

平成 20 年 12 月 4 日

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

重要事項説明書事前配布ルール等について

1. 重要事項説明書事前配布等ルール制定の経緯

(1) OAPレジデンスタワーの土壌汚染問題

・OAP問題により、「お客様の購入動機に影響を及ぼす重要な事項の説明の実施、より適確な情報提供」を行う必要性の認識。

・主な取り組み

外部有識者によるコンプライアンス特別委員会の設置、地所・弊社共同の重要事項説明検討委員会の設置、専門家による研修等の実施。

(2) 外部機関への委託

外部機関にマンション販売において消費者が購入するうえでポイントなる事項についての検討の委託。

・外部機関提言等の骨子

提言の骨子は、重要事項説明書が売買契約書と同様に重要であるとの認識を買主消費者に理解させる工夫が必要であるとしたうえで、

重要事項説明の1週間から2日前までに重要事項説明書の写しを配布して事前に読んでもらうこと、

買主消費者が重要事項説明書を読むうえで参考となる専門用語や法律用語の「解説書」および「Q & A集」を作成すること、

重要事項説明書に目次に該当する記載項目一覧表を明示すること、
でした。

(3) 事前配布の基本ルール等の制定

・このような外部機関からの提言および重要事項説明検討委員会の議論等をふまえ、重要事項説明書の事前配布を実施し、重要事項説明書の解説書を作成することとした。

2. 基本ルール、重要事項説明書ガイドブック等について

(1) 事前配布 3 日前の根拠

平成 18 年 12 月 20 日に出された「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会」の報告書の 3 日前配布を基準とした。

(2) 事前配布ルール

・基本ルール

原則 3 日前までに、重要事項説明書の写し及び「重要事項説明書ガイドブック」をお客様に配布し、重説実施 2 日目以降に契約の締結。

・登録抽選方式

登録抽選方式の場合は、登録期間中に登録したお客様に登録時に配布し、配布後 5 日目以降に購入申込みおよび重要事項説明を行い、さらにその 5 日目以降に契約の締結。

・先着順受付方式等

先着順受付方式等の場合、営業担当者がお客様の意向を確認したうえで、購入申込み時に重要事項説明書の写しおよび重要事項説明書ガイドブックを配布し、5 日目以降に重要事項説明を行い、同日契約の締結、申込み時に重要事項説明を行い、その 5 日目以降に契約の締結のいずれかの選択。

・メール等による事前配布

メール等による情報通信技術を利用した書面配布は、重要事項説明書と一緒に重要事項説明書ガイドブック等を配布しているため、実施していない。

(3) 重要事項説明書等について

・重要事項説明書の内容

法 35 条の 1 項各号および特記事項で構成されている。

・説明時間

重要事項説明に要する時間はおおむね 2 時間から 2 時間 30 分かかる。

(4) 重要事項説明書ガイドブックについて

・ガイドブックの概要

売買物件に関する事項とその Q & A。

「対象となる宅地または建物に直接関係する事項」としての登記記録に記載

された事項、法令上の制限、管理の委託に関する事項等とそのQ & A。

「取引条件に関する事項」としての契約の解除、損害賠償の予定または違約金、金銭の貸借のあっせんに関する事項とその等Q & A。

「その他の事項」としてアフターサービス、クーリング・オフ、特記事項等およびご契約に関する事項、お引渡に関する事項等とそのQ & A。

(5) 事前配布ルール実施後のお客様の反応等について

・営業担当者へのヒアリング

購入者アンケートを行っていないため、お客様の意見ではなく、営業担当者へのヒアリングを実施し、お客様の反応等の確認。

・重要事項説明書の写し等の事前確認

重要事項説明書の写しおよびガイドブックを読まれずに重要事項説明を受けのお客様も存在するとのこと。

・質問内容

特記事項が中心であり、ガイドブックについての質問はほとんどないとのこと。

・説明時間

重要事項説明の説明時間は配布以前とほとんど変わっていないとのこと。

(6) 重要事項説明時に配布する資料等

マンションの管理内容等についての説明資料としてマンションルールブック。

契約から引渡しまでの一連の手続きを記載したご契約ガイドブック。

重要事項説明書末尾記載の契約書の案文、管理規約の案文等の添付図書。

(7) 今後の課題

・重要事項説明書の見直し

特記事項の整理

記載し説明する事項と情報として知っておいていただきたい事項の整理

3. 仲介セクションの対応

(1) 事前配布等

・事前説明の実施

仲介セクションにおいては、新築のように重要事項説明書の事前配布ではなく、

重要事項説明実施の3日から一週間前までに事前説明実施。

・事前説明の目的

事前説明の実施および目的は、契約当日に重要事項説明の内容をめぐるトラブルを回避し、契約の円滑の促進。

(2) 媒介受託時の書面の配布について

・売主への書面配布

「不動産の売却を検討されるお客様へ」の売主への配布。

・購入予定者への書面配布

「不動産の購入を検討されるお客様へ」の購入予定者への配布。

4. 主なトラブルの概要

・新築物件

パンフレット、模型等の説明資料と現物との相違

営業販売員の説明との相違

重要事項説明書

内容についてめぐるトラブルはほとんどない。

・仲介物件

重要事項説明書をめぐるトラブルはほとんどない。

以上

資料

重要事項説明書の写し、重要事項説明の説明方法に関するルール概要

重要事項説明書ガイドブック、マンションルールブック、ご契約ガイドブック

不動産の売却を検討されるお客様へ、不動産の購入を検討されるお客様へ

不動産取引のガイド