

平成 18 年 12 月 1 日

不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する  
調査検討委員会報告書(案)に対する意見

社団法人 不動産協会

1. 重要事項説明書の事前交付を義務付けることについては、口頭説明を不要とする重要事項の整理と同時一体的に検討されるべきと考えられるので、その具体的内容について早急に検討のうえ考え方を示されたい。
2. 重要事項説明書を説明の一定期日(3日)前までに消費者に対して交付することについては、一律に事前交付することとするのではなく、取引形態に応じた柔軟な対応ができる仕組みとしていただきたい。  
例) ①個人が売主で、物件を早急に現金化したい場合や、購入者が早急に購入したい場合。  
②新築分譲マンション等で、契約締結日から一定期日(例:3日)以上前の日に重要事項説明が行われる場合。  
※この場合には、購入者等には重要事項説明を受けてから契約締結までの間に熟慮期間があり、重要事項説明を実施する日よりさらに前に書類(重要事項説明書)を交付しておく必要はないと思われる。
3. なお、重要事項説明において、「特記事項」の内容が膨大になっている実情があるので、必須事項は何かをガイドライン等で示すことについて課題として取り上げていただきたい。

以 上

不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会  
報告書案に対する意見

社団法人 不動産流通経営協会

わが国経済発展の基盤は市場における当事者の自由な意思による契約締結決定の保障にあることはいうまでもなく、不動産流通市場においてもこの原則があてはまる。したがって、消費者保護の観点からの規制は、現に生じている紛争の防止等に有効かつ適切なものに止めるべきものとする。

今般の報告書案によれば、インターネットによる消費者アンケート調査によって、その半数近くが不動産物件の契約締結の直前に重要事項の説明がなされていたこと、消費者の大多数が契約締結の一定期間前に重要事項の説明を受けることを望ましいとしていることから、契約締結の直前では購入者等が検討する時間的余裕が十分になく、重要事項を理解することなく契約締結に至り、重要事項説明の本来の趣旨が十分活かされていないとの認識を基本としている。

宅地建物取引業者の市場における役割は多様であるが、物件の売買に関し媒介を行なう場合、業者は信義に基づき誠実に両当事者の間に立って、売買契約の締結に向けて諸種の業務を実行するが、売買契約自体はあくまで両当事者の自由な意思に基づくものである。業者の重要事項説明など法的義務を含めた媒介業務の実行の中で、消費者は理解を深め、最終的に自らの判断で契約締結に至るのである。この過程は、物件の状況、当事者の能力、業者の営業方法などによって、多様なものとなり、一律に意思決定の過程を規制すべきものではないと考える。現行法において重要事項の説明に関し、契約が成立するまでの間に行なうとしているのは、意思決定の過程の多様性を前提にそれ以上は当事者の判断に委ねる趣旨であると解される。同じアンケート調査において、一週間以上前から一日前までの間に重要事項の説明を受けている者も、直前に説明を受けている者を上回っており、重要事項の説明は媒介業務の中で、消費者との関係で多様なものであることを示している。

通常、業者は物件に関する多岐にわたる重要事項全体を説明する以前に、重要事項を構成する項目の説明、物件紹介図面による物件内容の説明から現地案内など重要事項を構成する内容を段階的に説明しており、これらの媒介業務の実行により、消費者の理解が深まれば、結果的に契約締結の直前に重要事項の説明がなされても、理解不足による後日の紛争は発生しないことになる。また、重要事項の説明を受けてもその理解が不十分であれば、契約締結に向けての更

なる検討を行なえばよく、当事者は契約締結が義務づけられているわけではない。

このことは、同じアンケート調査において、重要事項の説明を直前に受けたとする者が 4 割強いながらも、重要事項の説明について、理解できたとする者は 9 割に達していることから窺えるととも重要事項の説明の時期が当事者の理解の程度に決定的影響を与えているとはいえないことを示している。

報告書案は、その基本的認識に基づき、重要事項の書面を 3 日程度事前に交付することを提言しているが、このことによって実質的に契約締結時期を一律に規制することは新たな弊害が発生することもあり、むしろ、当事者の理解を深めるには重要事項説明以前の媒介業務等において工夫をすることが効果的であると考える。

なお、重要事項の中で、書面の交付で一般的に理解が容易であるものについて、消費者の同意が得られるものについては、口頭の説明を省略してもよいのでないかと考える。これについても、書面の交付時期は、一律に規制すべきではないと考える。

以上

平成 18 年 12 月 1 日

不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討  
委員会報告書（案）に対する意見

（社）全国宅地建物取引業協会連合会

- 報告書案では、契約の 3 日前に重要事項説明書を事前交付すべきとの記載があるが、「3 日前」ではなく「契約の前日までに」とすべきである。
- また、賃貸の場合は、重要事項説明後、即契約する場合はほとんどであり、事前説明はむしろ消費者のニーズと合致しない。賃貸仲介は事前説明の対象から除外すべきである。
- 消費者保護という観点でいえば事前交付の制度化は重要な視点であるが、現在の取引実態等を考えると、一気に法制化・義務化することは避けるべきである。

宅建業法そのものの改正ではなく、当面の間は「宅建業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」の見直しにとどめ、まずは宅建業者に対する教育・周知を徹底すべきである。

以上

平成 18 年 12 月 1 日

「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会」  
報告書案についての意見

社団法人 全日本不動産協会

重要事項説明書の説明前交付について

不動産取引において、重要事項の説明は消費者の意志決定の重要な要素となることは間違いない。現に、宅建業者は、口頭ではあるが物件案内からすでに重要事項の説明を行っており、それを踏まえて消費者は取引の意志決定を行っている。

この度の報告書案で、契約直前に行われている重要事項説明について、消費者の重要事項説明を受ける際の理解を深めるため、一定期日前に重要事項説明書を消費者に交付することが望ましいとした趣旨は十分に理解できる。

しかしながら、一定期日前の書面交付を法令により義務づけることは、書面交付から契約までの一定期間、事実上契約ができないことになり、個々の取引によっては消費者側の事情による「早く売りたい」又は「早く買いたい」等の要望に応えられない事態が生じ、結果的に消費者の不利益となりかねない。

重要事項説明を受ける際の消費者の理解を深めることに主眼を置くならば、むしろ、重要事項説明書そのものの見やすさの工夫、あるいは専門用語をできる限り持ち得ないわかりやすい重要事項説明書及び補足資料の検討などについて議論を進めていくべきと考える。

一定期日前に重要事項について記載した書面を交付することについては、法令で義務化するのではなく、通達・ガイドラインにおいて事前交付が望ましい程度にとどめ、個々の取引における消費者の事情を踏まえた運用を図るべきと考える。

なお、業界団体の会員研修の際にその趣旨を徹底させていくことも有用な手段であると考えます。