

第5回 I Tを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会

日時：平成31年2月12日（火） 15：00～17：00

場所：TKP 虎ノ門駅前カンファレンスセンター ホール3A

議事次第

1. 開会

2. 議事

- (1) 「I Tを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」開催要綱の改正について
- (2) 法人間売買取引に係るI T重説社会実験の実施結果について
- (3) 賃貸取引に係るI T重説について
- (4) I T重説の法人間売買取引の社会実験及び賃貸取引の本格運用の検証結果を踏まえた今後の対応について
- (5) 宅建業法第35条、第37条書面の電磁的方法による交付の社会実験について

3. 閉会

(配付資料)

- ・資料1 「I Tを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」開催要綱(案)、
委員名簿
- ・資料2 法人間売買取引に係るI T重説について
- ・資料3 賃貸取引に係るI T重説について
- ・資料4 I Tを活用した重要事項説明に係る社会実験の今後の対応(案)
- ・資料5 重要事項説明書等(35条、37条書面) の電磁的方法による交付に関する社会
実験の実施について (案)
- ・資料6 社会実験の全体のスケジュール

出席者(委員・オブザーバー) (敬称略、五十音順)

(座長)

- ・中川 雅之 日本大学 経済学部 教授

(委員)

- ・加藤 勉 (公社) 全日本不動産協会
- ・熊谷 則一 弁護士
- ・郡司 誠 (一社) 不動産流通経営協会 レインズ運営部会長
- ・小山 浩志 (一社) 全国住宅産業協会 組織委員会 委員長
- ・佐々木 正勝 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
- ・沢田 登志子 (一社) ECネットワーク 理事
- ・杉谷 陽子 上智大学 経済学部 准教授
- ・関 聡司 (一社) 新経済連盟 事務局長
- ・土田 あつ子 (公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・
相談員協会 消費生活研究所 主任研究員
- ・中戸 康文 (一財) 不動産適正取引推進機構 調査研究部 主任研究員
- ・森川 誠 (一社) 不動産協会 理事 事務局長
- ・(代理)根岸 広幸 東京都 都市整備局 住宅政策推進部 適正取引促進担当課
- ・(代理)飯島 繁樹 (公財) 日本賃貸住宅管理協会
- ・(欠席)池本 洋一 (株) リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長

(オブザーバー)

- ・内閣官房 IT総合戦略室
- ・(公財) 不動産流通推進センター

【佐藤課長補佐】 それでは、定刻となりましたので、第5回ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会を開催いたします。

本日は、皆様ご多忙のところをご出席くださりまして、誠にありがとうございます。私は、本検討会の事務局の国土交通省土地・建設産業局不動産課の佐藤でございます。よろしくお願いたします。

本日の出席の委員の先生方につきましては、お手元にお配りしております資料1、別紙、名簿及び座席表のとおりでございますが、委員2名に変更がございますので、ご紹介いたします。全国宅地建物取引業協会連合会より小林委員にかわりまして佐々木委員にご就任いただいております。よろしくお願いたします。

【佐々木委員】 佐々木でございます。よろしくお願いたします。

【佐藤課長補佐】 また、株式会社リクルート住まいカンパニーより宗委員にかわりまして池本委員に就任いただいておりますが、本日は、所用によりご欠席でございます。また、日本賃貸住宅管理協会の稲葉委員と、東京都の山崎委員におかれましても所用によりご欠席でございますので、それぞれ代理で飯島様、根岸様にご出席をいただいております。

続いて、本日の配付資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をご覧ください。まずは資料1、そして2、3、4、5、6と6つの資料になっております。不足等ございませんか。もし不足等ございましたら、議事の途中でも事務局にお知らせください。

それでは、議事に入りたいと思いますので、記者の皆様による頭撮りは、これをもって終了させていただきます。

では、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いたします。座長、よろしくお願いたします。

【中川座長】 それでは、議事次第に従いまして議論を進めたいと思います。5つの議事が用意されておりますが、まず、議事の(1)「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」開催要綱の改正について、これにつきまして、事務局よりご説明をお願いします。

【畠不動産課指導室長】 事務局の不動産課不動産課指導室長をしております畠でございます。どうぞよろしくお願いたします。

要綱の改正について、本日の議事の5つ目でございますが、宅建業法の第35条、第37条の書面の電磁的方法による交付の社会実験について、本日、取り扱わせていただきたいと思っております。その関係で要綱の目的の第2条でございますが、これまでは宅建業

法第35条に基づく重要事項説明のIT化について規定を置かせていただいているところですが、新たに、第2条第2号としまして同法第37条に基づく書面の交付について、情報通信の技術を利用した提供の社会実験に関する結果を検証し、本格運用への移行の可否の検討ということで、明確化させていただきたいと思っております。

なお、第35条の書面の電子化につきましては、第1号の重説に係るITを活用して実施する社会実験に関する事項の中で包含させていただければと思っております。

以上でございます。

【中川座長】 ありがとうございます。

今、事務局から説明がありました本検討会の開催要綱につきましては、資料1の事務局案、ご説明いただいたものとおおり改正したいと思っておりますが、委員の皆様からご意見ございますか。

(「異議なし」の声あり)

【中川座長】 よろしいでしょうか。それでは、そのように改正をさせていただきたいと思っております。

それでは、次の議事に入りたいと思っております。議事(2)の法人間売買取引に係るIT重説社会実験の実施結果について、(3)の賃貸取引に係るIT重説について、(4)のIT重説の社会実験及び本格運用の検証結果を踏まえた今後の対応について、まとめて事務局からご説明いただいた上で、議論をさせていただければと存じます。

それでは、事務局から資料2、3、4のご説明をお願いします。

【畠不動産業指導室長】 資料2をご覧くださいと思います。2ページに法人間売買取引の概要につきましてまとめさせていただいております。法人間売買取引の社会実験は、平成27年8月31日から平成29年1月までの1年5カ月余り、その後、平成29年8月から、当初平成30年の7月末までで設定をさせていただきましたが、6カ月間延長をさせていただきまして、結果的に平成29年8月から平成31年1月までの1年6カ月実施し、2回の合計で2年11カ月余り、社会実験を実施してきました。この間の実施件数は3件でした。

社会実験においては、特に物件の種別を区別せず、法人間売買取引に係る物件全般を対象として行ってきました。

ただいま申し上げました実施件数の3件でございますけれども、平成27年8月31日から平成29年1月31日までの間で2件の実施件数がありました。引き続きまして平成

29年8月1日から平成31年1月31日までの間、こちらで1件の実施件数がありました。

社会実験に登録をいただいた事業者数は、最初の実施期間は303社。その後、第2回目の実施期間については、追加等があり、最終的に316社に参加いただいております。

3件の内訳は、1件目と2件目については取引の両当事者とも宅地建物取引業者となっており、宅地建物取引業法の改正法が平成29年4月1日から施行され、宅建業者間では、重要事項説明が不要になっております。よって、実際に検証対象となるのは、3件目の平成29年10月30日に実施されたものとなります。これは、売主は宅建業者、買主は建設業者という形でございます。

若干、この点につきまして補足をさせていただきたいと思っております。資料12ページをご覧ください。こちらが取引の概要でございます。IT重説の実施の概要というところをご覧くださいいただければと思います。黒ポツの2点目でございますが、売主が神奈川県に所在する宅建業者。買主が長野県に所在する建設会社。売主の宅建業者が長野県に所有している土地の隣地で建設業者が事業を営んでおり、現在使っている資材置き場が遠いということから隣接の土地を購入し、新たに資材置き場として使用するということになりました。

IT重説の実施の背景としましては、買主の建設業者が長野県に所在するという一方で、重説だけのために神奈川県に出向くというのは大変だというお話があり、神奈川県宅建業者よりITを活用した重要事項説明の実施を促したところ、IT重説の実施に至ったというケースです。

土地面積は585平米ということで、相応の面積ではありましたが、金額的には100万円余りと安価かつ、土地自体も買主の建設業者の隣地ということで、購入者がそれなりに情報を持っており、重要事項説明の内容としては軽微なものという結果でございます。

法人間売買取引の実績が上がらないことについては、前回の検討会でもご意見等々頂きましたが、事務局で事業者等にお聞きする中では、法人間の取引であれば、商談の初期の段階から契約に向けて細かな点を随時確認等しながら進められることから、重要事項説明部分だけをITを活用していこうという需要が少ないという状況のようです。

続きまして、資料3、賃貸取引に係るIT重説についてご説明をさせていただきます。賃貸取引のIT重説については、平成29年10月から本格運用をしております。資料1の1ページをご覧くださいと思います。こちらはIT重説の実施件数の実績です。2万5,607件は、今年の1月末現在の実施件数でございますが、この件数はIT重説の専

用システムを稼働している事業者にご協力をいただいてカウントしたものです。よって、この専用システム以外の通信手段を使って実施されているものは、この2万5,607件のプラスアルファということになります。

賃貸取引の本格運用につきましては、アンケート等を行っております。また、免許行政庁に相談窓口も設置しておりますが、これまで、IT重説を起因としたトラブルの相談件数は0件という状況でございます。

なお、免許行政庁へのトラブルの相談件数は0件でございますが、別途資料としてお付けしておりますアンケートの中には、個別の手続でIT重説というよりも、そもそも重説自体の取り扱いというところでの手続の不備というものは若干見受けられているところがございます。

続きまして、2ページのIT重説の実施後の任意のアンケートでございます。こちらにつきましては、前回の検証検討会の際にもアンケートの状況をご説明させていただいております。前回説明した件数とそれ以降のアンケートの対象数を合わせまして計288件となります。なお、前回検討会でご説明させていただきました件数が212件です。よって、差分の76件が新たにアンケートとして追加させていただいたぶんです。

傾向としましては、全般的に大きく異なるところはございません。例えば3ページですが、IT重説を受ける消費者サイドの年齢層ですが、こちらにつきましては、21歳から30歳までが4割強を占めており、一番多い年齢層となっております。続きまして31歳から40歳まで、こちらのほうが約3割という状況でございます。

次に4ページですが、重要事項説明書の事前送付につきましてアンケートを取った結果でございます。この中で重要事項説明書の事前送付につきまして、送付されていなかったという結果が出ております。昨年の3月の折には事前送付されていなかった件数というのが4件ございまして、今回、新たに1件追加された形になっております。

事前送付については、これまでも検討会の中で「IT重説の社会実験にあわせて重要事項説明の手続について不備等があれば、改めて徹底を行うべきである」というようなご意見もいただいております。また、後ほど若干触れさせていただきますが、IT重説に起因して機器のトラブルも発生しているとのことで、昨年の3月に事業者団体を通じて、「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明を実施する場合の法令遵守の徹底について」という不動産課長からの通知を発出させていただきました。この中で重要事項説明の事前送付がされていなかったとか、ITの通信環境が十分でなかったなど一部不適切な事例が

確認されたことについて、事業者団体を通じまして参加企業の方々に対しまして「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」、あるいは「賃貸取引のIT重説に係るマニュアル」の徹底について要請をしたところでございます。今後も、この点については徹底をお願いしていきたいと思っております。

続きまして、5ページのIT重説に要した時間です。賃貸取引については、売買取引よりも全般的に項目数ですとか説明事項というものが簡易にはなっております。説明時間としましては、30分未満は約7割、30分から1時間未満が約3割という状況です。なお、後ほどご説明させていただきますが、売買取引については、賃貸に比しておおむね3倍程度、時間を要するといった状況になっているようです。

続きまして6ページ目の取引士証の確認状況というところでございます。こちらにつきましても一部取引士証の提示の有無で、提示を受けなかったというのがパーセンテージにしますと0.0でございますが、若干数、アンケートでは該当があったという状況です。それから、本人と確認できたとする割合で、確認することができなかった割合が1.4%ございます。こういった点につきましても引き続き徹底を図ってまいりたいと思っております。

また、IT重説に伴っての機器を介しての説明の聞き取りやすさですとか、映像の確認の仕方ですとか、あと個別具体的に機器のトラブルの有無等につきましても記載させていただいておりますが、前回とおおむね同様の傾向でございますので、以降につきましては説明を省略させていただきます。

以上、法人間売買取引、本格運用後の賃貸取引の実施状況となっております。こういった状況を踏まえまして、資料4において、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の今後の対応（案）として整理をさせていただいております。1ページ目をご覧ください。

①の法人間売買取引に係る社会実験の結果は、3件にとどまっております。このうちの2件は売主、買主が宅建業者でありまして、平成29年4月からの宅建業法第35条第6項の規定の改正により、重要事項の説明が不要という扱いになっております。そのため残る1件について検証するということとなりますが、こちらについても土地のみの売買で、価格も100万円ほどと低額、内容的にも買主の所有地に隣接する土地ということで説明内容も軽微なものという状況です。

②の賃貸取引の本格運用の実施状況については平成29年10月から平成31年1月末の実施件数が2万5,607件という状況です。先ほど来の説明のとおり、IT重説に起因したトラブルの相談件数は免許行政庁に対してはございませんでした。

続きまして2ページです。こういった検証結果を踏まえ、今後どう対応していくかという点です。①の法人間売買取引につきましては、3件しか実績がございませんので、IT重説による説明の理解状況、トラブルの発生状況の検証については、十分に行うことができなかつたという結果になります。このため、現時点において本格運用への移行の可否を判断するに足りる十分な結果が得られたとは言いがたいと思っております。このため、法人間売買取引の社会実験につきましては継続実施ということで考えさせていただければと思っております。

続きまして②の個人を含む売買取引でございます。個人を含む売買取引につきましては、この検討会の平成29年3月の取りまとめにおいて、平成29年度に開始する賃貸取引の本格運用の実施状況、先ほど来言及しております法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験または本格運用を行うことを検証検討会において検討することとされております。法人間売買取引の社会実験の結果からは、個人を含む売買取引の社会実験の実施の可否を判断するに十分な結果が得られた状況にはございません。他方で、賃貸取引の本格運用におきましては、実施件数が着実に積み上がっております。また、実際に免許行政庁に対してのトラブル相談というものもなく、全般的に安全に取引が行われていたということも言えようかと思います。こういった点を踏まえて、個人を含む売買取引のIT重説につきましては、消費者保護の観点を重視した上で取引の安全性を担保することが大切になってくることから、賃貸取引の運用のマニュアルを参考にして、安全に実施するために必要なルールを事前に準備措置した上で社会実験を実施するという方向で進めさせていただきたいと思っております。

次の4ページですが、実際に安全に行うためのさまざまなルールの準備にあたっては、賃貸取引のIT重説で実績をあげている事業者、事業者団体等々から実施状況や個人を含む売買取引の社会実験を行う上で留意すべき点についてヒアリングを実施いたしました。具体には「事業者団体からの主な留意点」に記載いたしましたが、まず1点目は、売買は賃貸に比べて説明項目、あるいは書類の量が増えるということで、説明時に円滑にコミュニケーションを取るための工夫として、例えば説明箇所事前に印をつける、あるいは資料番号を付す、あるいはページ番号を付すといった工夫が必要である。2点目としまして、スマートフォンなどにおきましては、画面上での図面確認が難しいことから、事前送付した重説関係資料を手元に用意しておく必要がある。3点目としましては、一般的に売買では重要事項説明には賃貸に比して長時間を要するため、説明が中断されることのないよう

に、説明の相手方にスケジュールをあけていただく。4点目としましては、事前に説明の見込み時間が相手方に示されていれば、相手方がITで重要事項説明を受けるのか、対面で重要事項説明を受けるのかの選択材料になる。5点目としまして、本人確認の方法について、これは説明の相手方が、本当に当該契約を希望している相手方なのかどうかの確認は、犯罪収益移転防止法では細かく規定されていますが、そのような点についても見落とすことなく実施すること。6点目としまして、トラブル防止のためにも売主からもIT重説に関する同意書を取得するほうがよいというような意見がありました。

続きまして、事業者サイドです。こちらにつきましても類似の観点のお話になりますが、まず1番目としましては、売買については売主も重要事項説明に参加することとなるので、売主、買主など複数地点からIT重説に参加する方がいることから、通信機器トラブルの可能性が賃貸取引に比べて、より多くなるという点。2点目としまして、IT重説が本格運用されている賃貸取引については、区分所有物件が多いということで、売買取引にあっても他の物件と比較して区分所有物件のほうがノウハウがそれなりに蓄積されているという意見がございました。3点目としましては、売買にあたりましては、特に戸建てにおいて、接道義務や、境界線確定といったことについて説明する必要がありますが、そのような観点からすると、マンション等の区分所有物件のほうが説明が少なくなるため、社会実験に向いているのではないかと。4点目としまして、売買については先ほどもお話がありましたが、スマートフォンの通信時間についてですが、スマートフォンの契約形態によっては、通信の容量が定量式になっているケースがございます。このため、説明途中でその容量を超えたときには通信スピードが落ちるといったことがあるため、事前の注意喚起は必要だろうということでございます。

資料5ページにつきましては、法令上での売買取引と賃貸取引における重要事項説明項目として列挙されているものの比較でございます。主な点としましては、取引物件関係の星印の1つ目になりますが、法令に基づく制限の概要ということで、売買取引については59法令が現行で対象になっております。他方、賃貸取引につきましては、3法令ということで、対象となる法令関係に著しい差がございます。

一番下のところにありますように、賃貸取引については、説明時間が30分から1時間程度の所要時間を要しているところではありますが、売買取引については、1時間30分から3時間程度の所要時間を要するというのが、おおむねの傾向となっております。

続きまして6ページです。個人を含む売買取引のIT重説の社会実験の概要です。社会

実験の対象については、マンションや戸建て、土地等々、さまざまな切り口がございますが、これまで事業者団体の方々に状況等を伺わせていただいた際には、消費者保護という観点で資産価格が高いとリスクが生じたときに回復が難しいという意見がございました。このため、少額物件から順次、段階を追って社会実験を進め、より安全に行うという考え方はどうかと、お伺いしたところ、事業者団体からは、逆に少額物件の方がいろいろと問題があり、丁寧に説明をしなければならないというようなご意見をいただきました。また、対象物件についても制限を課すと、逆の意味でトラブルが生じる可能性が高くなりますので、対象物件についても制限を設けないということの整理をさせていただければと思います。

対象事業者については、従前同様、事前に登録をしていただくということを考えております。実施期間は、十分な準備を行った上で、本年の6月からおおむね1年間ということを実施したいと思います。実施に当たりましては、今後、各事業者団体の方々ともご相談させていただきながら、個人を含む売買取引のマニュアル的なガイドラインを作成し、その中で留意すべき点などについてもきちんと整理をして参ります。また、社会実験については、事後の検証を行えるよう従前同様、アンケートを実施することといたします。

続きまして7ページです。これまで個人を含む売買取引については、社会実験に向け、さまざまにルールづくり、あるいは留意点の整理が必要と言及させていただきましたが、特に重要なポイントとして、改めて整理をさせていただきました。1番目の重要事項説明に必要な書面の事前送付、この点については、売買取引の場合は一般的に重要事項説明に際して用いる資料の種類、ページ数も増えるということで、相手方の機器の利用環境、例えばスマートフォンの場合ですと、画面の広さの都合などにより、図面の参照がきちんとできるかどうかというところがありますので、機器の環境をきちんと確認するなど、説明に適した環境なのかを把握することが重要になります。

また、2点目としまして、重要事項説明書本体のみならず、間取り図や、公図、測量図、といった説明に用いるさまざまな図面につきましても、必要な理解を得られるように事前に送付をきちんとしていただくということが求められます。

3点目としまして、遠隔地間でスムーズに多岐にわたる資料を説明するには、コミュニケーションが円滑に進むための工夫が必要ということで、先ほど来の資料関係についての工夫や、説明時間についても工夫をした上で、IT重説に要する時間を説明し、説明を受ける側に過度の負担が生じないようにするというところにも留意をお願いしたいと思って

おります。

それから、説明の相手方への説明時間の事前通知です。売買取引の重要事項説明は、長い場合であれば3時間を超えるというケースもございますので、説明の相手方がそのような点を含めてきちんと理解した上でIT重説を選択されるのかどうなのかということが一番大切になってくると思います。

次に録画・録音の取得ですが、IT重説の実施時点では十分理解を得られていたかと思っても、実際に住んで時期が経つにつれて説明で聞いていたことと違っていたなど、トラブルというのは事後に発生するということが一般的なことから、きちんと相手方の承諾を得た上で録画・録音を取得するということの徹底もお願いできればと思っております。

資料については、以上でございます。

【佐藤課長補佐】 今の資料について、池本委員から、本日ご欠席ではありますが、ご意見をいただいております。法人間売買取引の実施件数が3件にとどまっているということ踏まえて、個人を含む売買取引の社会実験については、目標値を100件程度に設定し、実施件数が一定期間で目標値に届かなかった場合は、国土交通省より改善に向けた措置を行うべきではないか。というご意見をいただきましたので、ご紹介いたします。

以上です。

【中川座長】 ご説明、ありがとうございました。

法人間売買取引の社会実験の状況と、賃貸取引の本格運用の状況を踏まえて、資料4の形で社会実験を拡大して行っていきたいというご説明が、事務局からございました。全体を通じて30分ぐらい時間をいただき、皆様よりご質問やご意見を頂戴したいと思います。どなたからでも結構です。いかがでしょうか。お願いします。

【中戸委員】 法人間売買取引の社会実験の結果が、この2年間で3件しかなかったというのは個人的には驚きでして、実はもっと件数があがるものだと思っていました。忙しい事業者さんが重要事項説明を受けられる場合には、対面という時間を制限されたものではなく、ネットを活用した重要事項説明がもっと活用されるのだろうと思っていましたが、意外に使われていなかった、これは、感覚論として、事業者さんが、より慎重に物件の重要事項説明を受けられているのだなと思いました。その事業者さんが慎重に判断されているのに、そのまま個人間売買をIT重説でやるというのはどうなんだろうと思っております。

それから、これはお願いなのですが、もしこのまま進められるのであれば、実際に私は

I T重説を受けた経験がございませんので、住宅の個人間売買取引について1度I T重説を受けさせていただき、情報提供がI Tで十分できているのかを確認させていただく機会をいただけたらありがたいと思います。

【中川座長】 ありがとうございます。中戸委員から、一度I T重説を受けさせて欲しいとのお話でしたが、「あり方検討会」の当初に、実際に実験を行って委員の皆様方にI T重説を受けていただいた上で、社会実験を進めてはいるのですが、それを改めて実施して欲しいということでしょうか。

【中戸委員】 賃貸と売買とは、情報量が違いますので、売買は売買で一度実施して頂き、確認させていただきたいと思います。

【中川座長】 わかりました。恐らくそれは実験を始めるというときになったら、実験にご参加いただくというのは、多分に十分可能だとは思いますが、今の中戸委員のお話は、実際にそういう経験をするまでは、実験に入ること自体についての意見を留保されるということでしょうか。

【中戸委員】 留保するというのではなく、疑念があるというところです。

【中川座長】 わかりました。それでは、そのような疑念に対応できるような対応を少し考えていくといった対応が多分必要になってくるかと思えます。

ほかに、いかがでしょうか。どうぞ。

【沢田委員】 ありがとうございます。私は、個人を含む売買取引についても社会実験がようやく始まるという点は歓迎したいと思えます。対象物件に制限を設けないという点も賛成です。なぜかと言えば、何よりも、ニーズがあるからと思っております。賃貸とはまた異なるニーズもあると思えますし、異なる留意事項もあると思えますので、整理していただき感謝申し上げます。

対応案の1点目ですけれども、説明を聞く方の手元に資料があるのは必須だと思いますので、今までどおり事前送付はもちろん徹底していただきたい。更に言えば、事前に読んでおくためのリードタイムも十分取っていただきたいので、郵送は、2日前とかではなく、1週間とか、2週間前に送付するなど時間を置いていただきたいというのが希望でございます。

図面がよく見えないという点については、確かにスマホではきついかもかもしれませんが、タブレットであればある程度見えますので、いろいろなことができると思えます。せっかく画面を使うのですから、オンラインに限らず対面でも画面を活用してほしいと思えます。

例えば、テキストを淡々と読み上げるのではなくて、スクリーンに表示してポインターで示すとか、CGと組み合わせて立体的に見せるとか、紙ではできない様々な表現方法ができるはず。広告でやっているように高度な表現方法を駆使して欲しい。ほとんど買うつもりになっている人に対してコストをかけるのはどうかと思われるかもしれませんが、せっかく画面を使うので、地図とか写真とかで、もっとビジュアルに見せるようお願いしたいと思います。重要事項説明は、購入する側としては、売買契約の直前の最後の意思決定の機会だと思っているので、真剣に聞きます。

将来的には、説明をするのはロボットでもAIでもいいのですけれども、まずは取引士証をオンラインで確認できる仕組み、取引士証の提示にかわるものを国交省さんで考えていただきたいと思います。

2点目の時間がかかってしまうという点ですが、確かに長いなと思います。それに対する答えとして、事前に何時間かかるか言っておくとされていますが、それよりは、分割して説明を受けられるようにしていただくほうが理にかなっていると思います。買主さんが理解することが目的ですから、対面である必要はないのと同様にリアルタイムである必要も実はないのではないかと考えています。むしろ、録画をしたものを繰り返し見られるほうが親切だと思いますので、録画を推奨していただく方向でいかがでしょうか。

私自身が、最近、新築のマンションを購入したときに、シアターのようなところで一方的に説明を受けました。これではテレビを見ているのと同じではないかと思いました。これから建てるマンションですから、売買契約の段階では建物が無いわけですね。引き渡しまで1年以上あいてしまうので、引き渡しが近くなってきて、改めて重要事項説明書を読み返しますし、どのように説明されたかを思い出そうとします。例えばインテリアオプションを検討する段階になって、もう1回説明を聞きたいと思うこともあるわけです。

その意味では、1回リアルタイムでやってもらうとともに、録画もきちんと撮っておき、後から何度も見返すことができるように記録媒体に入れて渡していただくとか、YouTubeにアクセス制限をかけてアップしておいていただくとかもお考えいただければ更にいいかなと思います。また、売主の立場からしても、買主さんにどのように重要事項説明がされたのかを後で確認したいですから、そういう意味でも録画を撮っておいていただけるといいなと思います。買主さんがいいと言わなければ実現しないとはいえ、これから自宅を売却するにあたり、少なくとも媒介業者さんは、IT重視に積極的な事業者さんを選びたいと個人的には思っています。すみません、長くなりました。

【中川座長】 ありがとうございます。

それでは、引き続きまして佐々木委員、お願いします。

【佐々木委員】 全宅連の佐々木でございます。時代の流れというか、要請として当然、IT化については、これを止めることは不可能だと思いますが、不動産というのは、取引が一般の物品売買と違ってかなり高価なもので、一生に一度しか買えない方もいらっしゃいます。そういった中で、やはり丁寧な説明はもとより、消費者の方々に全てご納得いただいた上で取引をしていただく。トラブル防止のためにもそこはしっかりしていかなければいけないと思っております。まず、社会実験をやっていただく際には、消費者側からのアンケートを積極的にやっていただきたいなと思っております。事業者側から、こういったトラブルがあるということを正直に報告するのだろうか、本当に私は疑問だと思っております。次に、年間に日本全国では約330万件以上の賃貸が取引が行われるれているわけです。居住用だけです。そのような中で、IT重説が普及した場合にどのようなのかなという心配をしているところでもあります。加えて、説明を受ける側のほうのご都合のいい時間にしか説明を受けることができませんよ。となった場合、休日なのか、夜間なのか、早朝なのかを含めて、これに対応する業者さんも大変じゃないかなと思っております。これまでのアンケートの内容からすると、もしかすると、これは業者側が一方的に都合のいい時間に指定してやっている可能性もあるのかなとも危惧しているところでもあります。

それから、IT重説は利便性があっていいのですが、取引の後にさまざまな問題や、クレーム等々があるわけです。例えば賃貸、売買についても文言の説明は幾らでもITでもできますが、周辺環境、その物件までのアクセス、あるいは道すがらに、嫌悪施設がないか、あるいはその部屋に入った途端に、窓を開けたら何となく嫌なものが、極端なことを言いますと隣がごみ屋敷だった、あるいは工場の煙突から煙が見えるなど、様々なことがあると思うのです。そういったことは、やはりなかなかITでは伝わらないです。そこまで説明するとなると相当の技術が必要かなと思っておりますし、実感もそうだと思います。そういったところで、少し慎重にいきいたいなと思っております。

それから、一番困るのは本人確認です。確かに、今の取引は、文章、写真等々でやっているものの、どことは申し上げませが、最近の地面師問題等々があり、いまだにそういったものがあるということは、これは消費者にとっては由々しきものでありますし、事業者同士であっても、それは同じことだと思いますので、そういったところを十二分に慎重に見極める必要があるのかなと思っております。どの取引も現場では、やはり借りに来る方、

あるいは売買の当事者同士がお互いのニュアンスを確認しながら、ここはもっと説明しておいたほうが良いといったことや、重説以外にその他の事項もたくさんあるわけです。説明することは、35条とか47条、37条で決まっているほかに、実はたくさんあるわけです。マンションであれば、マンションの管理規約の内容はもとより、周辺でのいろいろな祭事など、町内会の取り決め事とかいろいろなことがあるわけです。そういったものもなかなかこのIT重説の中ではどうやって説明することができるのかなと少し心配しています。

なりすまし等々ある中で、電子化を進めた場合、セキュリティはどうなのかなとか、それこそ若い方々など、あまり不動産取引に不慣れた方々がその場のノリで、「それ、いいじゃん」みたいな形でやってしまうと、逆に消費者保護には絶対ならないなと思っています。個人間を含む売買取引のIT重説を進める場合は、しっかりとガイドラインやQ&Aなどをつくり、しっかりと事前に教育をした上でないと、お互いにいい結果は生まれまいだろうと思っています。まだまだありますが、私が、気づいた点でございます。

以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。

お二方から続けてご意見をいただきました。沢田委員からはリードタイムを十分取っていただきたい。という意見がございました。それはそのとおりではないかなと思います。それから、タブレットだったら図面はある程度対応できるとか、あるいは時間などについても一発で説明を終わらせるということだけではなく、どのくらいの説明時間がトータルで必要か、それを分割して説明することも選べるようにしたほうが現実的ではないかというご指摘があったと思います。それから、録画、録音をすることにより、説明を後々に見直すことができるような、対応も非常に重要なのではないかというご指摘があったと思います。もし、そのような方向で進めるのであれば、ガイドラインとか、そういった部分で十分にご意見を反映させるような形が必要ではないかなと思います。

佐々木委員からは、やはり慎重なご説明が必要なのではないかというご指摘があったと思います。それで、特に消費者側に対する非常に細かい、もっと充実したようなアンケートが必要なのではないかなというお話だったと思います。

佐々木委員からのご指摘は、売買取引においては、非常に大きなお金が動くことから、特に慎重な対応が必要なのだろうということでした。少しご批判を受けることを承知で申し上げますれば、実験というのは、絶対に成功する実験というのは多分なくて、実験というの

はどういう場合に成功して、失敗するのかということを確認するのが実験の本来の意味ではあると思います。ただし、非常に危険な結果をもたらすようなことは避けなければならないということで、実験に対して様々な制限をかけてきているのだと思います。その一方で、余りにもその制限がきつ過ぎたら、データが取れないという形で、実験の意味がなくなります。そのバランスをとる必要が多分あるのだと思います。

そういう意味で、佐々木委員のご指摘というのは貴重でありまして、やはり宅建業者としてご心配のあるような部分については、佐々木委員がご指摘いただいたような消費者が非常に大きな失敗をして、みずから選んだことだとは言いながらも、大きなダメージを負わないような配慮というのは非常に重要なのかなと。それはガイドラインなどで一応、反映をすべきものなのかなと思っております。

ほかにご意見はございますか。どうぞ。

【土田委員】 今のお話を聞いておりまして、例えば区分所有の物件についての売買は、私は少し進むのではないかと考えております。いわゆる賃貸取引の実績を見ると、進めてもいいという感じがいたします。ただ、先ほどのご意見にもありましたように、アンケートが消費者側にきちんと訊ねているのかというようなご意見もありましたので、その辺を踏まえて消費者側に、例えば1年経過した後でもいいですし、2年経過した後でもいいですから、後追いでアンケートを取られてみたらいかがかと考えております。

そしてもう一つ戸建ての売買は、消費者としたらものすごく大きな一生に一度の買い物です。これを失敗したくないと、誰もそう考えております。取引を失敗させないために、場所の選定といった売買の初めのところから、そして最後の家の購入までの長いプロセスの中で、どこの部分でITが利用できるのか、どういった形で利用できるのか、利用できないところはどこなのか、それを改めて検証してみるのもいいのではないかと私は考えております。

できれば、事業者であっても、この社会実験に参加するにあたり、乗り降り自由という原則を踏まえていただきたいと思います。消費者側も途中で説明内容が分からなかったり、図面が分からなかったりするるので、ここの部分については対面で図面を使って説明をお願いしたいなど、IT重説と対面での重説を自由に選択できるようにすればよいと思います。これにより、IT重説のどこに不備があって、どこを改良すればよいかも含めて検証できると思います。ぜひ乗り降り自由ということで考えていただきたいと思います。

以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。

土田委員からのご指摘の乗り降り自由については、まさにそのとおりではないかなと思います。IT重説を選択してしまったから、絶対にIT重説以外はやらないということは、多分、良いデータも得られませんし、改善の機会もなくなります。それから、余りにも制限がきつ過ぎて、データがそもそも集まらないという可能性もございます。これまでの社会実験でも乗り降り自由に行っていると思いますけれども、心がけていただきたいと思いません。

そのほか、いかがでしょうか。では、お願いします。

【関委員】 ありがとうございます。私も沢田委員と同様、個人を含む売買取引が社会実験に広がるということについて賛成でございます。特に、対象物件に制限を設けないという方向で推進していただきたいと思えます。IT重説といえども、重要事項説明の趣旨と目的を全うする必要があるということはもちろんでございます。その方向で今後、ガイドラインをいろいろ検討していくことになると思うのですが、ITならではの説明しやすさという面もありますので、そういったことも活用しつつ、個人の買い手側の方々にきちっと説明し、コミュニケーションがとれるような形でのITの利用というのを、知恵を出し合っていきたいなと思っております。先ほどの乗り降り自由というのは、まさしくそのとおりだと思います。どういう形であれ、IT重説を希望もできるし、利用をしないという選択肢ももちろんあるという形で柔軟に進められれば良いなと思っております。

【中川座長】 ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。お願いします。

【加藤委員】 全日本不動産協会の加藤です。まず、この資料の中に入っている平成31年6月から1年間という形で、社会実験の開始の期日の目途が示されていますよね。6月までの間で、これまでの意見にあったような懸念材料を払拭するようなルールづくりが完成するかどうか、若干の不安があります。

今現在の登録業者数は、全国の不動産業者の数が十二、三万と言われている中から比べれば、分子の数が余りにも小さ過ぎます。今回の社会実験、特に個人間売買取引は、今回のIT化に向けた社会実験の最終段階ではないかなと思うのです。ですから、登録業者数の、分子の数を300、400といった数ではなくて、もっと増やしていただき、社会実験を実施していただきたいという思いがあります。

あと、全体を通して見れば、物件を見なくても買えるわけですよね。ですから、物件を

見なければ、当然、騒音の問題に気づかなければ、においの問題にも気づかないということになります。対象物件の制限を設けないというのは構わないと思いますが、下見はしてほしいという思いが、業者側とすればあります。消費者の立場は非常に強いです。このため、業者側が一生懸命やっても、訴訟で負けてしまうというケースも多々あります。ですから、そういう意味で、消費者の方には、まず物件を必ず見るという条件をつけてはどうか。あと、IT重説をやる場合、本人であるということの確認も含めて、誓約書的なものも取った方が業者側として安心かと思います。

そして、消費者側の立場から考えれば、前回同様にアンケートについては、Webによる無記名アンケートが必須ではないかなと思います。あと、先ほどご意見にありました事後のアンケート、そういったものもやはり大切になってくるのかなと考えます。引き渡しを受けた後に、説明と相違がないかどうかということも含めてアンケートを取っていただいたらどうかと思います。

以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。

加藤委員からは、参加する方、業者、それから、消費者を増やしていただきたいという意見がありました。それはそのとおりでございます。ぜひ委員の皆様方のご協力もいただきながら、実りある社会実験にすべきだと思っています。それから、そのためにはやはり便利だけではなくて安全とか、安心であるというようなこともきちんと配慮したものになければならないというご指摘はそのとおりかと存じますので、ご意見を大切にしたいと思っています。

ほかに、いかがでしょうか。熊谷委員、どうぞ。

【熊谷委員】 今、加藤委員からもお話があったとおりなのですが、IT重説というのは、賃貸でも売買でもそうなのですが、別に物件を見ないで契約するというのを推奨するものではないのです。ですから、賃貸のガイドラインにも留意事項として、ちゃんと物件を見ましょう、案内しましょうというようなことも書かれていたと思います。そういう意味では、今回、売買の社会実験でも物件をちゃんと見ましょうということは、引き続き留意事項の中に書かれることになるのだらうと思います。

これは以前から議論してきたことですが、物件を見ることと、重要事項説明ということの関係で言うと、物件に関するさまざまな説明というのは、売買でも賃貸でも物件を実際に案内してもらって見て、契約条項を見て最終的に契約し、引き渡しを受けるというプロ

セスの中で、いろいろな説明を聞いて、いろいろな手続きをしてもらって、最終的にその重要事項説明という宅建業法35条の書面で取引士が説明するというプロセスがある。そのときに、それを対面でやらなければいけないのか、IT重説という形でできるのかという問題で言えば、私はIT重説も可能ではないかなと思っておりますので、今回のような形で個人の取引に拡大していくということは賛成であります。

ただ、冒頭申し上げましたとおり、物件を見ないで取引をするということを推奨するものでは決していないので、やはりきちんと物件を見ていただくとか、その物件を見ていただくときにいろいろな説明を実際にするとか、そのようなことも多分、非常に重要なことなのだろうと思いますので、そういうようなことを今度のガイドラインの中でもきちんと書き込んでいただくということが重要と思っております。

それから、直接は関係ないのかもしれませんが、このIT重説をすると、IT重説に引き続き非対面の形で契約を締結するというような場面も多分考えられて、その場合に宅建業者がみずから売主であるような契約というのがあって、その場合のクーリングオフの適用はどうかという宅建業法上の論点が1つあるのかなとも思いますので、そのあたりの整理もガイドラインの中でしていただければと思います。

以上です。

【中川座長】 ありがとうございます。加藤委員の意見を受けたものプラス、契約が電子的にできるようになった場合の業法との関係の整理というものも、今後は必要になるだろうというご意見でした。

【熊谷委員】 今の契約手続の中でのリアルな書面を遠隔の状態で作るというのも重要事項説明に引き続いてあり得るのかなと。契約書を送付しておいて、重要事項説明をITでやった後、引き続き、契約書にサインして下さい。という話も出てくる可能性はあるのかなと思っておりますので、そのような場合のクーリングオフの適用をどうするのかという話はあるのかなと。

【中川座長】 IT重説の実験が直接の対象とするものではないけれども、そういう場面が出てくる可能性があるので、そういった部分についての整理をした上でやる必要があるのではないかなというご指摘だと、それはそのとおりではないかなと思います。

ほかに、いかがでしょうか。どうぞ。

【郡司委員】 不動産流通経営協会（FRK）の郡司でございます。今回の検討会の準備ということで、FRKでは何度も実際の重要事項説明書を使いましてマンション及び、

土地付きの戸建てのIT重説の実験を実施しました。実験は、実際の場面を想定して別々の会議室に業者さんの立場、お客様の立場という形で行いました。売買に関しては非常に資料が多く、特に戸建ての場合、水道管の埋設、ガス管の埋設の図面等は、そもそも鮮明なものではないため、それを画面に映し出すのは非常に困難であったというのが感想です。

一方で、FRKにおいては、IT重説そのものを根底から否定するような状況ではないという意見で、ある程度まとまっております。社会実験を進める時期については、6月は少し早過ぎるのではないかなと思います。今後、社会実験のマニュアルとか、やり方など、さまざまなことについて、もう少し現場の意見も聞いていただき、お客様も業者もきちんと重要事項説明ができるような形を整えて、それから実験に入っていただきたいと考えております。

今回の社会実験というか、この検討会で直接議論する話題ではないのですが、やはり消費者、売主様と買主様を指しますが、さまざまな売主様、買主様の利益をきちんと確保できるような、安心・安全な取引を揺るがすことのない範囲で重要事項そのものについて、国交省において、もう少し検討していただければよろしいかと思います。今、重要事項の内容は非常に多くて、先ほど賃貸は30分から1時間、売買に関しては1時間半から3時間ぐらいかかるという話がありました。

それは、とりもなおさず重要事項の説明事項が多いからであって、先ほどの説明にあったとおり、重要事項説明の対象となる法令は、売買で59の法令と賃貸で3の法令といった違いがありますので、IT重説を安心・安全にやっていくために、今後、中身が増えるようなことになると、2時間が3時間、3時間が4時間もかかるようになってしまいます。これでは、IT重説そのものが崩壊しかねません。この検討会での議題ではありませんが、重要事項説明について、消費者保護を揺るがさない範囲で、もう少し簡略化できないかなということについて検討いただければと思います。

以上です。

【中川座長】 FRKにおかれましては、実験までしていただいたということで、本当に感謝いたします。基本的な実験を始める前に現場の方々のご意見を伺った上でガイドライン作成してほしい。というようなお話については、そのとおりだと思います。重要事項説明の中身等については、私もそのように思うところもありますが、今、この検討会の中で課長のからお答え頂くということでもないとは思いますが、課長より発言いただけそうなので、いかがでしょうか。

【須藤不動産課長】 ご意見として承って、なるほど、確かにそうかなという感じではありますが、一方で、様々な災害が多発する中で、各方面からは、もっと重要事項で説明すべきではないかという意見も国土交通省に多く寄せられています。我々は、その狭間で、常日ごろ悩んでいるところです。いずれにしても、様々な意見を聞いて、できれば簡略にできるところは簡略化もしたいし、充実できるところは充実させなければいけない。様々なお話を聞いて我々も日々悩み、皆さんと相談していきたいと思っております。

【郡司委員】 ありがとうございます。この話をしたのは、FRKで行いました実験の際に、対面の場合はA4だったり、B4だったり、A3だったりという書面のサイズの違いがあっても別に特に支障はないものが、IT重説になると、IT重説用に映すために揃えた資料を作らないとなりませんでした。また、資料には、4番を見てください、6番を見てくださいという説明をするために、インデックスを1つずつ張らなくてはならないなど、資料づくりが現場の営業マンの負担増に非常になっている部分もあります。以上のような意見として述べさせていただきました。ありがとうございます。

【中川座長】 今仰って頂いた意見は、次の議題にも関連しますが、IT重説は社会実験を繰り返しながら結論を得ていくということですが、ITがこれだけ発展した中で書面の交付とか、そういうものをもっと電子的な形でというような要請というのは出てくると思います。その中で、それだけのために宅建業法を改正するということは多分ないと思いますし、加藤委員や熊谷委員の意見にもあったように、IT重説というのが、要はきちんと説明するというプロセス自体を変えるというものではない。

ただ、その一方で、テクノロジーが進歩した中で、やはり長いプロセスのある部分については変えてもいいという部分はありますので、多分、そういうことを全般的に国交省不動産課としては受けとめて、不動産の流通のあり方というのを、今、不動産ビジョンで抽象度の高い検討をしておりますけれど、それをどんどん制度におろしていくという作業が今後必要になってくるのだと思います。そういう中で、ご意見とか、そういうものは反映させて頂けるのではないかと、この検討会で扱うものではないので私からは何とも申し上げられませんが、そのようなことを期待したいと思っております。

ほかに、いかがでしょうか。大体、よろしいですかね。それでは、ご説明をいただいた中で、いただいた意見を尊重しながらまとめます。最初に中戸委員から、個人間売買取引のIT重説について、委員としても経験してみたいというお話がありました。委員が経験することを実験の前置条件とするよりは、実験を進める過程で、委員の皆様にも実験に

参加していただくとか、実験を経験した委員、あるいは委員に限らずいろいろ方からの実験の状況をアンケートで取るとか、あるいは苦情処理みたいな形でIT重説に関わる苦情や相談を受け付けて頂き、もしも非常に重要な事案があった場合、実験のやり方、実験そのものについても少し見直すというような、中途段階での見直しができるような実験の構造にしたほうがよろしいのではないかなと思っております。

ですので、委員の皆様方からさまざまなご意見をいただきましたけれども、個人間売買の実験は先ほど申し上げましたように、ご意見を反映する形でガイドライン等々を整備頂き、実験を進める方向でお願いしたいと思っております。ご意見にありましたように、後戻りができないようなことは消費者にとってもよくないですし、あるいは実験自体にとってもよくないと思っておりますので、そういう決定的なご意見とか、何か事例があった場合には、この検討会を再度招集するとか、メールでお知らせして頂くのかは、分かりませんが、実験のあり方自体についても少し見直すような、そういう工夫も1つの案ではないかなと思っております。そういった部分で、最初の中戸委員のご意見などにも少しお応えいただければと思っております。

それでは、次の議題に進ませていただいてもよろしいでしょうか。それでは、次の議事の5でございますけれども、そちらのほうに入らせていただきたいと思います。議事の5、宅建業法35条、第37条書面の電磁的方法による交付の社会実験について、これを事務局からご説明をいただければと存じます。よろしく申し上げます。

【島不動産業指導室長】 資料5の1ページになります。宅建業法の35条、37条書面の電子的交付についてです。これまでIT重説の社会実験をさせていただいてきたところでございますが、もともと平成25年12月のITの総合戦略本部決定の中のアクションプランにおいては、契約において交付する書面についても、電磁的方法による交付の可能性について検討するようという要請がございました。この検討会の前身になりますが、「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」で、当時、ご議論いただきました。平成27年1月の最終取りまとめの中で電子化について一部言及をいただいております。その中のポイントとしましては、法令上、書面には、取引士や取引当事者として事業者、あるいは相手方を含めて記名押印が必要であることから、電子署名の利用やその普及が前提として必要であることが1つございます。

それから、消費者が十分理解した上で、承諾のもとに行われる限りにおいて、書面が電子化されても記載内容に文書での交付の場合と差異はないということで消費者保護上の大

きな問題はないのではないかと考えられるという点が2点目でございます。それから、書面交付の電子化対応によって、書面化、あるいは送付に要するコスト削減というものが期待されるということ、これが3点目でございます。これら留意事項を勘案した上で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ということで、先々には宅建業法の改正事項としての検討ということも考えるべきだというようなご指摘を頂いております。それ以降、状況の変化が出ております。そういった中で現在、本格運用が行われております賃貸取引に限りまして、宅建業法35条、37条に基づき交付する書面の電子化について社会実験を行ってその可否について検討を進めたいと考えております。

書面の電子化に関連する昨今の状況につきまして若干の補足をさせていただきますと、まず、政府全体の動きとしまして、今通常国会にデジタルファースト法案が提出予定です。よって、電子手続というものは政府全体としても加速させるという方向にございます。また、民間企業の動向でございますけれども、特に電子契約というものが推進されております。不動産業界においも、大手賃貸住宅の企業においては、賃貸取引の更新の契約に関して、電子契約が導入されている状況です。また、現在、本格運用させて頂いております賃貸取引のIT重説に関連しましても、一部の事業者の方から、賃貸取引のIT重説をさらに促進するためには、重要事項説明書の電子化が必要ではないか。という声も聞かれています。

これに関連して、昨年6月に法律が作られた生産性向上特別措置法がございまして、この中に規制のサンドボックス制度というものがございます。これは、事業者が申請をすると、参加者、期間などを一定程度限定することによって既存の規制にとらわれることなく、新しい技術などの実証を行うことができる環境を整備することで、迅速な実証を行い、規制改革につなげるためのデータを収集するといった目的で創設されたものです。個別具体の事案として、サンドボックスの担当機関でございます内閣官房日本経済再生総合事務局に賃貸取引のIT重説、これに係る35条書面の電子化、37条の契約締結後の交付書面の電子化について、実証実験の実施要望の相談が来ているとお伺いしております。

規制のサンドボックス制度につきましては、個社の申請に基づきまして、その制度の枠組として、革新的事業活動評価委員会で具体的に審議をされ、採択の可否が決定されるお聞きしております。他方で、この検討会においては、関係者の理解のもと、詰めるところは詰めて消費者保護の観点からも十分配慮した形で、時間をかけて進めてきたところであります。そのような中で、これまでこの検討会で進めておりますIT重説の流れ、こうい

ったところとの連続性、また、一体性というものを確保しながら、書面の電子化というものについても検討していくことがより適切かと考えております。このサンドボックス制度と、本検討会での社会実験の考え方、こういったところを連携しながら先に進めさせていただければと思っております。

資料の1ページに戻らせていただきまして、中ほどの社会実験の進め方というところですが、実験にあたっては、実施前にあらかじめ重要事項説明書を電子的ファイルによってインターネットなどの通信回線を介して相手方に交付した上で説明するまでを、検証対象としたいと考えております。重要事項説明書等への宅地建物取引士の記名押印については、社会実験の登録事業者の電子署名等を施したものを交付するというので、この点につきましては取引士ごとの電子署名までは求めないという形での一部簡便化を図って検証をさせていただければと思っております。ただ、現行制度においては、宅地建物取引士が記名押印をした重要事項説明書を書面で交付という法定事項がございますので、こちらについても電子的方法と並行して書面の送付を実施していただくことを厳守いただきたいと思っております。

次に2ページ目でございますが、内容を若干詳しく説明させていただきます。まず、社会実験の実施対象ですが、先ほども申し上げましたように本格運用しております賃貸取引を対象とします。その際の対象物件には、制限を設けないという考え方で扱わせていただきます。また、対象事業者につきましては、IT重説同様に事前に登録を頂いた宅地建物取引業者によって実施されるものと思っております。実施期間については、先ほど来、若干言及させていただきました、サンドボックス制度の活用も踏まえた上での対応として進めさせていただきたいと思っております。期間的には準備期間を3月、4月にかけて、場合によっては一部5月初旬に入ってというところも含めて考えたいと思っております。そのような準備を経て本年の5月から、5、6、7の3カ月間を、実施期間として設定をしたいと思っております。

実施方法としましては、IT重説と同様に十分に手続、あるいは留意事項について整理をしたガイドラインを作成し、それに基づいて実施していきたいと思っております。本日、方向性を各委員にご了解頂けましたら、事業者団体をはじめ、関係者と具体的内容を詰めさせて頂き、社会実験に進ませさせていただきたいと思っております。ガイドラインにつきましては、IT重説においても消費者保護の観点とか、丁寧な説明といったところも含めていろいろありましたが、特に書面の電子化に当たりましては、1点目として、重要事項説

明書等を電子化したファイルに電子署名を施し、説明の相手方に対し、そのファイルを用いて重要事項説明を行う。2点目として、現行制度の対応から宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書もあわせて送付をいただく。3点目として、重要事項説明はIT重説により実施する。これを、主な特徴として考えております。

次に、検証ですが、こちらについては宅地建物取引士、説明の相手方に対してきちんとアンケートを取るということで、先ほどIT重説でも委員の方からご意見を頂きましたが、より丁寧なアンケートということで、特に消費者サイドについては具体のアンケートを考える際には、ご意見を踏まえさせて頂ければと思っております。そして、アンケート等々も含めまして、8月以降のこの検討会で経過についてご検証頂ければと思っております。

続きまして、次の3ページ目ですが、社会実験の流れでございます。左側については、本格運用されている賃貸取引のIT重説における流れで、今回、書面の電子化によって新たに対応するところを主体に、右側の記載事項について説明させていただきます。事前準備段階ですが、①として重要事項説明書等の電子化を行う。これは主としてPDF化するというようなところになるかと思っております。2点目として、そのPDF化等されたファイルへの電子署名の実施。そしてその電子署名を施したファイルを説明の相手方に対してメール等で交付をするという形となります。※のところにあるように、宅建業法上では、取引士の記名押印を求めていますので、社会実験においては、取引士ごとの電子署名までは求めずに社会実験登録事業者の電子署名により実施ということで考えさせていただきたいと思っております。

次にIT重説の実施段階でございますが、メール等で送付した電子署名を施したファイルを用いてIT重説を実施するという事です。留意事項としては、社会実験に際しては録画・録音を取得すること。トラブル等により電子ファイルでの説明が困難になった場合は、事前に送付した書面の重要事項説明書、あるいは添付書類等により説明を実施するという事。重説の終了後の扱いとして、説明後、適宜、説明を受けたファイルが改ざんされていないかを確認をいただく。必要に応じて、それを説明の相手方のファイルとして保存するという流れとなります。

次に4ページですが、既に書面の電子化を先行して行っている国交省の業関係の規定ぶり、あるいは取り扱いについて整理しております。例として、不動産特定共同事業法、建設業法における電子契約等につきまして言及させていただいております。主なポイントとしては、まずは書面での交付が従来、原則として扱われておりましたので、選択肢の1つ

として電磁的措置によって書面を交付するという事で、その電磁的手法が具体的にどういう種類、どういう方法によって措置されるのかをきちんと相手方に説明をし、契約の相手方の承諾を得るということ。

それから、先ほど電子署名により、改ざんがなされていなかったことを適宜、確認するという事で言及させて頂きましたが、電磁的措置によって交付されたものが、改ざんされていないかの確認、あるいは電子画面で見ただけではなくて、紙にプリントアウトしたペーパーベースのものを確認するなど、そういった点について主だった点として措置をしていきたいということでございます。こういったことも踏まえつつ、今回の社会実験については十分にマニュアル等の準備をさせて頂きたいと思っております。

次に5ページ目でございますが、実際の電子署名のところですが、事業者によっては既に電子契約を導入していたり、あるいは契約部分以外での手続として電子化を含めて措置されているというケースがございますが、一般的に電子署名、あるいは電子署名された文書の送付というものが十分行き渡ってはおりません。詳細な説明は省略させていただきますけれども、電子署名やその送付については、既に幾つかの事業者によって提供されているものがございます。我々も電子署名について取材を始めたところですが、マニュアルの中では、電子署名について、社会実験への参加費用にも影響するお話でもありますので、そのような点を含めて情報収集をしてマニュアルの中で紹介できるようにできればと思っております。

以上でございます。

【中川座長】 ありがとうございます。

ただいま事務局からご説明頂きました35条、37条書面の電磁的方法による交付に関する社会実験、これに関しましてご質問、ご意見を賜りたいと思います。いかがでしょうか。お願いします。

【飯島代理】 日本賃貸住宅管理協会でございます。賃貸住宅管理業の立場、その視点としては、この社会実験について、大いに賛成したいと思っております。管理会社にとっても、現場で仲介会社の方々と連携をとって入居申し込みを受付け、それを審査し、重要事項説明をして契約まで行う。これが一気通貫で電子署名、電子契約の形で行えれば、入居者の方が、何度も何度も同じことを書くといった手間もなく、利便性の向上に当然つながりますし、先ほども畠室長からもございました郵送料等も含めたコストの削減等にもつながるので、双方にとってすごくいいことなのかなと思っております。

1つ質問がございます。1ページの中の黄色の枠で社会実験の中で取引士の電子署名は求めないということですが、書面は要るということ。これは今後の本格運用としては、取引士の電子署名をして書面を求めないということを想定していらっしゃるのかどうか。それであればその方がいいことかなとは思ってはおります。

【中川座長】 すみません、ご質問がありましたので、これは事務局からお答えいただけますか。

【佐藤課長補佐】 今のご質問ですが、今回、電子署名に関しては会社名で行って頂くということにしております。将来的に電子署名をどうするかというのは、今回の実験が終わった後に検討することになるかと思えます。その際は宅地建物取引業法の改正が必要になりますので、そこで詳細を詰めることになると思えます。よって、今、ここでどうなりますといったお答えをすることができません。まずはこの社会実験を実施して、電子ファイルでの説明が有効なのかどうか、これについて皆様と一緒に検討していきたいと思えます。

【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す。方向性はもちろん賛成ですが、社会実験までやる必要があるのかというところが疑問です。ご説明の中で消費者保護ということが何回か出てきたのですが、重要事項説明をちゃんとするという話は、大いに消費者保護に関係しますが、書面を電子的に交付するかどうかに関しては、少なくとも現状、37条においても、書面によって契約することが契約成立の要件になっているわけではないように見えます。口頭での契約成立も法律上は認められていて、ただし契約成立後に紙を渡すとしか書いていないように思えます。よって、改めて紙を渡すか、PDFを渡すか、電子署名付きのものを渡すかというだけの選択のように見え、社会実験で何を検証しようとしているのかがよくわかりません。

電子署名を付したファイルで説明するというのも、よく分からなくて、どのような媒体であっても中身は同じはずで、要するに説明する方が手元で見ているのが紙なのか、画面を見ているのかという話でしょうか。それは本質とあまり関係ないような気がします。実験が終わった後で紙と電子署名が付いたものを見比べて、同じだったことを検証するのだとしたら、それは単に電子署名を使う技術について、どれを選ぶかというだけの話のような気がします。何のために社会実験のプロセスを経なければならないのかがいま一つ理解できずにいるのですが、教えていただけますでしょうか。

【中川座長】 一応、宅建業法で書面を交付するということになっていますので、何があるか分からないという世界、要は制度を変えるに当たって、電子的な方法で書面的なものを提出するということが、沢田委員が言ったように普通に考えたら大丈夫かもしれないと、そのように考えることもできるかもしれませんが、非常に長い歴史の中で書面を紙媒体で提出することを義務づけてきた制度の中で商慣行ができあがっている中、電子的な方法を使って書面を提出する。そういったことについて明示的に何か非常に大きな危険があるということを想定した実験であると思うのです。そういった部分について法律と並行して電子、法律に求められている書面を送付するという、ややコストのかかるものではありませんが、そういったことを確かめるというような趣旨で今回行うのかなと私は理解しておりますが、事務局で追加してご説明があればお願いしたいと思います。

【佐藤課長補佐】 今の中川座長のおっしゃったとおりでございます、宅地建物取引業法において書面で交付、記名押印まで求めているのは、実際に、トラブル多く発生していたためです。トラブルに係る重要な部分を紙で交付し説明が行われたかどうかということ、今後、電子交付した場合においても、確認し、その結果をきちんと把握した上で、今後どうしていくかという議論をしていきたいと思っております。ぜひ今回の実験にはご理解いただければと思います。

【須藤不動産課長】 今、座長がおっしゃったとおりでありまして、大きなトラブルがあるだろうとかということは、想定はあまりしていなくて、多分、恐らく大丈夫だろう。書面を電子化することはほぼほぼ大丈夫だろうということはある種確認するという意味合いが強いかもしれません。したがって、そんなに社会実験の期間も多くとらずに検証することが可能なのではないのかというように考えています。

【沢田委員】 私が疑問に思っていた、説明の段階とは何も関係ないという点については同意していただけるのですね。

【須藤不動産課長】 そこはそうだと思います。

【沢田委員】 わかりました。ありがとうございます。

【須藤不動産課長】 ただ、先ほど若干お話もあつたとおり、似たようなことはあるかもしれませんが、電子で送るということによって、通常の例えば紙媒体で送っているものがとりわけ見にくくなったり、そういうことはないですよということ、ある種、そういう意味での確認をするという意味合いもあるかもしれません。恐らくは、そんな大きな問題は出ないとは思ってはおりますが、そこを最終的に確認したいということで

す。

【中川座長】 お願いします。

【関委員】 政府全体でデジタルファーストの推進がなされておりますので、方向性としては賛成でございます。ただ、賃貸に限ってというように条件がついている点や、今後、法律を改正しての書面交付の見直しとか、そういったことも当然視野に入っていると思いますので、3カ月の社会実験が終わった後、どういう心づもりで進めていくのかということについて、もしお考えがあれば教えてください。

【須藤不動産課長】 当然、書面の電子化を最終的に行おうとするとなると、法律改正をしなければいけませんので、社会実験の結果を見た上で、いずれかのタイミングで宅建業法の改正をした上できちんと正規の導入ということになろうと思います。どのタイミングになるかというのはわかりませんが、当然、いずれは法制化も視野に入れて社会実験を実施するという事です。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。お願いします。

【佐々木委員】 恐縮です。全宅連の佐々木でございます。方向性、社会実験、大いに結構だと思いますが、パソコンを全ての消費者が持っているとは限らないと思います。例えばスマホで行う場合とかはどうなのでしょう。まず、これが1点です。

それから、電子で説明は大いに結構ですが、初めて賃貸にお住まいになる消費者の方、多分、初めての方などは全くわからない。そうしますと、本人だけでなく複眼でもって確認をしないといけないという場面も、現場では、実は結構あるのです。そのような場合、画面だけではなく、面倒ではありますが、我々は、事前にその資料を一式、消費者の方に先に送っておき、ご親族とか、あるいはご友人も含めて複眼で確認をするなど、より安全な方法で行っているのが現状ですので、そういったことも含めてご検討いただければなと思っています。ぜひスマホについても、可能であれば対象として頂きたいと思っております。

【須藤不動産課長】 それはスマホでも社会実験をできるようにしてほしいということですか。

【佐々木委員】 そうです。そういったものも可能なのかなということですか。

【佐藤課長補佐】 例えばスマホの画面の中で電子ファイルを開きながら、対面を実現するということは、なかなか難しいかもしれないので、その辺に關してもどうすべきか、ということについては、我々のほうで既に検討はしておりまして、その場合にとるべき措

置、例えばスマホに加えて、タブレットに電子書面を表示して説明するとか、同様にパソコンを利用するといった幾つかの方法をご提示することができるのかなと思っております。詳細については、マニュアルをつくる際にまたご相談させていただきます。

【佐々木委員】 了解しました。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。では、熊谷委員。

【熊谷委員】 めったにないことかもしれませんが、気になるので確認させていただきますが、今回の手続は宅建業法の問題があるのでリアルな書面を実際に交付します。それから、電磁的なもので実際に説明を行いますということになっているのですが、電磁的なもので送ったファイルのバージョンが違って、電磁的なものとリアルな書面の内容が違っていったというような場合、リアルな書面のほうには書いてあることが、電磁的なほうには書いてなく、説明から漏れたというような場合、35条の説明事項と47条の告知事項に若干差が出ますが、すごく嫌な言い方をすると、35条の説明事項ではないが、47条の告知事項になることがリアルな書面のほうには書いてあったというような場合、「告知はしてある」といったことを言ってくるようなことがあると嫌だなということがあります。そのような複数の書面を送った場合、内容が違っていたときにどのように取り扱うのかというような点についても、マニュアル、ガイドライン等で注意をしていただければと思います。

以上です。

【中川座長】 多分、法律で求められているのは書面のほうかなと思うので、そちらを優先するのかなとも思うのですけれども。

【熊谷委員】 そうですね。書面のほうに47条の内容のことが告知してあったら、それでいいのかみたいな話が一応論点として出てくるのかなということですよ。

【中川座長】 ぜひ、その辺は熊谷委員と詰めて頂ければと思います。

では、中戸委員、どうぞ。

【中戸委員】 2つほどご質問させていただきます。確認ですが、37条書面の交付は、賃貸借契約の成立ということなのか、もう一つは、受け手の環境の話ですが、PDFファイルを送ってもプリントアウトできない方もおられるかと思えます。これはプリントアウトしないことが前提ということでの実証実験ということでしょうか、お伺いできたらと思います。

【佐藤課長補佐】 プリントアウトに関しては、必ずしも前提としてはおりません。ただ、先ほど申し上げたとおり、例えばスマホで行う時に、電子書面と通信画面がスマホの

画面上で切りかえができないというような場合があるかと思います。そのようなときは、プリントアウトしたもので説明することは、問題ないと考えています。

最初の37条書面のご質問についてですが、契約は、今回の社会実験では、基本的に紙で契約してもらうことを前提としています。よって、事前にお送りした37条書面で契約いただきたいと思います。ただ、電子契約を既に進められている会社もあるかと思います。そのような場合は、電子契約をした上で、37条書面を電子契約システムの機能を用いて交付するといったことは、構わないと考えております。

【中戸委員】 私どもの電話相談では、借主さんは契約時において、賃貸の期間、賃料、敷金、礼金については十分確認をされているのですが、その後の解約の手続き話とか、あるいは退去時の原状回復義務について、説明を受けられているとは思われますが、注意して聞かれていないためか、借主さんはそのような説明を聞いていないと言われるケースが見られます。実証実験のときに、説明を受けた事項について、十分理解ができているかどうかについても質問項目に入れていただけるとありがたいと思います。

【中川座長】 アンケートの中で確認をするということですか。

【中戸委員】 そうです。

【中川座長】 なるほど。

【中戸委員】 メインのところだけではなくて、原状回復についても確認ができているとか、あるいは契約解除の条項についても確認ができているとかいうことをご確認いただけたらと思います。

【中川座長】 どちらかというと、重説の理解の仕方という感じになりますかね。

【佐藤課長補佐】 既に本格運用している部分です。

【中川座長】 そうですね。これは、アンケートは取るのでしょうか。

【佐藤課長補佐】 はい。アンケートは取ります。

【中川座長】 であれば、アンケート項目を追加するとか、しないとか、そういう話です。コストの話ではありませんので、そのようなご心配もあるということであれば、お伺いしていただければと思います。

【佐藤課長補佐】 アンケートの中で聞けるようにします。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。では、お願いします。

【土田委員】 今のお話にもありましたように、契約解除のときに一番トラブルが起きるのです。要するにこの電子媒体で契約のときに説明を受け、そのときには消費者はわか

ったという感覚になってしまいますが、実は2年後、賃貸の契約だったら、2年で大体更新ですよ。その2年が経過したときにトラブルが現実起きてくるのだと思います。それがまだ契約時のアンケートのところでは見えていないため、2年後に電子媒体で契約した人を追ってほしいというのが私の意見です。事業者さんも多分困られると思います。事業者としては説明したはずだけど、消費者は受けていないと言うというようなトラブルが多分起きてくるだろうと思います、少しでも契約トラブル、原状回復のトラブルを減少させていくために、何かいい方法がないかということを考えていただきたいと思います。

【中川座長】 今の土田委員と中戸委員のご指摘というのは、重要事項説明書と35条、37条の書面に関する電子的な交付に関する実験についての提案について検討をしているわけですが、基本的には賃貸住宅の契約について周辺状況の理解が進んでいるかとか、あるいは契約を更新するか、解除するか、そういった部分で様々なトラブルが、実はそのタイミングで発生してしまっているかもしれない。

そういうことを賃貸住宅の契約に関する不動産政策全般として検証をすることはできないだろうかということだと思います。それは恐らく賃借人の方とコミュニケーションを政策当局が持つという手段が必要になってくると思います。そういう意味で、今回、この電磁的な方法の交付に関するアンケートの中で、もしもそういう賃貸住宅の契約に関するさまざまな声を拾い上げることができるようなアンケートができるのであれば、そういった対応をご検討いただけないのか。そのようなご意見としてお受けとめ頂けるものなのかどうかを少しお伺いしたいと思います。

【佐藤課長補佐】 アンケート自体に関しては、今後、頂いたご意見を反映するといったことは可能ですが、2年経った方へアンケートをするとすると、本検討会で検証することができない可能性があります。現在、IT重説の相談を各都道府県、整備局で受ける体制を作っておりますので、将来的にトラブルに至った事案が出てくるのであれば、そちらで相談を受けながら何ら、必要な対応を取っていくというようなことになると考えます。

【中川座長】 それでは、今回のアンケートで無理くりに対応するというのではなくて、賃貸契約はもう既に電子的な手法による契約が本格運用されているわけですから、そういった電子的な契約が社会実験を経て一応、本格運用したというようなプロセス自体はきちんと踏んでいるわけですから、それが本当に問題を生じていないかどうかということについての検証は、この実験のアンケートでやるということではなく、事務局がおっしゃったように相談窓口とか、あるいは消費者センターへ寄せられている相談とか、そういつ

たものを総合的に見て、電子的な契約というものが何らかのトラブルを生んでいないのかとか、うまく効率的にいつているのかというような検証、それを進めていただければと思います。

【佐藤課長補佐】 はい。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。それでは、今ご説明したようなことを踏まえたような形で社会実験を進めていただければと存じます。

皆様、活発なご議論をありがとうございます。それでは、ここで議事進行を事務局に戻したいと思います。

【須藤不動産業課長】 活発なご意見、どうもありがとうございました。本日、多くのご意見をいただきましたので、私どものほうで整理をして、社会実験に向けてよく業界の皆様方とも相談して進めていきたいと思います。特に最初の1つ目の個人の方を対象としたIT重説の導入につきまして、様々なご意見をいただきましたし、当然、乗り降り自由というのは、これは本当にごもったもなお話だと思います。

IT重説を始めて、途中で何か変だなとか、やっぱり対面でやりたいなと思ったのに、これはもうできません、ITでずっとやらなければいけませんというのは、おかしな話であって、当初は、IT重説を希望したけれど、途中で何かトラブルがあれば、対面に引き返せるということは、当然だと思いますので、そのようなことにも当然留意したいと思います。また幾つかのご指摘もいただきました、この検証をするに当たっての開始の時期がまだ早いのではないか、大丈夫なのか。というようなご意見も頂きました。

これはスケジュールありきではありませんので、業界の方とも相談して納得いただけるガイドラインをきちんと作った上で社会実験に入りたいと思いますので、そこはきちんと納得できるようなガイドラインなり、留意事項をまとめた上で社会実験に入りたいと思います。

それから、2点目の、現在、賃貸でIT重説を本格導入していますが、その際における35条と37条書面の電子化ということで、これもまた幾つか留意点を頂きましたので、よく検討したいと思います。既にIT重説を導入していただいている宅建業者さんの方々にいろいろとお話を聞いておきますと、当初、IT重説というのは、あまりニーズがないのではないかと感じていたら、結構ニーズがあったと。これからの時期、例えば大学受験を終えた学生さんですとか、あるいは単身赴任されるサラリーマンの方ですとか、意外にニーズがあって、今のところは順調に行われていて、かえって業務の効率化が進んでいた

り、そして消費者の方の利便性もアップしてという、結構、いい部分もあったと伺っております。これに加えて書面の部分も電子化するというはかなり望ましいという声も聞いておりますので、その意味でも進めていきたいと思っています。

沢田委員から、これは何を社会実験するのでしょうかということ、佐々木委員からスマホでも使えるようにというご意見がありましたが、多分、普通にパソコンとかタブレットがあり、家にプリンターもある方というのは恐らくほとんど何も困らずに書面の事前送付と変わらないのだと思うのですが、事前送付した35条書面をスマホなどで受け取る家で家にプリンターとかない、タブレットがない、という方が通信画面でIT重説を受けながら電子書面の画面と切りかえるとか、本当にできるのかというところがあり、この辺は、我々もやり方とか、本当にできるのか、できないのかも含めて、これは業界の皆さん方のご意見とかもいろいろ聞いた上で、導入できるのかどうかといったことについて検証した上でガイドラインをまとめて、その上で検証したいと思います。

いずれにしろ、今日いただいたご意見を十分に踏まえてガイドライン等を作成していきたいと思います。本日は、いろいろな活発なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

【佐藤課長補佐】 中川先生、今日はどうもありがとうございました。それでは、本日、第5回のITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会を閉会とさせていただきます。

次回検証検討会は、重要事項説明書等の電磁的方法による交付に関する社会実験が終了した後の開催を予定しております。まだ具体の開催日については、準備措置の日程等によって変わってきますので、改めて日程調整をさせていただきたいと思います。本日は、お忙しい中、どうもありがとうございました。

— 了 —