

（株）ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

賃貸トレンドをお届け！

不動産IT重説、社会実験間もなくスタート

5月15日、国土交通省の土地・建物産業局不動産課より、「ITを活用した重要事項説明に掛かる社会実験のためのガイドライン」が発表された。すでにITを活用した重要事項説明等の在り方にかかわる検討会」で議論が進められているが、いよいよ社会実験の段階にはいった形だ。ここで一度、「ITを活用した重要事項説明（以下、IT重説）」について簡単におさらいしてみよう。不動産取引の規制緩和と海外など遠隔地の契約者が来店する負担を減らすなどを目的としている。本来、重要事項の説明は契約することが決まってから行い、数日おいてから契約することが望ましいとされている。その場合、契約者は重要事項説明時と契約時の計2回、宅建業者を訪れる必要がある。これは、契約者が本当にその物件を購入して良いか、借りても良いか等を判断す

る期間を設けるといふ目的があるためだ。IT重説を行うことで契約者は在宅のまま重要事項説明を受けることが可能となり、後日契約まで判断をする時間を得ることが出来るというメリットがあることがわかっている。ではこういったことを実現するためのIT重説の社会実験はどのように進められるのだろうか。まず、社会実験への参加事業者の登録締切は7月3日18時となっている。以降、社会実験予定期間である2年間は途中参加はできない。対象取引は「賃貸取引」及び「法人間取引」となっており、個人を売主、売主とする売買取引は、法人間の売買取引について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討するところ。社会実験では「ITを活用した」とあるが、これはテレビ電話など、事業者・契約者間で双方向でやり取りできる

システム等を指しており、電子メールはこれに該当しない。書面の交付も、電子メールをはじめとした電磁的方法によるものは認められていない。また、IT重説はガイドラインによらず行われた場合は宅建業法第35条に規定する重要事項説明には当たらず、宅建業法違反となる場合があるため注意が必要だ。参加事業者は「事業者の基本情報」「IT重説をしようとする宅地建物取引主任士全員」「IT重説を行う取引に関する情報」「IT重説をしようとするIT環境の概要」といった20に及ぶ項目を国交省へ申請登録する必要がある。また、登録に於いては国交省が必要な審査を行ない、登録事業者の数を制限されることもあるため、登録希望をしても、登録ができないケースがある。事業者は利用するIT環境を消費者が理解しやすく、また海外や、共同仲介取引を

念頭に置いたわかりやすいシステムを構築しなくてはならない。当然、録音・録画も行えるようにし、これを国の調査に提供する必要がある。当然だが、重要事項説明に関連して事業者はその説明中とその前後でも責務が求められる。まずは事前の責務として「重要事項説明書の事前送付」「IT重説についての説明の相手方との同意書の作成」「IT重説に利用しようとするIT環境の確認」だ。次いで、重要事項説明中の責務としては「録画・録音の実施」「説明の相手方側の端末における表示などの確認」「宅地建物取引士証の提示」「説明の相手方の本人確認」「IT重説の実施」「必要に応じたIT重説の中止」などがあり、通常の重説に加え録画・録音などの記録の責務があるのが特徴だ。最後の重要事項説明後の責務は「情報管理」「実施報告」「結果検証のための報告」「国土交通省などへの資料提供並びにヒアリング及び報告対応」となっている。これら責務の中で特に貸主等が直接かかわる部分がある。事前責務である「IT重説に

ついての説明の相手方との同意書の作成」だ。同意書は説明の相手方と貸主の両方に取得しなければならぬ。貸主等との同意書に含まれる内容は「同意書の作成者（登録事業者名）」「同意対象となる取引物件」「IT重説は社会実験であること」「IT重説の内容が録画・録音されること」「録画・録音データ等が必要に応じて国、都道府県及び説明相手方に提供されること」「事後のアンケート調査に協力する必要があること」「その内容が国に報告されること」「録画・録音データ等が登録事業者の定める方法（個人情報保護に関する対応方針や個人情報の管理方法）で社会実験期間中保管されること」「同意内容を確認した上で、登録事業者が指定する方法でIT重説を実施することについて、同意する旨」「同意年月日。IT重説を実施する予定の宅地建物取引士の記名押印」「同意年月日、貸主などの記名押印」となる。当然、登録事業者は説明の相手方と貸主の両方に同意を得ることができた後でなければIT重説を開始することはできない。IT重説に関して懸念点にはどのようなものがあるか

考えてみよう。1つに業法の改正がある。現状、宅建業法第35条では「書面交付し（宅建主任士に）説明させなければならぬ」とある。IT活用の推進派の一般社団法人新経済連盟としては「対面・書面交付原則の撤廃」を掲げており、規制緩和を進めたい構えだ。一方の国交省側としては、業法の「書面」という文言を変えらるとなると法改正となり、慎重な姿勢を取らざるを得なくなる。このあたりがどちらに傾くかで今回の規制緩和が骨抜きになる可能性も忘れてはならないだろう。また、仮に「書面交付原則の撤廃」が実現しコンピュータ上で署名を行う電子署名が認められた場合、IT企業の不動産業界参加が予想される。この場合には資本力やシステム開発力がある一部企業が利するようになる事は避けられない。中小の不動産会社が淘汰されることは業界としても歓迎できないからだ。すでに、（株）リクルート住まいカンパニーや（株）ネクストではIT重説に関するシステム開発の発表を行っている。今後業界の在り方が大きく変わるかどうか、岐路に立っているのかもしれない。