

ASPIC クラウドフォーラム2014

ネット販売における規制緩和の動向
～ 不動産取引・医薬品販売を中心に ～

平成26年9月17日

ASPIC理事 兼 NTTデータ経営研究所特別理事

小田島 労

アジェンダ

- 不動産のネット取引の新たな動き
- 医薬品のネット販売の攻防
- 今後の動き

アジェンダ

- 不動産のネット取引の新たな動き
- 医薬品のネット販売の攻防
- 今後の動き

不動産のネット取引解禁

この4月22日の日経朝刊
1面トップへの掲載記事

- 国土交通省不動産業課
- 不動産売買や賃貸でのインターネット取引を解禁。現状の書面・オフラインを見直し
 - －重要事項は対面説明
 - －契約内容の書面交付
- 4月24日に検討会立上。6月にも方向性
- 2015年には規制緩和。通常国会に業法改正案の提出

不動産ネット取引解禁

国土交通省検討 対面不要、来年にも

国土交通省は不動産の売買や賃貸でインターネット取引条件など重要事項の対面説明や、契約内容の書面説明や、電話や電子メールで代替

を検討する。現行では取引条件などを不動産会社に義務付けているが、テレビ

15年にも規制緩和に踏み切り、不動産取引の利

発端は規制・制度改革分科会

IT戦略本部下の「規制・制度改革分科会」が課題として取り上げ、開始されたもの

IT総合戦略本部

本部長：内閣総理大臣
副本部長：IT政策担当大臣、内閣官房長官、総務大臣、経済産業大臣
本部長・副本部長を除く全国務大臣、内閣情報通信政策監及び有識者（10名以内）

新戦略推進専門調査会（親会）

会長：内閣情報通信政策監（政府CIO）
委員：高度情報通信ネットワーク社会の形成に関し優れた見識を有する者のうちから、内閣総理大臣が任命する者
事務局：内閣官房 IT総合戦略室、総務省、経済産業省
高度情報通信ネットワーク社会の形成に関する政府の戦略等の推進管理等を行う

電子行政分科会

農業分科会

医療・健康分科会

人材育成分科会

防災・減災分科会

新産業分科会

道路交通分科会

規制制度改革分科会

H25年6月のIT国家創造宣言の趣旨に基づき、同年10月に発足。当面、以下の4テーマで推進

- テレワーク
- 対面原則の見直し**
- 紙保存の規定の見直し
- 本人確認手続の見直し

不動産取引における重要事項説明の対面原則

宅地建物取引業法と制度運営上の解釈

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

宅地建物取引主任者が行う重要事項説明(重説)は、対面が原則

- 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。
- 事業者からテレビ電話での重要事項説明や海外在住者への説明について相談を受けた場合には、対面で行うよう指導している。
- 事業者から重要事項説明書を事前に郵送し、電話で説明をしたい旨の相談を受けた場合には、対面で行うよう指導している。

契約の際の書面も対面による交付が原則

- 37条書面については、その記載事項が通常の売買契約書等において約定されるものであるため、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いる。
- 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。
- 法文上「書面」の交付が必要とされているため、電子メールなどの電磁的方法による交付は認めていない。

国交省による検討会

国土交通省が立ち上げた学者や業界代表らで構成する検討会
 ＝「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」

(事務局は当社:NTTデータ経営研究所)

座長	有識者	日本大学 経済学部 教授
		弁護士
推進派		上智大学 経済学部
		新経済連盟 事務局長(楽天)
		ECネットワーク
不動産情報提供		リクルート住まいカンパニー
慎重派を含む	業界団体	全国宅地建物取引業協会連合会
		全国住宅産業協会
		全日本不動産協会
		不動産流通経営協会
		不動産適正取引推進
		不動産協会
		不動産流通近代化センター
		日本賃貸住宅管理協会
自治体		東京都 都住宅政策推進部
消費者保護		消費生活研究所
		消費者庁 取引対策課
IT戦略本部		内閣官房 IT総合戦略室

事務局
 国土交通省土地・建設産業局不動産課
 (株)NTTデータ経営研究所

会員の中にネットを通じた不動産の情報提供サービス専門業者がいる**新経済連盟(代表理事:楽天三木谷社長)等が急先鋒の推進者**となり、大企業や中小の不動産業者を会員とする**不動産4団体等が慎重派**となって論戦

実証実験の概要(1/2)

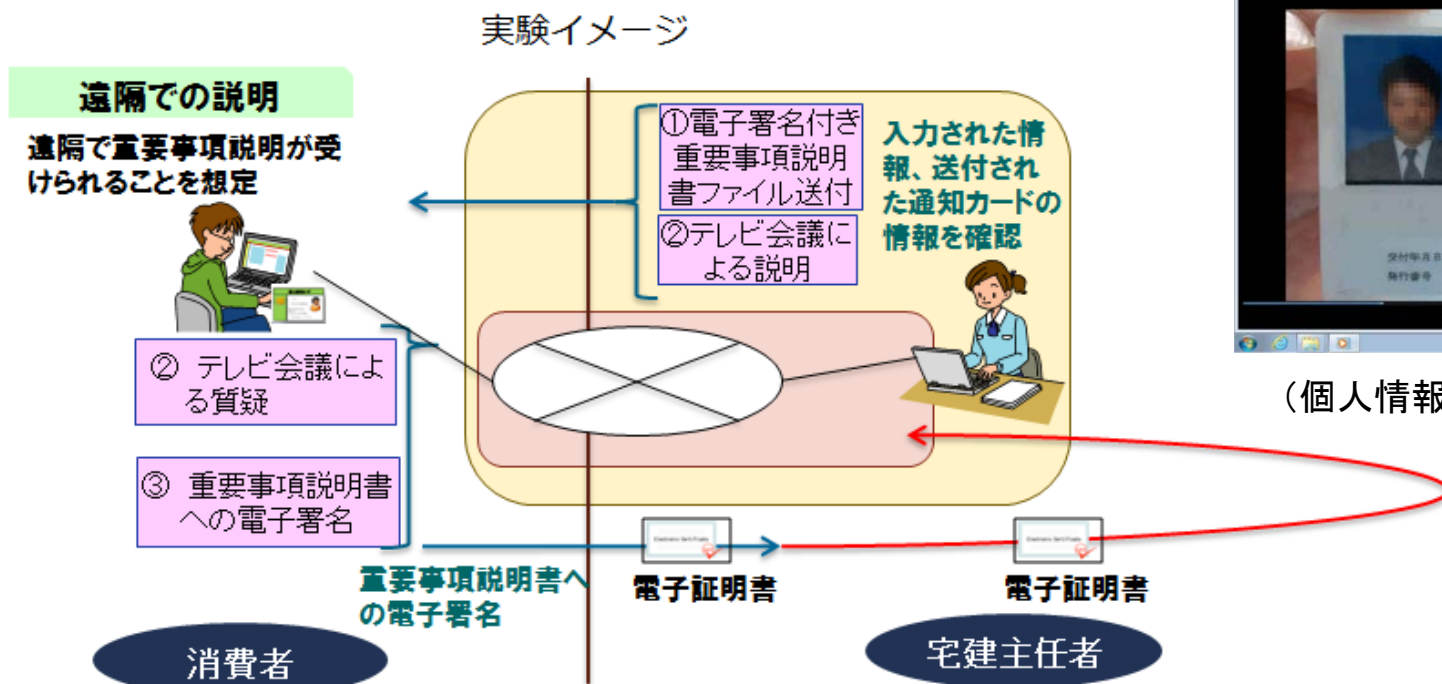
当社は5月に事務局への起用が決まると同時に、急ピッチで準備を進めて5月末には社内で、重説にSkypeのTV電話機能を使った実証実験を実施

- 利用端末 : インターネット接続PCのみ
- 利用ソフトウェア・サービス: テレビ電話 → skype
電子署名 → CEC trust
- 利用ネットワーク : 3G回線

Skypeによる主任証提示画面



(個人情報に関する部分にモザイク)



実証実験の概要(2/2)

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、○×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

実証実験の結果

実証実験から得られた結果

1.画面表示、理解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、 <u>非対面でも、相手方が記載内容・写真は視認可能であった。</u>
	②重要事項説明の理解度	●重要事項説明の <u>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。</u>
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、 <u>大きな問題点は指摘されなかった。</u>
	②図面のわかりやすさ。	●図面の説明においては、 <u>非対面では分かりにくいという指摘があった。</u> 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	● <u>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。</u> 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	● <u>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。</u> <u>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。</u>

中間とりまとめ

6月26日の第3回検討会に提出された中間とりまとめ(案)では、まずリスクの小さい賃貸契約や法人間取引でIT活用を進めるべきとの方向が出されたが、この点についても推進派、慎重派から賛否両論が出されている状況となっている

中間とりまとめ(案)の主要項目と主要論点 ※1. から5. は序言・結語なので省略

2. 重説等におけるIT活用のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●地理的な制約の消滅による時間コスト、金銭コスト縮減 ●重説の録画・保存によるトラブル防止への寄与 ●書面の電磁的交付で、書面化・送付に要するコストも縮減、等 	
3 I T 活 用 上 の 検 討 点	同意の確保	●消費者の同意に基づく制度、同意の担保の仕方
	消費者の理解の確保 (重要事項説明)	<ul style="list-style-type: none"> ●重説内容の消費者の理解の確保、その確認の仕方等が必要 ●重説書の事前交付の一層の推進が必要、等
	取引主任者の本人確保 (重要事項説明)	●重説を行うものが取引主任者の有資格者であることを消費者が確認できることが必要不可欠、確認のための新システムが必要
	消費者の本人確認 (重要事項説明)	<ul style="list-style-type: none"> ●マネロン対策の観点から消費者の本人確認手法の検討が必要 ●特に賃貸契約を行う場合の本人確認手法について検討が必要
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ●ITツール提供主体に通信内容等を収集されることの同意が必要 ●書面交付用の電子署名が使いづらい(対策は希望者限定)、等
4. 取引類型から見た検討の方向性	● まずは賃貸契約や法人間取引の場面でのIT活用 を想定し、3. で掲げた各種論点の 具体的制度設計 を想定して検討を深める	

パブリックコメント

中間とりまとめ(案)へのパブリックコメントが現在、収集・整理されたところとなっている

パブリックコメントから抽出されてきた論点(抜粋)

2. メリット	<p>ITを活用した重要事項説明が効率的なものになるのは遠隔地の場合だけか</p> <p>重説のみがIT活用されるのではなく、契約書、鍵受領証、都内であれば紛争防止条約、保証会社を利用するのであれば保証会社の契約書、等、他の契約においても一括で行えるようなインフラを構築する必要があるのではないか</p>	
3 IT 検討 必要 点	(1) 同意の確保	消費者との合意が必要か。借主・買主のみならず、 貸主や売り主の同意も必要 ではないか。
	(2) 消費者の理解	基本的には、ITによる方法よりも、従来どおり対面で説明を行うことが取引の安全が保たれるものとする。
		現時点の対面における重説においても契約者の理解が高いかは疑問。
	(3) 主任者本人確認	イコールフィッティングの観点に立つと、 鮮明な動画＋音声が必要
	(4) 消費者本人確認	業者の側から、重説の相手方が真の取引相手かを確認する方法があるのか
(5) その他	電子署名を用いるか否かについては、消費者が判断 する事項である。	
4. 取引類型からみた検討の方向性	<p>ITの活用について、賃貸契約だけでなく売買においても活用を推進すべき。売買契約においても、IT活用の消費者メリットは大きく、賃貸売買ともにIT活用を推進すべき。</p> <p>BtoB取引にITを先行導入するとしても、経過措置ないしは社会実験としての位置づけにおいて行い、適切な検証を行う必要がある。</p> <p>賃貸借契約の場合のみITによる重要事項説明を認めるというように、取引態様に応じて適用を変えることが有効であるとする。しかし、賃貸契約の解釈について、「遠隔地の賃貸物件の契約」とすべきとの考え方については、「遠隔地」の境目の判断基準を明確にすることが難しいため、「距離に関わらず全ての賃貸物件の契約」と解するのが良いと考える。</p> <p>賃貸契約であっても、生活や経済活動の基盤であることに変わりはなく、トラブルが発生した場合の損害は決して少なくない。また、トラブルが発生する可能性も低くない。</p> <p>賃貸借契約が必ずしも相対的にITの活用にあたってクリアすべき点が少ないとはいえない。</p>	

検討会の今後の予定

不動産については、今後複数回の検討会と、必要に応じた実証実験の後、12月には最終取りまとめを提出する予定となっている

検討会	議事内容(案)
第4回検討会 (10月1日)	● 賃貸契約及び法人契約における重要事項説明のIT化の対象、検討の進め方
	● パブコメによる意見収集の結果の報告
	● ITを活用した重要事項説明のあり方で、中間とりまとめのうち、重要論点について整理・確認
	● 賃貸契約及び法人契約における重要事項説明のIT化において実証すべき内容等の整理
第5回検討会 (11月中旬)	● 実証実験等結果の評価、及びこれを踏まえた重要事項説明の対応方針
	● 詳細論点について、整理、意見収集等
	● 賃貸(個人)法人(売買、賃貸)のITを活用した重要事項説明のあり方・方向性
	● ITを活用した重要事項説明の解禁に際しての進め方
第6回検討会 (12月上中旬)	● 最終取りまとめ
	● 重要事項説明のIT化の方向性、スケジュール、残課題等

アジェンダ

- 不動産のネット取引の新たな動き
- 医薬品のネット販売の攻防
- 今後の動き

医薬品のネット販売における規制緩和動向

同じような取組は医薬品のネット販売分野でも行われてきた。まず、平成18年度の改正薬事法では、一般用医薬品のリスク分類と同時にネット販売への規制が明確となった

一般用医薬品の販売に関わる 薬事法改正の動き

平成18年:改正薬事法下の一般医薬品分類

薬事法制定時からの原則

- 薬剤師等の専門家を薬局・店舗に常時配置
 - 販売時の情報提供義務 = **対面販売が原則**
- ⇒ 但し、**ネット販売は実質「合法」**の業界認識

改正薬事法(法律第69号)が成立(H18年6月)

- 一般用医薬品のリスク分類導入
- 第1・2類医薬品の**ネット販売禁止**
- 登録販売者制度の導入

分類	<u>第一類医薬品</u>	<u>第二類医薬品</u>	<u>第三類医薬品</u>
	一般用医薬品としての使用経験が少ない等、安全性上特に注意を要する成分を含むもの (例) H2ブロッカー含有薬、一部の毛髪用薬など	まれに入院相当以上の健康被害が生じる可能性がある成分を含むもの (例) 主なかぜ薬、解熱鎮痛薬、胃腸鎮痛鎮けい薬など	日常生活に支障を来す程度ではないが、身体の変調・不調が起こるおそれがある成分を含むもの (例) ビタミンB・C含有保健薬、主な整腸薬、消化薬など
対応	<u>薬剤師</u>	<u>薬剤師または登録販売者</u>	<u>薬剤師または登録販売者</u>
情報提供	義務	努力義務	不要
相談応答	義務	義務	義務
ネット販売	<u>不可</u>	<u>不可</u>	<u>可</u> (注)

(注) ただし、新たに郵便等販売を行うときは、あらかじめ届書を都道府県知事に提出しなければならない。

医薬品の規制緩和は裁判で

これに対して、5年前から楽天の医薬品通販子会社のケンコーコム等が国を相手取った裁判を繰り広げ、一旦は事実上の解禁がなされた

- ケンコーコム等が第1・2類医薬品の**ネット販売権確認訴訟**（平成21年5月）
- **改正薬事法（法律第69号）の全面施行**（平成21年6月）
- ケンコーコム等は**東京地裁では敗訴**（平成22年3月）
- 控訴した**東京高裁で逆転勝訴**（平成24年4月）
- **国が最高裁に上告**受理申し立て（平成24年5月）
- **最高裁は国の上告棄却**（平成25年1月）=**ケンコーコム等の勝訴**

第1・2類医薬品のネット販売を即日再開

成長戦略への折り込み

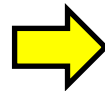
ケンコーコムの勝訴後、厚生労働省による検討会が開催され、ネット販売の新たなルールという含みがありつつも、基本、ネット販売を認める方向が、平成25年6月に閣議決定された「成長戦略」に織り込まれたりもした

一般用医薬品のインターネット販売等の新たなルールに関する検討会

日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

(厚生労働省:平成25年2~6月)

- 11回の会合が開催されたが、明確な方向は打ち出せなかった
- 2つの業界団体からはネット販売解禁への反対が提出された
 - ー日本薬剤師会:「双方向のコミュニケーションによる対面販売が重要」
 - ー日本チェーンドラッグストア協会:「第1類医薬品はネット販売を規制が必要」



○一般用医薬品のインターネット販売

- **一般用医薬品については、インターネット販売を認めることとする。**その際、消費者の安全性を確保しつつ、**適切なルール**の下で行うこととする
- ただし、「**スイッチ直後品目**」及び「**劇薬指定品目**」については、他の一般用医薬品とはその性質が異なるため、**医療用に準じた形での慎重な販売や使用を促すための仕組み**について、その成分、用法、用量、副作用の発現状況等の観点から、医学・薬学等それぞれの分野の専門家による所要の検討を行う。秋頃までに結論を得て、所要の制度的な措置を講じる
- 検討に当たっては、インターネット販売か対面販売かを問わず、合理的かつ客観的な検討を行うものとする

専門家会合等の検討

その後、厚生労働省は一般用医薬品の販売ルール策定作業グループやスイッチ直後品の販売等に関わる専門家会合等により検討を続けていったが・・・

一般用医薬品のネット販売の成長戦略折り込み(平成25年6月)以降の検討会の開催経過

【一般用医薬品の販売ルール策定作業グループ】	【スイッチ直後品目等の検討・検証に関する専門家会合】
8月15日 第1回作業グループ ・一般用医薬品の販売ルール等について	8月8日 第1回専門家会合 ・スイッチ直後品目及び劇薬の特性等について
9月2日 第2回作業グループ ・一般用医薬品の販売ルール等について	8月23日 第2回専門家会合 ・前回の指摘事項について ・スイッチ直後品目及び劇薬の特性等について}
9月11日 第3回作業グループ ・一般用医薬品の販売ルール等について	9月中～下旬 第3回専門家会合（調整中）
9月中～下旬 第4回作業グループ（調整中）	

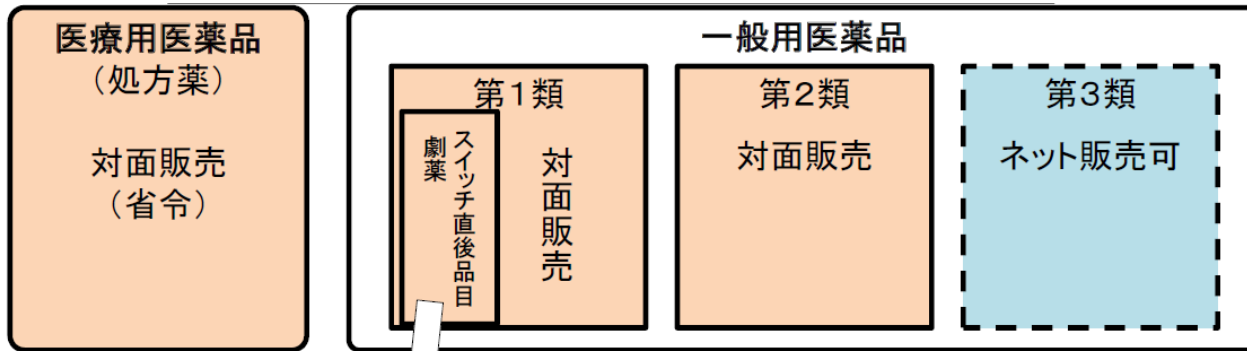
楽天・三木谷社長の民間議員職辞意表明

・・・検討結果を受けて、三木谷氏が産業競争力会議の民間議員の職への辞意を示すなど物議を醸したりしたことは記憶に新しいのではないだろうか

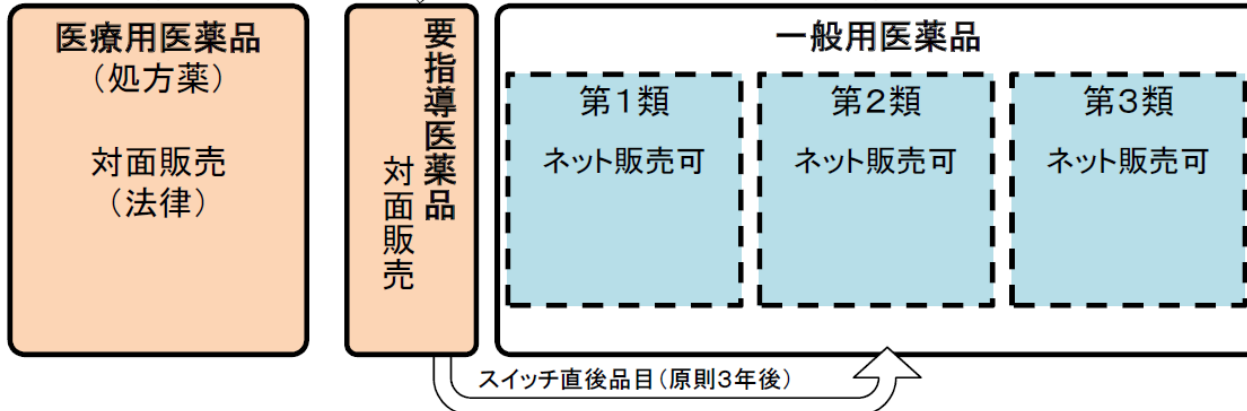
医薬品の分類と販売方法について

解説

【現在】



【改正後】



注1) 要指導医薬品の指定の要否については、薬事・食品衛生審議会要指導・一般用医薬品部会にて審議。
注2) 薬局製造販売医薬品については、劇薬指定品目を除き、第1類医薬品と同様の販売方法とする。

- H21年の改正薬事法(法律第69号)の全面施行で**第1・2類はネット販売禁止**
- 但し、H25年1月の最高裁判決で、**ネット業界の解釈は全面解禁**となった
- H25年12月の改正薬事法(法律第103号)で**第1・2・3類をネット販売可能**とする一方、**要指導医薬品は不可**とした
- 加えて、特段の議論のなかった**医療用医薬品のネット販売も不可**とした

騙し討ちとして三木谷氏は反発

医薬品販売に残る火ダネ

火ダネの残る医薬品分野では、ネット業界からの反発がくすぶっており、裁判による再度の攻防が続いている

- ケンコーコムは、国を相手取り、**医療用医薬品のネット販売権の地位確認訴訟**を提訴(H25年11月)

- 医療用医薬品と要指導医薬品のネット販売を禁じた**改正薬事法(法律第103号)**が国会を**通過**(H25年12月)

- ケンコーコムはさらに、**要指導医薬品の指定処分差し止め訴訟**を提訴(H26年1月)

- 裁判所側が改正薬事法の施行(H26年6月)までの判決は不可能としたため、ケンコーコムは**医療用医薬品の地位確認訴訟を取り下げ**(H26年5月)

- 医療用医薬品と要指導医薬品のネット販売を禁じた**改正薬事法(法律第103号)**が**施行**(H26年6月)

- ケンコーコムは**要指導医薬品の指定処分差し止めを「指定処分の取り消し」と「ネット販売できる地位の確認」に訴えの内容の変更**を余儀なくされた(H26年7月)

- **ケンコーコムの後藤社長が辞任の意向を表明**。後継は楽天から(H26年8月)

アジェンダ

- 不動産のネット取引の新たな動き
- 医薬品のネット販売の攻防
- 今後の動き

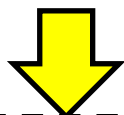
今後の動き

ネット販売を巡る最近の動向をお伝えしたが、両業界とも今後大きく動いていくと考えられ、注視を続けていきたい

不動産分野:

新たなICT・クラウド化の事業機会の可能性

- 不動産分野のネット販売は抵抗勢力との戦いというより、ネット販売に対応出来ない業界や消費者への配慮といった面が強い
- 推進分野・方法等の方針が決まれば裁判による決着を要するようなこともなく、比較的スムーズに進むのではないか



今後起きてきそうな事柄

前提

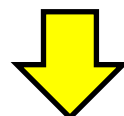
- 書面を前提とした**業法の改正**
- 新たな仕組みを回すための**ガイドラインの策定**

システム事業機会

- 賃貸、B2B取引分野での**社会実証**
- 主任者資格確認のための**DBシステム**
- TV電話システム等の**市場拡大**

医薬品分野: 業界再編の可能性

- 裁判は楽天子会社のケンコーコム、後藤社長が引っ張ってきた
- 楽天自身は裁判で戦うことからは一歩退いた立場を取ってきた
 - ー共同原告となることはなかった
 - ー三木谷社長の民間議員辞職もなし
- 裁判の行方は不明だが、改革は進む
 - ーケンコーコムの新社長が楽天から来ることを考えると、裁判は一旦、収束か？
 - ー後藤氏が引き続き引っ張るのか？



今後起きてきそうな事柄

業界再編

- Amazon、Yahoo等の医薬品分野**参入**
- 大手ECの中小医薬品ネット販売**集約化**