

「不動産分野におけるDXの推進」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

国土交通省では、宅地建物取引業免許申請等のオンライン化やマイナンバーを利用した行政手続、不動産業の生産性向上に資する書面電子化やIT重説等といった、不動産DXの推進に向けた環境整備に取り組んでおります。また、昨年（令和6年）6月に公表した、「不動産業による空き家対策推進プログラム」においても、不動産DXの活用推進に向けた取組を盛り込んでおり、不動産事業者向けのDX導入・活用を後押しする支援ツール等の提供や、不動産取引に伴う各種手続のワンストップ化の推進等に取り組むこととしております。本稿では、「不動産分野におけるDXの推進」の取組状況についてご紹介します。

図表1：「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要		国土交通省
流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化 ・ 空き家利活用に関し、他業への取次含め、総合的に所有者へ助言する相談サービスの強化 ・ 所有者が空き家所在地から離れていても相談可能な体制（各地の窓口の広域連携）	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大 ・ 「空家等管理活用支援法人」に不動産業関係団体を指定しやすい環境づくり、市区町村からの指定促進 ・ 地方公共団体の強みと民間ノウハウを活かした地域活性化モデル事業への支援と横展開
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成 ・ 空き家専門家の育成に係る業界研修の充実 ・ 高度な空き家活用に知見・経験を有する関係者とのネットワーク形成	④ 官民一体となった情報発信の強化 ・ 空き家所有者向けに、早期利活用の必要性や利活用事例等の情報提供を充実 ・ 空き家への移住や利活用の検討者向けに、空き家を利活用した住まい方やライフスタイルの情報提供
空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し ・ 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限を引上げ ・ 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進 ・ 空き家の媒介に先立って不動産業者が提供可能なサービス*の認知度向上、媒介報酬規制との関係明確化 ※ 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、活用策の提案など ・ 空き家のコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイトや協議体の創設
	② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及 ・ 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の「標準的なルール」を定め、管理の受託を促進	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保 ・ IT重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供 ・ 契約や行政の手続における一括入力支援を推進

2. 「宅地建物取引業免許申請等におけるデジタル化の推進」について

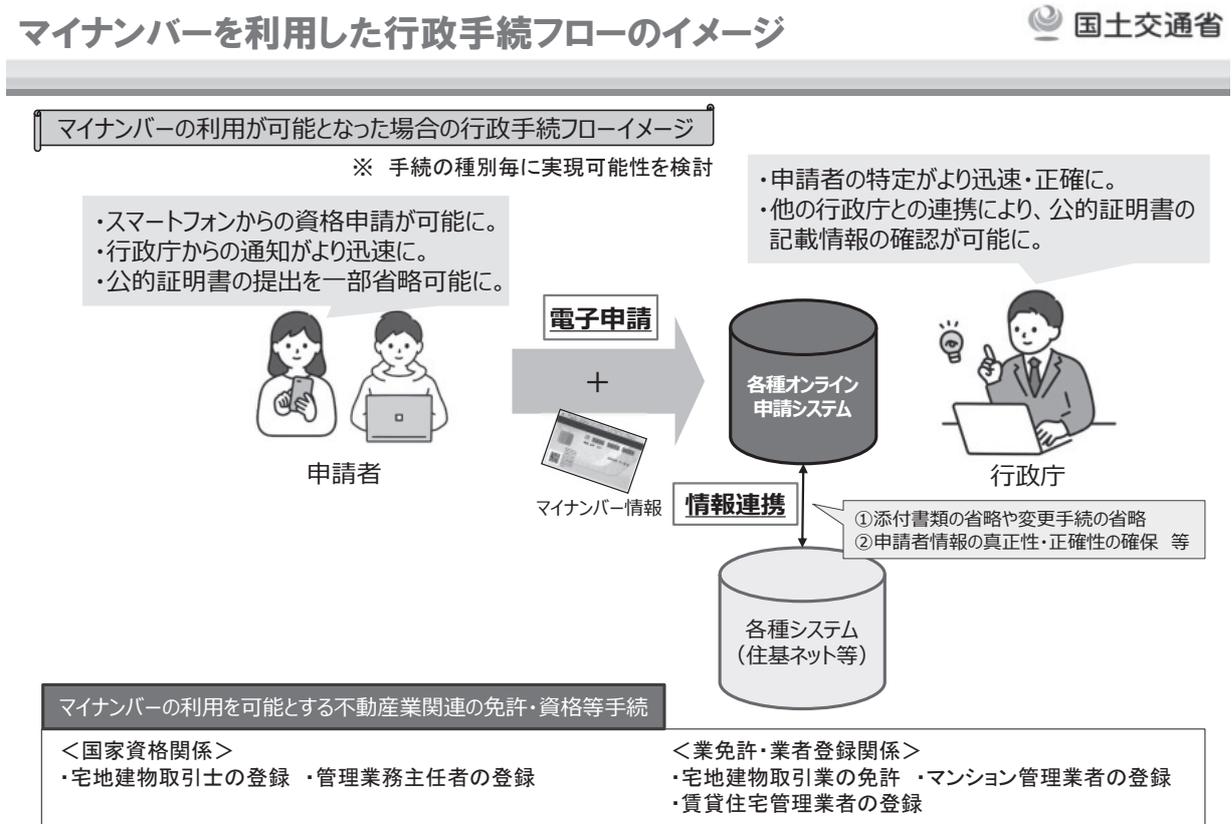
行政手続申請者の利便性向上及び行政運営の効率化を図るため、宅地建物取引業における免許申請等手続のオンライン化に向けたシステム環境整備を行い、令和6年5月より国土交通大臣免許のオンライン申請を開始し、都道府県知事免許及び宅地建物取引士登録についても順次オンライン申請を開始しており、令和7年5月現在、宅地建物取引業免許関係については43の地方公共団体、宅地建物取引士登録関係については37の地方公共団体がオンライン申請を開始しております。また、オンラインにより免許申請を行う場合の手数料については、令和7年4月より33,000円から26,500円に見直しをしております。

宅地建物取引業免許申請のオンライン申請利用率は、令和7年4月で見ますと、国土交通省大臣免許において41%と令和6年12月の25%から比較すると上昇しておりますが、都道府県知事免許においては7.2%と令和6年12月の6.5%からほぼ横ばいといった状況となっており、地方公共団体への導入の促進や利用率の向上が課題となっております。

また、令和6年6月に「デジタル社会の実現に向けた重点計画」が閣議決定され、国民の利便性向上と行政の効率化等の実現に向けて、社会保障制度、税制、災害対策分野以外の行政手続においても、政府全体としてマイナンバーの利用を推進しているところです。国土交通省としても、新たな取組として、現在オンライン申請等に対応していない不動産業関連の手続も含めて、オンライン申請や行政庁間の情報連携の実現に向けて、マイナンバーの利用が可能となるよう措置し、制度面の整備と併せて中長期的なシステム整備の方針や、実現可能な取組について検討を進めているところです。具体的なイメージとしては、宅地建物取引業関係に加えて、マンション管理業関係や賃貸住宅管理業関係も対象として、マイナンバーの利用が可能となるよう措置したいと考えております。メリットとしては、申請者にとってはスマートフォンからの資格申請が可能となるほか、戸籍証明書等の公的証明書の提出を一部省略可能となること等が考えられ、行政庁にとっても申請者の特定がより迅速になるほか、市役所等との連携により、公的証明書の記載情報の確認が可能となること等が考えられます。

宅地建物取引業免許申請等におけるデジタル化については、地方公共団体の導入や利用率の向上といった課題に対する対策や、制度面、システム面での整備等の検討事項を整理するにあたり、引き続き業界団体とも連携しながら推進を図ってまいります。

図表2：マイナンバーを利用した行政手続フローのイメージ



3. 「不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備」について

地方部を中心に、空き家を含めた不動産の流通の担い手となるべき宅建業者の数が減少しており、令和5年時点で1,747ある自治体のうち、247の自治体では宅建業者が存在しないといった状況です。このような課題を踏まえ、DXの推進を通じて、不動産流通に関連する業務や手続等の業務負担を軽減し、生産性を向上させることによる成約数の増加、デジタル技術・サービスを活用した遠隔地顧客の獲得による収益機会の増加等により、地域の不動産業の収益力向上による担い手の維持・確保等を図ることが必要とされております。

国土交通省では、オンラインによる重要事項説明や書面の電子化を可能とするための制度整備を進めてまいりました。具体的には、平成29年より賃貸取引について、令和3年より売買取引について、オンラインによる重要事項説明（以下「IT重説」という。）の本格運用を開始し、令和4年5月には宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）を改正し、重要事項説明書等の電磁的方法（以下「書面電子化」という。）による提供を可能としました。しかし、令和6年度に行ったアンケート調査において、直近1年以内に実施実績があると回答した割合は、IT重説で13%、書面電子化で9%となっており、その活用に向けた更なる支援が必要な状況です。

このため令和6年度には、IT重説、書面電子化の活用環境を整備するため、宅建業者向けに導入・活用支援ツールを提供し、消費者向けには取引オンライン化に関する情報提供を行いました。

た。宅建業者向けについては、令和6年12月に、「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(令和4年4月公表)」(以下「マニュアル」という。)のリニューアル版を公表しました。また、マニュアルの要点等をまとめたハンディガイドと、その解説動画を公表しております。書面電子化については事前に相手方から承諾が必要となりますが、事前承諾の取得例として、「電磁的方法による交付に係る承諾書」のひな形も公表しております。これらについては、国土交通省のホームページへの掲載だけでなく、公益財団法人不動産流通推進センター(以下「センター」という。)にも協力いただき、センターのホームページ上にDX関連情報を集約した事業者向けのコンテンツページを開設し、こちらのページ上にも掲載しております。また、書面電子化とIT重説のコンテンツページにおいて、本年5月よりFAQ形式のチャットボットを搭載し、相談体制の実装を図っておりますが、このチャットボットについては、今後生成AIの導入を検討しており、より充実したものにしていく予定です。消費者向けについては、令和6年4月にオンライン取引のメリットや、安全性、留意点等について説明したWebページを公表しております。

書面電子化・IT重説
マニュアルハンディガイド



不動産DXの推進
書面電子化・IT重説
((公財)不動産流通推進センター)

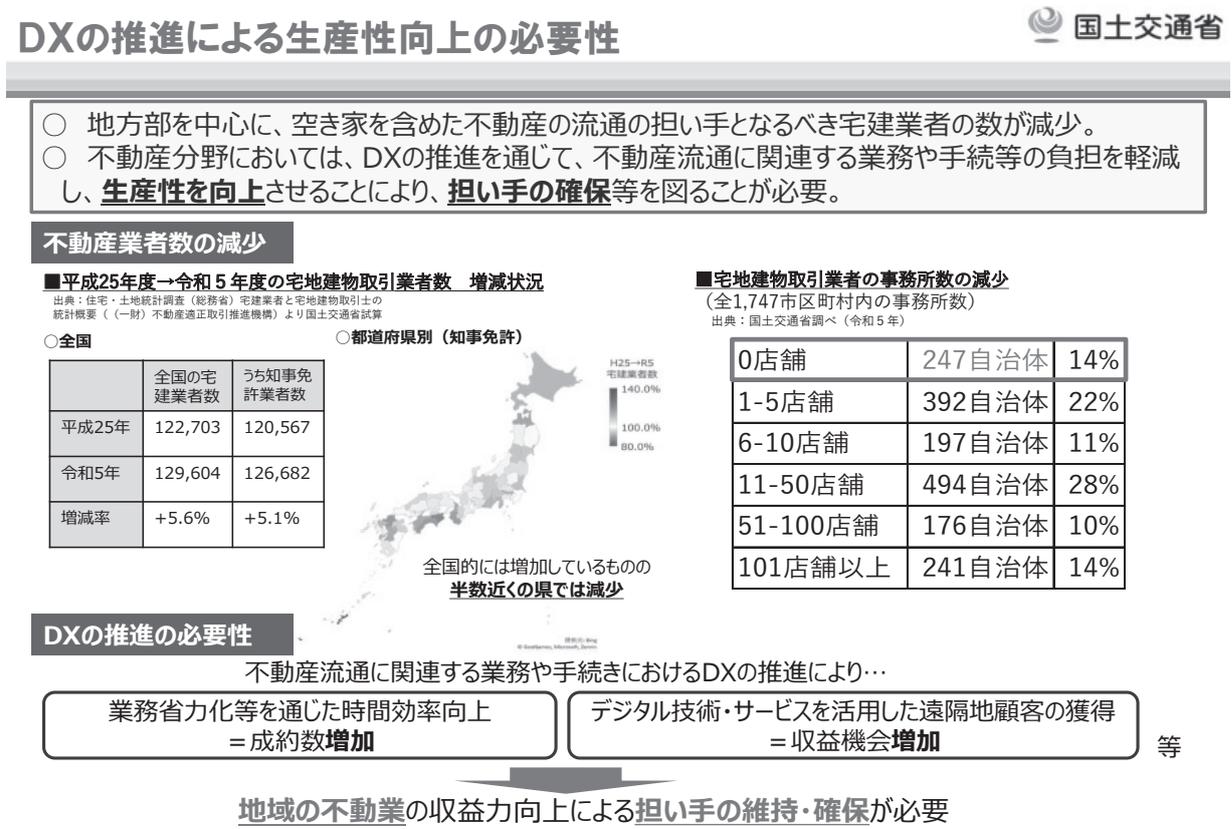


<消費者の皆様向け>
不動産取引に関するお知らせ
(国土交通省)



また、民間部門においても、不動産事業者の業務生産性向上や消費者の利便性向上に資するものとして、不動産分野におけるDXの活用に向けた活動や調査検討など、様々な取組が積極的に行われております。例えば、公益財団法人不動産流通推進センターにおいては、物件調査における不動産情報ライブラリやPLATEAU等のオープンデータの活用方法をまとめた報告書を公表しており、一般社団法人不動産テック協会においては、不動産会社と不動産テック企業の情報交換やビジネスマッチングを目的とするイベントの開催等を通じて、不動産分野におけるDXの推進を図っております。

図表3：DXの推進による生産性向上の必要性



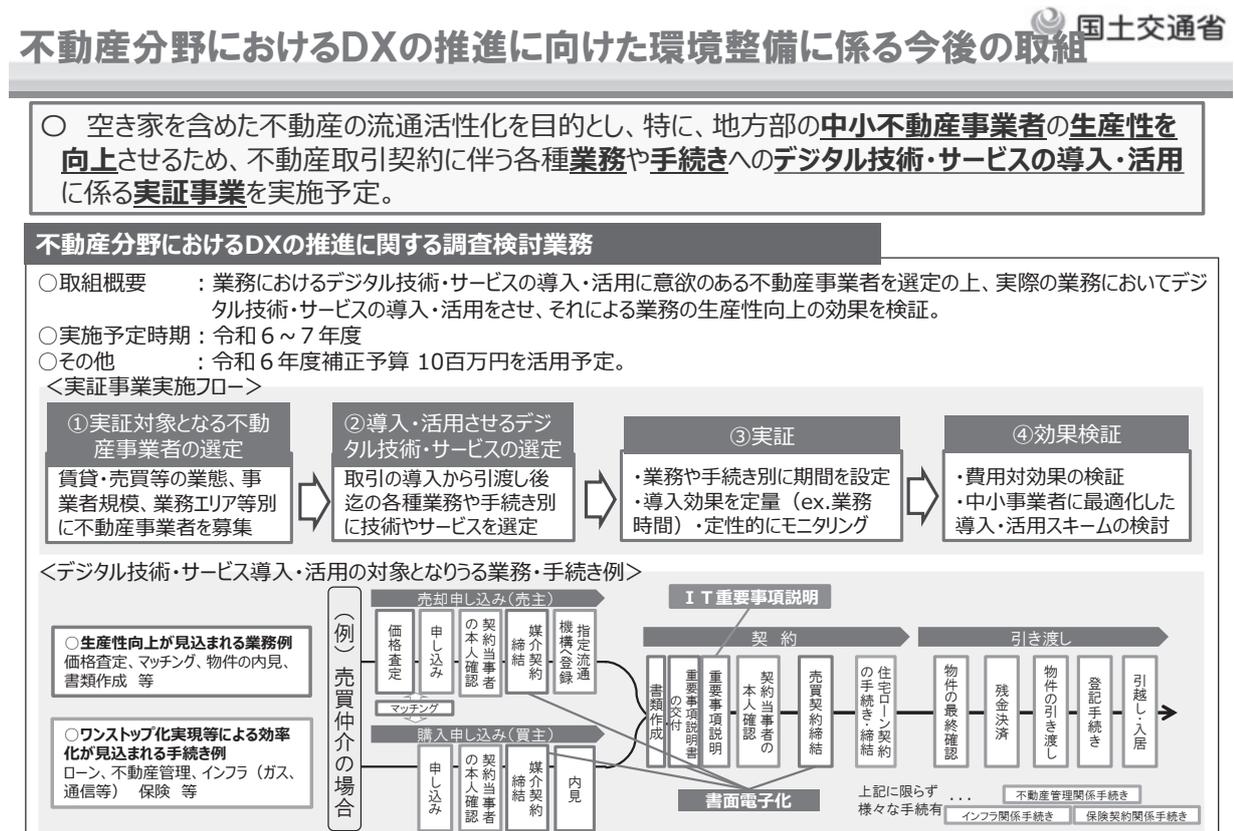
4. 今後の取組について

不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備に係る今後の取組として、中小不動産事業者を対象として、不動産取引に伴う業務や手続きについて、実際にデジタル技術・サービスを導入していただき、その効果を検証する実証事業の実施を予定しております。大手事業者を中心として、価格査定、マッチング、内見、書類作成等の業務について、デジタル技術・サービスを導入している企業も見受けられますが、今回の事業では、中小不動産事業者を対象として、これらのサービスを体験していただき、生産性向上等の効果や課題を検証する予定です。また、売買契約締結の際に買主等が入力した契約情報等について、例えば住宅ローンや上下水道等のインフラ、保険等の契約手続きへ情報連携できるようなワンストップ化サービスを導入することで、中小不動産事業者の生産性向上のみならず、買主等の利便性向上に資することにも期待しております。そのため、不動産事業者、DXサービス提供事業者、消費者等（売買等の契約当事者）に対し調査を行い、調査や実証で得た効果や課題を踏まえ、引き続き不動産DXの推進に向けた環境整備に取り組んでまいります。

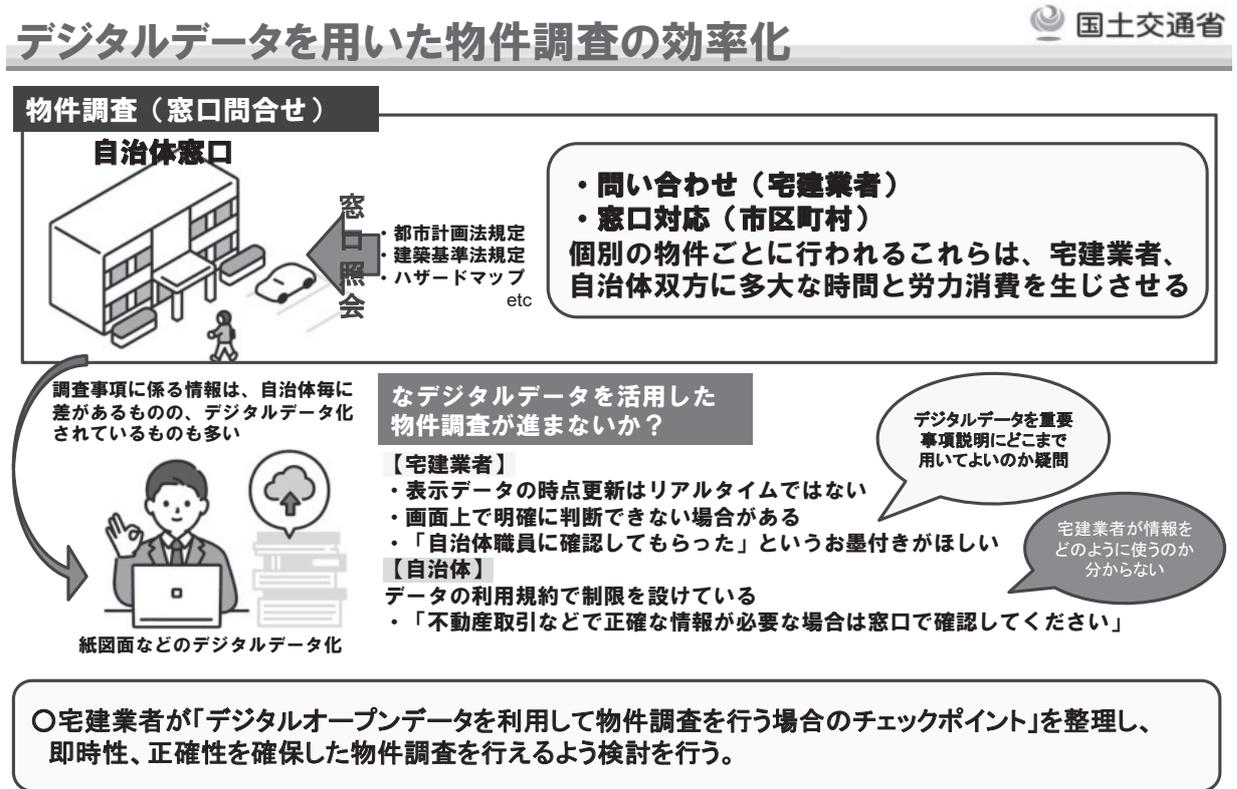
また、デジタルデータを用いた物件調査の効率化についても実証事業の実施を予定しております。宅建事業者が不動産取引等において、自治体窓口にて都市計画法規定や、建築基準法規定、ハザードマップ等の照会を行っておりますが、取引の対象となる物件ごとに照会が行われるため、

宅建事業者、自治体の双方に多大な時間と労力の消費を生じさせていることが懸念されております。そのため宅建事業者による物件調査の効率化や生産性の向上を目的として、自治体が公表するデジタルデータ等を利用して物件調査を行う場合のチェックポイントを整理するとともに、デジタルデータを用いた際でも窓口照会と同様の情報の即時性、正確性の確保が可能となるよう検討してまいります。

図表4：不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備に係る今後の取組



図表5：デジタルデータを用いた物件調査の効率化



5. 終わりに

不動産DXの導入、活用を進めることにより生産性の向上を図り、空き家等を含めた不動産の流通活性化につながることに期待しております。また、不動産の流通・利活用を通じて、地域価値の向上や社会課題の解決を図り、更には不動産業の持続的な発展につながるよう、引き続き不動産分野におけるDXの推進に取り組んでまいります。