

【適正化法第 72 条・第 73 条・第 77 条関連】

電磁的方法による交付・IT重説等に係るガイドライン

実務Q & A



一般社団法人マンション管理業協会

適正化法第72条・73条・77条関連（電磁的方法による交付）

Q1. 電磁的方法により交付する際は、電子署名等は必要ですか。

適正化法72条、73条における書面交付について、紙の場合は、管理業務主任者の「記名・押印」が規定されておりますが、電磁的方法により交付する際は、押印に代わる措置として、電子署名等は必要でしょうか。

A 電子署名等を付すことについては、法定要件ではありません。

電磁的方法により交付する際、以下の通り、一定の技術的基準への適合が求められております。

1. 相手方が電子ファイルを出力することにより書面を作成できるものであること。
（非改ざん性・見読性の確保）
2. 管理業者のホームページに電子ファイルを掲載する旨又は掲載した旨を相手方に対し通知するものであること。（ロ・ハの方法に限る（施行規則参照））
3. 管理業務主任者名が明示されるものであること。（本人性の確保）

上記3. については、そもそも、書面における「記名+押印」の目的は、主任者本人が重説書の内容の正確性を担保し、その責任の所在を明確化することと考えます。

今般の電磁的方法による交付にあたっては、この書面における「記名+押印」に準ずる措置として、「主任者名の明示」や「相手方が出力することにより書面を作成できること」など、その目的を果たすための技術的基準が規定されております。

については、電子署名等は必ずしも必要ありませんが、本人性や非改ざん性の確保を強化するために、技術的基準への適合に加え、電子署名等（電子捺印や電子サイン、タイムスタンプ等）を施すことは、有効な手段であると考えますので、各社において、適宜判断していただきたいと思います。

適正化法第72条・77条関連（重要事項説明会等）

Q2. IT重説会を実施する際、区分所有者全員の承諾が必要ですか。

ガイドラインにおいて、IT重説会の実施に際しては、説明の相手方に意向確認する必要がある旨、記載がありますが、区分所有者全員に対し意向確認をする必要がありますか？また、その際、承諾書を取得することは必須となりますか。

A IT重説又はIT重説会の開催については、管理組合への意向確認を行った上、実施する必要があります。なお、各区分所有者への意向確認並びに承諾書の取得までは要件となっておりません。

今般の通達により、重説の解釈が明確となり、重説会の開催手法においても、幅が広がりました。管理会社は、組合毎の事情に鑑み、開催方法を選択し、従来通り、開催日時、開催場所と併せて、組合の意向を確認（協議）の上、決定することが望まれます。

その際の、組合への意向確認の手法については、特段定めはありませんので、運用として、従来開催要件（開催日時・場所等）について、確認していた相手方（理事会や管理者等）に対し、行うことが考えられます。

また、意向確認については、承諾書の取得を要件としておりませんが、後日のトラブル防止の観点から、書面又は電子ファイル等の記録として残る方法で行うことが望ましいと考えます。

なお、完全オンライン形式によるIT重説会の選択に当たっては、区分所有者全員の参加機会を失わないよう配慮する必要があるとあり、一方的に実施することのないよう留意してください。

（参考）

リアル+オンラインの併用型を採用する場合においては、会場に参集される方は特段意思表示の必要はないと考えますが、オンライン参加を希望する区分所有者については、その意思表示（オンライン参加申請等）を確認することで、後日WEB会議システムにログインするID・PW等を発行することが考えられます。

また、完全オンラインを採用する場合においては、区分所有者に対し事前の周知を図るなど、管理組合に対し、十分な理解を得ると共に、IT環境にない区分所有者への配慮として、併用型の採用又は、参加を可能とする環境構築（パソコンの貸与・会場への設置等）やその操作につき助力するなど、丁寧な対応が必要と考えます。

Q 3. 通信障害等が発生した場合の対応について。

I T重説会において、一部のオンライン参加者が通信障害の発生等により、双方向のやりとりが不可能となった場合、当該重説会を中止する必要がありますか。

- A 必ずしも中止する必要はないと思われませんが、状況に応じて組合と協議の上、中止するか否かを判断することが望ましいと考えます。

I T重説を可能とする要件は、対面と同様、情報伝達の双方向性と即時性が確保された環境下において実施することとされております。

そのため、大半の方が通信障害等の発生により、双方向のやりとりが不可能となった場合においては、管理組合と協議し、改めて重説会を開催することが望まれます。

ただし、一部の区分所有者が受付時にオンライン参加不可、又は何らかの理由で途中に双方向のやりとりが不可能となった場合には、他のオンライン参加者との通信状態を確認し、主催者側に起因する問題ではないことを確認した上で、管理組合と協議し、I T重説会を継続することが望ましいと考えます。

上記については、事前に管理組合と協議し、オンライン形式による運用ルールを明確にした上で、区分所有者へ周知することが望ましい対応と考えます。

(通信障害等への対応に関する承諾書の記載例：併用型パターン)

オンライン参加については、通信障害等の発生等も踏まえて、会場参加かオンライン参加のご判断をお願いします。なお、オンライン参加された区分所有者側に起因する通信障害等により、一部双方向性のやりとりが困難となった場合においては、他の区分所有者との通信状態を確認した上で、組合と協議し、重要事項説明会を継続実施することもございますので、ご了承ください。

(参考：国不参第51号 国土交通省通知)

2. 重要事項の説明等について

法第72条に基づき管理業務主任者が行う重要事項の説明及び規則第88条並びに規則第89条に基づき管理業務主任者が行う管理事務報告書の説明（以下「重要事項説明等」という。）にI Tを活用するにあたっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項説明等と同様に取り扱うこととする。

併せて、I Tを活用した重要事項説明等（以下「I T説明」という。）を行う場合、添付した本ガイドラインに準拠した方法により実施する必要がある。

また、管理業務主任者は、I T説明を開始した後、映像を視認できない又は音声

聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 管理業務主任者及び重要事項説明等を受けようとする者が、関係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) 重要事項説明等を受けようとする者に重要事項説明書又は管理事務報告書を法令に従って送付していること。
- (3) 重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類を確認しながら説明を受け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、管理業務主任者が重要事項説明等を開始する前に確認していること。
- (4) 管理業務主任者が、管理業務主任者証を提示し、重要事項説明等を受けようとする者が、当該管理業務主任者証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、本ガイドラインに準拠した方法以外により行われたIT提供及びIT説明(以下、「IT提供等」という。)は、法令違反となる場合があることに留意する必要がある。ただし、軽微な通信障害の発生などにより必ずしも本ガイドラインに準拠したとは言いがたいIT提供等を行った場合については、当面の間、監督処分の実施を柔軟な運用とする。