

不動産の電子取引に係る
実施マニュアル
Ver. 1 (2022.6.20)



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

目次

1. はじめに	P 2
2. 用語解説	P 2
3. 改正宅地建物取引業法の概要	P 3
4. 電磁的方法による提供	P 4
5. 電子契約	P 5
6. IT重説	P 7
7. 不動産取引における電子化フロー	P 8
(1) 第34条関係 (34条の2 関係・媒介契約)	P 8
(2) 第35条 (35条関係・重要事項説明)	P 9
(3) 第37条 (37条書面)	P 11
8. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供関係	P 12
(1) 電磁的方法による提供に係る承諾の取得	P 12
(2) 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等	P 15
(3) 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明	P 18
(4) 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明	P 19
(5) 電子書面が閲覧できないトラブルなどが解消しない場合等の電磁的方法による提供の中止	P 19
(6) 指定流通機構への登録を証する書面 (34条の2 第12項)	P 20
9. ITを活用した重要事項説明関係	P 21
(1) 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	P 21
(2) 重要事項説明書の事前送付	P 22
(3) ITを活用した重要事項説明実施前にIT環境等が整っていることの確認	P 23
(4) 宅地建物取引士によるITを活用した重要事項説明	P 24
(5) 機器トラブルなどが解消しない場合等のITを活用した重要事項説明の中止	P 26
10. その他	P 27
11. 承諾書等参考書式	P 28
12. F A Q	P 33

01 はじめに

情報通信技術の急速な発展と新型コロナウイルス感染症への対応の必要から、「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」（以下「整備法」）が令和3年5月19日に公布されました。整備法は、48の法律を改正し、押印義務の廃止（脱ハンコ）や、書面から電磁的方法への転換（ペーパーレス）を図っております。その中には、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）も含まれており、整備法による宅建業法の改正によって宅建士の押印義務の廃止や電子書面の交付が可能となりました（令和4年5月18日施行）。

そこで全宅連では、会員事業者に向けて、電子書面による提供やIT重説、電子契約などについて、国土交通省において公開している改正法、政省令、宅建業法の解釈・運用の考え方、実施マニュアル（令和4年4月27日現在）等の内容等を参考に、電子契約一般についての考え方も加え、実務に合わせた冊子を作成しました。

本書は、従来の事務を電子化した場合の違いやフローをご理解いただくことを目的としており、皆様の業務にお役に立てば幸いです。

なお、今後、国土交通省の実施マニュアルの更新により、内容が変更となる場合もございますのでご了承ください。

※ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課公開の「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」

（掲載URL：<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001479781.pdf>）

02 用語解説

電子署名	紙文書におけるサインや印鑑に相当するもので、電子文書に電子署名を行うことで間違いなくその文書が署名者本人のものであることと、内容が改ざんされていないことを証明します。
電子証明書	インターネットや電子の世界で持ち主の情報を正しく証明する、現実世界におけるパスポートや印鑑証明書のような「身分証明書」です。 パスポートや印鑑証明書と同じように、認証局と呼ばれる組織が、持ち主の身元情報を認証し発行します。
タイムスタンプ	電子文書の非改ざん性を担保するための技術的な仕組みのことです。タイムスタンプを付与することで、以下の2点を証明することができます。 ・タイムスタンプに記録された時刻に、その文書が存在していること（存在証明） ・タイムスタンプに記録された時刻以降に、その文書が改ざんされていないこと（非改ざん証明）
当事者署名型	第三者である電子認証局が事前に本人確認をしたうえで発行した電子証明書を利用し、本人だけが利用できる環境で署名する方法のことです。
立会人（事業者）署名型	電子契約サービスを提供する事業者が署名当事者の指示に基づいて立会人として電子署名を付与する方法のことです。

(1) 改正の概要

整備法による宅建業法（昭和27年法律第176号）の改正によって、同法の①～④の書面の電磁的方法による交付が可能となったことを踏まえ、所要の規定の整備を行う。

- ① 媒介契約締結時書面（同法34条の2第1項）
- ② 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）
- ③ 重要事項説明書（同法第35条第1項～第3項）
- ④ 契約締結時書面（同法第37条第1項及び第2項）

(2) 宅建業法施行令の改正

(1) ①～④の書面の電磁的方法による交付における具体的な手続きについて（宅建業法施行令）、定める。

- ① 電磁的方法による提供を行う際、相手方に対して使用する電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理を利用する方法によりあらかじめ承諾を得るものとする。
- ② 承諾を得た場合であっても、その後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、当該電磁的方法による提供をしてはならないものとする。ただし、改めて電磁的方法による提供について承諾を得た場合はこの限りではない。

(3) 宅建業法施行規則の改正

整備法により、(1) ①～④の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正が行われたことに伴い、宅建業法施行規則について、宅建業者が書面に記載すべき事項を電磁的方法で提供する際に用いる具体的な方法を規定する等、書面の電磁的提供に係る規定を整備する改正を行う。

詳細はP12以降。

(1) 電磁的方法による提供とは

宅建業法第34条の2、第35条及び第37条に基づき交付する書面について、紙に代えて、電子的に作成した書面（以下「電子書面」という。）を電子メールやWebからのダウンロード形式等を活用して電磁的方法により提供することを指す。

(2) 電磁的方法により提供するメリット

① 印刷コストの削減

重要事項説明書等を書面で作成する場合、紙代や印刷代がかかるが、電磁的方法による提供の場合には印刷代も紙代もかからない。

② 迅速性と郵送、交通費の削減

対面で説明・契約する場合などには来店等による交通費が発生し、また、書面を郵送で行う場合には郵送費が発生し日数もかかる。しかし、電磁的方法による場合には迅速にオンライン上でできるため交通費も郵送費も発生しない。

③ 管理（保管）がしやすくなる

宅建業法上直接の規定はないが、紙の場合、実務上、重要事項説明書等各書式は、取引後、各宅建業者が保管することが通常であるため、保管場所の確保が必要になり、紛失するリスクもある。それに対して、電磁的方法による提供の場合、各種データで情報を管理できるので、保管場所に困ることがない。また、インターネット上に設置されたファイルの保管場所（クラウドストレージ）に保管しておけば、災害に遭った場合でも大事な書類を消失するというリスクを避けられる（提供事業者によるサービスの契約等が必要）。

(3) 電磁的方法により提供する注意点

① 高齢者など対応できない人がいる

高齢者など、パソコンなどの操作が苦手という人もいるため、全てを電子化することは難しいという問題がある。

② インターネット環境やパソコンなどの機器が必要になる

電子契約を行う場合には、パソコンやスマートフォンなどの端末やインターネット環境の整備が必要となる。

また、電磁的方法により提供を行う宅建業者は、交付する電子書面に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（改変防止措置）を行う必要があることから、別途電子契約サービス事業者との契約等の準備が必要となる。

(1) 電子契約とは

電子契約とは、紙媒体での契約書に代わり電子データに電子署名（P2用語解説参照）をするものであり、書面による契約と同様の証拠力を認められる。

<一般的な紙の契約書と電子契約の違い（例）>

		紙の契約書	電子契約
	形式	紙の書面	電子データ（PDF等）
証拠力	押印	印鑑と印影	電子署名
	本人性の担保	印鑑証明書	電子証明書 （P2用語解説参照）
	完全性の担保 （改ざん防止）	契印・割印	タイムスタンプ （P2用語解説参照）
事務処理	送付	郵送 or 持参	インターネット通信
	保管	書棚	サーバー
	印紙	必要	不要

（出典：GMOサイン「電子契約とは」）

(2) 不動産取引に電子契約を取り入れるメリット・デメリット

メリット

P4で示している電磁的方法により提供するメリットに加えて、以下がメリットと考えられる。

・印紙税の削減

不動産売買契約書を書面で作成する場合には、契約金額に応じて印紙税が発生する。しかし、電子契約の場合には印紙税は発生しない。

デメリット

P4で示している電磁的方法により提供する注意点に加えて、以下がデメリットと考えられる。

・通信費等やシステム利用料等が発生する

郵送費や交通費はかからないが、電気代や通信費、プロバイダ料金などが発生する。また、電子契約をする場合、事業者には電子契約システムの導入費用や都度利用料も発生する可能性がある。

(3) 電子契約の種類におけるメリット・デメリット

【当事者署名型】※P2用語解説参照

メリット

- ・事前に認証局により身元確認がされているため、本人性の担保力が強い。
- ・法的信頼性が立会人署名型よりも強い

デメリット

- ・当事者全員に電子証明書の発行が必要であり、発行するための手間とコストが負担になる場合がある。
- ・電子証明書には有効期限があるため、期限が切れる度に更新をしなければならない。

【立会人（事業者）署名型】※P2用語解説参照

メリット

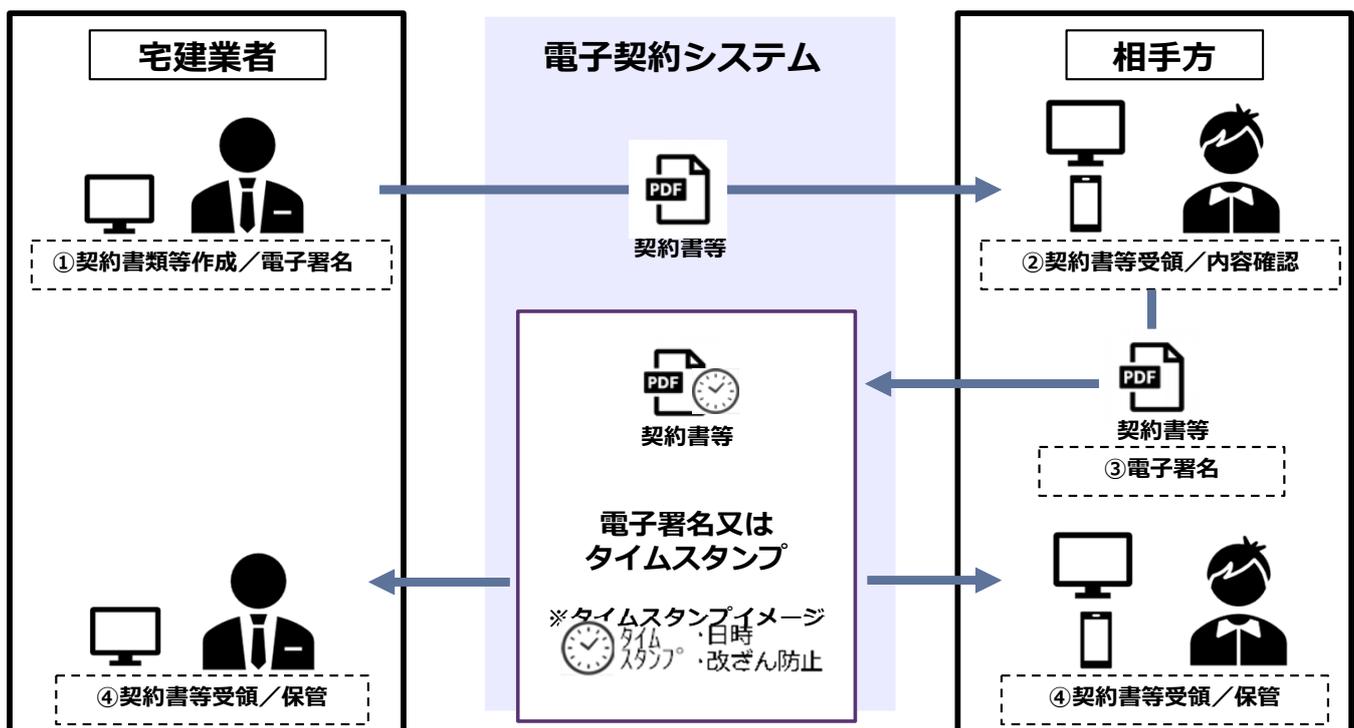
- ・証明書の発行などが必要ないことから、手間やコストが発生しないため相手方への負担が少なく、相手方のメールアドレスがあれば締結できる。

デメリット

- ・契約当事者が認証局での本人確認を行わないため、当事者署名型よりも証拠力に劣る。（但し、認定タイムスタンプを利用して、非改ざん性を補強できる。）

なお、実務においては、立会人（事業者）署名型が普及していることから、電子契約のフローとして、立会人（事業者）署名型のイメージを以下に示す。

<参考> 電子契約システム（立会人型）のイメージ



(1) IT重説とは

IT重説とは、テレビ会議等のITを活用して行う宅建業法第35条の重要事項説明であり、対面による宅建業法第35条の重要事項説明と同様に取り扱われるものである。IT重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となる。

国土交通省では対面の重要事項説明と同様とみなすための4つの要件を定めている。

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交付（電磁的方法による提供を含む）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。

※国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より抜粋

(2) 不動産取引にIT重説を取り入れるメリット・デメリット

メリット

- ① 実施場所に制約がない等、遠方の顧客に移動負担なく重要事項説明を実施できる
- ② 重要事項説明実施の日程調整の幅が広がる
- ③ 顧客がリラックスして説明を受けられる
- ④ 契約者本人の来店が難しい場合でも直接説明ができる

デメリット

- ① ITツール導入の手間が必要
- ② 通信環境が悪いと実施できない
- ③ 図面の参照が難しいケースがある

(1) 第34条の2関係（媒介契約）

(媒介契約書を34条の2に基づく書面として交付する場合)

宅建業者

依頼

媒介契約

依頼者

電子契約か紙か確認（電磁的提供に係るIT環境及び意向を確認） P12

電子契約を選択したと仮定（電磁的提供による方法希望） P28～P30

電磁的提供に係る承諾（承諾（拒否）する旨の取得（申出）方法・説明） P13

承諾

拒否

媒介契約書作成

承諾後に拒否 P14

PDF化し電子契約システム等により署名欄等設定

紙で締結

依頼者に送信

電子署名

内容確認

電子署名又はタイムスタンプ済の契約書

受信

契約書が送信されたこと及び到達しているか確認の連絡 P17

受信確認（ダウンロード）

電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明 P18

改変されていないことを確認

依頼者に改ざんされていないことを確認してもらう

電子書面の保存の必要性及び保存方法を説明 P19

保存

電子契約

電磁的方法による提供

各フローにおいて包括的に承諾を取得することは可能

(2) 第35条 (重要事項の説明等)

重要事項説明書等を電磁的方法による提供とする場合、必ずしも重要事項説明をIT重説で行う必要はない。また、IT重説を実施する場合の重要事項説明書は、必ずしも電磁的方法による提供である必要はない。これを整理すると以下のパターンとなる。

	電磁的方法による提供	IT重説	
A	○	○	電子書面を 事前に送付 したうえで、IT重説を実施
B	×	○	書面(紙)を 事前に交付 したうえで、IT重説を実施
C	○	×	電子書面を 事前に送付 したうえで、対面で説明
D	×	×	書面(紙)を 交付 したうえで、対面で説明

上記表A・Cの場合

上記表A・Bの場合

重要事項説明書等の作成

電磁的方法による提供

i 電磁的提供に係るIT環境及び意向を確認

事前の確認や説明事項 P12

ii 電磁的提供に係る承諾

承諾(拒否)する旨の取得(申出)方法・説明 P13

iii 電子書面を作成し、提供(※相手方に電子書面を提供した旨を通知するとともに、到達しているか等を確認)

電磁的方法による提供の要件等 P15

iv 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法を説明

確認方法の説明等 P18

v 電子書面の保存の必要性及び保存方法を説明

保存方法の説明等 P19

iiの承諾の拒否、また電子書面が閲覧できない等のトラブルが生じた場合、電磁的提供を中止し、書面(紙)により交付 P19

※上記方法によらない場合は書面(紙)により交付

説明(IT重説の場合)

I IT重説に係るIT環境及び意向の確認

事前の確認や説明事項 P21

II IT重説に係る承諾

説明の相手方への意向の確認方法等 P21

III 書面の事前送付

電磁的方法により提供する場合P22

IV IT重説実施前にIT環境が整っていることの確認

電磁的方法による提供の要件等 P23

V 宅建士によるITを活用した重要事項説明

宅建士証の提示等 P24

IIの承諾の拒否、またトラブルが生じた場合、IT重説を中止し、対面での重要事項説明を実施 P26

※上記方法によらない場合は対面により説明

宅建業者

説明の相手方

電磁的提供か紙か確認・
I T 重説か対面か意向確認
P12,P21

電磁的提供に係る承諾（承
諾（拒否）する旨の取得
（申出）方法・説明）・
I T 重説の承諾 P13,P22

重要事項説明書作成

PDF化し電子契約システム等
により、タイムスタンプ等
改ざん防止措置

事前提供

重説が送信されたこと及び到
達しているか確認の連絡 P17

電子書面が改変されていない
かどうかの確認方法の説明
P18

電子書面の保存の必要性及び
保存方法を説明 P19

I T 環境が整っていることの
確認 P23

宅建士証の提示 P24

録音・録画の確認 P25

重要事項説明

相手方が説明を受けた旨の同
意の取得

内容確認

電磁的提供による方法
希望・I T 重説希望
P28~P32

承諾

拒否

承諾後に拒否
P14

紙で交付

内容を事前に確認

受信確認（ダウンロード）

改変されていないことを確
認

保存

確認

同一人物である旨の確認と
宅建士証の読み上げ

承諾

説明を受ける

電子署名

受信・保存

重説を送付

タイムスタンプ済の重説

電子契約

電磁的方法による提供

(3) 第37条 (書面の交付)

(契約書を37条に基づく書面として交付する場合)

宅建業者

契約当事者

重説後

契約

電子契約か紙か確認 (電磁的提供に係るIT環境及び意向を確認) P12

電磁的提供に係る承諾 (承諾 (拒否) する旨の取得 (申出) 方法・説明) P13

売買・賃貸借契約書作成

PDF化し電子契約システム等により署名欄等設定

相手方に送信

内容確認

契約書が送信されたこと及び到達しているか確認の連絡 P17

電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明 P18

電子書面の保存の必要性及び保存方法を説明 P19

電子契約を選択したと仮定 (電磁的提供による方法希望) P28~P30

承諾

拒否

承諾後に拒否 P14

紙で締結

電子署名

電子署名又はタイムスタンプ済の契約書

受信

受信確認 (ダウンロード)

改変されていないことを確認

依頼者に改ざんされていないことを確認してもらう

保存

電子契約

電磁的方法による提供

重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びIT重説を実施するに当たって、必ず対応すべきである「**遵守すべき事項**」、契約当事者間でのトラブル防止の観点から可能な限り対応いただきたい「**留意すべき事項**」を以下に示している。

また、各項目に、国土交通省において公開している実施マニュアル（令和4年4月27日現在）の該当ページを記載する(例：実施マニュアルP○)。

（1）電磁的方法による提供に係る承諾の取得（実施マニュアルP9～P12）

① 宅建業者が利用予定のソフトウェア等に説明の相手方等が対応可能であるかの確認【**遵守事項**】

説明の相手方等が利用しようとするIT環境の聞き取りは、宅建業者が重要事項説明書等の電磁的方法による提供をダウンロード形式により行う場合に説明の相手方等のIT環境が対応可能か、また、提供する電子書面が改変されていないかどうかを説明の相手方等が確認する際に説明の相手方等のIT環境が対応可能かという観点も含め、宅建業者が重要事項説明書等の電磁的方法による提供に当たって利用を予定するソフトウェア等に対応可能であるかを事前に確認する必要がある。

なお、宅建業者及び説明の相手方等が利用する端末や使用するOSを含め、ソフトウェア等に指定はない。

② 電子書面の見やすい端末を利用することの説明の相手方等への推奨【**留意事項**】

説明の相手方等が利用する端末によっては、文字や画面自体のサイズが小さく見づらいなど、電子書面の見やすさに課題があることが考えられる。

また、後述する重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件である電子書面が改変されていないかどうかを確認できない可能性があることも考えられる。

このため、なるべくパソコン等の電子書面を見やすい端末を利用するよう、説明の相手方等に推奨することが望ましいと考えられる。

③ 説明の相手方等への電磁的方法による提供に係る承諾のための意向の確認の際の説明事項 **【遵守事項】**

重要事項説明書等の電磁的方法による提供を行うためには、重要事項説明書等の電磁的方法による提供を受けることについて説明の相手方等へ意向確認を行い、承諾を得る必要がある。

具体的には、宅建業者は①重要事項説明書等の電子書面を提供する方法及び②重要事項説明書等の電子書面のファイルの形式（ソフトウェアの形式（ExcelやPDF等）やバージョン等をいう。以下同じ。）を説明の相手方に示す必要がある。

※重要事項説明書等の電子書面を提供する方法

- i 電子書面を電子メール等により提供
- ii 電子書面をWebページからのダウンロード形式により提供
- iii 電子書面を記録したCD-ROMやUSBメモリ等の交付

④ 説明の相手方等に対する承諾後に意向変更できる旨の説明 **【留意事項】**

承諾後でも、改めて書面等で申し出ることにより、書面（紙）での交付に変更することは可能であること、ただし、その際は書面又は電子メール等（下記⑥）で申出の必要があることを伝えるべきと考えられる。

⑤ 説明の相手方等からの承諾する旨の取得方法 **【遵守事項】**

説明の相手方等からの電磁的提供を受けることについての承諾は、以下のいずれかの方法により取得する必要がある。

なお、電子メール等（以下 ii ～ iv）により承諾を得る場合には、承諾する旨を記載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る。

- i 承諾する旨を記載した書面（紙）を受領
- ii 承諾する旨を電子メール等で受信
- iii Webページ上で、重要事項説明書等の電子書面を提供する方法及び重要事項説明書等の電子書面のファイルへの記録の方式を示し、Webページ上で承諾する旨を取得
- iv 承諾する旨を記載したCD-ROMやUSBメモリ等の受領

また、承諾を取得した後、説明の相手方に示した電子書面を提供する方法及び電子書面のファイル形式に変更が生じた場合には、変更後の内容で、改めて説明の相手方等へ重要事項説明書等の電磁的方法による提供に係る承諾を取得する必要がある。

⑥ 電磁的方法による提供を承諾した説明の相手方等からの拒否する旨の取得方法 **【遵守事項】**

電磁的提供を受けることについて承諾した説明の相手方が拒否をする旨を申出の場合、以下のいずれかの方法により、拒否する旨の申出を取得する必要がある。

なお、電子メール等（上記 ii～iv）により拒否する旨の申出を取得する場合には、拒否する旨を記録した電子書面を書面（紙）に出力することができる必要がある。

- i 拒否する旨を記載した書面（紙）を受領
- ii 拒否する旨を電子メール等で受信
- iii 宅建業者からWebページ上で示された重要事項説明書等の電子書面を提供する方法及び重要事項説明書等の電子書面のファイルへの記録の方式に対して、Webページ上で拒否する旨を記録
- iv 拒否する旨を記録したCD-ROMやUSBメモリ等の受領

また、説明の相手方等が、電磁的提供を受けることについて拒否する場合には、重要事項説明書等の電磁的提供を行ってはいけない。

(2) 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件等（実施マニュアルP12～P17）

① 重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件【遵守事項】

提供する重要事項説明書等の電子書面は、以下の要件を満たす必要がある。

- i 説明の相手方等が出力することにより書面（紙）を作成できるものであること。
- ii 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を講じていること。

なお、35条書面については、重要事項説明前に提供する時点で改変防止措置（上記ii）を含む全ての要件を満たす電子書面を提供することが必要である。

※ 重要事項説明書等に記載すべき内容を「別紙参照」などとして別の添付書類上に記載している場合、当該添付書類も重要事項説明書の一部として本体と同様の要件を満たす必要がある。（国土交通省実施マニュアルFAQ・Q21参照）

② 重要事項説明書等の電磁的方法による提供に係る宅建士の明示〔35条書面及び37条書面〕【遵守事項】

重要事項説明書等の電磁的方法による提供を行う宅建士を明示するため、作成した重要事項説明書等の電子書面には、当該宅建士の記名が必要となる。

③ 電子書面の作成方法【遵守事項】

重要事項説明書等の電子書面を作成するに当たって、ファイルへの記録の方式に指定はないが、作成した電子書面を他のファイル形式に変換する際など、使用していた文字や表が、文字化け、文字欠けが生じていないことや解像度の関係で表がぼやけてしまっていないかなどを確認する必要がある。

④ 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の例【留意事項】

「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」とは、電子書面の提供先である説明の相手方等において、提供を受けた電子書面に記載されている事項が、提供を受けた時点と、将来のある時点で、同一の内容であることを確認することができる措置を指し、電子署名やタイムスタンプが想定される。

なお、電子署名を講じたものであることや電子署名により電子書面が改変されていないかどうかを確認する方法は、利用するサービス（ソフトウェア）によって異なるので、具体的な確認方法に疑義が生じる場合は、利用するサービスを提供している事業者を確認すること。また、電子署名で用いられる電子証明書及びタイムスタンプには有効期間があるので、有効期間後の取扱いについて事前に協議しておくことが望ましい。

⑤ **重要事項説明書等の内容を理解してもらうための工夫〔34条の2書面、35条書面及び37条書面 共通〕** **【留意事項】**

作成する電子書面は、マークや資料番号、ページを付したり、マーカーなどで強調したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示すなどの工夫を行うことが望ましい。

なお、説明の相手方等が電子書面の閲覧にスマートフォンのみを利用する場合には、パソコン等の画面の大きな端末との表示上の違いに留意し、例えば、電子書面の設定上の書面サイズをA3からA4サイズに変更することで閲覧がしやすくなると思われる。

〔35条書面〕

説明の相手方が不動産取引に不慣れな場合があることから、重要事項説明の全体像を把握しやすくするため、重要事項説明書の目次や全体像を示す資料をあらかじめ説明の相手方に提供することにより、理解を深めていただくことが望ましい。

⑥ **重要事項説明書等の電磁的方法による提供の方法** **【遵守事項】**

説明の相手方等から電磁的方法による提供を受けることについての承諾を得る（P13 8（1）⑤）際に説明の相手方等へ示した重要事項説明書等の電子書面を提供する方法及び重要事項説明書等の電子書面のファイルへの記録の方式により、重要事項説明書等の電磁的方法による提供を行う。

なお、重要事項説明書等の電子書面を提供した際には、説明の相手方等に対し、提供した旨の通知が必要となる。当該通知の方法に指定はないが、次頁の例に示すとおり、電子書面の提供方法とは異なる方法により通知することが望ましい。

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）
電子メール等により提供	<p>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</p> <p>※電子メールの開封確認機能等により、既に、説明の相手方等が開封していたことを確認した場合には、通知は不要</p>
Webページからのダウンロード 形式により提供	<p>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</p> <p>※既に、説明の相手方等がWebページを閲覧していたことを確認した場合には、通知は不要</p>
電子書面を記録したCD-ROMや USBメモリ等の交付	<p>電子書面を記録したCD-ROMやUSBメモリ等を発送後、電話や電子メール等で発送した旨を伝える</p> <p>※対面して手交する場合には、通知は不要</p>

なお、説明の相手方等への重要事項説明書等の電子書面を提供した旨を通知した後、電子書面が説明の相手方に到達していること、提供した電子書面が閲覧可能であることと合わせて文字化け、文字欠けなどが生じていないことの確認について、説明の相手方等へ依頼する必要がある。

(3) 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明（実施マニュアルP17,P18）

① 電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明【遵守事項】

提供する重要事項説明書等の電子書面について、改変されていないかどうかをどのような方法で確認することができるのか、当該方法が提供時点から将来のある時点において改変されていないかどうかを確認するために必要な方法であることを含めて、説明の相手方等に対して説明を行い、確実に理解いただく必要がある。

また、提供する重要事項説明書等の電子書面について、改変されていないかどうかをどのような方法で確認することができるのかなどを説明の相手方等に対して説明後、電磁的方法による提供を行った時点において、宅建業者が電磁的方法による提供を行った電子書面と説明の相手方等に到達した電子書面に記載されている事項が、同一のものであることについて、説明の相手方等において実際に電子書面が改変されていないかどうかを確認いただく必要がある。

なお、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によって、改変されていないかどうかを確認する方法は異なる（P.15 8（2）④）ので、説明の相手方等に説明が行えるよう、事前に必要な準備を行うこと。

② 説明の相手方等への説明方法【留意事項】

説明の相手方等への重要事項説明書等の電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明を対面で行うのか、非対面で行うのかは、特に制約はないため、説明の相手方等との協議により決めること。

③ 説明の相手方等が利用する端末等に応じた説明【留意事項】

説明の相手方等が電子書面を用いた取引に不慣れな場合があるため、基本的な操作方法を説明するとともに、特に電子書面が改変されていないかどうかを確認する際、どこをどうやって確認すればよいのかなど、丁寧に説明することが望ましいと考えられる。

なお、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、電子署名を利用している場合であって、署名パネルでの確認方法を説明の相手方等に説明する際に、説明の相手方等がスマートフォンのみで説明を受ける場合には、スマートフォンにおける閲覧アプリによっては、署名パネルでの確認ができない可能性があること等から、パソコン等での確認方法を画面共有により説明するなどした上で、なるべくパソコン等に電子書面を保存することについて、説明の相手方等に推奨すべきと考えられる。

(4) 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明（実施マニュアル P18, P19）

① 電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明【留意事項】

電子書面の保存は重要であるため、電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すべきと考えられる。

保存方法についての制約はないが、どのような方法により保存することができるのかなどを説明し、必要に応じて、電子書面のバックアップを取っておくことや書面（紙）に出力したものと併せて保存することを説明の相手方等へ推奨することにより、トラブルの回避につながると考えられる。

② 説明の相手方等への説明方法【留意事項】

説明の相手方等への電子書面の保存の必要性及び保存方法の説明を行う場合、対面で行うのか、非対面で行うのかは、特に制約はないため、説明の相手方等との協議により決めること。

(5) 電子書面が閲覧できないトラブル等が解消しない場合の電磁的方法による提供の中止（実施マニュアルP19）

① 電磁的方法による提供の中止【遵守事項】

重要事項説明書等の電磁的方法による提供の実施過程で、説明の相手方等の電磁的方法による提供に係る意向の変更により改めて拒否する旨の申出があった場合（P.14 8

（1）⑥）や電子書面が閲覧できないトラブル等が生じ、当該トラブル等が解消しない場合には、電磁的方法による提供を中止する必要がある。

② 電磁的方法による提供の中止後の対応【留意事項】

電磁的方法による提供を中止した後、中止の事由が取引自体の継続を拒否するものであった場合を除き、重要事項説明書等を書面（紙）により交付する方法に切り替えて、対応を行うことが可能。

なお、書面（紙）により交付する方法に切り替える場合には、通常の方法と変わらないので、34条の2書面は宅建業者の記名押印、35条書面及び37条書面は宅建士の記名を行うことを失念しないよう留意する必要がある。

(6) 指定流通機構への登録を証する書面（34条の2第12項）（実施マニュアルP19～P21）

① 依頼者への電磁的方法による提供に係る承諾のための意向の確認の際の説明事項 **[遵守事項]**

宅建業者が専任媒介契約の目的物である宅地又は建物の情報を指定流通機構（以下「レインズ」という。）へ登録した後、レインズが発行する登録を証する書面（以下「登録証」という。）について電磁的方法による提供を行うためには、登録証の電磁的方法による提供を受けることについて媒介の依頼者（以下「依頼者」という。）へ意向確認を行い、承諾を得る必要がある。意向の確認方法等については、P12 8（1）③参照。

② 承諾後に意向変更できる旨の依頼者に対する説明 **[留意事項]**

P13 8（1）④参照。

③ 依頼者からの承諾する旨の取得方法 **[遵守事項]**

P13 8（1）⑤参照。

④ 電磁的方法による提供を承諾した依頼者からの拒否する旨の申出の取得方法 **[遵守事項]**

P14 8（1）⑥参照。

(1) 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（実施マニュアルP22～P28）

① IT重説の実施に当たって求められるIT環境【遵守事項】

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。

② 説明の相手方のIT環境の事前確認【留意事項】

説明の相手方から、重要事項説明をIT重説で実施することについての希望があった場合に、説明の相手方におけるIT環境が、前述のIT重説の実施に当たって求められるIT環境を満たすものであるかを、事前に確認すべきだと考えられる。

③ 説明の相手方への意向の確認【遵守事項】

IT重説を実施するためには、IT重説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る。

④ 説明の相手方への意向の確認方法【留意事項】

説明の相手方への意向の確認手法については、特に制約はないが、トラブル防止の観点から書面や電子メール等の記録として残る方法で行うことが望ましいと考えられる。

IT重説で必要とされるIT環境（※詳細は国土交通省の実施マニュアル参照）

IT重説で必要とされるIT環境については、解釈運用通知で一定の機能を有していることが求められている。

例えば・・・

○端末

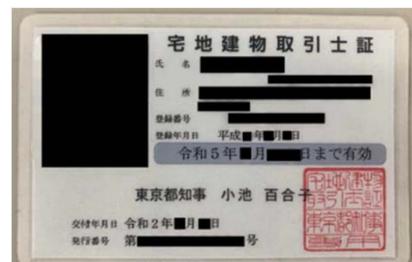
IT重説を実施する端末（パソコン、タブレット端末、スマートフォン等）や使用するOSの種類については、特定のものである必要はない。

○カメラ

IT重説に際してカメラが重要となるのは、宅建士側で宅建士証や説明に要する図面等を表示するためである。したがって、特に宅建士側のカメラについては、十分な性能（解像度等）を有する必要がある。



宅建士証の記載内容の認識が難しい画像の例



宅建士証の記載内容が認識できる画像の例

なお、説明の相手方に対して、事前に重要事項説明に要する時間や進め方等を通知することにより、説明の相手方がI T重説を選択する際の判断材料となり、トラブルの防止に資するものと考えられる。

(2) 重要事項説明書の事前送付（実施マニュアルP28,P29）

① 重要事項説明書の内容を理解してもらうための工夫【留意事項】

説明に用いる資料に資料番号を付けるなど、参照しやすいようにすることで、スムーズなI T重説を実施することができる。

作成する重要事項説明書は、マークや資料番号、ページを付したり、付箋やマーカーなどで強調したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示すなどの工夫を行うことが望ましいと考えられる。

なお、説明の相手方が不動産取引に不慣れな場合があることから、重要事項説明の全体像を把握しやすくするため、重要事項説明書の目次や全体像を示す資料をあらかじめ説明の相手方に交付することにより理解を深めていただくことができると考えられる。

〔重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合〕

重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合には、重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合における重要事項説明書の内容を理解してもらうための工夫（P16 8（2）⑤）を併せて参照のこと。

② 説明の相手方への重要事項説明書の事前送付【遵守事項】

I T重説は、説明の相手方の手元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る。

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る。

〔重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合〕

重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合には、I T重説の実施に先立ち、重要事項説明書の電磁的方法による提供の要件（P15 8（2）①）を満たす電子書面を、説明の相手方に提供する必要がある。

③ 事前に重要事項説明書を読んでおくことの説明の相手方への推奨・送付から一定期間後のI T重説の実施【留意事項】

重要事項説明の内容を説明の相手方が十分理解できるようにするため、説明の相手方に事前に重要事項説明書を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書の送付から一定期間の後に、I T重説を実施することが望ましい。

(3) I Tを活用した重要事項説明実施前にI T環境が整っていることの確認（実施マニュアルP29,P30）

① I T重説実施前に説明の相手方のI T環境等が整っていることの確認【遵守事項】

I T重説の開始前に、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I T重説を実施するためのI T環境が整っているかを確認することが必要である。

表示内容	確認する内容
宅建士が、説明の相手方に確認すべき内容	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建士側の映像が明瞭に視認できること (例：宅建士の表情が判別できる等) ・宅建士側の映像が動画として視認できること (例：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) ・宅建士側の音声は明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例：宅建士の発する音声の意味が判別できる等)
宅建士が、自らのI T環境について確認すべき内容	<ul style="list-style-type: none"> ・説明の相手方側の映像が明瞭に視認できること (例：説明の相手方の表情が判別できる等) ・説明の相手方側の映像が、動画として視認できること (例：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) ・説明の相手方側の音声は明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例：説明の相手方の発する音声の意味が判別できる等)

双方の端末が接続していることを確認するためには、あらかじめ、接続の時間を事前に協議して決めておくほか、映像の視認又は音声の聞き取りができない状況が生じた場合の連絡手段として、電話やインスタントメッセージ（例：LINE等）等、I T重説に用いるソフトウェア以外での連絡手段も確保しておくことが重要である。

(4) 宅地建物取引士によるI Tを活用した重要事項説明（実施マニュアルP30～P33）

① 宅建士証の提示【遵守事項】

宅建士は説明の相手方が宅建士証を視認できたことを確認する必要がある。

宅建士は宅建士証を表示させた後、説明の相手方側に表示されている宅建士証の氏名を読み上げてもらうこと等により、説明の相手方が視認できていることを確認する。

宅建士は説明の相手方に対して、自身の宅建士証をカメラにかざし、その内容を説明の相手方側の画面上で確認してもらうことになる。

そのため、説明の相手方は、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を確認する必要がある。

宅建士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅建士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えない。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅建士証を破損しないよう注意すること。

説明の相手方に確認してもらう内容	宅建士がすべき対応（例）
テレビ会議等で表示されている宅建士証の顔写真と、説明をする宅建士の顔が同じであること	確認したことを声に出して答えるよう、説明の相手方に依頼する
宅建士証に記載されている宅建士の氏名等	宅建士証に記載されている宅建士の氏名等を読み上げるよう、説明の相手方に依頼し、説明の相手方が読み上げた内容が正しいか確認する
宅建士証の提示を受けたこと	宅建士証の提示を受けたことを声に出して答えるよう、説明の相手方に依頼する

② 内容を理解してもらうための工夫

重要事項説明書の確認すべき箇所をわかりやすいように示すことに加え、実際に説明を行う際には、宅建士が説明している箇所を画面上でも確認できるよう、画面共有機能を用いることが望ましいと考えられる。

③ 録画・録音への対応【留意事項】

IT重説の実施状況について、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る。

他方、重要事項説明には、宅建士や説明の相手方の個人情報のほか、売主や貸主等の個人情報が含まれている場合がある。

また、IT重説の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定される。

そのため、以下のような対応で録画・録音を行うことが適切であると考えられる。

- ・ IT重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、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。
- ・ 重要事項説明の実施途中で、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（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、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。

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。以下「個人情報保護法」という。）に則った管理が必要となり、IT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。

〔録画・録音記録を保存する場合の情報管理等〕

IT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、

- ・ 個人情報保護法
- ・ 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・録音記録を保存した場合、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。

また、テレビ会議システムによっては、テレビ会議システムのサービスを提供するサービス事業者が、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ので、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。

宅建業者が、説明の相手方から、個人情報の利用目的等に関する同意の取得、またはこれに関連する通知・公表等を行っている場合、その効果は説明の相手方だけに生じる。そこで、I T重説を実施している際に、予定された説明の相手方以外の方が同席等により参加した場合には、その方についても同様に、利用目的等に関する同意の取得や公表等の内容の確認をしてもらうことが求められる。

取得した録画・録音記録については、宅建業者が行う個人情報の管理と同様に扱うことになる。したがって、保存期間についても、原則として他の顧客情報と同様に対応することになる。ただし、録画・録音記録を取得する趣旨が、説明の相手方とのトラブル回避が目的である場合には、録画・録音記録を廃棄することで、説明の相手方が不測の損害を被らないよう、留意する必要がある。

なお、録画・録音に関しては、宅建士の承諾を得ないで、説明の相手方が一方的に録画・録音するケースもある。説明の相手方が、録画・録音記録の取得を希望する場合であっても、宅建士や売主及び貸主等の個人情報が含まれている場合があるため、その同意を得ないで録画・録音することは適切ではない旨の説明をすることが適切と考えられる。

④ I T重説の中断【遵守事項】

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には、宅建士はI T重説を中断し、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、I T重説を再開する必要がある。

(5) 機器トラブル等が解消しない場合のI Tを活用した重要事項説明の中止（実施マニュアルP34）

① I T重説の中止【遵守事項】

I T重説を中断した場合には、支障がない状況にしてから、I T重説を再開することとなるが、原因の把握等ができず、原因の解消が困難な場合は、I T重説を中止する必要がある。

なお、I T重説の実施過程で、説明の相手方の意向の変更により改めて拒否する旨の申出があった場合にも、I T重説を中止する必要がある。

I T重説を中止した場合には、当事者の希望により、I T重説で実施することができなかった残りの部分のみを対面による重要事項説明に切り替える対応も可能である。

(1) 取引物件の内覧（実施マニュアルP35）

① 取引物件の内覧【留意事項】

取引を行うに当たり、買主・賃借人になろうとする者に対して当該取引物件の内覧をしてもらうことは、法律上の義務ではない。

しかしながら、実際に物件の確認をせずに、重要事項説明を受けていたとしても、想像していた内容と異なっていたり、実際に見ていなかったりすることにより不満が生じるなど、トラブルが発生する可能性が高くなると考えられる。

そのため、対面取引・非対面取引の別にかかわらず、説明の相手方に内覧の実施を推奨することが望ましいと考えられる。

(2) 相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認（実施マニュアルP35）

① 説明の相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認（売買取引を除く。）【留意事項】

重要事項説明は、契約当事者が当該宅地建物に係る取引条件や権利関係等について事前に理解した上で契約を締結し、取引に係るトラブルを未然に防止する等の観点から行われるものである。

したがって、説明の相手方が、契約当事者本人（その代理人含む。以下同じ。）であることは、重要事項説明における前提ともいえる。

そのため、重要事項説明の実施までに、説明の相手方の身分を確認し、契約当事者本人であることを確認することが求められる。

② 契約の相手方が契約当事者本人（代理人含む。）であることの確認（売買取引に限る。）【遵守事項】

売買取引（その媒介や代理を含む。）においては、マネー・ローンダリングを防止する観点から、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号。以下「犯罪収益移転防止法」という。）に基づき、契約当事者本人であることの確認を行う必要があるため、注意されたい。

なお、宅建業における犯罪収益移転防止法に基づく本人確認方法等について、（公財）不動産流通推進センターが「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」を策定し、公表しているため、参照されたい。

〔宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック〕

掲載URL：<https://www.retpc.jp/shien/maneron/>

11 <参考>書面の電磁的方法による提供に関する承諾書（売買）

全宅連において策定する、電磁的方法による提供の承諾書等の書式をお示ししますので、参考にしてください。なお、本マニュアルでは、売買用の参照書式のみ掲載しておりますが、別途、賃貸用の書式も用意しており、全宅連サイト「ハトサポ」からダウンロード可能です。

書面の電磁的方法による提供に関する承諾書

御中

私は、後記表示の不動産の取引に関し、宅地建物取引業法に規定する各書面について以下の内容を確認のうえ、電磁的方法により提供を受けることを承諾します。

1 電磁的方法による提供の対象となる書面及び提供の方法

下記(1)～(4)の書面のうち、☑があるものは電磁的方法により、☑がないものは書面(紙)により提供されること。

(1) 媒介契約書
【提供方法】

(2) 指定流通機構の登録証明書（（専属）専任媒介契約を締結した場合）
【提供方法】

(3) 重要事項説明書
【提供方法】

(4) 契約締結時交付書面（売買契約書）
【提供方法】

2 電磁的方法により提供する書面のファイル形式 PDF ファイル(1.4 以上)

3 電磁的方法による提供の中止

- (1) 本承諾後、電磁的方法による提供を拒否する旨を申し出ることにより書面での交付に変更することができること（ただし、その際は所定の書面等で申し出る必要があること）。
- (2) 電子書面が閲覧できないトラブル等が生じた場合に、電磁的方法による提供が中止される場合があること。

書面の電磁的方法による提供に関する承諾書(売買)①

＜不動産の表示＞

		所在	地番	地目	地積	持分
土地					m ²	
					m ²	
					m ²	
					m ²	
					m ²	
			土地面積合計		m ²	
備考						
建物	所在				家屋番号	
	種類		構造			
	床面積	階 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ²				
(その他)			延床面積	m ²		

＜取引態様＞

年 月 日

住所

氏名

書面の電磁的方法による提供中止の申出書

御中

私は、後記表示の不動産の取引に関し、宅地建物取引業法に規定する各書面について、電磁的方法により提供を受けることを中止し、中止日以降は書面（紙）での交付に変更することを申し出ます。

1 電磁的方法による提供の中止日

年 月 日

2 電磁的方法による提供中止の対象となる書面

※中止日前に電磁的方法により提供済みのものを除く

（該当するものに☑をしてください。）

- (1) 媒介契約書
 (2) 指定流通機構の登録証明書（（専属）専任媒介契約を締結した場合）
 (3) 重要事項説明書
 (4) 契約締結時交付書面（売買契約書）

＜ 不 動 産 の 表 示 ＞

土 地	所 在		地 番	地 目	地 積	持 分		
					m ²			
					m ²			
					m ²			
					m ²			
					m ²			
			土地面積合計		m ²			
備考								
建 物	所 在				家屋番号			
	種 類			構 造				
	床面積	階	m ²	・	階	m ²	・	階
		(その他)			延床面積	m ²		

＜ 取 引 態 様 ＞

年 月 日

住 所

氏 名

書面の電磁的方法による提供中止の申出書（売買）

I T を活用した重要事項説明に関する同意書

御中

私は、後記表示の不動産の取引に関し、宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項説明について、以下の同意事項を確認のうえ、テレビ会議等の I T を活用した方法により説明を受けることに同意します。

＜ 同意事項 ＞

1 I T を活用した重要事項説明（以下、「I T 重説」という）の実施について

- ① I T 重説は、国土交通省の定める「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び I T を活用した重要事項説明実施マニュアル」に則って実施します。
- ② I T 重説で使用するソフトウェア・サービス等は、以下のとおりです。

（サービス名称を記入）

説明の相手方は、自ら使用する機器やインターネット回線において、事前に、当該ソフトウェア等が利用できるかどうかを確認するものとします。

- ③ I T 重説の実施前後において、いつでも宅地建物取引士及び説明の相手方は、同意を撤回することができます。この場合、改めて対面による方法により、重要事項説明を行います。
- ④ 同意にかかわらず、通信障害やシステム機器、ソフトウェアの故障等により説明に支障がある場合は、I T 重説を中断または中止します。中止後の実施方法については、宅地建物取引業者と説明の相手方で改めて協議の上、決定します。

2 録画・録音について

（いずれか該当するものに☑をしてください。）

- (1) I T 重説の実施状況は、重要事項説明を実施する宅地建物取引業者において録画・録音しません。
- 説明の相手方は、宅地建物取引士の同意なくして、重要事項説明の状況の録画・録音をしてはいけません。
- (2) I T 重説の実施状況は、重要事項説明を実施する宅地建物取引業者において録画・録音されます。
- ① 取得した録音・録画データ及び記録媒体については、別紙の当社が定める個人情報保護に関する規程に則り、取得、利用、管理します。
 - ② ①の規定に関わらず、1②で定めるテレビ会議等のサービスの利用に際しては、同サービスの提供会社が定める個人情報保護規約に同意したものとします。
 - ③ 重要事項説明の実施途中で、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（機微情報が含まれる場合等）、録画・録音を中断することがあります。

I T を活用した重要事項説明に関する同意書(売買) ①

- ④ 取得される録画・録音データについては、説明の相手方の求めに応じて、宅地建物取引業者から説明の相手方に、別途定める方法により提供されます。
- ⑤ I T 重説において発生する情報（④のデータを含む）には取引関係者の個人情報や機微情報等を含みますので、説明の相手方においても、個人情報保護等の観点から、これらの情報については、宅地建物取引士の同意なくして第三者への提供や、公開は行わないこととします。また、説明の相手方は、個人情報等が第三者に漏えいしないよう、適切な管理を行うこととします。

＜ 不動産の表示 ＞

土 地	所在	地番	地目	地積	持分	
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
		土地面積合計			m ²	
	備考					
建 物	所在			家屋番号		
	種類	構造				
	床面積	階	m ²	階	m ²	階
(その他)				延床面積	m ²	

＜ 取引態様 ＞

年 月 日

住 所

氏 名

重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びIT重説を実施するに当たって、実務に役立てて頂くための参考として頂きたい事項を国土交通省の「実施マニュアル」より抜粋のうえ以下に示していますので、ご確認ください。

なお、項番号は、国土交通省策定の実施マニュアルにおけるFAQの番号となります。

Q2 顧客から重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を求められた場合には、必ず実施しなければならないですか。

A2 必ず実施しなければいけないということはありません。相手方から重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を求められた場合でも、宅建業者は自らのIT環境や案件の特性を踏まえて、重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説の実施の可否について判断することができます。

Q4 顧客のIT環境を事前に確認しましたが、重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を行うに際して、急遽、事前に確認した顧客のIT環境とは異なる機器等を利用したいという要望が顧客からありました。この場合にも実施することは可能でしょうか。

A4 説明の相手方等が新たに利用するIT環境を確認し、宅建業者において問題がないと判断すれば、重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を実施することは可能です。

なお、重要事項説明書等の電子書面の提供に用いる電磁的方法の種類（電子メールやダウンロード形式等）又は重要事項説明書等の電子書面の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）を事前に承諾を得たものから変更する場合は、改めて、説明の相手方等から、当該電磁的方法による提供を行うことに関する承諾を書面又は電子メール等で取得する必要があります。

Q6 重要事項説明書等の電磁的方法による提供に係る承諾は、34条の2書面、35条書面、37条書面それぞれ分けて行う必要がありますか。

A6 分けて行うほか、電磁的方法による提供の対象となる書面の種類が承諾の際に明示的に特定されるのであれば、一度に承諾を得ることは可能です。

※本マニュアルP28「書面の電磁的方法による提供に関する承諾書」参照

Q8 一人の依頼者が複数の不動産取引を同一の宅建業者に依頼する場合、電磁的方法による承諾を一度にまとめて行ってもよいでしょうか。

A8 電磁的方法による提供の対象となる取引及び書面の種類が承諾の際に明示的に特定されるのであれば、複数の取引について一度に承諾を得ることは可能です。

Q12 共同媒介や契約の相手方が複数いる場合でも重要事項説明書等の電磁的方法による提供を行うことが可能ですか。

A12 可能です。なお、一つの宅地建物取引に複数の宅建業者が関与する、いわゆる共同媒介や契約の相手方が複数いる場合についても、重要事項説明書等の提供先、重要事項説明の相手方や説明を行わなければならない宅建士は、書面（紙）による場合の考え方と変わりありません。特に、35条書面及び37条書面を電磁的方法により提供する場合には、書面（紙）により交付する場合と同様、共同媒介に関与する全ての宅建業者の宅建士の記名を行うことを失念しないよう留意してください。

Q14 顧客の個人情報保護については、個人情報取扱指針を示していますが、重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を行うに際して、さらに対応すべきことはありますか。

A14 宅建業者が行う顧客情報の収集や管理に関しては、個人情報保護法を踏まえた対応を行う必要があります。重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を行うに際して利用するサービスによっては、当該サービス提供事業者が示している個人情報保護に関するルールが、宅建業者が定めるルールと異なる場合もあります。宅建業者は事前にその内容を確認し、宅建業者自身が定めるルールと差異がある場合には、その内容も含めた形で、個人情報の取扱指針等の提示等を行い、個人情報取得に当たっての同意の取得等を行う必要があります。

Q16 34条の2書面、35書面、37条書面を電磁的方法により提供する場合、どのタイミングで提供を行うのが適切ですか。

A16 電磁的方法による提供を行う対象の書面によって、タイミングは異なります。
35条書面については、重要事項説明を実施する前に説明の相手方に提供を行う必要があります。
34条の2書面、37条書面については、契約の締結・成立後に遅滞なく提供を行う必要があります（※）。
※ 34条の2書面、37条書面は、「契約を締結したとき」「契約が成立したとき」に遅滞なく交付すべき書面であるため、契約締結・成立の前にこれらの書面を交付（電磁的方法による提供を含む。）することは、宅建業法上認められません。

Q18 一度、電磁的方法による提供に承諾した説明の相手方等が口頭で拒否を申出た場合、当該拒否の申出を別途書面や電子メール等で受領することなく、書面（紙）での重要事項説明等に切り替えることができますか。

A18 任意で切り替えることができます。
ただし、取引の安全を図るため、書面に出力可能なファイル形式で拒否の申出を受領した上で、書面での重要事項説明等に切り替えることが望ましいと考えられます。また、このような場合を想定し、トラブル防止の観点から、当初、電磁的方法による提供の承諾を得る際に、書面への切り替えを行う可能性があることやその旨を記載することも考えられます。

Q20 重要事項説明書に記載すべき内容は、外部URLのみを記載することで「宅建業者による記載すべき事項」を提供したことになりますか。

A20 外部URLの記載のみでは「宅建業者による記載すべき事項」を提供したことにはならないと考えられます。

Q21 重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合、全ての添付資料について電磁的方法による提供に係る要件を満たす必要がありますか。

A21 重要事項説明に記載すべき内容を「別添参照」などの記載で添付資料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、電磁的方法による提供の要件を満たす必要があります。
一方で、一般的な規制の内容の説明等、重要事項説明書に記載すべき内容以外を示す資料については、この限りでないものと考えられます。

Q22 「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」の例として、電子署名とタイムスタンプがあげられていますが、電子署名とタイムスタンプ以外の措置はどのようなものが認められますか。

A22 現時点で国土交通省が確認できている「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」は、電子署名とタイムスタンプのみです。それ以外の措置については、今後の技術進歩を踏まえて、新たな対応方策が生じた場合は、国土交通省で確認を行い、確認できた措置について追加的にお示ししたいと考えています。

Q24 35条書面に何らかの記載変更が必要となった場合、再度電子書面を作成の上、説明をやり直す必要があるのでしょうか。

A24 説明の全てをやり直す必要はありません。ただし、修正点を明示し、新たに電子書面を作成の上、電子署名やタイムスタンプ等により、「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」を施して提供する必要があります。

Q27 不動産取引を行うに当たり地方自治体に定める条例により説明が義務付けられている事項がありますが、これについてもIT重説で実施していいのでしょうか。

A27 物件が所在する地方自治体の定める条例等により、宅建業法で定める重要事項説明に加えて「説明」が義務づけられている事項がある場合があります。その際は、その説明にITを活用するかについては、条例を定める地方自治体の方針に従う必要がありますので、事前に地方自治体に確認することが望ましいと考えられます。

Q28 「重要事項説明に先立ち、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る」とのことですが、IT重説の場合、送付時点で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が必要ですか。

A28 IT重説を行う前までに必要となります。重要事項説明書の案を送付する等、最終的にIT重説時に交付して説明する重要事項説明書でない場合には、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は必要ありません。

Q29 I T重説の実施状況を録画・録音する場合、個人情報保護法との関係で対応すべきことはありますか。

A29 I T重説の実施状況を録画・録音する場合、説明の相手方の顔等の情報を取得するため、個人情報の取得に該当します。

そのため、宅建業者は、個人情報の取得に関して、あらかじめその利用目的を公表するか、速やかに、その利用目的を本人に通知又は公表することが必要です（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第21条第1項）。

また、取得した録画・録音記録に関しては、個人情報として、漏えい、滅失又は毀損の防止その他の必要かつ適切な措置を講じなければなりません。特に、個人情報の漏えい、滅失等が生じたときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該事態が生じた旨を個人情報保護委員会に報告しなければならないことに留意が必要です（個人情報の保護に関する法律第26条第1項）。

なお、録画・録音に関しては、抵抗を感じる方をいらっしやいます。そのため、I T重説の実施状況を録画・録音する場合には、トラブル防止の観点から、相手方から明示的な同意を得ることが望ましいと考えられます。

Q32 I T重説に際して取得した録画・録音記録は、どのくらいの期間、管理する必要がありますか。

A32 I T重説の実施状況の録画・録音記録は、宅建業者の判断で取得するものであることから、原則として宅建業者の判断で、保存期間を定めることとなります。

ただし、録画・録音記録は、説明の相手方の個人情報に該当するので、利用目的の範囲を超えて管理することは妥当ではありませんので、取得に際しての利用目的に違背しないかを確認することが必要です。例えば、I T重説を実施した後に、結果として契約に至らなかった場合には、事後の賃貸取引に係るトラブルが発生する可能性が低いいため、特段の必要性がない限り、速やかに廃棄等を行うことが望ましいと考えます。

また、逆にトラブル防止のために取得することについて、説明の相手方の同意を得ている場合には、その取引にしたがって必要な期間管理することが必要となります。宅建業者が一定期間経過後に、取得した録画・録音記録を廃棄しようとする場合、説明の相手方において不測の損害等が生じないよう留意することが必要です。

不動産の電子取引にかかる実施マニュアル

令和4年6月20日

<制作・発行>

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

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