



不動産のインターネット取引の 実現に必要な規制改革

2013年11月14日

一般社団法人 新経済連盟（略称：新経連 / JANE）

- 1 対面・書面原則の廃止の流れ
- 2 問題の所在
- 3 不動産契約のインターネット取引の効果
- 4 ネット取引の効果①(不動産市場の活性化)
- 5 ネット取引の効果②(消費者の利便性向上)
- 6 改革の提案
- 7 インターネットでの説明方法

【添付資料】

- 1 不動産契約までの流れ
- 2 法令上の根拠(宅地建物取引業法 条文)
- 3 宅建法の解釈について
- 4 他分野との比較
- 5 改革のメリット

「対面」原則の廃止の例

・医薬品

薬剤師による対面での販売が義務付けられていたが、インターネットによる販売が可能になった。
(2013年 最高裁 判決)

「書面交付」原則の廃止の例

・金融商品取引

2001年 契約書面を電子化



対面・書面交付原則が廃止される流れが進む中、
不動産分野は、「2週遅れ」の状況。

ネットで不動産取引契約が完結しない問題点



「契約の前に、対面で、書面を交付して、
重要事項説明を行う必要がある。」

(※宅建業法35条について、電話での問合せに
対する国交省の回答。)

- ①法令上、「対面」を明示的に義務付けていないにも関わらず、対面が必要と解釈している。
- ②また、同法37条で「書面の交付」が義務付けられており、電磁的な方法が認められていない。

インターネットで不動産取引が可能になることによる効果

1. 不動産市場の活性化

情報量の増大、利便性の向上、仲介料金の低下、海外からの投資増加等により不動産市場(および建設投資)が活性化 →(6ページでその効果の大きさを説明)

2. 消費者の利便性の向上

在宅で契約でき、遠方の不動産契約・高齢者・障害者・海外赴任者等の利便向上 →(7ページでニーズの大きさを説明)

3. 十分な説明による消費者保護の充実

消費者のペースで説明が受けられるため、より冷静な判断が可能。

4. 不動産仲介業者の経営の効率化

繁閑の差が少なくなり、経営が効率化。

5. 宅建主任者の多様な働き方(在宅勤務等)の実現

子育てや介護などの理由で在宅勤務等を希望する宅建主任者のニーズに合致。

(1)住宅建設市場の規模の大きさ

平成25年度 民間住宅建設投資額の見通し 約15兆円

平成25年度 民間住宅リフォーム額の見通し 約3.2兆円

出典:国土交通省 平成25年度建設見通し

※民間住宅への建設投資推計 18兆円程度(年間)

→ **10%の投資増加で約1.8兆円**

1%の投資増加で約1,800億円の経済効果

(2)外国人投資家の重要性

J-REIT(不動産証券)の場合、日本において外国人の投資比率が30%程度

→ネットを使って遠隔地からでも取引アクセスが容易になれば、実物不動産への投資の増加も見込まれる

5. ネット取引の効果②(消費者の利便性向上)

(1) 毎年約230万人が遠方へ転居

※現在居住している都道府県外への転居者数(2012年 転居者数 全体約500万人) 出典:総務省統計局

(2) 約70万人の身体障害者(約20%)が賃貸住宅等(持ち家以外)に居住。

また、約1500万人、日本の人口の約12%が75歳以上。

出典:平成24年障害者白書、平成24年高齢社会白書

(3) 日本人約125万人が海外に居住

出典:平成25年海外在留邦人統計

(4) 重要事項説明に関する不満として、**33%が「重要事項説明を受けるための時間の調整・確保」**をあげている。

(5) インターネットで説明を受けることができる魅力として、

67%が「何度も足を運ばなくて済む」と回答し、

59%が「離れたところに住んでいても話しを進められる。」と回答。

(3)(4) 出典:6ヶ月以内に不動産契約を行った人へのアンケート調査(回答数310名)

株式会社マクロミルが2013年11月1日~3日に実施

【提案①】

不動産取引に関する重要事項説明をインターネット等を通じて行うことが可能であるようにすべき。

【提案①の実現方法】

「重要事項の説明」および「取引主任者証の提示」はウェブで可能なので、それらを対面に限るとした解釈を変更した通知を出すべき。また、必要であれば、法令改正をすべき。

【提案②】

不動産取引の契約に際して、「書面の交付」が義務付けられている。契約書面の「電磁的方法による交付」を認めるべき。

【提案②の実現方法】

電磁的方法を認めるように「書面」の解釈を変更すべき。また、必要があれば、法令改正すべき。

前提：宅地建物取引主任者が説明します。

説明は、Web、チャット、メール、電話、TV電話等を活用します。

宅建主任者が説明していることを担保するために、以下の対策を適切に組み合わせて対応します。

【なりすまし対策】

- ①宅建主任者のデータベース(DB)を設置し、公開。宅建業者のホームページに勤務する宅建主任者証を掲載(DBとリンク)
- ②勤務状況をリアルタイムに表示
- ③説明を行った者の氏名、資格番号を通知する

【資料編】

1.不動産契約までの流れ

現状でインターネットで完結可能なプロセス(右欄 ○△×)を分析

○…ネットで完結 △…他のサービスを併用し在宅で完結 ×…対面が必要

| | 消費者の契約までのプロセス | 賃貸 | 売買 |
|---|---------------------|----|----|
| ① | 契約したい不動産を探す | ○ | ○ |
| ② | 現地で下見する物件を決定する | ○ | ○ |
| ③ | 下見を行う ※1 | △ | △ |
| ④ | 重要事項説明を受ける | × | × |
| ⑤ | 契約する不動産を決める | ○ | ○ |
| ⑥ | 契約する ※2 | △ | △ |
| ⑦ | 物件引渡し、鍵等の受け取り ※3 | △ | △ |

※1 不動産管理会社等が下見を代行し、動画等で送信する。

※2、3 契約書類、本人確認書類(マネーロンダリング法関連)、鍵等の郵送が必要。

2. 法令上の根拠

どのような法律の条文を根拠に対面・書面が必要と解釈されているのか？

宅地建物取引業法(対象:不動産の取引)

(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、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。

～～中略～～

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。

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。

(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。

～～中略～～

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、取引主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

現在の宅建法でも、インターネットでの重要事項説明は、違法でない と解釈すべき。

宅地建物取引業法35条、同法施行令、同法施行規則には、重要事項説明を「対面」で行うことを明示的に義務付けている規定はない。

重要事項説明に関する同法の注釈書(注)には、同条の趣旨に関し、「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。」との記述がある。

「対面」での重要事項説明が義務付けられているとの解釈は、「上記の状態の実現」と「資格者証の提示」を同時に行う方法が、事実上「対面」しか考えられなかったということを前提としているものと推測される。

しかし、現在では、これらを実現することは、インターネット等を活用した方法によっても可能である。

したがって、現在では、「対面」による重要説明のみが適法なのではなく、インターネット等の通信手段を介した重要説明も適法と解すべきである。

(注)岡本正治・宇仁美咲「改訂版 逐条解説 宅地建物取引業法」(大成出版社) 405頁～406頁

「消費者保護」のために「重要事項説明」を求めている
他分野の法律においても、説明の方法は「対面」に限定
されていない。



不動産契約の重要事項説明の対面規制が突出

【具体例】

①消費者契約法

(対象:消費者と事業者の契約一般)

②薬事法

(対象:医薬品/インターネットによる説明・販売が可能)

③金融商品の販売

(対象:株式・保険等金融商品)

金融商品販売法

第三条 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。

～～中略～～

前項の説明は、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。



「リスク」や「専門家と一般消費者の知識・情報の差」が大きい金融商品の販売においても、対面での説明は必須でない。

薬事法改正(案)

第三十六条の十 薬局開設者又は店舗販売業者は、(～中略～) 薬剤師に厚生労働省令で定める事項を記載した書面(当該事項が電磁的に記録されているときは、当該電磁的記録に記載された事項を厚生労働省令で定める方法により表示したものを含む。)を用いて必要な情報を提供させなければならない。



書面の利用が義務付けられていた薬の販売においても、電磁的方法が認められる。

1. 不動産仲介、不動産(建設)投資の増加

- インターネット等による重要事項説明を可能にする
 - 不動産の取引がインターネットで完結する
 - 複数の不動産物件を比較しながら選択容易
 - インターネットで不動産仲介の競争が活性化
 - 新サービスの登場(ITを活用した下見・内覧等)
 - 不動産情報量の増大、利便性向上、仲介料金の低下等
 - 消費者が良い物件へ引っ越しやすくなる
 - 良い物件への転居の増加
 - 不動産市場の活性化、不動産(建設)投資の活性化**

2. 海外からの資金の流入

インターネット取引により外国の潜在的な日本の不動産需要が顕在化

→**海外(欧米・アジア等)から日本の不動産市場へ資金が流入**

【現状の問題点】

1. 説明を受けるための来店の負担

一般に不動産契約までにインターネット等で完結できないのは2つ。

- ①物件の下見(現地下見をせず、ネットで済ませる消費者もいる。)
- ②重要事項説明(法的義務。1件30分~60分必要。)



①と②のため、不動産業者との対面を行うのが現状では一般的だが、同日に行うことができるとは限らない。

不動産業者の訪問が複数回必要になり、以下のケース等で大きな負担！

- ①急な異動や転職で、遠方の賃貸住宅に転居する場合
- ②障害者・高齢者など、移動の負担が大きい人が契約する場合
- ③海外赴任者が国内の不動産の契約を行う場合



【解決策】インターネット等で重要事項説明

・自宅で説明を受けることができる。(消費者の利便性向上)

【現状の問題点】

重要事項説明の形骸化(賃貸の場合など)

本来、重要事項説明を受けた後、契約内容を吟味して、契約するかどうかの意思決定をするのが、重要事項説明制度の趣旨。

しかし、実際には複数回の来店の手間を省略するため、契約締結の直前に重要事項説明が短時間で行われることもあり、説明が形骸化。

契約直前の重要事項説明では、契約に疑問を持ったとしても、契約の切迫感があり、冷静に契約を中止するのは難しい。



【解決策】

インターネット等で重要事項説明

- ・Web、メール、電話、TV電話等の手段を活用して、宅建主任者が重要事項を説明。
- ・疑問点について、丁寧に回答され、説明記録も残る。
- ・消費者が契約内容を冷静に検討する時間が得られる。

次のデータが「改革のメリット③」を裏付けている。

(1) 重要事項説明に関する不満

短い時間で契約内容を理解しなければならない→34%

専門用語が多過ぎて、その場で理解できない→19%

(2) インターネットで説明を受けることができる魅力

検討する時間が確保できる→43%

自分以外の家族や親族と内容を共有できる→29%

出典：6ヶ月以内に不動産契約を行った人へのアンケート調査(回答数310名)
株式会社マクロミルが2013年11月1日～3日に実施

【現状の問題】

休日に重要事項説明が集中

消費者への重要事項説明や契約業務が土日休日に集中し、十分な時間が取れない。一方、平日は、それらの業務が少ない。繁閑の差が生じて、不効率が発生している。

【解決策】

インターネット等で重要事項説明

消費者が平日の空き時間などで重要事項説明を受けることができるようになるため、重要事項説明が休日に集中化しなくなり、十分な時間を説明にかけることができる。
また、業務が休日と平日に平準化し、業務が効率化する。

【現状の問題】

事務所に出勤して働くのが一般的で、在宅勤務など多様な働き方が普及していない。

対面での説明が必要であるため、宅地建物主任者が、事務所等に出勤する必要がある。

【解決策】

インターネット等で重要事項説明

在宅勤務や短時間労働を希望する(※)宅建主任者が、在宅で資格を活かして働くことができる。

※「小さい子供がいる」「身体障害を持つ」「交通が不便な地域に居住している」などの事情を持つ宅建主任者が希望することを想定