

# 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 (実施経過報告)

---

令和2年3月

国土交通省  
土地・建設産業局 不動産課

## 1. 社会実験の概要

ITを活用した重要事項説明等に関する取組状況	3
社会実験に向けた国交省の取り組み	4
社会実験の概要	5
【参考】IT重説で求められる環境	6
【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）	7
社会実験の実施経過（概要）	8

## 2. 全登録事業者（59事業者）の属性

免許の種類別の割合	10
免許回次別の割合	11
所属団体の割合	12
機器の種類等の割合	13

## 3. 社会実験の実施状況（途中経過：令和2年2月25日時点）

社会実験実施後アンケート（宅地建物取引士）	15
実施件数について（途中経過：令和2年2月25日時点）	16
物件種別	17
IT重説に要した時間	18
機器等のトラブルの有無	19
社会実験実施後アンケート（買主）	20
買主の属性（年齢層）	21
内覧の状況	22
機器等のトラブルの有無	23
IT重説の聞き取りやすさ	24
映像の確認のしやすさ	25
IT重説と対面重説の比較	26
疲労感について	27
IT重説を利用しようと思った動機	28
今後の利用意向	29

# 1. 社会実験の概要

---

I Tを活用した重要事項説明等に関する取組状況については以下のとおり。

- ① 賃貸取引における I T 重説については、社会実験を経て、平成29年10月から本格運用開始。
- ② 賃貸取引における重要事項説明書等の書面の電子化については、令和元年10月1日から12月31日までの3ヶ月間、社会実験を実施。
- ③ 売買取引における I T 重説については、令和元年10月1日から令和2年9月30日までの1年間、社会実験を実施中。  
(法人間売買については平成27年8月から社会実験継続実施中。)

	I T 重説	書面の電子化
賃貸取引	① 本格運用 平成29年10月～	② 社会実験実施 令和元年10月1日～12月31日 (3ヶ月間)
売買取引	③ 社会実験実施中 令和元年10月1日～令和2年9月30日 (1年間)	— (未実施)

## 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）

## ガイドラインの改定

社会実験の実施にあたり、以下を改定（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。

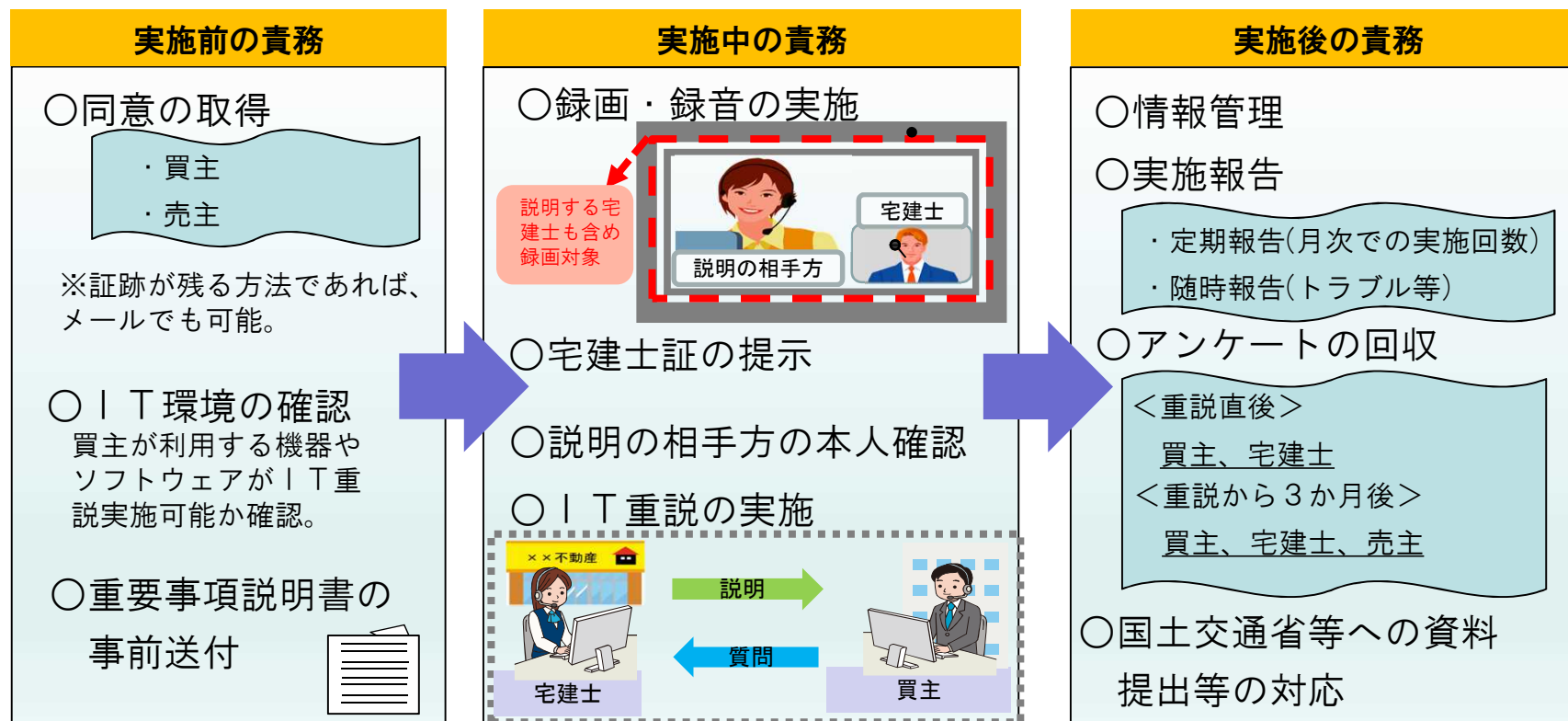


作成チラシ

## 社会実験の概要

- 実施期間 : 令和元年10月1日より1年間
- 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 : 宅建士及び買主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等のあり方に係る検討会」にて、検証。

## 実施方法



I T 重説で必要とされる I T 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)

- ・ I T 重説の最中に、自らがどのように買主側で見えているか確認できるよう、ワイド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)

- ・ I T 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、買主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

- ・取引士及び買主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、音声を買主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。

## インターネット回線

- ・宅建業者及び買主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）。
- ・不動産業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。

## ソフトウェア

- ・双方向でやりとりできる I T 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。

## 【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。



## 社会実験の実施経過【概要】（令和2年2月25日現在）

- ①社会実験の登録事業者59社のうち、5社で実績あり（8.5%）。
- ②5社の社会実験の実施件数は、合計で143件。
- ③143件のうち、投資用物件（139件）、居住用物件（4件）で、区分所有物件が大宗を占めている（投資用物件のうち、サブリースが28件）。契約形態では、自ら売主は140件、媒介契約は3件。
- ④物件の売買価格の幅は、1200万円～4500万円。（平均価格・2440万円）
- ⑤買主の（88%）が、「物件の内覧を行っていない」との回答であったが、居住用物件（4件）に関しては全て内覧を行っていた。
- ⑥トラブルの発生状況については、宅地建物取引士の（5.6%）、買主の（20%）がトラブルはあったと回答。
- ⑦トラブルの内容としては、音声や映像に関するトラブルが発生。

※①～④は、実績のある5社からの調査結果（令和2年2月6日現在）

※⑤～⑦は、宅地建物取引士アンケート（108件）及び買主アンケート（125件）の結果（令和2年2月25日現在）

## 今後の対応

4月初旬～5月中旬：登録事業者の再募集

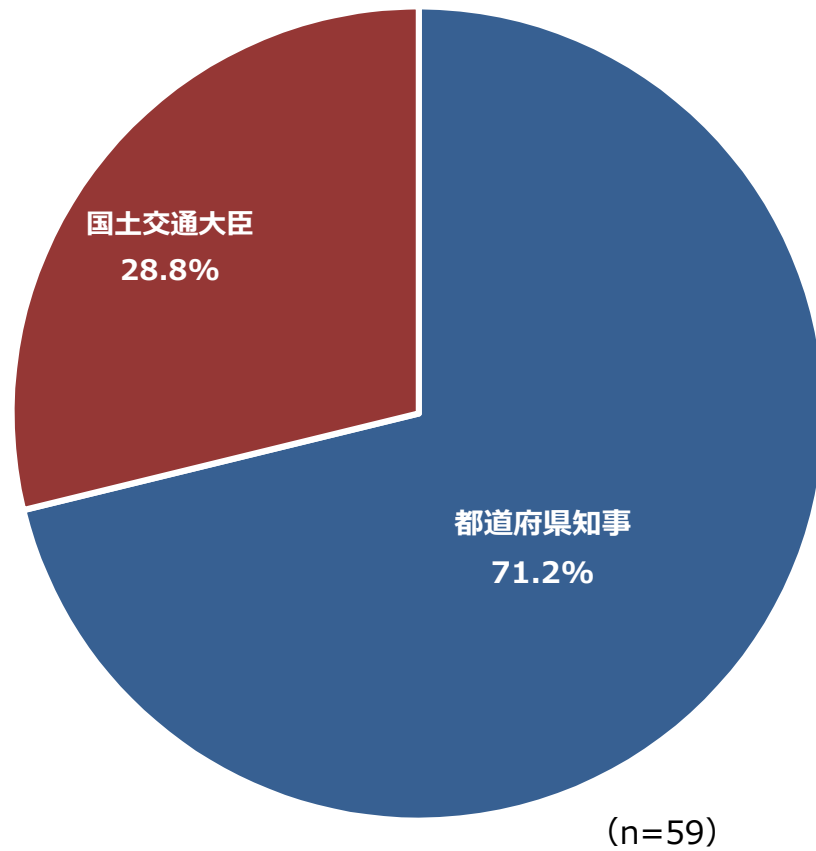
9月末日：社会実験終了

社会実験終了後、宅建士及び買主に対するアンケート調査等の結果に基づき、  
検証検討会において検討

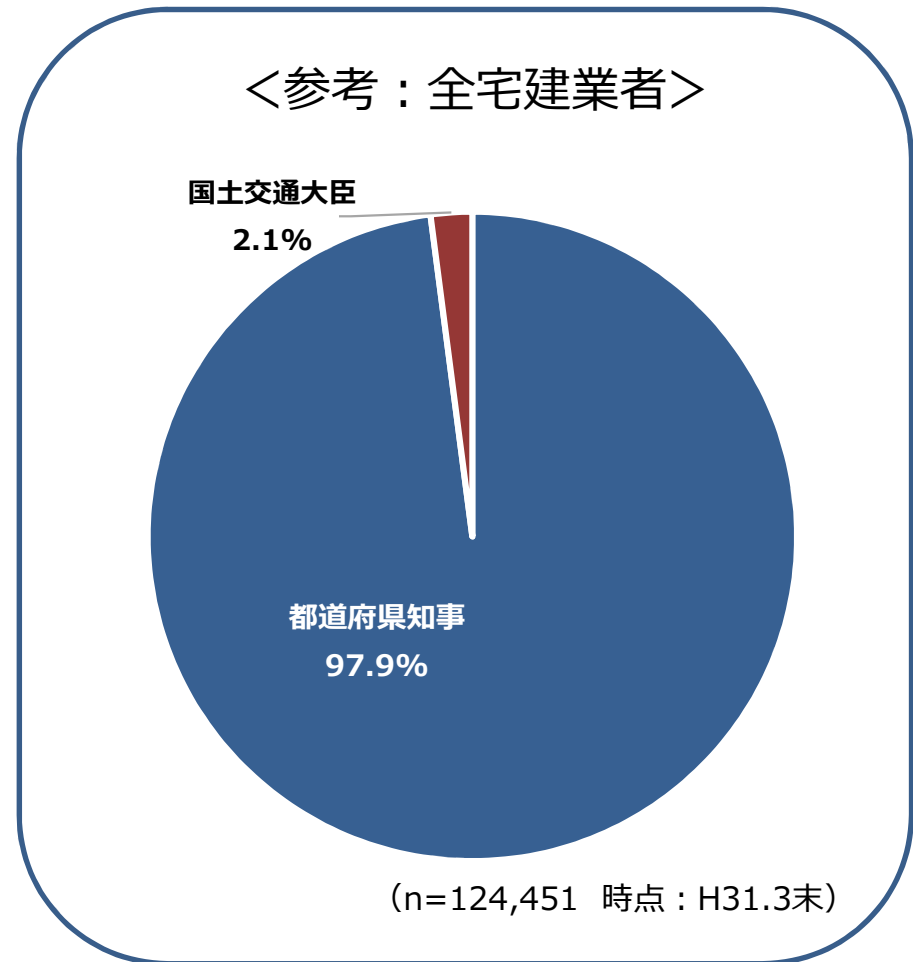
## 2. 全登録事業者(59事業者)の属性

---

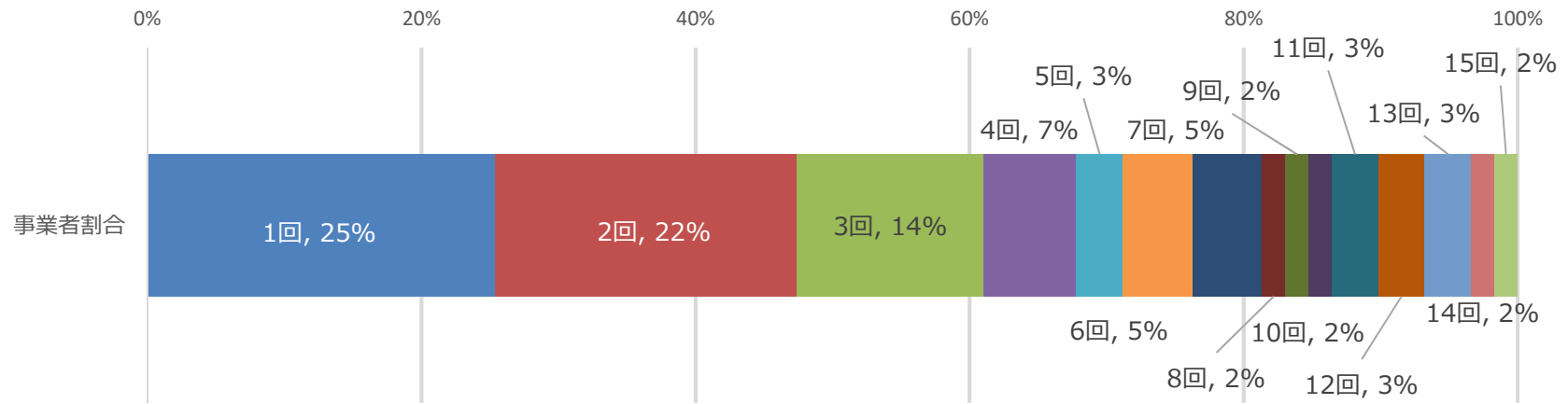
＜登録事業者の免許種別＞



＜参考：全宅建業者＞

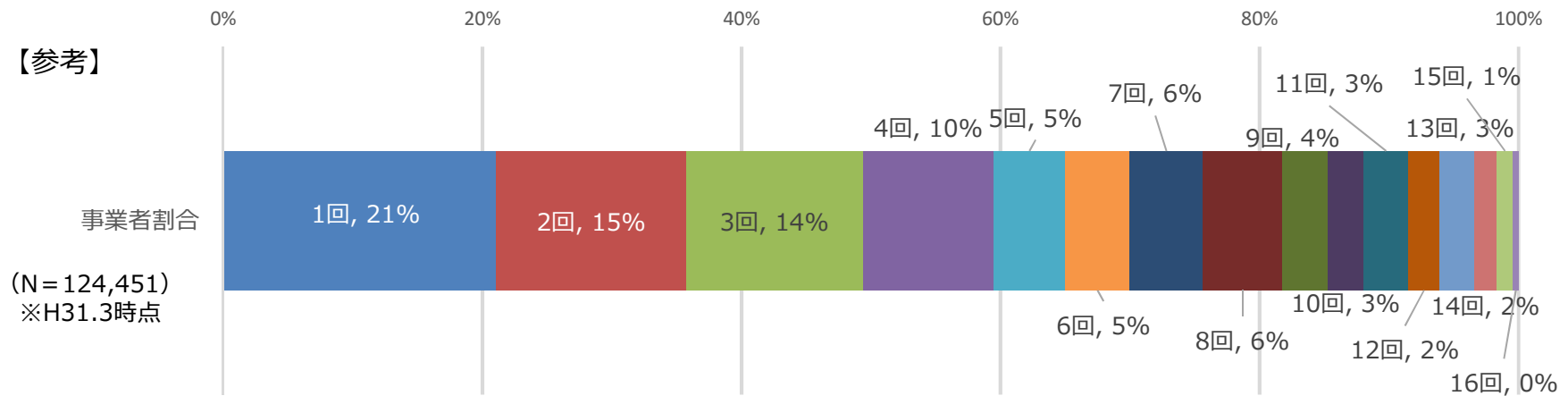


# 免許回次別の割合

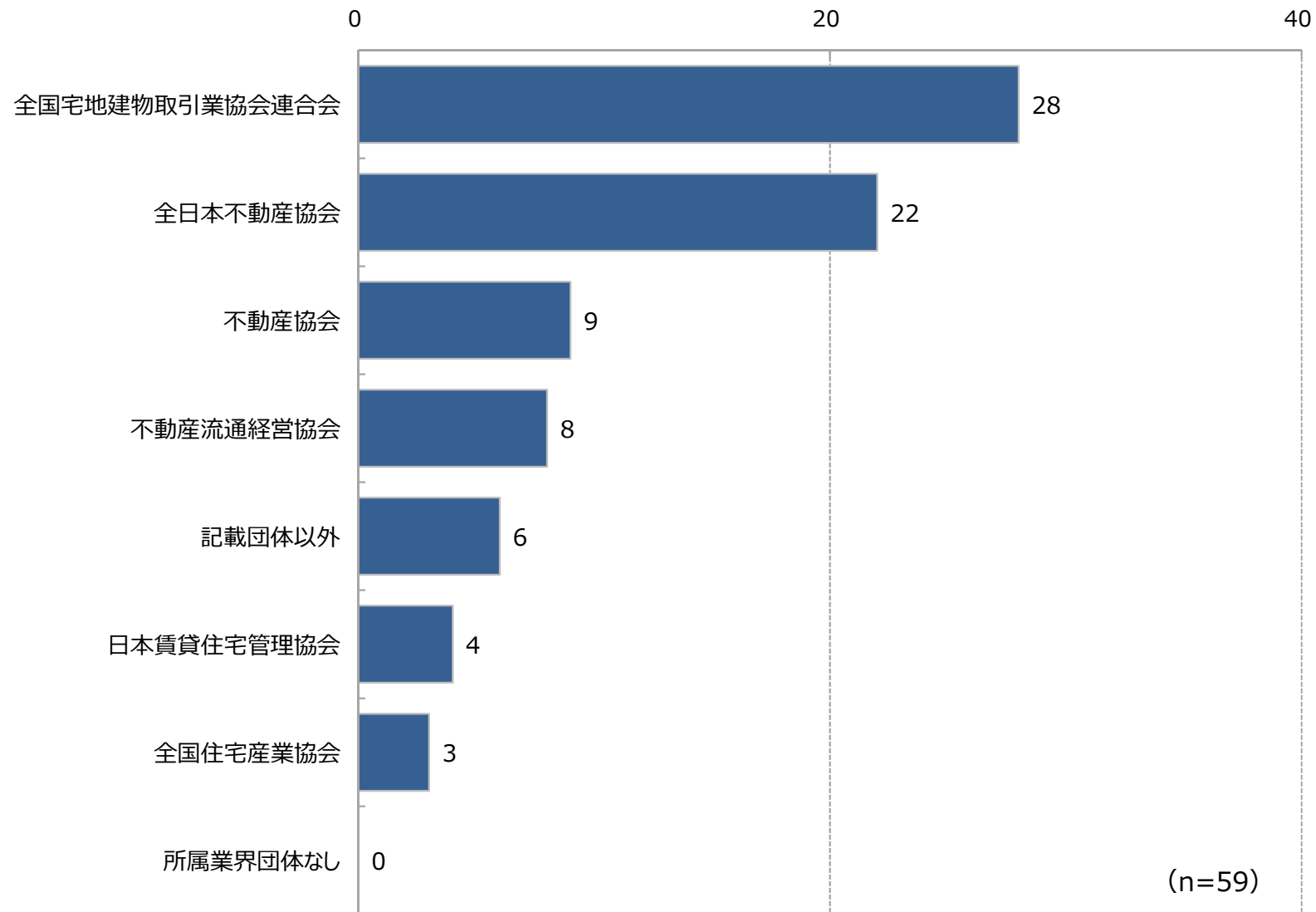


(n=59)

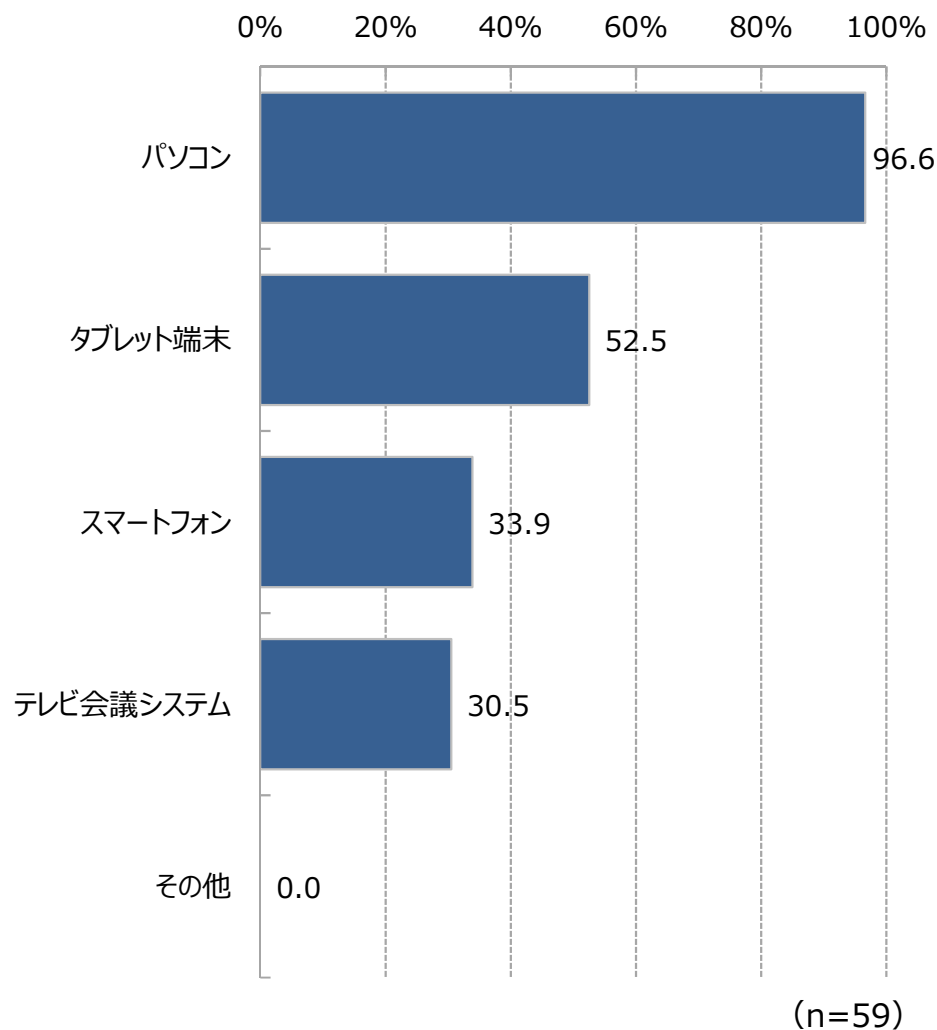
【参考】



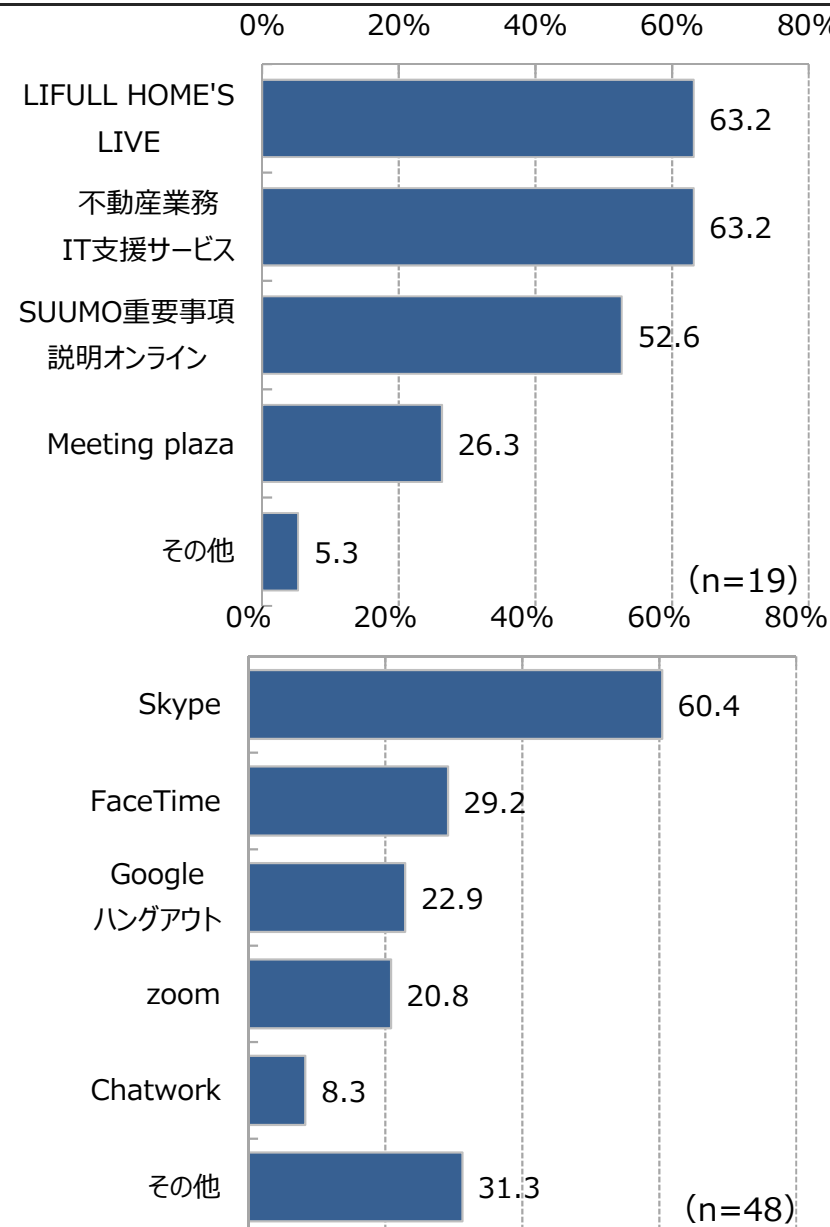
<所属団体（複数選択）>



## IT重説に用いる機器の種類（複数選択）



## IT重説に用いるソフトウェアの種類（複数選択）



### 3. 社会実験の実施状況 (途中経過:令和2年2月25日時点)

---

# 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

社会実験実施事業者は、I T 重説実施後、I T 重説中のトラブルの有無等についてWeb回答を行い、国交省に提出。

## （3）アンケート集計期間

令和元年10月から令和2年2月まで

## （4）アンケート対象者

宅地建物取引士

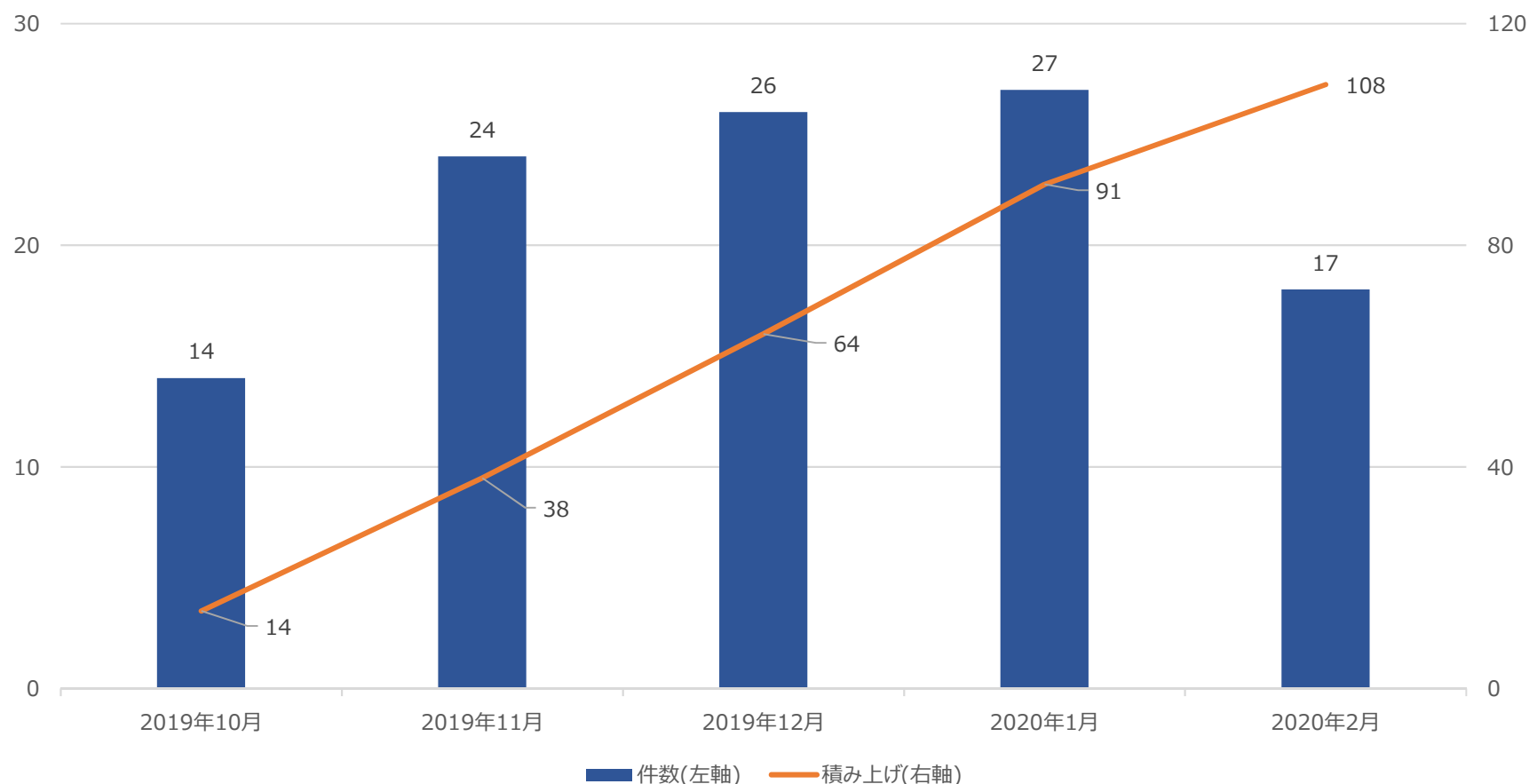
## （5）回答数

108件



社会実験実施後アンケートについては、令和2年2月25日時点で宅地建物取引士から108件の回答を得ている。社会実験は、令和2年9月30日まで実施予定。  
 ※社会実験を実施した登録事業者は、5社（登録事業者数：59社）

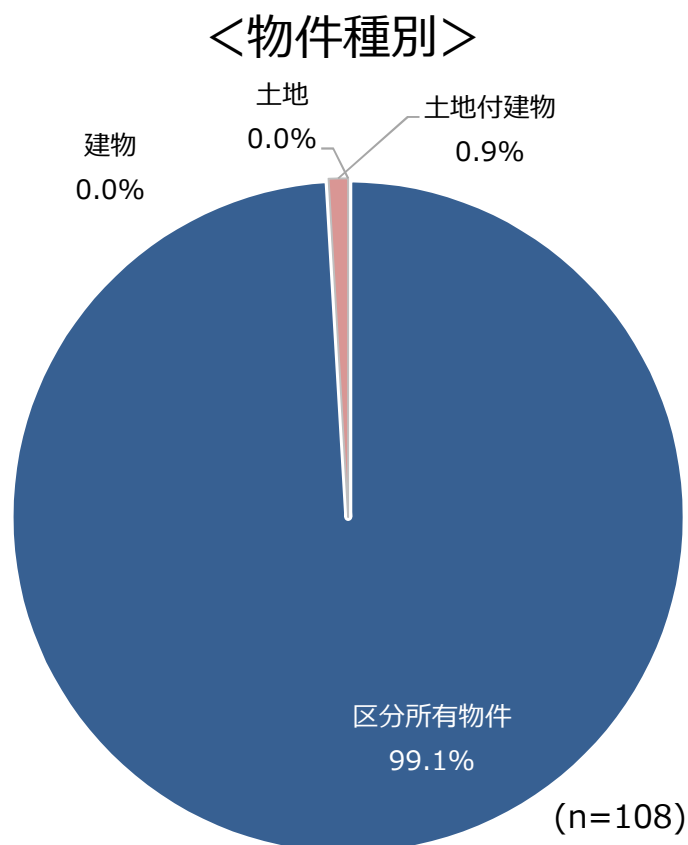
＜アンケート回答件数（重説実施日別・宅地建物取引士）＞



物件種別では、「区分所有物件」が全体の約10割（99.1%）を占めており、ごく少数に「土地付建物」（0.9%）があった。「土地」、「建物」との回答はなかった。

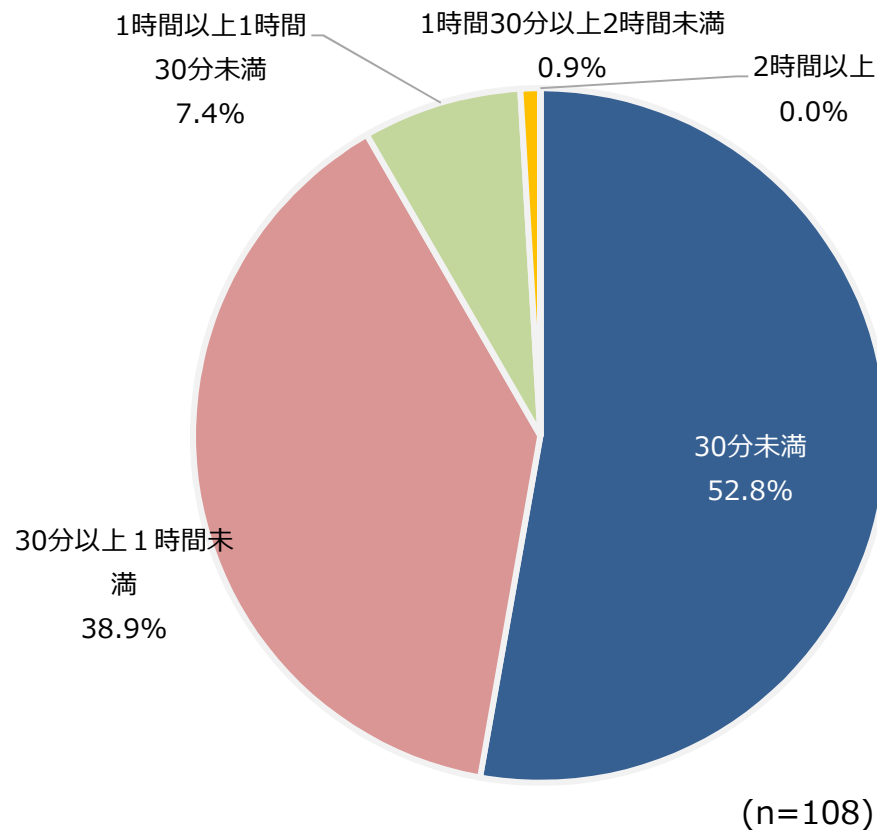
また、用途について、社会実験を実施した事業者（5社）へのヒアリングによると、「投資用」が約10割（97.2%）であり、「居住用」はごく少数であった。

物件の売買価格の幅は、1,200万円～4,500万円（平均価格2,440万円）であった。



IT重説に要した時間は、「30分未満」が約5割（52.8%）、「30分以上1時間未満」が約4割（38.9%）であり、「2時間以上」の回答はなかった。

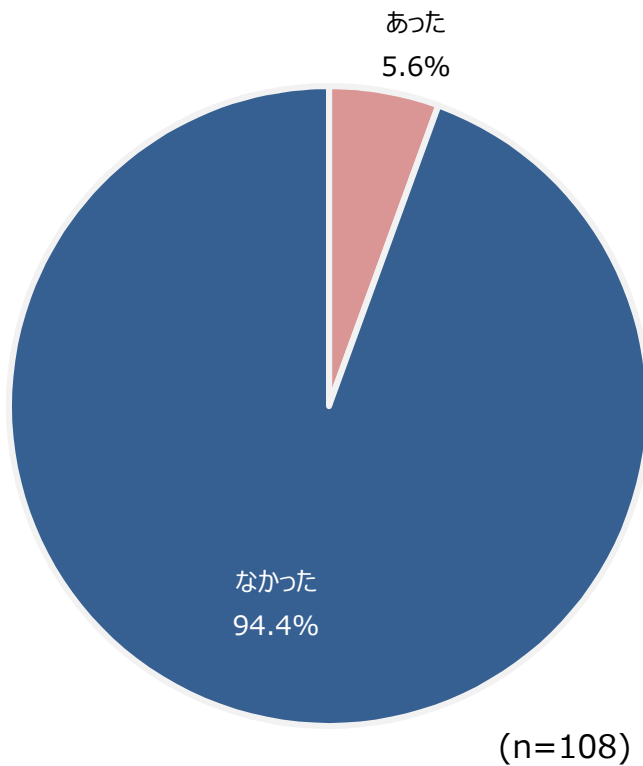
<IT重説に要した時間>



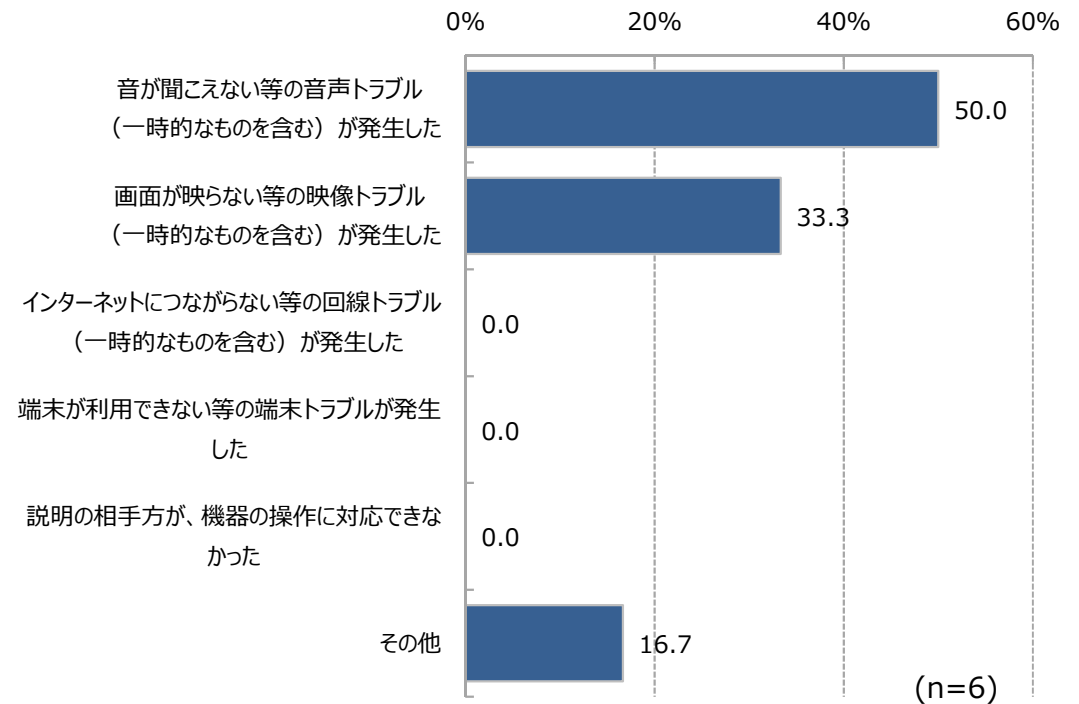
宅建士の9割強（94.4%）が「機器のトラブルはなかった」と回答し、「機器のトラブルがあった」との回答は1割弱（5.6%）であった。

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>



### <機器のトラブルの種類>



## （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

社会実験実施事業者が I T 重説実施後に買主に I T 重説中のトラブルの有無等についてアンケートを送付、回収した上で、Webにより国交省に提出。

## （3）アンケート集計期間

令和元年10月から令和2年2月まで

## （4）アンケート対象者

買主

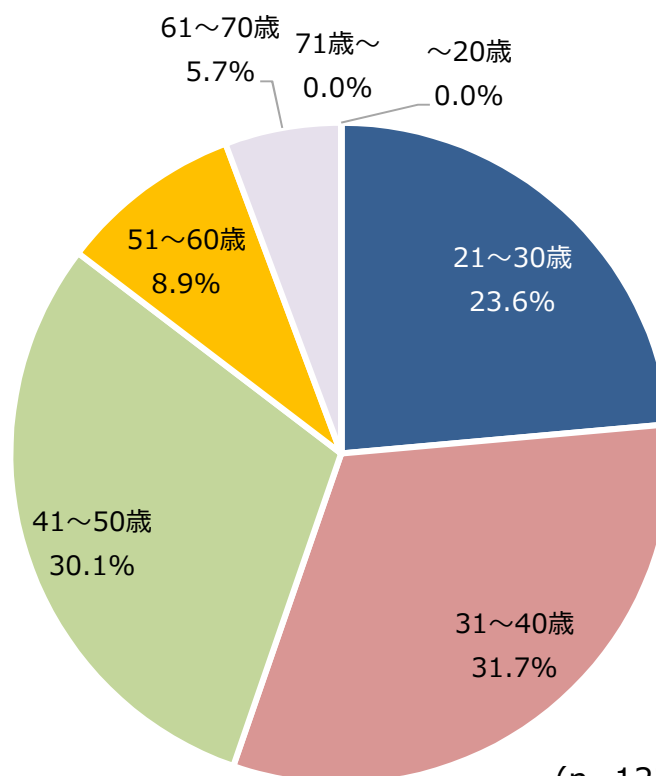
## （5）回答数

125件

# 買主の属性（年齢層）

買主の年齢層は、「31歳～40歳」が約3割（31.7%）、「41歳～50歳」が約3割（30.1%）、「21歳～30歳」が2割強（23.6%）、「51歳～60歳」が約1割（8.9%）、「61歳～70歳」が1割弱（5.7%）であった。

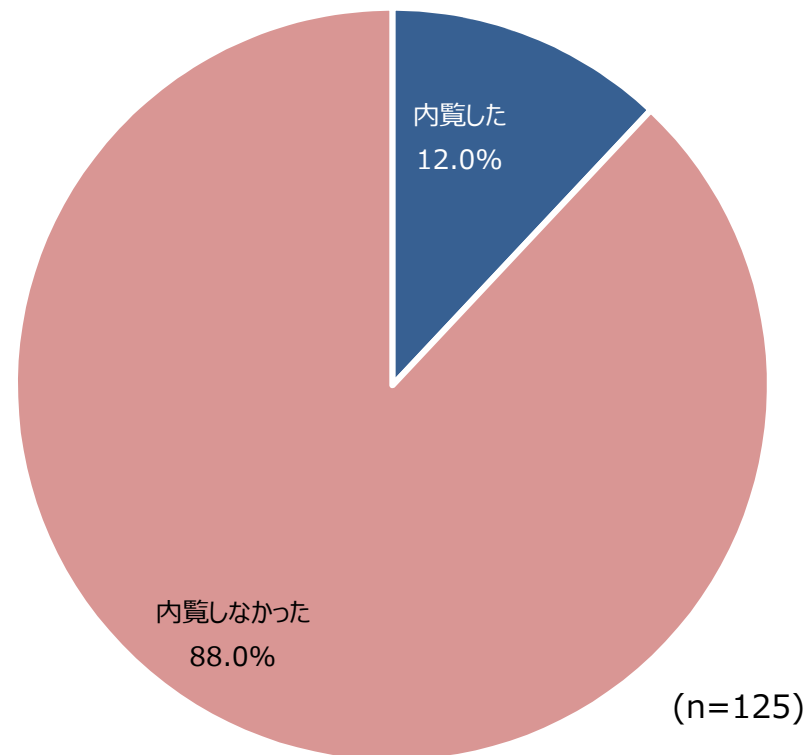
<買主の年齢層>



(n=123 : 個人のみ)

事前に「内覧した」との回答は約1割（12.0%）であり、「内覧しなかった」との回答は約9割（88.0%）であった。一方、社会実験を実施した事業者（5社）へのヒアリングによると、居住用物件では全て内覧を行っていた。

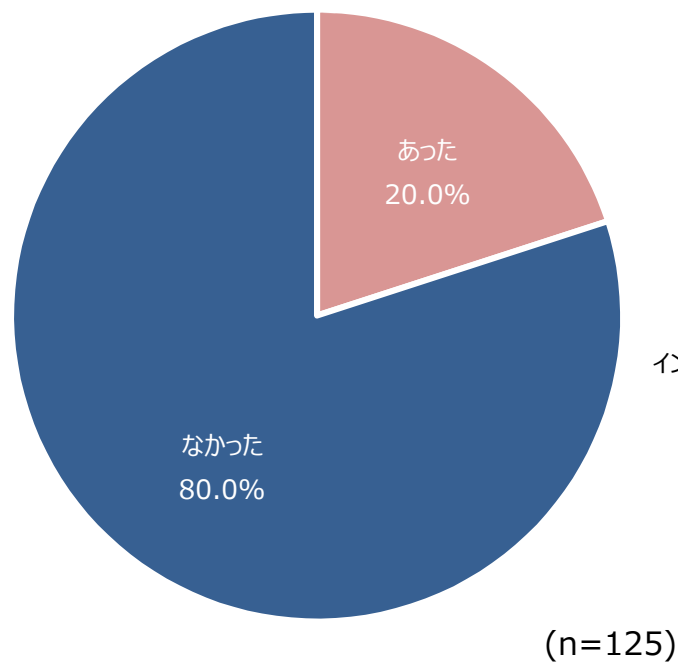
＜内覧の有無＞



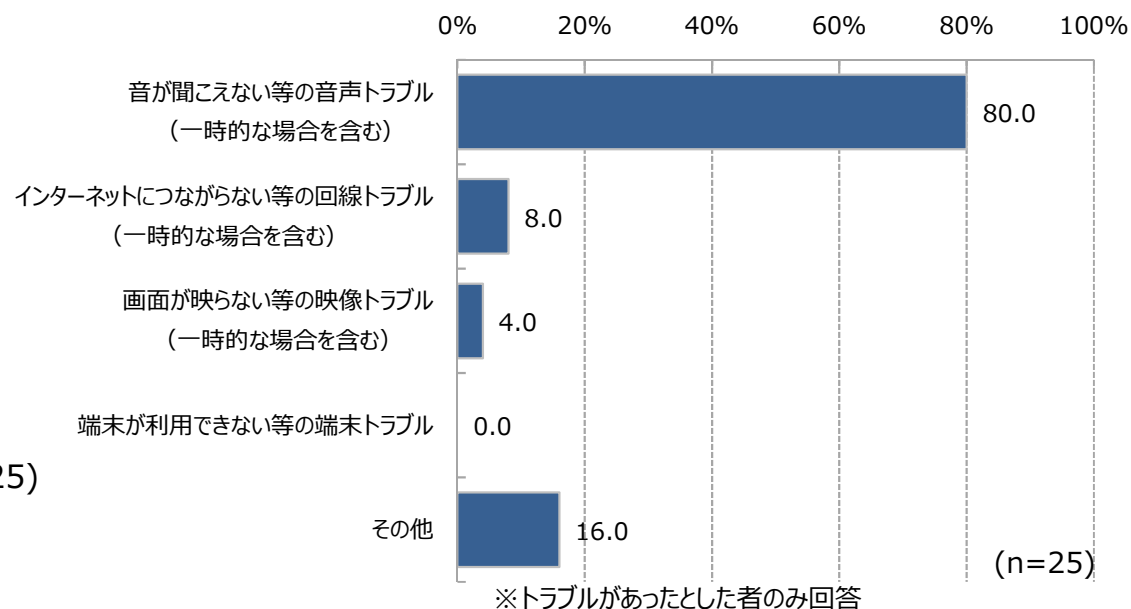
買主の8割（80.0%）は「機器のトラブルはなかった」と回答し、「機器のトラブルがあった」との回答は2割（20.0%）であった。

トラブルの内容としては、音声トラブルが8割（80.0%）と最も多かった。

## <機器のトラブルの有無>



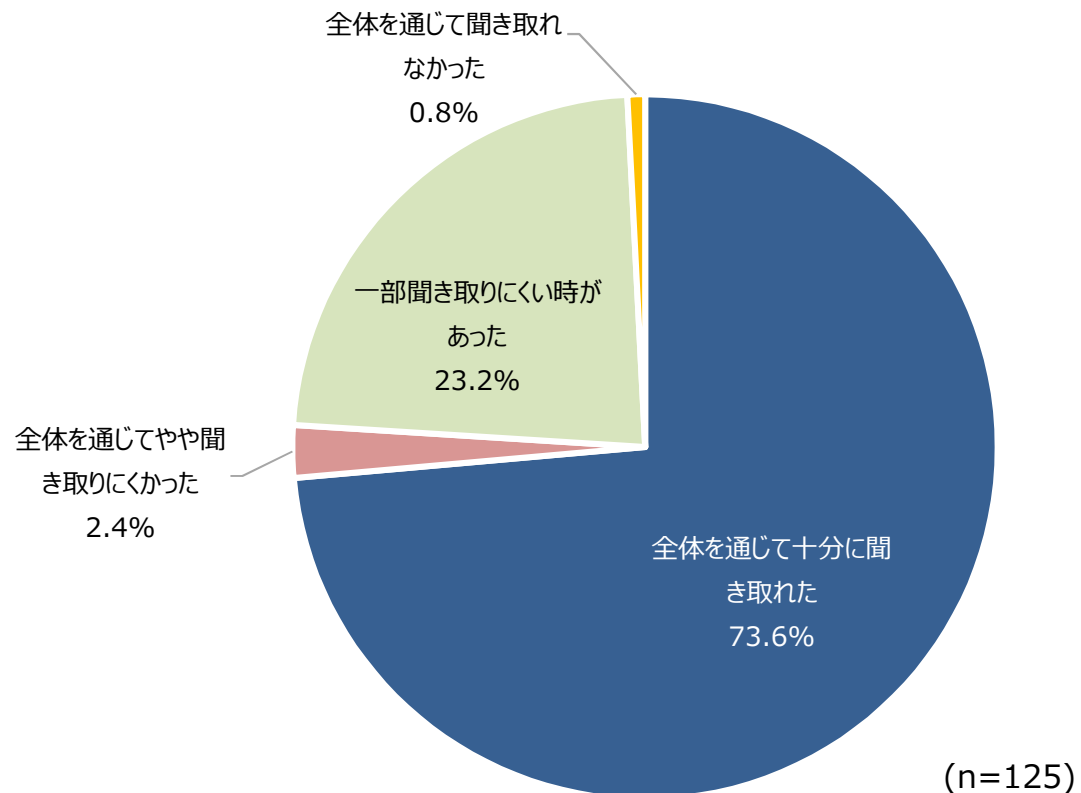
## <機器のトラブルの具体的内容>





買主の7割強（73.6%）が「全体を通じて十分聞き取れた」と回答し、「一部聞き取りにくい時があった」との回答が2割強（23.2%）であった。「全体を通じてやや聞き取りにくかった」（2.4%）、「全体を通じて聞き取れなかった」（0.8%）との回答はごく少数であった。

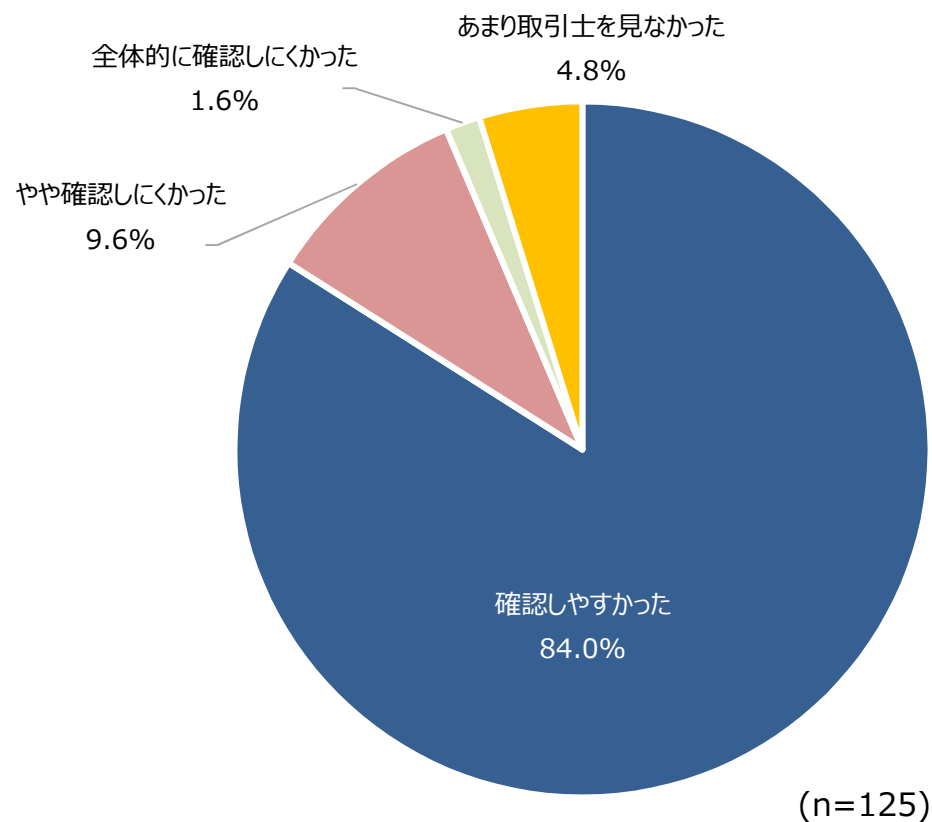
< I T 重説の聞き取りやすさ >



# 映像の確認のしやすさ

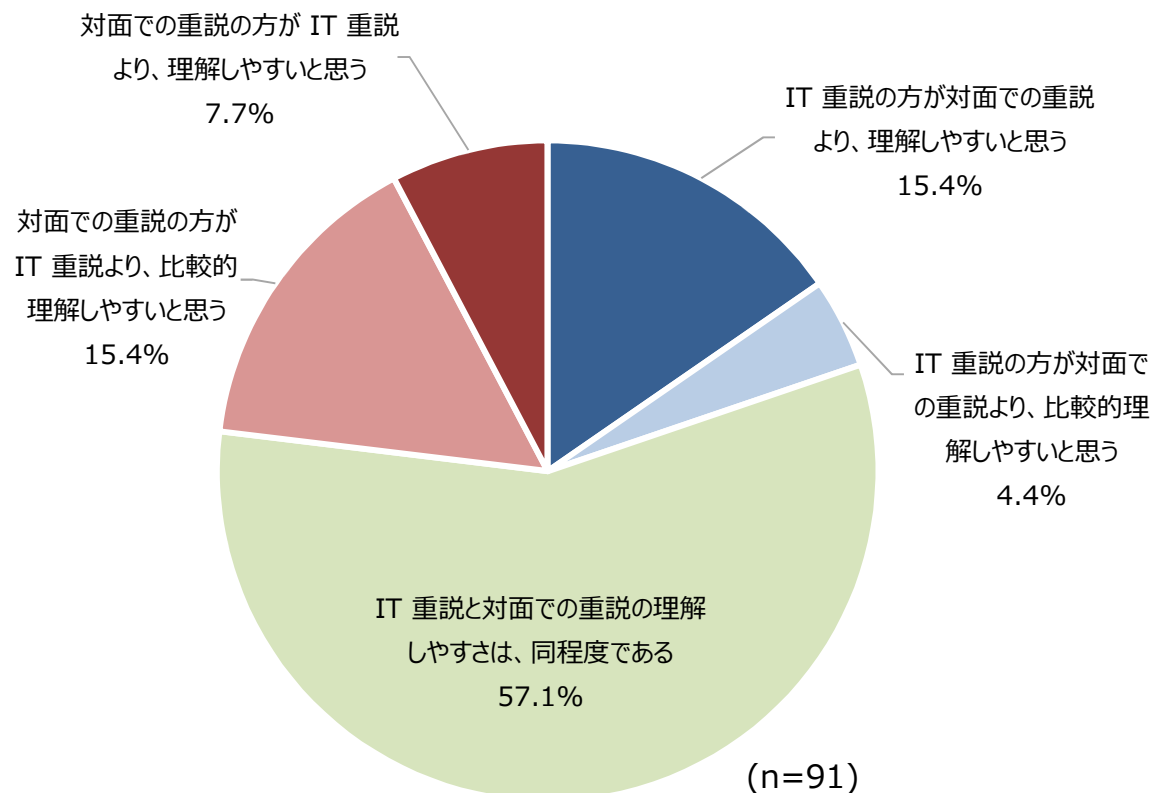
映像の確認のしやすさについては、「確認しやすかった」が 8割強（84.0%）であった。「全体的に確認しにくかった」はごく少数（1.6%）あった。

＜映像の確認のしやすさ＞

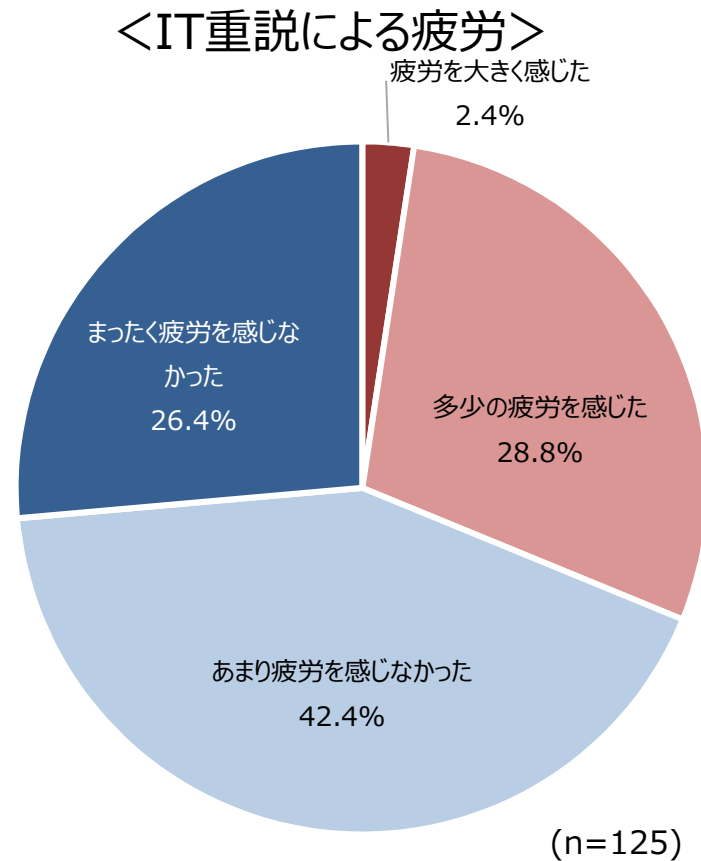


IT重説と対面重説の理解度の比較については、「理解のしやすさは、同程度」が約6割（57.1%）であり、IT重説の方が「理解しやすい」、「比較的理解しやすい」があわせて約2割（19.8%）、対面重説の方が「理解しやすい」、「比較的理解しやすい」があわせて2割強（23.1%）であった。

## <IT重説と対面重説の理解度比較>



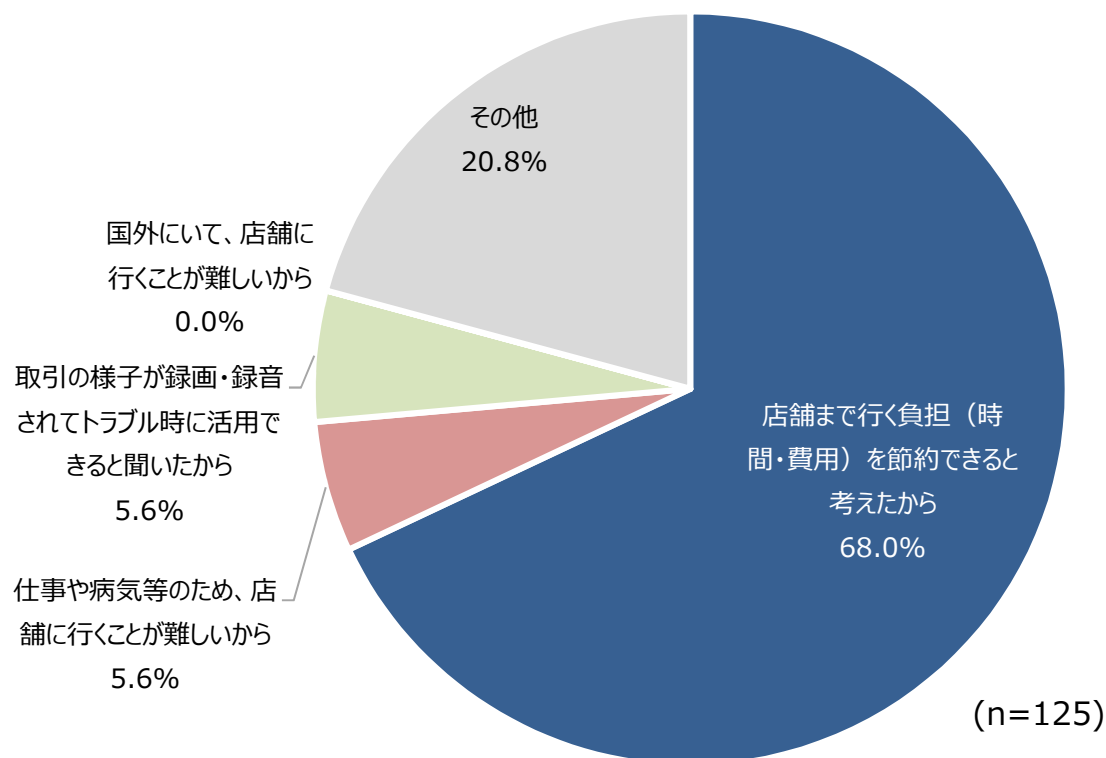
IT重説による疲労感については、「まったく疲労を感じなかった」、「あまり疲労を感じなかった」があわせて約7割（68.8%）であり、「疲労を大きく感じた」、「多少の疲労を感じた」があわせて約3割（31.2%）であった。



# 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、「店舗まで行く負担（時間・費用）を節約できると考えたから」が約7割（68.0%）であり、「仕事や病気等のため、店舗に行くことが難しいから」（5.6%）、「取引の様子が録画・録音されてトラブル時に活用できると聞いたから」（5.6%）がそれぞれ1割弱であった。

＜IT重説を利用しようと思った動機＞



今後の利用意向については、「利用したい」が約6割（60.8%）であり、「利用したくない」はごく少数（2.4%）であった。

＜今後の利用意向＞

