

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 ガイドライン概要

令和3年3月

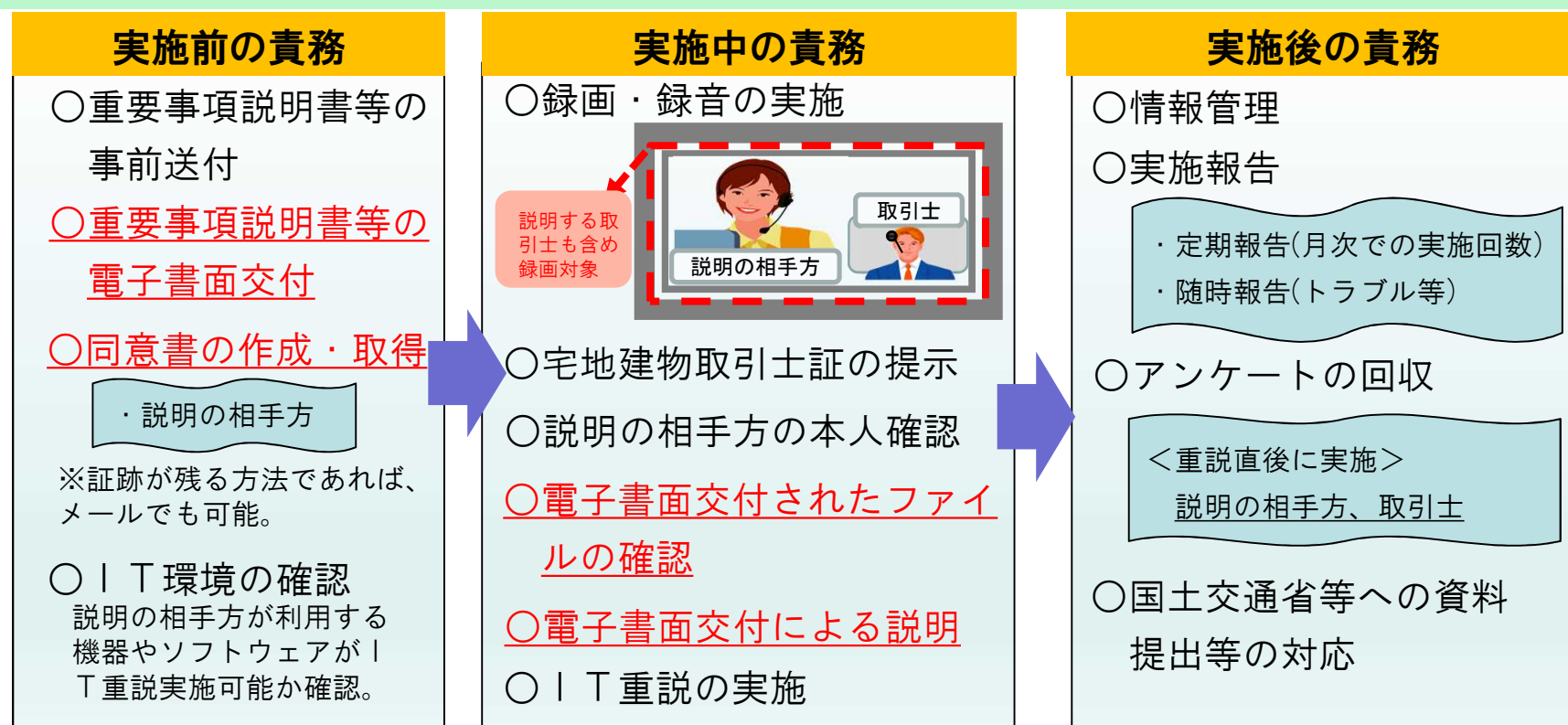
国土交通省
不動産・建設経済局 不動産業課

重要事項説明書等（34条の2、35条及び37条書面）の電子書面交付に関する社会実験の概要

社会実験の概要

- 実施期間：令和3年3月10日より当面の間
- 対象取引：賃貸取引及び売買取引（対象物件の制限は設けない）
- 実施方法：IT重説により実施
- 活用ツール：（電子書面の交付）電子署名サービス等を利用
（IT重説の実施）テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（Microsoft teams）等）

実施方法（赤字がIT重説の実施に加えて電子書面交付により追加される項目）



※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（紙）による交付は必ず行う。

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では、従来のIT重説における事業者の責務に加え、電磁的交付に係る新たな責務への対応が求められる

従来のIT重説に電子書面交付に係る社会実験における対応（赤字）を加えたもの

具体的な対応方法

IT重説
実施前の責務

- ・重要事項説明書等の事前送付
- ・同意書の作成・取得(IT重説、電子書面交付)
- ・重要事項説明書等の電子書面交付
- ・相手方のIT環境の確認

- ① 重要事項説明書等の電子化
- ② ①で電子化したファイルを説明の相手方へ送信

※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等の書面（紙）による交付は必ず行う。

※電子署名以外の方法も可とする。その場合に用いる方法としては、「押印についてのQ&A」（内閣府、法務省、経済産業省（R2.6.19））に記載の【問6】が例としてあげられるが、実験実施の容易さからタイムスタンプ又は電子署名を用いることを推奨する。

IT重説
実施中の責務

- ・録画・録音の実施
- ・宅地建物取引士証の提示
- ・説明の相手方の本人確認
- ・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IT重説の実施
- ・必要に応じたIT重説の中止

- ④ IT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、IT重説を実施

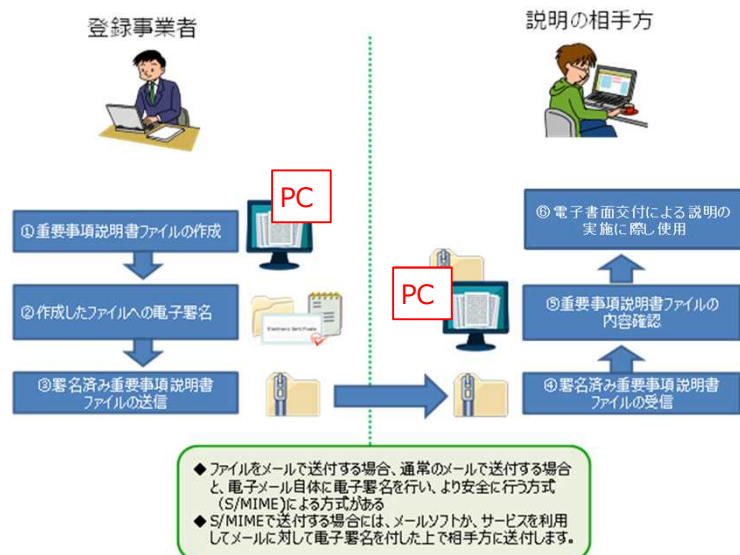
※トラブル等によりファイルでの説明が困難になった場合は、IT重説を中止する又は事前に送付した書面の重要事項説明書等により説明を継続実施する等が選択肢として考えられる。

IT重説
実施後の責務

- ・情報管理
- ・実施報告
- ・結果検証のための報告
- ・国土交通省及び都道府県等への資料提供並びにヒアリング及び報告対応

- ⑥ アンケート調査（説明の相手方、取引士）は、説明直後の1回のみ
- ⑦ 必要に応じてファイルを保存

電子メール等の送信により交付する方法 (ファイルをPC等において改ざん防止措置を実施)

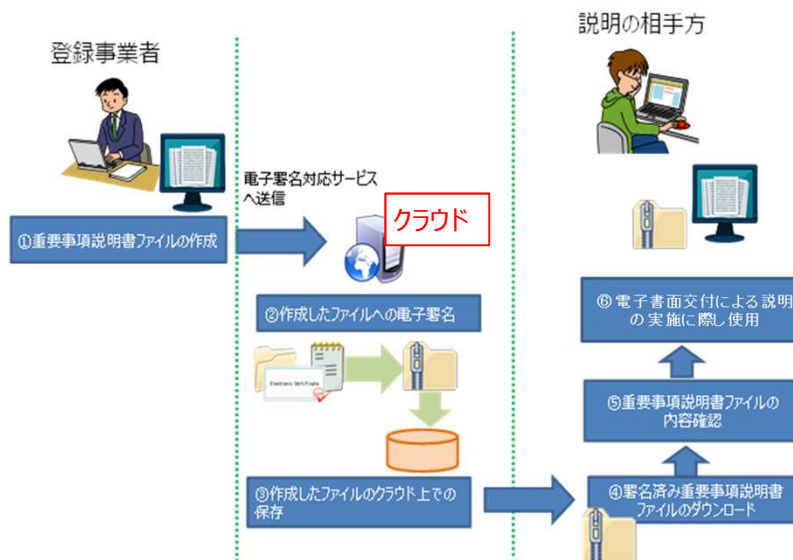


一定の要件で電子署名を講じたファイルを相手方に対して、電子メールで送付する方法。なお電子メールでの送付をより安全に行うために、S/MIMEなどのメール送付方式によることも想定される。

電子署名サービスを利用する場合

- ①サービス概要：作成したファイルをPCなどにより、改ざん防止措置（暗号化）を施し、ファイル作成者の証明や、改ざんが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：P 7の事業者（左欄）参照
- 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）。別途、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。

サーバからダウンロードの交付による方法 (ファイルをクラウドにアップロードして改ざん防止措置を実施)



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。

クラウド電子署名サービスを利用する場合

- 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、改ざん防止措置（暗号化）を施し、ファイル作成者の証明や、改ざんが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：P 7の事業者（右欄）参照
- 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）。別途、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。

実施と確認の流れ（イメージ）【電子署名を用いる場合】

社会実験で用いる電子署名の実施および確認の一例を以下に示す。

登録事業者



重要事項説明書等の電子ファイルの作成

- ① 文書作成ソフトにより作成
 - ② 電子ファイルを他の閲覧用の形式への変換により作成
 - ③ 紙の重要事項説明書をスキャナ等の画像読取装置により作成
- 上記、いずれかの方法により電子ファイルを作成する。



電子ファイルを自動で数値化し、暗号化

電子署名の実施

電子認証業務を行うサービス事業者（P7参照）のほとんどが、電子署名の実施から相手方への書面送付までを実施できるサービスを提供している。このようなサービスを活用する場合、サービス内で表示されるボタンをクリック等するだけで電子署名を実施することができる。これらの方法によらない場合、電子署名の生成等が必要となる。



ボタンのクリック等により電子署名を実施

電子署名済ファイルの交付

電子署名済みの電子ファイルを説明の相手方等にメール等により交付する。



説明の相手方

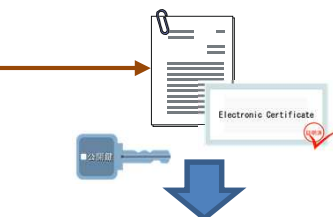


電子署名済ファイルの受領

電子署名済みの電子ファイルを受領する。

改ざんされていないことの確認

受領した電子ファイルについて、改ざんがなされていないことを確認する。確認はソフトウェアを利用して行うことができる。（P4参照）

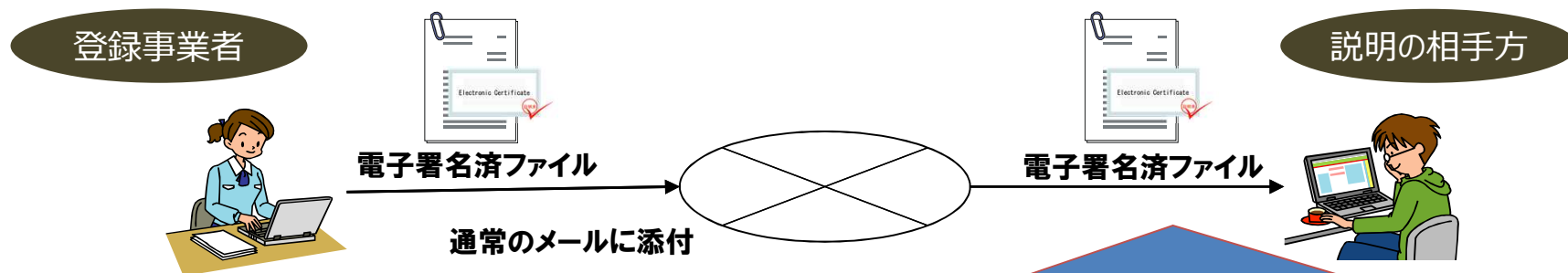


※ここでは電子証明書を利用する例について、模式的に示したものである。

電子書面交付による
IT重説の実施

電子ファイルの確認方法（イメージ）【電子署名を用いる場合】

登録事業者から送付された電子署名済電子ファイルが改ざんされていないことや、署名の作成者などは、電子認証業務サービス事業者を利用することで確認することができる。



The screenshot shows a web interface for viewing an electronic document. The document title is 'PDFに変換した電子ファイル' (PDF converted electronic file). A status bar indicates '署名済みであり、すべての署名が有効です。' (Signed and all signatures are valid). A red box highlights a '署名パネル' (Signature panel) button with a 'クリック' (Click) label. To the right, a '署名' (Signature) section shows details for 'バージョン1:'. A red box highlights the text '署名は有効です:' (Signature is valid:). Another red box highlights the text '文書は、この署名が適用されてから変更されていません' (Document has not been modified since this signature was applied). A third red box highlights the text '文書は、この署名が適用されてから変更されていません' (Document has not been modified since this signature was applied). A red box highlights the text '署名の作成者を以下のいずれかの表記で確認できる' (You can confirm the creator of the signature by any of the following notations):

- 署名作成者の氏名 (Name of the signature creator)
- 署名作成者のID (ID of the signature creator)
- 電子認証業務を行う事業者 (Business operator of the electronic authentication service)

At the bottom right, a box labeled '電子証明書' (Electronic Certificate) is visible.

電子証明書を利用することにより署名作成者を確認する画面の例
※ 署名入りのpdfファイルを開いた際に上記のような通知がされ、「署名パネル」ボタンをクリックすることで、署名の内容を確認できる。
※ 利用するサービスにより表示される者が登録事業者又は電子認証業務を行う事業者等となる。

電子認証業務サービス事業者の利用による電子署名済み電子ファイルの署名作成者欄に表記される表示と重要事項説明書等の電子ファイルに記載する宅地建物取引士の氏名を一致させる必要はありません。

電子署名が施された電子ファイルにおける署名内容の表示

電子証明書の例

署名

バージョン1:

署名は有効です:

信頼ソース取得元

文書は、この署名が適用されてから変更されていません

署名者のIDは有効です

署名はドキュメントタイムスタンプ署名です。

署名はLTV対応です

> 署名の詳細

最終チェック日時:

フィールド:

このバージョンを表示

署名の作成者は以下のいずれかの方法で表記されます。

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

電子署名の内容表示

作成した重要事項説明書等の電子ファイル

署名済みであり、すべての署名が有効です。

署名パネル

クリック

重要事項説明書の例

重要事項説明書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

際

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

作成した電子ファイル

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	
	業務に従事 する事務所	電話

取引の態様（法第34条第2項）

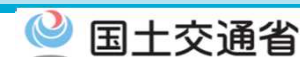
建	名	称	
所	在	地	
物	室	番	号
	床	面	積
	種	類	及
	構	造	
貸主氏名・住	所		

一致させる必要はない

電子ファイルの作成にあたっては、実際に重要事項説明等を行う宅地建物取引士の氏名を記載する。また、作成した電子ファイルには電子署名を施すため電子ファイルの作成にあたって押印までは求めません。なお、別途事前送付する紙の書面には押印が必要になります。

【参考】電子書面交付に係るサービス提供事業者の例（令和3年2月末時点）

※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。



電子署名法の認定を受けた認証業務を実施する事業者

ID	認証事業者の名称 (電子証明書に署名作成者の氏名を表示)
1	株式会社日本電子公証機構
2	株式会社コンストラクション・イーシー・ドットコム
3	セコム・トラストシステムズ株式会社
4	東北インフォメーション・システムズ株式会社
5	株式会社帝国データバンク
6	株式会社エヌ・ティ・ティネオメイト
7	三菱電機インフォメーションネットワーク株式会社
8	日本電子認証株式会社

そのほかの認証サービスを提供する事業者

ID	事業者の名称 (電子証明書に電子認証業務を行う事業者名等を表示)
1	アドビ システムズ株式会社
2	株式会社インフォマート
3	株式会社コンストラクション・イーシー・ドットコム
4	GMOクラウド株式会社
5	新日鉄住金ソリューションズ株式会社（日鉄ソリューションズ株式会社）
6	セイコーソリューションズ株式会社
7	セコムトラストシステムズ株式会社
8	ドキュサイン・ジャパン株式会社
9	株式会社日立ソリューションズ
10	弁護士ドットコム株式会社
11	株式会社リグシー

出典：リーガルテックウォッチ2018 電子契約サービス編
矢野経済研究所

【参考】電子書面交付に係るサービス提供事業者の例（令和3年2月末時点）

※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。



時刻認証業務の認定を受けた認証業務を実施する事業者

ID	認証事業者の名称 (タイムスタンプの発行を行う事業者)
1	アマノ株式会社
2	セイコーソリューションズ株式会社
3	株式会社TKC
4	株式会社サイバーリンクス
5	三菱電機インフォメーションネットワーク株式会社

出典：日本データ通信協会

<https://www.dekyo.or.jp/tb/contents/list/index.html>

【参考】建設業法第19条の請負契約における電子書面交付

法律	<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、署名又は記名押印をして相互に交付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、当該契約の相手方の承諾を得て、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>
政令	<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、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。</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>
省令	<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>第十三条の四 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 電子情報処理組織を使用する措置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（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 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</p> <p>2 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。</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、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。</p> <p>三 当該契約の相手方が本人であること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>第十三条の五 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>第十三条の六 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>
運用	<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、(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. 改変が行われていないか確認できる(原本性の確保)
 - c. 相手方が本人であることを確認できる(本人性の確認)
- ⑤具体的な技術的基準の明示

【参考】これまでの経緯：ITを活用した重要事項説明等に係る検討について

世界最先端IT国家創造宣言(平成25年6月14日閣議決定)(抄)

アナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を前提とした制度へと見直すべく、対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含め、IT利活用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「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」を策定する。



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) ＜不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直し＞

- ① インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。
- ② 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を行い、平成26年中に結論を得る。

国土交通省における検討の経緯

- ・平成26年4月～12月：「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」＜計6回開催＞(H27.1：最終とりまとめ公表)
- ・平成27年8月：最終とりまとめを受けて、賃貸取引及び法人間売買取引を対象としたIT重説に係る社会実験を開始。
- ・平成29年3月：「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、賃貸取引を対象としたIT重説の本格運用と法人間売買取引を対象とした社会実験の継続を内容とするとりまとめを行った。
- ・平成29年10月：賃貸取引におけるIT重説の本格運用を開始
- ・平成31年2月：「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、①個人を含む売買取引のIT重説の社会実験、②賃貸取引を対象とした電子書面交付に係る社会実験の実施を決定。