

全住協第321号
平成30年3月15日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
総務委員長 小 尾 一

賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明を実施する場合の法令遵守の徹底について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。 敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明を実施する場合の法令遵守の徹底について(平成30年3月9日付 国土動指第95号)
(2) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(抄)(別紙)
(3) 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 抜粋(参考1)
(4) IT重説実施後任意アンケート(説明の相手方) 抜粋(参考2)
※各資料は全住協HPに掲載
2. 送付資料 1の(1)と(2)
3. 参考HP (1) ITを活用した重要事項説明等に関する取組み(国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html
(2) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について(国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当:原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動指第95号
平成30年3月9日

一般社団法人 全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明を実施する場合の法令遵守の徹底について

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについては、昨年8月に改正した「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国総動第3号）や、同年9月に策定した「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」において、ITを活用した重要事項説明を実施する場合の要件等を定めているところです。

今般、国土交通省が実施した調査では、重要事項説明書があらかじめ送付されていなかった事例や、双方向でやりとりできる十分な通信環境でなかった事例など、一部不適切な事例が確認されました。

貴団体におかれては、賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の適正かつ円滑な実施を図るため、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」及び「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」に基づいた重要事項説明を実施していただくように、傘下会員に対し、改めて、周知徹底していただきますようお願いいたします。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（抄）

第三十五条第一項関係

2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のIT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、IT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押印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送付していること。
- (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。

3. IT重説において宅建業者・取引士が行うべきこと

(1)IT重説の実施において遵守すべき事項

IT重説を行うための必要事項は、不動産業課長通知(P.3)に示しています。

① 双方向でやりとりできるIT環境において実施

不動産業課長通知では、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必要があります。そのため、不動産業課長通知や、後述の「4. IT重説で必要とされるIT環境」(P.15)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。

② 重要事項説明書等の事前送付

IT重説は、説明の相手方の手元に重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料(以下「重要事項説明書等」という。)がある状態で行われる必要があります。そのため、重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書等を事前に送付する必要があります。なお、重要事項説明書は、取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する必要があり、PDF²ファイル等による電子メール等での送信は認められません³。(図3参照)

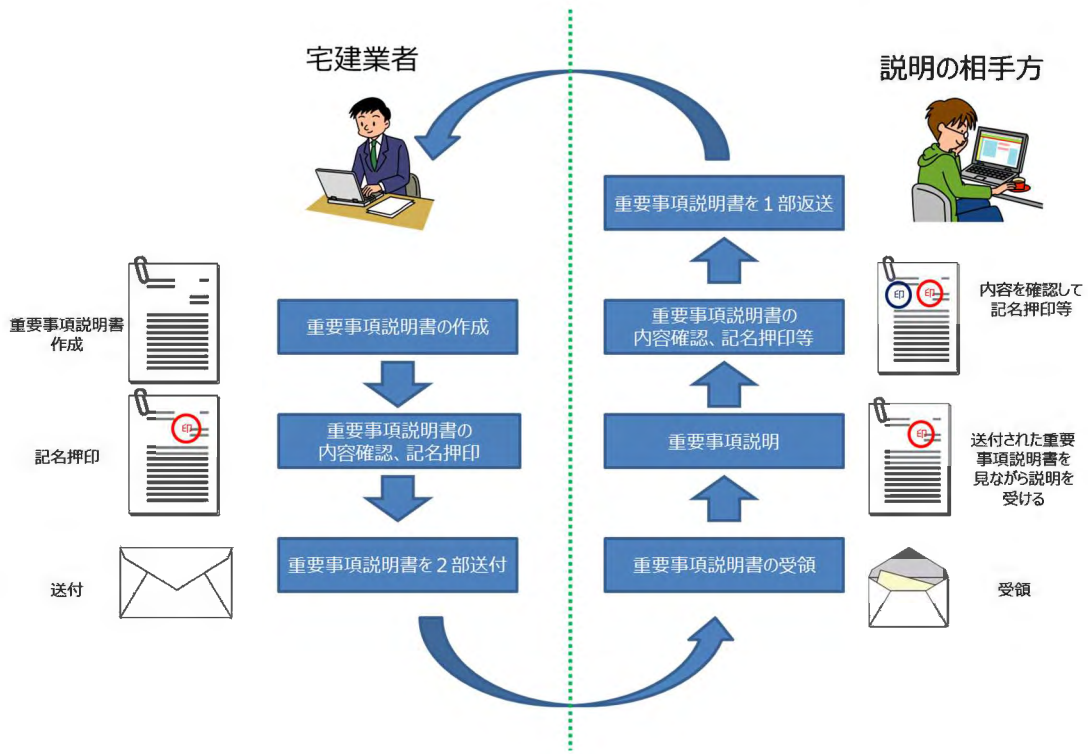
なお、重要事項説明の内容を説明の相手方が十分理解できるようにするため、説明の相手方に事前に重要事項説明書を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書の送付から一定期間の後に、IT重説を実施することが望ましいと考えます。

また、重要事項説明書に説明を受けた者の記名押印を求める場合は、重要事項説明書を2部事前送付して、そのうちの1部を返送してもらうことも考えられます。

² PDFとは、Adobe Systems社によって開発された、電子文書のためのフォーマットのことを指します。

³ 例えば、相手方が内容の確認を早く行えるように、記名押印をした重要事項説明書のPDFファイルを電子メール等で送信すること自体は禁じられていません。この場合でも、IT重説の開始前には、書面による記名押印済みの重要事項説明書が、説明の相手方に到着していることが必要です。

図 3 重要事項説明書の事前送付の流れ



③ 説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認

不動産課長通知では、IT重説の開始前に、説明の相手方が重要事項説明書等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。

取引士は、IT重説を行うに際して、

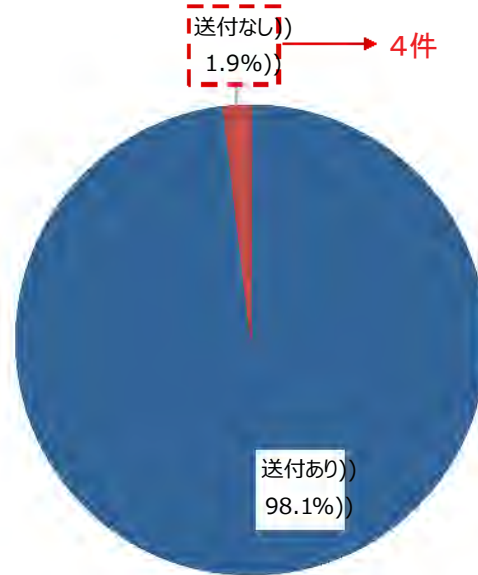
- ・相手方の映像や音声を取引士側の端末等で確認できること
- ・取引士側の映像や音声を説明の相手方の端末で確認できること
- ・説明の相手方に事前に送付している重要事項説明書等が、説明の相手方の手元にあること

等の確認を行います。端末の表示状況に関して確認すべき具体的な事項を表 3に示します。

2-④ 重要事項説明書の事前送付 <その2>

- ・重要事項説明書の事前送付については、約10割(98.1%)が「送付あり」であった。))
ごく少数(1.9%)について、「送付なし」であった。))

<重要事項説明書の事前送付>))



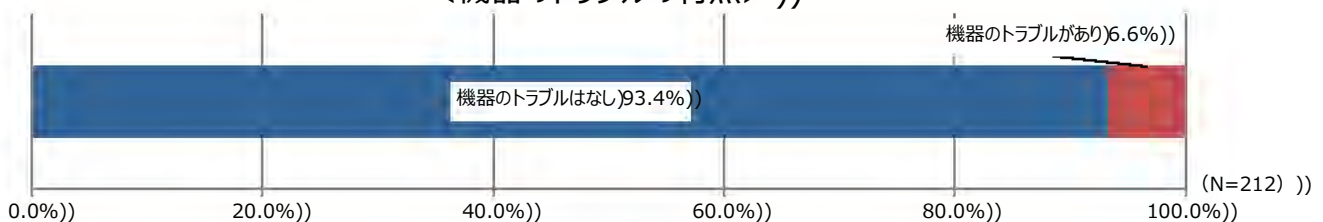
(N=212)))

13

2-④ 機器等のトラブルの有無 <その7>

- ・説明の相手方の9割強(93.4%)は「機器のトラブルはなかった」と回答したが、1割弱(6.6%)が「機器のトラブルがあった」と回答した。))
- ・トラブルの内容としては、音声トラブルが約6割(57.1%)と最も多く、次いで、映像トラブルが4割弱(35.7%)であった。))

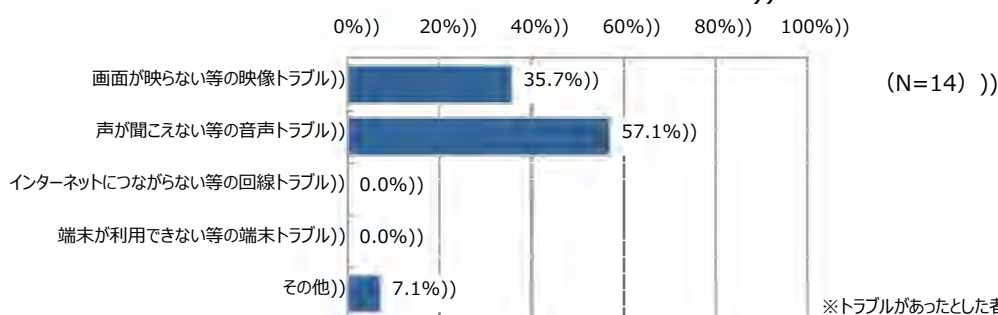
<機器のトラブルの有無>))



(N=212)))

※) 社会実験のアンケートにおける機器トラブル発生割合は16.3%であった。))

<機器のトラブルの具体的内容>))



(N=14)))

※) トラブルがあったとした者のみ回答))