

# 不動産取引におけるオンライン化の推進

---

令和2年3月9日

土地・建設産業局 不動産業課

## 【本格運用】賃貸取引におけるI T重説

- 社会実験を経て、平成29年10月より本格運用開始。
- すべての宅建業者・宅建士について実施マニュアルに基づくI T重説の実施が可能（事前登録等は不要）。
- 本格運用開始以降、I T重説専用のシステムサービスを提供する主な事業者による専用システムを介して実施されたI T重説の実施件数の合計（累計）は59,709件（令和元年12月末日現在）。

## 【社会実験】①売買取引におけるI T重説、②賃貸取引における重要事項説明書等の電子書面交付

### ● 実施期間、登録事業者（宅建業者）

- ① 売買取引におけるI T重説【59社】
  - 法人間売買取引（H27.8.31～R2.9.30）
  - 個人を含む売買取引（R1.10.1～R2.9.30）
- ② 賃貸取引における電子書面交付【113社】
  - 電子書面交付（R1.10.1～R1.12.31）

### ● 活用する情報ツール

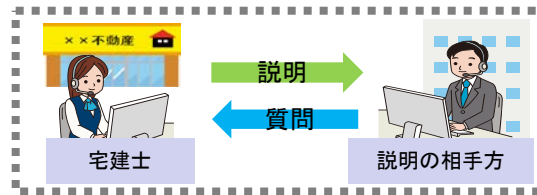
【電子書面の交付】電子署名サービス等を利用

【I T重説の実施】テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等

### ● 検証方法：アンケート調査を実施

<重説直後に実施>説明の相手方、宅建士

<3か月後【売買のみ】>説明の相手方、宅建士、売主



## 実施方法（赤字は電子書面交付の社会実験にのみ適用される項目）

実施前の責務	実施中の責務	実施後の責務
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 同意書の作成・取得</li> <li>○ 重要事項説明書等の事前送付</li> <li>○ 重要事項説明書等の電子書面の作成・交付</li> <li>○ I T環境の確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 録画・録音の実施</li> <li>○ 宅建士証の提示</li> <li>○ 説明の相手方の本人確認</li> <li>○ 電子書面交付されたファイルの確認</li> <li>○ 電子書面交付による説明</li> <li>○ I T重説の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 情報管理</li> <li>○ 実施報告                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期報告(月次での実施回数)</li> <li>・ 随時報告(トラブル等)</li> </ul> </li> <li>○ アンケートの回収</li> <li>○ 国土交通省等への資料提出等の対応</li> </ul>

※ 宅建士が記名押印した重要事項説明書等の書面（紙）の送付は必ず行う。

## 本格運用の概要

- 開始時期 : **平成29年10月1日(日)より開始**
- 対象とする取引 : **賃貸契約に関する取引に限定** ※ 売買取引については対象外。
- 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)

## 「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の策定

IT重説において遵守すべき事項	IT重説において留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 双方向でやりとりできるIT環境の整備 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、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境</li><li>○ 重要事項説明書等の事前送付 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を事前に送付</li><li>○ 重要事項説明書等の準備とIT環境の確認 説明の開始前に相手方の重要事項説明書の準備とIT環境を確認</li><li>○ 宅地建物取引士証の提示と確認 宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認</li><li>○ IT環境に不具合があれば中断 説明の開始後に映像、音声に不具合があれば直ちに中断</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ IT重説実施に関する関係者からの同意 説明の相手方、物件の貸主等の関係者から書面等での同意取得</li><li>○ 相手方のIT環境の確認 相手方がIT重説を希望した場合に相手方のIT環境を事前確認</li><li>○ 説明の相手方の本人確認 相手方が契約当事者本人又はその代理人であることの確認</li><li>○ 必要に応じて内覧の実施 トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める</li><li>○ 録画・録音した場合の対応 録画・録音する場合は宅建業者と相手方の双方了解のうえ実施</li><li>○ 個人情報保護法に関する対応 録画・録音した場合を含めて、関係者の個人情報が含まれるため適切な管理が必要</li></ul>
その他、IT重説の具体的な手順・工夫事例の紹介・FAQ等で構成	

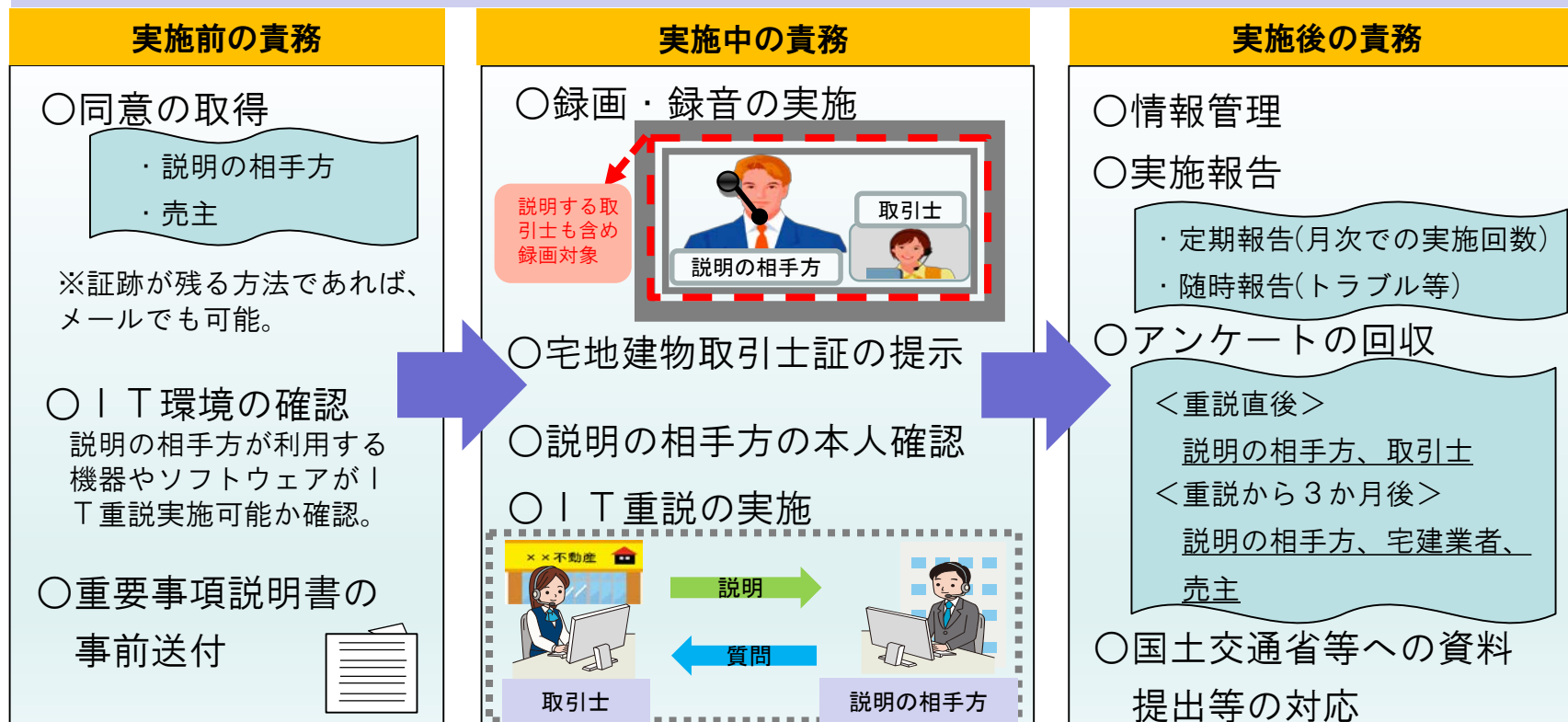
## IT重説相談窓口の開設

- 賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設。

## 社会実験の概要

- 実施期間 : 平成27年8月31日～
- 対象とする取引 : 法人間売買取引
- 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）

## 実施方法

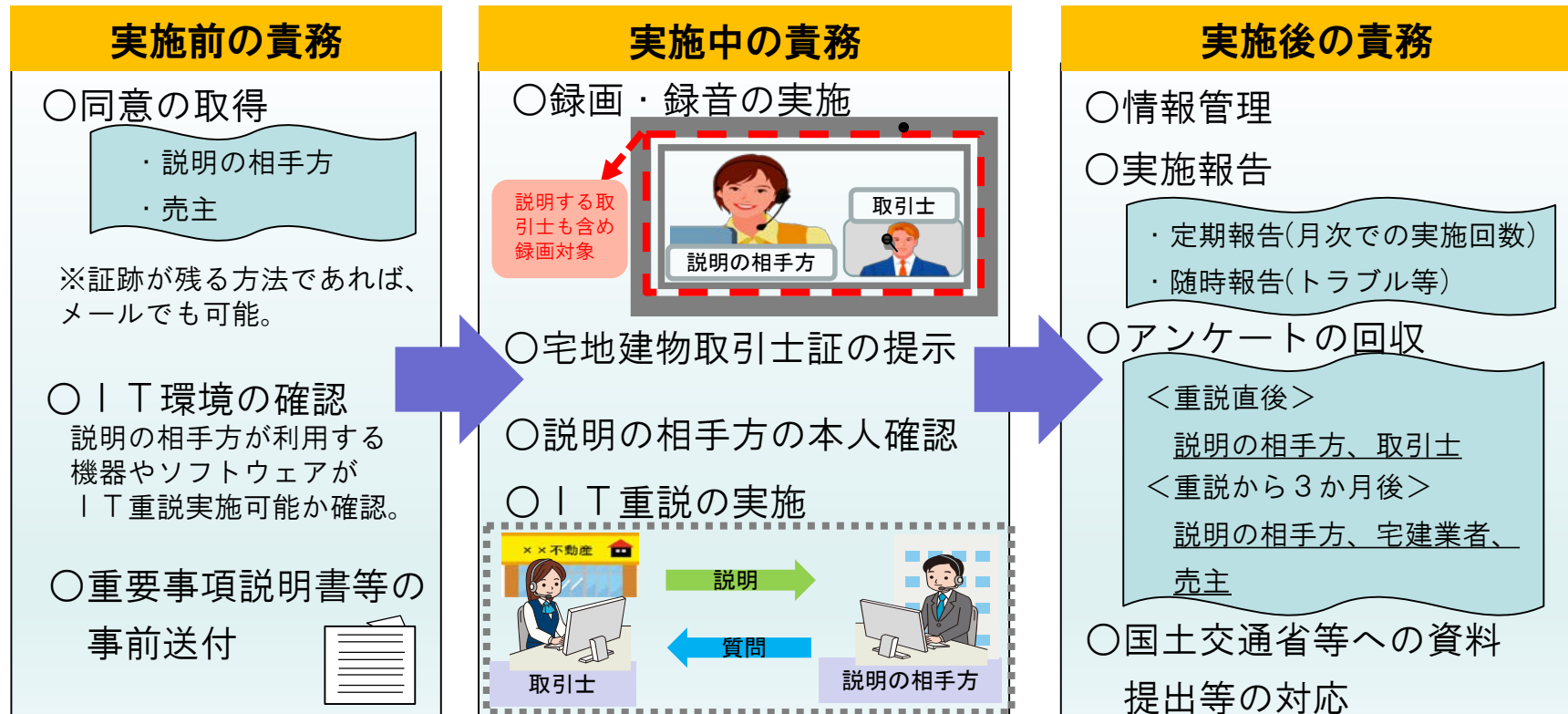


# 個人を含む売買取引におけるIT重説の社会実験について

## 社会実験の概要

- 実施期間 : 令和元年10月1日～令和2年9月30日（1年間実施）
- 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 : 宅地建物取引士、説明の相手方及び売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に係る社会実験に関する検証検討会」にて検証

## 実施方法

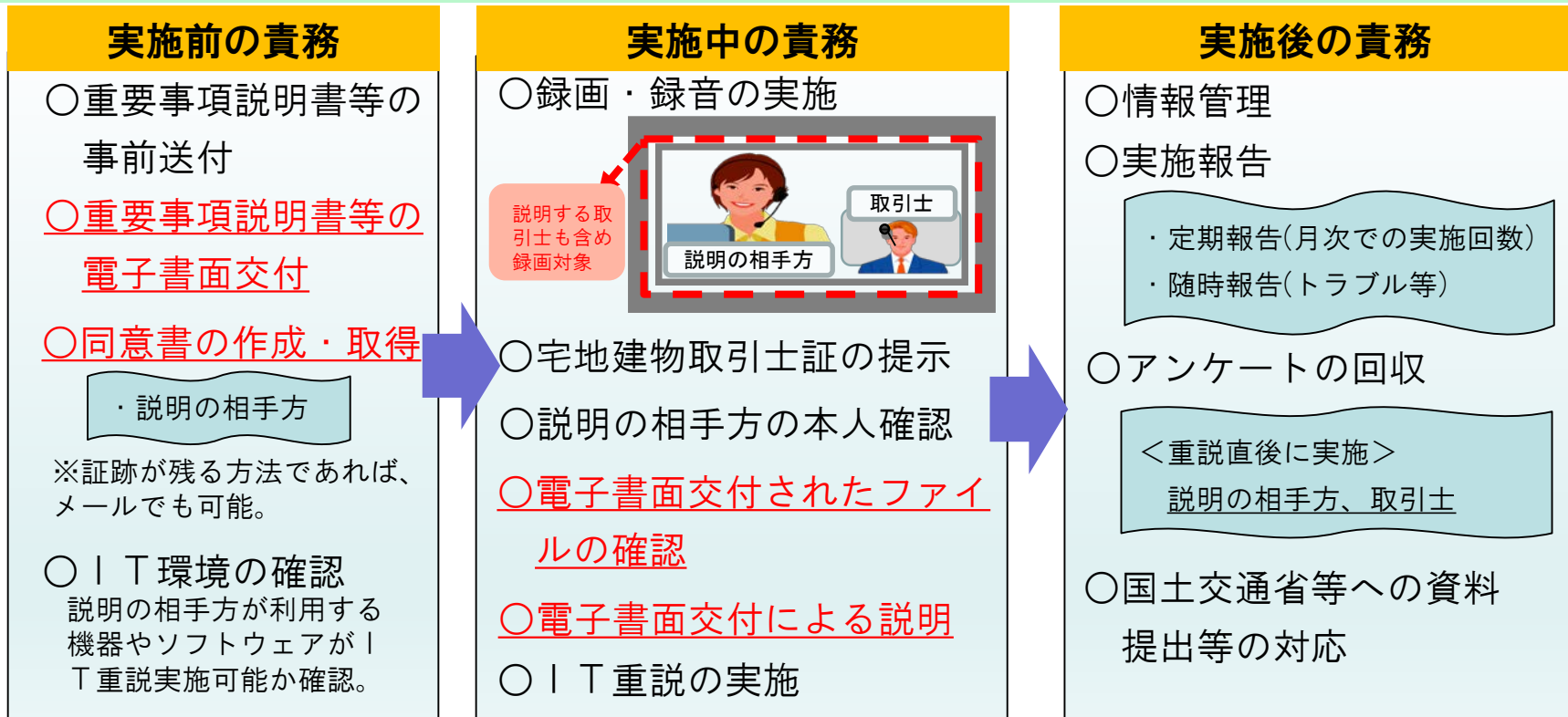


# 賃貸取引における重要事項説明書等(35条、37条書面)の電磁的方法による交付に係る社会実験について

## 社会実験の概要

- 実施期間：令和元年10月1日～12月31日（3月間実施）
- 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。

# IT重説及び書面の電子化に係る社会実験の全体スケジュール 国土交通省

