

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
社会実験の広告に関するガイドライン

令和3年3月

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

はじめに

国土交通省では、宅地建物取引業法第 35 条に基づき、宅地建物取引士が対面で行うとされている重要事項説明に I T を活用することについて、平成 26 年度に「I T を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を開催して検討を行い、平成 27 年 1 月に最終とりまとめを公表した。その中で、I T を活用した重要事項説明（以下「I T 重説」という。）については、まずは社会実験という形で試行することとされ、平成 27 年 5 月 14 日には、「I T 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（初版）」が示されたところである。その後、IT 重説は同ガイドラインに記載された方法により、賃貸取引及び法人間売買取引について社会実験（平成 27 年 8 月 31 日から平成 29 年 1 月 31 日）、法人間売買取引の社会実験（平成 29 年 8 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日）が実施されてきたところである。

宅建業法第 35 条及び第 37 条に規定する書面（以下「重要事項説明書等」という。）の電磁的交付についても、上記「I T を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の取りまとめにおいて、更なる検討を要する旨が示された。

その後の状況等を踏まえ、平成 31 年 2 月の検証検討会で、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（以下「電子書面交付」という。）に係る社会実験を平成 31 年度中に実施することが適当とされた。

上記を踏まえ、「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」が、令和元年 7 月に策定されたところである。

また、令和元年 10 月～12 月までの間で第 1 回目の実験を実施し、令和 2 年 7 月に「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」の改定を行った上、令和 2 年 9 月～社会実験を再開している。さらに、令和 3 年 3 月 10 日より、売買取引についても対象を広げて社会実験を実施している。

本ガイドラインは、上述の「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」における「5. その他の留意点」において、「その他広告について必要な事項については別途定めることとする。」とされており、社会実験の趣旨を踏まえ電子書面交付による説明を適正に運用するために、広告の表示に関する必要な事項を定めるものである。

1. 適用範囲

本ガイドラインは、登録事業者、客付業者及び取引の対象となる物件に関する情報を紹介する広告事業者（以下「登録事業者等」という。）に適用される。ここでいう客付業者とは、共同媒介の場合において、借主を仲介しようとする宅地建物取引業者であって登録事業者でない者をいう。

2. 広告の表示に関する遵守事項

電子書面交付による説明に係る取引について、登録事業者等が広告できる内容は、登録事業者である旨及び社会実験に対応している物件である旨を示すことに限られる。具体的には、別紙に示すロゴマーク、フレーズを掲載することに限られ、ロゴマークを変形させることや独自のフレーズを追加してはならない。また、広告されている他の文面と比較し、拡大表示する等、強調してはならない。

また、物件について電子書面交付による説明が可能であった場合であっても、広告において必ずしも電子書面交付による説明が可能である旨の表示をする必要はない。

共同媒介において、借主を仲介する登録事業者は、登録事業者ではない客付業者に対して物件を紹介する際及び広告事業者に広告を依頼する際には、必ず本ガイドラインについて説明するとともに、本ガイドラインを遵守したうえで、物件の広告を行う必要があることを説明しなければならない。

また、電子書面交付による説明を取引に当たっての条件とすることはしてはならない。

3. 不動産の表示に関する公正取引規約との関係について

登録事業者であることをもって、国土交通省と関係がある事業者が取引主体となっていると誤認されるおそれのある広告の表示、国土交通省が登録事業者と共同しまたは登録事業者を後援していると誤認されるおそれのある広告の表示をすることは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 15 年 1 月 14 日公正取引委員会告示第 2 号）第 23 条第 1 項第 61 号及び 63 号に抵触するため、掲載してはならない。

したがって、下記のような表示は、不動産の表示に関する公正競争規約や本ガイドラインに違反する可能性がある。

- （１）「国土交通省電子書面交付による説明認定 安心・安全の物件」
- （２）「国土交通省との共同事業、国が認定した物件」

本ガイドラインに従わなかった場合及び法令違反と判断される場合は、「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」に基づき、登録事業者の登録が停止・抹消される可能性がある。また、本ガイドラインは社会実験の趣旨に沿うよう適宜見直しを行うことがある。

別紙

<ロゴマーク>

○カラー



・RGB の場合

Green (グリーン) 51

Blue (ブルー) 255

・CMYK の場合

C (シアン) 1

M (マゼンタ) 0.8

○モノクロ



・単色の場合

スミ 100%などのベタ

<フレーズ>

・電子書面交付による説明 登録事業者番号 000000

・電子書面交付による説明 対応物件

※さらに、以下の内容の補足説明を追記することも可能。

・国土交通省が実施する社会実験であるため、録画・録音されるとともに、事後にアンケートに回答する必要等があります。

○使用に当たっての遵守事項

・ロゴマークについて、拡大・縮小を除いた変形をさせることや違う要素を加えてはならない。

・ロゴマークとして使用できない形・色



・変形させない

(拡大縮小を除く。)



・異なる要素を加えない



・指定の色以外を使用しない。