

平成 26 年 5 月 27 日

国土交通省
IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会
座長 中川 雅之 様

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
会長 三好 修

賃貸住宅の重要事項説明と賃貸借契約におけるインターネットの活用について（要望）

当協会は、賃貸住宅管理業者約 1,000 社を会員とする全国組織です。会員が家主から委託を受けて管理する賃貸住宅は約 480 万戸で、全国の委託管理戸数の約 65%を占めます。賃貸住宅管理業者は、宅建業も兼ね、入居者募集から重要事項説明、賃貸借契約、入居中クレーム対応、退去精算まで賃貸住宅に関わるあらゆる業務を担います。そうした立場から、賃貸住宅市場の整備・発展のために標記の件について、以下の通り、意見を申し上げます。

記

【要望事項】

現在、対面を義務付けられている重要事項説明ですが、宅建業法が施行された当時（インターネットがない時代）では、必然の行為と思われました。しかし、現在はインターネットが一般的に普及し、コミュニケーションツールの一つとして社会に確立しています。宅建業法が施行された当時とは社会が大きく変化しているのです。賃貸住宅においては、入居者の多くを若年層が占めており、こうした若年層にとって、インターネットは生活に不可欠なツールです。

こうした背景を鑑み、賃貸住宅の重要事項説明や賃貸借契約においてインターネットの活用を検討すべきと考えます。貴検討会においては、インターネットの活用を前提に議論を進め、想定される課題については議論の中で解決策を検討し、前向きに議論を進められることを強く要望します。

【補足意見】

- インターネットはあらゆる経済活動に浸透してきており、賃貸住宅における重要事項説明と賃貸借契約においても活用されるべきです。特に入居予定者が希望する場合は、積極的に活用すべきです。
- インターネットによる重要事項説明は、文字、音声、映像など多様なコミュニケーション手段を認め、法人取引、個人取引のどちらにも区別なく活用を認めるべきです。

【補足意見の理由】

- 遠隔地の入居予定者へ対面での重要事項説明を義務付けることは、説明を受ける法人、個人を問わず大変な負担であり、インターネットの活用でこの負担を軽減できます。
- 現在の賃貸借契約のあり方は、法人の社宅、マンション、学生寮など多様で、これらに適切に対応するためにはインターネットの活用は有効であり、不動産の有効活用及び不動産市場の活性化につながります。

以 上