

令和5年2月22日

実務修習における安全管理措置に関するガイドライン

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
実務修習運営委員会

この要領は、指導鑑定士及び実地演習実施機関が、実務修習の指導における閲覧データの活用にあたり、注意すべき事項をとりまとめたものです。

※1 実地演習実施機関や所属する業者が ISO27001 (ISMS 認証) やプライバシーマークなどの情報セキュリティ認証を取得している場合には、指導鑑定士と相談し、セキュリティ要求の高い方法を優先してください (判断が難しい場合は社内のセキュリティ担当者にご確認ください)。

※2 文言の定義は以下のとおりです。

閲覧データ：不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程 (略称：閲覧データ規程) に定義される閲覧データ。指導鑑定士が、本会が提供する事例閲覧サービス (REA-Jirei) により取得する。

個人情報：個人情報の保護に関する法律第2条に定められる情報。

0. 指導鑑定士及び実地演習実施機関について

0-1. 指導鑑定士が注意すべき項目について

- (1) 取引価格情報提供制度に係る事例資料 (閲覧データ) を入手する際には、「閲覧データ規程」を順守してください。
- (2) 各実務修習生の監督責任は、担当の指導鑑定士にあります。本会が公表する「実務修習における安全管理措置 (実務修習生向け)」の内容について、実務修習生が遵守しているかどうか、指導の中で必ず定期的 (実地演習報告書の報告回毎) に確認し、徹底させてください。
- (3) 実務修習生が、閲覧データを自身の端末 (PC、タブレット等) にダウンロード

することは禁じています。閲覧データを実務修習生へ受け渡しする場合は、以下のとおり対応してください。

① 紙媒体により、閲覧データを実務修習生へ受け渡す場合

- (a) 新型コロナウイルス感染症影響拡大に伴う実地演習の実施方法の特例措置によるリモートでの指導を行う際は、簡易書留等の発送・受取記録の残る郵送方法を採用してください（当該特例措置は今後終了を予定しています）。
- (b) 実務修習終了時（当初考査受験終了後、2週間以内を目安）までに必ずすべての閲覧データを回収し、実務修習生の手元に残っていないことを確認してください。再考査の受験で再度貸与が必要になった場合は、その都度貸与をしてください。
- (c) 回収後、再生不可能な方法（溶解やクロス処理シュレッダーなど）で廃棄をしてください。
- (d) 回収方法は、実務修習生から指導鑑定士に対し、直接手渡しもしくは簡易書留等の発送・受取記録の残る郵送方法のいずれかを採用してください。

② クラウドサービス（Teams や Drop Box 等）を用いて、閲覧データを実務修習生へ受け渡す場合

- (a) 実務修習生に対しては、閲覧データをダウンロードのうえ端末に保存することはせず、必ずクラウドサービス上で確認するように指導してください。
- (b) 実務修習における当初の修了考査受験終了後2週間以内を目安として、当該実務修習生が閲覧データを端末にダウンロードしていないことを確認のうえ、クラウドサービス上から削除してください。
- (c) 再考査の受験により再度閲覧データの貸与が必要になった場合は、その都度閲覧データを貸与してください。再考査受験終了後の閲覧データについては、上記(b)と同様に対応してください。

③ 閲覧データの回収及び廃棄が完了次第、誓約書（ホームページ掲載書式）に署名のうえ、所属の実地演習実施機関に提出してください。実務修習生からの回収が滞った場合は、速やかに本会（研究・研修課）宛にその旨ご報告ください。

閲覧データ等、個人情報の適切な廃棄がなされない場合は、法令に抵触する可能性があります。

0-2 実地演習実施機関が注意すべき項目について

- (1) 指導鑑定士に対して、実務修習における安全管理措置に違反することがないよう管理監督をしてください。
- (2) 0-1 (3) ③に記載の「誓約書」について、各指導鑑定士から提出したものを取りまとめのうえ、当該期間における実務修習生のすべてから閲覧データを回収及び廃棄したことを確認のうえ、本会（研究・研修課）宛て郵送にてご提出ください。
- (3) 今後、閲覧データの管理状況については、本会への管理台帳の提出を検討しています。管理台帳は、(a)実務修習生は実地演習報告書の報告回毎に閲覧データの管理状況を確認のうえ指導鑑定士に報告し、(b)指導鑑定士はその内容を管理台帳に記録するというものになる予定です（閲覧データの受け渡し日、保管状況の確認、廃棄日及び廃棄方法等を記録）。
- (4) 安全管理措置に関する対応は、実務修習運営委員会による実地演習に係る実施状況調査の対象です。調査方法等については、「実地演習実施機関等に対する実地演習に係る実施状況調査要領」をご確認ください。

0-3 その他

以下に該当する場合は、速やかに本会（研究・研修課）までご報告ください。

- (1) 自身、自社が、本会が提示しているルールに違反していることが発覚した場合、またはその恐れがある場合
- (2) 他の実務修習生又は指導鑑定士、実地演習実施機関が、本会が提示しているルールに違反していることやその恐れがあることを知った場合（SNS や Web 等で得た情報も含む。）

※ 以下は、令和4年12月付にて、第17回実務修習生に向けて通知した安全管理措置（令和5年1月更新）です。既に一読いただいている方も再度内容をご確認いただき、実務修習生が、各項目を順守するようにご指導ください。

実務修習における安全管理措置（実務修習生向け）

1. 個人情報の取り扱いについて

1-1 情報の守秘について

- ・ 実務修習の受講にあたり、対象不動産の評価を行う際に知り得たすべての閲覧データを含む個人情報や資料は、指導鑑定士と実務修習生の間（当事者間）だけで共有するものとし、連合会が提示する安全管理措置における例外項目を除き、いかなる場合でも第三者に対して開示・漏洩もしくは使用・転載等しないください。
- ・ （例外項目）実地演習実施機関内でグループディスカッション等を行う場合は、実地演習実施機関における責任者が同席し、安全管理の確認を行うことを前提に、ディスカッション中のみ閲覧データを含む個人情報や資料の開示を認めます。ただし、閲覧データを含む個人情報や資料の一部または全部を交換、写筆、スクリーンショット等手段を問わず記録することは禁止します。
- ・ SNS やインターネットの利用にあたっては、特定性がある情報の掲載や写真等の映り込みなどがいないか十分に確認してください。

1-2 情報の取り扱いについて

- ・ 個人情報を取り扱う場合は、公共交通機関内や喫茶店・飲食店といった、第三者の目に触れるリスクが高い場所（不動産鑑定業者に所属する実務修習生においては、安全管理措置が施されている自らの所属業者事務所内等を除く）で資料の確認、評価作業、PC の入力作業は行わないください。
- ・ 自宅や勤務先等を問わず実務修習で利用する PC 等の電子機器及び資料は施錠できる場所に保管してください。（自宅の部屋が施錠できない場合、外出時に玄関を施錠することで当該要件を満たすものとします。）また、保管方法は次の通り行い、盗難防止に心掛けてください。
PC…セキュリティワイヤー設置、または鍵付きの書庫や机の引き出し等へ保管
資料…鍵付きの書庫や机の引き出し等へ保管
- ・ 実務修習で利用するデータは、「2-1 利用する PC、タブレットなどの端末について」で利用を行う端末内もしくは当事者間に限定したクラウドサービス(Teams

や Drop Box 等) に保存してください。移動時の持ち歩きを含め、USB メモリや外付けハードディスク (HDD)、CD-ROM 等の記憶媒体への保存は禁止します。

- ・ 一般実地演習報告書を作成する際には、
 - ① 鑑定評価書本文「Ⅷ.対象不動産の確認」の実地調査を行った不動産鑑定士の氏名は「AA AA」のように表記する。
 - ② 手法適用結果の要約書、取引・賃貸事例カード等の所在地は、町丁目（〇〇丁目までのみ記載）もしくは大字までの記載に留める。とするなど、「実務修習・受講の手引き」を参照し、個人情報保護の対応をしてください。

1-3 実務修習中に情報の紛失や漏えい等の発生が疑われる場合

- ・ 閲覧データ等の資料を紛失または紛失の可能性がある場合や、ウイルスの混入などにより漏えい等またはその可能性がある（ウイルス対策ソフトのアラート表示を含む）場合には、速やかに指導鑑定士に連絡したうえで本会（研究・研修課）のメールアドレス宛へその旨の報告をしてください。
- ・ ウイルスの混入などが疑われる場合には、その端末はネットワークから隔離し、他の端末から連絡もしくは報告をお願いします。他の端末が無い場合には、電話連絡をしてください。

2. 実務修習で利用するネットワーク・端末について

2-1 実務修習で利用する PC、タブレットなどの端末について

- ・ 実務修習で利用する端末は、「受講申請案内書」において掲載されている『実務修習受講に必要となる環境』を整え、予め自身（もしくは所属する業者）で指定した端末のみを利用してください。
- ・ 端末は定期的にアップデートを行い、OS やインストールアプリの環境を最新の状態にしてください。
- ・ ウイルス対策ソフトは必ずインストールし、最新のパターンファイルを利用して、週一回を目安に定期的なフルウイルススキャン（ウイルスチェック）をしてください。
- ・ 利用する端末は第三者と共有しないでください。どうしても共有せざるを得ない場合には、ログインユーザーを分けて利用してください。
- ・ 実務修習で利用する端末は、ログインに ID・パスワード（以下「PW」とする。）

や生体認証（顔認証・指紋認証等）を設定し、一定時間（5分程度）操作を行わない場合にはロックがかかる設定をする等、安全対策を施してください。

- ・ タブレット端末を利用する場合には、生体認証を推奨します。
- ・ 実務修習で利用するデータを端末に保存する場合は、データファイルや保存フォルダにPWをかけるなどの安全対策を推奨します。
- ・ 実務修習で利用する全てのID及びPWは、第三者に教えないでください。また、ID及びPWをブラウザに記憶させる、付箋に記録して貼るなど、第三者がすぐに分かるような管理方法は禁止です。

設定するPWは、生年月日や電話番号など他者から安易に推測されるものや「password」などの安易なパスワードは利用しないでください。また、他のPWの一部を含めて使い回しせず個別のものを設定してください（英数字+大文字+小文字+記号を組み合わせた8文字以上を推奨します）。

2-2 利用するネットワークについて

- ・ ルータなどのファームウェアは定期的にアップデートを行い、最新の状態にしてください。
- ・ 無線ネットワークを利用する場合には、必ず暗号化したものを使用し、かつPWを必要とするネットワークを使用してください。また、公衆Wi-Fi（FreeWi-Fi）といった不特定多数が利用するようなネットワークには接続しないでください。
- ・ 指導鑑定士と鑑定評価書等のやりとりをメールで行う際は、以下の対応をしてください。
 - ① 最初にテストメールを指導鑑定士あてに送信し、送信先のメールアドレスが正しいものか確認のうえ、アドレス帳に登録。その後、登録したアドレス帳から送信先を選択してください。
 - ② メール本文に重要情報は記載せず、添付するファイル内のみに記載し、添付ファイルには必ずPWを設定してください。
 - ③ PWは別の方法で連絡し、添付ファイルの付いたメールと同じ本文上に記載することはしないでください。

3. 閲覧データ及び事例カードの取り扱いについて

3-1 利用する時の注意点

- ・ 本会が提供する事例閲覧サービスにより指導鑑定士が取得した閲覧データ

(REA-Jireiにより取得した事例)を利用する場合には、事前に「資料閲覧に係る認定講習」を受講してください。

- ・ 閲覧データは、複製・複写（PDF化、写真撮影、スクリーンショットなどの利用のほか、一部または全部の筆写やメモ等を含む）、メールでの授受、ファイル共有ソフトなどで共有化するなどの行為は禁止です。また、内容を外部に公開、流出させること（SNS上への投稿、第三者への口外など）も禁止です。
- ・ 閲覧データを取り扱う際は特に注意し、第三者の入室が制限可能な実地演習実施機関の会議室または自宅の個室等、他者の目に触れる可能性のない場所に限定してください。
- ・ 閲覧データの紛失や毀損がないか、実地演習報告回ごとに確認し、指導鑑定士への報告を徹底してください。
- ・ 実務修習生自身が作成した事例カード（「取引事例カード」及び「賃貸事例カード」）の情報が含まれる一般実地演習報告書のデータを指導鑑定士に送信する必要がある場合は、必ず送信先を確認し、「2-2 利用するネットワーク」に記載されている対応をしてください。
- ・ 閲覧データの廃棄については、指導鑑定士の指示に必ず従ってください。

3-2 閲覧データの持ち運びについて

- ・ 閲覧データは、現地確認や外での作業をする目的などの際に持ち出すことは禁止です。
- ・ 指導鑑定士から授受した閲覧データや事例カードを持ち帰る場合は、ファイルに綴る、外から透けて見えない封筒に入れるなど、他人から覗き見される事を想定した対策をしてください。
- ・ 盗難や紛失の対策に、中身がすぐに取り出されないように、施錠できるカバンやカバンにダイヤルロックを付けるなどのセキュリティ対策が望ましいです（その際は、鍵はカバンとは別に保持する等の対策をしてください）。
- ・ カバンは電車内では網棚に置かない、車の中に放置しないなど、自身から離さないようにしてください。また、途中で紛失するリスクが考えられる場所（特に飲酒するような場所）には、立ち寄らないでください。
- ・ 閲覧データ及び自身が作成した事例カードの内容は、役所調査等で対応した担当者へ公開することはしないでください。
- ・ 事例の役所調査、現地調査を行う際、地図にプロットする内容は事例の場所等

の必要最小限の内容にとどめ、閲覧データや事例カードを持ち歩かないでください。