

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
事務局長 米 山 篤 史

不動産の売買取引に係る重要事項の説明にオンラインを活用する場合における  
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添  
資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1)不動産の売買取引に係る重要事項の説明にオンラインを活用する  
場合における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正に  
ついて(令和3年3月30日 国不動第106号)  
(2)宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照条文  
※(2)は全住協HPにも掲載。
2. 施 行 日 令和3年3月30日
3. 参 考 H P (1)宅地建物取引業法法令改正・解釈について(国交省HP)  
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html#saikin](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin)  
(2)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組み  
(国交省HP)  
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000092.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html)
4. 問 合 せ 先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田  
TEL 03-3511-0611

以 上

国 不 動 第 1 0 6 号  
令 和 3 年 3 月 3 0 日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長  
(公 印 省 略)

不動産の売買取引に係る重要事項の説明にオンラインを活用する場合における  
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

令和3年3月30日から、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買若しくは交換の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明を、オンラインによって行うことが可能となる。これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記1.のように改正を行い、令和3年3月30日から施行することとしたので、下記のとおり通知する。貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙参照）

一定の要件の下で実施された、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）を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うこととする等、ガイドラインについて所要の改正を行う。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>第34条の2関係  宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添1を参考とすることが望ましい。</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。</p> <p>また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合は、その旨を媒介契約書に明記すること。</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 標準媒介契約約款について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 標準媒介契約約款の書式について</p> <p>① 活字  <u>日本産業規格Z8305</u>に規定する8ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いることとする。ただし、フリガナ等は8ポイント以下でも差し支えない。</p> <p>② フリガナ等  その他必要に応じフリガナを付するなど依頼者にとって読みやすいものとする。</p> <p>(3) (略)</p> <p>4～8 (略)</p>	<p>第34条の2関係  宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添1を参考とすることが望ましい。</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。</p> <p>また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合は、その旨を媒介契約書に明記すること。</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 標準媒介契約約款について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 標準媒介契約約款の書式について</p> <p>① 活字  <u>日本工業規格Z8305</u>に規定する8ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いることとする。ただし、フリガナ等は8ポイント以下でも差し支えない。</p> <p>② フリガナ等  その他必要に応じフリガナを付するなど依頼者にとって読みやすいものとする。</p> <p>(3) (略)</p> <p>4～8 (略)</p>

第35条第1項関係

1 (略)

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明に I Tを活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明に テレビ会議等の I T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扱いすることとする。

なお、宅地建物取引士は、I Tを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視聴できない又は音声を取り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聴でき、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

第35条第1項関係

1 (略)

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 I T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 I T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扱いすることとする。

なお、宅地建物取引士は、I Tを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視聴できない又は音声を取り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聴でき、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

3～5 (略)  
きたことを確認していること。

3～5 (略)  
きたことを確認していること。