

法令適用事前確認手続（照会書）

平成29年6月19日

国土交通省 土地・水資源局 地価調査課長 殿

照会者 株式会社コンストラクション・イーシー・ドットコム
東京都港区新橋2-6-2 新橋アイマークビル7階

〒101-0052

東京都千代田区神田小川町3-5-4 303

よしはら法律事務所 電話 03-5281-7650

FAX 03-5281-7651

照会者代理人 弁護士 葭 原 敬



下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあっては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1 法令名及び条項

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第152号）第39条

第三十九条 不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。

2 鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない。

3 不動産鑑定業者は、国土交通省令で定めるところにより、鑑定評価書の写しその他の書類を保存しなければならない。

2 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

照会者は契約書その他の各種業務用書類を電子的に作成し（すなわち電磁的記録への電子署名による契約締結等）、保管するサービスを提供しているところ、不動産鑑定士が作成する鑑定評価書についても電子的に作成、保管するサービスを提供しようと考えている。具体的には、不動産の鑑定評価について法令が要求する事項を電磁的に記録したファイルに不動産鑑定士が電子的に署名押印する方法で鑑定評価書を作成し、保管するサービスである。電子的に署名押印する方法としては、①電子署名及び特定認証業務に関する

る法律（平成12年5月31日法律第102号。以下「電子署名法」という。）第2条第3項の電子署名，又は，②DocuSign システム（資料を参照）による電子署名（これは電子署名法第2条第1項の電子署名に該当するものと考えている。）を考えている。※1，2

3 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第152号。以下「鑑定法」という。）第39条は，その文言に照らすと，鑑定評価書を紙媒体で作成し，保管することを要求しているように見える。

しかし，鑑定法が鑑定評価書の作成及び関与不動産鑑定士の署名押印を求めた趣旨は，鑑定評価の内容を確定し，固定化するため文書を作成させ，かつ，署名押印をもって資格ある不動産鑑定士が作成した文書であることを表示させることによって，鑑定評価の内容についての責任の所在を明らかにさせるところにあると思料されるところ，かかる趣旨を全うするためには鑑定評価書が紙媒体であること及び紙媒体への署名押印は必須といえない。

電子署名法第2条第1項の電子署名は「電磁的記録・・・に記録することができる情報について行われる措置」であり，「当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのもの」で，かつ，「当該情報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もの」であるから，かかる電子署名のある電磁的記録としての鑑定評価書（以下「電子鑑定評価書」という。）であれば，鑑定評価の内容を確定し，固定化した電磁的記録であり，かつ，資格ある不動産鑑定士が作成した電磁的記録であることが表示されているので，鑑定法第39条の趣旨を全うするものと言える。

なお，電子署名法第2条第3項の電子署名がある電子鑑定評価書が鑑定評価法第39条の趣旨を全うするものであることは当然であると考えらる。

この点，公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会のホームページで公表されているQ&Aによると，次のとおりである。※3

【取-51】依頼者から電子書類（Excelシート）で成果物を提出することを求められた場合，署名押印を割愛してもいいのでしょうか。

現在，価格等調査ガイドラインにおける「成果報告書」については，「書面」以外は認められていないと考えられます。また，価格等調査業務が鑑定法第3条第1項の業務（鑑定評価業務）に該当する場合，「成果報告書」には関与不動産鑑定士の署名押印が必要になると考えられます。なお，当該「書面」については，「e-文書法」（「民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成16年法律第149号）」及び「民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成16年法律第15

0号)」に規定する「電磁的記録」も含むものと考えられます。ただし、当該「電磁的記録」には、「電子署名」が必要になると考えられます。

すなわち、日本不動産鑑定士協会連合会は、鑑定評価書は電磁的記録で作成することが可能で、その場合、電子署名をする必要があるとしている。

4 公表の延期の希望（希望する場合のみ）

希望しない。

5 連絡先

代理人事務所への連絡を希望する。

※1 電子署名法第2条第3項の電子署名として現在利用されているものは公開鍵暗号方式による電子署名である。これは次のようなものである。

契約当事者甲が契約事項を記録した電子ファイル（電子契約書）を作成

→ 当該電子契約書のハッシュ値を秘密鍵（事前に特定認証局で本人確認をし、発行してもらう。）で暗号化（暗号化したものをメッセージダイジェストという。）

→ 特定認証局で電子証明書（公開鍵が添付される。）を発行してもらう

→ 電子契約書とメッセージダイジェストと電子証明書を相手方乙に送信

→ 乙は受信した電子証明書の有効性を特定認証局で確認

→ 公開鍵でメッセージダイジェストを復号してハッシュ値を求める

→ 2つのハッシュ値を比較し、一致しているときは改変がないとわかる

事前に特定認証局で第三者による本人確認を行い、秘密鍵を発行しているため、秘密鍵が適正に管理されているのであれば、秘密鍵を用いるのは本人であると推測され、秘密鍵で暗号化されているので電子契約書は本人が作成したものと推測される。

※2 DocuSign 方式は次のようなものである。

電子契約書を DocuSign のサーバに保存して、双方がこれにアクセスしてサインする。

サイン付き文書にはタイムスタンプが押される。

双方がサインした後の電子契約書は読取専用ファイルとして DocuSign のサーバに保存される。

DocuSign におけるサインの本人確認については、①サインをした者のメールアドレス、②サインをした者の DocuSign アカウントに紐付けされた（パスワード付き）サイン、③

サインをした者の IP アドレス、④サインがされた時刻が DocuSign によって管理されている。DocuSign は特定認証局のように事前の第三者による本人確認をするわけではない。しかし、DocuSign のサーバに保管された電子契約書に署名されたサインについては DocuSign 社が事後的に上記①～④を証明してくれる。

DocuSign 方式で利用されるサインは、電磁的に記録することができる情報について行われる措置であって、当該情報が当該措置を行った者によって作成されたことを示すためのものであり、かつ、当該情報が改変されていないかどうかを確認することができるものであるから、電子署名法第 2 条第 1 項の電子署名に該当するものと考えている。

※ 3 https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/minaoshi/minaoshi-QA-index/#toriatukai_02