

#### 第4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10月1日

**【事務局・小田島】** それでは定刻となりましたので、「第4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、ご出席くださりまして、まことにありがとうございます。私は本検討会の事務局業務を預かりますエヌ・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加藤様のご出席を賜っております。また杉谷委員が所用のため、30分ほど遅れてのご出席の予定でございます。

それではまず、本日の配付資料のご確認をさせていただきますので、お手もとの資料を見ていただけますでしょうか。まず一番表に本日の座席表がありまして、次に検討会の議事次第がございます。それから委員名簿がありまして、資料1として「中間とりまとめ」についての意見募集結果、資料2といたしまして最終とりまとめに向けた検討の方向性(議論のたたき台)について。それから参考資料1として、前回提出された中間とりまとめ、これに付随する参考資料と、参考資料2として「中間とりまとめ」についての意見募集結果の全体がございます。以上、過不足等がございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは議事に入りたいと思いますので、記者の皆様には、頭撮りはこれをもって終了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いたしますので、以後の議事につきましては中川座長に議事進行をお願いいたします。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。

中間とりまとめにあたりましては、委員の皆様方、どうもご協力をいただきましてありがとうございます。中間報告を踏まえて、さらに検討を加えて最終報告という段取りになりますので、またよろしくお願いいたします。

それでは、議事の1番目、中間とりまとめについての意見募集結果について、事務局からご報告をお願いします。

**【杉田調整官】** 不動産政策調査官の杉田と申します。7月から現職に着任いたしま

した。どうぞよろしく願いいたします。私から中間とりまとめの意見募集結果につきましてご紹介させていただきたいと思います。座って失礼いたします。

資料1をご覧ください。まず1ページめくっていただきますと、今回の中間とりまとめについての意見募集結果の概要を1ページ目のところでまとめております。こちらにつきましては、中間とりまとめを7月23日に公表させていただきまして、同時にそこから1か月間の期間を設けまして、8月22日までの間で意見募集を行わせていただきました。その結果でございますが、回答件数といたしましては82件、82の法人・個人の方からいただいて、その中に意見が幾つか入っておりますので、意見の数といたしましては合計302件という結果になってございます。

こちらの結果につきましては、先ほど事務局からのご説明にもありましたように、一部、個人情報などは削除した形で、そのすべてにつきまして参考資料2でお手もとにお配りをさせていただいております。本日はお時間の都合もございまして、すべてについてご説明をするのは省かせていただきますが、大体この意見についてどのような傾向があったかにつきまして簡単にご報告させていただければと思っております。

今回、意見募集結果を整理するにあたりましては、まず意見提出をされた方々の類型に応じまして6つに分けさせていただいております。1つは都道府県、2つ目に消費者団体等、3つ目に不動産関連団体、4つ目に不動産事業者、5つ目にそれ以外の法人の方々、6つ目に個人の方々といった分類のもとで整理をさせていただいております。

また意見の結果につきましては、事務局で、その意見の内容を総合的に判断させていただきまして、全体として推進的なご意見を持たれている方かどうか。もしくは慎重なご意見か。それとも、この両者が混ざっている「その他」という形で、この3つに分類をさせて集計をさせていただいております。また、その際には、それぞれの属性の分類の方々から複数のご意見があったもの、代表的なご意見があったものを幾つか抜粋させていただいて、代表的なご意見として、こんなものがありましたということをお示しさせていただいております。

その概要でございますが、資料の2ページ、3ページに先ほど申し上げました6つの分類に応じて整理をさせていただいております。

まず2ページ目の一番上でございます。都道府県からいただいたご意見でございます。合計12の都道府県からご意見をいただいております。推進的立場の方がその内3、慎重なご意見の都道府県が6、その他が3ということで、都道府県につきましては、どちら

という慎重のご意見が多かったという状況になってございます。主なご指摘といたしましては、その下の枠の中に3点ほど、記載させていただいております。1点目につきましては、こういった重要事項説明についてITを活用される場合については、消費者や事業者の同意に基づいて、そういったIT活用がなされる必要がある。こういったご意見が複数ございました。また2点目といたしまして、主任者証の確認方法を定めることが必要であると。こういったご意見もいただいております。3点目といたしましては、取引類型の一部から段階的に試行して、検証を行うべきといった方法についてのご意見もいただいているところでございます。

次に消費者団体等のご意見でございます。合計4つの団体等からいただいております、いずれも慎重なご意見ということで4件になってございます。主なご指摘といたしましては、こちらも3点ほど挙げさせていただいております。1点目といたしましては、重要事項説明におけるITの活用にあたって、消費者の同意が必須であるというご意見でございます。2点目といたしましては、重要事項説明書の事前公布を義務づけるべきであるというご意見でございます。3点目といたしましては、遠隔地の賃貸物件についてはトラブル防止策を講じることを前提にITの活用を検討する余地があるというご意見でございます。

3つ目の類型といたしまして不動産関連団体からのご意見でございます。こちらは合計10いただいておりますが、推進的ご意見が1つ、慎重的意見が8、その他が1という内訳になってございます。ご指摘といたしましては、こちらも3点ございます。1点目といたしましては、主任者のなりすまし等によるトラブルの増加が懸念されるというご意見でございます。2点目は、消費者の重要事項に関する理解の確認について慎重な検討が必要であるというご意見でございます。3点目につきましては、取引類型の一部から段階的に試行し、検証を行うべきというご意見でございます。

ページをめくっていただきまして、3ページ目でございます。一番上が不動産事業者の方々からのご意見でございます。こちらも10の事業者さんからご意見をいただいております。その内推進的意見が6、慎重的意見が3、その他が1ということで、個別の事業者さんになりますと、やや推進的意見が多いという傾向になってございます。こちらについては推進的なご意見と慎重的なご意見をお持ちの事業者さんそれぞれについて複数のご意見があったものについて1点ずつ挙げさせていただいております。まず推進的意見の事業者さんの中で複数いただいていたご意見でございますが、対面の場合とITを活用した場

合では重要事項説明の理解度に差はないと思われるというご意見でございました。また慎重のご意見の不動産事業者さんにつきましても、一部の取引形態についてITの活用を認めるべきということで、一部については認めてもいいのではないかとのご意見も慎重のご意見の中にはあったということでございます。

5番目といたしまして、その他の法人でございます。こちらに整理をいたしておりますのは、先ほど見ていただきましたような不動産関連団体さん、また不動産事業者さん以外の法人の方々からいただいたものをここにまとめて記載させていただいております。こちらは5つの法人からご意見をいただいております。いずれも推進的な意見という形になっております。主な意見でございますが、3点ございます。1点目は、対面や書面交付を原則とする合理的理由がないというご意見でございます。2点目といたしましては、距離に関係なく、賃貸借契約についてITの活用を認めるべきというご意見でございました。3点目につきましては、ITを活用することで、対面と比べて重要事項に関する理解度が向上することが期待されるというご意見でございます。

最後6番目でございますが、一番下の個人の方々からのご意見でございます。こちらにつきましても、中には不動産事業者さんですとか、いろいろな法人に属すると思われる方々も含まれてはおるのですが、肩書がない形でご意見をいただいたものについてはすべて、この個人に整理をさせていただいております。個人という形で41件のご意見をいただいておりますが、内38が推進的ご意見、内1が慎重的、その他が2という内訳でございます。この内、推進的意見をいただいている個人の方々の中から複数のご意見をいただいたものを4つほど、ここで挙げさせていただいております。1点目は想定されるトラブルの発生原因がオンラインによる説明に起因するという合理的な理由がないのではないかとのご意見です。2点目につきましては、重要事項説明をITまたは対面で行うという選択の自由が消費者、事業者にあることが望ましいというご意見でございました。3点目につきましては、重要事項説明時にITを活用して記録を残すことで、消費者の理解度の向上やトラブル防止に寄与できるのではないかとのご意見でございます。4点目については、主任者のなりすましは消費者は対面でも非対面でも同じように見抜けないのではないかとのご意見でございました。

中間とりまとめについての意見募集結果については以上でございます。

【中川座長】      ありがとうございます。それでは、これから5分ぐらい、この中間とりまとめに関しての意見募集結果についてご質疑とか、何かコメントがありましたら受け

たいと思いますが、いかがでしょうか。

【小林委員】 よろしいですか。その他の法人のところに書いてあるのですが、対面・書面交付を原則とする合理的理由がないということなのですが、借主側、一般消費者の方についても、なりすましの可能性があるとは私は考えます。以前にトラブルがあった経緯があるのですが、実は女性が借りに来て、自分の夫が借りるのだということで、夫が仕事が忙しいということで女性が代理で契約したときがありまして、結果的に暴力団だったと。そういうことがございますので、取引主任者のなりすましだけではなくて、借主にも、そういう可能性があるという意見です。

【中川座長】 意見の概要では、そういうことがありましたが、小林委員では、そういう事例があるというご紹介だということですね。わかりました。

関委員、どうぞ。

【関委員】 詳細の方は一個一個は見ていないのですが、今ご説明いただいた範囲で申し上げますと、確認ということでコメントするのですが、慎重的意見の中で主に表明されたものを見ていくと、少なくとも取引類型の一部については認めてもいいのではないかとか、あるいは主任者証の確認方法についてだとか、そういったものについて幾つか条件を付ければこれは進めていいという意見が大勢を占めていたという理解をして構わないのでしょうか。

【中川座長】 事務局で、そういう意見をどちらのほうに整理しているのかということだと思いますが、お答えいただけますか。

【杉田調整官】 条件付きにつきましては幾つか濃淡もございまして、全体の中でも基本的にやったほうがいいが、その際には、こういう点については留意する必要があるというような論調の方々につきましては、これは条件付きに認めていると整理をさせていただいております。ただ一方で、全体のご意見の中の分量にもよるのですが、やはり例えば消費者保護の必要性がある、ですとか、こういう問題があるということが中心に書かれていて、ただ、そうは言いながら、中間まとめの中でも一部、賃貸ですとか、法人間取引について検討を進めるということもありましたので、そういった一部の類型についての検討は条件付きで進めていくこともいいのではないかとということが全体的に慎重なご意見の中で書かれていたというものについては、それは慎重的なご意見に整理をさせていただいています。

【関委員】 コメントが正確に伝わらなかったと思いますので、もう一回申し上げます

と、まず慎重的意見についての説明についてのコメントとして、先ほどご説明されたものについて申し上げますと、少なくとも取引類型の一部については前向きであり、かつ一部、条件を幾つか付ける必要があるということになると思います。そういう前提で前向きだということが大勢だったというご説明という理解でよろしかったでしょうかという質問です。慎重的意見についてのご説明の中の話です。

【杉田調整官】 その点については、件数で具体的に何件が、その中でも一部容認みたいな形で整理しているかという件数を集計しておりませんでしたので、その点についてまた改めて数を数えてご報告させていただきます。

【中川座長】 すみません。何が何でも絶対反対だという団体は幾つあったかはお答えできますか。

【杉田調整官】 それも数を数えないとわからないのですが、ただ全面的にネガティブであるというご意見の中にはございました。

【中川座長】 多分、関委員の質問は、これは団体ごとに分かれているから、慎重な意見も積極的な意見も混ざった中で、団体で分類しているのですよね、これは。

【杉田調整官】 はい。

【中川座長】 だから、それはやや受け取り方によっては不正確な部分があると思うのですが。関委員が言っていることは、すべて反対であるという団体が含まれていたとすれば、どのぐらいなのでしょうかとというのは、やや間接的なお答えにはなると思うのですが、それは見当がつかますか。

【事務局】 すみません。事務局から今のことについて。私どもで集計させていただきました。先ほどの調整官のご説明がありましたところで、まず慎重的意見の中で、一部認めている意見というのは、全体としては原則として反対であることを表明された上で、ただ、どうしてもというのであれば、こういうような形で検討すべきというご意見でございます。

それで、それが趨勢を占めるのでしょうか、どうなのでしょうかとこの話で見ると、まず都道府県からの意見に関して言うと、慎重的な意見のうち、少なくとも半分以上は、段階的な試行・検証をすべきという意見は表明されておられません。段階的な思考を認める意見は2件とか、そのぐらいです。消費者団体については全部で4件出されておりますが、全て基本的には原則として反対だと。どうしてもというのであれば、場面を区切る、ないしは先ほどありましたように、中間とりまとめで書かれているような方法で検討するので

あれば、考える余地はあるのではないかというニュアンスのものが4件の内2件でございます。あと不動産関係団体については、慎重的なご意見の中で、段階的に試行すべきというのは、全体の中で3～4件でございます。先ほど申しましたように、試行的に検証すべきという意見は全く表明されていない団体が4件か5件、すみません、そこは正確ではありませんが、そういうような数で入っております。あと不動産事業者で慎重的な意見は、もともと3件ですが、その内2件ですので、こちらは半分より多くが、段階的な思考を認めうるという意見が入っているというご理解をいただければと思います。以上でございます。

【中川座長】 ありがとうございます。沢田委員、どうぞ。

【沢田委員】 ご説明ありがとうございました。今のご説明からも、推進的意見と慎重的意見と2つにきれいに分類することはなかなか難しいとわかりましたし、ニュアンスの問題もあるということで、数に関しては参考としてお示しいただいたに過ぎないと理解いたします。本当に重要なのは、それぞれの意見、特に慎重的意見の方々が何を懸念されているのかが具体的に書かれているのであれば、そこを重点的に分析すべきだろうと思います。この後の話にも係わるのですが、実験をするのであれば、その部分を重点的に検証すべきで、懸念事項が何なのかを明らかにすることに意味があるのではないかと思います。

その意味でクレームみたいになってしまうのですが、8月22日に意見募集が終わって、詳しくまとめていただいた資料、これは非常に貴重な情報かと思うのですが、これを今日初めて見せていただくというのは、ちょっとあんまりではないかと思います。1か月もあつたのですから、もう少し早く見せていただければ、懸念事項は何なのかといった分析も私どもでも十分にできたのではないかと思います。何か特段の理由があつたのかどうかを質問したいと思います。

【中川座長】 もっともなご指摘だと思いますが。

【杉田調整官】 その件につきましては大変申しわけございませんでした。取りまとめの作業に少し時間がかかり過ぎてしまったということでございますので。

【沢田委員】 貼り付けるだけじゃないですか。

【杉田調整官】 はい。次からは、こういったものにつきましては、なるべく前もって情報の提供をさせていただこうと思います。申しわけありません。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

【土田委員】 よろしいですか。この取りまとめをお出しになる前に、皆様に事前にヒ

アリングに伺っていると思う。多分、その辺のプロセスを経て、この取りまとめが出たと思う、おまとめになるときに、そのヒアリングの状況を踏まえてということだと思うそのために。多分、時間がかかってしまったと思います。いきなり意見の概要が出てきたのにはそのような背景があると私は理解したのですが、その辺はいかがなのでしょう。

【杉田調整官】 個別に委員の皆様方にご意見をお伺いさせていただきお時間はちょうだいさせていただきましたが、そのご意見を伺うお時間はあったものの、こちらの意見募集の結果の取りまとめに際しては、そこは切り離しては考えておまして、単純に我々どもの作業が遅かったということでございますので、委員の皆様方のヒアリングとはあまり関係がございません。

【中川座長】 私もきちんと指揮していなかった面もありますので、今後、このようなことがないように気をつけますので、どうかご容赦ください。

ほかにいかがでしょうか。

それでは引き続きまして、次の議題に入らせていただきます。事務局から「最終とりまとめに向けた検討の方向性について（議論のたたき台）」についてご説明をお願いいたします。

【杉田調整官】 資料2に基づきましてご説明をさせていただきます。

今後、12月の最終とりまとめに向けまして、この検討会でも議論をいろいろさせていただこうと思っておりますが、それに際しまして、どういった方向性で最終とりまとめまでの検討を進めさせていただければよろしいかということで、そのたたき台の案として、今回、事務局としてご用意させていただいたのが資料2でございます。中川先生にも少しご相談させていただきながら、方向性を事務局として考えさせていただいたものでございますので、まずこちらにつきまして私どもからご説明をいたしまして、ご意見をちょうだいできればと思っております。

まず資料2の1ページ目でございます。後半の最終とりまとめに向けての検討にあたりまして、前提条件といいますか、もう一度、この検討会の趣旨ですとか、ここで議論するものの対象について確認的に整理をさせていただこうと思ひまして、まず1ページ目を付けさせていただきます。

まず1点目の議論の対象でございますが、こちらの設置のときにも、その趣旨等でご説明させていただいておりますが、この検討会の議論の対象については、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明、そして契約に際して義務づけられている書面交付、これのIT活



用をどうしていくかというところであるということでございます。ですので、実際の取引実務においては、こういった重要事項説明とか、いろいろな取引プロセスの中で関係していく内覧ですとか、契約締結、こういったものとも密接な関連があるというご意見も多くいただいております。そういった実態があることを認識しつつも、重要事項説明ですとか、書面交付といったものが、そういった実際の取引のプロセスとは手続としては別個である点については、やはり留意が必要であろうと考えてございまして、今回の検討会におきましては、原点に立ち返りますと、重要事項説明などに係るIT活用方策に的を絞った検討を行っていくのが、この限られた時間の中で議論を深めていく上では必要なことなのではないかということで書かせていただいております。

それから2点目でございます。今回、ご議論をいただいておりますIT重説の実施についての実証をするか否かの選択の関係でございますが、こちらについてはIT重説の実施は強制的に行われるものではないと。中間まとめの中でも言及させていただいておりますが、取引当事者たる消費者と事業者の両方にその選択の自由があることが、まず前提になろうかと思っております。その上で、当然、取引の中で一番重要なのは、消費者保護であると。これを最優先に考える必要があることは言うまでもないことではございますが、今回のIT重説が排他的に今までの対面によるものを斥けるものではなく、通常対面による重説と今回のIT重説が当事者双方の選択によって希望する場合にのみ、行われるものであると。一種の取引のオプションであるとも言えることについて留意をしていただきながら検討を行うことが必要なのではないかと考えてございます。

消費者の保護と、こういったある種のリスクも理解した上での選択について天秤をどうかけていくかは非常に難しいテーマかとは思いますが、そういった当事者双方の希望によってやるものであるという点についての留意も必要であろうかと思われましたので、冒頭、この2点につきましてご説明させていただきました。

こういった点を踏まえまして、2ページ目以降で、先ほど申し上げました重要事項説明と書面交付それぞれについて年末に向けて、こういった検討の方向性で進めればいかという点についてご説明をさせていただきます。

まず2ページ目以降で、重要事項説明に関する検討の方向性について資料を整理させていただきます。中間とりまとめの中でも、重要事項説明につきましては、現在の取引の中でもトラブルが非常に多いと。トラブル原因の多くを占めているということございまして、一般的に慎重な対応が求められる取引プロセスであるということを書かせてい

ただいております。そういった点も踏まえますと、まず、この重要事項説明の I T 活用につきましても、いきなり本格運用と行くのではなく、一定期間の社会実験を経た上で検証し、その上で本格運用するかどうかをまた検証を深めていくというプロセスがよろしいのではないかということで、社会実験の実施という提案をさせていただいております。具体的には、その社会実験の中でも、こちらも中間まとめの中で書かせていただいておりますが、トラブルが発生した場合に損害の程度が比較的小さいと思われる、例えば賃貸契約、また個人に比べて知識や理解力を備えていると考えられる法人による法人間取引、こういったものを対象にまずは 1～2 年程度の社会実験を行った上で、その効果、事後的なトラブルの発生状況、こういったものを検証していったらどうかということでございます。

また、こういった社会実験を経まして、賃貸、法人間取引に係る I T 重説を本格運用するか否か。また賃貸、法人間取引以外の他の取引形態に係る I T 重説についてどうしていくか。こういった点につきまして社会実験の結果も踏まえて検討していったらどうかということをご提案させていただきます。

次に、この社会実験をどのように行っていくかという点につきまして、3 ページ目以降で書かせていただいております。まず 3 ページで、社会実験全体の大まかな制度設計ですか、実施フローをまとめさせていただきます。まず社会実験の期間といたしましては、先ほども申し上げましたように一定の期間ということで 1 年ないし 2 年程度でどうでしょうかということを書いております。また対象とする取引につきましても、先ほど申し上げましたような賃貸契約、法人間取引といったものを対象にしてはいかがでしょうかということを書いております。

それから 3 点目に社会実験の実施フローでございますが、ここでは大きく 3 つのプロセスを書いております。まずは事業者登録の開始、その後、一定期間を経て中間的な検証、そして最終検証という形でのプロセス、実施フローを想定いたしております。より細かい話については、また後ほど、個別の論点ごとに記載いたしておりますが、簡単に申し上げますと、まず 1 個目の事業者登録の開始におきましては、実際、I T 重説を希望される事業者ですとか、重説を実際になされる取引主任者の登録をしていただくということでございます。その後、定期的に事業者さんで消費者アンケートを実施していただきながら、その結果を国土交通省に報告をしていただきます。そのアンケート結果について中間検証ですとか、検証の場でご報告を我々からもさせていただきながら、実際のトラブル発生状況や逆に I T 重説のよい面、悪い面といったところについての検証を中間的にもさせていた

だければと思っております。また、こちらは社会実験ということではございますが、実際の対象が賃貸契約であったり、売買契約そのものでございますので、この中で発生した場合については、監督官庁である免許権者にも、その旨のご報告はさせていただく必要があるのかなと考えております。また消費者の方々からIT重説に関するいろいろな問い合わせもあろうかと思っておりますので、そういった問い合わせ相談の対応は国交省で引き続きさせていただこうかと思っております。

次に社会実験の方向性の4ページ目でございます。具体的に事業者登録をしていただく際に、どういったことを事業者の方々に求めていくか。その要件の部分についてまとめているのが4ページ目でございます。事業者登録の要件につきましては、事業者の方々にIT重説をするにあたって、こういったことをやってくださいという内容を要件化して、こちらでは記載させていただいております。大きく3つほど、要件として書かせていただいております。

1点目といたしましては、消費者の同意の確認でございます。具体的には重要事項説明書の事前交付をしていただくとともに、IT重説に関する同意確認書を送付していただいて、実際に確認書をまた返送を求めるという手続をしていただくというところでございます。

2点目につきましては、IT重説の実施にあたっての要件でございます。1点目はインターネットテレビ電話システム（skype等）を利用していただくこと。2点目といたしましては、IT重説の中でも主任者証の提示をしていただくこと。3点目といたしましてはIT重説を始める前に同意等についての確認を改めてしていただくことでございます。また、こういったIT重説を行っている最中につきましては、重要事項説明中の録画、そして保存も要件として入れさせていただこうと思っております。

最後の3点目でございますが、結果のモニタリングといたしましては、先ほど3ページでも少し触れましたが、事後的に消費者の方々にアンケート調査を実施していただくことを要件として考えております。

次に、特にこの要件を中心にそれぞれについてももう少し詳細に内容を説明したものが5ページ目以降でございます。まず5ページ目でございますが、手続の入口になります事業者登録についてでございます。IT重説を希望する事業者、取引主任者の登録でございます。まず事業者の登録につきましては、今回、社会実験ということで行わせていただきまして、その中でさまざまな検証を行っていく必要があることから、どこにIT重説を実施されている事業者さんがいるかについて、所在の把握をしておく必要があるだろうという

ことから、IT重説の実施を希望する事業者さんについて、まず事前に登録を行っていただくことを考えてございます。また中間とりまとめを行うにあたりまして、主任者のなりすましですとか、主任者証の偽造が心配であるというお声もいろいろございましたので、事後的にそういったトラブルの検証が可能になるように、またどういった方が今回、IT重説を行うかを事前に把握しておくということで、IT重説を実施する予定の主任者の方の登録もあわせてしていただけたらいかかと考えてございます。なお、この事業者登録につきましては、今回、登録ということでございますので、登録を行うにあたっての事務作業とか、事後的な検証作業、こういったものが一定程度発生してくるだろうと考えてございます。そのため、実際、登録事務を行いますのは主に国交省で行うことになろうかと思いますが、円滑な事務の執行を図るために、今回登録をされる事業者の数には一定の上限を設定させていただくことを考えてございます。

次に6ページでございます。事業者登録の要件に3つございましたが、その1個目の消費者の同意の確認でございます。まず1点目が重要事項説明書の事前交付でございます。趣旨といたしましては、重要事項説明を受けていただくにあたりまして、消費者によりよく、その重説を理解していただくためにも事前交付が必要ではないかという声もいただきました。あわせて、実際に重要事項説明がどういったものなのかを事前に知っていないと、はたして、それが本当に消費者の方にとってもITでやっていいものなのか、対面で聞いたほうがいいものなのか、そういった判断がなかなかつかないのではないかとということもございますので、重要事項説明書を事前交付して、まず中身を読んでもらった上でITがいいか、対面がいいかという判断をしていただくための参考としてもらうためにも、重要事項説明書の事前交付を要件化させていただければと思っております。

それから2点目でございます。IT重説に関する同意確認書の送付・返送でございます。こちらにつきましても、消費者の方々の同意の確認をしっかりとる必要があるというお声もいただいております。今回、重要事項説明書を事前交付する手続きが発生するということであれば、それに合わせる形で想定しておりますのは、同意確認書も一緒に送付していただいて、消費者の方々の同意確認を行うということで考えたらいかがかということで書かせていただいております。その際に同意確認書の中で、IT重説とはどういったものなのかについても説明として書いていただきまして、例えば使用するITのツールはどういうものなのか、skypeなのか、宅建事業者さんが独自に使われているソフトなのかといったようなツールの内容ですとか、またIT重説中については録画・保存されることについて

の説明をすとか、そういった内容を含めて確認をいただいて、その上でIT重説を選択されるかどうかという確認をしていただくという手続が必要かと思っております。また、その内容の確認をしていただき、重要事項説明書の受領についても確認をしていただいた上で、消費者の方にはIT重説を実施しますという旨をサインしていただいて、同意確認書を返送していただくという形で同意を取り付けてはいかがかということで6ページでは書かせていただいております。なお、同意確認書につきましては、法令上、書面で行わなければならないというものではございませんので、この同意確認の手続についてITを利用し、例えばインターネットですとか、メールを使ってやりたいというご希望があれば、そういった方法も妨げないということでよろしいのではないかと考えております。

次に7ページでございます。IT重説の実施の場面での論点でございます。まず1点目といたしましては、インターネットテレビ電話システムの利用でございます。重要事項説明の際には、法令上、宅地建物取引主任者証の提示が必要とされていることから、IT重説を行っていく上では、消費者がそういった主任者証の提示を受けることができるように動画による確認が可能となるような手段が必要なのではないかということでございまして、skypeなどのインターネットテレビ電話システムによって行っていただくことと書かせていただいております。

2点目といたしましては、今申し上げましたような主任者証の提示をIT重説の中でもやっていただく必要があるということでございます。これで主任者のなりすましなどを防止するという観点でございますが、こちらについては、消費者が主任者証について記載されている内容がしっかりと読みとれるように、主任者から画面への映し出しをしていただくとともに、記載内容についても読み上げていただきながら、二重にその主任者証の提示が安全が担保されるような形での方法をとっていただくということで想定をいたしております。

3点目、同意等の確認でございます。IT重説の導入については、前のページで見ただきましたように同意確認書によって担保してはおるのですが、本人がお送りしたものがどうかという真正性の担保をさらにするという意味において、IT重説を行う直前に改めて口頭で「IT重説を行います、よろしいでしょうか」というような同意を確認していただいたり、また上で見ていただいたような主任者証の提示についてもしっかり確認できたかどうか、こういったことを口頭で確認を求めて、かつ、これが録画され保存されるということでございますので、後々のトラブルを回避するという観点から、こういった同

意の確認を、重説をする前にしていただいたらどうかということで書かせていただいております。また先ほど小林委員からも、本人確認については主任者以外にも取引の相手方である借主や買主についても同じように必要というお声もございましたが、重要事項説明については、事業者が相手方に対してしっかり行うということで書かれていますので、そういった相手方が本人であるかどうかを担保するという観点からも、事業者さんが消費者と面識がない場合については、消費者の本人確認を行うために原則として写真付きの身分証明書などの提示を求めることで取引の相手方の本人確認を行うということをしたかどうかということで書かせていただいております。

最後、8ページ目でございます。結果のモニタリングでございます。1点目といたしましては、上で見ていただきましたような重要事項説明の録画・保存でございます。こちらは今回の社会実験の中でも事後的にトラブルの検証ができるようにする必要があるということでございますので、重要事項説明で行われているやり取りについては、すべてについて録画をしていただき、また社会実験や検証が終わるまでの間、保存をしていただくことを要件として書かせていただいております。

また2点目といたしましては、モニタリングに際して消費者アンケート調査を実施していただくということでございます。こちらもIT重説の効果ですとか、事後的なトラブルの発生状況、こういったものを検証する必要性がございますので、契約締結が終わって一定期間たった後に消費者に対して、こういった効果の面ですとか、トラブルの発生状況などをアンケート調査を実施していただき、国交省にその報告をしていただくというプロセスが必要ではないかと考えております。

重要事項説明につきましては、以上のような社会実験という形で行っていただくことで、事務局から案を提示させていただきました。

続きまして9ページでございます。もう一点の検討テーマになっております書面交付についての検討の方向性でございます。書面交付につきましては、先ほどのような重要事項説明書ですとか、媒介契約書面、いわゆる37条書面と言われておりますような契約書面、こういったものについて宅建業法の法文上、「書面」の交付が必要であるという記載がなされておりますので、現状の法律に従って手続を踏みますと、電子メールといったような電磁的な方法による交付は認められていないという状況でございます。一方で、こうした重説書でありましたり、書面について、実際の紙ベースの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ている内容についての差異があまり生じないのではないかと考え

られる一方で、特に例えば重要事項説明ですとか、媒介契約書面といった書面には、宅地建物取引主任者の記名押印が必ず必要であると条文でも求めていることがありますことから、あわせて電子署名の活用も必要になってくるという現状の法律体系になってございます。ですので、この書面交付についてIT活用をしていく上では、1つは宅建業法の改正、そして電子署名の利用促進というものが必要になってくるわけでございます。今後の検討の方向性といたしましては、書面の部分につきましては、次の宅建業法改正のタイミングをとらえて、書面に合わせて電磁的方法による交付も位置づけていくのが1つの考えではないかと考えてございます。一方で電子署名につきましては、なかなかその利用がしづらいですとか、どういうふうに使えばいいのかわからないといったような実証実験を通じた声もございましたので、あわせて電子署名の利用にあたって、どういう点を留意したらいいか。またどういうふうに使っていったらいいかといったようなものについて、ガイドラインなどを取りまとめて、その利用の促進もあわせて図っていくことで、書面の交付については検討をしていったらいいかがかということで書かせていただいております。

10ページにつきましては、書面交付に関する宅建業法の条文を参考として掲げさせていただきます。

資料2につきまして事務局からの説明は以上でございます。

【中川座長】 ありがとうございます。それでは、これから40分ぐらい、時間をとりまして、今ご説明いただいた報告に関しますご意見・ご質問を受けたいと思いますが、いかがでしょうか。

【小林委員】 一つ、考え方の問題なのですが、2ページですね。前からこういう書き方はしてあるのですが、①の賃貸契約が損害の程度が比較的小さいという記述があるのですが、逆に前にもお話しさせていただいたと思うのですが、賃貸契約は期間が長いわけで、意外とトラブルの程度は決して軽微なものではないのですね。特に経済的な面で言うと、そうでもないとは言えるのかもしれないのですが、争いになったときに、賃借人さん、あるいは賃貸人さん、もしくは仲介業者は、やはり精神的な負担がかなり大きい部分があるので、こういう書き方は私にとっては少し不満があることが1つです。

それから、モニターを通じてご説明するということなのですが、書面を事前送付しますよね。いわゆる重要事項説明書なり、媒介契約書を。事前送付したときに、要するに通信環境が悪いとか、画面が見にくい場合が当然想定されるので、お送りした書面を活用した説明も認めていただけるような方向で考えていただいたらどうかなと思います。

それと、借主さんの本人確認も、日本では身分証明書で写真付きは運転免許証しかないわけですから、ご本人の確認はもし免許証をお持ちでないと非常にしづらい面があるので、その辺はもう少し詳細にお考えいただいたほうがありがたいと考えます。以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。今、答えられることはないですね。ご質問ですが、にあった事前送付した重要事項説明書を見ながら、skype等で重説を行うことを認めてはどうかということですか。

【小林委員】 そうですね。そういう利用の方法もあるのではないかと。

【中川座長】 それは、そういうことを考えていると思います。

ほかにいかがでしょうか。

【土田委員】 全般的に消費者にも、事業者にとっても、かなり個人情報が含まれているので、これをどうやって安全を担保するか。個人情報保護法から見ても、かなり問題があるかと思う。消費者も例えば先ほどおっしゃったように、免許証を提示することになると、このような個人情報を提示することに納得できるという消費者が、私は、そんなに多くないのではないかと思う。消費者はとても不安になってしまう。事業者と消費者も、どうやって、この個人情報の保護を図っていくのが私はちょっと見えないので、もう少しご検討いただけたらと思います。

【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。

【関委員】 疑問に思っていることは全体を通してたくさんあるのですが、詳細な議論をする前に2つほど基本的な質問をしたいと思っています。

まず、重要事項説明で法的に要求されている事項は何なのかということを変更して国交省さんから、詳細をブレークダウンした形で示していただきたいと思います。要は規制ですので、具体的にこれとこれをやったら重要事項説明をしたことになるということの一番ブレークダウンした形での説明を受けたいということです。この趣旨としては、基本的に対面と非対面その両方でやることを認めていくなかで条件を付けるとするのであれば、その際に両者の間でのイコールフットィングという考え方をきちんと担保する必要があると思っています。例えば対面では、こういうやり方が求められていますということを明らかにする。重要事項説明を義務づける趣旨、何でそういうことを義務づけているのか要求しているのかということです。その要求しているエッセンスの部分を非対面でどうやって実現するかという議論をしないといけないと思っていますので、ぜひその説明を受けたいと思います。



コメントの2つ目は、これも質問ですが、今回、社会実験というのが突然お示しされたわけですが、社会実験というものの法的な位置づけが私にはよく理解できておりません。社会実験が何社を対象とすることを考えているのかは具体的に示していただいた上で、その登録した事業者数社については、非対面の重要事項説明が法的に認められる一方で、それ以外の者については制限されている。義務から外れるということですよ。要は法的な義務づけから外れます、認めますということだと思っておりますが、そのあたりの説明がわかりません。あと、この資料の中で、社会実験の際に幾つか条件が書かれていました。これについて今回の社会実験の間だけ要求される事項なのか、それとも、それ以降の本格運用とされている時期に入った後も引き続き要求される事項なのかも分からない。例えばいっぱいありますよね。テレビ電話が必須であるとか、録画・保存しなければいけないとか、本人の確認を身分証とかで確認しなければいけないとか、たくさんあるのですが、その1個1個について、社会実験の間だけ必要なのか、それとも、それ以降も必要なのか、それをお示しいただきたいと思っております。その上での議論になるだろうと思っております。以上です。

【中川座長】 最初のご質問の重説で重要なことと申しますか、法的に要求されていることは何か。やや難しい感じもしますが、今お答えいただけることを少し回答してみてください。

【清瀬課長】 重説で法的に求められていること、宅建業法で規制されていることについては、最初の回で多分ご説明したと思うのですが、特に問題になります主任者証の提示、対面で主任者証を提示して説明しなければならないというのが法律上の義務になっています。そういう意味では、今回の社会実験の法的な位置づけはどのようなものなかとおっしゃいましたが、主任者証の提示という法律上の義務について、こういう条件のもとにテレビ電話でやることを主任者証の提示として許容することについての社会実験とだけ思えばと。要は法律違反のことを社会実験するわけではなくて、宅建業法の枠の中で主任者証の提示が法律上の義務なわけですが、それを、こういうやり方でやることについての社会実験だと。それに際しても、消費者保護であるとか、業法上の要請には応えていただかないといけないということなので、この検討会のこれまでの議論を踏まえて、こういう形での要件をかけた上での社会実験ということでやってみたらどうかと考えたということでございます。

その後、本格運用になった場合にはどうなのかという点については、まだ私どもも決め

ているというか、考えを持っているわけではございませんで、まさに実験の中で、いろいろなメリットであったり、問題点であったり、懸念点が出てくると思うので、そういうものをいろいろ議論しながら、次のステップはどういうふうに踏んでいけばいいかを考えればいいのかなど思っているということでございます。

【関委員】 そうすると、重説で要求している事項は主任者証の提示という1点ですか。

【清瀬課長】 いや、そういう意味ではありません。重説で説明しなければいけない内容であるとか、宅建業法でいろいろ書いてありますので、それは対面であろうが、非対面であろうが、同じだと思っただけならばということです。

【関委員】 いや、詳細に法的な要求事項を示してほしいというのが私のリクエストなのですが、何をやったら重要事項説明をやったと言えるのかを明らかにしてほしいのです。

【清瀬課長】 わかりました。それはまさに宅建業法でそのものを規制している内容ですので、改めてご説明いたします。

【関委員】 あわせて、そのときに提示というものの要件も含めてお示しいただければと思います。

【村川委員】 今おっしゃった重要事項の中身については、ぜひ最初のころに配った手引を見てほしいのですがあれに全部書いてありますので。それと、あれに書いてないところで業者さんが一番難しいのは、いわゆる「その他の重要事項」なのですが、取引の判断に重要な影響を及ぼすこと、これを書くとしているわけですね。このところが、これが説明事項になるのか、ならないのかというのが実際には一番難しいところです。法定事項は全部、35条に書いてありますので、あれが最低限ということで、あれは手引の中に、きちんと消費者がわかるように書いていますので、ぜひそれを見ていただくと、課長さんの説明でなくてもわかりやすいと思うのですが。

【関委員】 ごめんなさい。まだ質問の趣旨が正確に伝わってなかったと思うのですが、内容については説明がありましたので承知しております。あれを説明するだけですかということであれば、非対面であろうと対面であろうと、別にそれは簡単に実現にできます。だけれども、手順、やり方についていろいろ条件をつけなければいけないという議論を今までしてきましたので、改めて、その条件について法的に要求されていることは何ですかということの説明してくださいというのが私の今回の質問です。

【村川委員】 結局、それは法的にというよりは理解できるようにどうやって説明するのかが一番難しいということで、対面と非対面という話になっていると思うのです。対面

でも難しいものが非対面で本当にできるかなという議論だと思うのです。それが法的にどういう説明の仕方だというのは何も書いていないと思います。要は重要事項は全部説明しなさいということですから。

【中川座長】 多分、関委員が言っているのは、何て言いますか、宅建業法を見れば、重説の中身は書かれているのですが、解釈として、その対面を求めている部分は一体、どういう要請に基づいているのかとか、そういった解釈も含めた今の宅建業法上の要請といえますか、運用の仕方を整理してくれないかと。そういうことだと思いますので。

【関委員】 そういうことです。国交省さんは、ご質問の趣旨はわかりますでしょうか。

【清瀬課長】 はい。

【中川座長】 沢田委員、どうぞ。

【沢田委員】 細かくはいろいろあるのですが、全体を拝見しての印象をまず申し上げたいと思います。

こんな大げさな話？ というのが正直なところでして、たかがと言っては何ですが、説明をオンラインで行うだけのことに、そんなにいろいろ条件をつけたり、事業者数を絞ったりする必要のあるのだろうかというのがそもそもの疑問です。今のご説明にあったように、法律上、主任者証の提示だけが手順として求められることだとすれば、それがオンラインでもできるという解釈が成り立てば、法律上はクリアということだと思います。だとすれば、いろいろ条件をつけて社会実験をやろうとしても、その条件を満たさないでやったとしても法律上は構わないことになるのかなと思うのですが、そこは後でご説明をいただければと思います。そもそも、こんなにいろいろな条件をつけたり、2年も先に延ばしたりする理由がよくわからないということで、そんなに何を慎重にしなければいけないのだろうかという疑問です。

「重要事項説明はトラブル原因の多くを占めているから、一般的に慎重な対応」と中間とりまとめにもありますし、今回の2ページにも書かれているのですが、今起こっているトラブルは、ITを使っているために起こっているトラブルではないので、今起こっているトラブルが、オンラインにしたときにより激しく起こる、もっと増えるということを理屈として示さない限り、慎重にするべきだという結論につながらないと思うのですね。先ほども申し上げましたが、何を懸念しているのかがわからないと、何を検証したいのかがわからないので、漠然と2年間先送りとしか見えないのですね。実験をするのであれば、何を検証すべきか、何を知りたいのかをちゃんと事前に挙げておいた上で、一つ一つ実験

の中でクリアにしていくことが必要だと思いますし、今、挙げられている懸念事項の中で検証に1年も2年も必要と思われる項目はないのではないかと。要は長過ぎるということも申し上げたいです。ITの世界で2年とは10年にも匹敵するぐらいの長期間です。そんなに長いこと足踏みしていて、本当に大丈夫ですかということ逆を懸念します。

また、いろいろ条件をつけ過ぎと思う点の1つは、先ほど土田委員からご指摘のあった消費者の本人確認ですね。何をそんなに確認しなければいけないのかということを知りたいです。あと事業者数を絞ることも、登録事務や検証作業の円滑な執行に、そんなに人手がかかるのかなと思います。法律上も特に、この実験に登録しないとやってはいけないということではないとすれば、あまり、ここを絞るのも意味がないのかなとも思います。とりあえずは以上です。

【中川座長】 お願いします。

【清瀬課長】 先ほど私が法律上、主任者証の提示だけ申し上げたので誤解をされたかもしれませんが、主任者証の提示の法律上の運用として、対面でやってくださいということは、これまで国交省としても指導してきていますし、業者さんから聞かれたら、対面でやってくださいという意味では、法律の条文と運用を含めて法律だと考えていただければ、現時点で非対面でやることは認められていないことになっています。今回、社会実験でと申し上げたのは、何もそれほど、こんなに大げさにとおっしゃいましたが、やはり実際、日々、不動産取引をしている立場のいろいろな方からすると、重要事項説明は非常に重要なことなので、かつ、これまで運用ですが、対面でやってきたことについて違うやり方を許容してみようということですので、そこは慎重にやらせていただきたいと。一定の要件をかけて、本当にこういうふうにして大丈夫かが検証できれば、これも大丈夫なのだという事になっていくのだと思いますが、少なくともこれまでは、そういうことを運用上、認めていなくて、それでも確かに問題が起こっているのですが、それをITという新しい手法でやることについては、ある程度慎重にやらせていただきたいということで、こういうご提示をいたしました。

あと、数の限定、事業者の限定と書いていますが、要は2業者、3業者というように本当に限定するというよりは、ある程度の数がないと検証にもならないとは思っているのですが、一方で宅建業者さんは世の中には10万とかおられるわけで、何万という方が手を挙げて来られると登録もできませんし、それは実験にもならないので、一定の上限は考えたいということでご提示しているということでご理解いただければと思います。

【中川座長】 どうぞ。

【沢田委員】 ご説明ありがとうございました。そうすると、何を検証しなければいけないかの話に戻るのですが、今まで対面でやってくださいねという運用を指導されてこられたのは一体なぜかということと、それをオンラインにしたときに慎重にしなければいけないのは、どういう点が懸念されるので慎重にしなければいけないかというのをもう少し具体的にお聞きしたいのですが、教えていただけないでしょうか。

【中川座長】 どうぞ。

【熊谷委員】 すみません。ちょっと横からになりますが、多分、現在の宅建業法で規定されているのは主任者証の提示することなわけですよね。その主任者証は原本なわけですね。原本を提示しなさいといえ、これは目の前で出すしかないわけで、例えば映像で出てきたものは、あれは主任者証なのかどうかというと、主任者証のデータなわけですよね。ですから、現在の宅建業法の規定ぶりを前提にすると、主任者証を提示しなさいといったときに、当然に画像で出したものは主任者証の提示になるという解釈には多分結びつかないのだろうと思うのです。ですから、そこを緩めていくという話になっていくので、それをどう考えていくのかというのが多分、法律解釈の問題としてはあるのだろうと思います。

【関委員】 すみません。今のご説明と先ほどの国交省さんのご説明に非常に違いがあると思うのですが、国交省さんの見解をお聞かせいただきたいのですが。提示についてお願いします。

【清瀬課長】 主任者証の提示という言葉、法律上は提示について、画像でやるのが、法律上求められている主任者証の原本の提示になっていないかどうかについて、国交省として明確な解釈は示したことはないのです。基本的には対面でやることを前提にしていますので、立法当時から目の前で示すことが前提になっているはず。これをある意味、社会の変化に応じて緩めるというか、そういうことも認めるのであれば、主任者証は原本でなくてもいいよという条文を解釈する議論もあるかもしれませんが、今の解釈の幅として、データを示すことも認められる範囲かどうかについて、ちゃんと社会実験をしたいということでございます。

【関委員】 社会実験をする前に、この社会実験のやり方が合法的なやり方なのだと、いうことを担保する必要があるのですよね。冒頭の質問はそういう質問だったのですが。

【清瀬課長】 そういう意味では、我々として現時点として、skype等で提示することを

もって、主任者証の提示という法律上の義務を満たしていない、違法なことをやっているということを言うつもりはなくて、そこは解釈の幅なのではないかと今、我々が思っているということです。

【関委員】 事務局の考え自体はわかりました。

【中川座長】 どうぞ。

【宗委員】 この社会実験の法的な位置づけは、多分、登録制度ということなので、告示制度でやられると思うのですが、もともと法律は、主任者証の提示は何のかということは細かいことは書いていないのですよね。その下に施行令があつて、施行規則があつて、ここからは専門家の方に解釈をお聞きしたいのですが、告示というのも法律の詳細を構成する1つの要素で、一定の拘束力を持つわけだと思うのです。その中で法律上明確に決まっていないものを重要度に応じて施行令でやるのか、施行規則でやるのか、法律本文でやるのか、告示でやるのかということで、今回は解釈があいまいでない部分を多分、登録制度という形で一定のルールを決めて、それを法律の一部として解釈しながら、社会実験という名称で運用を適切に行うというような理解なのではないかと思うのですが、そういう部分はどうかというのが1つ目です。

もう一つは、先送りというご指摘もありましたが、これも上限数によるのですが、実際は行われるわけですから、先送りではないと思うのですね。それが10社、20社だと、それは確かに先送りなのかもしれませんが、その上限数がどのぐらいの規模なのかと、その上限が2年間固定なのか、状況を見て増えていくのか自体も議論をしてみないと、この実験が意味がないということで先送りなのか、実質的にはかなりの範囲で、実際に実務として行われるのかは、これから議論をすべき点ではないかなと思います。その2点です。1点目は確認というか、質問なのですが。

【中川座長】 いろいろな人から質問、意見が出ましたが、多分、清瀬課長の解釈でいいと思うのですが、解釈として対面を求めている部分について、社会実験といっても、規制緩和特区みたいな地域を限って何か緩和するのを、こういう手続をした場合には解釈を緩和すると。そういう仕掛けをしましたと。それについては多分、やっていることは合法だということは、何か告示なのか、よくわからないけれども、そういう何らかのことを示さないといけないと思うのですが、それは多分、国交省で検討すればいいと思うのですね。

それから、基本的な数を絞るというので、10社とか、そういうイメージでは多分なくて、物理的に国交省の皆さんが対応できるようなものについてはすべて、ご対応いただけ

ると。ただし、1万、2万と来てしまった場合には、金も要るし、人材もいなくなってしまうので、それは勘弁ということですが、物理的に許容できるようなものについては実験に参加していただくという仕かけでやりましょう。要するに解釈を緩めた結果について検証しないといけないので、それは登録ということが多分やらないといけないと思うのですね。モニタリングができないので。社会実験にはいろいろあって、何かやってみて、いいも悪いも全部見てしまうというのもあるのですが、多分、その場合に、トラブルが発生することを前提にした実験はなかなかできないので、それで多分、いろいろ条件が加わっていると。条件が加わっていることについて、まあ、大丈夫でしょうと。これは関委員の懸念とも重なるところはあるのですが、過剰にいろいろな条件をかけたやつが大丈夫で、それで固定化されることでは多分考えていないと。大丈夫だったら、その条件を外していくというプロセスを入れていくと。そういう実験だということでは私では理解していたのですが、もしもそうではなかったら、お答えください。

【清瀬課長】 今の座長の理解で結構です。

【中村委員代理・加藤】 全日の加藤です。この実証実験ですか、社会実験の中で、賃貸という1つのくくりになっているのですが、これは賃貸契約すべてと解釈してよろしいのでしょうか。あと、法人間取引と書いてありますので、賃貸すべてがITとして解禁されると受けとると少し不安が残るところです。先ほどどなたかの意見の中で、たかが重要事項という話がありましたが、やはり現場でやっている我々にとっては、されど重要事項で、非常に大切なものなのです。そういったことを解釈しますと、実際にトラブルは非常に多いわけなのです。だから、対面でやって、原本を提示しなければというのは、この参考資料の中間とりまとめの中に書いてあるように、かつて不動産というのは、もともと戦後の混乱期の中で、いろいろなことがあって、俗に言うせんみつ屋とかと呼ばれて、非常に悪い業界だったわけなのです。その中で当時の建設省を含めて、我々が管理するようになって、今に至っているのが現状ではないかと思えます。

私自身も、IT化に伴ってトラブルがいきなり増えるとは極端には思っていないのですが、ただ、今現在、東京都内ではよく多いのですが、空中店舗によって賃貸の媒介だけを専門でやっている業者は圧倒的に多いのです。そういう方たちは、うちはIT専門でやっていますよという形で進んでしまうのが怖いのです。業界の中でも、正直、そういう方々は多少問題になっておりまして、そういう方たちをむしろ解禁させるというのですか、幫助させるようなものにつながっては意味がないかなと。だから、いろいろな足かせをつけ

ているところについては、私はある意味、非常にいいことではないかなと思います。

ただし、今回の業者登録をした上での業法違反が合った場合の罰則規定、こういったものももっと明確に出さないとだめではないかなと思っております。公取協なんかはかなり厳しいのです。広告等の場合は初回から25万円とか、2回目、3回目になったら50万、75万円とかという罰金がとられるのですが、意外と宅建業法は営業停止に至ることもありますが、比較的まだそこまでのものはないのです、罰則規定が。ですから、今回のITについては、逆に罰則規定をもう少し設ける必要があるでしょうし、社会実験ということでスタートするという話になるのであれば、以前に少し申し上げた、まず書面のフォーマットの統一化。どこのだれが見ても、重要事項説明書とは、こういうものなのと同じものでないと、各団体・各会社で出している書面が順序が違ったり、消費者が一番混乱する部分ではないかなと思うのです。普通の人が見ても、重要事項説明書は非常にわかりにくいのです。わかりにくいものを私たちは普段、説明させていただくのですが、それをもっと簡潔にできるように国交省にお願いしたいというのが現場の声でございます。以上です。

【中川座長】      お願いします。

【清瀬課長】      今おっしゃった賃貸すべてがという点については、賃貸すべてを前提にしているのですが、解禁という言い方は誤解を招くかなと思っています。先ほど申し上げたように社会実験として一定の登録をしてもらい、かつ、その要件をかけて、実証的にやっただけということですので、解禁と言ってしまうと、みんなだれでもできるみたい聞こえてしまうので、そこは解禁という言葉は使うつもりはないのです。社会実験としてもやっていますということになると思います。

それからあと、罰則というか、業法上の話をされましたが、そこはむしろ、まさにイコールフットィングですね。今回、重要事項説明の部分についてITを使うやり方を仮に認めたとしても、宅建業法上の処分の考え方であったり、それについては別に非対面であるから、ほかの部分を含めてもっと厳しくするとかということではなくて、そこは制度上、宅建業法の範囲の中でやっておられることについて違反があれば厳しく処分するのは別に対面であろうが、非対面であろうが同じとなろうかと思います。ただ、重説を今回、新たな実験としてITで新しくやれることについては、その要件をきちんと守ってもらわないと、その要件のもとに実験という形で認めていることについて、勝手なことをされるのであれば、それはもとに戻って、実験としては成り立ちませんし、もともとの運用上は非対面は



認めてないという運用をこれまでできていたので、そこに立ち返ることに多分なると思っています。

【中川座長】       どうぞ。

【小林委員】       先ほどの沢田委員のご質問なのですが、何が変わるのかというお話がありましたので、業者側として一つ。

これを非対面でやることで、要はネットで検索をして写真を見て、これを申し込むという形が当然考えられるのですね。今、テーマになっているのが重要事項説明なので、契約締結ではございませんが、重要事項説明というのは、賃貸の場合、特に重要事項を説明すると、すぐ契約というパターンがほとんどです。ですから、これについて事前送付は今、これはやるべきだろうと私も考えておりますが、一度も物件を見ずに契約ができてしまうという怖さがあります。これは当然、写真で見たといっても、環境がそこでわかるわけではないので、騒音がするとか、あるいはにおいがあるとか、こういうこともあります。ですから、業者としては一度、ご来店をいただいて、現物を見ていただかないと、私どもは絶対に契約はしません。もしこれで重説も契約もインターネットでやることになれば——重説も既に今、私たちは署名捺印をいただいております。これは説明した、しないの問題が後で出るからですね。だから、重説を説明したときに、先ほど私がお話をしましたが、事前送付して、そこに署名捺印でお返しいただければ済むのですが、ネットを通じてすべてやるとなれば、ネットの中で電子署名はしていただかないと、録画をしたからといって、相手が納得しなかったということも後でトラブルとなったときに出る可能性もあるのだらうと思います。だから、そういう意味で、この辺が大きな違いではないかなと。一番懸念するところなのです。以上です。

【中川座長】       はい。では先に関委員でいいですか。

【関委員】       冒頭の質問で言っていない部分がありますので、幾つか申し上げます。

まず2ページ目のところで、先ほど沢田委員からもありましたように、社会実験の期間については1～2年とざっくり書いてあるのですが、非常にあいまいですし、長いなというのが第一印象です。かつ、売買に向けてのプロセスが極めてあいまいでして、何がどういうタイミングで売買の検討をしていただけるのかまったく不明です。特に先ほど冒頭に申し上げた重説の法的要求事項との関係で、売買だけ特に後回しにしなければいけない理由も明確に示してほしいです。特に2ページ目の図の中で、売買の検討に入っていくタイミングを明確にしていきたい。

それから2番目ですが、テレビ電話の利用が前提になっておりますが、これも重説の要求事項の中での説明にもなるかもしれませんが、あるいは法的に改正が必要な場合もあるかもしれませんが、なぜテレビ電話の利用に限る必要があるのかについて異議を申し上げておきたいと思います。

それから3番目でございます。事業者数の上限を設定するとございます。先ほど来の議論の中で、一応、今の法的枠組みの中で一定の条件を満たしたら、非対面の重説も法的にOKにしていこうということの仕組みだと理解しました。そうであるならば、少なくとも希望する事業者についてはすべて認めるべきであって、希望しているのにだめだという根拠は何なのかを明確に示していただきたいと思います。上限を設定することについては疑義があります。

それから4番目ですが、重要事項説明書の事前送付については私も賛成でございます。これはむしろ非対面だから必要だというよりも、もし非対面について義務づけるのであれば、対面の重説においても、それは義務づけるべきだろうと思います。それから本人確認です。7ページの一歩下です。これについて非対面のときの必要性はよくわからないのです。もし非対面について消費者の本人確認を身分証明書で確認することを義務づけるのであれば、これは対面の重説においても義務づけるべきだろうと思います。そういう意味でのイコールフットィングをきちんと担保していただきたいと思えます。また同様に8ページ目にあります、すべてのやり取りを録画することについて、もしこれが必要だということであれば、対面の重説においても義務づけるべきだろうと思えます。とりあえず以上でございます。

【中川座長】 何点かご指摘がありました。答えられるものについて。

【清瀬課長】 今おっしゃった社会実験の具体的な中身と期間であるとか、やり方であるとかについては、皆さん方の意見をいろいろいただいた上で、また次回に向けての材料を出していきたいと思えますので、私がここでお答えするというよりは、いろいろな方の意見を伺えればなと思っています。

【中川座長】 どうぞ。

【土田委員】 期間に関しては、賃貸の場合は大体2年契約が主なので、できれば2年は一応終わるという段階で、この1～2年というようなくくりができたのだろうと私は解釈しております。私は、この2年で一応の結果が出ると思っていますので、私は、国交省さんの言う期間を支持いたします。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

【本橋委員】 質問というよりは確認なのでございますが、実際やろうといたしますと、先ほどご説明がありましたように、skypeによる説明というのですか、電磁的なものについては今の解釈の幅の中でやってもいいのではないかというお話でございましたが、あともう一つ、記名押印の部分なのですが、これは一番最後に書かれていますように、現在では電磁的方法は認められていませんよということでございますので、実際は今やろうとすると、紙でやるしかないのだと思っております。そうすると、私どもが最初に考えたのは、メールで重要事項説明書を送って説明するのかなと。その後、重説を郵送して署名していただくような方法しか、現状ではないのだと思うのですが、そういう考え方でよろしいのでしょうか。

【清瀬課長】 今おっしゃったのは記名押印を、書面の交付と書いてあるところで電子署名でやったら、業法違反になるので、そこは乗り越えられないのだろうかということですか。

【本橋委員】 ですから、従前どおり紙でやるしかないという理解でいいですか。

【清瀬課長】 そこは法改正になるので、そこは仕方がないですね。

【本橋委員】 いわゆる重要事項説明書を提示して説明する分については解釈の幅でできたとしても、署名はできませんよということですので、やれば、それを紙で署名して郵送等でやり取りをするという理解ですね。

【清瀬課長】 そうですね。

【本橋委員】 わかりました。

【中川座長】 どうぞ。

【沢田委員】 何度もすみません。何を検証するのかをはっきりさせようということをお願いしているのですが、検証すべきことの1つに、むしろオンライン化することによってトラブルを避けられるのではないかとことがあります。何度か本検討会でも申し上げたことです。その部分についてもぜひ検証の対象にさせていただきたいです。つきましては、関委員のご意見と共通しますが、テレビ会議システムが一番いいわけではないかもしれないということで、いろいろな技術を使って、一番いい方法をそれぞれの事業者さんが開発していただきたいと思います。どういうやり方が最も消費者の理解に寄与したかを見ていく。こうやって説明したら、今まであったようなトラブルは起こらないよね、と確認することも実験の目的の1つに加えていただきたいというお願いです。

もう一つ、今申し上げたのは検証する中身の話だったのですが、どうやってだれが検証するのも、この資料からは十分に伝わってこなかったように思います。「保存してくださいね」まではいいのですが、その保存したものをだれが見ていいのか。だれに対して開示するのか、しないのかとか、使っていただいた消費者にアンケートをとるのはわかりましたが、登録した事業者さんからはどうやって吸い上げていくのかとか、保存された記録を第三者が見ることができるのかどうかというところが、まだ実験の方法として見えてこなかったもので、そこを詰めていただきたいと思います。

あとついでにもう一つ、すみません。これが今の規制の理由の1つになっていると思うのですが、取引主任者証のなりすましとか、偽造について、随分、ご懸念があるようなのですが、ここは素人なので率直に教えていただきたいのですが、主任者証を偽造して、何かいいことがあるのですか。消費者の本人確認もそうなのですが、どういうまずいことが予想されるのか。もちろん、なりすましがあっていいと言っているわけではないです。あっていいわけではないのですが、主任者になりすまして、重要事項説明をだれかに向けてすることで何か得になるのでしょうか。

【中川座長】       どうぞ。

【清瀬課長】       最後の点をまずお答えすると、主任者は宅建業者が仕事をする上で何人おかないといけないとか、こういう仕事は主任者しかできないとかというのが法律で決まっていますので、例えば事業者さんが仕事をやろうとされて、主任者さんをちゃんと確保しないと、あるいは自分が主任者ではないと、そもそも仕事ができなくなります。大きく事務所を構えれば構えるほど、その主任者も必要になってくるので、数が必要になってくるので、そうすると、それだけの必要な主任者を確保しないといけなくなるのですが、主任者を確保できなかった場合に、別の人をなりすましてやらせるとか、あるいは専任ではない人をほかから持ってきてとか、そういうことは考えられるので。

【沢田委員】       ということは、それは事業者さんの間での公平性の確保の話であって、消費者保護とはあまり関係ないですね。

【清瀬課長】       いや、消費者保護のために、主任者がやらないといけないという規制をかけているので。

【沢田委員】       主任者でなくても、ちゃんと説明してくれれば、消費者は構わないと思うのですが。

【清瀬課長】       そこは日本の宅建業法は、先生から見られる過保護に見えるかもしれま

せんが、こういう専門家が、こういう法律に基づいて、こういうことをきちんと説明して、初めて消費者保護が担保できるという法体系になってしまっていて、そこはどんなっても消費者さんが納得すればいいのですよとはなっていないのですね。そういうことをご理解をいただければと。

【土田委員】 今のお話なのですが、実は不動産事業者のところに行くと、営業員がたくさんいます。営業員の方は宅建の主任者とは別です。そうすると営業の方は沢山売りたい、いっぱい契約してもらいたいとの思いから説明が過剰になったりすることがあります。その後契約の段階になって、よく違う方が営業員と一緒に説明にあらわれる。その説明にされる方というのが実は宅建主任者であって、それは消費者保護からとても大切なことで、その方がきちんと説明してサインをしたことが契約上の重要な第一歩になるのです。ですから、営業員がたくさんいればいるほど、宅建主任者も本来相当数いなくてはいけないのですが、営業員だけで済ますことにならないような制度になっています。

【沢田委員】 その点は理解しました。

【小林委員】 もう一ついいですか。今のなぜというお話なのですが、例えば作業をしようとする、なりすましの話になるのですが、一回も現地に来ていない、物件も見えないお客さんに対して、契約金を送金してくれという前に、この重要事項説明を法的な立場でしますよということをやってしまうと、詐欺もやりやすくなってしまいう気はしますね。そういう懸念も出てくるのではないですかね。

【沢田委員】 だれがだれに対する詐欺ですか。

【小林委員】 お客さん、消費者の方にです。要するに借主になろうとする人に対してですね。

【沢田委員】 事業者の振りをした詐欺師が出てくるということでしょうか。

【小林委員】 そうですね。だから、インターネットに物件を上げてしまって、業者の登録もないのに、それで詐欺をしようと思えばできる可能性は高いですから。

【中川座長】 それは主任者でない人の説明を認めてしまえば、そういうことになるということをおっしゃっているということですね。

【小林委員】 主任者の大切さを言っているのですが。

【中川座長】 どうぞ。

【村川委員】 この実証実験の中で、ぜひ検討していただきたいなと思っているのは、こちらのご意見の結果の2ページに、書いていらっしゃる、小林委員も少しおっしゃいま

したが、たたき台の中では、消費者と面識がない場合には消費者本人の確認の原則として身分証の提示を求めると。こうなっていますが、この意見に書いていらっしゃるように、現地での事前対面、これは条件に入れてほしいのですね。これは対面でも同じですが。対面の場合は対面しますから、必要ないのですが、やはり現地確認をしていることと事前対面は業者さんが必ず、その消費者と会っていることを前提にしてほしいですね。全然対面をしたことがない人といきなりインターネット上で契約になる話をするのは、どちらかという消費者保護というよりは貸主と売主に対する責任が仲介業者さんはあるわけです。ですから、それがちゃんと取引の相手方として十分な人だということを確認することは、仲介業者の注意義務だと思います。この辺は熊谷先生が一番お詳しいと思うのですが、そうすると、どなたにでも貸していいというわけではないので、賃貸で言えば、一番大事なところは入居審査です。人物審査なのですね。そここのところが抜けるのはまずい。これはITだろうが何だろうが、一番まずいと思いますので、ここは検討が必要かなと思うのですが。

【中川座長】 だけれども、入居審査を非対面のときに対面以上の何か要件をお願いするというのはどういうことなのですか。

【村川委員】 これは小林委員から何回もお話がありましたが、会って、その人物が本当に貸してもいい人かどうかは見ているわけですよね。それが書面審査だけというのは、書面はどうやってもつくれるわけですので、身分確認はできますよね、運転免許証でも。運転免許証で確認できたから、本人だと。その本人確認ではないのです、実務でやっているのは。もちろん契約当事者かどうかという確認は必要ですが、その人が本当に借手として十分な人かどうか、これを見極めているわけですね。

【中川座長】 それはskypeでできないのですか。

【村川委員】 だから、それが画面ではできないでしょうと。

【中川座長】 いや、だから、それを実験で見ましようということなのではないのですか。

【村川委員】 だから、実証実験の中でおやりになってもいいのですが、それは何か実験でも怖いような気が私はするのです。何かあったらどうするのでしょうか。

【宗委員】 これは1ページ目に書いてありますが、議論の対象というところをもう一度お読みいただくと、今回は、おっしゃるようなほかの取引プロセスとの関係もあるけれども、そういったものは実務上、ご解決方法を別途考えていただいて、この場では重要事

項説明という法律上の義務に限ってお話をしましようということなので、そこはちょっと論点が違うのではないかなど。おっしゃることの意味は十分わかりますが。

【村川委員】 論点が違うというより、実証実験をやってみましようという中で、ここはどちらかというようお願いベースなのです。そういうことも議論してほしいということなのです。これでいいのかという話です。実験だからといって、その方が本当に借主としては不適切な方を入れてしまったとしたら、実験だからでは済まないわけですよ。

【宗委員】 でも、それは今でもありますよね。とすると、主張されるのであれば、社会実験に限らず、すべての重要事項説明に新たにそういう条件を加えましようという主張ならわかりますが。

【村川委員】 だから、違いますよ。対面でというのは、そこで見えるわけですよ。見ているわけです。それが大事だから、そのところは入れてほしいと言っているだけです。

【宗委員】 わかりました。

【中川座長】 わかりました。

【宗委員】 あと一ついいですか。一点、表現の解釈の確認なのですが、ここに書いてある賃貸契約、法人間取引というのは、相手が海外にいる場合も含まれるということによろしいのですよね。

【清瀬課長】 はい。

【宗委員】 ということが一つで、もう一つは、ここで言う法人間取引というものには売買契約も含まれるということによろしいですね。

【清瀬課長】 はい。

【宗委員】 わかりました。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【森川委員】 どなたもおっしゃっていないので一つ。重説の録画の保存の話なのですが、実験をやるのであれば、通常取引にもこういうことを課して、イコールフットィングでというお話がありましたが、これはあくまでskype等で、この実験のほうは録画は多分そんなに難しくないのですね。かたや一般の重説を新たに録画するのは大変なことで、やや非現実的な部分もありますので、これは事業者に過重な負担になってしまうと思うのですね。そういう意味で反対だということです。この間は、こちらの実験のほうは、これは検証のためということであって、検証が終われば、当然、こういうことは義務としてなく

なっていくことの1つだと思いますので、そのところは反対だということです。

それと期間の話が沢田委員からもありました。長過ぎるのではないかというお話であります。ITは進歩が早いからということもありますが、やはりトラブルが出るのは、不動産取引の場合は、お客さんがしばらく住んでから出ることもありますので、一定の長さが必要ということと、これはちょっと語弊がある言い方もしれませんが、IT業界の進歩が早いということであれば、栄枯盛衰もあるのですよね。そうすると、それこそネットだけで始めて、うまくいかないから畳んでしまったこともあり得ると思います。これはちょっと語弊があったら失礼かと思いますが、そういう意味も含めて、やはりしかるべき期間は必要だと思います。

【中川座長】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【田中委員】 社会実験ということですが、先ほど来、お話が出ているように、実際にはリアルな取引になると思いますので、法律的な位置づけについては、慎重に整理していただいたほうがいいのかと感じます。

それから、この検討にあたっての前提条件で、重要事項説明や37条書面の活用方策に論点を絞るということでしたが、資料にも記載いただいているとおり、取引の一連の流れでは切り離せない部分も多くあると思います。現物や現地を見ない契約が誘発されて、現在でも東京都では賃貸については原状回復トラブルの相談が一番多いのですが、このようなトラブルが増加しないようにご配慮をお願いしたいと思っております。当たり前ですが、動産と違って、現地まで足を運ばないと現物が確認できないのが不動産の特性だと思いますので、よろしく願いいたします。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

【小林委員】 質問でもいいですか。

【中川座長】 はい、どうぞ。

【小林委員】 テレビ電話以外のインターネットの使用法があったら教えていただきたいのですが。

【中川座長】 テレビ電話以外で重要事項説明をIT技術を使って説明するやり方はどんなものがあるのかと。どちらかから。

【関委員】 すみません。冒頭の質問で何が要件なのかを詳しく明確にしてもらっていないので、ちょっとそれに対してお答えすることは難しいのですが。通常、メールとか、ソーシャルメディアとか、たくさん提供されているサービスがありますので、あるいはそ



これらの組み合わせとか、そうしたものが考えられると思いますが、それは要件を満足するかどうかは、それが示されてからの議論だと思います。

【沢田委員】 消費者側として、どんなふうに説明を受けたいかと考えると、skypeを実際に見させていただきましたが、どなたかもおっしゃっていましたが、長時間、画面の前において、主任者さんの顔だけを見ているのは結構苦痛です。もっと進んだテレビ会議システムがありますから、事前にももちろん重要事項説明書は送ってもらって、手もとにプリントアウトしたものをもち、画面にも今説明している部分の字が大写しで出てくる。難しい言葉は、どこか別のところにリンクしてわかりやすい図解の説明が表示されるとか、写真に飛ぶとか、図面のこの部分というのが画面に拡大表示されるとか。そういう説明を受けることができるのであれば、主任者さんの顔は出なくても電話でやり取りできればいい、というイメージです。

【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。はい、どうぞ。

【中村委員代理・加藤】 この実証実験等を含めてやるとなった場合に、先ほど小林委員からも出たのですが、物件を一度も見ないで契約に至ってしまうことがこの中だと想定できるわけですね。そのときに、村川委員も言われていましたが、お互いが会っていない。そして初めて会う。そこで重説なり何なりから、現地の引き渡しとか、そういった形に移行していくと思うのですが、こんなはずではなかったという感覚が私たちとしては一番怖いのですよ。ユーザーさんは、画像で見たから、これでいいですよねとって申し込んでくると思うのですが、その写真の撮り方、とらえ方は個々に違ってくると思うのですね。現地を見ないことは、先ほど来、話が出ているように現地の周辺環境、そういったものについても実感として五感で感じているわけではないので、それが現地を見ないで契約をしてしまって、その後にトラブルに発展するケースがかなりあるのではないかなと思います。ですから、村川委員も言われたように、まず現地だけは確認していただくというものだけは実証実験に私自身の考えとしても入れていただきたいというのがお願いですね。一度も見ないで、そしてまた一度も会わないのは、その辺は営業担当が取引相手と会っていないことは多々あることですから、それは構わないと思うのですが、物を見ないで借りてしまう、買ってしまうことになったときに、その損害をどこがどう引き受けるのかですね。そういった部分についてはと思います。

先ほど、回答がなかったので、書面のフォーマットの統一化だとかは、国交省ではどう考えているのか、そういったところもぜひお願いしたいと思います。今、沢田委員が言わ

れたように、インターネットで重要事項は何ですかと見たときに、こういう書類ですよ。ここがどういう意味なのですかとって、ポップアップかなんかで、ここはこういうものです、こういうものと、だれが見てもわかるようなものに、みんなが同じレベルになってしまえば、重要事項を聞く側も、インターネットを使っていようが、対面であろうが、より理解できると思うのですね。そういうところからまず始めていく必要はあると思います。今回、実証実験をやるのであれば、国交省のホームページの中に、例えば重要事項はこういう書類ですよ、売買契約書はこういう書類ですよ。わからないところは、こういう意味なのですよということをつくることぐらいのことは簡単にできるのではないかなと思うのですね。

逆に若いユーザーの方にとっては、むしろそういうもので見て判断しますからという意見もあるのではないかなと思うのですよ。遠方の方にとっては、わざわざ物件を見に来るのも大変だという方はいると思いますが、ただ、事業者とすれば、全然、物件を見ないで借りていただく、買っていただくとなったときに、個々の印象によって、こんなはずではなかったと言われてしまうことが一番懸念されます。特に今、何でもそうですが、権利の主張の時代ですか、義務を履行するよりは権利ばかりどんどん主張する時代になっていますので、その辺のところはきちんと担保できるような形の方策を考えていただきたいと思います。以上です。

【中川座長】 今、現地を見せなさいという要請があるのですか、法的に。

【中村委員代理・加藤】 法的にですか。法的には別にそれはいいですよ。

【中川座長】 では、非対面で絶対、現地を見せないといけないという要請をするのは、私はわからないのですが。

【中村委員代理・加藤】 とうか、実際、見ないで借りる人は正直、相当少ないですね。

【中川座長】 多分、非対面でもそうだと思いますが。

【小林委員】 業者サイドの選択だよな。

【中村委員代理・加藤】 そうですね。トラブルの原因となる根拠を少しでも、我々としてはつくりたくないにしたいというのが考えなのです。ですから、インターネットだからということの中でいくのではなくて。もちろんインターネットは非常に便利なシステムだと思います。非常に便利で皆さん、活用なさっていると思いますが、その裏をかく悪質な業者も正直、いるのですね。ですから、そういったことを含めて、現地を見ると。ほ

かにいくらでもある商品とは違いますから。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【土田委員】 私も今の委員の発言に同意いたします。といいますのは、消費者側も、賃貸であれ、売買であれ、見ないで購入という方は本当に少ないと思います。中でも投資の物件はそういう方がおられるのかなと思いますが、自分が住むとか、自分が購入するという物件に関しては必ず現地に行って、環境を見たり、そのものを見たりということが基本ですので、現地確認ということは、私もできれば、前提にしてほしいと思います。ただし、投資物件だけは、これはちょっと別かなという気がいたしております。以上です。

【中川座長】 どうぞ。

【清瀬課長】 先に加藤さんからご質問があったので、標準化の話ですが、問題意識はわかります。重説書に限らず、売買とか賃貸の契約書も標準様式みたいなものが決まったほうが望ましいというのにはあり得るのかなと思うのです。業界団体では、それぞれ今、つくられていたりしていますが、それを一本化するという議論もあるとは思いますが、それは先ほども少しお話をしましたが、今回のITの実験とは離れて、一般的な話として、課題としては受けとめさせていただきたいと思っています。このタイミングで、それをやらないとできないというものではないかなと思っているということです。

それから、現地確認の話ですが、ここは皆さんのご議論になっているところですが、確かに私も現地を確認した上で買う、借りるほうが当然いいわけです。ただ、それを今回の実験の中で要件と。今、必ずそれをやらないといけないと決めてしまうか、当然、今までも気にする人はちゃんと現地を気にするだろうという前提の中で、あえて、この実験の要件と入れるかどうかは、ちょっと議論があるかなと思っています。今はここに書いていないということは、必ずしも今回の実験を登録する要件には今はしていないという判断です。それが必ず要件にするというご議論が強ければ、そういうこともあり得るのかもしれませんが、先ほどのイコールフットィングの議論の中で、そこまでは求めないほうがいいのかなと今時点では思っているということです。

【中川座長】 実験ですから、対面に求めていることを一緒の条件で確認をしていくプロセスを基本とすべきかなと私は思っています。その中で事業者、消費者が何を選択していくのかを、できれば基本にしていきたいなと思っています。

ほかにいかがでしょうか。

【本橋委員】 半分確認なのですが、この議論の対象の冒頭に、契約に際して義務づけ

られる書面というので37条書面の活用方策も考えますが、今回は重説だけですよということで、対面性を要求されているのは重要事項の説明だけで、37条書面と重要事項説明の書面は対面性を要求されていないということは、skypeで説明すれば、あとは郵送等で契約できるという理解になるのでございますか。

【清瀬課長】 契約の場面について対面を求めているかということですよ。そこは現在も業法上は求めていない。業法上の規制はないです。

【本橋委員】 先ほど課長がおっしゃっていただいたように、いわゆる解禁というような表現をマスコミがされるのは、ちょっと困るなとは思いますが、とり方によると、そういうようにとられるというか。ネット上で取引ができるようなことだという理解ですね。

【清瀬課長】 というか、解禁という、戻らないという、スタートを切ったという感じですが、まだ実験の範囲で検証しながらということですので、そのステップがあるので、一定の要件のもとに実際にやることにはなりますが、完全に解禁ということではないと理解をしています。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

【杉谷委員】 私は途中からなのですがお話を伺っておりまして、社会実験をやられるのはすごくいいことだと思いました。ぜひskypeに限らず、いろいろな方法を試していただければと思います。先ほども、事業者さんはいろいろなITの技術をお持ちだと思うのでそれらを活用していけばよいのではないかと、というご意見がありましたが、ぜひそのように、いろいろな工夫をして、よりよい取引方法を考える方向での社会実験にしていいただければと思います。ITが栄枯盛衰かもしれないというご意見がありましたが、日本がIT先進国を目指すことは政府も出している指針ですし、この世からインターネットが今後なくなることはおそくないと思います。IT化するかしらないかということではなくて、どうしたら、よりうまくITが活用出来るのかという方向で議論を進めていくべきだと思います。ちょっとおかしな表現かもしれないのですが、ネット取引を認めるか否かという議論は、飛行機事故が怖いから飛行機はやめようかという議論に非常に近いような気がします。素晴らしい新しい技術がもうあるのですから、採用すべきか否かではなく、それをどう活用していくかに議論の焦点を向けていけたらいいのではないかなと思います。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。

それでは、本日、大変活発な意見をいただきまして、ありがとうございました。今日の

ご意見を踏まえて整理をして、ご提示をしなければならない部分もありますので、次回に向けて、この重要事項説明のあり方の方向性を事務局と私で一生懸命詰めていきたいと思っています。

最後に事務局より、今後の予定についてご説明します。

**【事務局・小田島】** 中川座長、どうもありがとうございました。

最後に事務局より、今後の予定でございますが、次回検討会の開催につきましては11月に開催させていただく予定となっております。開催日等につきましては、事務局から調整も含めてご連絡を差し上げますので、よろしく願いいたします。

それから、本日の配付資料、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公開させていただきます。

それでは、本日の「第4回ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を閉会とさせていただきます。本日はお忙しい中、どうもありがとうございました。

— 了 —