

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 【結果報告】

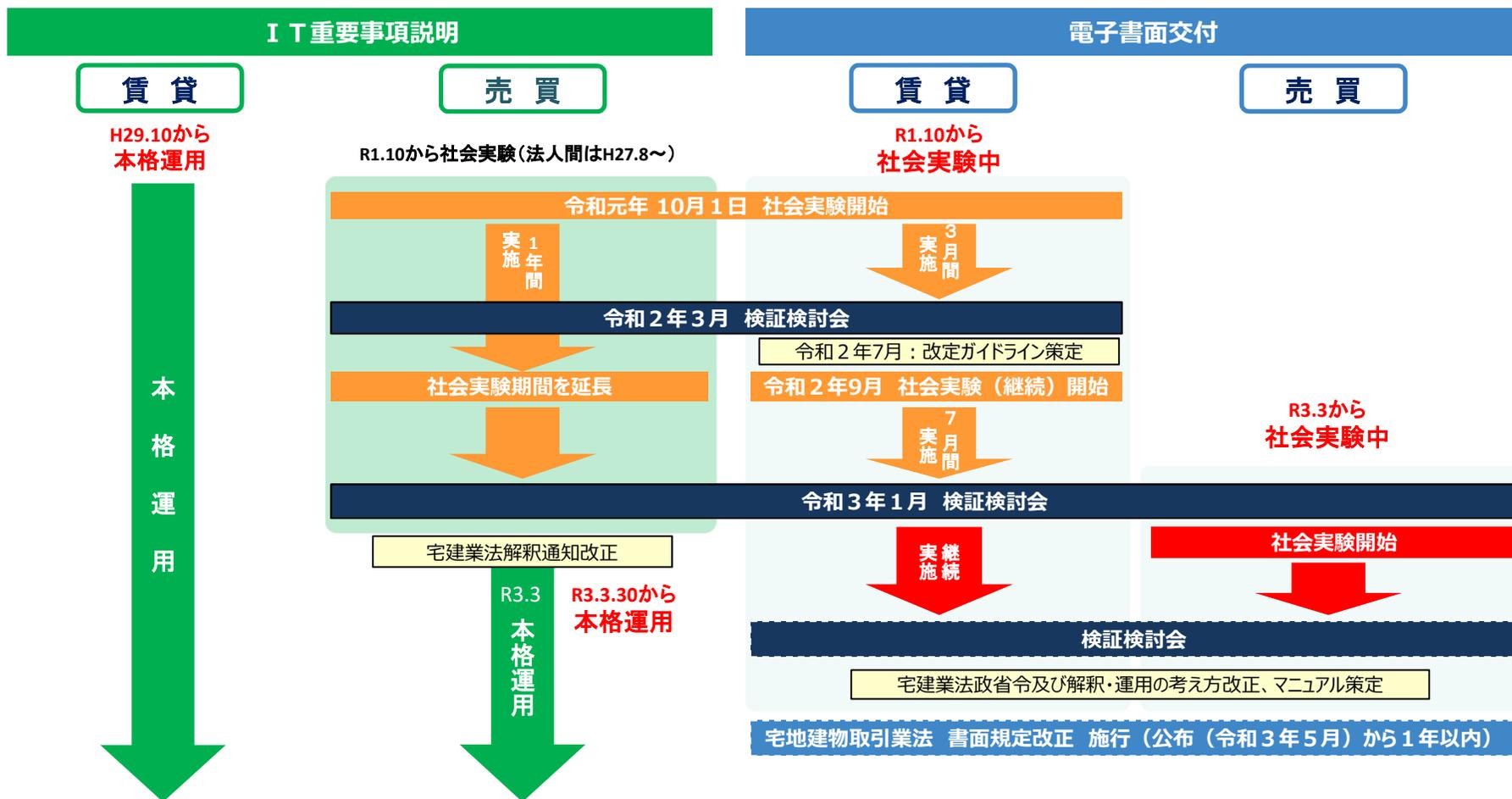
令和4年2月

国土交通省
不動産・建設経済局 不動産業課

1. 不動産取引のオンライン化に関する取り組みの現状

不動産取引のオンライン化に関する取り組みの現状 (IT重要事項説明・書面の電子化)

- 不動産取引のオンライン化については、**書面の電子化に係る社会実験を実施中**。(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。)
- 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。
- 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の改正**を含む「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」が成立し、**令和3年5月19日に公布**されたところ。



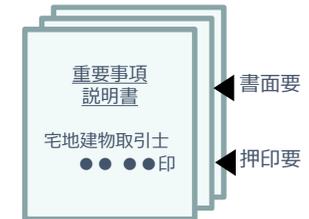
宅地建物取引業法における書面交付義務の制度概要

<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

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。



現在実施中の電子書面交付に係る社会実験により、安全な実施方法の詳細を具体化した上で、デジタル整備法の公布の日（R3.5.19）から1年以内に施行

趣旨

デジタル社会形成基本法に基づき**デジタル社会の形成に関する施策を実施するため**、個人情報の保護に関する法律、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**関係法律の所要の整備等を行う。**

概要

個人情報保護制度の見直し（個人情報保護法の改正等）

- ①個人情報保護法、行政機関個人情報保護法、独立行政法人等個人情報保護法の3本の法律を1本の法律に統合するとともに、地方公共団体の個人情報保護制度についても統合後の法律において全国的な共通ルールを規定し、全体の所管を個人情報保護委員会に一元化。
 - ②医療分野・学術分野の規制を統一するため、国公立の病院、大学等には原則として民間の病院、大学等と同等の規律を適用。
 - ③学術研究分野を含めたGDPR（EU一般データ保護規則）の十分性認定への対応を目指し、学術研究に係る適用除外規定について、一律の適用除外ではなく、義務ごとの例外規定として精緻化。
 - ④個人情報の定義等を国・民間・地方で統一するとともに、行政機関等での匿名加工情報の取扱いに関する規律を明確化。
- 施行日：公布から1年以内（地方公共団体関係は公布から2年以内）

マイナンバーを活用した情報連携の拡大等による行政手続の効率化（マイナンバー法等の改正）

- ①国家資格に関する事務等におけるマイナンバーの利用及び情報連携を可能とする。
 - ②従業員本人の同意があった場合における転職時等の使用者間での特定個人情報の提供を可能とする。
- 施行日：公布日（①のうち国家資格関係事務以外(健康増進事業、高等学校等就学支援金、知的障害者など）、公布から4年以内（①のうち国家資格関係事務関連）、令和3年9月1日（②）

マイナンバーカードの利便性の抜本的向上、発行・運営体制の抜本的強化（郵便局事務取扱法、公的個人認証法、住民基本台帳法、マイナンバー法、J-LIS法等の改正）

<マイナンバーカードの利便性の抜本的向上>

- ①住所地市区町村が指定した郵便局において、公的個人認証サービスの電子証明書の発行・更新等を可能とする。
 - ②公的個人認証サービスにおいて、本人同意に基づき、基本4情報（氏名、生年月日、性別及び住所）の提供を可能とする。
 - ③電子証明書について、マイナンバーカードのみならず、スマートフォン（移動端末設備）への搭載も可能とする。
 - ④マイナンバーカード所持者の転出届に関する情報を、転入地に事前通知する制度を設ける。等
- 施行日：公布日（①）、公布から2年以内（①以外）

<マイナンバーカードの発行・運営体制の抜本的強化>

- ①地方公共団体情報システム機構（J-LIS）による個人番号カード関係事務について、国による目標設定、計画認可、財源措置等の規定を整備。
 - ②J-LISの代表者会議の委員に国の選定した者を追加するとともに、理事長及び監事の任免に国の認可を必要とする等、国によるガバナンスを強化。
 - ③電子証明書の発行に係る市町村の事務を法定受託事務化。等
- 施行日：令和3年9月1日

押印・書面の交付等を求める手続の見直し（48法律の改正）

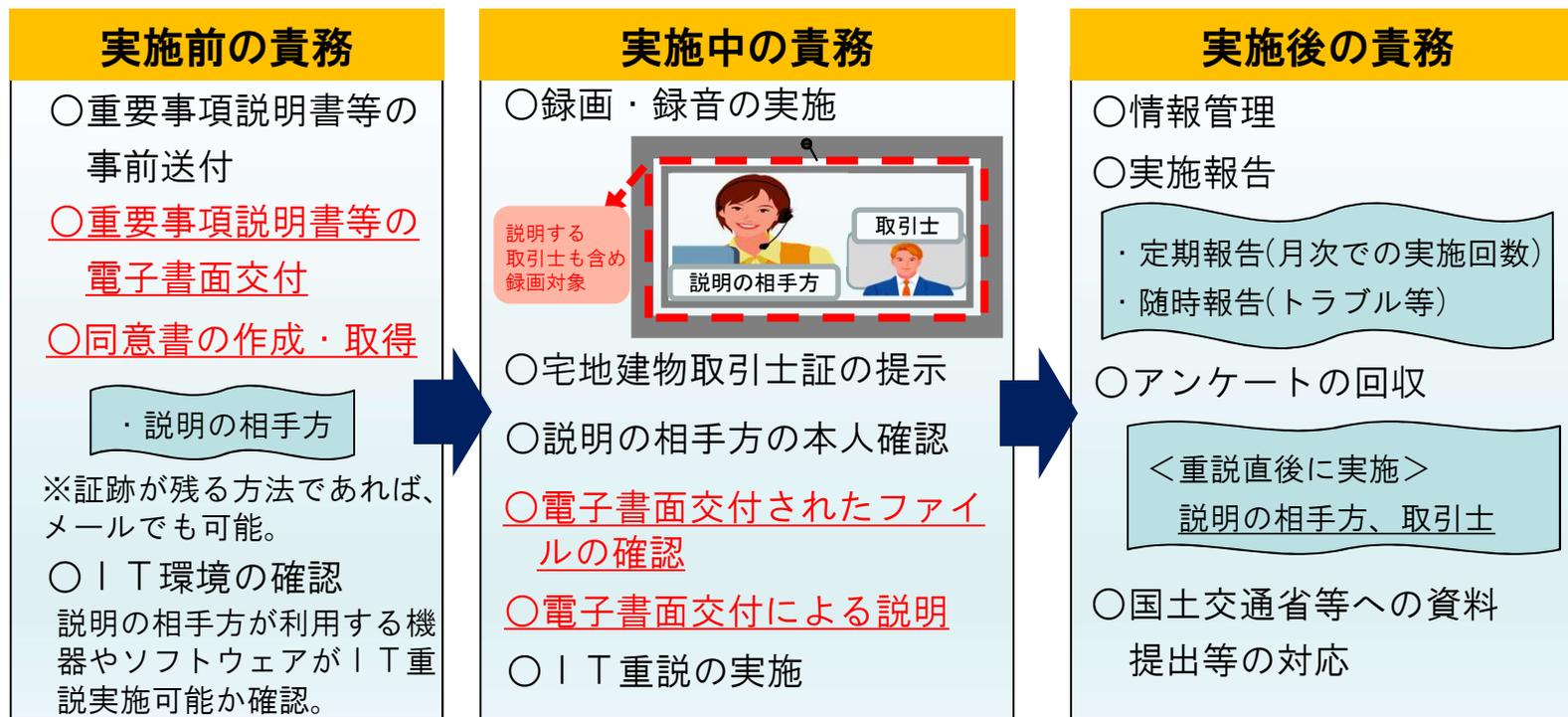
- 押印を求める各種手続についてその押印を不要するとともに、書面の交付等を求める手続について電磁的方法により行うことを可能とする。
- 施行日：令和3年9月1日（施行までに一定の準備期間が必要なものを除く。）

2. 社会実験の概要

社会実験の概要

- 実施期間：令和3年3月10日より当面の間
- 対象取引：賃貸取引及び売買取引（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（Microsoft teams）等）

実施方法（赤字がオンライン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）



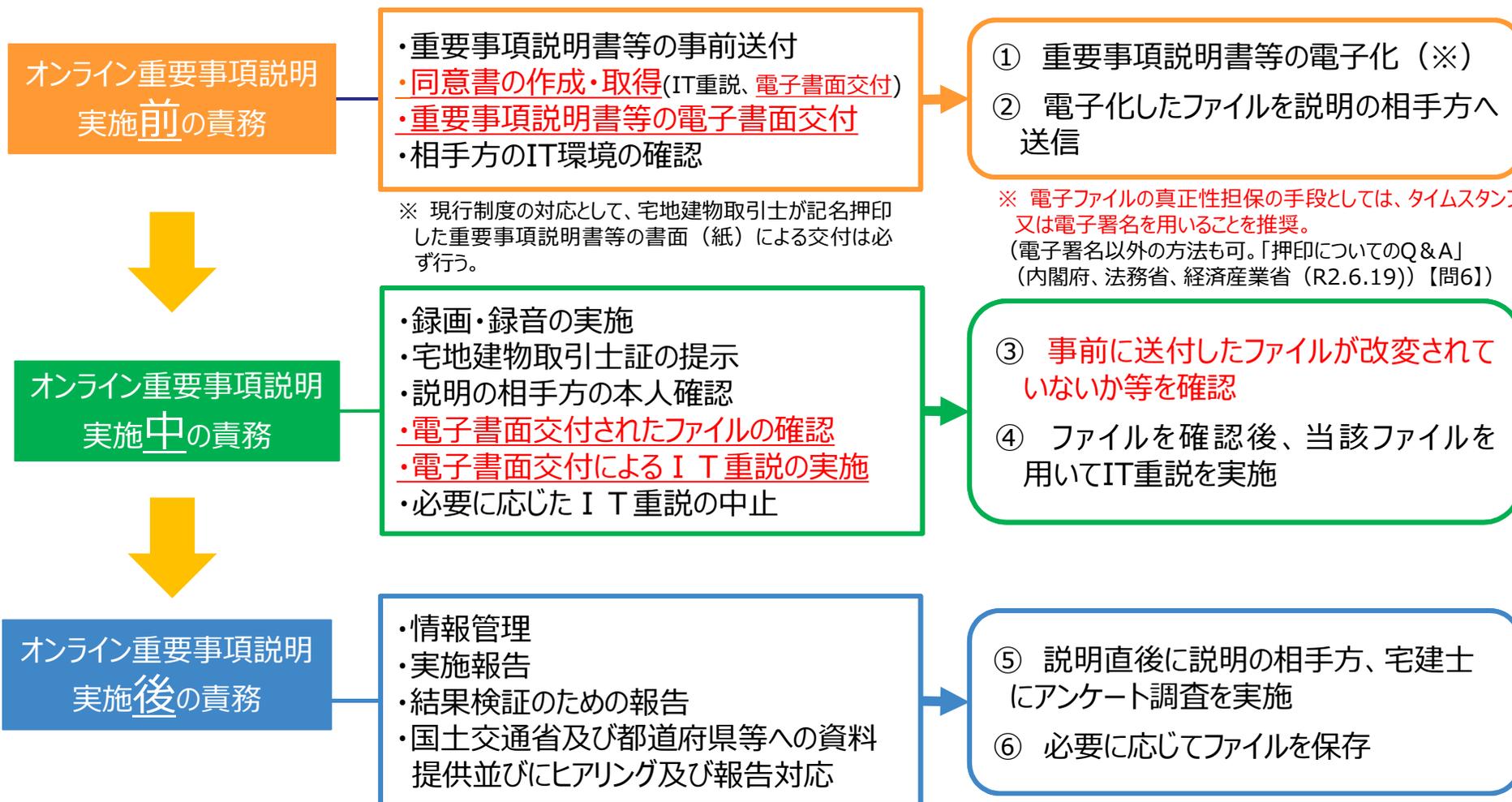
※宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等の書面（紙）による交付は必ず行う。

書面交付に係る社会実験の具体的実施方法

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を通じ、従来のオンラインでの重要事項説明における事業者の責務に加え、書面の電磁的交付に係る具体的なルールについて詳細を検討

【事業者の責務】

【具体的な手順】



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。

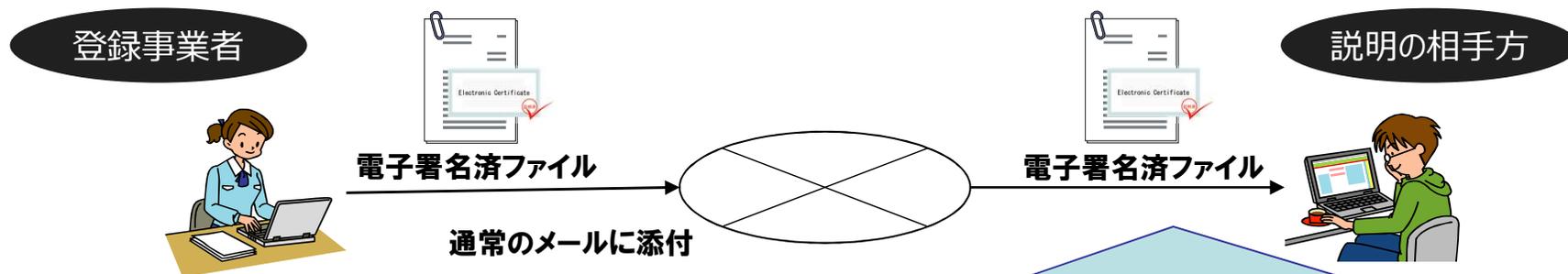


※ここでは電子証明書を利用する例について、模式的に示したものである。

電子書面交付による
IT重説の実施

電子ファイルの確認方法（イメージ）【電子署名を用いる場合】

登録事業者から送付された電子署名済電子ファイルが改変されていないことや、署名の作成者などは、電子認証業務サービス事業者を利用することで確認することができる。



PDFに変換した電子ファイル

署名済みであり、すべての署名が有効です。

重要事項説明書
(建物の貸借)
(第一面)

年月日

殿

電子証明書を利用することにより署名作成者を確認する画面の例

- ※ 署名入りのpdfファイルを開いた際に上記のような通知がされ、「署名パネル」ボタンをクリックすることで、署名の内容を確認できる。
- ※ 利用するサービスにより表示される者が登録事業者又は電子認証業務を行う事業者等となる。

床面積	㎡ (登記簿面積)	㎡
種類及び構造		
貸主氏名・住所		

署名の作成者を以下のいずれかの表記で確認できる

- ・署名作成者の氏名
- ・署名作成者のID
- ・電子認証業務を行う事業者

ファイルが改変されているか否かを確認できる

文書は、この署名が適用されてから変更されていません

文書は、この署名が適用されてから変更されていません

電子証明書

3 - 1. 社会実験の実施結果（概要）

社会実験実施後アンケート

（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

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

【賃貸】 令和元年10月～12月（3か月間）、令和2年9月～令和3年12月（1年4か月間）

【売買】 令和3年3月～12月（10か月間）

（4）アンケート対象者

宅地建物取引士、説明の相手方

（5）回答数

【賃貸】 宅地建物取引士：1,065件、説明の相手方：152件

【売買】 宅地建物取引士：60件、説明の相手方：156件

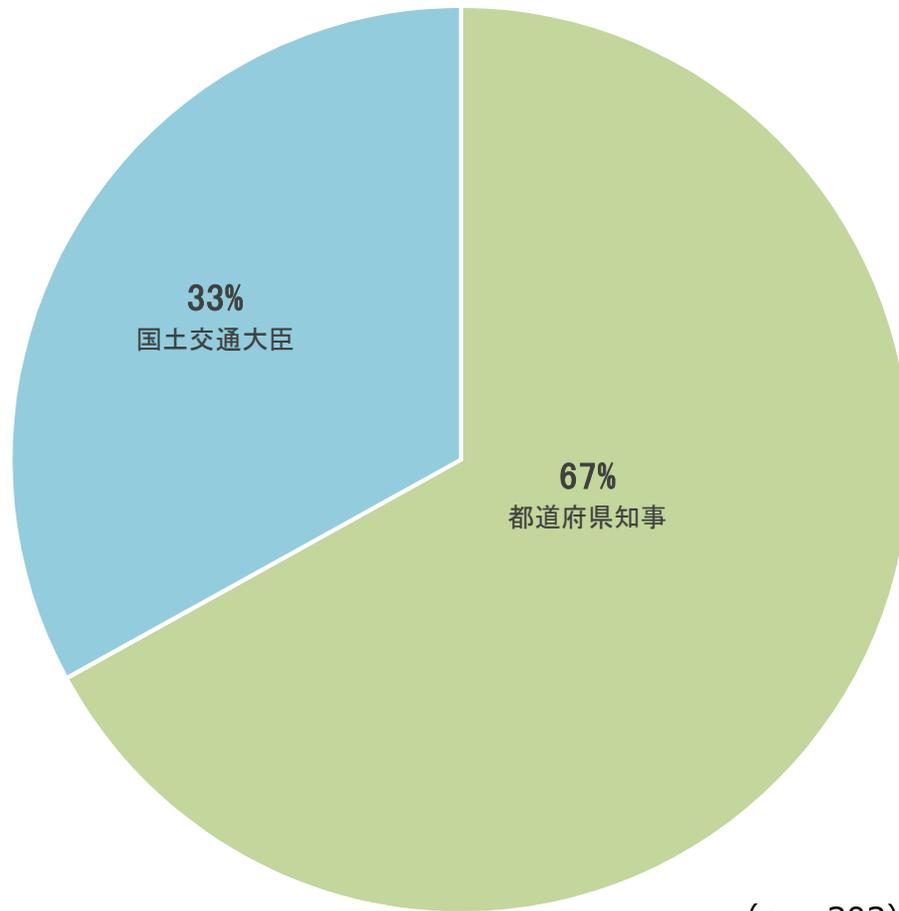
（6）社会実験で実施した項目（宅地建物取引士アンケート結果として報告された電子書面交付の実施件数）

【賃貸】 35条書面（重要事項説明書）：44件、
35条書面（重要事項説明書）及び37条書面（契約締結時書面）：1,008件

【売買】 35条書面（重要事項説明書）：4件、
35条書面（重要事項説明書）及び37条書面（契約締結時書面）：53件、
34条の2書面（媒介契約締結時書面）：10件

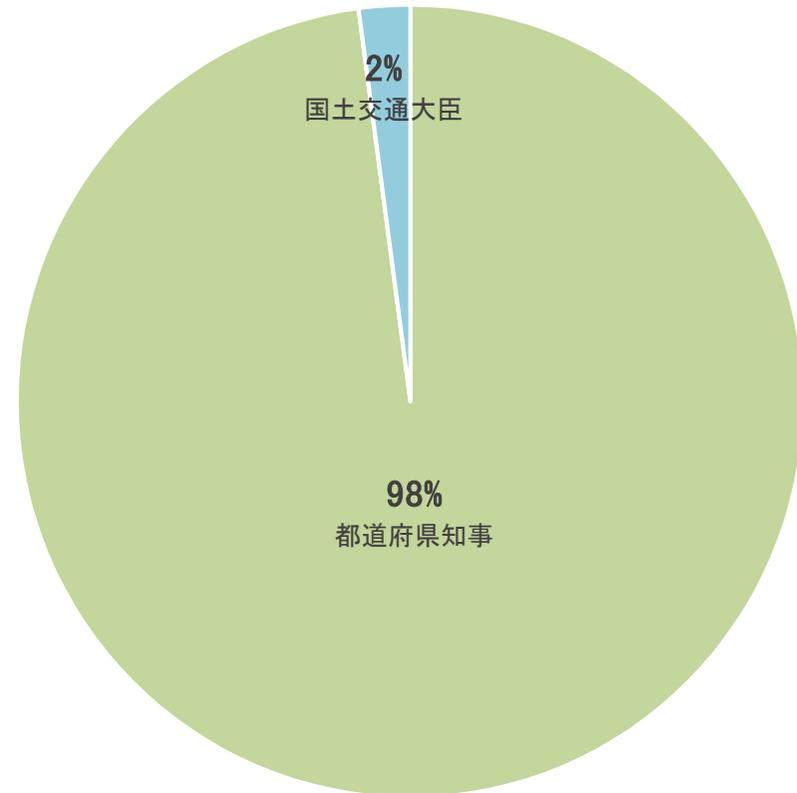
※以降の分析で表記しているパーセンテージは小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

免許区分別 登録事業者割合



(n = 303)
(信託会社を除く)

(参考) 免許区分別 全宅建業者割合



(n=127,215 (R3.3末時点))
(信託会社を除く)

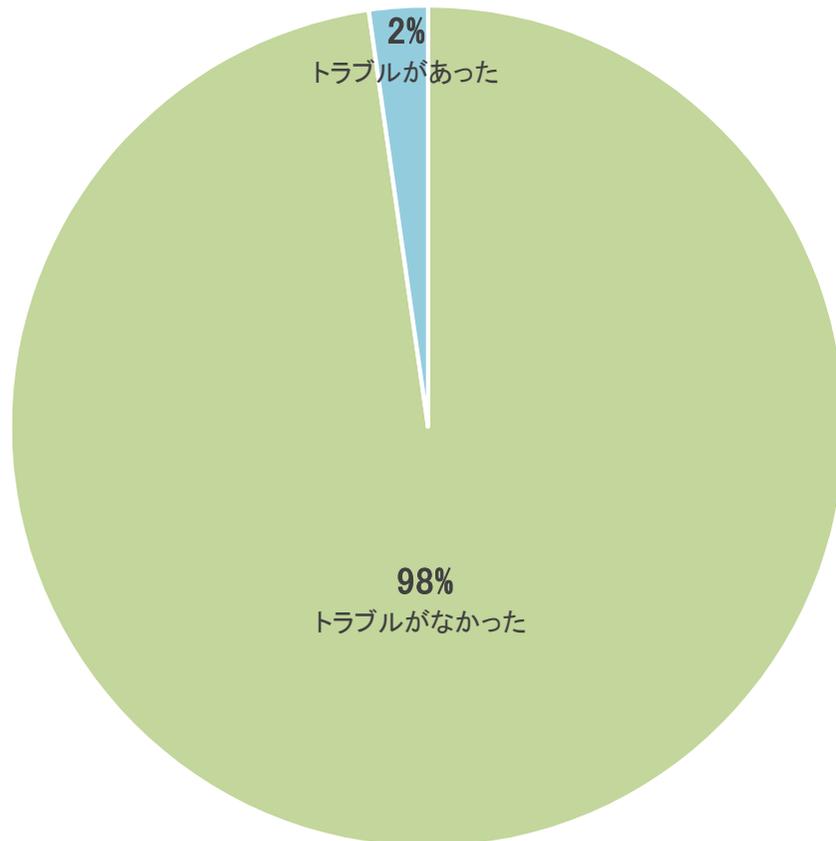
3 - 2. 社会実験実施後アンケート結果

電子書面交付によるトラブルの有無

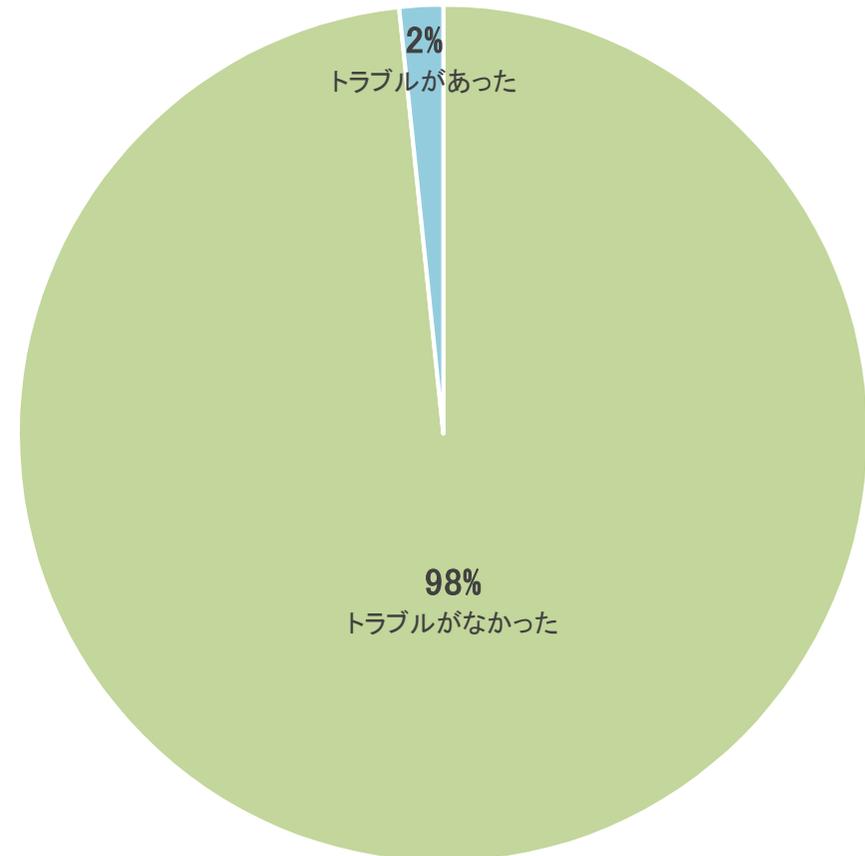
宅建士

- 賃貸、売買ともに、ほぼ全ての回答者においてトラブルはなかった
 - トラブル内容は、電子ファイルを開くことが出来ない、途中でパソコンが止まった、PCの映像が映らないなどが挙げられている
- なお、これらのトラブルは再接続や設定の変更により対応出来ると考えられる

賃貸



売買



※ トラブル内容

- ・電子ファイルを送付する際のトラブル
- ・電子ファイルを開くことが出来ないトラブル
- ・相手がWebになれていない(やり方わからない)
- ・途中でパソコンが止まった

(n=398)
(R3.3 設問修正)

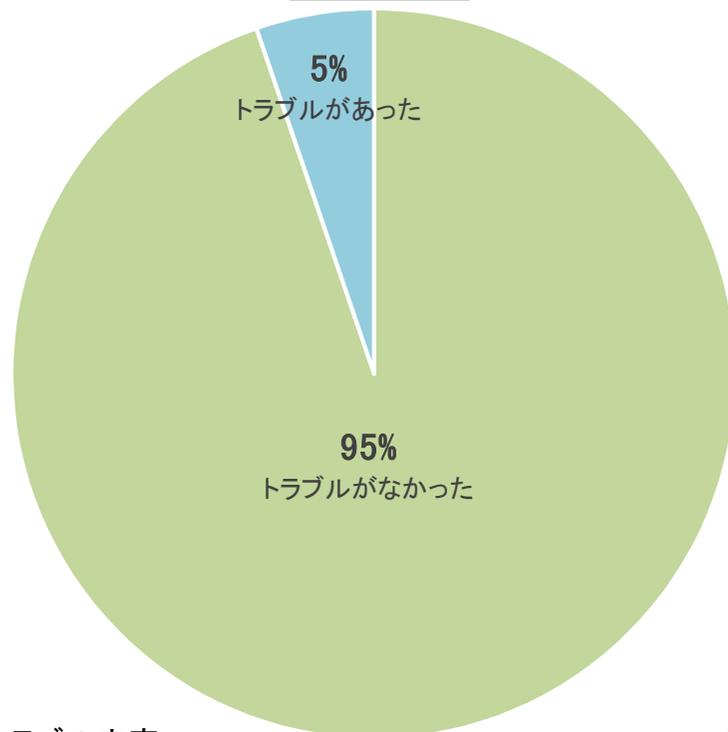
※ トラブル内容

- ・PCの映像が映らず、スマホで接続して頂いた

(n=60)

- 賃貸、売買ともに、ほぼ全ての回答者においてトラブルはなかった
- トラブル内容は、音声が届かなかった、画面が動かなかった、回線が切れたなど、主にIT重説に係る機器・回線などに起因するトラブルと考えられる内容が挙げられている
なお、これらのトラブルは再接続や設定の変更により対応出来ると考えられる

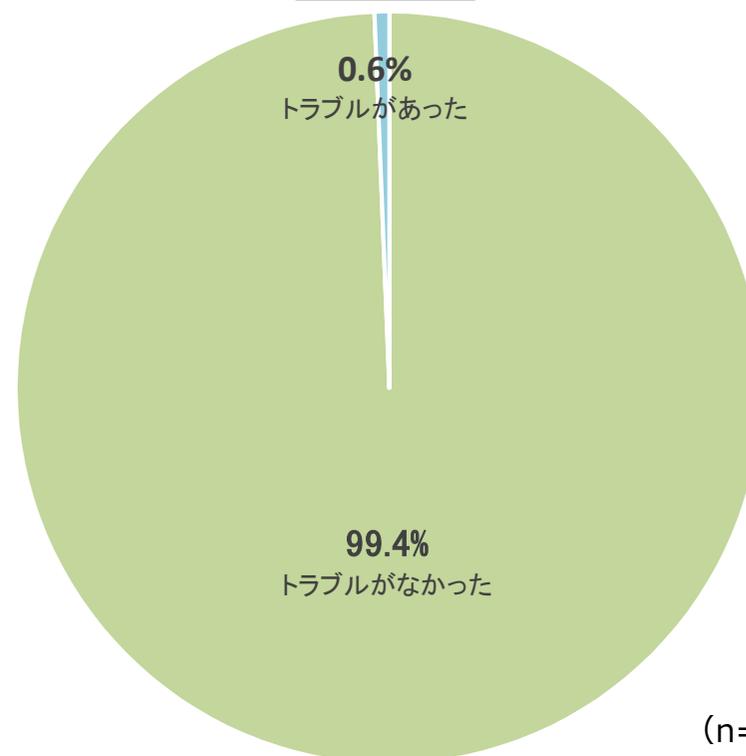
賃貸



※ トラブル内容

- ・ネット接続が切れた(類似回答 ほか1件)
- ・画面が動いてなく、説明箇所と表示箇所が異なった
- ・音が途切れるので重要なところが度々聞こえなくて聞き返した(類似回答 ほか2件)
- ・苦情と言うほどではないが、口座振替手続きの必要があったが、その場で出来ず、銀行に問い合わせる必要があり、手続完了まで時間がかかった

売買



※ トラブル内容

- ・音の大きさ

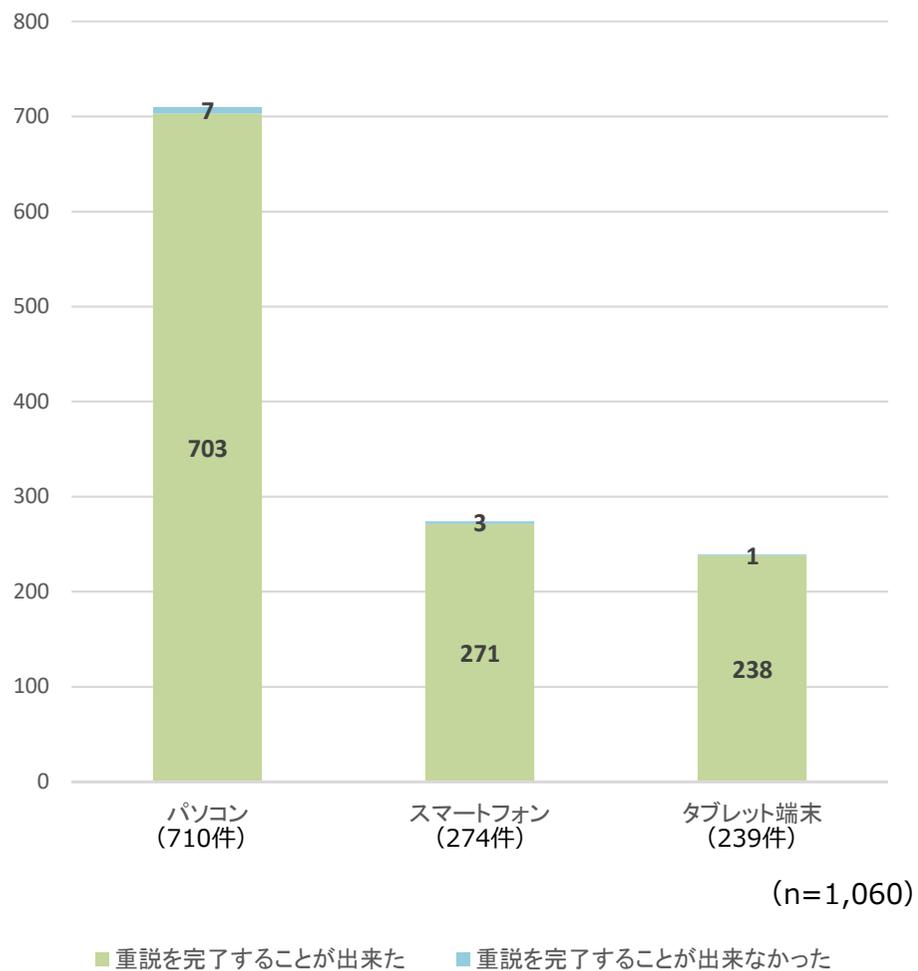
電子書面を利用した重要事項説明に用いた端末

宅建士

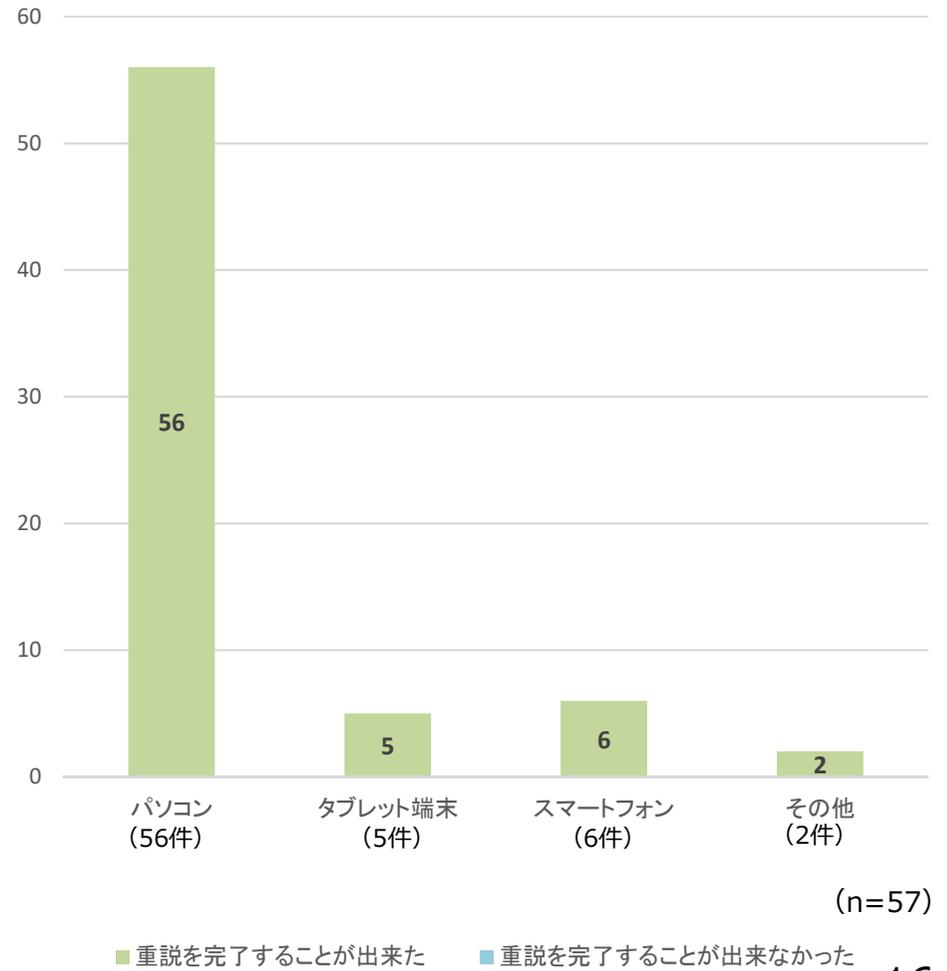
- 過半数の回答者はパソコンを用いて重説を行った
- 端末の種類によらずほぼすべての事案で重要事項説明を完了することができる

※複数回答。電子書面を利用した重説の実施に至らなかったものを除く。

賃貸



売買

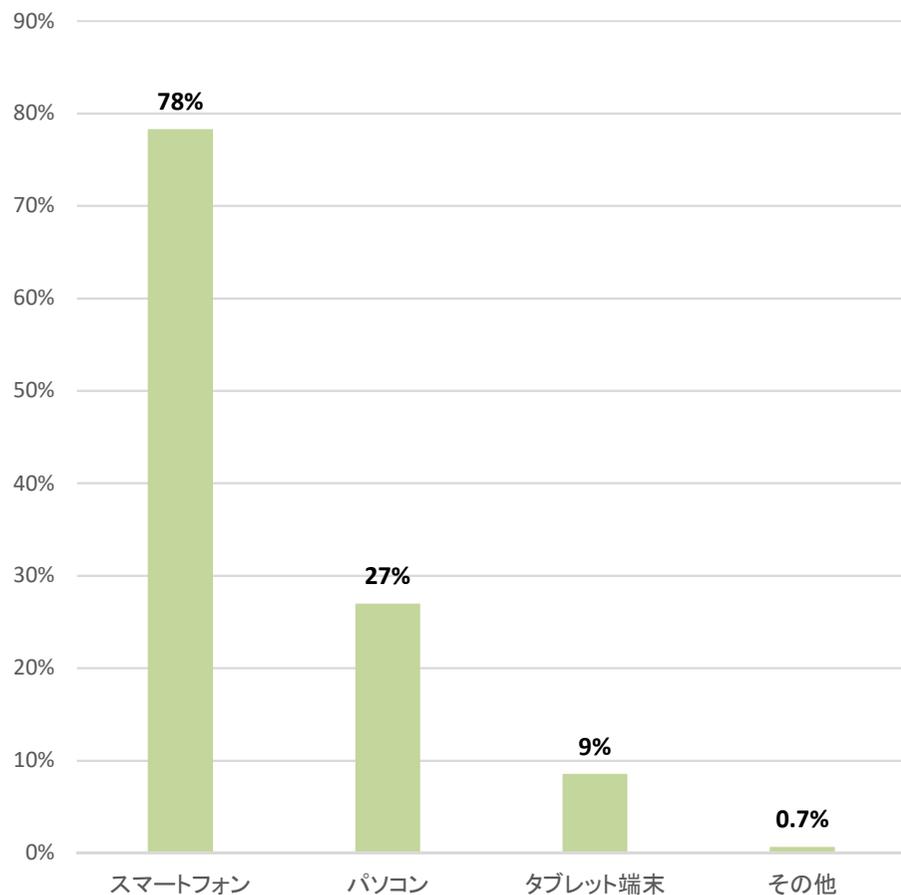


電子書面の閲覧に用いた端末

説明の相手方

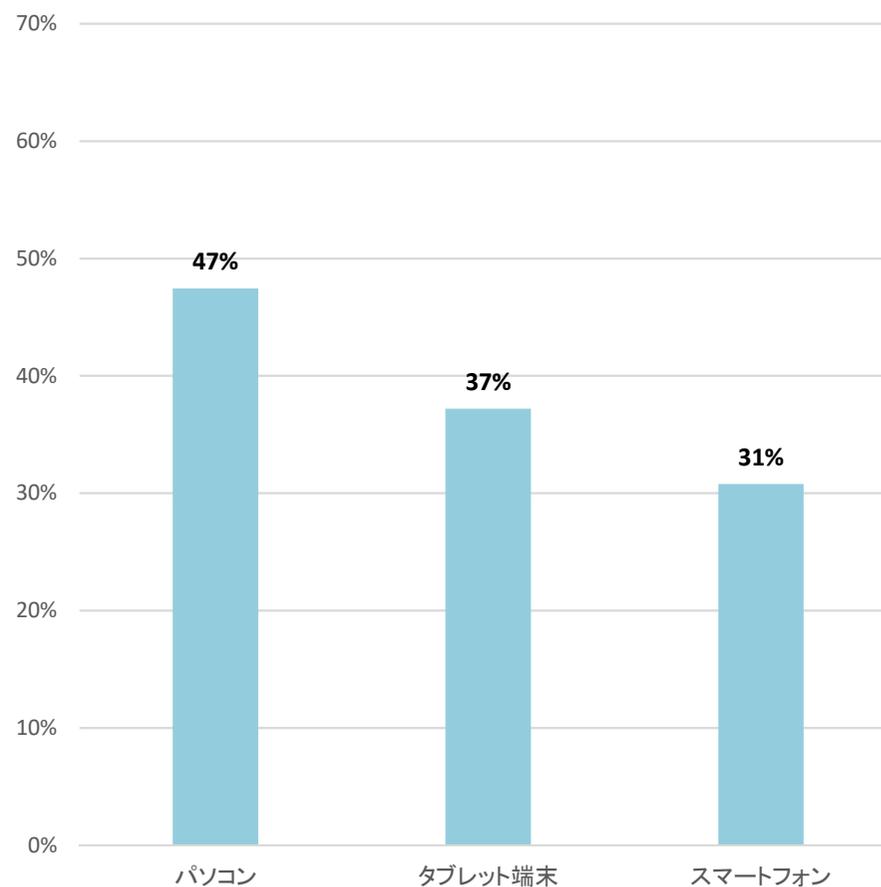
○ 電子書面の閲覧に用いた端末は、賃貸はスマートフォン、売買はパソコンが最も多かった

賃貸



(n=152)
(複数回答)

売買



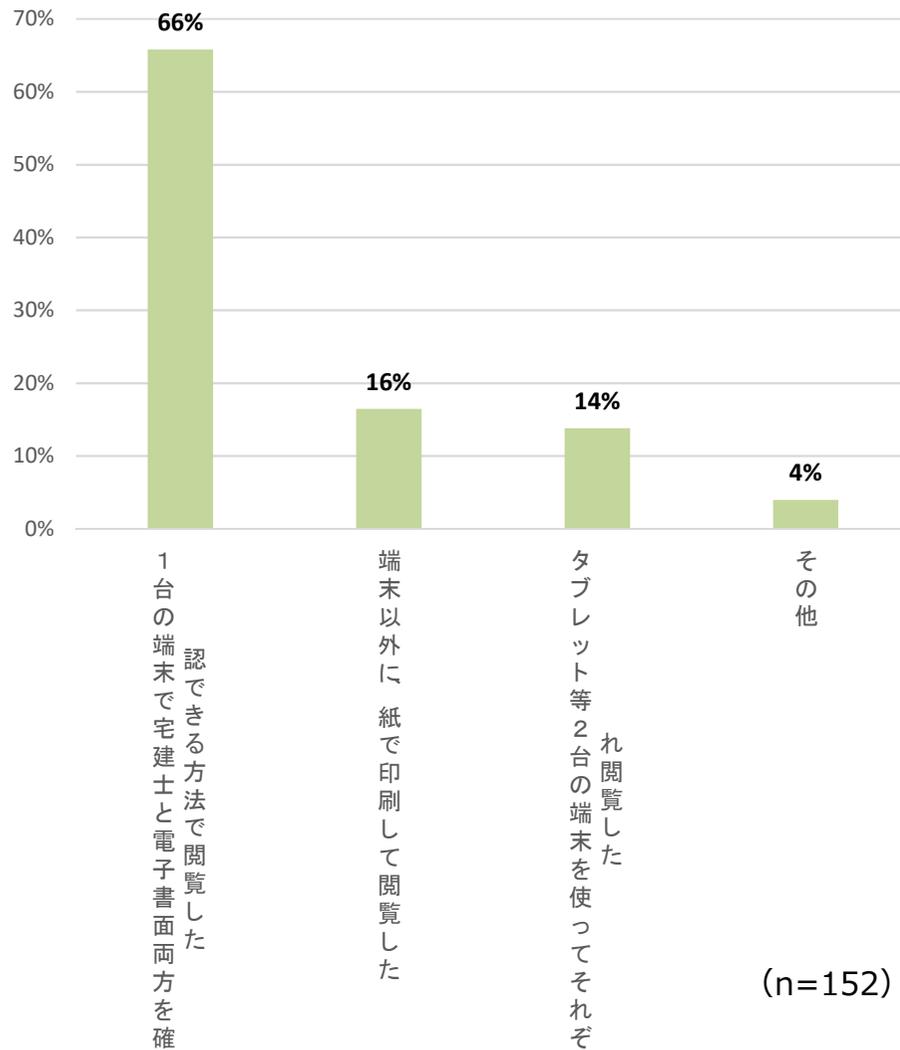
(n=156)
(複数回答)

電子書面の閲覧方法

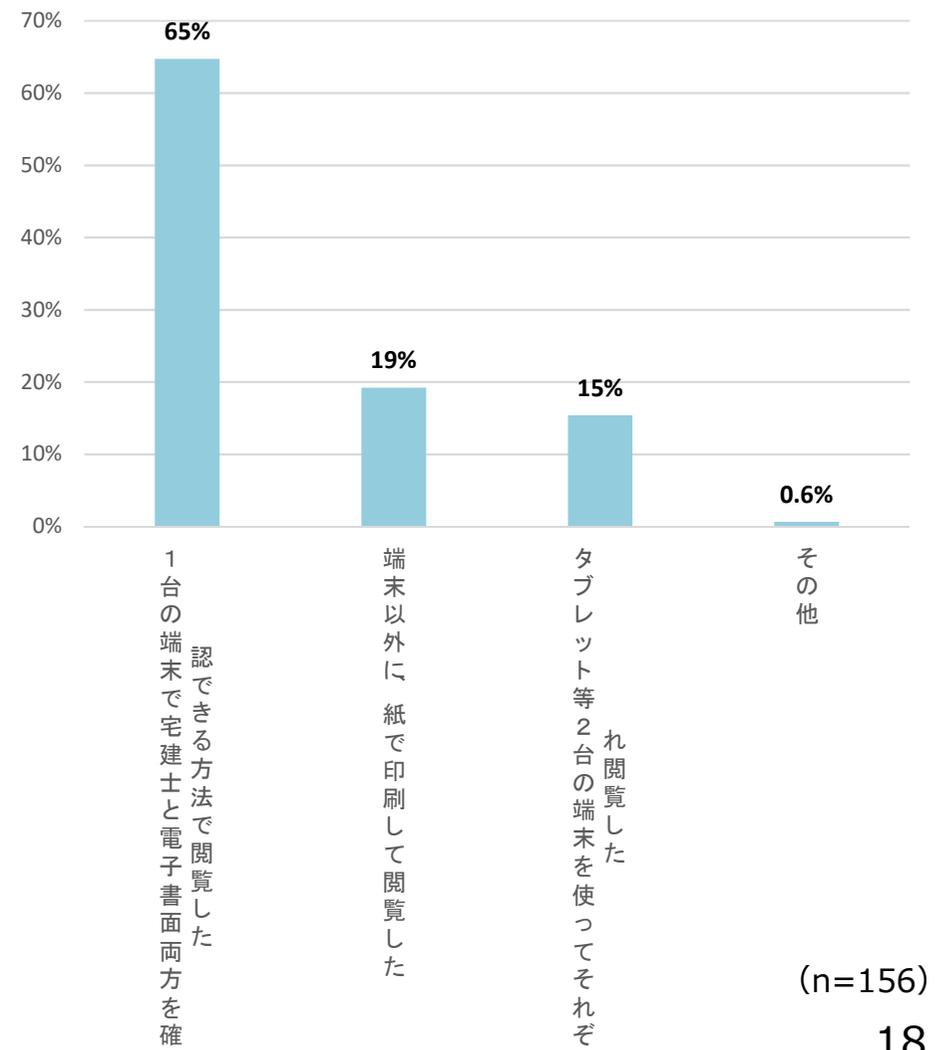
説明の相手方

- 約6割以上の回答者が、重説時に1台の端末で宅建士と電子書面両方を確認できる方法で閲覧した
- 書面を紙に印刷して閲覧した回答者や2台の端末で閲覧した回答者はそれぞれ10~20%程度であった

賃貸

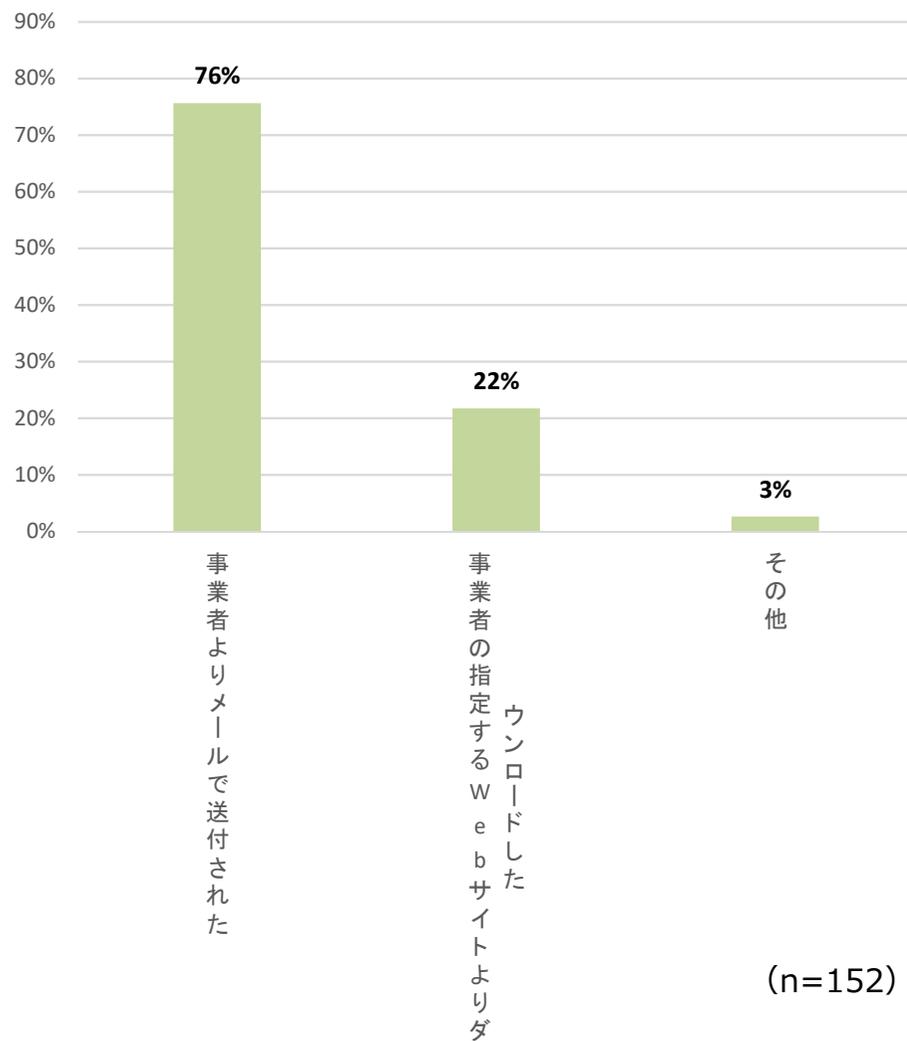


売買

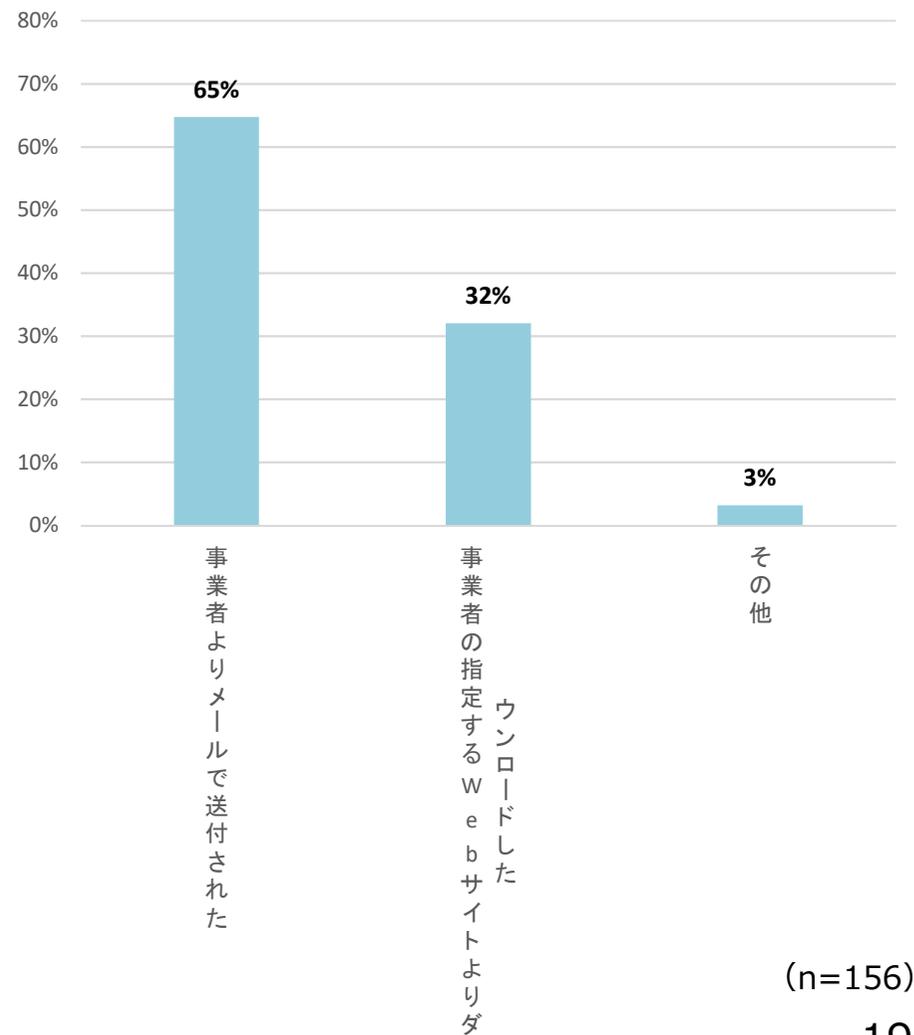


○ 電子書面を事業者よりメールで送付されたという受け取り方法が最も多かった

賃貸



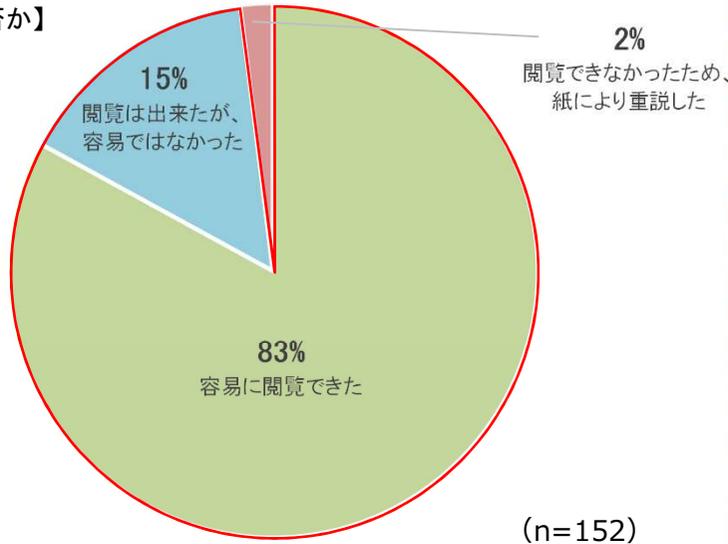
売買



- ほぼ全ての回答者において電子書面を閲覧することができた (グラフ赤枠)
- 閲覧が容易でなかった若しくは閲覧ができなかった要因は、ファイルの操作方法がわからなかった点が最も多かった

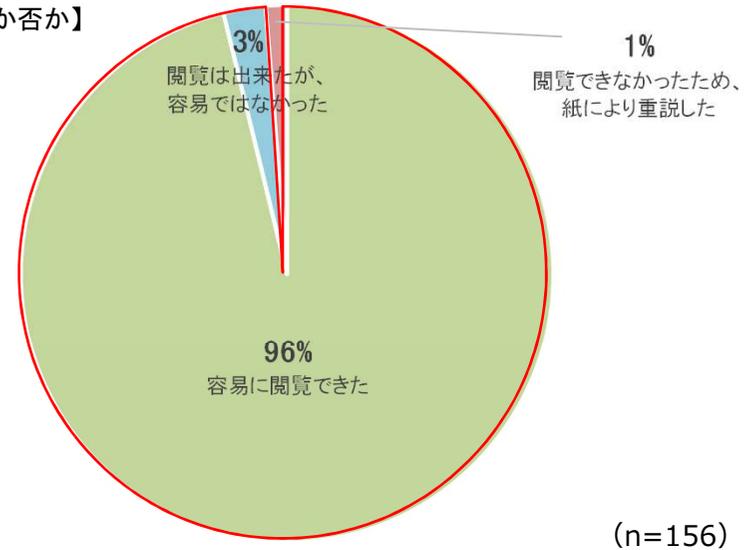
賃貸

【閲覧ができたか否か】

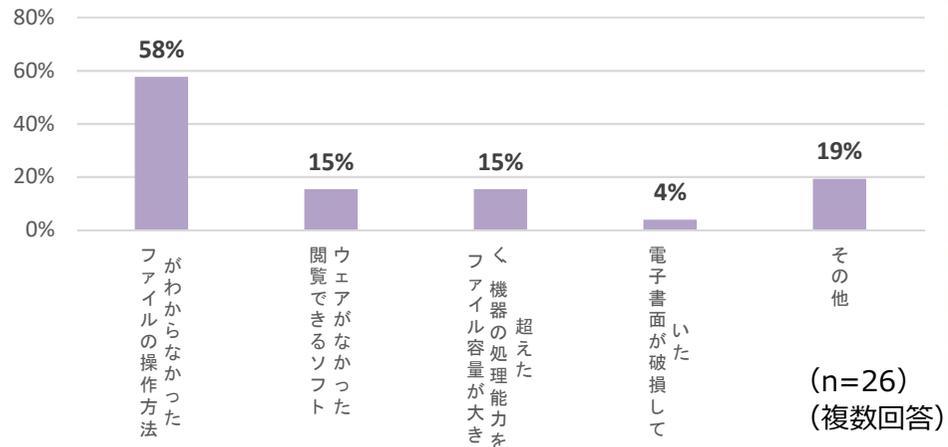


売買

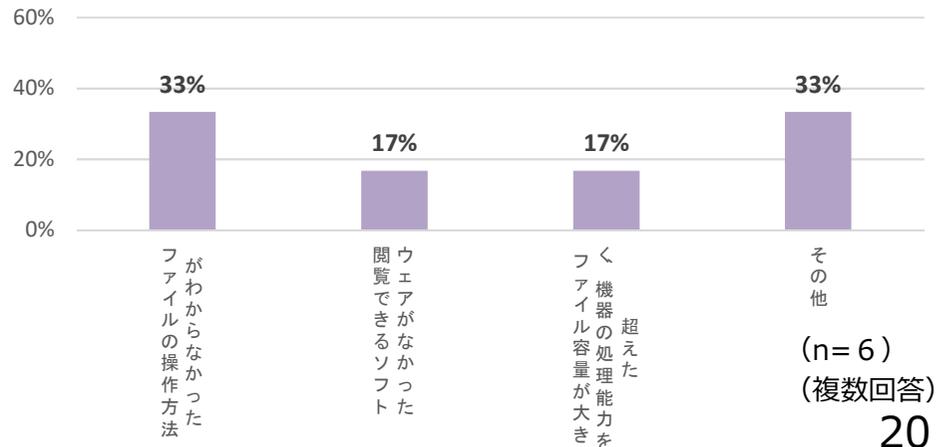
【閲覧ができたか否か】



【閲覧が容易でなかった・閲覧ができなかった要因】



【閲覧が容易でなかった・閲覧ができなかった要因】

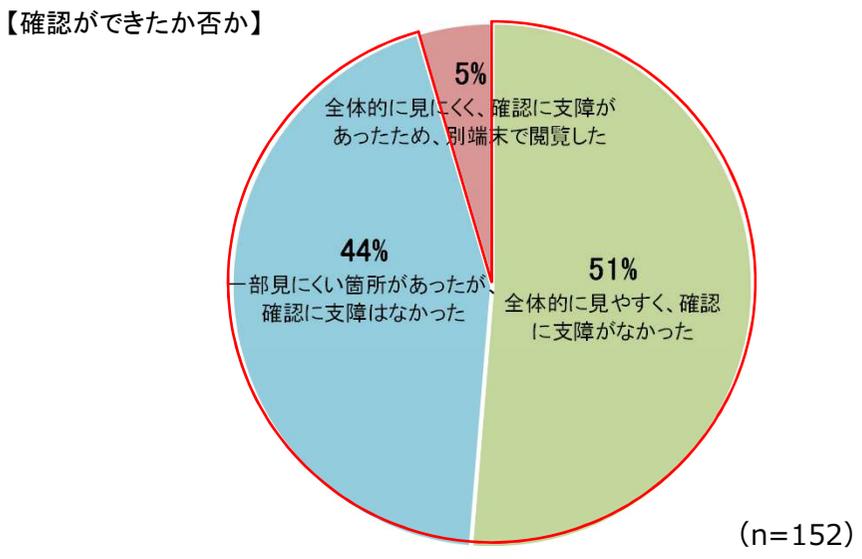


電子書面の見やすさ①

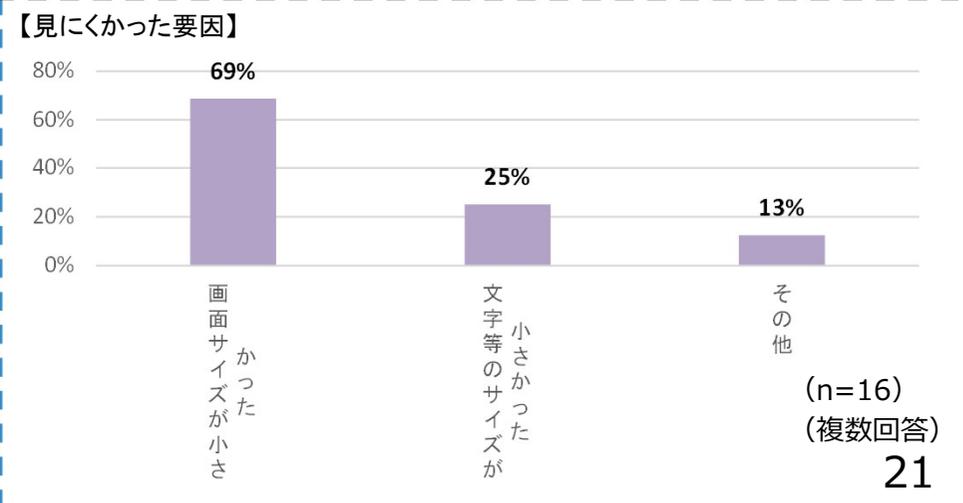
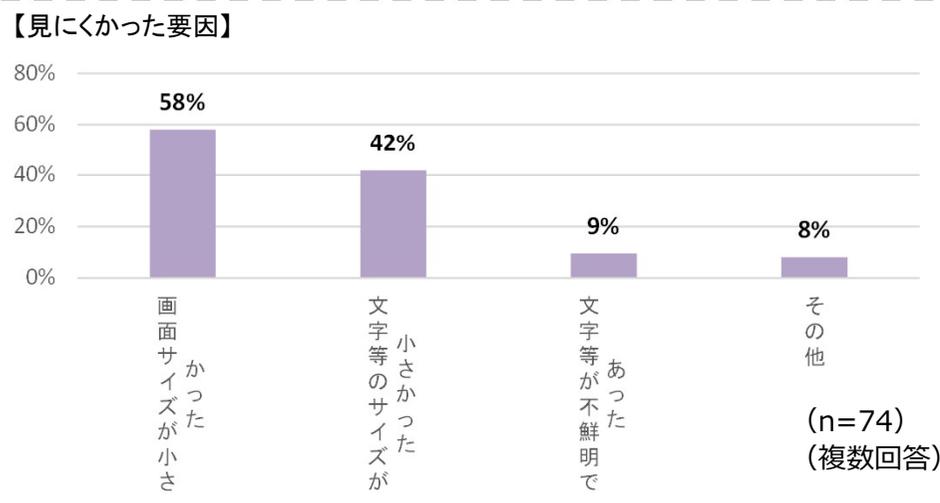
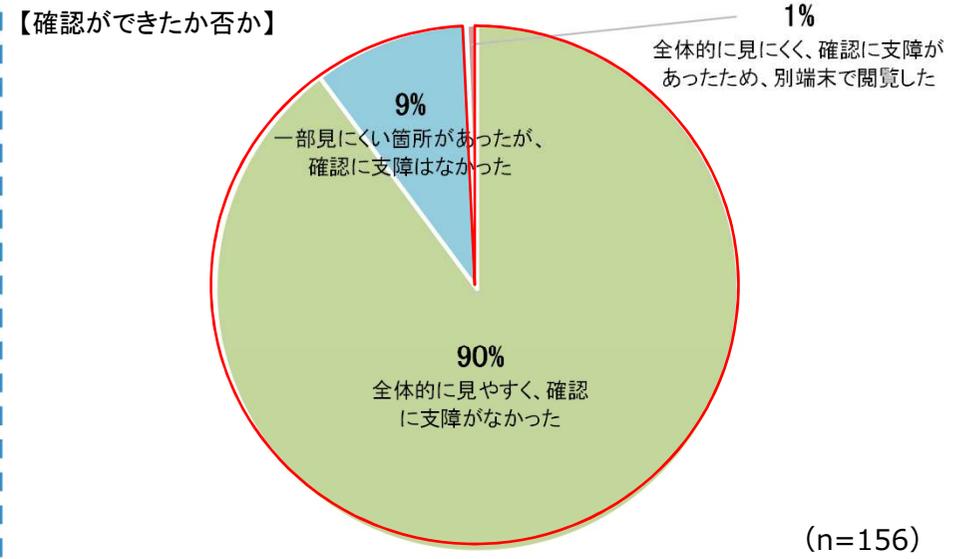
説明の相手方

- ほぼ全ての回答者において電子書面の確認に支障はなかった (グラフ赤枠)
- 見にくかった要因は、画面や文字等のサイズが小さかったことが多くあげられた

賃貸



売買



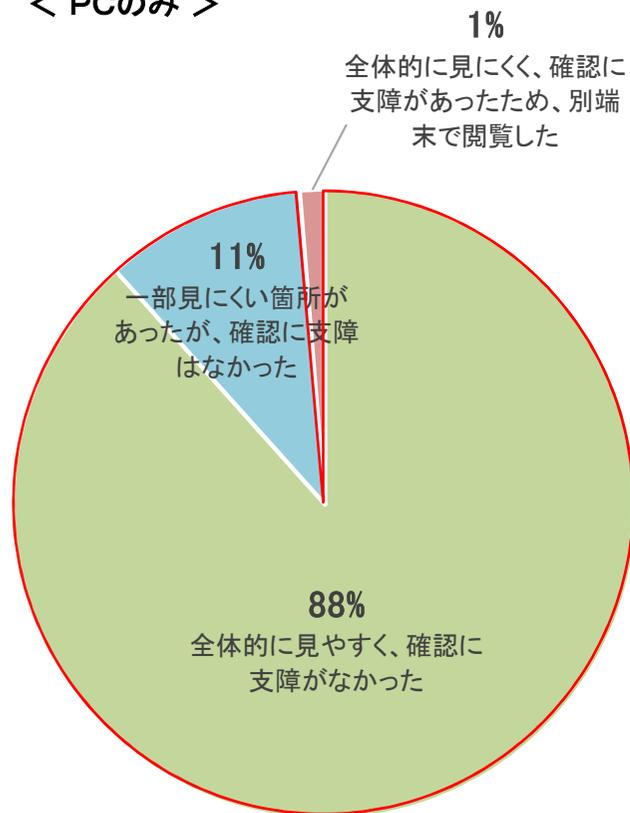
電子書面の見やすさ② (端末別)

説明の相手方

○ 電子書面の見やすさを利用した端末別に分析すると、パソコンを利用した説明の相手方は全体的に見やすかったと答えた割合が多く、スマートフォンを利用した説明の相手方は一部見にくい箇所があったと答えた割合が相対的に多かった

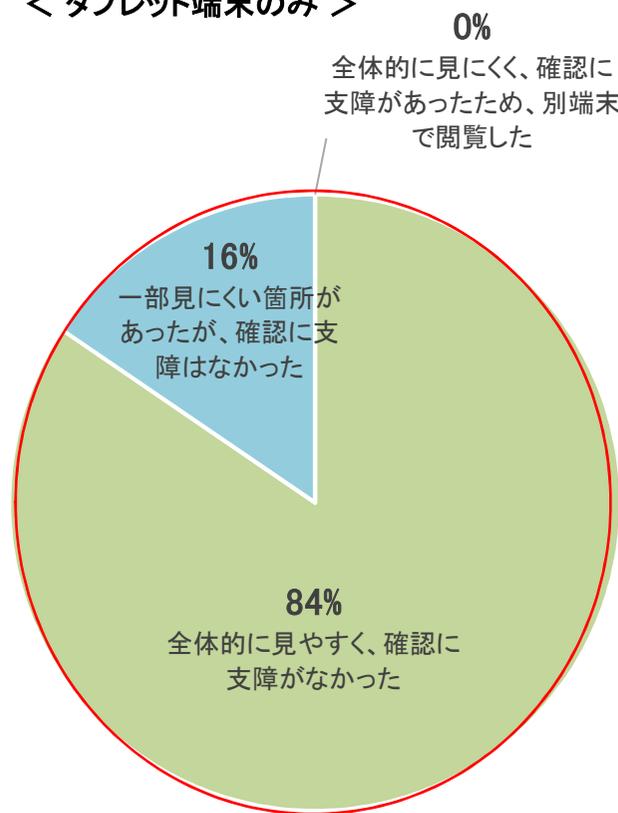
【確認ができたか否か】

< PCのみ >



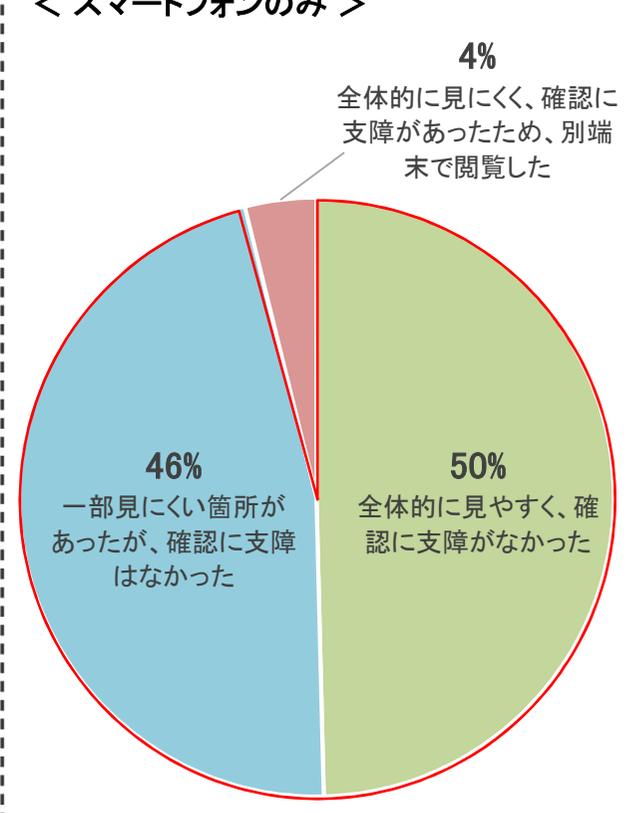
(n=77)

< タブレット端末のみ >



(n=58)

< スマートフォンのみ >



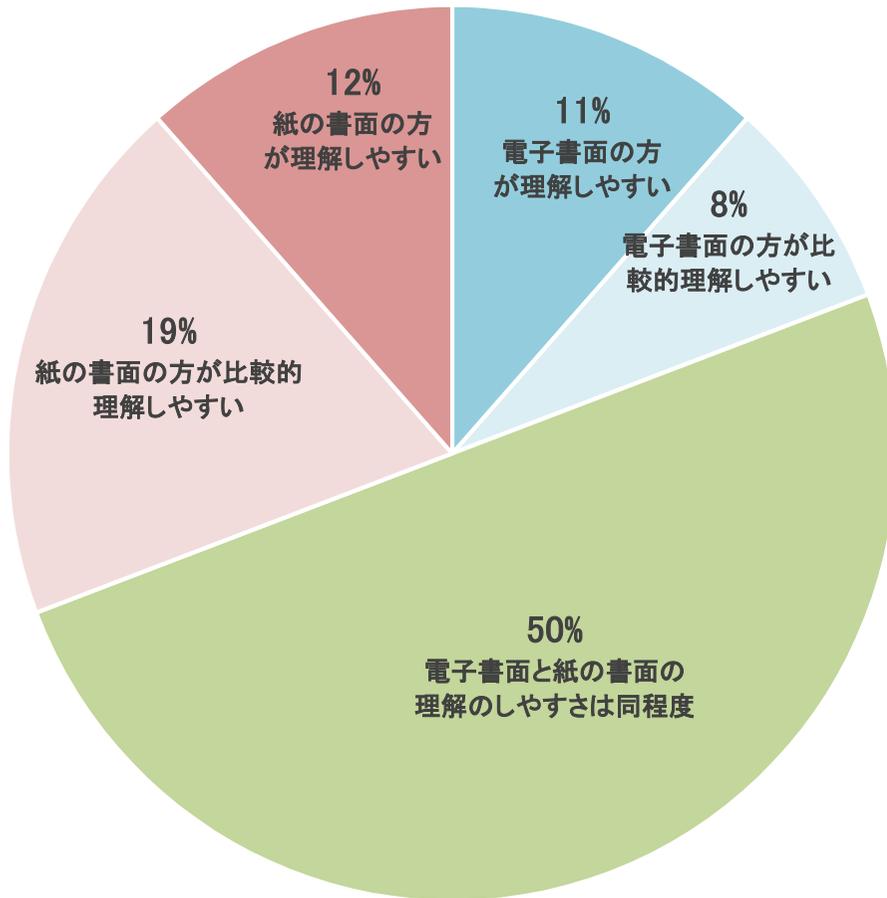
(n=129)

電子書面と紙の書面での理解のしやすさ比較

説明の相手方

- 約5割の回答者において電子書面と紙の書面を比較した理解のしやすさは同程度であった
- 賃貸は紙の書面の方が理解しやすい割合が大きく、売買は電子書面の方が理解しやすい割合が大きいが、これは賃貸のほうがスマートフォンの利用者が多いことによる影響があるものと考えられる

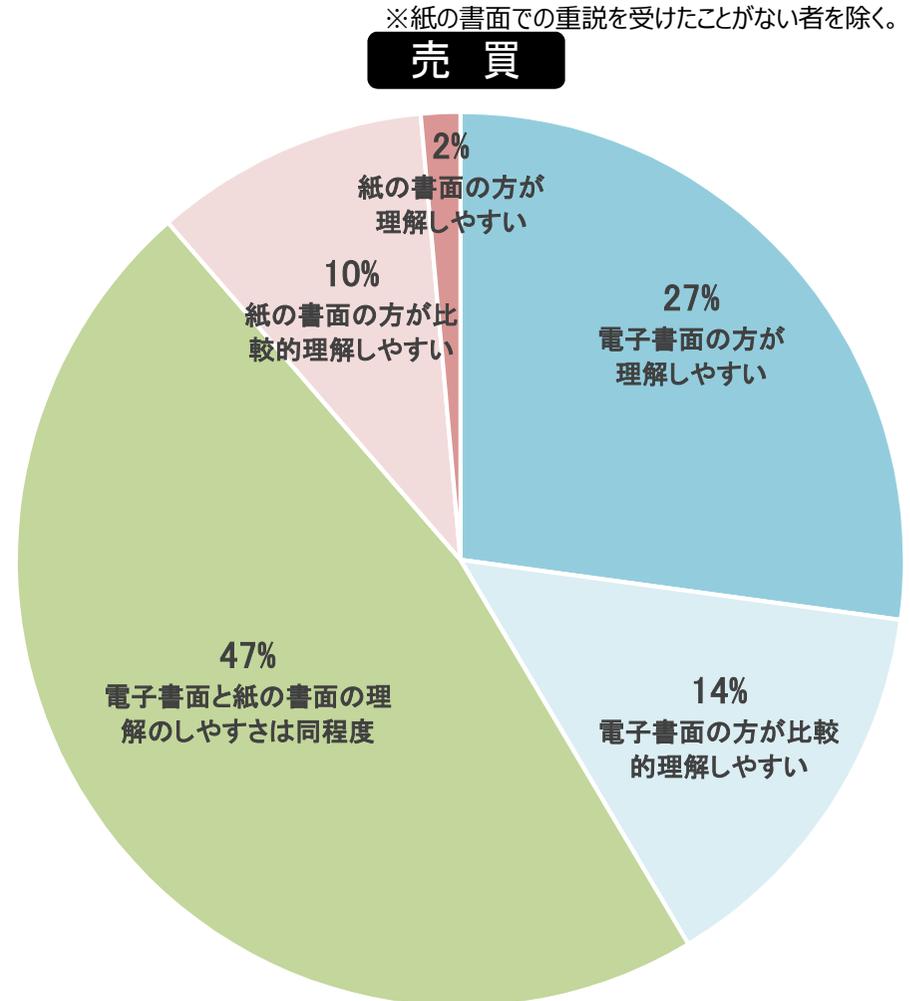
賃貸



- ※ 電子書面が理解しやすい理由
- ・説明している箇所を画面上で確認できる
 - ・画面の拡大縮小で文字が見やすい
 - ・重要な箇所が強調されていて見やすい

(n=26)

売買



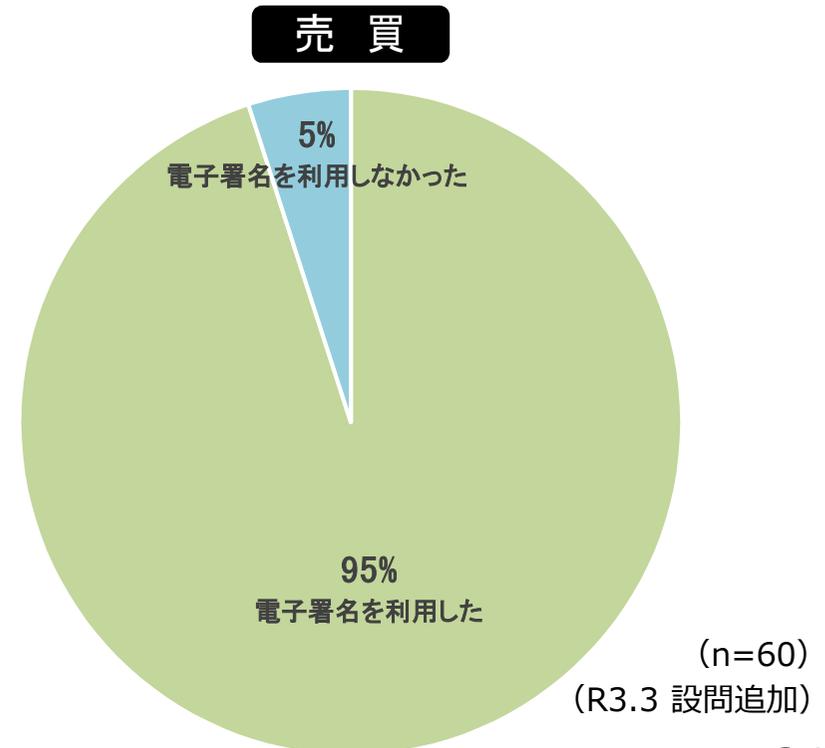
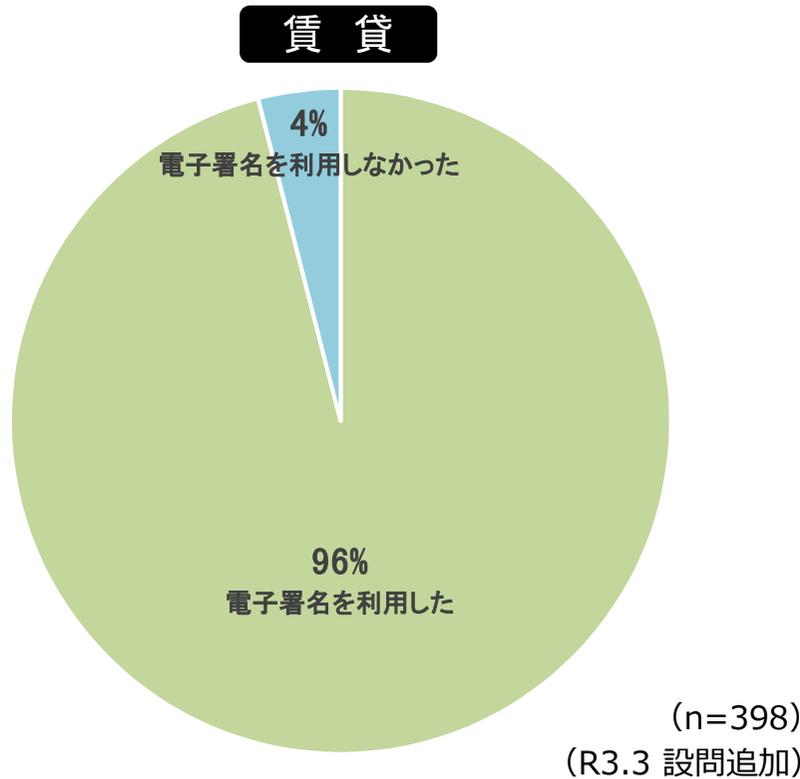
- ※ 電子書面が理解しやすい理由
- ・説明している箇所を画面上で確認できる
 - ・画面の拡大縮小で文字が見やすい

(n=70)

- ほぼ全ての回答者において電子署名が利用されていた
- 電子署名以外では、主に「押印についてのQ&A」(※)に示されている方法が用いられていた

※ ご参考（「押印についてのQ&A」（令和2年6月19日 内閣府・法務省・経済産業省）（抄））

- ① 継続的な取引関係がある場合
 - 取引先とのメールのメールアドレス・本文及び日時等、送受信記録の保存（請求書、納品書、検収書、領収書、確認書等は、このような方法の保存のみでも、文書の成立の真正が認められる重要な一事情になり得ると考えられる。）
- ② 新規に取引関係に入る場合
 - 契約締結前段階での本人確認情報（氏名・住所等及びその根拠資料としての運転免許証など）の記録・保存
 - 本人確認情報の入手過程（郵送受付やメールでの PDF 送付）の記録・保存
 - 文書や契約の成立過程（メールやSNS上のやり取り）の保存



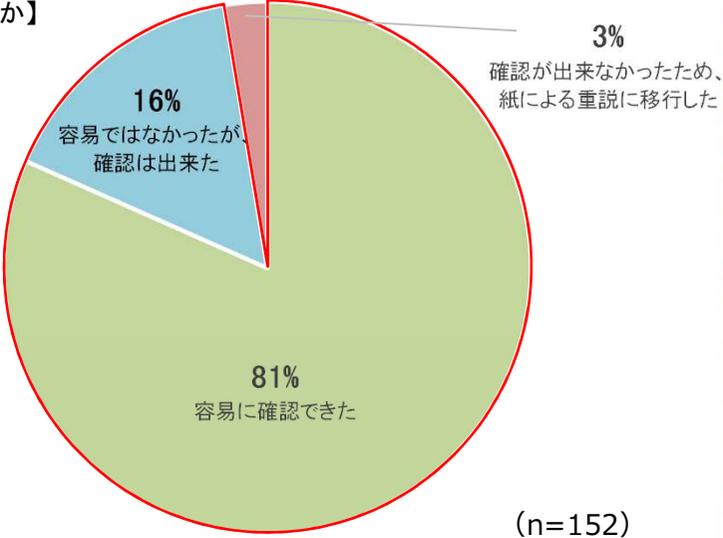
電子書面が改ざんされていないことの確認

説明の相手方

- ほぼ全ての回答者において電子書面が改ざんされていないことの確認ができた (グラフ赤枠)
- 確認が容易でなかった若しくは確認ができなかった要因は、どこを見れば改ざんされていないことが確認できるのかわからなかった点が最も多かった

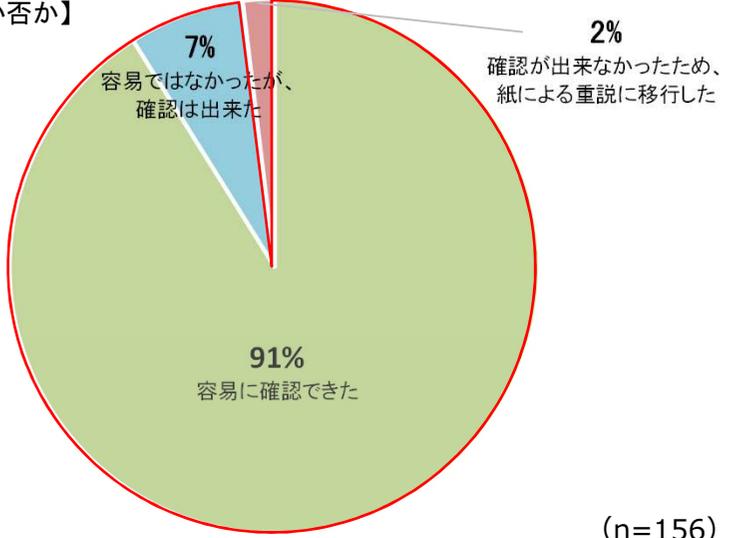
賃貸

【確認ができたか否か】

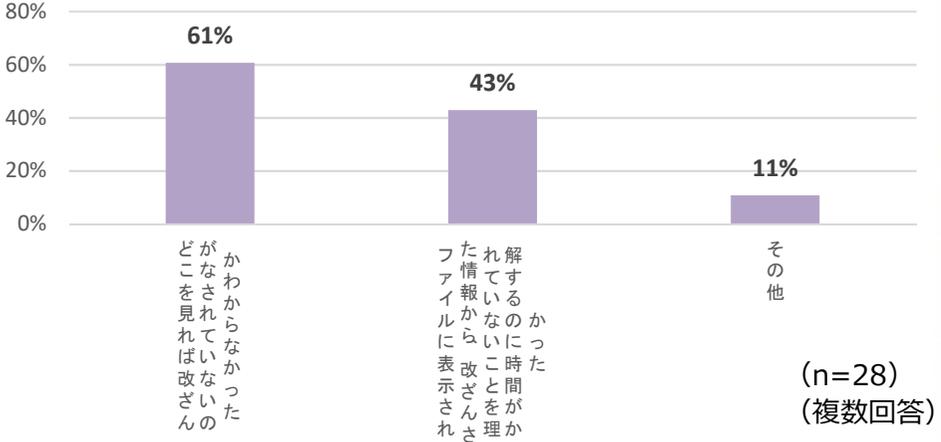


売買

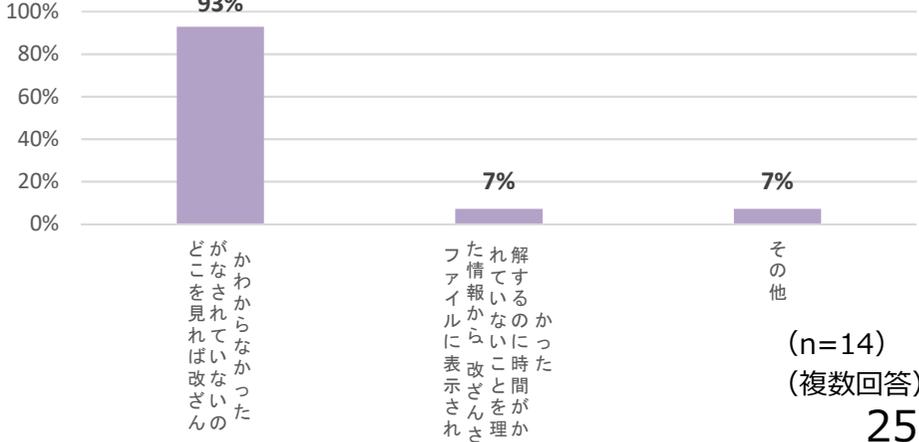
【確認ができたか否か】



【確認が容易でなかった・確認ができなかった要因】



【確認が容易でなかった・確認ができなかった要因】

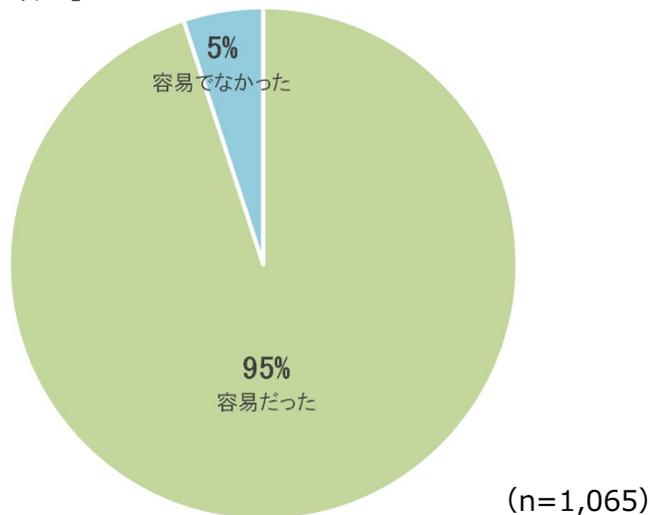


電子書面作成の容易さ

- 約9割の回答者が、電子書面の作成（改ざん防止措置を含む）は容易であったとしている
- 容易に作成できなかった要因は、電子データへの変換や改ざん防止措置があげられた

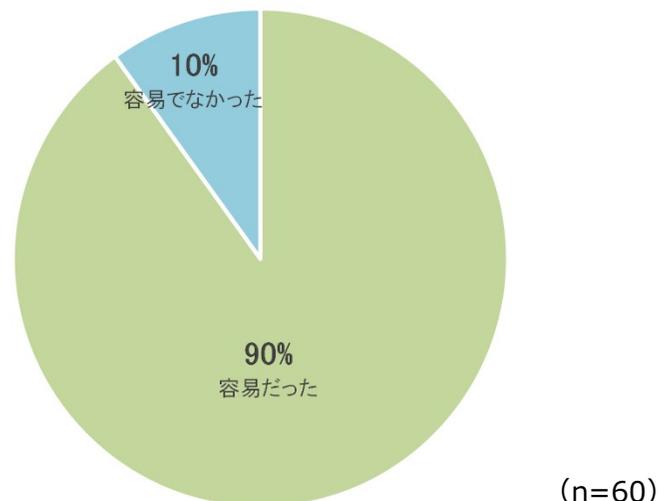
賃貸

【作成が容易だったか否か】

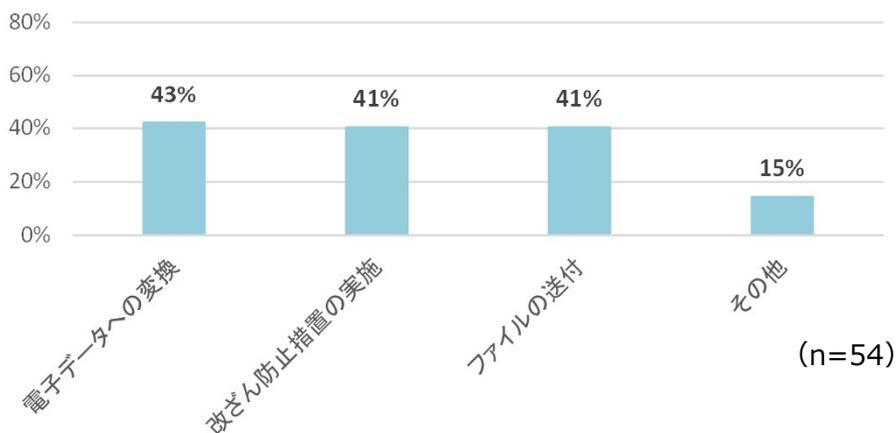


売買

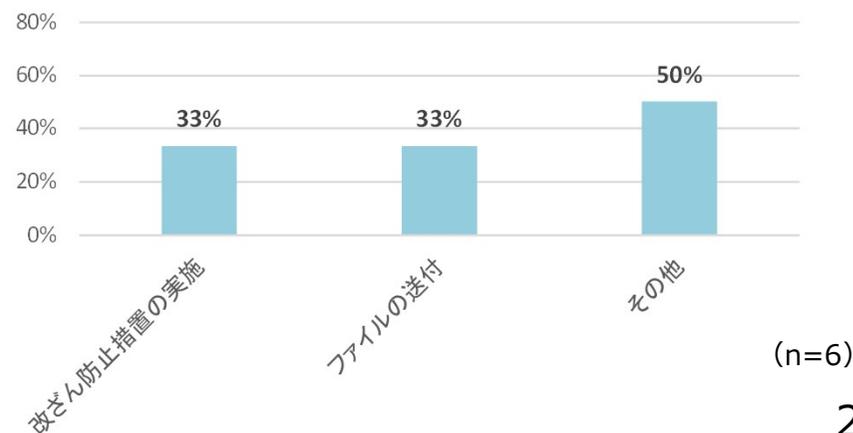
【作成が容易だったか否か】



【容易に作成できなかった要因】



【容易に作成できなかった要因】

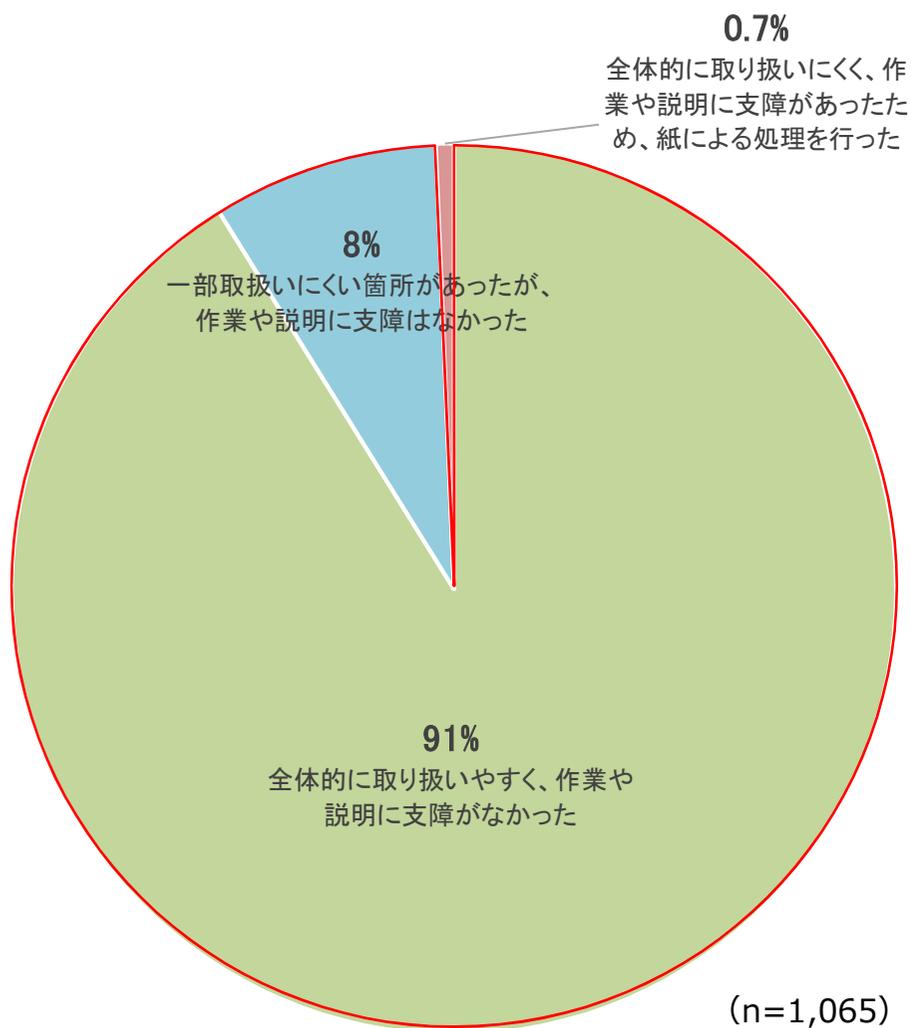


電子書面交付に伴う作業や説明への支障

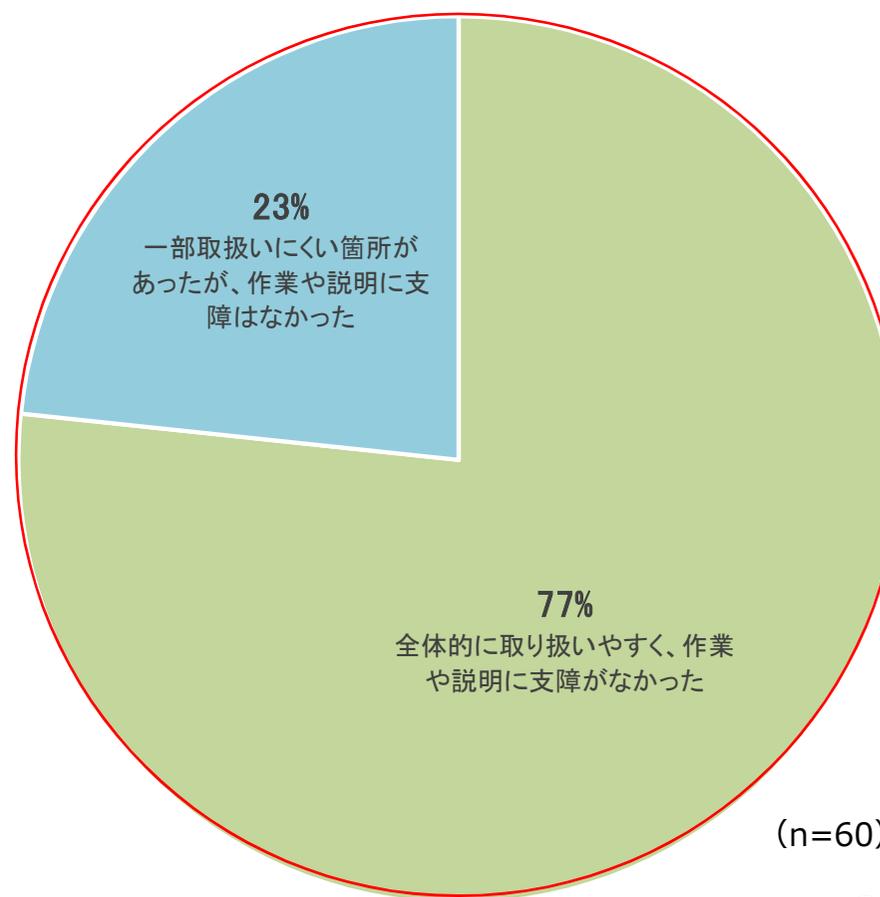
宅建士

○ ほぼ全ての回答者において電子書面交付に伴う作業や説明への支障はなかった (グラフ赤枠)

賃貸



売買

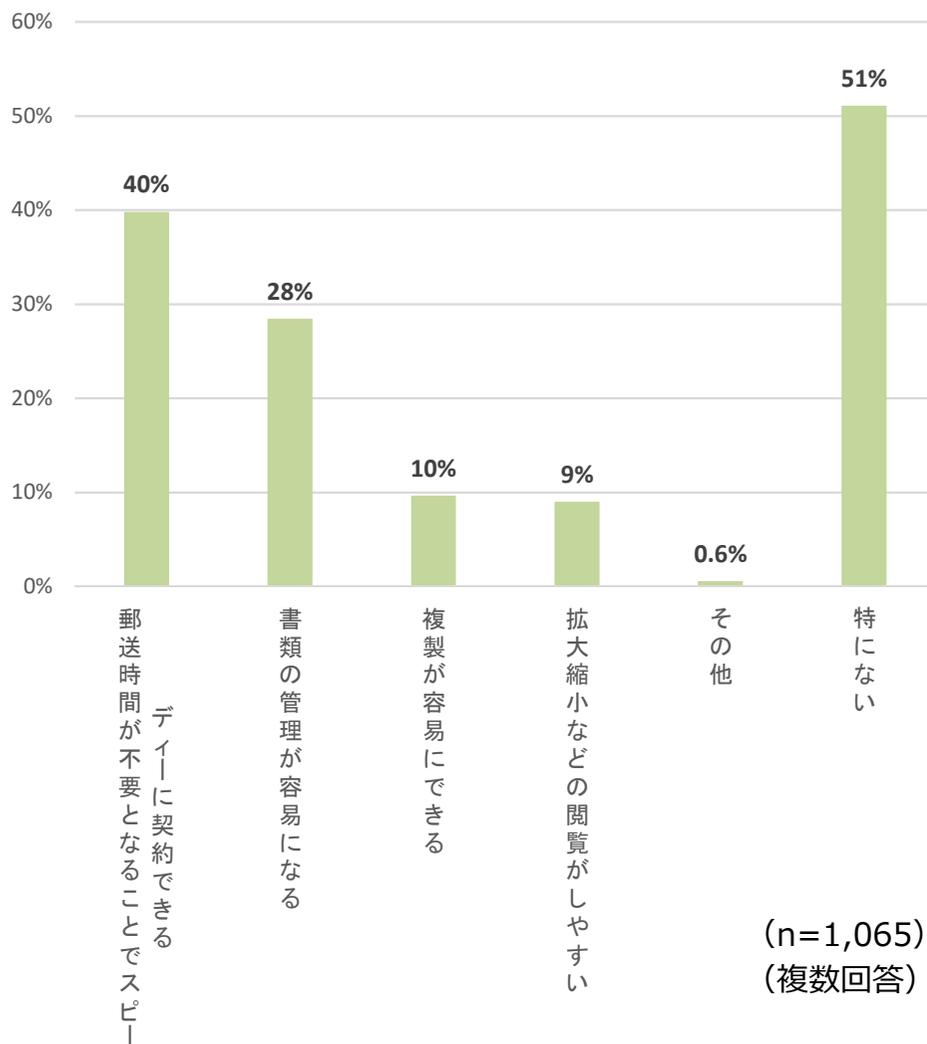


電子書面交付によるメリット

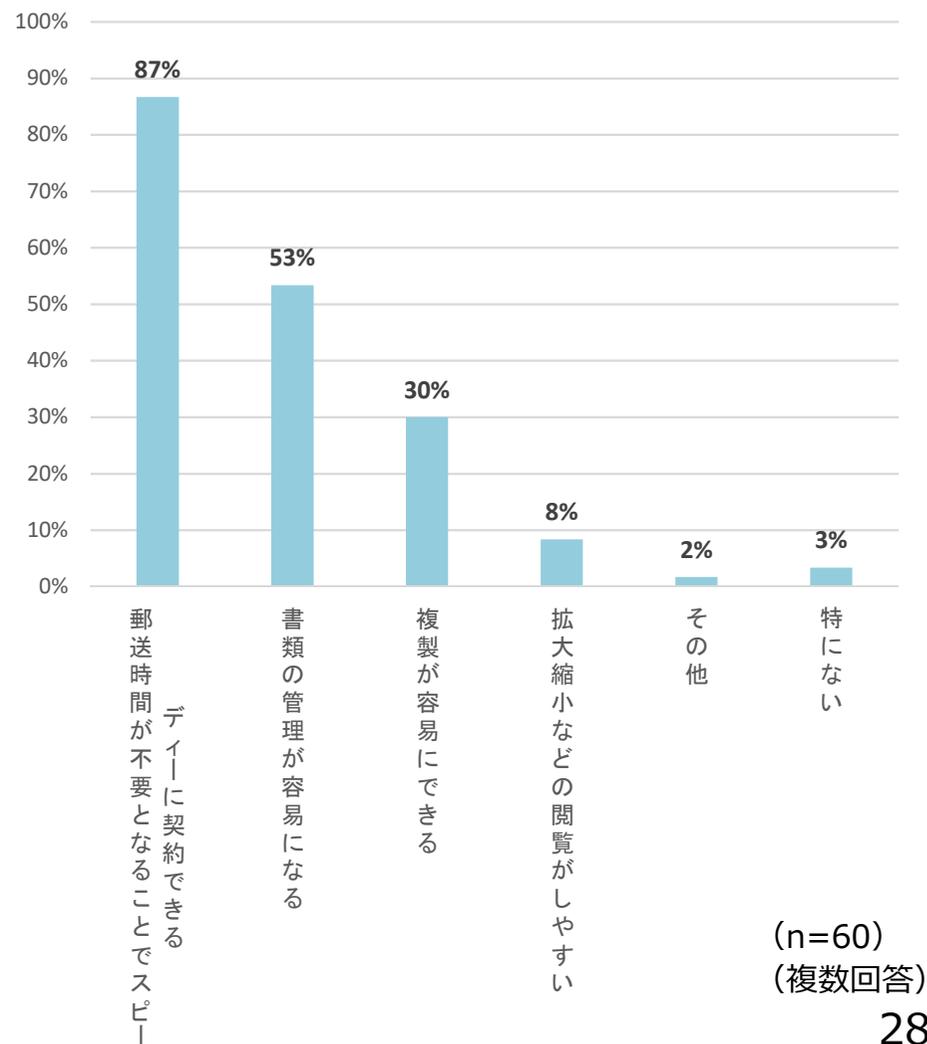
宅建士

- メリットとして、郵送時間が不要となることでスピーディーに契約できる点が最も多くあげられた
- 他に、書類の管理が容易になる点や複製が容易になる点などがあげられた

賃貸



売買

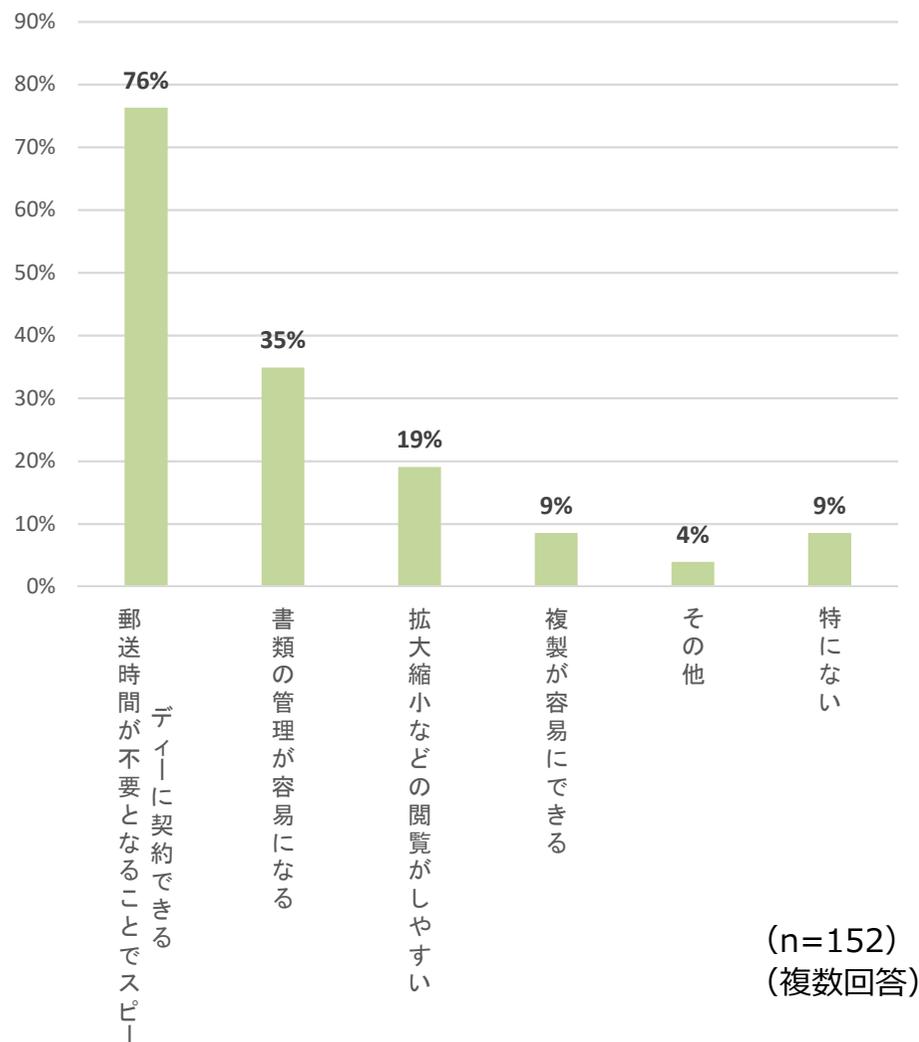


電子書面交付による利便性

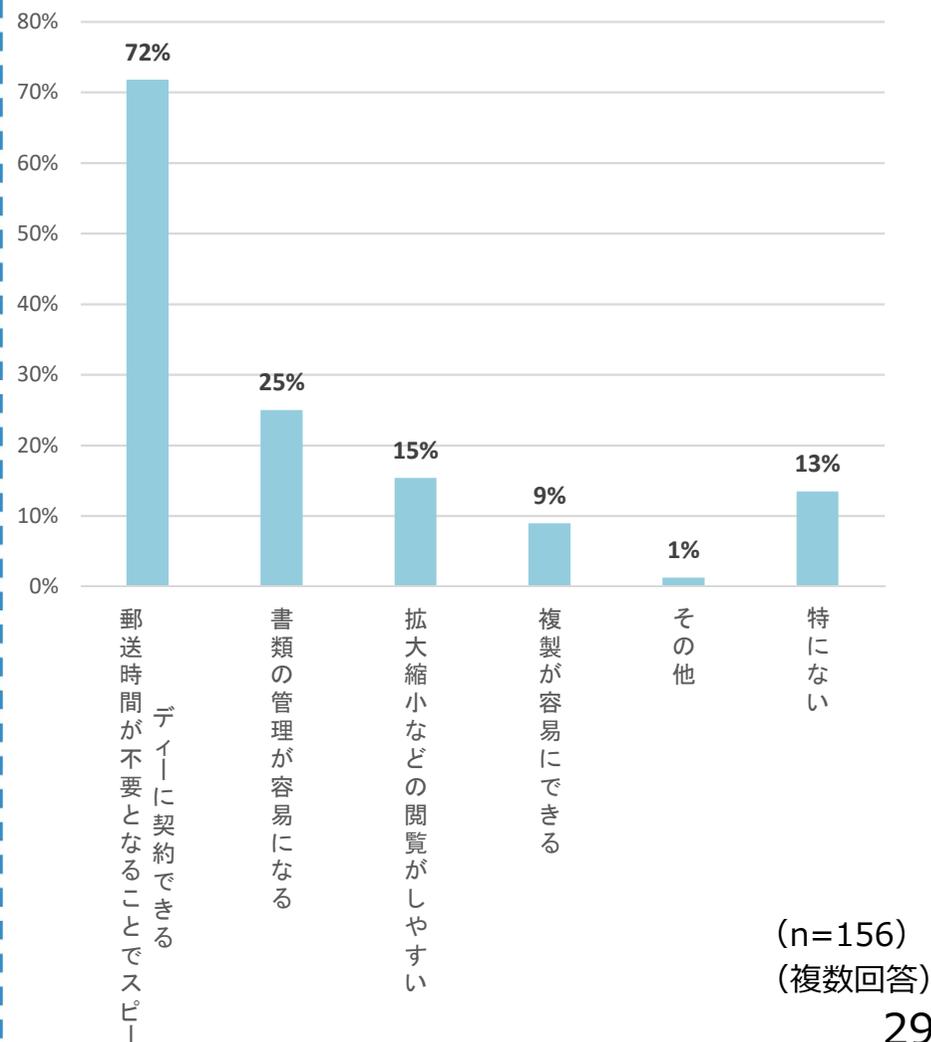
説明の相手方

- 電子書面交付による利便性は、約7割以上の回答者において郵送時間が不要となることでスピーディーに契約できることがあげられた
- 他に書類の管理が容易になる点や、拡大縮小などの閲覧がしやすい点があげられた

賃貸



売買

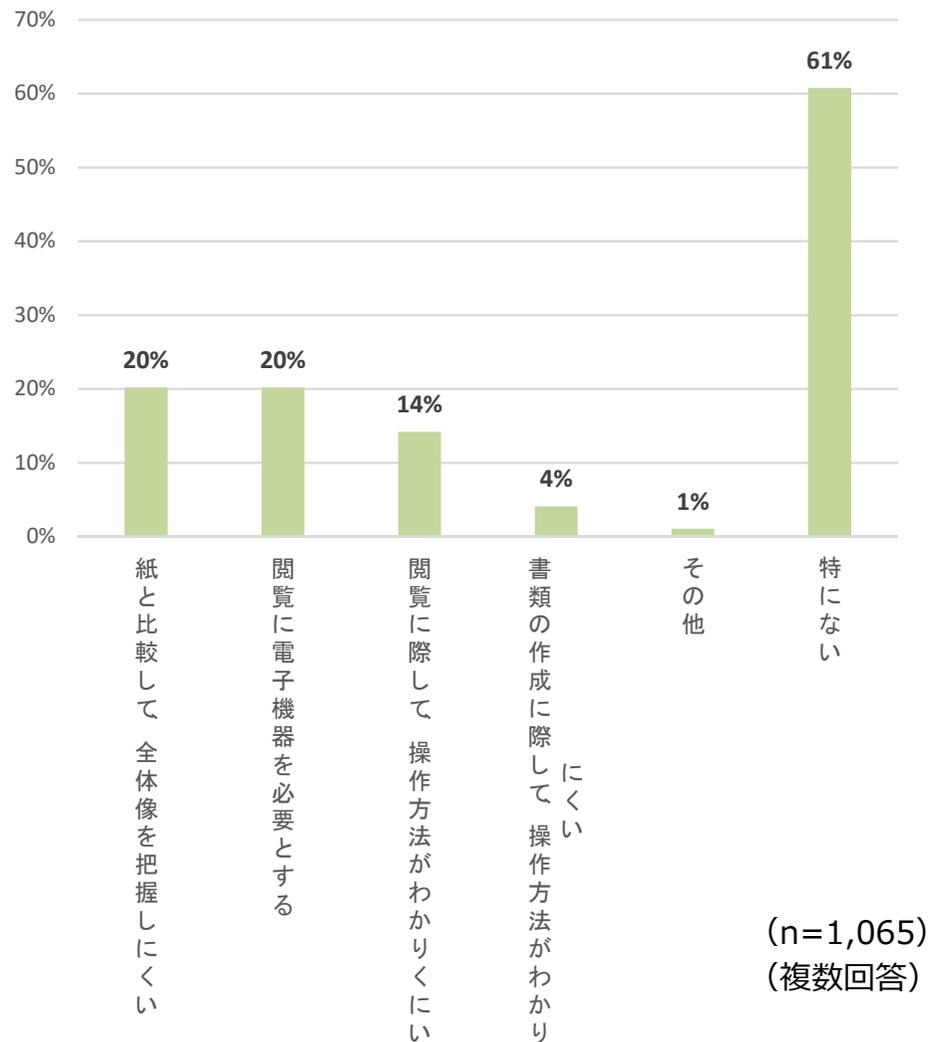


電子書面交付によるデメリット

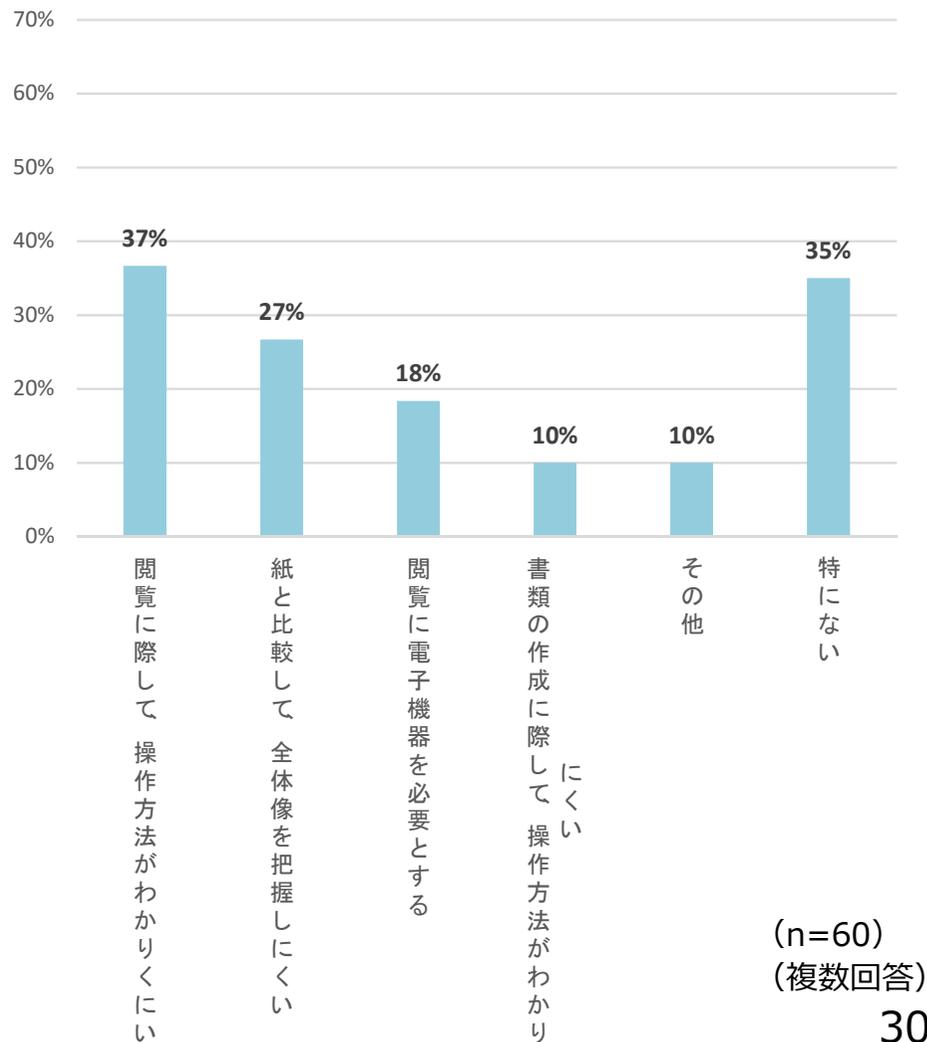
宅建士

- 賃貸、売買ともに、紙と比較して全体像を把握しにくい点が多くあげられた
- 一方で、賃貸、売買ともにデメリットは特にないという点も多くあげられている

賃貸



売買

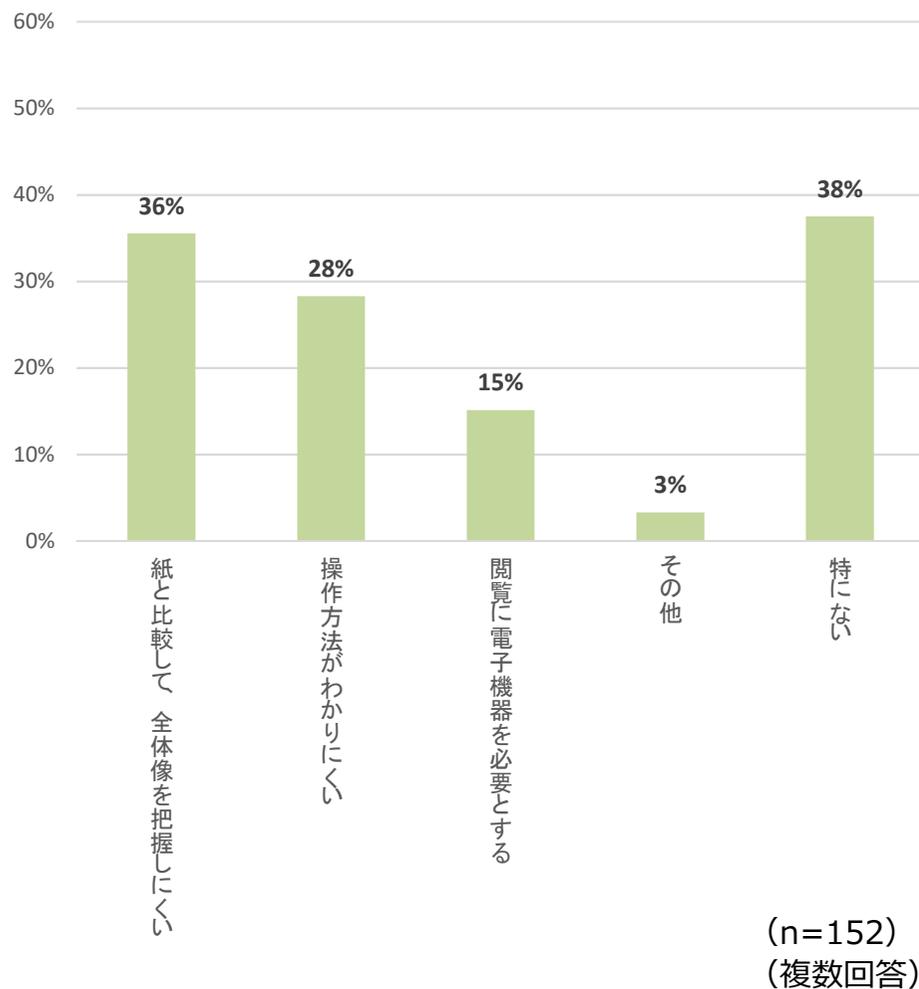


電子書面交付による不便さ

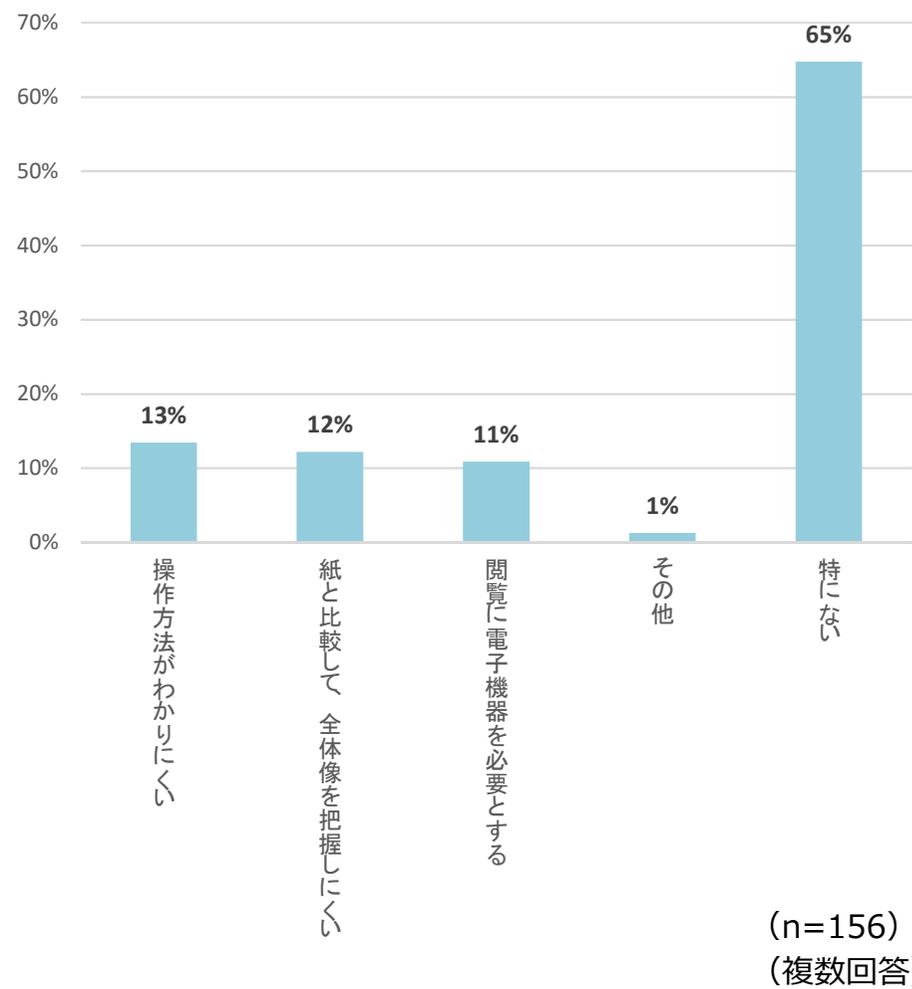
説明の相手方

- 紙と比較して全体像を把握しにくい点、操作方法がわかりにくい点が多くあげられた
- 賃貸、売買ともに、不便さは特にないという回答が最も多かった

賃貸



売買



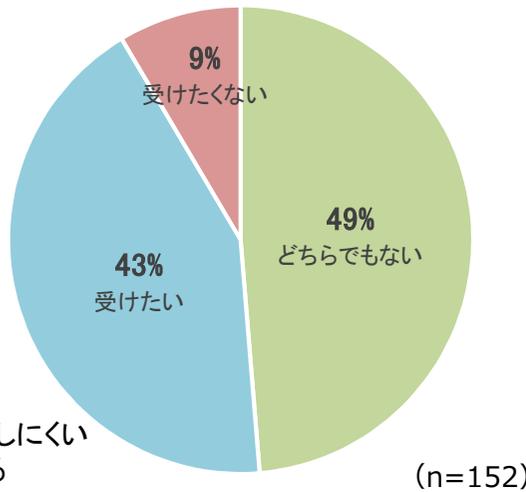
今後も電子書面交付を利用したいか

説明の相手方

- 今後も電子書面による交付を受けたいか否かについて、どちらでもないが半数程度を占めるものの、「受けない」との回答が40%以上となり、「受けない」との回答を大幅に上回っている
- 今後も電子書面による交付を受けたいと考えている回答者において約8割以上が郵送の時間が不要となることを理由としている

賃貸

【今後も電子書面による重説を受けたいか否か】

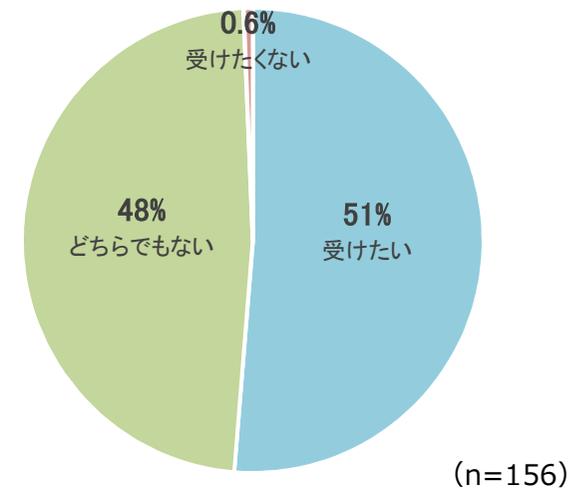


※ 主な受けない理由

- ・操作方法がわかりにくい
- ・紙と比較して、全体像を把握しにくい
- ・閲覧に電子機器を必要とする

売買

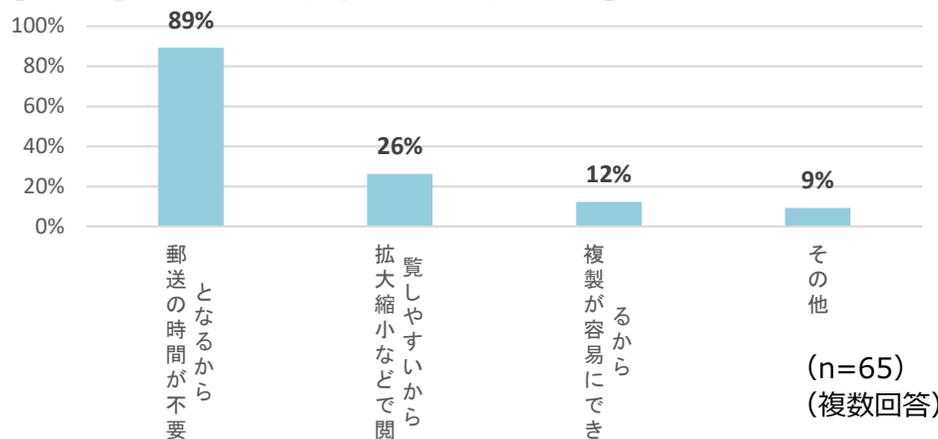
【今後も電子書面による重説を受けたいか否か】



※ 主な受けない理由

- ・操作方法がわかりにくい

【今後も電子書面による重説を受けたいと考えた理由】



【今後も電子書面による重説を受けたいと考えた理由】

