

ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の今後の対応（案）

1 IT重説の法人間売買取引の社会実験及び賃貸取引の本格運用の検証

① 法人間売買取引に係る社会実験の結果

IT重説の社会実験の結果は、実施件数が3件にとどまっている。
このうち2件は買主が宅建業者であり、平成29年4月1日から宅建業法第35条第6項の規定により重要事項の説明が不要となっている。
残る1件は土地のみの売買で価格も低額、説明内容も簡単なものであった。

② 賃貸取引の本格運用の実施状況

平成29年10月のIT重説の本格運用実施以降、IT重説専用システムサービスを提供している主な事業者によると、専用システムを介して実施された賃貸取引のIT重説の実施件数の合計は、25,607件(平成31年1月末現在)に上り、かつ、免許行政庁等に対するIT重説を起因としたトラブルの相談件数は0件となっている。

※ 実施件数は、IT重説専用システムを介したもののみをカウントしており、IT重説専用システム以外のシステムやソフトウェアを使ったケースはカウントされておらず、実際の実施件数はさらに多いと想定される。

2 検証結果を踏まえた今後の対応

① 法人間売買取引

法人間売買取引の社会実験の結果から、IT重説による説明の理解状況、トラブルの発生状況等の検証を十分に行うことができないため、現時点においては、本格運用への移行の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言い難い。このため、社会実験を継続実施することとしたい。

② 個人を含む売買取引

個人を含む売買取引については、平成29年3月の「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会 とりまとめ」において、「平成29年度に開始する賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討することとする。」とされたところ。

法人間売買取引の社会実験の結果からは、個人を含む売買取引の社会実験の実施の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言い難いが、賃貸取引の本格運用においては、実施件数が着実に積み上がり、かつ、トラブルなく安全に取引が行われていることが認められる。

個人を含む売買取引のIT重説の社会実験については、取引の安全性を担保するため、賃貸取引の本格運用のマニュアルを参考として、実施する際に安全に行うための必要なルール等の準備措置を行ったうえで、社会実験を実施することとしたい。

3 個人を含む売買取引のIT重説の社会実験を実施する上での留意点

個人を含む売買取引のIT重説の社会実験を実施する上での留意点等について、事業者団体及び賃貸取引のIT重説を実施している事業者から聴取した。

【事業者団体からの主な留意点】

- ① 売買は賃貸に比べて説明項目や書類の量が増える。また書面の種類が多い場合には、円滑なコミュニケーションのための工夫（例：説明箇所事前に印をつける、資料番号を付す等）が必要。
- ② スマートフォンなどでは、画面上での図面確認は難しい。手元に資料があるようにする必要がある。
- ③ 一般的に売買では重要事項説明には長時間を要する。説明が中断されることのないよう、相手にスケジュールをあけてもらう必要がある。
- ④ 事前に説明時間の見込みなどが消費者に示されれば、消費者側でIT重説を選択する材料になる。
- ⑤ 本人確認の方法については、検討が必要。
- ⑥ トラブル防止のために、売主からもIT重説に関する同意書を取得するほうがよい。

【IT重説の実施事業者からの主な留意点】

- ① 売買では、売主・買主など複数地点からの人員が参加するため、通信トラブルの可能性は増大する。
- ② 本格運用されている賃貸では区分所有物件が多いため、IT重説という点では、区分所有物件については他と比較してノウハウが蓄積されている。
- ③ 接道義務の説明を省略できる分、区分所有物件のほうが手間は少ないかもしれない。
- ④ 売買の場合には通信時間が長くなることから、スマートフォンなどを利用している場合には、利用中に通信制限（※）がかかる可能性があるため、注意喚起が必要。
※モバイル通信の場合には、契約によって、月間等の一定期間内に所定以上の通信を行うと、通信速度が低下するため、動画の利用に適さなくなるケースが生じる。

4 売買取引と賃貸取引における主な重説事項の比較

売買取引（土地付建物）の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- ★法令に基づく制限の概要（計59法令）
 - …都市計画法（都市計画区域における区域区分等）、
 - 建築基準法（用途地域の別、建蔽率・容積率の制限等）等
- ★私道に関する負担
- ★当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅である時はその旨

【取引条件関係】

- 代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ★手付金等の保全措置の概要
- ★ローンのあっせんの内容と不成立の時の措置
- ★瑕疵担保責任について、保証保険契約の締結その他の措置の有無及び概要

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容
- ★共有部分に関する規約の定めがあればその内容
- ★修繕積立金に関する規約の定めがあればその内容
- ★維持修繕の実施状況が記録されているときはその内容

1 時間30分～ 3 時間程度

所要時間の目安(※)

賃貸取引（建物）の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- ★法令に基づく制限の概要（計3法令）
- ★台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備状況

【取引条件関係】

- 借賃以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ★契約期間及び契約の更新に関する事項
- ★用途その他の利用の制限に関する事項
- ★敷金等、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- ★管理が委託されているときは、委託先の住所・氏名

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容

- ：売買（土地付建物）及び貸借（建物）共通の項目
- ★：売買（土地付建物）又は貸借（建物）いずれか一方のみの項目

30分～ 1 時間程度

5-① 個人を含む売買取引のIT重説の社会実験の実施について

個人を含む売買取引のIT重説の社会実験は、以下のとおり実施。

1. 実施対象 : 個人を含む売買取引(対象物件の制限は設けない)
2. 対象事業者 : 事前に登録した宅地建物取引業者
3. 実施期間 : 平成31年6月より概ね1年間(予定)
4. 実験方法 : 今後作成する「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」に基づき実施。
5. 検証方法 : 宅地建物取引士及び説明の相手方に対するアンケート調査等の結果に基づき、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」にて、検証。

5-② 個人を含む売買取引のIT重説の社会実験の実施について

従来の社会実験の実施方法に加えて、以下の対応を行うことを検討。

1 重要事項説明に必要な書面の事前送付

- ① 売買取引の場合には、一般的には重要事項説明に際して用いる資料の種類が多く、ページ数も増える傾向にある。特にIT重説の説明の相手方の利用環境（画面の広さ等）によっては、図面などの参照が難しい場合がある。
- ② 説明に用いる図面も含めて、重要事項説明に必要な書面を事前に送付することにより、必要な理解を得ることに資する。
- ③ 遠隔地間でスムーズに多岐にわたる資料を説明するために、コミュニケーションが円滑に進むための工夫（例：説明箇所事前に印をつける、資料番号を付す等）を行うことで、説明時間の短縮や相手方の理解の促進に寄与することが期待される。

2 説明の相手方への説明時間の事前通知

- ① 売買取引の場合には、賃貸取引に比べて、重要事項説明に要する時間が増大することが見込まれており、説明時間によっては、説明の相手方において負担（説明途中での疲労等）が生じ、十分な理解が得られないことも生じうる。
- ② 説明の相手方に対して、事前に重要事項説明に要する時間や進め方等を通知することにより、相手方がIT重説を選択する際の判断材料となり、トラブルの防止に資すると考えられる。
- ③ 併せてIT重説の実施に際して留意すべき点等を、事前に説明の相手方に対して伝えることにより、事後のトラブルの抑制に寄与することが期待される。

3 録画・録音の取得

- 個人を含む売買取引の社会実験においても、トラブル（通信障害等を含む）の事後の検証の観点から、録画・録音を義務付ける。そのため、必要な同意等の取得などの対応も行う。