

【適正化法第72条関連】

マンション管理委託契約における 重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る 社会実験のためのガイドライン

2019年8月30日公表

一般社団法人マンション管理業協会
国土交通省 土地・建設産業局 不動産課



社会実験の概要

- 実施期間 : 2019年9月1日～2019年11月30日までの3か月間（予定）
- 対象案件 : マンション管理委託契約における重要事項説明（試行含む）
- 実施方法 : I Tを活用した説明 + 電子書面による重要事項説明書の交付
- 活用ツール : I T重説 …テレビ会議やWEB会議システム、動画配信システム等
電子書面 …電子署名サービス等

実施方法①

- 管理者等に対する重説（1対1）
マンション管理業者が、管理組合と【**同一の条件**】で管理受託契約を更新しようとするとき、**管理者等に対し**交付する重要事項を記載した書面について、**電磁的方法による交付**を可能とし、また**ITを活用した説明**を可能とする社会実験。
（適正化法第72条第3項）
- マンション管理業者が、管理組合と【**同一の条件**】で管理受託契約を更新しようとするとき、あらかじめマンションの**区分所有者等全員に対し**交付する重要事項を記載した書面について、**電磁的方法による交付**を可能とする社会実験。
（適正化法第72条第2項）

実施方法②

- 区分所有者等及び管理者等に対する重説（1対複数人）
マンション管理業者が、管理組合と【**同一の条件でない**】管理受託契約を締結しようとするとき、**区分所有者等及び管理者等に対し**交付する重要事項を記載した書面について、**電磁的方法による交付**を可能とし、また**ITを活用した説明会**を可能とする社会実験。（適正化法第72条第1項）

I T管理者重説 実施前の責務

- ・重要事項説明書等の事前送付※現行規定への対応
- ・相手方の I T 環境の確認
- ・I T 重説の実施方法や重説に要する見込み時間の通知
- ・同意書の作成・取得（I T 重説、電子書面交付）
- ・**重要事項説明書等の電子書面交付**

※現行規定の対応として、電子書面とは別に管理業務主任者が記名押印した重要事項説明書等の書面（紙）による交付は必ず行う。なお、管理組合に対し、試行で実施する場合は、この限りでない。

【電子書面交付ガイドライン】

- ① 重要事項説明書等の電子化
- ② ①で作成したファイルへの電子署名
- ③ ②で電子署名を施したファイルを説明の相手方へ交付

I T管理者重説 実施中の責務

- ・説明の相手方の端末における表示等の確認
- ・録画・録音の実施
- ・管理業務主任者証の提示
- ・**電子書面交付されたファイルの確認**
- ・**電子書面交付による I T 重説の実施**
- ・必要に応じた I T 重説の中止

- ④ I T 重説の実施前に送付したファイルが改ざんされていないか等を確認
- ⑤ ファイルを確認後、当該ファイルを用いて、I T 重説を実施

※トラブル等によりファイルでの説明が困難になった場合は、I T 重説を中止する又は事前に送付した書面の重要事項説明書等により説明を継続実施する等が選択肢として考えられる。

I T管理者重説 実施後の責務

- ・区分所有者全員への重説書の交付
- ➡ **希望者への電子書面交付**

※現行規定への対応として、区分所有者全員への重要事項説明書等の書面（紙）交付は必ず行う。

- ⑥-1 管理組合HP等に掲載し、通知
- ⑥-2 メール等電子ファイル等による交付

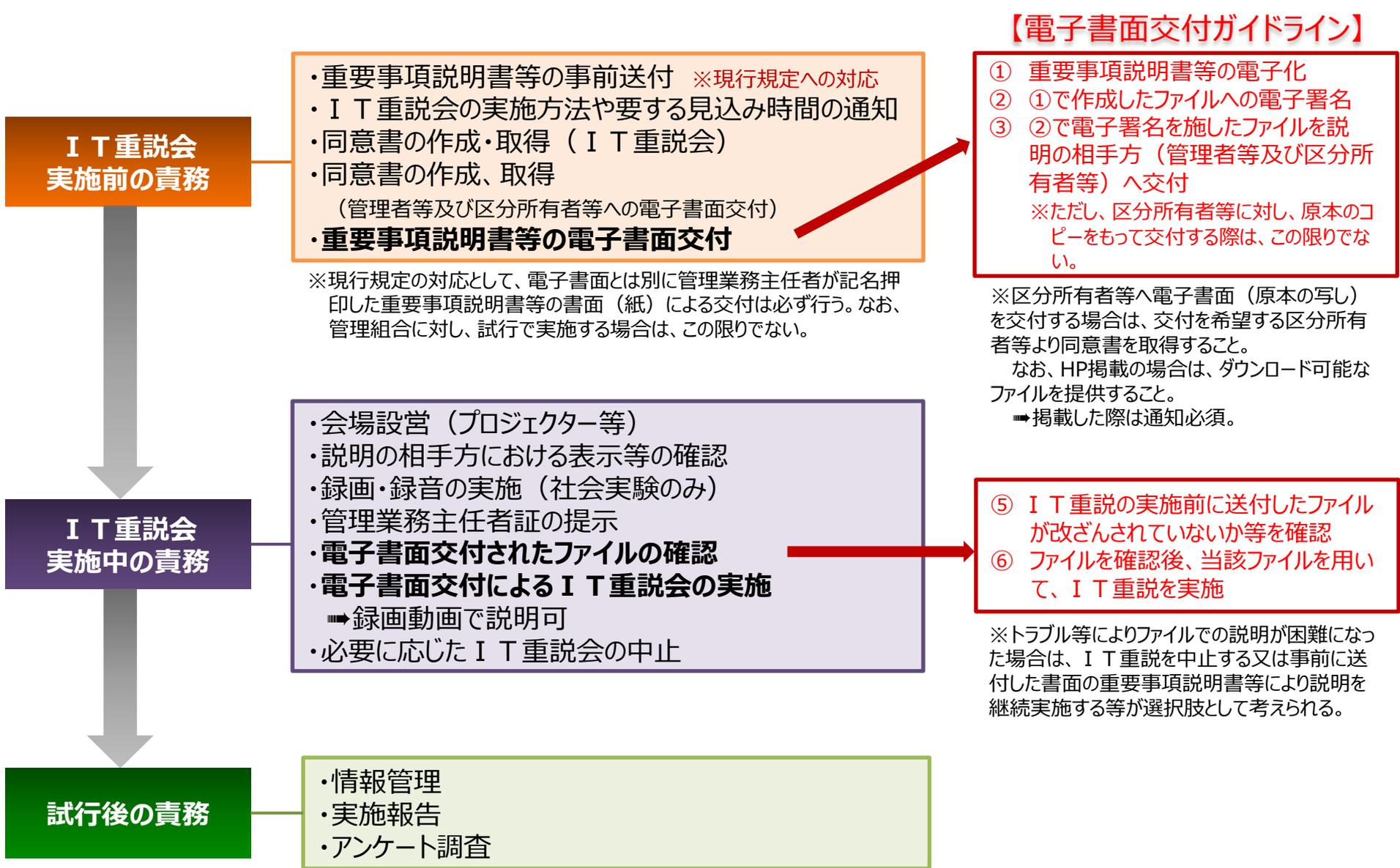
※HP掲載の場合は、ダウンロード可能なファイルを提供すること。

➡ 掲載した際は通知必須。

※なお、区分所有者等へ電子書面を交付する場合は、交付を希望する区分所有者等より同意書を取得すること。

試行後

- ・情報管理
- ・実施報告
- ・アンケート調査



【方法1 本人の電子証明書を利用した電子署名】

あらかじめ、認証局より発行された本人の電子証明書を利用して、**電子署名**を施したファイルを作成する方法。



具体的なサービス名

CONTRACTHUB、GMO Agree、
CESTRUST、
セコムあんしん文書サービス など

【方法2 それ以外の電子署名】

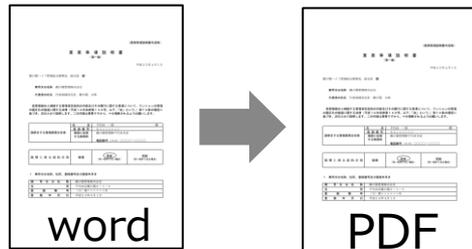
電子契約事業者のサービス上で一定の要件で**電子署名**を施したファイルを作成する方法



具体的なサービス名

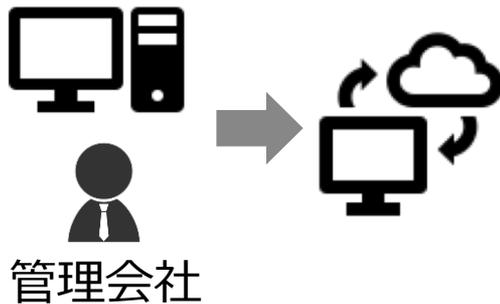
IMaoS (イマオス)、クラウドサイン、
CONTRACTHUB、GMO Agree、
docusign、Adobesign など

マンション管理の適正化の推進に関する法律第72条に基づく「重要事項説明」の電子化の方法



STEP 1 重要事項説明書の書面の**電子ファイルの準備**

- ・WordやExcelなどで作成した文書をPDF等に変換することで、電子ファイルを準備（紙をスキャンする方法でも問題なし）。



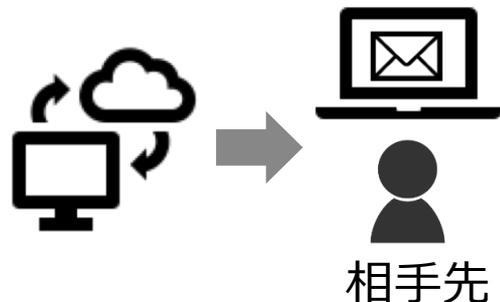
STEP 2 電子署名事業者のサービス上に**電子ファイルをアップロード**

- ・クラウドサーバー上にアップロードされるケースが多いです。

STEP 3 主任者の**電子署名の実施**

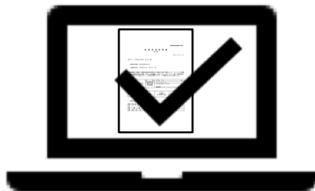
- ・電子署名サービス等を利用して、電子ファイルに管理業務主任者の電子署名を実施。

※ここでの検証は、「電子署名及び認証業務に関する法律」第2条第1項第1号に示す内容であることは要しない。



STEP4 **電子署名済ファイルを交付**

- ・相手先メールアドレス（ショートメール含む）にアップロード先のURLを送信。
→管理組合理事長等に重要事項説明書を電子交付



相手先

STEP 5 相手が**内容を確認**

- ・画面上で内容の確認を行う。
- ・受領した旨、署名ボタン等により記録として残しておくことが望ましい。
- ・クラウドサービス上で交付された文書に対して、相手先がいつ確認したか、確認した後に文書が改ざんされていない等証明できる必要があります。



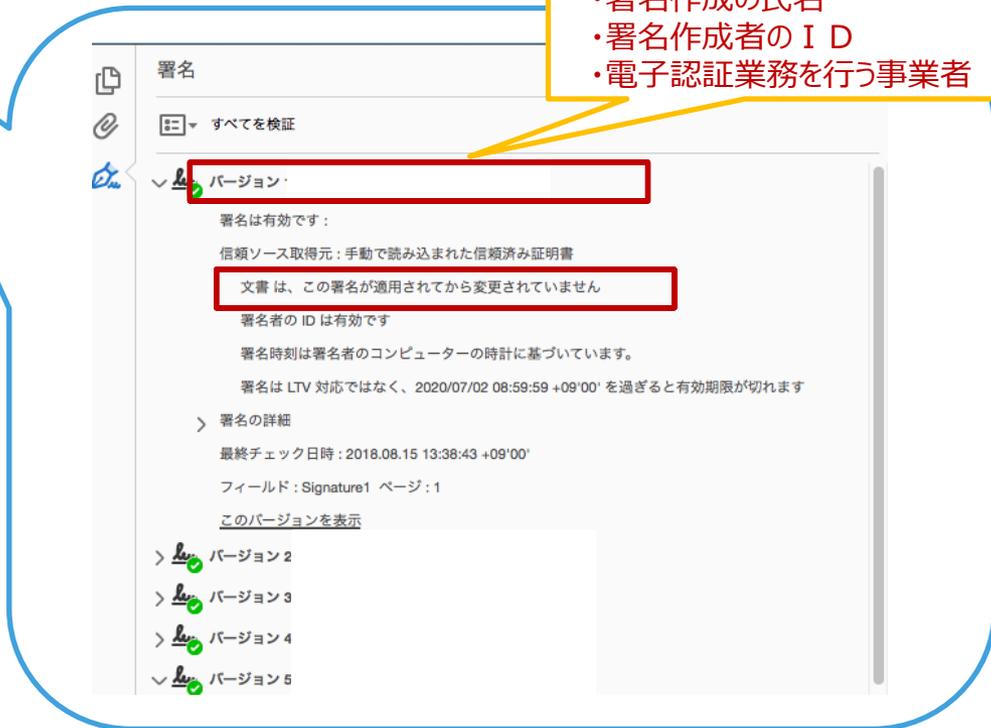
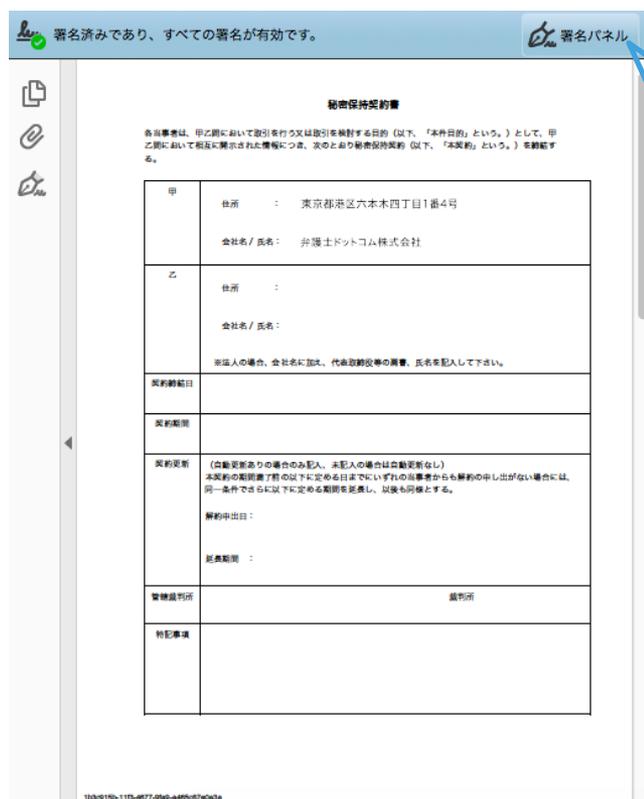
電子書面交付によるIT重説の実施

電子署名を施した書類を、PDF閲覧ソフトである Adobe Acrobat Reader（無料）で開くことによって、署名パネル欄から以下の事項を確認することができ、証拠力の保持が確認できます。

- 1.送信者が交付した日時(秒単位)
- 2.送信者が特定できる情報
- 3.電子署名後、書面内容に改竄がなされていないこと

署名の作成者は以下のいずれかの方法で表記されます。

- ・署名作成の氏名
- ・署名作成者のID
- ・電子認証業務を行う事業者



PDF署名パネル

本社会実験で用いる電子署名サービスの要件については、下記のとおりとなる

【本実験で用いる電子署名サービスに求める要件】

要件

- ①重要事項説明の相手方がファイルへの記録を出力することによる書面を作成することができるものであること。（見読性）
- ②ファイルに記録された重要事項説明書等について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。（非改ざん性）
- ③当該重要事項説明書等に対して作成した管理業務主任者本人が電子署名を施したことを検証できること。（作成者の本人性）

補足

- ◆ ①について、例えば、電子書面交付による説明を実施した後に、説明の相手方が書面で保管を希望した場合などが考えられる。
- ◆ ③について、ここでの検証は、「電子署名及び認証業務に関する法律」第2条第1項第1号に示す内容であることは要しない。例えば、管理業務主任者が用いたID及びログ等の記録などにより、電子署名を施した者が管理業務主任者本人であることを確認できるシステム・サービス等を用いる場合も含まれる。
⇒つまり、本人の電子証明書の取得までは求めない。

※本社会実験において、下記事業者のサービスの利用を求めるものではありません。

上段：事業者名
下段：サービス名

事業者等の電子証明書を利用した電子署名	本人の電子証明書を利用した電子署名
<ul style="list-style-type: none"> ・GMOクラウド（株） ⇒Agree 	<ul style="list-style-type: none"> ・GMOクラウド（株） ⇒Agree
<ul style="list-style-type: none"> ・日鉄ソリューションズ（株） ⇒CONTRACTHUB 	<ul style="list-style-type: none"> ・日鉄ソリューションズ（株） ⇒CONTRACTHUB
<ul style="list-style-type: none"> ・弁護士ドットコム（株） ⇒クラウドサイン 	<ul style="list-style-type: none"> ・（株）コンストラクション・イーシー・ドットコム ⇒CECTRUST
<ul style="list-style-type: none"> ・SoftBank C&S ⇒IMaOS（イマオス） 	<ul style="list-style-type: none"> ・セコムトラストシステムズ（株） ⇒セコムあんしんエコ文書サービス
<ul style="list-style-type: none"> ・アドビシステムズ（株） ⇒Adobe Sign 	
<ul style="list-style-type: none"> ・セイコーソリューションズ（株） ⇒かんたん電子契約 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ドキュサイン・ジャパン（株） ⇒ドキュサイン 	