

不動産の賃貸契約時における書面交付の電子化に関する実証

申請者

国土交通省が登録した
宅地建物取引業者【113者】

認定日等

認定：2019年9月20日
(申請：同年8月27日)

主務大臣

国土交通大臣（規制所管／事業所管）
内閣総理大臣（消費者庁長官）（規制所管）

実証目的

- ・ 賃貸取引を対象とした、宅地建物取引業法35条及び第37条に規定する書面（以下「重要事項説明書等」という。）の電磁的方法による交付（電子書面交付）について実証を行い、宅地建物取引士が説明の相手方に送付した電子書類が改ざんされていないことの確認など電子書面交付のプロセスや、説明の相手方の理解度等借主の利益の保護に関する分析等を実施。
- ・ 国交省主催の検討会において実証結果の検証を行い、不動産取引のオンライン化の推進につなげる。

* 本実証は、国土交通省が実証方法を「賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン（以下、ガイドライン）」として作成し、新技術等実証の総合的かつ効果的な推進を図るための基本的な方針 第四3.（1）イを踏まえ、新技術等実証制度の下で行うものである。

実証計画（実証期間：2019年10月1日～2019年12月31日）

①重要事項説明前

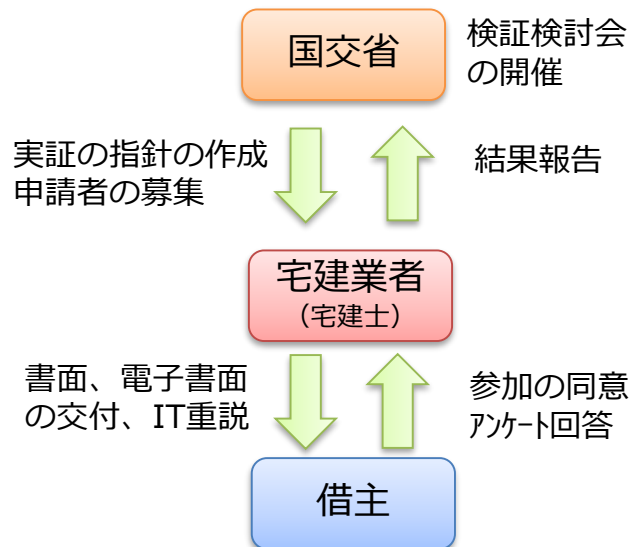
申請者（宅地建物取引業者）は、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を説明の相手方（賃貸取引の借主）に事前送付するとともに、電子署名を施した電子書面交付を行う。加えて、説明の相手方からの同意を取得する。

②重要事項説明時

説明の相手方は、申請者（宅地建物取引業者）から送付を受けた電子書面ファイルが改ざんされていないことの確認を行い、IT重説（テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明）を実施する。

③重要事項説明後

申請者は、IT重説の案件ごとに借主・宅地建物取引士へのアンケートを実施し、取りまとめた上で国交省に報告する。



課題となった規制について

サンドボックス実証を申請する背景

- 宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明にIT重説を行うことについては、国土交通省における検討会を踏まえて、賃貸取引については平成29年10月に本格運用を開始。
- 現在は、IT重説を行う場合であっても、重要事項説明書等は書面での交付を義務づけているが、平成31年2月の検討会で、電磁的方法による交付に係る社会実験を平成31年度中に実施することが適当とされた。
- すでに本格運用しているIT重説については、遠距離の場合の負担が軽減されることや対面するために要する時間の有効活用などの効果が示されている。加えて、契約に際して交付する書面等の電磁的方法による交付については、書面化や送付に要するコスト縮減等が期待できる。
- 実証結果を踏まえて、不動産取引の安全性確保を大前提としつつ、消費者の利便性向上や宅地建物取引業者の業務の効率化等を図ることにより、不動産分野の生産性向上につなげる。

新技術等関係規定に違反しないことの方

- 本件実証では、不動産賃貸の媒介を行う宅地建物取引業者が、電子書面交付に加えて、宅地建物取引士が記名・押印した重要事項説明書等についても説明の相手方に送付するため、宅建業法第35条、37条の規定に違反するものではない。

(参考) 関係法令等

法令

○宅地建物取引業法

第三十五条

- 1 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。
- 5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。

第三十七条

- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。
一～三 （略）
- 3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(参考) 関係法令等

通達

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第35条第1項関係

2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (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押印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送付していること。
- (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。

その他

○新技術等実証の総合的かつ効果的な推進を図るための基本的な方針

第四3.(1)イ

(中略)

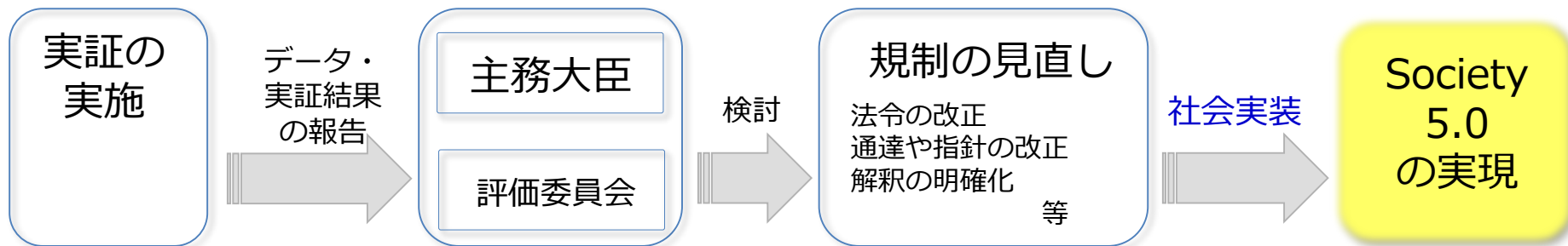
関係府省庁等は、その所管分野において新しい技術又は手法の社会実装に係る施策を実施するに当たっては、新技術等実証の促進も有力な政策手段としてその活用を検討する。

(参考) 規制のサンドボックス制度の仕組み

- 生産性向上特別措置法（平成30年6月6日施行。以下「法」という。）に基づき、新しい技術やビジネスモデルを用いた事業活動を促進するため、新技術等実証制度（いわゆる「規制のサンドボックス制度」）が創設されました。
- 本制度は、期間や参加者を限定すること等により、既存の規制の適用を受けることなく、新しい技術等の実証を行うことができる環境を整えることで、迅速な実証を可能とするとともに、実証で得られた情報・資料を活用できるようにして、規制改革を推進する制度です。

【認定後の流れ】

- 実証計画に基づく実証の終了後、当該実証計画に規定された新技術等関係規定を所管する大臣は、法第20条に基づき、規制の特例措置の整備及び適用の状況、諸外国における同様の規制の状況、技術の進歩の状況等を踏まえて検討を加え、その結果に基づき、規制の撤廃又は緩和のために必要な法制上の措置その他の措置を講ずるものとされています。
- また、革新的事業活動評価委員会（「評価委員会」）は実証の終了後、当初の評価どおりに当該実証が革新的事業活動の実施につながったかどうかの確認を行います。



- ◇ 実証結果を踏まえ、主務大臣が規制の見直しを検討
- ◇ 新たな技術やビジネスモデルの速やかな社会実装