

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会 中間とりまとめ(参考資料)



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

宅地建物取引業法の概要

法律の目的

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ること

法律の内容

宅地建物取引業：宅地又は建物の売買・交換
 宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介 を業として行うもの
 ※宅地：①建物の敷地、②都市計画法上の用途地域内の土地（道路、公園、河川などを除く）

○免許制度：

- 1の都道府県にのみ事務所 ⇒ 都道府県知事免許
- 2以上の都道府県に事務所 ⇒ 国土交通大臣免許

○業務規制：

- ・営業保証金の供託
- ・媒介契約成立後の書面交付（第34条の2）
- ・契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明及び重要事項説明書の交付（第35条）、
 契約成立後の書面交付（第37条）
- ・瑕疵担保責任に係る特約制限、クーリング・オフ 等

○監督規定：

- ・指導、助言、勧告
- ・指示、業務停止、免許取消処分

○取引主任者制度：

- ・宅地建物取引主任者資格試験の実施
- ・事務所への専任の取引主任者の設置
- ・取引主任者による重要事項説明、
 重要事項説明書への記名押印
- ・契約成立後の交付書面への記名押印

* 知事免許業者に対する法令の解釈・運用は自治事務

* 重要事項説明や契約成立後の書面交付などの一部の業務規制の企画
 ・立案及び監督処分の実施は、国土交通省及び消費者庁が共管

【業者数】

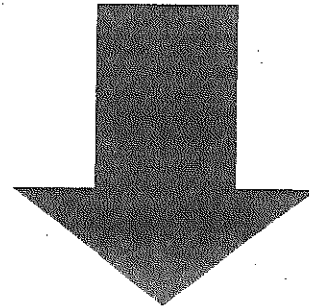
国土交通大臣：2,137業者
 都道府県知事：120,373業者
 （平成25年3月末現在）

現行制度の成り立ち

- 不動産開発の進展による都市郊外の宅地分譲が盛んになる一方、不動産取引の知識に乏しい消費者に対して、誇大広告や契約後の契約条件の変更など、**不当な勧誘や取引を行う宅地建物取引業者が増加**
- 宅地建物の取引は、権利関係や取引条件が複雑で、目的物の価格も高額であることから、契約成立後、契約内容や取引条件に関して契約当事者間の認識の相違が顕在化し、**紛争が多発**

<昭和32年 宅地建物取引業法改正>

宅地建物取引の専門的知識を有する者に宅建業者の業務を司らせることを目的として、**取引主任者制度を創設**（資格試験の実施、事務所への専任の取引主任者の設置義務）
※取引主任者の職務は明確に規定されず



不動産業界における紛争等を背景に
法改正

<昭和42年 宅地建物取引業法改正>

契約の勧誘段階から契約締結に至るまでの取引過程における取引の公正を確保し、消費者の利益の保護を図るため、誇大広告の禁止、手付貸与の禁止、取引様態の明示、**重要事項の説明義務、契約成立後における契約内容を記載した書面の交付義務**などの業務規制の強化を行った。

<昭和46年 宅地建物取引業法改正>

取引主任者の職務を明確化し、また、適切に重要事項説明が行われたことを担保し、消費者利益の一層の保護を図るため、**取引主任者による重要事項の説明義務、重要事項説明書への記名押印義務**を新設。

<昭和55年 宅地建物取引業法改正>

取引主任者へのなりすまし、名義貸しを防止するため、重要事項の説明の相手方等に対する**取引主任者証の提示義務**を新設。

また、口頭によることが多かった取引の媒介依頼について、媒介契約の存否や内容をめぐる紛争が多発していたことから、あわせて、**媒介契約成立後における契約内容を記載した書面の交付義務**を追加。

重要事項説明に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が極めて複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることとなる。そのような紛争が生ずるおそれを防止し、購入者等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者に説明義務を課しているものである。

法律の規定

- ・宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引主任者をして、取引に係る重要事項(※)について、書面を交付して説明させなければならない。(第35条第1項)
- ・説明にあたっては、取引主任者は、説明の相手方に対し、取引主任者証を提示しなければならない。
(第35条第4項)
- ・重要事項を記した書面の交付にあたっては、取引主任者の記名押印が必要となる。(第35条第5項)

(※)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

制度の解釈・運用

- ・重要事項説明については、取引主任者が対面で取引の相手方に説明を行うことが想定されており、これまでに、対面を前提とした取引主任者証の掲示方法（胸に着用等）や現場での重要事項説明の推奨に係る通達等を発出している。
- ・重要事項説明書については、法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

取引主任者制度の概要

趣 旨

○ 宅地建物取引業法は、宅地建物取引主任者に重要事項説明等の重要な職務を担当させることで、業務の運営の適正化と取引の公正の確保を図っている。

1. 専任の取引主任者の設置

宅建業者は、

- ・ 事務所にあっては業務従事者5人に1人以上
- ・ 案内所等にあっては1人以上

の専任の取引主任者を置かなければならない。

2. 取引主任者の業務

■ 重要事項の説明及び重要事項説明書への記名押印
(法第35条)

■ 契約成立後に交付する書面への記名押印
(法第37条)

3. 取引主任者制度の変遷

昭和32年改正

○ 事務所ごとに1人以上の専任の取引主任者の設置

昭和55年改正

○ 事務所ごとに一定数以上の専任の取引主任者を設置
(従業者10人に1人以上)

昭和63年改正

○ 事務所ごとに置く専任の取引主任者の割合の引上げ
(5人に1人以上、案内所等は1人以上)

<参考>

☆取引主任者証保有者 (平成25年3月末現在)
488,316人

うち宅建業に従事している者

287,926人

☆宅地建物取引主任者資格試験 (平成24年度)

受験者数 191,169人

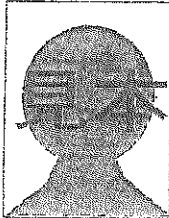
合格者数 32,000人

(合格率 16.7%)

【取引主任者証 (見本)】

※重要事項説明の相手方に提示 (第35条第4項)

(原寸大)

宅地建物取引主任者証	
	氏 名 ○○ ○○ (昭和○○年○○月○○日生)
	住 所 ○○○○○○○○○○
	登録番号 (○○)第○○○号
	登録年月日 平成○○年○○月○○日 平成○○年○○月○○日まで有効
	●●●知事 ○○ ○○
交付年月日 平成○○年○○月○○日 発行番号 第○○○○○号	印

契約書面の交付に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引に関する契約は動産の取引と比べて契約内容や権利関係が極めて複雑であり、不明確な状態で契約を締結すると、後日になって当事者間に契約内容をめぐって紛争が生ずる恐れが大きい。そのため、成立した契約内容を明確に書面に記載して、契約当事者相互に十分認識させ、紛争を防止するために宅建業者に書面の交付義務を課しているものである。

法律の規定

【媒介契約書面】

宅建業者は、売買又は交換の媒介契約を締結したときは、当該媒介の依頼者に対し、希望する取引価額、媒介報酬など契約書の内容のうち主要な事項を記載した書面を遅滞なく交付しなければならない。(第34条の2第1項)

【37条書面】

- 宅建業者は、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、取引の当事者に対し、代金又は借賃の額、その支払方法など契約書の内容のうち主要な事項を記載した書面(37条書面)を遅滞なく交付しなければならない。
(第37条第1項、第2項)
- 宅建業者は、この書面を作成したときは、取引主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。
(第37条第3項)

制度の解釈・運用

【媒介契約書面】

媒介契約書の交付をもって媒介契約書面の交付とすることが認められており、当該契約書のひな型として、標準媒介契約約款(告示)を定めているところ。

【37条書面】

売買等の契約書の交付をもって37条書面の交付とすることが認められており、また、一般的には、取引主任者が契約当事者に対面して交付していることが多い。

【共通事項】

法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

実証実験の概要

参考2

実証実験の内容の概要

実証実験は以下の流れと内容で実施

1.対面・非対面での重要事項説明

平成26年5月末実施

- ・対面/非対面及び非対面のみの実験を実施
- ・対面/非対面の実験ではそれぞれ30分ずつの重要事項説明。非対面のみの実験では2時間の重要事項説明を実施。(説明終了後、電子署名処理を実施)
- ・取引形態は、事業者-消費者のパターンで実施。取引対象は賃貸及び新築(マンション)を想定
- ・不動産取引の経験等がある15モニターを抽出して実施。説明は現役の宅建主任者が実施。

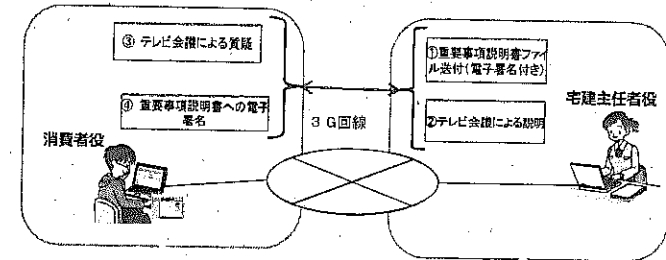
2.重要事項説明の理解度のチェック

- ・重要事項説明の理解度を測るため、〇×式及び記述式のテストを重要事項説明直後に実施。

3.感想(簡易アンケート・ヒアリング)

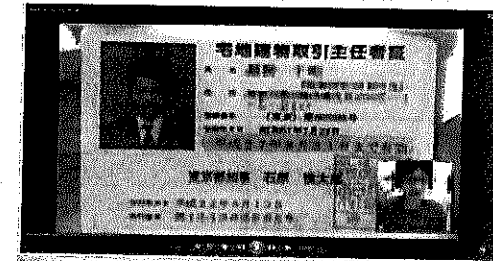
- ・主任者証の見やすさ、説明の分かりやすさ、相手の表情の見やすさ等を簡易なアンケートとヒアリングで確認

非対面における実験の概要



それぞれ別室の疑似遠隔空間において、Skypeによるやり取りで重要事項説明を実施

Skypeによる主任証提示画面



(個人情報に関する部分はモザイクをかけております)

実証実験から得られた結果

1.画面表示、理解度チェック等から確認できた点	①宅建取引主任者証の提示	・宅建取引主任者証の提示等は、非対面でも、相手方が記載内容・写真は視認可能であった。
	②重要事項説明の理解度	・重要事項説明の理解度については、対面、非対面で有意な差は見られなかった。
2.実証実験の参加者による感想から得られた点	①聞き取りやすさ	・Skypeによる聞き取りやすさについては、大きな問題点は指摘されなかった。
	②図面のわかりやすさ。	・図面の説明においては、非対面では分かりにくいという指摘があった。また主任者側でも示しづらいという指摘があった。特に非対面で資料が多くなる場合に、対面での資料とは異なる資料の提示方法の工夫が必要とされるなどの指摘があった。
	③表情の見やすさ・理解度に応じた説明	・説明に際しての表情などは、消費者、主任者双方わかりづらい点があった。但し全体として消費者の理解度に応じた説明が多かった。
	④疲労感について	・消費者側では30分程度の非対面の説明では疲労感に関する指摘はなく、2時間の場合には疲労感を感じたとする指摘があった。主任者側については、説明時間によらず、疲労感を感じたという指摘があった。

重要事項説明・書面交付に係るトラブル

宅地建物取引における主な苦情・紛争相談の件数(※) (上位5項目)

(平成24年度：国土交通大臣・都道府県合計)

売買		売買の媒介・代理		賃貸の媒介・代理	
重要事項の説明等	146件 (34.7%)	重要事項の説明等	221件 (32.9%)	重要事項の説明等	211件 (41.8%)
契約の解除	80件 (19.0%)	契約の解除	74件 (11.0%)	預り金、申込み 証拠金等の返還	61件 (12.1%)
瑕疵問題	50件 (11.9%)	瑕疵問題	66件 (9.8%)	報酬	44件 (8.7%)
契約内容に係る書面交付	9件 (2.1%)	報酬	59件 (8.8%)	契約内容に係る 書面交付	27件 (5.3%)
日影、眺望、境界等相隣関係	8件 (1.9%)	媒介に伴う 書面の交付	54件 (8.0%)	契約の解除	17件 (3.4%)
合計	421件 (100%)	合計	672件 (100%)	合計	505件 (100%)

(※) 各地方整備局等及び47都道府県の宅地建物取引業法主管課における来庁相談件数

(出典) 平成24年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果(国土交通省)より作成

売買契約と賃貸借契約における主な重説事項

参考4

売買（土地付建物）契約の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- ★法令に基づく制限の概要（計54法令）
 - …都市計画法（都市計画区域における区域区分等）、建築基準法（用途地域の別、建蔽率・容積率の制限等）等
- ★私道に関する負担
- ★当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅である時はその旨

【取引条件関係】

- 代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ★手付金等の保全措置の概要
- ★ローンのあっせんの内容と不成立の時の措置
- ★瑕疵担保責任について、保証保険契約の締結その他の措置の有無及び概要

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容
- ★共有部分に関する規約の定めがあればその内容
- ★修繕積立金に関する規約の定めがあればその内容
- ★維持修繕の実施状況が記録されているときはその内容

貸借（建物）契約の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- ★法令に基づく制限の概要（計3法令）
- ★台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備状況

【取引条件関係】

- 借賃以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ★契約期間及び契約の更新に関する事項
- ★用途その他の利用の制限に関する事項
- ★敷金等、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- ★管理が委託されているときは、委託先の住所・氏名

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容

- ：売買（土地付建物）及び貸借（建物）共通の項目
- ★：売買（土地付建物）又は貸借（建物）いずれか一方のみの項目

1 時間30分～3 時間程度

所要時間の目安(※)

30分～1 時間程度

(※) 不動産関係団体への聞き取りによる。

業者間取引における適用除外

- 宅地建物取引業法の以下の規定については、宅地建物取引業者相互間の取引においては適用されないこととなっている（法第78条第2項）。
- これらの規定は、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地または建物の売買において、買主が著しく不利な地位におかれ、あるいは多大の損害をこうむる危険にさらされる原因となる契約内容について、これを適正化することを目的とするものであるが、買主も宅地建物取引業者である場合には、これらの者は不動産取引に通暁しており、そのような危険を回避する能力を有するものと認められるので、その適用を除外することとしている。（「宅地建物取引業法の解説」5訂版）

条項	内容
第33条の2	自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限
第37条の2	事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等（クーリング・オフ制度）
第38条	損害賠償額の予定等の制限
第39条	手付の額の制限等
第40条	瑕疵担保責任についての特約の制限
第41条、第41条の2	手付金等の保全
第42条	宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限
第43条	所有権留保等の禁止

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総合戦略本部新戦略推進専門調査会 規制制度改革分科会(平成25年10月～)

IT総合戦略本部新戦略推進専門調査会の下に規制制度改革分科会が設けられ、アクションプランの策定に向けた議論・検討が開始された。

第2回分科会(平成25年11月)では、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等について、国土交通省及び当該見直しを提案した新経済連盟からのヒアリングも行われた。

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)(抄)

項目

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

制度の現状

不動産取引の契約に際して宅地建物取引主任者が行う重要事項説明は、対面で行うこととされており、インターネットを通じて行うことは認められていない。また、契約の際に交付が義務付けられている書面の電磁的方法による交付も認められていない。

対処方針

国土交通省は、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。

また、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

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明及び契約に際して義務付けられている書面交付におけるITの活用方策について、そのあり方や課題への対応策を検討する。

構成員

(委員)

- ・ 熊谷 則一 弁護士
- ・ 小林 勇 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
政策推進委員会 委員長
- ・ 小山 浩志 (一社) 全国住宅産業協会
総務委員会 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
- ・ 宗 健 (株) リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 所長
- ・ 田中 健 東京都 都市整備局 住宅政策推進部
適正取引促進担当課長
- ・ 土田 あつ子 (公社) 日本消費生活アドバイザー
・ コンサルタント協会
消費生活研究所 主任研究員
- ・ 中川 雅之 日本大学 経済学部 教授
- ・ 中村 裕昌 (公社) 全日本不動産協会 専務理事
- ・ 村川 隆生 (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
- ・ 本橋 武彰 (一社) 不動産流通経営協会
運営委員会 委員
- ・ 森川 誠 (一社) 不動産協会 事務局長

(オブザーバー)

- ・ 内閣官房 IT総合戦略室
- ・ (公財) 不動産流通近代化センター

検討会テーマ・スケジュール (予定)

- 4月24日 第1回検討会
- ・ IT活用のニーズ・メリット
 - ・ IT活用の問題点・課題等

- 5月中
- ・ Skype等による重要事項説明実験・分析
 - ・ 書面の電磁的交付・電子署名の実験等

- 6月3日 第2回検討会
- ・ 実験結果の報告

- 6月26日 第3回検討会
- ・ 中間とりまとめ(案)の検討

7月～12月 必要に応じて検討会開催

12月中 最終とりまとめ公表