

不動産取引のオンライン化について

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

1. はじめに

背景

不動産取引のオンライン化については、平成25年6月14日「世界最先端IT国家創造宣言」(閣議決定)を受け、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)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非対面の方法により行うこと及び契約に際して交付する書面を電磁的方法により提供することについて、社会実験等により検討が重ねられてきました。

また、昨今は、新型コロナウイルス感染症拡大による非対面・非接触による取引のニーズが拡大し、テレワークが推進される中で、押印規制、書面規制及び対面規制を見直す必要性が高まるなど、社会情勢は大きく変化しています。

法改正等の概要

これを踏まえ、令和3年5月に成立し、公布された「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。以下「デジタル整備法」という。)により、宅地建物取引業法が改正され、押印規制、書面規制及び対面規制に係る次の規制の見直しが実施されました。

・「重要事項説明書」(宅地建物取引業法第35

条関係)及び「契約締結時書面」(同法第37条関係)における宅建士の押印を廃止する
・「媒介契約締結時書面」(同法第34条の2第1項関係)、「重要事項説明書」及び「契約締結時書面」並びに「指定流通機構への登録を証する書面」(同法第34条の2第6項関係)の交付について、説明の相手方等の承諾を得た上で、電磁的方法による提供を認める

本改正に伴い、宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)及び宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)が改正され、書面を電磁的方法により提供する際に用いる方法及び基準(書面の電磁的方法による提供要件)書面を電磁的方法により提供するに先立ち、相手方等から承諾を得る際に示すべき内容及び承諾を得る方法(承諾要件)について定められました。

上記の宅地建物取引業法関係の改正規定は、令和4年5月18日に施行されています。

オンラインでの重要事項説明(以下「IT重要事項説明」という。)については、法令上の明確な位置づけがなかったことから、平成27年8月から社会実験を実施し、安全な実施方法を確立の上、「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明確化され、賃貸取引については平成29年10月より、売買取引については令和3年3月より本格運用が開始されました。

また、法令の施行に先立ち、令和4年4月

27日、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）及び宅建士が、重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重要事項説明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に、「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実施マニュアル」（以下「マニュアル」という。）が作成され、公表されています。

なお、今般の他デジタル整備法による宅地建物取引業法の改正及びそれに伴う政省令の改正は、あくまで同法に根拠規定のある書面への押印や書面の電磁的方法による提供についての考え方を見直したものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣習により作成される押印や書面等の取扱いについて、考え方を示すものではありません。

2. 宅建士の押印廃止について

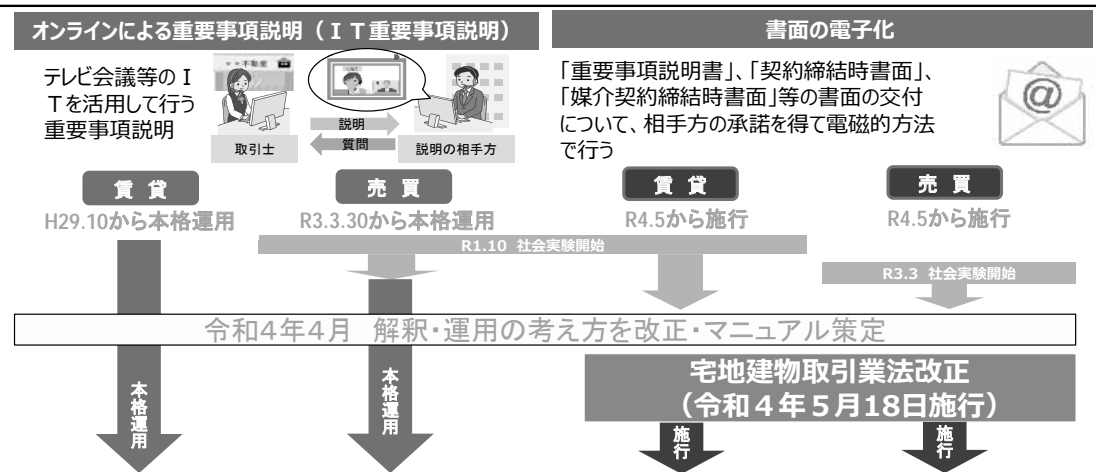
デジタル整備法の制定に際しては、政府全体の方針として、実印（印鑑証明を要するもの）又は登録印（印影を事前登録させているもの）を求めている手続等、引き続き厳格な本人確認（印鑑証明書又は事前に登録した印影と提出書面の押印の照合等）を要するもの等を除き、押印を不要とすることとされました。

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者に対し、契約の当事者の間に立ち、後日、契約内容を巡る当事者間の取引紛争を防止することを目的として、重要事項説明書及び契約締結時書面について、宅地建物取引の専門家である宅建士に書面の内容を確認させ、その責任の所在を明らかにするため、宅建士をして記名押印させることを求めていました。一

図1 不動産取引のオンライン化に関する取り組みの現状

不動産取引のオンライン化に関する取り組みの現状（IT重要事項説明・書面の電子化）  国土交通省

- 不動産取引のオンライン化については、新型コロナウイルス感染症拡大による非対面・電子書面での取引ニーズの拡大も踏まえ、社会実験を行いながら取り組みを推進。
- オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）については、賃貸取引は平成29年、売買取引は令和3年より本格運用を開始。
- 書面の電子化については、賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等について電磁的方法による交付を可能とするよう、宅地建物取引業法の関連規定を改正し、令和4年5月18日に施行。



方で、当該宅建士の押印については、実態上、必ずしも実印や登録印を用いているものではありませんでした。

このため、デジタル整備法により宅地建物取引業法が改正され、重要事項説明書及び契約締結時書面について、電磁的方法による提供による場合に限らず、書面（紙）で交付する場合も含め、宅建士の記名のみで良いこととされました。なお、記名は、自署による必要はなく、印字で足りる。

一方で、「媒介契約締結時書面」（宅地建物取引業法第34条の2第1項関係）については、前述のデジタル整備法による改正対象とは性質を異にすることから、改正対象とはならず、引き続き宅地建物取引業者の押印が必要となっております。

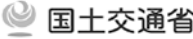
3. 宅地建物取引業法改正による書面の電子化について

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が取引を行う際、次の場合には、取引の相手方等に対し、必要な事項を記載した書面を交付することが定められていました。

- ・「媒介契約締結時書面」（宅地建物取引業法第34条の2第1項関係）
- ・「重要事項説明書」（同法第35条関係）
- ・「契約締結時書面」（同法第37条関係）
- ・「指定流通機構への登録を証する書面」（同法第34条の2第6項関係）

デジタル整備法による宅地建物取引業法の改正により、宅建業者は、相手方等の承諾を得て、これらの書面を電磁的方法により提供できるようになりました。

図2 宅建業法政省令等の改正概要



宅建業法政省令等の改正概要

宅地建物取引業法の改正概要（令和4年5月18日施行）

オンラインでの取引のハードルとなる宅地建物取引業法上の義務について、以下のとおり改正

1. 「重要事項説明書」及び「契約締結時書面」における**宅建士の押印を廃止**する。
2. 「重要事項説明書」、「契約締結時書面」及び「媒介契約締結時書面」等の書面の交付について、説明の相手方等の承諾を得た上で、**電磁的方法で行うことができる**こととする。

1. 押印の廃止

押印の廃止に伴い、告示等を以下のとおり改正


- ✓ 「標準媒介契約約款（平成2年建設省告示第115号）」について、**依頼者の押印欄を削除**
- ✓ 「重要事項説明書（『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』別添2）」について、**宅建士の押印欄を削除**
- ✓ その他、『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』について、押印の廃止に対応した記載に修正

2. 書面の電磁的方法による交付

書面の交付を電磁的方法で行う際の細目として、宅地建物取引業法政省令で以下のとおり規定

- ✓ 宅地建物取引業者は、**電磁的方法として、以下のいずれかを用いること**
 - ① **電子メール等**で記載事項を送信する方法
 - ② Webサイト等から**ダウンロード**させる方法
 - ③ **USBメモリ、CD-R等**により交付する方法
- ✓ 宅地建物取引業者が用いる**電磁的方法は、次の要件を満たすこと**
 - ・相手方が**プリントアウト**できるファイル形式であること
 - ・**電子署名/タイムスタンプ等の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**が講じられていること
 - ・ダウンロード方式の場合は、**相手方にダウンロード可能である旨の通知**をすること
 - ・「重要事項説明書」及び「契約締結時書面」の場合は、**宅建士が明示**されていること
- ✓ 宅地建物取引業者は、電磁的方法による**提供方法（左記①～③）及び電子書面のファイルへの記録の形式を示した上で、以下により相手方の承諾を得ること**
 - ・ **書面（紙）**
 - ・ **電子メール等**
 - ・ **Webサイト上の回答フォーム等**
 - ・ **USBメモリ、CD-R等**
- ✓ その他
 - ・ 『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』について、書面の交付を電磁的方法で行うことを踏まえた記載に修正
 - ・ 『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 実施マニュアル』策定

参考：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001479770.pdf



承諾の取得について

ア 承諾の取得要件

相手方等から承諾を得る際に示すべき内容及び承諾を得る方法(承諾要件)については、デジタル整備法による宅地建物取引業法の改正に伴う宅地建物取引業法施行令の改正により、あらかじめ、宅地建物取引業者が提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、相手方等から書面又は情報通信の技術を利用する方法により承諾を得ることとされました。

宅地建物取引業者が提供に用いる電磁的方法の種類及び内容について

デジタル整備法による宅地建物取引業法の改正に伴う宅地建物取引業法施行規則の改正により、重要事項説明書等について、書面による交付に代えて電磁的方法により提供する際には、次に掲げる方法によることができることが規定されました。

電子メール等を利用して必要な事項を相手方等に提供する方法
ウェブサイト上に表示された記載事項を相手方等がダウンロードする方法
USBメモリ、CD-ROM等の記録メディアを交付する方法

宅地建物取引業者は、提供に用いる電磁的方法の種類として、このうちいずれの方法を用いるかを相手方等に示すことが求められます。

また、提供に用いる電磁的方法の内容として、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)を示す必要があります。

相手方等から書面又は情報通信の技術を利用する方法により承諾を得ることについて

宅地建物取引業者は、相手方等から承諾を得る際には、書面のほか、電磁的方法によることができます。電磁的方法により承諾を取得する場合には、次に掲げる方法によることができることが規定されました。

電子メール等を利用して承諾を行う旨を送付する方法
ウェブサイト上に表示された方法に従って承諾を行う旨を宅地建物取引業者に送付する方法
USBメモリ、CD-ROM等の記録メディアを送付する方法

なお、宅地建物取引業者は、相手方等から電磁的方法により承諾を取得する場合には、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。

イ 承諾の撤回の取得要件

宅地建物取引業者は、相手方等から上記の承諾を得た場合であっても、書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供してはならないこととされました。ただし、一度電磁的方法による提供を拒否した場合、以降の変更は認められないこととすると、双方の利便を阻害することから、相手方等が電磁的方法による提供を再び承諾した場合には、電磁的方法による提供を行うことが認められています。

ウ 複数の書面取引に係る承諾の取得

重要事項説明書等を電磁的方法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

の承諾の取得に関して、電磁的方法による提供の対象となる書面が承諾の際に明示的に特定されている場合には、複数の書面について一度にまとめて承諾を得ても差し支えありません。また、電磁的方法による提供の対象となる取引及び書面が承諾の際に明示的に特定されている場合には、複数の取引について一度にまとめて承諾を得ても差し支えありません。

書面の電磁的方法による提供について

デジタル整備法による宅地建物取引業法の改正に伴う宅地建物取引業法施行規則の改正により、重要事項説明書等について、書面による交付に代えて電磁的方法により提供する際には、(1) ~ に掲げる方法によることができることが規定されました。

併せて、これらの方法を用いて重要事項説明書等を電磁的方法により提供する場合の要件が、以下 ~ のとおり定められました。

書面への出力（プリントアウト）が可能であること

書面に代わる手段としての電磁的方法であることから、電磁的方法による提供を行う場合も、必要な際に書面として出力が可能であることが求められます。

電子書面に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

電磁的方法による提供の際は、痕跡を残さず改変することが容易であることから、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が求められます。

ただし、指定流通機構への登録を証する書面については、本要件への適合は不要とされました。

なお、現時点で国土交通省が確認している

「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」としては、電子署名（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）又は日本データ通信協会の認定に係るタイムスタンプがあります。ただし、電子署名又はタイムスタンプ以外の措置の可能性を否定する趣旨ではなく、今後の技術進歩により新たな対応方策が生じた場合には、国土交通省にご相談いただけますと幸いです。

(1) の方法（ダウンロード方式）により提供する場合には、提供した旨を依頼者に通知すること

の方法（ダウンロード方式）により提供する場合には、宅地建物取引業者は、相手方等に記載事項が到達したことを確認する必要があることから、省令の規定に基づき相手方等に事前又は事後に、記載事項が取得可能となっていることを通知する必要があります。

もっとも、(1) 又は の方法（電子メール等又は電子書面を記録した CD-ROM 等の方法）により提供する場合にも、相手方等に提供した旨の通知が必要となります。

具体的な確認方法としては、例えば以下の方法が考えられます。

重要事項説明書等の電子書面を提供する方法	提供した旨の通知方法（例）
電子メール等を利用して必要な事項を相手方等に交付する方法	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
ウェブサイト上に表示された記載事項を相手方等がダウンロードする方法	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
USBメモリ、CD-ROM等の記録メディアを交付する方法	電子書面を記録したUSBメモリ、CD-ROM等を発送後電話や電子メール等で発送した旨を伝える

重要事項説明書及び契約締結時書面については、書面の交付に係る宅建士が明示されるものであること

書面による交付の場合と同様に、重要事項説明書又は契約締結時書面の交付に関わった宅建士を特定し、その職務責任を明確とするため、宅建士は、当該書面に記名する必要があります。

なお、本要件は、宅建士が当該書面に電子署名を行うことまでを求めているものではなく、宅建士の氏名が判断できるのであれば、単に印字されていれば足ります。

実務上、例えば重要事項説明書に記載すべき内容を「別添参照」などの記載で添付書類に委ねている場合には、当該添付書類も重要事項説明書の一部と考えられるため、本体だけでなく当該添付書類についても、上記 ~ の要件を満たす必要があります。

また、電磁的方法による提供を行う場合、書面ごとに提供を行うタイミングが異なることに注意が必要です。重要事項説明書については、宅地建物取引業法上「交付して説明」する必要がありますので、重要事項説明を実施する前に、上記 ~ の要件を満たす重要事項説明書を説明の相手方に提供する必要があります。媒介契約締結時書面と契約締結時書面については、宅地建物取引業法上それぞれ「契約を締結したとき」又は「契約が成立

したとき」に遅滞なく提供する必要がありますので、契約締結・成立前に提供することは認められません。

4 . IT重要事項説明について

制度概要

宅地建物取引業者は、取引の相手方等に対し、宅地建物の売買契約等の締結前に、宅建士をして、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りません（重要事項説明）。また、説明に当たり、宅建士は、説明の相手方に対し、宅建士証を提示しなければなりません。

IT重要事項説明の実施方法について

宅地建物取引業者は、宅建士にIT重要事項説明をさせる場合には、以下の点を遵守し、これをする必要があります。

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

IT重要事項説明の実施について、「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」が必要であることから、IT重要事項説明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。

また、IT重要事項説明を実施するためには、IT重要事項説明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。

重要事項説明書の事前送付

IT重要事項説明は、説明の相手方の手元

図3 オンラインによる重要事項説明について

オンラインによる重要事項説明(IT重要事項説明)について 

宅地建物取引業法における重要事項説明の制度概要

- 宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、**宅地建物の売買契約等の締結前に**、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。** (第35条第1項)
- 説明に当たり、宅地建物取引士は、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。** (第35条第4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律上規定されている。

オンラインによる重要事項説明の本格運用

オンラインでの重要事項説明については、法令上の明確な位置づけがなかったことから、平成27年8月から社会実験を実施し、**安全な実施方法を確認の上、「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明確化。**

➡ 賃貸取引については平成29年10月より、売買取引については令和3年3月より本格運用を開始。

(参考)「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」

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"> ○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聴でき、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境 ○重要事項説明書の事前送付 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書を事前に送付 ○重要事項説明書の準備と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 ○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聴できたことを確認 ○IT重説の中断 説明の開始後に映像、音声に不具合があれば直ちに中断 	<ul style="list-style-type: none"> ○IT重説実施に関する関係者からの同意 説明の相手方、物件の売主等の関係者から書面等での同意取得 ○相手方のIT環境の事前確認 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 ○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 ○説明の相手方に対する内覧の実施 トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める ○録画・録音への対応 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 ○個人情報保護法・情報管理に関する対応 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
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	

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。

IT重要事項説明実施前にIT環境が整っていることの確認

IT重要事項説明の開始前に、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重要事項説明を実施するためのIT環境が整っていることを確認する必要があります。

宅建士によるITを活用した重要事項説明

宅建士証の提示

宅建士は説明の相手方が宅建士証を視聴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。そのため、説明の相手方が、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。

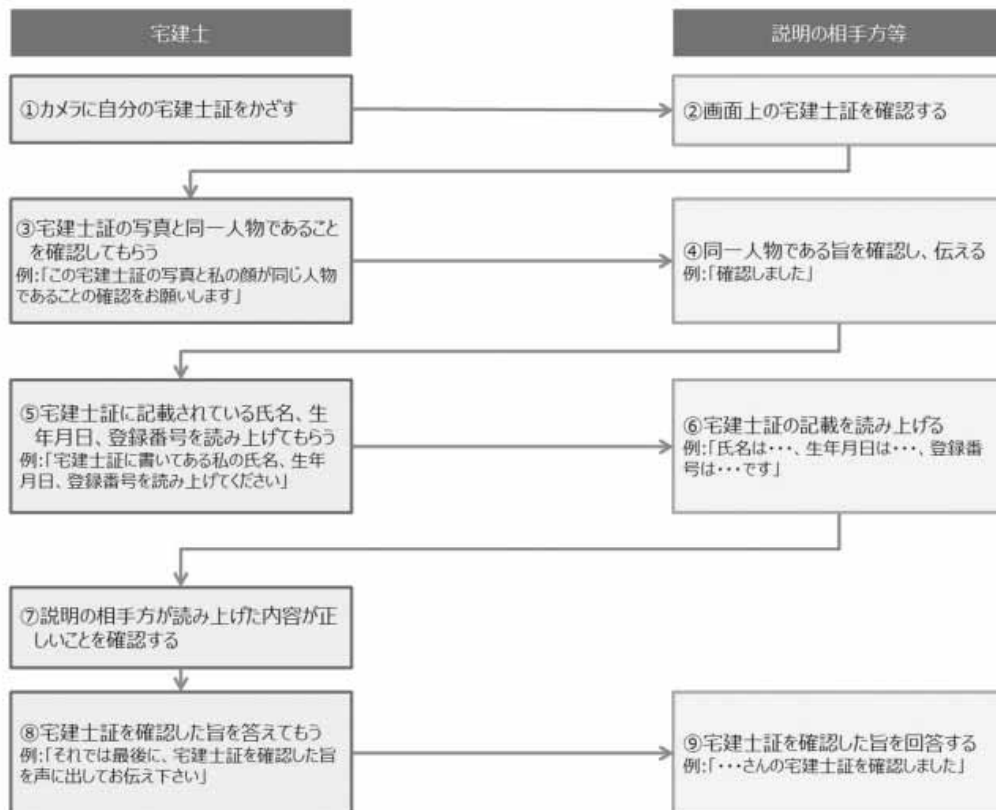
録画・録音

また、IT重要事項説明の実施状況について

図4 ワイプ画面を表示した宅建士側の画面イメージ



図5 宅建士証の提示から確認の流れ



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。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）に則った管理が必要となり、IT重要事項説明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。

トラブル対応

IT重要事項説明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IT重要事項説明を中断し、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、IT重要事項説明を再開する必要があります。

機器トラブル等が解消しない場合のITを活用した重要事項説明の中止

IT重要事項説明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おいて、原因の解消が困難な場合には、IT重要事項説明を中止する必要があります。

また、IT重要事項説明の実施過程で、説明の相手方の意向の変更によりIT重要事項説明を拒否する旨の申出があった場合にも、中止の必要があります。

4 . おわりに

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークが普及するなどにより、働き方、住まい方等において、国民生活は大きな変化を経験しました。

こうした変化を踏まえ、今般のデジタル整備法による宅地建物取引業法の改正により、

不動産取引に際して宅建士の押印を求める各種手続について押印が不要となるとともに、書面の交付を求める手続について、一定のルールのもとで電磁的方法による提供を行うことが可能になりました。これにより、令和 3 年 3 月より本格運用が開始されていたIT重要事項説明と相まって不動産取引のオンライン化が一層進むこととなり、消費者の利益を損なうことなく国民の利便性が向上すると考えています。

国土交通省としては、今後とも、ポストコロナの働き方・住まい方や、少子高齢化・人口減少、新技術の登場などに伴う社会経済情勢の変化に対応するよう、引き続き、必要な施策を推進し、不動産分野の生産性が向上するとともに、国民生活の利便を向上させるよう取組を進めて参ります。

以上