

様式第九（第4条関係）

新事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定に係る照会書

令和6年7月22日

内閣総理大臣 岸田 文雄 殿
総務大臣 松本 剛明 殿
法務大臣 小泉 龍司 殿
財務大臣 鈴木 俊一 殿
経済産業大臣 齋藤 健 殿

東京都目黒区下目黒2-20-28
株式会社PICK
代表取締役社長 普家 辰哉

産業競争力強化法第7条第1項の規定に基づき、実施しようとする新事業活動及びこれに関連する事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈並びに当該新事業活動及びこれに関連する事業活動に対する当該規定の適用の有無について、確認を求めます。

記

1. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の目標

当社は、売買、賃貸借等の不動産取引に関する一連の契約締結プロセスをオンライン化するサービス（以下「本サービス」という）を提供している。当社は、令和4年の改正宅地建物取引業法の施行に合わせて、同年から本サービスの提供を開始し、すでに多くのユーザーに利用されている。この度、国や地方公共団体を当事者とする不動産関連の契約締結行為に対しても、新たに本サービスを提供することを検討している。

2. 新事業活動及びこれに関連する事業活動により生産性の向上又は新たな需要の獲得が見込まれる理由

「新たな役務の開発又は提供」に該当する。

本サービスを国や地方公共団体に対して提供することにより、国や地方公共団体を当事者とする不動産取引を電子化することが可能となる。その結果、以下の新たな需要の獲得が見込まれる。

【需要獲得見込み】

● ライセンス使用料収益

各中央省庁と都道府県庁にワークスペースを付与する場合、1団体辺り年間■■■■■円のライセンス使用料が発生する。中央省庁と都道府県庁の総数を60とした場合、年間■■■■■円となる。

● 従量課金収益

契約書の締結に際し、1契約書あたり■■■■■円の従量課金が発生する。中央省庁と都道府県庁の年間契約書数を200万件と想定した場合、年間■■■■■円程度となる。

- 需要獲得見込み

ライセンス使用料収益と従量課金収益の合計により、年間■■■■■■■■■■円の収益が見込まれる。

3. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の内容

(1) 事業実施主体

本サービス提供事業者：当社

本サービス利用者：業者ユーザー及び電子署名ユーザー

(2) 事業概要

① 不動産取引業者向けマイページの作成

本サービスは、主に宅地建物取引業者等の不動産取引業者（以下「不動産取引業者」という）がオーナーとなってサービスを運用することが想定されている。本サービスを利用して、自らが契約当事者となる契約を締結し、又は他人の契約の代理もしくは媒介しようとする不動産取引業者は、当社所定のアカウント登録手続きを経て、不動産取引業者向けのマイページを作成する（当該マイページの作成を完了し当社所定の本人確認手続きを完了した不動産取引業者を「業者ユーザー」という）。

本サービスにおいて想定されている契約形態は、必ずしも売買契約や賃貸借契約等に限定されるものではなく、秘密保持契約、業務委託契約、覚書など、あらゆる契約形態が想定されている。また、重要事項説明書や差入書のように、契約書の形態を取らない法的書面の交付を行う場面にも利用することができる。

② 電子署名人の指定

業者ユーザーは、自らがオーナーシップを持っている契約書又は法的書面（以下、単に「契約書等」という）に関し、業者ユーザーを含む、契約当事者、管理会社、仲介会社、宅建士、保証人、その他契約書等に電子署名を施すことを想定している者（以下「電子署名ユーザー」という）を指定し、当該電子署名ユーザーの情報（氏名、メールアドレス等）の入力を本サービス上で行う。

③ 電子署名の付与

業者ユーザーは、本サービス上に、電子署名を施すことを予定している契約書等の電子データ（PDFファイル形式）をアップロードし、本サービスを通じて、全ての電子署名ユーザーに対して、電子署名用のURLを電子メール送付する（図1）。

(図1)

STEP1 書類アップロード STEP2 電建士署名 STEP3 送付書類送信 STEP4 電子署名 STEP5 送信完了

書類アップロード

「書類アップロード」ボタンから、送付書類の選択、署名位置の設定をしてください。すべての書類アップロードの完了後、「署名書類を送信」ボタンを押してください。電建士に署名依頼を送ります。
あわせて、各契約当事者に電子契約への同意書画面が送付されます。
[ヘルプ] [ページへ]
署名位置を設定後、「署名依頼を送信」ボタンの押下ができます。

送信済書類を送信

契約情報

物件名
契約種別
契約作成者
社内メモ

署名者情報 署名者を追加

売主
電建士
買主

押印が必要な書類 書類アップロード

押印が不要な書類 書類アップロード

「書類アップロード」から押印が不要な書類をアップロードしてください

契約締結用URLを電子メールにて受け取った各電子署名ユーザーは、送られてきたリンクを開くことにより、(図2)の画面へアクセスすることができ、バーチャルな印影を画面上に施したうえ、「署名を完了」というボタンをクリックすることにより、本サービス上で電子署名を施す旨の意思表示を行うことができる。なお、電子署名ユーザーは、本サービスの利用に際し特段アカウントを作成することを要しない。

(図 2)

・「署名を完了」ボタンを押してください

1/7

第7条-1

第7条 本契約締結後、契約金額又は契約単価の変更があった場合には、変更後の契約金額又は契約単価に予定数量を乗じて得た金額の100分の10に相当する金額（その金額に100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）を違約金として甲が指定する期間内に支払わなければならない。

4 前項の規定は、本契約による履行が完了した後も適用するものとする。

5 第2項に規定する場合において、乙が既に解散している事業者団体であるときは、甲は、乙の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の支払を請求することができる。この場合において、乙の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

6 第3項の規定は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する違約金の金額を超える場合において、甲がその超える分について乙に対し損害賠償金を請求することを妨げるものではない。

7 乙が、第3項の違約金及び前項の損害賠償金を甲が指定する期間内に支払わないときは、乙は、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に、年3パーセントの割合で計算した金額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(不当介入に関する通報・報告)

第7条 乙は、本契約に関して、自ら又は下請負人等が、暴力団、暴力団員、暴力団関係者等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は下請負人等をして、これを拒否させるとともに、速やかに不当介入の事実を甲に報告するとともに警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。

1/7

署名を完了

利用規約 | プライバシーポリシー

© 2022 PICK, Inc. All rights reserved

業者ユーザーが指定した各電子署名ユーザーが、本サービス上で電子署名を施す意思表示を示すと、その都度、上記契約書等の電子データには自動的に、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより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機能を有する当社名義の電子署名（公開鍵暗号方式（RSA-2048bit）による暗号化措置を用いたもの）が施される。

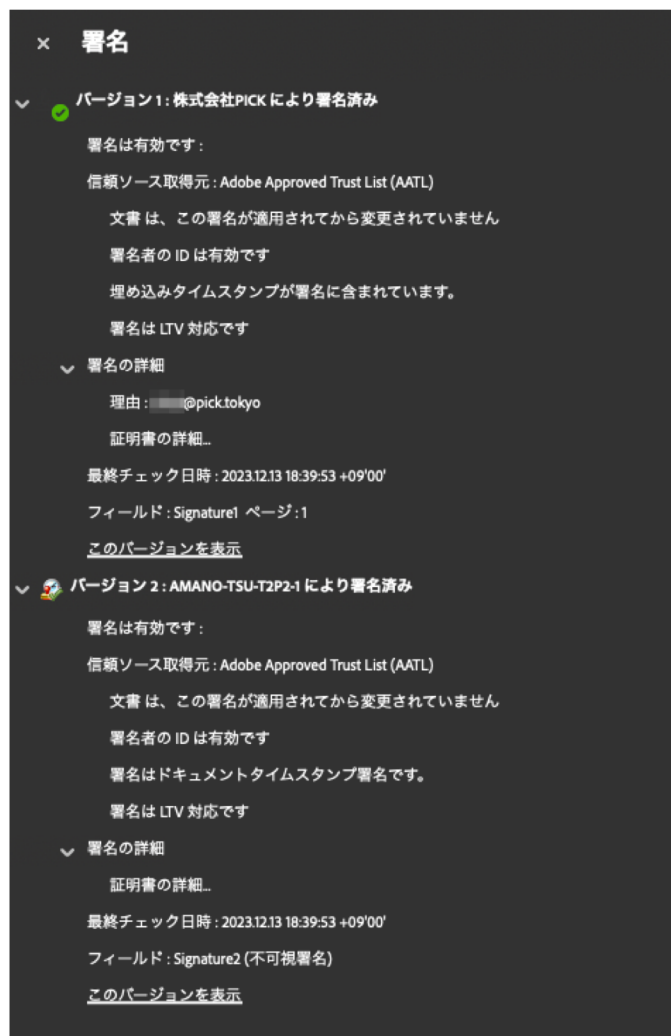
上記措置が施された段階で、締結した契約書等の内容（以下④参照）を閲覧し、ダウンロードを行うことができる（ダウンロードしたファイルは、出力し、書面化することも可能である）リンクが、本サービスから、業者ユーザー及び電子署名ユーザーに対して、電子メールにより送付される。

④ 締結書面の確認

電子署名ユーザーは、本サービスを通じて、電子署名を施した契約書等を適宜Google Driveや

Dropboxといったクラウドストレージサービスへ保存することができ、適宜印刷により書面化することが可能である。さらに、契約書等のPDFファイルについて、Adobe Reader等のソフトウェアで署名パネルを確認することにより、電子署名の内容及びタイムスタンプ並びに電子署名を施した電子署名ユーザーの氏名・メールアドレス・署名時刻を確認することができる（図3）。

（図3）



(3) 事業活動を実施する場所
オンライン上での提供

4. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の実施時期

当社は、本照会の回答を受け次第、国及び地方公共団体へのサービス提供を速やかに開始する予定である。

5. 解釈及び適用の有無の確認を求める規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定

会計法（昭和二十二年法律第三十五号）

第四十九条の二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定により作成することとされている書類等（書類、計算書その他文字、図形その他の人の知覚によつて認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。次項及び次条において同じ。）については、当該書類等に記載すべき事項を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして財務大臣が定めるものをいう。同項及び同条第一項において同じ。）の作成をもつて、当該書類等の作成に代えることができる。この場合において、当該電磁的記録は、当該書類等とみなす。

- 2 前項の規定により書類等が電磁的記録で作成されている場合の記名押印については、記名押印に代えて氏名又は名称を明らかにする措置であつて財務大臣が定める措置をとらなければならない。

契約事務取扱規則（昭和三十七年大蔵省令第五十二号）

第二十八条 次の各号に掲げる書類等の作成については、次項に規定する方法による法第四十九条の二第一項に規定する財務大臣が定める当該書類等に記載すべき事項を記録した電磁的記録により作成することができる。

- 一 契約書
- 二 請書その他これに準ずる書面
- 三 検査調書
- 四 第二十三条第一項に規定する書面
- 五 見積書

- 2 前項各号に掲げる書類等の作成に代わる電磁的記録の作成は、各省各庁の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用して当該書類等に記載すべき事項を記録する方法により作成するものとする。
- 3 第一項第一号の規定により契約書が電磁的記録で作成されている場合の記名押印に代わるものであつて法第四十九条の二第二項に規定する財務大臣が定める措置は、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）第二条第一項の電子署名をいう。）とする。

地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）

第二百三十四条 （略）

2～4 （略）

- 5 普通地方公共団体が契約につき契約書又は契約内容を記録した電磁的記録を作成する場合においては、当該普通地方公共団体の長又はその委任を受けた者が契約の相手方とともに、契約書に記名押印し、又は契約内容を記録した電磁的記録に当該普通地方公共団体の長若しくはその委任を受けた者及び契約の相手方の作成に係るものであることを示すために講ずる措置であつて、当該電磁的記録が改変されているかどうかを確認することができる等これらの者の作成に係るものであることを確実に示すことができるものとして総務省令で定めるものを講じなければ、当該契約は、確定しないものとする。

6 （略）

地方自治法施行規則（昭和二十二年内務省令第二十九号）

第十二条の四の二 地方自治法第二百三十四条第五項の総務省令で定めるものは、総務省関係法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則第二条第二項第一号に規定する電子署名とする。

総務省関係法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則 （平成十五年総務省令第四十八号）

第二条 （略）

2 この省令において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 電子署名

- イ 電子署名等に係る地方公共団体情報システム機構の認証業務に関する法律（平成十四年法律第百五十三号）第二条第一項又は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
- ロ 政府認証基盤（行政機関の長その他の国家公務員の職を証明することその他政府が電子情報処理組織を使用して手続を行い、又は行わせるために運営するものをいう。）の官職証明書に基づく電子署名
- ハ 地方公共団体組織認証基盤（行政機関の長その他の地方公務員の職を証明することその他地方公共団体が電子情報処理組織を使用して手続を行い、又は行わせるために運営するものをいう。）の職責証明書に基づく電子署名

二 （略）

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）（「電子署名法」）

第二条 この法律において「電子署名」とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）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、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

- 一 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あること。
- 二 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こと。

2・3 （略）

6. 具体的な確認事項並びに規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈及び当該規定の適用の有無についての見解

(1) 確認事項

- ① 本サービスが、電子署名法第2条第1項に規定する「電子署名」の要件を充足し、これを引用する契約事務取扱規則第28条第3項に基づき、国が当事者となる契約書についても利用可能であること、また、同じくこれを引用する地方自治法施行規則第12条の4の2に定める総務省関係法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則第2条第2項第1号に基づき、地方公共団体の契約書についても利用可能であること。
- ② 本サービスを通じてPDFファイル形式の書類をアップロードし、契約当事者双方が契約締結業務を実施する仕組みが、契約事務取扱規則第28条第2項に規定する方法による「電磁的記録の作成」に該当し、契約書、請書その他これに準ずる書面、検査調書、見積書等の作成に代わる電磁的記録の作成として、利用可能であること。

(2) 確認事項に対する当社の考え

① 確認事項①について

電子署名法第2条第1項は、「電子署名」の要件として、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ること、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あること、改変されていないことが確認できることを要求している。本サービスは、以下のとおり、電子署名法第2条第1項の「電子署名」の要件を満たしている。

a. 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ること（柱書き）

そして、当該暗号化に関する情報は、契約書等の PDF ファイル上に記録されるため、一連の暗号化措置は、「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」に該当する。

b. 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あること（第1号）

総務省・法務省・経済産業省が令和2年7月17日付で発出した「利用者の指示に基づきサービス提供事業者自身の署名鍵により暗号化等を行う電子契約サービスに関する Q&A」は、サービス提供事業者自身が暗号化措置を行う場合における「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」の解釈について、以下のとおり述べている。

- 電子署名法第2条第1項第1号の「当該措置を行った者」に該当するためには、必ずしも物理的に当該措置を自ら行うことが必要となるわけではなく、例えば、物理的にはAが当該措置を行った場合であっても、Bの意思のみに基づき、Aの意思が介在することなく当該措置が行われたものと認められる場合であれば、「当該措置を行った者」はBであると評価することができるものと考えられる。
- このため、利用者が作成した電子文書について、サービス提供事業者自身の署名鍵により暗号化を行うこと等によって当該文書の成立の真正性及びその後の非改変性を担保しようとするサービスであっても、技術的・機能的に見て、サービス提供事業者の意思が介在する余地がなく、利用者の意思のみに基づいて機械的に暗号化されたものであることが担保されていると認められる場合であれば、「当該措置を行った者」はサービス提供事業者ではなく、その利用者であると評価し得るものと考えられる。
- そして、上記サービスにおいて、例えば、サービス提供事業者に対して電子文書の送信を行った利用者やその日時等の情報を付随情報として確認することができるものになっているなど、当該電子文書に付された当該情報を含めての全体を1つの措置と捉え直すことによって、電子文書について行われた当該措置が利用者の意思に基づいていることが明らかになる場合には、これらを全体として1つの措置と捉え直すことにより、「当該措置を行った者（＝当該利用者）の作成に係るものであることを示すためのもの」という要件（電子署名法第2条第1項第1号）を満たすことになるものと考えられる。

すなわち、物理的にはサービス提供事業者自身が行う暗号化措置により文書の成立及び非改ざん性を担保しようとするサービスであっても、技術的・機能的に見て、サービス提供事業者の意思が介在する余地がなく、利用者の意思のみに基づいて機械的に暗号化されたものであることが担保されていれば、当該暗号化措置を行った者はサービス提供事業者ではなく利用者であると解釈されている。また、「電子文書の送信を行った利用者やその日時等の情報を付随情報として確認することができるものになっている」など、電子文書について行われた暗号化措置が利用者の意思に基づいて行われていることが明らかな場合には、当該暗号化措置が「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」（第1号）であると解釈されている。

本サービスにおける暗号化措置は、物理的には当社が行うものの、電子署名ユーザーの指示に基づきクラウド上で機械的に行われ、当社の意思が介在する余地がなく、電子署名ユーザーの意思のみに基づいて行われる。

よって、本サービスにおいて暗号化措置は、電子署名ユーザーの指図に基づきクラウド上で機械的に行われ、サービス提供者である当社の意思が介在する余地がなく、当該措置は、各電子署名ユーザーにより行われているといえる。

また、当該暗号化に関する情報は、上記 3(2)④のとおり、PDF リーダーの署名パネルにて、全ての電子署名ユーザーの氏名・メールアドレス・署名時刻とともに、確認することができる。したがって、本サービスで施された暗号化措置は、契約書等の PDF ファイルに付された当該暗号化措置に関する情報を含めての全体を1つの措置と捉え直すことによって、当該暗号化措置が利用者の意思に基づいており、「当該措置を行った者」も電子署名ユーザーであるといえる。

c. 改変されていないことが確認できること（第2号）

上記 3(2)④の通り、PDF 化された契約書等のファイルには、各電子署名ユーザーによる意思表示の度に、

これにより電子署名ユーザーは、電子署名を施した PDF ファイルについて、改変の有無を確認することができる。

すなわち、上記 PDF ファイルに付される暗号化に関する情報には、PDF ファイルをハッシュ関数で求めたハッシュ値を秘密鍵で処理した暗号文が含まれる。この暗号文を公開鍵で復号したハッシュ値が、PDF ファイルを再度ハッシュ関数でハッシュ値にしたものと合致すれば、PDF ファイルの改ざんがなされていないことが確認できる。一方で、万が一、PDF ファイルが変更されていると、復号したハッシュ値と再度ハッシュ関数でハッシュ値にしたものが合致しないため、改ざんを検知することができる。

② 確認事項②について

契約事務取扱規則第28条第2項は、同規則第28条第1項各号に掲げる書類等の作成に代わる電磁的記録の作成について、「各省各庁の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用して当該書類等に記載すべき事項を記録する方法により作成する」と規定している。

本サービスは、国が一方当事者となる契約書の電子締結を行おうとする場合、業者ユーザーが、契約書の電子データを本サービス上のクラウドサーバーにアップロードし、契約当事者となる電子署名ユーザーが本サービスにログインして契約締結作業を実施できるものである。したがって、本サービスによる電磁的記録の作成は、「各省各庁の使用に係る電子計算機と契約の相手方の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用して当該書類等に記載すべき事項を記録する方法」といえ、契約事務取扱規則第28条第2項の要件を充足する。

7. その他 特になし