

重要事項説明に必要な要素

重要事項説明に係る制度の概要(第3回検討会資料再掲)

制度の趣旨

宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が極めて複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることとなる。そのような紛争が生ずるおそれを防止し、購入者等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者に説明義務を課しているものである。

法律の規定

- ・宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、取引に係る重要事項(※)について、書面を交付して説明させなければならない。(第35条第1項)
- ・説明にあたっては、取引主任者は、説明の相手方に対し、取引主任者証を提示しなければならない。
(第35条第4項)
- ・重要事項を記した書面の交付にあたっては、取引主任者の記名押印が必要となる。(第35条第5項)

(※)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

制度の解釈・運用

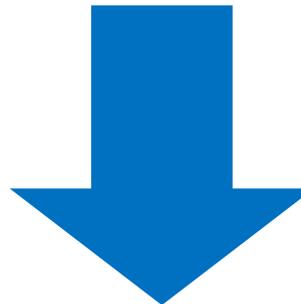
- ・重要事項説明については、取引主任者が対面で取引の相手方に説明を行うことが想定されており、これまでに、対面を前提とした取引主任者証の掲示方法（胸に着用等）や現場での重要事項説明の推奨に係る通達等を発出している。
- ・重要事項説明書については、法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

現行制度の成り立ち(第3回検討会資料再掲)

- 不動産開発の進展による都市郊外の宅地分譲が盛んになる一方、不動産取引の知識に乏しい消費者に対して、誇大広告や契約後の契約条件の変更など、**不当な勧誘や取引を行う宅地建物取引業者が増加**
- 宅地建物の取引は、権利関係や取引条件が複雑で、目的物の価格も高額であることから、契約成立後、契約内容や取引条件に関して契約当事者間の認識の相違が顕在化し、**紛争が多発**

<昭和32年 宅地建物取引業法改正>

宅地建物取引の専門的知識を有する者に宅建業者の業務を司らせることを目的として、**取引主任者制度を創設**（資格試験の実施、事務所への専任の取引主任者の設置義務）
※取引主任者の職務は明確に規定されず



不動産業界における紛争等を背景に
法改正

<昭和42年 宅地建物取引業法改正>

契約の勧誘段階から契約締結に至るまでの取引過程における取引の公正を確保し、消費者の利益の保護を図るため、誇大広告の禁止、手付貸与の禁止、取引様態の明示、**重要事項の説明義務**、**契約成立後における契約内容を記載した書面の交付義務**などの業務規制の強化を行った。

<昭和46年 宅地建物取引業法改正>

取引主任者の職務を明確化し、また、適切に重要事項説明が行われたことを担保し、消費者利益の一層の保護を図るため、**取引主任者による重要事項の説明義務**、**重要事項説明書への記名押印義務**を新設。

<昭和55年 宅地建物取引業法改正>

取引主任者へのなりすまし、名義貸しを防止するため、重要事項の説明の相手方等に対する**取引主任者証の提示義務**を新設。

また、口頭によることが多かった取引の媒介依頼について、媒介契約の存否や内容をめぐる紛争が多発していたことから、あわせて、**媒介契約成立後における契約内容を記載した書面の交付義務**を追加。

重要事項説明に必要な要素

1. 取引主任者により重要事項説明が行われ、主任者証が提示されること

- ・説明する者が、取引主任者資格を有する本人であることを確認できるよう、主任者証の表記、顔写真などが視認できること。

【参考】

○宅地建物取引業法第35条

宅地建物取引業者は、（中略）、**取引主任者をして**、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**。

4 取引主任者は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、**取引主任者証を提示しなければならない**。

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）】

提示の方法としては、取引主任者証を胸に着用する等により、相手方又は関係者に明確に示されるようにする。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P407）】

提示とは差し出して示すことをいう。（中略）**取引主任者証には氏名のみならず顔写真も添付されており、取引主任者証を提示することにより、取引主任者証でない者が重要事項の説明をしたり、取引主任者の名義貸しを防止しようとするもの（以下略）**

2. 重要事項説明を受ける者が買主・借主等になろうとする本人であること

- ・重要事項説明を受ける者が、契約者本人であることが確認できること。
（通常、その者の顔写真等付きの身分証等の提示等による。）

【参考】

○宅地建物取引業法第35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、（中略）**説明をさせなければならない**。

3. 取引主任者が必要な内容について伝達すること

- ・ 35条に定める取引物件に関する私法上の権利関係、法令上の制限、取引条件など必要な内容についての伝達をすること。
- ・ 重要事項説明に必要な図面等の資料の内容が、取引の相手方において視認できること。

【参考】

○宅地建物取引業法第35条

宅地建物取引業者は（中略）、取引主任者をして、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。

- ・ 35条に定めるもの以外で、取引の動機、目的、買主の知識等を踏まえ、契約の判断に必要な内容について説明すること。

【参考】

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）】

本項各号に掲げる事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P405】

宅建業者が説明すべき程度、内容は、個々の取引における動機、目的、媒介の委託目的、説明を受ける者の職業、取引の知識、経験の有無・程度といった属性等を勘案して、買主等が当該契約を締結するか否かについての的確に判断、意思決定することができるものであることを要し、取引物件や取引条件等に関する重要な情報を提供すべきことを意味する。

【横浜地判平成9年5月26日判例タイムズ958号P.189】

同法35条所定の重要事項説明の対象とされている事項は、制限列举されたものではなく、右列举された事項以外の事項でも当該取引において重要であると認められる事項についてはこれの説明を義務づけているものと解するのが相当であり、（以下略）

4. 取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやり取りに十分な双方向性があること

- ・取引主任者は、重要事項説明の際に相手方が実際に説明を聞き、資料を見ていることや、説明内容について相手方に誤解の無いことを確認しつつ適切に説明できること。

【参考】

○宅地建物取引業法第35条

宅地建物取引業者は、（中略）、**取引主任者をして**、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**。

【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）】

重要事項の説明は、**説明を受ける者が理解しやすい場面で分かりやすく説明することが望ましく**、取引物件に直接関係する事項であるため取引物件を見ながら説明する方が相手方の理解を深めることができると思われる事項については、重要事項の全体像を示しながら取引物件の現場で説明することが望ましい。ただし、このような場合にも、説明を受ける者が重要事項全体を十分把握できるよう、従来どおり契約の締結までの間に改めて取引主任者が重要事項全体の説明をすることとする。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P405】

説明とは、取引主任者が重要事項説明書を読み上げたり、棒読みすることではなく、買主等が売買等の契約を締結するか否かの判断や意思決定をすることができるよう取引物件や取引条件等に関する重要な情報を正確、的確に事前に提供し、これを買主等が理解し得る状態に置くことをいう。**買主等に誤解や誤認がないようにするのみならず、契約内容、取引条件等について十分理解を深めるように適切に説明することが必要**である。説明とは、説明の相手方が判断又は意思決定できる状態にまで理解せしめることであって、**相手方に一定の事実を知らしめる告知とは異なる**。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P405】

重要事項説明は、**買主等が契約を締結するかどうかを判断できるだけの時間的余裕をもって買主等に誤解がないことを確認しつつ、具体的に分かりやすく説明することが重要**である。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P660】

告知とは、告げて知らしめることであり、その内容の説明までは要せず、相手方が一定の事実を認識しうる状態に置くことで足りる。告知の方法は、方式を問わず、一定の事実を認識しうる状態に置くことで足り、又書面を示したり交付することも告知に当たる。

【名古屋地判平成6年3月25日（判例集未搭載、RATIO1997.11（PP.36-37）】

媒介業者に重要事項の説明が義務付けられているのは、取引成立前に、当事者に取引の内容及び条件について確認の機会を与えて、紛争を未然に防止するためであり、当事者間の思い違いがあれば、それを明確にし、取引内容の変更・取引の解消等の機会を保障するものであり（以下略）

- ・取引の相手方に図表等を指し示して説明する場合、又は、相手方から図表について質問がある場合に、取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係について誤認や齟齬を生じないように、取引主任者が適切に説明できること。

【参考】

○宅地建物取引業法第35条

宅地建物取引業者は（中略）、取引主任者をして、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5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。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P475】

重要事項説明は、その内容を記載した書面を買主等に交付して買主等がこれを理解できるように行うことが必要である。未完成物件の場合は、宅地の形状、構造等について図面を示して説明することが買主等の理解にとって効果的である事項が多い。そこで、特に法35条1項5号に関しては、「図面を必要とするときは、図面」を添付して交付し説明することを義務づけた（法35条1項本文）。このような事項の重要事項説明は、説明事項の状況が十分に理解できる程度の縮尺による平面図、断面図等を交付する方法で行う。

4 . 取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやり取りに十分な双方向性があること

- ・消費者等の取引の相手方が、疑問点を取引主任者に対して提起し、これに対して、取引主任者が回答できること。

【参考】

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P405】

重要事項には、日常接することが少ない法令用語で表現されている事項が数多くあり、これを買主等が誤解することなく十分理解できるように説明してはじめて重要事項説明義務を果たしたことになる。したがって、重要事項説明は、買主等が契約を締結するかどうかを判断できるだけの時間的余裕をもって買主等に誤解がないことを確認しつつ、具体的に分かりやすく説明することが重要である。そのためには取引主任者が、重要事項説明書の内容を十分理解した上で、買主等からの質問があればこれに十分対応できる状態で行うことが前提である。

- ・重要事項説明の結果、当事者間に取引内容の認識に齟齬があることが判明した場合には、適宜、重要事項説明書の訂正等が行えること。

【参考】

【名古屋地判平成6年3月25日（判例集未搭載、RATIO1997.11（PP.36-37）】

媒介業者に重要事項の説明が義務付けられているのは、取引成立前に、当事者に取引の内容及び条件について確認の機会を与えて、紛争を未然に防止するためであり、当事者間の思い違いがあれば、それを明確にし、取引内容の変更・取引の解消等の機会を保障するものであり（以下略）

5. 重要事項説明書に記名押印をし、交付すること

- ・重要事項説明を行った取引主任者及び宅建業者の記名押印がされた重要事項説明書を交付すること。

【参考】

○宅地建物取引業法第35条

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、取引主任者は、当該書面に記名押印しなければならない。

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P395】

「法第35条第5項は、取引主任者が重要事項説明書に記名押印すべきことを規定するが、宅建業者の記名押印については触れていない。重要事項説明書を交付、説明すべき義務の主体が宅建業者であって、買主等に交付説明したことを証し、その責任の主体を明らかにするために宅建業者が記名押印すべきことは言うまでもない。」

- ・重要事項説明を受けた契約者本人による署名、記名押印又はこれに準じた証跡があること。

【参考】

【逐条解説 宅地建物取引業法（岡本正治・宇仁美咲）P408】

「取引実務では、宅建業者が取引主任者をして重要事項説明書を交付、説明したかどうかをめぐって後日紛争になることを防ぐために、通例、これを3部作成し、買主、売主にそれぞれ1通ずつ交付し、（中略）宅建業者は自己の控えとなる重要事項説明書に買主等の署名捺印を受け、それを受領したことの証拠として宅建業者が手元で保管する。（中略）宅建業者が買主等の受領印のある原本を保管していない場合は、買主等に交付、説明した事実の立証が非常に困難になる」

不動産取引と金融商品における重要事項説明の比較

金融商品は、同様の商品を繰り返し売買することが想定されるため、顧客が説明を要しないとする場合や、一定のリスクがない商品である場合は、重要事項説明の免除や軽減の規定がある一方で、不動産は、強い個別性を有するため、顧客の意志及び物件に関わらず、専門の資格を有する取引主任者による重要事項説明の必要があるとしており、それぞれの重要事項説明の趣旨は異なっていることが分かる。

	不動産取引	金融商品
重要事項説明の根拠	宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、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、取引主任者をして、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。（宅地建物取引業法第35条第1項）	金融商品販売業者等は、金融商品の販売等を業として行おうとするときは、当該金融商品の販売等に係る金融商品の販売が行われるまでの間に、顧客に対し、次に掲げる事項（以下「重要事項」という。）について説明をしなければならない。（金融商品の販売等に関する法律第3条第1項）
説明者	宅地建物取引主任者	金融商品販売業者
説明の免除規定	なし（顧客側からの要望の有無を問わず、説明することが必要）	特定顧客や顧客側から説明を要しない場合（商品関連市場デリバティブ取引及びその取次ぎの場合は除く。）には、説明を要しない。（金融商品の販売等に関する法律第3条第7項）
重要事項説明の内容	取引対象となる物件に関する内容、取引条件、住環境、物件に関連する瑕疵、リスク等（宅地建物取引業法第35条第1項）（84項目）	当該金融商品において、元本欠損等のおそれがある場合は、その旨など（金融商品の販売等に関する法律第3条第1項各号）（13項目）
重要事項説明の方法	対面による説明	金融庁の監督指針においてインターネットによる方式が認められている。 （説明は、顧客の知識、経験、財産の状況及び当該金融商品の販売に係る契約を締結する目的に照らして、当該顧客に理解されるために必要な方法及び程度によるものでなければならない。（金融商品の販売等に関する法律第3条第2項））

重要事項説明に必要な要素と情報ツールの関係(1/2)

重要事項説明に必要な要素について、その実現の可否を情報ツールごとに整理した結果を以下に示す。

(○ 概ね可能 × 現状困難)

※各情報ツールを単独で利用する場合を想定している。

重要事項説明に必要な要素		テレビ電話	電話	メール
1. 取引主任者により重要事項説明が行われ、主任者証が提示されること	・説明する者が、主任者資格を有する本人であることを確認できるよう、主任者証の表記、顔写真などが視認できること。	○	×	×
2. 重要事項説明を受ける者が契約者本人であること	・重要事項説明を受ける者が、契約者本人であることが確認できること。	○	× (※)	× (※)
3. 取引主任者が必要な内容について伝達すること	・取引物件に関する私法上の権利関係、法令上の制限、取引条件など必要な内容についての伝達をすること。	○	○	○
	・重要事項説明に必要な図面等の資料の内容が、取引の相手方において視認できること。	○	○	○
	・取引の動機、目的、買主の知識等を踏まえ、契約の判断に必要な内容について説明すること	○	○	○

※ 本人限定受取郵便によって本人に対し、パスワード等を送付し、それを電話又はメールにて、取引主任者に伝達することで確認可能。

重要事項説明に必要な要素と情報ツールの関係(2/2)

重要事項説明に必要な要素		テレビ電話	電話	メール
4. 取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやり取りに十分な双方向性があること	・取引主任者は、重要事項説明の際に相手方が実際に説明を聞き、資料を見ていることや、説明内容について相手方に誤解の無いことを確認しつつ適切に説明できること。	○	×	×
	・取引の相手方に図表等を指し示して説明する場合、又は、相手方から図表について質問がある場合に、取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係について誤認や齟齬を生じないよう、取引主任者が適切に説明できること。	○	×	×
	・消費者等の取引の相手方が、疑問点を取引主任者に対して提起し、これに対して、取引主任者が回答できること。	○	○	○
	・重要事項説明の結果、当事者間に取引内容の認識に齟齬があることが判明した場合には、適宜、重要事項説明書の訂正等が行えること。	○	○	○

※ 重要事項説明書については電磁的方法が法律上認められないため、「5. 重要事項説明書に記名押印をし、交付すること」については、全ての情報ツールにおいて郵送でやりとりされることとなることから、各情報ツールとの対応関係は記載していない。

重要事項説明に必要な要素と情報ツールの関係(まとめ)

1. 取引主任者により重要事項説明が行われ、主任者証が提示されること

- ・テレビ電話以外では、説明者が取引主任者で、かつ、本人であることを確認することは困難。

2. 重要事項説明を受ける者が買主・借主等になろうとする本人であること

- ・テレビ電話以外では、説明を受けている者が契約者本人であることを確認することは困難。
(ただし、本人限定受取郵便等の他の手法によって確認することができる。)

3. 取引主任者が必要な内容について伝達すること

- ・いずれの情報ツールでも法第35条に定める事項等について説明することは可能。

4. 取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやり取りに十分な双方向性があること

- ・テレビ電話以外では、取引主任者は相手方が実際に説明を聞き、資料を見ていることを確認すること、消費者等の取引の相手方に誤解の無いことを確認しつつ適切に説明すること、図表を用いて説明する際に取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係について誤認や齟齬を生じないように説明することは困難。

上記1～4の重要事項説明に必要な要素と各情報ツールの関係を踏まえ、テレビ電話を用いて社会実験を行うことが適当。

個人の売買以外を先行して社会実験を行う理由

○売買と貸借の違いについて

売買の際の重要事項説明については、貸借のものと比べて、説明すべき法令も多く存在しているだけでなく（売買：54法令、貸借：3法令）、説明すべき項目の内容についても異なっている。例えば、未完成物件の売買の場合、図面を用いた物件説明が行われるが、その後、実際のできあがりとの相違についてトラブルとなる等、売買における物件説明については慎重な対応が必要となる。

また、売買契約は、その金額が大きいため被害回復が困難である。このため、売買契約については、クーリングオフの適用があること、瑕疵担保責任の特約が定められること、手付金が保全されること等、買主は保護の必要性が高いものと位置づけられている。

○個人と法人の違いについて

法人の取引については、契約に際し取締役会での決議を要する等複数のチェックを受けるなど慎重な手続きが取られることとなる。また、トラブルが発生した場合、基本的には各従業員の財産にまで責任が及ぶことはない。

一方で、個人の取引については、トラブルが発生した場合、直接個人の財産が毀損する恐れが高い。このため、個人と法人の契約については消費者契約法が適用される等、個人は保護の必要性が高いものと位置づけられている。

○個人の売買以外を先行して社会実験を行う理由

個人の売買については、特に丁寧に説明すべき項目があること、また、トラブルが当該取引主体に与える影響が大きいため消費者保護の必要性があることから、社会実験又は本格運用の実施については、他の取引形態の検証を行った後に判断する。