

様式第七（第4条関係）

新技術等実証計画の認定申請書

令和元年8月27日

内閣総理大臣 安倍 晋三 殿
国土交通大臣 石井 啓一 殿

住 所
名 称
代表者の氏名

国土交通省が登録し
た宅地建物取引業者
(別紙3)

生産性向上特別措置法（以下「法」という。）第11条第1項の規定に基づき、下記の計画について認定を受けたいので申請します。

記

本件実証は、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（令和元年7月国土交通省 土地・建設産業局 不動産課。以下「GL」という。別紙1。）に定めるところにより行うものである。この申請書に記載の事項以外の事項は、GLの定めるところによるものとする。

1. 新技術等実証の目標

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明にテレビ会議等のITを活用すること（以下「IT重説」という。）については、国土交通省において、「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」、「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」（以下「検証検討会」という。）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したところである。

現在は、IT重説を行う場合であっても、宅建業法第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。）の交付を義務づけているが、この点について、上記「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の取りまとめにおいて、重要事項説明書等の電磁的交付についても、更なる検討を要する旨が示された。

その後の状況等を踏まえ、平成31年2月の検証検討会で、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（以下「電子書面交付」という。）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ことから、上記GLに基づき、実証を行うものである。

2. 次に掲げる新技術等実証の内容

(1) 新技術等及び革新的事業活動の内容

賃貸取引を対象とした、重要事項説明書等の電子書面交付

(2) 法第2条第2項第1号に規定する実証の内容及びその実施方法

(実証の実施方法)

本件実証は賃貸取引を対象とした、借主に対する重要事項説明書等の電子書面交付について行う。

①重要事項説明前

(ア) 重要事項説明書等の事前送付

本件実証は、IT重説により実施されるため、重要事項説明書等が申請者（GLにおける登録事業者）と説明の相手方の手元にある状態で行われる必要がある。そのため、重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書等を交付する（電子書面の交付

を以って、重要事項説明書等の交付とはならない)。なお、重要事項説明書等は、宅地建物取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する。

(イ) 重要事項説明書等の電子書面交付

(ア) と併せて、重要事項説明書等の電子書面交付を行う。送付する重要事項説明書等の電子ファイルの内容は、書面と同一のものであり、かつ、改ざん防止が施されたものとする。電子書面交付の実証においては、IT重説における説明において、当該電子ファイルを用いて説明ができるようにする。電子書面交付を行う際には、以下を行う。

- ・重要事項説明書等ファイルの作成
- ・作成したファイルへの電子署名
- ・電子署名を施した重要事項説明書等の電子ファイルの送信
- ・新技術等実証計画の認定証の電子ファイルの送信又は認定証をアップロードしたWEBサイトの案内

(ウ) 電子書面交付による説明の相手方との同意書の作成

電子書面交付による説明の実施にあたっては、説明の相手方が重要事項説明に電子書面を活用することについて同意する必要がある。このため、電子書面交付による説明に際し、以下の通り説明の相手方からの同意を得る。

同意の取得方法については、同意書(メール等)により取得する。取得手続きとしては、対面において同意書を説明の相手方から取得するほか、重要事項説明書等の事前送付に併せて同意書を送付する。なお、同意書の取得については、電子署名を用いた電磁的方法によること及び本人限定受取郵便とWebを用いた方法のほか、申請者及び説明の相手方が同意したことについて証跡が残るその他の方法による(例えば申請者が同意書の内容を記載し、送付したメールに返信をする方法等)。本人限定受取郵便とWebを用いた方法による場合は、必ず説明の相手方が同意したことについて証跡を記録しておく。

また、主に以下の点を同意書に含める要素とする。

- ・電子書面交付による説明は社会実験であること
- ・本件実証はサンドボックス制度を活用したものであること
- ・電子書面交付による説明を受ける方法としてIT重説による説明であること
- ・トラブル等が生じた場合に電子書面交付による説明あるいはIT重説を中止できること
- ・電子書面交付による説明の内容が録画・録音されること
- ・録画・録音データ等が必要に応じて宅建業法を所管する行政機関に提供されること
- ・事後にアンケート(電子書面交付による説明を行った直後)があり、これに必ず回答する必要があること、その内容が国土交通省に報告されること
- ・録画・録音データ等が申請者の定める方法(個人情報保護に関する対応方針や個人情報管理の方法)で社会実験期間中保管されること

(エ) 説明の相手方が利用しようとするIT環境の確認

説明の相手方が利用しようとするIT環境が、電子書面交付による説明を行うことが可能かを把握する。IT重説を実施する際に必要な確認も併せて行う。

②重要事項説明時

(ア) 録画・録音の実施

実証の結果について検証を行う観点から、IT重説の実施状況についてGLの内容に従って録画・録音する。

(イ) 説明の相手方の端末における表示等の確認

宅地建物取引士は、重要事項説明を開始する前に、説明の相手方のIT環境において、必要な表示や音声のやり取りができることを説明の相手方に確認する

(ウ) 宅地建物取引士証の提示

宅地建物取引士は説明の相手方に、以下の点を確認する。

- ・テレビ会議等で表示されている宅地建物取引士証の顔写真と、説明をする宅地建物取引士の顔が同じであること

- ・宅地建物取引士証に記載されている宅地建物取引士の氏名等
- ・宅地建物取引士証の提示を受けたこと

(エ) 説明の相手方の本人確認

宅地建物取引士は、説明の相手方が契約しようとする者本人であることを確認する。

(オ) 電子書面により交付されたファイルの確認

IT重説での電子書面交付による説明を開始するに当たり、宅地建物取引士は、説明の相手方に、事前に電子書面として送付した重要事項説明書等及び宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明等が到着していることを確認する。

宅地建物取引士は、説明の相手方に、電子書面として送付した重要事項説明書等に改ざんがなされていないこと、書類が宅地建物取引士から送付されたものであることの確認を求める。

(カ) 電子書面交付による説明の実施

IT重説での電子書面交付による説明を開始する直前に、宅地建物取引士は、説明の相手方に、再度同意書の内容を説明した上で、その内容について理解をして同意書（メール等）を返送したことと、電子書面等による重要事項説明を行うことについて同意することを、最終的に口頭で確認する。その際に、後述する（キ）で示すように、途中で電子書面交付による説明を中止できること及びIT重説自体を中止する場合があることを説明する。

上記を行ったうえで宅地建物取引士は、交付した電子書面に基づき、IT重説により重要事項説明を行う。IT重説の実施に必要な対応を行った上で、重要事項説明を電子書面にて実施する。なお、説明に際しては、説明の相手方において、重要事項説明書等の電子ファイルの内容が閲覧できる状態にある必要がある。また併せて、IT重説実施に際して、双方の画像（表情等）の確認を行う。電子交付による説明において、可能であればいずれの画面も同時に表示することが望ましい。

(キ) 必要に応じた電子書面交付による説明の中止

宅地建物取引士は、電子書面交付による説明の開始後、以下の事由が生じた場合にはIT重説を中止する必要がある。

- ・説明の相手方が、重要事項説明の途中で電子書面交付による説明またはIT重説の中止を申し入れた場合
- ・重要事項説明の途中で、機器トラブル等、説明の継続が困難であると認めるのに相当な理由が発生した場合

電子書面交付による説明を途中で中止した場合、改めて重要事項説明を実施する。

③重要事項説明後

(ア) 実施報告

電子書面交付による説明の実施状況等について国土交通省に報告する。実施報告については、定期報告と随時報告とする。

【定期報告】

月次で件数等を実施する。電子書面交付による説明を実施しなかった月についても、実施しなかった旨の報告をする。

【随時報告】

電子書面交付による説明をした結果、電子書面交付による説明の対象物件についてトラブル及びクレームが発生した場合に、随時報告を行う。電子書面交付による説明を実施してから一定期間が経過した後に生じた場合も報告対象とする。

(イ) 結果検証のための報告

電子書面交付による説明を受けた説明の相手方等に対してアンケート調査を実施して、その回答について報告を行う。電子書面交付による説明を実施（電子書面交付による説明を途中で中止した場合を含む。）した直後にアンケートを実施し、その結果を所定のWebページから報告する。調査は、説明の相手方と宅地建物取引士に対するものを実施す

る。

(3) 法第2条第2項第2号に規定する分析の内容及びその実施方法

2.(2)③に示した実施報告やアンケート調査等を実施し、国土交通省にて集計。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。その結果に基づき、国土交通省主催の「検証検討会」にて検証を行い、不動産取引のオンライン化の推進につなげる。

3. 新技術等実証の実施期間及び実施場所

(実施期間) 令和元年10月～同年12月

(実施場所) 申請者の事務所(宅建業法の届出をしているものに限る。)において実施

4. 参加者等の具体的な範囲及び当該参加者等の同意の取得方法

(参加者等の範囲) 説明の相手方(不動産の借主)

(同意の取得方法) 宅地建物取引業者が、説明の相手方(借主)に対し、メール等の電子的手法による交付についての同意を取得する。

5. 新技術等実証の実施に必要な資金の額及びその調達方法

各宅地建物取引業者が自己資金の範囲で実施する。

6. 法第2条第2項第2号に規定する規制に係る新技術等関係規定の条項

○宅地建物取引業法(抄)

(重要事項の説明等)

第三十五条 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。

(書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、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、遅滞なく、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 当事者の氏名(法人にあつては、その名称)及び住所

二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

二の二 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法

四 宅地又は建物の引渡しの時期

五 移転登記の申請の時期

六 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

- 九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置
- 十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 十一 当該宅地若しくは建物の瑕疵（かし）を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容
- 十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 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 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項
- 二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- 三 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 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。

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。

7. 規制の特例措置の適用を受けて新技術等実証を実施する場合には当該規制の特例措置の内容
なし
8. 連絡責任者の氏名、住所、電話番号及び電子メールアドレス
別紙3参照
9. その他