

重要事項説明書等の電磁的方法による提供
及び I T を活用した重要事項説明
実施マニュアル

国土交通省

不動産・建設経済局 不動産業課

令和 4 年 4 月
(令和 6 年 12 月版)

目 次

1. 経緯	5
2. 概要	
2-1. 目的	6
2-2. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び I Tを活用した重要事項説明の概要	6
2-3. フロー	7
3. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び I Tを活用した 重要事項説明を実施するに当たっての要件等【詳細説明】	9
3-1. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供関係	9
(1) 電磁的方法による提供に係る承諾の取得	9
(2) 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等	12
(3) 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明	17
(4) 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明	18
(5) 電子書面が閲覧できないトラブル等が解消しない場合の電磁的方法による提供の中止	19
(6) 指定流通機構への登録を証する書面（34 条の 2 第 12 項）	19
3-2. I Tを活用した重要事項説明関係	22
(1) I Tを活用した重要事項説明に係る I T環境及び意向の確認	22
(2) 重要事項説明書の事前送付	28
(3) I Tを活用した重要事項説明実施前に I T環境が整っていることの確認	29
(4) 宅地建物取引士による I Tを活用した重要事項説明	30
(5) 機器トラブル等が解消しない場合の I Tを活用した重要事項説明の中止	33
3-3. その他	35
(1) 取引物件の内覧	35
(2) 相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認	35
4. 参考資料	36
5. 参照条文等	37

1. 経緯

平成 25 年 6 月 14 日「世界最先端 I T 国家創造宣言」（閣議決定）を受けて、同年 12 月 20 日「I T 総合戦略本部新戦略推進専門調査会規制制度改革分科会」において、『I T 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』（以下「アクションプラン」という。）が策定されました。アクションプランの中で、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「宅建業法」という。）第 35 条に基づき宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）が行う重要事項説明について、インターネット等を利用した対面以外の方法による具体的な手法や課題への対応策の検討を行うことと、契約に際して交付する書面の電磁的方法による提供の可能性の検討を行うことが対処方針として示されました。

アクションプランの提言を踏まえ、国土交通省において平成 26 年 4 月 24 日に立ち上げた、有識者や実務者からなる「I T を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を計 6 回開催し、議論・検討を行った後、平成 27 年 1 月 30 日に「最終とりまとめ」を行いました。「最終とりまとめ」では、I T を活用した重要事項説明（以下「I T 重説」という。）は社会実験という形で試行し、検討会による結果検証を踏まえ、必要に応じて要件等を見直した上で、本格運用へと進めていくことが適当とされた。また、宅建業法第 34 条の 2、第 35 条及び第 37 条に基づき交付する書面（以下「重要事項説明書等」という。）の電磁的方法による提供は、同法に基づき、書面（紙）での交付が義務付けられていることから、法令上可能とすることについて検討するべきである、とされました。

「最終とりまとめ」を受けて、平成 27 年 8 月 31 日から I T 重説に係る社会実験を開始し、結果検証のため平成 28 年 3 月 18 日に立ち上げた「I T 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」（以下「検証検討会」という。）において、議論・検討を行った後、平成 29 年 3 月 13 日に開催された検証検討会（第 3 回）で『目立ったトラブルは発生せず、I T 重説の実施に支障がない』ことが認められ、賃貸取引は同年 10 月 1 日から、売買取引は令和 3 年 1 月 25 日に開催された検証検討会（第 7 回）で同様に認められ、同年 3 月 30 日から本格運用へ移行しました。

さらに、令和元年 10 月 1 日から賃貸取引について宅建業法第 35 条及び第 37 条に基づき交付する書面を対象として電磁的方法による提供に係る社会実験を開始し、また、売買取引については検証検討会（第 7 回）の結果を踏まえ、対象に宅建業法第 34 条の 2 に基づき交付する書面を加えた上で、令和 3 年 3 月 10 日から電磁的方法による提供に係る社会実験を開始しました。

令和 3 年 5 月に成立・公布された重要事項説明書等の電磁的方法による提供（以下、「書面電子化」という。）を可能とする宅建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」（令和 3 年法律第 37 号）の施行に向けて、令和 4 年 2 月 14 日に開催された検証検討会（第 8 回）において、社会実験の結果等を踏まえ、円滑かつ適正に実施できるよう必要な要件等について、議論・検討を行い、その結果を政省令や本マニュアル等に反映した上で、同法は同年 5 月 18 日に施行され、書面電子化が法令上実施可能となりました。

2. 概要

2-1. 目的

本マニュアルは、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）及び宅建士が、書面電子化や I T 重説を実施するに当たり、遵守すべき事項・留意すべき事項を示すことにより、適正かつ円滑に実施できるよう、支援することを目的とします。

なお、「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【賃貸取引及び売買取引】」（令和 3 年 2 月 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課）及び「I T を活用した重要事項説明 実施マニュアル」（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、令和 4 年 5 月 18 日付けで廃止します。

2-2. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び

I T を活用した重要事項説明の概要

〔重要事項説明書等の電磁的方法による提供（書面電子化）とは〕

宅建業法第 34 条の 2、第 35 条及び第 37 条に基づき交付する書面について、紙に代えて、電子的に作成した書面（以下個別に又は総称して「電子書面」という。）を電子メールや Web からのダウンロード形式等を活用して電磁的方法により提供することを指します。

なお、本マニュアルは宅建業法の規制の範囲で書面電子化を実施する場合の取扱いを示すものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣行により作成される書面や押印行為等の取扱いは含みません。例えば、売買契約書について、売買契約書と宅建業法第 37 条に基づき交付する書面を兼ねて交付する場合には、本マニュアルでは宅建業法第 37 条に規定されている範囲に限って、考え方を示しているものであり、売買契約書等を電磁的方法により提供する場合の民間の取引慣行による売主や買主等の押印行為の取扱いの考え方等を示しているものではありませんので、ご注意ください。

〔I T を活用した重要事項説明（I T 重説）とは〕

テレビ会議等の I T を活用して行う重要事項説明を指します。

I T 重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。

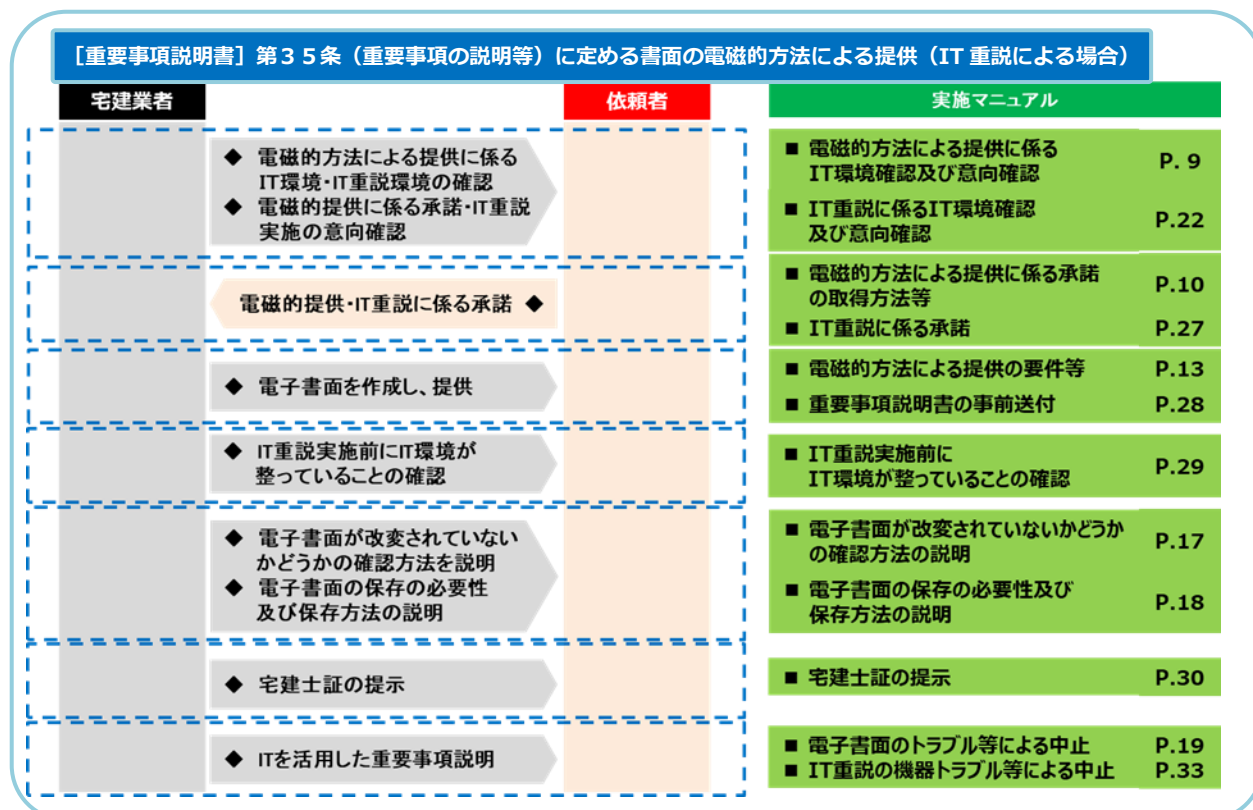
国土交通省における宅建業法の解釈及び運用の考え方を示している「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成 13 年 1 月 6 日国総動発第 3 号。以下「解釈運用通知」という。）では、I T 重説を対面による宅建業法第 35 条の重要事項説明と同様に取り扱うものとしています。

※ 書面電子化及び I T 重説に係る宅建業法関連規定は、P. 37「参照条文等」に掲載していますので、併せて参照ください。

2-3. フロー

書面電子化及びIT重説を実施する際の一般的な流れをフロー図として以降に示しています。実際に実施するに当たっては、それぞれの事項に係る詳細説明を必ず確認してください。

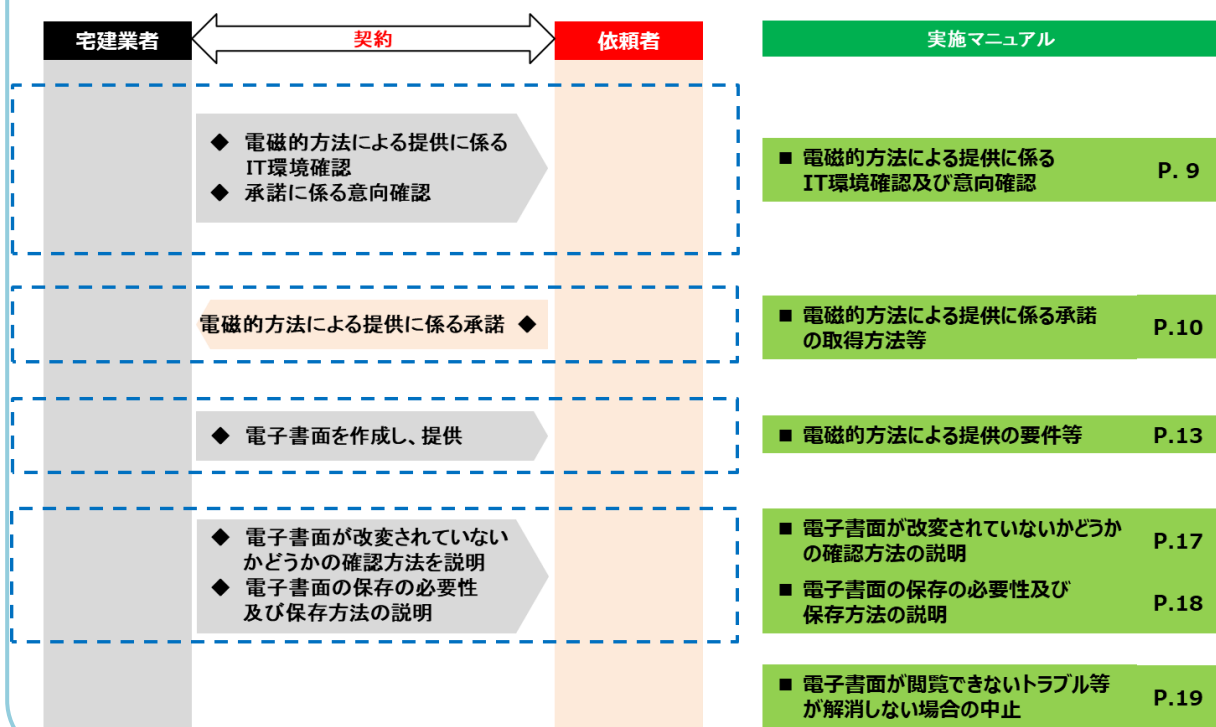
※ 第34条の3に基づき第34条の2を準用することとしている代理契約も同様



※書面電子化を実施する場合の重要事項説明は、必ずしもIT重説である必要はありません。

また、IT重説を実施する場合の重要事項説明書は、必ずしも電子書面で提供する必要はありません。

〔契約締結時書面〕第37条（書面の交付）に定める書面の電磁的方法による提供



第34条の2第12項

〔 詳細説明 〕

- 指定流通機構への登録を証する書面（第12項関係） P.19

その他

〔 詳細説明 〕

- 取引物件の内覧 P.35
- 相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認 P.35

3. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明を実施するに当たっての要件等【詳細説明】

書面電子化及びIT重説を実施するに当たって、必ず対応すべきである**遵守すべき事項**、契約当事者間でのトラブル防止の観点から可能な限り対応いただきたい**留意すべき事項**を以下に示しています。

また、そのほか参考としていただきたい情報として、FAQ（別冊）がございますので、併せて確認ください。

3-1. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供関係

(1) 電磁的方法による提供に係る承諾の取得

①【遵守】

宅建業者が利用予定のソフトウェア等に説明の相手方等が対応可能であるかの確認

宅建業法第34条の2に基づき交付する書面の交付先である依頼者、同法第35条に基づき交付する書面の交付先である説明の相手方、同法第37条に基づき交付する書面の交付先である契約の相手方等（以下、単に「説明の相手方等」という。）が利用しようとするIT環境を聞き取る必要があります。

説明の相手方等が利用しようとするIT環境の聞き取りは、宅建業者が電子書面の提供をダウンロード形式により行う場合や、提供する電子書面が改変されていないかどうかを相手方等が確認する際に、説明の相手方等のIT環境が対応可能かという観点を含め、電子書面の提供に当たって利用を予定するソフトウェア等に対応可能であるかを事前に確認する必要があります。

なお、宅建業者及び説明の相手方等が利用する端末や使用するOSを含め、ソフトウェア等に指定はありません。

②【留意】

電子書面の見やすい端末を利用することの説明の相手方等への推奨

説明の相手方等が利用する端末によっては、文字や画面自体のサイズが小さく見づらいなど、電子書面の見やすさに課題があることが考えられます。

また、後述する書面電子化の要件である、電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置（P.12 3-1（2）①ii）として、電子署名を利用している場合であって、署名パネルでの確認方法を説明の相手方等に説明する際に、説明の相手方等がスマートフォンのみで説明を受ける場合には、スマートフォンによっては、署名パネルでの確認ができない可能性があることも考えられます。

このため、なるべくパソコン等の電子書面を見やすい端末を利用するよう、説明の相手方等に推奨することが望ましいと考えられます。

③ [遵守]

説明の相手方等への電子書面の提供に係る承諾のための意向の確認の際の説明事項

書面電子化を行うためには、電子書面による提供を受けることについて説明の相手方等へ意向確認を行い、承諾を得る必要があります。

具体的には、説明の相手方等への書面電子化に係る意向確認に先だって、宅建業者は①電子書面を提供する方法（表 1）及び②電子書面のファイルへの記録の方式（ソフトウェアの形式（Excel や PDF 等）やバージョン等をいう。以下同じ。）を説明の相手方等へ示す必要があります。

表 1 重要事項説明書等の電子書面を提供する方法

- | | |
|-----|--------------------------------|
| i | 電子書面を電子メール等により提供 |
| ii | 電子書面を Web ページからのダウンロード形式により提供 |
| iii | 電子書面を記録した CD-ROM や USB メモリ等の交付 |

〔関係条文〕

- ・ 34 条の 2 書面（施行令第 2 条の 6 第 1 項及び第 2 項、施行規則第 15 条の 16）
- ・ 35 条書面（施行令第 3 条の 3、施行規則第 16 条の 4 の 11）
- ・ 37 条書面（施行令第 3 条の 4、施行規則第 16 条の 4 の 15）

④ [留意]

説明の相手方等に対する承諾後に意向変更できる旨の説明

書面電子化に係る意向確認（P. 10 3-1（1）③）を行う際には、説明の相手方等に対し、承諾後でも電子書面による提供を拒否する旨を申出ることが可能であること、ただし、その際は書面又は電子メール等（書面電子化を承諾した説明の相手方等からの拒否する旨の申出の取得方法（P. 11 3-1（1）⑥））で申出の必要があることを伝えるべきだと考えられます。

⑤ [遵守]

説明の相手方等からの承諾する旨の取得方法

電子書面による提供を受けることについての説明の相手方等からの承諾（重要事項説明書等の電磁的方法による提供を受けることについて拒否した説明の相手方等から、改めて承諾する旨の申出があった場合を含む。）は、表 2 におけるいずれかの方法により取得する必要があります。

なお、承諾を得る場合には、承諾の有無をめぐる事後のトラブルを防止する観点から、承諾する旨を記録した書面（紙）又は書面（紙）に出力可能なファイル形式で取

得する必要があります。

表 2 説明の相手方等から承諾を得る方法

- | | |
|-----|---|
| i | 承諾する旨を記載した書面（紙）を受領 |
| ii | 承諾する旨を電子メール等で受信 |
| iii | Web ページ上で、電子書面を提供する方法（表 1 におけるいずれかの方法）及び電子書面のファイルへの記録の方式を示し、Web ページ上で承諾する旨を取得 |
| iv | 承諾する旨を記録した CD-ROM や USB メモリ等の受領 |

また、説明の相手方等から電磁的方法による提供を受けることについて承諾を取得した後、電磁的方法による提供に係る意向確認（P. 10 3-1（1）③）の際に説明の相手方等へ示した重要事項説明書等の電子書面を提供する方法（表 1 におけるいずれかの方法）及び重要事項説明書等の電子書面のファイルへの記録の方式に変更が生じた場合には、変更後の内容で、改めて説明の相手方等へ電磁的方法による提供に係る承諾を取得する必要があります。

〔関係条文〕

- ・ 34 条の 2 書面（施行令第 2 条の 6 第 1 項及び第 2 項、施行規則第 15 条の 16）
- ・ 35 条書面（施行令第 3 条の 3、施行規則第 16 条の 4 の 11）
- ・ 37 条書面（施行令第 3 条の 4、施行規則第 16 条の 4 の 15）

⑥【遵守】

書面電子化を承諾した説明の相手方等が、その後電子書面による提供を拒否する場合、その旨の取得方法

書面電子化について一度は承諾した説明の相手方等の意向が変わるなどして書面電子化を拒否する旨を申出の場合、宅建業者は、表 3 におけるいずれかの方法により、説明の相手方等から拒否する旨の申出を取得する必要があります。

なお、拒否する旨の申出を取得する場合には、拒否する旨を記録した書面（紙）、又は書面（紙）に出力することができるファイル形式である必要があります。

表 3 書面電子化を承諾した説明の相手方等から拒否する旨を取得する方法

- | | |
|-----|--|
| i | 拒否する旨を記載した書面（紙）を受領 |
| ii | 拒否する旨を電子メール等で受信 |
| iii | 宅建業者から Web ページ上で示された電子書面を提供する方法（表 1 におけるいずれかの方法）及び電子書面のファイルへの記録の方式に対して、Web ページ上で拒否する旨を取得 |
| iv | 拒否する旨を記録した CD-ROM や USB メモリ等の受領 |

説明の相手方等が電磁的方法による提供を受けることについて拒否する場合は、電磁的方法による提供をしてはいけません。

〔 関係条文 〕

- ・ 34 条の 2 書面（施行令第 2 条の 6 第 2 項、施行規則第 15 条の 16）
- ・ 35 条書面（施行令第 3 条の 3 第 2 項及び第 3 項、施行規則第 16 条の 4 の 11）
- ・ 37 条書面（施行令第 3 条の 4 第 2 項及び第 3 項、施行規則第 16 条の 4 の 15）

（２） 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等 ¹

① 【遵守】

書面電子化の要件

提供する電子書面は、以下の要件を満たす必要があります。

- i 説明の相手方等が出力することにより書面（紙）を作成できるものであること。
- ii 電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置（以下、「改変防止措置」）を講じていること。

なお、35 条書面の交付含め電子書面で提供する場合については、提供する時点で改変防止措置（上記 ii）を含む全ての要件を満たす必要があることに留意してください。

〔 関係条文 〕

- ・ 34 条の 2 書面（施行規則第 15 条の 14 第 2 項第 1 号及び第 2 号）
- ・ 35 条書面（施行規則第 16 条の 4 の 8 第 2 項第 1 号及び第 2 号）
- ・ 37 条書面（施行規則第 16 条の 4 の 12 第 2 項第 1 号及び第 2 号）

② 【遵守】

電子書面の提供に係る宅建士の明示

〔 35 条書面及び 37 条書面 〕

電子書面の提供を行う宅建士を明示するため、作成した電子書面には、当該宅建士の記名が必要となります。

〔 関係条文 〕

- ・ 35 条書面（施行規則第 16 条の 4 の 8 第 2 項第 4 号）
- ・ 37 条書面（施行規則第 16 条の 4 の 12 第 2 項第 4 号）

¹ 重要事項説明書に記載すべき内容を「別紙参照」などとして別の添付書類上に記載している場合、当該添付書類も重要事項説明書の一部として本体と同様の要件を満たす必要があります。

③【遵守】

電子書面の作成方法

電子書面を作成するに当たって、ファイルへの記録の方式に指定はありませんが、作成した電子書面を他のファイル形式に変換する際などに、使用していた文字や表が、文字化け、文字欠けが生じていないことや解像度の関係で表がぼやけてしまっていないかなどを確認する必要があります。

④【留意】

電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置（改変防止措置）の例

書面電子化の要件（P. 12 3-1（2）①ii）のうち、iiの「電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置（改変防止措置）」とは、電子書面の提供先である説明の相手方等において、提供を受けた電子書面に記載されている事項が、提供を受けた時点と、将来のある時点で、同一の内容であることを確認することができる措置を指します。

なお、改変防止措置としては、電子署名²やタイムスタンプ³が想定されます。

電子署名を利用した場合は、署名パネルなどの表示内容から電子書面の改変有無を確認することができます。なお、電子署名を用いた場合のイメージを図1、署名パネルでの確認方法のイメージを図2で示しますが、電子署名を講じたものであることや電子署名により電子書面の改変有無を確認する方法は、利用するサービス（ソフトウェア）により異なりますので、具体的な確認方法に疑義が生じる場合は、利用するサービスを提供している事業者を確認するようにしてください。

また、電子署名で用いられる電子証明書及びタイムスタンプには有効期間があることから、電子署名やタイムスタンプを利用する場合には、有効期間を説明の相手方等へ説明した上で、有効期間後の取扱いについて事前に説明の相手方等と協議しておくことが望ましいと考えられます。電子署名やタイムスタンプの有効期間の延長その他の方法で、継続して電子署名やタイムスタンプによって証明される内容の担保を行う場合で、具体的な方法に疑義がある場合には、利用するサービスを提供して

² 「電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）」第2条第1項において、「電子署名」とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するものをいうと定義されています。

① 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。

② 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。

³ 「時刻認証業務の認定に関する規程（令和3年4月1日 総務省告示第146号）」第2条第1項において、「タイムスタンプ」とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）に記録された情報（以下「電子データ」という。）に付与される時刻情報等の総体であって、次の要件のいずれにも該当するものをいうと定義されています。

① 当該電子データがある時刻に存在していたことを示すためのものであること。

② 当該電子データについて改変が行われていないかどうか確認することができるものであること。

いる事業者へ確認するようにしてください。

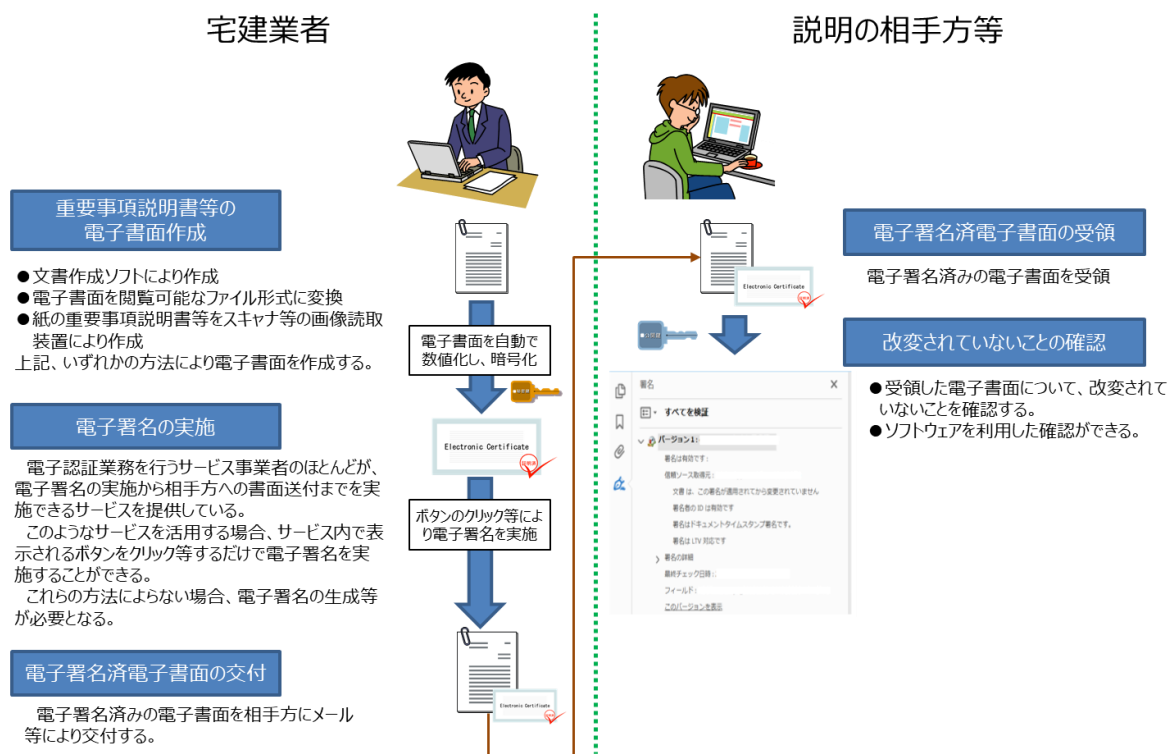


図1 電子署名を用いた電子書面の提供イメージ

宅建業者から送付された電子署名済電子書面が改変されていないかどうかや、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。

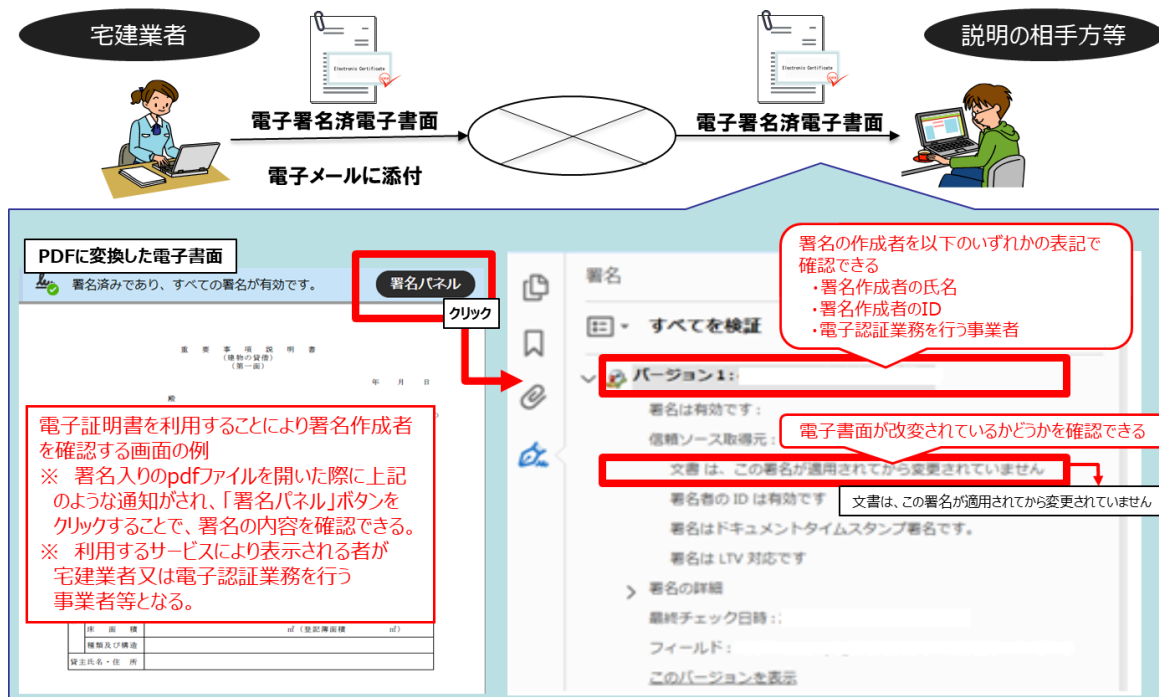


図2 署名パネルによる確認方法のイメージ

⑤【留意】

重要事項説明書等の内容を理解してもらうための工夫

〔 34 条の 2 書面、35 条書面及び 37 条書面 共通 〕

作成する電子書面は、マークや資料番号、ページを付したり、マーカーなどで強調したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示すなどの工夫を行うことが望ましいと考えられます。

なお、説明の相手方等が電子書面の閲覧にスマートフォンのみを利用する場合には、パソコン等の画面の大きな端末との表示上の違いに留意し、例えば、電子書面の設定上のサイズを A3 から A4 サイズに変更することで閲覧がしやすくなると考えられます。

〔 35 条書面 〕

説明の相手方が不動産取引に不慣れな場合があることから、重要事項説明の全体像を把握しやすくするため、重要事項説明書の目次や全体像を示す資料をあらかじめ説明の相手方に提供することにより、理解を深めていただくことが望ましいと考えられます。

⑥【遵守】

電子書面の提供方法

説明の相手方等から書面電子化についての承諾を得る（P.10 3-1（1）⑤）際に説明の相手方等へ示した電子書面を提供する方法及び電子書面のファイルへの記録の方式により、提供を行います。

（再掲）表 1 電子書面を提供する方法

- | | |
|-----|-------------------------|
| i | 電子メール等により提供 |
| ii | Web ページからのダウンロード形式により提供 |
| iii | CD-ROM や USB メモリ等の交付 |

なお、電子書面を提供した際には、説明の相手方等に対し、提供した旨の通知が必要となります。当該通知の方法に指定はありませんが、例を表 4 に示します。

表 4 電子書面を提供した旨の通知

電子書面を提供する方法	提供した旨の通知方法（例）
電子メール等により提供	電子メール等を送信後、電話で電子メール等を送信した旨を伝える ※ 電子メールの開封確認機能等により、既に説明の相手方等が開封していたことを確認した場合には、通知は不要
Web ページからのダウンロード形式により提供	Web ページからのダウンロードが可能となった時に、電話や電子メール等でダウンロードが可能である旨を掲載 URL とともに伝える、又は、Web ページからのダウンロードを可能とする対応等を行った後に、電話や電子メール等でダウンロードが可能となる予定日時を掲載予定 URL とともに伝える ※ 既に説明の相手方等が Web ページを閲覧していたことを確認した場合には、通知は不要
電子書面を記録した CD-ROM や USB メモリ等の交付	電子書面を記録した CD-ROM や USB メモリ等を発送後、電話や電子メール等で発送した旨を伝える ※ 対面して手交する場合には、通知は不要

説明の相手方等へ電子書面を提供した旨を通知した後、電子書面が説明の相手方等に到達していること、提供した電子書面が閲覧可能であることと併せて文字化け、文字欠けなどが生じていないことの確認について、説明の相手方等へ依頼する必要があります。

〔 関係条文 〕

（ダウンロード形式の場合の通知）

- ・ 34 条の 2 書面（施行規則第 15 条の 14 第 2 項第 3 号）
- ・ 35 条書面（施行規則第 16 条の 4 の 8 第 2 項第 3 号）
- ・ 37 条書面（施行規則第 16 条の 4 の 12 第 2 項第 3 号）

（3） 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明

① 【遵守】

電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明

提供する電子書面について、改変有無をどのような方法で確認することができるのか、また、当該方法が提供時点から将来のある時点においての改変有無を確認するために必要な方法であることを含めて、説明の相手方等に対して説明を行い、確実に理解いただく必要があります。

また、提供する電子書面について、改変有無をどのような方法で確認することができるのかなどを説明の相手方等に対して説明後、電子書面の提供を行った時点において、宅建業者が提供を行った電子書面と、説明の相手方等に到達した電子書面に記載されている事項が、同一のものであることについて、説明の相手方等において実際に電子書面の改変有無を確認いただくよう依頼する必要があります。

なお、どのような改変防止措置を施したかによって、改変有無の確認方法は異なります（P.13 3-1(2)④）ので、説明の相手方等に説明が行えるよう、事前に必要な準備を行うようにしてください。

② 【留意】

説明の相手方等への説明方法（対面・非対面）

説明の相手方等への電子書面の改変有無の確認方法の説明については、対面で行うのか、非対面で行うのか、特に制約はないため、説明の相手方等との協議により決めるようにしてください。

③ 【留意】

説明の相手方等が利用する端末等に応じた説明

説明の相手方等が電子書面を用いた取引に不慣れな場合があるため、基本的な操作方法を説明するとともに、特に電子書面の改変有無を確認する際、どこをどうやって確認すればよいのかなど、丁寧に説明することが望ましいと考えられます。

なお、電子書面の改変防止措置として、電子署名を利用している場合であって、署名パネルでの確認方法を説明の相手方等に説明する際に、説明の相手方等がスマートフォンのみで説明を受ける場合には、スマートフォンによっては、署名パネルでの確認ができない可能性があること等から、パソコン等での確認方法を画面共有により説明するなどした上で、なるべくパソコン等に電子書面を保存することについて、説明の相手方等に推奨すべきと考えられます。

（４） 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明

① 【留意】

電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明

電子書面の保存は重要であるため、電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すべきだと考えられます。

保存方法についての制約はありませんが、どのような方法により保存することができるのかなどを説明し、必要に応じて、電子書面のバックアップを取っておくことや書面（紙）に出力したものと併せて保存することを説明の相手方等へ推奨することにより、トラブルの回避につながると考えられます。

② 【留意】

説明の相手方等への説明方法（対面・非対面）

説明の相手方等への電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明を行う場合には、対面で行うのか、非対面で行うのか、特に制約はないため、説明の相手方等との協議により決めるようにしてください。

（５） 電子書面が閲覧できないトラブル等が解消しない場合の電磁的方法による提供の中止

① 【遵守】

書面電子化の中止

電子書面の提供の実施過程で、説明の相手方等の書面電子化に係る意向の変更に より改めて拒否する旨の申出があった場合（P. 11 3－1（1）⑥）や電子書面が閲覧 できないトラブル等が生じ、当該トラブル等が解消しない場合には、書面電子化を中 止する必要があります。

② 【留意】

書面電子化の中止後の対応

書面電子化を中止した後、中止の事由が取引自体の継続を拒否するものであった 場合を除き、書面（紙）により交付する方法に切り替えて、対応を行うことが可能で す。

なお、書面（紙）により交付する方法に切り替える場合には、通常の方法と変わ りませんので、34 条の 2 書面は宅建業者の記名押印、35 条書面及び 37 条書面は宅 建士の記名を行うことを失念しないよう留意してください。

（６） 指定流通機構への登録を証する書面（34 条の 2 第 12 項）

① 【遵守】

依頼者への書面電子化に係る承諾のための意向の確認の際の説明事項

宅建業者が専任媒介契約の目的物である宅地又は建物の情報を指定流通機構（以 下「レインズ」という。）へ登録した後、レインズが発行する登録を証する書面（以 下「登録証」という。）について電子書面での提供を行うためには、登録証の書面電 子化について媒介の依頼者（以下「依頼者」という。）へ意向確認を行い、承諾を得 る必要があります。

具体的には、依頼者への書面電子化に係る意向確認に先だって、宅建業者は電子書 面を提供する方法（表 5）及び電子書面のファイルへの記録の方式を依頼者へ示す必 要があります。

表 5 登録証の電子書面を提供する方法

- i 電子メール等により提供
- ii Web ページからのダウンロード形式により提供
- iii 記録した CD-ROM や USB メモリ等の交付

〔 関係条文 〕

・ 施行令第 2 条の 6 第 3 項

②【留意】

承諾後に意向変更できる旨の依頼者に対する説明

登録証の書面電子化に係る意向確認（P. 19 3－1（6）①）を行う際には、依頼者に対し、承諾後でも拒否する旨を申出ることが可能であること、ただし、その際は書面又は電子メール等（書面電子化を承諾した依頼者からの拒否する旨の申出の取得方法（P. 21 3－1（6）④））で申出の必要があることを伝えるべきだと考えられます。

③【遵守】

依頼者からの承諾する旨の取得方法

登録証の書面電子化についての依頼者からの承諾（登録証の書面電子化を拒否した依頼者から、意向が変わるなどして改めて承諾する旨の申出があった場合を含む。）は、表 6 におけるいずれかの方法により取得する必要があります。

なお、承諾の有無をめぐる事後のトラブルを防止する観点から、承諾する旨を記録した書面（紙）、又は電子書面を書面（紙）に出力可能なファイル形式で取得する必要があります。

表 6 依頼者から承諾を得る方法

- i 承諾する旨を記載した書面（紙）を受領
- ii 承諾する旨を電子メール等で受信
- iii Web ページ上で、電子書面を提供する方法（表 5 におけるいずれかの方法）及び電子書面のファイルへの記録の方式を示し、Web ページ上で承諾する旨を取得
- iv 承諾する旨を記録した CD-ROM や USB メモリ等の受領

また、依頼者から書面電子化について承諾する旨を取得した後、意向確認（P. 19 3－1（6）①）の際に依頼者へ示した電子書面を提供する方法（表 5 におけるいずれかの方法）及び電子書面のファイルへの記録の方式に変更が生じた場合には、変更後の内容で、改めて依頼者へ書面電子化に係る承諾を取得する必要があります。

〔 関係条文 〕

④【遵守】

書面電子化を承諾した依頼者からの拒否する旨の申出の取得方法

登録証の書面電子化について承諾した依頼者が書面電子化を拒否する旨を申出する場合、宅建業者は、表 7 におけるいずれかの方法により、依頼者から拒否する旨の申出を取得する必要があります。

なお、拒否する旨の申出を取得する場合には、拒否する旨を記録した書面（紙）、又は電子書面を書面（紙）に出力することができる必要があります。

表 7 電磁的方法による提供を承諾した依頼者から拒否する旨を取得する方法

i	拒否する旨を記載した書面（紙）を受領
ii	拒否する旨を電子メール等で受信
iii	宅建業者から Web ページ上で示された電子書面を提供する方法（表 5 におけるいずれかの方法）及び電子書面のファイルへの記録の方式に対して、Web ページ上で拒否する旨を取得
iv	拒否する旨を記録した CD-ROM や USB メモリ等の受領

依頼者が登録証の電磁的方法による提供を受けることについて拒否する場合には、登録証の電磁的方法による提供をしてはいけません。

〔 関係条文 〕

3-2. ITを活用した重要事項説明関係

(1) ITを活用した重要事項説明に係るIT環境及び意向の確認

① [遵守]

IT重説の実施に当たって求められるIT環境

解釈運用通知では、IT重説の実施について、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができる」とともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」を規定しています。

そのため、IT重説の実施に当たっては、これらの要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。

具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていませんが、IT重説で求められるやり取りが十分可能なものを用意することが必要です。

そのため、解釈運用通知や、以下に示す内容等を踏まえた機器の選択を行うことになります。

IT重説で必要とされるIT環境

IT重説で必要とされるIT環境については、解釈運用通知で一定の機能を有していることが求められています。ここではその具体的な考え方について紹介します。

I 機器について

IT重説で用いられるテレビ会議等については、事業所等に設置されたテレビ会議システム、パソコン、タブレット端末を利用したテレビ会議等、様々な方法によることが想定されます。解釈運用通知で求められる機能を満たすため、IT重説に使用する機器は少なくとも以下の点に留意する必要があります。

i 端末

IT重説を実施する端末(パソコン、タブレット端末、スマートフォン等)や使用するOSの種類については、特定のものである必要はありません。自社がすでに利用しているものでも可能です。

なお、テレビ会議システムが利用できる環境であれば、例えば、テレビに必要な装置を付けて利用することも可能です⁴。

また、IT重説では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ります。この観点から、OSについてもその提供事業者(ベンダー)が、セキュリティのサポートを行っているものを利用することが求められます。

⁴ 例えば、パソコンやタブレット端末、スマートフォンのほか、STB(Set Top Box:CATV、衛星放送や特定のサービス利用のために回線とテレビの間に設置する装置)を設置したテレビ等によるものが想定されます。

ii 画面

I T重説において使用するディスプレイ等の画面については、大きさや機能、解像度等について一定の性能が必要となります。

説明の相手方の画面について、宅建士証を確認できることが必要です。宅建士証に記載されている文字が確認できる程度の大きさや、拡大機能、解像度等が必要です。

次に、画面上で見取り図等の図面を提示して説明することが必要な場合には、説明の相手方の画面で、これらの資料を視認できるだけのディスプレイの大きさや解像度が求められます。逆に言えば、説明の相手方が画面の小さいスマートフォン等を利用している場合には、説明の相手方の画面に図面を表示して説明することは馴染まないといえます（この場合、図面を事前送付する等の対応が考えられます。）。

宅建士側の画面については、宅建士自身がI T重説の最中に、自らがどのように説明の相手方側に映っているか確認できるよう、ワイプ画面で宅建士の映像も表示されることが有効です^(図3)。そのため、ワイプ画面の映像が視認できる程度の解像度があることが望ましいと考えられます。



図3 ワイプ画面を表示した宅建士側の画面イメージ

〔重要事項説明書等を電子書面で提供する場合〕

書面電子化により、電子書面でI T重説を実施する場合、説明の相手方の画面において、電子書面と説明中の宅建士の画像が同時に閲覧可能であることが必要となります。

なお、説明の相手方が利用する端末やソフトウェアにより、電子書面と説明中の宅建士の画像を同一画面に表示させることが困難な場合には、あらかじめ、以下のいずれかのような対応を説明の相手方へ依頼する必要があります。

- 電子書面を表示させる端末と、I T重説に用いる端末の2台を用意すること。
- 電子書面を出力して、書面（紙）を用意すること。

また、電子書面を閲覧する端末については、電子書面の見やすい端末を利用するよう、説明の相手方に推奨（P.9 3-1（1）②）することが望ましいと考えられます。

iii カメラ

I T重説に際してカメラが重要となるのは、宅建士側で宅建士証や説明に要する図面等を表示するためです。したがって、特に宅建士側のカメラについては、十分な性能（解像度等）を有する必要があります。

解釈運用通知では、説明の相手方が宅建士証の画像を視認し、宅建士本人であることの確認を求めています。例えば、図4、図5は、宅建士証の画像を異なるカメラで写したものです。カメラの性能によっては、宅建士証の氏名等が十分視認できないこともあります。

したがって、I T重説の実施に先立ち、宅建士証の画像が説明の相手方で十分視認できる程度に鮮明に映っているか、確認することが必要です。



図4 宅建士証の記載内容の認識が難しい画像の例

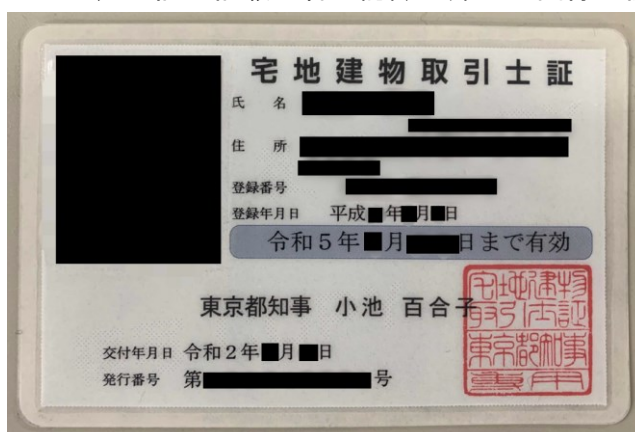


図5 宅建士証の記載内容が認識できる画像の例

重要事項説明において図表等の提示を行う必要がある場合には、説明に必要な図表等の提示を行えるだけの視野角を有する必要があるとあり、どのように説明の相手方の画面に映し出されているのかを確認することが求められます。

iv マイク

I T重説において使用するマイクについては、宅建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ります。

スマートフォンやタブレット端末に内蔵されているマイクを用いる場合には、マイク自体には問題はないと考えられます。ただし、日頃、タブレット端末を通話に使っていない場合には、マイクの設定がされていないため、音声が出ないというケースがありますので注意してください。

また、外部接続のマイクについては、きちんと接続されて音声の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す。

v 音響機器

I T重説において使用する音響機器については、スピーカーやマイクとヘッドホンが一体化しているヘッドセット等の利用も想定されます。端末に内蔵・付属しているものや市販されているもので通常は問題ありませんが、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ります。

II インターネット回線について

I T重説において使用するインターネット回線については、高速大容量通信が可能な回線が想定されますが、これらのインターネット回線の品質等については表 8 の要件を満たす必要があります。

通常、インターネットサービス事業者が提供する回線は、インターネットを利用したテレビ会議に対応できる通信速度・通信容量を満たしています。I T重説に際しては、利用している回線がそのまま利用できるか、回線の状況を確認することが重要です。

また、移動体通信を利用する場合には、地域、ロケーション、雑踏等の状況によって回線の速度が維持できない場合もあるため、留意する必要があります。

表 8 I T重説において用いるインターネット回線の条件

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 宅建士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）。・ 解釈運用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。 |
|---|

Ⅲ ソフトウェア等について

I T重説を実施する場合に、テレビ会議等の機能を持つソフトウェアやサービスを利用することが必要となります。

テレビ会議等のサービスは、大きく3つのパターンが挙げられます^(表9)。

インスタントメッセージ型とは、個人が利用するインスタントメッセージ⁵（メッセージングアプリ）にビデオ動画機能が付加されて、これを利用するタイプです。宅建士及び説明の相手方の双方が当該サービス利用のためのアカウントを取得する必要があります。

テレビ会議サービス型とは、いわゆるクラウドサービスとして提供されるサービスを宅建業者が契約し、これを利用してI T重説を行うものです。説明の相手方は、アカウントの取得は不要です。

テレビ電話サービス型とは、キャリア等が提供するテレビ電話サービスを利用するものです。最も簡単に利用できる反面、機能も最も限定されます。

表9 I T重説で利用されるテレビ会議等のサービス

種類	サービスの概要
インスタントメッセージ（メッセージングアプリ）型	インスタントメッセージの一環として、動画通信サービスが含まれているもの。利用者自身がアカウント等を取得し、設定等を行う必要がある。 例：LINE
テレビ会議サービス型	テレビ会議の機能をブラウザ上等で提供するもの。利用者は必ずしもアカウントの取得は必要ではなく、テレビ会議サービスと契約する事業者等からの招待で利用する。サービスや利用環境により、利用者双方が設定を行う必要がある。 例：Zoom、Microsoft Teams、各不動産ポータルサイト提供サービス
テレビ電話サービス型	電話の機能として、ビデオ通話サービスを提供するもの。利用者側で行う設定はほとんどない。同じキャリアやサービスを利用する必要がある。 例：各キャリア提供テレビ電話サービス、FaceTime

いずれのサービスを利用する場合でも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ります。

また、録画・録音をしようとする場合には、併せてこれらのサービスが録画・録音対応しているのかについても確認する必要があります。

⁵ インターネットに接続した者同士で、チャットやファイルのやりとりができるソフトウェア。同じソフトを利用している相手方がインターネットに接続しているかどうか分かり、リアルタイムにメッセージを送ることができます。

②【留意】

説明の相手方の I T 環境の事前確認

説明の相手方から、重要事項説明を I T 重説で実施することについての希望があった場合に、説明の相手方における I T 環境が、前述の I T 重説の実施に当たって求められる I T 環境 (P.22 3-2 (1)①) に示す内容を満たすものであるかを、事前に確認すべきだと考えられます。

説明の相手方に対する I T 環境の事前の確認項目等を表 10 に示します。

利用するソフトウェアによっては、O S やブラウザの種類やバージョンに適合していない場合があるため、事前にこのような内容を確認すべきだと考えられます。

表 10 説明の相手方の I T 環境についての確認項目・内容

確認項目	確認内容
説明の相手方の I T 環境が、宅建士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応可能であること。	説明の相手方が、前述の I T 重説で必要とされる I T 環境 (P.22 3-2 (1) ①) で示す要件を満たす機器等を利用すること。
宅建士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等の利用に必要なアカウント等 ⁶ を説明の相手方が有していること (宅建士が利用者のアカウントを用意する場合には、確認不要)。	I T 重説で使用するテレビ会議等のソフトウェア等によっては、アカウント等の取得が必要となる場合もあるため、宅建士は、説明の相手方のアカウント等の有無について確認する。
説明の相手方が、前述の I T 重説で必要とされる I T 環境 (P.22 3-2 (1) ①) で示す要件を満たす機器等を利用すること。	説明の相手方が利用する端末が、前述の I T 重説で必要とされる I T 環境 (P.22 3-2 (1) ①) で示す要件を満たすことを、宅建士は確認する。

③【遵守】

説明の相手方への意向の確認

I T 重説を実施するためには、I T 重説を実施することについて、説明の相手方へ意向確認を行い、承諾を得る必要があります。

④【留意】

説明の相手方への意向の確認方法

説明の相手方への意向の確認手法については、特に制約はありませんが、トラブル

⁶ 例えば、Zoom や LINE のビデオ通話サービス等を利用する場合が該当します。

防止の観点から書面（紙）又は電子メール等の記録として残る方法で行うことが望ましいと考えられます。

なお、説明の相手方に対して、事前に重要事項説明に要する時間や進め方等を通知することにより、説明の相手方が I T 重説を選択する際の判断材料となり、トラブルの防止に資すると考えられます。

併せて、I T 重説の実施に際して留意すべき点等を、事前に説明の相手方に対して伝えることにより、事後のトラブルの抑制に寄与することが期待されます。

（２）重要事項説明書の事前送付

①【留意】

重要事項説明書（35 条書面）の内容を理解してもらうための工夫

説明に用いる資料に資料番号を付けるなど、参照しやすいようにすることで、スムーズな I T 重説を実施することができます。

作成する重要事項説明書は、マークや資料番号、ページを付したり、付箋やマーカーなどで強調したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示すなどの工夫を行うことが望ましいと考えられます。

なお、説明の相手方が不動産取引に不慣れな場合があることから、重要事項説明の全体像を把握しやすくするため、重要事項説明書の目次や全体像を示す資料をあらかじめ説明の相手方に交付することにより理解を深めていただくことができると考えられます。

〔 電子書面により提供する場合 〕

電子書面により提供する場合には、重要事項説明書の内容を理解してもらうための工夫（P.16 3－1（2）⑤）を併せて参照ください。

その他、書面電子化を実施する場合に必要な方法等は、書面電子化関係の【詳細説明】（P.9 以降）を参照ください。

②【遵守】

説明の相手方への重要事項説明書（35 条書面）の事前交付

I T 重説は、説明の相手方の手元に重要事項説明書及び添付書類がある状態で実施する必要があります。

そのため、重要事項説明の実施に先立ち、宅建士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、説明の相手方に送付している必要があります。

〔 電子書面により提供する場合 〕

電子書面により提供する場合には、I T 重説の実施に先立ち、書面電子化の要件

(P.12 3-1(2)①)を満たす電子書面を、説明の相手方に提供する必要があります。

その他、書面電子化を実施する場合に必要な方法等は、書面電子化関係の【詳細説明】(P.9以降)を参照ください。

③ 【留意】

事前に重要事項説明書(35条書面)を読んでおくことの説明の相手方への推奨・交付から一定期間後のIT重説の実施

重要事項説明の内容を説明の相手方が十分理解できるようにするため、説明の相手方に事前に重要事項説明書を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書の交付から一定期間の後に、IT重説を実施することが望ましいと考えられます。

(3) ITを活用した重要事項説明実施前にIT環境が整っていることの確認

① 【遵守】

IT重説実施前に説明の相手方のIT環境が整っていることの確認

IT重説の開始前に、説明の相手方が重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること及びIT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認する必要があります。

宅建士は、IT重説を行うに際して、

- ・相手方の映像や音声を宅建士側の端末で確認できること
- ・宅建士側の映像や音声を説明の相手方の端末で確認できること
- ・説明の相手方に事前に送付している重要事項説明書及び添付書類が、説明の相手方の手元にあること

等の確認を行う必要があります。

なお、端末の表示状況に関して確認すべき具体的な事項を表11に示します。

表11 端末における表示等に関して説明の相手方に確認する内容

表示内容	確認する内容
宅建士が、説明の相手方に確認すべき内容	・宅建士側の映像が明瞭に視認できること (例：宅建士の表情が判別できる等) ・宅建士側の映像が動画として視認できること (例：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) ・宅建士側の音声が明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例：宅建士の発する音声の意味が判別できる等)
宅建士が、自らのIT環境	・説明の相手方側の映像が明瞭に視認できること (例：説明の相手方の表情が判別できる等)

について確認すべき内容	・説明の相手方側の映像が、動画として視認できること (例：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) ・説明の相手方側の音声は明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例：説明の相手方の発する音声の意味が判別できる等)
-------------	---

双方の端末が接続していることを確認するためには、あらかじめ、接続の時間を事前に協議して決めておくほか、映像の視認又は音声の聞き取りができない状況が生じた場合の連絡手段として、電話やインスタントメッセージ（P. 26 3-2 (1) ①Ⅲ）等、IT重説に用いるソフトウェア以外での連絡手段も確保しておくことが重要です。

(4) 宅地建物取引士によるITを活用した重要事項説明

①【遵守】

宅建士証の提示

宅建士は説明の相手方が宅建士証を視認できたことを確認する必要があります。

これは、宅建士ではない者が重要事項説明をすること、あるいは宅建士の名義貸しをすることを防止する観点で必要なものです。

宅建士は宅建士証を表示させた後、説明の相手方側に表示されている宅建士証の氏名を読み上げてもらうこと等により、説明の相手方が視認できていることを確認します。

宅建士は説明の相手方に対して、自身の宅建士証をカメラにかざし、その内容を説明の相手方側の画面上で確認してもらうことになります。

そのため、説明の相手方は、少なくとも画面に表示される宅建士証に記載されている宅建士の氏名等の文字を読むことができるほか、宅建士の画面上の顔と宅建士証の写真の顔と比べて同一人物であることが確認できる必要があります。

宅建士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅建士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えありません。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅建士証を破損しないよう注意してください。

表 12 宅建士証についての確認内容

説明の相手方に確認してもらう内容	宅建士がすべき対応（例）
テレビ会議等で表示されている宅建士証の顔写真と、説明をする宅建士の顔が同じであること	確認したことを声に出して答えるよう、説明の相手方に依頼する

宅建士証に記載されている宅建士の氏名等	宅建士証に記載されている宅建士の氏名等を読み上げるよう説明の相手方に依頼し、説明の相手方が読み上げた内容が正しいか確認する
宅建士証の提示を受けたこと	宅建士証の提示を受けたことを声に出して答えるよう、説明の相手方に依頼する

なお、宅建士証の確認の具体的な流れを図6に示します。

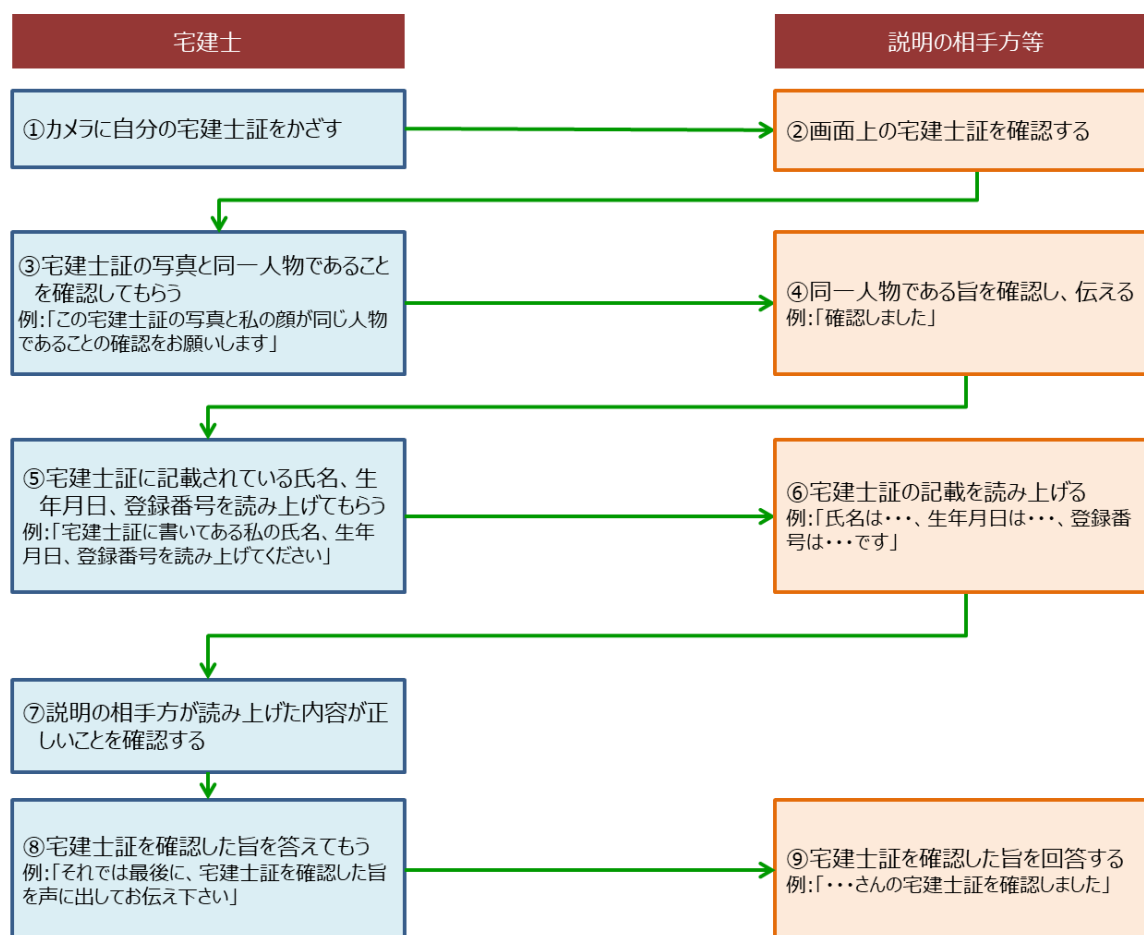


図6 宅建士証の提示から確認の流れ

②【留意】

内容を理解してもらうための工夫

重要事項説明書（35 条書面）の確認すべき箇所をわかりやすいように示す（P. 28 3－2（2）①）ことに加え、実際に説明を行う際には、宅建士が説明している箇所を画面上でも確認できるよう、画面共有機能を用いることが望ましいと考えられます。

③ [留意]

録画・録音への対応

I T重説の実施状況について、録画・録音により記録を残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられます。

他方、重要事項説明には、宅建士や説明の相手方の個人情報のほか、売主や貸主等の個人情報が含まれている場合があります。

また、I T重説の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定されます。

そのため、以下のような対応で録画・録音を行うことが適切であると考えられます。

- ・ I T重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、利用目的を可能な限り明らかにして、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。
- ・ 重要事項説明の実施途中で、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、適宜、録画・録音を中断する旨を説明の相手方にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- ・ 宅建業者が録画・録音により記録を残す場合、説明の相手方の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、宅建業者が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に則った管理が必要となり、I T重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

〔録画・録音記録を保存する場合の情報管理等〕

I T重説の実施によって得た情報の中には説明の相手方等の個人情報が含まれるため、適切に管理する必要があります。

なお、個人情報の取扱いは、

- ・ 個人情報保護法
- ・ 個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）

等に基づく必要があります。

特に、録画・録音記録を保存した場合、当該録画・録音記録は、個人データ^{7,8}に当たる可能性があることから、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」の別添「講ずべき安全管理措置の内容」を踏まえた管理をする必要があ

⁷ 個人情報保護法第2条第4項による個人情報データベース等を構成する個人情報を指します。

⁸ 録画・録音記録が、個人情報保護法第2条第7項による保有個人データに当たる場合には、同法第28条に基づき、本人（個人情報によって識別される特定の個人）からの開示請求に応じる必要があることに注意が必要です。

ります。

また、テレビ会議システムによっては、テレビ会議システムのサービスを提供するサービス事業者が、独自にプライバシーポリシー等を定めている場合がありますので、このような場合にも、説明の相手方から、当該プライバシーポリシーについて同意を得ることが必要となります。

宅建業者が、説明の相手方から、個人情報の利用目的等に関する同意の取得、またはこれに関連する通知・公表等を行っている場合、その効果は説明の相手方だけに生じます。そこで、I T重説を実施している際に、予定された説明の相手方以外の方が同席等により参加した場合には、その方についても同様に、利用目的等に関する同意の取得や公表等の内容の確認をしてもらうことが求められます。

取得した録画・録音記録については、宅建業者が行う個人情報の管理と同様に扱うことになります。したがって、保存期間についても、原則として他の顧客情報と同様に対応することになります。ただし、録画・録音記録を取得する趣旨が、説明の相手方とのトラブル回避が目的である場合には、録画・録音記録を廃棄することで、説明の相手方が不測の損害を被らないよう、留意する必要があります。

なお、録画・録音に関しては、宅建士の承諾を得ないで、説明の相手方が一方的に録画・録音するケースもあります。説明の相手方が、録画・録音記録の取得を希望する場合であっても、宅建士や売主及び貸主等の個人情報が含まれている場合があるため、その同意を得ないで録画・録音することは適切ではない旨の説明することが適当と考えられます。

④【遵守】

I T重説の中断

I T重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、宅建士はI T重説を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、I T重説を再開する必要があります。

例えば、I T重説に利用する通信環境によっては、必ずしも通信速度等が安定しないことがあります。このような場合には、音声や画像の乱れ、通信の途絶が生じることにつながります。そのため、電波の入りやすいところに移動する、通信網を固定系のものに変更する等の措置を試みて問題の解消を図り、その上でI T重説を再開する必要があります。

(5) 機器トラブル等が解消しない場合のI Tを活用した重要事項説明の中止

①【遵守】

I T重説の中止

I T重説を中断した場合には、支障がない状況にしてから、I T重説を再開

(P.33 3－2 (4) ④) することとなりますが、原因の把握等ができず、原因の解消が困難な場合は、I T重説を中止する必要があります。

なお、I T重説の実施過程で、説明の相手方の意向の変更により拒否する旨の申出があった場合にも、I T重説を中止する必要があります。

I T重説を中止した場合には、当事者の希望により、I T重説で実施することができなかった残りの部分のみを対面による重要事項説明に切り替える対応も可能です。

3-3. その他

(1) 取引物件の内覧

①【留意】

取引物件の内覧

取引を行うに当たり、買主・賃借人になろうとする者に対して当該取引物件の内覧をしてもらうことは、法律上の義務ではありません。

しかしながら、実際に物件の確認をせずに、重要事項説明を受けていたとしても、想像していた内容と異なっていたり、実際に見ていなかったりすることにより不満が生じるなど、トラブルが発生する可能性が高くなると考えられます。

そのため、対面取引・非対面取引の別にかかわらず、説明の相手方に内覧の実施を推奨することが望ましいと考えられます。

(2) 相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認

①【留意】

説明の相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認（売買取引を除く。）

重要事項説明は、契約当事者が当該宅地建物に係る取引条件や権利関係等について事前に理解した上で契約を締結し、取引に係るトラブルを未然に防止する等の観点から行われるものです。

したがって、説明の相手方が、契約当事者本人（その代理人含む。以下同じ。）であることは、重要事項説明における前提ともいえます。

そのため、重要事項説明の実施までに、説明の相手方の身分を確認し、契約当事者本人であることを確認することが求められます。

②【遵守】

契約の相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認（売買取引に限る。）

売買取引（その媒介や代理を含む。）においては、マネー・ローンダリングを防止する観点から、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成 19 年法律第 22 号。以下「犯罪収益移転防止法」という。）に基づき、契約当事者本人であることの確認を行う必要がありますので、注意ください。

なお、宅建業における犯罪収益移転防止法に基づく本人確認方法等について、不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会が「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」を策定し、同協議会の HP において公表しておりますので、参照ください。

〔宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック〕

掲載 URL : <https://www.retpc.jp/shien/maneron/>



4. 参考資料

(別冊ご参照)

5. 参照条文等

○宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）（抄）

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一～八 （略）

2～5 （略）

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7～10 （略）

11 宅地建物取引業者は、第一項の書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。以下同じ。）であつて同項の規定による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

12 宅地建物取引業者は、第六項の規定による書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～十四 （略）

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売（代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。以下同じ。）の相手方に対して、その者が取得しようとする宅地又は建物に関し、その割賦販売の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

一～三 （略）

3 宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。ただし、その売買の相手方の利益の保護のため支障を生ずることがない場

合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

一～七 (略)

- 4 宅地建物取引士は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。
- 5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名しなければならない。
- 6 (略)
- 7 宅地建物取引業者は、前項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。
- 8 宅地建物取引業者は、第一項から第三項までの規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は第三項に規定する売買の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第五項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。
- 9 宅地建物取引業者は、第六項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、第六項の規定により読み替えて適用する第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等である宅地建物取引業者又は第六項の規定により読み替えて適用する第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方である宅地建物取引業者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第七項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

(書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一～十二 (略)

- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一～三 (略)

- 3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて前項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。
 - 一 自ら当事者として契約を締結した場合 当該契約の相手方

二 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者

三 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

- 5 宅地建物取引業者は、第二項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第三項の規定による措置に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

一 当事者を代理して契約を締結した場合 当該契約の相手方及び代理を依頼した者

二 その媒介により契約が成立した場合 当該契約の各当事者

○宅地建物取引業法施行令（昭和 39 年政令第 383 号）（抄）

（法第三十四条の二第十一項の規定による承諾等に関する手続等）

第二条の六 法第三十四条の二第十一項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る依頼者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該依頼者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、当該承諾に係る依頼者から書面等により法第三十四条の二第十一項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該依頼者から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 3 前二項の規定は、法第三十四条の二第十二項の規定による承諾について準用する。

（法第三十五条第八項の規定による承諾等に関する手続等）

第三条の三 法第三十五条第八項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る宅地建物取引業者の相手方等、宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は売買の相手方（以下この項及び次項において「相手方等」という。）に対し同条第八項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方等から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、相手方等から書面等により法第三十五条第八項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方等から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 3 前二項の規定は、法第三十五条第九項の規定による承諾について準用する。この場合において、第一項中「宅地建物取引業者の相手方等」とあるのは「宅地建物取引業者の相手方等である宅地建物取引業者又は」と、「又は売買の相手方」とあるのは「である宅地建物取引業者」と読み替えるものとする。

（法第三十七条第四項の規定による承諾等に関する手続等）

第三条の四 法第三十七条第四項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る同項各号に定める者（以下この項及び次項において「相手方等」という。）に

対し同条第四項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方等から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。

- 2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、相手方等から書面等により法第三十七条第四項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方等から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。
- 3 前二項の規定は、法第三十七条第五項の規定による承諾について準用する。

○宅地建物取引業法施行規則（昭和 32 年建設省令第 12 号）（抄）

（媒介契約の書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法）

第十五条の十四 法第三十四条の二第十一項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十四条の二第十一項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを依頼者若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び次条において同じ。）の使用に係る電子計算機と依頼者等（依頼者又は依頼者との契約により依頼者ファイル（専ら依頼者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた依頼者ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて依頼者の閲覧に供し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該依頼者の依頼者ファイルに当該記載事項を記録する方法

- 二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 依頼者が依頼者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
- 二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。
- 三 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を依頼者に対し通知するものであること。ただし、依頼者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

（媒介契約の書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容）

第十五条の十五 令第二条の六第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 前条第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式

(媒介契約の書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)

第十五条の十六 令第二条の六第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの
 - イ 依頼者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第二条の六第一項の承諾又は同条第二項の申出（以下この項において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて依頼者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法
 - 二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法
- 2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

(法第三十四条の二第六項の規定により交付しなければならない書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十五条の十七 法第三十四条の二第十二項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
 - イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十四条の二第十二項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを依頼者若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条において同じ。）の使用に係る電子計算機と依頼者等（依頼者又は依頼者との契約により依頼者ファイル（専ら依頼者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この号において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面において証されるべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた依頼者ファイルに記録する方法
 - ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて依頼者の閲覧に供し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該依頼者の依頼者ファイルに当該記載事項を記録する方法
 - 二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法
- 2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。
- 一 依頼者が依頼者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
 - 二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を依頼者に対し通知するものであること。ただし、依頼者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

(重要事項説明に係る書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十六条の四の八 法第三十五条第八項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十五条第八項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方（法第三十五条第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、同条第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は同条第三項に規定する売買の相手方をいう。以下この条及び第十六条の四の十一において同じ。）若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び第十六条の四の十において同じ。）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

第十六条の四の九 法第三十五条第九項の国土交通省令で定める方法については、前条の規定を準用する。

（重要事項説明に係る書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容）

第十六条の四の十 令第三条の三第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第十六条の四の八第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

（重要事項説明に係る書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得）

第十六条の四の十一 令第三条の三第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第三条の三第一項の承諾又は同条第二項の申出（以下この項において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方

法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十六条の四の十二 法第三十七条第四項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十七条第四項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方（同項各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者をいう。以下この条及び第十六条の四の十五において同じ。）若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び第十六条の四の十四において同じ。）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

第十六条の四の十三 法第三十七条第五項の国土交通省令で定める方法については、前条の規定を準用する。

(書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)

第十六条の四の十四 令第三条の四第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第十六条の四の十二第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)

第十六条の四の十五 令第三条の四第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第三条の四第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

二 電磁的記録媒体をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

第34条の2 関係

3 電磁的方法による提供の場合の承諾について(令第2条の6第1項及び第2項関係)

電磁的方法により本条第1項の書面を提供しようとする場合は、依頼者がこれを確実に受け取ることができるように、用いる電磁的方法(電子メールによる方法、WEBでのダウンロードによる方法、CD-ROMの交付等)やファイルへの記録の方式(使用ソフトウェアの形式やバージョン等)を示した上で、依頼者が承諾したことが記録に残るよう、書面への出力が可能な方法(電子メールによる方法、WEB上で承諾を得る方法、CD-ROMの交付等)又は書面(以下この項において「書面等」という。)で承諾を得るものとする。

なお、承諾を得た場合であっても、依頼者から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、依頼者から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

4 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について(施行規則第15条の14関係)

電磁的方法により本条第1項の書面を提供する場合は、依頼者が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、依頼者において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要である。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、依頼者がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に依頼者にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、依頼者においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はこの限りではない。

5 その他書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項

その他、電磁的方法により本条第1項の書面を提供する場合は、以下の事項に留意するものとする。

(1) 電磁的方法により本条第一項の書面を提供しようとするについて、あらかじめ依頼者から承諾を得る際に、併せて、宅地建物取引業者が利用を予定するソフトウェア等に依頼者のIT環境が対応可能であることを確認すること。

- (2) 電磁的方法による提供後、依頼者に到達しているかを確認すること。
- (3) 依頼者の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に依頼者に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼すること。
- (4) 依頼者に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。

第 35 条第 1 項関係

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明に I T を活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等の I T を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、I T を活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付（電磁的方法による提供を含む。）していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

第 35 条第 8 項関係

1 電磁的方法による提供の場合の承諾について（令第 3 条の 3 第 1 項及び第 2 項関係）

電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取ることができるように、用いる電磁的方法（電子メールによる方法、WEB でのダウンロードによる方法、CD-ROM の交付等）やファイルへの記録の方式（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、相手方が承諾したことが記録に残るよう、書面への出力が可能な方法（電子メールによる方法、WEB 上で承諾を得る方法、CD-ROM の交付等）又は書面（以下この項において「書面等」という。）で承諾を得るものとする。

なお、承諾を得た場合であっても、相手方から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、相手方から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

2 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について（施行規則第 16 条の 4 の 8 関係）

電磁的方法により重要事項説明書を提供する場合は、相手方が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、相手方において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一で

あることを確認することができる措置を講じることが必要である。

また、重要事項説明書の提供にあたっては、宅地建物取引士の記名が必要である。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、相手方がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に相手方にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、相手方においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はその限りではない。

3 その他書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項

その他、電磁的方法により重要事項説明書を提供する場合は、以下の事項に留意するものとする。

- (1) 電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとするについて、あらかじめ相手方から承諾を得る際に、併せて、宅地建物取引業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方のIT環境が対応可能であることを確認すること。
- (2) 電磁的方法による提供後、相手方に到達しているかを確認すること。
- (3) 相手方の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に相手方に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼すること。
- (4) 相手方に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。

第37条第4項関係

1 電磁的方法による提供の場合の承諾について（令第3条の4第1項及び第2項関係）

電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取ることができるように、用いる電磁的方法（電子メールによる方法、WEBでのダウンロードによる方法、CD-ROMの交付等）やファイルへの記録の方式（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、相手方が承諾したことが記録に残るよう、書面への出力が可能な方法（電子メールによる方法、WEB上で承諾を得る方法、CD-ROMの交付等）又は書面（以下この項において「書面等」という。）で承諾を得るものとする。

なお、承諾を得た場合であっても、相手方から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、相手方から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

2 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について（規則第16条の4の12関係）

電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供する場合は、相手方が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、相手方において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要である。

また、本条第1項又は第2項の書面の提供にあたっては、宅地建物取引士の記名が必要である。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、相手方がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に相手方にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、相手方においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はこの限りではない。

3 その他書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項

その他、電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供する場合は、以下の事項に留意するものとする。

- (1) 電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供しようとするについて、あらかじめ相手方から承諾を得る際に、併せて、宅地建物取引業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方のIT環境が対応可能であることを確認すること。
- (2) 電磁的方法による提供後、相手方に到達しているかを確認すること。
- (3) 相手方の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に相手方に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼すること。
- (4) 相手方に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。