

賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明 実施マニュアル概要

平成29年9月

国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

I Tを活用した重要事項説明（I T重説）とは

I T重説とは

- ・宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のI Tを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取り扱うものと規定。

I T重説を行える不動産取引

- ・賃貸契約に関する取引に限定。

I T重説を行える宅地建物取引業者・宅地建物取引士

- ・すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士についてI T重説の実施が可能（事前登録等は不要。）。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（不動産課長通知）

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I T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。

I T 重説のメリット

遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減

子息が遠方に就学するため、大学等の近くで下宿先を探した後に、地元に戻った両親が契約者として重要事項説明を受ける場合等、遠方の宅建業者を再度訪問することは、移動にかかる時間や交通費の負担が大きい。

⇒時間コストや費用コストを軽減することが可能

重説実施の日程調整の幅の拡大

仕事で平日には十分な時間が取れない、あるいは長時間家を空けることが難しい場合等、重要事項説明の日程調整が難しい。

⇒日程調整の幅を広げることが可能

I T 重説のメリット

顧客がリラックスした環境下での重説実施

不動産取引に不慣れであり、宅建業者の店舗で説明を受ける際に緊張してしまう場合や重要事項説明に専門用語が含まれていて、説明内容を十分に理解できない。

⇒自宅等のリラックスできる環境での重説が可能

来店困難な場合でも本人への説明が可能

契約者本人が重要事項説明を受けることができるものの、怪我等により外出が困難な場合、代理人等により対応せざるを得ない。

⇒本人が外出できない場合でも重説が可能

I T 重説にかかる遵守事項 (1 / 2)

I T 重説の実施にあたって遵守すべき事項

= 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に規定しており、遵守しなければならない事項。

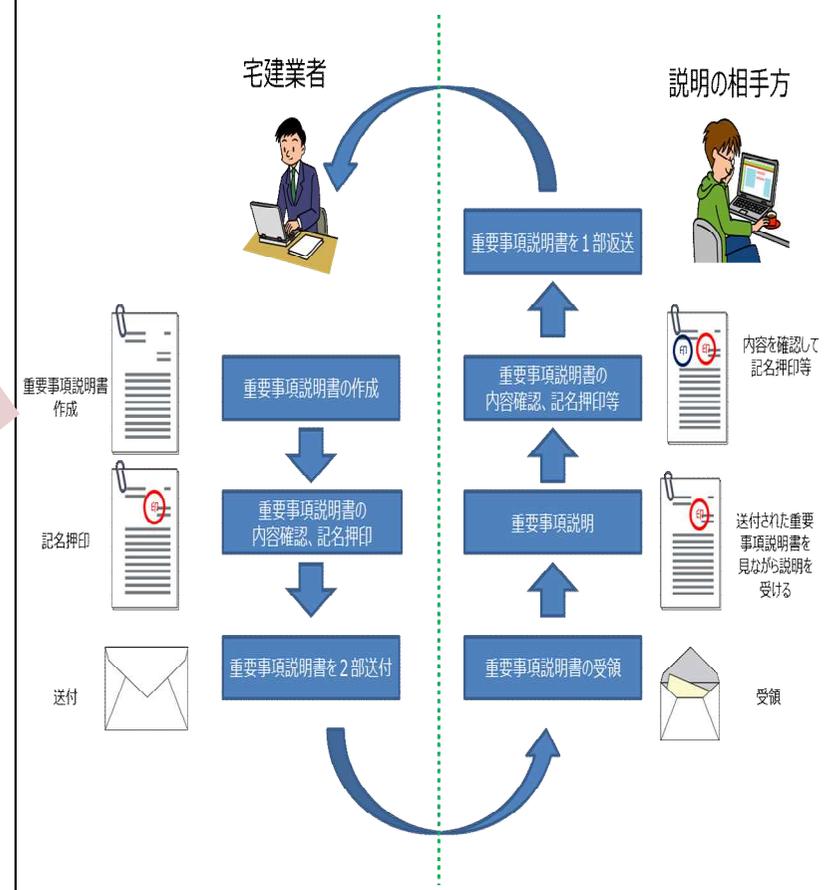
双方向でやりとりできる I T 環境の整備

- I T 重説における I T 環境については、「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」が必要。
- 具体的な I T 機器やサービスに関する仕様等は定めていないが、一定の性能や動画の双方向性等が担保されている機器が必要。

重要事項説明書の事前送付

- I T 重説の実施に先立ち、取引士が記名押印した重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料を相手方に事前送付することが必要。
- P D F ファイル等による電子メール等の電磁的方法による交付は認められない。

<重要事項説明書の事前送付フロー>



I T 重説にかかる遵守事項 (2 / 2)

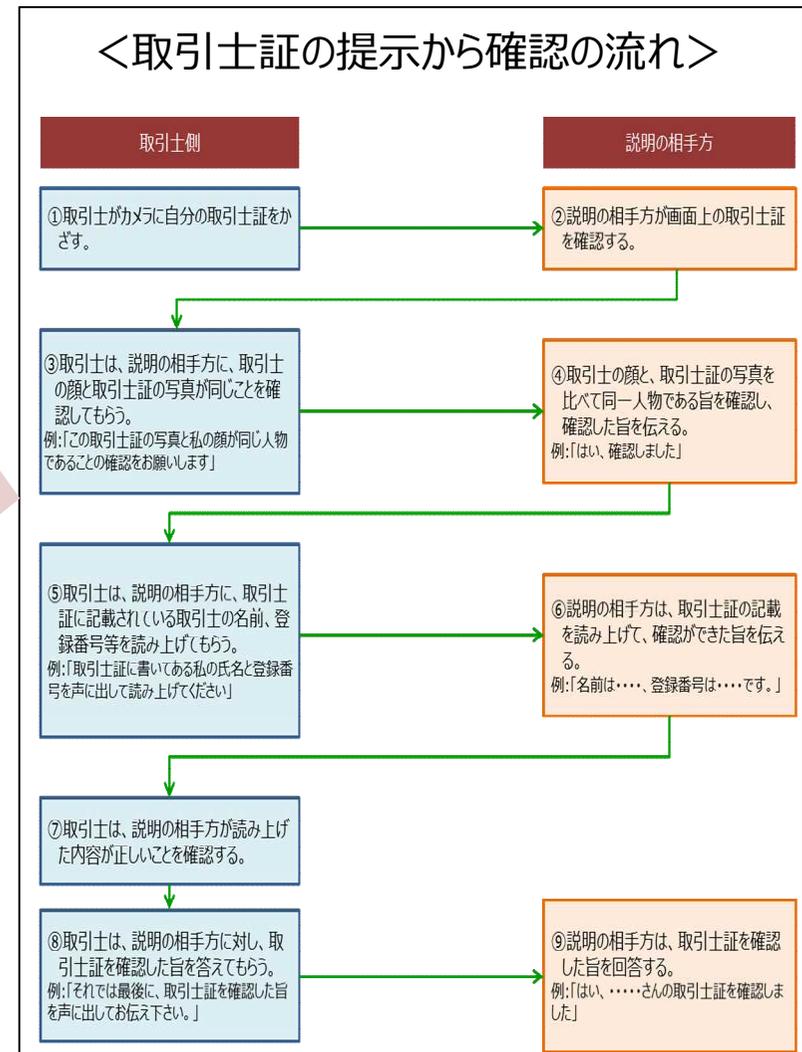
重要事項説明書等の準備と I T 環境の確認

- I T 重説の開始前に、説明の相手方の重要事項説明書等の準備と I T 環境を確認することが必要。
 - ・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等で確認できること
 - ・説明の相手方に事前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

宅地建物取引士証の確認

- I T 重説の実施に際して、取引士証により、取引士本人であることを説明の相手方に確認してもらうことが必要。
- 説明の相手方の画面に取引士証が映し出されるように、自身のカメラに取引士証をかざし、説明の相手方に、取引士証の画像を確認してもらい、顔写真と取引士の顔が同じこと、取引士の氏名、取引士証の登録番号等を確認してもらうことが必要。

<取引士証の提示から確認の流れ>



I T 重説の中断対応

- 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、取引士は、直ちに I T 重説を中断する必要がある。
- I T 重説を再開するのは、問題の解消を図り支障がない状況にしてからでなければならない。

I T 重説にかかる留意事項（1 / 2）

I T 重説の実施にあたって留意すべき事項

=トラブルを回避する観点から可能な限り対応することが望ましい事項。

I T 重説実施に関する関係者からの同意

- 重要事項の説明は対面による方法か一定の条件の下での I T 重説によるのかの選択が可能となる。その選択に当たり、相手方の意向を確認する際は、書面等の記録として残る方法が望ましい。
- 個人情報保護の観点から、当該取引物件の貸主等関係者からの同意についても取得することが望ましい。

相手方の I T 環境の確認

- 説明の相手方から重要事項説明を I T 重説で行うことについての希望があった場合、説明の相手方における I T 環境が、十分なものであるかを事前に確認すること。

<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、宅建業者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。	・宅建業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に説明の相手方の I T 環境が対応していない場合には、I T 重説が実施できないため、説明の相手方が利用を予定する端末やインターネット回線等について確認する。
・宅建業者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を説明の相手方が有していること(宅建業者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、宅建業者は、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「I T 重説で求められる I T 環境」(P.7)で示す要件を満たす機器等を利用すること。	・説明の相手方の情報ツールが「I T 重説で求められる I T 環境」(P.7)で示す要件を満たすことを、宅建業者は確認する。

説明の相手方が契約当時者本人等であるかの確認

- 的確に契約の相手方に対して重要事項説明を実施する観点から、I T 重説実施前までに、相手方の身分を確認し、契約当事者本人（又はその代理人）であることを確認することが求められる。
- 本人であることの確認は、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定される。

I T 重説にかかる留意事項（2 / 2）

説明の相手方に対する内覧の実施

- 借りようとする物件を実際に確認しないことにより、想像していた内容と異なっていた等によるトラブルが発生する可能性が高くなるため、I T 重説によるか否かにかかわらず、契約締結までに内覧の実施を勧めることが望ましい。

録画・録音への対応

- I T 重説の状況を録画・録音により記録に残すことは、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る。
- 他方、I T 重説には、取引士、説明の相手方、貸主等の個人情報が含まれる場合があるため、
 - ・録画・録音する場合には、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。
 - ・説明中に、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には、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。
- 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る。

個人情報保護法に関する対応

- 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る。なお、個人情報の取扱いは、
 - ・個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - ・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る。
- 特に、録画・録音を保存した場合、当該録画・録音記録は、個人データ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る。
- テレビ会議システムによっては、システムのサービスを提供する事業者が、独自にプライバシーポリシー等を定めている場合があるため、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る。

I T 重説で求められる I T 環境

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、自らがどのように説明の相手方側で見えているか確認できるよう、ワイプ画面で自身の映像も表示されることが有効である。



(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、相手方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る。
- ・外部接続のマイクは、音声は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）。
- ・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。

I T 重説Q&A

Q1. 賃貸取引に係る I T 重説の宅建業法上の位置づけを教えてください。

A1. 賃貸取引に係る I T 重説は、不動産課長通知の要件を満たせば、宅建業法第35条に規定する重要事項説明と同様のものとして扱われます。

Q2. 顧客から求められたときには、必ず I T 重説を行わないといけませんか。

A2. 顧客から I T 重説を求められた場合でも、宅建業者自らの I T 環境や案件の特性を踏まえて、宅建業者は I T 重説の実施の可否について判断をすることができます。また、貸主等の同意の取得や顧客の I T 環境の確認ができない場合には、顧客が求めている I T 重説は実施できません。

Q3. I T 重説は、必要な機器がそろっていれば、実施場所の制限はありませんか。

A3. 実施場所の制約はありませんが、視界不良となる場所や周囲の雑音が入るような場所は避けるべきだと考えられます。

Q4. 取引士証の提示に際して、住所の部分を隠してもよいでしょうか。また、そのほか、氏名と顔写真以外は全て隠して提示してもよいでしょうか。

A4. 取引士証の住所欄は隠すことができます。氏名、顔写真等は隠すことができません。

Q5. 説明の相手方から、I T 重説を行うに際して、スマートフォンを使いたいという要望がありました。問題がありますか。

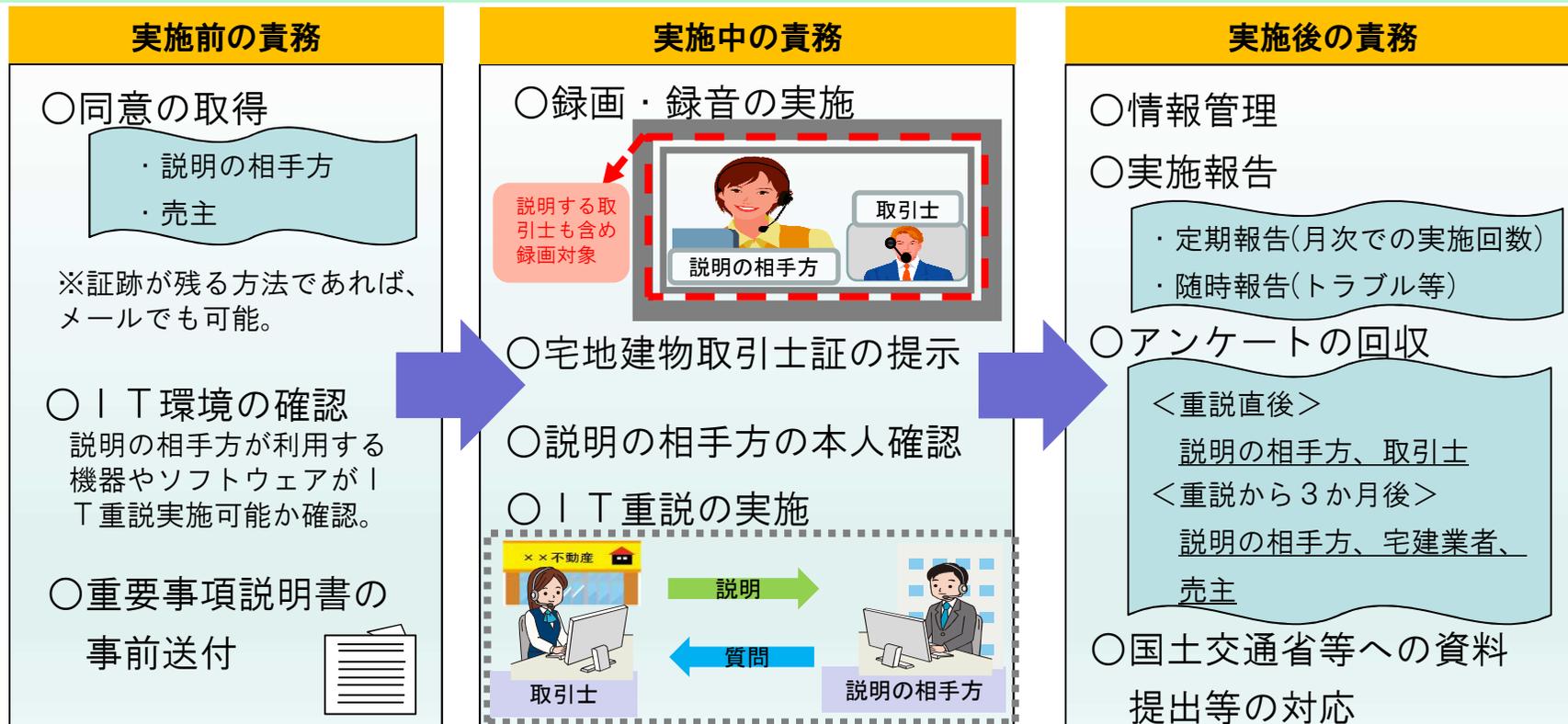
A5. 不動産課長通知に適合する機能を持っているものでしたら、スマートフォンでも特に問題はありません。ただし、スマートフォンの場合には、説明の相手方の画面が小さいため、取引士証や取引士の顔が十分な精度で表示できているかを確認してください。また、説明に際して図面等の提示がある場合には、画面の小さいスマートフォンでは説明に不向きなケースもあるので、留意してください。

なお、スマートフォンを利用する場合には、携帯電話の回線を利用することが多いと考えられます。携帯電話の回線状況により、画像や音声途切れる等のトラブルが生じうるので、説明の相手方には、できるだけ電波の受信状況がよい場所で I T 重説を行ってもらうよう、留意してください。

社会実験の概要

- 実施期間：平成29年8月1日から平成30年7月末まで（予定）
- 対象とする取引：法人間売買取引 ※ 個人を含んだ売買取引については社会実験の対象外。
- 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）

実施方法



<参考>個人を含む売買取引について

- 個人を含む売買取引は、賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討する。