

○世界最先端 I T 国家創造宣言（平成25年6月14日閣議決定）（抄）

対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、I T 利活用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「アクションプラン」を策定する。

○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（平成25年12月20日 I T 総合戦略本部決定）（抄）

インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。

○「I T を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置（平成26年度に6回開催）

最終とりまとめ（平成27年1月公表）において、賃貸取引と法人間売買取引を対象とした I T を活用した重要事項説明に係る社会実験を行うことを決定。

重要事項説明に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が極めて複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることとなる。そのような紛争が生ずるおそれを防止し、購入者等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者に説明義務を課しているものである。

宅地建物取引業法の規定（抜粋）

・宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項（※）について、書面を交付して説明させなければならない。（法第35条第1項）

（※）取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法令上規定されている。

ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の概要と結果

ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の概要と結果は、次のとおり。

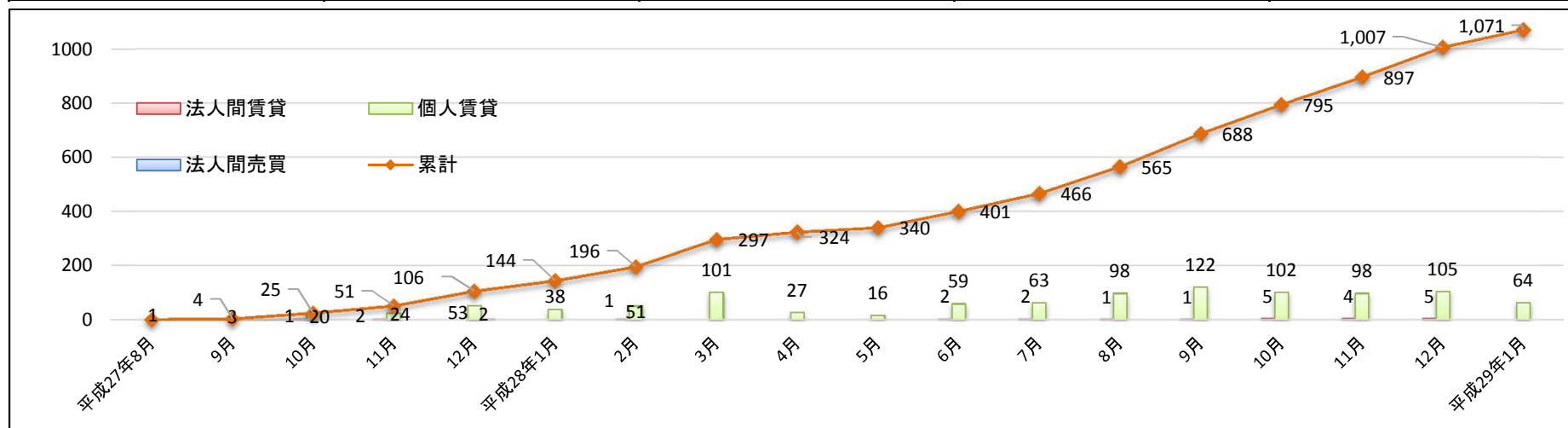
<概要>

- 対象 賃貸取引（法人・個人）及び法人間売買取引 ※個人を含んだ売買取引については、社会実験の対象外。
- 期間 平成27年8月31日～平成29年1月31日（約1年5か月間）
- 実施主体 国土交通省に登録した宅地建物取引業者 303社（うち53社が実施）
- 実施方法 テレビ会議等（テレビ会議やテレビ電話など、動画と音声を同時に、かつ双方向でやり取りできるシステム等）をツールとして利用すること等

<結果>

○社会実験の実施件数

法人間売買	法人間売買の仲介・代理	法人間賃貸の仲介・代理	法人間以外賃貸の仲介・代理	計
0	2	24	1,045	1,071



○ITを活用した重要事項説明（「IT重説」という。）の実施直後及び6か月後のアンケートにより、IT重説による特段の支障や目立ったトラブルが発生していないことが確認された。

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おける検証結果は、次のとおり。

とりまとめの概要

○ 賃貸取引

IT重説を実施する際に遵守すべき事項の明確化、宅建業者への周知等の準備措置(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年 不動産課長通知)の改正、マニュアルの作成等)を実施した後、本格運用に移行することが適当である。

なお、本格運用は、準備措置が整い次第、速やかに開始する(平成29年10月目途)。

○ 法人間売買取引

社会実験を継続実施することが適当であり、その後の検証検討会において検証の結果、必要な対策をとること等で問題ないと判断され、かつ、新たに懸念される点が生じなかった場合は、本格運用に移行する。

なお、継続実施する社会実験は、新たに社会実験に参加する登録事業者の募集等の準備措置が整い次第、速やかに開始する(平成29年8月目途)こととし、その期間は1年間とする。

また、社会実験の開始後、半年に1回程度、検証検討会を開催し、その結果を検証することとし、検証の状況によっては社会実験の期間を短縮する。

○ 個人を含む売買取引

平成29年度に開始する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検討結果を踏まえて、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。

検証検討会の構成員

- ・座長：中川雅之(日本大学教授)
- ・委員：不動産業界団体、地方公共団体、新経済連盟、消費者団体の代表者を含む14名で構成
- ・オブザーバー：内閣官房IT総合戦略室 等

経緯

- 平成28年 3月14日：第1回検証検討会開催
- 10月 4日：第2回検証検討会開催
- 平成29年 3月13日：第3回検証検討会開催
- 3月22日：とりまとめ公表