

ITを活用した重要事項説明実施マニュアル に基づくITを活用した重要事項説明の概要

調査研究部 調査役 室岡 彰

はじめに

ITを活用した重要事項説明（以下「IT重説」という）については、賃貸取引に加え、売買取引についても本年3月から本格運用されましたが、「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「デジタル整備法」という）の成立と相俟って、今後、さらなる活用が予想されます。

そこで、本格運用から既に約半年経過していますが、国土交通省が作成した「ITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」（以下「実施マニュアル」という）に基づき、実施上の留意点を中心にIT重説の概要について、説明させていただきます。

1. IT重説の位置づけ

IT重説は、国土交通省が行うITを活用した重要事項説明等に関する2つの取組みのうちの一つですが、2つの取組みの違いは次のとおりです。

	ITを活用した重要事項説明	重要事項説明等の電子化
概要	取引士が記名押印した重要事項説明書を事前に買主・借主に交付したうえで、ITを活用し説明。	重要事項説明書等を電磁的方法により交付し、かつ説明。 社会実験期間（賃貸：R2年9月～ 売買：R3年3月～） ※ただし、社会実験期間中は、書面での重要事項説明書の交付も必須。
対象	全ての宅建業者が行うことが可能	社会実験に参加登録した宅建業者のみ行うことが可能

IT重説は「重要事項説明等の電子化」に向けての第1ステップともいえるでしょう。

なお、詳細は、国土交通省作成の

「宅建業法にかかるITを活用した重要事項説明等に関する取り組み」のホームページをご覧ください。

2. IT重説のメリット

実施マニュアルでは次の点をあげています。

- ・遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が減少する
- ・重要事項説明実施の日程調整の幅が広がる
- ・顧客がリラックスした環境で重要事項説明を受けられる
- ・来店が難しい場合でも契約者本人に対して説明ができる

例えば、遠方の大学に就学するため、大学の近くで下宿先を探した後に、時間の都合などで重要事項説明、契約締結の前に地元に戻られた場合、これまでは、重要事項説明を受けるために、遠方の宅建業者を再度訪問する必要がありました。このため、重要事項説明に入学予定の子供と親の同席が必要などときには、移動にかかる時間や交通費が負担となることが考えられましたが、IT重説の利用で、このような負担が生じることなく、重要事項説明を受けることができます。

また、不動産適正取引推進機構では、不動

産取引に関する電話相談を行っていますが、コロナ感染を心配する相談者から、宅建業者に直接は会いたくない、会わなければならない義務があるのかといった相談もときどき入っており、これら相談者のニーズに対し、相談者がIT重説を実施することに同意すれば、宅建業者に会わずに用件をすますことができる可能性が広がります。

3. IT重説の概要

(1) 宅建業法上でのIT重説記載

IT重説を行うにあたっての宅建業法等での記載としては、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の第35条第1項関係に、

「・・・略・・・重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するにあたっては、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され、すべての事項としては

IT重説の要件	I	双方向でやりとりができるIT環境において実施
	重	重要事項説明書等の事前送付
	説	説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認
	の	宅地建物取引士証を相手方が視認できたことの画面上での確認

が挙げられていますが、実施マニュアルでは宅建業者が実施することが望ましい対応等が補完的に具体的に記載されています。

(2) ITを活用した重要事項説明 実施マニュアル

実施マニュアルでは、宅建業者・取引士が行うべきこととして、

- ①IT重説の実施において遵守すべき事項
- ②IT重説の実施において留意すべき事項

- ③個人情報保護法・情報管理に関する対応を挙げています。

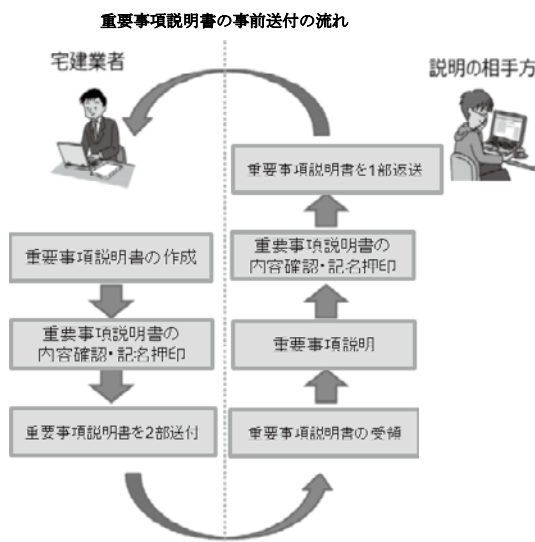
①IT重説の実施において遵守すべき事項

IT重説の実施において遵守すべき事項とは、左図のIT重説の要件のことで、対応の詳細が記載されています。

ここでは、IT環境に関する2事項については割愛させていただき、残る事項についての記載内容を説明します。

ア 重要事項説明書等の事前送付

IT重説の実施にあたっては、重要事項説明書に、取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する必要があります。PDFファイル等による電子メール等での送信は認められません。重要事項説明書に説明を受けた者の記名押印を求める場合の流れは概略以下のとおりとなります。



イ 取引士証を相手方が視認できたことの画面上での確認

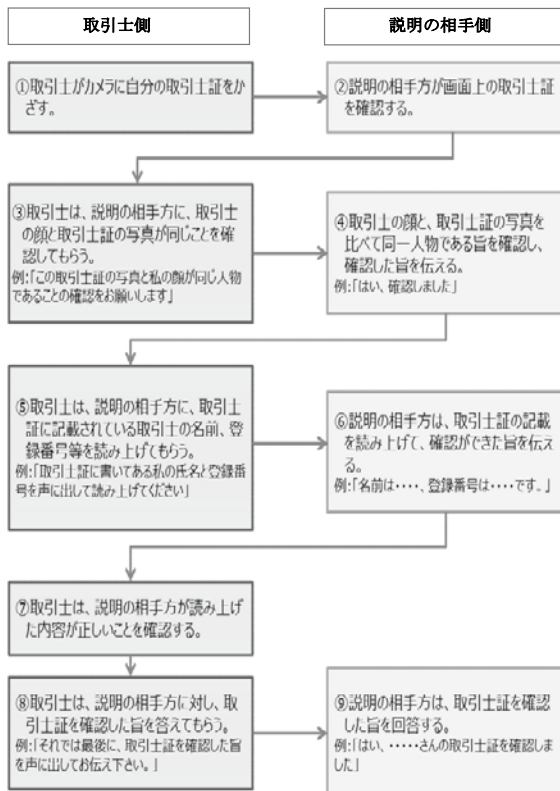
取引士ではない者が重要事項の説明をしたり、取引士の名義貸しを防止する観点から、取引士は、取引士証を表示させた後、説明の相手方に表示されている取引士証の氏名を読み上げてもらうこと等により、相手方が視認

できていることを確認することとなります。

そのため、説明の相手方には、少なくとも画面に表示される氏名等の文字を読むことができるほか、取引士の画面上の顔と取引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ことも必要となります。

取引士証の提示から確認の流れは以下のようになります。

取引士の提示から確認の流れ



以上の2つの対応が、IT重説が対面による重要事項の説明と同様に取り扱われるための必須条件となります。

②IT重説の実施において留意すべき事項

IT重説の実施において留意すべき事項とは、宅建業法上の必須事項ではないが、当事者間でのトラブルを回避する観点から、媒介業務等を行う宅建業者が可能な限り対応することが望ましい事項のことで具体的には次の項目について説明がなされています。

ア IT重説実施に関する関係者からの同意

イ 相手方のIT環境の事前確認

ウ 説明の相手方が契約当事者本人等であることの確認

エ 説明の相手方に対する内覧の実施

オ 録画・録音への対応

これらは法定の義務ではありませんが、実際にIT重説を円滑に且つトラブルが生じぬよう実施するためには、各宅建業者が行うほうが良い事項と言えます。

ア IT重説実施に関する関係者からの同意

重要事項説明を従来どおりの対面での実施とするか、IT重説での実施とするかの選択に当たっては、相手方の意向を当然に確認する必要があります。確認方法としては、トラブル防止の観点から書面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ます。

また、重要事項説明の内容によっては、売主や貸主の個人情報にかかる部分が含まれることもありえますので、個人情報保護の観点から、当該取引物件の売主や貸主等の関係者からの同意を取得することも望ましいと考えられます。なお、宅建業者が、賃貸マンション一棟の入居者募集を委託されていたり、複数物件の媒介を依頼されているような場合、売主や貸主から、事前に包括的な同意を取得することが、有効と考えられます。

イ 相手方のIT環境の事前確認

説明の相手方から、重要事項説明をIT重説で行うことの要望があった場合は、宅建業法上のでIT重説の要件の1つである「双方向でやりとりができるIT環境」となっているかを事前に確認する必要があります。

利用するソフトウェアによっては、OSやブラウザの種類やバージョンに適合していない場合がありますので、宅建業者の環境並びに説明の相手方の環境が、双方で利用できる

ものかを事前に確認する必要があります。

ウ 説明の相手方が契約当事者本人等である ことの確認

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契約締結前に理解することで、取引に係るトラブルを防止する等の観点から行われるものですので、説明の相手方が、契約当事者本人等（その代理人を含む。）であることは、重要事項説明における前提ともいえます。

IT重説による取引の場合にも、重要事項説明の実施までに、相手方の身分を確認し、契約当事者本人等であることを確認することが求められます。

契約当事者本人等であることの確認は、IT重説の実施の段階で、例えば、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定されます

なお、取引が売買の場合、実施マニュアルに記載された「契約当事者本人等であることの確認」とは別に、宅建業者には、犯罪収益移転防止法による契約当事者の本人確認の義務も課されます。

犯罪収益移転防止法にもとづく本人確認を、非対面で行う場合は、「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 第3版」の9ページ・73ページに記載されている確認方法や確認書類で行う必要がありますので留意してください。

https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/hansya/pdf/amlctf_hdbk_1911_2007.pdf

エ 説明の相手方に対する内覧の実施

買主・賃借人になろうとする者に対象不動産の内覧をしてもらうことは、法律上の義務ではありませんが、物件の確認をせずに、重

要事項説明を受け、契約を締結した後に、トラブルが発生するケースが間々あるため、重要事項説明の前に内覧が実施されるような流れを作っておくことが望ましいと考えられます。

オ 録画・録音への対応

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、トラブル発生時の解決手段として有効と考えられますが、重要事項説明には、取引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りますので、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ます。

- ・IT重説を録画・録音する場合には、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。
 - ・IT重要の実施途中で、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には、適宜、録画・録音を中断する。
 - ・宅建業者が録画・録音記録を残す場合、説明の相手方の求めに応じ、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、以下の「③の個人情報保護法・情報管理に関する対応」のとおり、個人情報保護法等にもとづく管理も求められます。

③個人情報保護法・情報管理に関する対応

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り、特に、録画・録音を保存した場合、当該録画・録音記録は、個人データにあ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ります。

また、IT重説で利用するシステム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は、説明の相手方から、同プライバシーポリシーについても同意を得ることが必要となります。

その他、IT重説の途中で、予定された説明の相手方以外の者が参加してきた場合や、取引士の承諾を得ないで、説明の相手方が一方的に録画・録音を開始した場合の対応等も考えておく必要があります。

4. 相手方からの同意書取り付け

以上、IT重説実施におけるIT環境のハード部分以外の概要を説明いたしました。IT重説実施における相手方への対応のうち、実務上で重要な対応は、IT重説を実施するうえでの必要事項や遵守事項の説明と同事項に関する同意の取り付けと考えられます。

この対応については、IT重説の社会実験でのノウハウが利用できると考えられます。

IT重説を実施するためには、相手方から、
 ・IT重説実施への同意
 ・IT重説に使用する機器説明
 ・個人情報保護に関する規定等への同意
 の3事項が必要と考えられますが、国土交通省は、IT重説の社会実験実施にあたり、同意書のひな形について

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000121.html
 に掲載しており、

・IT重説実施への同意 については、

①ITを活用した重要事項説明は、説明を行う宅地建物取引士、説明の相手方及び売主の同意の上で実施されます。したがって、宅地建物取引士、説明の相手方及び売主のいずれもが重要事項説明にITを活用することに同意した場合にのみITを活用した重要事項説明が実施されます。

・・・以下略・・・

・IT重説に使用する機器説明 については

①ITを活用した重要事項説明において当社が用いる情報ツールは、以下のとおりです。(当社が使用するテレビ会議等のシステム名・アプリケーション名・機器名・インターネット回線名等)

～

④当社が用意した機器やアプリケーション等以外の機器等については、説明の相手方において不明点が生じた場合には、説明の相手方の責任において対応することとします。

・・・以下略・・・

・個人情報保護に関する規定等への同意については

①本取引の対象物件の説明の相手方に関する個人情報については、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、管理いたします。

②①の規定に関わらず、本ITを活用した重要事項説明でのテレビ会議等のサービスの利用に際しては、同サービスを提供する〇〇株式会社が定める別紙の個人情報保護規約に同意したものとします。

～

④ITを活用した重要事項説明において発生する情報には、説明の相手方のほか、宅地建物取引士及び第三者の個人情報や機微情報等を含みます。したがって、当該物件の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。

⑤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。

といった内容が記載されていますので、このひな形を活用し、宅建業者は自社の同意書を作成し利用することが有効と考えられます。

5. デジタル整備法の成立

(1) 重要事項説明書の記名押印義務

現行の宅建業法では、重要事項の説明を行う際、宅地建物取引士が、重要事項説明書に記名押印し交付することが義務付けられており、そのため、IT重説の実施や重要事項説明等の電子化の社会実験においても、重要事項の説明は、テレビ会議システム等を介して行えますが、重要事項説明書自体は、取引士が記名押印したうえで事前に送付する義務が残されており、IT重説の利便性を制限する一因になっている面があると考えられます。

(2) デジタル整備法の成立

既に、RETIO122号54ページ以降において、詳細が説明されており、一読いただきたいと存じますが、デジタル整備法が令和3年5月

12日に成立しました。

同法の成立により、今後、宅建業法では、媒介契約(第34条の2)、重要事項の説明等(第35条)、書面の交付(第37条)における押印が不要となり、書面の交付に代わり、電磁的方法による交付も可能となります。

デジタル整備法の成立により、借地借家法での定期借地権(第22条)、定期建物賃貸借等(第38条)においても電磁的記録による手続きが、書面によってされたとみなされることとなります。また、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」においては、既に、管理受託契約の締結前の書面の交付(第13条第2項)、管理受託契約の締結時の書面の交付(第14条第2項)、特定賃貸借契約の締結前の書面の交付(第30条第2項)、特定賃貸借契約の締結時の書面の交付(第31条第2項)において、電磁的方法による対応が書面を交付したものとみなすとされています。

前述のとおり、現時点でIT重説を実施するにあたっては、取引士が記名押印した重要事項説明書の事前交付という制約はあるものの、遅くとも来年5月には、宅建業法における押印の不要化や書面交付とともに、電磁的方法による交付も現実化しますので、IT重説実施の期間に、IT環境の整備やIT重説の相手方との同意書も含めた対応事項を確認・整備することで、重要事項説明等の電子化のための離陸期間として活用していくことは有効と考えられます。