



オンラインによる 不動産取引の注意点について 教えてください。

Q & A

令和4年5月、不動産取引における書面の電磁的方法による提供を可能とする宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、宅建業法）の改正に併せ、宅地建物取引業者（以下、宅建業者）がオンラインによる不動産取引を適正かつ円滑に実施することができるように、遵守事項及び留意事項を示す「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル（以下、マニュアル）」を策定し、公表したところです。

本稿におきましては、宅建業法上の義務であるマニュアル記載の遵守事項のうち、宅建業者が特に見落としやすい2点について、解説致します。

1点目は、**重要事項説明書（以下、重説書）等を電磁的方法により提供する場合における「説明の相手方等からの承諾する旨の取得方法」**についてです。この場合には、法令上、所定の方法で相手方等から承諾を取得する必要があるところ（法第35条第8項及び宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第3条の3等）、具体的には、①承諾する旨を記載した書面（紙）を受領、②承諾する旨を電子メール等で受信、③ウェブページ上で重説書等の電子書面を提供する方法及び重説書等の電子書面のファイルへの記録の方式を示し、ウェブページ上で承諾する旨を取得、④承諾する旨を記録

したCD-ROMやUSBメモリ等の受領、の4つのうちのいずれかの方法により行うこととされています。従って、口頭の方法によってのみ承諾を受けたとしても、法令上の要件である承諾の取得と認められませんので、ご注意ください。

2点目は、**ITを活用した重要事項説明（以下、IT重説）を行う場合における「説明の相手方等への重説書の事前送付」**です。宅建業者は、宅地建物取引士をして、宅地建物取引士が明示された重説書を説明の相手方等にあらかじめ交付して重要事項説明を行う必要があるところ（法第35条第1項）については、IT重説においても同様ですので、あらかじめ説明の相手方等に重説書を交付し、又は電磁的方法による提供の要件（承諾の取得、改変防止措置等）を満たす重説書の電子書面を提供しなければなりませんのでご注意ください。これに関連して、IT重説を実施するためには相手方への意向確認を行い、承諾を得ることも併せてご注意ください。承諾を得る方法については、トラブル防止の観点から記録に残る方法にて行うことが望ましいと考えます。

国土交通省では、マニュアルをウェブページにて公開しておりますので、詳細についてはこちらをご覧ください。

〈文責：大西隼人〉

