

世界最先端IT国家創造宣言(平成25年6月14日閣議決定) (抄)

アナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を前提とした制度へと見直すべく、対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、IT利活用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」を策定する。

IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン(平成25年12月20日IT総合戦略本部決定) ＜不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直し＞

- ① インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、**平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。**
- ② 契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討を行い、**平成26年中に結論を得る。**

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会

構成員

- ・座長：中川雅之(日本大学教授)
- ・委員：不動産業界団体(全宅連、全日、不動協、FRK、全住協)、地方公共団体(東京都)、新経済連盟、消費者団体を含む、推進派及び慎重派の全13名で構成
- ・オブザーバー：内閣官房IT総合戦略室 等

検討の経過

- ・平成26年4月～6月：第1回～第3回検討会。ITを活用した重説の効果と懸念等について議論。中間とりまとめを作成。
7月～8月：中間とりまとめについてパブリックコメントを実施。
- 10月～11月：第4回～第5回検討会。社会実験の必要性等について議論。
- 12月：第6回検討会。最終とりまとめについて基本的に合意。
- ・平成27年 1月 :最終とりまとめに必要な修正をして公表。

重要事項説明について

- 重要事項説明についてITを活用した非対面での説明を許容することは、取引における時間コストの縮減等の効果が期待できる一方、消費者が説明を十分理解できずトラブルが増加する等の懸念がある。
- このため、
 - ①トラブルが発生した場合の損害の程度が比較的小さいと考えられる賃貸取引
 - ②トラブルの可能性が相対的に少ないと考えられる法人間取引に限定し、かつ、動画と音声を同時に双方向でやり取りできるシステム（テレビ電話、テレビ会議）の使用を要件として、「社会実験」を行うこととする。
- 社会実験の検証のための検討会（前記検討会のメンバーを想定）を設けて、トラブルの発生状況等を検証し、問題がないと判断されれば、賃貸取引及び法人間取引について本格運用へ移行する。また、個人を含む売買取引については、検証結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検討する。

書面交付について

- 契約に際して交付する書面等の電磁的方法による交付については、書面化や送付に要するコスト縮減等が期待できる。
- また、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る内容に差異は生じないと考えられるため、消費者の承諾のもと行われる限りにおいては、消費者保護上の大きな問題はないと考えられる。
- このため、電磁的方法による交付を法令上可能とすることについて検討すべきである（宅建業法改正事項）。

社会実験の概要

○社会実験の期間

平成29年1月末まで（平成27年1月末に公表された『検討会最終とりまとめ』から最大2年間）

※ 社会実験の開始後は、半年に1回程度、検証検討会を開催し、社会実験の結果を検証することとし、検証の状況によっては、社会実験の期間を短縮することとする。

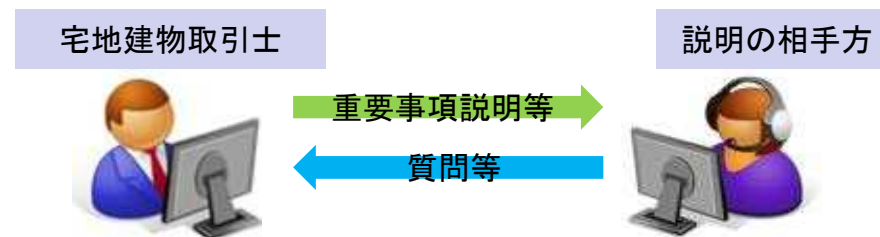
○対象とする取引

賃貸取引、法人間取引

※ 個人を含んだ売買取引については社会実験の対象外。

○社会実験において活用する情報ツール

テレビ会議等（テレビ会議やテレビ電話（スカイプなど）など、動画と音声を同時に、かつ双方向でやり取りできるシステム等一般をいう）



○事業者の登録

社会実験に参加する登録事業者は246事業者。6月中旬から国土交通省ホームページ上で募集し、必要な審査を行った上で選定したもの。なお、登録事業者については7月30日（木）にプレスリリースを行った。

○登録事業者の責務 : I T 重説の実施に当たり、以下の責務を実施すること

重要事項説明前の責務

① 重要事項説明書の事前送付

宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書（書面）を送付する必要がある。

② I T 重説についての説明の相手方との同意書の作成

原則として同意書（書面）により同意を取得する必要があるが、登録事業者及び説明の相手方が同意したことについて証跡が残る方法であれば手法は問わない。

同意を得るにあたり、同意書の内容について説明の相手方に説明の上、同意を得る必要がある。この際、必ず、アンケート調査票を示した上で、必ずアンケートに回答する必要があることを確認する必要がある。

説明の相手方からの同意書を得ずして、I T 重説を実施することはできない。

③ I T 重説についての貸主又は売主（以下「貸主等」という。）との同意書の作成

同意書の取得方法については、説明の相手方と同様であり、貸主等からは、複数の物件及び取引について包括的にI T 重説の同意を得ることが可能。

貸主等からの同意書を得ずして、I T 重説を実施することはできない。

④ 説明の相手方が利用しようとするI T 環境の確認

説明の相手方のI T 環境（機器やソフトウェア等）がI T 重説を行うことが可能か確認する必要がある。

※責務等については、この資料に限らず必ずガイドラインを確認すること。

重要事項説明中の責務

① 録画・録音の実施

②説明の相手方側の端末における表示等の確認の時点から、録画・録音を開始する。説明の相手方が表示される画面とワイプ画面の両方を録画・録音する必要がある。映像は、互いの顔の表情が判別できる品質であること、提示される宅地建物取引士証や身分証の記載内容が確認できる品質である必要がある。

② 説明の相手方側の端末における表示等の確認

説明の相手方及び自らのIT環境について、IT重説を実施するのに必要な表示や音声のやり取りができることを確認する。

③ 宅地建物取引士証の提示

説明の相手方に宅地建物取引士証記載されている情報を読み上げてもらい、説明の相手方が宅地建物取引士証を確認したことを確認する。

④ 説明の相手方の本人確認

原則として写真付きの身分証の提示により確認する必要がある。

⑤ IT重説の実施

説明の相手方に再度同意書の内容を説明し、IT重説を実施することに同意することを再度確認してから、IT重説を実施する。

⑥ 必要に応じたIT重説の中止

説明の相手方が中止を申し入れた場合、途中で説明の継続が困難であると認めるのに相応な理由が発生した場合に、IT重説を中止する必要がある。

重要事項説明後の責務

① 情報管理

登録事業者は、IT重説により生じた全ての情報を社会実験期間を通じて適切に管理する必要がある。個人情報については、個人情報の保護に関する法律等に従い、管理する必要がある。

② 実施報告

実施報告には、定期報告と随時報告がある。定期報告は、月次でIT重説の実施回数を報告する（IT重説を実施しなかった月も報告する。）。随時報告では、トラブル及びクレームが発生した場合は全て国土交通省に報告する必要がある。

③ 結果検証のための報告

登録事業者は、説明の相手方（IT重説後及び契約から半年後）、貸主等（契約から半年後）、管理会社（契約から半年後）にアンケートを実施、回収、報告する必要がある。

また、自らもIT重説後及び契約から半年後にアンケートに回答し、報告する必要がある。

アンケートは必ず書面で回答される必要があり、登録事業者はアンケート票の原票を保管する必要がある。

④ 国土交通省等への資料提出並びにヒアリング及び報告対応

国交省及び都道府県の求めに応じて録画・録音データやアンケート票の原票等の提出する必要がある。また、国交省からヒアリング及び報告依頼があった場合は対応する必要がある。

また、説明の相手方が録画・録音データや同意書の写し等の提供や閲覧を求めた場合には、これに応じる必要がある。

社会実験で活用する情報ツールの要件及びその他の留意点

○ IT重説で活用する情報ツールの要件

IT重説で活用される情報ツールについては以下の要件を満たす必要がある。

- 説明の相手方と動画及び音声でやり取りが可能
- やり取りされる説明の相手方と宅地建物取引士の映像及び音声が見え聞こえること
- 説明の相手方からの質問等に即時的な対応が可能
- 宅地建物取引士の利用する情報ツールについては、『ワイプ画面』表示機能を有すること
- ソフトウェアのセキュリティ対策が十分に確保されていること



○ その他の留意点

社会実験において、登録事業者は、IT重説を理由として説明の相手方に金銭その他の経済上の利益（IT重説を利用すると手数料が安くなることやIT重説を受ける消費者に景品を提供すること等）を提供してはならない。