

## 第6回ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会

平成26年12月25日

**【事務局・小田島】** それでは、定刻を若干過ぎましたので、第6回ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会を開催いたします。

本日は皆様、ご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。本検討会の事務局を預かりますエヌ・ティ・ティ・データ経営研究所の小田島でございます。よろしくお願いいたします。

本日は杉谷委員、中村委員がご欠席となっております。中村委員の代理で、公益社団法人全日本不動産協会理事の風祭様のご出席を賜っております。

それではまず、本日の配付資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をごらんいただきますようお願いいたします。まず、表紙に本検討会の座席表がありまして、議事次第があります。そして委員名簿がありまして、きょうのメーンで最終とりまとめ（案）が資料1としてございまして、最後に杉谷委員からのコメントが資料となっております。以上、確認できましたでしょうか。

それでは議事に入りたいと思いますので、記者の皆様の頭撮りはここまでとさせていただきます。ご退席いただければと思います。

事務局からの進行はここまでといたしますので、以後の議事につきましては、中川座長をお願いいたします。それでは中川座長、よろしくお願いいたします。

**【中川座長】** それでは私のほうで議事進行をさせていただきます。ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会、本日が最後の予定でございます。

まず初めに、最初の議事でございます、ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会最終とりまとめ（案）の資料につきまして、事務局からご報告をお願いいたします。

**【杉田調整官】** 不動産業政策調整官の杉田でございます。年末が差し迫っての会議ということで、お集まりいただきましてどうもありがとうございます。

これまで5回の検討会の中でご議論いただきました内容につきまして、今回最終とりまとめ（案）として、文章の形で作成させていただきました。この内容につきましては、事前に委員の皆様方には一度照会という形でお送りさせていただいておまして、そこでいただいたご意見も踏まえて少し修正をさせていただいて、本日お手元に配付をさせていた

だいております。最終とりまとめ（案）の内容について私のほうから少し簡単にご説明をさせていただければと思っております。

資料といたしましては、資料1ということで、この最終とりまとめ（案）のみとなっておりますけれども、まず全体の構成といたしましては、1ページ目にありますような「はじめに」というところで、この検討会に至るまでのこれまでの経緯をまとめさせていただいております。その後、大きく重要事項説明に関するパートと書面交付に関するパートをI、IIという形で分けさせていただいております、それぞれの中でさらに細かい論点ごとに記述をするというような全体の構成になってございます。

順次、「はじめに」からご説明をさせていただきたいと思えます。

まず1ページ目でございますけれども、「はじめに」ということで、先ほど申し上げましたような本検討会に至るまでの経緯について、簡単にこの中で記載をさせていただいております。

一番上のほうでは、平成25年6月14日閣議決定なされました、世界最先端IT国家創造宣言、この中で、対面や書面交付を前提としているサービス、手続についてのIT利活用の裾野拡大のための検討ということで閣議決定の取りまとめがなされておまして、さらにこれの中で、IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプランというものが平成25年12月20日に決定がなされているということになっております。

このアクションプランの中で、今回この検討会の中でもご議論をいただいております、宅建業法に基づく現状対面を前提としている重要事項説明、それから電磁的手法による交付を認めていない各種書面の交付手続といったものについての改めてのITの活用についての検討が指摘されておまして、これを踏まえて、今年の4月に皆様方に集まっております、ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会を立ち上げ、本日を含め、6回の検討会を進めてきたということを「はじめに」の中では記載をいたしております。

次に、ページをめくっていただきまして、2ページからでございます。まず、Iといたしまして、重要事項説明についてということで、1. 重要事項説明の意義等ということをもとめさせていただいております。

まず(1)では、重要事項説明の意義と現状についてということで、現状の法制度の趣旨などをこの中では記載させていただいております。例えば、宅地建物取引については、動産取引と比べまして権利関係、取引条件が極めて複雑であるというような特殊性を背景

にいたしまして、購入される方などがそういった宅地建物に係る権利関係、取引条件といったものを十分に理解して契約を締結できるように、かつ取引に係る紛争を未然に防止するという目的のために、専門的な知識や経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者による重要事項説明の義務を課しているといったような趣旨を（１）の中では記載をいたしております。

それから（２）におきましては、この重要事項説明に必要な要素につきまして、５点に要素を分解いたしまして記載をいたしております。この点につきましては、前回の第５回の中でもご議論いただきました内容を、少し修正している箇所もございますけれども、記載をさせていただいております。

まず①といたしまして、取引主任者により重要事項説明が行われ、取引主任者証が提示されることということを記載いたしております。これは、その重要事項説明をしようとする者が、確かに資格を有する取引主任者本人であり、かつ取引主任者証に記載されている本人であることを取引の相手方が確認できるようにするという趣旨のために必要な要素ということで記載をさせていただいております。特に宅建業法では、成りすましによる被害を防止するといったような観点もございますので、その説明者が取引主任者であるということの確認は厳格に行われる必要があるという趣旨のもとに確認が行われているということもあわせて記載をさせていただいております。

続きまして②でございますが、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という要素を記載いたしております。こちらにいたしましても、先ほどの重要事項説明の趣旨にもございましたように、契約者になろうとされる方が取引の内容について十分理解をしていただくということがこの重要事項説明の本旨になっておりますので、そういった契約者になろうとする方本人が十分理解をして契約を締結する機会を与えるという趣旨の中で、こういった本人確認が必要であるということを要素として位置づけているところでございます。

それから③でございますけれども、取引主任者が、取引の判断に必要な事項を重要事項説明の相手方に伝達することを記載いたしております。こちらは、さらに要素を２つに分解できるということでございまして、③－１といたしまして、枠の中に書いてございますけれども、宅建業法第３５条第１項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、取引条件等の事項及び同項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事項についての伝達をすることを記載いたしております。

ます。

こちら、前回の検討会の中でもご説明をいたしましたように、宅建業法第35条の中では限定的に列挙されている事項がございます。また、それ以外にも、相手方の動機、目的などを踏まえまして、必要な事項については説明をすることが法律上の要請として要素となっているというところでございます。

それから、下の③-2でございしますが、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ということも記載をいたしております。こちら、未完成物件などにおいては図面を用いながら説明をする必要があるということがございますので、そういった際に、図面などの資料の内容がしっかり視認できることということを要素の一つとして位置づけしているところでございます。

それから④でございしますが、取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやりとりに十分な双方向性があることということも記載をいたしております。こちらにつきましても、重要事項説明が、いわゆる相手方に事実を知らしめれば足りる告知ではなく、説明を求めているという関係で、十分に双方向性のあるやりとりが求められるということから導き出される要素かと思っております。

④につきましても、4つにさらに要素が分解されますので、次の4ページのところをごらんください。

まず④-1でございしますが、取引主任者が、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、説明内容について説明を受ける者に誤解のないことを確認し、適切に説明できることということも位置づけております。こちらは先ほども申し上げましたように、相手方が一定の事実を認識し得る状態に置くというような告知以上のものを重要事項説明では求めているということから、そもそも重要事項説明の相手方が説明を聞いていなかったり資料を見ていなければ、重要事項説明自体が完遂したことにならないということで、求めている要素ということもでございます。また、説明を受ける者に誤解がないということを確認して行う必要性もでございます。

この点につきまして、先日ご紹介をさせていただいた際に、特に相手が説明を聞き、資料を見ているということについては要素ではないのではないかとのご意見もいただきましたけれども、先ほど申し上げましたように、告知以上の説明の義務を課している以上、当然の前提として、説明を聞いていること、資料を見ていることの確認も説明の一環であるというふうに考えておまして、私どもといたしましては、これは要素の一部であると

考えております。

それから、次に④-2でございますけれども、取引の相手方に図表等を示して説明する場合、または、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を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を要素として位置づけております。

特に宅建業法の重要事項説明におきましては、未完成物件については、現状、その建物が建っていないということで、図面も用いながら重要事項説明をすることが必要とされております。宅地の形状ですとか構造などについて、図面を示しながらその説明をすることが、その説明を受ける方に理解を深めていただく上で非常に効果的であるということで、そういった規定が宅建業法の中でも書かれているところがございますけれども、その説明をする際には、単にその資料名だけではなく、資料の中の具体的な箇所を示して説明を受ける者と主任者の間でやりとりができることが必要と考えております。

特に、取引主任者は、その説明を受ける方が、どの資料のどの部分の説明を受けているのかを混乱しないように説明することが必要でありましたり、また、誤った説明資料や説明部分を参照していたりしないか、参照すべき箇所などについて混乱などが見られる場合については、随時その適切な箇所を参照できるように導くことがこの説明の中では必要と考えてございます。

また逆に、説明を受ける方が、資料上のどこの箇所について質問しようとしているのかというところについて、取引主任者が適切にその箇所を把握できることが必要であると考えております。

次に④-3でございますけれども、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というような、疑問があった場合について、十分な双方向性が必要であるということを記載いたしております。

それから④-4につきましては、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などが行えることということも位置づけをいたしております。

次に⑤でございますけれども、重要事項説明書に記名押印をし、交付することということでございます。こちらも、宅建業法の中で、取引主任者は記名押印をすることが位置づけられているため、必要な要素と考えてございます。

以上が重要事項説明の5つの要素でございます。続いて、下の(3)では、現状の制

度における運用、その中では物理的対面を用いた説明を求めているということについて記載をいたしております。

具体的には、先ほど申しあげましたような(2)の①から⑤の法律の要請、要素を満たすために、現状の宅建業法の運用におきましては、主任者が重要事項説明を受ける方に物理的に対面をして主任者証を提示し、重要事項説明を行うよう求めているということでございます。

ここまでが重要事項説明の意義等というところでございますが、続きまして6ページ目でございますが、2. 重要事項説明におけるIT活用の可能性ということを記載いたしております。

この中で、具体的に、重要事項説明についてのIT活用の検討ということをいろいろと記載させていただいております。

まず(1)におきましては、IT活用の検討の前段となりますようなこれまでの経緯を改めて記載させていただいております。先ほどの「はじめに」のところでも書かせていただいておりますような、世界最先端IT国家創造宣言におけるIT利活用の裾野拡大というような背景を踏まえての、IT活用に関する検討ということを書かせていただいております。

アクションプランの中では、重要事項説明や書面交付に関する検討について、今年の6月までに中間とりまとめを行い、26年中に結論を得るといような記載がなされているということでございます。

こういったことも踏まえまして、4月にこのIT重説の検討会を設けさせていただきまして、重要事項説明の方法として、対面に加えて、事業者と説明を受ける方の双方が同意をした場合におけるITを活用した重要事項説明の実施についての検討を行ってきたということを書かせていただいております。この点については、先ほど皆様方に資料のご照会をさせていただいた際には記載がなかったところがございますけれども、改めて経緯をはっきりさせるということと、加えて、事業者と説明を受ける方の両者の合意のもとにITの利活用がなされていくということを確認的に記載させていただくということで、新たにこの記載を入れさせていただいております。

それから(2)でございますけれども、重要事項説明におけるIT活用によって期待される効果について、この中でまとめさせていただいております。

これまでもご議論の中でいただいていたような様々な効果について触れておりまして、

例えば地理的な制約の消滅あるいは低減といったようなことから、時間コスト、金銭コストの縮減が期待できるということ。また、みずからリラックスして説明が受けられる場所を選択して重要事項説明を受けることでより理解を促すことが期待できること。また、急な要件が発生したような場合でも柔軟な対応ができるという可能性もあること。また、IT活用によりまして、重説の内容の録画などが可能になるということでございますので、記録して保存することができる、その結果、説明内容の誤りや理解不足を原因としたトラブルの防止にも寄与することが想定できること。加えて、消費者にとってよりわかりやすい重要事項説明に関するサービスの創出、新たな取引のニーズの掘り起こしといったような市場拡大の効果も期待できるということを記載させていただいております。

それから（３）でございますけれども、この中では、重要事項説明に必要な要素と情報ツールの関係ということで、先ほどご覧いただきました重要事項説明に必要な要素、これに対しまして、ITの利活用の中で想定される情報ツールで、そうした重要事項説明に必要な要素が満たせるかどうかについての検討を行った結果を書かせていただいております。

具体的には、テレビ会議等、これはテレビ会議やテレビ電話などを総称したものとテレビ会議等というふうにここでは定義づけをしておりますけれども、テレビ会議等、それから電話、メールといった３つについての検討をこの中でいたしております。

まず、それぞれの要素ごとに記載をいたしておりますが、①につきましては、取引主任者により重要事項説明が行われ、取引主任者証が提示されることという要素についての検討結果でございます。

まず、テレビ会議等による場合につきましては、説明者の顔と提示された取引主任者証、これを同時にリアルタイムで確認することができ、また、説明者が取引主任者であり、かつ取引主任者証に記載された者本人であることの確認が可能ではないかということで記載をいたしております。

一方で、電話やメールによる場合につきましては、例えば電話での説明者、また、メールに記載している説明文を作成している方が取引主任者本人であることの担保を電話、メールのみではすることができないのではないか、困難なのではないかということを書かせていただいております。

次に②でございますけれども、重要事項説明を受ける者が契約者本人であることという要素でございます。

こちらにつきましては、まずテレビ会議等におきましては、①の場合と同様に、説明を受

ける方が顔写真つきの身分証を提示することで本人であるという確認ができるということ  
を記載いたしております。

一方、電話やメールにおきましては、それ単体では本人確認は困難ではないかというこ  
とを記載いたしておりますが、ただ、別のツールを併用することによって本人確認が可能  
ではないかということ、ただしの後に記載をいたしております。具体的には、本人限定  
受取郵便などによって本人に対してパスワードなどを送付し、それを電話、メールにて取  
引主任者に伝達するといったような方法をとることによりまして本人確認が可能ではない  
かということに記載いたしております。

それから③につきましては、取引主任者が、必要な内容について伝達することという要  
素でございます。こちらについては、テレビ会議等、電話、メールいずれの情報ツールに  
おきましても、必要な事項の伝達が可能であるということに記載いたしております。

次に④でございますが、取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやりとりに十分な双  
方向性があることという点でございます。こちらは1から4まで分かれてございますので、  
それぞれについて記載をいたしております。

まず④-1でございます。④-1につきましては、テレビ会議等による場合につきまして  
は、例えば視覚情報、聴覚情報に基づいて、説明を受ける方が説明を聞き、資料を見てい  
ることの確認が可能であるということに記載いたしております。また、そうした視覚情報、  
聴覚情報も踏まえまして、説明を受ける方の表情、しぐさ、こういった情報も踏まえなが  
ら、説明を受ける者の誤解の有無を確認しつつ説明することも可能であるということを見  
載いたしております。

一方で、電話、メールにつきましては、こういったような説明を聞いていること、また、  
資料を見ていることの確認をすることが困難なのではないかということに記載いたしてお  
ります。また、テレビ会議等のような、表情、しぐさといったような補完的な情報によっ  
て、説明を受ける者が明示的に示さないような理解不足、誤解といったものの兆候を確認  
することが困難なのではないかということに記載いたしております。

その後に、なおということで、他の委員の方々からも、電話、メールにおいても可能な  
のではないかというようなご意見をいただいておりますので、そういった複数の委員か  
らいただいております、取引主任者における工夫によって、説明を聞いていること、資料を  
読んでいること、また、誤解がないかという確認も可能ではないかというご意見につい  
ても、同じ場所に付記をさせていただいております。

また、先日の照会の中で、具体的な方法といたしまして、さまざまな伝達方法を補完的に利用すること、また、説明を細分化して、そのたびに理解状況、誤解がないかどうかを確認すること、こういったような方法があるのではないかとというような具体例についてもご意見としていただいておりますので、その点について、例えばということで、括弧書きの中に新たに追記をさせていただいております。

次に④-2についてでございます。まず、テレビ会議等につきましては、画面を通じてその特定の箇所などを指し示すといったようなことが可能ですので、説明内容や質問内容と資料間の関係に誤認、齟齬を生じずに適切に参照することが可能なのではないかと考えております。

一方で、電話やメールによる場合におきましては、そういった特定箇所の指し示しが困難であるということ、また、一般の取引の相手方である消費者につきましては、宅地建物取引についての知見が比較的不足しているということに起因して、その具体的な表現ですとか理解についての宅建業者に比べての不足があるということも踏まえまして、図面上の特定箇所などを示すに当たっての説明内容、質問内容と資料間の関係についての誤認、齟齬が生じているかを互いに確認するということが、メールや電話による場合については困難なのではないかと記載をさせていただいております。

なお書きにおきましては、こちらも複数の委員から、電話やメールにおいても本要素を満たし得るのではないかとのご意見をいただいておりますので、そちらを記載させていただいております。こちらも括弧書きの中で、様々な伝達方法の補完的な利用でありましたり、また、主任者と説明を受ける者の双方が説明箇所、質問箇所を図面上に印をつけるなどによって特定することが可能ではないかといったようなご意見をいただいておりますので、そういったご意見についても追記をさせていただいております。

それから④-3、こちらは質問の提起、それに対する回答という要素、それから④-4、これは、認識との齟齬があった場合についての訂正ということでございますが、これらについては、いずれの情報ツールを用いても可能であるということで書かせていただいております。

なお、要素の⑤の重要事項説明書の記名押印、交付という点につきましては、現行の宅建業法が法文上、書面の交付ということで求めておりまして、現状、いずれの情報ツールを用いた場合においても必ず書面の交付が必要になってまいりますので、テレビ電話であったりメール、電話といったようないずれの情報ツールを用いた場合についても、現状で

は差異が生じないということでございます。ですので、この中での記載は割愛をさせていただきます。

書面交付自体のIT化ということについては、この後ろのⅡというところでIT活用の進め方について後述いたしておりますので、そこで触れさせていただきます。

ここまでの検討結果により、対面でなくとも、少なくともテレビ会議等であれば重要事項説明に必要な要素を満たすことが可能であると考えられるということで、こちらの2ポツについては、最後、そういった文章で締めております。

続きまして、9ページでございますけれども、こういった状況を踏まえまして、今後の重要事項説明におけるIT活用の進め方ということで、第4回の検討会の中でも社会実験というご提案をさせていただきましたが、そういった社会実験を用いた検証をこの3ポツの中では具体的に記述させていただいております。

まず(1)でございますが、社会実験の必要性ということで記載をいたしております。2ポツで見えていただきましたような検討結果によりまして、少なくともテレビ会議等であれば重要事項説明に必要な要素を満たすことが可能であると考えられるというところでございますが、一方で、重要事項説明につきましては、不動産取引におけるトラブル原因の多くを占めているというような現状もございまして、一般的に慎重な対応が求められてきたということもございます。

こういった両面に鑑みまして、まずはITの活用については、社会実験という形で試行をした上で、その結果について検証等を行う検討会を新たに立ち上げまして、その社会実験の結果を検証し、必要に応じて要件などの見直しを図った上で、本格的な運用へと進めていくことが妥当ではないかと書かせていただいております。

次に(2)の社会実験の法的位置づけということでございます。冒頭のところでもご説明いたしましたように、現状の宅建業法の運用といたしましては、物理的な対面による重要事項説明を求めているということがございました。ですので、今回の社会実験におきましては、一定の具体的な要件を定めて、その要件を満たす場合に限り、物理的対面以外の方法として重要事項説明を認める、そういう位置づけでの社会実験を行うということが考えられるかと思っております。

この場合について、①、②とございますが、まず、社会実験としての要件を満たさない重要事項説明については、これまでどおり、引き続き対面での実施が必要であるということ。また、社会実験において、非対面での重要事項説明を行うという場合におきましても、

軽微な要件違反の場合を除きまして、基本的に従来の対面での重要事項説明と同様の基準で宅建業法第35条、これは重要事項説明に関する条文でございますが、これに違反するか否かの判断がされるといったような点に留意する必要があるかと思っております。

次に(3)で、社会実験の対象とする取引について整理をいたしております。今回の社会実験も、実験とは言いながら、現実の取引の過程においてなされるということでございますので、まずはトラブルとなる可能性が相対的に少ない取引でありましたり、また、仮にトラブルが起こったとしても、その影響が相対的に小さい取引から始めることが必要ではないかと考えております。その結果、まずは賃貸取引や法人間取引について行うことが適当ではないかということで記載をいたしております。

①、②におきましては、売買、賃貸の違いや個人、法人の違いについて記載をいたしております。こちらも前回の第5回検討会の中でお示したような内容と同じようなことを書いておりますけれども、まず①につきましては、売買の際の重要事項説明については、貸借のものと比べまして、説明すべき法令の項目も多く存在するという点、また、未完成物件の売買などでは図面を用いた説明が行われますが、実際のでき上がりとの相違についてのトラブルが多く発生しているなど、売買における重要事項説明、物件説明については慎重な対応が必要になるケースが多いということでございます。

また、売買の場合については、その金額が大きいということもございまして、被害回復が困難であるというような賃貸借契約との違いもあるということを整理させていただいております。

また、②につきましては、個人と法人の違いについてということでございまして、法人取引については、例えば取締役会での決議を要するなど、複数のチェックといったような慎重な手続が意思決定の中で用いられるということ、また、トラブルが発生した場合においても、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といったような、個人の取引との違いがあるということでございます。個人の取引の場合については、特にトラブルが発生した場合においては、直接個人の財産が毀損するおそれが高いということでございまして、そういった点も加味して、個人、法人について区別して検討する必要があるであろうということでございます。

こういった違いも含めまして、売買取引、特に個人を含んだ売買取引については、特に丁寧に説明すべき項目があるということ、また、トラブルが当該取引主体に与える影響が大きく、消費者保護の必要性が高いというようなことから、今回行います社会実験の対象

からは当面外すことで整理をしてはどうかということで記載をいたしております。

また、その社会実験で用いる情報ツールにつきましても、当面、テレビ会議等に限定することにしつつ、一方で、今後のIT技術やその活用方法のさらなる進歩や工夫の余地というものもございますので、そういったものも踏まえまして、具体的な手法の提案を受けて、検証検討会の中で社会実験と並行して検討を行うべきではないかということに記載いたしております。

次に、(4)の社会実験のスケジュールでございます。こちらにつきましては、本最終とりまとめが終わりましてから最大2年間、この中には6カ月程度の準備期間を含めてでございますけれども、最大2年間ということで想定をいたしております。

また、社会実験の開始後は、半年に1回程度、検証のための検討会を開催いたしまして、この中で社会実験の結果についての検証を行いつつ、検証状況に応じて社会実験の期間の短縮も行っていこうと考えております。

また、この検証検討会において、検証の結果、必要な対策をとることなどで問題ないと判断され、新たな懸念も生じないというような場合については、先行して行う賃貸取引、法人間取引については、IT活用の本格運用へと移行していくということを想定いたしております。

また、個人を含んだ売買取引については、先行して行う個人を含んだ賃貸取引や法人間の売買取引、こういった検討結果も踏まえながら、社会実験または本格運用というステップへの検討を行うということを想定いたしております。

次に(5)でございますが、社会実験における検証項目ということでございまして、こちらも前回第5回の検討会でお示しをさせていただいた検討項目を列記させていただいております。

大きくは3つに分かれておりまして、取引のあり方の変化、消費者の理解、それからトラブルの発生・抑制・解決、こういったことについての検証を行っていくということで記載をいたしております。

続きまして、(6)の社会実験の具体的な実施方法、手順でございます。

まず①といたしまして、社会実験に参加する事業者についての記載をいたしております。こちらは第4回の検討会の中で事業者の登録ということを提案させていただきましたが、その内容を記載いたしております。社会実験については、どこでどういった事業者が実験を行っているかを把握しておくことが検証において必要ということでございますので、あ

らかじめ社会実験に登録した事業者が参加することによって社会実験を実施するという  
ことを記載いたしております。この事業者登録に当たりましては、登録事務や検証作業の円  
滑な執行を図るために、実験の趣旨を損なわない範囲で事業者数の上限を設定させていた  
だこうと考えております。

次に②でございますが、社会実験の要件等でございます。

4つほどポツを書いておりますけれども、まず1つ目といたしましては、ITの情報ツ  
ールとしましては、先ほども見ていただきましたようなテレビ電話やテレビ会議といった動  
画と音声を双方向でリアルタイムにやりとりできる仕組みを使っていただくということ  
を要件として記載いたしております。この機器等の詳細な要件につきましては、別途また検  
討させていただきます、ガイドラインなどの形でお示しさせていただこうと考えており  
ます。

それから2個目のポツでございますが、登録事業者が実施する予定のITの活用方法に  
つきましては、今回の社会実験の趣旨なども踏まえていただきながら、消費者の理解の向  
上に資するような創意工夫されたものを用意いただくということや、また、共同媒介、海  
外との取引など、さまざまな取引場面で活用することを想定したものといたしたことを要件  
として書かせていただいております。

3点目といたしましては、必要に応じて国の調査に協力をしていただくということで、  
③のところを書いてございますが、今回のITを活用した重要事項説明の中で録画・録音  
をしていただくということでございますので、必要に応じてそういった録画・録音された  
情報などを提供いただくということについても要件として書かせていただいております。

そして最後、4つ目のポツですが、③で示しますような宅建業者の責務を果たして実施  
をしていただくということを要件の4つ目といたしております。

次に③でございますが、社会実験における登録事業者の責務ということでございます。  
こちらについても、前回の検討会の中でお示しさせていただいたものを改めて記載いたし  
ております。重要事項説明を行う前の責務でありましたり、説明中の責務、それから説明  
が終わった後のアンケートなどの責務、こういったものを記載させていただいております。

それから、次のページでございますが、(7)社会実験の周知でございます。

こちらについても、今回、新しく追記をさせていただいております。前回の検討会の中  
でも、十分な社会実験の周知が必要であるというご意見もいただきましたところ、そうい  
った趣旨も踏まえて、周知の必要性について、この中で記載をさせていただきました。

今回のITを活用した重要事項説明については、まずは社会実験という形で試行されるものであり、一定の要件のもと、登録事業者のみに認められるものでございますので、そういったものであるということについて広く周知が必要であると考えております。また、説明中の録画・録音や消費者へのアンケート調査、こういったような実施も必要になってまいりますので、通常の間での重要事項説明では必要とされていない消費者からの協力といったものも不可欠であると考えております。

このため、国交省としましても、民間企業、各種メディアの協力を得ながら、宅地建物取引業者だけでなく、広く消費者や、また、その相談窓口になるようなところについても、今回の社会実験の実施についての周知を図っていく必要があるということで記載をさせていただきます。

ここまでの重要事項説明についての記載でございます。

最後に13ページでございますが、IIといたしまして、書面交付について記載をいたしております。

まず、1. 書面交付の意義等ということで、こちらでまとめさせていただいています。先ほど、重説についての説明の中でも申し上げましたように、宅地建物取引については、動産の取引に比べて権利関係が複雑であったり、不明確な状態で契約を締結すると、後日になって、当事者間の契約内容をめぐっての紛争が生じるといった危険性もあるということから、宅建業法の中では、成立した契約内容などを明確に書面に記載することによって、契約当事者相互に十分認識をさせ、後日の紛争を防止するため、いくつかの規定が設けられているところでございます。

具体的には、宅建業法の中で、宅建業者に重要事項説明書の書面の交付でありましたり、また、媒介契約をする際の書面の交付、当事者間で契約がなされた際の内容を記載した書面交付、こういったものを義務づけているというところでございます。

これらの書面につきましては、宅建業法の法文上、書面による交付が必要とされておりまして、電子メールなどの電磁的方法による交付が法文上認められていないという状況でございます。他の法令の用例からも、こういったものを認めるためには明文上の規定が必要というところでございます。

2ポツでは、そうした書面交付におけるIT活用の可能性について記載をいたしております。特に書面交付について、電子化対応をすることによりまして、書面化、また送付に要するコストの縮減といったものが期待できるということを記載しています。

また、例えばであります、アメリカなどでは電子署名の利用なども多く行われているということで、そういった海外の例などもこの中ではあわせて記載をさせていただいております。

3ポツにおきましては、書面交付におけるIT活用の進め方ということでございますが、書面交付について、電子化をした際にそこに記載される内容については、書面のものと電子化されたものでは差異はなく、相手方の手元に届ける手段の違いにすぎないと考えられることから、消費者のほうに十分にそれを理解した上で承諾をするという前提に立つのであれば、消費者保護上の大きな問題はないのではないかと考えられます。

このため、現状、宅建業法においては書面ということが法文上書かれておりますので、それに合わせて電磁的方法による交付を法令上可能とすることについての検討をするべきではないかということで、こちら、宅建業法の改正事項になりますが、記載をさせていただいております。

また、実際その際には、こういった書面には、宅建業法上、取引主任者の記名押印が求められておりますので、電子化をするに当たっては、電子署名の利用も必要になってまいります。その上で、電子署名の利用、その普及が前提でありますので、電子署名の利用に当たっての留意点などをまとめたガイドラインといったものも作成することをあわせて検討するべきではないかということに記載させていただいております。

最終とりまとめ（案）の内容については、説明は以上でございます。

**【中川座長】** それでは、これまで説明された、ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会、最終とりまとめ（案）について、これから1時間ぐらいご意見をいただきますが、本日ご欠席の杉谷委員から、最終とりまとめ（案）に対するご意見をいただいているようですので、事務局のほうからご紹介いただきたいと思います。

**【事務局・小田島】** それでは、杉谷委員のご意見をご紹介します。

最終とりまとめ案につきまして、これまで検討会の中で議論されてきた内容であるにもかかわらず、最終とりまとめ案の中に十分反映されていないと思われる論点があるように思いました。次のとおり、2点ほど意見を述べさせていただきたく存じます。

まず、最終とりまとめ案の全体的な論調に関してですが、対面コミュニケーションはメールやチャットなどの電子コミュニケーションよりも、優れたコミュニケーションであるという前提に立っているところに違和感を持っております。私はこれまでの会議の中で、対面という手段は、本当は内容が理解できていなくてもお互いにわかりあえたような気持ち

になって安心してしまうところがあり、重要事項説明のような局面ではリスクが高いという事を繰り返し申し上げました。不動産取引の重要事項説明において重視すべきなのは、その内容について買い手が「十分に理解すること」であって、取引主任者と買い手の「根拠のない安心感」ではありません。電子コミュニケーションには、時間や場所の制約がない、記録が可能ということ以上に、心理的なプレッシャーを減らし自由な質疑を促すというメリットがあります。重要事項に関する理解を促進する上で、電子コミュニケーションは対面にはないメリットがあるということ、最終とりまとめの中にも盛り込んでいただきたいと思います。また、10ページの社会実験の検証項目の中にも、「ITのメリット」について尋ねるような項目が欲しいと思います。不動産取引にはトラブルが多いと伺っておりますが、対面で説明を行ってきたことが原因で起きてしまったトラブルの事例もあると思います。ITの活用方法次第で、将来的にトラブルを減らすこともつながると思っております。

次に、社会実験において、テレビ電話しか検討対象にならない点にも違和感を持っております。これまでの会議でも複数の委員から指摘がありましたとおり、メールやチャットやそれ以外の手段も、重要事項説明を助けると思われるものは、使用を推進すべきではないでしょうか。取引主任者証の提示が、本人確認において過度に重視されているように思います。今はまだ整備されていませんが、今後は取引主任者証の電子化によって、例えば指紋認証のような形でいくらかでも本人確認は可能になると思います。それが当たり前の時代が目の前まで来ているということ視野に入れ、今から検証をしておくという姿勢が重要ではないでしょうか。というのが杉谷委員のご意見でした。以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。それでは、事務局の説明を踏まえて皆様からご意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

【小林委員】 1つ質問いいですか。

【中川座長】 どうぞ。

【小林委員】 13ページの2ポツの下から2行目の「署名忘れがないことや、契約書をじっくり確認しやすいことがあげられている」というのがありましたけれども、前に本橋委員から、海外では、契約は電子化されていないというお話がありましたよね。

【本橋委員】 はい。

【小林委員】 ですよ。これはどういう意味なんですか。お答えいただきたいと思っておりますけれども。

【杉田調整官】      こちらについては、電子署名の部分でございますけれども、その利用が多く行われているということでございます。契約全体の電子化ということではなく、電子署名のところについてはアメリカでよく使われているという部分だけを記載しているところです。

【小林委員】      これは契約書に署名をするという意味ですか。いわゆる契約書の署名は電子署名で賄うという意味ですか。

【事務局・浅野】      ここは媒介契約だったりとか取引だったり、そういうのを含めて、電子署名を使う場面全てにおいてのメリットを書いているところでございますので。

【小林委員】      売買契約書はその中に入りますか。

【事務局・浅野】      入っています。

【小林委員】      入っているんですか。

【事務局・浅野】      そこには入っています。第3回でJARECOさんから発表していただいた内容を書いているところでございます。

【小林委員】      そうなんですか。わかりました、ありがとうございます。

【中川座長】      ほかにいかがでしょうか。

【本橋委員】      6ページの下の方にある(3)の中で、これは以下全部同じなんですけど、テレビ会議等と、テレビ会議とテレビ電話というのを一くくりになさってテレビ会議等という説明になっておりますが、FRKのももとの主張というのは、テレビ会議のような高度なシステムが導入されて、ほぼ物理的に対面と同等というふうになれば特段問題はないんじゃないんでしょうかと。ただし、このテレビ電話というのは、私どもからしますとスカイプのイメージなのでございますけれども、これだとなかなか難しいというふうに思っております、それをテレビ会議とテレビ電話というのをテレビ会議等で一くくりになさっているんですけども、これはちょっと難しいんじゃないのかなというのと、この場合のテレビ会議というのは、例えば製品名でいうとポリコムさんとかそういう高度なものを言っているのか、このテレビ電話というのはスカイプというような理解をしていいのか、その辺だけ確認させていただきたいのでございますが。

【杉田調整官】      まずこのところで使い分けていますのは、一般名称としてもテレビ会議、テレビ電話、いろいろ使われているということもありましたので両方挙げているものもありますが、例えばテレビ会議の場合ですと、どちらかという1対1ではなく複数名で行われるようなものが比較的テレビ会議というような形で名称として使われてい

るのかなということで使わせていただいております。

今回、共同媒介のような形で1対1ではないような重要事項説明もあり得ますので、そういったテレビ会議のシステムや、スカイプ、1対1でやるようなテレビ電話のようなものを、合わせた形でテレビ会議等として記載をしています。

ご指摘ありましたように、具体的にそのシステムが高度か高度でないかというところでの使い分けではないのですけれども、ただ、例えばあまりに画素数が低いですとか、重要事項説明を行っていただく上で必要とされるレベルに達しないようなソフトウェアでやっていただくと、それは重要事項説明にならないというようなことも当然あるかと思っておりますので、そのあたりの詳細については、今後、こういった機器で行うことが望ましいかという点について検討して、ガイドラインなどで示させていただこうと思っております。

**【本橋委員】** 私どもが最初から主張しておりますのは、物理的対面性と同等というものこのテレビ会議等ができるかというところだと思いますので、後段に書かれておりますが、詳細要件については別途定めるということに尽きると思うのでございますが、その辺と回線ですね。ですから、今、高度なテレビ会議システムというのはまず普通の会社でも持っておりませんので、これを一般の方に期待するのは難しいのかなとは思っておりますが、その辺をぜひ、先ほどお話いただきましたガイドライン等と説明していただいて、それで理解して登録するというような流れにさせていただきたいと思っております。

**【中川座長】** だけど、スカイプも含めて実験をするということですよ。

**【清瀬課長】** おっしゃるとおりです。本橋委員からお話ありましたような機器等の詳細の要件はガイドラインで定めますけれども、基本的には対面と同程度にというか、動画と音声は双方向でやりとりできるもので、例えば主任者証が確認できるとかそのレベルであれば、一般のスカイプだから難しいとかいうことにはならないのではないかなというふうに思っています。

**【中川座長】** ほかにいかがでしょうか。じゃ、関先生。

**【関委員】** ありがとうございます。ここまでおまとめいただいてありがとうございます。今回6回目でございますけれども、第1回から何度か意見を申し述べさせていただいてきておまして、その中で、特にポイントとなる主張をリマインドのため整理して申し上げますと、1つは、法令で要請しているポイントは何なのかということをも細分化した上で、それをITでどう実現できるのか、そういう視点で検討していただきたいということ。それから2つ目には、今まで対面だからこそやっていたやり方というのがあると思うんで

すが、それに引きずられることなく、先ほどの法令上の要請で必要なことをITでどう実現するかということ、そういう視点で検討していただきたいということを重ね重ねお願いしてきました。

そういう視点で今回の報告書案を見ると、まだまだ従来のやり方に引きずられているという部分もございますし、法令上の要請以上のことを書いてしまっているというところもありますので、それについて幾つか申し上げたいと思います。

各論で一個一個申し上げますと、資料に沿ってまず申し上げます。まず2ページの下の方の(2)の①のところでした、ここでは取引主任者証の提示というのが必要なわけですが、「このため、」というところからの表記でございますが、ここでは「胸に着用する等により」というのが実務上そうやっているということであって、それにはいろんなやり方があるということなんでしょうと思います。したがって、通常、実務上こういったやり方をしているというような表現にここは変更すべきだろうと思います。

次に、4ページ目の一番上なんですけれども、まず四角で囲ったところなんです、「実際に説明を聞き」、あるいは「資料を見ていること」というのは、これは対面でやっているからこそそうやってきたわけで、別にそれが法令上の要請ではないと考えております。結局のところ、相手方が理解していることをちゃんと確認できるということが必要だというふうに思いますので、記述もそのように変えるべきだろうと思います。

先ほどの杉谷先生のコメントにもありましたけれども、うなずいていけば理解しているというふうに考えるのは必ずしも正しくはありませんので、対面で相手の表情を見ながら、うなずいているから理解しているんだろうということが、それをそのままITの世界に持ち込んだとしても、何らやり方として意味はないと思います。

四角の外の本文におきましても、例えば途中で「説明を聞いておらず、資料を見ていなければ」といったところにつきましても、理解していることを確認できるということが求められるというふうに記述を変更すべきだろうと思います。

これ、たくさん言っちゃっていいんですか。

【中川座長】 いいですよ。

【関委員】 7ページに行きまして、まず7ページの一番上なんですけれども、このあたりの①とか②とかは、テレビ会議だとオーケーだけれども、電話、メールだとだめだというような感じでずっと書いてあるんですけれども、例えば①の7ページの一番上の部分、「取引主任者であることを担保することは困難である」というふうに決めつけているんで

すが、もともと、先ほどの2ページにありますように、取引主任者証の表記、顔写真が視認できて、胸に着用する等により提示をしという対面でのやり方を参考にするならば、以前申しあげましたとおり、主任者証の写真をメールで送ったり、あるいは本人と主任者証が一緒に入っているような写真を送付したり、そういったことによって担保することは可能だと思いますので、それは工夫の範疇なのかなというふうに思います。したがって、困難であるというふうに一方的に決めつけるべきではないと考えております。

また、同じページの②、こちらは契約者本人の確認方法についての記述ですけれども、もちろんその契約者、聞き手の身分証を確認するというのは1つの方法だろうと思うんですが、ここでは、例えばマネロン法で求められるような本人確認まで求めているものではないというふうに理解しておりますので、事業者として必要な方法で本人確認ができればそれでよいのではないかとこのように思います。テレビ会議を使った場合には身分証を提示してもらうということもあるかもしれませんが、あるいはメール、電話においては、単に自己申告ベースで確認する、あるいは何かの写真を撮ってもらってメールで送ってもらうとか、いろんなやり方があると思います。いずれにせよ、事業者側で必要だと判断する方法で確認できればいいのではないかと考えております。

7ページの下の方の④でございます。これは双方向性についての記述になりますが、ここにおきましても、電話やメールの場合は、「理解不足や誤解を確認することが困難である」というふうに決めつけているんですが、従前から申し上げておりますように、いろんなやり方の工夫でこれは確認ができると思っております。そのあたり、特に「一方で」から始まる文章で、困難であるというふうに決めつけるのではなくて、例えばなお書きで書いてありますけれども、そういう方法が可能だというふうに記述を変更していただきたいと思っております。

8ページに行きまして、今度は④-2、こちらの図面についての確認方法なんですが、これも同様の趣旨で、真ん中のパラグラフの「一方で」から始まるところで、メール、電話では確認することは困難であるというふうに結びで決めつけておりますが、これもいろんな手段で、例えば図表に番号をつけるとか丸をつけるだとか、いろんなやり方があるって、その工夫を否定するのはおかしいのではないかとこのことで、これにつきましても、電話、メールにおいてもやり方によっては可能だというふうに記述を変更していただきたいと思っております。

8ページの一番下の2行ですが、今申しあげたことに関連しまして、ここで、「少なくとも

もテレビ会議等であれば」というふう限定をつけているのは削除していただきたいと思  
います。

それから9ページ以降につきましてなんですが、ここで社会実験による検証ということ  
を記載されておりますけれども、そもそも社会実験が必要なのかということについては疑  
問があつて、その部分については多々意見はありますけれども、まずは全体について留保  
させていただいた上で、個々の記載内容について申し上げますと、10ページ目ござい  
ます。上のほうの、「個人を含んだ売買取引については」というふう始まる文章で、「今  
回の社会実験の対象からは当面外すこととする」というところの前に、個人を含んだ売  
買取引について、さらに早期実施に向けた検討を進めることとし、として、将来に向けた可  
能性について、検討を進めることという記述を加えていただきたいと思ひます。

さらに同じ段落のところの「また」で始まるころ、これは情報ツールの話なんですが、  
「また」から始まる文章全体を、テレビ会議等の方法についても、早期実施に向けた検討  
を進めることとするという、同じ趣旨で書いていただきたいと思ひます。

さらには、同じ10ページのすぐ下の(4)の一番下の最後のところで、これは最初の  
社会実験の後の話なんですが、その後、「社会実験又は本格運用を行うことを検討する」と  
いうことではなくて、これは問題がなければ本格運用を行うこととするというふう、社  
会実験ではなく本格運用の方向に向けて書いていただきたいと思ひます。

たくさんすみません、11ページの上のほうの(6)①でございます。①の一番結び  
に「事業者登録にあたっては」ということで、「事業者数の上限を設定する」とありますが、  
ここにつきましては、希望する適正な事業者が広く認められるようにということ、そう  
いう趣旨の表現に変更していただきたいと思ひます。

それからあと、最後に非常に細かいところ、13ページ一番最後のところで、3ポツの  
真ん中あたりに「2. で述べたメリットを考えれば」というところで、「法令上可能とする  
ことについて検討すべきである」ということをさらに前向きに書いて、積極的に検討す  
るべきであるというふう書いていただければと思ひます。

とりあえずの意見は以上でございます。

**【中川座長】** ありがとうございます。沢田先生も言っちゃってください。

**【沢田委員】** おまとめ及びご説明、どうもありがとうございました。

意見の前に、誰もおっしゃらないのであればクレームを2点。1つは、事前にこの報告  
書、最終とりまとめ(案)をお示しいただいたとおっしゃっていましたが、事前に

といっても24時間なかったですね。お送りいただいてから締め切りまでの期間があまりに短かったので、私のように個人で発言している者はまだ良いとして、組織で意見を取りまとめてこななければならない委員の皆さんにとっては、ちょっとしんど過ぎるスケジュールだったのではないかと思います。それが1点です。

もう1点は、その後、短い期間にご修正いただき、それを昨晚いただいたのですが、タイミングに文句を言っているわけではなくて、今日の配布資料もそうですけれども、どこが変わったのかというのを見え消しで示していただいたほうが確認しやすかったかと思えます。最後なので今後はというわけにもいきませんが、ちょっと述べさせていただきます。

中身の話も続けてよろしいでしょうか。

【中川座長】 お願いします。

【沢田委員】 関委員がおっしゃったことと通じるところがあるのですが、2ページの重要事項説明に必要な要素のところ、いろいろ要素を分解して述べられていますが、ここには必ずしも法律上の要請ではないものも含まれていると理解しました。修文案として出したのですが、スルーされてしまったので改めて申し上げますと、2ページの(2)の重要事項説明に必要な要素の説明の中で、宅建業者が、重要事項説明を実施するに当たっては、その制度趣旨に基づく法律上の要請としての後に、「または運用上、実務上の要請として」と挿入していただくことを提案いたします。

なぜならば、この後、9ページの社会実験の法的位置づけのところ、3ポツの(2)の4行目に、「宅建業法の運用として、一定の具体的な要件を定め」とありますので、社会実験に当たって、法律そのものというよりは運用上の要請として要件を定めているところもあるのだらうと思います。

今後、実験の結果をいろいろ検証する中で、この要件はこんなに厳密に考えなくてもいいねというものを外していくに当たっては、全部法律上の要請と言ってしまっては都合が悪いと逆に思いますので、法律上の要請じゃないものも含めて要件として課すのだということを確認していただいたほうがいいのではないかと思います。

それから、杉谷委員のご意見の中にありましたように、コミュニケーションの手段として、相手に説明して納得して理解していただくに当たって、対面という手段が最高なわけではありません。杉谷委員も何度もおっしゃっていましたし、私自身もそう思います。それをどこかに反映させていただく必要があるかと思えます。

それに加え、6ページの(2)期待される効果の中に書いていただいた記録が残るという点、これもあわせて考えますと、オンライン化するということが消費者保護にとってマイナスなわけではない。何度も同じことを申し上げて恐縮ですが。前回、個人の売買を当面先送りにする理由として、消費者保護の要請が高いからというのは納得しがたいということを上申しましたところ、直していただいたのですが、消費者保護という言葉がなくなったかわりに、クーリングオフがどうたらということがどこかに……。

【中川座長】 9ページですか。

【沢田委員】 9ページですか、すみません、ありがとうございます。売買契約については、クーリングオフその他、いろんな買い手保護の制度があるということを説明されていますので、これはむしろ、そのように制度的に整っているんで、そんなに慎重にする必要はないというふうに裏読みをすることもできますし、そもそも、クーリングオフその他の制度があることと、重要事項説明のIT化を慎重にすることとの間には、論理的な整合性がないというか関係ないのではないかと思います。

さらに、しつこいですが、IT化したほうが理解が進むということも考えれば、慎重にする理由があまりないなど。とりあえず時間差でというのはわからなくはないと何度か申し上げましたけれども、それほど慎重にする必要もないのではないかとということで、関委員のご意見と重なりますが、10ページの社会実験のスケジュールのところ、(4)に修正案2点ございます。5行目、「検証検討会において、検証の結果、必要な対応策をとること等で問題ないと判断され」のところ、問題ないの後に、「もしくは対面よりも有効な重要事項説明ができる」と判断された場合」というのを挿入してほしいというのが1点です。

それと、一番下、個人を含んだ売買取引に関して、「社会実験又は本格運用を行うことを検討する」ではなく、「本格運用を行う。」とするか、早急に行うとするか、いずれにしても「行う」と言い切っていただいたほうがいいという意見です。

その他、細かいところもありますが、長くなりましたので以上で終わりにします。

【中川座長】 たくさんのご意見をいただいたわけですが、大きくは、最終報告案で整理された法律上の要請というのが、必ずしもその法律上の要請ではないんじゃないかという部分と、それから、さまざまな手法を工夫することによって、ここで問題であるとされているテレビ会議等ですか、それ以外では問題であるとされている部分について、問題であるという表現が必ずしも適当ではないんじゃないかというような大きな指摘が多分関さんと沢田さんからされて、そのほか、幾つか修文をされたというのが今のお二方の

ご意見だと思いますけれども、事務局のほうからこれは何かお答えしていただくことができるでしょうか。

【清瀬課長】 ありがとうございます。ご意見について、我々としては、今までいろいろご意見をいただいていたので、それを踏まえてできる限り書いたつもりではありますが、まだ表現で不十分なところがあるのかなというふうに思います。その部分はまた座長と相談しながら修正するということは考えたいと思います。

まず1つ目について言うと、重要事項説明に必要な要素でございますが、本文の中では、法律上の趣旨に基づく要請のものと、実務上こうやっているものというふうに分けたつもりではあるんですけれども、そこがまだ不明確、あるいは、柱書のところで制度趣旨の法律上の要請として以下の要素と書いてしまっているところをご懸念かと思うので、そこは表現上の修正をすることは考えられるのかなと思っております。

それから、大きな2ポツの、ITの活用当たっての、メール、電話、あるいはテレビ電話等の関係ということでございますけれども、そこについても、必ずしもテレビ電話等以外を否定してしまった、言い切ったつもりではなくて、趣旨としては、そういうものについて、ここにも書いておりましたけれども、可能性としてはゼロではないというか、今後検討する余地があるということで、後ろの社会実験のところにも書いておきましたけれども、今後の検討に委ねられるところが多いという趣旨でこの文は書いておりますので、基本的には委員の方々からおっしゃっていただいた趣旨を踏まえて書いたつもりではありますが、言葉足らずのところがあるのであれば修正したいと考えています。

【中川座長】 今の清瀬課長のほうから言われたこと、関さんと沢田さんがおっしゃっていることを私なりに考えたときに、例えば説明をしているときに、関さんとこうやっていて、うんうんと言ってもらおうとか、あと、ここですということについて、それが本当に法律上の要請なのかどうなのかと。そういうものを確保するためにということでテレビ会議とかそういうもののロジックで形成されていると。

それについては、必ずしもそういうことじゃないということは清瀬課長のほうからあったわけですが、ちょっと思うのは、ただ、宅建業法というのは、契約自由に対してややおせっかいな形で、こういういろんな義務を課すということをやっている法律で、その部分については、対面を前提にして今まで積み上げられてきた解釈とか運用とか、そういうものが多分あると思うんですね。そんなことで、それでいいのかという問題提起がされていて、それについてお答えしようというのが今のやり方だと思うんですね。そういう

意味で、関さんから3回目か4回目ぐらいにいただいた、法律上の要請って一体何なのということの整理の問いかけというのは、私にとっても事務局にとっても、考え直すというか、そういうきっかけに多分なっただと思うんですね。

ただ、そういう法律上の要請とか解釈というのは、今まで対面ということ为前提にして積み上げられてきた取引慣行とか、そういうものをもとにして解釈自体が成り立っている部分があるので、例えばこういう説明をしていて、「関さん、これわかっていただけましたよね」、「うんうん」と今言っていることが、それが本当に法律上の要請かどうかというのは、実態上として、必ずしも明確には言えない部分があるように思うんですね。ただ、それが法律上の要請じゃないと有権解釈権を持つ人間として言えるかということ、それはなかなか難しい部分があって、だから、沢田さんもそうだし、関さんもそうだと思うけれども、本当に法律上の要請かどうかということについて、そこはどうなのというお気持ちに多分つながっていると思うんですね。

ただ、私が申し上げましたように、事務局の整理してもらったものが、何と申しますか、やや今の対面を前提とした再整理の形の法律の要請という構成になっていることについて、関さんと沢田さんがおっしゃっていることも私はわかるような気がするんですけども、事務局の整理の仕方も何となくわかるんですよ。

そういう意味で、やはりそれについては、テレビ会議とかテレビ電話とか、そういうものをまず突破口にして社会実験をしていくということではありますので、ただ、それ以外の部分についても、基本的ないろんな具体的な提案ですね、パッケージでこういうことをやったらいいじゃない、その場合には、それこそ関さんとか「うんうん」と言ってもらわなくても、消費者に十分な理解をプロモートできるじゃないですかということも含めて検討するということが多分なっていると思うので。

ただ、全体のトーンとして、過度にそれを抑えるようなことであれば、それこそ現状の対面を加えたような形になるので、それは最終報告書としていかなものかという指摘だと思いますので、それについては、清瀬課長のほうから言いましたように、必要な修文を検討してみるということに多分なるのかなと思います。

**【関委員】**　　ちょっとだけコメントいいですか。

私の理解では、法律というよりは、私は別に法律に明記されていなくても、その解釈の範囲で必要なことは法令上の要請だというふうに理解しておりまして、今回のこの件については、重要事項説明書の内容を相手にきちっと理解させるということだろうと思います。

それがおそらく法令上の要請であって、そこから考えると、この報告書案に書いてありますように、例えば「視覚情報や聴覚情報に基づいて、説明を受ける者が説明を聞き、資料を見ていることを確認しながら説明すること」というところまで法令では要請していないんだろうと思います。もちろんそういうふうにするやり方も一つの方法だろうし、別のやり方で最終的に相手がきちっと理解できるということを担保できればいいんだろうと思っています。

そこで、対面であれば先ほどの視覚情報とか聴覚情報を駆使してというのが理解できるんですけども、ITならITで、別のやり方でもっといい方法がありますということなので、ITだったらどうかという視点で再度整理をし直して検討をいただければありがたいなと思っていて、別に私、対面でやっていることを全く否定するつもりもございませんし、例えばメールで重要事項説明書を送りつけてオーケーともらったらそれだけで絶対がいいんだというふうに言いきるつもりも全くなくて、そこには双方向性も必要だろうし、一定の細分化してポイントを押さえた説明というのは必要になってくると思いますので、確かに、今までやっていなかった話なので、なかなかイメージしづらい部分も人によってはあると思うんですが、そこは工夫次第で幾らでも理解のしやすさをアップすることは可能だろうと思っています。

【中川座長】      ありがとうございます。どうぞ。

【沢田委員】      今のお話に関連いたしまして。これまで何度か、いわゆるテレビ電話であるスカイプよりもましな方法がいろいろあって、いろんなツールを組み合わせれば、対面での説明よりもおそらくいいものができるのではないかと申し上げました。eラーニングや、生徒が理解できるようにするためにITを活用するということが教育現場でも行われているわけで、ITは理解を助けるための重要なツールであるというふうに既に世の中では位置づけられていると思うわけです。ただ、この分野は今までずっと対面でやってこられたというのがあって、想像がつかないというのも事実だと思います。前回の会議が終わった後で事務局にご提案をしたのですが、先ほど名前が出たポリコムとか、おそらくテレビ会議「等」の中に入るようなシステム、テレビ会議の進化系を使って、こんなこともあんなこともできるんだというのを皆様に、技術のわかる方からプレゼンテーションしていただく機会を設けてはどうかと提案したんですが、反応がありませんでした。今このタイミングでなくてもいいかもしれませんが、社会実験が始まる前には、業界の皆様に、どんなふうにシステムを活用できるかというイメージを持っていただくための機会を

設けていただければありがたいと思いました。

社会実験そのものとの関係ですが、電話やメールというところが書き過ぎかなと思うところがあります。例えば6ページの一番下のところですが、「電話やメールのみによる場合は」と、先ほど説明のときはそういうふうにおっしゃっていたので、「のみ」を入れていただくと緩和できるかなと思います。電話やメールだけで重要事項説明を行うというのはさすがに実験としても勘弁してよというのは言っていた方がいいと思うのですが、いろんなツールを組み合わせ、テレビ電話、テレビ会議等以外の方法でやろうという人があらわれたときに排除しなくて済むように、そういうときには個別に考えると、何かそういう途を残しておいていただいた方がいいかなと思います。

10ページの(4)のちょっと上ぐらいに、具体的な手法の提案があれば、社会実験と並行して検討を行うと書かれているところが今の話に当たるのかと思いますが、提案があれば考えてやろうというのちょっと後ろ向きな感じがしますので、ぜひともいろいろ提案してほしいとむしろ書いてほしいというのと、社会実験の全く外に置いてしまうのではなく、有効と思われる提案があれば社会実験にも参加できるような形にしてもらえないかということをご提案したいと思います。

以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ

【土田委員】 土田でございます。おおむねよくおまとめいただいたと思っております。従来、対面で行われた重要事項の説明、そして賃貸、売買ともに、対面で行われてきたという現状が、私は、ITの先端を行っておられる方から見たらそろりという形になりますが、まず第一歩を踏み出すのは妥当ではないかと思っております。

これに関しまして、かなりの周辺の環境構築が必要になってくるので、予算措置と申しますか、それは来年度で予算を組まないこれは運用ができないのではないかと思います。事業者さん任せでいくのか、それとも少し予算措置をかけるのか、その辺は来年度以降の話になってしまいますが、その辺はどういうふうにお考えなのか、お聞かせ願いたい。

【清瀬課長】 来年度については、既に予算、今政府案としてまとまりつつありますので、その中に明示的にこの話は盛り込んでいないのですけれども、そのさらに先、あるいは本格運用になった際の必要な予算というのが、要は税金をつぎ込んでやるシステムとして必要なかどうかという目で改めて検討してみたいと思います。

基本的には、事業者さんの仕事の仕方の中ということになろうかと思っておりますので、きち

んとルールをつくることは大事だと思うんですけども、国のほうでいろんなシステム、先生のおっしゃっているシステムというのは具体的なイメージはまだ持っていませんが、例えば個々の業者さんがインターネットでやるようなものまで含めて全部こちらが用意するということまではいかないのかなということですけども、ご指摘を踏まえてちょっと考えてみたいと思います。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

【関委員】 すみません、先ほどの沢田委員のコメントに関連しまして、ちょっとだけ私と意見が異なる点があるので念のため申し上げます。

私としては、少なくともメールについては、メールだけでも十分な説明ができるというのは工夫次第で可能だろうと思っています。テキストだけのメールではなくて、HTMLメールとか、いろいろわかりやすい、図表も含めた形での表示というのもできるようになっておりますので、そこはプロセスであるとかいろんな工夫の仕方次第によって、説明の手段として検討に加えてもいいのではないかというふうに思っています。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。どうぞ。

【沢田委員】 すみません、ほかの論点です。細かいところまで申し上げてしまいますが、録画・録音データの保存期間について、12ページに「社会実験期間中保存する」というふうに、重要事項説明後の責務として（イ）の中に書いてありますけれども、これでは若干短くないかなと。「契約期間中」として、社会実験が終わっても契約期間中であれば後で参照できるようにしておいたほうが、トラブル解決のためにはよろしいのではないかなというのが1点です。

それと、保存方法について特に規定がないのですが、何かお考えがあるかどうかという質問です。

【清瀬課長】 データの保存については、やり方とかを詰めて考えているわけではまだありませんので、今後、社会実験のガイドラインを考える中で柔軟に考えたいと思います。先生にお伺いするのはあれですけども、保存の仕方というのは、業者さんが持っているだけではなくて、何か特別な保存の仕方をしたほうがよいのではないかなということでしょうか。

【沢田委員】 基本的には業者さんが持っているということかと思いますが、それが自社サーバー内なのか、どこか外部サーバーなのかとか、そこに必要なセキュリティーの側面といったことにも要件を課すのかどうかという質問でした。課しても課さなくてもいい

かとは個人的には思っているのですが、ただ、どういうところに保存されているかについて、利用者の方にご説明し、ご了解を得る必要があるという問題意識です。

【杉田調整官】 まだ漠然とではあったんですけども、基本的に、例えば自社のサーバー上であったりハードディスクとかDVDといった記録媒体などに保存するのかなというのを想定はしていたんですけど、確かに外部のところに保存をする際についての、もしそれを許容するのであればどういった留保が必要かといった点もあろうと思いますので、あわせて検討させていただきたいと思います。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、積極的なご意見をいただきありがとうございます。主に関さんと沢田さんから幾つかご指摘をいただきました。その中で、他のツールについてということについては、実際に突っ込んだ検討を行ったのは、テレビ会議等というものに限定した会議を行いましたので、ご指摘は相当なところがあるかなと思います。

例えばですけども、8ページの一番下のところで2行ありますけれども、その後に、いろいろ取引主任者などにおいて工夫された電話とかメールの活用について、重要事項説明に必要な要請について応えられるかどうかということについての具体的な検討はできなかったわけではありますので、そういったものについては、IT技術とかその活用方法の進歩や工夫、そういったものを踏まえた検討をおそらく全体としてしていく必要があるだろうということは、ここに明記するような方向で検討させていただきたいと思います。

あと、全体のトーンですとかさまざま細かい、細かいと言ったらあれですけども、細部にわたるご指摘をいただきましたので、それについては事務局と私のほうで引き取らせていただきまして、修文の検討をさせていただいて、それをもちまして最終報告とさせていただきたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

【関委員】 すみません、6月にも同じことを申し上げて大変申しわけないんですが、今まで何度か議論をしてきて、未だにこちらが思うのと違う表現ぶりとか記述になってしまっているという実態がありますので、一度協議をさせていただけないかと考えております。

【中川座長】 それでは、中間報告のときと同じような作業を事務局にお願いすることになりますけれども、年明けてからという感じになりますが、事務局と私のほうで整理をさせていただいたものを再度皆様方に見ていただきまして、それを最終報告とさせていただくという形にしたいと思います。それでよろしいでしょうか。

それでは、本当に6回、皆様方にお世話になりました。非常に難しいテーマだったと思いますけれども、積極的に不動産流通市場のことをお考えになっていただいて、最終まとめができそうな形になりました。本当にありがとうございました。

最後に、清瀬課長のほうからご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願ひします。

**【清瀬課長】** 本当に中川座長初め先生方、どうもありがとうございました。今座長からもお話がありました、非常に難しいテーマだったと思いますけれども、皆様方の積極的なご発言あるいはご協力によりまして何とか最終段階まで来たのかなということで、改めて感謝を申し上げます。

また、途中、沢田委員からお叱りを受けましたけれども、不手際等ありましたことを改めてここでおわび申し上げたいと思います。

このテーマにつきましては、この最終とりまとめの中にも書いてありますけれども、社会実験という形で継続的な検討をしていかないといけないと思っております。報告書の中にありましたけれども、社会実験の検証のための検討会を改めて設けるということで考えておまして、先生方には、可能であれば引き続きその委員会にも入っていただけないかなと考えております。その中で、先ほどあったような、テレビ電話等以外のツールをどう使えるのかとか、あるいはその後の本格運用についてどう判断するかということについて、引き続きご議論いただければと思っております。もちろん強制ではございませんので、改めてお願いに上がりますけれども、可能であればそちらのほうにも引き続き参加してご協力いただければと思っております。いずれにしても、本当にこの6回にわたる検討会、お礼を申し上げます、どうもありがとうございました。

**【中川座長】** それから、すみません。忘れていたんですが、事務局から今後の予定について何かアナウンスがあるようです。

**【事務局・小田島】** どうもありがとうございました。本日、今回が最終回となります。最終とりまとめ（案）の取りまとめにつきましては、先ほど座長から示していただいたような形で進めさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。また、議事録につきましては、後日、国土交通省のホームページにて公開させていただきます。

それでは、本日の第6回ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会、閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —