

第6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（持ち回り開催） 議事要旨

1. 日時：令和2年3月9日(月)～3月30日(月)

2. 場所：持ち回り開催

3. 委員

中川雅之座長、秋山始委員、池本洋一委員、稲葉和久委員、熊谷則一委員、郡司誠委員、小山浩志委員、佐々木正勝委員、沢田登志子委員、杉谷陽子委員、関聡司委員、土田あつ子委員、中戸康文委員、森川誠委員、山崎美樹子委員（座長以下、五十音順）

4. 議題

- (1) 貸貸取引におけるIT重説の実施状況について
- (2) 売買取引におけるIT重説に係る社会実験の実施状況について
- (3) 貸貸取引における重要事項説明書等の電子化に係る社会実験の結果について
- (4) 社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について

5. 資料

- ・開催要綱及び委員名簿
- ・資料1 貸貸取引におけるIT重説について
- ・資料2 個人を含む売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験（実施経過報告）
- ・資料3 貸貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験【結果報告】
- ・資料4 貸貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験【今後の対応】

6. 議事概要

【貸貸取引における書面の電子化に係る社会実験】

(1) 全般

- ・売買と比較して相対的に取引額も小さく、貸貸取引は積極的に本格運用していくべき。（池本委員）
- ・電子書面で対応できない場合は紙の書面で対応すれば良いのだから、全ての取引当事者について課題が完全に解決されるまで待つ必要はない。社会実験を継続しつつも、できる限り早期に法改正して本格運用に移行すべき。（沢田委員）
- ・本格運用に影響する大きなトラブルは発生していないと思われるが、慣れれば改善される軽微なトラブルを解消するためにも継続実施することに異論はない。（杉谷委員）

- ・消費者の契約意識が希薄であり、電子化するとさらに消費者保護が損なわれる懸念があるため、本格運用するのであれば、あわせて消費者教育が重要。(中戸委員)
- ・IT 重説が遠隔の非対面であることと、電子書面の画像をしっかりと確認させずに説明を進めていくことで消費者に害を及ぼすような悪徳業者に資するようなものになってはいけない。(中戸委員)

(2) アンケート項目の追加

- ・書面の電子化に用いたソフトウェアについての項目を追加。(秋山委員)
- ・取引双方のデメリットやリスクについての内容についての項目を追加。(佐々木委員)

(3) ガイドラインに追記

- ・スマートフォンにおける改ざんの有無の確認方法。(関委員)
- ・宅建士が IT 重説の前に借主の端末のバージョン等の利用環境を確認するなど、借主の端末に起因する「ファイルを受領できない」「ファイルを開けない」といったトラブルの対応方法を追記。(土田委員)
- ・契約後の電子書面の保存方法を留意事項として追記。(土田委員)

(4) スマートフォンの利用

- ・借主が使用する端末はスマートフォンが多数なので、スマートフォンの利用を前提で進めるべき。(小山委員、関委員)
- ・電子書面をスマホの小さな画面で確認できるのか疑問。例えば、スマホの画面をテレビ等の大型画面にとぼして確認するなどの方法を検討するなど、IT 環境の整備が先なのではないか。(中戸委員)

【売買取引における IT 重説に係る社会実験】

(1) 全般

- ・売買取引は慎重に対応していくべき。(池本委員)

(2) 社会実験と並行したヒアリングの実施

- ・IT 重説に要した時間に関する実施業者へのヒアリングの実施。(郡司委員、佐々木委員、熊谷委員)

(3) アンケート項目の追加

- ・取引双方のデメリットやリスクについての内容について項目を追加。(佐々木委員)

(4) 実施マニュアルへの記載

- ・全て IT 重説で行うのは困難な場合もあるため、対面と併用で一部を IT 重説で実施する方法もあるのでは(例えば、①一部を IT 重説、一部を対面で実施、②IT 重説を数回に分けて実施 等)。(土田委員)

(5) 登録事業者の再募集

- ・実施業者数が少ないため、実施件数を増やすため登録事業者を再募集するべき。(関委員)

(6) 書面の電子化について

- ・賃貸取引に比べて、売買取引は資料の種類が多く、分量も増加傾向にあることから、書面の電子化についても社会実験を実施したほうがよいのではないか。(郡司委員、小山委員)