

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

「IT重説について」

昨今、ITは様々な産業での導入が進んでおりますが、実は不動産業界は他の業界と比べるとあまり進展しておりません。ITの進捗が高ければ業務効率化から業績が向上するという結果が出ており、このような背景から不動産業界でも2015年8月より「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」(以下、IT重説)が開始されました。簡単に説明すると、対面で行うことが義務付けられていた重要事項説明をITを用いて非対面で行うというものになります。対象となる業者は国交省へ申請した303事業者。対象となる取引は賃貸借取引、法人間の取引(売買も可)となります。この社会実験は2017年1月を以って終了いたしました。実験結果を踏まえご説明させていただきます。

■ 重要事項説明とは？

初歩的なお話になりますが、まずは重要事項説明とは何かということから説明させていただきます。不動産の取引は、動産の取引と比べ権利関係や取引条件が複雑なことから、それらを調査・確認せず契約してしまうと、不測の事態を招くことが懸念されます。それを防ぐ為に、宅地建物取引業者には契約締結以前に必要な事項を書面に纏め消費者に交付及び対面での説明義務を課されております。

■ IT重説のガイドライン

国土交通省は数回の検討会を実施し、少なくともテレビ会議等であれば、重要事項説明に必要な要素を満たすことが可能であると示しました。ただ不動産取引の紛争相談件数は重要事項説明について44%と非常に高い割合になります。今までは対面で行われてきたことを考慮し、一度社会実験として試行した上で実験結果を検証し本格的な運用へと進めていくこととなりました。右記はIT重説の社会実験のガイドラインになります。

1. 事前にすべきこと

- ・ 取引士の記名押印済みの重要事項説明書の送付
- ・ 借主・貸主双方にIT重説を行うことへの同意確認(書面にて)
- ・ 相手方のIT環境の確認 ・ 相手方の本人確認資料の取得

2. IT重説中にすべきこと

- ・ 録音・録画(説明方・相手方双方が映る)
- ・ 接続状況の確認 ・ 取引士証の提示 ・ 相手方の本人確認資料の確認

3. 事後にすべきこと

- ・ 重要事項説明書の回収・アンケート(2回)
- ・ 国交省へ報告(月1回、トラブルがあった際は都度)

■ 実験結果

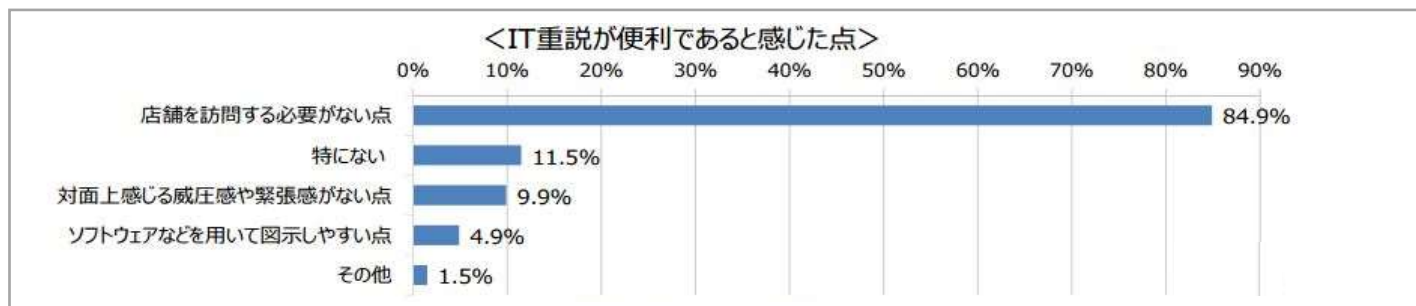
今回の実験ではトラブル時のリスクが少ない、賃貸借契約の取引、法人間での売買契約の取引に限定して実施されております。

IT重説実施件数							
	法人間売買 (うち海外)	法人間売買の仲介・ 代理(うち海外)	法人間賃貸 の仲介	法人間以外賃貸 の仲介・代理	計		
平成28年12月末まで	0	(0)	2	(0)	24	981	1,007
平成29年1月	0	(0)	0	(0)	0	64	64
計	0	(0)	2	(0)	24	1,045	1,071

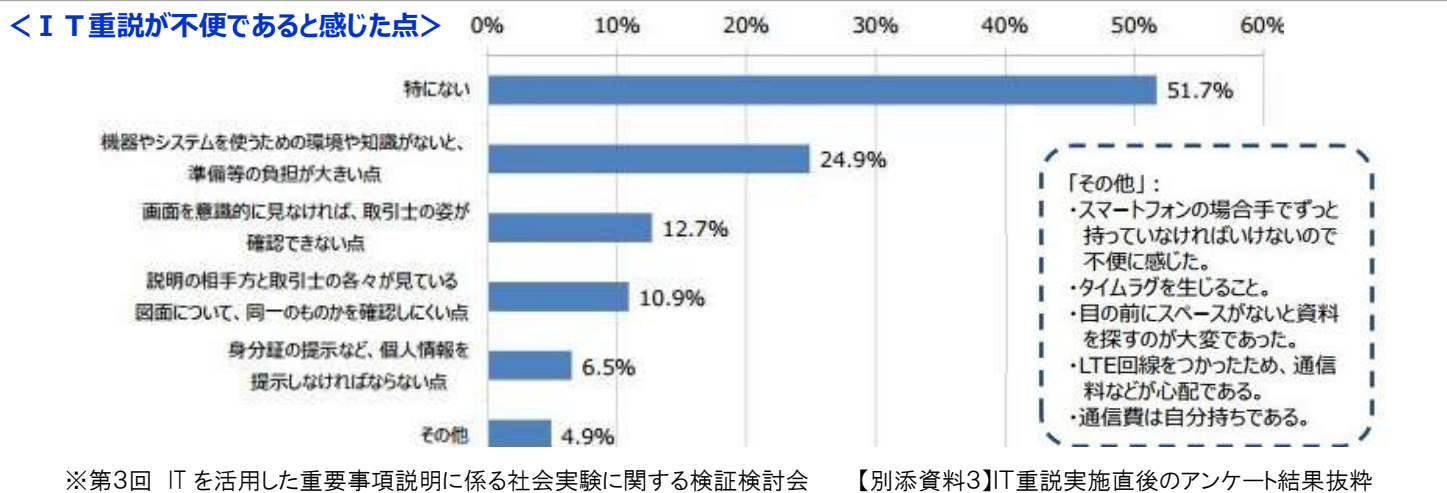
※ 国土交通省 社会実験の実施状況について(平成29年1月) 抜粋

■ IT重説のメリットとデメリット

実験結果と併せて細かなアンケート結果も発表されております。アンケート結果を参考にIT重説におけるメリットとデメリットを考察いたしました。



アンケート結果でも分かるように店舗を訪問する必要が無くなったというのが最大のメリットです。通常のお部屋探しの場合は内見時、契約時(重要事項説明+鍵のお渡し)と少なくとも2回は不動産屋に来店する必要があります。しかしIT重説を用いることでお部屋の内見の為に1回で済むようになります。遠方から転居される方や法人契約の場合の担当者などにとっては有益になるのではないのでしょうか。契約締結以前に余裕を持って重要事項説明を行えることも魅力の一つだと思います。



また録画・録音の環境が作れることもメリットの一つです。先にも記しておりますが、不動産取引の紛争相談件数は重要事項説明について高い割合となっております。重要事項説明は書面の交付が必須ではありますが、併せて対面での説明も必須としているのは難しい部分の補足説明や相手方の質問に対してすぐに応じられるという意味合いが強いと思います。その部分について記録を残すことが出来ることは重要であると考えられます。

反対にデメリットとしてはIT重説の環境を作ること自体に事業者、消費者に対し負担が掛かってしまうことです。こちらのアンケートは実際にIT重説を受けた方へのものになるので、そこまで数字に表れていないのですが、本格的に稼働するようになったとしても、そこまで普及されるのかという疑問が生じます。実際に説明をしたとある業者の意見でもここまでしてIT重説をする必要があるのかと苦言を呈することもあるようです。今後はどのようになるかは分かりませんが、社会実験では書面による借主・貸主双方にIT重説を行うことへの同意確認や事後アンケートが必須項目となっており、それらの手間も課題となっております。

■ 社会実験を終えて

今年3月、国土交通省は賃貸借契約の取引については、サンプル数も多く特別大きなトラブルも無かったことからIT重説は認められるとし、今後改めてIT重説実施における遵守事項や具体的な進め方をまとめ、2017年10月を目処に本格的に開始すると発表いたしました。また売買取引については法人間の取引は実施件数が少なく、十分に検証が出来ないことから引き続き2017年の8月から1年間実験を実施することとなり、個人間の売買取引については賃貸取引の稼働状況と法人間売買の実験を検証したうえで議論する運びとなりました。



冒頭で不動産業界はITの進展が遅れているとお話しましたが、それでも重要事項説明以前のお部屋探しの段階ではかなり進展があると思います。インターネット、スマートフォンの普及により、消費者は簡単にお部屋探しが出来ようになりました。今回のIT重説についてはあくまで非対面で行うだけですので、書面のやり取りについては当然従来通りです。今後の課題として、書面交付、署名捺印をIT化することです。この傾向は賃貸物件のような定型化できるものは、一々契約書を作らなくても生命保険のような約款で統一でき、重説だけでなく契約自体も簡素化されることにつながります。ネット上ですべての内容

が公開されれば、後は現場確認だけで良いわけですから、従来のような複雑な書類や説明は省略でき、仲介手数料も一律1ヶ月ではなく、双方協議の上決定できるようにもなります。更に社会的弱者保護の観点から過剰な借主保護法制が施行されていますが、それより緩和され、借主貸主双方が対等の立場で賃貸関係が結ばれることにもなり、不動産というより動産化していく事にもつながっていくと考えております。

※ 参考 国土交通省 ITを活用した重要事項説明等に関する取組み

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000112.html

賃貸事業部 鳴島 拓人