

最終とりまとめに向けた検討の 方向性について（議論のたたき台）

平成26年10月1日

第4回 ITを活用した重要事項説明
等のあり方に係る検討会

議論の対象

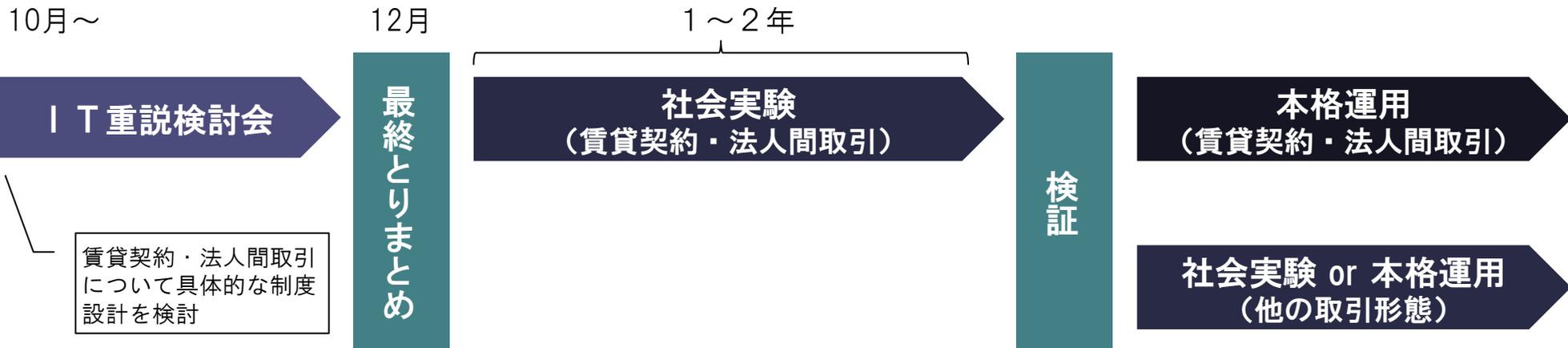
- ・ 本検討会の議論の対象は、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明及び契約に際して義務付けられている書面交付におけるＩＴの活用方策
- ⇒ 重要事項説明等が他の取引プロセス（内覧、契約締結など）に併せて行われている実態はあるものの、これらは別個の手続きである点に留意し、重要事項説明等に係るＩＴの活用方策に的を絞った検討を行うこととする。

ＩＴ重説の実施の選択

- ・ ＩＴの活用による重要事項説明（以下「ＩＴ重説」という。）の実施は強制ではなく、取引当事者（消費者・事業者）の選択に委ねられるもの
- ⇒ 消費者保護を最優先に考える必要があるが、通常の見面による重要事項説明の選択肢を残しつつ、取引当事者の双方が希望する場合にのみＩＴ重説を実施するといった取引のオプションの一つである点に留意し、検討を行うこととする。

社会実験の実施

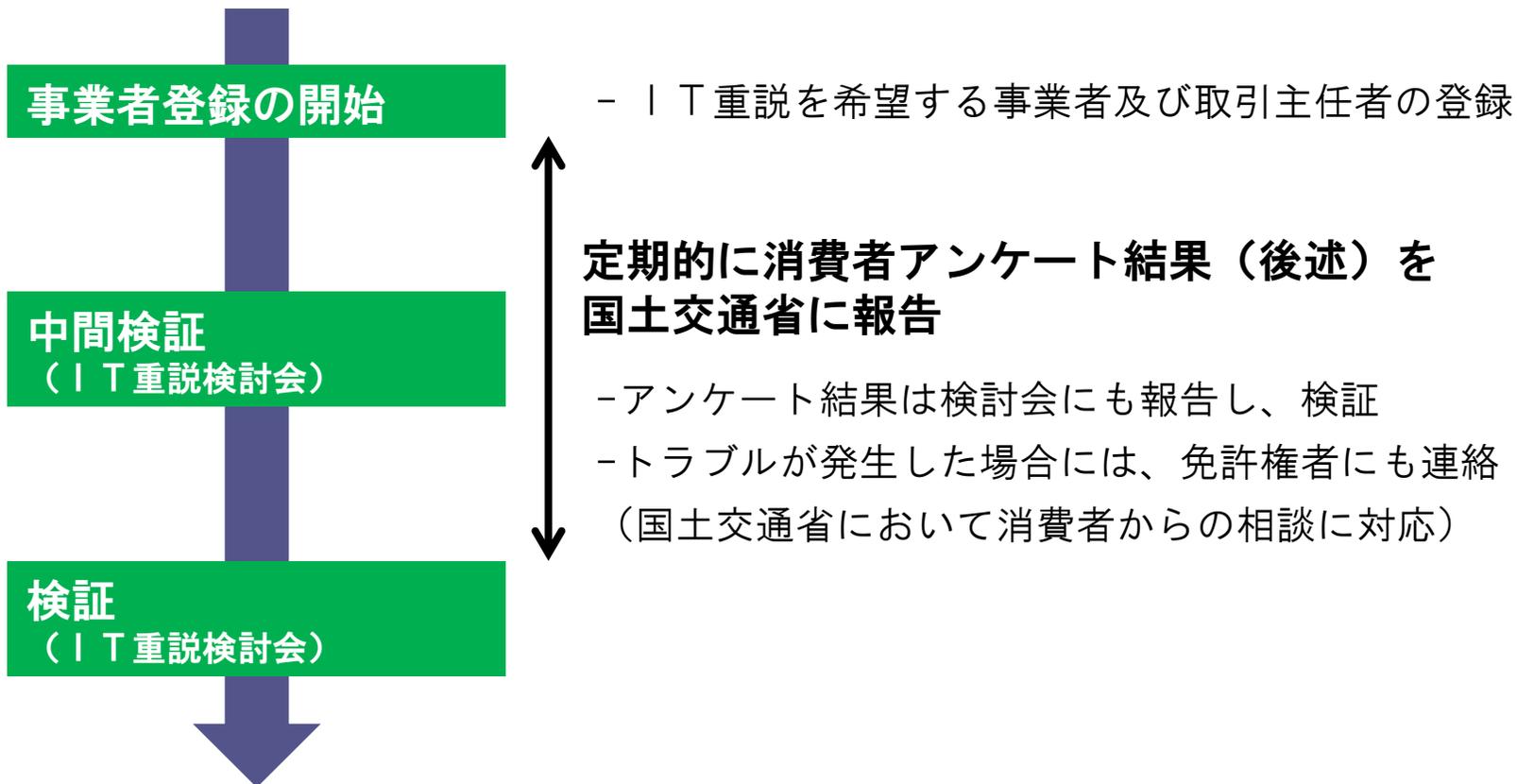
- ・重要事項説明については、現在においてもトラブル原因の多くを占めており、一般的に慎重な対応が求められる取引過程と考えられることから、
 - ①トラブルが発生した場合の損害の程度が比較的小さいと考えられる賃貸契約や、
 - ②個人に比べて知識や理解力を備えていると考えられる法人による法人間取引について、まずは1～2年の社会実験を行い、その効果や事後的なトラブルの発生状況等を検証してはどうか。
- ・賃貸契約や法人間取引に係るI T重説の本格運用及び他の取引形態に係るI T重説の実施については、社会実験の結果も踏まえて検討してはどうか。



社会実験の方向性

- ・ 中間とりまとめにおける論点を踏まえ、以下のような方向性で、次回以降、より詳細な社会実験の制度設計について検討を行ってはどうか。

- 社会実験の期間 : 1～2年
- 対象とする取引 : 賃貸契約や法人間の取引
- 社会実験の実施フロー



- 事業者登録の要件 : I T 重説の実施に当たり、以下のような事項の実施を要件とし、登録時に確認

消費者の同意の確認

- 重要事項説明書の事前交付
- I T 重説に関する同意確認書の送付・返送

I T 重説の実施

- インターネットテレビ電話システムの利用
- 主任者証の提示
- 同意等の確認

} 重要事項説明の録画・保存

結果のモニタリング

- 消費者アンケートの実施

ＩＴ重説を希望する事業者及び取引主任者の登録

- ・ 社会実験の検証を行う上で、ＩＴ重説を実施している宅地建物取引業者の所在を把握する必要があることから、ＩＴ重説の実施を希望する宅地建物取引業者について登録を行う。
 - ・ 併せて、宅地建物取引主任者のなりすましや宅地建物取引主任者証の偽造を抑止するとともに、事後的にトラブルの検証が可能となるよう、ＩＴ重説の実施を予定する宅地建物取引主任者の登録を行う。
- ※ なお、事業者登録に当たっては、登録事務や検証作業の円滑な執行を図るため、事業者数の上限を設定。

重要事項説明書の事前交付

- ・重要事項説明を消費者によりよく理解してもらうとともに、ＩＴによるか対面によるかを判断する上での参考としてもらうため、ＩＴ重説に関する同意確認書の送付に併せて、重要事項説明書の事前交付を行う。

ＩＴ重説に関する同意確認書の送付・返送

- ・ＩＴ重説について消費者の同意を担保するため、重要事項説明を行う前に、ＩＴ重説に関する同意確認書を送付（インターネット等の利用も可）し、消費者にＩＴ重説の内容（使用するＩＴツール、録画・保存する旨など）について確認をしてもらう。
- ・消費者にＩＴ重説の内容の確認・重要事項説明書の受領の確認をしてもらい、ＩＴ重説を選択する旨を記載してもらった上で、ＩＴ重説に関する同意確認書の返送（インターネット等の利用も可）を求める。

インターネットテレビ電話システムの利用

- ・重要事項説明を行う際には、宅地建物取引主任者証の提示が必要であることから、消費者が動画により確認が可能となるよう、インターネットテレビ電話システム（Skypeなど）を用いて行う。

主任者証の提示

- ・宅地建物取引主任者のなりすまし等を防止するため、消費者が宅地建物取引主任者証に記載された内容が読み取れるよう画面に映し出すとともに、記載内容について読み上げる。

同意等の確認

- ・IT重説について消費者の同意を担保するとともに、宅地建物取引主任者のなりすまし等を防止するため、重要事項説明に先立ち、消費者に対し、IT重説について同意する旨や、宅地建物取引主任者証を確認した旨等を口頭で確認する。
- ・併せて、消費者と面識がない場合には、消費者の本人確認を行うため、原則として写真付き身分証明書の提示を求める。

重要事項説明の録画・保存

- ・ 事後的にトラブルの検証が可能となるよう、重要事項説明の全てのやりとりについて録画し、社会実験及び検証の期間中、保存を行う。

消費者アンケートの実施

- ・ IT重説の効果や事後的なトラブルの発生状況等を検証するため、契約締結の一定期間後に、消費者にアンケート調査を実施する。

法改正による対応と電子署名のガイドラインの作成

- ・重要事項説明書や媒介契約書面、37条書面については、法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。
- ・この点、書面による交付と電磁的方法による交付とでは記載される内容に差異は生じないと考えられるが、一方で、これらの書面には宅地建物取引主任者や取引当事者の記名押印が必要となることから、電子署名の利用やその普及が必要。
- ・このため、次の宅地建物取引業法の改正のタイミングで、電磁的方法による交付を位置づけるとともに、電子署名の利用に当たっての留意点等についてガイドラインを作成してはどうか。

<参考条文>

○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抜粋）

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一～七（略）

（重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。（書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一～十二（略）

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一～三（略）

3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。