



適正化法 第72条・第73条・第77条関連

マンション管理委託契約における
重要事項説明書・契約成立時の書面・管理事務報告書の
電磁的方法による交付に係るガイドライン

国土交通省／一般社団法人マンション管理業協会

電磁的交付

2021年3月策定

Copyright (C) CONDOMINIUM MANAGEMENT COMPANIES ASSOCIATION All rights reserved.

1 法改正の背景

昨今、AIやIoTといった急速な先進技術の発達を通じた社会構造の変化により、マンション居住者のライフスタイルやワークスタイルも多様化し、マンションを取り巻く環境は大きく変化しております。

多様化・高度化する管理組合ニーズ、管理業務における利便性や生産性の向上、管理業界において深刻化しつつある人手不足、また、管理組合役員・区分所有者の負担軽減（例：重要事項説明等を受ける際の場所的・時間的制約の解消、法定書面の受領や保管に係る利便性の向上等）の観点から、（一社）マンション管理業協会より、マンション管理適正化法に関し、従来の書面交付原則に加えて、新たな選択肢として、ITを活用した電磁的方法による書面交付や対面以外の方法による重要事項説明等を含めるよう国土交通省に要望し、今般の法改正に至りました。

2 ガイドラインの目的

本ガイドラインは、マンション管理業者（以下、「管理業者」という。）が、ITを活用した重要事項説明書等の電磁的方法による交付を行う場合、法令遵守かつ適正実施等ができるよう支援することを目的としています。

3 ガイドラインの構成

本ガイドラインは、「1.はじめに 本ガイドラインの目的等」、「2.重要事項説明書等の電磁的方法による交付の概要」、「3.円滑な実施のための実施フロー」、「4.具体的手順と留意事項等」、「5.重要事項説明書等の電磁的方法による交付のFAQ」から構成されます。

4 ガイドラインの使い方

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。以下、「適正化法」という。）第72条（重要事項の説明等）、第73条（契約の成立時の書面の交付）及び第77条（管理事務の報告）に規定する書面（以下、「重要事項説明書等」という。）の交付を行う際に、一定の要件の下で行うことにより、ITを活用して電磁的方法により行うことができるものです。本ガイドラインでは、この要件を説明するほか、トラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等を示しています。

また、ITを活用した重要事項説明書等の電磁的方法による交付の実施に当たって、必要なツールに関する説明や、円滑な実施を図るための参考例等も示していますので、適宜、必要な箇所を参照していただきながらご利用ください。

5 ガイドラインの施行期日

本ガイドラインは、令和3年3月1日から施行します。

	規定内容のポイント	適正化法第72条関連 条文
法律	① 電磁的方法による交付について相手方の承諾を得る (承諾を得られない場合は、書面の交付となる。)	(重要事項の説明等) 第七十二条 1・2・3・4・5 (略) 6 マンション管理業者は、第一項から第三項まで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、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の管理者等の承諾を得て、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であっ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国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合においては、同項の規定は、適用しない。
政令	② 電磁的方法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	(法第七十二条第六項の規定による承諾に関する手続等) 第十条 法第七十二条第六項の規定による承諾は、マンション管理業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の管理者等(以下この項及び次項において「相手方」という。)に対し電磁的方法(同条第六項に規定する方法をいう。以下この項及び次項において同じ。)による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方から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って国土交通省令で定めるもの(次項において「書面等」という。)によって得るものとする。 2 マンション管理業者は、前項の承諾を得た場合であっても、相手方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ったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後当該相手方から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。 3 前二項の規定は、法第七十三条第三項の規定による承諾について準用する。
省令①	③ 具体的な電磁的交付の方法 ・コンピューター・ネットワーク利用による方法 イ. 電子メールを利用する方法 ロ. 管理業者のホームページからダウンロードする方法 ハ. 管理業者のホームページで閲覧する方法(専用ページ) ・電子記録媒体利用による方法(CD、DVD等)	(情報通信の技術を利用する方法) 第八十四条の二 法第七十二条第六項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。 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 イ マンション管理業者等(マンション管理業者又は法第七十二条第六項に規定する事項の提供を行うマンション管理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、これを相手方(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令(平成十三年政令第二百三十八号。以下「令」という。)第十条第一項に規定する相手方をいう。以下この条及び第八十四条の四において同じ。)若しくは当該マンション管理業者の用に供する者をいう。以下この条及び次条において同じ。)の使用に係る電子計算機と相手方等(相手方又は相手方との契約により相手方ファイル(専ら相手方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。以下この項において同じ。)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、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法 ロ マンション管理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相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法 ハ マンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方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相手方の閲覧に供する方法 ニ 磁気ディスク等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
省令②	④ 一定の技術的基準への適合 1. 相手方が出力することにより書面を作成できる(見読性・非改ざん性の確保) 2. 電子ファイルに必要な情報を記録した旨を相手方に通知するものである(③「ロ」・「ハ」の場合のみ) 3. 管理業務主任者名が明示されるものであること	2 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。 一 相手方が相手方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。 二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項をマンション管理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する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方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。 三 前項第一号ハに掲げる方法にあつては、記載事項をマンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方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。 四 管理受託契約に係る管理業務主任者が明示されるものであること。
省令③	⑤ 相手方に示す電磁的方法の種類・内容 ・コンピューター・ネットワーク利用の方法 or 電子記録媒体利用の方法(例：イ. 電子メールを利用する方法等) ・ファイルへの記録の方式(例：PDF、Acrobat Reader 9.0以上等)	(電磁的方法の種類及び内容) 第八十四条の三 令第十条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。 一 前条一項各号に掲げる方法のうちマンション管理業者等が使用するもの 二 ファイルへの記録の方式
省令④	⑥ 電磁的方法による承諾書の取得方法 ・コンピューター・ネットワーク利用による方法 イ. 電子メールの利用による承諾 ロ. 管理業者のホームページの閲覧による承諾 ・電子記録媒体利用による方法(CD、DVD等)	(情報通信の技術を利用した承諾の取得) 第八十四条の四 令第十条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。 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 イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じてマンション管理業者の使用に係る電子計算機に令第十条第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法 ロ マンション管理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前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法 ニ 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法
省令⑤	⑦ 一定の技術的基準への適合 ・管理業者が出力することにより書面を作成できる(見読性・非改ざん性の確保)	2 前項各号に掲げる方法は、マンション管理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。

	規定内容のポイント	適正化法第73条関連 条文
法律	① 電磁的方法による交付について相手方の承諾を得る (承諾を得られない場合は、書面の交付となる。)	(契約の成立時の書面の交付) 第七十三条 1・2 (略) 3 マンション管理業者は、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、 当該管理組合の管理者等又は当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の承諾を得て 、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であっ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国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合においては、同項の規定は、適用しない。
政令	② 電磁的方法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	(法第七十二条第六項の規定による承諾に関する手続等) 第十条 法第七十二条第六項の規定による承諾は、マンション管理業者が、国土交通省令で定めるところにより、 あらかじめ、当該承諾に係る当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の管理者等 (以下この項及び次項において「相手方」という。) に対し電磁的方法 (同条第六項に規定する方法をいう。以下この項及び次項において同じ。) による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で 、当該相手方から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って国土交通省令で定めるもの(次項において「書面等」という。)によって得るものとする。 2 マンション管理業者は、前項の承諾を得た場合であっても、相手方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ったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。 3 前二項の規定は、法第七十三条第三項の規定による承諾について準用する。
省令①	③ 具体的な電磁的交付の方法 ・コンピューター・ネットワーク利用による方法 イ. 電子メールを利用する方法 ロ. 管理業者のホームページからダウンロードする方法 ハ. 管理業者のホームページで閲覧する方法(専用ページ) ・電子記録媒体利用による方法(CD、DVD等)	八十五条の二 法第七十三条第三項の国土交通省令で定める方法については、第八十四条の二の規定を準用する。 (情報通信の技術を利用する方法) 第八十四条の二 法第七十二条第六項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。 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 イ マンション管理業者等 (マンション管理業者又は法第七十二条第六項に規定する事項の提供を行うマンション管理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、これを相手方(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令(平成十三年政令第二百三十八号。以下「令」という。)第十条第一項に規定する相手方をいう。以下この条及び第八十四条の四において同じ。)若しくは当該マンション管理業者の用に供する者をいう。以下この条及び次条において同じ。) の使用に係る電子計算機と相手方等 (相手方又は相手方との契約により相手方ファイル(専ら相手方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。以下この項において同じ。) 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、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法 ロ マンション管理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相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法 ハ マンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方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相手方の閲覧に供する方法 二 磁気ディスク等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
省令②	④ 一定の技術的基準への適合 1. 相手方が出力することにより書面を作成できる (見読性・非改ざん性の確保) 2. 電子ファイルに必要な情報を記録した旨を相手方に通知するものである (③「ロ」・「ハ」の場合のみ) 3. 管理業務主任者名が明示されるものであること	第2 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。 一 相手方が相手方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。 二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項をマンション管理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する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。 ただし、相手方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。 三 前項第一号ハに掲げる方法にあつては、記載事項をマンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。 ただし、相手方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。 四 管理受託契約に係る管理業務主任者が明示されるものであること。
省令③	⑤ 相手方に示す電磁的方法の種類・内容 ・コンピューター・ネットワーク利用の方法 or 電子記録媒体利用の方法 (例：イ. 電子メールを利用する方法等) ・ファイルへの記録の方式(例：PDF、Acrobat Reader 9.0以上等)	(電磁的方法の種類及び内容) 第八十四条の三 令第十条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。 一 前条一項各号に掲げる方法のうちマンション管理業者等が使用するもの 二 ファイルへの記録の方式
省令④	⑥ 電磁的方法による承諾書の取得方法 ・コンピューター・ネットワーク利用による方法 イ. 電子メールの利用による承諾 ロ. 管理業者のホームページの閲覧による承諾 ・電子記録媒体利用による方法(CD、DVD等)	(情報通信の技術を利用した承諾の取得) 第八十四条の四 令第十条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。 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 イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じてマンション管理業者の使用に係る電子計算機に令第十条第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法 ロ マンション管理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前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法
省令⑤	⑦ 一定の技術的基準への適合 ・管理業者が出力することにより書面を作成できる (見読性・非改ざん性の確保)	2 前項各号に掲げる方法は、マンション管理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。

規定内容のポイント	適正化法第77条関連 条文
<p>① 電磁的方法による交付について相手方の承諾を得る (承諾を得られない場合は、書面の交付となる。)</p>	<p>(管理事務の報告) 第八十八条 (略) 2 マンション管理業者は、前項の規定による管理事務報告書の交付に代えて、第四項で定めるところにより、当該管理事務報告書を交付すべき管理者等（以下この条において「相手方」という。）の承諾を得て、当該管理事務報告書に記載すべき事項（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って次に掲げるもの（以下この条において「電磁的方法」という。）により提供することができる。この場合において、当該マンション管理業者は、当該管理事務報告書を交付したものとみなす。</p>
<p>② 具体的な電磁的交付の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンピューター・ネットワーク利用による方法 <ul style="list-style-type: none"> イ. 電子メールを利用する方法 ロ. 管理業者のホームページからダウンロードする方法 ハ. 管理業者のホームページで閲覧する方法（専用ページ） ・ 電子記録媒体利用による方法（CD、DVD等） 	<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 マンション管理業者等（マンション管理業者又は記載事項の提供を行うマンション管理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、これを相手方若しくは当該マンション管理業者の用に供する者をいう。以下この条において同じ。）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方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。以下この項において同じ。）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記載事項を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法</p> <p>ロ マンション管理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相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法</p> <p>ハ マンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方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相手方の閲覧に供する方法</p> <p>ニ 磁気ディスク等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</p>
<p>③ 一定の技術的基準への適合</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相手方が出力することにより書面を作成できる (見読性・非改ざん性の確保) 2. 電子ファイルに必要な情報を記録した旨を相手方に通知するものである (③「ロ」・「ハ」の場合のみ) 	<p>3 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。</p> <p>一 相手方が相手方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 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項をマンション管理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する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方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 前項第一号ハに掲げる方法にあつては、記載事項をマンション管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方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>④ 電磁的方法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</p> <p>⑤ 電磁的方法による承諾書の取得方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンピューター・ネットワーク利用による方法 <ul style="list-style-type: none"> イ. 電子メールの利用による承諾 ロ. 管理業者のホームページの閲覧による承諾 ・ 電子記録媒体利用による方法（CD、DVD等） <p>⑥ 一定の技術的基準への適合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業者が出力することにより書面を作成できる (見読性・非改ざん性の確保) 	<p>4 マンション管理業者は、第二項の規定により記載事項を提供しようとするときは、あらかじめ、当該相手方に対し、その用いる電磁的方法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って次に掲げるものによる承諾を得なければならない。</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 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じてマンション管理業者の使用に係る電子計算機に承諾をする旨を送信し、当該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 マンション管理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第六項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾をする旨を記録する方法</p> <p>ニ 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾をする旨を記録したものを交付する方法</p> <p>5 前項各号に掲げる方法は、マンション管理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>
<p>⑦ 相手方に示す電磁的方法の種類・内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンピューター・ネットワーク利用の方法 or 電子記録媒体利用の方法 (例：イ. 電子メールを利用する方法等) ・ ファイルへの記録の方式（例：PDF、Acrobat Reader 9.0以上等） 	<p>6 第四項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 第二項各号に掲げる方法のうちマンション管理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>⑧ 中止の申し出 (申出があれば、電磁的方法による提供をしてはならない。)</p>	<p>7 マンション管理業者は、第四項の承諾を得た場合であっても、相手方から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って次に掲げるものにより電磁的方法による提供を受けたい旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。</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 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じてマンション管理業者の使用に係る電子計算機に申出をする旨を送信し、当該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 マンション管理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前項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに申出をする旨を記録する方法</p> <p>ニ 磁気ディスク等をもって調製するファイルに申出をする旨を記録したものを交付する方法</p> <p>8 第五項の規定は、前項各号に掲げる方法について準用する。</p>

	72条（重要事項説明等）						77条（管理事務報告）		73条（契約成立時）	
	管理者等の有無						管理者等の有無		管理者等の有無	
	有			無			有 〔マンション管理業者含む〕	無	有	無 〔マンション管理業者が管理者等の場合を含む〕
	新規	更新		新規	更新					
同一条件		同一条件でない	同一条件		同一条件でない					
書面交付	管理者等及び区分所有者等全員	管理者等及び区分所有者等全員	管理者等及び区分所有者等全員	区分所有者等全員	区分所有者等全員	区分所有者等全員	管理者等	区分所有者等全員	管理者等	区分所有者等全員
説明	全員（重説会）	管理者等	全員（重説会）	全員（重説会）	不要	全員（重説会）	管理者等	全員（報告会）	-	-

3-1 実施フロー例

重説書の交付 同一条件



理事長



区分所有者



管理業務主任者



理事長



区分所有者



区分所有者



区分所有者



区分所有者

1 承諾書（紙又は電子ファイル）の作成・送付

2 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

2 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

4 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

3 承諾書（紙又は電子ファイル）の内容確認・承諾・返信

3 承諾書（紙又は電子ファイル）の内容確認・承諾・返信

5 重要事項説明書ファイルの作成・交付

6 重要事項説明書ファイルの受領・内容確認

※重要事項説明書ファイルの受領・内容確認

※電磁的方法による交付に関する承諾を得られない場合は、書面で交付すること。

※5で、理事長及び区分所有者に交付した場合は、8・9は不要

7 重要事項説明

8 重要事項説明書ファイルの交付

9 重要事項説明書ファイルの受領・内容確認

※電磁的方法による交付に関する承諾を得られない場合は、書面で交付すること。

※管理事務報告の実施フローについて、理事長に交付する場合は、区分所有者への承諾・交付を不要とし、上記文中「重要事項説明書」を「管理事務報告書」に、「重要事項説明」を「管理事務報告」に読み替えるものとする。

3-2 実施フロー例

重説書の交付 同一条件でない・新規



理事長



区分所有者



管理業務主任者



理事長



区分所有者



区分所有者



区分所有者



区分所有者

1 承諾書（紙又は電子ファイル）の作成・送付

2 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

2 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

4 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

3 承諾書（紙又は電子ファイル）の内容確認・承諾・返信

3 承諾書（紙又は電子ファイル）の内容確認・承諾・返信

5 重要事項説明書ファイルの作成・交付

6 重要事項説明書ファイルの受領・内容確認

※重要事項説明書ファイルの受領・内容確認

※電磁的方法による交付に関する承諾を得られない場合は、書面で交付すること。

※5で、理事長及び区分所有者に交付した場合は、7・8は不要

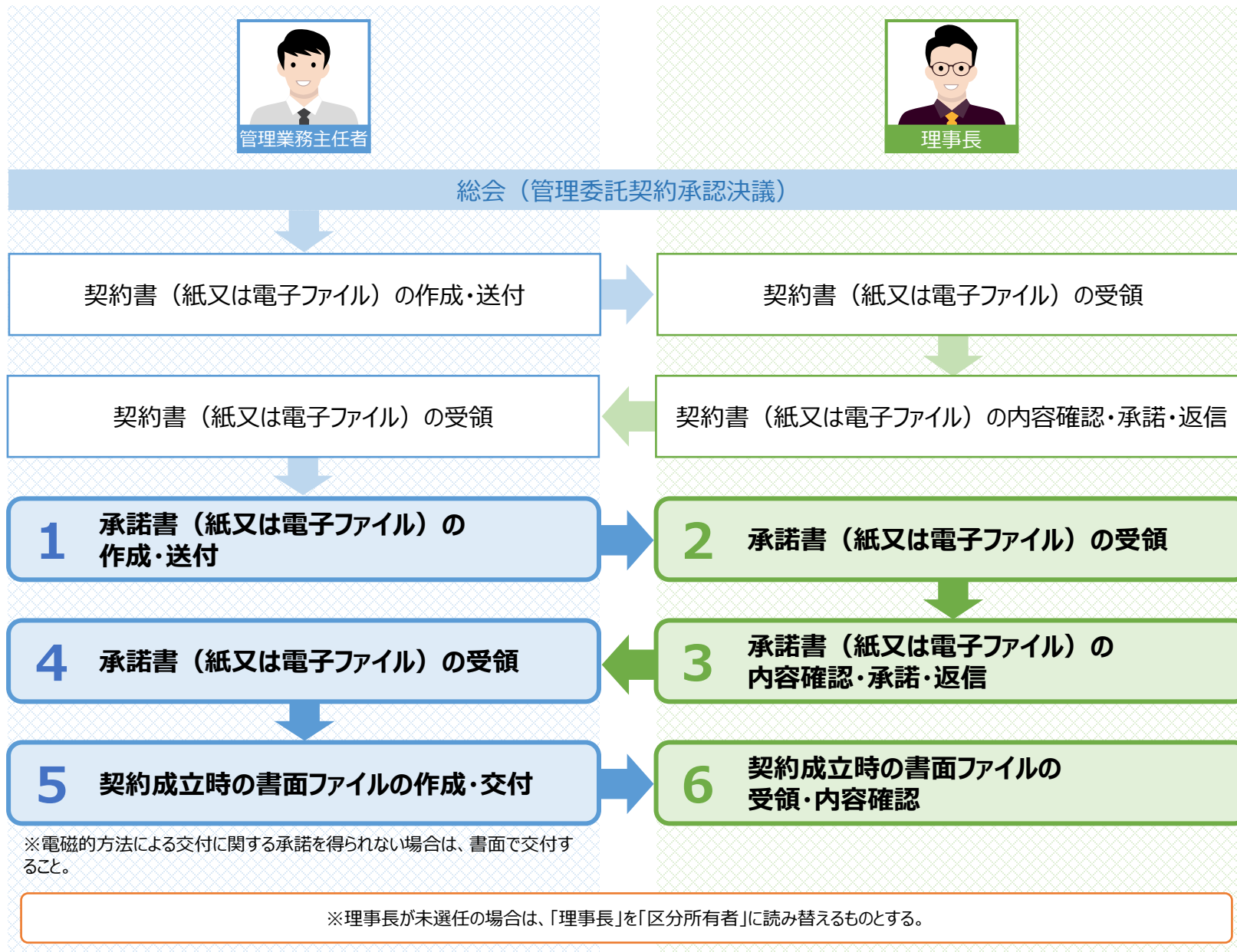
理事会等で説明

7 重要事項説明書ファイルの交付

8 重要事項説明書ファイルの受領・内容確認

※電磁的方法による交付に関する承諾を得られない場合は、書面で交付すること。

9 重要事項説明会



説明前

説明後

意向・環境確認

相手方の承諾

電磁的交付

1 意向・環境確認

- 交付する相手方に対し、電磁的方法による交付方法（具体のファイル形式、送付方法、利用するソフトウェア等）に係る情報を提供し、相手方が受取り可能な環境（PC等の端末の有無、セキュリティ対策の有無、管理業者が利用するソフトウェアの利用可否、メール送受信の可否、インターネット環境の有無、その他必要な要件等）にあるかの確認を行う。

2 相手方より承諾を得る内容（承諾書記載項目例）

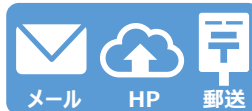
必須項目（1～3） ※承諾書の【参考例】については、別紙参照

- 1. 電磁的措置の方法（コンピューター・ネットワーク利用）**
 - ➔ イ. 電子メールを利用する方法
 - ロ. 管理業者のホームページからダウンロードする方法
 - ハ. 管理業者のホームページで閲覧する方法（専用ページ）
 - ➔ 電子記録媒体を利用する方法（CD、DVD等）
- 2. 電磁的方法で交付する書面の記録方式**
 - ➔ PDFファイル（Adobe Acrobat reader 9.0以上）等
- 3. 電磁的方法の対象となる書面**
 - ➔ ① 重要事項を記載した書面（第72条関連）
 - ② 契約成立時の書面（第73条関連）
 - ③ 管理事務を記載した書面（第77条関連）
- 4. 電磁的交付の中止**
 - ➔ 管理業者は、相手方が電磁的方法により交付を受けない旨を申し出た際には電磁的交付を中止し、書面による交付を行うこと。中止の申し出は、承諾書と同様に、書面・電子メール・管理業者のホームページ・CD-R等の記録媒体により受けること。（中止の申し出書の【参考例】については、別紙参照）
- 5. その他**
 - ➔ IDやパスワード等を設定する場合の通知方法やその他に説明が必要な事項等
（双方システム上のトラブル等で書面を電磁的方法で交付・受領できない場合の対応等）



管理業務主任者

1 承諾書（紙又は電子ファイル）の作成・送付



理事長

2 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領



区分所有者



区分所有者



区分所有者



区分所有者

2 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

4 承諾書（紙又は電子ファイル）の受領

3 承諾書（紙又は電子ファイル）の内容確認・承諾・返信

3 承諾書（紙又は電子ファイル）の内容確認・承諾・返信

具体的取扱い例

承諾書（ファイル）の送付方法

- ① 書面（郵送又は訪問時に手渡し）
- ② 電子メール（あらかじめメールアドレスを取得している場合）
- ③ 管理業者のホームページにアップロード
- ④ CD-R等の記録媒体（郵送又は訪問時に手渡し）

承諾書（ファイル）の取得方法

- ① 書面（郵送又は訪問時に手渡し）
- ② 電子メール（必要に応じて電子署名サービス等（本人性担保）の利用等）
- ③ 管理業者のホームページより記録（利用規約に承諾し、利用者情報（メールアドレス等）を登録 → 「承諾・登録」ボタンクリック等）
- ④ CD-R等の記録媒体（郵送又は訪問時に手渡し）

※管理業者が承諾書ファイルを出力することにより、書面を作成できることが必須となる

※なお、相手方の承諾により、継続的に電磁的方法により交付することも可能だが、中止の申し出があった場合については、その後、書面での対応をとることが必要となる

説明前

説明後

意向・環境確認

相手方の承諾

電磁的交付

3 電磁的交付の方法

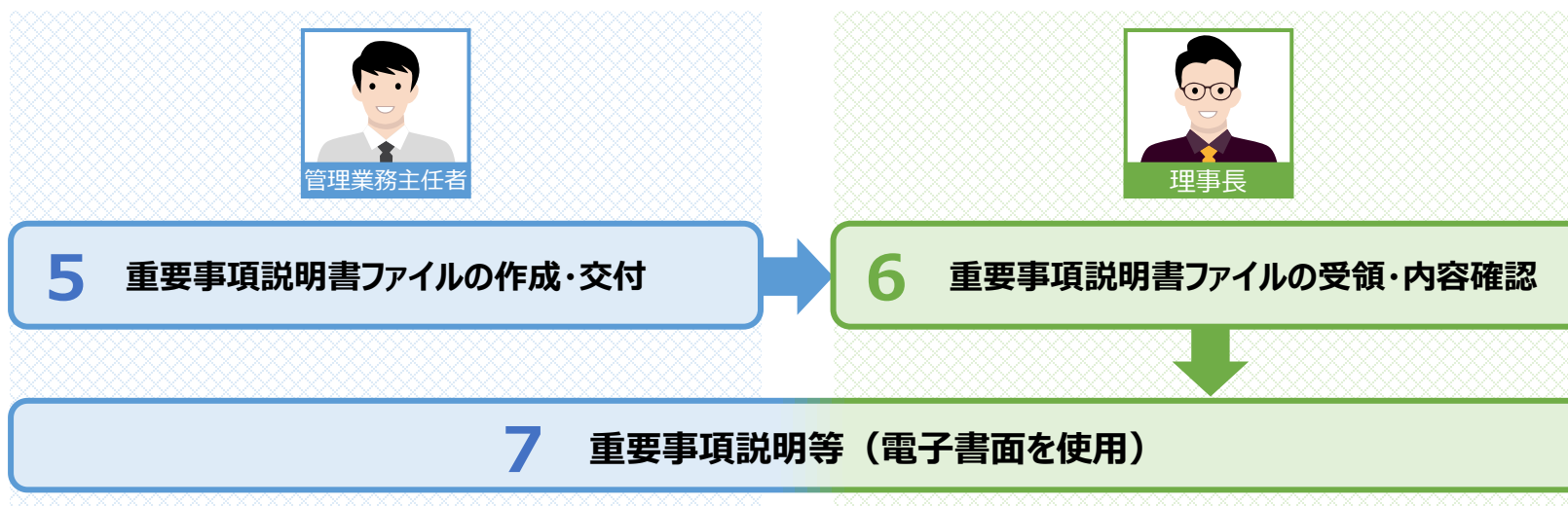
具体的な電磁的交付の方法は、下記の通りである。

1. コンピューター・ネットワーク利用による方法
 - イ. 電子メールを利用する方法
 - ロ. 管理業者のホームページからダウンロードする方法
 - ハ. 管理業者のホームページで閲覧する方法（専用ページ）
2. 電子記録媒体利用による方法（CD、DVD等）

4 一定の技術的基準への適合の必要性

1. 相手方が出力することにより重要事項説明書面を作成できること。（非改ざん性・見読性の確保）
2. 電子ファイルに必要な情報を記録した旨を相手方に通知すること。（上記、ロ・ハの方法に限る）
3. 管理業務主任者名が明示（交付する重要事項説明書の電子ファイルに管理業務主任者名が記名）されること※1。（本人性の確保）
※なお、電磁的方法による交付にあたっては、本人性・非改ざん性の確保を強化するため、記名以外に必要な応じて以下の措置を加えることも有効な手段と考える。
例）・電子署名、電子印鑑、電子サイン 等
・電子メールの内容や送受信の記録、HP掲載におけるサイト更新・変更履歴情報の記録 等

※1：適正化法第77条（管理事務の報告）においては、管理事務報告書への主任者の記名・押印が不要なことから、管理業務主任者名が明示されることは要しない。



重要事項説明書ファイルの作成要件

ソフトウェア等の種類	要求事項
重要事項説明書等をPCなどにより電子ファイルとして作成する方法（Word、Excel 等）	<ul style="list-style-type: none"> 特に制約はない。
電子化されたファイルを他の閲覧用電子ファイルの形式に変換する方法（PDF 等）	<ul style="list-style-type: none"> 変換後のファイルにおいて、元ファイルで使われている文字が正しく変換されていること（文字化け・文字欠けなどが生じないこと） 変換後のファイルにおいて、元ファイルと比べて、同程度の視認性が確保されていること（文字のサイズ等）
重要事項説明書等をスキャナ等の画像読取装置による読取りを行い、電子ファイルに保存する方法（PDF、JPEG 等）	<ul style="list-style-type: none"> 読取り後のファイルにおいて、元ファイルと比べて、同程度の視認性が確保されていること（文字のサイズ解像度等）

重要事項説明書ファイルの交付方法

- ① 電子メール
※複数の区分所有者等へ送付する場合は、個人情報に配慮（BCCで送付等）する必要がある。

相手方へ情報を記録した旨「通知」必須

- ② 管理業者のホームページに掲載し、相手方がダウンロード
- ③ 管理業者のホームページに掲載し、相手方が閲覧（認証ありの管理組合専用ページ等）
- ④ CD-R等の記録媒体（郵送又は訪問時に手渡し）

※ ②、③の場合、相手方に通知する方法として、電話や訪問時に口頭で通知する方法のほか、書面や電子メールを利用し、通知する方法が考えられる。

説明前

情報管理

説明後

区分所有者へ重説書交付

1 個人情報や情報管理の取扱い等

- 取得した情報（承諾書・重要事項説明書等）については、管理業者において、適切に管理し、特に外部への漏えいの対応措置を講じる必要がある。
- 取得した情報を電子ファイル等の電磁的記録により管理する場合には、適切な情報セキュリティ対策を講じる必要がある。
- 具体的には、マルウェア・ウイルス対策ソフトの導入や、情報漏洩を生じさせる危険性のあるソフトウェアの利用を禁止するなどの対策が挙げられる。
- また、説明の相手方等の個人情報が含まれる場合には、管理業者が定める個人情報の取り扱い指針等を踏まえ、適切に管理する必要がある。

留意事項：電子データの保存

- 電磁的交付にあたって、管理組合とのトラブル防止の観点から、管理業者においては、相手方に交付した内容を電子データ等により保存を行い、必要に応じて、相手方の保存した内容と管理業者が保存した内容を照合できるようにすることが望まれる。

説明前

情報管理

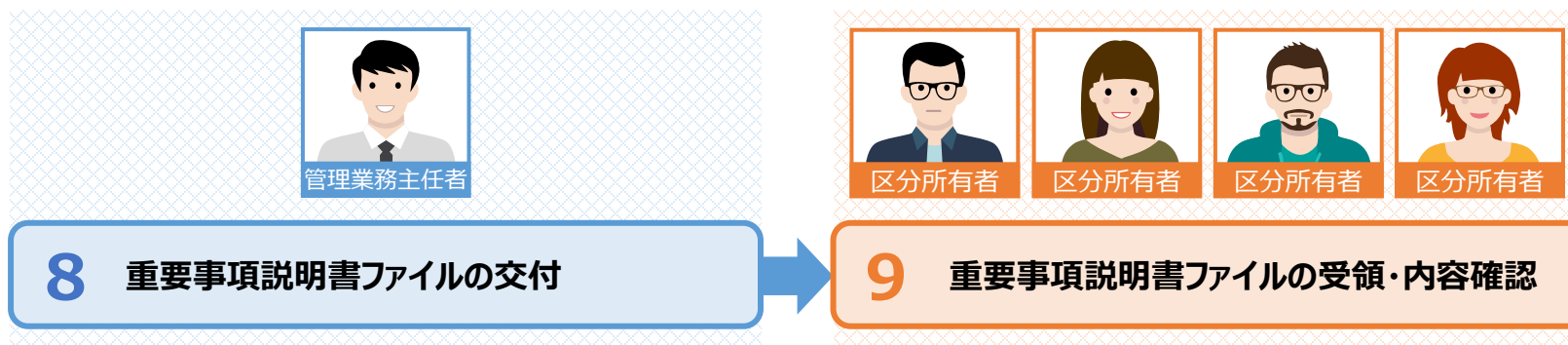
説明後

区分所有者へ重説書交付

2 区分所有者へ電磁的交付

- 交付する相手方に対し、電磁的方法による交付方法（具体的ファイル形式、送付方法、利用するソフトウェア等）に係る情報を提供し、相手方が受取り可能な環境（PC等の端末の有無、セキュリティ対策の有無、管理業者が利用するソフトウェアの利用可否、メール送受信の可否、インターネット環境の有無、その他必要な要件等）にあるかの確認を行う。
なお、具体的承諾書の取得方法並びに交付方法は、「管理者等への電磁的方法による交付」（P9～13）を参照すること。

※管理者へ交付する時点で、区分所有者より承諾書の取得・重説書交付を行った場合は、管理者への説明後、改めて区分所有者へ承諾の取得・重説書交付を行う必要はない。



Q1

電磁的方法による交付を区分所有者等が希望した場合、承諾書は交付の都度（例：毎年）取得する必要がありますか。それとも、一度取得すれば足りるでしょうか。

継続的に電磁的方法による交付を行う旨、承諾を得られれば、都度取得する必要はありません。

相手方の承諾が得られれば、当該方法により、継続的に交付することについて、承諾書を取得することも考えられます。ただし、区分所有者より、当該方法に対して、中止の申し出があった場合については、その後、書面での対応をとることが必要となります。なお、管理者等の交代や区分所有者の変更等が生じた場合は、改めて、該当者に電磁的方法による交付等の実施可否を確認し、電磁的方法による交付を行う場合、承諾書を取得する必要があります。

Q2

電磁的方法により交付する書面が複数ある場合（例：72条、73条、77条等）、対象書面毎に承諾書を取得する必要がありますか。

包括的に承諾を得ることも可能と考えます。

相手方の承諾が得られれば、当該方法で交付する対象書面を記載することで、包括的に承諾書を取得することも考えられます。ただし、対象書面によっては、書面を希望することも想定されるため、後日のトラブル防止の観点から、相手方の理解を得た上で交付するよう、十分な説明及び確認が必要と考えます。

Q3

区分所有者等に対し、電磁的方法による交付を行う場合は、各区分所有者一人ひとりより承諾書を取得する必要がありますか。それとも、総会決議等により、包括的に承諾を得ることも可能でしょうか。

区分所有者毎、個別に承諾を得る必要があります。

区分所有者毎のIT環境に依存することから、電磁的方法による交付を行う際は、事前に相手方のIT環境を確認し、承諾を得られた区分所有者に対し、当該方法による交付が可能となります。そのため、総会や理事会等における多数決議で包括的に承諾を得ることで、区分所有者等全員からの承諾を得たことにはなりません。個々の承諾を得る必要があります。

Q4

管理者等が置かれている管理組合に対し、契約成立時の書面（法73条）並びに管理事務報告書（法77条）を電磁的方法により交付する場合、交付先となる管理者等から承諾を取得すれば足りるでしょうか。

管理者等より承諾が得られれば足りると思います。

適正化法第73条・第77条において、管理者等が置かれている場合、交付する相手方は管理者等と規定されているため、管理者等より承諾を得られれば足りると思います。ただし、管理者等が承諾するにあたっては、組合内におけるトラブル防止の観点から、必要に応じて、組合内で情報共有や協議することが重要と考えます。

なお、併せて、管理委託契約において、電磁的方法による交付の可否についても確認することが望ましいと考えます。

Q5

区分所有者等に対し交付する電子書面を、ホームページに掲載する場合、相手方に対し、「掲載した旨」の通知規定がありますが、その方法について、相手方の承諾が得られていれば、マンション掲示板や、ホームページの「お知らせ」等を利用することは可能でしょうか。

各区分所有者へ通知する必要があり、掲示板を利用しての通知では、要件を満たしたことはありません。

マンションの掲示板やホームページの「お知らせ」等の掲示板機能の活用は、あくまでも、区分所有者が能動的に情報を取得する方法であり、受動的に取得するものとは異なります。そのため、管理業者の責務として、個々に受動的に情報を受け取れる方法（電子メール等）で通知し、交付した旨知らせる必要があります。

Q6

技術的基準に、「相手方が出力することにより書面を作成できること」とありますが、閲覧可能であれば、出力することによる書面作成は不要と思いますが、いかがでしょうか。

非改ざん性を確保する観点から、必要な要件となります。

交付された重説書ファイル等が、その後改ざんされる等により、当初のものと異なることで、真正なものかわからなくなることを防止する必要があります。そのため、管理組合によっては、必ずしも電子データを長期的に保存ができない等、当初のものを紙で出力することで、文書の見読性を担保したいと考える場合もあることから、「電磁的方法により記録された事項を出力することにより、書面を作成できるようにする」ことが必要となります。


Q7

重要事項説明書ファイルを交付する場合、「説明の1週間前までに交付しなければならない」とされていますが、交付日の考え方について、教えてください。

交付日の考え方については、下記の通りとなります。

法72条第2項では、説明会の日から1週間前までに区分所有者及び管理者等の全員に書面を交付しなければならないとされていることから、下記内容が交付日となります。

1. 電子メールで交付する場合
➡ 電子メールを送信した日
※ 現在の通信事情等を勘案すれば、あらかじめ相手方から提供された電子メールアドレスに対して電子メールを送信した場合、システムエラーにより当該電子メールが返信されるような場合を除き、当該電子メールは相手方が使用しているパソコン等に受信（記録）されたと考えられる。
2. ホームページに掲載し、相手方がダウンロードする場合
➡ ①ホームページに掲載した旨、相手方に通知した日
②ホームページに掲載する旨通知し、掲載後、相手方がダウンロード可能とする日
3. ホームページに掲載し、相手方が閲覧（管理組合専用ページ等）する場合
➡ ①ホームページに掲載した旨、相手方に通知（ID・PW含む）した日
②ホームページに掲載する旨（ID・PW含む）通知し、掲載後、相手方が閲覧可能とする日
4. CD-R等の記録媒体で交付する場合
➡ 相手方に到達した日



国土交通省
一般社団法人マンション管理業協会
