

ITを活用した重要事項説明等のあり方に関する 実務的問題点

平成26年6月3日(火)

(一社)不動産流通経営協会:FRK

ITを活用した重要事項説明等の実務的問題点（FRK）

■ FRKにおいて実施した方法

①実施環境

- ・スマートフォン、iPhone、タブレットおよびノートパソコンを使用
- ・回線はLTEおよび社内LAN
- ・ソフトウェアはSkype
- ・重説、契約書はあらかじめメールにて送付
- ・顧客はタブレットおよびノートパソコンを利用
- ・顧客と業者の1対1

※すべての組み合わせで実施したわけではない

②実施内容

- ・Skypeにて通信開局後、Skype画面と重説画面両方を表示させ開始
- ・主任者証をカメラにかざし、顧客により確認
- ・以降、重説および契約書の説明

ITを活用した重要事項説明等の実務的問題点 (FRK)

■ FRKが考える実務的問題点①

○宅地建物取引主任者証の確認

- ・主任者証に記載されている文字並びに写真が判読しづらい
- ・主任者の自宅住所、生年月日等が記載されているため、画面キャプチャされると、主任者の個人情報に相手にデータとして保存されてしまう



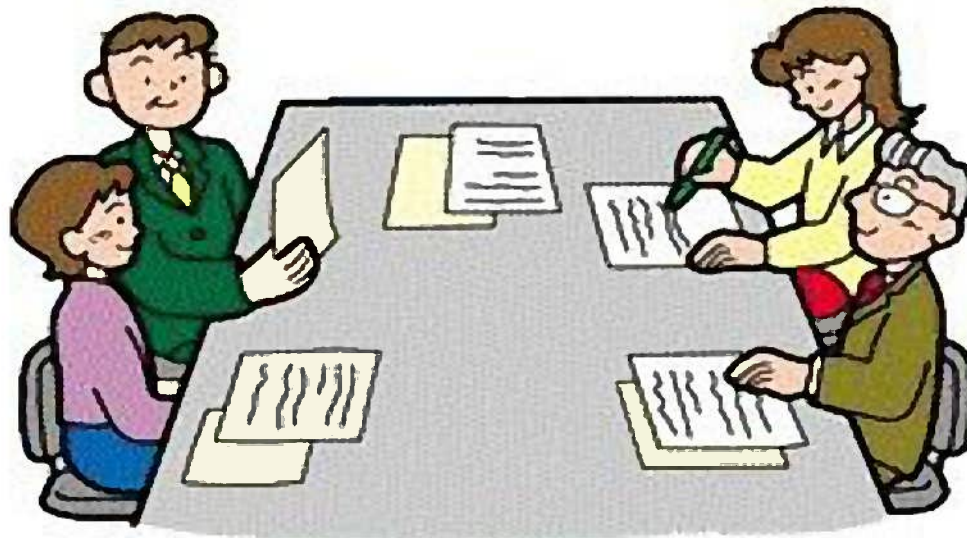
(上記画像は、個人情報保護の観点から氏名、住所、有効期限の一部を加工しています)

ITを活用した重要事項説明等の実務的問題点(FRK)

■ FRKが考える実務的問題点②

○ 多人数での実施は難しい

- ・ 通常の売買仲介は、売主、売主業者、買主、買主業者の4名程度が立会い行われることが多い

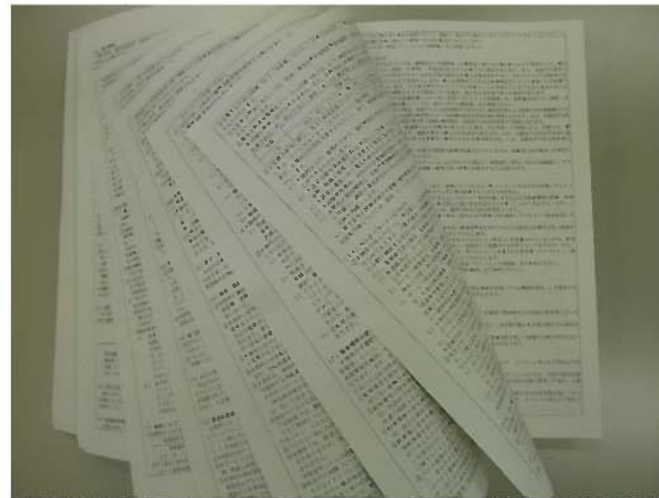


ITを活用した重要事項説明等の実務的問題点(FRK)

■ FRKが考える実務的問題点③

○新築物件の場合

- ・新築物件は重要事項が膨大で時間がかかり(2時間超)、Skypeでの説明は不適



ITを活用した重要事項説明等の実務的問題点 (FRK)

■ FRKが考える実務的問題点④

- 中古物件の場合も、重要事項説明書以外に、登記証明書や謄本、管理規約、調査報告書等をお渡しし説明するので、契約までに時間がかかり(2時間程度)、Skypeでの説明は不適



お渡しした書類の一部

売買契約時にお客様にお渡しした書類の例

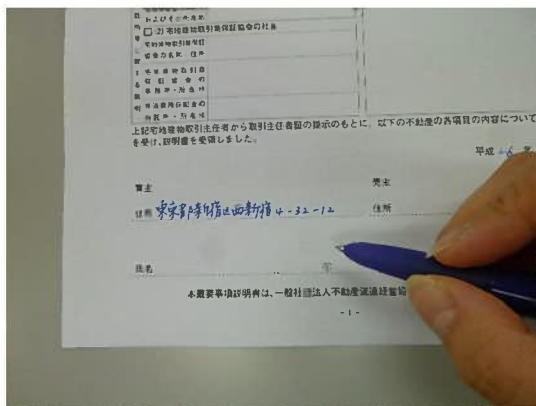
- ・重要事項説明書補足資料
 - ・区分建物登記事項証明書+登記簿謄本
 - ・土地登記事項証明書+登記簿謄本
 - ・公図(写)
 - ・管理規約(写)
 - ・重要事項に関する調査報告書
 - ・地積測量図(写)
 - ・建物図面(写)
 - ・洪水ハザードマップ
 - ・埋設管図
 - ・東京都暴力団排除条例
- など17種類

ITを活用した重要事項説明等の実務的問題点(FRK)

■ FRKが考える実務的問題点⑤

○署名(記名)・捺印に関して

- ・中古住宅の取引における重要事項説明書では**(1)宅地建物取引主任者**
(2)売主**(3)買主**の署名又は記名ならびに捺印が必要である
(次ページ参照)
- ・現時点でFRKの主だった会員は、電子署名・認証のシステム導入を検討していない



FRK標準契約書式に対応した 重要事項説明書(署名部分抜粋)

買主等 宅地建物取引 主任者	登録番号	
	氏名	Ⓜ
住居 主任者	業務に 就任する 年月日	
	事務所電話番号()	—
供託所等 に関する 説明	<input type="checkbox"/> (1) 供託所に営業保証金を供託	
	営業保証金の供託所 およびその所在地	
	<input type="checkbox"/> (2) 宅地建物取引業保証協会の社員	
	宅地建物取引業 保証協会の 事務所・所在地	
	宅地建物取引業 保証協会の 事務所・所在地	
	営業保証金の 供託所・所在地	

上記宅地建物取引主任者から取引主任者証の提示のもとに、以下の不動産の各項目の内容について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。

平成 年 月 日

買主

売主

住所

住所

氏名

氏名

12. 住宅性能評価を受けた新築住宅
13. その他

II 取引条件に関する事項

1. 売買代金および交換差金以外に
2. 契約の解除等に関する事項 ..
3. 損害賠償額の予定または違約金
4. 手付金等の保全措置の概要 (宅
5. 支払金または預り金の保全措置
6. 金銭の貸借のあつせん
7. 瑕疵担保責任の履行に関する措
8. 割賦販売に係る事項
9. 瑕疵の責任

III その他重要な事項

IV 付属書類

V 備考

VI その他の事項

- ・取引の態様
- ・供託所等に関する説明
- ・その取引に関与する宅地建物取引

本書には、説明内容をあらかじめ印刷内容が以下の不動産について該当する

本重要事項説明書は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式に対応した重要事項説明書式です。

現時点での考察(FRK)

■ 前述の問題点を踏まえて

ITを活用した重要事項説明等は、高画質で複数拠点での双方向通信が可能なテレビ電話や、顧客および業者双方における電子署名・認証のシステムが、広く一般に普及した時点で検討すべきであると考ええる。

- ・複数拠点においても長時間安定した通信が可能であること
- ・カメラに提示された内容が受信側で正確に識別できる映像・画質の実現
⇒主任者証の改ざんや偽造の排除
- ・**宅地建物取引主任者の住所・生年月日等、個人情報保護の確保**
- ・中古売買の場合において、売主または買主のどちらか一方が、全当事者対面での取引を主張し、他方がネットワークでの取引を主張した場合契約が困難となる可能性がある