
■□■ 貸不動産経営管理士 IT 重説 ■□■

■□■ 2020 年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる ■□■

IT 重説

質問:IT 重説は宅建業者だけが可能なの？

回答:管理業者も可能です

【宅建業法上の重要事項説明は誰が誰に？】

賃貸借契約を締結する場合、その物件にまつわる重要事項について、事前に説明しておく必要がある場合があります。具体的には、オーナー等から代理・媒介を受けて行う賃貸借契約の場合において、その委託を受けた宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして契約前に書面を交付して説明させる義務があります。それに対して、貸主自身やサブリース方式におけるサブリース業者は、これに該当しないので宅地建物取引業法上の説明義務はありません。

【任意の登録制度上の重要事項説明は誰が誰に？】

任意の賃貸住宅管理業者登録制度では、登録を受けた賃貸住宅管理業者(サブリース業者も含む)は、賃貸借契約前に、借主に対して重要事項説明書面を交付して説明しなければならない旨が規定されていました。ただし、宅建業者が説明していた場合は省略できる旨の例外規定もありました。

【新法における重要事項説明は誰が誰に？】

2020 年に成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下、新法という。)には、任意の登録制度にあった借主に対する重要事項説明の規定が存在しません。したがって、新法では、借主への重要事項説明は宅建業者の宅地建物取引士が行うのみとなりました。

なお、サブリース方式における入居者や宅建業者が代理媒介しない場面における借主に対しては、宅建業者にも重要事項説明する義務はありません。

【借主への重要事項説明を IT で行うには？】

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 IT 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り扱われます。

- (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認でき、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きたことを確認していること。

【新法における IT 重説の方式】

新法においては、特定賃貸借契約（いわゆるマスターリース契約）における相手方に対する重要事項説明について、国土交通省がガイドラインで具体的な方法を示しています。

前記宅建業者による IT 重説の際の留意点に加えて、「特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる」として、次の事項に留意するように定めています。

- ①電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEB でのダウンロード、CD-ROM 等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEB による方法、CD-ROM 等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。
- ②重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が

行われていないか確認できることが必要であること。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 宅地建物取引業法に基づき、賃貸取引に係る IT を活用した重要事項説明を実施する場合に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(2020 年間 16)

ア 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を十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞きとり、やり取りができる環境で実施されなければならない。

イ 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書及び添付資料が、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付されていなければならない。

ウ 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資料を確認しながら説明を受けることができる状況にあること、及び映像音声の状況について、宅地建物取引士が説明開始前に確認しなければならない。

エ 重要事項説明を開始した後、映像を視認できず、又は音声を聞き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しなければならない。

1.1 つ 2.2 つ 3.3 つ 4.4 つ

正解:4

ア○ 2017(平成 29)年 10 月 1 日から、賃貸取引に限定して、宅地または建物の賃貸の代理又は媒介について、IT重説を行うことができます。本肢は、そのIT重説に求

められる4要件の1つです。

イ○ 本肢は、IT重説に求められる4要件の1つです。

ウ○ 本肢は、IT重説に求められる4要件の1つです。

エ○ 国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知におけるIT重説に関する規定（宅地建物取引業法35条1項関係第2項）の中で、このように定められています。

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_pm.html

尚、次回号の配信は3月5日(金)頃の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Kenビジネススクール
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section
〒160-0022
東京都新宿区新宿 2-5-12
FORECAST 新宿 AVENUE4F(受付 6F)
TEL:03-6685-8532
★受付窓口対応時間:平日 10:00~18:00

土日祝日はお休みとなります。

[Email:info@ken-bs.co.jp](mailto:info@ken-bs.co.jp)

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

・宅建士登録講習(5問免除講習)の実施(国土交通省指定)

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

・宅建士登録実務講習(合格後の実務研修)の実施(国土交通省指定)

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・宅建試験の受験指導

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・企業研修プロデュース

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・書籍の研究開発・出版

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

...