

ITを活用した重要事項説明等の あり方に係る検討会について

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会について

世界最先端IT国家創造宣言(平成25年6月14日閣議決定)(抄)

アナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を前提とした制度へと見直すべく、対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、IT利活用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「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」を策定する。

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(平成25年12月20日IT総合戦略本部決定) <不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直し>

- ① インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、**平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。**
- ② 契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討を行い、**平成26年中に結論を得る。**

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会

構成員

- ・座長：中川雅之(日本大学教授)
- ・委員：不動産業界団体(全宅連、全日、不動協、FRK、全住協)、地方公共団体(東京都)、新経済連盟、消費者団体を含む、推進派及び慎重派の全13名で構成
- ・オブザーバー：内閣官房IT総合戦略室 等

検討の経過

- ・平成26年4月～6月：第1回～第3回検討会。ITを活用した重説の効果と懸念等について議論。中間とりまとめを作成。
7月～8月：中間とりまとめについてパブリックコメントを実施。
10月～11月：第4回～第5回検討会。社会実験の必要性等について議論。
12月：第6回検討会。最終とりまとめについて基本的に合意。
- ・平成27年 1月 :最終とりまとめに必要な修正をして公表。
- ・平成27年 8月 :社会実験開始。

重要事項説明について

- 重要事項説明についてITを活用した非対面での説明を許容することは、取引における時間コストの縮減等の効果が期待できる一方、消費者が説明を十分理解できずトラブルが増加する等の懸念がある。
- このため、
 - 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取引
 - ②トラブルの可能性が相対的に少ないと考えられる法人間取引に限定し、かつ、動画と音声を同時に双方向でやり取りできるシステム（テレビ電話、テレビ会議）の使用を要件として、「社会実験」を行うこととする。
- 社会実験の検証のための検討会（前記検討会のメンバーを想定）を設けて、トラブルの発生状況等を検証し、問題がないと判断されれば、賃貸取引及び法人間取引について本格運用へ移行する。また、個人を含む売買取引については、検証結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検討する。

書面交付について

- 契約に際して交付する書面等の電磁的方法による交付については、書面化や送付に要するコスト縮減等が期待できる。
- また、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ため、消費者の承諾のもと行われる限りにおいては、消費者保護上の大きな問題はないと考えられる。
- このため、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検討すべきである（宅建業法改正事項）。