

第7回 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

議事次第

日時：令和3年1月25日（月）15：00～17：00

場所：WEB会議

事務局：TKP新橋カンファレンスセンター13B会議室

東京都千代田区内幸町1-3-1 幸ビルディング

1. 開会

2. 議事

(1) 賃貸取引におけるIT重説の実施状況について

(2) 賃貸取引における重要事項説明書等の電子化に係る社会実験の実施状況について

(3) 売買取引におけるIT重説に係る社会実験の結果について

(4) 社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について

3. 閉会

(配付資料)

- ・資料1 委員名簿
- ・資料2 賃貸取引におけるIT重説の実施状況について
- ・資料3 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）
- ・資料4 個人を含む売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験【結果報告】
- ・資料5 社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について
- ・参考資料 不動産取引のオンライン化について

(座長)

- ・中川 雅之 日本大学 経済学部 教授

(委員)

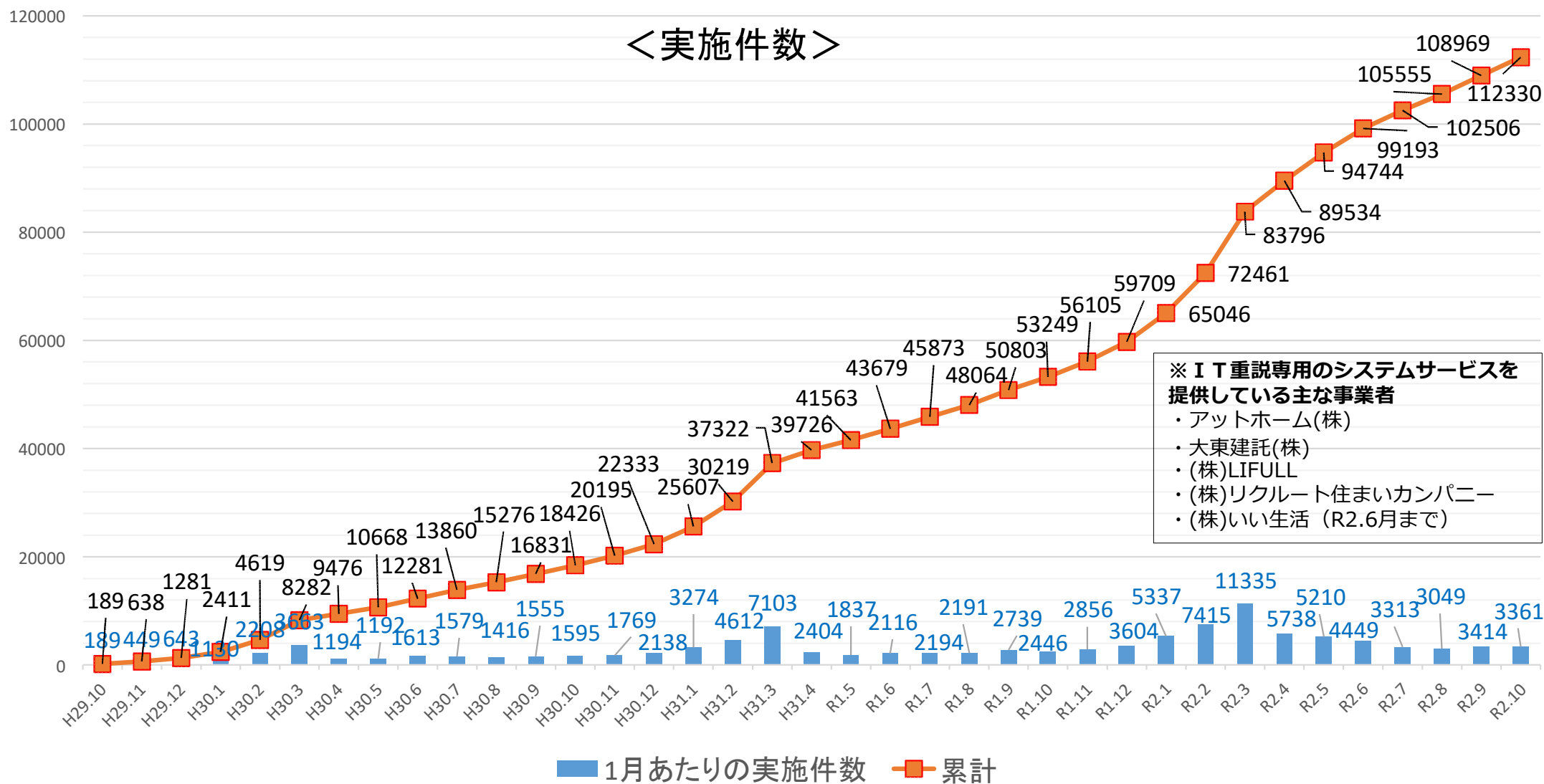
- ・秋山 始 (公社) 全日本不動産協会 専務理事
- ・池本 洋一 (株) リクルート住まいカンパニー SUUMO リサーチセンター長
- ・伊橋 孝幸 (一社) 不動産流通経営協会
- ・稲葉 和久 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- ・草間 時彦 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
- ・熊谷 則一 弁護士
- ・小山 浩志 (一社) 全国住宅産業協会 政策委員会 委員長
- ・沢田 登志子 (一社) ECネットワーク 理事
- ・清水 三紀 東京都 住宅政策本部 住宅企画部 適正取引促進担当課長
- ・杉谷 陽子 上智大学 経済学部 教授
- ・関 聡司 (一社) 新経済連盟 事務局長
- ・土田 あつ子 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
消費生活研究所 主任研究員
- ・中戸 康文 (一財) 不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員
- ・森川 誠 (一社) 不動産協会 理事 事務局長

(オブザーバー)

- ・内閣官房 IT総合戦略室
- ・(公財) 不動産流通推進センター

(委員名は五十音順)

- ・平成29年10月からの本格運用開始以降、IT重説専用システムサービスを提供している主な事業者^(※)のシステムを介して実施された件数は合計で、**112,330件（令和2年10月30日現在）**。
- ・免許行政庁等に対するIT重説を起因としたトラブルの相談件数は**0件**。



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）
「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）



The poster is titled "社会実験 電子書面による交付 IT重説により実施!" (Social Experiment: Delivery by Electronic Documents, Implemented by IT Heavy Explanation!). It features a man and a woman at a computer. The main text reads: "賃貸取引における重要事項説明書等(35条,37条書面[※])の電磁的方法による交付(電子書面交付)に係る社会実験開始!" (Start of social experiment for delivery of important matters explanation documents etc. (35 articles, 37 articles paper) by electronic method (electronic document delivery)).

It includes a flowchart for "電子書面交付に係る社会実験のフロー" (Flow of social experiment for electronic document delivery) and "社会実験の対象" (Target of social experiment). The target is "個人・法人を問わず賃貸取引が対象です。" (Targets both individuals and corporations for rental transactions). The implementation period is "令和元年10月1日～12月31日(予定)です。" (October 1, 2019 to December 31, 2019 (tentative)).

At the bottom, it lists "賃貸取引" (Rental transactions), "電子書面" (Electronic documents), and "インターネットなどを活用して重要事項説明を行います。" (Using the Internet etc. to provide important matters explanation). It also mentions "このマークが印刷のお店で開示しております。" (This mark is displayed at print shops).

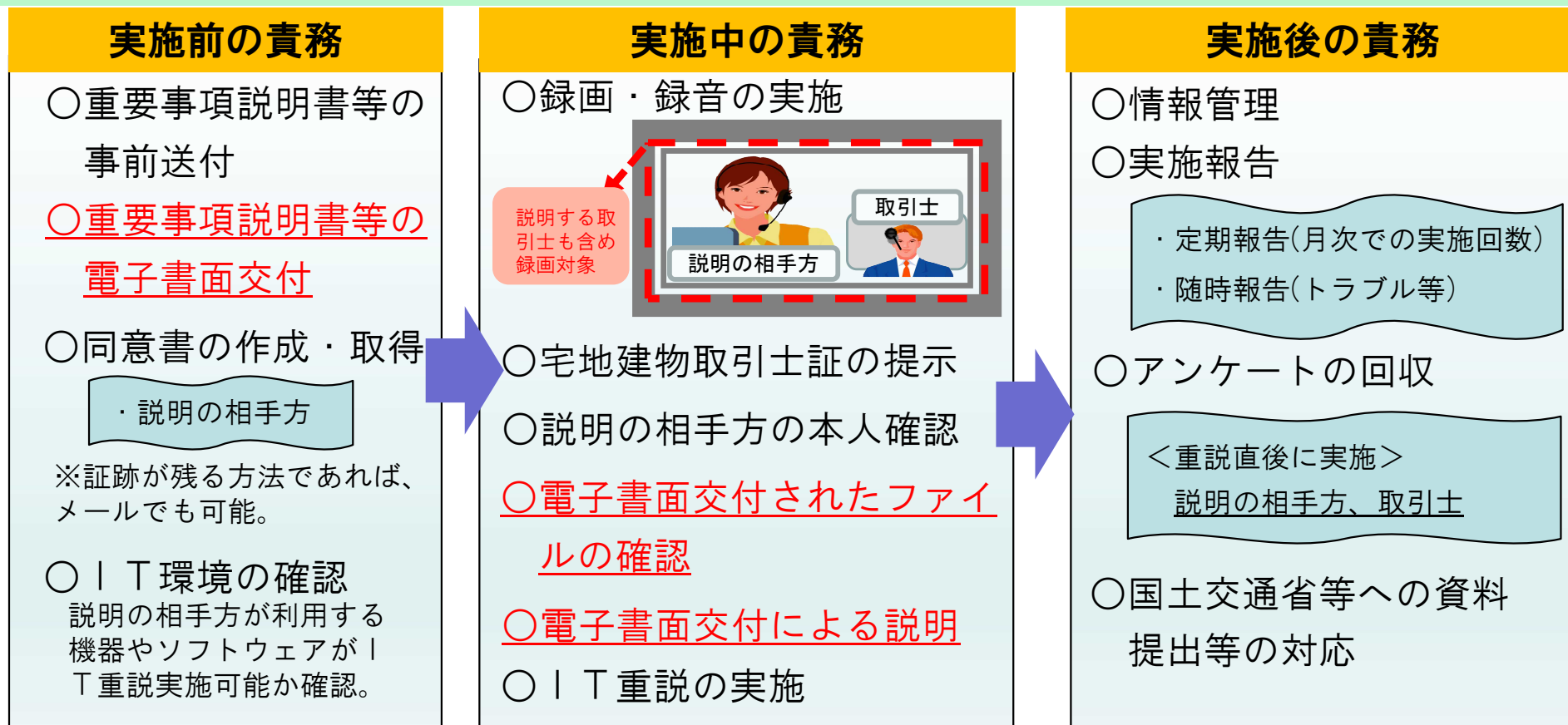
Home page: <http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/>

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：IT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
（IT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IT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。

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

従来のIT重説に電子書面交付に係る社会実験における対応（赤字）を加えたもの

具体的な対応方法

IT重説
実施前の責務

- ・重要事項説明書等の事前送付
- ・重要事項説明書等の電子書面交付
- ・同意書の作成・取得
- ・相手方のIT環境の確認

- ① 重要事項説明書等の電子化
- ② ①で作成したファイルへの電子署名
- ③ ②で電子署名を施したファイルを説明の相手方へ交付

※現行制度の対応として、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。

※宅建業法では、取引士ごとの記名押印を求めているが、社会実験における電子書面交付では、登録事業者の代表者の電子署名でも可。

IT重説
実施中の責務

- ・録画・録音の実施
- ・宅地建物取引士証の提示
- ・説明の相手方の本人確認
- ・電子書面交付されたファイルの確認
- ・電子書面交付によるIT重説の実施
- ・必要に応じたIT重説の中止

- ④ IT重説の実施前に送付したファイルが改ざんされていないか等を確認
- ⑤ ファイルを確認後、当該ファイルを用いて、IT重説を実施

※トラブル等によりファイルでの説明が困難になった場合は、事前に送付した書面の重要事項説明書等により説明を実施。

IT重説
実施後の責務

- ・情報管理
- ・実施報告
- ・結果検証のための報告
- ・国土交通省及び都道府県等への資料提供並びにヒアリング及び報告対応

- ⑥ アンケート調査（説明の相手方、取引士）は、説明直後の1回のみ
- ⑦ 必要に応じてファイルを保存

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



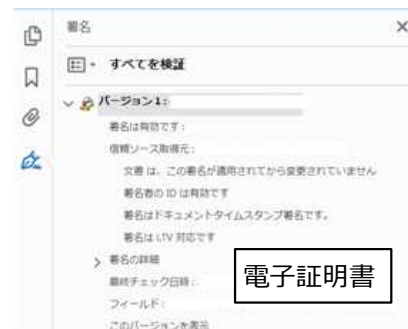
電子署名済ファイルの受領

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

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＞

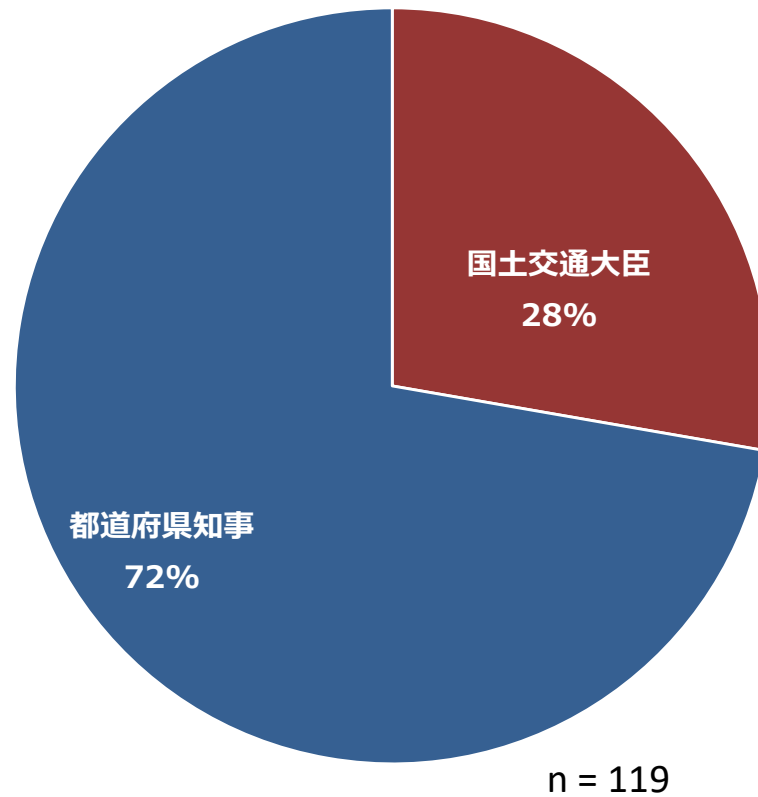
- ① インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。
- ② 契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討を行い、平成26年中に結論を得る。

国土交通省における検討の経緯

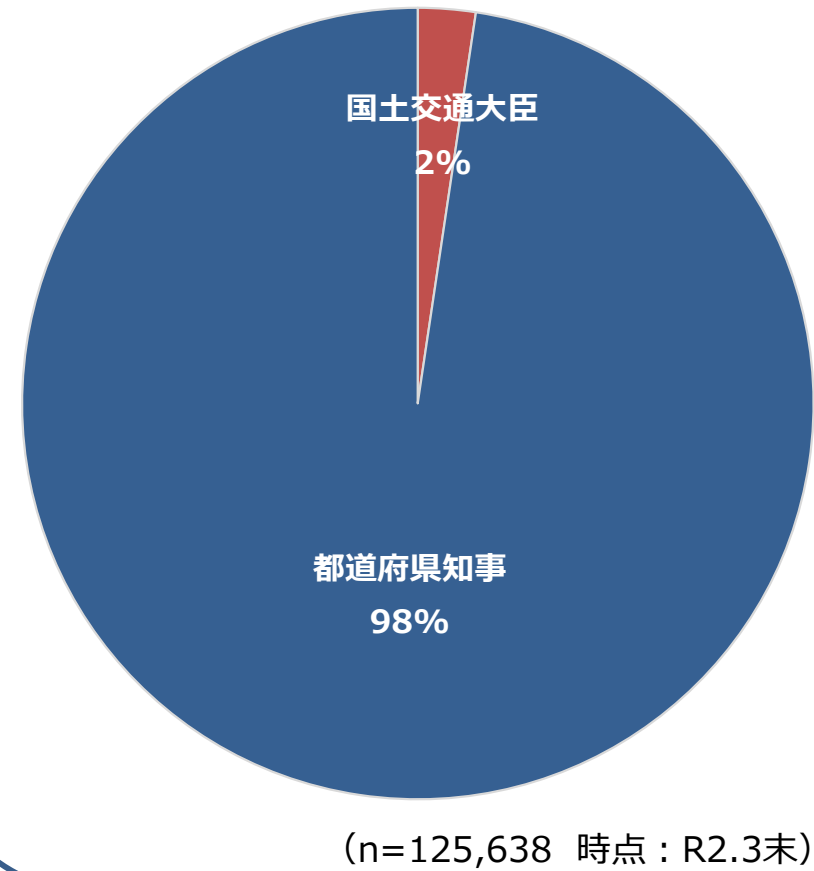
- ・平成26年4月～12月：「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」＜計6回開催＞（H27.1：最終とりまとめ公表）
- ・平成27年8月：最終とりまとめを受けて、賃貸取引及び法人間売買取引を対象としたIT重説に係る社会実験を開始。
- ・平成29年3月：「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」にて、賃貸取引を対象としたIT重説の本格運用と法人間売買取引を対象とした社会実験の継続を内容とするとりまとめを行った。
- ・平成29年10月：賃貸取引におけるIT重説の本格運用を開始。
- ・平成31年2月：「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討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

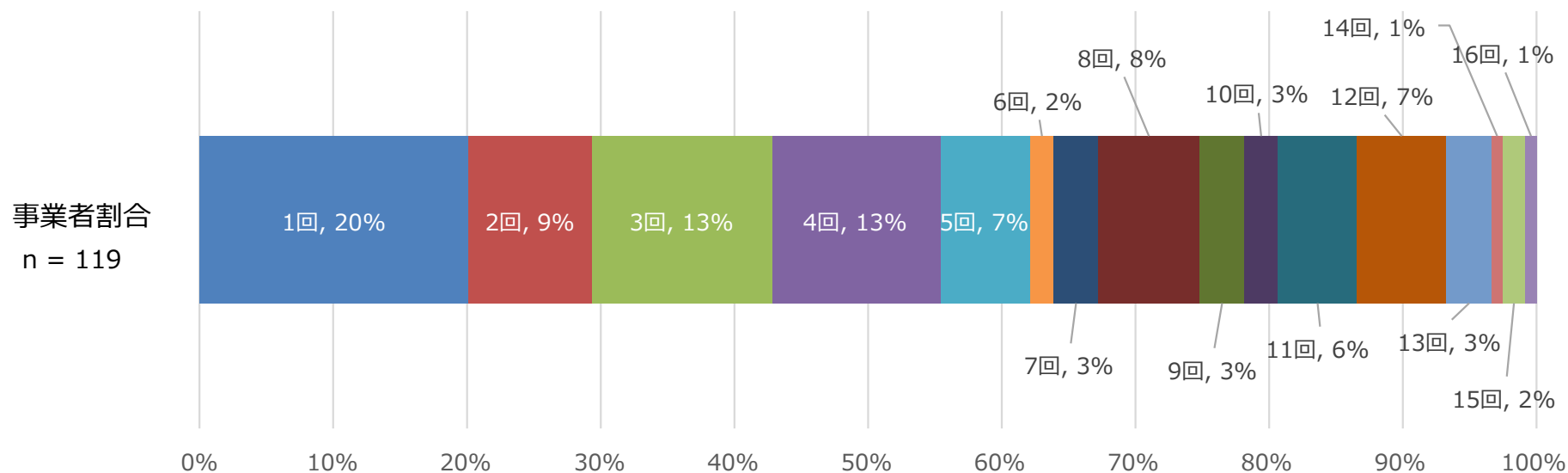
2. 全登録事業者(119事業者)の属性

＜参加事業者の免許種別＞

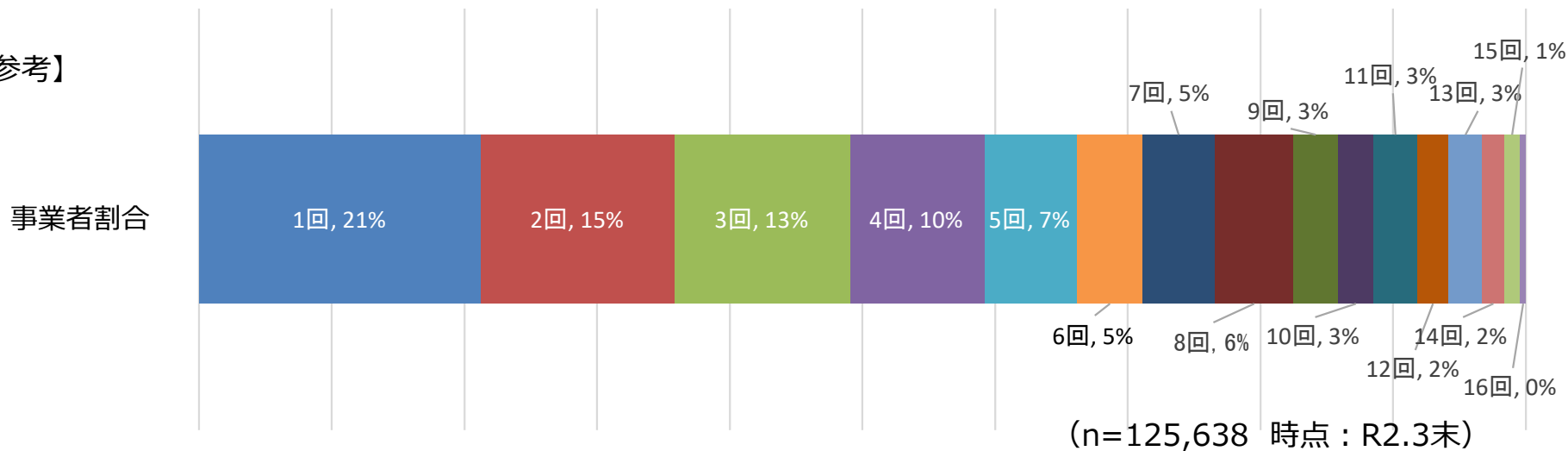


＜参考：全宅建業者＞

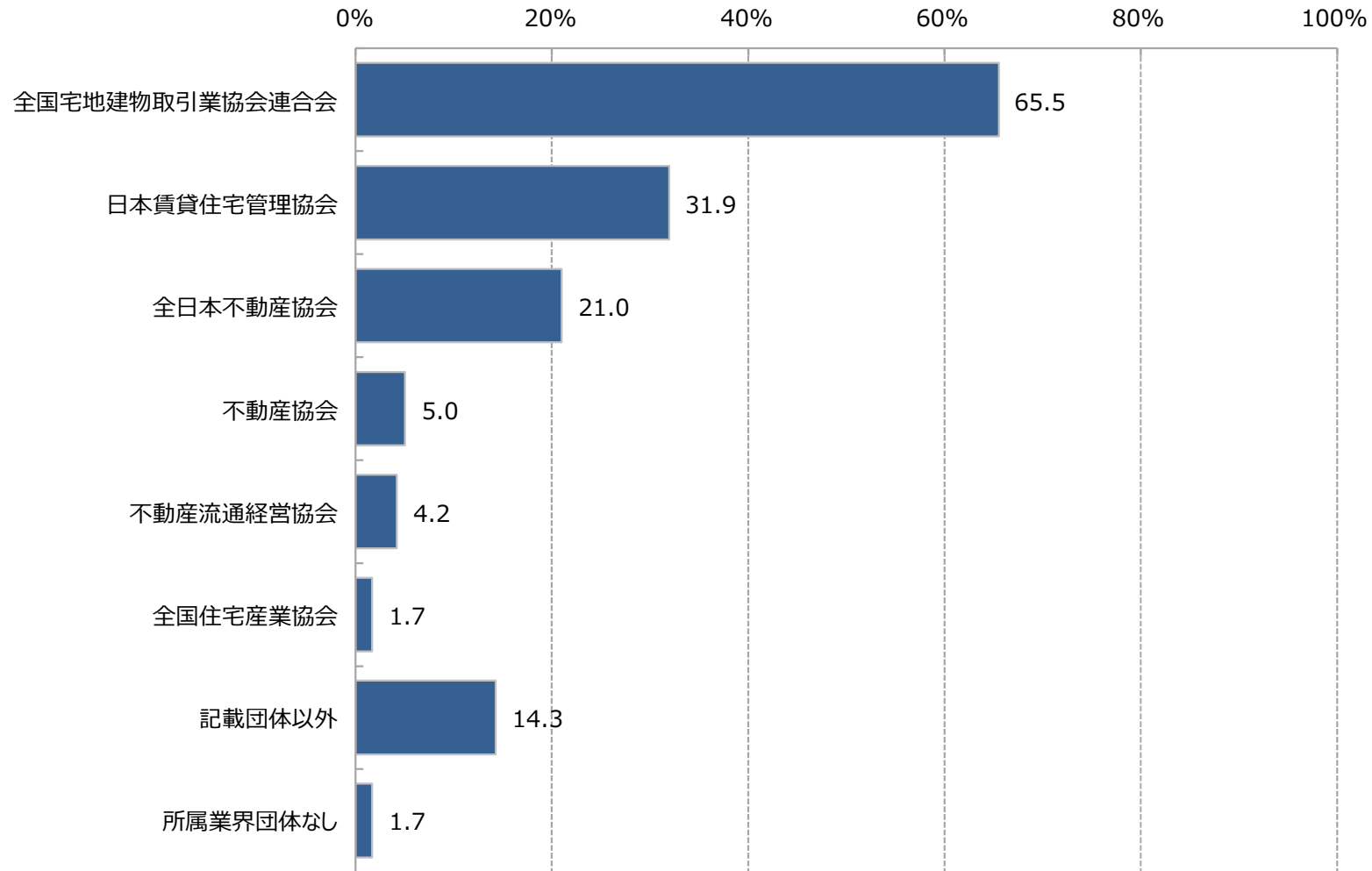




【参考】

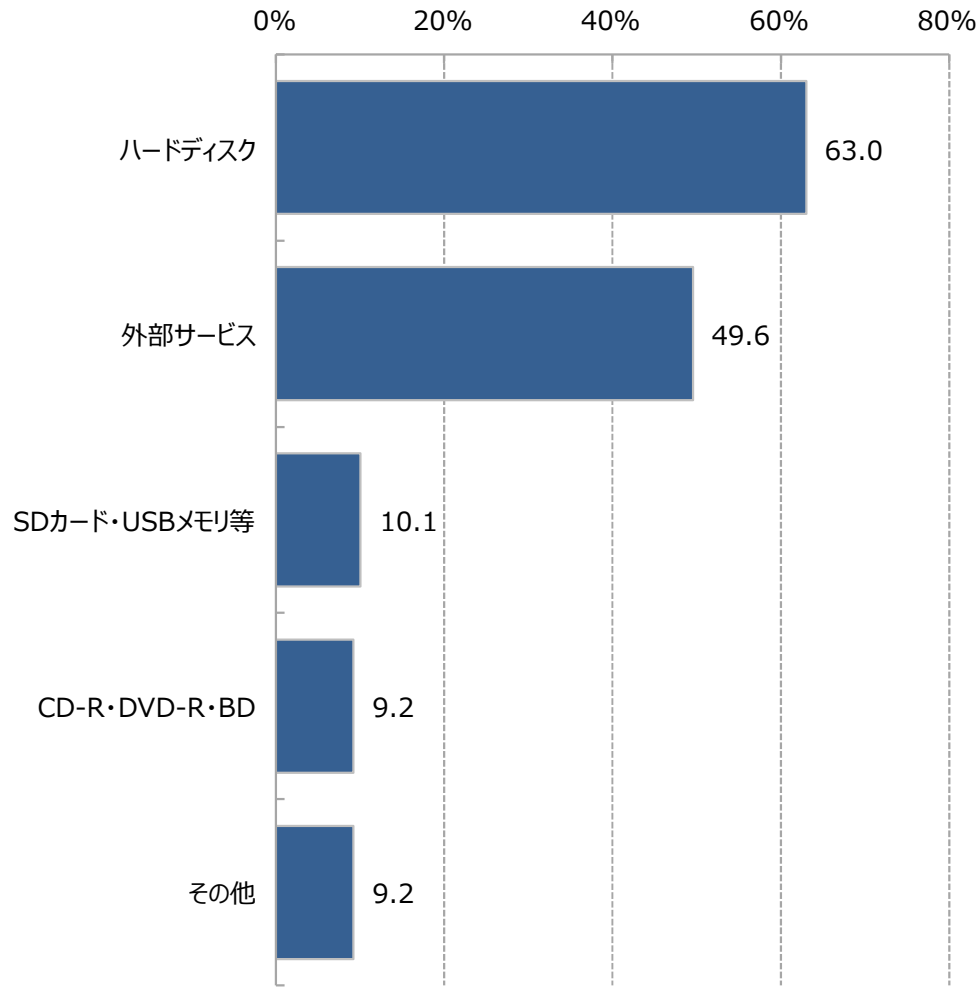


〈所属団体〉



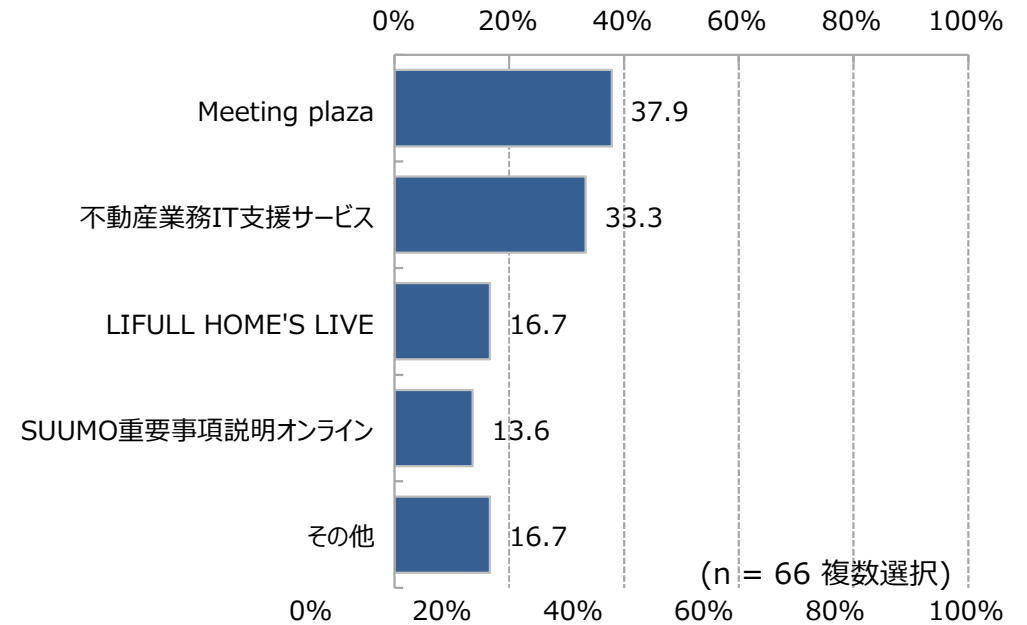
(n = 119 複数選択)

電子書面の保存に用いる機器の種類

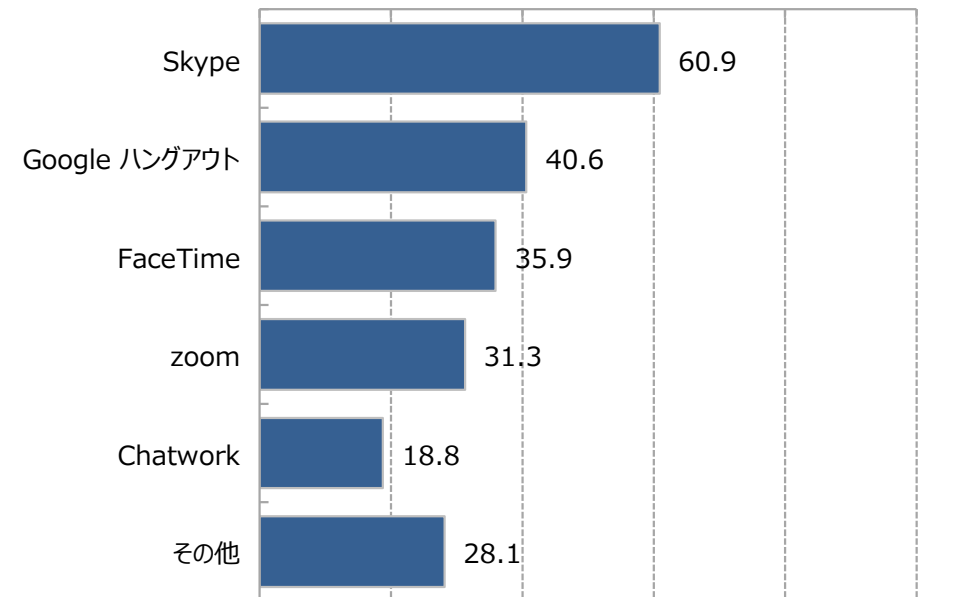


(n = 119 複数選択)

I T 重説に用いるソフトウェアの種類



(n = 66 複数選択)



(n = 64 複数選択)

3. 社会実験の実施結果

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

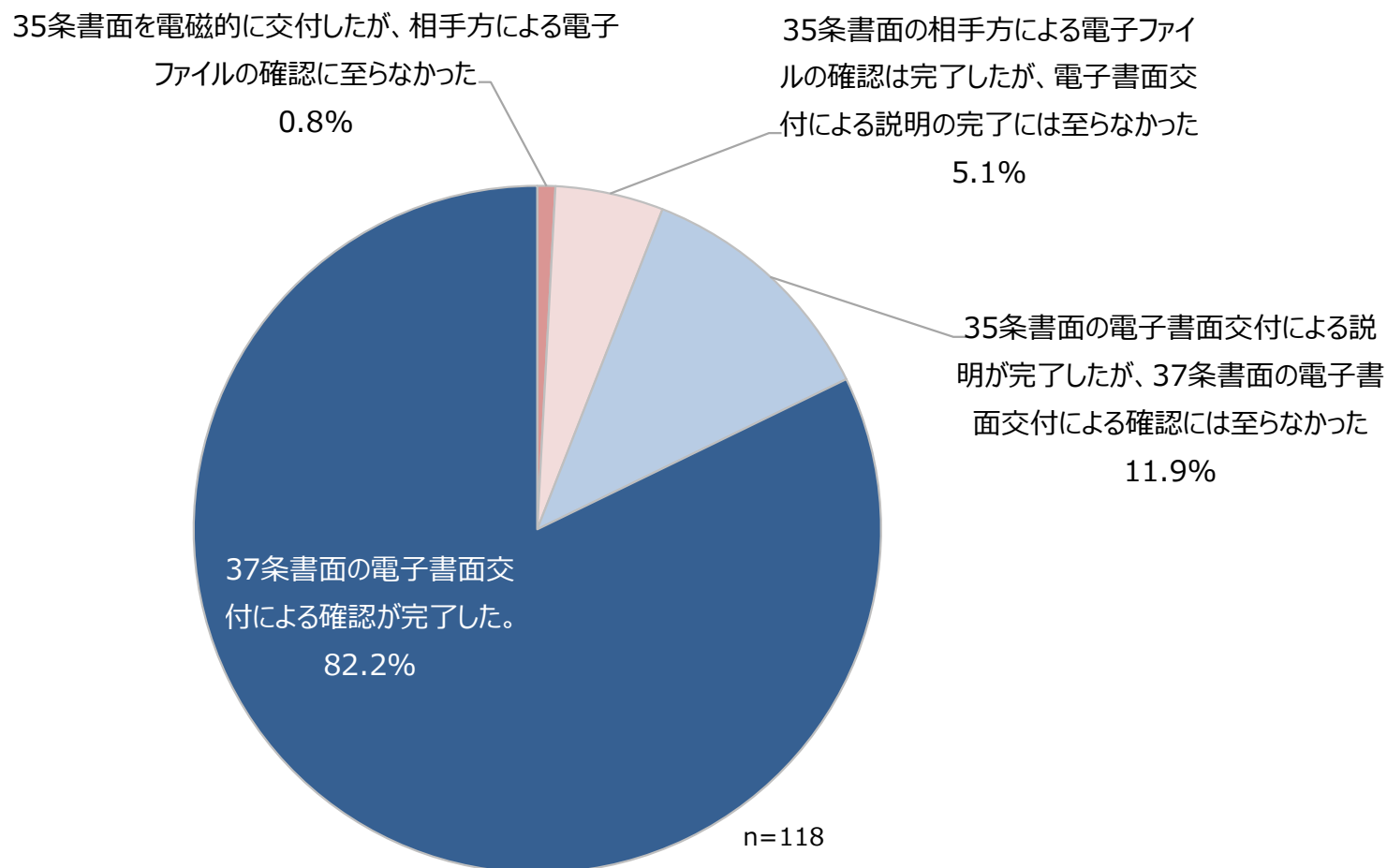
宅地建物取引士

（5）回答数

118件（令和元年実施分109件 + 令和2年実施分9件）

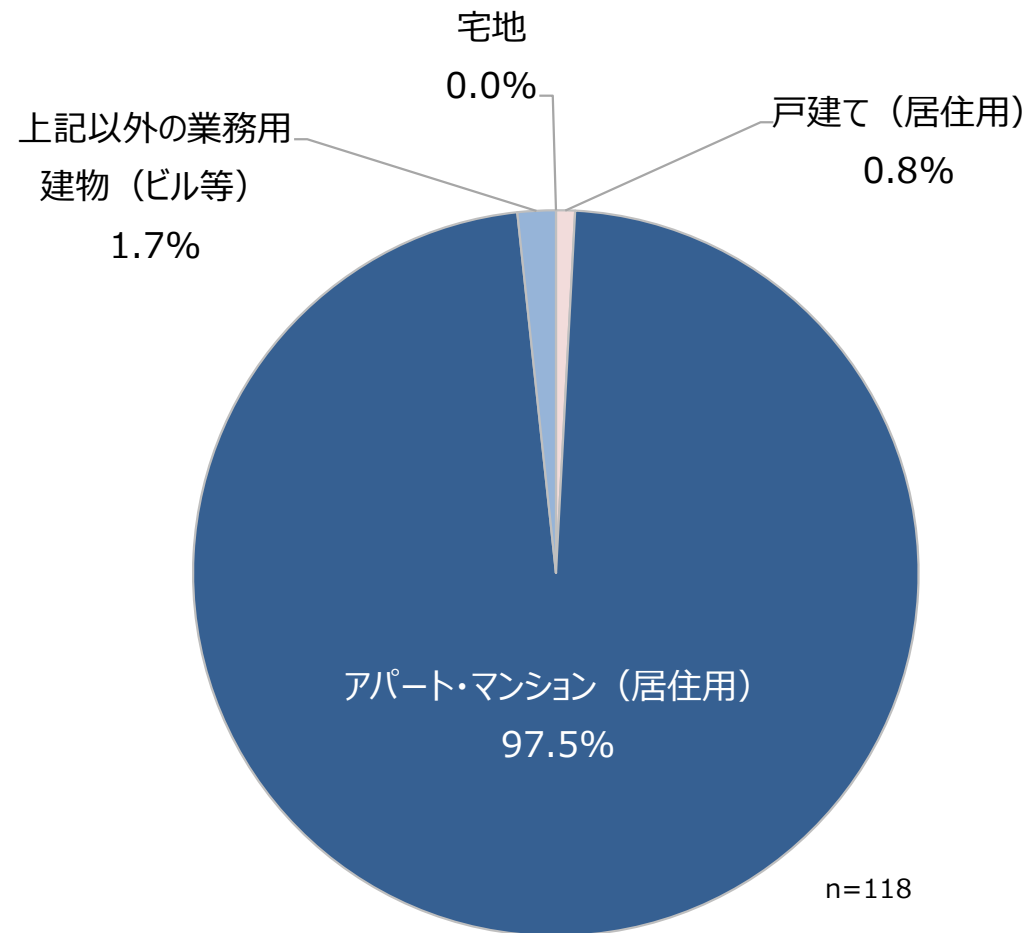
今回の社会実験で実施した内容では、約8割（82.2%）が「37条書面の電子書面交付による確認が完了した」との回答であった。「35条書面の電子書面交付による説明が完了したが、37条書面の電子書面交付による確認には至らなかった」との回答は、約1割（11.9%）であった。

<電子書面交付による確認が完了した項目>



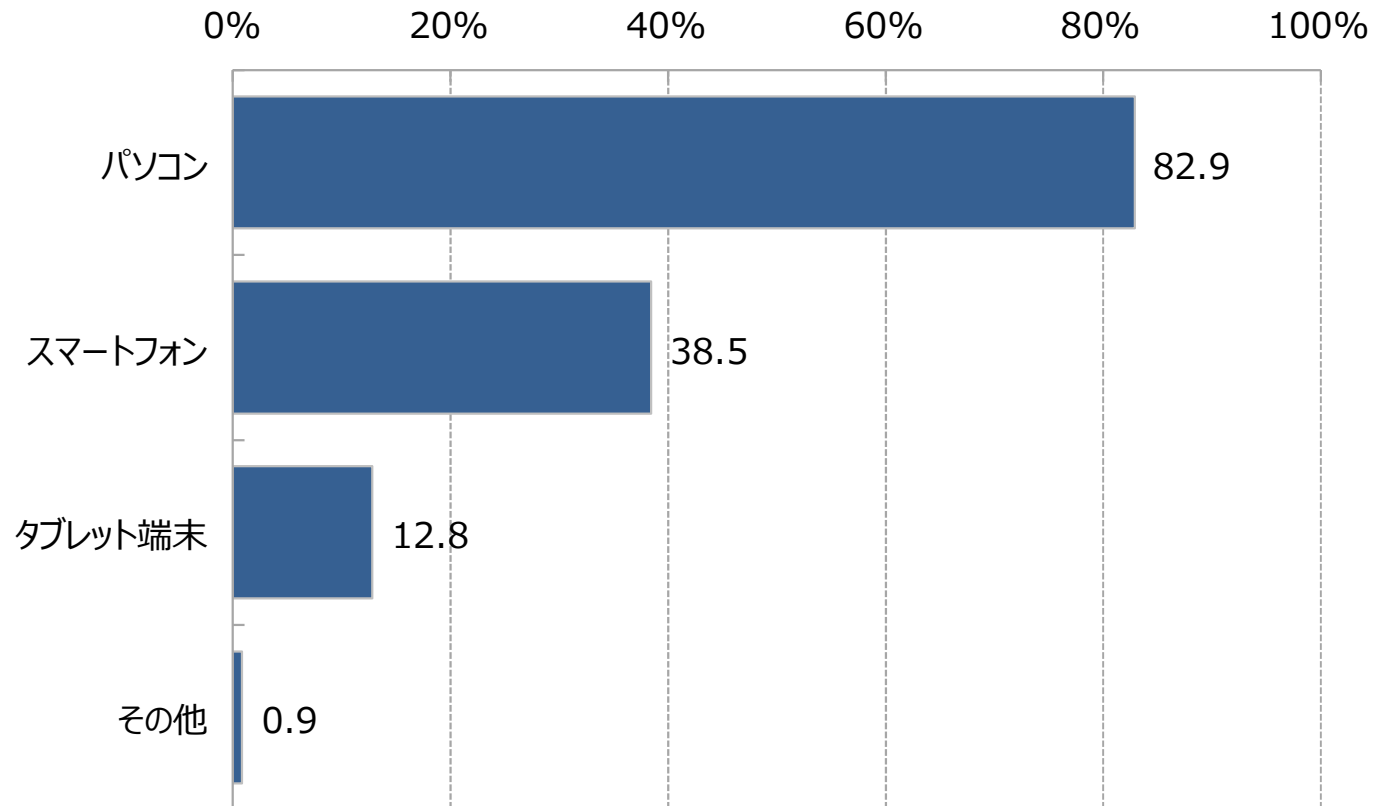
取引物件の種別では、「アパート・マンション（居住用）」が約10割（97.5%）であった。

<取引物件の種別>



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。

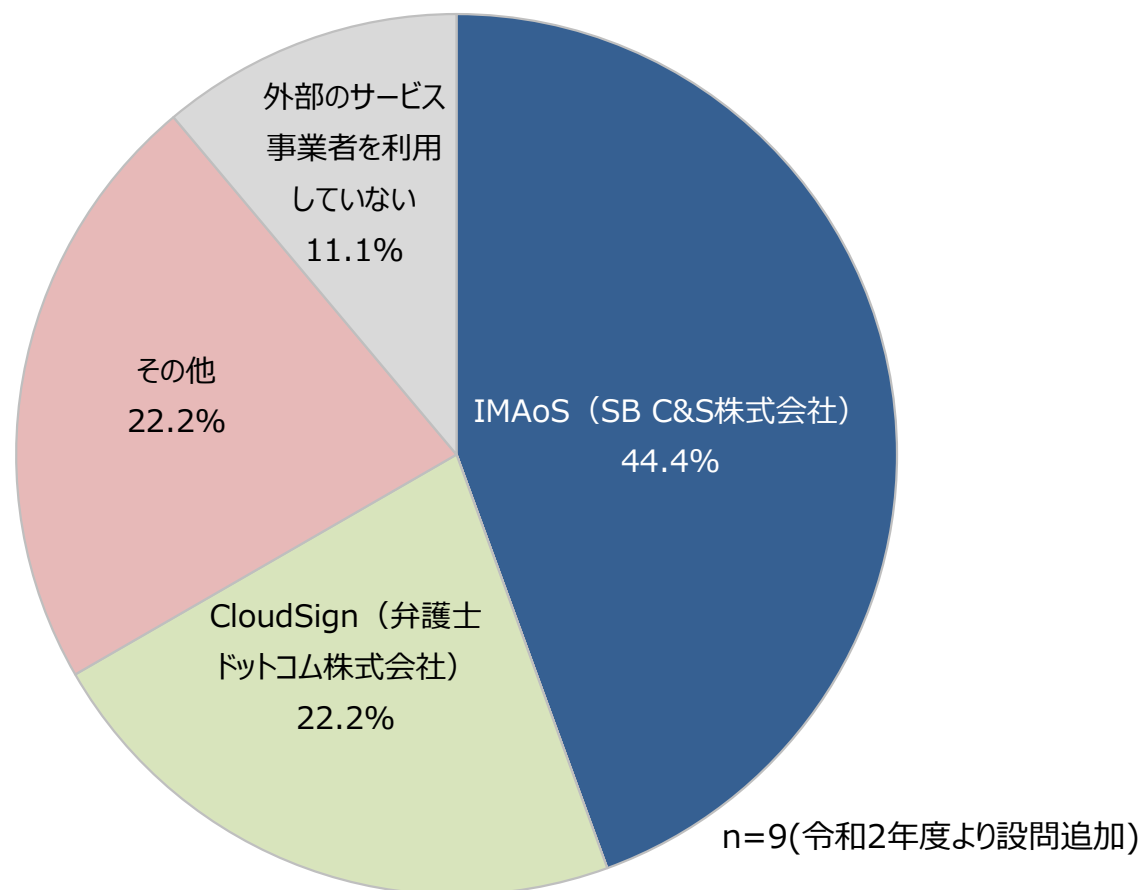
<使用した機材>



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

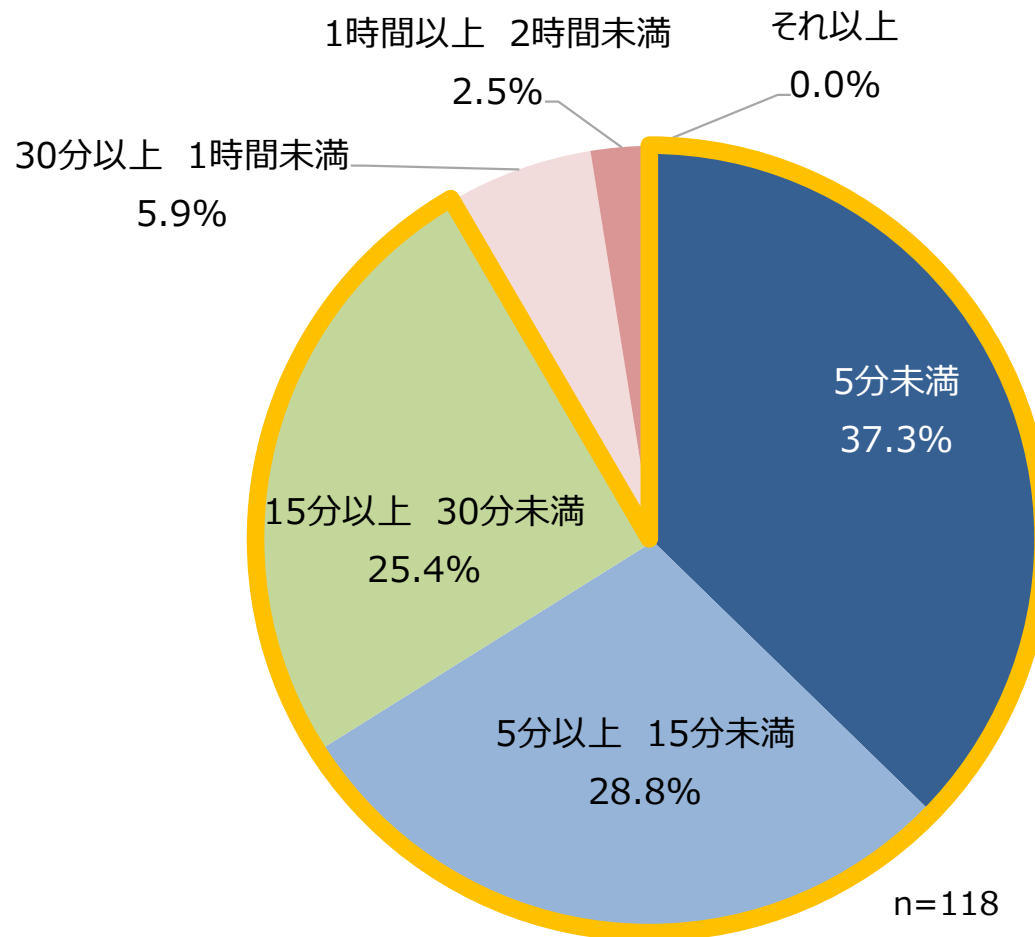
今回の社会実験では、4割強（44.4%）が「SB C&S株式会社」の電子署名サービス（IMaoSなど）を利用して実験を実施した。

<利用したサービス>



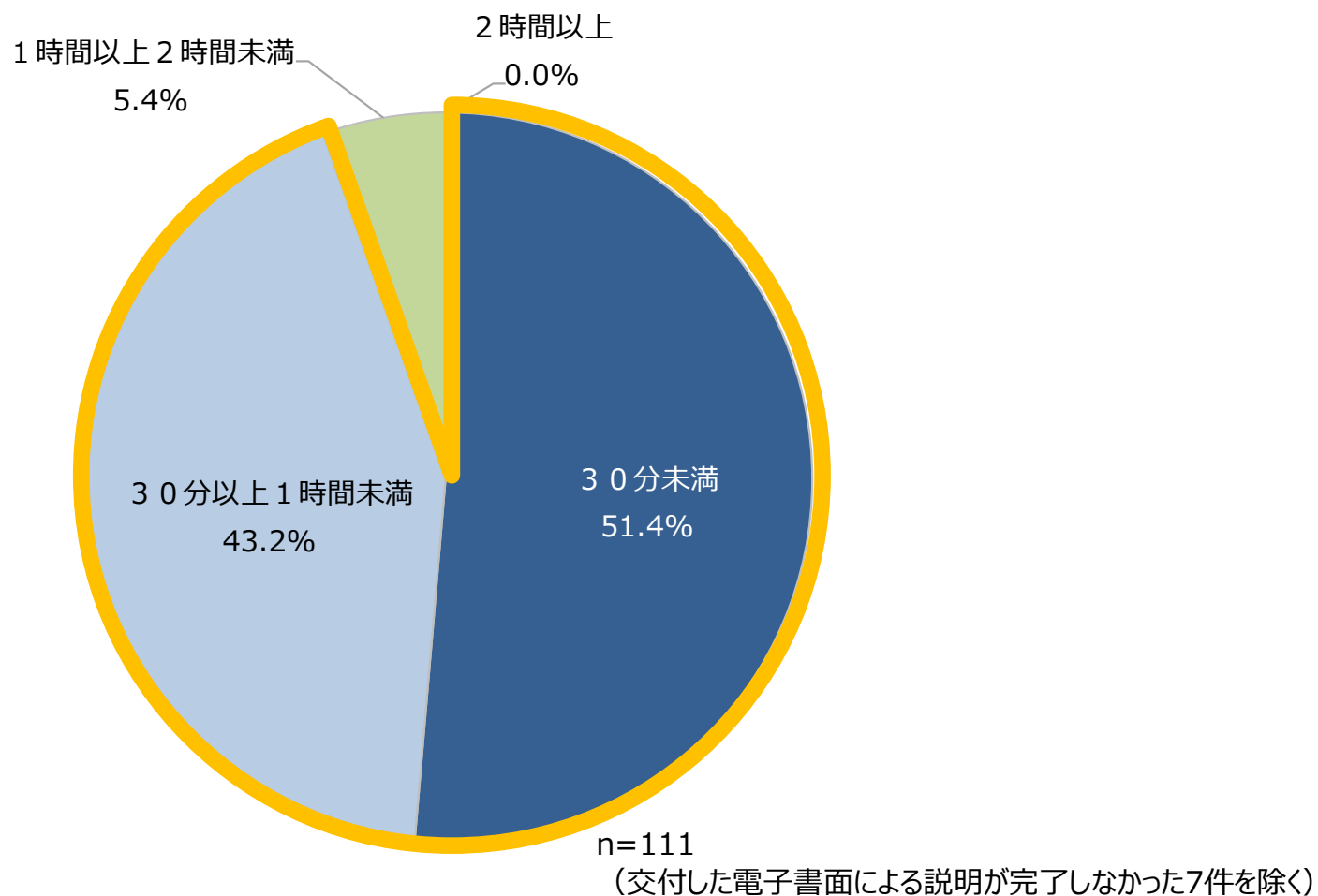
電子書面に改ざん防止措置等を施すのに要した時間は、「5分未満」が約4割（37.3%）、約3割（28.8%）が「5分以上15分未満」、「15分以上30分未満」が3割弱（25.4%）と回答した。

<電子書面の改ざん防止措置に要した時間>



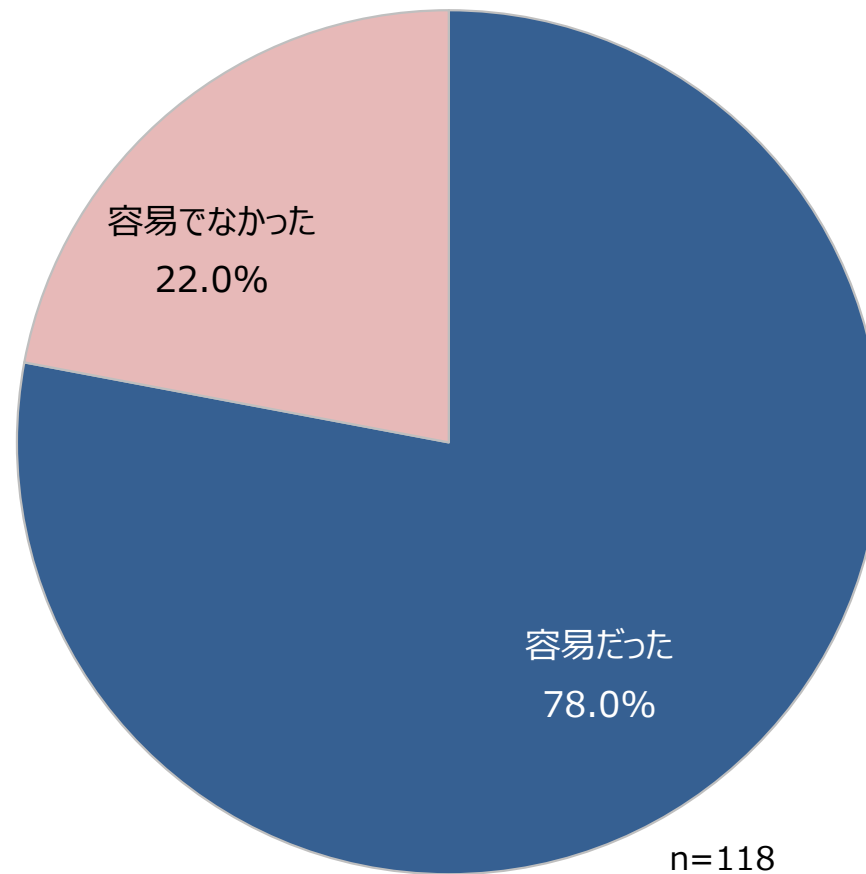
重要事項説明に要した時間は、「30分未満」が約5割（51.4%）、「30分以上1時間未満」が4割強（43.2%）であった。

<重要事項説明に要した時間>



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。

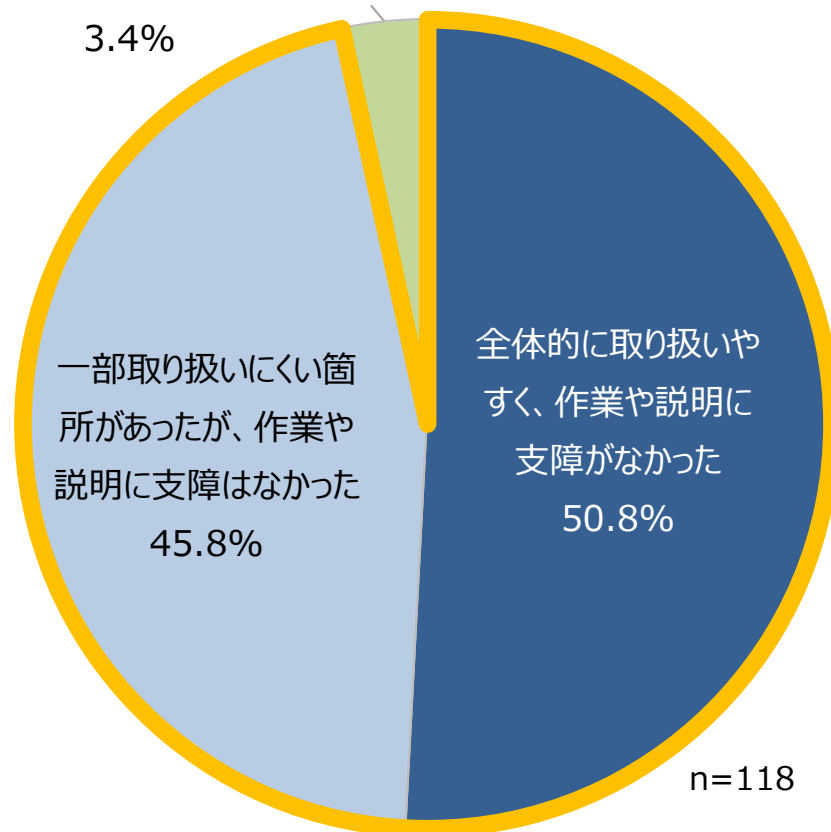
<電子書面の作成の容易さ>



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。

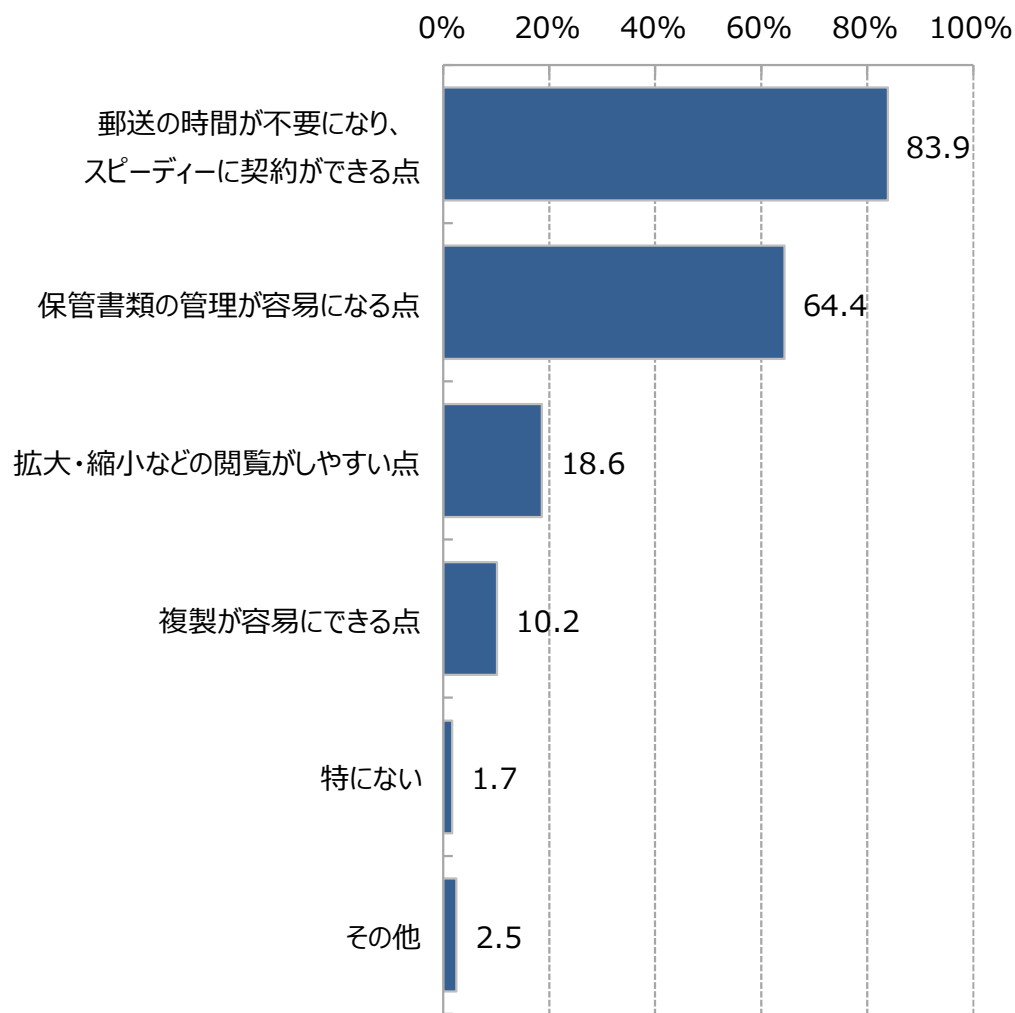
<電子書面の取り扱い>

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。



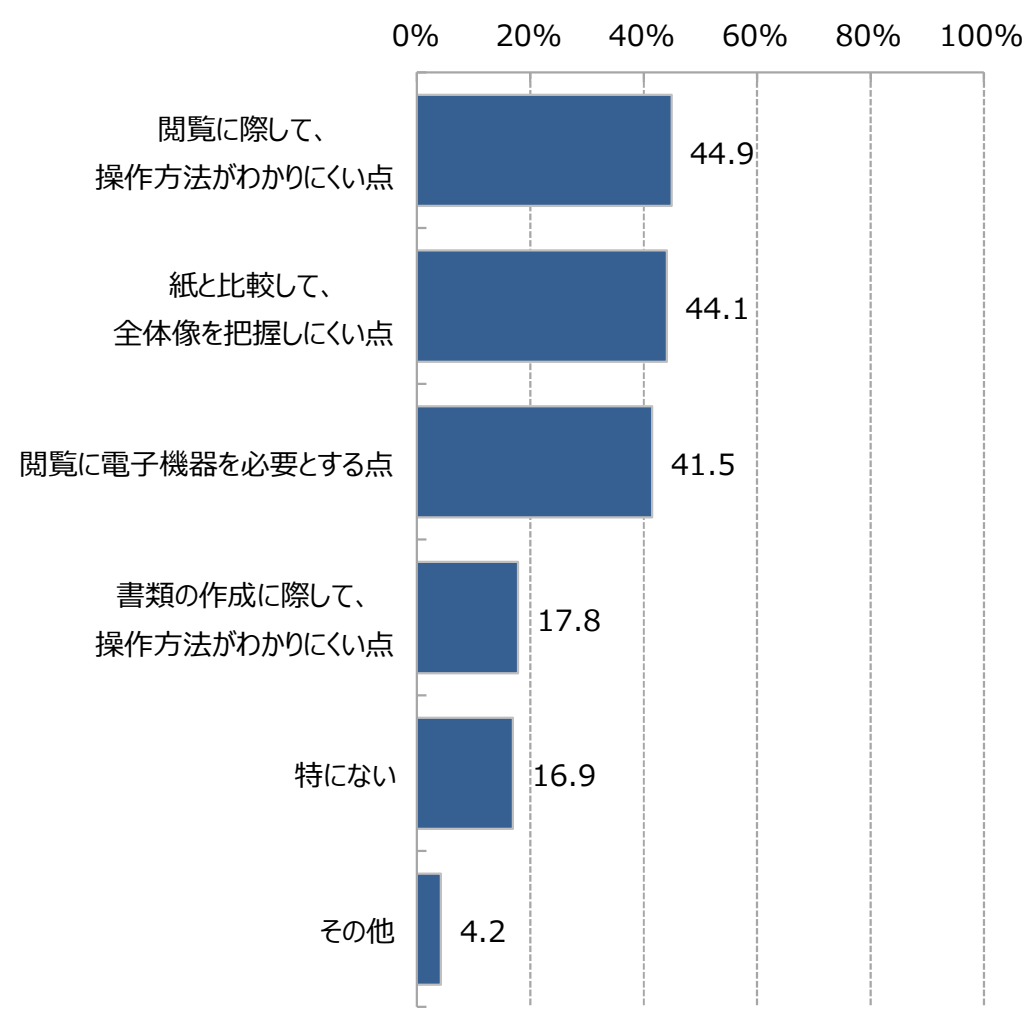
書面の電子化のメリットとして、8割強（83.9%）が時間の短縮が可能な点を挙げている。
一方、デメリットとして、4割強（44.9%）が操作方法がわかりにくい点を挙げている。

<メリット>



n=118（複数回答）

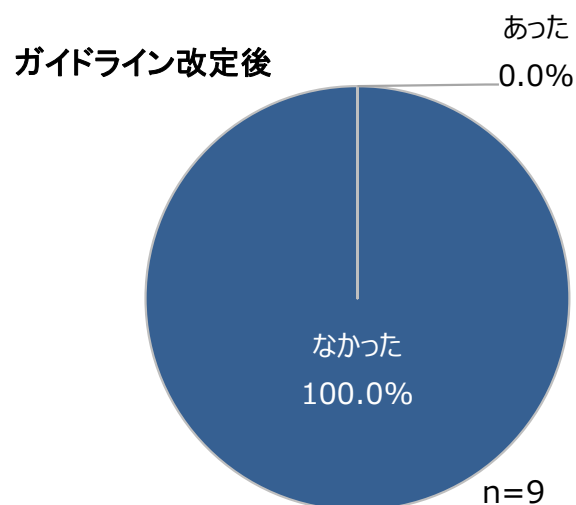
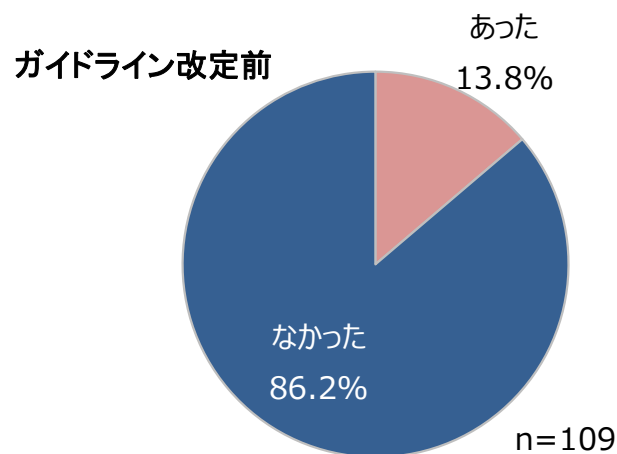
<デメリット>



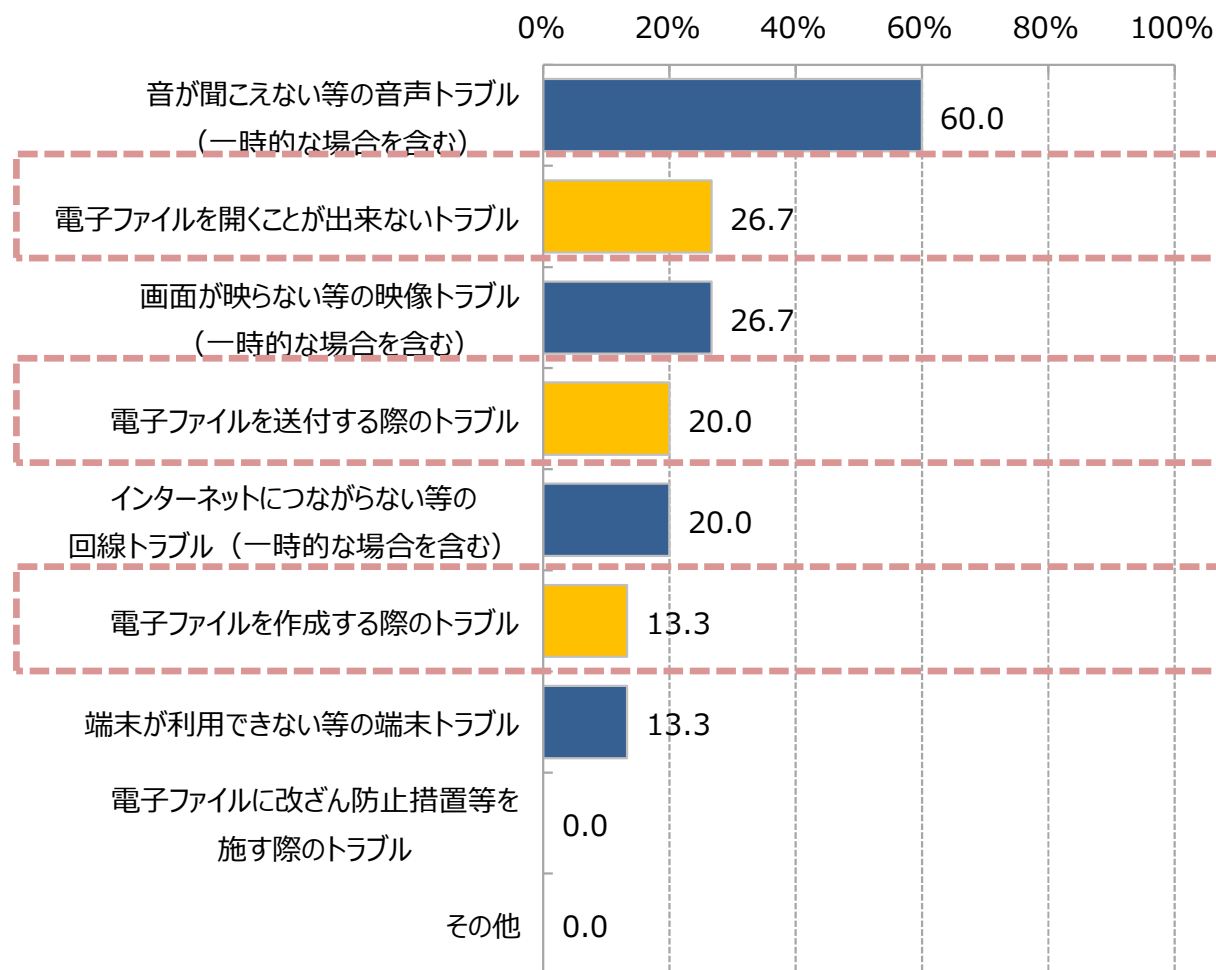
n=118（複数回答）

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。

<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

（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

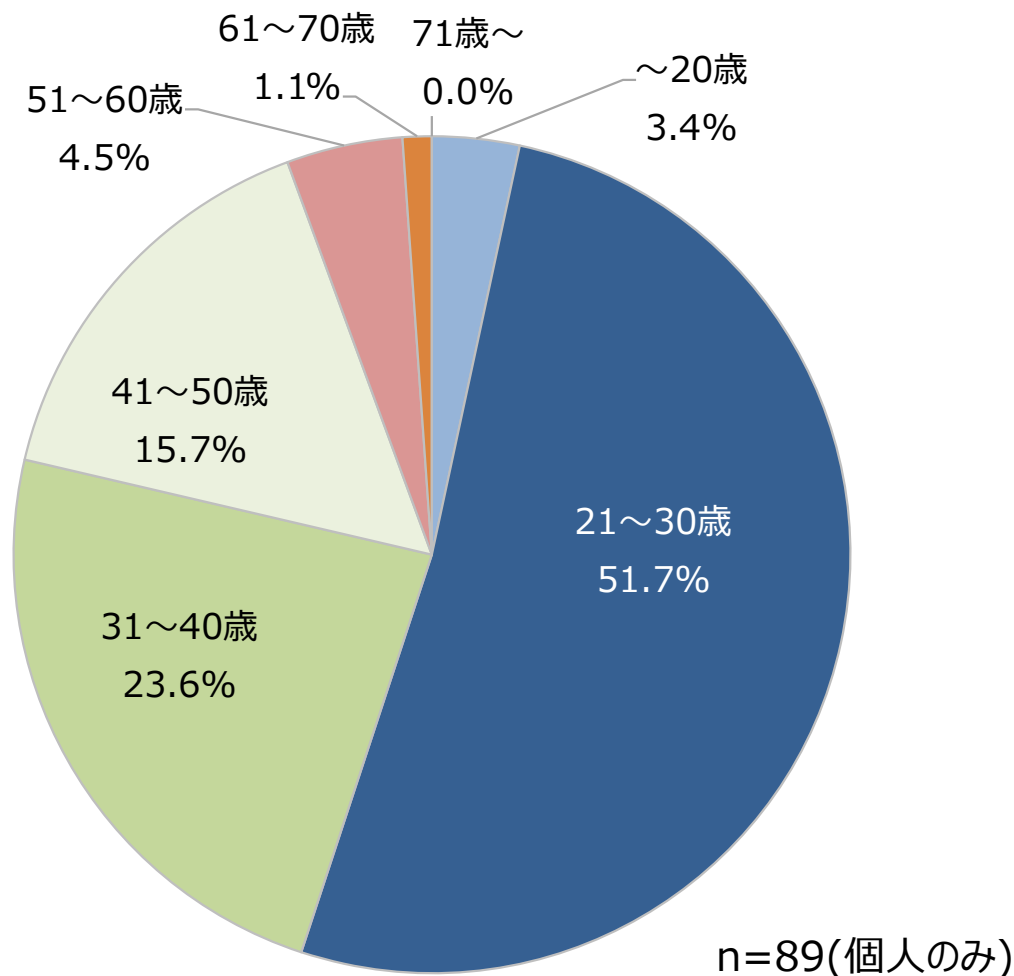
説明の相手方

（5）回答数

90件(令和元年度88件+令和2年度2件)

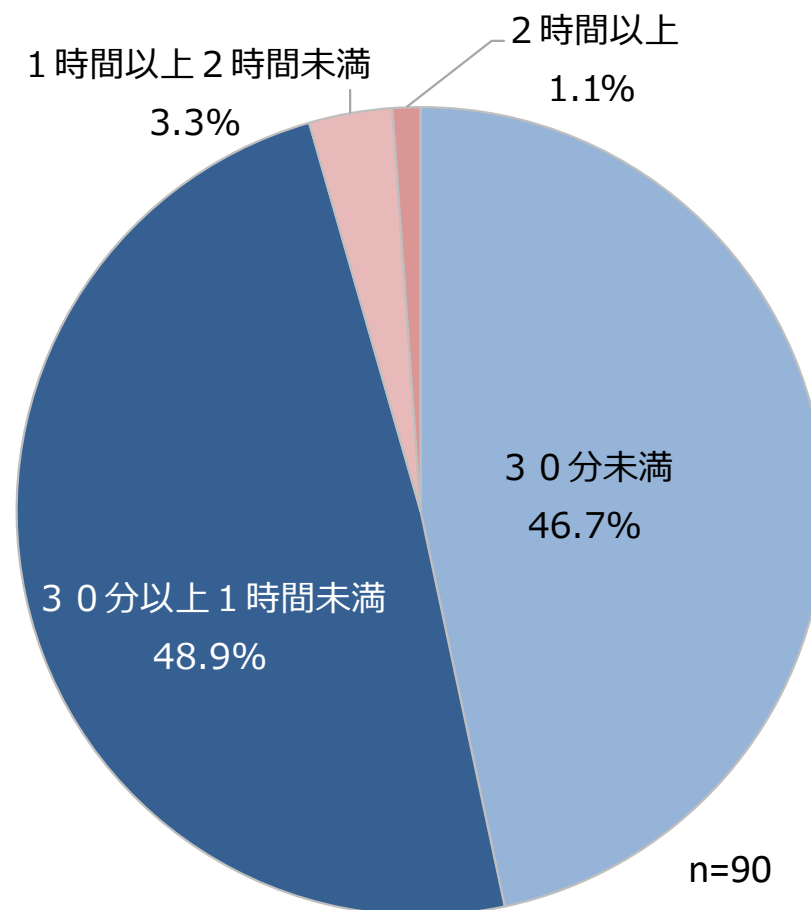
説明の相手方の年齢層は、「21～30歳」が約5割（51.7%）、「31～40歳」が2割（23.6%）、「41～50歳」が2割弱（15.7%）であり、「20歳以下」、「51～60歳」、「61～70」歳はごく少数（それぞれ、3.4%、4.5%、1.1%）であった。

<説明の相手方の属性>



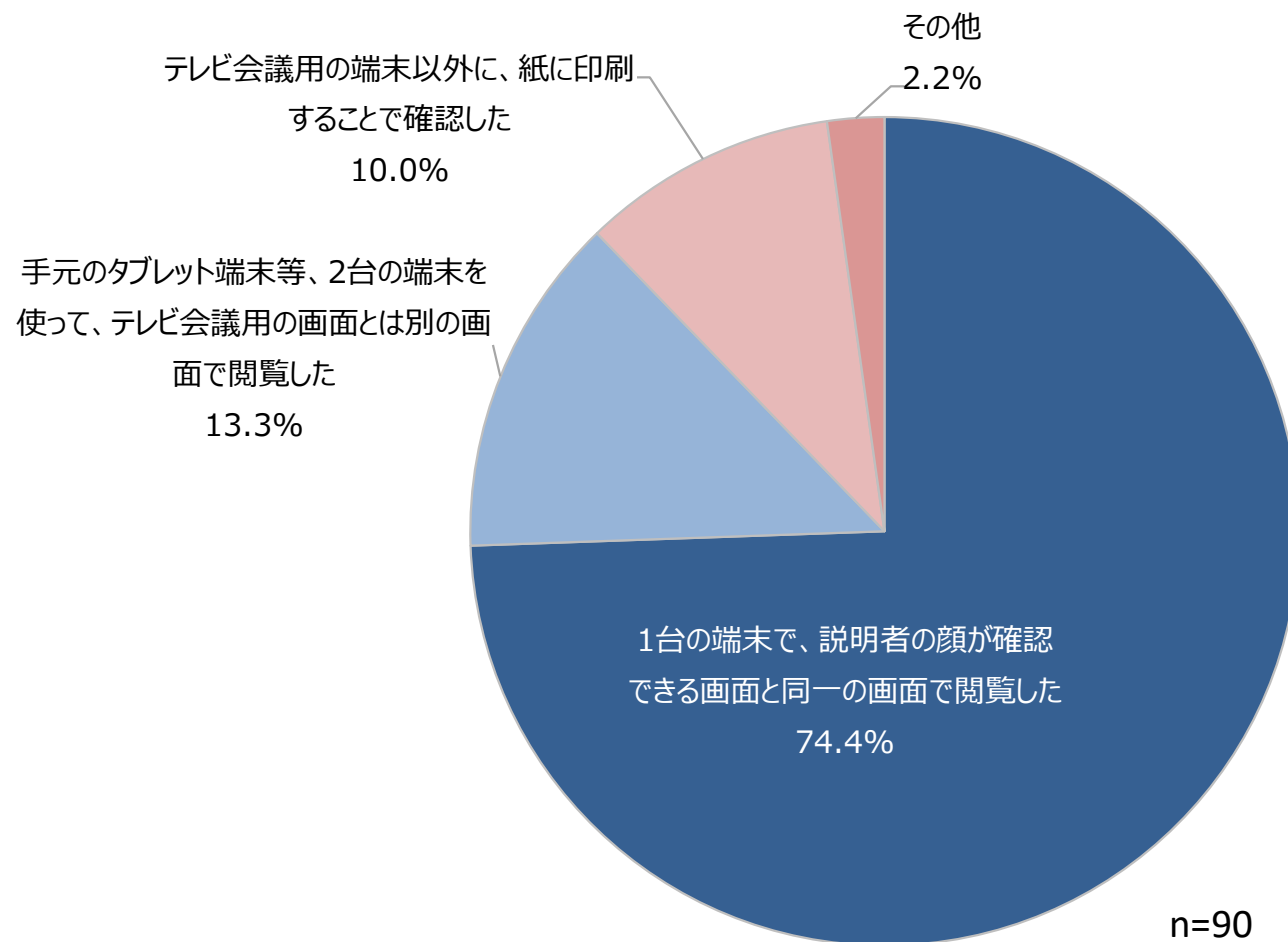
重要事項説明に要した時間は、「30分以上1時間未満」が約5割（48.9%）、「30分未満」が5割弱（46.7%）であった。「1時間以上2時間未満」、「2時間以上」とした回答はごく少数（それぞれ3.3%、1.1%）であった。

<重要事項説明に要した時間>



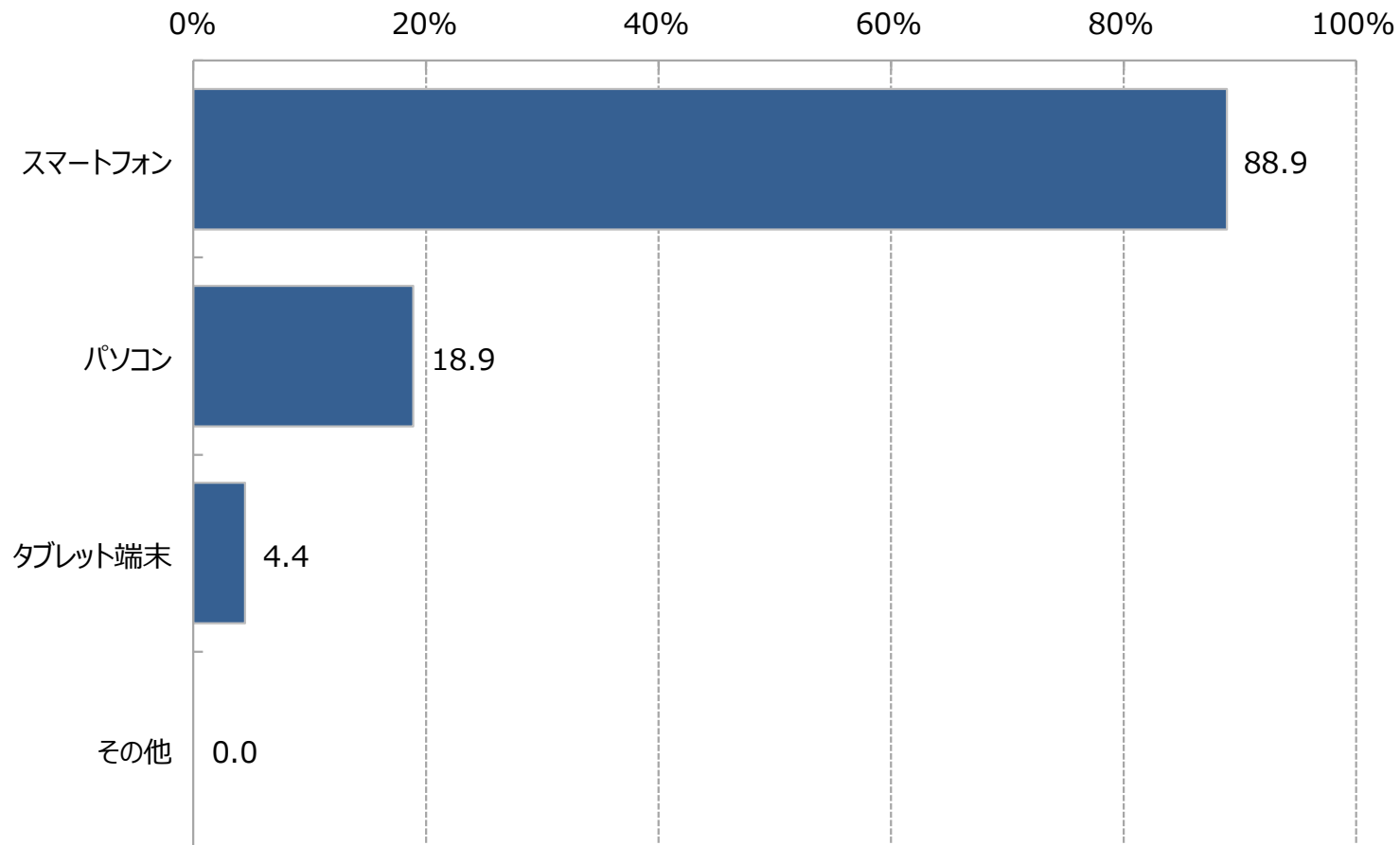
電子書面の閲覧・重要事項説明の実施は、7割強（74.4%）が「1台の端末で実施した」であった。「タブレット端末等を用いて2台の端末で実施した」は1割強（13.3%）であった。

<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。

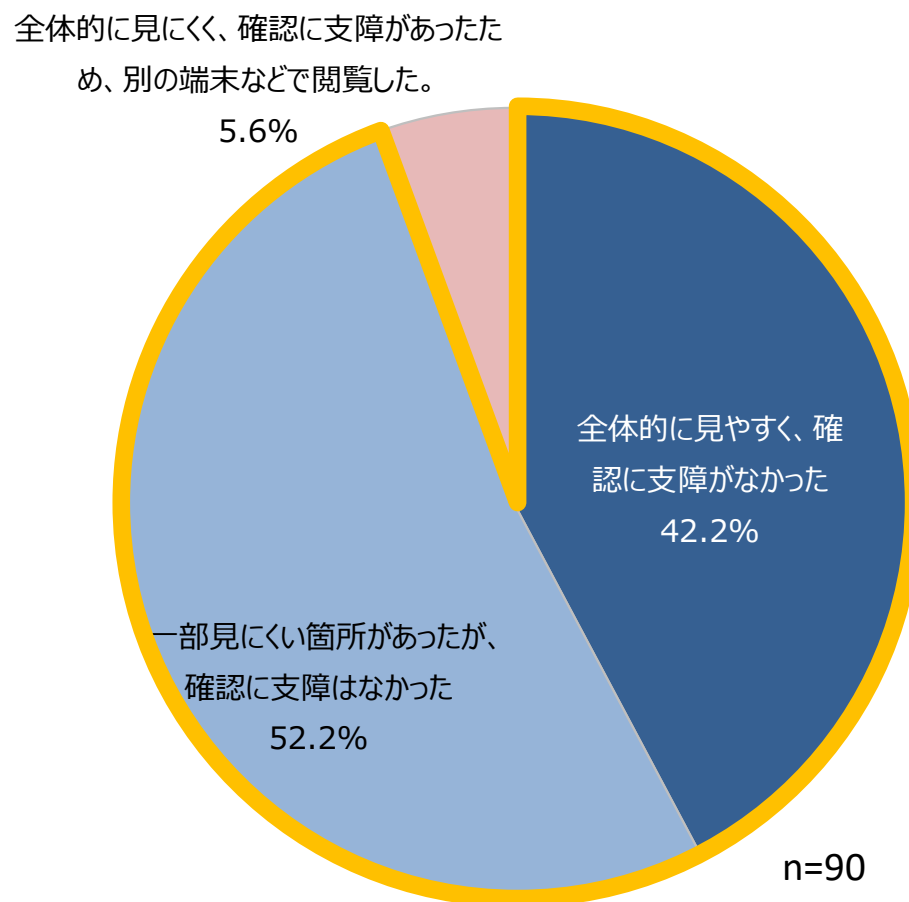
<使用した機材>



n=90（複数回答）

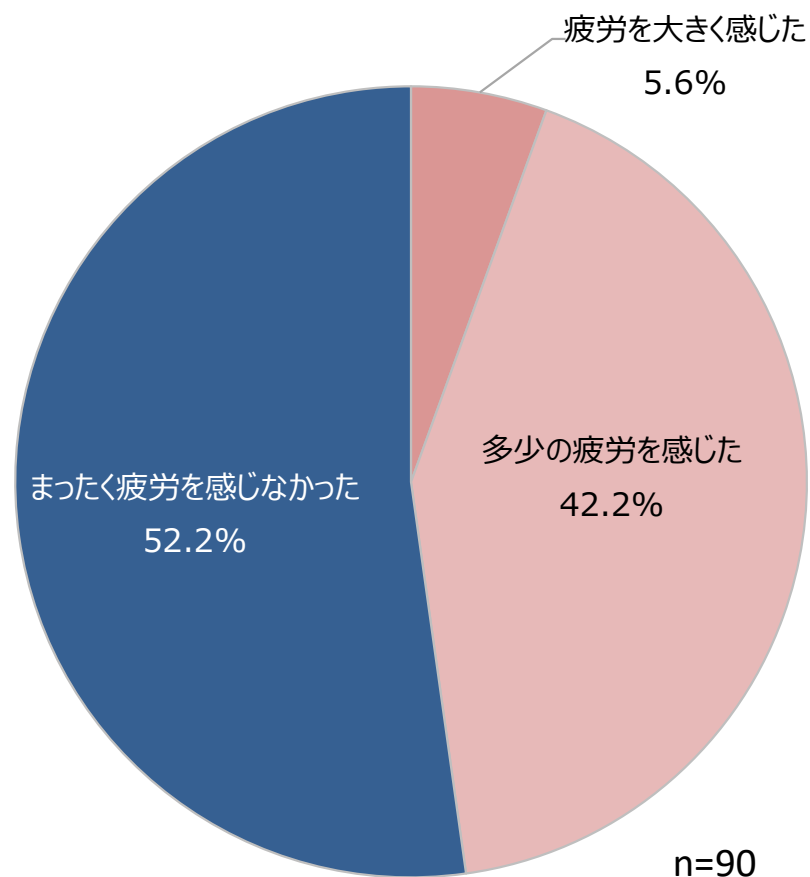
電子書面の見やすさについて、「確認に支障はなかった」との回答が、あわせて9割強（94.4%）であった。

<電子書面の見やすさ>



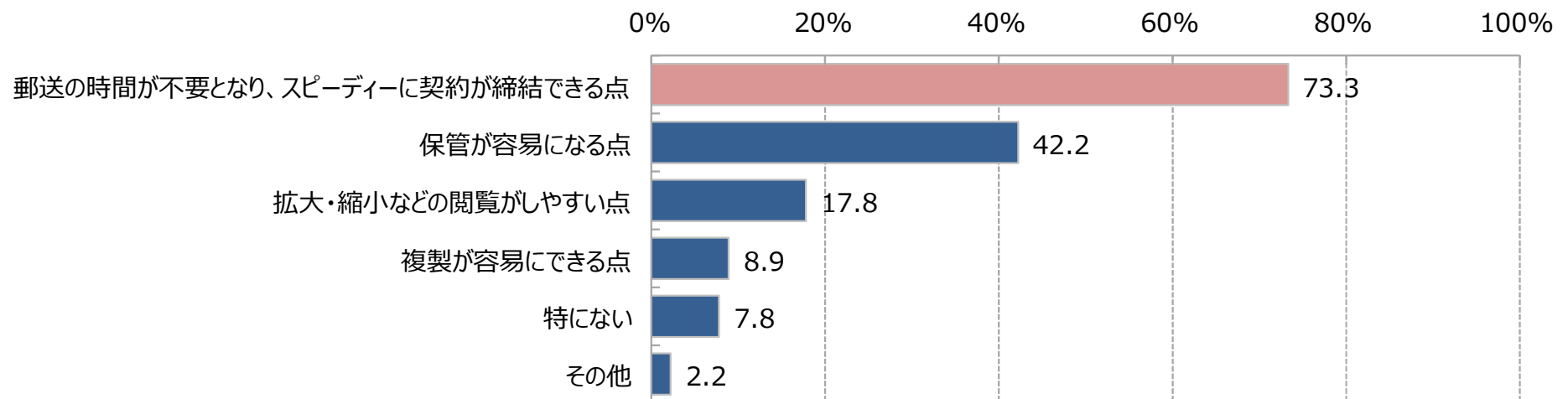
疲労感について、「まったく疲労を感じなかった」との回答が、約5割（52.2%）であった。「多少の疲労を感じた」との回答が、約4割（42.2%）あった。

<重要事項説明による疲労感>



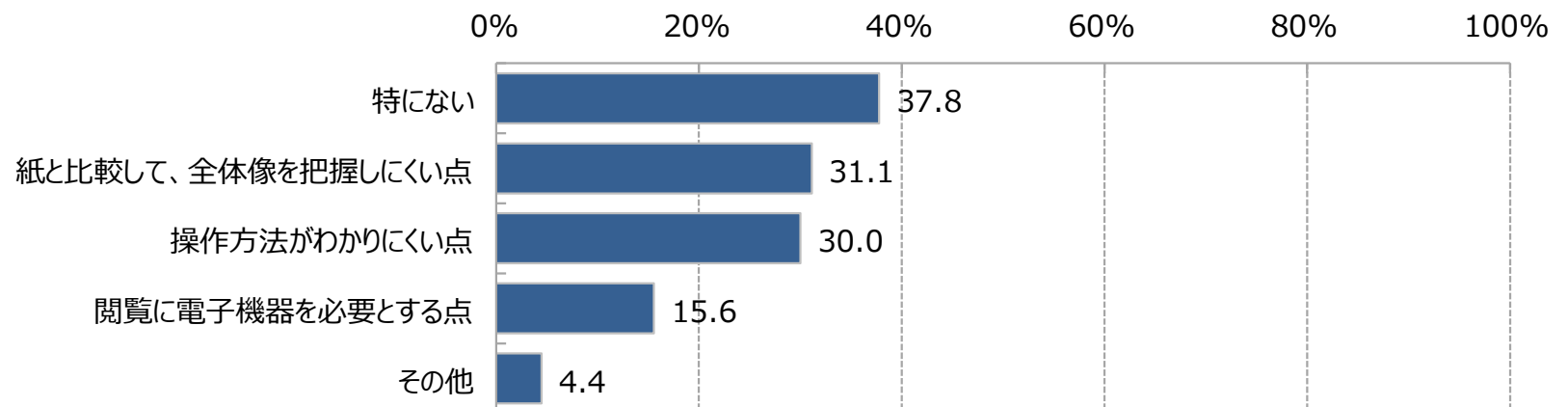
書面の電子化のメリットとして、7割強（73.3%）が時間の短縮が可能な点を挙げている。一方で、デメリットとして、「特にない」が約4割（37.8%）と最も多かった。

<メリット>



n=90（複数回答）

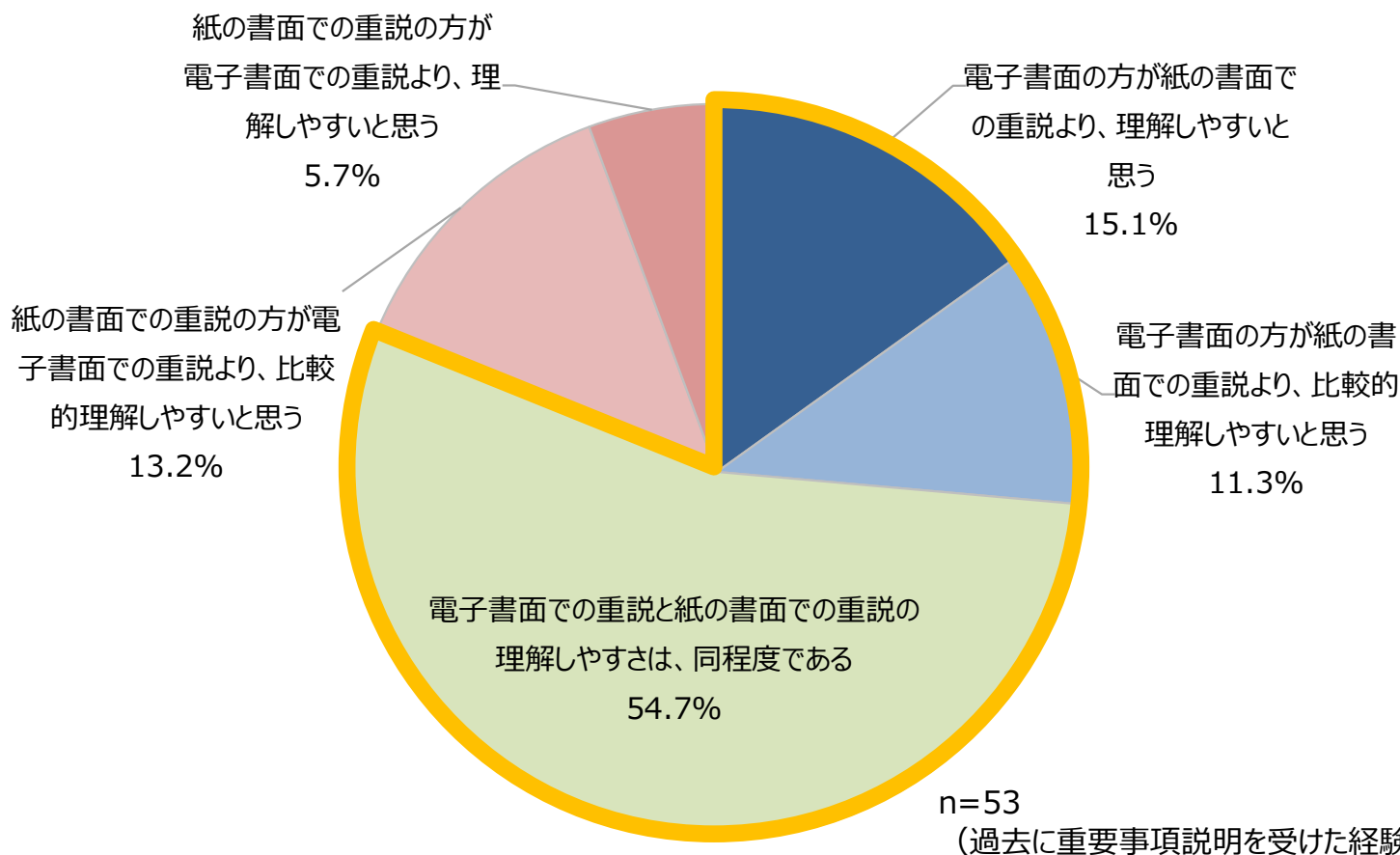
<デメリット>



n=90（複数回答）

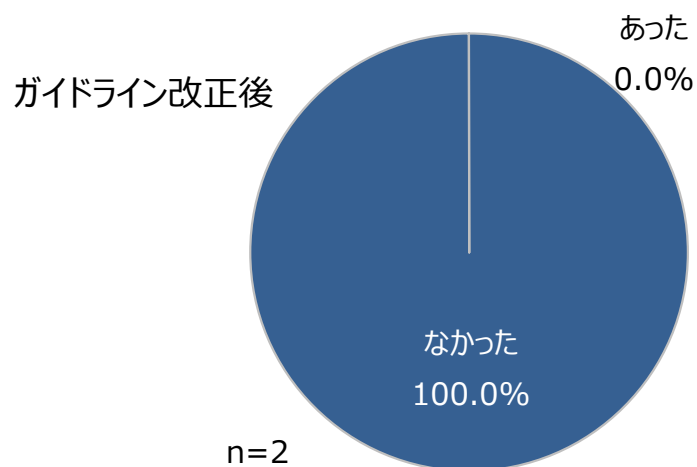
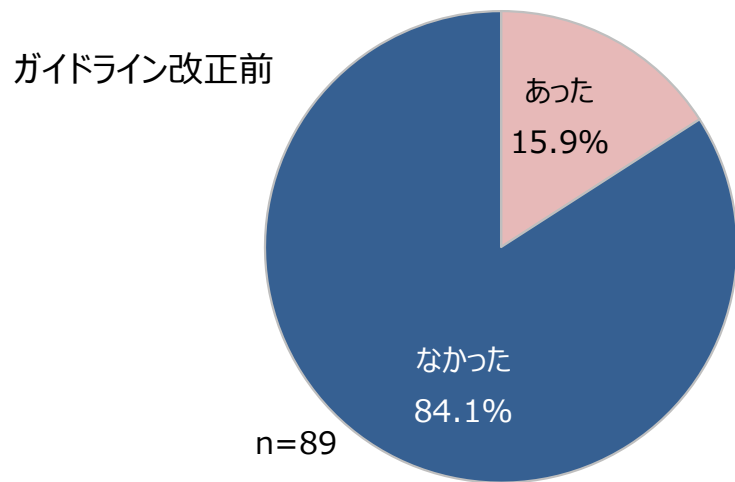
過去に重要事項説明を受けたことのある者のうち、5割強（54.7%）は、「電子書面による説明が、書面での説明と理解のしやすさでは同程度である」と回答した。「電子書面による説明が理解しやすい」との回答が合わせて3割弱（26.4%）であり、同程度以上との回答が約8割（81.1%）であった。

<電子書面と紙の書面による理解の比較>

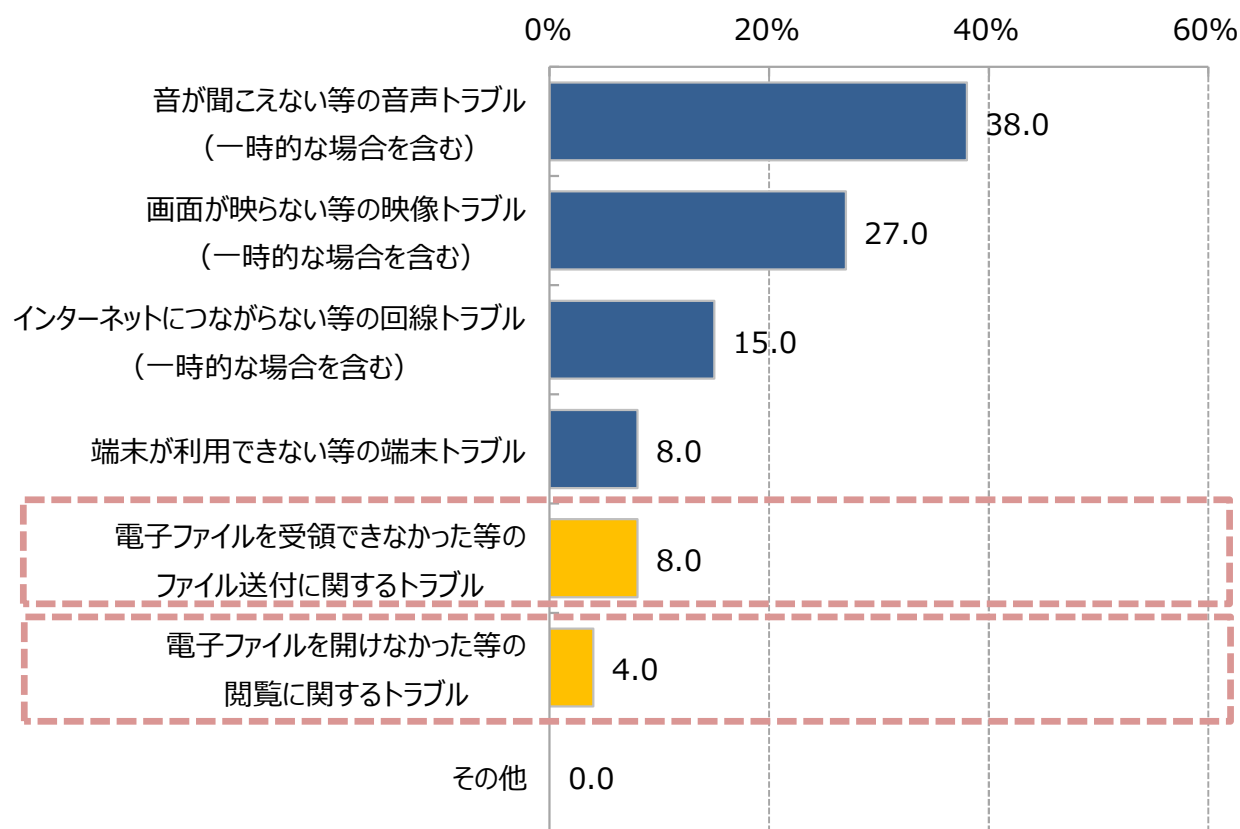


ガイドラインの改正前に、2割弱（15.7%）であった「トラブルがあった」との回答は、ガイドラインの改正後、現在まで0となっている。改正前のトラブルの内容は、画面・音声に関するトラブルが最も多かった。

<トラブルの有無>



<トラブルの内容>

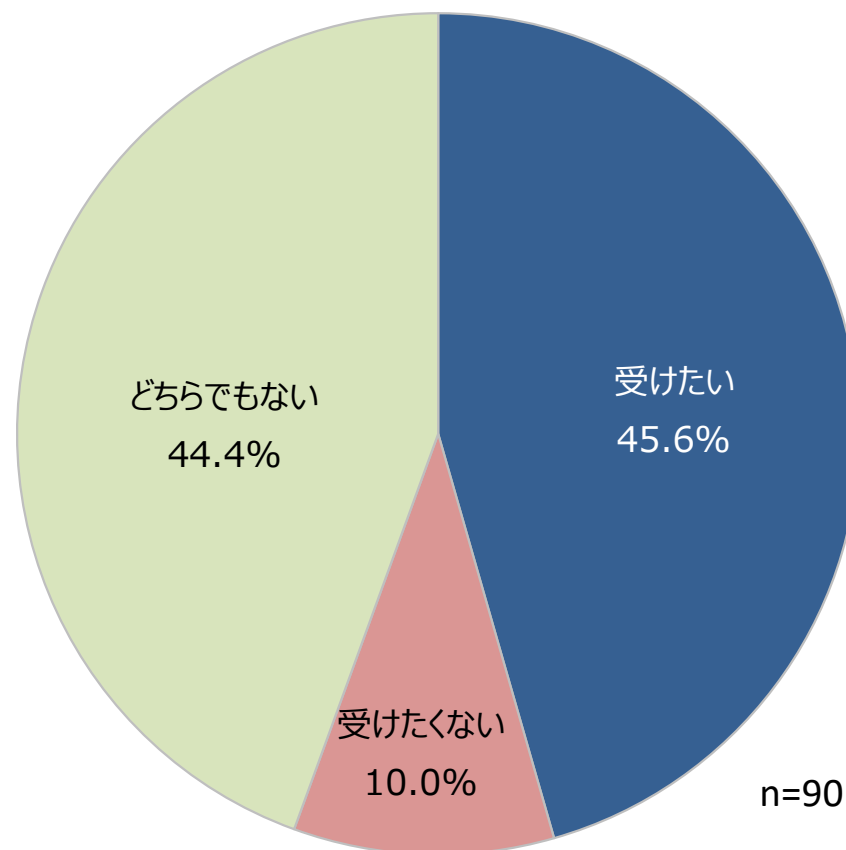


※黄色は特に電子化された書面に関するトラブル

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>



個人を含む売買取引における ITを活用した重要事項説明に係る社会実験 【結果報告】

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（59事業者）の公表
- ・令和2年4月8日…登録事業者の追加募集開始（令和2年12月9日時点：867事業者）
- ・令和2年8月28日…社会実験期間延長のプレスリリース（令和2年9月30日以降当面の間）

ガイドラインの改正

社会実験の実施にあたり、以下を策定（令和元年7月）

「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」

「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の広告に関するガイドライン（改訂版）」

社会実験実施に向けた周知措置（ポスターの作成）

ポスターを作成し国交省ホームページに掲載。また、作成したポスターを地方整備局、都道府県、業界団体及び参加登録事業者に配布し、掲載を依頼するなど社会実験実施を知らせるための広報活動を展開。

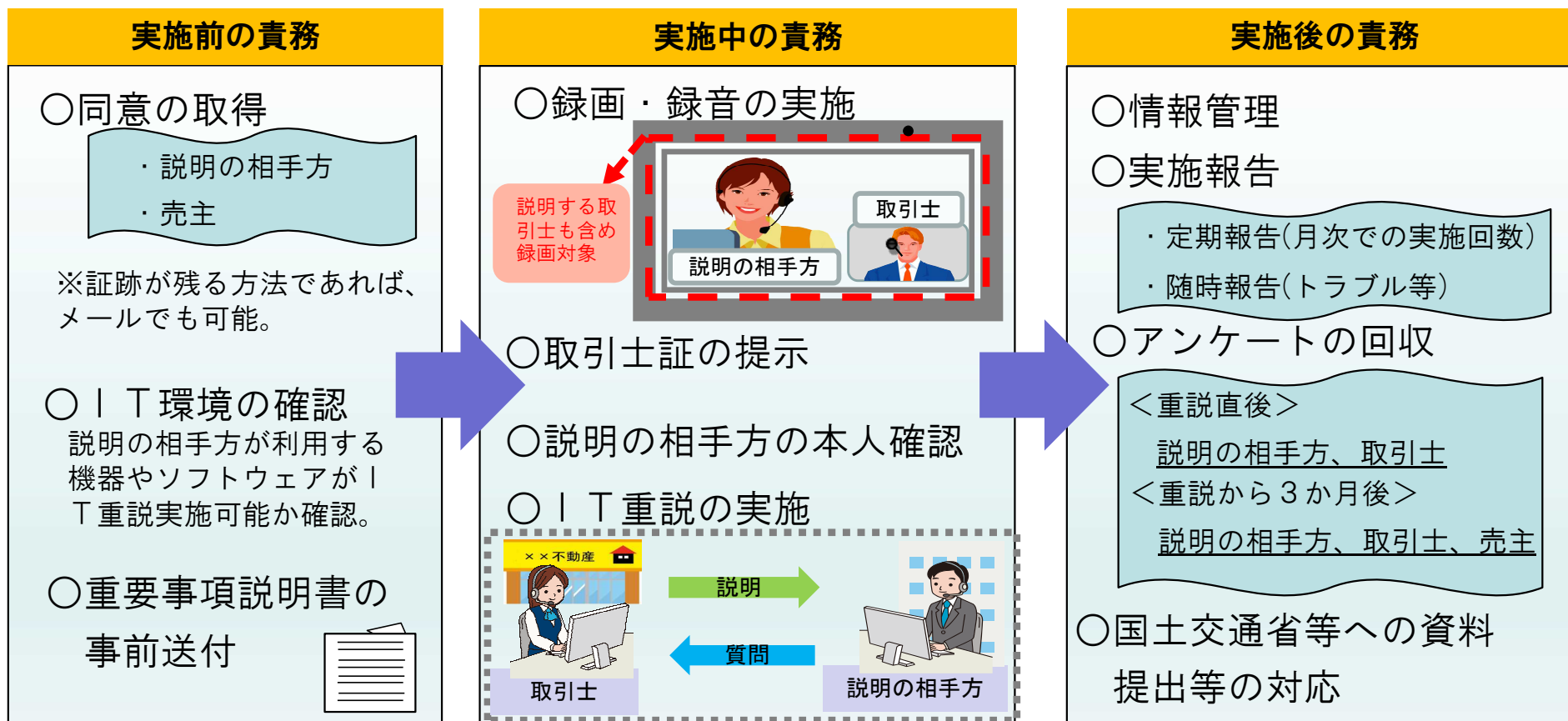


作成ポスター

社会実験の概要

- 実施期間 : 令和元年10月1日より1年間（令和2年9月30日以降も期間を当面の間、延長）
- 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 : 取引士及び説明の相手方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重説で必要とされるIT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

(取引士)

- IT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)

- IT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IT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。

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。

社会実験の実施

実施事業者数

- 社会実験の登録事業者数は854社（令和2年12月時点）。うち、110社で実績あり。（13%）

実施件数

- アンケート回収件数は2,289件。（宅建士アンケート）

取引内容

- 購入目的としては、「投資用」が64%、「居住用」が36%。（宅建士アンケート）
- 物件の売買価格は最も多いのが1 000万円～4 000万円未満（56.7%）。（宅建士アンケート）
- 1 億円以上（2.1%）についても実績あり。（宅建士アンケート）

トラブルの有無

- トラブルの発生状況については、宅地建物取引士の約90%、説明の相手方の約90%がトラブルはなかったと回答。（宅建士アンケート・説明の相手方アンケート）
- トラブルの内容としては、音声や映像に関するトラブルであったが、このうち、9割強は解決したと回答された。その場での解決が難しい要因についても、機器の設置や回線の見直しが行われた。

今後の対応

令和3年1月25日：検証検討会

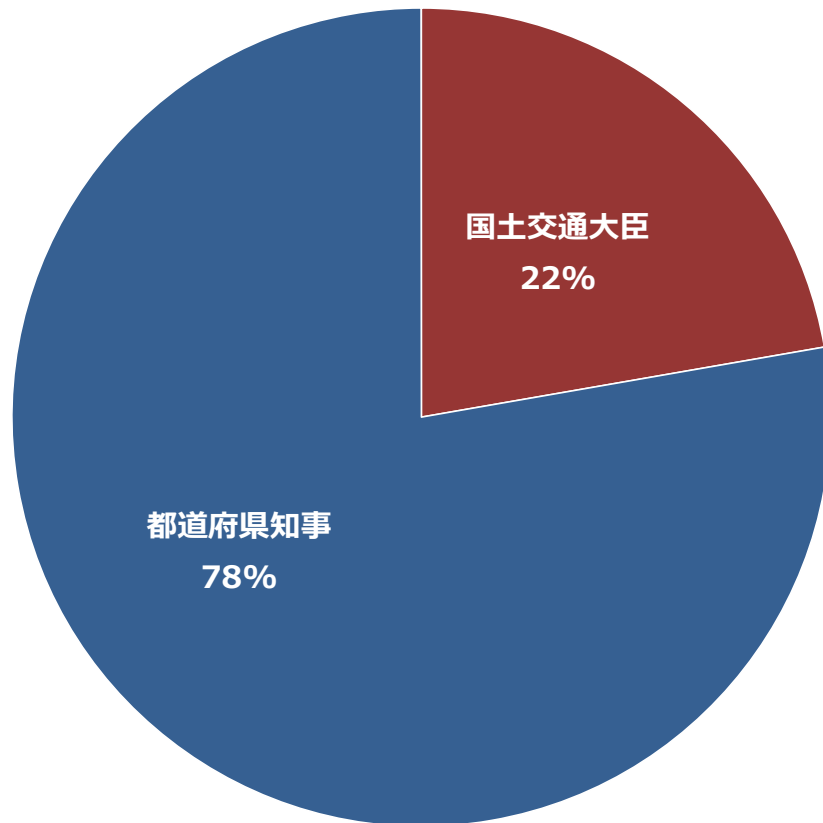
2月：本格運用向け実施マニュアルの作成

宅建業法の解釈・運用の考え方の改正

4月：本格運用の実施（予定）

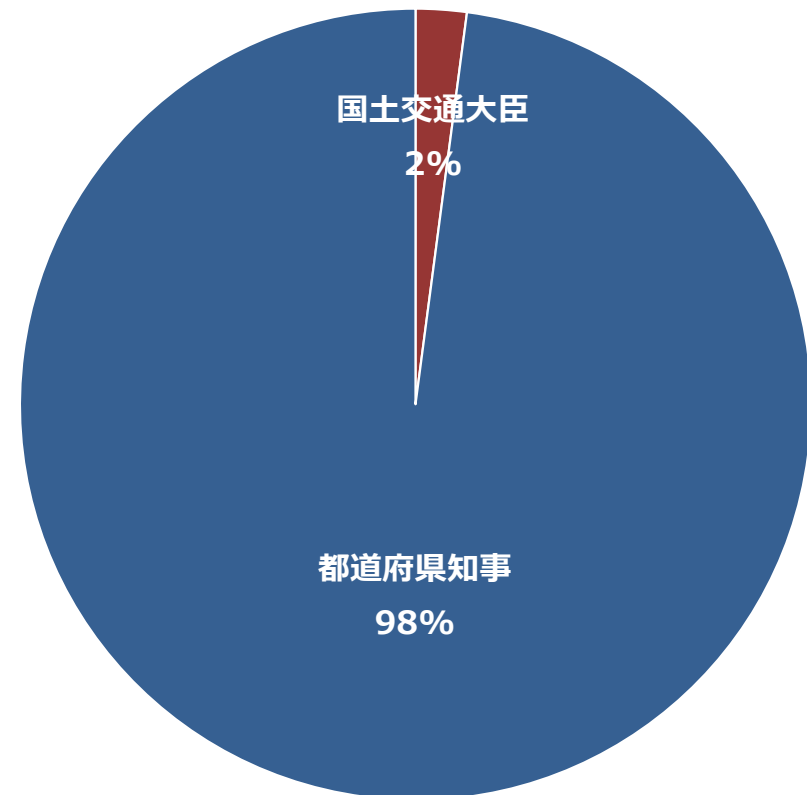
2. 全登録事業者の属性(令和元年12月時点)

＜登録事業者の免許種別＞



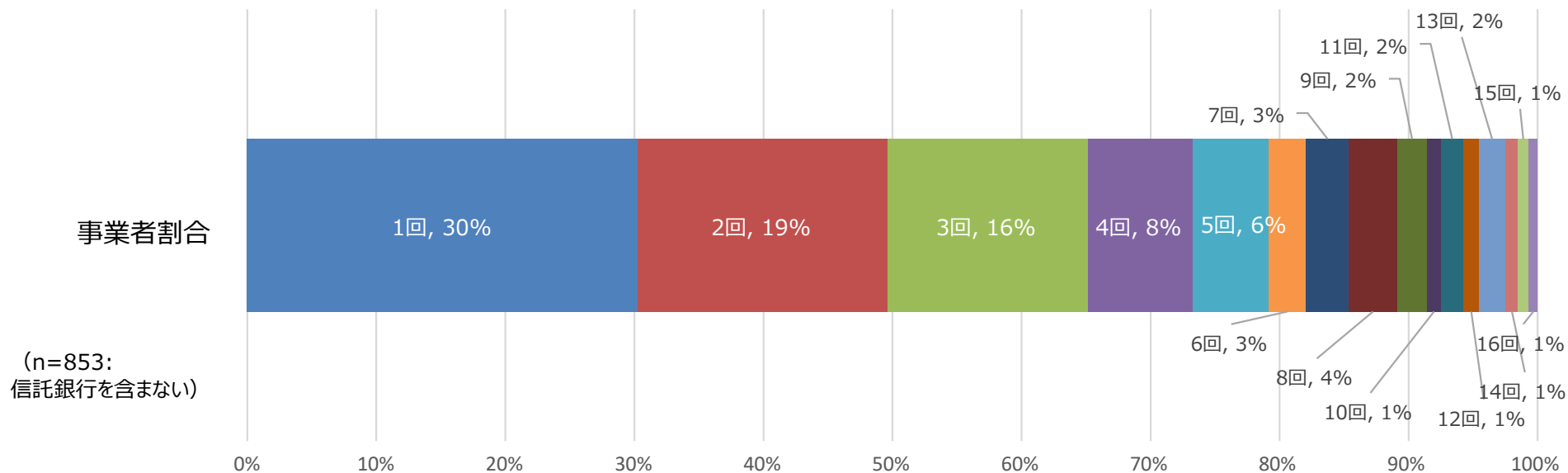
(n=854)

＜参考：全宅建業者＞

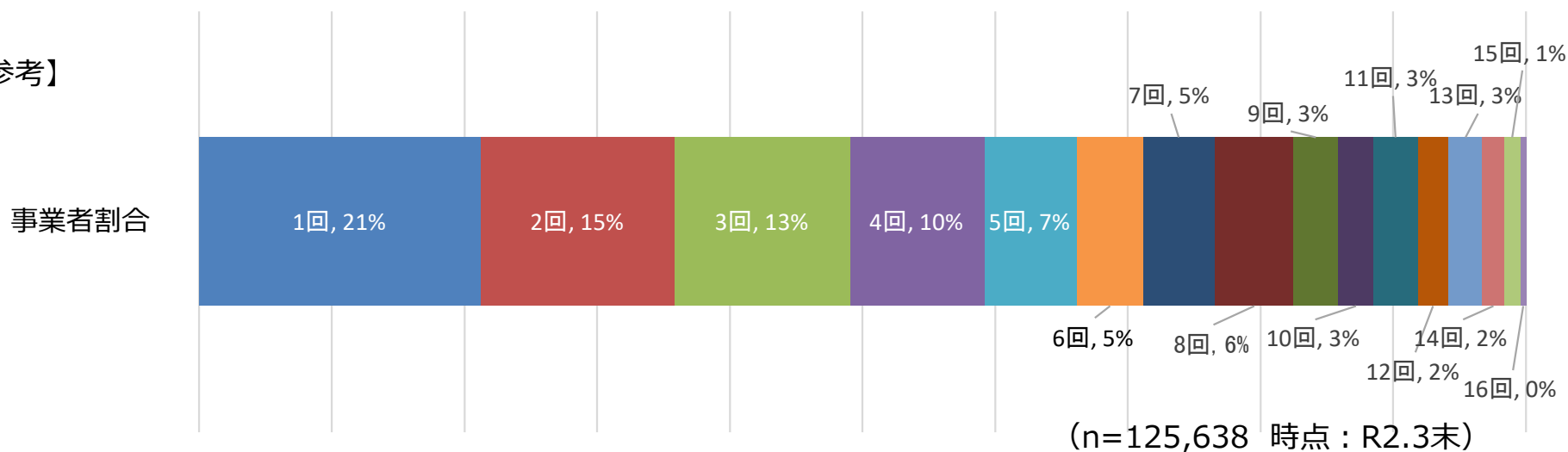


(n=125,638 時点：R2.3末)

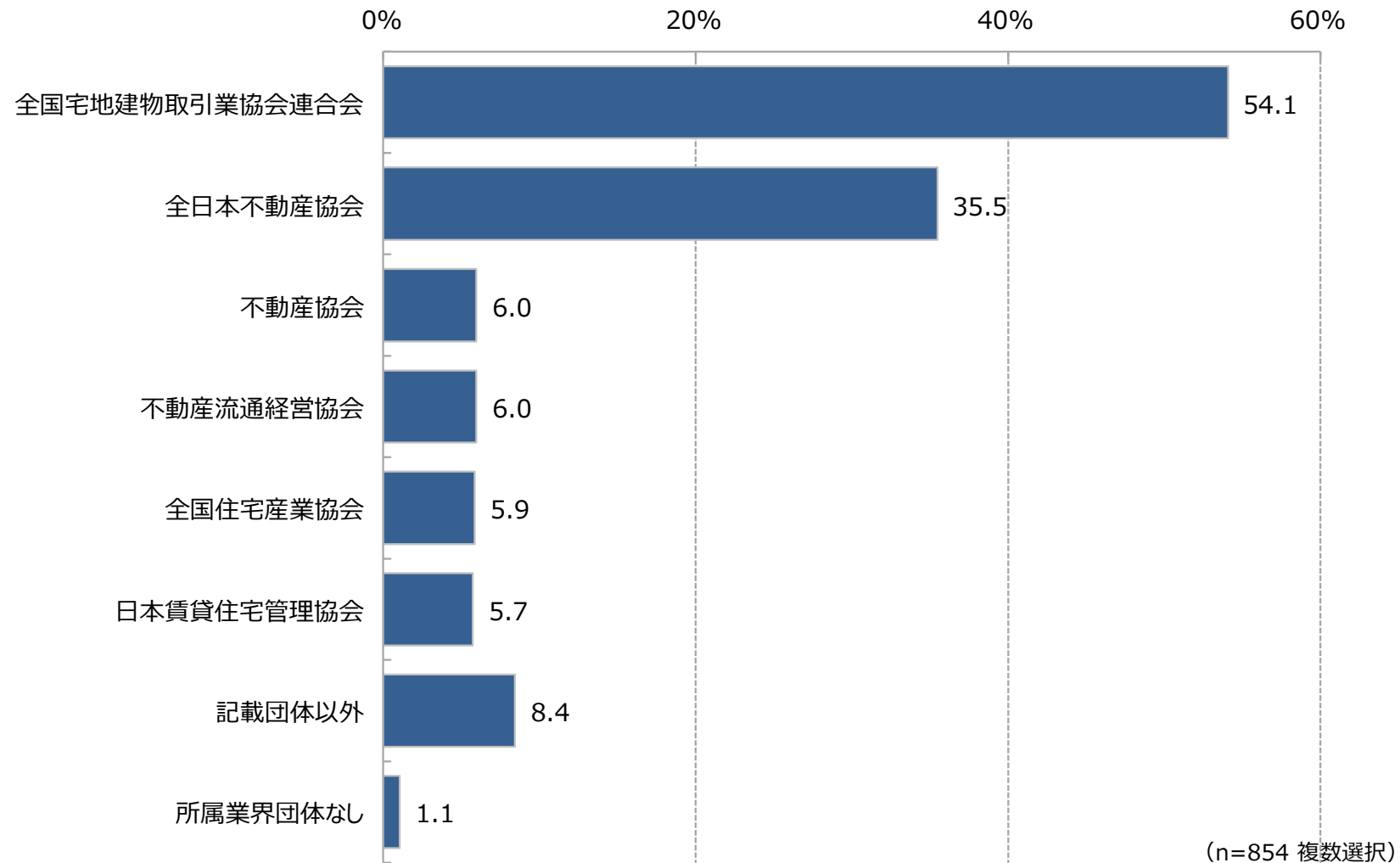
免許回次別の割合



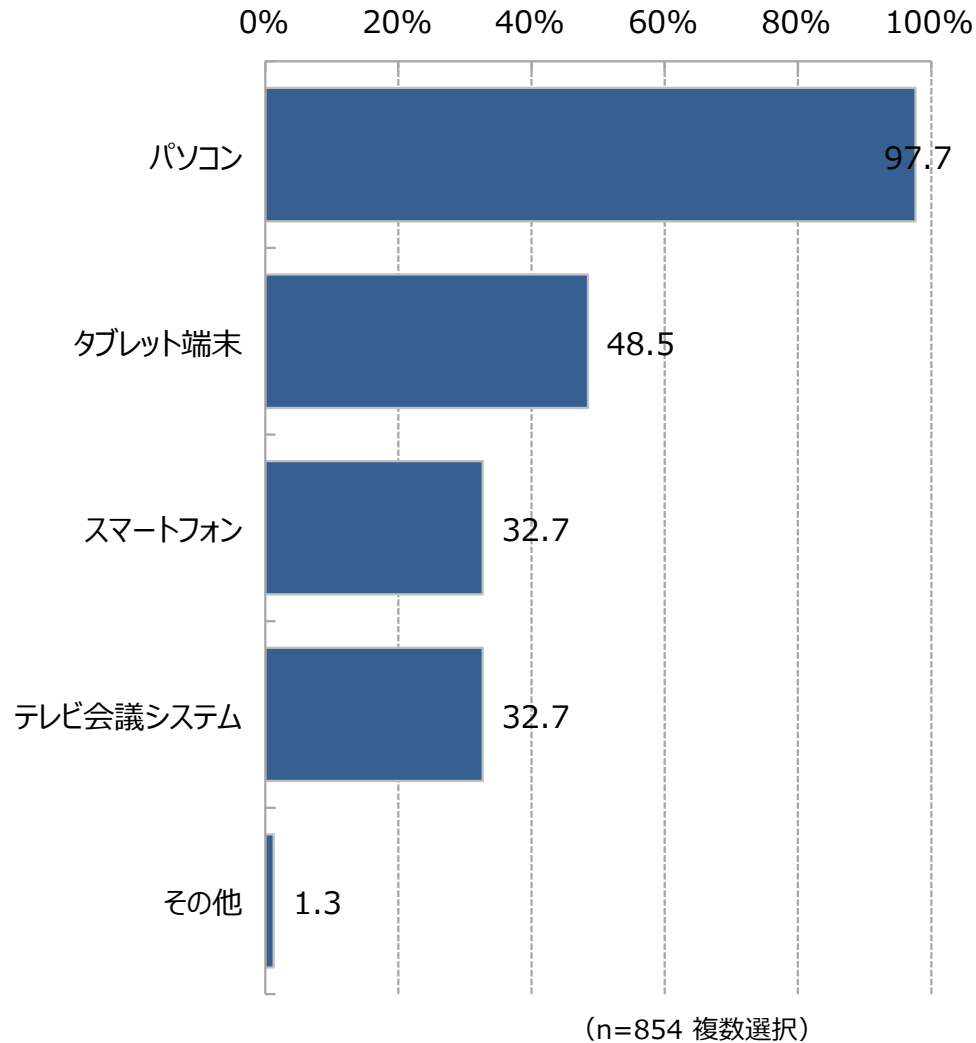
【参考】



<所属団体>

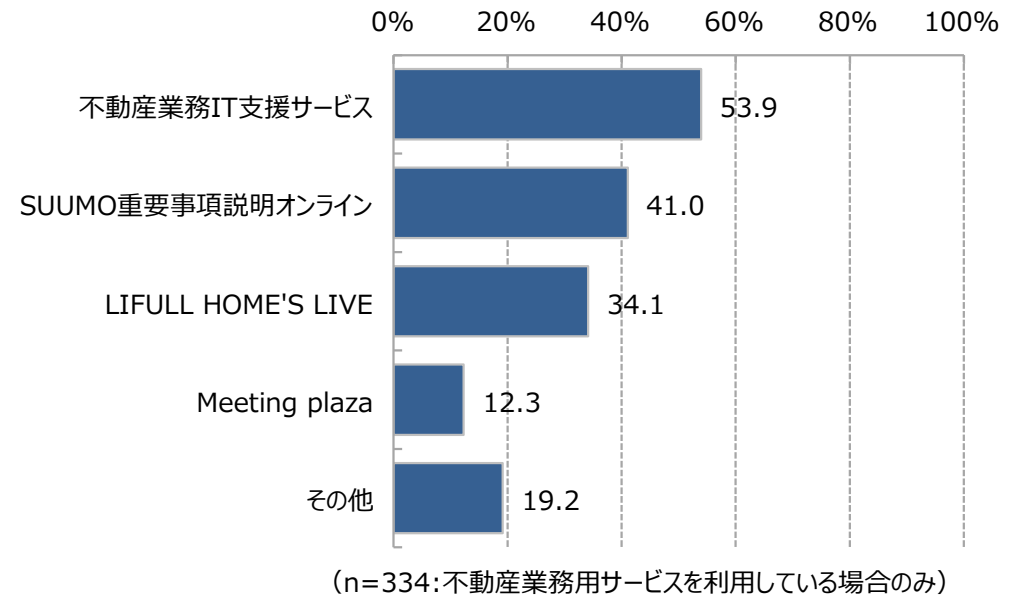


IT重説に用いる機器の種類

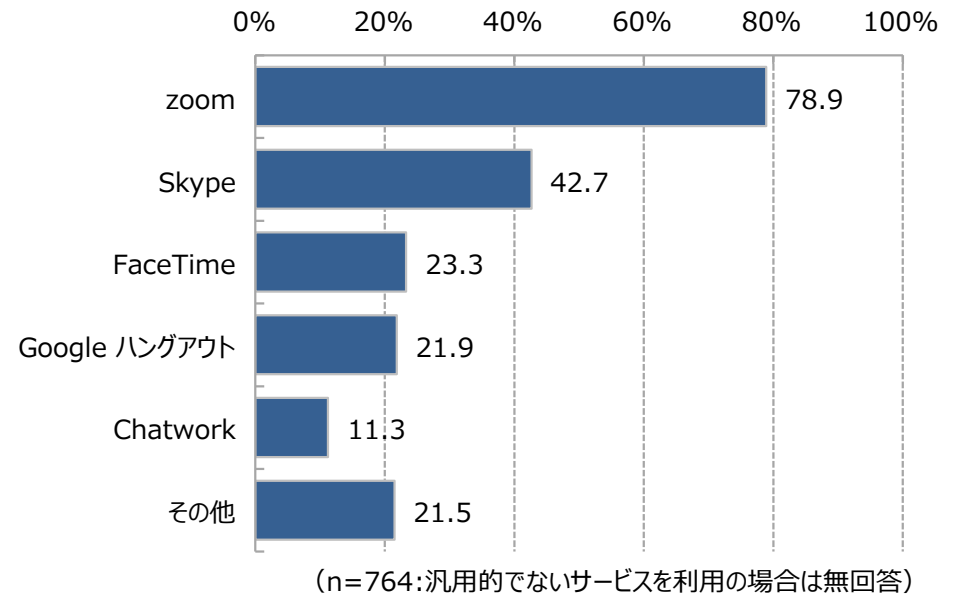


IT重説に用いるソフトウェアの種類 (複数選択)

<不動産業務用サービス>



<汎用的サービス>



3. 社会実験の実施結果 (令和2年12月時点)

社会実験実施後アンケート（宅地建物取引士）

（1）目的

I T 重説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、I T 重説実施後のアンケート協力を依頼し、I T 重説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2年12月（1年2か月間）

（4）アンケート対象者

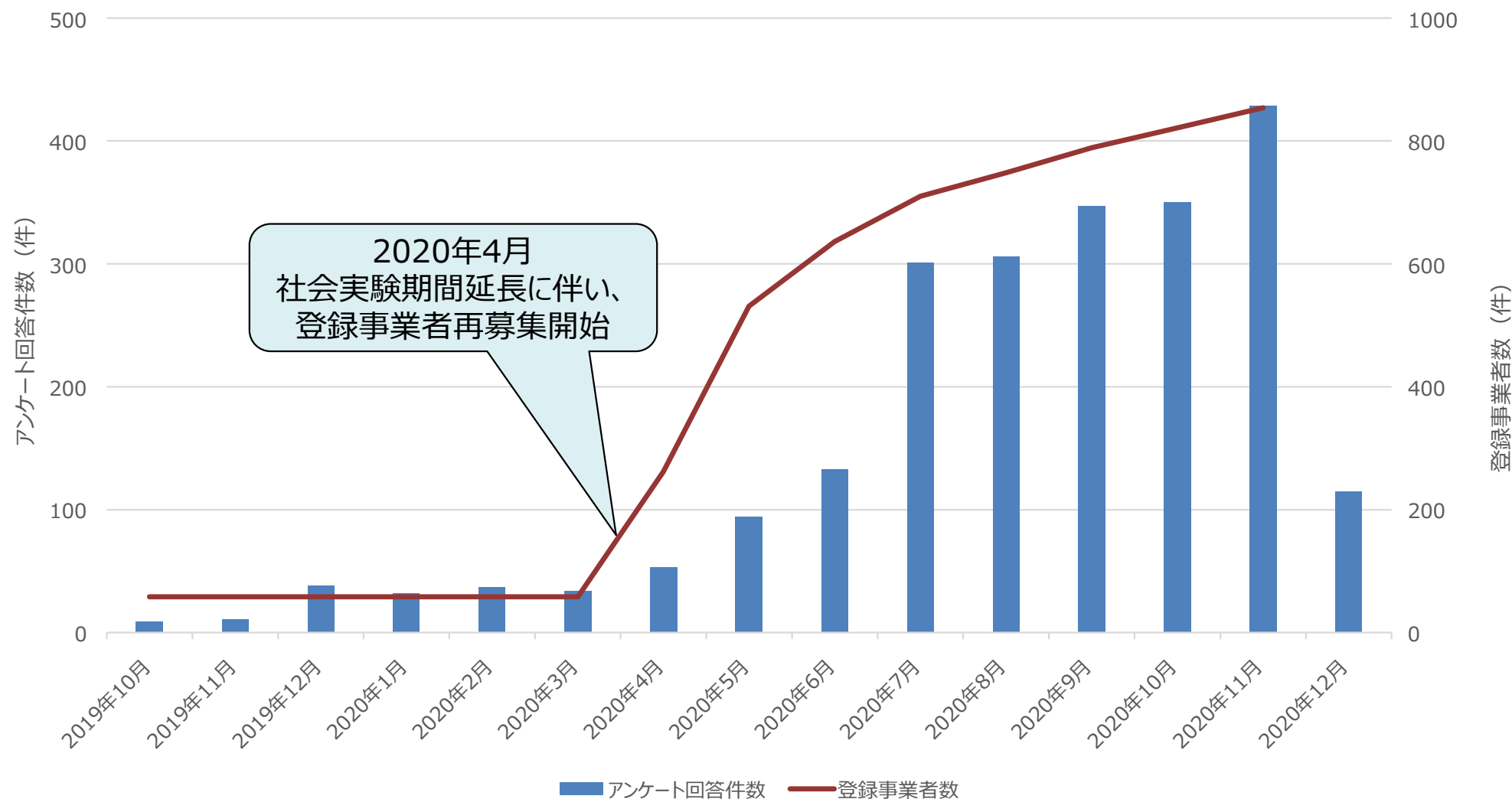
宅地建物取引士

（5）回答数

2,289件

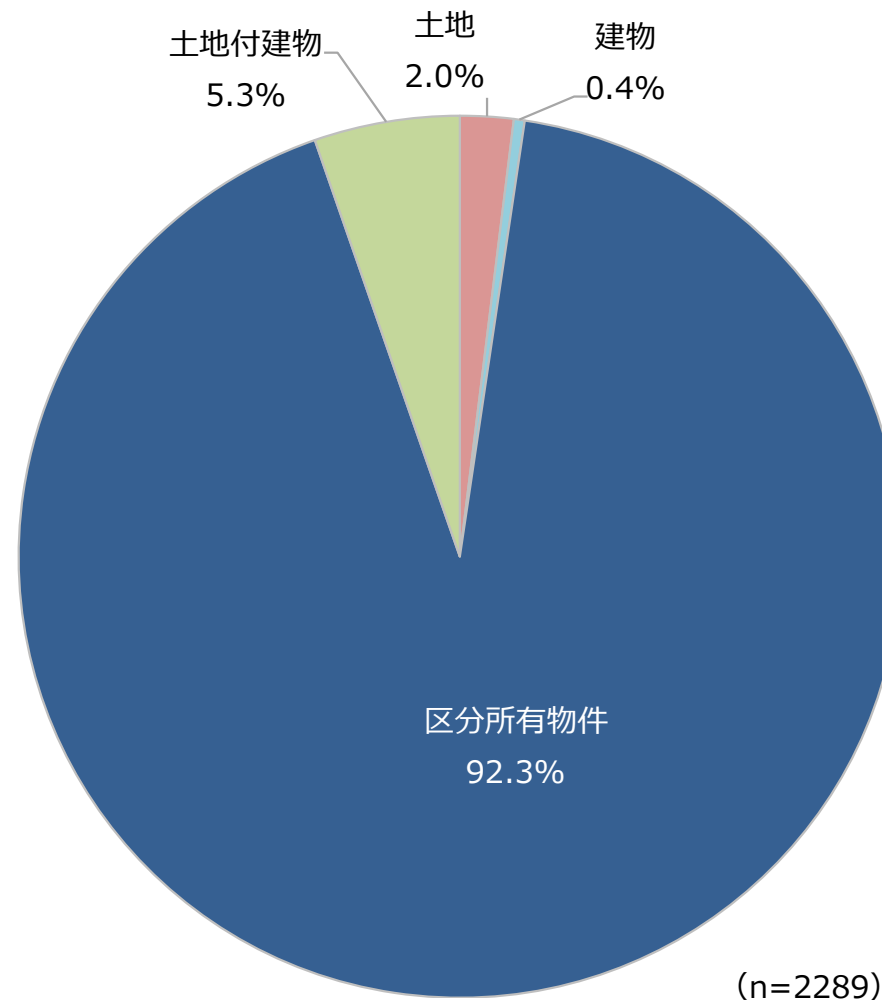
令和2年12月時点で、854事業者が社会実験への事業者登録申請・登録を行っており、社会実験実施後アンケートについては、令和2年12月時点で宅地建物取引士から2,289件の回答を得ている。

＜アンケート回答件数（回答月別）・登録事業者数（申請月別）＞



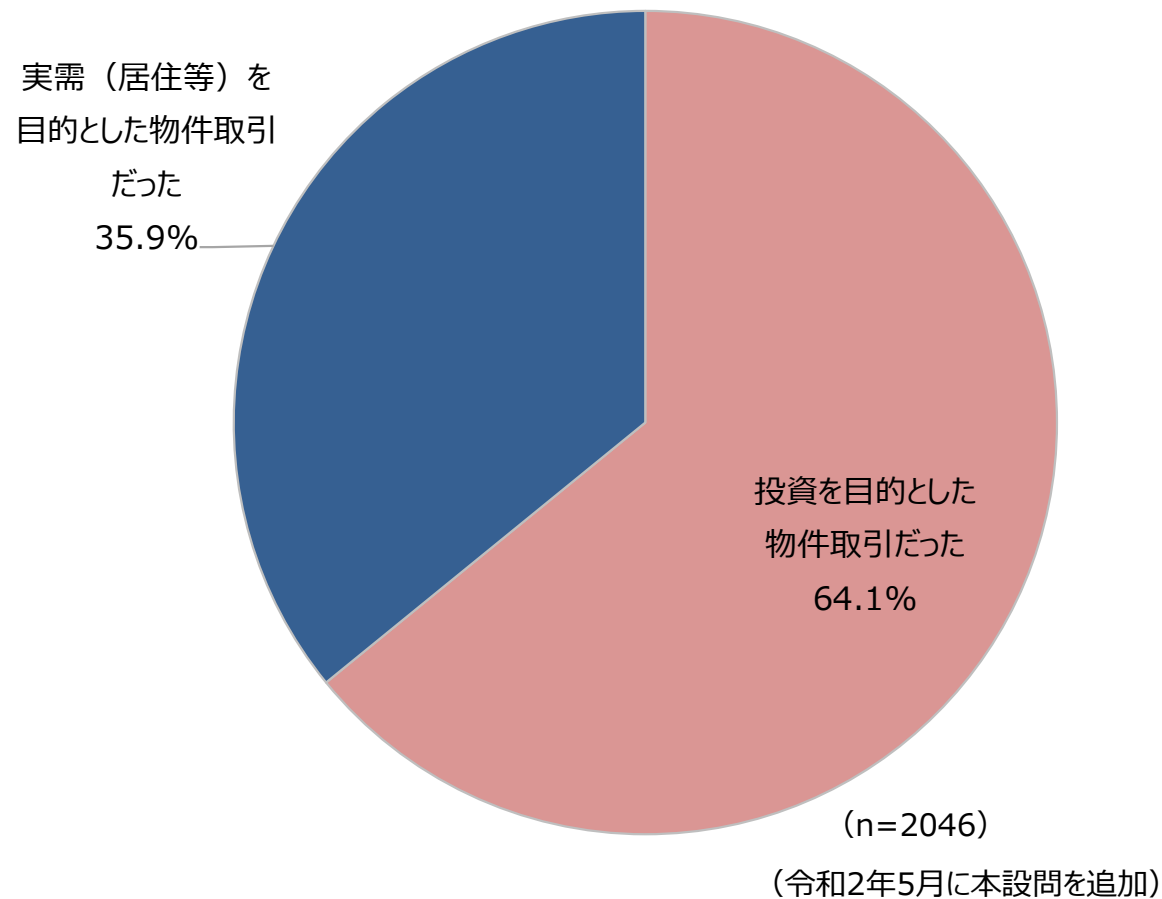
物件種別では、「区分所有物件」が全体の約9割（92.3%）、「土地付建物」も1割弱（5.3%）あった。

<物件種別>

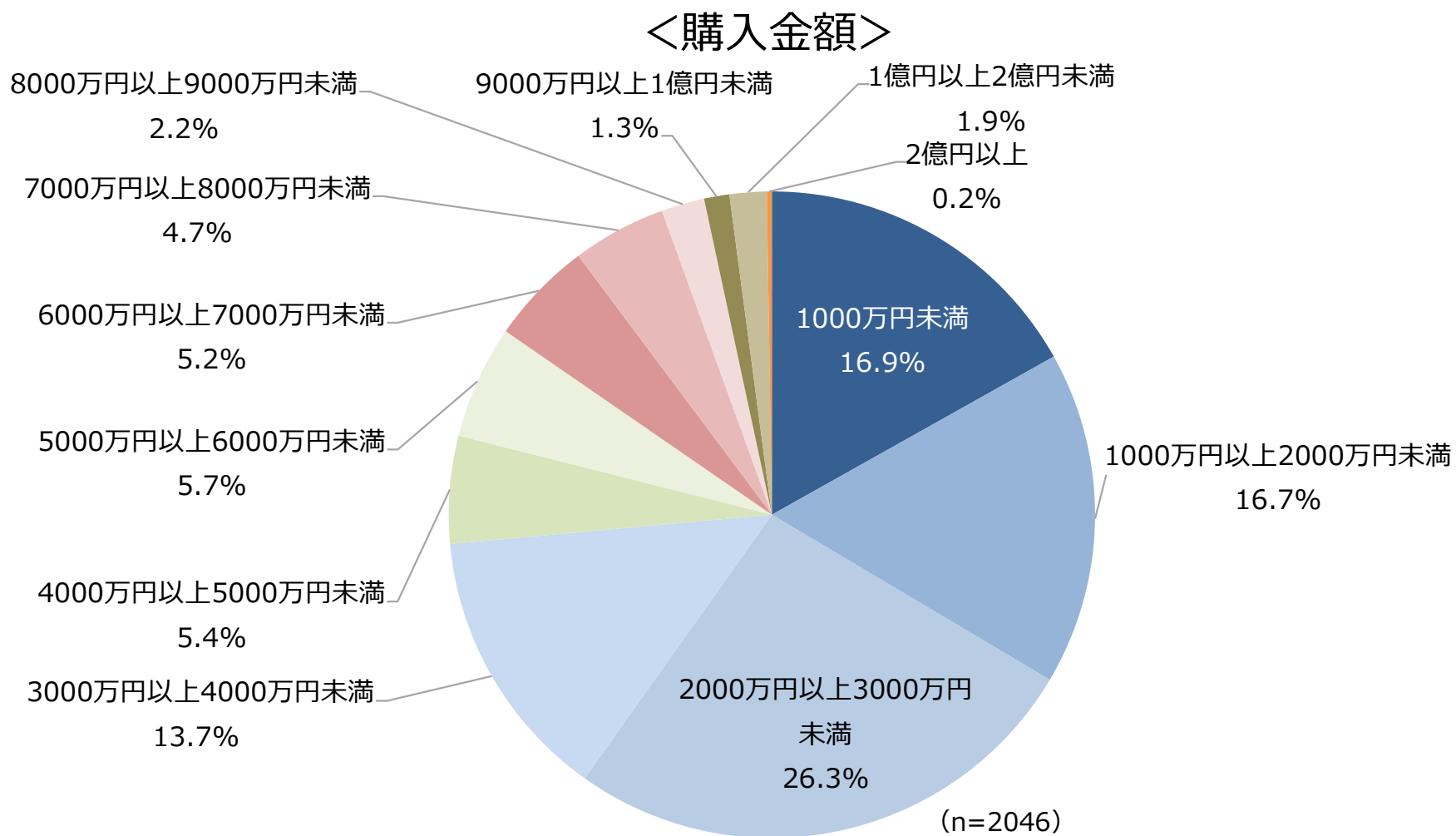


購入目的では、「投資を目的とした物件取引」が全体の6割強（64.1%）、「居住等を目的とした物件取引」が4割弱（35.9%）であった。

<購入目的>



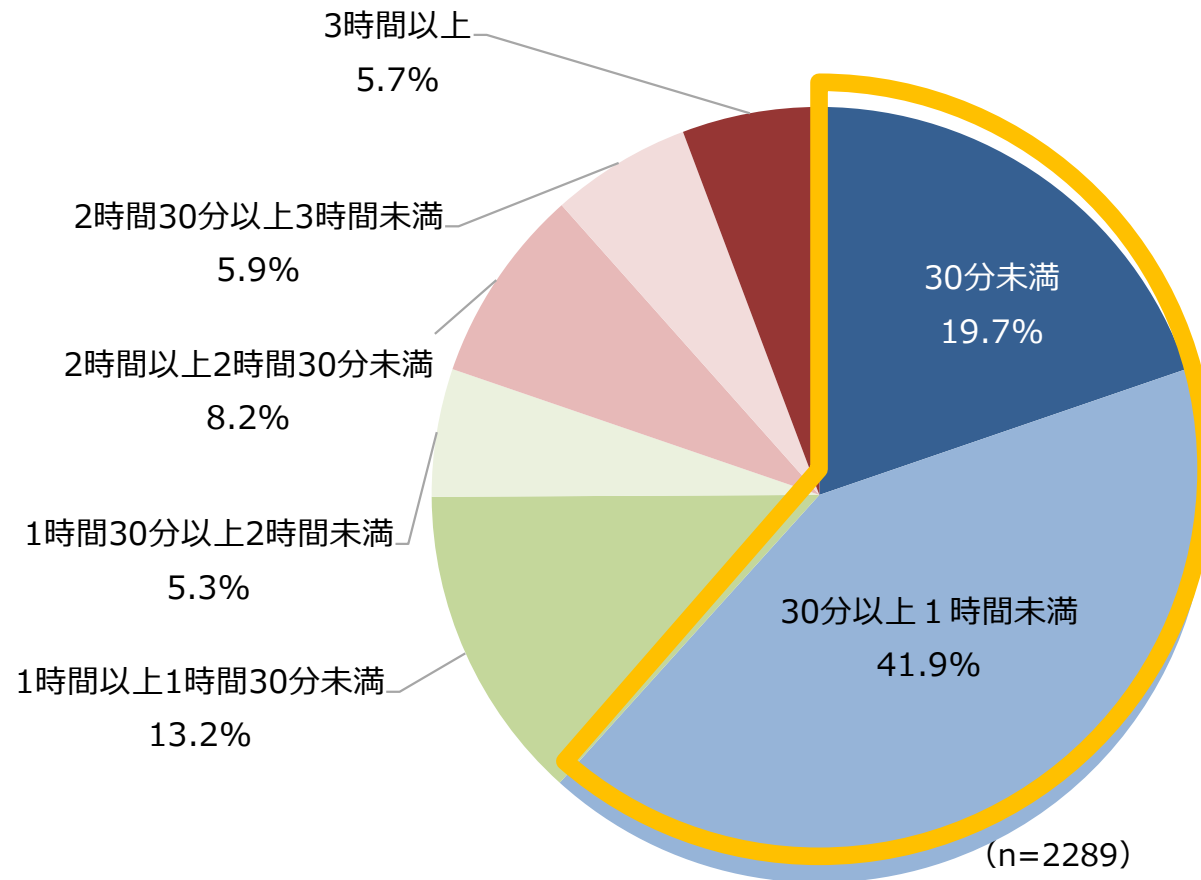
購入金額では、2000万円以上3000万円未満で全体の3割弱（26.3%）を占めている。1000万円未満が2割弱（16.9%）、1000万円以上2000万円未満が2割弱（16.7%）と続く。



(令和2年5月に本設問を追加)

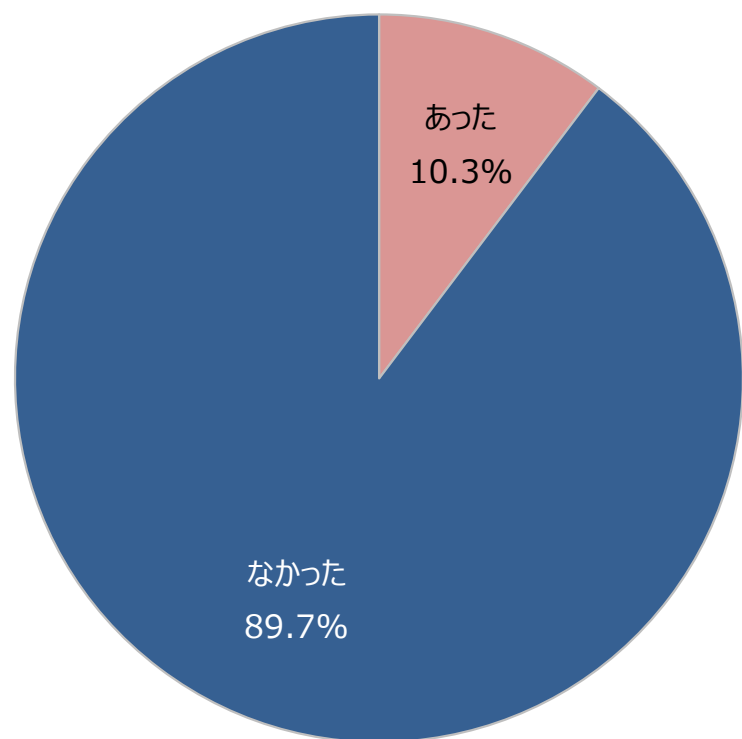
IT重説に要した時間は、30分以上1時間未満が約4割（41.9%）で最も多く、続いて、30分未満が約2割（19.7%）であった。

＜IT重説に要した時間＞



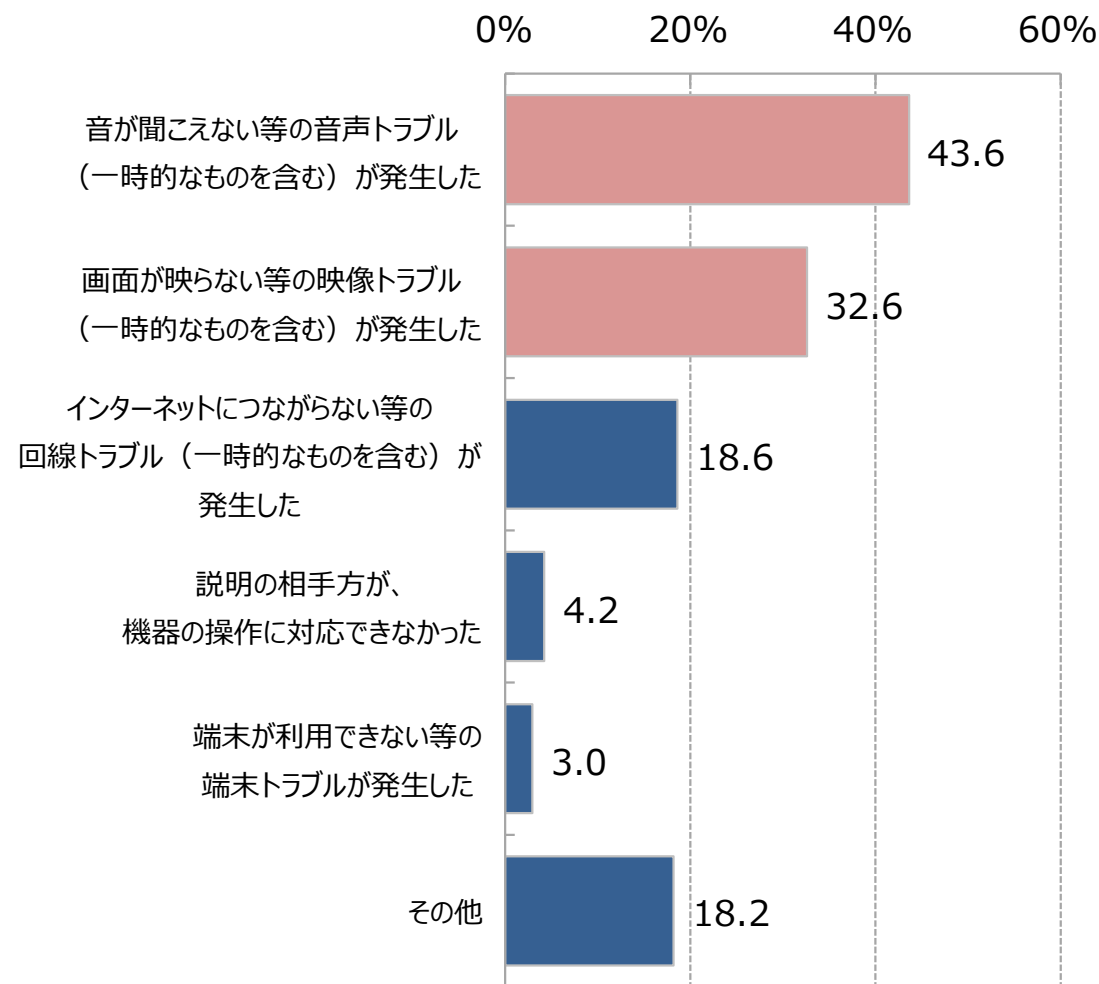
機器等のトラブルについて、約9割（89.7%）が「トラブルはなかった」と回答し、「トラブルがあった」との回答は約1割（10.3%）であった。トラブルの内容としては、音声トラブル、映像トラブルとなっている。

<機器等のトラブルの有無>



(n=2289)

<機器のトラブルの種類>



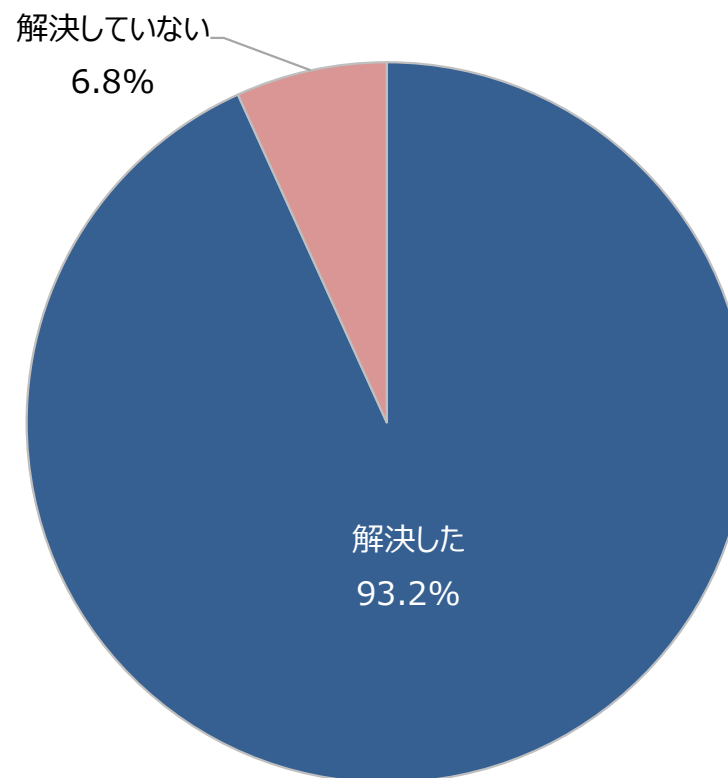
(n=236 複数回答)

トラブルのうち、9割強（93.2%）は解決がなされた。解決しなかったトラブル（6.8%）についても、**使用するネット回線の変更等により対処され、解決した。**

<トラブルの解決がなされたか>

【トラブルが解決しなかった場合の対応】

- 使用するネット回線をW I F I から有線LANに変更した。
- パソコン本体についているマイクではなく、ヘッドセットを用いて会話するようにした。



(n=236)

※トラブルがあったとした者のみ回答

（1）目的

I T 重説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、I T 重説実施後のアンケート協力を依頼し、I T 重説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2年12月（1年2ヶ月間）

（4）アンケート対象者

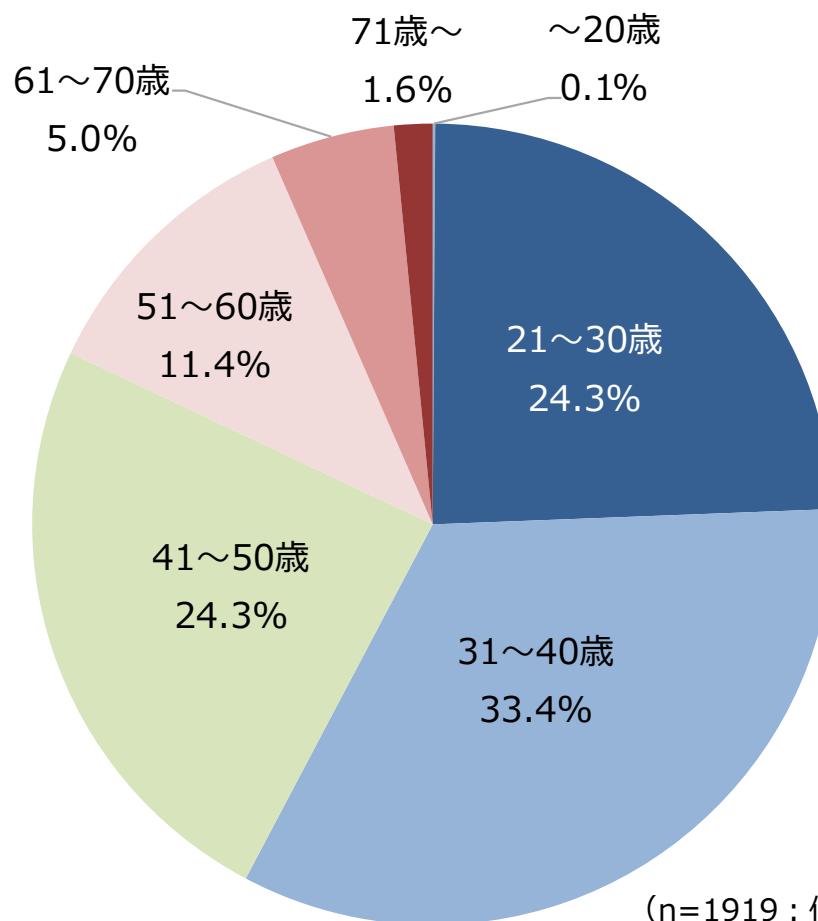
説明の相手方

（5）回答数

2,050件

説明の相手方の年齢層は、「31歳～40歳」が約3割（33.4%）、「41歳～50歳」が2割強（24.3%）、「21歳～30歳」が2割強（24.3%）、「51歳～60歳」が約1割（11.4%）、「61歳～70歳」が1割弱（5.0%）であった。

＜説明の相手方の年齢層＞



(n=1919 : 個人のみ)

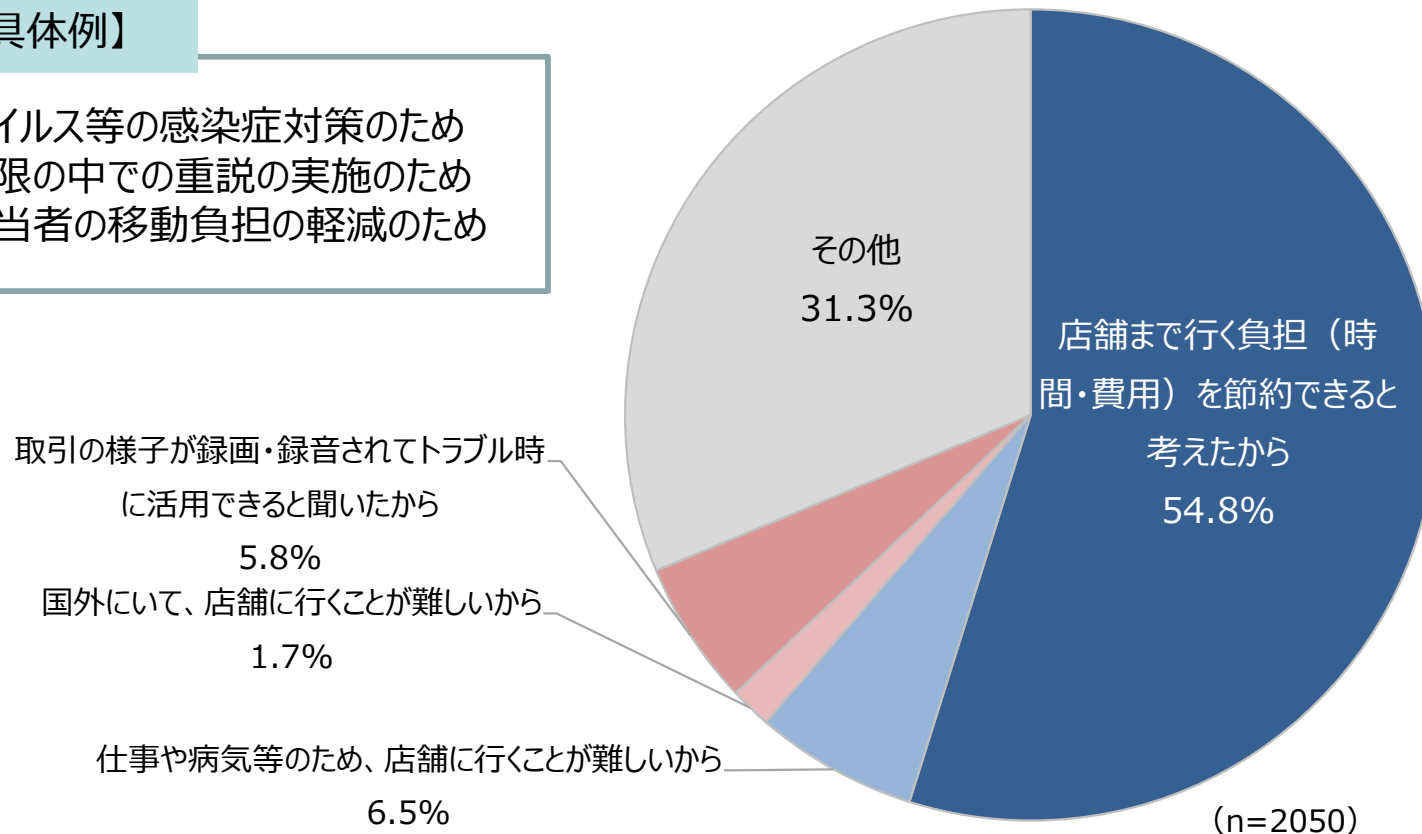
IT重説を利用しようと思った動機

IT重説を利用しようと思った動機は、5割強（54.8%）が「店舗まで行く負担を節約できると考えたから」と回答し、「仕事や病気等のため、店舗に行くことが難しいから」、「録画によるトラブル時の活用できると聞いたから」をあげた回答がそれぞれ1割弱（6.5%、5.8%）であった。

<IT重説を利用しようと思った動機>

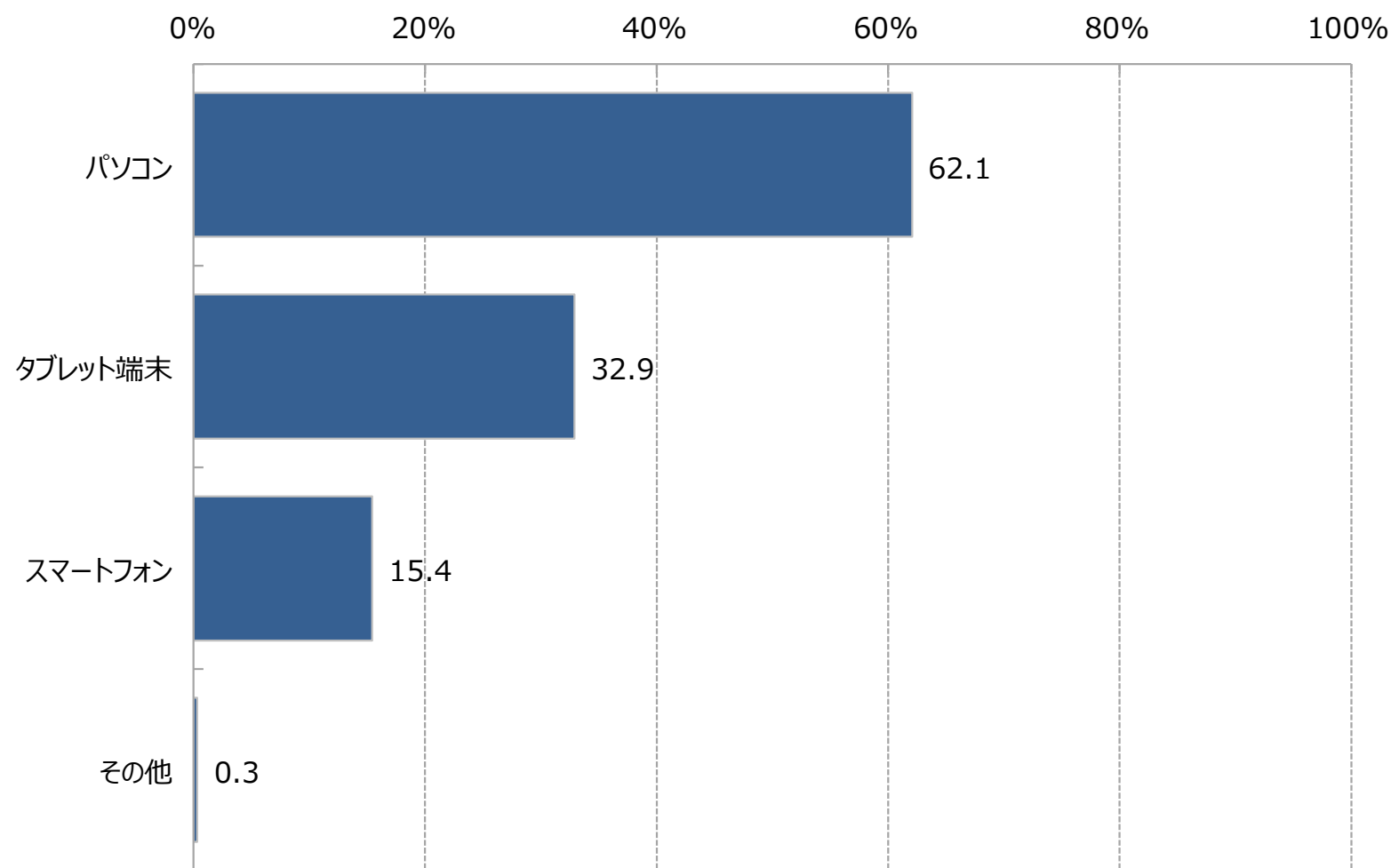
【その他の具体例】

- コロナウイルス等の感染症対策のため
- 入国制限の中での重説の実施のため
- 重説担当者の移動負担の軽減のため



利用した機器は、パソコンが約6割（62.1%）で最も多く、タブレット端末が約3割（32.9%）、スマートフォンが2割弱（15.4%）であった。

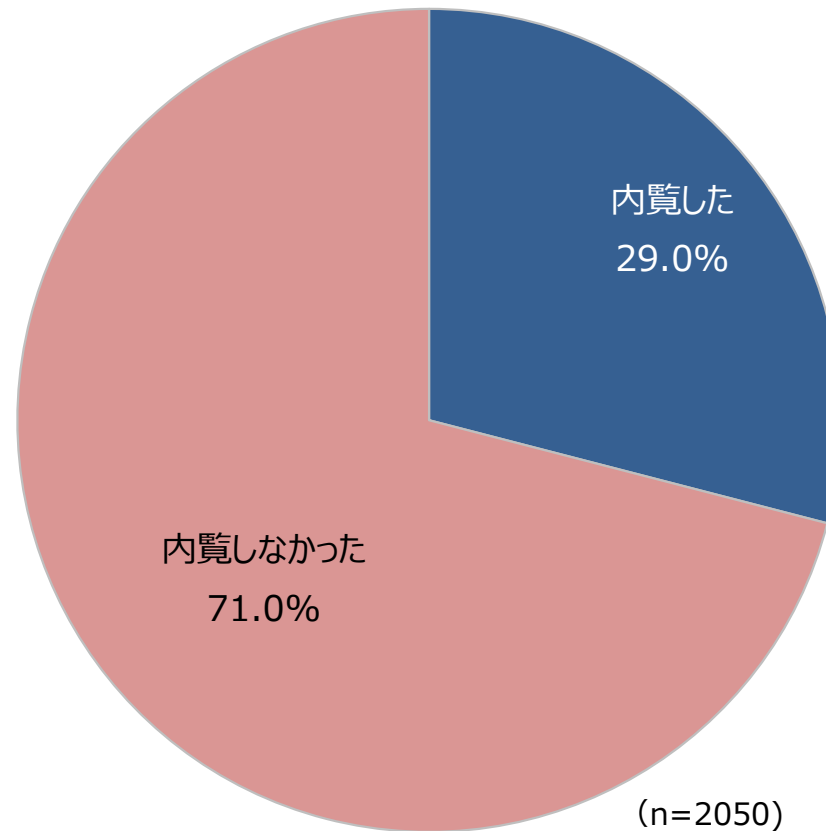
＜利用した機器＞



(n=2050 複数回答)

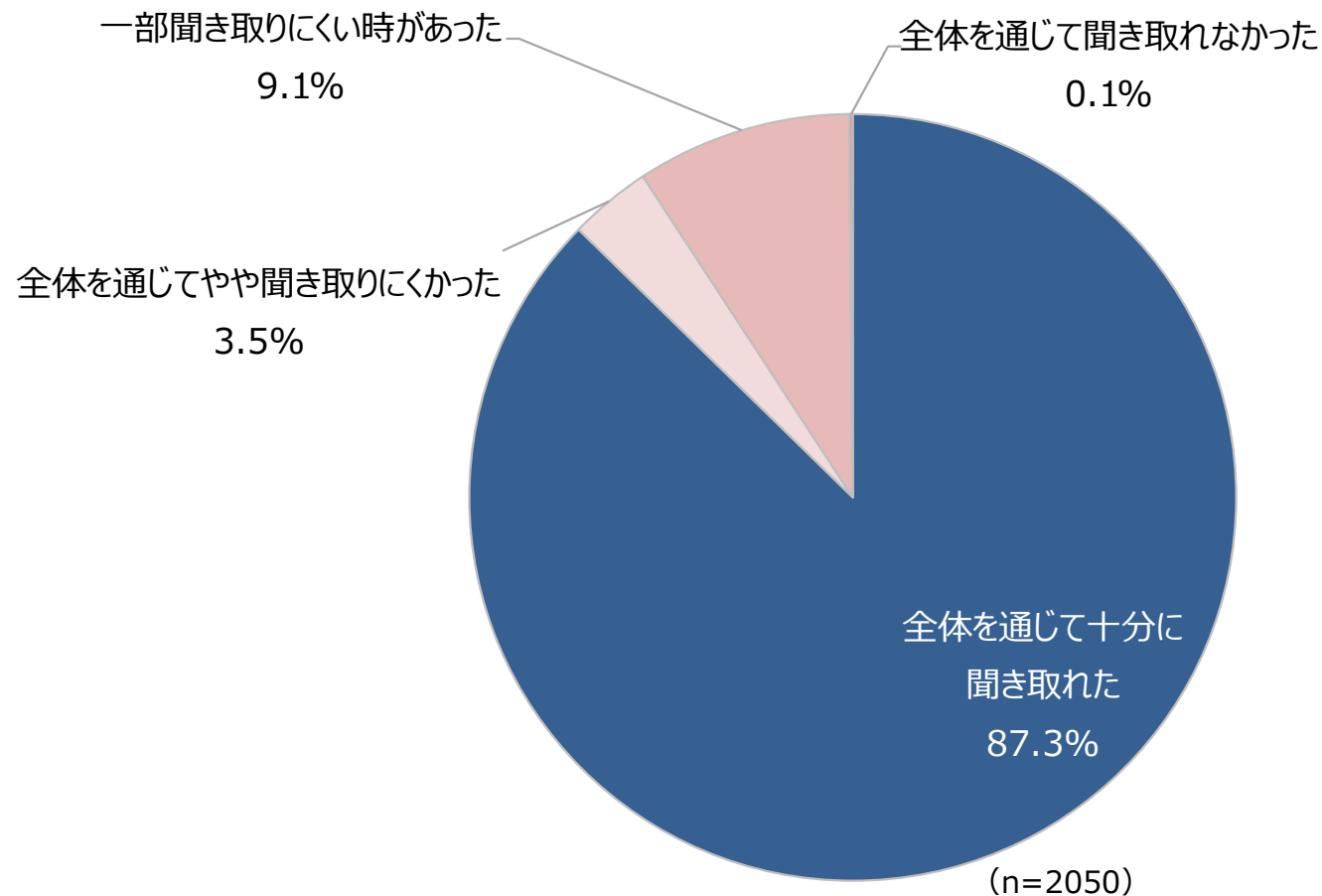
事前に「内覧した」との回答は約3割（29.0%）であり、「内覧しなかった」との回答は7割（71.0%）であった。なお、投資用の賃貸中物件などでは、内覧が困難な場合がある。

<内覧の有無>



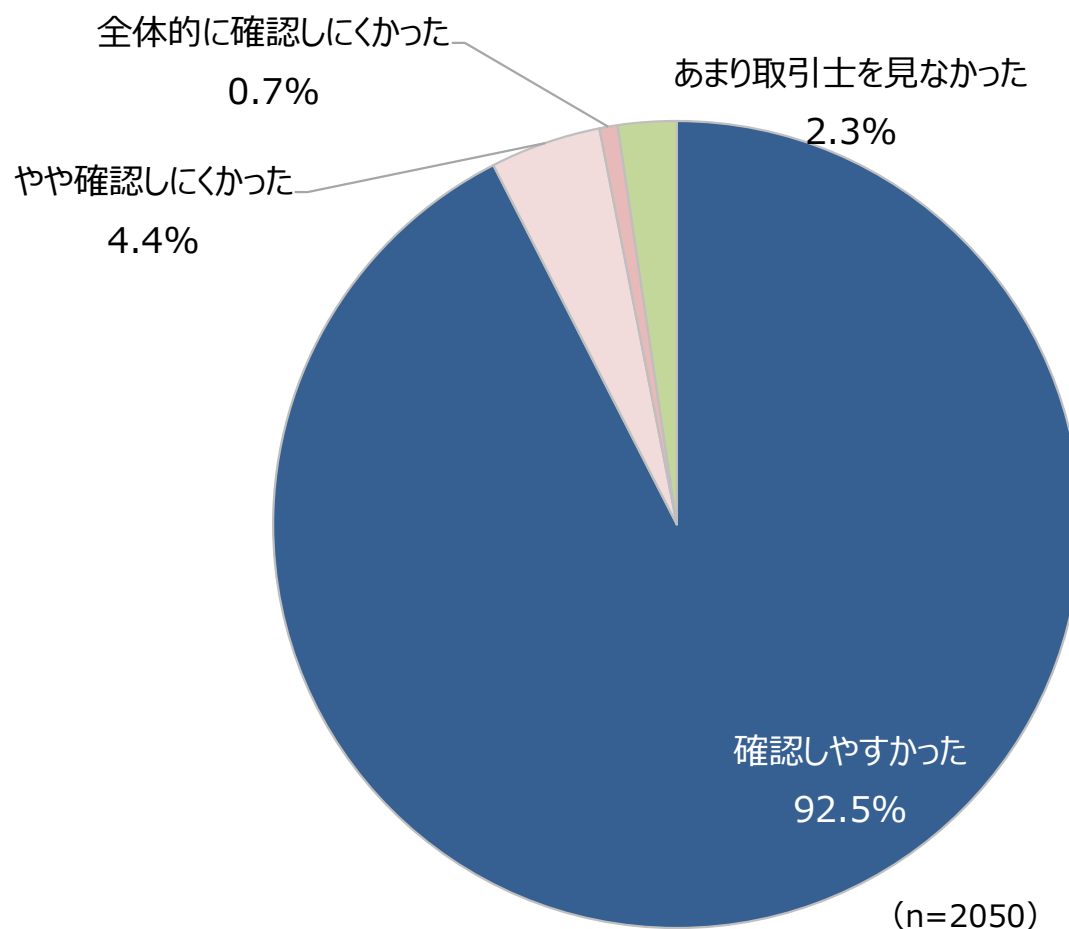
説明の相手方の約9割（87.3%）が「全体を通じて十分聞き取れた」と回答し、約1割（9.1%）が「一部聞き取りにくかった時があった」との回答であった。「全体を通じてやや聞き取りにくかった」（3.5%）との回答はごく少数であった。

＜ I T 重説の聞き取りやすさ＞



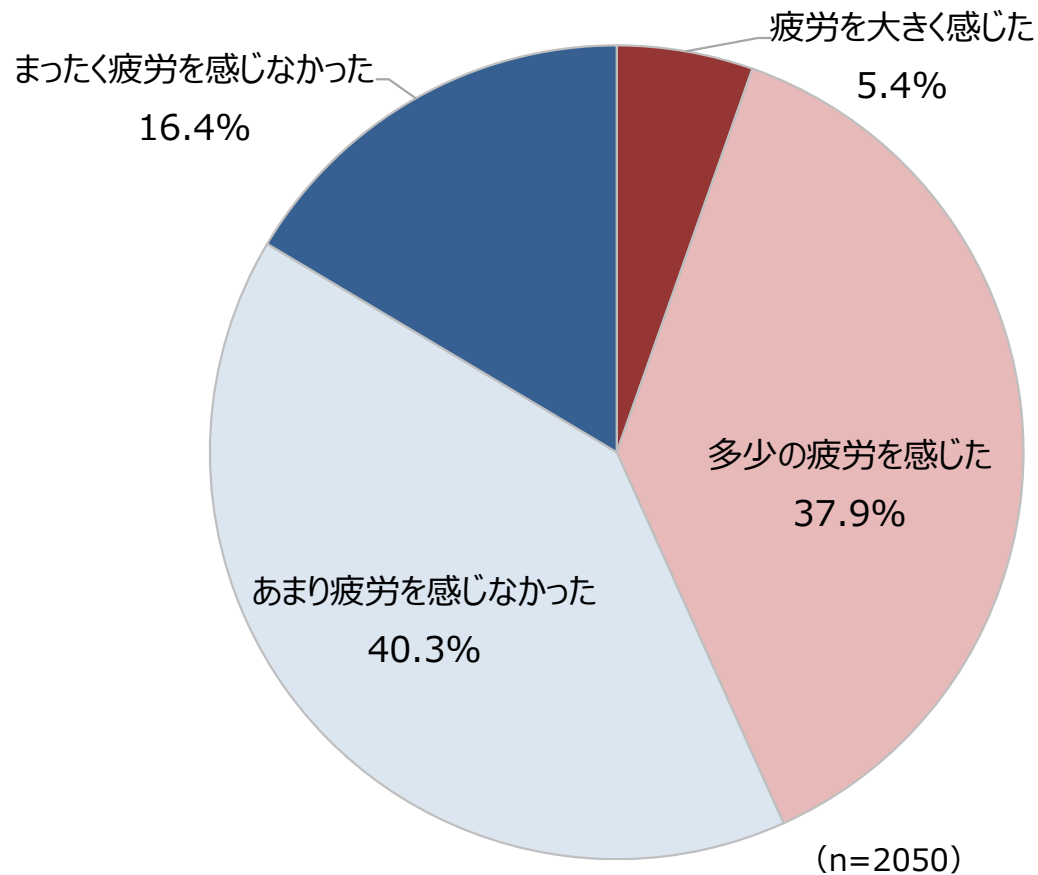
映像の確認のしやすさについては、約9割（92.5%）が「確認しやすかった」との回答であった。「全体的に確認しにくかった」という回答はごく少数（0.7%）であった。

<取引士の映像の確認のしやすさ>



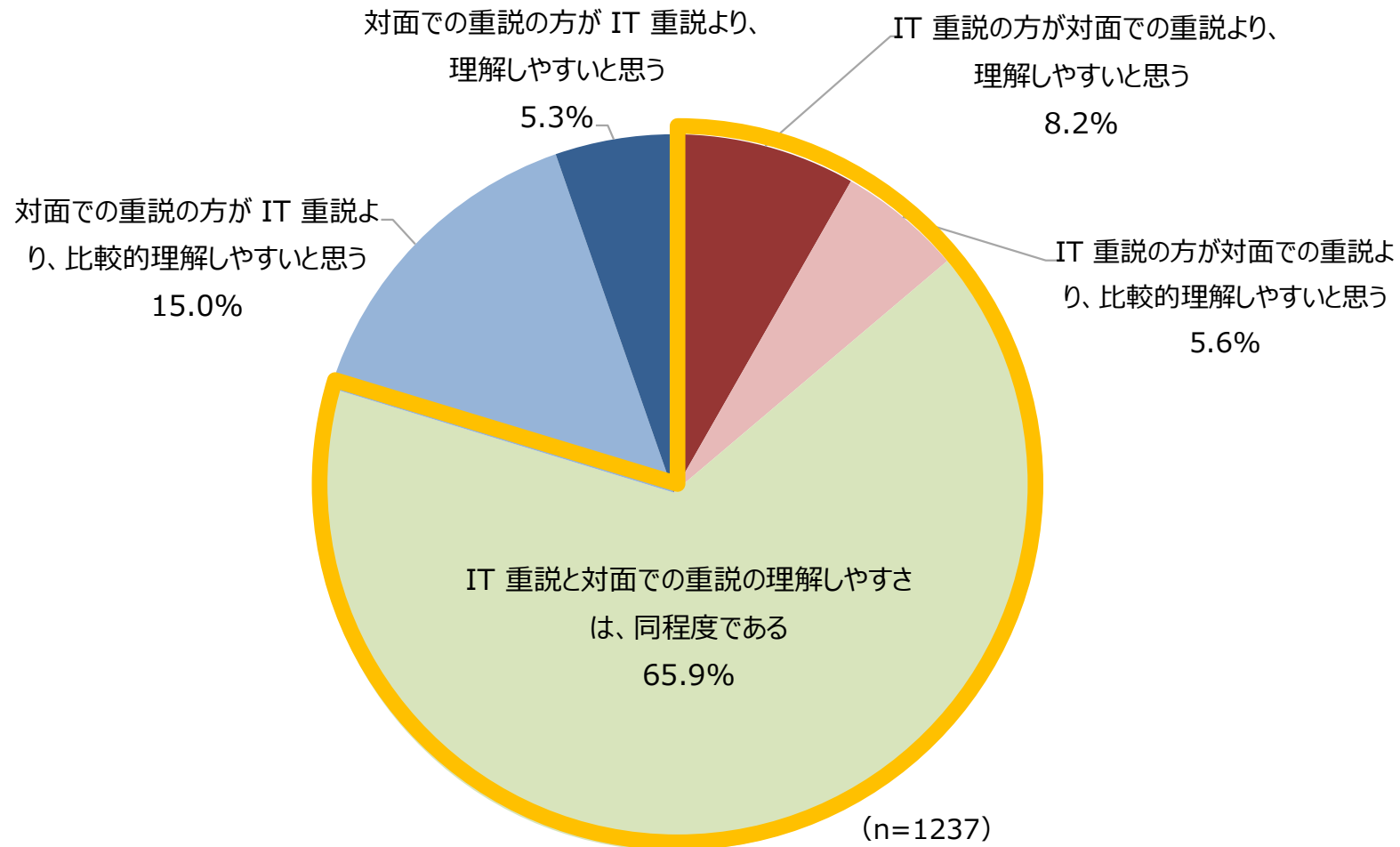
IT重説により、「あまり疲労を感じなかった」、「多少の疲労を感じた」とする回答が合わせて約8割（78.2%）となっており、「まったく疲労を感じなかった」とする回答も2割弱（16.4%）であった。

<IT重説による疲労>



「IT重説と対面での重説の理解のしやすさは、同程度である」とした回答は7割弱（65.9%）であった。「IT重説が理解しやすい」、「比較的理解しやすい」とした回答と合わせると約8割（79.7%）となっている。

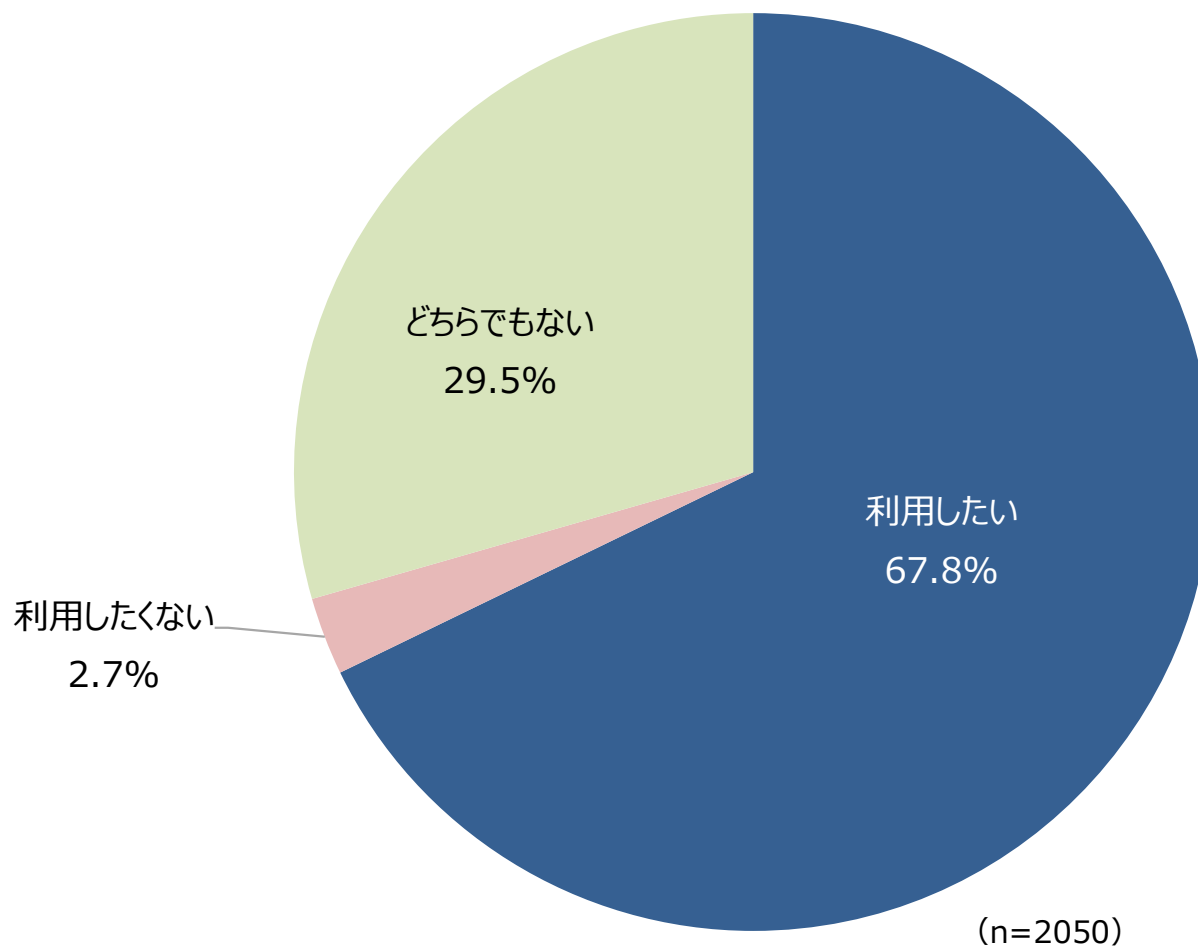
<IT重説と対面による重説の理解度比較>



過去に不動産取引において対面の重説を受けたことのある者のみ

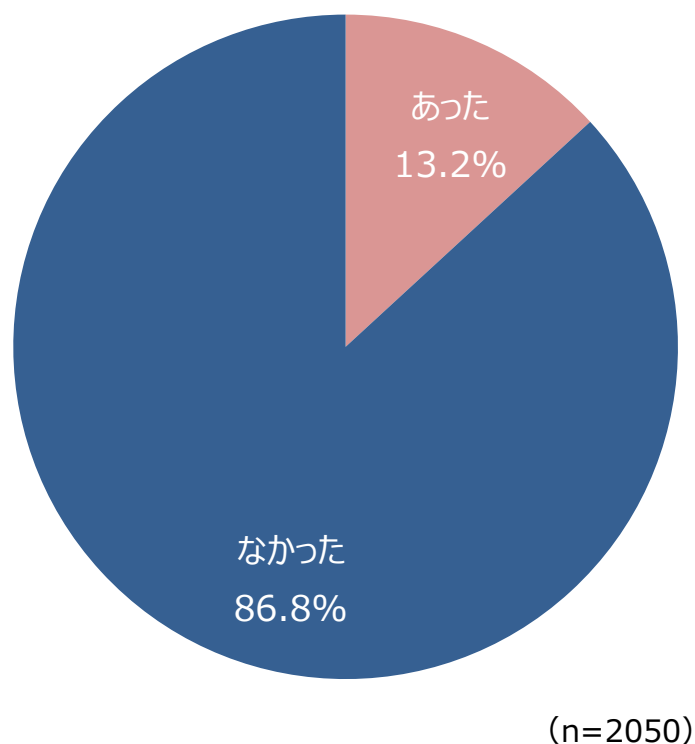
今後の利用意向については、約7割（67.8%）が「利用したい」と回答し、「利用したくない」はごく少数（2.7%）であった。

＜今後の利用意向＞

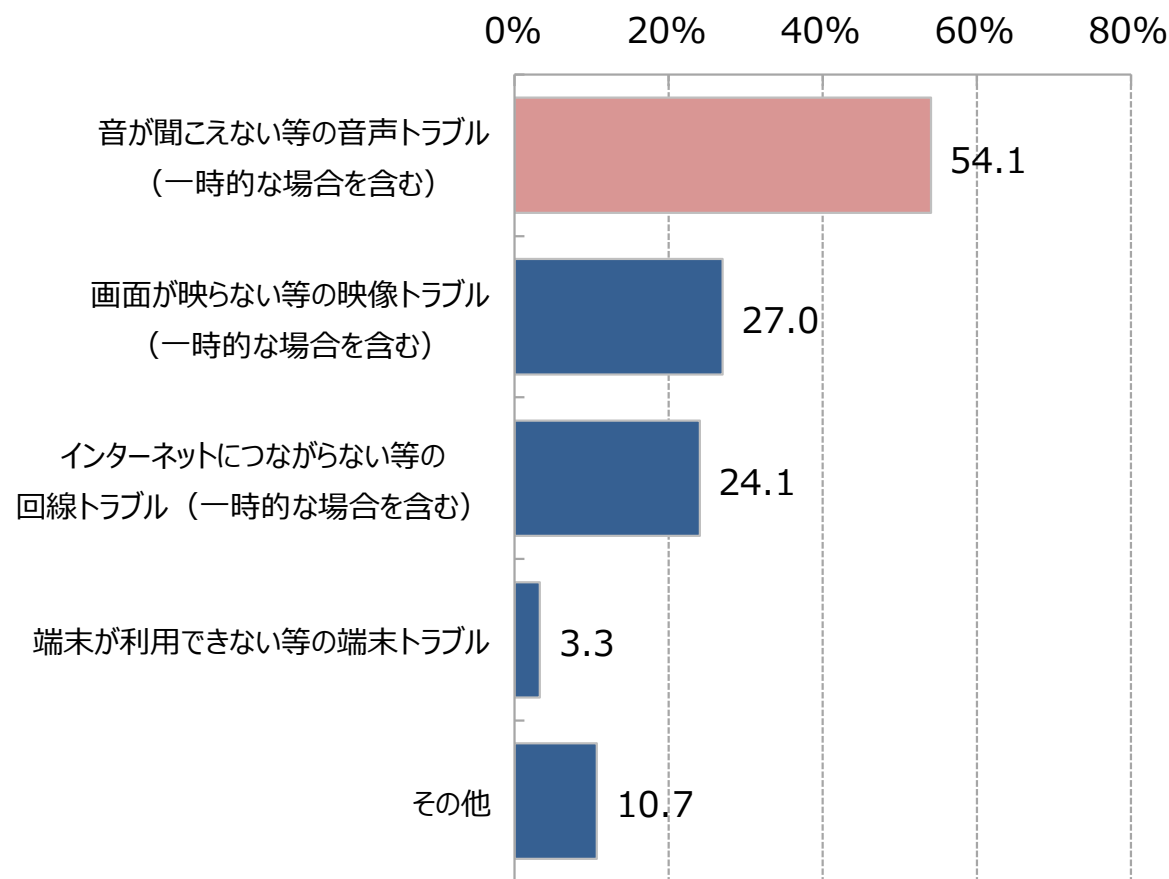


機器等のトラブルについて、9割弱（86.8%）は「トラブルはなかった」と回答し、「トラブルがあった」との回答は1割強（13.2%）であった。トラブルの内容は、音声トラブルが5割強（54.1%）と最も多かった。

<機器のトラブルの有無>



<機器のトラブルの具体的内容>



※トラブルがあったとした者のみ回答 (n=270)

（1）目的

I T 重説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、I T 重説実施後3カ月の時点でのアンケート協力を依頼し、I T 重説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2年12月（1年2ヶ月間）

（4）アンケート対象者

売主

（5）回答数

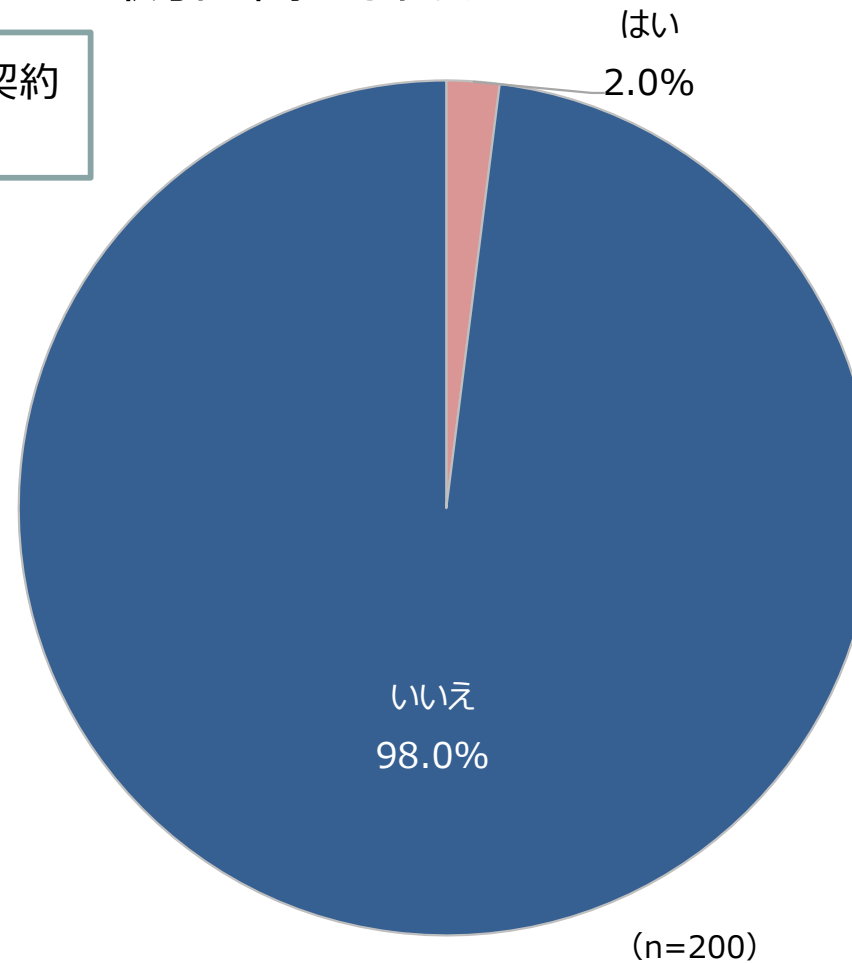
200件

約10割（98.0%）が取引に関して、売主側にトラブルは生じなかった。

【トラブル内容例】

- 買主の融資が不承諾となったため、契約解除となった。

<取引に関するトラブル>



社会実験の検証結果等を踏まえた 今後の対応について

令和3年1月

国土交通省
不動産・建設経済局 不動産業課

社会実験の実施件数

- 宅建士から2,289件、説明の相手方から2,050件、売主から200件の回答を得た。

社会実験のトラブル件数

- 宅建士の約9割、説明の相手方の9割弱、売主の約10割で「トラブルはなかった」と回答。
- 約1割程度のトラブルのうち、5割強は、音声が届かない（一時的な場合を含む）等の内容であった。
←トラブル全体の9割強は解決がなされた。また、その場での解消が難しいトラブルについても、機材の変更等により対処され、全て解決した。

社会実験の実施結果

- 売買においても十分な数のIT重説の実施が確認できた。
- 社会実験中に、重大な問題となるようなトラブルは確認できなかった。

今後の対応

- 社会実験の結果を踏まえ、売買取引におけるIT重説についても本格運用へと移行する。
- 今後、売買取引において、書面の電子化に係る社会実験を実施することとする。

今後のスケジュール

IT重説

令和3年1月25日：検証検討会
2月：本格運用向け実施マニュアルの作成
宅建業法の解釈・運用の考え方の改正
4月：本格運用の実施（予定）

書面の電子化

令和3年1月25日：検証検討会
2月：社会実験用ガイドラインの作成
3月：参加事業者の募集・社会実験開始

社会実験の実施件数（経過報告）

- 令和元年の約3か月の社会実験の結果を踏まえ、トラブルの解消を目的として令和2年7月にガイドラインを改定のうえ、同年9月から令和3年3月末日まで7か月間の社会実験を継続実施中。
- 令和2年12月時点で119社の登録（継続実施後3か月間の追加登録は6社）。
- 実施件数（宅建士アンケート）は、118件（継続実施後3か月間の実施件数は9件）。

社会実験のトラブル件数（経過報告）

- 継続実施後3か月間のトラブル件数は0件であるが、実施件数は9件のみ。

今後の対応

- 現時点では、継続実施後の実施件数が9件にとどまっており、検証するには件数が少なすぎるため、令和3年3月31日以降も、社会実験を延長する。

今後のスケジュール

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

- 不動産取引のオンライン化については、IT重要事項説明（IT重説）・書面の電子化に係る社会実験を実施中（賃貸取引のIT重説は平成29年より本格運用）。
- 今般の新型コロナウイルス感染症拡大を機に、非対面・電子書面での取引ニーズが飛躍的に拡大。
- IT重説については、早急に本格運用に移行するとともに、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係る宅建業法の関連規定を改正するため、一括法を含めて必要な法律案を次期通常国会へ提出予定。

