

～宅建取引士試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2021.8.1（日）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 重要事項説明書等の電磁的交付に係る社会実験と I T 重説について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和 2 年度宅地建物取引士資格試験申込受付終了
- ◆ 最近の判例から . . . 収益物件の調査説明義務
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ N E X T S T E P . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

## ★☆☆重要事項説明書等の電磁的交付に係る社会実験とIT重説について★☆☆

RETIOのメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

本年4月1日に皆様にお送りしました本メールマガジンの第173号でもご案内をさせていただきましたが、国土交通省が行った「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」(第7回・令和3年1月25日開催)の議論を踏まえ、本年3月に、売買取引における重要事項説明書等の電磁的交付に係る社会実験が開始され(3月10日から)、売買取引におけるテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明(以下「IT重説」という。)の本格運用が開始されました(3月30日から)。

これらは、平成25年6月に閣議決定された「世界最先端IT国家創造宣言」で、「対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きの見直し」が求められ、その後、平成26年4月から国土交通省が行った「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の最終とりまとめを踏まえて、平成27年8月に賃貸取引及び法人間売買取引を対象としたIT重説の社会実験が開始された、という流れを受けたものです。

IT重説を利用することで顧客側にも、現居住地から離れた大学に入学する際や遠隔地への転勤等で異動先の住居を確保する必要がある際に、重要事項説明を受けるために現地に赴く必要はなくなる等メリットが生じることが考えられます。

また、新型コロナウイルス感染症蔓延防止のため、人の移動や対人接触をできるだけ低減させることが社会的に要請されている現環境においては、これらの手法を用いて業務を進めることも必要なことであろうと思われます。

一方で、説明を行う宅建業者の皆様には、書面の電磁的交付やIT重説を行うにあたり、対面での説明と遜色ない程度にその内容について相手方の理解を得られるように、相応の工夫が必要のように思われます。

また、当機構に寄せられる電話相談等のなかには、誤解があるように思われるようなものもあることから、実施にあたっては、国土交通省より出されている実施マニュアルやガイドラインをよくご覧いただき、実施していただきたいと思います。

### 1. 売買取引における重要事項説明書等の電磁的交付に係る社会実験

賃貸取引については、令和元年10月から12月および令和2年9月以降継続して、先行して社会実験が行われてきましたが、これに売買取引が加えられました(賃貸取引も引続き社会実験継続中)。

本社会実験への参加にあたっては、国土交通省への登録が必要となります。参加事業者の募集は、当面の間行われることとされており、現在も登録申請は可能となっておりますので、令和3年5月19日に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

法律の施行（宅地建物取引業法関係は公布日より1年以内に施行）を見据え、電子書面交付にかかるノウハウを蓄積する準備期間として有効にご活用頂いてみてはいかがでしょうか。

また、実施にあたっては、(1)説明の相手方からの同意書の取得、(2)説明時の録画・録音の実施とそのデータ保存、(3)アンケートへの回答や国土交通省等への資料提供、等を求められることとなりますし、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、必ず行う必要があります。

その他詳細については、国土交通省から出されているガイドラインをご参照ください。

[重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係るガイドライン]

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000148.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000148.html)

## 2. ITを活用した重要事項説明（IT重説）

前記の通り、平成27年8月に賃貸取引等を対象とする社会実験が開始され、令和元年10月に個人を含む売買が対象に追加されて社会実験が継続実施されてきましたが、これが本格運用に移行されました。

これによって、従来行われていた社会実験とは異なり、事前の国土交通省への登録は不要となり、全ての宅地建物取引業者が、IT重説を行うことができることとなりました。

ただし、対面またはIT重説のどちらを選択するか、相手方に意向の確認を行った上で、IT重説を実施する場合、宅地建物取引業者には、(1)双方向でやり取りができる環境を備えること、(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等を相手方へあらかじめ送付すること、(3)説明を開始する前に映像や音声の状況を宅地建物取引士が確認すること、等が求められることとなります。

また、説明をしている間に通信回線の障害が発生する等によって、映像や音声途切れてしまったときは、説明を中断しなければなりません。

その他詳細については、国土交通省から出されている実施マニュアルをご参照ください。

[ITを活用した重要事項説明実施マニュアル]

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000112.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000112.html)

以上、売買取引における重要事項説明書等の電磁的交付に係る社会実験およびIT重説について、ご紹介をさせていただきました。

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《令和3年度宅地建物取引士資格試験申込受付終了》☆☆★

令和3年度宅建試験の申込みは、令和3年7月30日で終了しました。

申込受付状況(速報)につきましては、8月下旬に当機構HPにて公表する予定です。

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●機関誌 RETIO 122号 (2021-夏号)

(目次) <https://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio122.pdf>

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

[収益物件の調査説明義務]

収益物件の賃貸借契約や建物の状況に関して不正確な情報を提供した媒介業者に債務不履行責任が認められた事例（東京地裁 令和2年2月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

共同住宅兼事務所ビル（本件土地建物）の売主Aより、媒介の依頼を受けた媒介業者Y（被告）は、Aに賃貸借契約に係る資料や建築確認通知書、検査済証、建物図面等の提出を求めたが、Aが作成したという家賃管理表（実際の賃料は月84万円余のところ、89万円と記載されていた）や建物図面以外は入手ができなかった。

Yは、想定月額賃料（Aの家賃管理表の賃料に、Aが自用する1・2階事務所部分のYの想定賃料を加えたもの）を133万円余とする物件概要を作成しレインズに掲載したところ、これを見た買主X（原告・宅建業者）は、本件土地建物を購入して第三者に転売した上で、本件建

物のサブリース契約を結ぶことを考えた。

XはYに、賃貸借契約書や建築確認済証等の開示を求めたが、Yより、それらはないとの回答を受けた。Xは、建物1階部分の内覧がAの拒否によりできなかったが、市役所にて、本件建物の建築確認済証・検査済証の発行が確認できたことから、Xは本件土地建物を購入することにし、平成29年12月、YをA及びXの媒介業者として、Aとの間で、売買代金1億9000万円とする売買契約を締結した。

平成30年1月9日、Xは転売先Bに、本件土地建物を売買代金2億7780万円で売却し、同月13日に、Bを貸主、Xを借主として、月額保証賃料をY作成の賃貸状況表に記載された想定賃料と同額の133万円余、契約期間を同月22日より2年間とする賃料保証型の一括建物賃貸借契約を締結した。

同月22日のXとAの売買契約の決済が行われた。

その後、Xが依頼した建物管理会社の状況確認により、家賃管理表について、1室は本件売買契約前に退去済みであり、2室については賃料が誤っていることが判明した。また、テナントの申込みがあった1階事務所部分については、駐車場として建築確認を受けていて、事務所等への用途変更は容積率違反となることが判明し、申込みはキャンセルとなった。

Xは、Yに対し、重要な事項について調査や資料の開示を行わず、不正確な情報を説明、告知したとして、Yの本件媒介手数料の全額622万円余、Yより提示された賃貸状況表と実際賃料との差額2年分183万円、建物1階部分のテナントキャンセルにより得られなかった賃料4年分2592万円、計3397万円余の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、必要な資料や情報の収集等について売主であるAの協力が得られない一方、Xが本件売買契約の締結を急ぐ中で、調査義務及び説明、告知義務を尽くしたから、債務不履行責任を負うことはないなどと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求について一部を認容した。

(Yの債務不履行責任について)

Yは、Xに対し、本件媒介契約に基づく善管注意義務として、Xにとって重要な事項について、自ら調査し又は売主から資料等の提供を受けるなどして、正確な情報を説明、告知すべき義務を負うと解される。

本件建物1階は、建築確認済証や検査済証交付の時点では駐車場とされていたが、その後、店舗に改造されたため、当該用途変更により容積率超過の状況にあったにもかかわらず、Yは、本件建物1階が駐車場として建築確認等を受けていることを説明せず、本件建物の図面を交付することもなかったから、Yには、建ぺい率及び容積率違反の有無、建築確認申請の状況、本件建物の概況に係る、説明・告知義務を果たしたとはいえず、債務不

履行責任を負う。

本件建物の賃貸借契約の状況は、不動産売買契約の締結に当たり、Xにとって重要な事項であり、Yは、Xに対し、その正確な情報を説明、告知すべき義務を負うところ、Yは、裏付けとなる賃貸借契約書等の客観的資料を確認しないまま、Aが作成したという家賃管理表の内容を鵜呑みにして、何らの留保を付けることなく、事実と異なる賃貸状況表を作成し、Xに説明したものであるから、本件建物の賃貸借契約の状況に係る説明、告知義務違反により債務不履行責任を負う。

(Xの損害額について)

X主張の、1階部分のテナントキャンセルによる損害については、建物1階が駐車場として建築確認を受けている旨を明らかにして入居者を募集していたならば、そもそもテナント申込みはなかったと認められるから、Yの説明義務違反との間に因果関係を認めることはできない。

Y説明の賃料収入額と実際の賃料収入額との差額による損害については、建物の引渡し後から本件訴訟の口頭弁論終結時までの間の143万円をもって、Yの債務不履行による損害と認めるのが相当である。

X主張の媒介手数料の損害については、本件売買契約自体の締結には至っており、本件媒介契約が解除されたわけではない。よって全額を損害と認めるのではなく、Yの本件建物の容積率違反の有無等の説明・告知義務違反の内容、程度等に鑑み、支払済媒介手数料の半額311万円余を損害と認めるのが相当である。

以上によれば、Yの債務不履行によりXが被った損害は、合計454万円余となる。

### 3 まとめ

収益物件の賃貸状況は、買主の購入判断に影響を与える重要な事項であり、媒介業者は、正確な情報提供を行う必要があることを認識しておく必要があります。従って、媒介業者が賃貸状況を買主に説明する場合には、売主から入手した賃貸状況表が誤っていることがありうるとの認識のもと、その裏付けとなる賃貸借契約書の提示を受け、確認を行い、提示が受けられない等により不明であった場合には、その旨の留保（リスクある旨）を付けて、その正確性を含めて賃貸状況を説明する必要があります。

なお、1階駐車場の用途変更による容積率違反事例はよく見られることから、媒介業者においては、建築確認申請図面と現状建物との確認を行っておくべきです。

---

★☆☆《国土交通省》★☆☆

国土交通月例経済（令和3年6月号）（7月19日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/06/getsurei0306.html>

不動産価格指数（令和3年3月・令和3年第1四半期分）（6月30日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00035.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00035.html)

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

指定流通機構（レインズ）の物件動向6月分（7月12日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2106.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況6月分（7月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2106.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

不動研住宅価格指数5月値（7月27日公表）

[https://www.reinet.or.jp/?page\\_id=14347](https://www.reinet.or.jp/?page_id=14347)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

今月の不動産経済（2021年7月号）（7月6日公表）

[https://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2021\\_07.pdf](https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_07.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》★☆☆

首都圏新築分譲マンション市場動向2021年6月度（7月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/473/mX4fhzSm.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021 年 6 月度（7 月 19 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/472/mX4fhzNm.pdf>

首都圏新築分譲マンション市場動向 2021 年（上半期）（7 月 19 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/471/s2021-16.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021 年（上半期）（7 月 19 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/470/k2021-16.pdf>

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★★《不動産流通推進センター》★★

- 8/18（会場型）【実践編】改正民法（債権法関係）施行後の契約不適合責任に関するトラブル最新編

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210818>

- 8/27-9/9（Web 受講型）【実践編】地形と河川からみる災害の歴史～災害リスクを察知する～

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210827>

\*\*\*\*\*

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<https://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。



\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、  
宅建試験合格者の方は [こちら](https://ath.mailmagazine%url/) %url/https:ath:mailmagazine%  
事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%url/) %url/https:ath:G\_mailmagazine%  
にてお手続き下さい。