

# 【適正化法第73条関連】

## 契約成立時の書面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

---

2019年8月30日公表

-----  
一般社団法人マンション管理業協会  
国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

## ●マンション管理の適正化の推進に関する法律

(契約成立時の書面の交付)

第72条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等（当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあつては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

(略)

2 マンション管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

## ●国総動第309号（H14.2.28）

【「契約成立時の書面の交付」について】

法第73条第2項に規定する「記名押印」については、重要事項説明書への「記名押印」と同様の解釈によるものとし、当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合において区分所有者等に対して交付すべき書面については、その全てが原本であるべきものであるが、区分所有者等の数が膨大である等業務に支障をきたす場合にあつては、区分所有者等のうちいずれか2名に対して原本を交付し、他の区分所有者等に対しては原本のコピーをもって交付すべき書面に代えることができるものであること。また、これらの場合においては、原本を交付した者の氏名を区分所有者等に交付すべき書面に明記すること。

## 社会実験の概要

- 実施期間 : 2019年9月1日～2019年11月30日までの3か月間（予定）
- 対象案件 : マンション管理委託契約成立時の書面交付（試行含む）
- 実施方法 : 契約成立時における電子書面交付
- 活用ツール : 電子書面 ……電子署名サービス等

## 実施方法①

### ○管理者等が置かれている場合

マンション管理業者が、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したとき、**管理者等に対し**交付する書面（契約成立時の書面）について、**電磁的方法により交付**を行う社会実験。（適正化法第73条第1項）

## 実施方法②

### ○マンション管理業者が管理者等 or 管理者等が置かれていない場合

マンション管理業者が、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したとき、**マンション管理業者が管理者等である場合又は管理者等が置かれていない場合**にあつては、**区分所有者等全員に対し**交付する書面（契約成立時の書面）について、**電磁的方法による交付**を行う社会実験。（適正化法第73条第1項）

## 73条書面交付 実施前の責務

- ・73条書面の事前送付 ※現行規定への対応
- ・相手方のIT環境の確認
- ・電子書面交付についてその実施方法の通知
- ・同意書の作成・取得（電子書面交付）
- ・電子書面交付
  - ① 73条書面の電子化
  - 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

※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。  
※現行規定への対応として、電子書面とは別に管理業務主任者が記名押印した73条書面（紙）の交付は必ず行う。

## 73条書面交付後 管理者等の対応

- ・交付された73条書面（＝委託契約書）に対して、管理組合の管理者等による承諾（署名、タイムスタンプ）  
➡ **委託契約書を73条書面として交付することを前提に、双方の署名押印要**
- ・電子署名を施したファイルをアップロード

## 契約締結後の 対応

- ・アップロードされた73条書面（＝委託契約書）原本をクラウド上に保存（双方のサーバーに保存も可）

## 試行後の責務

- ・情報管理
- ・実施報告
- ・アンケート調査

社会実験フロー

参考フロー

※管理委託契約  
の締結  
（電子契約）  
を含む場合

## 73条書面交付 実施前の責務

- ・73条書面の事前送付 ※現行規定への対応
- ・相手方のIT環境の確認
- ・電子書面交付についてその実施方法の通知
- ・同意書の作成・取得（電子書面交付）
- ・電子書面交付（区分所有者2名）
  - ① 73条書面の電子化
  - 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
- ・区分所有者等全員への原本の写しの交付
  - ➡希望者への電子書面交付
    - ④-1 管理組合HP等に掲載し、通知
    - ④-2 メール等電子ファイル等による交付

※HP掲載の場合は、ダウンロード可能なファイルを提供すること。  
➡掲載した際は通知必須。

※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。

※現行規定への対応として、電子書面とは別に管理業務主任者が記名押印した73条書面（紙）の交付は必ず行う。

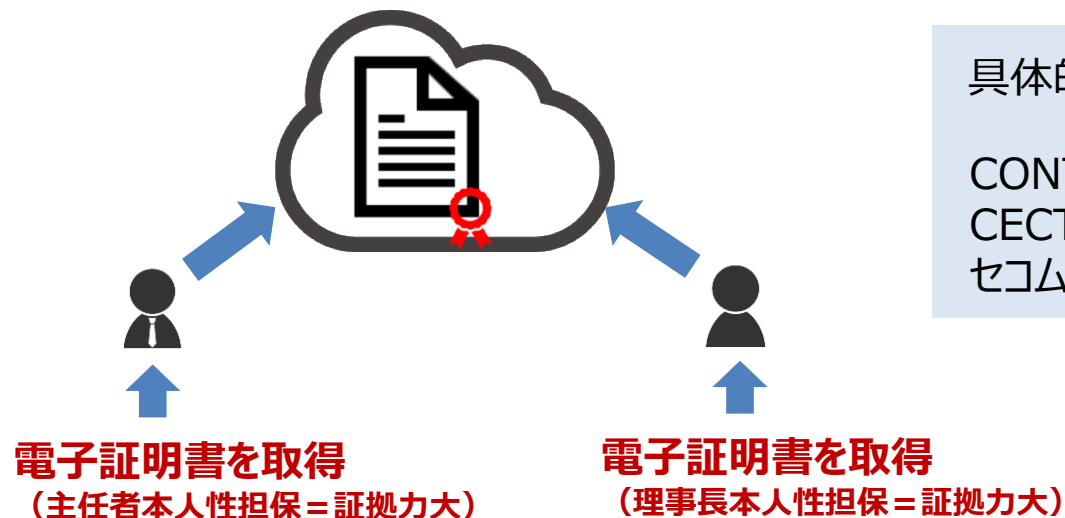
※同意書の取得は、原本を交付する2名並びに電磁的交付を希望する区分所有者より取得すること。

## 試行後の責務

- ・情報管理
- ・実施報告
- ・アンケート調査

## 【方法1 本人の電子証明書を利用した電子署名】

あらかじめ、認証局より発行された本人の電子証明書を利用して、**電子署名**を施したファイルを作成する方法。



具体的なサービス名

CONTRACTHUB、GMO Agree、  
CECTRUST、  
セコムあんしん文書サービス など

## 【方法2 それ以外の電子署名】

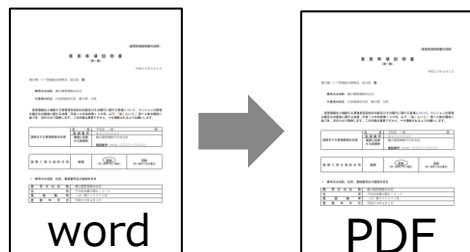
電子契約事業者のサービス上で一定の要件で**電子署名**を施したファイルを作成する方法



具体的なサービス名

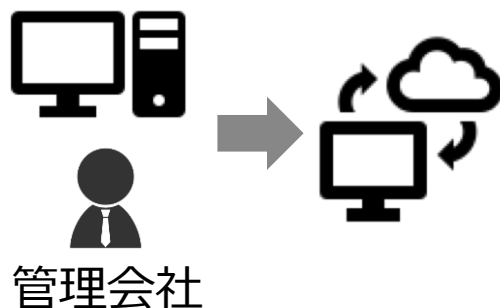
IMaOS (イマオス)、クラウドサイン、  
CONTRACTHUB、GMO Agree、  
docusign、Adobesign など

## マンション管理適正化法第73条に基づく「契約成立時の書面」の電子化の方法



### STEP 1 73条書面の**電子ファイルの準備**

- ・WordやExcelなどで作成した文書をPDF等に変換することで、電子ファイルを準備（紙をスキャンする方法でも問題なし）。



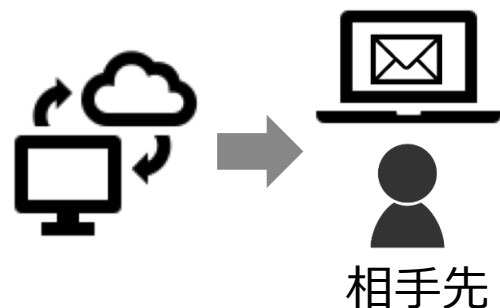
### STEP 2 電子署名事業者のサービス上に**電子ファイルをアップロード**

- ・クラウドサーバー上にアップロードされるケースが多いです。

### STEP 3 主任者の**電子署名の実施**

- ・電子署名サービス等を利用して、電子ファイルに管理業務主任者の電子署名を実施。

※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。



### STEP4 **電子署名済ファイルを交付**

- ・相手先メールアドレス（ショートメール含む）にアップロード先のURLを送信。  
→管理組合理事長等に73条書面を電子交付



相手先

## STEP 5 相手が**内容を確認**

- ・画面上で内容の確認を行う。
- ・受領した旨、署名ボタン等により記録として残しておくことが望ましい。
- ・クラウドサービス上で交付された文書に対して、相手先がいつ確認したか、確認した後に文書が改ざんされていない等証明できる必要があります。



電子署名を施した書類を、PDF閲覧ソフトである Adobe Acrobat Reader（無料）で開くことによって、署名パネル欄から以下の事項を確認することができ、証拠力の保持が確認できます。

- 1.送信者が交付した日時(秒単位)
- 2.送信者が特定できる情報
- 3.電子署名後、書面内容に改竄がなされていないこと

署名済みであり、すべての署名が有効です。 署名パネル

**秘密保持契約書**

各当事者は、甲乙間において取引を行う又は取引を締結する目的（以下、「本件目的」という。）として、甲乙間において相互に開示された情報につき、次のとおり秘密保持契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

|       |                                                                                                                                |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 甲     | 住所 : 東京都港区六本木四丁目1番4号<br>会社名/氏名: 井藤士ドットコム株式会社                                                                                   |
| 乙     | 住所 :<br>会社名/氏名:<br>※法人の場合、会社名に加え、代表取締役等の署名、氏名を記入して下さい。                                                                         |
| 契約締結日 |                                                                                                                                |
| 契約期間  |                                                                                                                                |
| 契約更新  | (自動更新ありの場合のみ記入。未記入の場合は自動更新なし)<br>本契約の期間満了日の以下に定める日までにいずれの当事者からも解約の申し出がない場合には、同一条件でさらに以下に定める期間を延長し、以後も同様とする。<br>解約申出日:<br>延長期間: |
| 管轄裁判所 | 裁判所                                                                                                                            |
| 特記事項  |                                                                                                                                |

1135150-1115-4677-056-44650760a3a

署名

すべてを検証

バージョン

署名は有効です:  
信頼ソース取得元: 手動で読み込まれた信頼済み証明書  
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  
署名時刻は署名者のコンピューターの時計に基づいています。  
署名は LTV 対応ではなく、2020/07/02 08:59:59 +09'00' を過ぎると有効期限が切れます

> 署名の詳細  
最終チェック日時: 2018.08.15 13:38:43 +09'00'  
フィールド: Signature1 ページ: 1  
このバージョンを表示

> バージョン 2  
> バージョン 3  
> バージョン 4  
バージョン 5

署名の作成者は以下のいずれかの方法で表記されます。

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

PDF署名パネル

## 【本実験で用いる電子署名サービスに求める要件】

### 要 件

- ①73条書面の交付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73条書面等について、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73条書面等に対して作成した管理業務主任者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）

### 補 足

- ◆ 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、管理業務主任者が用いたID及びログ等の記録などにより、電子署名を施した者が管理業務主任者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。  
⇒つまり、本人の電子証明書の取得までは求めない。

# 【参考】電子書面交付に係るサービス提供事業者の例



一般社団法人マンション管理業協会

※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。

上段：事業者名  
下段：サービス名

| 事業者等の電子証明書を利用した電子署名            | 本人の電子証明書を利用した電子署名                     |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| ・GMOクラウド（株）<br>⇒Agree          | ・GMOクラウド（株）<br>⇒Agree                 |
| ・日鉄ソリューションズ（株）<br>⇒CONTRACTHUB | ・日鉄ソリューションズ（株）<br>⇒CONTRACTHUB        |
| ・弁護士ドットコム（株）<br>⇒クラウドサイン       | ・（株）コンストラクション・イーシー・ドットコム<br>⇒CECTRUST |
| ・SoftBank C&S<br>⇒IMaOS（イマオス）  | ・セコムトラストシステムズ（株）<br>⇒セコムあんしんエコ文書サービス  |
| ・アドビシステムズ（株）<br>⇒Adobe Sign    |                                       |
| ・セイコーソリューションズ（株）<br>⇒かんたん電子契約  |                                       |
| ・ドキュサイン・ジャパン（株）<br>⇒ドキュサイン     |                                       |