

# 媒介契約書の電子化促進について

---

令和7年4月9日  
規制改革推進会議  
デジタル・AI WG

## ○ オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）

平成29年より賃貸取引について、令和3年より売買取引について本格運用を開始。

## ○ 書面の電子化（賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等）

令和4年5月より、電磁的方法による交付を可能とした。

### オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）

テレビ会議等の  
ITを活用して行う  
重要事項説明



### 書面の電子化

「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、  
「媒介契約締結時書面」等の書面の交付につ  
いて、相手方の承諾を得て電磁的方法で行う



概要

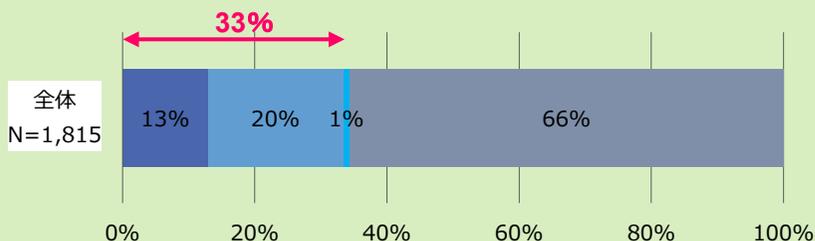
### ○ 調査概要

- ・令和6年度の導入・実施状況について、宅建業5団体の会員企業を対象としたWebアンケート
- ・実施期間：令和7年1月6日～23日
- ・有効回答数：1,815件

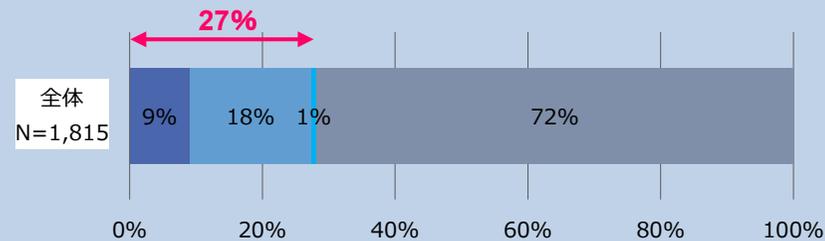
### ○ 結果概要

- ・IT重説の実績があるのは13%、実績はないが導入済みまで含めると**33%**。導入予定なしは66%。
- ・書面電子化の実績があるのは9%、実績はないが導入済みまで含めると**27%**。導入予定なしは72%。

導入  
・  
実施  
状況



- 導入済みで、直近1年以内に実施した実績がある
- 導入済みだが、直近1年以内の実施実績はない
- 1年以内に導入予定である
- 現状導入の予定はない



- 導入済みで、直近1年以内に実施した実績がある
- 導入済みだが、直近1年以内の実施実績はない
- 1年以内に導入予定である
- 現状導入の予定はない

# 不動産取引オンライン化に係る取組状況

○ 令和6年度、**不動産取引オンライン化（IT重説・書面電子化）の活用環境を整備**するため、宅建業者向けに導入・活用支援ツールを、消費者向けにオンライン取引のメリット等に係る情報を提供。

宅建業者  
向け  
導入・活用  
支援ツール  
提供

令和  
6年  
12月

## ○令和4年公表のIT重説・書面電子化実施マニュアルリニューアル版の公表

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  
(別冊)4. 参考資料 (FAQ)  
国土交通省  
不動産・建設経済局 不動産業課  
令和4年4月  
(令和6年12月版)

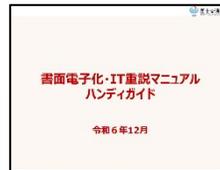
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000092.html#1](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html#1)



## ○マニュアルの要点等をまとめたハンディガイドの公表

オンライン取引の実施に至る手順

①オンライン取引とは	1. 概要、実施するメリットと留意点 2. 参考情報
②自社における導入準備	1. 自社の環境整備：設備・システム 2. 運用ルールの策定
③相手方との調整	1. 案内・相手方の環境確認 2. 相手方からの事前承諾の取得 <small>※参考資料有【承諾取得事例】</small>
④実施	書面電子化 1. 作成 2. 交付    IT重説 3. 開始前までに 4. 開始の流れ



<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853619.pdf>



## ○書面電子化に必要な事前承諾書例の公表



<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/01853620.pdf>



令和  
7年  
2月～

## ○IT重説に必要な情報を集約したサイトを開設

- ・ハンディガイドの解説動画等を公開
- ・今後、チャットボット等の相談体制の実装を予定



<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853619.pdf>



消費者  
向け  
情報提供

令和  
6年  
4月

## ○オンライン取引のメリットや、安全性、留意点等について説明したWebページの公表

■オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明)

不動産取引をする際、買主や借主は、宅地建物取引業法に基づき、不動産業者（宅地建物取引業者）より、買う・借りる予定の物件に関して知っておくべき重要な事項の説明を受けることとなります。  
この説明を、「重要事項説明」と言います。

■書面の電子化

不動産取引をする際、宅地建物取引業法に基づき、不動産業者（宅地建物取引業者）より、契約の各当事者に交付することが定められている書面があります。  
各書面の特徴については以下の図の通りです。

売買	媒介契約書	重要事項説明書 (契約締結時交付書類)	借付契約書
概要	概要	概要	概要



[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bf\\_000013.html#4](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html#4)

# 物件調査における媒介契約書の活用について

- 宅建業者は、宅地・建物等の取引に当たって、宅建業法で義務づけられた重要事項説明に備えて、また、適正かつ安全な取引を行うため、物件調査を行う。
- 物件調査においては、物件の所有者や、登録免許税の算出基準となる評価額を把握するために、固定資産税における評価証明書(以下「評価証明書」という。)等を活用することが通常。
- 評価証明書を活用した物件調査を円滑化するため、以下の取組を実施。

平成3年:宅建業者が、依頼者から目的物件に関する評価証明書の交付等を委任された旨の特約事項が記載された媒介契約書を市町村に提示することで、その交付等を受けられる旨の通知を、総務省から各市町村宛てに発出。

令和6年:上記に加えて、同様の特約事項を含む電子媒介契約書を提供し、市町村が電子署名の確認をした場合についても、同様に評価証明書の交付等を受けられる旨の通知を、総務省から各市町村宛てに発出。

# 媒介契約書を活用した評価証明書の取得フロー

## ○書面による契約の場合



## ○電子契約の場合



※1 固定資産税評価証明書の交付等を委任する旨の特約事項が記載されている場合

※2 赤字はデジタル対応による部分

## 提案背景

- 宅建業者が物件調査を行うため、媒介契約書を提示して、自治体から評価証明書や水道引込管の図面を取得しようとする際、電子署名の真正性を確認する体制を有していないことを理由として、書面による媒介契約書の提示を求める自治体が存在している。これが、電子契約の普及を妨げているのではないか。

## 対応の方向性

- 自治体が、電子署名の真正性を確認する方法について、必要な周知を実施。
- 水道引込管の図面については、宅建業者による調査方法などの実態を調査。