

第5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11月28日

【事務局・小田島】 若干、定刻前ではありますが、全員揃いましたので、「第5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。

皆様、ご多忙のところご出席くださりまして、誠にありがとうございます。本検討会の事務局作業をしておりますエヌ・ティ・ティ・データ経営研究所の小田島です。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。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。よろしくお願いいたします。

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。お手元の資料をごらんいただいて、まず一番上に座席表がありまして、その次に議事次第、委員名簿が続いています。それと資料1として「重要事項説明に必要な要素」、資料2として「社会実験の進め方について」、資料3として「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会の最終とりまとめ骨子案」と続いております。過不足等ございませんでしょうか。

それでは議事に入りたいと思います。記者の皆様による頭撮りは、これで終了とさせていただきます。撮影の方はご退席をいただければと存じます。

事務局からの進行はここまでといたしまして、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したく存じます。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いたします。議事次第にありますように、「重要事項説明に必要な要素」について、それから「社会実験の進め方」について最初に議論させていただきたいと思います。それでは議事の2番目の「重要事項説明に必要な要素」、3番目の「社会実験の進め方」について事務局から続けてご報告をお願いいたします。

【杉田調整官】 不動産業政策調整官の杉田でございます。

資料1と2につきまして、密接な関係がある議事でございますので、続けて私からご説明させていただきたいと思っております。

まず、資料1でございます。7枚つづりぐらいの両面刷りの左肩上に資料1となっております資料が「重要事項説明に必要な要素」ということでございます。前回の第4回の検討会におきまして、委員から、まず、この重要事項説明の要素についての整理を行った上

で、今回の議事の中での議論としたいということをごさいましたので、事務局でこの要素についての資料の整理をさせていただきました。

まず、資料をめくっていただきまして、1ページ目と2ページ目につきましては、これまでの検討会の中でも何度かご提示をさせていただいております資料を再掲ということで、まず載せさせていただいております。内容については、それぞれ重要事項説明という制度についての概要と、これまでの成り立ちでございまして、参考ということで、まず、再掲をさせていただいております。内容のご説明はこれまでも行ってきたものと同様でございますので、本日の議事の中では割愛をさせていただきます。

1枚おめくりいただきまして、資料の3ページからが本題にあります重要事項説明に必要な要素に関する資料となっております。まず、3ページから8ページにかけまして、この重要事項説明の要素を大きく5つに分けまして、それぞれについての整理を行っております。

まず、1点目でございますけれども、「取引主任者により重要事項説明が行われ、主任者証が提示されること」というのが、要素の1点目でございます。この中で求められる事項につきましては、その下のポツのところで書いてございますけれども、説明する者が、取引主任者の資格を有する本人であることを確認できるよう、主任者証の表記や、顔写真などが視認できることが求められるかと思っております。

その下のところに「参考」ということで、枠囲いがございまして、この中では、例えば、宅地建物取引業法の条文上、どのようなことが求められているかや国交省から出しております運用通達における記載、逐条解説書や判例における記載をこの参考の中で書かせていただいております。この点につきましては、例えば、枠の1番上でございますが、宅建業法第35条で、重要事項説明に関する条項が設けられておりますが、この中の1項と4項で、赤線を付しておりますけれども、例えば、取引主任者をしてその説明をさせなければならないとされていたり、また、取引主任者は取引主任者証を提示しなければならないという法律上の要請がございますので、このようなことが要素かと考えております。

それから、2点目でございますが、3ページの下半分のところで、「重要事項説明を受ける者が、買主・借主等になろうとする本人であること」と。これにつきましては、その下のポツで、「重要事項説明を受ける者が、契約者本人であることが確認できること」ということをごさいまして、実際、取引の実務などでは、通常、その方の顔写真付きの身分証等の提示を受けることによって、その確認を行っているところでございます。

こちら、下の参考の宅地建物取引業法第35条でございますけれども、ここでは、各当事者は買主や借主等を指しますが、各当事者に対して、主任者が説明をしなければならないということで、こういった方々に説明をすること自体が、重要事項説明においての必要な要素でありますので、その本人確認もあわせて、当然、行っていただくことが必要と考えております。

それから、要素の3点目、次の4ページ目で、「取引主任者が必要な内容について伝達すること」ということでございます。こちらにつきましては、ポツの1点目でございますが、先ほども見ていただきました、宅建業法の35条に定める取引物件に関する私法上の権利関係でしたり、法令上の制限、取引条件といった35条において定められている事項につきまして、その必要な内容を伝達していただくことがまず必要かと考えております。

また、下の35条の条文をごらんいただければと思いますけれども、この中で1行目の後ろから2行目にかけて、括弧書きがございますけれども、「第五号において図面を必要とするときは、図面」という記載がございます。この五号というのが、こちらでは省略をしておりますけれども、例えば、宅地造成の工事ですとか、建物の建築工事といったものが完了前の場合については、その完了時の形状ですとか、構造などを説明しなければならないとされているのが、この五号の条文になっております。こういった場合につきましては、まだ工事が完了前ということで、実物がありませんので、図面などを用いて、説明をすることになっております。こういった条文になっております関係で、上に戻っていただきまして、ポツの2点目でございますけれども、こういった場面で重要事項説明において必要な図面などが存在する場合については、当然、その資料の内容が取引の相手方において視認できるということも必要になってくると考えております。それから、ポツの3点目でございます。今、見ていただきました35条では、幾つかの事項について、重要事項説明として書いてございますけれども、この35条に定めているもの以外につきましても、取引の相手方の取引の動機や目的、その方の知識などを踏まえまして、契約の判断に必要な内容について説明することも、重要事項説明において求められております。

こちらは、下の参考をごらんいただければと思いますけれども、まず、一番上のところの国交省から出しております解釈・運用の通知の中でございます。重要事項説明の事項についてですけれども、法律上に書いてあるこの事項については、最小限の事項を規定したものであるとして、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得るということで、通知を出しております。

その下にございます逐条解説、それから、先に判例を見ていただければと思いますけれども、一番下のところで横浜地判の裁判例がございます。この中の赤字の箇所でございますけれども、この重説の条項において列挙されている事項以外の事項であっても、当該取引において重要であると認められる事項については、説明を義務づけているものということがこの判例の中で示されております。その上にございます、例えば、逐条解説書では、具体的にどのような事項かというところで、例を挙げておりますけれども、個々の取引における動機、目的、取引の知識、経験の有無、程度といった属性などを勘案して、その説明を行うという具体例を逐条の中では示されているところでございます。

それから、ページを1枚めくっていただきまして、要素の4点目といたしまして、「取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやり取りに十分な双方向性があること」というのを、書かせていただいております。その1つ目のポツでございますけれども、「取引主任者は、重要事項説明の際に相手方が実際に説明を聞き、また、資料を見ていることや、説明内容について相手方に誤解のないことを確認しつつ適切に説明できること」が必要と考えております。

こちらも下の参考の中で、上から3つ目、逐条解説というのが2つ並んでおりますが、その上のほうの逐条解説の文章の赤字の箇所をご覧くださいと思います。「買主等に誤解や誤認がないようにするのみならず、契約内容、取引条件等について十分理解を深めるように適切に説明することが、重要事項説明の中では必要である」ということ。また、その下の赤字でございますけれども、「相手方に一定の事実を知らしめる告知とは異なる」ということで、重要事項説明という中では、適切な説明が必要ということが書かれてございます。

また、その下のもう一方の逐条解説の文章でございますけれども、この重要事項説明について、「買主等に誤解がないことを確認しつつ、具体的にわかりやすく説明することが重要である」という記述もあわせてあるところでございます。

また、参考、次のページにもまたがっておりますけれども、6ページ目の1番下にある平成6年名古屋地判の判例をごらんいただければと思います。こちら赤字の箇所でございますけれども、「当事者に取引の内容及び条件について確認の機会を与えて、紛争を未然に防止するためであり、当事者間の思い違いがあれば、それを明確にし、取引内容の変更・取引の解消等の機会を保障するものである」という重要事項説明の法的な位置づけが裁判例の中でも示されているところでございます。

それから、次の6ページの中ごろにありますポツですけれども、取引の相手方に図表等を指し示して説明する場合、または、相手方から図表について質問がある場合に、取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係について、誤認や齟齬が生じないように、取引主任者が適切に説明できることが必要かと考えております。

こちらにつきましては、先ほど、図表を用いる場合ということで、宅建業法35条第1項第5号があるという説明をさせていただきましたけれども、こういった未完成物件の場合については、その物が実際に建っていないということがありますので、宅地や建物の形状、構造といったものを図面を用いて説明することになってございます。このため、お互いがその図面において同じ箇所を見ていることを確認しながら説明を行われることが必要でございまして、このような内容が必要であるということを書いてございます。

それから、ページを1枚めくっていただきまして、7ページでございまして、3点目のポツになりますが、消費者等の取引の相手方が疑問点を取引主任者に対して提起し、これに対して取引主任者が回答できることが必要と考えております。

こちらは、下の枠囲いの中に逐条解説を引用いたしておりますけれども、その一番下の赤字の部分ですが、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という解釈がなされております。

それから、4点目のポツでございまして、重要事項説明の結果、当事者間に取引内容の認識に齟齬があることが判明した場合には、適宜、重要事項説明の訂正などが行えることが必要かと思っております。

下のところに、先ほども見ていただきました、名古屋地判の判例をまた載せておりますけれども、ここの後半の部分のところ、「当事者間の思い違いがあれば、それを明確にし、取引内容の変更、取引の解消等の機会を保障するものである」ということが、重要事項説明として、この中で述べられているところでございます。

それから、次の8ページでございまして、要素の5点目といたしまして、重要事項説明書に記名・押印をし、交付することとさせていただいております。

まず、1つ目のポツでございまして、重要事項説明を行った取引主任者及び宅建業者の記名・押印がされた重要事項説明書を交付することが必要と考えております。こちらでも、まず下の参考のところ条を記載させていただいておりますけれども、35条第5項で、書面の交付に当たっては、取引主任者が当該書面に記名・押印をしなければならないとされているところでございます。

それから、次のポツでございますけれども、重要事項説明を受けた契約者本人による署名・記名押印、またこれに準じた証跡があることということでございます。こちらにつきましては、宅建業法上の要請ではございませんけれども、下の参考の逐条解説の引用をご覧いただければと思いますが、取引の実務におきましては、こういった重要事項説明書の交付、また、重要事項の説明をしたかどうかについて、後日紛争になることを防ぐために、文章が次の行まで飛びますけれども、買主等の署名捺印を受け、これを受領したことの証拠として、宅建業者が手元で保管するということがなされております。

以上、8ページまでが重要事項説明に必要な要素ということで、5つに分けて整理をさせていただきました。

続きまして、次の9ページでございます。9ページでは、不動産取引と金融商品取引における重要事項説明の比較ということで、表を設けて整理をさせていただきました。重要事項説明の中で、よくその金融商品においても重要事項説明がある。また、その金融商品における重要事項説明においては、インターネット方式が認められているということで、その比較が重説を議論する中で出てまいりますので、今回、宅建業法上の不動産取引と金融商品取引におけるそれぞれの重要事項説明の違いについて改めて整理をさせていただいたというのが、9ページでございます。

金融商品につきましては、同様の商品を繰り返し売買することが想定されるという特性がございます。一方で、不動産につきましては、強い個別性があるというところで、それぞれの販売する商品についての特性が異なることから、同じ重要事項説明という文言が用いられますけれども、その趣旨やそれに応じた条文上の違いが出てきているのかと思っております。

具体的には、その表の中をごらんいただければと思いますが、まず、一番上の「重要事項説明の根拠」については、不動産取引、金融商品、どちらにおきましても、それぞれ法律上の根拠があるものでございます。不動産取引であれば宅建業法、金融商品であれば金融商品の販売等に関する法律という中で、重要事項説明を行うという根拠が設けられております。

次に、その重説を行う説明者でございますけれども、不動産取引につきましては、宅地建物取引主任者。金融商品につきましては、金融商品販売業者になっております。ここで不動産取引につきましては、金融商品のように事業者が行うということでは足りずに、取引主任者が行うということで、条文上も規定されております。これは、試験に合格した専

門的な資格を有する取引主任者に説明を行わせる必要があるということで、不動産の強い個別性や重要事項説明の重要性にかんがみて、業者ではなく、その中でも試験に合格している者に行わせるというところが金融商品とは異なる点となっております。

続きまして、重説の免除規定についてです。不動産取引につきましては、そういった免除規定がないということですが、金融商品につきましては、顧客側からの説明を要しない場合については、説明自体を要しないということが法律の中でもうたわれております。

それから、重要事項説明の内容についてですが、こちら項目数であったり、説明を要するもの、要しないものといったところに違いが出てきております。不動産取引の場合ですと、取引対象となる物件の内容ですとか、取引の条件、住環境、物件に係る瑕疵リスクなどを含めて84項目という項目がございます。これに対しまして、金融商品のほうでは、少し少なくなっており、全部で13項目という項目数となっております。

また、その項目につきましても、元本欠損の恐れがないというような一定のリスクがない商品については、そもそも項目自体を説明しなくて良いとされているものもありまして、重要事項説明の項目自体の軽減も金融商品の場合ではなされているところに違いがございます。

不動産取引と金融商品におきましては、同様に法律に基づく重説ではございますけれども、その説明のあり方において違いがあるところも鑑みて、重説の方法について、金融商品であればインターネットによる方式も認められているのではないかと考えているところでございます。

続きまして、10ページと11ページにおきまして、先ほどご説明させていただきました重要事項説明に必要な要素について、どういった情報ツールが説明に適するののかという点を整理させていただいております。

下の表におきましては、そうした重要事項説明に必要な要素と、その実現の可否を情報ツールごとに整理しまして、その結果を示してございます。ここでは、○と×ということで、おおむね可能か、現状困難か、という整理をいたしておりますけれども、この場合については、単独で行った場合に、各情報ツールを用いた重要事項説明がおおむね可能か、もしくは現状困難かというところでの整理をさせていただいております。

表の中でございますけれども、まず、1点目の「取引主任者により重要事項説明が行われ、主任者証が提示されること」ということございまして、その中でも、「説明する者が、

主任者資格を有する本人であることを確認できるよう、主任者証の表記、顔写真などが視認できること」という項目について、でございます。

まず、情報ツールにつきましては、3つに分類をさせていただいております。1つは、スカイプなどを想定しましたテレビ電話。それから、通常の音声のみの電話。それから、文字情報等を中心としたメールということで、3つのツールで整理をいたしております。

先ほどの一番上の要素につきましては、テレビ電話においては○、電話、メールにつきましては×ということで整理をいたしております。電話とメールが×という理由でございますけれども、先ほど9ページでも見ていただきましたように、宅建業法では、取引主任者による重要事項説明を担保するという要請が極めて高いということで、我々のほうでも運用をいたしております。したがって、例えば、電話やメールで説明をなされたときに、その電話口で対応されている方や、メールを実際に打っている方が、本当に取引主任者本人であるかという確認が、電話、メールといったツールではできず、また、主任者証の提示という法律上の要件も満たせないと考えておまして、×と整理をさせていただいております。

次に、2ポツの「重要事項説明を受ける者が契約者本人であること」という要素でございます。こちらにつきましても、テレビ電話は○、電話、メールについては×と整理をさせていただいております。ただ、この電話、メールにつきましては、一番下のところに※で注記をさせていただいておりますけれども、この表の中では各情報ツールが単独で利用された場合に可能か否かということで、○、×を整理いたしております。電話やメールにつきましては、例えば、本人限定受取郵便といったような、他の手段を組み合わせることによって、例えば、その本人に対し、パスワードなどを送付いたしまして、それを電話やメールによって取引主任者に伝達していただくということで、本人確認が可能であるということで、他の手段と組み合わせることによっては可能であるということで整理をさせていただいております。

それから、3ポツ目の「取引主任者が必要な内容について伝達すること」ということでございます。こちらについては、さらに3つポツが分かれておりますけれども、1点目は、取引物件に関する私法上の権利関係、法令上の制限、取引条件など必要な内容についての伝達をすること。2点目が、重要事項説明に必要な図面等の資料の内容が、取引の相手方において視認できること。3点目が、取引の動機、目的、買主の知識等を踏まえ、契約の判断に必要な内容について説明することという点でございますけれども、このすべてのポ

ツにつきまして、テレビ電話、電話、メール、それぞれのツールすべて○ということで整理をいたしております。

それから、ページを1枚めぐりまして、4ポツでございます。「取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやりとりに十分な双方向性があること」ということでございます。

まず、1つ目のポツでございますが、「取引主任者は、重要事項説明の際に、相手方が実際に説明を聞き、資料を見ていることや、説明内容について相手方に誤解のないことを確認しつつ適切に説明できること」という項目でございます。こちらについては、テレビ電話では○、電話、メールにつきましては×とさせていただきます。×の理由でございますが、まず、電話やメールにつきましては、視覚の情報や、聴覚の情報が制限されるということで、その情報量に差が生じると考えております。このため、例えば、テレビ電話であれば、相手が説明を聞いているか、または、先ほどの図表を確認するという場面におきまして、ちゃんと図表の確認を行っているかということを、確認しながら重要事項説明を行うことができますが、電話やメールにおいては、逐一の確認が現実的には困難な面があるのではないかとということで、×とさせていただきます。

次に、2つ目のポツで、「取引の相手方に図表等を指し示して説明する場合、または、相手方から図表について質問がある場合に、取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係について誤認や齟齬が生じないよう、取引主任者が適切に説明できること」という点でございます。こちらにつきましても、テレビ電話では○、電話、メールにつきましては×ということで整理をいたしております。この理由でございますけれども、先ほども説明いたしましたように、この場面といいますのは、宅地や建物の形状、構造などを、図面を用いて説明する場合になりますが、具体的にその図面上のどの部分について説明を行っているのかということ、互いが齟齬なく確認するには、相手にその資料を指し示しながら説明ができない電話、メールについては困難なのではないかとということでございます。

また、事業者側から説明をする場合以外にも、相手方からその図面に関する質問が来るケースも想定されまして、その場合に、説明能力にかなり差があると思われまして消費者側から、その図面上の特定の箇所を説明させるというのは困難となるケースがあるのではないかとということで、こちらでは×と整理をさせていただきます。

それから、3点目は、「消費者等の取引の相手方が疑問点を取引主任者に対して提起し、これに対して、取引主任者が回答できること」。また、4点目は、「重要事項説明の結果、当事者間に取引内容の認識に齟齬あることが判明した場合には、適宜、重要事項説明書の

訂正等が行えること」ということをございますが、こちらについては、いずれのツールにおいても○ということで整理をさせていただいております。

なお、要素の中の5ポツ目の重要事項説明書に記名押印をし、交付することにつきましては、法文上はこの重要事項説明書が書面の交付ということで規定がなされておまして、電磁的方法でのやりとりが、現在、法律上認められていないということになりますので、いずれのツールにおきましても、文書を郵送でやりとりをすることになりますので、それぞれの情報ツールにおいて、差が生じないということをございまして、この中では記載を割愛させていただいております。

ここまでのところの関係をまとめまして、12ページに整理をさせていただいております。重要事項説明の要素ごとに整理を行っておりますが、まず、1ポツ目の「取引主任者により重要事項説明が行われ、主任者証が提示されること」ということにつきましては、テレビ電話以外の手法では、説明者が取引主任者であり、かつ本人であることの確認が困難ではないかと考えております。

また、2点目の「重要事項説明を受ける者が、買主・借主等になろうとする本人であること」という点につきましては、こちらもテレビ電話以外では、説明を受けている者が契約者本人であることを確認することは、そのツールのみでは困難ということをございます。ただし、本人限定受取郵便などの他の手法を用いることによって、その確認はできると考えております。

3点目の「取引主任者が必要な内容について伝達すること」ということにつきましては、いずれの情報ツールでも、法第35条に定める事項などについての説明は可能であると考えております。

最後に、4点目の「取引主任者と重要事項説明を受ける者とのやりとりに十分な双方向性があること」ということにつきましては、これはテレビ電話以外の手法では、取引主任者が相手方が実際に説明を聞き、資料を見ていること、説明の内容について相手に誤解のないことを確認しつつ適切に説明すること、図表を用いて説明する際に取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係についての誤認や齟齬が生じないように説明することは困難ではないかと考えております。

上記1から4という結果を踏まえまして、今回の社会実験におきましては、いずれの要素も満たし得るテレビ電話を用いて行うことが適当なのではないかと整理をいたしております。

それから、最後、13ページでございますが、前回、お示しをさせていただきました社会実験案の中で、まずは先行して賃貸借、それから、法人間の売買を行うということで、個人の売買以外のところを先行して社会実験を行ってはいかがかということでご提案をさせていただきましたが、その理由について改めて整理をさせていただいております。

まず、それぞれの売買、賃貸借と個人・法人といった属性の違いについて整理いたしておりますが、売買と貸借の違いについて、ということでございます。

売買の重要事項説明におきましては、貸借のものと比べまして、その説明すべき重要事項説明の法令の数も多く存在しておりまして、その法令数に差があるということでございます。売買の場合であれば、54法令。貸借の場合であれば、3法令になっております。また、その説明すべき項目の内容についても差異が生じてくるということでございます。例えば、先ほども見ていただきました未完成物件の売買といった場合につきましては、図面を用いた物件説明が行われることとなります。ただ、その場合、その後、建ち上がった物件の実際の出来上がり、その説明を用いた図面との相違によって、トラブルが発生するケースが多く生じているということでございますので、売買における物件説明については、慎重な対応が必要と考えております。

また、売買契約については、その金額が大きくなるということで、被害回復が困難な傾向がございます。このため、例えば、売買契約については、クーリングオフの適用があるということや、瑕疵担保責任の特例があるということ、また、手付金の保全がされるといったことのように、売買契約の買主は保護の必要性が高いという位置づけがされているところでございます。

次に、個人と法人の違いについてです。まず、法人の取引について、法人の場合、例えば、不動産などの重要な財産処分については、その契約に際して取締役会での決議を要するといった複数のチェックを受け、慎重な手続が取られることが想定されております。

また、トラブルが発生した場合におきましても、基本的には、法人の各従業員の財産にまでその責任が及ぶことは少ないと考えられております。

一方で、個人の取引については、トラブルが発生した場合には、直接その個人の財産が毀損する恐れが高いこともございまして、例えば、個人と法人の契約については、消費者契約法が適用されるといったような個人保護の必要性が高いという位置づけもなされているところでございます。

こういった違いを勘案いたしまして、個人の売買につきましては、特に丁寧に説明すべ

き項目があるということや、また、トラブルが当該取引主体に与える影響が大きいということで、消費者保護の必要性があることから、個人売買についての社会実験や本格運用の実施については、他の取引形態の検証を行った後に判断すべきではないかと整理をいたしております。

続きまして、資料2の社会実験の進め方について、ご説明をさせていただきます。

社会実験につきましては、前回の第4回の検討会の中でも、その概要の案についてお示しをさせていただきました。今回、それにつきましては、もう少し詳細に検討したものをご説明させていただきたいと思っております。

まず、1ページ目で、「社会実験のスケジュールについて」でございます。こちら一番上のところにフローがございますけれども、一番左に現在行っておりますIT重説の検討会がございまして、この中で具体的な検討を行っている最中でございます。この検討会の結果を踏まえまして、12月までに最終とりまとめを行いまして、その後、賃貸・法人間取引について社会実験、というようなステップに移っていくということでスケジュールを考えております。

また、その検証を踏まえまして、賃貸・法人間取引については本格運用への移行、また、それ以外の取引形態についての社会実験や本格運用の検討に移っていくというような、大まかなスケジュールを上にお示しをいたしております。

この中で、社会実験についてですが、この社会実験の期間については、最大2年間と考えてございます。この2年間の中には、社会実験を実際に実施するに当たっての準備期間、概ね最大で6カ月程度かかる可能性もあるかと思いますが、そういった準備期間を含めて最大2年と考えてございます。この社会実験の期間中には、半年に1回程度、その検証のための検討会を開催したいと考えております。

また、社会実験の期間につきましても、検討会における検証の状況に応じて短縮することを検討してはかがかということでお示しをいたしております。

それから、具体的な検証の内容についてですけれども、まず、その検証すべき項目につきましては、後ほどご説明させていただきますが、次の2ページで検証項目についての整理をさせていただいております。別紙の検証項目についての検討を行いまして、その結果、必要な対策を取ること等で問題がないと判断され、また、新たに懸念される点が生じないといった場合につきましては、社会実験で行っていた賃貸契約、それから、法人間取引について本格運用に移行するというように考えております。

また、最初の社会実験に含まない個人の売買取引については、社会実験の中で行った、例えば、個人の賃貸の取引、法人間の売買取引の検討結果などを踏まえまして、社会実験、または、本格運用を行うことについての検討を行うこととしてございます。

次に2ページのところで、社会実験における検証項目について整理をさせていただいております。検証項目につきましては、大きく3点ございます。

1点目は、取引のあり方がどう変化するかという点。2点目は、消費者の理解度がどのように変化するかという点。3点目は、トラブルの発生状況がどうなっていくかという点。こういったものを検証していきたいと考えております。

まず、1点目の「取引のあり方の変化」でございますけれども、例えば、ITを用いた重要事項説明に伴いまして、委員の中からもご指摘がございましたけれども、実際の不動産の実物を確認せず取引する事例が増加していくのではないかというご意見もございましたので、そういった状況があるかどうかについての検証を行ってまいりたいと思っております。

また、重要事項説明そのもののあり方についても、変化があるのではないかということでございまして、例えば、重要事項説明がこれまで行われていた曜日や時間帯から変化をしていく可能性がある。また、重要事項説明についても、基本的には1回の中でまとめてやっていただいたものが分割されて実施されるということもあろうかと思っております。こういった重説そのもののあり方の変化がどのように起こっていくかという点について、検証をしてまいりたいと思っております。

それから、2点目の「消費者の理解」でございますけれども、その内1点目は、IT重説の中で利用する機器や環境によりまして、それぞれの消費者の方々の理解がどの程度あったかということについての検証を行いたいと考えております。また、2点目でございますが、不動産取引の中でも、特定のケースにおいては、通常为重説とは異なるプロセスや確認が必要なケースがあろうかと思っております。例えば、1点目は共同媒介ということで、売主側と買主側にそれぞれ宅建業者が媒介として入った場合には、関係者が最大4人以上ということになるケースも想定されますので、こういった当事者が多いような共同媒介のケースの場合でのITを用いた重要事項説明や、また、先ほども見ていただいたような、現状でもトラブルの起こりやすい未完成物件の売買についてのITを用いた重説においても、関係者間での理解が十分に確保されているかどうかという点についての検証を行ってまいりたいと考えております。

また、一方で、こういったITを活用することによりまして、より消費者にとって理解しやすいサービスも生まれてくるのではないかといったご意見もございましたので、そういった新しいサービスとして具体的にどういうものが出てきたかといった点についての検証も行ってまいりたいと考えております。

それから、3点目でございますが、「トラブルの発生」でございます。こちらは主に消費者の理解に起因して発生するトラブルが多くなっていくかと思っておりますけれども、例えば、IT重説によって利用された機器、環境などによって、消費者の理解が不十分、または誤解が発生したということに起因したトラブルが生じていないか。こういったことを検証する必要があろうかと思っております。

また、これまでの検討会の中でも、委員の方からご懸念がございました、IT重説を行う上での消費者の同意の取り方に関して問題が生じたり、トラブルが発生していないかという点であったり、また、ITを活用した場合に主任者のなりすましが発生していないか、こういった点についての確認も必要かと思っております。

また、一方で、ITを活用することによって、そういったなりすましが逆に抑制されるのではないかとのご意見もありましたので、そういった面での検証も必要かと思っております。

それから、最後の点につきましては、実際の不動産を確認しないで契約することが増えてくるのではないかとのご意見もございましたので、そういったことに起因するトラブルの増加も見られないかということについての検証も必要かと考えております。

最後の3ページ目でございますけれども、社会実験に参加する事業者の方々の責務、内容を整理させていただいております。こちらにつきましては、前回の第4回の検討会の中でも、幾つかの項目につきまして、ご提示をさせていただいておりますが、そういったものも含めて、改めて整理をしております。

また、その後の検討の中で、こういった事項も必要なのではないかとということで挙がってきた事項についても、追記をさせていただいております。

まず、①「重要事項説明を行う前の責務」といたしまして、3つほどポツがございます。

1点目は、事前に重要事項説明書を送付すること。

2点目は、相手方にインターネットを活用した重要事項説明についての同意確認書の返送を求めるということ。

3点目は、同意確認に当たっては、重要事項説明は対面とITのどちらを選ぶこともで

きるということや、今回の社会実験の中では録画・録音がされるということ。また、事後にアンケートがあること。こういったことを明確に示すことが必要ということで書いておきます。これは前回の第4回の検討会の中でも、同じ内容についてのご紹介をさせていただいていたところでございます。

次に②「重要事項説明中の責務」といたしまして、こちらは6つほど項目を挙げてございます。

まず、1点目ですが、事業者は、消費者側が見えやすい、または聞き取りやすい環境にあるかを事前に確認していただくということ。

2点目は、相手方に主任者証を提示するとともに、その記載内容を読み上げること。

3点目は、重要事項説明の相手方が契約者本人であることを確認するということ。

4点目は、相手方にインターネットを活用した重要事項説明について同意すること等を改めて確認をするということ。

5点目については、重要事項説明の間、録画・録音を行うということ。

最後の6点目につきましては、今回、新たに書いております。その録画に当たりましては、消費者の映った画面だけを録画するのではなく、相手側からどう映っているかと、主任者側が映った画面も含めて両方録画するということ。こちらは新たに書かせていただいております。

それから、③「重要事項説明後の責務」でございます。こちらは5点ほどございます。

まず、1点目につきましては、アンケートの実施でございまして、前回は大まかにアンケートを実施するということだけお示しをさせていただきましたが、今回、もう少しそこを詳しく書いております。具体的には、2回のアンケートを消費者に対して実施していただいて、その回答を回収することとしております。1回目のアンケートにつきましては、契約時に回収するということでございます。そのアンケート項目といたしましては、例えば、利用した機器、利用した回線、主任者証が確認できたかということ。内容が聞き取れたかということ。図表を視認し、理解できたかということ。重説中のトラブルがあったかどうか。また、トラブルがあった場合には、どういった内容であったか、などについて、アンケート調査を行うということで書いております。

また、トラブルは、重説から契約時までの間に発生するというよりは、契約が終わってから、実際入居されてから起こるということも十分に想定されるため、2回目のアンケートということで、ここでは契約から半年後にもう一度行っていただくということで記載を

いたしております。この中では、その半年間でトラブルが発生したかどうか。また、トラブルが発生した場合には、どういった内容であったかなどについて、アンケートを実施するという記事を記載いたしております。

こちらで今、アンケート項目について例示で書いておりますけれども、先ほどの検証項目なども照らしまして、こちらのアンケート項目については、さらに精査をしていきたいと考えております。

それから、2点目でございますが、重要事項説明を実施した取引主任者についても、以下の事項についての報告をすることということで、こちらは今回新しく記載をさせていただいております。前回は、アンケートについては消費者側だけに実施をするということでしたが、説明を行っていただいた主任者の方にも、実際に説明をしてみてどうだったかということについての確認をしてもらうことが必要かと思ひまして、新たに記載をいたしております。具体的には、取引の形態に応じて消費者からの意見が聞き取りやすかったかどうか、図表についての適切な説明ができたかなどについて回答していただくということで、記載をいたしております。

それから、3点目でございますが、こちらも今回新たに記載をさせていただいております。毎月月末に、ITを活用した重要事項説明の活用実績がない場合にも、利用がなかったことを国土交通省に報告をすることということでございます。こちらにつきましては、報告がない事業者については、その間、ITを用いた重要事項説明が行われていなかったのか、それとも行っているのだけれども、報告を忘れていただけなのかということが、検証を行う国土交通省の側で判別することが難しいということがございますので、そのどちらかなのがわかるように、その月ごとに0件であった場合については0件報告もしていただくということで、3点目として書かせていただいております。

4点目といたしましては、録画・録音データについて、社会実験期間中、保存するとともに、個人情報の漏えいがないよう適切に管理することとしております。

5点目につきましては、取引相手との間でトラブルが発生した場合には、速やかに国土交通省に報告することということで、こちらにつきましては、前回、第4回の検討会の中でもお示しをさせていただいた項目を再掲いたしております。

資料2につきましては、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、ここまで説明された重要事項説明に必要な要素について、社会実験の進め方について、これから1時間ぐらい、ご意見をい

ただきたいと思います。ご意見、ご質問がある方は、お知らせください。

【中村委員代理・加藤】 全日本不動産協会の加藤です。よろしくお願いいたします。

まず、社会実験のほうで確認なのですが、前回の検討委員会のときには、社会実験を行うに当たって業者の登録制という文言が、リーフレットのほうにもあったと思うのです。今回、それがどこにも記述されておりませんし、記載されておりませんが、これは何かその辺の意味があるものなのかどうかを確認したいということと、上のスケジュールで最終とりまとめは12月で、社会実験は4月からということで考えていてよろしいでしょうか。その辺をご回答いただければと思います。お願いします。

【杉田調整官】 まず、1点目でございますけれども、登録制につきましては、引き続きそういった登録を前提に考えております。ただ、その登録の具体的な要件や前回も上限を設ける、設けないという話がございますが、そういった点につきまして、現在、事務局でも検討を行っている最中ございましたので、今回はその記述については、この中では記載を落としているところでございます。

それから、2点目の社会実験の開始の時期につきましても、12月に最終とりまとめが行われたという前提でお話をいたしますが、その後、1月以降、実際に社会実験に当たっての具体的な詳細の要件であったり、登録の制度などについての詰めを行っていくということで、一定の準備期間が必要と考えております。その場合、4月1日にその準備が終わりまして、実際に登録ができるかどうかという点につきましては、現状、必ずできますということをご約束することもできないので、一応6カ月程度の準備期間の中で、準備が整い次第、スタートすることで検討しているとお答えをさせていただきます。

【中川座長】 よろしいでしょうか。

【中村委員代理・加藤】 はい。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。お願いします。

【沢田委員】 ご説明ありがとうございました。社会実験につきまして、意見と提案が幾つかあるのですが、その前に単純な質問としてお尋ねします。資料2の2ページの検証項目のところに、「実物を確認せずに取引をする事例の増加」とあります。重要事項説明をIT化することによって、こういう事例が増えてしまうのかどうかを検証するという意味だと思いますが、現在どのぐらい実物を確認せずに取引されているのか。増加というからには、比較するデータがないといけないと思うのですが、それはあるのですか。

同じ質問をもう一つ。トラブルのところ、主任者のなりすましについても、現在ほど

のぐらい発生しているという、比較するためのデータがあるのでしょうか。

【杉田調整官】 現状、そういったデータが手元にあるかという、それはございません。ただ、おっしゃられるように、検証するに当たりますは、まず、現状の把握をした上で比較が必要になるかと思っておりますので、現状の把握方法も含めて、そこは検討していかないといけないと思っております。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

【小山委員】 全国住宅産業協会の小山でございます。

社会実験については、当協会としては非常に楽しみというか、興味深く注目をさせていただいております。協会の中でも少しお話をさせていただいたのですが、かなりうちの協会員でも興味を示しておるところでございます。できるだけこの社会実験についての説明をしていただく場所と、それから、希望者に対しての参加をより多く認めていただけるようお願いをしたいところでございます。

あと、これはどうかわかりませんが、社会実験をしていただく中で、重要事項説明事項として必要なもの、必要でないものというのではなくて、これはなくてもいいというものと、これから新しく入れたほうがいいというものが、もしこの実験の中で検討できることがありましたら、ぜひそれも併せて出来るかどうかのご検討をお願いしたいところでございます。

以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。これは、ご回答はよろしいですか。

【小山委員】 ええ、意見だけで結構です。

【中川座長】 はい。では、関さん。

【関委員】 事務局の方にはいろいろ整理いただき、また、ご説明いただき、ありがとうございました。今のご説明いただいた内容につきまして、幾つかまだ疑問に思っている点がございまして、それを述べさせていただきたいと思っております。内容的にだぶる部分があるので、10ページ以降の○×表等について、1個1個、懸念点を申し上げたいと思っております。

まず、10ページの1ポツのところ、電話、メールが×になっておりますけれども、主任者証の提示が、法的要請がなされているというのは理解できましたが、これはやり方次第で、例えばメールでは画像とかも送れますので、やり方次第では実現可能ではないかと思っております。

2ポツについても、※がついて「確認可能」となっておりますので、これはおそらく○なのだろうなという理解をしています。

それから、11ページ目の4ポツで、電話、メールが×になっているところ。これは、そもそもこの項目というのは、法的な要請なのかということについて、まず、疑問がございます。実質、現状そうやっていますという程度の話なのかと、前のほうの資料からするとおられますので、そのあたり、そもそも項目としてこれを挙げることについては疑問であるということと、仮に挙げたとしても、適切に説明できるとか、誤認や齟齬を生じないといったことについては、それは電話、メールでも可能だろうと思いますので、ここも○だという理解を私はしています。

したがって、12ページで、1、2、4について、電話、メールでは困難で、テレビ電話以外ではだめだと、下の四角で結論づけておりますけれども、これについては大きな疑義があると思っています。

それから、13ページ目の社会実験を個人の売買以外は先行して行うことにつきましては、これはそもそも論として疑問がございます。もう一つの資料でも申し上げたいと思いますが、先日来ご質問させていただいた社会実験の法的なたてつけがどうなるのかということにも依存しますので、それについての説明もぜひ頂きたいなと思います。すなわち、解釈上、ネットでの重説をオーケーとするという前提での社会実験であれば、それは個人の売買以外だけ先行するということについても、考え方が不適切ではないかなと思っています。

それから、もう一つの資料の社会実験のほうですけれども、まず1スライド目のスケジュールにつきましては、最大2年という形で残っているのですが、まだ長いのではないかと思います。

また、この右側の2つ目の矢印で、仮に社会実験のほうで個人の売買以外を先行させたと仮定した場合の話ですけれども、その場合に追加的に個人の売買について始めるに当たって、社会実験が新たに追加的に必要だという理由が理解できておりませんで、そのあたりについては疑問に思っております。要は、その次のページにありますような検証項目とか、事業者の責務とか、そういったものについて、さらに個人の売買に当たって、新たに社会実験が必要だということまでの必要性がどこまであるのかということについては、非常に疑問ではあります。

とりあえず、この程度にしておきます。

【中川座長】 すみません、関さんの質問で、この実験のたてつけがどういうものなのかということと、それから、個人の売買を含めないで個人の売買以外を先行させることとの関係についてご質問がありましたけれども、そこがまだ私、理解できていないので、もう少しご説明いただけますか。

【関委員】 すみません、たてつけと言っているのは、オンラインで重説をやることについては、現状、法解釈で禁止しているという理解をしていますが、それがまずオーケーになりますということの確認です。そうであるならば、さらに個人の売買についてまだ待たなければいけないということの理由がよくわからないという意味での質問です。

【中川座長】 わかりました。

では、ひとまず事務局から、関さんの質問にお答えください。

【杉田調整官】 まず、資料1の10ページで、1ポツの主任者の確認ということで、おっしゃられているのは、メール、FAXなどで主任者証のコピーを送ったら主任者の確認ができるのではないかということかと思えますけれども、その場合においても、結局、電話口で話している方ですとか、メールを書いている方自身が主任者であるということ自体の確認にはなりませんので、そういった面で困難なのではないかと考えております。

それから、11ページの4ポツの×でございますけれども、先ほどご説明させていただいた重説の要素の中でも、例えば、判例上であったり、裁判例上の中でも重要事項説明がどういうものであるかということについて示されている箇所などもございますので、そうしたところを踏まえて、要素としてこの中では掲げさせていただいております。

その中で具体の×があった項目2点についてですが、先ほどもご説明をさせていただいたことの繰り返しになりますけれども、例えば、1点目のところにありますような重説の相手方が誤解がないことを確認しながらの適切な説明の中には、実際に相手はその説明を聞いているかとか、資料を見ているかといったことについての確認が必要になってくるかと思っておりますけれども、そういったものについて実際にテレビ電話であれば相手の状況を見ながら説明ということでの確認が可能かと思っておりますが、電話、メールといったものについては、逐一の確認が現実的には困難なのではないかということで×と整理をさせていただいております。

それから、2点目のポツにつきましても、図面を用いて説明をする際の説明の内容と資料の間の関係に齟齬が生じないようにという点でございますけれども、この点につきましても、実際に図面を用いて、例えば、その平面図などを用いて、「この箇所についてです

が」と言って説明をする際に、「この箇所」というところが本当に説明をしている主任者と説明を受けている方との間で齟齬がないかという確認については、その資料を指し示しながら行うことが実際の確認上は必要になってくるだろうということで、それが可能ではない電話、メールについては困難なのではないかということで、×とさせていただいているところがございます。

【清瀬課長】 ネットでの重説をオーケーとするというおっしゃり方をなされましたけれども、基本的に前回も申し上げましたが、現在は、宅建業法において重説というのは対面でやらなければだめだと言っていて、それを運用の範囲でネットでの重説を社会実験として許容してみようということです。いきなりすべてオーケーというものではなくて、こういう要件のもとに、こういうことであれば大きな社会的、消費者保護の観点から問題が生じないであろうという範囲での実験をしてみようということです。単純に今まで禁止したものがオーケーですという話ではないとご理解をいただければということです。それで、たてつけとしては、その法解釈の中でこういう要件でやってみようというものが、今回の社会実験です。

それから、個人の売買以外から始めて、社会実験を行った後に個人の売買についていきなり本格運用してもいいのではないかと、特に社会実験する理由がわからないというご質問がありましたけれども、そこはスケジュールの中にも書いてありますように、社会実験または本格運用と考えていまして、一般の個人向けの売買について、検証を踏まえて本格運用にすぐ入ることを否定しているわけではありません。ここは、賃貸と法人間についての社会実験の検証結果次第で、一般の売買についてやるのならば、社会実験をやらなければという話になるのか、本格運用としてスタートしてもいいのかという議論はあり得ると思っています。資料の最後にあったような違いがありますので、単純に賃貸と法人間の実験をしたから、個人の売買も全部いきなり本格運用というのは、もう一步検討する中身があるのかなと考えております。

【関委員】 すみません、ありがとうございました。

まず、最後のスケジュールの話ですけれども、追加で検討しなければいけないということをもう少し具体的にお示しいただきたいのと、それでいいということにはなりません。せめて資料2の1スライド目の一番最後のところですが、「社会実験または本格運用を行うことを検討する」ということではなくて、「行うこととする」としてもらいたい。役所用語で「検討する」は「やらない」とイコールになる可能性がありますので、そこはぜひ最

低限直していただきたいと思います。追加で検討が必要な理由はぜひご説明いただきたい
と思います。

それから、後ろのほうからいきますが、11ページの4ポツのところ、今、追加で
説明いただきましたが、私がもともと説明して欲しいとお願いしたのは、法的な要請とし
て何があるかということございまして、ここに書いてあるのをそのまま読むと、取引主
任者は重要事項説明の際に相手方が実際に説明を聞き、資料を見ていることや、取引内容
について相手方に誤解のないことを確認しつつ適切に説明できることということですが、
これは別に法的な要請ではないですよ。前のほうの資料によれば。また、その次の「取
引の相手方に図表等を示して説明する場合、または相手方から図表について質問がある場
合に、取引主任者と相手方が説明内容と資料間の関係について誤認や齟齬を生じないよう
取引主任者が適切に説明できること」ということも法的な要請ではないと考えます。要は、
これに違反するかどうかは通常は判然としないと思いますし、そのあたりがそもそも考え
方として少しおかしいのではないかと思うのと、これは当然、実務的にはその必要がある
とは思いますが、そのときに電話、メールでも工夫次第で適切に説明できるという
のは、この1個目のポツについても、また図表が必要なものについても、ページ番号と
か図表番号とか、説明しやすいように工夫はするわけですので、これについては、電話、
メールでは適切に説明できないと決めつけるのは乱暴ではないかなと思います。

また、10ページ目の1ポツですけれども、取引主任者証の提示につきまして、例えば、
その取引主任者本人と主任者証が同時に写っている写真を送るとか、いろいろ工夫はあり
得ると思っていますので、ぜひこのあたりも、そのあたりの可能性について考えていただ
ければと思っています。

以上です。

【中川座長】 土田委員からお願いします。

【土田委員】 土田でございます。大変よくおまとめいただいて、わかりやすくなっ
ていると思います。私は、この社会的実験を2年間というタイムスケジュールでとらえてお
り、先ほど関さんから「これは長過ぎる」というお話がありましたが賃貸の契約は大体2
年契約です。そうすると、この6カ月間の準備期間で、なおかつ2年という、多分、契
約が終わっていない可能性があり、契約で問題が起きるのは、賃貸の場合は、契約の解除
のときなのです。この解除のときを待たずにして、この実験を終了してしまうというのは、
私はちょっと納得がいかに、むしろ、その契約が終わって、2カ月か3カ月間の間にト

トラブルが起きたかどうかというのを見る期間も入れて実験をやっていただきたい。社会実験の期間をもう少し長くできないかと。その辺をぜひ検討していただきたいと思います。

もう一つは、この実験に当たりまして、国交省さんのほうで国民へ周知をされていかないと、おそらく普通の取引形態と、この実証実験が混在した場合、いろいろなトラブルが発生するのではないのでしょうか、例えば、ある事業者は片方で電子的な媒体を使い、別の場合には他の方法で説明するケースが出てくると思う。消費者はそのような事情は納得していなかったという事例も出てくるかと思います。それから、トラブルにあったときの相談は、決して国交省さんや事業者のところだけに行くのではなく、国民生活センターや各地の消費者生活センターにもいきますので、周知先にも十分配慮していただきたいと思っています。以上です。

【中川座長】 土田先生、すみません。土田先生のご意見の趣旨を確認する意味でご質問なのですが、先生は解除のときにトラブルが出てくると言ったじゃないですか。そのトラブルというのは、重要事項説明のときの説明の仕方と関連したトラブルなのか…。

【土田委員】 そうです。

【中川座長】 それはちょっとすみません。

【土田委員】 重要事項の説明のとき消費者と事業者の双方が取り交わす契約書に「現状はこうですね」という、原状確認があります。私は、お互いに確認することがトラブルを減少していると思っていますので、お互いに確認せず、果たして契約するのかというのを疑問に思います。契約時にきちんとお互いに納得し、重要事項の説明を受けるので、そうすると、この重要事項の説明が非常に大事になってくるわけです。

【中川座長】 はい、わかりました。ほかにいかがでしょうか。

【本橋委員】 不動産流通経営協会の本橋でございます。私たちの協会の基本的なスタンスは、一部混同しているのですが、テレビ電話とテレビ会議を分けて考えておりました。テレビ会議ぐらいの精度がないと、そもそも難しいのではないかなと思っております。今回はテレビ電話ということでございますので、これは前々から言っているスカイプ等を想定している上での質問でございます。

もともとこの社会実験は、賃貸という理解をしているのですが、もう一つ、法人間であると、賃貸と売買ということなので、そのときは一応売買も社会実験の中にご検討なさるのでしようかというのが1つの質問でございます。それと、賃貸の重説という

のは、売買に比べれば簡便なものでございまして、ここにも法令数で5 4 対 3 と書いてございますが、賃貸の重説での質問というのは、ほとんど設備ですか。例えば、エアコンが設置されているのか、残置物なのかとか、そういうものがほとんどでございました。あとはペットの問題とか。この要素でご説明いただいたというのは、ほとんど売買の論点だと思ひまして、図面等をつけるのは賃貸ではほとんどないというのですか、物ができているから当たり前なのですけれども、その辺が混乱しているか、重なっているような気もするのですが、社会実験のところは賃貸が主なのかなというのが質問でございます。

【杉田調整官】 社会実験につきましては、法人間の売買が含まれておりますので、売買についても対象にはなってくると考えております。

【中川座長】 どうぞ。

【沢田委員】 では意見を2点ほど申し上げます。社会実験を始めるに当たって、手のつけやすいところからちょっとずつ始めていくということは間違いではなく、それ自体は構わないと思うのですが、ただ、その理由として、資料1の最後の13ページ、個人の売買以外で先行して社会実験を行うのは「個人の売買についてはトラブルが多いし、特に保護の必要性が高いから」と言われているところに関しては反対です。なぜならば、何度も過去申し上げていると思いますが、保護の必要性が高いからこそ、ITも活用してクオリティの高い説明をしてほしいと思うのです。重要事項説明そのもののクオリティを上げることによって、消費者保護が図れると思っているからです。なので、社会実験の検証事項の中に、1つぜひとも加えていただきたいと思っています。今は、問題がないかどうかというネガティブなサイドの話ばかり書いてあるように見えますが、ポジティブに、ITをちゃんと使えたかどうか。理解しやすいサービスとして、という項目もありますが、トラブルが発生してしまうかどうかという観点だけではなくて、せっかく録画・録音するので、それを活かしてトラブルの解決が迅速に進むか、合理的に進むかということ、ぜひとも検証項目の中に入れて実験をしていただきたいと思っています。それについては、消費者にも、実験に参加される方にも十分に理解してもらわなければいけませんので、録画・録音することについて了解を取るときに、「それは紛争が起きたときに確認をするため」ということを明確に伝える必要があると思ひます。言った、言わないのトラブルを避けるためでもあるし、あとでそのトラブルについて、ITを使ったから消費者の理解が進まなかったのではなくて、事業者さん、主任者さんの説明が不十分だった。棒読みだったとか、そういうことも検証できるので、せっかくのIT化のメリットを最大限に活用するために、

検証項目の中に入れてくださいというお願いです。

2点目は、テレビ電話とテレビ会議は違うとのご指摘がありましたけれども、テレビ電話がまあまあ良さそうだから、スカイプとかのテレビ電話でまずは始めるということも、特に反対ではないのですが、「それ以外はだめ」と言ってしまうと、電話やメールが相対的にだめだというのは理解できなくはないですが、逆にテレビ電話が最高の技術みたいに見えてしまう。それはそれで問題があると思います。提案としては、テレビ電話を中心としつつ、それ以外の電話やメール、それ以外のテレビ会議システムとかも、ちゃんと使えるように、これだったら消費者にわかりやすいと思われる説明方法を開発して、実験してみるということを、実験に参加する事業者さんに努力義務ぐらいの感じをお願いする。これだったらテレビ電話以外にもいろいろ使えるねということを検証するのが実験の目的で、それであれば個人の売買についても十分に適用できるとか、そういう形で次の取引形態について検討するときの材料にすることを提案したいと思います。

【中川座長】 私は、今の意見は非常にいいと思います。聞いていて、要するに選択肢が今狭められているので、ただ、我々はわからないといえわからないのですよ。要するに、選択肢としてあるものが、とりあえずスカイプしかないので、それ以外の選択肢がどういうものがあるって、それがどういう要素をカバーできるのかというのはわからないのですよ。そういう意味では、今、ご提示できるのは、一度テレビ電話で実験しましたけれども、それだけでいいのかというと、それはテクノロジーなので、いろいろな選択肢はあると私は思うのです。ただ、わからないのです。この前の検討会で沢田先生のほうから、こんな感じの、というのはありましたけれども、そうかなと思うのですが、それがほんとうにできるのか全然わからないし、それで消費者の利益が保護されるのかわからないから、そういう意味では、実験の中で、ここにあるテレビ電話でやって、それを個人間の売買に広げていくというストーリーだけを何かやるよりは、もう少しこの検討会というのがあるかどうかかわからないのですが、新しいご提案をいただける……多分、宅建業者の人に「提案してください」と言っても、わからないような気がするのですけれども、それこそ専門の方々とかに、「こういう技術でやったら大丈夫」とか、そういうものを具体的にいただければ、それをこういう場でみんなでご検討するとか、そういうことはあってもいいのかなと思うので、委員の立場として何となくわかるなという気がするので申し上げていて、座長として「何かこうだ」というつもりはないのですけれども、何となくそうかなという感じがしたので、言いました。すみません。

【清瀬課長】 今おっしゃった、今回テレビ電話と、電話とメールを比較して出していますけれども、テレビ電話とテレビ会議の違いをまだよくわかっていないのですが、あまり限定して考えているわけではなくて、動画が音声と画面で一緒にリアルタイムで見られるというものは、ある程度、消費者保護の観点からも、社会実験としてやっても大丈夫なのではないかということで動かしてもらっています。

一方で、テレビ電話というのをスカイプでなければだめとか、あまり限定するつもりはないのですけれども、電話とかメールだけで実験だからやってみてもいいだろうというふうになってしまうと、実際にトラブルが増える可能性が出てくると我々は思っているので、少なくともテレビ電話的なものを念頭に実験していただければいいのかなと。今、座長がおっしゃったように、技術の発展で、こういうやり方ができるのですよというのは、理解できればそれを今度使ってやってみましょうということに多分なると思うのですけれども、まだ現時点では、私の理解として、テレビ電話以外にそれと同等以上によくわかりそうなものがわからなかったということだと思います。

それから、もう一つおっしゃった、トラブルが録画されることで迅速に、効率的に解決されることがあるのではないかとこの検証は、ぜひやってみたいなと思いました。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【小林委員】 私どもは、もともと反対という立場で来ているので、実はこういう社会実験に進むということは想定していなかったのですが、ただ、この中でいきますと、双方向性がある、リアルタイムでお互いが確認できるという方法は、これはぜひとも取っていただきたいと思います。ここで電話、メールというやり方をすると、実際にほんとうに相手は、現在話している相手が当事者なのかどうかということが、やはり確認しづらいのではないかと。今、テレビ電話としか書いていないのですけれども、これは「テレビ電話等」で、リアルタイムの画像確認が双方向的にできるイメージを取ればいいのではないかなと思うのです。前からお話をさせていただいていますけれども、賃貸と言えども、トラブルが起きると、実は大変なのです。これは比較的被害が少ないという国交省さんのご意見で、当初からこれは反対していたのですが、賃貸だからといって被害が少ないかといったら、そんなことは決してないのですね。入居者もいろいろな人がいますから、トラブルも結構ありますし、そういう意味では、この画面によるお互いの確認がリアルタイムでできるというのは、ぜひこれだけは入れていただきたいと考えます。以上です。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【中村委員代理・加藤】 全日本不動産協会の加藤です。先ほど少し伺って確認で、準備期間6カ月程度として、それから、社会実験をスタートするということですが、土田さんからも話があったと思うのですが、消費者への周知、それから、当然、私ども不動産協会ですから、会員がいるわけです。その会員に対して、機器の利用説明だとか、ここに録画とか、録音とかありますけれども、そういったものも事業者が用意するのであれば、そういったものを含めて利用説明等も行っていけないといけないと思うのです。先ほど登録制ということの確認は取れたので、登録した業者にそれをきちんとやっているかどうかの担保をどこまで取られるのか。そういったところもお聞きしたいなというところがあります。

今回、率直に申し上げて、これを行うに当たって、国交省さんで予算は組んでいるのでしょうか。その辺をお答えいただければと思います。

【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。

【清瀬課長】 社会実験に参加してもいいよという業者さんは、登録していただいてスタートしていただく。その業者さんによくわかっていただいて、社会実験を円滑に進めるために、やはり準備期間はいるのだろうなと思っていまして、この報告書を取りまとめたという前提で、それをもう少し具体的に示した上で、実際、やっていただく事業者さんを募集するなり、選定するなりをして、そういう人に周知する。あるいは、土田先生がおっしゃいましたけれども、消費者の方にも、今こういう社会実験中なので、任意ですが、希望される方は社会実験に協力してくださいということを周知することは必要になってくると思います。そういう意味では、6カ月は少し長いかと見えるかもしれませんが、それぐらいはかかる可能性があるかなと思って書いています。

それから、2年の話は、確におっしゃることもわかるのですが、一方で、2年も長いのではないかという意見もある中で、当面、この全体として2年とさせていただいていますので、ここは皆様のご意見をいただきながらと思っています。

周知に関する直接の関係の予算というのは用意しているわけではないので、それは事業者さんの協力によってやっていただくことを考えています。

【中村委員代理・加藤】 その消費者への周知はどうやって？ テレビでは「詳しくはウェブで」ぐらいのことは言うのですが、例えば、国交省がホームページで「社会実験をやってますよ」と見せるだけで、消費者への周知が徹底できるのでしょうか。それとも、新経済連盟さんが予算を取ってやっていただけるものなのかどうか。

6カ月という期間が長いと言いましたけれども、私は消費者への周知をする期間としては、6カ月は短過ぎると。

あと、先ほど言ったのですが、私どもは協会ですから、会員さんに対して、例えば、機器の取扱説明といった研修も行わないといけないと思うのです。この内容だけで。例えば、個々の事業者でそれぞれやりたい人がやってくださいよ、というものの次元にしていけばまた違うと思うのですけれども、ただ、協会としては、多分、そういうスタンスはなかなか取りにくいと思うのです。会員さんに対する、そういった研修なり何なりをして。例えば、限定はしないけれども、スカイプの使い方。ただ、私は、実証実験に実際出ているのですが、ウェブカメラの画素数からいくと非常に荒いと思うのです。主任者証だっちょっと手ぶれでもしたら、読み取れないのではないかぐらいのところもあるのではないかとこの不安はあるのです。ですから、先ほど本橋委員から言われたように、むしろテレビ会議のようなクオリティの高いもの。そういったものを沢田委員からも提案がいただけるのであれば、逆にこういったものを使えばスカイプよりはるかにいいのではないかということをもう少しいろいろ検討した中で、そして、消費者に対して周知する機会も十分に取っていただいて、まず予算がないのでは、どうやって周知するのか、その辺よくご説明いただきたいのですけれども。

【清瀬課長】 その取引すべてについて、あるいは業者さんに必ずやってくださいというものではまだなくて、ほんとうに社会実験なので、やっていただく、あるいはこの要件にのっとってやってみようという方の協力を得ながら、逆に言うと、その消費者の方にも社会実験に協力してあげようという方でないと、すべて取引はこれでやらなければだめと規制的にやるわけではないですので、そこはそういう実験に協力していただくことに期待をしてやることになろうかと思えます。国交省として周知等の仕方ということで、それはできるだけことはやりますけれども、加えて実際、事業者さんの窓口でも、社会実験ということで、うちではその社会実験の協力をする形で、やるならばこういうふうにしてほしいと、そこでも周知をしていただきたいと思いますし、もちろん、消費者団体を通してとか、あるいは公共団体を通してとか、お願いをしていくことにはなろうかと思えます。テレビでばんばんCMを流すのは国交省としては難しいかなと思っているので、そういう各方面のご協力をいただくことを前提にせざるを得ないかなと思っています。

【中村委員代理・加藤】 はい、わかりました。

【中川座長】 そうだなとは思いますが、任意の参加者を募った実験ではある

から、そういうお答えの仕方は理解できますが、ただ、基本的に任意のものでなかなか協力を得られないといえますか、そういった場合には、データ自体が集まらない場合もありますので、そうすると社会実験をやるという決着にしても、2年間やって10件だと、判断できないという話にもなりかねませんから、それはテレビでという話は全然するつもりはないのですけれども、周知の方法の仕方はいろいろあると思います。不動産関係でいろいろな説明会を各地で開くとか、多分、それは清瀬課長がよくご存じだと思いますので、それは予算がない中で実験のデータをできるだけ確保するという意味からも、周知は少し工夫していただいたほうが、加藤代理のご要望にも沿えるのではないかと思います。

はい、どうぞ。

【宗委員】 リクルートの宗です。幾つかございます。まず、周知のところは、これはまだ確約はできませんけれども、消費者が一番最初に物件を選ぶときに出てくるのは、例えば、SUUMOとか、HOME 'Sさんとか、アットホームさんとか、不動産サイトのほうですので、我々も検討はしておりますけれども、そういうところに積極的に協力を依頼するのが1つ方法としてあるのではないかなと思います。当然、サイトの中にも、いろいろな用語の説明をやっていますので、周知の協力要請をいただくことは考えられるのではないかなと思います。

あと、これは少し技術的な問題になりますけれども、最後の、2回目の契約から半年後のトラブルというところで、結果として、この評価は非常に大きいところだと思います。ただ、賃貸の場合は不動産会社さんの立場によってトラブルの把握の範囲が随分ずれると思うのですね。例えば、仲介だけやっている会社と、管理をやっているところと、サブリースの会社で、トラブルの認知のずれが多分、相当出て来ますし、そもそもトラブルというのは、お互いの言い分が違いますから、この契約当事者だけに聞いてもトラブルかどうか分からないことがありますので、家主さんとか不動産管理会社さんとか、例えば、売買の場合ですと、マンション管理業者さんとかも含めて、トラブルをどう偏りなく把握するかということ、技術的に少し検討する必要があるのではないかなと思います。

あとは、土田先生がおっしゃっていましたが、原状回復は、実は非常に私も気になっていて、原状回復の特約的なものというのは重要事項で説明する以外にもかなり細かく定めがありまして、これが顕在化するまではちょっと時間がかかる部分はあるとは思いますが。トラブルに占める賃貸関係のシェアは非常に高いところがありますから、その考慮はいるかと思いますが。ただ、1年以内で大体2割以上は、現状でいうと、一たん退去してしま

うのですね。2年の節目で大体4割ちょっとぐらい退去するというのが、我々のほうのデータでありますので、1年半あると、契約の満了前に出ていく方々がそれなりにいらっしやるので、一定量の検討はできるかなと思っております。以上でございます。

【中川座長】 ありがとうございます。

【田中委員】 重なる部分もありますけれども、3点ほど申し上げます。

まず、1点目としまして、社会実験ということですが、これは現実の取引であるということに留意して進める必要があつて、先ほどの周知の話もありますが、お示しいただいたような消費者保護の仕組みというのは、十分に講じていただければと考えております。

次に、これもご指摘がありましたけれども、トラブルというのはすぐに顕在化しない部分があると思いますので、検証期間はある程度必要ではないかと思ひます。先ほどの賃貸の話もありますし、売買での業法上の売主業者の瑕疵担保責任期間なども参考にしていただいて、一定期間を取って検証していただく必要があるのかなと思ひております。

最後に、法的な整理というところが詳細にはまだよくわからないのですが、法律で規定されている主任者証の提示義務が、こういう政策目的のために社会実験期間中はお示しいただいたような消費者保護のための要件というか、責務というか、これを前提にして許容されるというお話だったように受けとめました。そうすると、前回も少しお話がありましたが、登録業者以外がIT重説を行えば違法だし、登録業者でも示されたこういった責務、要件を守らないということであれば違法になるのかなと思ひますが、こういったところは今回は国交省がメインになって実験を行われるということなわけですけれども、事業者さんもルールとして気にするところだと思ひますし、免許権者の運用ですとか、自治体の例規などに関わってくる部分もあると思ひますので、明らかにしておいていただければと考えております。

以上でございます。

【中川座長】 特にいいですか。では、関さん。

【関委員】 追加的に2つほど申し上げたいと思ひます。

まず、1点目が、先ほどの10ページ、11ページあたりの○×のつけ方が、そもそもインターネット上のコミュニケーションというのは、対面のコミュニケーションより劣っているのだという発想に基づいているように感じられるので、そこが一番大きな問題かなと思ひています。メールにしろ、最近はメッセージアプリとかもたくさんありますので、

そういったものでコミュニケーションを取ることは、インターネット上では対面より優れている面もあるぐらいにいろいろなことができるので、認めるものを変な形で制約しないでほしいと考えております。

例えば、法的要請という点でいうと、11ページで×がついているところは、根拠としては4ページにありますけれども、法的要請というのは、書面を交付して説明させなければいけないということに過ぎなくて、これが×になる理由が理解できないというのは先ほども申し上げました。

それから、2点目でございます。これも法的要請と現実、今、対面ではこうやっていますというのがごっちゃになっているところもあると思うのですが、3ページの下の部分ですね。先ほどの契約者本人であることの確認の話なのですが、例えば、顔写真つきの身分証の提示とかは、私は自分の経験ではあまりしたことがなかったなと思っているのですが、その下に第35条が書いてありますけれども、ここで言っているのは、各当事者に対して、説明をさせなければならないと言っているに過ぎなくて、これもどこまで厳格に確認をしなければいけないかということについては、法では特に言っていないということですので、このあたりも要は消費者保護という視点から考えれば、これも一定のレベルで、それこそ自己申告レベルでも確認できればいいだろうし、やる業者側が自衛のために何か考えたいということであれば、それは業者がテレビ会議なり、テレビ電話なりだけで提供するというにすればいいだけだろうし、社会的な仕組みとして制約をしなければいけないところまで果たしてあるのかということについては、ほかのことも含めてぜひ慎重に検討いただければと考えています。以上です。

【中川座長】 関さん、私の理解ですけれども、多分、法的な要請というのは、私の理解では、例えば、「重要事項説明を受ける人が本人です」とあるじゃないですか。これは、本人であることを前提にして、この条文というのはあるという説明だと思うのです。それから、本人であることを前提にして説明をすることが、多分、双方向性のところとか書いてあると思うのです。その説明というのは、通常で考えた場合には、告知と違って、関さんに理解させているということを経験したことを前提にした条文になっているということを事務局では多分整理していると思うのです。それを今、確保するためのツールというのは、対面で確保するというをやっていますので、要するにそれは、例えば、タナカヨシコという名前に関さんが出てきたら、ちょっと違うだろうという話をしたいと思いますし、だけど、タナカヨシコさんと出てきて、沢田先生が出てきたときに、ほんとうにそうかというマネロン

法みたいな確認の仕方をするかという、多分、それはしていないと思うのです。ただ、一応、対面で確認できる程度の法的な要請というのは、今、していますということではないかなと思うのです。

それから、双方向性など、説明というものも、例えば、こうやって説明していて関さんはうなずいてくれているから、一応通じているなということは多分、わかっていると思うのです。そういう対面でこうやっていることについて、やはり説明は、わかっていることを確認しながら行うということが、今の法的な要請ですということを多分、事務局は伝えているのではないかなと思うのです。ですから、基本的には、双方向性というか、こういう形で説明をしていて、関さんだということで、担保しているものをやるためには、おそらくこういう整理ではないかということを経理局がそう言っていると。ただ、関さんがおっしゃるように、郵便の内容、本人確認郵便とか、そういうことをやったら、ある程度緩和できるのではないかということは、ご指摘のとおりだと思うので、そういうやり方があるのだということをおっしゃっていただければ、必ずしも本人確認郵便みたいな話についてありますよという注意書きがあって、それ以上に、例えば、こんな方法があるとか、そういうものを具体的にご提示いただけるのであれば、この×なんていう挑戦的な整理にはならないような気もするのです。そういう意味で、そういうやり方があるよということをお提示いただければ、多分、そういう整理をしていただけるのではないかなと私は思うのです。どうぞ。

【清瀬課長】 ありがとうございます。事務局の説明が舌足らずで、今、座長がおっしゃったとおりで、法的な要請もそういう理解で結構です。条文で逐一書いているわけではないですけども、さっきおっしゃった説明をかみ砕いて、こういう要請があるということをご説明をさせていただいたつもりでした。ありがとうございます。

【関委員】 追加でいいですか。

【中川座長】 どうぞ。

【関委員】 私もウェブで表示すれば、それで事足りると主張しているつもりは全くなくて、メールにしてもほかのインターネット上のコミュニケーション手段にしても、基本的に双方向なんですね。ですから、こちらから送って、その反応を確認するとか、いろいろな組み合わせでできるはずなので、その過程において法が要請するような本人の一定の確認はできるはずだと思いますし、それはマネロン法で要求しているようなところまで果たしてやらなくてもいいのではないかということは思っています。

【中川座長】 はい、どうぞ。

【沢田委員】 私もそれにつきましては、関委員とかなり近い考えを持っています。説明のクオリティという意味では、リアルタイムかつ双方向がいいに決まっているので、対面がベストだとすれば（テレビ電話というのは質の悪い対面に過ぎないと思いますけれども）、説明のクオリティを維持するためには、ある程度そこを重要視するのも仕方がないかなど。法的な要請であるかどうかはともかく、それは許容範囲だと思うのですけれども、ただ、どうしてもリアルタイムかつ双方向というのが確保できない場合に、ではどういう代替手段があるのかというのは、そこはやはり事業者さんの工夫のしどころだと思いますので、その可能性を今から抑えてしまうことはしないほうがいいのではないかという意見という意味で、関さんと共通しているかと思います。

説明のクオリティとは別に、話している相手が契約しようとしている本人かどうかというのは、そんなに大きな問題ではないというか、事業者さんのリスク管理の話だと思います。それは消費者保護とは何の関係もないですし、35条を見ると、契約までの間に「当事者に対して」説明しなければいけないと言っているだけで、当事者ではない人に対して説明をしたら罰則というわけではないですよ。当事者でない人に説明をしてしまったら、それは当事者に対しては説明していないわけですから、義務を果たしていないというだけの問題なのかなと思います。事業者さんが当事者だと思ったのに、と主張するに際して、どのくらい確認していれば過失を問われないかというだけの話だと思いますので、それぞれの事業者さんのご判断で、これなら確実という方法を取っていただければいいだけかなと思います。

もう一つ、ついでにすみません。同じなりすまし系の話で言いますと、取引主任者さんのほうも現在は条文の中に提示と書いてありますから、提示の解釈を拡大するにしても限界があるとは思いますが、その説明を拝見しますと、「説明する者が取引主任者資格を有する本人であることを確認できるよう」と、こっちが目的なわけですね。その後、「主任者証の表記、顔写真などが視認できること」というのは、前半の目的を達成するための手段なわけですね。この法律ができた当時は、主任者証の提示以外の方法は思いつかないということで、この方法が法律に定められたのだと思いますが、現状、それが最高の手段とはやはり言えないと思うので、今回は多分、法改正はしない状態で実験を始めるのだと思いますけれども、将来的にはこの提示要件というのは、別のものに置きかえられる。もっと確実な、主任者証じゃなくても取引主任者資格を有する本人であることを確認する方法

を開発できれば、そちらで十分に代替可能だし、なりすましを逆に防ぐことができるのではないかと思います。具体的には、薬剤師さんの例が何回か出てきていましたけれども、データベースをつくって照合することを念頭に置いています。それができれば、提示する必要は全くなくて、消費者が説明を聞くときに自分でウェブで確認をすればいい。どうしても顔と照合したければ、テレビ電話というか、動画で確認すればいいということかと思っています。

【中川座長】 どうぞ。

【宗委員】 ちょっと現場の実態をご理解いただきたいところなので、ひとつご説明しますけれども、本人確認が甘いときに消費者被害がないという理解は、完全に間違っています。なりすましによる被害というのは、本人は契約していないのにその人を語って契約したことによって、一定の債務を負わされてしまうという消費者被害が実際に起きるのです。ですので、本人じゃない人に貸したからといって、消費者被害が起きることはないというのは、かなり現場の実態としてはちょっと看過できないところがありますので、消費者保護という観点からは、当人以外にも被害が及ぶことも含めて、被害の範囲を認識する必要があるというのを補足でご理解いただいております。

【沢田委員】 わかりました。貴重なご指摘、ありがとうございます。

でも、ここで議論しているのは、契約を本人以外とするという話ではなくて、重要事項説明を誰にするかという話ですよね。本人以外の人、なりすました人と契約しては、それはもちろんだめなので、契約する瞬間にはいろいろなもので確認しなければいけないと思うのですけれども、説明を誰にするかだけの話であれば、そんなに気にすることはない。

【宗委員】 いやいや、本人に説明をしなければいけないのですよ。

【沢田委員】 ええ、わかっています。

【宗委員】 それを「本人でなくてもいいのです」と言われると、ちょっと……。

【沢田委員】 なくてもいいとは言っていない。本人ではない人に説明をしてしまったときのデメリットというか、そのリスクは事業者さんが負うのしょうという話なので、そのリスクを回避するために取るべき手段を取ればいいのであって、好き好んで他人になりすまして説明を聞きたい人がいるなら、それは別にほうっておけば……。

【宗委員】 好き好んでなりすましたい人がいるのです。

【沢田委員】 契約はまずいと思いますよ。なりすまして契約をしたらまずいし、もちろん、その契約は有効ではないと思いますけれども、一旦そういうことが起きてしまった

ら、なかなか面倒くさいというのはよくわかります。本人ではない人と契約してはだめですけれども、説明だけの話であれば関係ないというか、義務づけるような話ではないのかなど。

【宗委員】 実務的には37条書面というのは、契約書で兼ねることができることになっていますので、実務的な面で、実質的には重要事項説明というのは契約プロセスの非常に重要な通過点であるということであると、「重要事項説明だから契約とは別でしょ」ということは、主張としては実務的な実態とは乖離しているかなと思います。

【中川座長】 どうぞ。

【本橋委員】 私どもの協会は、一生懸命夏ぐらいからいろいろなものを使って実験していきまして、スカイプとかテレビ電話とか、なかなか難しいというのが一番の本音でございます。

それともう一点は、これは重要事項の説明だけなのですけれども、実際は契約してお金の授受とか、鍵の引き渡しとかあるわけで、これは会わないと実際にできない。ですから、例えば、社会実験の中で重要事項の説明をスカイプで行って、今言っている本人確認とかは、また契約時にまとめてやらせていただくとか、そこでもう一回主任者証の提示とか、現金のやり取りとかを行う。そういうふうに分けて、少し社会実験も考えていただいてもいいのかなと思っております。この社会実験の事業者の責務というのは、きちんと見ますと、多分、やりたいという事業者はいないのではないかと思います。正直言います、できないと思うのです。それでは、これだけ議論して何ですから、もう少し実験のグレードを下げて、重要事項説明とすれば、結果的には従前どおり対面でやるのですけれども、その前に一定のものについてスカイプ等で説明して、契約時にまとめて本人確認等、例えば、スカイプでご説明した重要事項説明をご納得いただけましたでしょうかと、この第1回目のアンケートを兼ねるような手法で考えられないかということでございます。私、商売柄、外国の方とか何回か聞いてみたのですけれども、多分、契約に近いものをネットでやるという感覚は、例えば、アメリカとかイギリスの方はほぼないというのですが、ただ、事前の説明はうんとして欲しいということは皆さんおっしゃっていきまして、今、国土交通省さんでご検討なさっております情報ストックシステムとか、ああいうものをもっと先に教えてほしいと。ただ、契約はやはり無理だろうというのは皆さんのご意見で、実際やってみますと、多分、無理だと思うのです。ただ、それにかわるようなものをスカイプで説明していただいて、結果的にお会いして契約するときと、現金の授受とか鍵の引き渡し

がございますので、会ったときにまとめて本人の確認とかをやればいいのではないのかなと思っております。

また、先ほど出ておりました、退去時の原状回復については、実際どうやるかという、例えば、しみがあればそこを写真に撮っておくしかないですね。お客さんと会って。しみがありませんから、これは前からあったのだから直さなくていいと。逆にしみが無いところであれば払ってくださいとか、そういうことですから、いずれにしろ、その辺は対面で普通にやっていくしかない商売でございますので、やっていく中で重説の説明と記名・押印のところと本人確認を少し分けて考えることができるなら、そんなことができればということも、もう一回考えていただきたいなと思っております。

以上です。

【中川座長】 すみません、まだ理解できていないのですが、分けるというのは何と何を分けるのですか。

【本橋委員】 ですから、今、法的な要件をいろいろお話しになっていたのですが、いわゆる重要事項の説明は基本的に対面でやるというのですが、ただ、その前にスカイプ等で重説の内容を説明しておきます。ただ、本人確認は、主任者証がよく見えないので、本人確認とかお互いのものについては、契約時に会って実際に現金をやるときにやるということです。ですから、今、本人確認と重説の内容を同時にやろうとして、非常に大変だと思うのですけれども、私どもとすれば、会わないで契約することはないと思っていますので、会うときにまとめてそのところはやってもいいのではないのでしょうか。ですから、同じ重説を2回やるかどうかは疑問ですけれども、先にある程度のものを説明してご理解いただいて、契約時にまとめて、例えば、スカイプの説明でご理解いただけましたでしょうかとか、本人確認はまずきちんとやると。そんな手法などを分けてとっております。

【中川座長】 すみません、本橋委員、もしもその事前の手続きをスカイプでやるというのは、今でもできるわけですよ。

【本橋委員】 ですから、そのところは考え方なのですけれども、事前に説明するだけなら現状でももちろんできるのですが、これは今回実験でございますから、その説明については、重要事項の説明を電子的方法でやったということにさせていただいて、その中に問題になっている本人確認とか、それは分けて別なタイミングでやってもいいのではないのでしょうかということでございます。

【清瀬課長】 今回の実験は、あくまで重要事項説明についての実験ですので、さっき

ご説明したのは、重要事項説明の要素を分解して、これを実験で満たしていくかどうかという議論です。おっしゃった重要事項説明以外の事前の説明というのか、事前のいろいろな接触であったり、あるいは契約とか精算の場面であったり、そういうところまで今回何かしなくてはだめと考えているものではないです。そういう意味では、やってみて対面でなければ難しいというのも1つの実験の結果というのか、実験をやってみて、やはりこうでしたというのをいただければ、それを踏まえて検討していきたいということを考えています。

あと、この要件だとだれも協力していただけないのではないかという話がありましたけれども、その準備期間の中で、実際、こういう要件でやっていただけませんかという募集というのか、示させていただいて、その上でやっていただく業者さんを選定することを考えていかないといけないかなと思っております。

【中川座長】 はい、ありがとうございます。すみません、時間がもうないのでけれども、ぜひともという方。では、お二方。熊谷さんから。

【熊谷委員】 社会実験ですが、これは非常に期待しております。IT化をすることによってトラブルが増えるのか減るのか。もしくは解決が容易になるのかということは、ほとんど神学論争に近いような意見の食い違いがあるので、これをやることによってある程度見えてくるのかなというところもありますので、これについては非常に期待をしております。

それから、重要事項説明等に関する資料1ですが、非常によくまとまっていてわかりやすいなと思っております。今度の重要事項説明に関して、関委員から若干いろいろ疑義が出ているようではあるのですが、宅建業法上、実は説明義務を課している宅建業法35条と、告知義務を課している47条1号とで、告知と説明と別の単語で書き分けているというのがあります。したがって、35条については説明義務ということで「説明」が内容に入ってくるということになりまして、その「説明」の解釈としておそらく11ページの4のような内容は必要であるということになってくるのだらうと思います。このような内容は法律に書いてないことではなくて、「説明」ということで法律に書いてあることなのだらうと私は理解をしております。

それから、現状、説明に当たって、主任者証を提示しなければいけないというところで、これは面前性、双方向性がここで要求されているということになっておりますので、この面前で説明をしなければいけないということをIT化でどの程度、ほぼ同じ実態と言える

ような状態にするのかというところがポイントになってくるのだらうと思っております。そういう意味では、テレビ電話に限る必要はないと思いますけれども、双方向と面前性とおよそかけ離れているようなものは使えないかなと、少なくとも法改正を前提にしないのであれば使えないなと思っております。テレビ電話に限らず、そういった、まさにリアルに前に人がいるような状態をつくれるようなものがあるであるとか、同時にいろいろとやりとりできるような媒体がこの2年間の間にも出る可能性はありますので、そういったものは排除されないようなことでやっていただければいいかなと思っております。以上です。

【中川座長】 杉谷委員、お願いします。

【杉谷委員】 お示しいただいた社会実験は大変有意義なものであると私も思っております。その方法について、先ほどの議論の中でも既にご指摘があったことと重なりますが、ご提案申し上げたいことが2点ほどございます。

まず、1つ目は、この社会実験は、社会実験の資料の2ページ目の「消費者の理解」というところで示されていますとおり、新たにITを活用し、消費者にとって理解しやすいサービスとしてどういったものがあるかということを検討するという目的があると思えます。私もこれは考えるべきだと思いますので、テレビ電話がよいかどうかという検討ではなくて、どのようにITが活用できるかという方向に視点を持っていくべきではないかと思えます。例えば、電話ですとか、メールは、やりとりにかなり制限があるという書き方がされていますけれども、組み合わせて使うことによって、よりよいサービスが提供できるようになるかもしれません。郵便との併用という道もありますし、テレビ電話ではなくてはいけないという検討方法は非常に限られているなという印象があります。10ページ、11ページ目で、それぞれテレビ電話、電話、メールでどれぐらいのことができるかということが○×の表にまとめられております。ここで説明する者が資格を有する本人であるかどうかということがメールでは確認できないとなっておりますが、メールアドレスはフリーメールとか簡単に取得できるものでない限りは、普通は自分のメールアドレスを他人に使わせることはしませんので、例えば、宅建協会様などが発行しているようなオフィシャルなドメインを持ったメールアドレスで、資格を持つ本人の名前が示されているようなアドレスを使って送受信を行うという形を取れば、他人が資格者になりすましているかもしれないという不安は大分減らすことができるのではないかと思います。

それから、11ページ目のところで、対面であれば、あるいはテレビ電話であれば、お互いが理解できていることを確認することが可能だと書かれております。しかし、相手が

うなずいていけば、「ああ、わかっているな」と思ってしまうことも実は結構怖いことで、対面というのは、お互い「いいですね」「そうですね」というふうにならずき合っている雰囲気の中で話が進んでいくようなところがあって、本当はちょっと引かかっているけど、相手が誠意を持って説明してくれているので、ちょっと質問しにくいとか、逆にそういうプレッシャーにもなり得るのが対面のコミュニケーションだと思います。その点、メールやチャットを使うという方法だと、わからないことが質問しやすくなるというメリットもあるので、ここでメールは×となっているところにも、少し疑問を持っております。こういった観点から考えますと、先ほどからご指摘が何回も出ていますが、よりよいITの活用方法を考えるべきであって、テレビ電話に限るとというのは非常に制限が大きいのではないかなど。せつかくの社会実験なので、もっと多様な方法を試すべきであると思っております。

2つ目は、前半のほうで沢田委員からもご発言があったのですが、検証においては、必ず比較対象として、従来の取引の方法におけるトラブル件数とか、こういった問題が生じていたかというデータをきちんとそろえておいていただきたいなと思います。先ほどデータはないというご回答でしたが、おそらく不動産の取引は非常に複雑なものですから、トラブルはきっと生じてくるので、社会実験で起きたトラブル件数が多いか少ないかということ判断するためにも、比較対象は必ず必要であると思っております。そのデータはぜひ揃えていただきたいなと思います。

私からは以上になります。

【中川座長】 ありがとうございます。

それでは、時間も来ましたので、一応この資料1と資料2につきましてのご議論はここで終わりにしたいと思います。

最後に、事務局からもう一つの資料「ITを活用した重要事項説明のあり方に係る検討会 最終とりまとめ骨子案」について、事務局からご報告してください。

【杉田調整官】 資料3につきまして、お時間もあるので端的にご説明をさせていただきます。

今、資料3では、次回、最終とりまとめ案のご提示をさせていただくということで考えておりますけれども、その項目の骨子だけをまずお示しをさせていただいております。本日のいただいたご意見、ご議論も踏まえて、この中に書き込んでいこうと思っておりますけれども、現状、考えています流れといたしましては、まず1ポツ、「はじめに」というこ

とで、本検討会の経緯などについての記載を予定いたしております。

それから、2番目といたしまして、今回の検討の対象となっております重要事項説明、そして書面交付について、その制度の概要、意義についての記載を予定いたしております。

3ポツといたしまして、こういった重要事項説明等におけるIT活用について、ということをございまして、これは重説と書面交付においてITを活用するメリット、可能性を記載させていただいた上で、本日もご議論をいただきました重説の要素やこういったコミュニケーション手段があり得るのかといったことについての記載をさせていただこうと思っております。

その上で、4ポツ、重要事項説明等におけるIT活用の進め方ということで、前回、今回ということでお示しをさせていただいた、例えば、社会実験という切り口で、具体的にどういうスキームでやっていくのかというお話ですとか、本日もいろいろご意見いただきました検証項目をどう考えるかですとか、その結果を踏まえた本格導入の道筋、また、書面交付についてもIT活用をどう考えるか、というものについての記載をさせていただこうと思っております。以上でございます。

【中川座長】 ありがとうございます。今回、議論をしまして、次に最終とりまとめ案の委員会ということで、お尻がない形になりますので、ぜひ早目に委員の皆様方にご意見を頂戴できるようなスケジュール感でお願いします。すごく大変なのですけれども、大まかな内容とか、そういうものについては、少し前広にご意見をいただけるような、そういう進め方を工夫していただきたいと思います。その上で、次回、そんなに時間もないのですけれども、1カ月後ですが、ぜひとりまとめをすることができるようにしたいと思っております。

それでは、今日は活発なご議論をいただきまして、ありがとうございます。ここで議事進行を事務局にお戻しします。

【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けれども、最終になると思いますが、次回第6回検討会の開催は、12月25日10時から12時ということになっておりますので、ご予約に入れておいていただければと存じます。同じく、こちらの会議室にて開催させていただく予定ですので、詳細はまた事務局から再度ご案内いたします。

今日はありがとうございました。

— 了 —