

重要事項説明におけるAIの活用可能性について

令和7年4月9日
規制改革推進会議
デジタル・AI WG

重要事項説明の趣旨

- 宅地建物の取引は、権利関係や取引条件が極めて複雑であり、十分に調査、確認しないまま契約を締結すると、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り、購入者等が不測の損害を被ることとなる。
- そうしたおそれを防止し、購入者等が十分に理解して契約を締結できるよう、宅建業法は、宅地建物取引業者が、取引の対象となる宅地建物について、宅建士をして、重要事項について、書面を交付して説明をさせることを義務づけている。

○ 重要事項説明は、以下を満たした上で、オンラインで実施することも可能とされている。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けられることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (3) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。 等

ビデオ重説に対する考え方

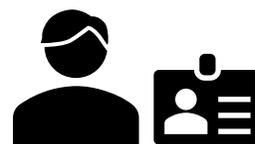
- 経済4団体からの要望に対し、令和2年5月、当省から、「一方的にビデオを流すだけでは重要事項説明とは認められないが、ビデオを観た消費者等からの質疑に宅建士が適時適切に回答するなど、消費者等の理解が確保され、消費者の保護が十分に図られる場合には、ビデオを活用して重要事項説明を行うことは差し支えない」旨を回答。

<ビデオ重説のイメージ>

ビデオ映像内で宅建士証を提示し、重要事項を説明



宅建士の立ち会い等



内容について適時質問

適時回答



大手不動産会社(8社)へのヒアリング結果(令和7年2月~3月時点)

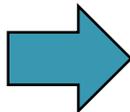
- ビデオ重説の実施状況: 実施している 4社、実施していない 4社
- ビデオ重説を実施している各社の意見
 - (利点) ・ 口頭説明を減らすことができるため、宅建士の負担軽減に役立つ。
 - ・ 全顧客に一律の説明が可能であり、説明品質が向上した。
 - (課題) ・ 顧客個人に合わせた説明ができず、口頭での補足が多く、全体の説明時間が長くなる。
 - ・ 顧客の理解度がわかり辛い。 ・ ビデオ作成の負担が大きく、あまり全体の負担軽減にならない。
- ビデオ重説を実施していない各社の意見
 - (実施しない理由) ・ 顧客のニーズがない。
 - ・ 扱っている物件が主に中古であり、ビデオ重説にマッチしない。

提案背景と対応の方向性

提案背景

- 重要事項説明は、不動産取引における消費者保護を確保する重要な機会だが、1件につき90～120分かかることが一般的で、宅建士にとって負担となっている。
- 例えば、AI等の活用により、重要事項説明を一部代替して宅建士の負担軽減が期待できる可能性がある。
- このため、AI等による重要事項説明の効率化を可能とすべきである。

対応の方向性

- 消費者の保護が十分に図られる場合には、オンラインやビデオ映像の活用による重要事項説明が可能。
 - 重要事項説明における補助ツール等としてのAIの活用は、オンライン重説の留意事項等を踏まえて、消費者の保護が十分に図られる場合においては可能性があると考えられる。
 - 一方、AIについて多くの国民が不安を抱いているとする調査結果も踏まえて、イノベーションの促進とリスク対応を両立するため、本年2月、AIに関する基本理念等が盛り込まれた法案が通常国会に提出されたところ。
-  • AIに関する制度や政府方針、消費者や業界団体の意見等も踏まえつつ、技術の進展に応じて、個別の事案毎に検討していくこととしたい。

【参考】AI(人工知能)に関する考え方

AI法案

○ 人工知能関連技術の研究開発及び活用の推進に関する法律案(令和7年2月28日閣議決定)(抄) (定義)

第2条 この法律において、「人工知能関連技術」とは、人工的な方法により人間の認知、推論及び判断に係る知的な能力を代替する機能を実現するために必要な技術並びに入力された情報を当該技術を利用して処理し、その結果を出力する機能を実現するための情報処理システムに関する技術をいう。

AIに関する考え方

○ AI戦略会議・AI制度研究会 中間とりまとめ(令和7年2月4日)(抄)

このようなAIは、これまで人が行っていた作業を代替し、又は人が行っていた以上の成果を創出することが可能であり、人間が携わるあらゆる分野における活用が想定され、今後、産業や国民生活の様々な分野において効率性や利便性を大きく向上させるほか、新しい科学的発見や人間の創造性を補う役割も期待されており、国民生活の向上、国民経済の発展に大きく寄与する可能性がある。

他方で、AIによる偽サイトや合成音声が詐欺等に使用される犯罪の巧妙化、偽・誤情報の作成にAIが使用され、拡散されることによる情報操作等多様なリスクが顕在化しつつある。

(略)

AIに関する意識調査の結果(略)によると、日本では、「現在の規則や法律でAIを安全に利用できる」と思う回答者は13%と低く、77%の人が「AIには規制が必要」と考えている。また、「品質の不安定さ」、「プロセスのブラックボックス化」等についてリスクを感じているほか、政府に求めることとして、「AIの悪用や犯罪に対する法的対策の強化」が挙げられている。