

ITを活用した重要事項説明に係る社会実験 のためのガイドライン概要

令和元年9月

国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

I T重説とは

- ・宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のI Tを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取り扱うものと規定。

賃貸取引におけるI T重説について

- 社会実験を経て、平成29年10月より本格運用開始。
- すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士についてI T重説の実施が可能（事前登録等は不要。）。
- 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（不動産課長通知）

第三十五条第一項関係

2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にI Tを活用する場合の取扱いについて

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のI Tを活用するに当たっては、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の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、I Tを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を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) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の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) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付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、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減

子息が遠方に就学するため、大学等の近くで下宿先を探した後に、地元に戻った両親が契約者として重要事項説明を受ける場合等、遠方の宅建業者を再度訪問することは、移動にかかる時間や交通費の負担が大きい。

⇒時間コストや費用コストを軽減することが可能

重説実施の日程調整の幅の拡大

仕事で平日には十分な時間が取れない、あるいは長時間家を空けることが難しい場合等、重要事項説明の日程調整が難しい。

⇒日程調整の幅を広げることが可能

I T 重説のメリット

顧客がリラックスした環境下での重説実施

不動産取引に不慣れであり、宅建業者の店舗で説明を受ける際に緊張してしまい、重要事項説明を十分に理解できない。

⇒自宅等のリラックスできる環境での重説が可能

来店困難な場合でも本人への説明が可能

契約者本人が重要事項説明を受けることができるものの、怪我等により外出が困難な場合、代理人等により対応せざるを得ない。

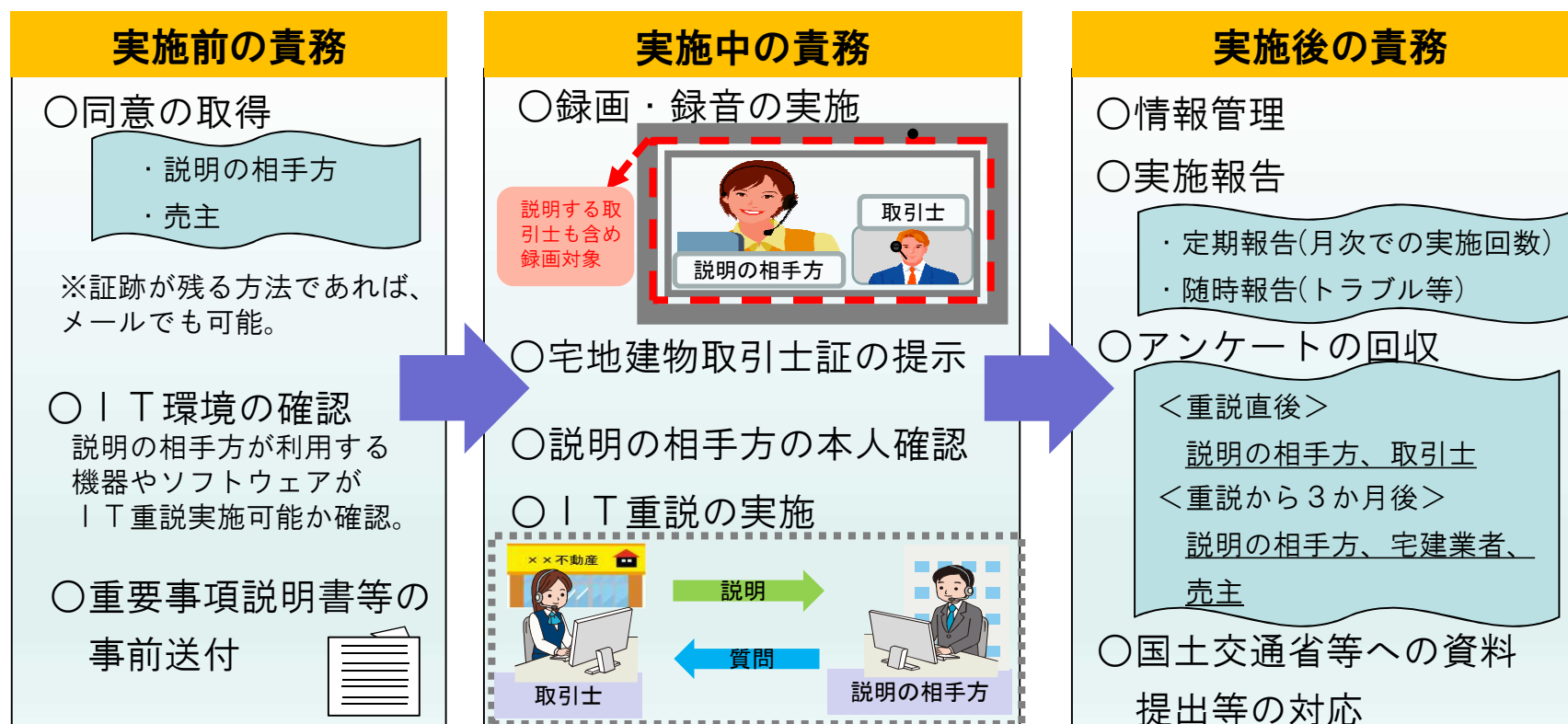
⇒本人が外出できない場合でも重説が可能

売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験について

社会実験の概要

- 実施期間 : 令和元年10月より概ね1年間（予定）
- 対象とする取引 : 個人を含む売買取引（対象物件の制限は設けない）
- 活用する情報ツール : テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等）
- 検証方法 : 宅地建物取引士、説明の相手方及び売主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

実施方法



IT重説実施前の責務の概要 (1 / 3)

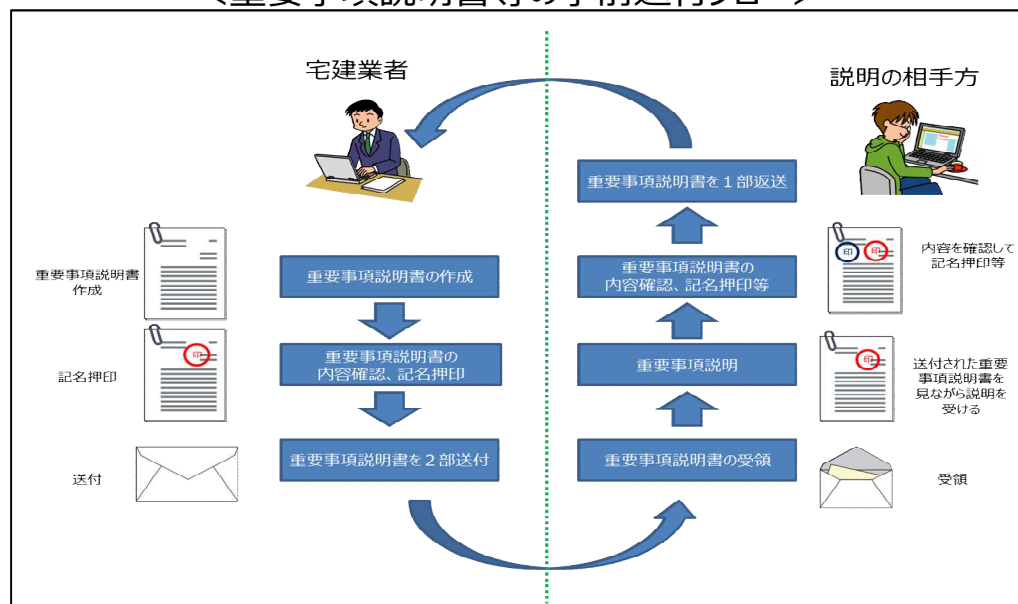
IT重説実施前の責務の概要

IT重説実施前の登録事業者の責務として、①重要事項説明書等の事前送付、②同意書の事前取得、③相手方のIT環境の確認、④IT重説に要する見込み時間の通知等が挙げられる。

① 重要事項説明書等の事前送付

- IT重説の実施に先立ち、取引士が記名押印した重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料（重要事項説明で説明するもの全て）を相手方に事前送付することが必要。
- 電子ファイルによる電子メール等の電磁的方法による重要事項説明書等の交付は認められない。

<重要事項説明書等の事前送付フロー>



○重要事項説明書等の事前送付における留意事項

- ① 売買取引の場合には、賃貸取引に比べて、重要事項説明に際して用いる資料の種類が多く、ページ数も増える傾向にある。特にIT重説の説明の相手方の利用環境（画面の広さ等）によっては、図面などの参照が難しい場合がある。
- ② 説明に用いる図面も含め、重要事項説明に必要な資料類を事前に送付することにより、必要な理解を得ることに資する。
- ③ 遠隔地間でスムーズに多岐にわたる資料を説明するために、コミュニケーションが円滑に進むための工夫（例：説明箇所事前に印をつける、資料番号を付す等）を行うことで、説明時間の短縮や相手方の理解の促進に寄与することが期待される。

IT重説実施前の責務の概要 (2 / 3)

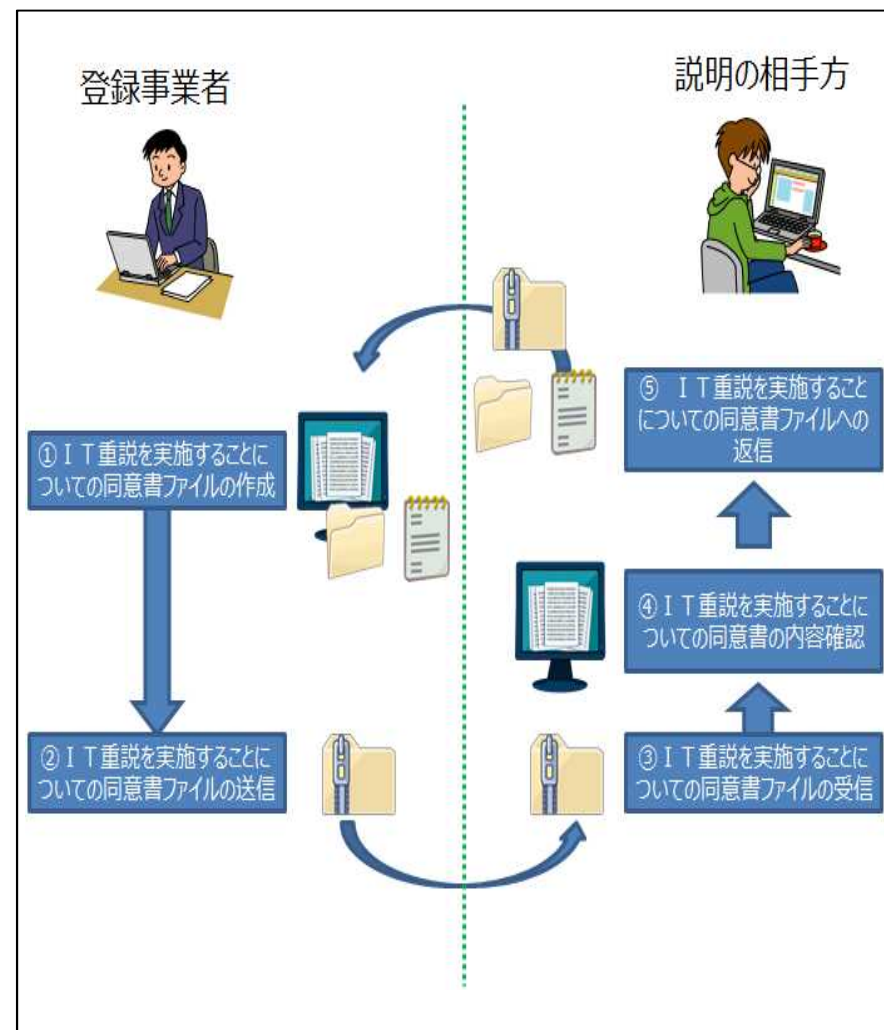
② 同意書の事前取得

- IT重説の実施について、説明の相手方から同意書を取得する必要がある（押印は要しない）。
- 同意書の取得方法として、書面による方法のほか、メール等により取得する方法、Webから本人確認を踏まえて取得する方法などが想定される。
- 同意書の取得は、説明の相手方のほか、売主からも取得する必要がある。

③ 相手方のIT環境の確認

- IT重説におけるIT環境については、「図面等の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」が必要。
- 具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていないが、一定の性能や動画の双方向性等が担保されている機器が必要。【7ページ参照】

<同意書の事前取得フロー（メールによる例）>



IT重説実施前の責務の概要（3 / 3）

④ 説明の相手方に対する重要事項説明に要する見込み時間の通知

- 説明の相手方が I T 重説を希望した場合に、登録事業者は、物件の説明に要すると見込まれる時間を説明の相手方に示し、その上で I T 重説を行うかの確認を行う必要がある。
- 一旦、上記の確認を示して I T 重説の開始後であっても、事由によって I T 重説を中止する必要がある。

○説明の相手方に対する重要事項説明に要する見込み時間の通知における留意事項

- ① 売買取引の場合には、賃貸取引に比べて、**重要事項説明に要する時間が増大**することが見込まれており、説明時間によっては、説明の相手方において負担(説明途中での疲労等)が生じ、十分な理解が得られないことも生じうる。
- ② 説明の相手方に対して、**事前に重要事項説明に要する時間や進め方等を通知することにより、相手方が I T 重説を選択する際の判断材料**となり、トラブルの防止に資すると考えられる。
- ③ 併せて **I T 重説の実施に際して留意すべき点等を、事前に説明の相手方に対して伝えることにより、事後のトラブルの抑制に寄与**することが期待される。

【参考】IT重説で求められるIT環境

IT重説で必要とされるIT環境については、一定の機能を有していることが求められるため、使用機器に留意が必要。

画面

(宅地建物取引士)

- IT重説の最中に、自らがどのように説明の相手方側で見えているか確認できるよう、ワイプ画面で自身の映像も表示されることが必要である。



(説明の相手方)

- IT重説で用いるカメラは、取引士証の写真と文字が明確に判別できる程度に、相手方の画面に映し出されることが必要である。

カメラ

- 十分な性能(解像度等)を有する必要がある。

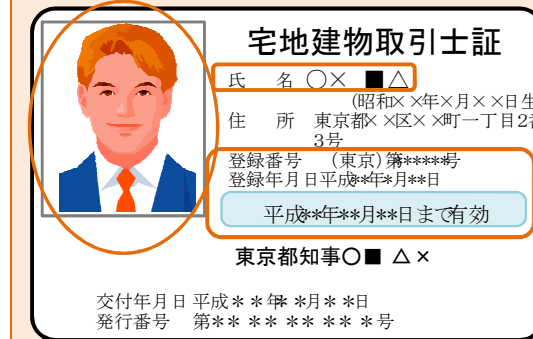
マイク

- 取引士及び説明の相手方の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要がある。
- 外部接続のマイクは、音声は相手方の端末で出力されるか、事前に確認することが重要である。

音響機器

- 説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要がある。

顔写真と映像の取引士の顔が一致することを確認できる



氏名と登録番号、登録年月日、有効期限が画面上判読できる(住所はマスキング可)

端末

- 実施する端末や使用するOSの種類について特定のものである必要はない。
- インターネットに接続して利用することが多いため、セキュリティを確保する必要がある。

インターネット回線

- 宅建業者及び説明の相手方が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること(例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)。
- 不動産業課長通知で示す内容を満たす品質を有する動画の送受信ができること。
- 上記に示す品質が、重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること。

ソフトウェア

- 双方向でやりとりできるIT環境において実施する必要がある。
- 録画・録音対応を図る場合には、併せてソフトウェアが録画・録音対応しているのか確認する必要がある。

IT重説実施中の責務の概要（1 / 3）

IT重説実施中の責務の概要

IT重説実施中の登録事業者の責務として、① 録画・録音の実施、② 説明の相手方の端末における表示等の確認、③ 宅地建物取引士証の提示、④ 説明の相手方の本人確認、⑤ IT重説の実施、⑥ 必要に応じたIT重説の中止等が挙げられる。

① 録画・録音の実施

- 社会実験の結果について検証を行う観点から、登録事業者はIT重説の実施状況について録画・録音する必要がある。
- 録画・録音においては以下の点が求められる。
 - ・IT重説の実施から完了までの全ての時間において行われること（中断時間中は不要）。
 - ・説明の相手方およびワイプ画面に映る取引士の画像の両方が録画されていること。
 - ・パソコン等におけるソフトウェアによる録画では、一定の品質(画質・音質)を踏まえたものであり、また保存するファイル形式は標準的なものであること。
 - ・ビデオ等による録画では、IT重説を実施している画面全体が含まれていること、標準的な保存媒体によること。

○ 録画・録音の実施における留意事項

- 個人を含む売買取引の社会実験においても、**トラブル（通信障害等を含む）の事後の検証**の観点から、**録画・録音を義務**付ける。そのため、必要な同意等の取得などの対応も行う。

IT重説実施中の責務の概要 (2 / 3)

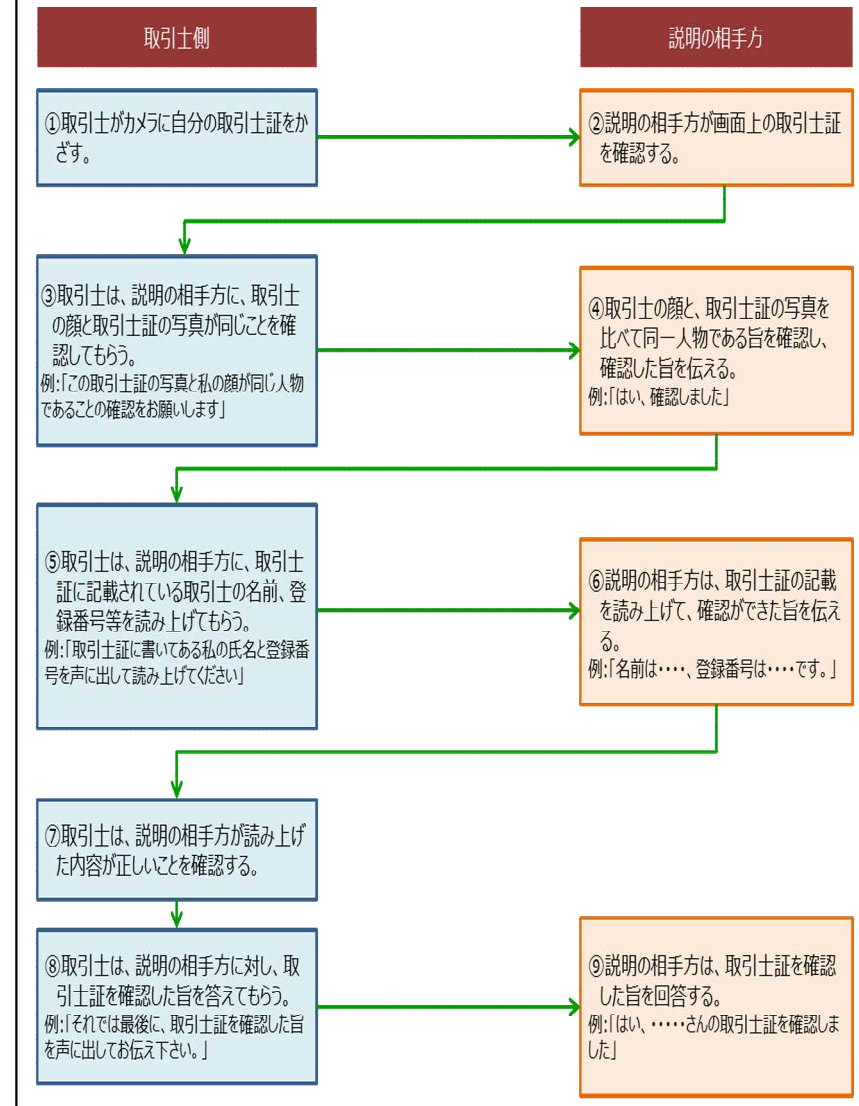
② 説明の相手方の端末における表示等の確認

- IT重説を開始する前に、説明の相手方のIT環境の確認および、必要な表示や音声のやり取りができることを確認する必要がある。
- 説明の相手方がモバイル通信回線を利用している場合には、相手の通信契約の内容により、途中で通信速度の低下等が生じる可能性があるため、改めて説明に要する見込み時間を伝えて、通信速度の低下等が生じ得ないか確認することが望ましい。

③ 宅地建物取引士証の提示

- IT重説の実施に際して、取引士証により、取引士本人であることを説明の相手方に確認してもらうことが必要。
【右図参照】
- 説明の相手方の画面に取引士証が映し出されるように、自身のカメラに取引士証をかざし、説明の相手方に、取引士証の画像を確認してもらい、顔写真と取引士の顔が同じこと、取引士の氏名、取引士証の登録番号等を確認してもらうことが必要。

<取引士証の提示から確認の流れ>



IT重説実施中の責務の概要（3 / 3）

④ 説明の相手方の本人確認

- 的確に説明の相手方に対して重要事項説明を実施する観点から、相手方の身分を確認し、契約当事者本人であることを確認することが求められる。（IT重説実施前でも可）
- 本人であることの確認は、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定される。

⑤ IT重説の実施

- IT重説を開始する直前に、宅地建物取引士は、説明の相手方に、IT重説を行うことについて同意することを、最終的に口頭で確認する必要がある。
- 説明において図表等の提示を要する場合は、取引士は円滑に説明ができるように、予め使用する資料に資料番号を付す、特に確認すべき箇所に印をつけてわかりやすいように示す等の工夫を行うことが望ましい。
- 最終的な確認を終えた後、IT重説を実施し、説明完了後は完了した旨を伝えて、IT重説を終了する。

⑥ 必要に応じたIT重説の中止等

- 説明の相手方が、重要事項説明の途中でIT重説の中止を申し入れた場合、あるいは重要事項説明の途中で、説明の継続が困難であると認めるのに相当な理由が発生した場合には、IT重説を中止する必要がある。
- IT重説を途中で中止した場合、改めて重要事項説明を実施する必要がある。実施方法や重要事項説明の範囲については、説明の相手方と合意する必要がある。

IT重説実施後の責務の概要（1 / 2）

IT重説実施後の責務の概要

IT重説実施後の登録事業者の責務として、① 情報管理、② 実施報告、③ 結果検証のための報告、④ 国土交通省及び都道府県（以下「国土交通省等」という。）等への資料提供並びにヒアリング及び報告対応、が挙げられる。

① 情報管理

- 登録事業者においては、IT重説を行うことにより生じた全ての情報を、社会実験期間を通じて適切に管理する必要がある。
- IT重説の実施によって得た情報の中には説明の相手方等の個人情報が含まれるため、個人情報保護法等に則り、適切に管理する必要がある。

② 実施報告

- 登録事業者は、IT重説の実施状況等について国土交通省に報告（定期報告と随時報告）を行う必要がある。
- 定期報告は、IT重説の実施状況等に係る月次で行い、随時報告はIT重説の対象物件についてトラブル及びクレームが発生した場合に行う。

IT重説実施後の責務の概要（2 / 2）

③ 結果検証のための報告

- 結果検証のため、取引士はIT重説実施後に、アンケート結果に回答するほか、説明の相手方にアンケートへの回答協力を求める必要がある。
- アンケートはIT重説実施直後と、3ヵ月後にそれぞれ実施する。

④ 国土交通省等への資料提供並びにヒアリング及び報告対応

- 登録事業者は、国土交通省等からの求めに応じて録画・録音データやアンケート調査結果等の資料を提出する必要がある。
- 登録事業者は、社会実験の結果の検証のためヒアリングの依頼や報告の依頼がある場合は、その求めに応じる必要がある。

【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。

賃貸取引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 ガイドライン概要

令和元年9月

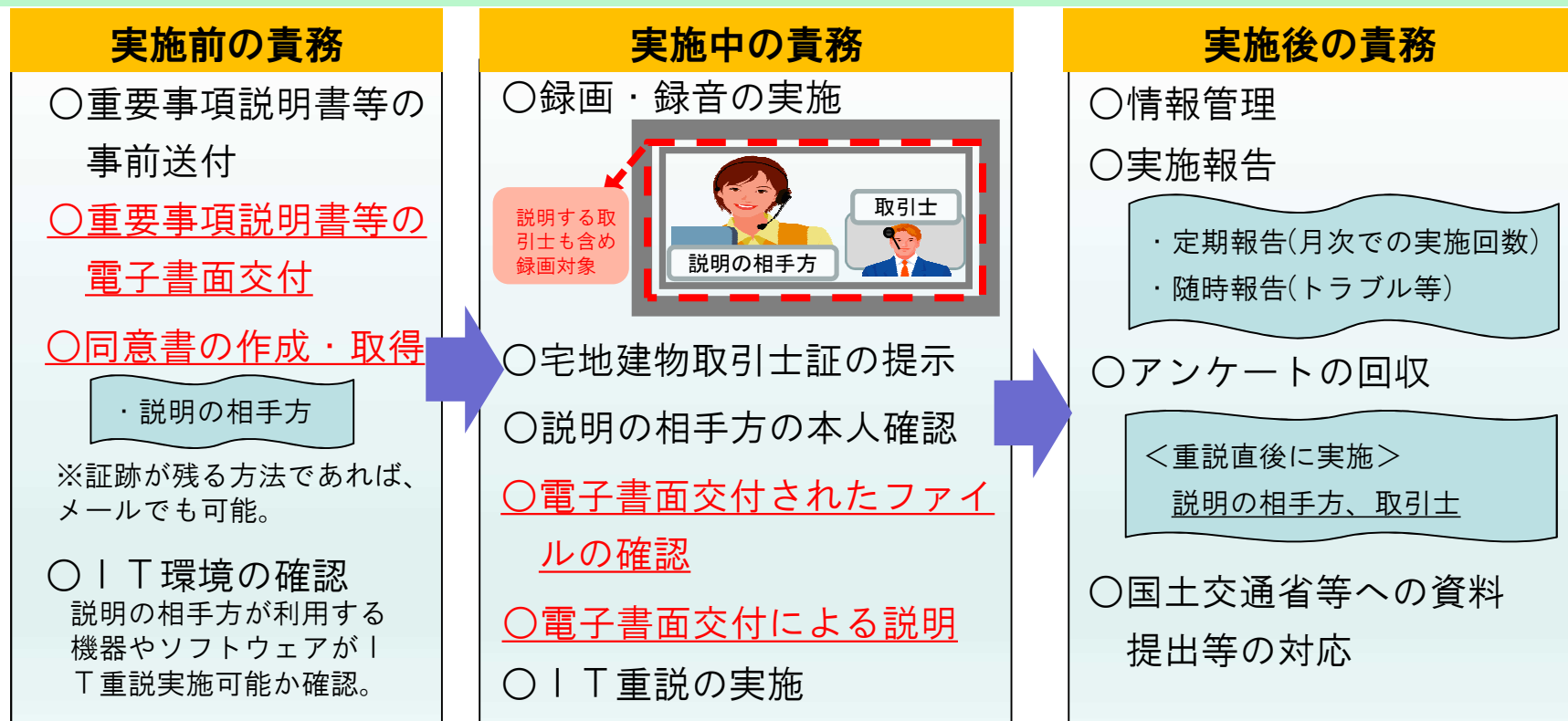
国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

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（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：令和元年10月より3か月間（予定）
- 対象取引：賃貸取引（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（スカイプ）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。

賃貸取引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

※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。

※宅建業法では、取引士ごとの記名押印を求めているが、社会実験における電子書面交付では、登録事業者の代表者がIDを1つ取得し、取引士はその代理者として登録することでIDの取得は1つで済むというサービスを利用することも可。

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

電子署名の実施と確認の流れ（イメージ）

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

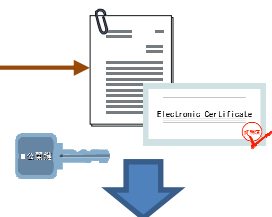


説明の相手方



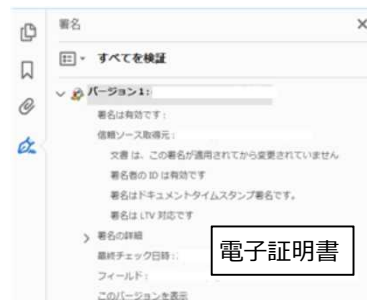
電子署名済ファイルの受領

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）

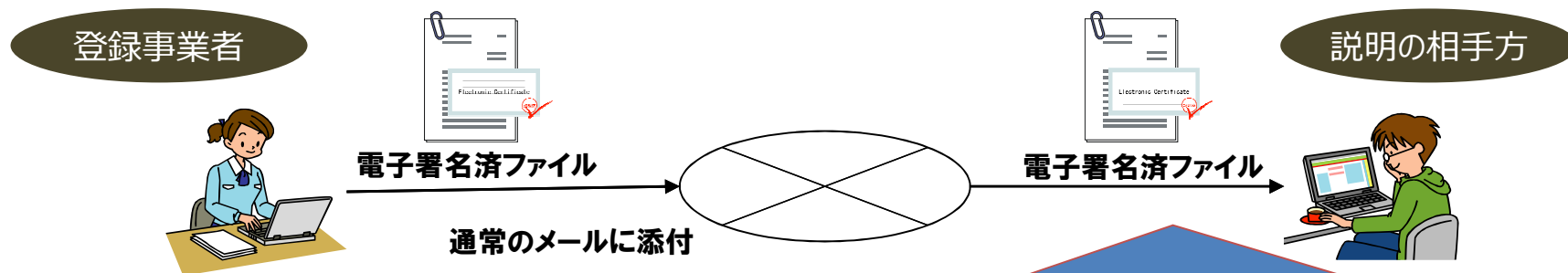


※ここでは電子証明書を利用する例について、模式的に示したものである。

電子書面交付による
IT重説の実施

電子署名済の電子ファイルに関する確認方法（イメージ）

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。



PDFに変換した電子ファイル

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

電子証明書

署名の作成者を以下のいずれかの表記で確認できる

- ・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

ファイルが改ざんされているか否かを確認できる

文書は、この署名が適用されてから変更されていません

文書は、この署名が適用されてから変更されていません

電子証明書

4

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

バージョン1:

電子署名の内容表示

一致させる必要はない

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

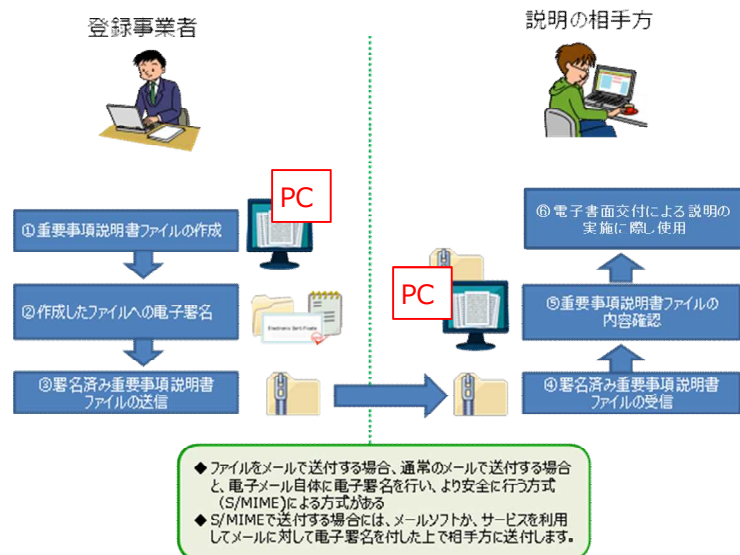
重要事項説明書の例

作成した電子ファイル

氏名	印
登録番号	
業務に従事する事務所	電話番号

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。

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)

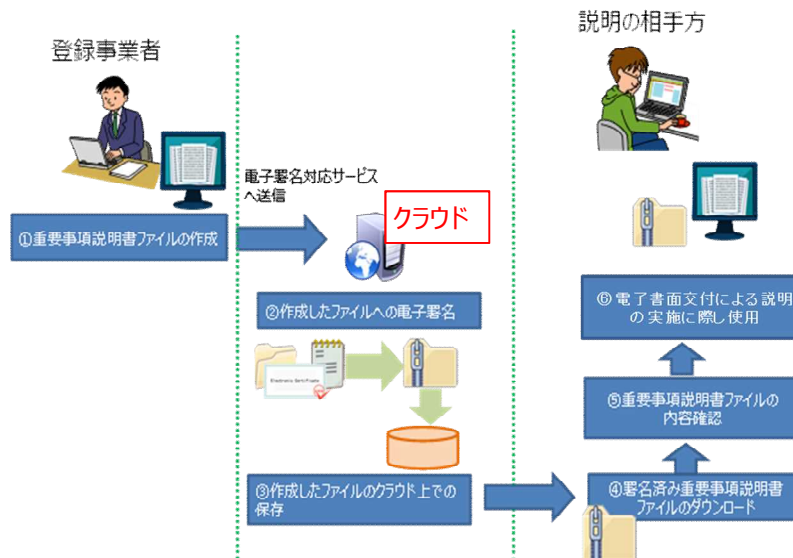


一定の要件で電子署名を講じたファイルを相手方に対して、電子メールで送付する方法。なお電子メールでの送付をより安全に行うために、S/MIMEなどのメール送付方式によることも想定される。

電子署名サービス

- 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

- 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。

【参考】電子書面交付に係るサービス提供事業者の例（令和元年5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

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、「貸貸取引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（P 1 1）」において示している。

本実験で用いる電子署名サービスに求める要件

【ガイドライン抜粋（P11）】

本文

- 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）

本文脚注（補足事項）

- ◆ 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。

【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 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>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>
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が求めている。</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)
- 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。

登録事業者向け 規制のサンドボックス制度に係る手続き

～賃貸取引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～

令和元年9月

国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

規制のサンドボックス制度(概要)

「新技術等実証制度」(規制のサンドボックス制度)について

生産性向上特別措置法（平成30年6月6日施行。以下「法」という。）に基づき、新しい技術やビジネスモデルを用いた事業活動を促進するため、新技術等実証制度（「規制のサンドボックス制度」）が創設されました。本制度は、期間や参加者を限定すること等により、既存の規制の適用を受けないことなく、新しい技術等の実証を行うことができる環境を整えることで、迅速な実証を可能とするとともに、実証で得られた情報・資料を活用できるようにして、規制改革を推進する制度。

○規制のサンドボックス制度の手続きフロー(P8参照)

事業者（登録事業者）が計画を申請し、申請を受けた主務大臣（国土交通大臣等）は計画に対する見解を革新的事業活動評価委員会へ送付。これに対し委員会から通知された意見を踏まえ、主務大臣（国土交通大臣等）が計画を認定（登録事業者）・公表（国交省HP）。

規制のサンドボックス制度の活用に伴う社会実験フローにおける追加項目

社会実験における追加項目

具体的な対応方法

①事業者登録時
・サンドボックス制度への申請の同意



事業者登録時に表示される申請同意画面の内容を確認し「同意ボタン」をクリック
※同意を得られない場合は登録不可

②説明の相手方からの同意取得時
・サンドボックス制度を活用していることへの同意の取得



国交省HPに掲載するサンドボックス制度の認定証の写し及び認定リストを説明の相手方に対し同意取得時に提示

③宅地建物取引士向けアンケート回答時
・説明の相手方に対するサンドボックス制度に係る同意取得の有無

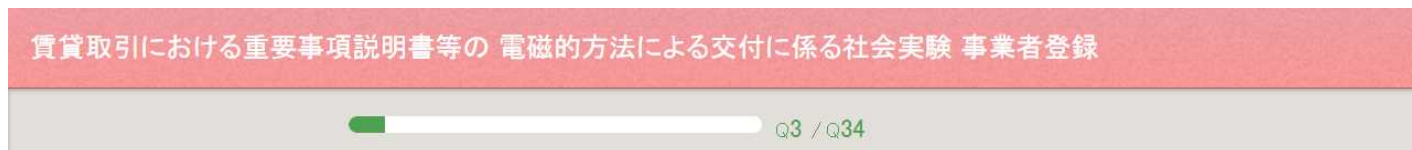


アンケート記載の該当項目に回答

規制のサンドボックス制度(概要)

①事業者登録時

- ・新技術等認証制度（規制のサンドボックス制度）への申請同意画面



事業者登録画面

本社会実験は、生産性向上特別措置法(平成30年法律第25号)に定められている、新技術等実証制度(いわゆる「規制のサンドボックス制度」)を活用して行うものです。サンドボックス制度の概要は以下のとおりです。

本社会実験へのご参加にあたっては、サンドボックス制度の趣旨をご理解頂き、下記について同意いただく必要がございます。

サンドボックス制度 概要

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/regulatorysandbox.html>

01.本実験は、法に基づき、新しい技術やビジネスモデルを用いた事業活動を促進するため創設された、新技術等実証制度(いわゆる「規制のサンドボックス制度」)を活用した取り組みです。本制度は、期間や参加者を限定すること等により、既存の規制の適用を受けることなく、新しい技術等の実証を行うことができる環境を整えることで、迅速な実証を可能とするとともに、実証で得られた情報・資料を活用できるようにして、規制改革を推進する制度です。

以上の事項に同意しますか。

※同意いただけない場合は、登録することができません。

*

同意する

(イメージ)

規制のサンドボックス制度(概要)

- ・ 新技術等実証計画（規制のサンドボックス制度）の認定申請書

同意に当たっては、以下のURLの遷移先ページの内容を必ずご確認ください。
法に基づき提出する新技術等実証計画案を確認することができます。

<http://www.mlit.go.jp/common/001298851.pdf>

*

確認した

サンプル

様式第七（第4条関係）

新技術等実証計画の認定申請書

年 月 日

内閣総理大臣 安倍 晋三 殿
国土交通大臣 石井 啓一 殿

住 所
名 称
代表者の氏名

国土交通省が事業者
として決定した宅地
建物取引業者

生産性向上特別措置法（以下「法」という。）第11条第1項の規定に基づき、下記の計画について認定を受けたいので申請します。

記

本件実証は、賃貸取引における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

規制のサンドボックス制度(概要)

○新技術等実証計画（規制のサンドボックス制度）の認定申請の概要

(1) 新技術等及び革新的事業活動の内容

賃貸取引を対象とした、重要事項説明書等の電子書面交付。

(2) 実証の内容及びその実施方法

賃貸取引を対象とした、借主に対する重要事項説明書等の電子書面交付について行う。

(3) 新技術等実証の実施期間及び実施場所

(実施期間) 令和元年10月～

(実施場所) 申請者の事務所（宅建業法の届出をしているものに限る）において実施

(4) 参加者等の具体的な範囲及び当該参加者等の同意の取得方法

(参加者等の範囲) 説明の相手方

(同意の取得方法) 宅地建物取引業者が、説明の相手方（借主）に対し、メール等の電子的手法による交付についての同意を取得する

(5) 新技術等実証の実施に必要な資金の額及びその調達方法

各宅地建物取引業者が自己資金の範囲で実施する。

規制のサンドボックス制度(概要)

②説明の相手方からの同意取得時

- ・ 新技術等認証制度（規制のサンドボックス制度）への同意書様式

※登録事業者が国交省HPからダウンロードして活用

重要事項説明書等の電磁的方法による交付の
社会実験実施に係る同意事項

サンプル

作成者
(登録事業者名)
(宅地建物取引士名)

1. 重要事項説明書等の電磁的方法による交付の社会実験実施の位置づけ

- ① 本重要事項説明は、国土交通省の定める「賃貸取引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実施のためのガイドライン」に則り、社会実験として実施されます。
- ② 本社会実験は、生産性向上特別措置法（平成 30 年法律第 25 号）に定められている新技術等実証制度（いわゆる「規制のサンドボックス制度」）を活用して実施されます。
- ③ 社会実験として実施されるため、重要事項説明書等の電磁的方法による交付の社会実験実施中の状況は、登録事業者において録画・録音されます。
- ④ 前項で取得した録音・録画データ・記録媒体については、社会実験の実施期間中、登録事業者において管理いたします。また必要に応じて、国土交通省に提出いたします。
- ⑤ 社会実験の効果評価を行うため、説明の相手方には、説明直後及び契約に至った場合には、契約後にアンケート調査にご協力いただく必要があります。またその結果については、国土交通省に提出されます。

規制のサンドボックス制度(概要)

- ・ 新技術等認証制度（規制のサンドボックス制度）の認定証

サンプル

様式第十（第6条関係）

新技術等実証計画の認定証

年 月 日

殿

主務大臣 名

年 月 日付けで認定申請のあった新技術等実証計画は、次に記載する生産性向上特別措置法（以下「法」という。）第11条第4項各号のいずれにも適合することが認められました。

- 1 当該新技術等実証計画が革新的事業活動実行計画及び基本方針に照らし適切なものであること。
- 2 当該新技術等実証計画に係る新技術等実証（法第11条第3項第4号に規定する同意の取得を含む。）が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。
- 3 当該新技術等実証計画の内容がこの法律及びこの法律に基づく命令並びに法第11条第3項第6号に掲げる新技術等関係規定に違反するものでないこと。

規制のサンドボックス制度(概要)

③宅地建物取引士向けアンケート回収時

・宅地建物取引士向けアンケートの回答画面

賃貸取引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宅地建物取引士向け アンケート(重説直後)

説明の相手方に、本実験が「新技術等実証制度」(規制のサンドボックス制度)を活用した実験であることについて同意を得ましたか。

【必ず回答】

- 同意を得た
- 同意を得ていない

イメージ

戻る

回答破棄

次へ

規制のサンドボックス制度(概要)

【参考】規制のサンドボックス制度の手続きフロー

事業者が計画を申請し、申請を受けた主務大臣は計画に対する見解を革新的事業活動評価委員会へ送付。これに対し委員会から通知された意見を踏まえ、主務大臣が計画を認定・公表。



※第1回革新的事業活動評価委員会資料より抜粋

電子署名サービス等の 提供事業者向け参考資料

～賃貸取引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～

令和元年9月

国土交通省
土地・建設産業局 不動産課

法律の目的

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ること

法律の内容

宅地建物取引業：宅地又は建物の売買・交換
宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介 を業として行うもの
※宅地：①建物の敷地、②都市計画法上の用途地域内の土地（道路、公園、河川などを除く）

○免許制度：

- 1 の都道府県のみ に事務所 ⇒ 都道府県知事免許
- 2 以上の都道府県 に事務所 ⇒ 国土交通大臣免許

○業務規制：

- ・ 営業保証金の供託
- ・ 媒介契約成立後の書面交付（第34条の2）
- ・ 契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明及び重要事項説明書の交付（第35条）、
契約成立後の書面交付（第37条）
- ・ 瑕疵担保責任に係る特約制限、クーリング・オフ 等

○監督規定：

- ・ 指導、助言、勧告
- ・ 指示、業務停止、免許取消処分

○宅地建物取引士制度：

- ・ 宅地建物取引士資格試験の実施
- ・ 事務所への専任の宅地建物取引士の設置
- ・ 宅地建物取引士による重要事項説明、
重要事項説明書への記名押印
- ・ 契約成立後の交付書面への記名押印

*** 都道府県知事の免許業者に対する法令の解釈・運用は自治事務**

*** 重要事項説明や契約成立後の書面交付などの一部の業務規制の企画・立案、監督処分の実施は、国土交通省及び消費者庁が共管**

重要事項説明書(35条書面)の交付に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引は、動産の取引と比べて権利関係や取引条件が極めて複雑であり、それらを十分に調査、確認しないで契約を締結すると、当初予定していた利用ができなかったり、契約条件を知らなかったことによる不測の損害を被ることとなる。そのような紛争が生ずるおそれを防止し、購入者等が十分理解して契約を締結する機会を与えるため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者に説明義務を課しているものである。

法律の規定

- ・宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項(※)について、書面を交付して説明させなければならない。(第35条第1項)
- ・説明にあたっては、取引士は、説明の相手方に対し、取引士証を提示しなければならない。
(第35条第4項)
- ・重要事項を記した書面の交付にあたっては、取引士の記名押印が必要となる。(第35条第5項)

(※)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

制度の解釈・運用

- ・重要事項説明については、取引士が対面で取引の相手方に説明を行うことが想定されており、これまでに、対面を前提とした取引士証の掲示方法(胸に着用等)や現場での重要事項説明の推奨に係る通達等を発出している。
- ・重要事項説明書については、法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

賃貸借契約における主な重説事項

貸借（建物）契約の場合

【取引物件関係】

- 登記された権利の種類、内容等
- 法令に基づく制限の概要（計3法令）
- 飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況
- 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備状況

【取引条件関係】

- 借賃以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 契約期間及び契約の更新に関する事項
- 用途その他の利用の制限に関する事項
- 敷金等、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- 管理が委託されているときは、委託先の住所・氏名

【区分所有建物の場合】

- 専有部分の用途の制限に関する規約の定めがあればその内容

契約成立後の書面(37条書面)の交付に係る制度の概要

制度の趣旨

宅地建物の取引に関する契約は、動産の取引と比べて契約内容や権利関係が極めて複雑であり、不明確な状態で契約を締結すると、後日になって当事者間に契約内容をめぐって紛争が生ずる恐れが大きい。そのため、契約内容を明確に書面に記載して、契約当事者相互に十分認識させ、紛争を防止するために宅建業者に書面の交付義務を課しているものである。

法律の規定

- ・ 宅建業者は、売買、交換又は貸借の契約が成立したときは、取引の当事者に対し、代金又は借賃の額、その支払方法など一定の事項を記載した書面(37条書面)を遅滞なく交付しなければならない。
(第37条第1項、第2項)
- ・ 宅建業者は、この書面を作成したときは、取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。
(第37条第3項)

制度の解釈・運用

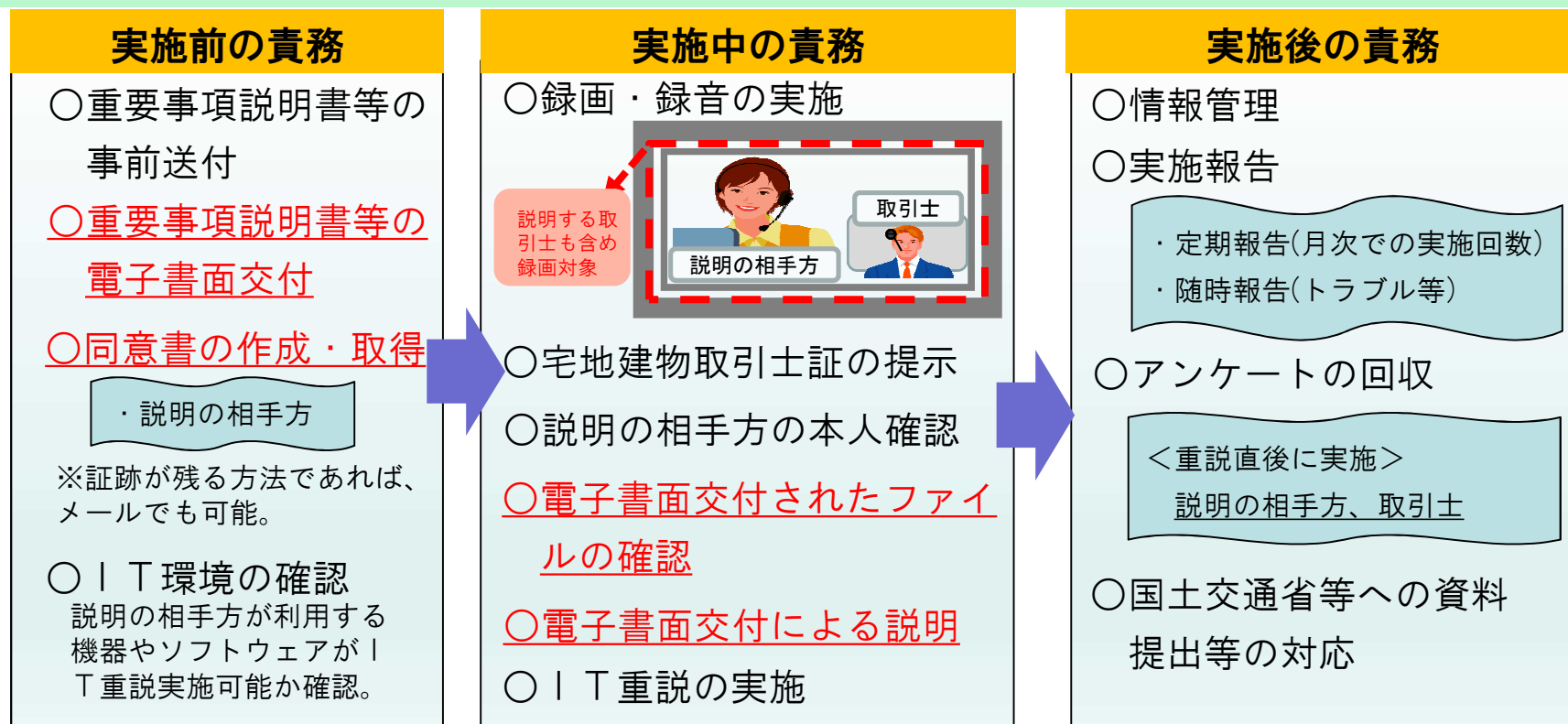
- ・ 37条に掲げる事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもって37条書面の交付とすることが認められており、また、一般的には、取引士が契約当事者に対面して交付していることが多い。
- ・ 法文上「書面」の交付が必要とされており、電子メールなどの電磁的方法による交付は認められていない。

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（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：令和元年10月より3か月間（予定）
- 対象取引：賃貸取引（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（スカイプ）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。

重要事項説明書における本社会実験の電子署名の対象範囲

本社会実験で作成する重要事項説明書のうち、電子署名の実験対象となる部分は宅地建物取引士の記名・押印部分についてのみである。

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

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
免許年月日

印

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	電話番号()	-

取引の様様 (法第34条第2項) 代 理 ・ 媒 介

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	㎡ (登記簿面積) ㎡)
	種類及び構造	
貸主氏名・住 所		

この部分は今回の実験対象外

- 取引士以外の部分は電子署名を施す必要はない。
- 登録事業者等の判断として、これらの箇所には電子署名を施すことは妨げない。

この部分が今回の実験対象

- 取引士の印に代えて電子署名をする必要がある。
- 電子署名はガイドライン記載の要件を満たすこと
- 印影は要件ではない。
- 印の部分を含めて書面で作成し、書面を電子化した上で、電子ファイルに電子署名する形でもよい。

本社会実験で作成する37条書面のうち、電子署名の実験対象となる部分は宅地建物取引士の記名・押印部分についてのみである。

記名押印欄

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結し、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（甲）	住所 〒 氏名 電話番号	印
借主（乙）	住所 〒 氏名 電話番号	印
連帯保証人（丙）	住所 〒 氏名 電話番号 極度額	印
媒介業者	免許証番号 [] 知事・国土交通大臣 () 第 号	
代理	事務所所在地 商号（名称） 代表者氏名	印
宅地建物取引士	登録番号 [] 知事 第 号 氏名	印

この部分は今回の実験対象外

- 取引士以外の部分は電子署名を施す必要はない。
- 登録事業者等の判断として、これらの箇所に電子署名を施すことは妨げない。

この部分が今回の実験対象

- 取引士の印に代えて電子署名をする必要がある。
- 電子署名はガイドライン記載の要件を満たすこと
- 印影は要件ではない。
- 印の部分を含めて書面で作成し、書面を電子化した上で、電子ファイルに電子署名する形でもよい。

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、「貸貸取引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（P 1 1）」において示している。

本実験で用いる電子署名サービスに求める要件

【ガイドライン抜粋（P11）】

本文

- 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）

本文脚注（補足事項）

- ◆ 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。