#### CONTENTS

# こくえい通信 vol.5

**~2021年(令和3年)4月 第5号 ~** 

## ■ 2021年4月本格運用開始!売買取引のIT重説につ

■ イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査 スタート!



2021年3月30日 不動産**売買取引** 「IT重説」本格運用開始!

### 非対面・非接触の契約が加速へ

これまで社会実験を行ってきた"不動産売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」(IT重説)"について、3月30日より本格運用が開始されました。

今回は、この「**IT重説」**と「**書面のデジタル化」**という 今後の不動産取引手法の方向性について解説します。



### そもそもIT重説って何…?

#### 「**IT重説**」とは…

宅地建物取引業法(以下「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」を テレビ会議等のITを活用して行うものです。

パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明、 質疑応答が行える双方向性のある環境で実施することで、 対面で行う重要事項説明と同様に取り扱うこととするものです。



すでに建物賃貸借の取引では取り組まれていますが、この IT重説を行うに際しては、下記のとおり<u>いくつかの条件が</u> あります。

#### <条件1>

宅地建物取引士および重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類および説明の内容について

- ①十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ
- ②双方が発する音声を十分に聞き取ることができ、
- ③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

#### <条件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および添付書類を、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** 

#### ※現在のところ「書面」にて交付する必要があり、 PDFファイル等による電子メール等での送付は "認められていない"ので注意

#### <条件3>

重要事項の説明を受けようとする者が、

- ①重要事項説明書および添付書類を**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
- ②映像およ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

#### <条件>

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

これまで個人を含む「売買取引」を対象としたIT重説について、2019年10月から社会実験が行われてきました。

※社会実験登録事業者のうち110社で実績、 2289件のアンケートを回収

#### ★購入目的について

64%が「投資用」、36%が「居住用」 約9割が「区分所有建物」、1割弱が「土地付建物」

#### ★機器のトラブルについて

全体の9割で生じておらず、トラブルが生じた残りの 1割の中でも、その9割超(93.2%)では解決した

- ★説明の相手方へのアンケートでは…
  - ・聞き取りやすさについて
    - ➡約9割が「十分聞き取れた」と回答
  - 映像について
    - ➡約9割が「確認しやすかった」と回答
    - ➡約7割(67.8%)が「今後も利用したい」と回答

この結果から見ると、<mark>投資用目的</mark>の不動産や、<mark>区分所有建物(分譲マンション等)の取引では、IT重説に親和性がある</mark>と考えられます。

- \*投資用目的の場合は、
- ・オーナーチェンジ(賃貸借契約の負担付取引)物件が多い
- ・部屋の内見を行わないで購入を決める場合がある
- \*区分所有建物は、不動産の遵法性担保が比較的得やすい
- \*土地・土地建物の場合は、個別・具体性がより強いため対面でのより丁寧な物件説明を求められる傾向あり

#### 【IT重説のメリット】

- ①遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減
- ②重説実施日程の調整のしやすさ
- ③来店困難な場合でも本人への説明が可能
- ④「非対面・非接触」のニーズにマッチ
- →これから一定数の普及が進むものと思われます









〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108 TEL:03-6908-8221 FAX:03-6908-8222 MAIL:info@chosa1.com



#### ★各種書面のデジタル化(デジタル書面)の見通し★

デジタル社会の形成に向けた取り組みとして、政府は 今年2月9日に「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案」等の法案を閣議決定し、 現在の通常国会に提出しています。



デジタル書面って…なに?

この法案は、押印を求める各種手続について、

- \* その押印を不要とするとともに、
- \*書面の交付等を求める手続について「電磁的方法」 により行うことを可能とするものです。
  - ※今年(令和3年)9月1日 施行見込みです

#### 宅建業法関連では、

- ・第34条(媒介契約) ・第35条(重要事項の説明等)
- ・第37条(書面の交付=いわゆる不動産契約書類)

に基づく各書面について、これまでの紙の書面に代えて

- \*電磁的方法による提供(デジタル交付)を認め、
- \* 宅建業者や宅建士による押印が不要となります



- ※宅建士の「記名」は引き続き残る予定
- ※宅建業法関連は公布から1年以内の施行のため、 来年(令和4年)5~6月頃 施行見込みです

なお、3月10日より賃貸取引に加えて、売買取引でも「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」 がスタートしており、**デジタル書面(書面のデジタル化)**に ついては、現在のところ社会実験と法整備が同時に進行し ています。

今後、デジタル書面では一定の押印が 不要となりますが、その代わりとなる 「電子署名」の普及が進むものと 考えられます。



なお、売主の本人確認として利用されている「実印」と 「印鑑証明書」の扱いについては、今後も 印鑑造録証明書 引き続き利用される見込みとされています。

全ての書類がこれで一気に無くなるということはありませ んが、これまで当たり前だと思っていた**「紙による契約書** 類の作成」「押印」「書類の保管」という「実物書類」の 取り扱いが大きく変わります。

コロナ禍がもたらしたIT・デジタル化への加速。

「IT・デジタル化」と「効率化」「省力化」「非対面・ **非接触のトレンド**」との親和性がとても高いので、もしか したらこれは「時代の転換点」なのかもしれません。



「イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査」 https://igrafudosan.com/channel/

◆このたび、不動産業者さんの間で著名な情報サイト 「イクラちゃんねる」や「イクラ不動産」等を運営されている 「イクラ株式会社」様との間で、

「イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査」として 協業をスタートしました!!!

「イクラ不動産」では、一般消費者だけでなく不動産会社に勤 める方向けに、**不動産売買における正しい知識や情報を提供**し ています。

「不動産の物件調査」「不動産用語」「売買契約書」 「重要事項説明書」「不動産の登記」「不動産の税金」 「不動産業界の最近の話題」などについて、

当社を中心に**専門家が易しく・解りやすくまとめています**③







イクラ不動産

Powered by **2**くえい不動産調査

#### プロのための不動産売買専門メディア

★ イクラ株式会社/代表取締役CEO: 坂根 大介 ★ URL : https://igra.co.jp/

■事 業 内 容 : 不動産サービス事業

※不動産売却に特化した不動産テック「イクラ不動産」の運営

◆大阪オフィス:〒532-0011

大阪府大阪市淀川区西中島1-9-20 新中島ビル2F

◆東京オフィス:〒141-0021 東京都品川区上大崎1-23-16



今後、当社の知見や経験を盛り込んだ豊富なコンテンツを提供してまいります。ご期待下さい!

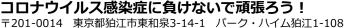












TEL: 03-6908-8221 FAX: 03-6908-8222 MAIL: info@chosa1.com

