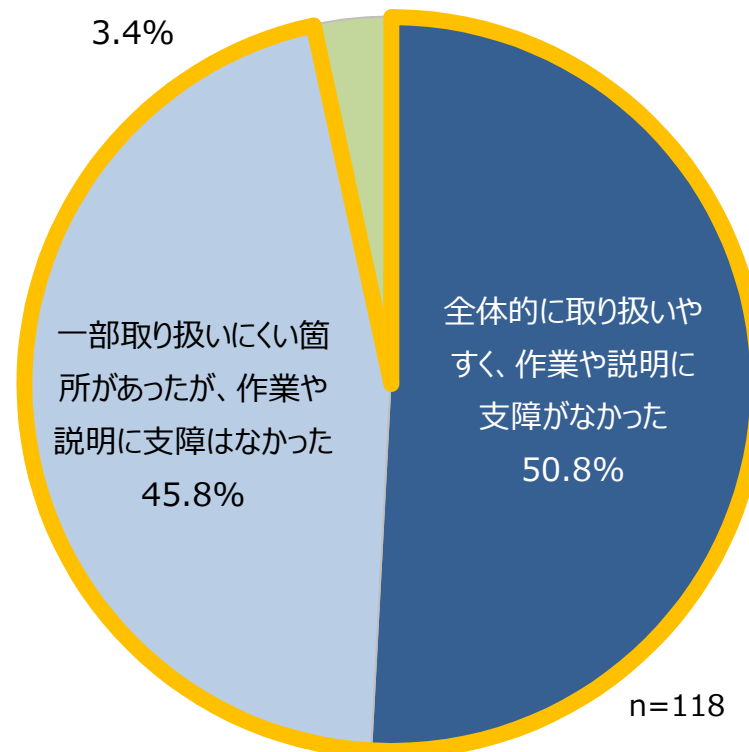
<電子書面の作成の容易さ>



電子書面の取り扱いについて、「全体的に取り扱いやすく、支障がなかった」とした回答が約5割（50.8%）であり、「一部取り扱いにくい箇所があったが、支障はなかった」とした回答が5割弱（45.8%）であった。

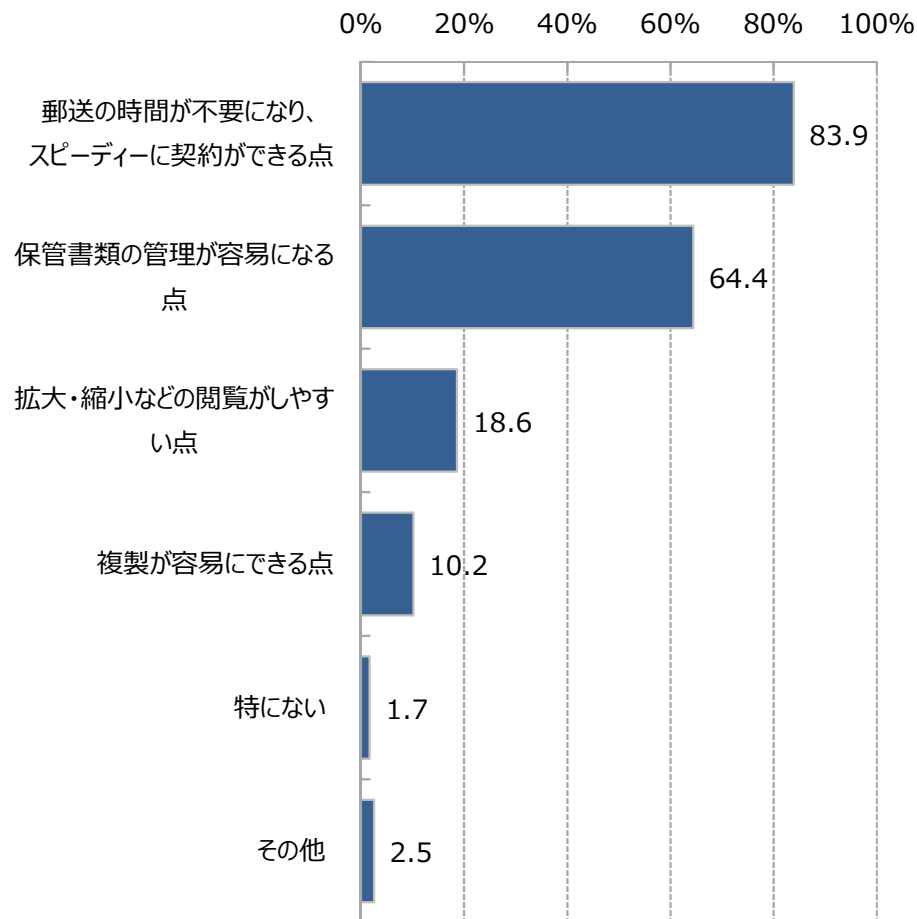
<電子書面の取り扱い>

全体的に取り扱いにくく、作業や説明に支障があったため、紙による処理を行った。



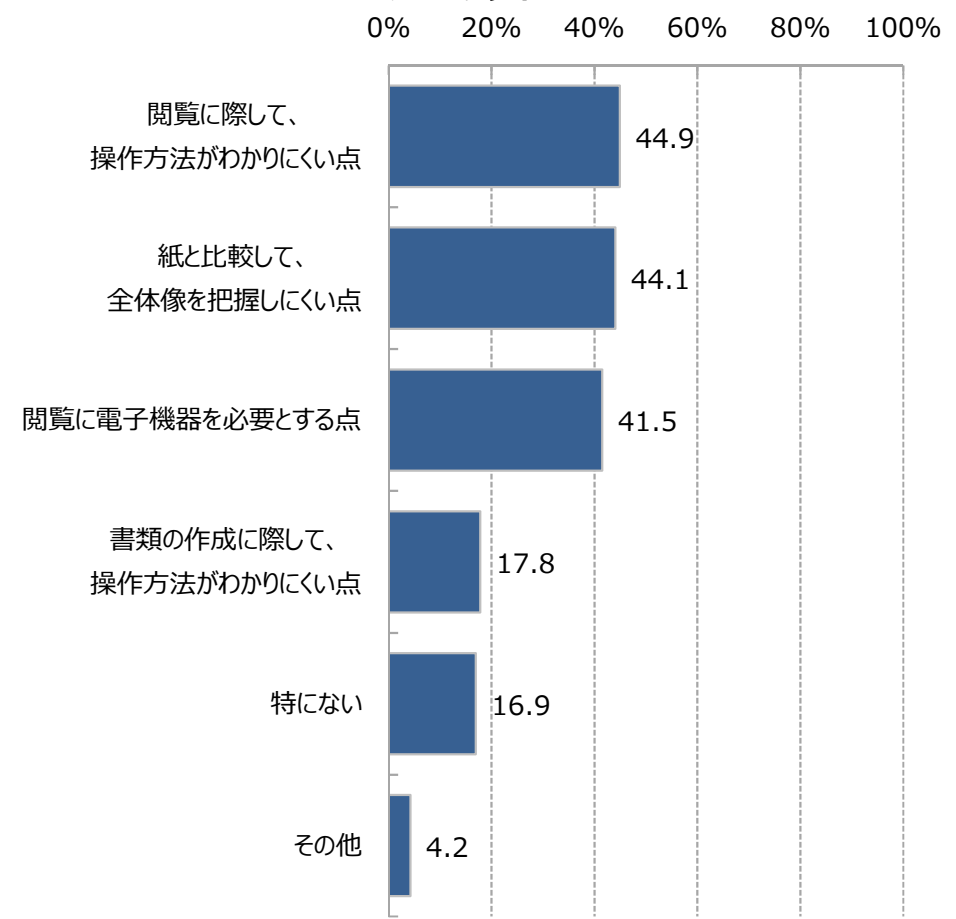
書面の電子化のメリットとして、8割強（83.9%）が時間の短縮が可能な点を挙げている。
一方、デメリットとして、4割強（44.9%）が操作方法がわかりにくい点を挙げている。

<メリット>



n=118 (複数回答)

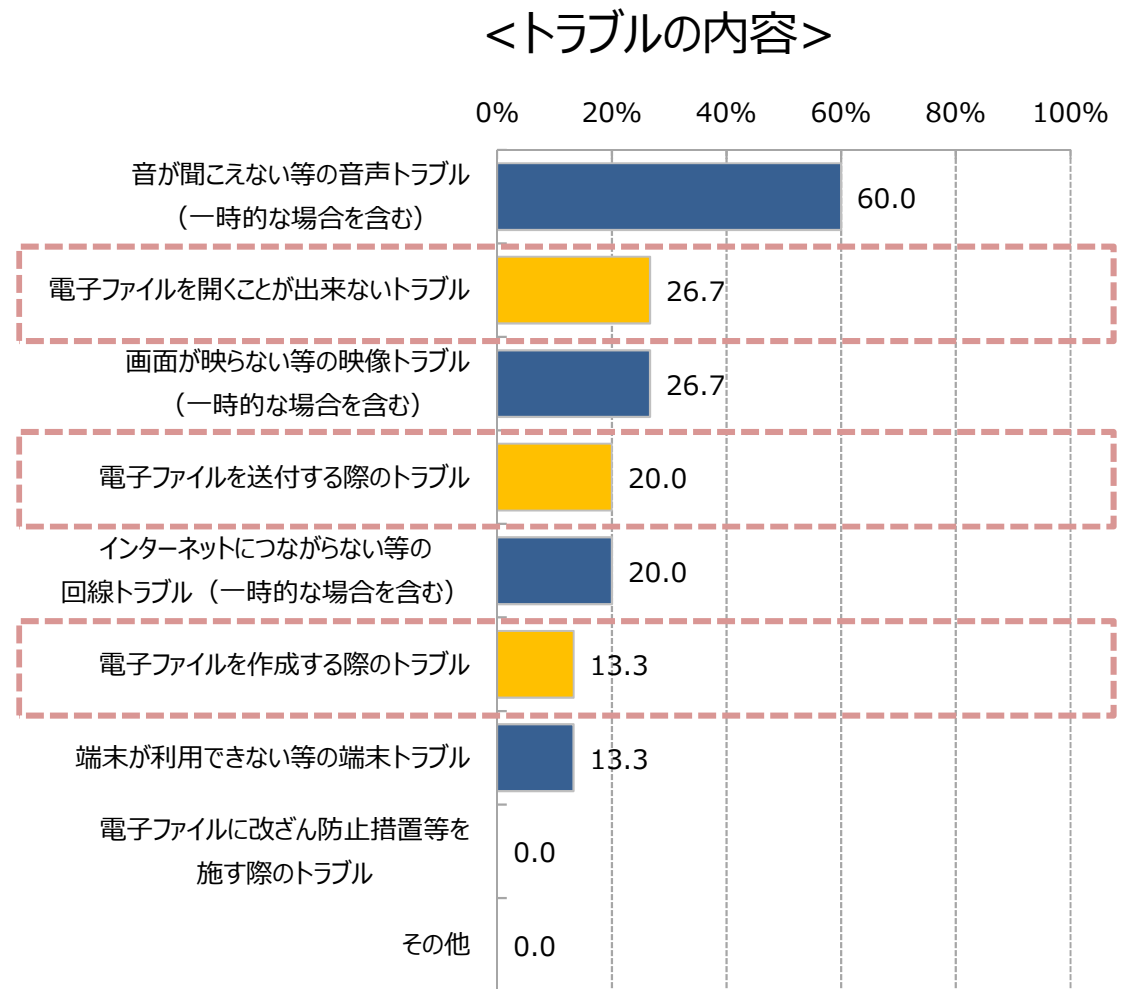
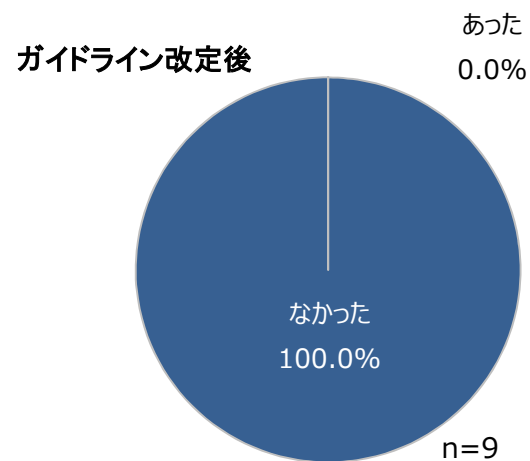
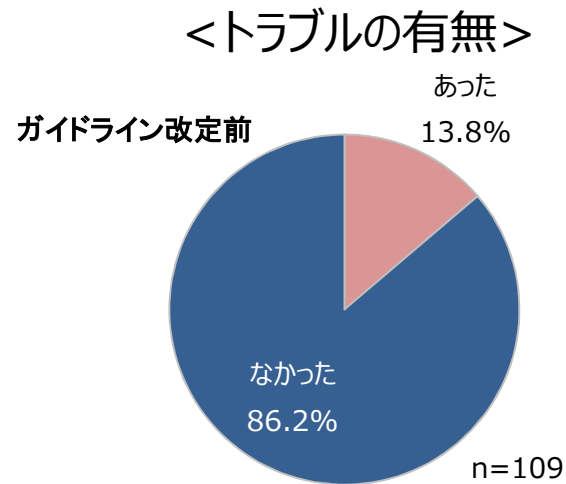
<デメリット>



n=118 (複数回答)

機器等のトラブルの有無

機器等のトラブルについて、9割弱（86.2%）が社会実験の実施に際して「トラブルがなかった」と回答し、「トラブルがあった」との回答は1割強（13.8%）であった。トラブルの内容は、約6割（60.0%）が、IT重説に伴う音声に関するトラブルであった。



※黄色は特に電子化された書面に関するトラブル

（1）目的

書面の電子化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、書面の電子化実施後のアンケートに協力を依頼し、実験中のトラブルの有無等をWeb回答により集計

（3）アンケート集計期間

令和元年10月～令和元年12月（3か月間）

令和2年9月～令和2年12月（社会実験は令和3年3月までの7か月間を予定）

（4）アンケート対象者

説明の相手方

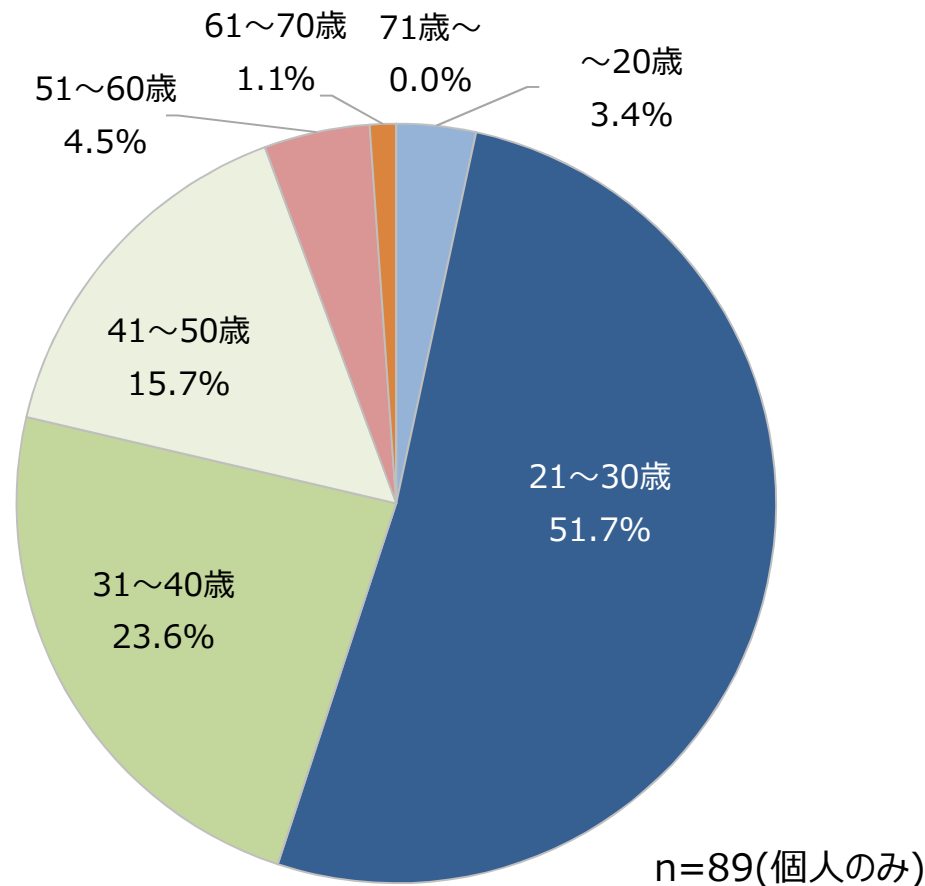
（5）回答数

90件(令和元年度88件+令和2年度2件)

説明の相手方の属性（年齢層）

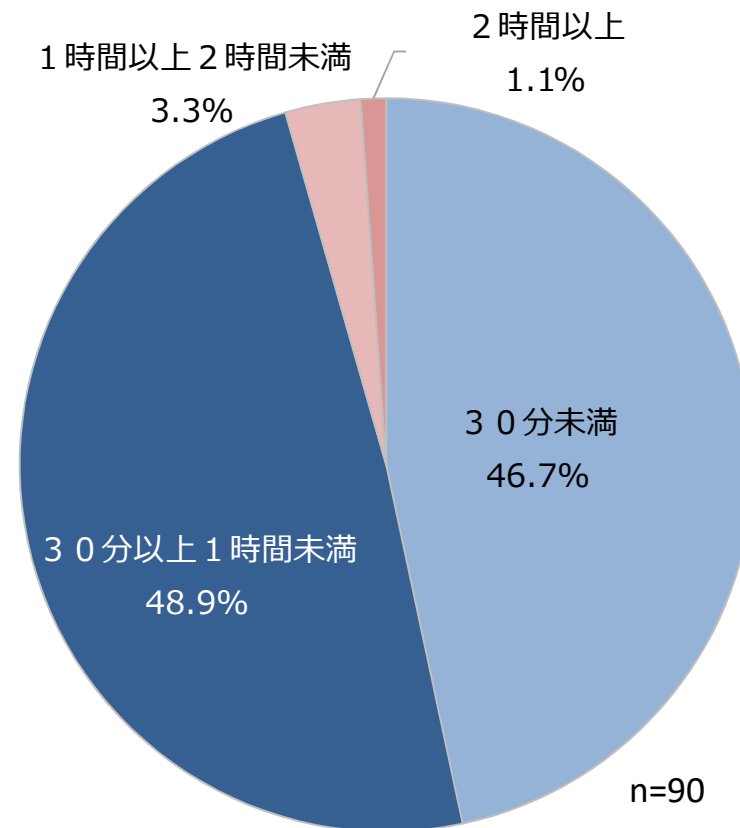
説明の相手方の年齢層は、「21～30歳」が約5割（51.7%）、「31～40歳」が2割（23.6%）、「41～50歳」が2割弱（15.7%）であり、「20歳以下」、「51～60歳」、「61～70」歳はごく少数（それぞれ、3.4%、4.5%、1.1%）であった。

<説明の相手方の属性>



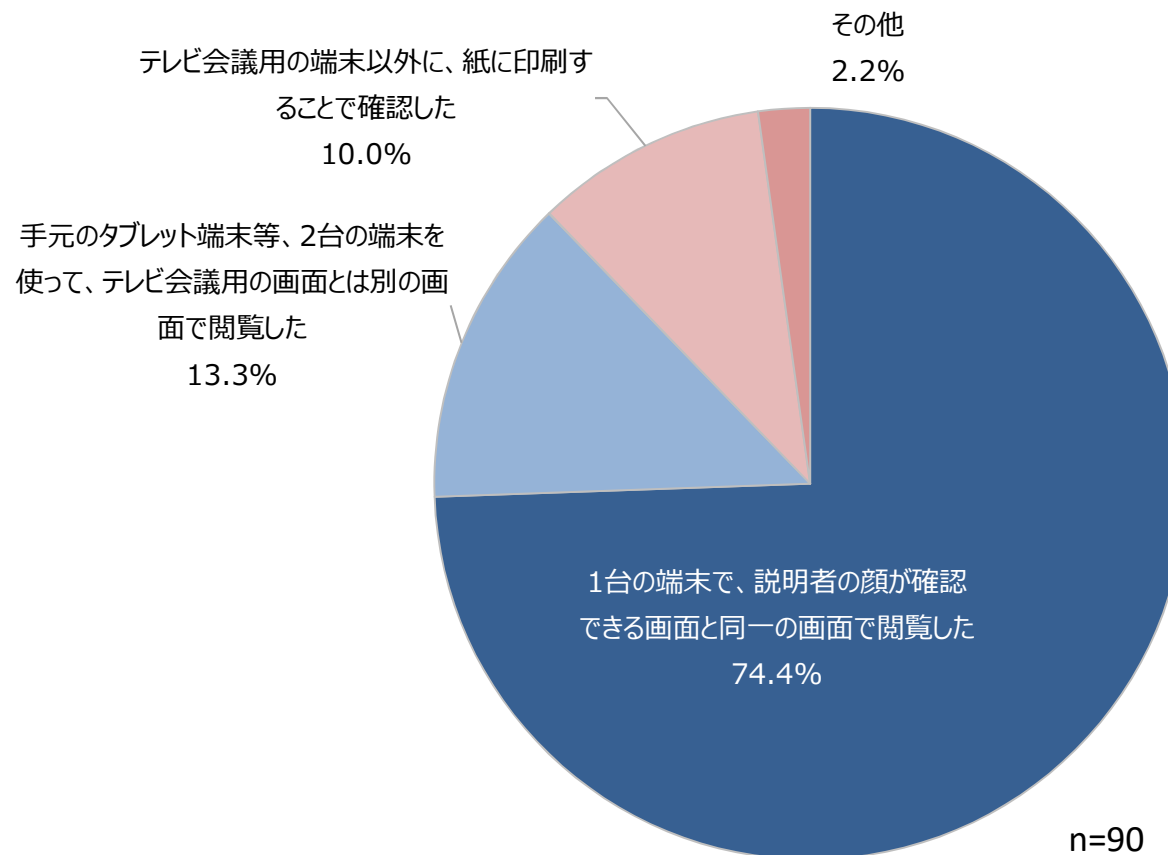
重要事項説明に要した時間は、「30分以上1時間未満」が約5割（48.9%）、「30分未満」が5割弱（46.7%）であった。「1時間以上2時間未満」、「2時間以上」とした回答はごく少数（それぞれ3.3%、1.1%）であった。

<重要事項説明に要した時間>



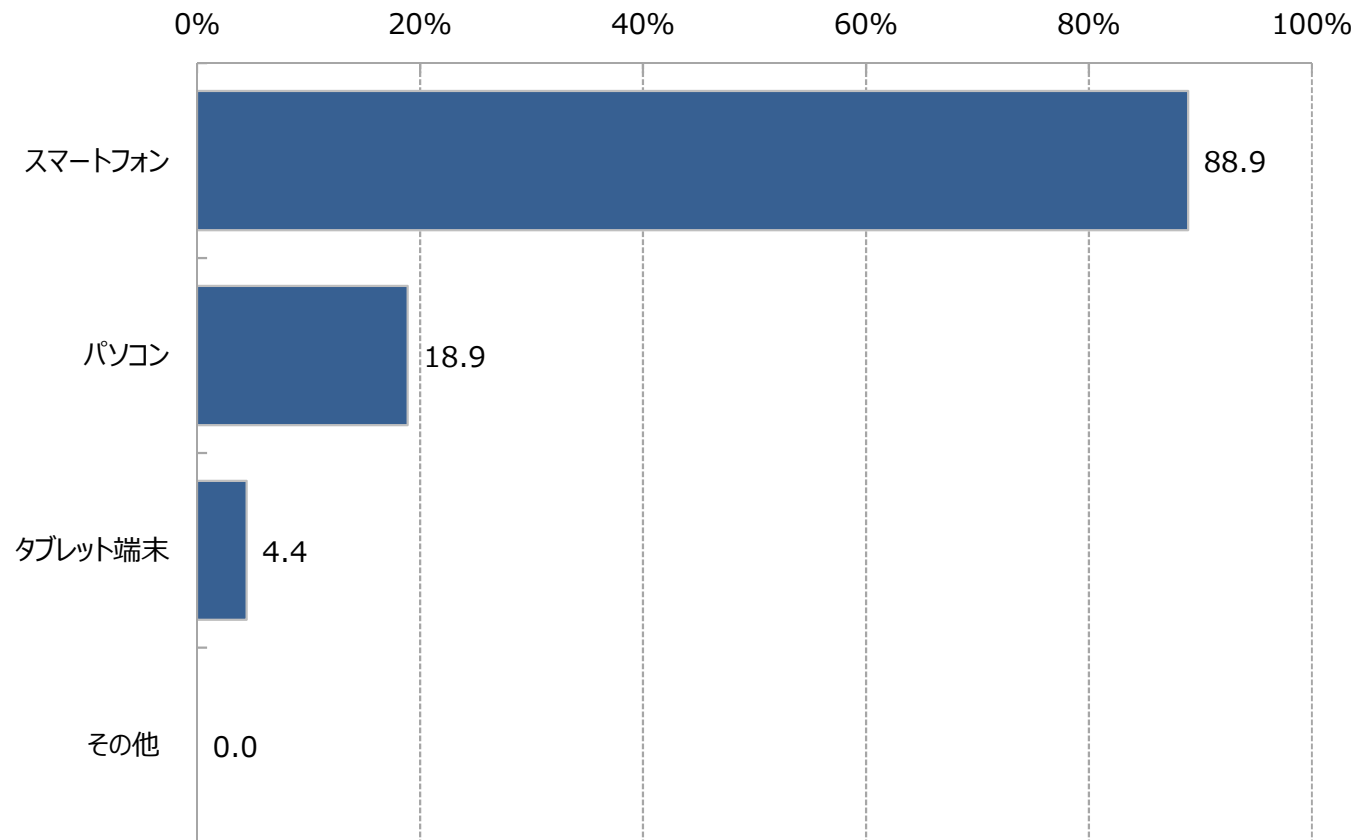
電子書面の閲覧・重要事項説明の実施は、7割強（74.4%）が「1台の端末で実施した」であった。「タブレット端末等を用いて2台の端末で実施した」は1割強（13.3%）であった。

<電子書面の閲覧方法>



電子書面の閲覧に用いた端末は、約9割（88.9%）が「スマートフォン」であった。

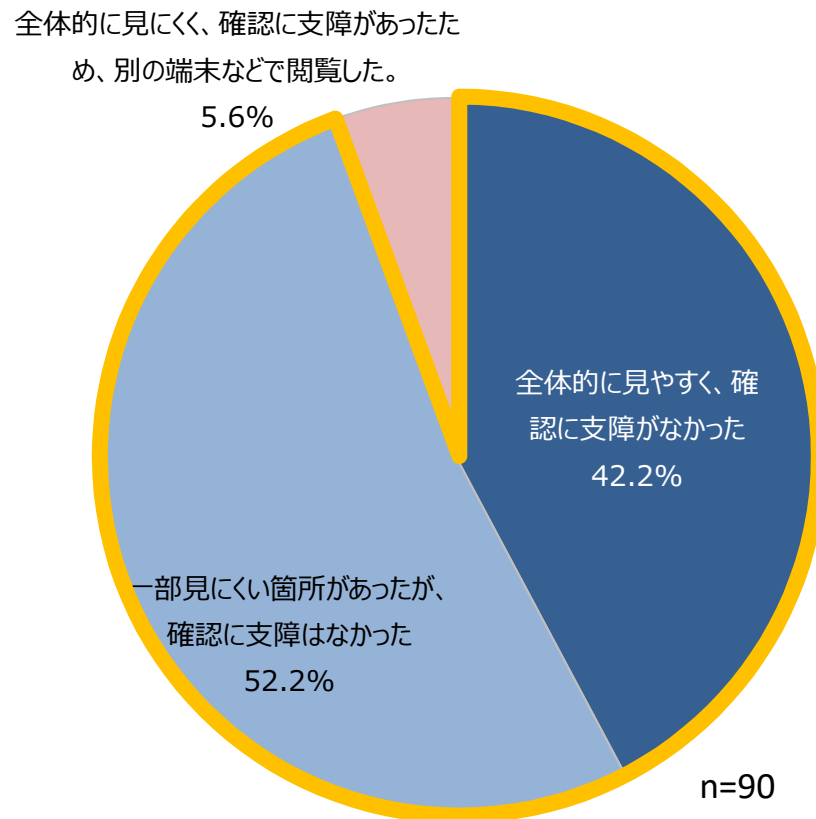
<使用した機材>



n=90（複数回答）

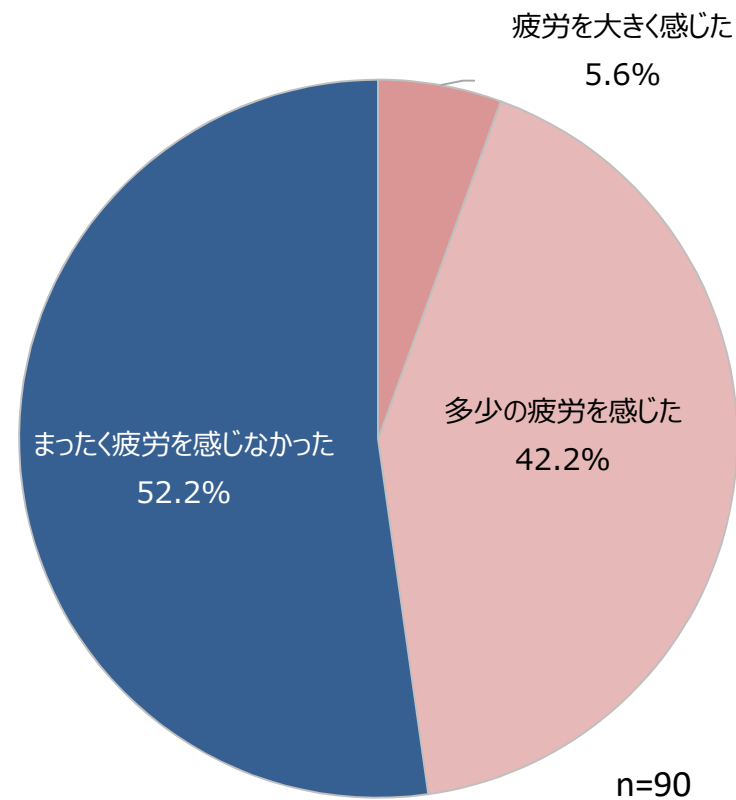
電子書面の見やすさについて、「確認に支障はなかった」との回答が、あわせて9割強(94.4%)であった。

<電子書面の見やすさ>



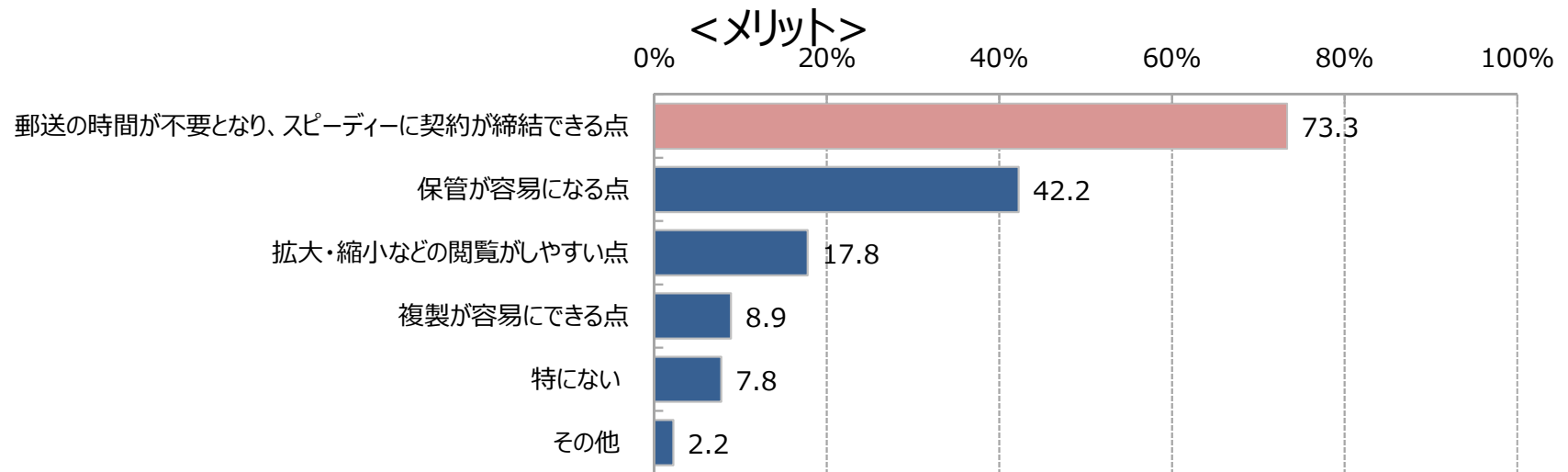
疲労感について、「まったく疲労を感じなかった」との回答が、約5割（52.2%）であった。「多少の疲労を感じた」との回答が、約4割（42.2%）あった。

<重要事項説明による疲労感>

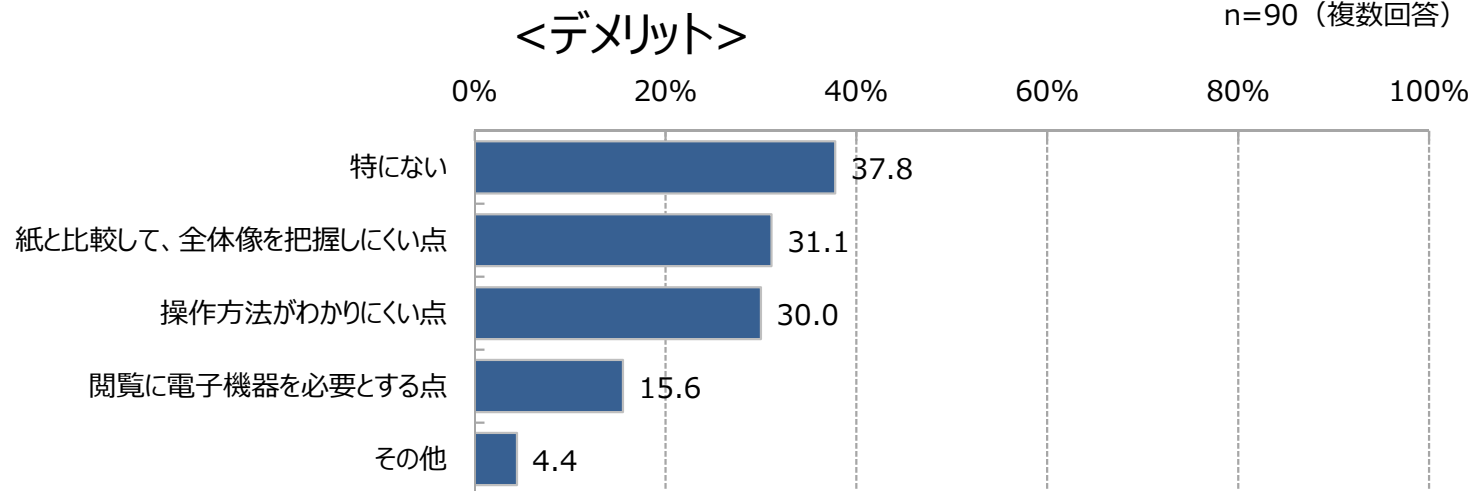


メリット、デメリット

書面の電子化のメリットとして、7割強（73.3%）が時間の短縮が可能な点を挙げている。一方で、デメリットとして、「特にない」が約4割（37.8%）と最も多かった。



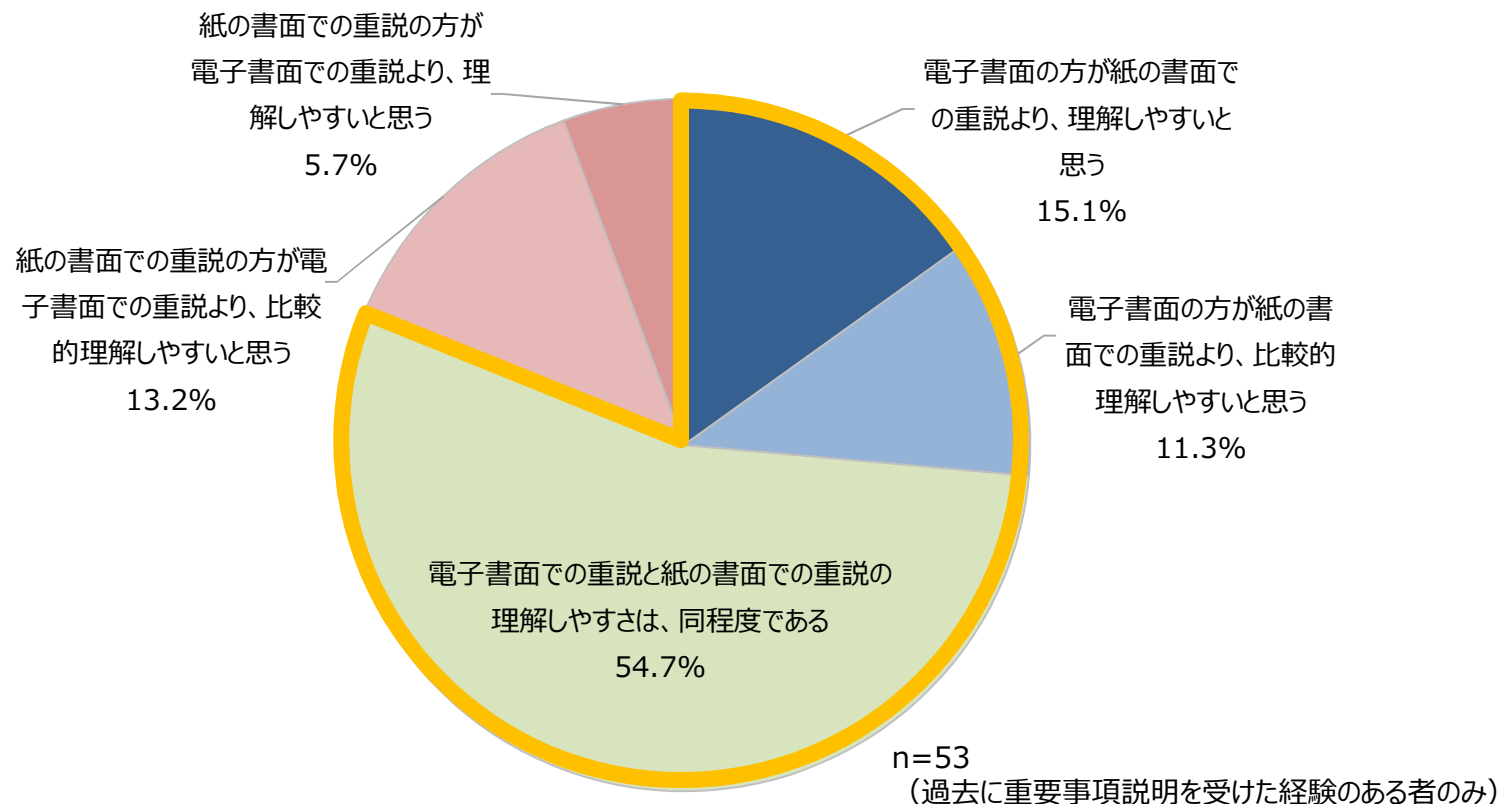
n=90（複数回答）



n=90（複数回答）

過去に重要事項説明を受けたことのある者のうち、5割強（54.7%）は、「電子書面による説明が、書面での説明と理解のしやすさでは同程度である」と回答した。「電子書面による説明が理解しやすい」との回答が合わせて3割弱（26.4%）であり、同程度以上との回答が約8割（81.1%）であった。

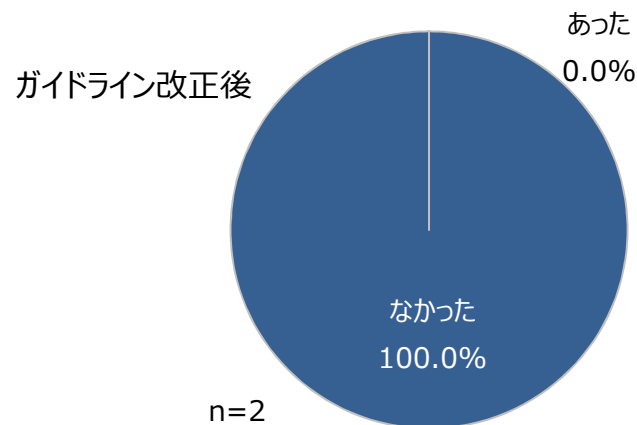
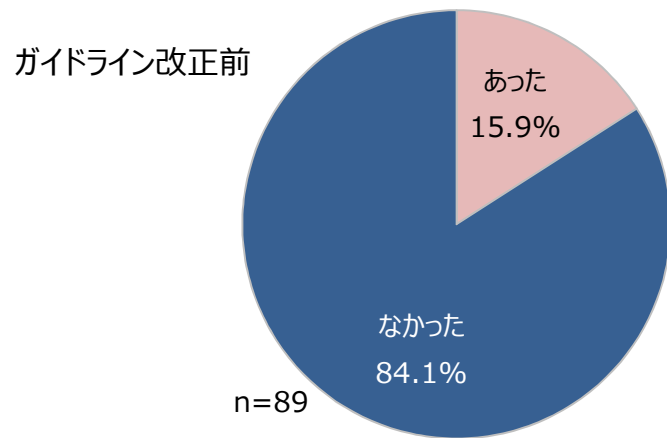
<電子書面と紙の書面による理解の比較>



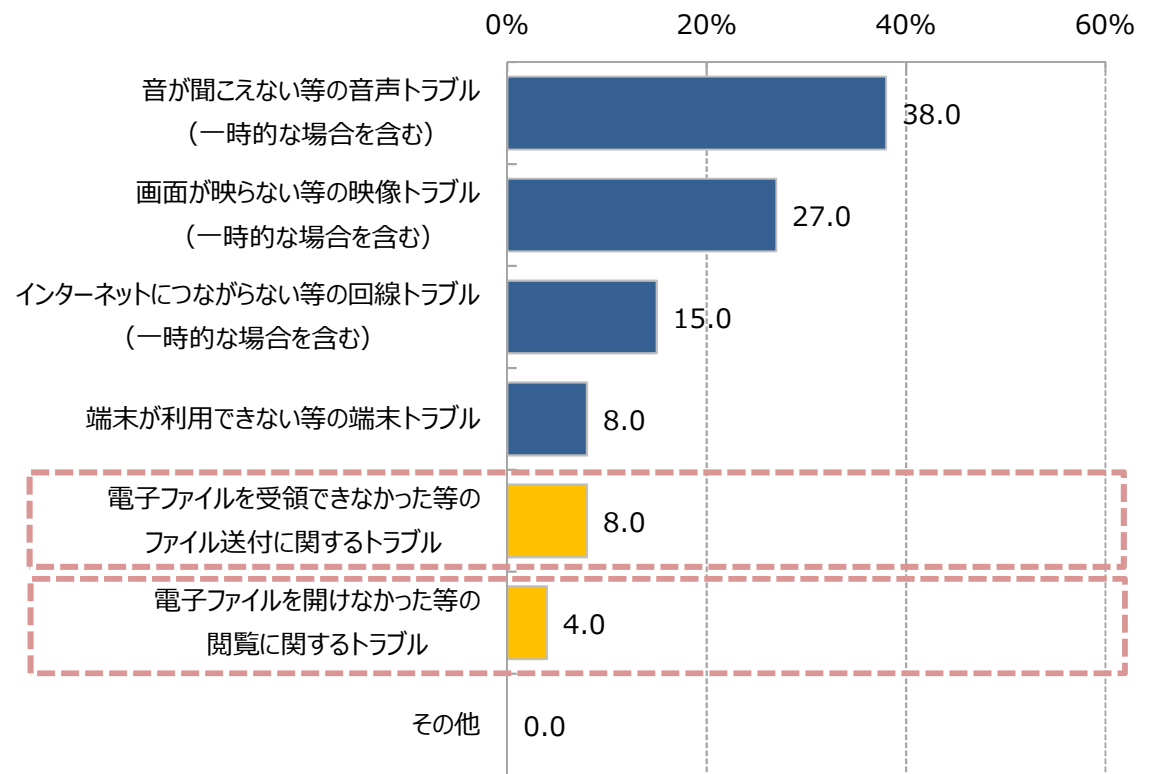
機器等のトラブルの有無

ガイドラインの改正前に、2割弱（15.7%）であった「トラブルがあった」との回答は、ガイドラインの改正後、現在まで0となっている。改正前のトラブルの内容は、画面・音声に関するトラブルが最も多かった。

<トラブルの有無>



<トラブルの内容>



※黄色は特に電子化された書面に関するトラブル

n=14 (複数回答)

今後の利用意向については、電子書面による説明を「受けたい」との回答が、5割弱（45.6%）であり、「受けたくない」との回答は、約1割（10.0%）であった。

<今後も電子書面による説明を受けたいか>

