

## 第8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：令和4年2月14日

場所：WEB会議

### 1. 開会

### 2. 議事

- (1) 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
- (2) 社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について
- (3) I T重説等の実施状況と今後の対応について

### 3. 閉会

(配布資料)

- ・資料1 委員名簿
- ・資料2 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3 社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について
- ・資料4 I T重説等の実施状況と今後の対応について

(座長)

- ・中川 雅之 日本大学 経済学部 教授

(委員)

- ・池本 洋一 (株) リクルート SUUMO リサーチセンター長
- ・伊藤 洋 (一社) 新経済連盟 政策部副部長
- ・伊橋 孝幸 (一社) 不動産流通経営協会
- ・稲葉 和久 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- ・草間 時彦 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
- ・熊谷 則一 弁護士
- ・小山 浩志 (一社) 全国住宅産業協会 政策委員会 委員長
- ・沢田 登志子 (一社) ECネットワーク 理事
- ・清水 三紀 東京都 住宅政策本部 住宅企画部 適正取引促進担当課長
- ・杉谷 陽子 上智大学 経済学部 教授
- ・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  
消費生活コンサルタント
- ・中戸 康文 (一財) 不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員
- ・宮嶋 義伸 (公社) 全日本不動産協会 常務理事
- ・森川 誠 (一社) 不動産協会 理事 事務局長

(オブザーバー)

- ・デジタル庁
- ・(公財) 不動産流通推進センター

(委員名は五十音順)

【道協】 それでは、定刻となりましたので、第8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、御多忙のところ、御出席くださいます、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不動産・建設経済局参事官付の道協でございます。よろしくお願いいたします。

本日御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の名簿のとおりでございますが、委員2名に変更がございましたので御紹介いたします。新経済連盟より、関委員に代わり伊藤委員に御出席いただいております。よろしくお願いいたします。全日本不動産協会より、秋山委員に代わりまして宮嶋委員に御出席いただいております。よろしくお願いいたします。

【宮嶋委員】 よろしくお願ひします。

【道協】 委員の変更につきましては、以上でございます。

続きまして、本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおり、資料1から4がございます。資料については、事前に送付いたしておりますが、画面にも表示する予定です。不備などございましたら、議事の途中でも結構ですので、チャット機能にて事務局にお申しつけください。

なお、議事次第、資料につきましては、後日、国土交通省ホームページにて公表を予定しております。

また、会議の議事録につきましては、内容について委員の皆様にご確認いただいた後、発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきます。

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】 中川でございます。今日は議事の進行に御協力よろしくお願いいたします。

それでは、議事次第に従いまして、議事を進めてまいります。

本日は、まず、議事の(1)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、事務局から御説明いただき、委員の皆様から御質問を伺いまして、続いて、本日の中心議題でございます議事の(2)社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について、事務局から御説明いただき、書面の電子化の実施の際に遵守すべき事項・留意すべき事項について御議論いただきたいと思います。

最後に、議事の（３）IT重説等の実施状況と今後の対応について、事務局から御説明  
いただきたいと思います。

それでは、まず、議事の（１）重要事項説明書等の電子化に係る社会実験結果について、  
事務局より御説明をお願いいたします。

【金子】 不動産課の金子と申します。よろしく願いいたします。

資料２に基づきまして、議事（１）の御説明をさせていただきます。

まず、社会実験の結果の報告に入る前に、これまでの不動産取引のオンライン化に関す  
る取組の現状、流れを御説明いたします。

不動産取引のオンライン化に関する取組のこれまでの流れでございます。不動産取引の  
オンライン化については、大きくITによる重要事項説明の導入と、書面を電磁的方法に  
より交付することの２つのテーマがございました。このうち、ITによる重要事項説明に  
ついては、平成２７年から社会実験を始めて、賃貸については、平成２９年１０月から、  
売買についても、昨年３月から本格運用を開始しております。

一方で、書面の電磁的方法による交付については、賃貸について、令和元年１０月から  
社会実験を開始しておりましたが、今般の新型コロナウイルス感染症拡大を機に、非対面・  
電子書面での取引ニーズが拡大したこともありまして、賃貸・売買・媒介の契約締結時交  
付書面及び重要事項説明書等について電磁的方法による交付を可能とするよう、宅建業法  
の関連規定の改正を含むデジタル整備法が成立して、昨年の５月１９日に公布されました。  
宅建業法の書面に関する規定は公布から１年以内に施行とされておりまして、本年５月ま  
でに施行されることとなります。

昨年１月に本検討会で売買も含めた社会実験について御議論いただきました。その結果  
も踏まえて、この検証検討会で議論いただき、宅建業法政省令や解釈・運用の考え方の改  
正、マニュアル策定に向けて進めていきたいと考えております。

具体的にデジタル整備法で宅建業法の改正がどのように定まっているかについて、主な  
改正内容を御紹介させていただきます。大きく３点ございます。

まず、１点目が、売買契約等に係る重要事項説明の説明書についてです。これは宅建業  
法３５条に基づく書面で、重要事項説明の内容を示したものです。それから、２点目が、  
売買契約等における契約締結時の書面です。宅建業法３７条に基づく書面で、不動産取引  
の契約の内容を示したものです。それから、３点目が、媒介契約における契約締結時の書  
面です。こちらは、宅建業法３４条の２に基づく書面で、宅建業者と顧客の間で締結する

売買契約の内容を示した書面でございます。これらは、いずれも現在は紙の書面で交付しなければならないこととされておりますが、これを相手方の承諾があれば、電磁的方法でも交付してよいということとするものでございます。

なお、あわせて、政府全体の押印規制の見直しの中で、宅建士が記名押印しなければならないこととされている35条重要事項説明書と、それから37条契約締結時の書面については、記名のみでよいこととする改正も盛り込まれております。

これらが本年5月までに施行されることとなります。

5ページです。書面の電子化に係る社会実験の概要についてです。

この検討会でも御議論いただきまして、社会実験のやり方のルールについて定めております。概要といたしましては、売買も含めて、昨年3月から実施をしてきました。賃貸は令和元年からです。実施の方法といたしましては、IT重説とセットで実施していただくことということにしております。実際の運用では、対面だけれども、書面を電子的に交付することというのも可能となりますが、よりハードル上げた形で社会実験をやっていただきました。

実施の方法ですが、実施に当たっては、オンライン、IT重説のやり方のルールに加えて、書面の電磁的交付に必要なルールを追加して実施をいただきました。下の図の赤字のところですけれども、電子書面で交付することについての同意書の作成・取得、そして、この交付されたファイルの確認と、それによる説明、そして、社会実験ですので、実施後には、実施報告やアンケートの回収をお願いしたというものでございます。

なお、現時点では紙による書面交付の義務は法律上残っておりますので、これらの書面についても、紙による交付は別途行っていただいております。

7ページです。

少し細かく申し上げますと、書面の電磁的交付に係る具体的ルールといたしましては、先ほど申し上げましたように、電子の書面交付に関する同意書の作成・取得、それから、それに基づいて電子で書面を交付するということとなっておりますが、このやり方として、具体的には、電子化したファイルを説明の相手方へ送信する、電子化するという際には、電子ファイルの真正性担保の手段として、タイムスタンプまたは電子署名を用いることを推奨しておりました。したがって、この機能を使って、真ん中の実施中の責務とありますが、電子書面交付されたファイルの確認、その際には、事前に送付したファイルが改変されていないかの確認をいただくということとしておりました。

この電子署名について少し補足的に御説明しますと、8ページです。今、イメージの共有のため、一例となりますけれども、実際に実施する際は、登録事業者の方が電子ファイルを作成した上で、電子認証の業務を行うサービス事業者の方などが実施しているサービスを使って、ボタンのクリックなどで電子署名を施すと、施されたファイルを、説明を受ける方が受け取って、その際に書面が改変されていないことも確認するといった流れでやっていたいておりました。

9ページです。

実際の確認の際のイメージですけれども、PDFに変換した電子ファイルのボタンをクリックすると、誰が作ったかといった情報ですとか、署名後に改変されていないことなどが確認できるといったものでございます。

こういったルールで社会実験やっていたわけですが、その結果について御説明いたします。11ページです。

アンケートを社会実験、実施された方から提出いただいております。実際の集計期間は、賃貸では計1年7か月間、売買では10か月間ということで御協力をいただきました。対象者は、説明などを行った宅地建物取引士の方と、それから、説明を受けた方の双方となります。回答数は、宅建士のほうは、賃貸で1,000件余り、売買で60件、説明を受けた方については、賃貸・売買それぞれで150件余りとなっております。社会実験で実施した項目についてですけれども、先ほど、主な改正点として3点、書面の電子化が認められることとなりますということを申し上げました。35条重要事項説明書、それから、37条契約締結時の書面、それから、34条の2媒介契約の締結時書面、それぞれ数に違いはありますけれども、全て実施をしていただいております。

12ページです。

社会実験に御協力いただくとして登録いただいた事業者の方の免許区分です。実際の全宅建業者の割合に比べますと、大臣免許の方が少し多かったといった結果でございました。

では、アンケートの結果について御説明いたします。13ページです。

宅建士の皆様、説明を受けた皆様それぞれについてまとめた結果でございます。14ページをお開きください。

まず、電子書面交付でトラブルがあったかなかったかといったことでございます。宅建士の方に聞いた結果でございますが、賃貸・売買ともに、ほぼ全ての回答者においてトラブルはありませんでした。一方で、2%程度トラブルがあったという回答もございました

が、その内容は、電子ファイルを開くことはできない、途中でパソコンが止まった、PCの、パソコンの映像が映らないといったことが挙げられております。なお、これらのトラブルは、再接続したり、設定の変更をしたりすることにより対応ができるものと考えられます。

15ページです。

今度は、説明を受けた方にお聞きした結果です。こちらも、トラブルについて、ほぼ全ての回答者でこれはなかったという回答でございました。一方で、トラブルがあったと回答された内容を見てみますと、音声途切れた、画面が動かなかった、回線が切れたなど、主にIT重説に係る機器や回線などに起因するトラブルと考えられる内容が挙げられております。これらのトラブルにつきましても、再接続や設定の変更等で対応が可能なものと考えられます。

それから、電子書面の交付の際に利用された端末、電子書面を利用した重要事項説明に用いた端末についてです。まず、宅建士ですが、過半数の回答者は、パソコンを用いて重説を行ったと御回答いただきました。それから、スマートフォン、タブレットも利用された方がいますけれども、この種類によらず、ほぼ全ての事案で重説を完了することができたということでした。

それから、説明を受けた方についてです。こちらは宅建士とは少し異なりまして、賃貸ですとスマートフォンが一番多くて、売買はパソコンが一番多いという結果が出ました。

18ページです。

説明を受ける方が電子書面を閲覧した方法についてです。IT重説の際には、宅建士とつなぐということと、それから、電子書面を見るということが必要になるわけですが、約6割以上の回答者が、1台の端末で宅建士と電子書面の両方を確認できる方法で閲覧したという結果でございました。一方で、書面を紙に印刷して閲覧した方や2台の端末で閲覧した方がそれぞれ10から20%程度でございました。

それから、19ページです。

書面の受け取り方です。電子書面を事業者から受け取る際にメールで送付を受けたという受け取り方法が最も多く、残りのほとんどはウェブサイトからダウンロードする方法でした。

20ページです。

次に、説明を受けた方が電子書面を閲覧できたかどうかについてです。閲覧が容易では

なかったと答えた方もいますけれども、ほぼ全ての回答者において電子署名を閲覧することはできたという結果でした。閲覧が容易でなかった、あるいは閲覧ができなかったという要因は、ファイルの操作方法が分からなかったという点が最も多かったという結果でございました。

21 ページです。

説明を受けた方について、電子書面が見やすかったかという問いでございます。一部見にくい箇所があったと答えた方を含めて、ほぼ全ての回答者において電子書面の確認には支障がなかったという回答でした。見にくかったと答えていらっしゃる方もいますが、その要因は、画面サイズや文字のサイズが小さかったといったことが多く挙げられております。ここで賃貸と売買で傾向に違いがありますけれども、これは取引対応の違いというよりは、賃貸では、先ほど御紹介したようにスマートフォンを利用した方が多かったことが影響しているものと考えられます。

22 ページです。

実際に、端末別に電子書面の見やすさを分析してみますと、パソコンのみ、タブレットのみ、スマートフォンのみで見た方をそれぞれ別々に見ていきますと、スマートフォンの右の方が一部見にくい箇所があったと答えた割合が一番多かったという結果でございました。

23 ページです。

説明を受けた方に、電子書面と紙、いずれが分かりやすいかといったことを聞いた結果でございます。約5割の回答者が、電子書面と紙の書面を比較した理解のしやすさは同等、同程度であったと回答されています。一方で、賃貸は紙の紙面のほうが理解しやすい割合が大きく、売買は電子書面のほうが理解しやすい割合が大きいという回答になっていて、こちらは、先ほどまでと同様に、賃貸のほうがスマートフォンの利用者が多いということによる影響があるものと考えられます。

なお、電子書面のほうが理解しやすいという理由については、説明している箇所を画面上で確認できる、あるいは画面の拡大縮小で文字が見やすいといった理由が挙げられております。

24 ページです。

先ほど文書が改変されていないことの確認のために電子署名の利用を推奨しておりましたと御紹介いたしました。実際に電子署名を利用したかどうかについては、ほぼ全ての回



答者が電子署名を利用していたという結果でございました。これは宅建士に聞いた結果です。

一方で、その内容を確認した説明を受ける方については、電子書面が改ざんされていないことの確認ができたかどうかをお聞きしたところ、一部容易ではなかったという方もいますけれども、ほぼ全ての回答者において、電子書面が改ざんされていないことの確認ができたという回答でございました。一方で、確認が容易でなかった、あるいは確認ができなかった要因としては、どこを見ればいいのか分からなかったといった点が最も多かったという結果でございました。

それから、電子書面の作成の容易さについてです。宅建士の方に聞いた結果です。約9割の回答者が、改ざん防止措置を含めて、電子書面の作成は容易であったというこういう回答でございます。

27ページです。

電子書面交付に伴う作業や説明への支障があったかということも、こちらも宅建士の方に聞いた結果です。一部取り扱いにくい場所があったという方も含めて、ほぼ全ての回答者において、作業や説明への支障はなかったという回答でございました。

28ページです。

電子書面の交付によるメリットについて、宅建士の方にお聞きした結果です。メリットとしては、郵送時間が不要になることでスピーディーに契約できる点が最も多く挙げられております。ほかには、書類の管理が容易になる点や複製が容易になる点などが挙げられました。なお、賃貸のほうは特になくなっては多くなってはおりますが、後ほど出てくるデメリットも特にないという回答が多くなってはおります。

それから、29ページです。

今度は、説明を受けた方にお聞きした電子書面交付の利便性です。利便性は、宅建士と同様に約7割以上の回答者において、郵送時間が不要となることでスピーディーに契約できることが挙げられてはおります。ほかには、書類の管理が容易になる点や拡大縮小などの閲覧がしやすい点が挙げられてはおります。

一方で、電子書面交付によるデメリットについてもお聞きした結果です。まず、宅建士の結果です。紙と比較して、全体像を把握しにくいという点が多く挙げられました。一方で、賃貸、売買ともにデメリットは特にないという点も多く挙げられてはおります。

また、同じように電子書面交付による不便さについて、説明を受けた方に聞いた結果で

す。紙と比較して全体像を把握しにくい点、操作方法が分かりにくい点が多く挙げられました。一方で、賃貸、売買ともに不便さは特にないという回答が最も多かったという結果でした。

最後に、説明を受けた方に、今後も電子書面交付を利用したいかを聞いた結果でございます。今後も電子書面による交付を受けたいか否かについて、どちらでもないが半数程度を占めるものの、受けたいとの回答が40%以上となり、受けたくないとの回答を大幅に上回っております。今後も受けたいと考えている回答者は、その8割以上が郵送の時間が不要となるからといったことを理由として挙げられております。

社会実験の結果については、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、議事の（1）につきまして、御意見は後ほど議事の（2）と合わせていただきたいと思っておりますので、まず、御質問がありましたら、お願いしたいと思います。

それでは、土田委員、お願いいたします。

【土田委員】 1点確認なのですが、この説明をされた相手方の年代について、今回は取っていませんでしたか。その確認をしたいと思ひまして、御質問させていただきました。

【中川座長】 ありがとうございます。それでは、事務局からお願いします。

【金子】 事務局でございます。

資料にはできておりませんが、年代別には大きな隔たりはなかったと考えております。実際に御回答いただいた方の年齢構成としては、60代までの方で、10代から60代までといった結果でございましたが、特に多かったのが20代から50代までがボリュームとしては多かったという結果でございました。

【土田委員】 ありがとうございます。

【中川座長】 ほかに御質問いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、資料2の御説明をいただいて、御意見を伺うときに併せて御質問いただいても結構ですので、それでは、議事の（2）社会実験の検証結果等を踏まえた今後の対応について、これにつきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

【金子】 それでは、資料3に基づきまして、議事（2）の御説明をさせていただきます。

1枚おめくりください。

書面の電子化に向けた今後の対応について、御説明いたします。冒頭にも申し上げまし

たように、書面の電子化については、法制度上、法律上は今年の5月までに施行するという予定で考えております。このように書面の電子化が法令上可能となるということに合わせまして、この検討委員会で、社会実験の結果も踏まえまして、今後、遵守・留意すべき事項について御議論いただきまして、政省令、解釈・運用の考え方、マニュアル等に反映をしていきたいと考えております。その上で、各地方部局や業界も含めて周知をしていきたいと考えております。

なお、ここで御議論いただく遵守・留意すべき事項の射程ですけれども、宅建業法34条の2、35条、37条に基づく書面を電子化するに当たって必要となる事項を対象とするということで、これのほかに、宅建業の世界で言いますと、民間の取引慣行に関する取扱い、たくさんあると考えておりますが、そちらについては対象としないという整理をしたいと思っております。例えば、37条について議論する際に、宅建業法上は契約締結時の交付書面として整理されておりますが、運用上は契約書そのものと兼ねる運用もあるものと承知しておりますけれども、ここで議論いただくのは、売買契約書そのもののルールとしてどうあるべきかではなく、宅建業法上のルール上、どういった対応が必要かについて御議論いただくということを考えております。

前置きが長くなりましたが、2ページです。

実際にどのようなことを遵守・留意していただくべきかということを考える前提として、まず、この社会実験の前提となっていたルールが幾つかございます。この検討会でも、過去から議論をいただきまして、円滑な電子書面の交付の観点から幾つかルールを定めていただいております。こちらについては、引き続き、事業者において遵守・留意を求めていくことが必要ではないかと考えております。

例えば、事前同意、電子署名を用いることについて、あらかじめ書面によって相手方から承諾を得ること。それから、書面を交付する際には、相手方に書面が到達したことや閲覧が可能であることについて確認を依頼することが望ましいこと。さらには、書面の技術的要件としては、交付する電子書面が紙書面に出力可能であること。説明時点及び将来的なある時点において、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていることなどが定められておりました。

それから、2点目ですけれども、次のページでございます。

一方で、社会実験、実際に行っていただいた結果も反映していく必要があるものと考えております。社会実験の結果として、宅建士側・相手方ともに機器・回線などに起因する

トラブルは多少ありましたけれども、契約内容等に直接影響を与えるような目立ったトラブルはなかったものと考えております。ただ、その中でも得られた課題については反映が必要ではないかと考えております。アンケートの結果を踏まえて、例えば2点留意を促していくことが有効と考えられます。

1点目が、分かりやすい操作方法の説明・環境の確認の必要です。電子書面の閲覧が容易でなかった・閲覧できなかったというふうに相手方のほうで考えられた要因として、ファイルの操作方法が分からなかった。閲覧できるソフトウェアがなかったなどがございました。特に、また、電子書面が改ざんされていないことの確認が容易でなかった、もしくはできなかった要因として、どこを見ればいいのか分からなかった、表示されている情報の意味を読み取るのに時間がかかったといったことが多く挙げられました。

これを踏まえれば、社会実験の際に決めていたことに加えて、黄色いところですが、2点目です。相手方が電子媒体を用いた取引に不慣れな場合があるため、操作方法を丁寧に説明することが望ましい。特に改変されていないことの確認はどこをどうやって確認すればよいかなど、丁寧な説明を行うことが望ましい。特に相手方がスマートフォンのみを用いる場合には、パソコンの場合と比べて改変されていないことの確認方法が違うので、こちらにも留意して、画面共有や強調などの機能を活用して丁寧な説明を行うことが望ましい。こういったことに留意を促したらどうかと考えられます。

それから、2点目です。4ページですが、書面の作成上の工夫の必要です。電子書面の確認に支障がなかったという回答がほとんどでしたが、画面のサイズは小さい、文字のサイズが小さいといった点で書面が見にくいという意見がありました。また、不便さを感じる要因として、紙と比較して全体像を把握しにくいという点も多く挙げられておりました。

これらを踏まえて、黄色のところですが、相手方が不動産取引に不慣れな場合があることから、特に分量が多くなりやすい重要事項説明書については、全体像を把握しやすくするために、重要事項説明書に目次や全体像を示す資料をつけることが望ましい。また、相手方がスマートフォンのみを用いる場合には、パソコンとの表示上の違いに留意して、書面のサイズを工夫したり、画面共有やハイライト、強調・拡大・縮小などの機能を活用したりして、特に丁寧な対応を行うことが望ましい。こういったことを呼びかけていってはどうかと考えられます。

以上を踏まえまして、5ページでございます。

書面の電子化を実施するに当たっての遵守・留意すべき事項の整理(案)を、事務局(案)

としてお示ししております。

まず、34条の2、35条、37条の3つの書面に共通するルールでございます。遵守すべき事項と留意すべき事項に分けております。

まず、遵守すべき事項についてです。

①番、電子書面を用いることについて、あらかじめ書面によって相手方から承諾を得ること。②番、書面を用いることについて、承諾を得る際に併せて、ソフトウェア等に相手方のIT環境が対応可能であることを確認すること。それから、③番、ダウンロード形式の場合には、相手方にダウンロード可能である旨を通知すること。④番、専用ページでの閲覧形式の場合、相手方に閲覧可能である旨を通知すること。

この星マークは、社会実験の実施の際のルールには含まれていなかったものでございます。③番と④番は星マークがついております。こちらは、ちょっと他法令なども参考に付け足しておりますけれども、それもメール形式の場合は、相手にメールが到達すれば書面が来たということは分かるものの、ダウンロードや専用ページ形式の場合は言われなければ分からないということもあるので、規定をするものでございます。

それから、⑤番、電子書面を交付した後に、相手方に到達しているかを確認すること。⑥番、相手方の端末において、電子書面に文字化けや文字欠けなどが生じていないかを事前に確認するよう依頼すること。⑦番、電子書面が紙書面に出力可能であること。⑧番、書面が説明時点や将来的な時点において、改変が行われていないかどうかを確認できる措置を講じていることといった内容を共通に遵守すべき事項として定めてはどうかと考えております。

なお、①番、③番、④番、⑦番、⑧番のような規定につきましては、ほかの電子書面の例においても、共通して定められているような内容でございます。

それから、留意すべき事項についても5点挙げております。

①番、遵守すべき事項の⑧番で改変が行われていないかどうか確認できる措置を講じていることと挙げておりますけれども、その内容として、改変されていないことを容易に確認できるよう、電子署名やタイムスタンプを利用することが望ましいということを挙げております。

②番、社会実験を受けた結果の中でも御紹介しましたがけれども、相手方が電子媒体を用いた取引に不慣れな場合があるため、操作方法を丁寧に説明することが望ましい。特に改変されていないことの確認は、どこをどうやって確認すればよいのかなど、丁寧な説明を

行うことが望ましい。

③番、資料番号やページを付したり、特に確認すべき箇所を分かりやすいように示したりする等の工夫を行うことが望ましい。

④番、電子書面の閲覧や改変されていないことの確認に、相手方がスマートフォンのみを用いる場合には、パソコンとの表示上の違いや確認方法の違いに留意して、画面共有・ハイライトや強調・拡大・縮小などの機能を活用し、特に丁寧な対応を行うことが望ましい。

⑤番、電子書面の保存の必要性や保存の方法についても説明を行うことが望ましい。こちらは⑤番も追加で入れておりますけれども、社会実験の実施に先立っては、議論があまりなかったところではありますけれども、過去のデジタル整備法の法案の議論に際しても指摘がありまして、契約に係る電磁的記録を消費者が保存できるように、そこは留意すべきであるということで、留意すべき事項に追加してはどうかということを考えております。

最後6ページでございます。

これは、書面ごとに定めてはどうかというものです。まず、35条重要事項説明書、それから、37条契約締結時書面、こちらにつきましては、紙の書面でも宅建士の記名義務が残っておりますので、書面の交付に係る宅建士を明示することということを定めていきたいと考えております。

それから、35条重要事項説明書でございます。こちらは、事前に相手方のIT環境が、電子書面と説明中の宅建士の画像が同時に閲覧可能であることを確認すること。IT重説の際に宅建士も確認できる必要がありますので、それが両方閲覧可能であることというのが求められるということから、遵守すべき事項として挙げております。

それから、留意すべき事項としては、事前に電子書面を交付した上で、内容を確認しておくことを相手方に推奨するとともに、電子書面の交付から一定期間後に重説を実施することが望ましい。それから、相手方が不動産取引に不慣れな場合があることから、重要事項の全体像を把握しやすくするため、目次や全体像を示す資料をつけることが望ましい。

以上のような点を遵守すべき事項・留意すべき事項として整理してはどうかと事務局として案をまとめております。

御説明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、議事の(1)と議事の(2)について御意見がありましたらお願いします。

沢田委員、お願いします。

【沢田委員】 ありがとうございます。御説明ありがとうございました。

資料3の5ページについて、質問が1点ございます。遵守すべき事項として、社会実験後に③、④が付け加わったと思います。この④のほう、専用ページでの閲覧形式の場合というのが、専用ページで見てそこからダウンロードするという意味であれば、手元に保存ができるということなので、留意すべき事項の⑤保存ができるという要請には合致すると思うのですが、専用ページで見るだけという方法も許されているという理解になるのでしょうか。

【金子】 ④の専用ページでの閲覧形式だけだと保存がそもそもできないのではないかとこの御指摘について、⑦に紙書面に出力可能であることという要件も考えておりますので、少なくとも紙では残していくことはできるというものだと考えております。

【沢田委員】 ファイルとしてダウンロードはできなくてもよくて、閲覧した状態で、ダウンロードしないでプリントアウトすることを想定されているということですか。

【金子】 現時点での想定ですけれども、紙に打ち出すことができれば、データ上の保存義務までは現時点では考えていないところでございます。

【沢田委員】 実務上はそれが一般的ということであれば、その理由事業者さんにお伺いしたいです。私を含め、通常は、プリントアウトしないで、ダウンロードしてファイルのまま持っておきたいと思うのではないかと思います。それを求めない特別な理由があるのであれば教えていただきたいと思いました。

意見もついでに言わせていただきますと、保存は結構重要だと思います。説明を受けるタイミングでは電子的な形で十分内容を確認できたと思っていたとしても、契約書の内容を確認する必要が生ずるのは何年もたってから、かつ、契約した本人ではなく家族が必要になるかも知れません。ここから先は本人の責任なので、事業者が何かすべきという話ではないのですが、家族も分かるような形で適切に保存しておいてくださいねと一言言っておけると親切かと思い、その流れで質問させていただきました。

【中川座長】 ありがとうございました。沢田委員、2点御指摘があったと思います。後半部分については、おっしゃるとおりかなと感じております。丁寧な説明の内容として、そういうことも配慮したほうがいいたろうというようなお話だったと思います。

1点目につきまして、閲覧して、紙で打ち出してその保存をするというだけではなくて、ダウンロードして、そのデータとして保存できるというような、そういうことをメインで

考えるべきであろうと、という御意見だと思いますけれども、これについては、何か事務局のほうとして、今お答えいただけるようなことがありますか。今後、政省令なり、ガイドラインを考えていくに当たって少しお考えいただくということになりますでしょうか。

【金子】 どの程度位置づけられるかという議論はあろうかと思うのですけれども、御指摘いただいた点は、データで保存したい人ができるようにすることも大事じゃないかという点だと思いますので、どういった書き方といいますか、やり方が可能かというのは、実務を聞きながら検討したいと思います。

【中川座長】 清水委員、お願いします。

【清水委員】 東京都の清水です。よろしくお願いいたします。

御説明ありがとうございました。

資料3の5ページ、遵守すべき事項の①のところでお質問をさせていただきたいと思えます。

相手方から承諾を得ることにつきましては、既に法で求められているかと思えますけれども、今後、この承諾書のひな形なり、そういったものを規則様式で定められるとか、ガイドラインで提示されるとかの御予定があるのかどうかということがまず一つ。

それから、34条の2、35条、37条、全ての書面を電子書面で行いたいような場合、相手方への承諾の取り方が、それぞれの対象条文等を明示すれば一つの承諾書で包括的に取れるのか、それとも個別に取る必要があるのか。

3点目ですけれども、遵守すべき事項の⑦のところ、交付する電子書面が紙書面に出力可能であることという記載がございますけれども、それは説明を受ける側において、紙書面に出力ができなければならないという意味だと解したのですが、その場合、宅建業者が電子書面を交付した時点で、被説明者に対して紙書面として出力可能か否かといった確認を求めて、宅建業者にその点を確認させるという運用という理解でよろしいのでしょうか。

以上、3点の質問をさせていただきたいと思えます。

【中川座長】 ありがとうございます。それでは、事務局のから御質問に答えてください。

【金子】 事務局です。

まず、1点目と2点目ですけれども、ひな形までをちょっと指定することまでは現時点で考えておりません。



それから、書面の同意も一緒に取ってはいけないということもないのではないかなど考えております。個別にといいますか、それぞれについて同意が取れているということが分かればいいのではないかと考えております。

3点目は、説明を受ける側の方がその時点で出力可能な環境にあるかどうかを確認させるべきだという御指摘なのでしょうか。すいません、まだ意味が取れてないかもしれません。

【清水委員】 その交付する電子書面が紙書面に出力可能であるということを確認するというのは、業者側の端末では紙書面に出力ができたとしても、受け取った側の被説明者側の環境では紙書面に出力できないというケースもあるのかなと思ひまして、説明を受ける場のITの環境下においても、きちんと紙書面に出力できるということを担保させなければいけないのかどうかといったところを確認させていただきたいと思ひました。

【金子】 今回の案では、一般論として、紙に打ち出すことができるファイル形式であればいいという前提で考えておりました。その先としてどこまで求めていくか、打ち出せますかということを確認するかどうかという議論はあるかもしれませんが、すべからく守るべきとしては、打ち出すことができるファイル形式であることということがまず必要ではないかと考えております。

【中川座長】 今回の御質問に関してなんですけど、すいません。紙に出せるファイル形式であることを担保すればよくて、別にその受け取る側として、紙に出せるということを確認する必要はないということ。

【金子】 共通してそこまで守らせる必要まではないと考えております。

【中川座長】 共通してその紙に打ち出せるファイル形式であることを守らせる必要があるというのはなぜですか。

【金子】 それは、紙の書面の代替として交付するものである以上、どんな手段をもってしても紙に出力ができなくなると問題ですが、ただ、そこから先の個別の受け取る方のIT環境とか、プリンターの有無等までを事業者が義務づけるというのは困難かと考えたので、ファイル形式でということによって申し上げております。

【中川座長】 分かりました。何とかなるだろうということですね。分かりました。清水委員、よろしいですか。

【清水委員】 ありがとうございます。

【中川座長】 それでは、中戸委員、お願いします。

【中戸委員】 どうも御説明ありがとうございました。

同じく5ページ一番下の⑤で御質問させていただきたいと思います。保存方法について説明を行うことが望ましいというお話なのですが、データだけですと、例えばハードディスクに保存していた場合に、数年後にそのハードディスクがある日突然壊れてしまってデータが消失してしまうことが十分に考えられます。すると複数の記憶媒体に保存しておくことを業者側が推奨するということになるのか。あるいは、データが紛失した場合、業者側に対して、そのときの書類をまたもらうように請求することができるのか。できるとすれば何年間できるのか。その辺のところは何かお考えあれば教えていただけたらと思います。

【金子】 難しい点かと思っていてまして、つまるところ、紙の場合にどこまで求めているかという論点もあろうかと思えます。現時点で紙の保存について、宅建業法上で何ら言っていないし、紙でなくしてしまう、どこかへいってしまうといったこともあるのだと思います。ですので、電子についても、それ以上にデータが壊れたときの対応ですとか、それから、事業者側で保存しなければならないといったことまでをこの中で求めるというのは困難と考えておまして、ここで書いているのは、保存が必要で、保存しようと思うところやダウンロードができますと、そこまでは少なくとも紙にはない事情としてやっていただきたいなということを表示しておるつもりでございます。

【中戸委員】 ありがとうございます。

【中川座長】 ありがとうございます。

それでは、池本委員、お願いします。

【池本委員】 ありがとうございます。

留意すべき事項の④のところ、先ほど前の章の御説明で、やはりスマートフォンだとなかなか見づらいというお話が、検証の結果あったということがあるのであれば、もう一書きしてもいいのかと思いました。どういうことかという、「電子書面の閲覧や改変されてないことの確認に、相手方がスマートフォンのみを用いる場合には、」以下はそのままでもいいのですけれども、基本的に画面を見やすく、説明しやすく、もしくは判断しやすくするため、「パソコン等画面の大きなものを使うことが望ましいことを伝達し」とか、スマートフォンしか持ってない方もいらっしゃるの、強要することはできないのですけれども、これから説明する書面については、画面が大きいほうが見やすいですよということを何らかしら事前にお伝えしたほうがお互いにとってストレスがないのではないかというのが検

証結果で見えたと思いますので、何かもう一書き込みしてもいいのではないかと思ったというのが一つの意見です。

もう一つ留意事項の⑤ですけれども、ここで「望ましい」と書いていただいているので、ミニマムもこの書き込みがあれば大丈夫かと思う反面、やはり様々な重要なその契約書類等々については、もしかすると、その遵守すべき事項⑧番の下の⑨番という形で「電子書面の保存の必要性については説明を行う」という、「望ましい」ではなくて、「基本的に行いましょう」ということで、保存するかどうかはもちろんその御本人の意思決定があるかと思えますけれども、そうしてくださいということは、遵守すべき事項に入れてもいいのではないかと思います。

2つの意見ではありますけれども、申し添えさせていただきます。

【中川座長】 2点、御意見がございましたけど、今のお考えや、これから検討することに含まれるかもしれませんけれども、事務局の今のおつもりをお答えいただければと思います。

【金子】 いずれも、特に消費者保護の観点から御指摘していただいたものと思います。少し、どういうふう位置づけていけるかにつきましては、先ほどもありましたけれども、今後の調整のときに実務の内容も確認しながら検討していきたいと思えます。御指摘を踏まえ、検討していきます。

【中川座長】 池本委員、よろしいですね。

【池本委員】 大丈夫です。ありがとうございます。意見として申し上げさせていただいたので、御検討いただければと。

【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。清水委員、お願いします。

【清水委員】 先ほどの池本委員の意見をお聞きして、私ども行政の側からもお願い事がございます、社会実験の結果を踏まえて、書面の電子化を実施するに当たって、今回遵守すべき事項について整理していただいているかと思うのですけれども、この遵守すべき事項の中に、遵守しなければならない事項も含まれているかと思えます。宅建業法違反として、私ども行政が監督指導するためには根拠法令が必須となっておりますので、この中で遵守しなければならない事項につきましては、今後、改正される政省令でぜひ定めていただければと思います。

【中川座長】 それはそのとおりかと思えます。

【金子】 御指摘のとおりで、この今の遵守すべき事項と書いてある中には、政省令で具体的に書いて、それに違反した場合は宅建業法違反となるものもあれば、これをやらなかったから直ちに違反するわけではないけれども、極めてトラブルになる可能性が高いとか、宅建業法違反なる可能性が高いもの、両方入ってございます。この中で義務づけしなければいけないことはしっかりと政省令に位置づけるということで、そのあたりは、実際の制度設計、役所側に委ねていただければと思いますけれども、しっかりとそのあたりは明らかにしていきたいと考えます。

【中川座長】 清水委員、よろしいでしょうか。

【清水委員】 ありがとうございます。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。小山委員、お願いします。

【小山委員】 全住協の小山でございます。御説明ありがとうございました。

6ページの35条書面についてですけれども、この留意すべき事項の⑥番、事前に電子書面を交付した上でというところでありますけれども、やはり事業者側に、特に注意喚起を促していただきたいのですが、この事前というのが、各者によって捉え方が多分かなり違ってくるだろうということが予想されますので、この事前というのが、説明に入る、例えば5分前とか、そういうことのないように、ぜひ、この辺は我々も十分留意しますけれども、特に赤字で書いていただくように、これはもうITと書面と、書面というか、対面でやるものとは大きな違いの一つになってくると思いますので、ぜひお願いをしたいと思います。

【中川座長】 そうですね。事業者さんのその実情もちよっとお聞きしながら、そういうことについてもきちんと位置づけていただければと思います。

【金子】 適切に強調して意味がないことにならないように、御相談しながら、書き方を工夫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。熊谷先生、お願いします。

【熊谷委員】 熊谷です。ありがとうございます。

1点、意見も含めてなのですけれども、遵守すべき事項のところ5ページ、こちらの④、先ほど沢田委員の御懸念とも絡むのですけれども、恐らく今回のこの一連の電子化の話というのは、電磁的記録の交付ではなくて、電磁的方法で交付すればいいということになっていることとの関係で、この④のようなものも認められていることになっているのだろうと思えます。それはそれでもう法律なので、そういうことなのだろうと思うのですけれども、だとすると、やはり、閲覧だけでいいのかという話がやはり同じように出てきて、手元に

ダウンロード形式であるとか、電子メールでPDFファイルを送ってもらうものとは違って、見たきりで終わってしまう可能性があるので、それとの関係で、この④については、特に、やはり保存について明確にするのか、単にその留意すべき事項よりはもうちょっと格上げした形でやっても、この④に関してはいいのかという感じがします。実際のマニュアル等の作成のところで御検討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。先ほどの沢田委員の問題意識と共通のものですが、事務局として、御返事いただければと思います。

【金子】 まさに沢田委員からも御指摘いただいたとおりの御懸念だと思いますので、どういった書き方ができるか工夫していきたいと思います。別途委員の皆様にも御相談させていただければと思います。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

一旦よろしいでしょうか。

それでは、ありがとうございました。今の委員の先生方から御指摘をいただいたものを、国土交通省で、政省令、あるいはガイドラインの形に重要性の軽重、あるいは事業者の負担ですとか、あるいはその消費者保護の重要性ですとか、そういったものを調整した上で、政省令、ガイドラインという形で、せっきくのデジタル化を進める法案でございますので、遺漏なきよう、お努めいただきたいと存じます。ありがとうございました。

それでは、最後の議題になります。最後に、議事（3）IT重説等の実施状況と今後の対応について、事務局より御説明をお願いします。

【金子】 それでは、資料4に基づきまして、御説明をさせていただきます。

2枚おめくりいただきまして、IT重説の実施状況です。IT重説は既に売買も含めて本格運用が開始されております。で、その後の状況について、この議事（3）の中で御説明させていただきますけれども、まず、IT重説の専用システムサービスを提供している主な事業者にお聞きして、そのシステムを介して実施された件数について、これまで経年で追ってきている結果でございます。令和3年12月末時点で約20万件弱ということでございます。なお、免許行政庁に対して、IT重説を起因としてトラブルがあったといった相談件数は現時点でないといった結果でございました。

それから、2点目です。

あわせて、IT重説本格運用後の実施状況について、国交省にて調べた結果の御報告でございます。5ページです。

I T重説、売買も含めた本格運用開始から約半年がたった昨年9月の1か月間、ウェブ調査で宅建業者の皆様に御協力いただきまして、現在の実施状況をお聞きしたものでございます。約800件の御回答をいただきました。あくまでもその800件の中での結果でございますが、御紹介させていただきます。6ページです。

まず、I T重説の実施状況です。賃貸、売買それぞれある中で、賃貸は、特に社会実験から本格運用への移行から時間も経過しているので活用が進んでいます。現在13%程度というお答えでした。一方で、売買も活用を経験したことのある事業者が5%という結果でございました。

それから、実施された事業者の方の地域別割合です、御参考につけております。地域別に見ると、過半数が関東、近畿、九州ということで、中でも東京を中心とする関東の業者の方が全体の約4割と多くなってございます。もちろん取引件数自体も多いものと考えられます。

それから、8ページです。

I T重説を実施された方の免許の区分です。あくまでもアンケートの調査結果で実施されたと、I T重説を実施したと回答された事業者の中での内訳ですけれども、賃貸取引は、知事免許業者が8割程度、売買取引は、大臣免許業者が6割程度ということで少し傾向に違いがございました。

それから、9ページです。

I T重説の際に発生したトラブルがあるかについてお聞きしたものでございます。過去にI T重説を実施した際にトラブルを経験したことがあるという方が7割ぐらいでした。なお、この7割という数字について、意味が誤解のないようにということで申し上げますと、これはI T重説実施件数分のトラブル件数ではなく、I T重説を実施した、経験したことがある方の中で何らかのトラブルを経験したことが一度でもあるかという問いですので、件数当たりに比べると随分多い出方をしていると考えられます。

このトラブル発生を経験した方の中で、実際どういうトラブルだったかということについては、約8割が、7割のうちの約8割が機器や回線などに起因するトラブルでした。音声が聞こえない、映像が乱れるといった内容でした。このトラブルにつきまして、その場で対処できたという方が92%ということで、機器の再起動や機器交換等での対応がなされております。残りの8%、約1割程度がその場で対処できなかったのもので、対面での説明に切り替えたというお答えでございました。

それから、実際にIT重説をやってみてのメリット・デメリットです。実際にIT重説、経験された方は、メリットとしては、移動時間や費用が負担軽減される、コロナ対策になる、来店が困難な場合でも本人に説明ができるといった点を多く挙げられていました。一方で、デメリットとしては、説明の相手方が機器を用意しなければならない、それから、環境起因、ITリテラシー起因のトラブルが起こるといった内容がありました。

一方で、未経験の方にも同じようにお聞きしておりますけれども、11ページです。こちら、経験がある業者の方とおおむね同様の傾向でございます。

12ページです。

IT重説や書面の電子化について認知度もお聞きしておりました。既に本格運用しているIT重説は、書面の電子化に比べて認知されていますけれども、本年3月に本格運用を開始したばかりだったIT重説は、賃貸と比較すると認知度が低くなっておりました。

最後に、自由意見の中でも、13ページです。ITを活用することによるトラブルが増えるのではないかと漠然とした不安がある。これは未経験の方の不安です。それから、どういうトラブルが起きて、どう対処するのかといったことがまだまだ分からないので具体的に知りたい。メリットではなく、デメリットも含めて知りたいといったようなお声がありました。

このようなお声やアンケート結果も踏まえまして、ITを活用することにより生じるトラブルに対する不安ですとか、情報不足がネックになっている場合もあると考えられますので、引き続き、IT重説の実施状況や起こりやすいトラブルの内容などを、今回の結果などをさらに周知をしていきたいと考えております。

以上、御報告でございます。

**【中川座長】** ありがとうございます。

それでは、議事(3)について御意見や御質問などがございましたら、お願いいたします。新経連の伊藤委員、お願いします。

**【伊藤委員】** 新経連の伊藤と申します。よろしくお願ひいたします。

新経連といたしましては、かねてより、IT重説の導入を規制改革の一つの大きなテーマとして取り組ませていただいていたところでございます、こうしてこれが実現したことを、まずは評価させていただきたいと思ひます。

その上で、IT重説について、IT重説専用のシステムを提供している業者に行ったアンケートという形でこういう調査結果をいただいているところでございますけれども、そ

もそも重要事項説明というものは様々な契約において発生する事案なのではないのかと思いまして、不動産のみが独自に何かこういったものを大事にしなければいけないとなりますと、不動産の世界の中で閉じていくシステムになってしまう。そうすると、顧客の側からは、いろんなシステムがある中で不動産というものが特異に見えてしまう。あるいは、不動産事業者の側としても、何かそういうところにはまってしまう可能性があるところが懸念される点かと思っているところでごさいます、デジタルの社会において、不動産の契約についても世の中一般にある普遍的なものに近づけていくことがまず重要であろうと新経連としては考える次第でごさいます。

そのため、不動産もいろんな世の中にある大事な契約の類型の中にまず収める。そして、そういう形で世の中がデジタル化していく中にうまくはまっていくようにもっていく。その中で本当に不動産にとって重要な事項について、システムに何かしらの改変を加えるなどして、極力、世の中に出回っているシステムと比べても遜色ないような形で運用していくことが大事ではないかということ、意見として申し述べさせていただきたいと思います。

それから、これはまた先の話に飛んでしまうかもしれませんが、例えばブロックチェーンですとか、新たな技術が生じてきている御時世でごさいますので、IT重説も一つのマイルストーンであるのですけれども、さらにその先にどういったサービスの提供の仕方が出てくるのか、これはIT重説に限らず、様々な契約の段階における書面の扱いですとか、そういったところも含めてなのですからけれども、そういう世の中の技術の発展に対応した形の仕組みづくりというものを絶えず考えていく必要があるかと思いますので、その点についても意見させていただきたいと存じます。

以上でごさいます。ありがとうございます。

**【中川座長】** ありがとうございます。伊藤委員おっしゃるように、この委員会、始まったのも、IT重説というものを始めるに当たって、不動産というものが消費者にとって、少なくとも普通の人にとっては、もう一生に一度の非常に大きなお買物でごさいますので、そういったところにIT重説というようなものを実施して大丈夫なのだろうかということから、皆さんに集まっていただいて、少しずつではありますけれども、このような形で社会実験を繰り返しながら、形になっているということだと思います。

伊藤委員がおっしゃるように、様々な制約を外すような形でよりデジタル化を進めるようなものでも効率性が上がって、しかも、その消費者保護が守られるというようなことが



分かってきたら、あるいは新しい技術がどんどん進んでいくというようなものにつきましても、できるだけこの不動産の取引を円滑化するという意味では非常に重要な御指摘をいただいているのではないかなと思います。

事務局から説明がありますように、IT重説の本格運用をしたからそれで終わりということではなくて、このような形でフォローアップを繰り返していただいておりますので、引き続き、そのIT重説や書面交付などの運用状況につきまして、モニターしていただくとともに、新しいデジタル技術の動向などにつきましても、目配りをしていただいて、円滑な不動産流通の在り方のようなものにつきましては、ぜひ、不動産業界におきまして、伊藤委員の御指摘を踏まえてお進めいただきたいと思います。

もし事務局から御返事がありましたら、お伺いします。

【金子】 大枠については、今、中川座長がおっしゃっていただいたとおりでございます。引き続き、我々のほうでもしっかりと状況を見ながら、どのようにうまく進めていけるかということはいっしょに勉強していきたいと思います。

大枠の話があった後で恐縮なのですが、少し小さい話も補足させていただきますと、冒頭、私のほうで資料の御説明をした際に、3ページ目のIT重説専用システムの結果で御紹介させていただきました。やや説明が不足していたと考えることは、これは暦年にずっと取っているデータがあったので、非常に進捗状況が分かりやすいかということで挙げさせていただきました。

ただ、伊藤委員、御指摘があったように、特殊なものかということ、そうではない。だから、特殊なサービスを使わないとできないかということ、決してそうではないと考えられまして、実際にこの専用サービス以外の汎用的なサービスを使って実施されているということの例もたくさんあるということも把握しておりますので、小さい補足ですけれども、その旨、付言させていただきます。

【中川座長】 伊藤委員、よろしいでしょうか。

【伊藤委員】 ありがとうございます。ぜひ、どうぞよろしくお願いします。

【中川座長】 ありがとうございます。

それでは、沢田委員、お願いします。

【沢田委員】 ありがとうございます。ECネットワーク沢田です。御説明ありがとうございました。丁寧にフォローアップされていて、いつもながらすごいと思いました。座長から、少しずつというお話もありましたけれども、感想を含めて意見申し上げます。

1点目は、ここまで長かったですけれど、ようやく法改正もされて、今のデータを拝見すると、IT重説を活用されている事業者さんの数でいうとそんなに多くないのだなと思いましたが、一部では確実に定着しているようでよかったですと思います。

IT重説にしても、書面電子化にしても、基本的には、これでないといけないと言っているのではなくて、選択肢を増やすということだと理解しています。望まない人、事業者も消費者も、デメリットのほうが大きいと感じる場合は従来どおり紙と対面でやればよいので、あまりトラブルを気にしなくてもよいのではないかと思います。

先ほど池本委員がおっしゃっていたように、スマホだと見づらいからやめて、やはり紙にしようとか、対面でやろうとか、元に戻る選択肢も与えていただいていると思いますし、法的にできるようになったからといって、無理やり電子的やらなければならないということはないので、一番お互いにとってやりやすい方法を選べばいいということだと思います。

その意味では、資料4の最終ページの事業者の御感想で、もっと詳しく教えて欲しいとかは、ちょっとそれは甘え過ぎではないか、そこまで役所に要求するのは、ほかの業界に比べると、随分依存しているのだなという感想を持ちました。お答えは不要ですがこれが1点です。

もう1点は、残る課題として、35条で、宅建士証を提示するフローについてです。非常にアナログな感じなので、この資格確認をデジタルでできるように今後考えていただきたい。今は目の前の法改正がありますので、それどころではないと思いますが、厚労省が薬剤師さんに関して公開しているようなデータベース、消費者が検索して確認できるような仕組みをつくることにリソースを割いていただくのもいいのではないのかというのが2点目です。

【中川座長】      ありがとうございました。

恐らく、沢田委員をはじめ、皆さんの御尽力のおかげで一連のこういうデジタル化を不動産政策の中に取り組み、取り込むということがある程度実現できているということだと思います。そのおかげで、不動産行政は、様々な国土交通省の行政もありますけども、プロテクノロジーの分野だと思います。

沢田委員が御指摘いただいたような免許証の提示ですとか、そういったものにつきましても、できるだけその取引費用を下げるということが、どうやって安全にできるのかという観点で、恐らく今後お考えいただけるのではないかと私自身は期待しております。そう

いう期待を込めてということになりますけれども、事務局からお伺いすることではないように思いますけれども、何かありましたら、お願いします。

恐らく、最後の御挨拶に入れていただけたと思いますけれども、恐らく御対応いただけるので、お考えいただけるのではないかと、今後、御対応いただき、お考えいただけるのではないかと考えております。

特別お答えいただかなくてもよろしいでしょうか。

【沢田委員】 はい。ありがとうございます。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。池本委員、お願いします。

【池本委員】 SUUMOの池本です。

一つだけ、一つ言い忘れたことと、一つは感想なのですが、たまたま息子が2人大学1年、2年で賃貸住宅を借りることになりまして、私はこの委員であります。全く当然触れずに、実際息子たちはどう動くのか、不動産会社はどう対応するのかというのを横目で見ておりました。結果、どうだったかというと、2人ともIT重説を提案されて、2人ともIT重説を受けて契約入居に至るという形になりました。もちろん物件の見学は、自分の目で一旦見に行っていますけれども、最後説明については、どのようにされますかと聞かれて、2人ともITの重要事項説明を選んでやっていました。邪魔しないから横で聞かせてほしいと依頼し、横で聞かせていただきました。それは小さな事業者が一つ、もう一つは中堅ぐらいの事業者が一つ。ですから、決して普及していないということではなくて、私の身の回りでも起こっていることを実感した次第でございます。

それで一つ言い忘れたことで言うと、そのときに感じたことでもあり、特に売買重説のときには重要だと思うのですけれども、重要事項説明にかかる時間が、賃貸であればまだ問題は少ないのですけれども、恐らく売買になるとかなりの時間を要するのではないかと思います。ですから、最初に、そのIT重説をするかどうかということで、恐らく賃貸の利用ニーズが高くて、売買はそこまで多くないかもしれませんけれども、おおむねどの程度の時間を要するのかということについては、お伝えいただいたほうが望ましいのではないかと考えています。その発言をしようと思ってし忘れていたので、最後コメントさせていただきます。しかし、十分に機能していて、その利便を享受している消費者はいるということをお伝えいたしたいと思います。ありがとうございます。

【中川座長】 池本委員、特に回答は求めないことでよろしいでしょうか。

【池本委員】 はい。回答は不要で大丈夫です。

【中川座長】 はい。

ほかにいかがでしょうか。土田委員、お願いします。

【土田委員】 土田でございます。ありがとうございます。

今回の社会的実験ということでもありますけれども、やはり参加されている事業者が一部に限られておりますので、これから様々な事業者がこれに取り組まれるかと思えます。そうなりますと、思ってもみなかったトラブルというのが出てくるかと思えます、先ほど沢田委員から、事業者を甘やかし過ぎじゃないかというようなお話もありましたが、やはり不動産事業者も大きいところから本当に小さなところまでありますので、少し丁寧な対応が国交省さんに求められるかと思えます。

それともう1点、消費者側から見ますと、消費者白書で見た2020年の消費者のトラブルを見ていますと、初めに、私が、このITの利用者は一体どのぐらいの年代かをお聞きしたのは、実は消費者トラブルの中で20代、30代というのがとても賃貸トラブルが多いのです。そこで、これからも恐らく増えてくるであろうと思われる年代のIT利用ということと考え合わせますと、この年代における賃貸トラブルをいかに減らしていくかということが、私は今後大きな課題になろうかと思っております。

ぜひ、事業者さん及び国交省共に、これから、このトラブルの推移だけではなくて、トラブルの中身の推移ということも少し検証されて、可能であれば、その消費者トラブルがIT化することにより少しでも減少していくことに資することになっていって欲しいと思っています、ぜひ事業者や国交省についても共によろしく願いいたします。

【中川座長】 今の土田委員の御指摘は、沢田委員の御指摘とも関係していて、取引や説明にどれだけ行政として関与していくのかということについて、例えばアメリカのMLS (=Multiple Listing Service system) は、高齢者のテクノロジーの使い方について、事業者団体が研修制度を設ける、資格を設けるといった何かそのようなことを実施しているということもありますけれども、国交省、それから、事業者団体が協力して、できるだけこの新しい技術を取引において使いこなして、その消費者も安全安心に取引ができるようなことを築いていけるように事業者団体と国交省が、協調して取り組んでいただきたいと、私も思っております。

それから、やはり土田委員が御指摘いただいたような、年代によっていろんなトラブルが出てくるかもしれないということは、少し不動産行政全体の話とも共通する部分があると思えますので、それについては、少し全体として目配りをしながら組み組みいただきました

いと思っております。

土田委員、よろしいですか。

【土田委員】 ありがとうございます。

【中川座長】 ありがとうございます。

それでは、ほかにいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、まだ時間はあるのですが、議論としては大体尽きたということだと思います。皆さん、本当に活発な御議論をいただき、非常に丁寧に見ていただいたと思っております。

それでは、議事が終了しましたので、進行を事務局にお返しします。

【道脇】 中川座長、ありがとうございました。

本日の御議論を踏まえ、遵守すべき事項と留意すべき事項を整理してマニュアルなどに反映させていただき、改めて委員の皆様へ意見照会させていただきたいと考えておりますので、引き続き御協力をお願いいたします。

I T重説は既に本格運用に移行しており、書面の電子化も本年5月までに法令上可能となることにより、不動産取引のオンライン化に向けた宅建業法の規制への対応は完了することとなりますので、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は、本日をもって一区切りとなります。

ここで、中川座長より一言御挨拶をお願いいたします。

【中川座長】 皆様、本当にありがとうございました。

この委員会は、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委員会ですけれども、この前身の委員会も含めれば、10年弱ぐらい皆さんと一緒に議論をさせていただいたと思います。

最初に、そのI T重説をそもそも行うか行わないかということから始めまして、このようなところまでできているということだと思います。先ほど申し上げましたように、おかげさまでこの不動産行政は、国交省の行政の中でもプロテクノロジーの分野の一つだと思います。それから、いろんな問題が生じるということは、そのようなリスクがあっても、社会実験ということで、慎重に設計された実験の中で様子を見ながら新しい政策を導入していくという手法を手に入れているということは非常に重要なことではないかと私は思っています。これも、委員の皆様がお立場を超えて不動産流通を活性化していくという目的に従って、お立場を超えた御議論をしていただいたということに深く感謝を申し上げたいと

思います。

10年ぐらいもありますと、やや強引な議事運営があったかもしれませんが、それはおわびしたいと思います。本当にこのようなことができたのは、委員の皆様方、それから、事務局である国土交通省のおかげだと思っております。ここに謝意を表しまして、私の御挨拶とさせていただきます。

皆様には、恐らく国土交通省から、また、御指導、御協力を仰ぐことがあるかと思えますけれども、その際にはどうぞよろしく申し上げます。どうもありがとうございました。

【道脇】 中川座長、ありがとうございました。

最後に、事務局を代表しまして、不動産課長の井崎より一言御挨拶申し上げます。

【井崎】 不動産課長の井崎と申します。

最後に、一言、事務局を代表いたしまして、御礼の挨拶を申し上げます。

まず、今日も御議論いただきましたけれども、本年5月までに法令上可能となる書面の電子化につきましては、今日の御議論を踏まえて、政省令、解釈・運用の考え方、マニュアルなどに反映をいたしまして、関係の皆様、また、関係省庁との協議をした上で必要なルールを整備したいと考えております。

また、今日も御指摘いただきましたけれども、運用が始まったから終わりということではなく、運用後も、引き続き、実施状況、また、運用状況についてはモニタリングをしっかりといたしまして、実務上の課題等が出てまいりましたら、必要な対応をしてまいりたいと考えております。

今、中川座長からもお話ございましたけれども、この社会実験の検証検討会、こちらは平成28年の3月から計8回、また、その前身となりますITを活用した重要事項説明等のあり方検討会、こちら、平成26年の4月に第1回を開催いたしまして、計6回、合わせて計14回、丸8年にわたりまして御議論をいただきました。不動産取引のオンライン化に向けまして、本当に熱心に御議論いただきまして、改めて感謝を申し上げます。

今後、このように検討会という形で、皆さんに一堂に会していただくかどうかということとは別といたしましても、先ほども申し上げました、運用状況を引き続きモニタリングいたします。また、今日もお話ございましたけれども、技術の進展ですとか、世の中の情勢、また、ほかのいろいろな資格制度等の状況等も見ながら、私ども、不動産行政として対応すべきことについては、引き続き必要な対応を行ってまいりたいと考えております。その際には、委員の皆様にもまた御意見をお伺いしたり、御協力をお願いしたりするというこ

ともあるかと存じます。引き続き、何卒よろしく願いいたします。

改めまして、この検討会、本当にいろいろ御議論いただきまして、様々な取組を進めることができました。誠にありがとうございました。

【道脇】 ありがとうございました。

以上をもちまして、第8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閉会とさせていただきます。

本日は、お忙しい中、誠にありがとうございました。

— 了 —