

# 重要事項説明書等（35条、37条書面） の電磁的方法による交付に関する社会実験 の実施について（案）

---

「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」(平成25年12月20日 IT総合戦略本部決定)では、不動産取引における重要事項説明に際して対面原則の見直しとともに、「契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討」とされているところ。

このため、本格運用が行われている賃貸取引に限り、宅建業法第35条及び第37条に基づき交付する書面の電子化の可否等について、次のように社会実験を行ない、検討を進めることとしたい。

## 社会実験の進め方

実施前に、あらかじめ重要事項説明書等を電子的ファイルによりインターネット等の通信回線を介して相手方に交付した上で、説明するまでを検証。

- 重要事項説明書等への宅地建物取引士の記名押印については、社会実験登録事業者の電子署名等を施したものを交付(取引士毎の電子署名は求めない。)。
- ただし、上記のような相手方への電子的方法による送付とあわせて、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等の書面による交付は必ず行う。

重要事項説明書等(35条、37条書面)の電磁的方法による交付に関する社会実験の実施方針は、以下のとおり。

1. 実施対象 : 賃貸取引(対象物件の制限は設けない)
2. 対象事業者 : 事前に登録した宅地建物取引業者
3. 実施期間 : 平成31年5月より概ね3か月
4. 実験方法 : 今後作成する「重要事項説明書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」に基づき実施。実施フローの概要は次ページのとおり。

### 【主な特徴】

- 重要事項説明書等を電子化したファイルに電子署名を施し、説明の相手方に交付し、同ファイルを用いて重要事項説明を実施。
  - 現行制度の対応として、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書も合わせて送付。
  - 重要事項説明は、IT重説により実施。
5. 検証方法 : 宅地建物取引士及び説明の相手方に対するアンケート調査等の結果に基づき、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」にて、検証。

#### 重要事項説明書等の「書面の電子化」の社会実験における対応の流れ

本格運用の賃貸取引  
のIT重説における対応

書面の電子化の社会実験における新たな対応

IT重説準備段階の責務

- ① 重要事項説明書等の電子化(pdf等ファイル作成)
- 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

※書面の重要事項説明書  
等を事前送付

※宅建業法では、取引士の記名押印を求めているが、社会実験では、取引士毎に電子署名までは求めず、社会実験登録事業者の電子署名により実施。

IT重説の実施段階での責務

- ④ ③で送付した電子署名を施したファイルを用いて、IT重説を実施

※重要事項説明は事前送付した書面の重要事項説明書等を用いて実施

※社会実験に際しては録画・録音を取得。  
※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、事前に送付した書面の重要事項説明書等により説明を実施。

IT重説の終了後の責務

- ⑤ 説明後、適宜、③で説明を受けたファイルが改ざんされてなかったことを、署名、タイムスタンプ、書面の重要事項説明書等と確認。
- ⑥ 必要に応じてファイルを保存。

※ 書面の重要事項説明書等に記名押印して返信

## 4 国交省における書面の電磁的方法による交付の概要

### 1. e文書法による国交省における書面の電磁的方法による交付（電子署名対応）

不動産特定共同事業法、建設業法などにおいて、民間事業者間で交付すべきとされる書面について、これを電子交付する際に、ファイル等に対して電子署名を付して交付する場合には、主に下記の要件に対応することが求められており、その具体的内容が法令により定められている。

- ① 相手方の承諾(不動産特定共同事業法・建設業法)
- ② 電磁的措置の種類・方法等(不動産特定共同事業法・建設業法)
- ③ **電磁的措置に対する要件（改ざん防止、見読性等）およびその技術的基準(建設業法)**

### 2. 重要事項説明書等(35条、37条書面)の電磁的方法による交付に関する社会実験において想定する電磁的措置

宅地建物取引業法第35条、第37条の書面は、不動産特定共同事業法における画一な商品の説明と違い、建設請負契約書のように説明の相手方によって個々に内容が異なる。そこで今回の社会実験は、**建設業法の書面の電磁的方法による交付を参考**に実施。

### 3. 社会実験で用いる電磁的方法による交付(電子署名対応)

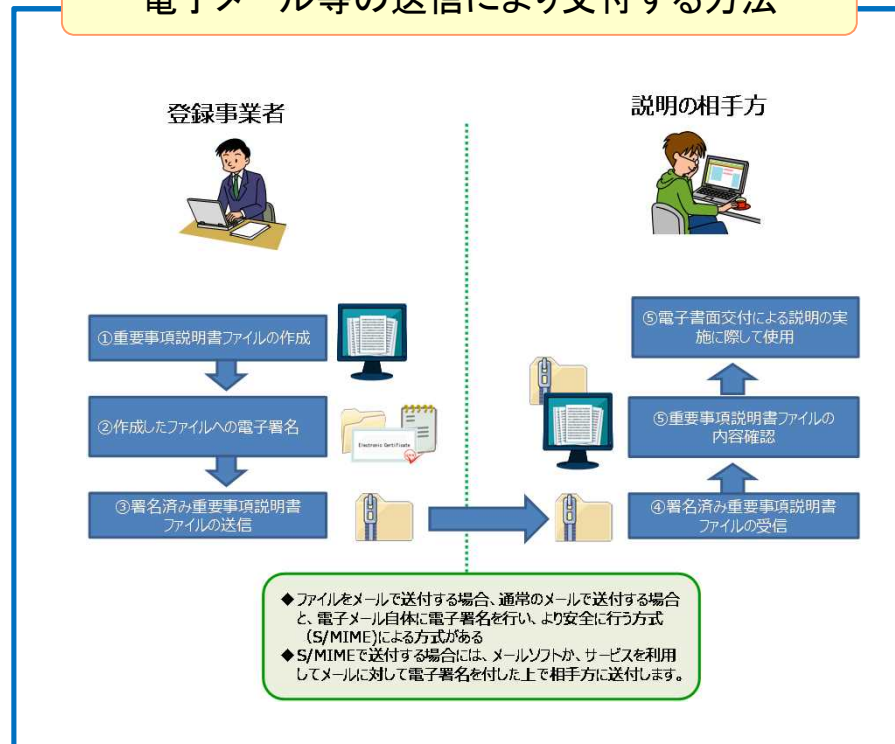
宅地建物取引業法第35条、第37条書面（重要事項説明書等）の電磁的方法による交付に際しては、社会実験登録事業者の電子署名(宅建士毎の電子署名は求めない)を講じた上で、説明の相手方に対して電磁的な方法で交付することを想定する。

具体的な方式として、以下の2つの方法が挙げられる。

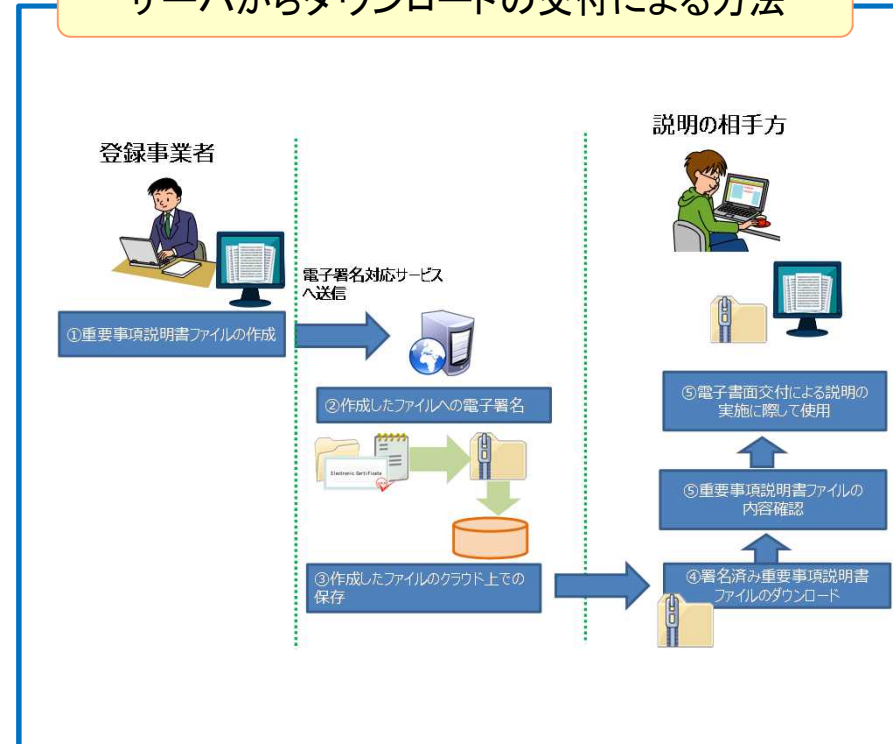
- ① 電子メールの送信等による交付  
一定の要件で電子署名を講じたファイルを相手方に対して、電子メールで送付する方法。なお電子メールでの送付をより安全に行うために、S/MIMEなどのメール送付方式によることも想定される。
- ② サーバーからのダウンロードによる交付  
社会実験登録事業者が、クラウド等のサービス上で一定の要件で電子署名を講じたファイルを作成し、これをクラウド等の上で保存し、説明の相手方に、ダウンロードして、ファイルを取得するよう依頼して、交付する方法。

## 5 社会実験で用いる電磁的方法による交付

### 電子メール等の送信により交付する方法



### サーバからダウンロードの交付による方法



#### 電子署名サービス

- ①サービス概要 作成したファイルをPCなどにより、改ざん防止阻止(暗号化)を施し、ファイル作成者の証明や、改ざん防止をされていないことを示すためのサービス。改ざん防止等がなされたファイルをメールにより送付する。
- ②サービス例 GMOagree (GMO Cloud社)、DocuSign (DocuSign社)
- ③料金 月額10,000円程度から(サービスにより大きく異なる)。電子署名法に準拠する場合には電子証明書発行費等が発生する。
- ④ その他 メールをS/MIME方式で送付する場合には、③の電子署名法に準拠する場合による費用が発生する。

#### クラウド電子署名サービス

- ①サービス概要 作成したファイルをクラウドにアップロードして、改ざん防止阻止(暗号化)を施し、ファイル作成者の証明や、改ざん防止をされていないことを示すためのサービス。作成されたファイルを作成者、相手方がダウンロードして利用する。
- ②サービス例 Cloud Sign (弁護士ドットコム社)、CONTRACTHUB@absonne (新日鉄住金ソリューションズ社)
- ③料金 月額10,000円程度から(サービスにより大きく異なる)。電子署名法に準拠する場合には電子証明書発行費等が発生する。
- ④ その他 ファイルをクラウドに保存するため、そのためのサービス費用が発生する。

# 6-①不動産特定共同事業法（書面交付＋記名押印＋説明）

<b>法律</b>	<p>(不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付)</p> <p>第二十四条 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であつて主務省令で定めるものについて、<b>書面を交付して説明</b>しなければならない。</p> <p>2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に<b>記名押印</b>させなければならない。</p> <p>3 不動産特定共同事業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、<b>申込者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法</b>であつて前項の規定による措置に準ずる措置を講ずるものとして主務省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該不動産特定共同事業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。</p>
<b>政令</b>	<p>(不動産特定共同事業者による書面の交付に代わる情報通信の技術を利用した提供)</p> <p>第八条 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第三項（法第二十五条第三項及び第二十八条第四項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により法第二十四条第三項に規定する事項を提供しようとするときは、主務省令で定めるところにより、<b>あらかじめ、当該事項の提供を受ける申込者に対し、その用いる同項に規定する情報通信の技術を利用する方法（次項において「電磁的方法」という。）の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて主務省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）による承諾を得なければならない。</b></p> <p>2 前項の規定による承諾を得た不動産特定共同事業者は、当該申込者から書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該申込者に対し、法第二十四条第三項に規定する事項の提供を電磁的方法によつてしてはならない。ただし、当該申込者が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。</p>
<b>省令</b>	<p>(情報通信の技術を利用した提供)</p> <p>第四十四条 法第二十四条第三項（法第二十五条第三項及び第二十八条第四項において準用する場合を含む。以下この条及び第四十六条第一項第一号イにおいて同じ。）の主務省令で定める方法は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 <b>電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの</b></p> <p>イ 不動産特定共同事業者等（不動産特定共同事業者又は法第二十四条第三項に規定する事項の提供を行う不動産特定共同事業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを申込者若しくは当該不動産特定共同事業者の用に供する者をいう。以下この号において同じ。）の使用に係る電子計算機と申込者等（申込者又は申込者との契約により申込者ファイル（専ら申込者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この条において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、申込者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録する方法</p> <p>ロ 不動産特定共同事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供し、申込者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該申込者の申込者ファイルに当該記載事項を記録する方法</p> <p>ハ 不動産特定共同事業者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供する方法</p> <p>ニ 閲覧ファイル（不動産特定共同事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルであつて、同時に複数の申込者の閲覧に供するため記載事項を記録させるファイルをいう。以下この条において同じ。）に記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供する方法</p> <p>二 <b>磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法</b></p> <p>2 <b>前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。</b></p> <p>一 申込者が申込者ファイル又は閲覧ファイルへの記録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。</p> <p>二 前項第一号イ、ハ又はニに掲げる方法（申込者の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記載事項を記録する方法を除く。）にあつては、記載事項を申込者ファイル又は閲覧ファイルに記録する旨又は記録した旨を申込者に対し通知するものであること。ただし、申込者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。</p> <p>三 不動産特定共同事業契約に係る業務管理者が明示されるものであること。</p> <p>四 前項第一号ニに掲げる方法にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。</p> <p>イ 申込者が閲覧ファイルを開覧するために必要な情報を申込者ファイルに記録するものであること。</p> <p>ロ イの規定により申込者が閲覧ファイルを開覧するために必要な情報を記録した申込者ファイルと当該閲覧ファイルとを電気通信回線を通じて接続可能な状態を維持させること。ただし、閲覧の提供を受けた申込者が接続可能な状態を維持させることについて不要である旨通知した場合は、この限りでない。</p> <p>(電磁的方法の種類及び内容)</p> <p>第四十五条 令第八条第一項の規定により示すべき方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 前条第一項各号又は次条第一項各号に掲げる方法のうち不動産特定共同事業者等が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>(情報通信の技術を利用した承諾の取得)</p> <p>第四十六条 令第八条第一項の主務省令で定める方法は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの</p> <p>イ 不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機と法第二十四条第三項の規定により承諾を得ようとする申込者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、当該不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法</p> <p>ロ 不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された申込者の承諾に関する事項を電気通信回線を通じて当該申込者の閲覧に供し、当該不動産特定共同事業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該申込者の承諾に関する事項を記録する方法</p> <p>二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに承諾に関する事項を記録したものを得る方法</p> <p>2 前項各号に掲げる方法は、不動産特定共同事業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。</p>
<b>運用</b>	<p>○ 不動産特定共同事業の監督に当たつての留意事項について（抄）</p> <p>第7-7 情報通信の技術を利用した提供（法第24条第3項）</p> <p>(略) 投資家とその操作する電子計算機の画面上に表示される説明事項を読み、その内容を理解した上で画面上のボタンをクリックする等の方法で、投資家が理解した旨を確認することにより、法第24条第1項に規定する説明を行ったものと考えられること。</p> <p>○ 事業者にサウンディングしたところ、書面交付に代わり「ホームページ等での閲覧」を実施している例がある。同社では「電子署名」は求めておらず、単に業務管理者の氏名が記載されているのみ。</p>

①相手方の承諾を得る必要性

②電磁的措置の種類及び内容を示した上で、書面又は電磁的方法により承諾を得る必要性

③具体的な電子化の方法

1. 電子メール等により送付する方法
2. ホームページ等での閲覧又はダウンロードによる方法
3. CD-ROM等の媒体に記録して交付する方法

④一定の技術的基準への適合の必要性

- a. 出力することにより書面を作成できる(見読性の確保)
- b. 電子ファイルに必要な情報を記録した旨を通知するものである
- c. (記名する)業務管理者が明示されるものであること

※一定の場合には口頭等による説明も不要とされている。

# 6-②建設業法（書面交付＋記名押印）

<b>法律</b>	<p>(建設工事の請負契約の内容)</p> <p>第十九条 建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は<b>記名押印</b>をして相互に<b>交付</b>しなければならない。</p> <p>一～十四 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 建設工事の請負契約の当事者は、前二項の規定による措置に代えて、政令で定めるところにより、<b>当該契約の相手方の承諾を得て</b>、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて、当該各項の規定による措置に準ずるものとして国土交通省令で定めるものを講ずることができる。この場合において、当該国土交通省令で定める措置を講じた者は、当該各項の規定による措置を講じたものとみなす。</p>
<b>政令</b>	<p>(建設工事の請負契約に係る情報通信の技術を利用する方法)</p> <p>第五条の五 建設工事の請負契約の当事者は、法第十九条第三項の規定により同項に規定する国土交通省令で定める措置（以下この条において「電磁的措置」という。）を講じようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、<b>あらかじめ、当該契約の相手方に対し、その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「電磁的方法」という。）による承諾を得なければならない。</b></p> <p>2 前項の規定による承諾を得た建設工事の請負契約の当事者は、当該契約の相手方から書面又は電磁的方法により当該承諾を撤回する旨の申出があつたときは、法第十九条第一項又は第二項の規定による措置に代えて電磁的措置を講じてはならない。ただし、当該契約の相手方が再び同項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。</p>
<b>省令</b>	<p>(建設工事の請負契約に係る情報通信の技術を利用する方法)</p> <p>第十三条の二 法第十九条第三項の国土交通省令で定める措置は、次に掲げる措置とする。</p> <p>一 <b>電子情報処理組織を使用する措置のうち又はロに掲げるもの</b></p> <p>イ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する措置</p> <p>ロ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された法第十九条第一項に掲げる事項又は請負契約の内容で同項に掲げる事項に該当するもの変更の内容（以下「契約事項等」という。）を電気通信回線を通じて当該契約の相手方の閲覧に供し、当該契約の相手方の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該契約事項等を記録する措置</p> <p>二 <b>磁気ディスク等をもって調製するファイルに契約事項等を記録したものを交付する措置</b></p> <p>2 <b>前項に掲げる措置は、次に掲げる技術的基準に適合するものでなければならない。</b></p> <p>一 当該契約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。</p> <p>二 ファイルに記録された契約事項等について、変更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。</p> <p>3 第一項第一号の「電子情報処理組織」とは、建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機と、当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。</p> <p>第十三条の三 令第五条の五第一項の規定により示すべき措置の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 前条第一項に規定する措置のうち建設工事の請負契約の当事者が講じるもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>第十三条の四 令第五条の五第一項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。</p> <p>一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの</p> <p>イ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機と当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法</p> <p>ロ 建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された法第十九条第三項の承諾に関する事項を電気通信回線を通じて当該契約の相手方の閲覧に供し、当該建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該承諾に関する事項を記録する方法</p> <p>二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに当該承諾に関する事項を記録したものを交付する方法</p> <p>2 前項第一号の「電子情報処理組織」とは、建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機と、当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。</p>
<b>運用</b>	<p>○ 『建設業法施行規則第13条の2第2項に規定する「技術的基準」に係るガイドライン』において、<b>(1) 公開鍵暗号方式による電子署名、(2) 電子的な証明書の添付、(3) 電磁的記録等の保存の措置</b>又はこれと同等の効力を有すると認められる措置を講じていることを求めている。</p> <p>○ 「クラウドサイン」は同技術的基準に適合する旨の見解を国交省が明示（H30.1.29グレーゾーン解消制度報道発表）。</p>

①相手方の承諾を得る必要性

②電磁的措置の種類及び内容を示した上で、書面又は電磁的方法により承諾を得る必要性

③具体的な電子化の方法

1. 電子メール等により送付する方法
2. ホームページ等での閲覧、ダウンロードによる方法
3. CD-ROM等の媒体に記録して交付する方法

④一定の技術的基準への適合の必要性

- a. 出力することにより書面を作成できる（見読性の確保）
- b. 変更が行われていないか確認できる（原本性の確保）

④具体的な技術的基準の明示