

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会 中間とりまとめの構成イメージ

1. 基本認識

- ・宅地建物取引は、国民一人一人のかけがえのない財産に関わるのみならず、我が国の経済全体に与える影響も大きい重要な経済活動。
- ・宅地建物取引は、価額も高額であり、権利関係も複雑であることから、消費者保護の充実の観点から、各種の規制を課してきた。
- ・一方で、特に物件情報の収集にあたっては、多くの消費者がインターネットサイトを通じての情報収集・物件選びを行っている現状がある。
- ・本検討会では、宅地建物取引業法に定める重要事項説明及び各種書面交付手続き（以下「重要事項説明等」という）におけるITの活用手法についての検討を行うこととし、この中間とりまとめにおいては、年内策定予定の最終とりまとめに向けた主要論点の整理を行う。

2. 主な論点

重要事項説明等におけるITの活用を検討するにあたっては、以下に掲げるIT活用のニーズやメリットを把握する一方で、ITを用いる場合のリスクや懸念点についても慎重に吟味をしながら進める必要がある。

(1) IT活用のニーズ・メリットの把握

検討の前提として、重要事項説明等におけるIT活用に対する消費者・事業者それぞれのニーズやIT活用によって期待される効果（メリット）について把握する。

① IT活用のメリット

- ・重要事項説明、書面交付それぞれについて、ITの活用によって期待される取引コストの減少やトラブル防止効果等について記載

② IT活用のニーズ

- ・①を踏まえ、重要事項説明等をITで行った場合、そのメリットが大きく期待できる取引について記載

- ・併せて、新たなビジネスとしてのニーズの所在についても記載

③ IT活用によって期待される市場の拡大効果

- ・ITの活用が市場に与える影響、特に市場の拡大や消費者ニーズの掘り起こしにつながる余地について記載

(2) IT活用の検討にあたっての留意点

- ・IT活用にあたっては、消費者保護の要請に応える手法を検討する必要がある旨記載。
- ・特に重要事項説明は、トラブル原因の多くを占めており、消費者の理解の確保や、取引主任者のなりすまし防止策などについての検討が必要不可欠である旨記載。

①消費者の同意の確保

- ・ITを活用した重要事項説明等は消費者の同意に基づいて実施される必要がある旨を記載

②消費者の理解の確保

- ・重要事項説明の双方向性の確保、消費者理解の確認手法、重要事項説明書の見せ方等についての検討が必要な旨記載。

③消費者保護の程度による区別

- ・ITの活用にあたっては、消費者保護の程度の観点から、取引の種類（例えば売買と賃貸）を分けて検討を進める必要がある旨記載
- ・同じく、個人と法人の別についても留意して検討を進める必要がある旨記載

④取引主任者・消費者の本人確認

- ・専門家から取引に係る重要事項の説明を受けるべきという法の趣旨に鑑みると、ITを活用する場合でも、説明を行う者が資格者であることを消費者が確認できることが必要不可欠である旨記載
- ・また、宅建業者が行う消費者の本人確認についても検討が必要な旨記載。

3. 最終とりまとめに向けて

- ・最終とりまとめに向け、引き続き検討会を開催し、上記の論点について

- ての検討を深め、IT活用の可否について議論を行う。
- ・必要に応じて実証実験等を実施し、実験結果の分析を進める。