

令和4年3月25日

不動産鑑定評価書の電子化に関するQ & A

目次

Q1	不動産鑑定評価書の電子化に係る法的根拠	1
Q2	電子署名の要件	3
Q3	依頼者との合意	3
Q4	電子署名を付した鑑定評価書と署名した紙媒体による鑑定評価書	4
Q5	電子署名サービスの要件	4
Q6	PDF作成・編集ソフトウェアによる署名機能	4
Q7	タイムスタンプの利用	5
Q8	鑑定評価書の発行日と電子署名の実施日の関係	5
Q9	不動産鑑定業者としての電子署名	5
Q10	電子署名の属性情報	6
Q11	後日修正（差し替え）の対応	6
Q12	電子署名済みの鑑定評価書のコピーは正本であるか	6
Q13	電子署名済みの鑑定評価書の「開示」と「提出」	7
Q14	依頼者が第三者に電磁的記録による鑑定評価書の提供を行う場合	7

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
業務委員会

Q1 不動産鑑定評価書の電子化に係る法的根拠

不動産の鑑定評価に関する法律（以下 鑑定法）等の法令において、不動産鑑定評価書の電子化はどのように定められているか

鑑定法の中には電子化に関する条文はありませんが、鑑定法第 39 条各項の不動産鑑定評価書に関する規定は、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（以下 e-文書法）及び国土交通省の所管する法令に係る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施行規則（以下 e-文書法国土交通省施行規則）に基づき、下記のとおり電子署名又は電磁的記録で行うことが可能です。

鑑定法規定	可能な対応
交付義務（第 39 条第 1 項）	電磁的記録により行うことができる
署名義務（第 39 条第 2 項）	署名は電子署名をもって代えることができる
保存義務（第 39 条第 3 項）	電磁的記録により行うことができる

〈参考条文〉

【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】

（電磁的記録による保存）

第三条 民間事業者等は、保存のうち当該保存に関する他の法令の規定により書面により行わなければならないとされているもの（主務省令で定めるものに限る。）については、当該法令の規定にかかわらず、主務省令で定めるところにより、書面の保存に代えて当該書面に係る電磁的記録の保存を行うことができる。

（電磁的記録による作成）

第四条 民間事業者等は、作成のうち当該作成に関する他の法令の規定により書面により行わなければならないとされているもの（当該作成に係る書面又はその原本、謄本、抄本若しくは写しが法令の規定により保存をしなければならないとされているものであって、主務省令で定めるものに限る。）については、当該他の法令の規定にかかわらず、主務省令で定めるところにより、書面の作成に代えて当該書面に係る電磁的記録の作成を行うことができる。

3 第一項の場合において、民間事業者等は、当該作成に関する他の法令の規定により署名等を行わなければならないとされているものについては、当該法令の規定にかかわらず、氏名又は名称を明らかにする措置であって主務省令で定めるものをもって当該署名等に代えることができる。

（電磁的記録による交付等）

第六条 民間事業者等は、交付等のうち当該交付等に関する他の法令の規定により書面により行わなければならないとされているもの（当該交付等に係る書面又はその原本、謄本、抄本若しくは写しが法令の規定により保存をしなければならないとされているものであって、主務省令で定めるものに限る。）については、当該他の法令の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該交付等の相手方の承諾を得て、書面の交付等に代えて電磁的方法であって主務省令で定めるものにより当該書面に係る電磁的記録に記録されている事項の交付等を行うことができる。

【国土交通省の所管する法令に係る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施行規則】

(法第三条第一項の主務省令で定める保存)

第三条 法第三条第一項の主務省令で定める保存は、別表第一の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の保存とする。

別表第一 (第三条及び第四条関係)

不動産の鑑定評価に関する法律 第三十九条第三項

(電磁的記録による保存の方法)

第四条 民間事業者等が、法第三条第一項の規定に基づき、別表第一の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の保存に代えて当該書面に係る電磁的記録の保存を行う場合は、次に掲げる方法のいずれかにより行わなければならない。

- 一 作成された電磁的記録を民間事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物(以下「磁気ディスク等」という。)をもって調製するファイルにより保存する方法
- 二 書面に記載されている事項をスキャナ(これに準ずる画像読取装置を含む。)により読み取ってできた電磁的記録を民間事業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等をもって調製するファイルにより保存する方法

(法第四条第一項の主務省令で定める作成)

第五条 法第四条第一項の主務省令で定める作成は、別表第二の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の作成とする。

別表第二 (第五条及び第六条関係)

不動産の鑑定評価に関する法律 第三十九条第一項

(電磁的記録による作成の方法)

第六条 民間事業者等が、法第四条第一項の規定に基づき、別表第二の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の作成に代えて当該書面に係る電磁的記録の作成を行う場合は、民間事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方法又は磁気ディスク等をもって調製する方法により作成を行わなければならない。

(作成において氏名等を明らかにする措置)

第七条 法第四条第三項の主務省令で定める措置は、次に掲げる措置とする。

- 一 電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律(平成十二年法律第百二号)第二条第一項に規定する電子署名をいう。)

(法第六条第一項の主務省令で定める交付等)

第十条 法第六条第一項の主務省令で定める交付等は、別表第四の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の交付等とする。

別表第四 (第十条及び第十一条関係)

不動産の鑑定評価に関する法律 第三十九条第一項

(電磁的記録による交付等の方法)

第十一条 民間事業者等が、法第六条第一項の規定に基づき、別表第四の上欄に掲げる法令の同表の下欄に掲げる規定に基づく書面の交付等に代えて当該書面に係る電磁的記録に記録されている事項の交付等を行う場合は、次に掲げる方法のいずれかにより行わなければならない。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次のいずれかに該当するもの
- イ 民間事業者等の使用に係る電子計算機と交付等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、当該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記録する方法

- ロ 民間事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事項を電気通信回線を通じて交付等の相手方の閲覧に供し、当該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事項を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記録したものを交付する方法
- 2 前項に掲げる方法は、交付等の相手方がファイルに記録された事項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。

Q2 電子署名の要件

電子署名に要件はあるか

鑑定法第 39 条第 2 項の署名義務については、前記のとおり電子署名をもって代えることが可能ですが、この場合の電子署名は、電子署名及び認証業務に関する法律（以下電子署名法）第 2 条第 1 項の電子署名にあたる必要があります（e-文書法 国交省施行規則第 7 条）。

Q3 依頼者との合意

不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、電子化された鑑定評価書を交付しようとする場合に、依頼者との間で合意しておく必要があるか

電磁的記録により鑑定評価書の交付を行う場合、必ず交付等の相手方（依頼者）の承諾を得る必要があります（e-文書法第 6 条）。

依頼者以外の提出先の合意については特段の規定はありませんが、可能であれば承諾を得ておくことが望ましいと考えられます。

依頼者の承諾を確認する具体的な方法としては、電磁的記録での交付に関する「承諾書」のような書面を交わすほか、依頼書兼承諾書の「交付部数」欄等への記載等に対応することも考えられます。

Q4 電子署名を付した鑑定評価書と署名した紙媒体による鑑定評価書

電子署名を付した鑑定評価書と署名した紙媒体による鑑定評価書の提出の両方を求められた場合には、その両方を交付すべきか

依頼者と合意のうえ電子署名を付した電磁的記録による鑑定評価書を交付し、これに加えて署名を行った紙媒体の鑑定評価書を交付することは、原本の形式を有した鑑定評価書が複数存在することとなるため、望ましくないと考えます。

電磁的記録による鑑定評価書に加えて紙媒体の鑑定評価書を求められた場合には、原本でないことを示すために署名は行わず、コピー（写し）等として交付すべきと考えます。

Q5 電子署名サービスの要件

電磁的記録による鑑定評価書に電子署名を付す場合には、電子署名サービスを利用することになるが、その電子署名サービスは、どのような要件を満たす必要があるか

e-文書法第4条第3項及びe-文書法国土交通省施行規則第7条の規定にあるとおり、電子署名法第2条第1項の電子署名に該当することが最低限必要になります。

また、電磁的記録で鑑定評価書を交付するためには依頼者の承諾が必要となりますので、実質的には依頼者が求める要件を満たす必要があります。

なお、参考資料として、これまで本会で検討したサービス提供会社や、大手鑑定機関等で導入実績のあると聞いている電子署名サービスの一覧を別添します。

Q6 PDF作成・編集ソフトウェアによる署名機能

PDF作成・編集ソフトウェアに設定されている署名機能を使って、PDFの鑑定評価書に電子署名を付けることは認められるか

技術的な回答や有権解釈を示すことはできませんが、市販のソフトウェアにおけるPDF改ざん防止の署名機能については、電子署名法第2条第1項の電子署名に該当しない可能性があり、鑑定法第39条第2項の署名義務を果たしたものと認められず、鑑定法違反となるおそれがあります。

Q7 タイムスタンプの利用

電子化された鑑定評価書への電子署名と合わせて、タイムスタンプを付ける必要はあるか

鑑定法では、鑑定評価書の生成時刻の完全な証明を要求している規定はないと考えられ、鑑定評価書の保管義務についてもタイムスタンプによる時刻の証明までは求められていないと解されます。

一方で、タイムスタンプを活用すれば鑑定評価書が改ざんされていないことを証明することができるため、電子化された鑑定評価書の信頼確保に有用と考えられます。

Q8 鑑定評価書の発行日と電子署名の実施日の関係

鑑定評価書の発行日付等と電子署名の実施日の関係について教えてほしい

電子署名は、鑑定評価報告書の完成後に行うこととなりますので、必ず「鑑定評価（価格等調査）を行った日」以降に行う必要があります。また、鑑定評価書には不動産鑑定士の署名が必須ですので、不動産鑑定業者は「発行日」より前に不動産鑑定士に署名をさせる必要があります。つまり、電子署名は「鑑定評価を行った日」から「発行日」までの間に行います。

なお、「鑑定評価を行った日」と「発行日」には大きな時間の乖離は生じないことが通常と思われませんが、発行日と電子署名を行った日に相当の乖離がある場合、その理由について当該鑑定評価書の利用者に対して合理的な説明を行うべきと考えます。

Q9 不動産鑑定業者としての電子署名

不動産鑑定士としての電子署名のほか、不動産鑑定業者としての電子署名も必要となるか

不動産鑑定士の署名は鑑定法上の義務であり、少なくとも関与不動産鑑定士本人は電子署名を行う必要があります。一方、業者印や代表印については、従来より明文化されたルールはなく、不動産鑑定業者としての電子署名は必須ではありません。

不動産鑑定業者の責任の表明として、代表者が電子署名を行うことや印影の表示を行うことについては、各不動産鑑定業者でその必要性をご判断いただくことになります。

Q10 電子署名の属性情報

電子署名の属性情報等として、不動産鑑定士としての登録証明や、不動産鑑定業者への所属証明等は必要か

電子署名サービスの技術的な内容についての要件等はお示しできませんが、電子署名法上、電子署名に属性情報等として署名者の不動産鑑定士登録証明や、不動産鑑定業者の所属証明等を登載することまでは求められていないと解されます。

Q11 後日修正（差し替え）の対応

電子署名を行った鑑定評価書について後日修正（差し替え）が生じた場合、電子署名はどのように対応すべきか

電磁的記録により交付した鑑定評価書に誤り等があった場合、鑑定業者がそれを完全に回収することは困難になります。電磁的記録により鑑定評価書を交付する場合、不動産鑑定業者および不動産鑑定士はその点を十分に認識したうえで、細心の注意をもって対応する必要があります。

鑑定評価書に修正（差し替え）を行うということは、鑑定評価の作業を再度行うことを意味し、「鑑定評価を行った日」と「発行日」を新たな日付に変更し、再度電子署名を行うこととなります。

業務期間終了後に修正を行う場合、契約上の問題（債務不履行、損害賠償など）が生じる場合があることに留意が必要です。その他、関係者が誤って修正前の鑑定評価書を利用することがないように、状況に応じて必要な対応を行うべきと考えます。

Q12 電子署名済みの鑑定評価書のコピーは正本であるか

電子署名済みの鑑定評価書をコピーした場合、署名済みの鑑定評価書が2つ存在することになるが、それぞれが正本という理解で良いか

電子署名済みの鑑定評価書については、その真正性が担保されるため、正本、副本という区別は不要となり、いずれも正本となります。

Q13 電子署名済みの鑑定評価書の「開示」と「提出」

電子署名済みの鑑定評価書のコピーを関係者に開示する場合、どのようなケースが、不動産鑑定評価基準上の「開示」に相当し、「提出」に相当するか

不動産鑑定評価基準に関する実務指針では、紙の鑑定評価書の「開示」「提出」について、下記のとおり整理しております。

『提出とは、鑑定評価書の正本又は副本（不動産鑑定業者が作成する、割印等のある写しを含む。）を提出することをいう。また開示とは、依頼者に提出した鑑定評価書（ドラフト等鑑定評価の作業の過程で提出したものを含む。）を提示し内容を見せることのほか、当該鑑定評価書のコピーの提供や鑑定評価書の内容を依頼者が別途加工して提示（鑑定評価額のみを開示を含む。）することも含まれる。』

上記をふまえると、下記のとおりと考えられます。

- 電子署名も含めコピーした電磁的記録を提供する行為：提出
- 電子署名のない電磁的記録を別途作成して提供する行為：開示
- 電磁的記録を印刷して単なるコピーとして提供する行為：開示

Q14 依頼者が第三者に電磁的記録による鑑定評価書の提供を行う場合

依頼者が第三者に電磁的記録による鑑定評価書の提供を行う場合の扱いはどうなるか

「提出」「開示」に関しては、不動産鑑定業者が関係者に提供する場合だけではなく、依頼者が不動産鑑定業者から受領した電磁的記録による鑑定評価書を第三者に提供する場合も同様の扱いとなります。

なお、電磁的記録により鑑定評価書の交付を行う場合、容易に完全なコピーを作成することが可能ですので、鑑定業者が意図しない範囲にまで鑑定評価書が拡散するリスクが高まります。不動産鑑定士は依頼者に対して提出先等を慎重に確認し、鑑定評価書の「依頼者、提出先等及び利害関係等の確認」欄に実務指針に基づく下記等の記載を徹底するとともに、鑑定評価基準の提出先等および利害関係の確認に関する考え方について、依頼者に十分な説明を行う必要があると思われま

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社あて文書を交付して本鑑定評価の担当不動産鑑定士及び当社の承諾を得る必要がある。

以上