

R03 改正 宅建業法『IT重説』《#415》

【問】 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につき、正誤をつけよ。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

建物の貸借の媒介を行う場合、テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行うことができるが、建物の売買の媒介を行う場合は、テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行うことは認められない。

【答え】 誤り

《ポイント》 重要事項の説明にITを活用する場合の取扱い

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テレビ会議等のITを活用するに当たっては、次頁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うこととする。

⇒ 宅地・建物のすべての取引において、「IT重説」を用いることができる

《ポイント2》 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

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IT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うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない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。