

Q & A 【電子書面交付】

Q No.	内容	頁
(1)社会実験の概要		
1	社会実験の位置づけ	1
2	社会実験の概要	1
3	社会実験の対象となる取引	1
4	社会実験の期間	1
5	社会実験時における書面交付	1
6	実施件数の制限	2
(2)事業者登録		
7	社会実験への参加	2
8	登録の有効期間	2
9	登録内容の変更	2
10	電子署名サービス事業者の登録	2
(3)電子署名サービス		
11	電子署名サービス事業者との契約	2
12	電子署名サービスの要件	3

Q No.	内容	頁
(4)重要事項説明の実施		
13	IT重説の実施	3
14	同意の取得	3
15	同意の取得方法	4
16	同意しない旨通知があった場合	4
17	画面の要件	4
18	書面と電子ファイルの位置づけ	4
19	電子化の実施範囲	4
20	交付対象者	5
(5)録画・録音の実施		
21	録画の範囲	5
22	説明の相手方の録画・録音	5
(6)録画・録音の実施		
23	説明の中断	5
24	書面による説明	6
(7)アンケート調査		
25	アンケート調査の意義	6
26	契約を締結しなかった場合	6
(8)その他		
27	協力の対価	6

(1)社会実験の概要

Q1. (社会実験の位置づけ)

今回の電子書面交付の社会実験の目的は何ですか。

A1. 本社会実験は、法律上交付義務がある宅建業法第 35 条及び第 37 条に規定する書面（重要事項説明書等）について、電磁的方法による交付が可能であるかの検証を行うことを目的としております。

Q2. (社会実験の概要)

今回の社会実験の概要を教えてください。

A2. 宅建士が、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、借主に交付し、借主が改ざんされていないかどうかの確認を行った上で、同ファイルにより重要事項説明を実施します。このとき、現行法令への対応として、宅建士が記名押印した重要事項説明書等もあわせて交付します。なお、重要事項説明は、IT重説により実施します。

Q3. (社会実験の対象となる取引)

今回の書面の電子化の社会実験の対象となる取引は賃貸取引のみですか。

A3. 本社会実験の対象となる取引は、賃貸取引のみです。売買取引は対象外となります。

Q4. (社会実験の期間)

社会実験の期間を教えてください。

A4. 社会実験の期間は令和元年 10 月 1 日から令和元年 12 月 31 日を予定しています。

Q5. (社会実験時における書面交付)

今回の社会実験においては、宅建士が記名押印した重要事項説明書等の交付は不要ですか。

A5. 現行法令への対応として、宅建士が記名押印した重要事項説明書等についてもあわせて交付する必要があります。必ず書面による交付についても実施してください。

Q6. (実施件数の制限)

実施件数に上限及び最低限実施すべき件数はありますか。

A6. 実施件数に上限及び最低限実施すべき件数はありません。

(2)事業者登録

Q7. (社会実験への参加)

社会実験に参加するにはどのようにすればよいですか。

A7. 社会実験への参加にあたっては、事業者登録が必要ですが、令和元年10月1日時点で、既に募集は締め切っております。

Q8. (登録の有効期間)

社会実験の登録に有効期間はありますか。

A8. 一旦登録を行えば、社会実験実施中は有効です。

Q9. (登録内容の変更)

登録後、内容に変更が生じた場合、どのようにすればよいですか。

A9. 連絡先等の情報に変更があった場合は、遅滞なく社会実験システム上で登録内容の変更を行う必要があります。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000147.html

Q10. (電子署名サービス事業者の登録)

社会実験の登録に際して、電子署名サービス事業者は事業者登録申請をする必要がありますか。

A10. 今回の実験では、宅地建物取引業者が、電子署名サービス等を活用することを想定しておりますが、当該電子署名サービスを提供する事業者については、国土交通省に登録申請をする必要はありません。なお、電子署名サービスの要件はQ12をご覧ください。

(3)電子署名サービス

Q11. (電子署名サービス事業者との契約)

電子署名サービス事業者とは当社が契約をする必要がありますか。

A11. 国土交通省から電子署名サービスの提供はいたしません。電子署名サービス事業者との契約は登録事業者にてお願いいたします。

Q12. (電子署名サービスの要件)

活用する電子署名サービスの要件を教えてください。

A12. 電子署名を施すファイルについては、以下の要件を満たす必要があります。

- 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)
- 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)
- 当該重要事項説明書に対して作成した宅地建物取引士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※)

※作成者の本人性について、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。例えば宅地建物取引士が用いたID及びログ等の記録などにより、電子署名を施した者が宅地建物取引士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。

また、今回の社会実験ではこのほかに、当該電子ファイルによりIT重説が行われたことが確認できるよう、電子署名が施された日時、あるいは電子証明書に関する情報等が表示できるものとしてください。

(4)重要事項説明の実施

Q13. (IT重説の実施)

電子書面交付にあたり、重要事項説明はIT重説にて実施しなくてはならないのですか。

A13. 本社会実験では、IT重説により重要事項説明を行っていただく必要があります。

Q14. (同意の取得)

実施にあたり、借主の同意は必要ですか。

A14. 実施にあたっては同意書の様式(国土交通省HP掲載)を参考に、借主に対して事前に同意を取得する必要があります。なお、貸主の同意は必要ありません。

Q15. (同意の取得方法)

一旦、同意を口頭で得たうえで、実施後に同意書に記名押印を行うことは可能ですか。

A15. 同意書は、実施前に証跡の残る形で作成する必要があります（メールで同意書を送付し、同意する旨の返信を受領するのみでも可。押印は要しない。）。

Q16. (同意しない旨通知があった場合)

借主から実施に同意しない旨、連絡がありましたが、その場合は、実施できないのでしょうか。

A16. 借主からの同意書の取得は実施にあたり、必ず必要となりますので同意がない場合は実施できません。

Q17. (画面の要件)

電子書面交付による説明の際に、説明の相手方の画面は二画面必要ですか。

A17. 電子ファイルを表示する画面から宅建士の画像を表示する画面へ、すぐに切り替えることができれば一画面のみでも問題ありません。

Q18. (書面と電子ファイルの位置づけ)

書面（紙）と電子ファイルについて、それぞれの位置づけを教えてください。

A18. 書面（紙）については、宅建業法第 35 条及び第 37 条に規定する書面として取り扱われます。一方で、電子ファイルについては、本社会実験の検証のために活用するものです。なお、書面（紙）と電子ファイルについては、必ずどちらも同じ内容のものを交付してください。

Q19. (電子化の実施範囲)

宅建業法第 37 条に基づく書面のみ電子化することも可能でしょうか。

A19. 本社会実験は重要事項説明から契約締結後の書面交付までの一連の流れについて検証を行うものであるため、宅建業法第 37 条に基づく書面のみ電子化することはできません。

Q20. (交付対象者)

宅建業法第35条に基づく書面は借主に説明をすれば足りませんが、法第37条に基づく書面は借主のみならず貸主に対しても交付しなければなりません。貸主に対しても第37条に基づく書面を電子化して送付しなければならないのですか。

A20. 本社会実験は、貸主を対象にしておりません。通常取引と同様に書面での交付をお願いします。

(5)録画・録音の実施

Q21. (録画の範囲)

実施に際しては録画が必要とのことですが、録画に際して、電磁的方法により交付した電子ファイル自体についても録画されている必要がありますか。

A21. 電磁的方法により交付した電子ファイルにより重要事項説明を実施したことが、録画・録音内容から確認可能ならば、電子ファイルの内容なども含めて録画・録音されている必要はありません。例えば、電子ファイル上で示されている電子署名を施した日付等を読み上げてもらうなどの方法により確認が可能です。

Q22. (説明の相手方の録画・録音)

説明の相手方が、宅地建物取引士の承諾がないまま録画・録音を始め、録画・録音の中止を求めても、停止しない場合にはどのように対応する必要がありますか。

A22. 登録事業者の判断によって、1T重説を途中で中止することができます。

(6)重要事項説明の中止

Q23. (説明の中断)

電子書面交付による説明を実施していたが、借主が書面での説明を希望された場合はどうすればよいですか。

A23. 電子書面交付による説明を中断し、通常書面での説明に切り替えてください。なお、この場合でもアンケートに回答していただく必要があります。

Q24. (書面による説明)

宅建業法第 35 条に基づく書面を電子ファイルで受領し、電子署名が施されていること、改ざんされていないことの確認を行った後に、手元の書面（紙）で重要事項説明を行った場合は、社会実験の対象となりますか。

A24. 対象となります。実験を中断した場合についても中断したことも含めてアンケート調査等を実施してください。

(7)アンケート調査

Q25. (アンケート調査の意義)

アンケートに答えるのが面倒と言われる場合がありますが、アンケートへの回答を必ず求めなければならないのでしょうか。

A25. 社会実験の検証方法としてアンケート調査は位置づけられているものであるため、アンケートは検証のために必要不可欠なものです。このため、アンケートは必ず求めていただくこととなりますので、ご協力をお願いいたします。

Q26. (契約を締結しなかった場合)

電子書面交付を実施しましたが、契約締結までは至りませんでした。この場合でもアンケートを取得する必要がありますが。

A26. 電子書面交付を実施した場合は、契約締結に至らなくても至らなかった理由等について重要事項説明後のアンケートを取得いただく義務があります。

(8)その他

Q27. (協力の対価)

借主に社会実験に協力を依頼するにあたり、協力の対価を支払うことは可能でしょうか。

A27. 対価を支払うことは出来ません。借主にはアンケートにご回答いただきますが、対価により回答結果等に対する中立性に疑問が生じてしまう恐れがあるためです。