

Ken ビジネススクールです。

【★★宅建士メールマガジン 2022-9 号★★】を配信いたします。
どうぞよろしくお願いいたします。

■□■ 宅地建物取引士 ■□■
■□■ 重要事項説明 ■□■

(質問)

重要事項説明書面に押印は必要？

(回答)

不要です

直ぐ買いたいと言われても説明が必要？

必要です。宅建業法では、契約前に売買・貸借等の相手方等に対して法令に基づく制限等を記載した書面の交付と説明の義務を宅建業者に課しています。これを重要事項説明といいます。たとえ、お客様が購入の意思を示していても、説明を省いて契約することはできません。ただし、相手方が宅地建物取引業者であった場合は説明を省くことはできます。

どうやって説明するの？

宅建業者は、取引士に、物件を取得または借りようとする人に対して、契約が成立するまでの間に、書面（35条書面と呼ばれる場合もあります）を交付して重要事項の説明をさせなければなりません。

重要事項説明書面は電子データでもよい？

令和4年5月18日の法改正により、書面に代えて電子データの送付が可能となりました。ただし、相手方の承諾が必要となります。

また、相手方が利用しようとするIT環境を聞き取る必要もあります。説明の相手方が利用しようとするIT環境の聞き取りは、宅建業者が重要事項説明書等の電磁的方法による提供をダウンロード形式により行う場合に説明の相手方のIT環境が対応可能か、また、提供する電子書面が改変されていないかどうかを説明の相手方が確認する際に説明の相手方のIT環境が対

応可能かという観点も含め、宅建業者が重要事項説明書等の電磁的方法による提供に当たって利用を予定するソフトウェア等に対応可能であることを事前に確認する必要があります。なお、宅建業者及び説明の相手方が利用する端末や使用するOSを含め、ソフトウェア等に指定はありません。

IT重説書面に条件はある？

提供する重要事項説明書等の電子書面は、次の要件を満たす必要があります。

- ①説明の相手方等が出力することにより書面（紙）を作成できるものであること。
 - ②電子書面が改変されていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。
- なお、重要事項説明書面については、提供する時点で改変防止措置（上記②）を含む全ての要件を満たす電子書面を提供することが必要です。

データが改変されない措置とは？

電子書面の提供先である説明の相手方等において、提供を受けた電子書面に記載されている事項が、提供を受けた時点と、将来のある時点で、同一の内容であることを確認することができる措置を指します。

具体的には、電子署名やタイムスタンプが想定されています。電子署名を利用した場合は、署名パネルなどの表示内容から電子書面が改変されていないかどうかを確認することができます。また、電子署名で用いられる電子証明書及びタイムスタンプには有効期間があることから、電子署名やタイムスタンプを利用する場合には、有効期間を説明の相手方等へ説明した上で、有効期間後の取扱いについて事前に説明の相手方等と協議しておくことが望ましいでしょう。

電話でIT重説することは可能？

音声だけのIT重説はできません。

国土交通省が公表する解釈運用通知では、IT重説の実施について、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を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」を規定しています。そのため、IT重説の実施に当たっては、これらの要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。

具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていませんが、IT重説で求められるやり取りが十分可能なものを用意することが必要です。

IT重説でのWebカメラは何でもよい？

IT重説に際してはカメラの解像度が重要となります。というのは、取引士側で取引士証や説明に要する図面等を表示するためです。したがって、特に取引士側のカメラについては、十分な性能（解像度等）を有する必要があります。解釈運用通知では、説明の相手方が取引士証の画像を視認し、宅建士本人であることの確認を求めています。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者ではない買主Bに対し建物の売却を行う場合における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。(2022問26)

- 1 Aは、Bに対し、専任の宅地建物取引士をして説明をさせなければならない。
- 2 Aは、Bに対し、代金以外に授受される金銭の額だけでなく、当該金銭の授受の目的についても説明しなければならない。
- 3 Aは、Bに対し、建物の上に存する登記された権利の種類及び内容だけでなく、移転登記の申請の時期についても説明しなければならない。
- 4 Aは、Bに対し、売買の対象となる建物の引渡しの時期について説明しなければならない。

正解：2

- 1× 専任でなくてよい。
- 2○ 問題文のとおりです(宅建業法35条1項7号)。
- 3× 移転登記の申請時期は説明不要です。
- 4× 引渡しの時期は説明不要です。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 5 月 20日(金)の予定です。