

全日東京都本部会員さま限定
電子契約研修テキスト



株式会社ハイホー



**口約束でも契約は可能ですが、
宅建法、建設業法では紙又は電子での
契約・交付が義務付けられています。**

電子契約は印鑑と同等の証拠力になるの？

①本人確認

対面での契約ではないので、本人であることを証明することが必要

②改ざん

契約後に改ざんの確認がとれるようにタイムスタンプの付与が必要



2点がクリアされたら紙も電子もそんなし

		紙の契約書	電子契約
形式		紙の書面	電子データ (PDF)
証拠力	押印	印鑑と印影	電子署名
	本人性の担保	印鑑証明書	電子証明書
	完全性の担保 (改ざん防止)	契印・割印	タイムスタンプ
事務処理	送付	郵送 or 持参	インターネット通信
	保管	書棚	サーバー
	印紙	必要	不要

法令	システム	法的効力要件
<h2>電子署名法</h2> <p>作成者に因る電子署名文書 = 署名・押印のある文書と同様</p>	<h3>対応済み</h3> <p>RSA方式 (SHA-2) 2048bit * GMOサイン</p> <p>RSA 方式 (SHA256) 、2048bit * クラウドサイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本人性の担保 「特定・認定認証業務」実施認証局の電子証明書による電子署名 (同法2条3項・4条) ■ 特定認証業務の担保 RSA方式 (SHA-1) 1024bit以上 等 (施行規則2条・指針3条)
<h2>印紙税法</h2> <p>総理大臣答弁、国税庁への照会 = 電子文書の印紙税・非課税</p>		<ul style="list-style-type: none"> ● 内閣総理大臣 答弁 (参質162第9号) 印紙税においては、電磁的記録により作成されたものについて課税されない (平成17年3/15) ● 国税庁 回答 (照会事項: ウェブサイト) * 1 注文請書の現物の交付がなされない以上、たとえ注文請書を電磁的記録に変換した媒体を電子メールで送信したとしても課税文書を作成したことにはならないから印紙税の課税原因は発生しない。

* [1http://www.nta.go.jp/fukuoka/shiraberu/bunshokaito/inshi_sonota/081024/02.htm#a02](http://www.nta.go.jp/fukuoka/shiraberu/bunshokaito/inshi_sonota/081024/02.htm#a02)

電子帳簿保存法

電子帳簿保存法の要件を満たすことで、電子取引に関する保存義務を満たせます。

重加算税の課税

通常の追徴課税35%
に10%が加重されます。



会社法による過料

100万円以下の過料が課されます。

青色申告の取り消し

取引事実きちんと確認できるなら直ちに罰則は課されません。

真実性の確保

以下のいずれかの措置を行うこと

- 1 タイムスタンプが付された後、取引情報の授受を行う
- 2 取引情報の授受後、速やかにタイムスタンプを付するとともに、保存を行う者または監督者に関する情報を確認できるようにしておく
- 3 訂正や削除を確認できるシステム、または訂正や削除を行うことができないシステムで取引情報の授受および保存を行う
- 4 訂正や削除の防止に関する事務処理規程を定め、それに沿った運用を行う

可視性の確保

保存場所に、電子計算機 (パソコン等)、プログラム、ディスプレイ、プリンタおよびこれらの操作マニュアルを備え付け、画面・書面に整然とした形式および明瞭な状態で速やかに出力できるようにしておくこと

電子計算機処理システムの概要書を備え付けること

- 検索機能を確保すること*
- 1 取引年月日その他日付、取引金額、取引先について検索できること
 - 2 日付または金額の範囲指定により検索できること
 - 3 2つ以上の任意の記録項目を組み合わせた条件により検索できること

宅地建物取引業法では第35条の重要事項説明書、37条の契約締結後に必要事項を記載した書面交付が義務付けられています。

しかし、2021年5月12日のデジタル改革関連法の成立に伴い、2022年5月に宅地建物取引業法が改正され、35条書面、37条書面も書面交付の手続きに加えて電磁的措置が許容されるように改正されました。

① 宅地建物取引業法改正の経緯

これまで宅建業者と顧客の間で重要事項説明・契約締結を行う際は、宅地建物取引士による記名押印済みの書面交付が義務付けられていました（宅地建物取引業法 第35条・37条）。そのため、不動産取引における重要事項説明や契約締結は原則対面で行われておりました。

しかし、オンライン対応のニーズが高まったことでIT重説の開始、電子化対応の社会実験などが行われたことで電子化に向けた取り組みが進んだことで宅建業法が改正されることになり、従来からの書面の交付による手続きに加えて**電磁的措置が許容**されることになりました。

② 宅地建物取引業法 第35条、37条の改正内容

第35条8項

宅地建物取引業者は、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、第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は第三項に規定する売買の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて第五項の規定による措置に代わ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させることができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

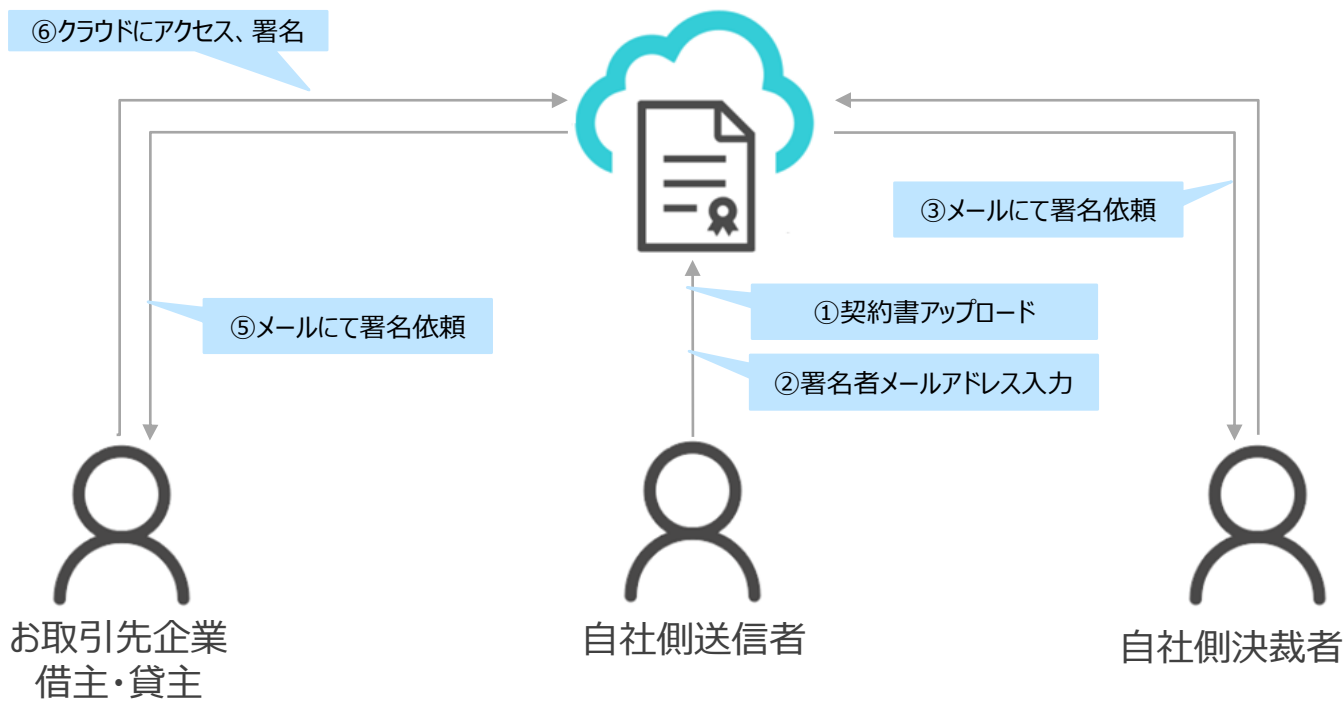
第37条4項

宅地建物取引業者は、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、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であつて前項の規定による措置に代わ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、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

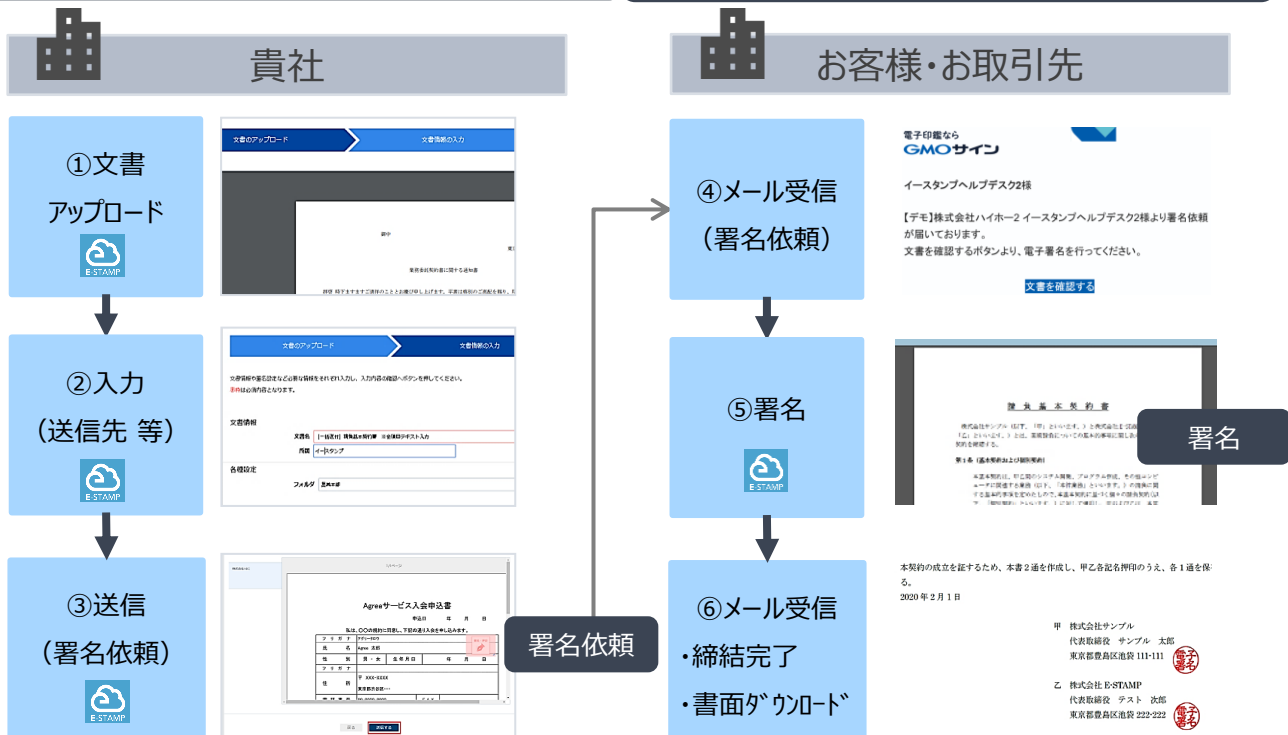
③ 宅地建物取引業法における電磁的方法の要件

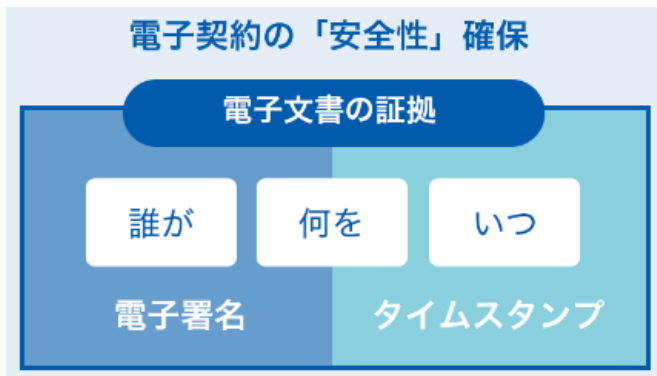
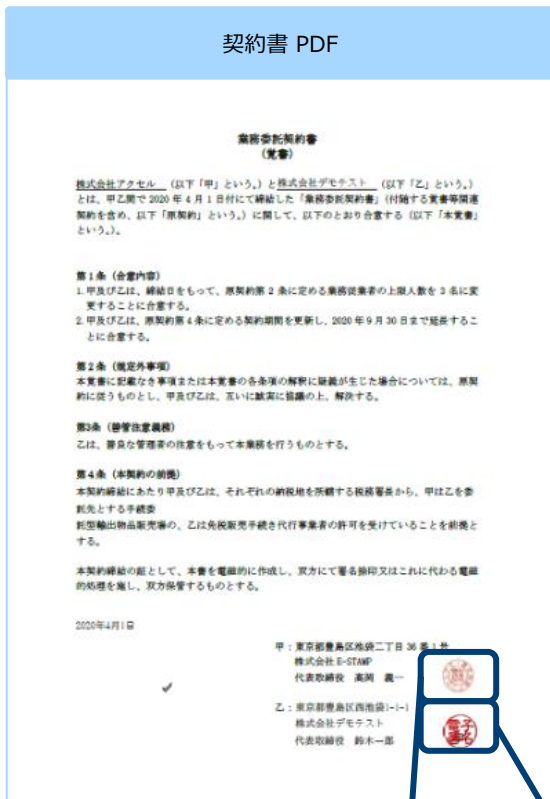
- ① 政令で定める相手方の承諾（承諾は書面か電子でおこなうこと）
- ② インターネットなどコンピュータネットワークを利用する方法または磁気ディスクなど媒体を利用する方法
- ③ 「出力して書面作成が可能かつ改変したら確認できる（非改ざん性）」という「技術的基準」を満たすこと
- ④ ディスプレイ、書面に速やかかつ整然と表示できること
- ⑤ 公開鍵暗号方式による電子署名を用いること
- ⑥ 信頼できる第三者機関発行の電子証明書を添付すること

締結から契約書管理まで可能なクラウド型のサービス



契約 = 3ステップ 文書アップ → 入力 → 送信・締結





- 記録：
署名パネル（文書PDFに付与）
* 下記方式：電子署名
- 源泉：
AATL / タイムスタンプ /
特定認証事業者発行証明書に因る署名

(A) AATL : Adobe Approved Trust List

(B) タイムスタンプ
日本データ通信協会認定
セイコーソリューションズ社提供

(C) 電子署名
特定認証事業者（GlobalSign）
発行電子証明書に因る

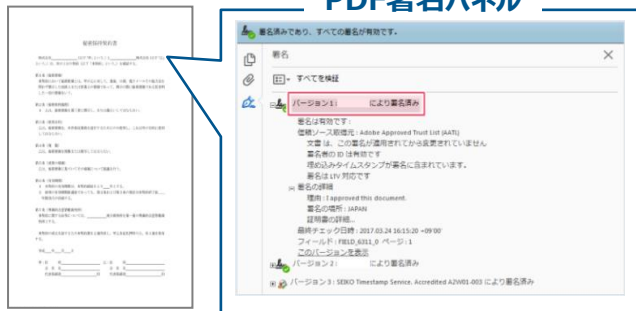
電子署名（事業者型/実印タイプ）と電子サイン（当事者型/契約印タイプ）

項目	電子署名タイプ		電子サインタイプ	
	本人	電子証明書 電子証明書 認証局	メール	システム ログ
導入面	電子証明書	必要	不要	
	契約相手の負担	あり ※取引先様が認印版で締結する場合、 費用負担なし	なし	
証拠力	完全性の担保 (改ざん防止)	◎ (タイムスタンプ)		
	本人性の担保	認証局による本人確認 (印鑑証明/企業DB+電話確認)	2要素認証	メール認証
	推定効	◎ (電子署名法第3条)	◎	○
導入効果	作業効率化・コスト削減	○ (印紙税・郵送費・作業コスト・封筒・保管料)		
	コンプライアンス強化・セキュリティ	○		

● 法的証拠力（電子署名タイプ）

締結された契約書PDFに**電子署名者本人名義**で
双方電子署名を付す方法で、
証拠力を担保しております。

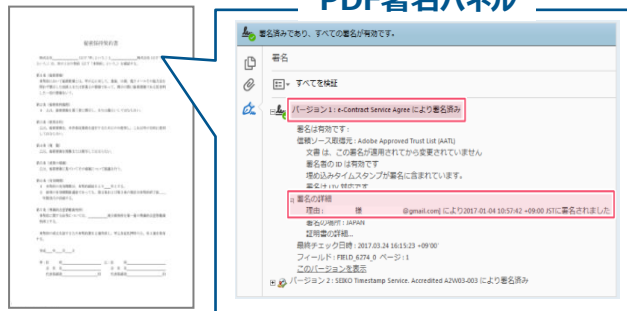
PDF署名パネル



● 法的証拠力（電子サインタイプ）

締結された契約書PDFに**事業者名義**で**電子署名**を
付し、署名者のお名前・メールアドレスで証拠力を
担保しております。

PDF署名パネル



2022年5月、宅建法の改正により書面の電子化が可能となりました。契約締結完了までのステップの簡素化により多くのメリットがあります。



人件費削減

✓ **1契約あたりの作業時間約20分削減**

Before : 20分

1 : 印刷 2 : ホチキス 3 : 製本



4 : 押印・割印 5 : 封入・郵送 6 : スキャニング



After : 1分

1 : PDFアップロード 2 : メール依頼



3 : 電子署名



印紙代削減

✓ **印紙代0円**

電子契約の場合、印紙代不要

ペーパーレス

☑ システムサーバー内で安全に保管

Before

大量の
印刷コスト



After



ペーパー0

検索簡単

☑ 契約原本も一発検索

クラウド上で一発検索が可能



保管コスト削減

☑ 契約書原本の保管コスト0円

Before



After

※PDFとしてダウンロードも可能

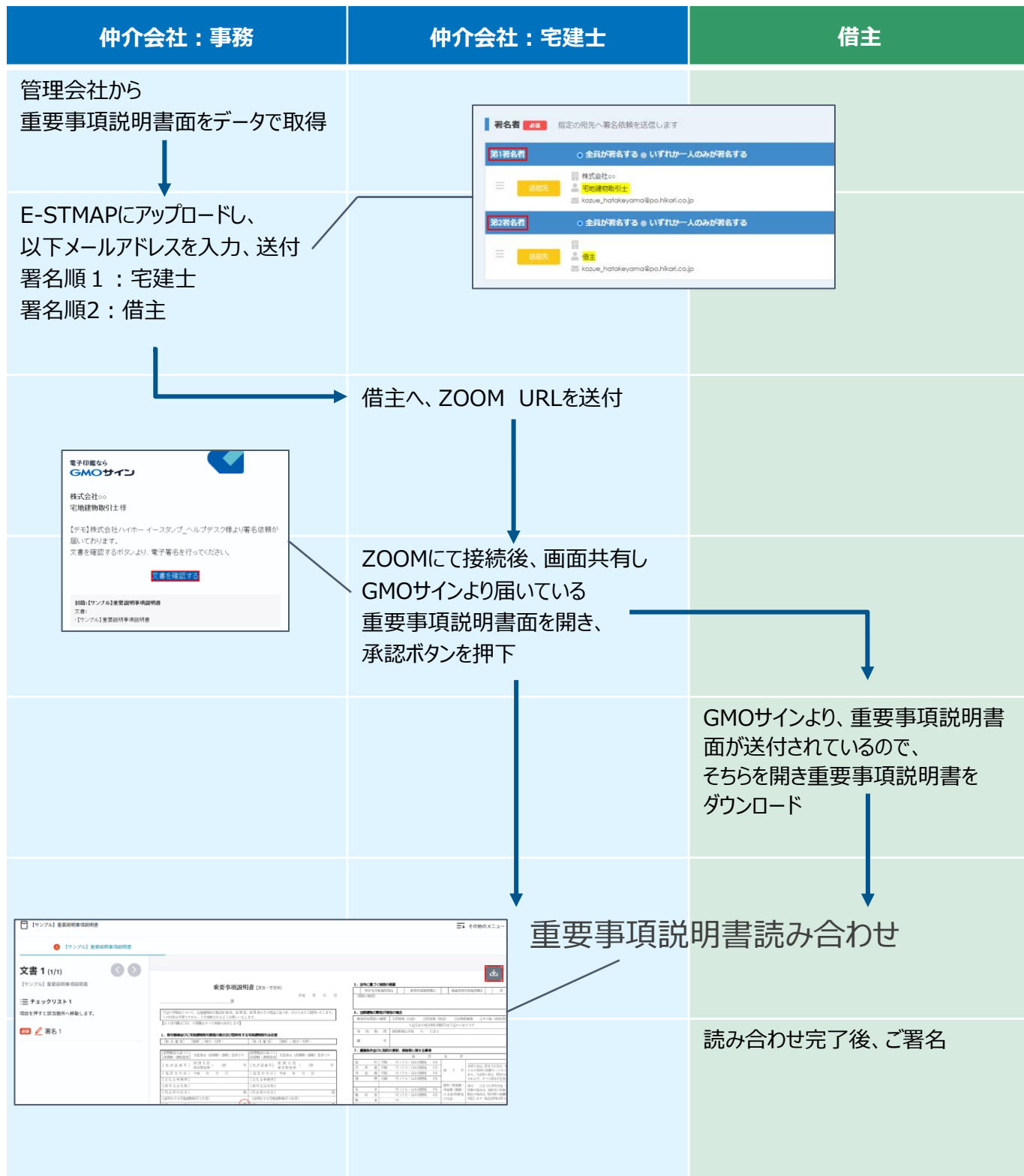


● 電子化対象書類一覧（一例）

項目	契約書	
お客さま/ オーナー との契約	賃貸借契約書	* 不動産売買契約書
	更新契約書	重要事項説明書
	媒介契約書	鍵受領書/鍵預り証
	駐車場賃貸借契約書	マンション標準管理委託契約書
	* 領収書	解約通知書/合意書（退去届）
	原状回復確認書	一般定期借地契約書 ※事業用は除く
社外との 契約	* 業務委託契約書	* 請負契約書
	* 発注書・請書	
社内での 契約	雇用契約書	労働条件通知書
	取締役会議事録	秘密保持契約書
	誓約書 (SNS誓約書、貸与受領書)	顧問契約書

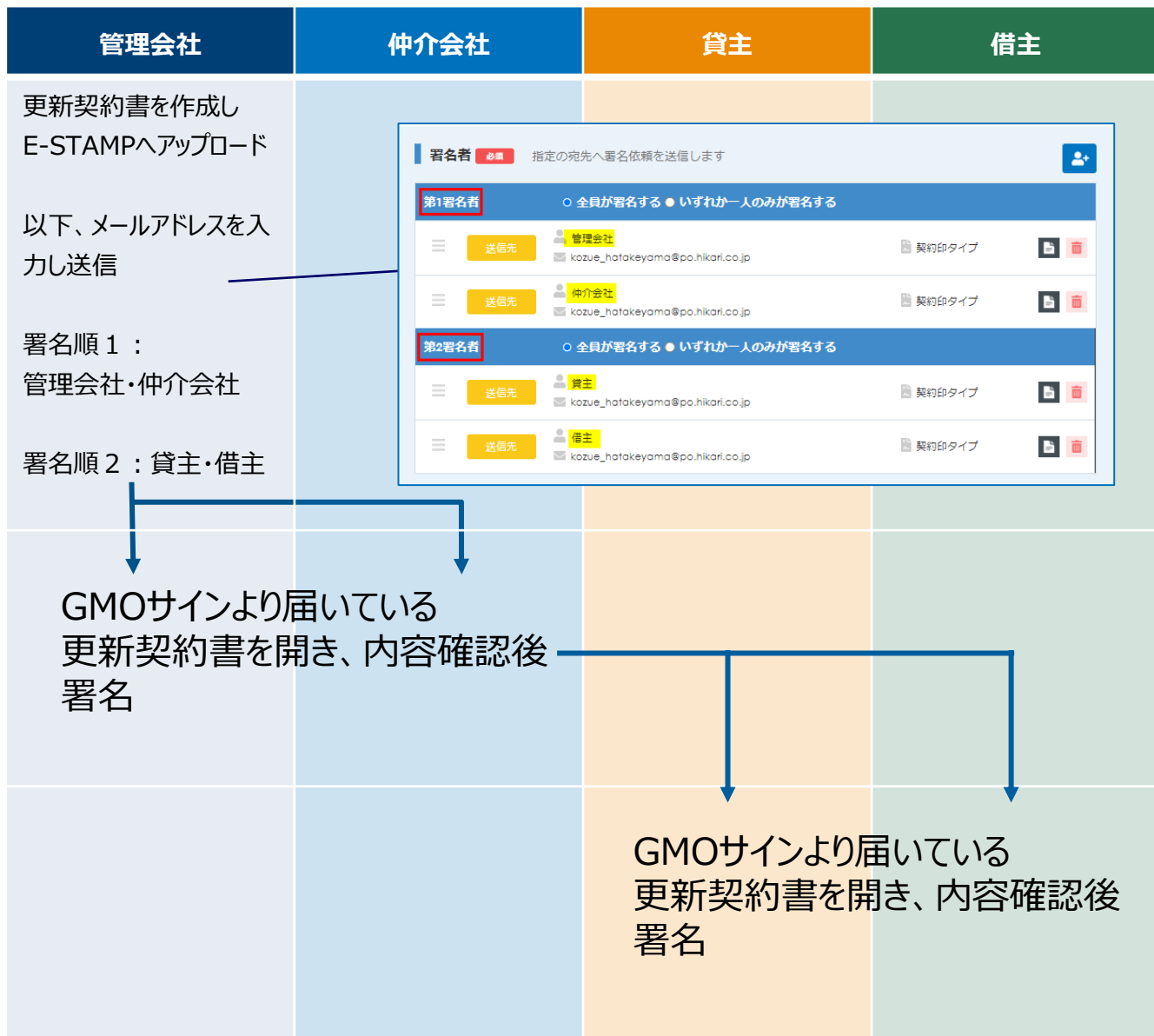
* 印は印紙代の削減にもつながります。

事例①：重要事項説明を仲介会社が行う



事例②：更新契約書を管理会社が行う。

事前に書面にて、借主へ電子契約にて行う旨を通知
返送用封筒と共に、同意とメールアドレスを回収
回収したメールアドレス宛に更新契約書を送付



事例③：貸借契約解除申入書を管理会社が行う。

管理会社

借主

貸借契約解除申入書を作成し
E-STAMPにアップロード
以下メールアドレスを入力、送付

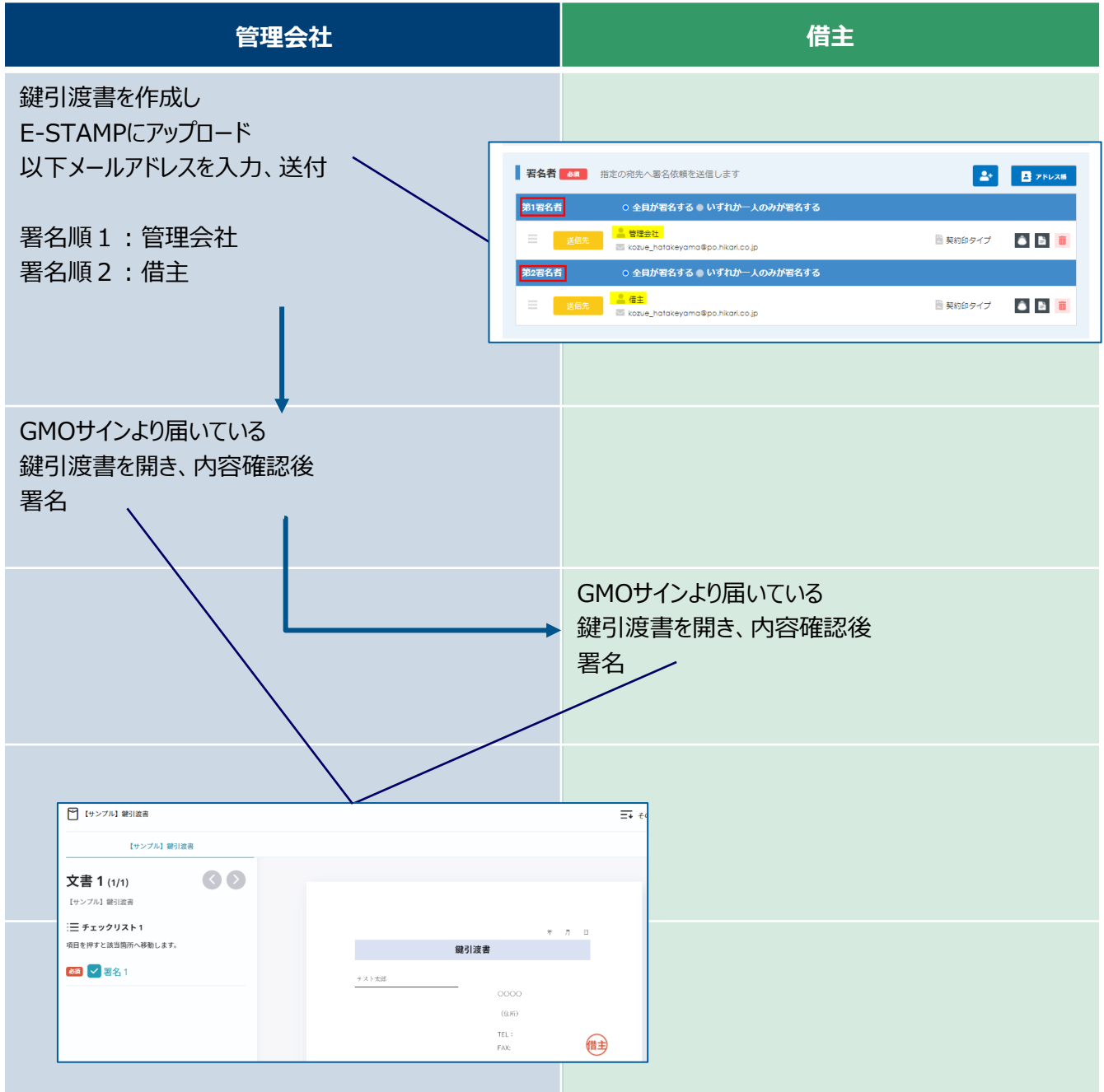
署名順 1：借主



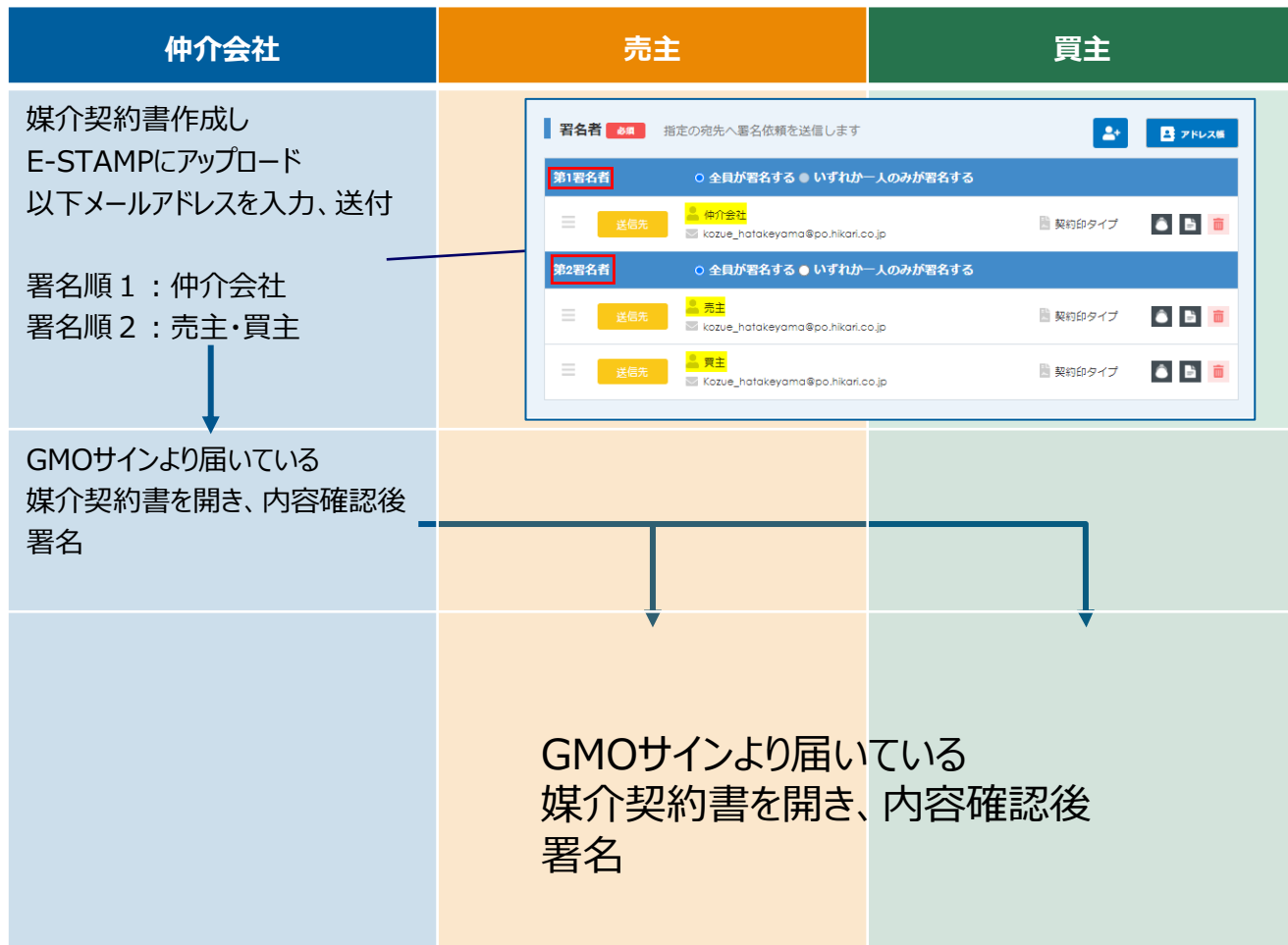
GMOサインより届いている
貸借契約解除申入書を開き、内容確認後
署名



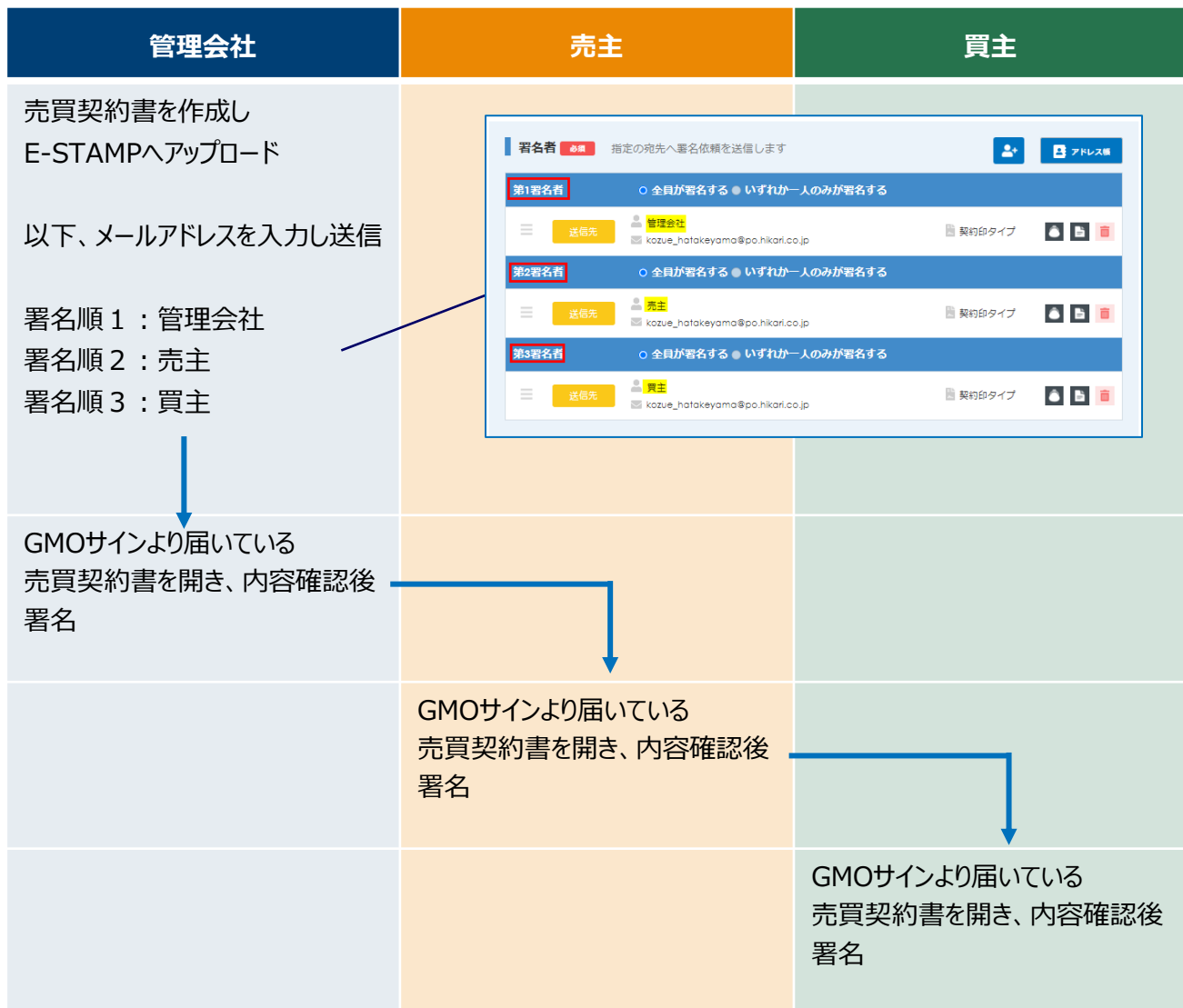
事例④：鍵引渡書を管理会社が行う。



事例⑤：媒介契約書を仲介会社が行う。



事例⑥：売買契約書を管理会社が行う。



事例⑦：領収書を管理会社が行う。

買主は不可視署名にて署名。

管理会社

買主

領収書を作成し
E-STAMPIにアップロード
以下メールアドレスを入力、送付

署名順 1：管理会社
署名順 2：買主※署名位置設定なし

署名者 必須 指定の宛先へ署名依頼を送信します

第1署名者 ○ 全員が署名する ● いずれか一人のみが署名する

送信先 管理会社 kozue_hatakeyama@po.hikari.co.jp 契約印タイプ

第2署名者 ○ 全員が署名する ● いずれか一人のみが署名する

送信先 買主 kozue_hatakeyama@po.hikari.co.jp 契約印タイプ

GMOサインより届いている
領収書を開き、内容確認後
署名

GMOサインより届いている
領収書を開き、内容確認後「完了する」ボタンを
押下

文書 1 (1/1)
receipt_12345

三 チェックリスト 1
不可視署名 1

必須項目：1/1 **完了する**

領収書 No. 12345
2023年01月23日

株式会社てすと様

¥ 10,000 -

租
上記正に領収いたしました

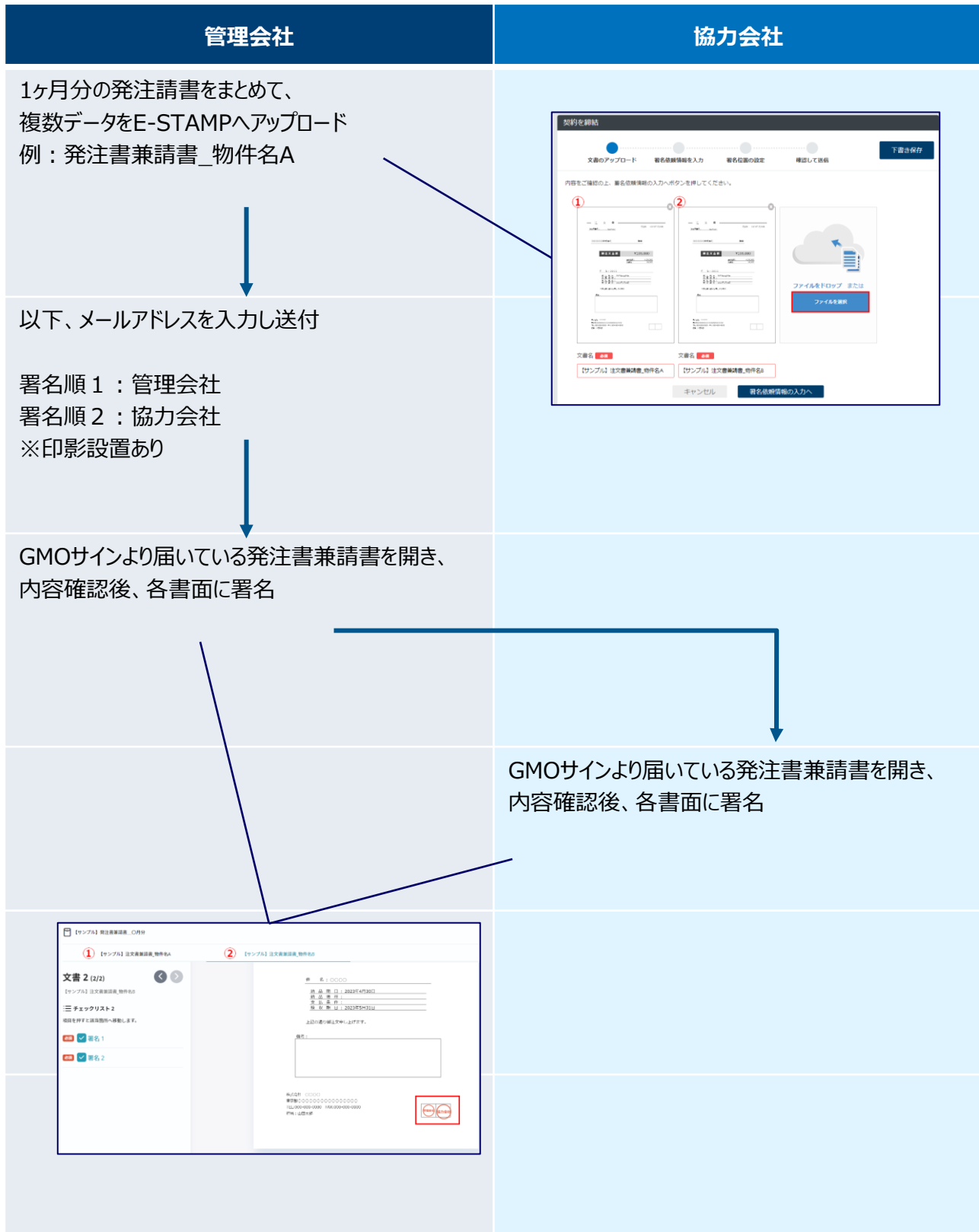
管理会社

事例⑧：工事請負基本契約書を管理会社が行う。

※管理会社・協力会社ともに印影なし



事例⑨：発注請書を管理会社が行う。



各社の課題に合わせた、導入・運用支援体制

- ✓ どの契約書から始めたらいいかわからない
- ✓ 運用フローをどのように決めればいいかわからない
- ✓ 導入しても使いこなせるか不安
- ✓ 社内の従業員へどのように説明すればいいかわからない
- ✓ 取引先やお客様にどう説明すればいいかわからない



万全のサポート体制で運用開始までお手伝いします



操作サポート

お電話やメール、オンラインシステムにて、電子契約の操作方法をレクチャーいたします。



従業員向け勉強会

電子契約を利用する従業員向け電子契約について導入後の運用方法など、専門家が説明を代行いたします。



取引先様への説明会

電子契約の運用に対し、お取引先様への説明を代行いたします。

		項目詳細	ベーシック	プラチナ	期間
1現状把握	契約書のヒアリング	現在の利用している契約書の中から、電子化したい契約書のヒアリング電子化可否の確認	✓		1DAY
	電子化する契約書の決定	実際電子化する契約書を決定	✓		
	電子化する書面の現状運用フローの確認	契約書の取り交わしから保管に至るまでの工程を確認	✓		
2電子化フロー決め	E-STAMP操作方法のレクチャー	送信方法・受信者側の同意方法検索方法等、一覧の操作方法についてご説明	✓		1WEEK
	電子化後の運用フローの確定 (電子契約で取り交わす運用の工程を作成し、電子化した際の改善点や変更点などをサポート)	電子化後フロー決め（アップロード方法、書名の構成、フォルダ構成選定（フォルダ名称、階層）、自社ワークフロー、依頼方法、署名者設定・設定方法、受領者可否、アクセスコード、署名者変更、コメント文言、テキスト設置、印影決定（自社・お客様）、補足機能説明、文書管理・ステータス確認、アドレス帳、ユーザーグループ作成、文書詳細情報入力・項目追加、再依頼通知、テンプレート詳細、操作ログ、ユーザー登録・アカウント発行、権限設定詳細・発行カウントの権限提案、保管方法の確認と格納先選定、保管文書の文言変更案内)	✓		
	電子契約権限の対象運用者の決定	電子契約の社内運用に対し、管理責任者や承認者を決定	✓		
	※建設系のみ必要な説明事項	金融機関等に契約書を提示する際の注意点のご案内 建設業法に準じた対応方法のご案内	✓ ✓		
	その他対応	質問時の電話対応 質問時のメール問い合わせ対応	✓ ✓		
3電子化準備	社内電子化準備 (決まったフローを元に運用をスタートさせるための準備)	各規程の変更案内（印章規定・管理規定等）		✓	1WEEK
		基本マニュアルの提供（操作ガイド）※スタートアップガイド（送信者用、承認者用）（別料金）		✓	
		基本マニュアルの提供（受信者ガイド簡易版）		✓	2WEEK
		テンプレート作成（書面加工、CSV生成） ※テンプレート追加：1件/月、修正は3書面/月（4書面以降別料金）		✓	
	取引先さまへの案内準備	各種別途OP導入対応	✓		3WEEK
		API連携時のNDA・仕様書提示対応	✓		
		受信者ガイド作成 案内文テンプレート共有	✓	✓	2WEEK
従業員向け勉強会	電子契約を利用する従業員向け電子契約について導入後の運用方法など、専門家が代行して説明 ※1回/月		✓	GOAL	
取引先様への説明会	電子契約の運用に対し、お取引先様への説明を代行して説明 ※1回/月		✓	開始後のアフター	
4運用後フォロー	取引先様への電子契約の問い合わせ窓口の代行	お取引先様へからの問い合わせの窓口を設け、貴社の代わりに電子契約の説明・操作方法について対応	✓		

※各サポート範囲を超える内容に関しては個別にて費用が発生します。
※勉強会、説明会を現地で開催希望の場合は別途交通費を請求させていただきます。

電子化にあたり、お相手に渡すツールは弊社側でご用意させていただきます。

電子契約導入のご案内

電子契約ご案内

2019年6月14日

株式会社●●●

電子契約サービスの導入のご案内

- 契約の手続きを電子化し、印紙代の負担や署名・押印の手間を軽減

株式会社●●●は、2019年●月●日より電子契約サービスの導入を開始いたしました。

本サービスは株式会社 E-STAMP の電子契約サービス「イースタンプ」の書類でお取引様にお手続きをいただいた契約プロセスをこれにより、印紙代のご負担や署名・押印業務の手間を軽減する

【電子契約サービスについて】

紙の契約書へのご実印の押印の代わりに、契約書 PDF へ電子署名が行えます。受信したメールの URL から電子契約サービス画面よりタイムスタンプの付与によって締結合意となります。

【電子契約サービス導入のメリット】

- ① ペーパーレス
契約書が紙から PDF、押印が電子署名となりますが従来の
- ② 締結スピードアップ
従来は印刷、製本、押印、郵送、返送、保存と契約締結
- ③ コスト削減
印紙代や印刷代や用紙、郵送代や人件費など契約にかか

【電子契約サービス導入開始日】

20●●年●月●日から

【電子契約サービスの利用の流れ】

- ① 受信した確認依頼メールのリンクをクリックします。
- ② 開いた書類の内容を確認し、入力、押印が必要な場合はシステムに沿って行います。
- ③ 「書類の内容に同意」ボタンをクリックします。
- ④ 同意完了し電子署名が施された PDF がメールで送られてきて完了となります。

※詳しくは受信者様ご利用ガイドラインをご覧ください。

https://www.e-stamp.jp/wp_company/wp-content/uploads/2019/02/e-stamp_jushin_guid_line_20190214.pdf

【電子契約サービスの対象となる書類】

書類名	内容
NDA	お取引先にお客様間に発生する情報を外部に漏らさないことを約束する契約の締結となります。
業務委託契約書	●●の委託契約する際に必要になる契約書となります。

【電子契約サービス導入に関するお問い合わせ】

●●本部 ●●事務局 推進窓口
TEL 00-0000-0000 Eメール : aaaaa@mailmail.mail

■電子契約サービス「イースタンプ」

株式会社アクセルが提供する電子契約サービス「クラウドスタンプ」の HP :

<https://www.e-stamp.jp/>

受信者様ご利用ガイドラインの URL :

https://www.e-stamp.jp/wp_company/wp-content/uploads/2019/02/e-stamp_jushin_guid_line_20190214.pdf

お相手メールアドレスの確認

電子メールアドレス確認書

電子メールアドレス確認書

宛先：お取引様各位

拝啓
貴社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別な厚誼にあずかり、厚く御礼申し上げます。
この度、当社にて電子契約システムを導入する事と致しました。
つきましては、御社と締結しております「建設工事継続的下請基本契約」
をさせていただきます。
業者様には、お手数をおかけして申し訳ございませんが、弊社へご登録
いただき、相違ないか確認を頂たく、宜しくお願い致します。

記

業者コード：

会社名：

ご担当者名：

ご登録済メールアドレス：

変更メールアドレス：

＜補足事項＞

- ① メールアドレスは、【PC版】・【スマートフォン版】のどちらでも対応
- ② 御社担当者様のメールアドレスで登録されているか、確認願います。
- ③ メールアドレスの変更が無ければ【変更メールアドレス】に【変更メ
- ④ メールアドレスを変更される場合、【変更メールアドレス】に【変更メ

QRコードに因る登録シート

電子契約のご登録案内



貴社のご契約手続きにあたり、電子捺印を利用させていただきます。
つきましては、貴社ご担当者様には、以下のQRコードにて電子契約登録手続きのメール送信を
お願いいたします。

手続方法



電子契約登録用QRコード



電子契約登録メールイメージ

- ① 本契約の担当者様は、お手持ちの携帯電話にて、
左図QRコードを読み込みください。
- ② 【電子契約登録メール】が立ち上がりますので、以下ご入力ください。
 - ・お名前：〇〇 太郎
 - ・ご住所：東京都〇〇区〇〇町〇〇-〇〇
 - ・お電話番号：03-〇〇〇〇-〇〇〇〇
- ③ メールを送信してください。

＜担当者が複数名いる場合＞
担当者が複数名いらっしゃる場合は、担当者ごとに登録が必要です。
必ず、それぞれの担当者様がお持ちの携帯端末で1名ずつご登録ください。
1回の登録で複数名登録といった対応はできませんのでご注意ください。

＜受信時のご注意＞迷惑メールフィルター設定について

ご利用の端末で【迷惑メールフィルター】等をご利用の場合、電子契約についてのメールが
正常に受信されないおそれがございます。以下のQRコードから各通信キャリアの迷惑メール
設定ページにアクセスいただき、電子契約サービスからのメールアドレスを受信可能リストに
あらかじめご登録ください。



docomo



au



SoftBank

登録ドメイン：**gmo-agree.com**

上記ドメインからのメールを受信可能なよう
あらかじめ設定をお願いします。

- 電子契約について…総務省・経済産業省等の電子契約についてのWEBサイトをご参照ください。
参考> http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/joho_tsusin/top/ninshou-law/pdf/090611_1.pdf
- 今回ご利用の電子契約サービス…Agree（タイムスタンプ付） 承認先：GMOクラウド株式会社
参考> <https://www.gmo-agree.com/>

貴社担当者情報

受け手ご利用ガイド

受信者ガイド

電子サインの流れ

01 GMOサインから届いた署名依頼メール内の「文書を確認する」をクリックする

アドレス：noreply@gmosign.com

メール件名：



の署名依頼が届いています。

02 GMOサインの使い画面で操作手順の確認をし「署名をはじめる」をクリック

GMOサインの使い方

- ① 受信した文書の内容を確認
「署名をはじめる」を押した後の画面で、文書の内容を確認しましょう。
- ② チェックリストを確認
チェックリストの内容を押すと記入欄に移動します。すべてに記入・署名をします。
- ③ 受信した文書を確認
すべてに記入・署名が終わりましたら「完了する」ボタンを押します。



次回以降表示しない

署名をはじめる

03 文書上の「署名マーク」をクリック

※署名設定がない場合は4へ



04 「この画像で署名する」をクリック後、「完了する」をクリック

会社名（または氏名）がデフォルト表示されます。



05 「署名手続きを完了する」をクリック



06 すべての署名者の署名完了後、署名済のPDFファイルのダウンロードメールが届く

メール本文のダウンロードボタンから14日以内にダウンロードをお願いします

すべての署名者が完了した後は、署名済のPDFファイルがダウンロード可能となります。ダウンロードボタンから14日以内にダウンロードをお願いします。



confidential

