

平成18年11月8日

不動産の鑑定評価等業務に係る
個人情報保護に関する指針（ガイドライン）
に係るQ&A

個人情報取扱事業者向け配布資料

社団法人 日本不動産鑑定協会

目次

第1	個人情報保護法の概要	1
第2	定義	3
第3	個人情報の取得	5
第4	個人情報の取扱い	8
①	基本事項の確認	8
②	個人情報の利用	10
③	管理	24
第5	本人の求めに応じた開示・訂正等・利用停止等	31
第6	個人情報保護に関する相談窓口の設置	33
第7	その他	34
①	名簿等の取扱いについて	34
②	その他確認事項	36
第8	個人情報の保護に関する判例（不動産鑑定評価関係を中心に）	37

第 1

個人情報保護法の概要

1. 個人情報取扱事業者が守らなければならないルールについては何によればよいのか。

社団法人日本不動産鑑定協会の作成するガイドライン（「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針」）によることが求められる。その上位に主務官庁の作成するガイドライン（鑑定評価等業務については「国土交通省所管分野にかかる個人情報保護に関するガイドライン」）、「個人情報の保護に関する基本方針」（閣議決定）、個人情報保護法があり、いずれも遵守することが求められる。

なお、日常の経済活動における個人情報の取扱いに関する考え方については、経済産業省が作成した「個人情報の保護に関する法律についての経済産業分野を対象とするガイドライン」（http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/privacy/041012_hontai.pdf）及び『「個人情報の保護に関する法律についての経済産業分野を対象とするガイドライン」等に関するQ&A』（http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/privacy/q&a.htm）が参考となるので、こちらにも目を通されることをお奨めする。

2. 鑑定協会作成のガイドラインに従うことは義務なのか。

このガイドラインは、**法令の解釈指針**となるものであり、ガイドラインの中で義務とされているものは必ず守らなければならないものである。違反した場合には、鑑定評価等業務であれば国土交通省から法に基づく措置（勧告・命令）の対象となる。命令に従わない場合は、罰則が設けられている。

3. 国土交通省ガイドラインは法律と比べてどのような特徴があるのか。

国土交通省ガイドラインの特徴は、個人情報保護法に定める「安全管理措置」及び「委託先の監督」について具体化している点（第9条、第10条）、並びに「個人データの漏えい、滅失又はき損が発生した場合の対応」として、事実関係を直ちに国土交通省に報告するとともに、速やかに本人に通知し、可能な限り事実関係等を公表すべきことを定めている点である（第21条）。

そのほか、個人情報取扱事業者以外の事業者の個人情報の取扱いについても、本ガイドラインに準じて取り扱うよう努力義務化している（附則第2条）。また、各事業者における個人情報保護に対する意識を深め、また、それを実行あらしめるため、事業者自身による指針、セキュリティポリシー等の策定を努力義務化している（附則第3条）。

4. 事業者が雇用する従業員等についての情報も対象になるのか。

対象となる。鑑定協会作成のガイドラインにおいても、従業員等についての個人情報も対象としている。この場合の上位法は、厚生労働省のガイドライン（雇用管理に関する個人情報の適正な取扱いを確保するために事業者が講ずべき措置に関する指針）となる。健康診断についての情報も同様である。

5. 個人情報保護とは要するに何に気をつけたらいいのが簡単に教えて欲しい。

基本的には次の二つである。1. 本人に通知していない利用目的で使用してはならない（目的外利用） 2. 本人に内緒でよその人に漏らしてはならない（第三者提供） この2点に注意すること。さらに付け加えると不正取得をしてはならないことと保管情報の安全管理の2点である。

第2

定義

1. 生存する個人に関する個人情報とあるが、死亡者についての個人情報は含まれないのか。

死亡者についての個人情報は、個人情報保護法の対象とはならない。

しかし、死亡者の個人情報が同時に生存者の個人情報となる場合（(例) 死亡者の相続財産に関する情報が同時に相続人の個人情報となる場合）は、当該情報が生存者の個人情報として個人情報保護法の対象となることはある。

2. 個人情報と個人データの違いは何か。

散在している個人情報を体系的に整理・構成し、当該構成物の一部となった個人情報を個人データという。また、この体系的に構成されたものが個人情報データベース等である。（データベースというとコンピューターにより検索できるように整理された電磁的情報をイメージするが、紙面による個人情報の集合体であっても、容易に検索できるように構成されていればデータベース等になる。）

たとえば、各鑑定業者が独自に収集した取引事例について、整理されていない状態であればその中に記載されたものは個人情報とよばれる。これを例えばあいうえお順にファイルして整理し、棚に整然と並べられ、誰でもが容易に検索可能な状態に置かれると一枚一枚の取引事例に記載されたものは個人データになる。この場合の整理されたファイルが個人情報データベース等である。

なお、個人データは、現に個人情報データベースを構築している必要はないので、個人情報データベース等から出力、コピー等した情報も個人データである。

3. 事例についてはどの程度の記載にしておけば個人情報とならないのか。駅距離くらいでは個人を特定できないのではないか。

対象不動産の所在が特定でき、特定の個人が識別できれば個人情報となる。一律に決めることはなかなかできない。個人情報でなくするためには、個別案件に応じて特定の個人が識別できないような記載にしなければならない。

4. 従業員が個人的に所有しているパソコンや電子手帳であっても、それを業務に用いており、パソコン等に顧客リスト等の個人データが入っている場合、これらは「個人情報データベース等」といえるか。

パソコン等に個人情報を入力し、その情報が容易に検索できる状態にあるならば、それらは『個人情報データベース等』に該当する。従ってこれらの媒体から個人情報が漏えいしないよう何らかのルール（従業員の個人所有のパソコンを業務に使用する場合、個人情報データ関連のものは取扱わせない等）を決めておく必要があると思われる。

5. 法人関係の情報は「個人情報」に該当しないが、「〇〇不動産鑑定士事務所」、「〇〇法律事務所」、「××協会会長〇〇」といった〇〇に個人名が含まれる場合はどうか。

特定の個人を識別できる情報であれば、「個人情報」に該当する。

6. 保有個人データについて、6ヶ月以内に消去するものを除くとあるが、どのように判断すればよいか。

通常業務に利用するデータであって、事業者が開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止消去および第三者への提供の停止を行うことができる権限を有するものであればすべて保有個人データになると考えた方がよい。

第3

個人情報の取得

1. 個人情報の取得の際に、利用目的を明示することとあるが、明示するとはどの程度すればよいのか。

たとえば、契約書の裏に細かい字で書かれている約款のような形で示すことはこの場合の明示にはあたらない。表側に記載し、本人に明らかに分かるように記載することが必要である。どうしても裏に書かざるを得ないときは、明確に本人にわかるように記載し、説明することが求められる。

各事業者が個別に、本人から直接に個人情報を入手する場合は特に注意が必要である。他業界では、書面による個人情報取得の際に、利用目的を明示した「同意書」を情報提供者（鑑定評価等業務で言えば鑑定評価等業務の依頼人）から徴求している場合が多い。

2. 取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合とはどのような場合か。

たとえば、宅配の送り状のように荷物を送ってもらうという目的が明らかな場合をいい、このような場合には利用目的の明示は不要とされる。鑑定評価の依頼書等も利用目的が明らかなケースに該当すると考えられるが、利用目的が何であるかを本人に明確にするために依頼書にも利用目的を記載することが望ましい。

3. 利用目的の公表又は通知とあるので、公表でもよいのか。

公表でよい。ただし、本人から直接、書面により個人情報を取得する場合には、利用目的について、公表ではなく、本人に明示することが必要となることに注意が必要である。

4. 当初、「当社の活動に関する説明会のご案内を郵便にてご提供させていただきます」と利用目的を特定していたが、後に「当社の活動に関する説明会のご案内を郵送又はFAX、電子メールによる送信にてご提供させていただきます」と利用目的を追加、変更した。このような利用目的の変更等本人の同意なくして可能か。

上記のような追加・変更は「変更前の利用目的と相当の関連性を有すると合理的に認められる範囲」（個人情報保護法第15条）内での変更とあって差し支えない。

5. 事例資料等の利用目的を、「鑑定評価等業務」とし、その注書として「不動産鑑定士等の名称を用いて行う」とあるが、実務においては、依頼者の書式による報告書など、資格者名の記載のない報告書もある。今後は利用目的との関係で必ず不動産鑑定士等の名称を示して行うことが必要なのか。

不動産の鑑定評価に関する法律にいう「不動産鑑定士等の名称を用いて行う」とは、必ずしも報告書に不動産鑑定士等の署名をすることのみを指すのではなく、名刺を示したり、不動産鑑定士等が行うものであることが依頼者に明らかなものはすべて含まれるものである。したがって、報告書に署名がないものであっても、不動産鑑定士等が行っていることが明らかなものについては、ここでいう鑑定評価等業務に該当する。

6. 取引事例のアンケート調査に当たっては、利用目的や共同利用について売買当事者双方の承諾が必要ではないか。

アンケート調査票を送付（通例では買主に送付）し回収を行う場合は、個人情報、書面により本人から直接取得する場合に当たるので、利用目的や共同利用について、アンケート回答者への「明示」が必要となる。もう一方の取引当事者には通知するか公表しなければならないが、「あらかじめ公表」していれば、取引情報収集の都度、通知または公表する必要がないため、実務的にはこれが便利と思われる。公表とは、ウェブページに掲載すること、事務所の受付に掲示しておくこと、会社案内に記載することなどが含まれる。

7. インターネット上で個人が自発的に公表している個人情報は、個人情報を第三者が取得し利用することについて、本人は認識していると考えられることから、取得及び利用に関し「黙示の同意」を与えているとして、個人情報を取得する場合には、利用目的の通知、公表は必要ないと考えてよろしいか。

個人情報取扱事業者が、インターネット上で公表されている個人情報及び官報、新聞等にて公にされている個人情報を取得し、利用する場合には個人情報保護法が定める例外を除き、利用目的を通知又は公表しなければならない。

8. 業者会員の個人情報保護法上の「公表事項」について、①顧客名簿があること、②これに基づき「(業者名において)年賀状を発送すること」が該当するか。

顧客名簿については、保有個人データに該当するので、法が定める公表事項を本人が知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む）におく必要がある。この場合、すべての保有個人データの利用目的を公表する必要があるが、個人情報データベース等の名称（顧客名簿、会員名簿等）を公表する必要まではない。例えば、『顧客名簿』を

持っている」と公表する必要はなく、「顧客に関する何の情報を用いるのか」を公表する。

また、保有する個人データを用いて年賀状を送付する等顧客等に対して事業案内等を送付するのであれば、その旨利用目的として公表する必要がある。

9. 名刺交換をした場合、後日「挨拶状」を送付することについて「黙示の同意」があったと言えるか。

名刺交換は、取得状況から見て利用目的が明確であると解せられ、実務的に「黙示の同意」があったとしても差し支えないと考える。ただし、この名刺を本人の同意なく第三者提供することは回避すべきである。

10. 本人から個人情報を取得する際、あらかじめ「個人情報を利用する場合には、一切異議申し立てを行いません」という形で個人情報の利用に関し同意を得ておけば、個人情報はどのようにも利用できると考えてよいか。

個人情報保護法において、個人情報取扱事業者が個人情報を取得する場合、本人から同意を得るということを原則としているその趣旨は、本人の権利利益の保護という点にある。したがって「一切異議申し立てを行いません」といった形で本人の同意を取るとするのは、この趣旨と照らし合わせた場合不適切といえる。本人の同意を求めるに際しては、個人情報がどのように利用されるのか、本人が認識できるよう具体的利用目的を明示する必要がある。

第4

個人情報の取扱い

① 基本事項の確認

1. 個人データ（情報）を第三者に提供することを可能にする方法の一つとしてオプトアウトの方法があるが、オプトアウトとは何か。

個人情報は適正に利用される場合には、事業者のみならず本人にも様々な利便をもたらすものであるため、個人情報保護法は、個人情報の保護と利用の調和をはかる観点から、一定の場合には、本人の同意がなくても個人データを第三者に提供することを認めている。この一定の場合には、法第23条1項1号から4号の場合及び法第23条2項のオプトアウトの場合がある。また、法第23条第4項第1号から3号の場合にはそもそも第三者提供とならないので、この場合も本人の同意なく提供可能である。

このうちオプトアウト（拒絶の選択、拒否権とも呼ばれる）の場合とは、本人から自分に関する個人データの提供停止を求められた場合に、個人情報取扱事業者が、これに応ずることを条件として、あらかじめ本人の同意を得ずに個人データの第三者提供を認めるものである。オプトアウトによる個人データの第三者提供は、以下の条件を満たす場合にみに認められる。

- (1) 本人の求めに応じて第三者への提供を停止すること
- (2) あらかじめ以下の事項を本人に通知する又は本人が容易に知り得る状態に置いていること。
 - ア 個人データの第三者提供を利用目的とすること
 - イ 第三者に提供される個人データの項目
 - ウ 第三者への提供の手段又は方法
 - エ 本人の求めに応じて個人データの第三者提供を停止すること

なお、本人の求めに応じて、第三者提供を停止することが求められているが、必ずしもすでに第三者に渡っている個人データを取り戻す等の措置まで必要とするものではない。

(参考：隣接する業種でのオプトアウトの例)

『最新版 不動産会社のための個人情報ハンドブック』（熊谷則一著／住宅新報社）によれば、「不動産業は、情報のやり取りによって成り立っている業種であり、個人情報の第三者提供について常に本人からあらかじめ同意を取得することはできない(例えば、客付業者が売主の物件情報その他の個人情報を元付業者から取得して第三者提供する場合に、客付業者が売主からあらかじめ同意を取得できるとは限らない)。そのためオプトアウトの措置を講じることが必須となる(P117)」とされている。

2. 士協会において、地価公示要覧を作成する際、地番、位置図等を掲載するが、個人情報保護法上何らかの対応を行う必要はあるか。

士協会が独自に地価公示要覧を作成し、第三者提供を行うということであれば、個人情報保護法第 23 条第 2 項の定めに基づくオプトアウトの措置を講ずる必要がある。なお、公共団体が発行する要覧等の委託を受けて作成し納品することは、個人情報保護法第 23 条第 1 項第 4 号に基づく場合として、本人の同意がなくとも可能である。

② 個人情報の利用

3. 法第 23 条第 1 項第 1 号に「法令に基づく場合」があげられており、この場合であればあらかじめ本人の同意を得なくても個人データを第三者に提供してもよいことになっている。不動産鑑定士が行う不動産鑑定評価等業務について、この法令に基づく場合に含まれるのは、どのような場合か。

鑑定評価等業務に際して依頼者に対して依頼者以外の個人情報（取引事例など）を提供することは、直接根拠となる法令がないため、法令に基づく場合には含まれない。ただし、不動産の鑑定評価に関しては、法令により鑑定評価書の必要的記載事項が定められており、その中で「鑑定評価額決定の理由の要旨」を記載することが義務付けられている。したがって、鑑定評価書の説明責任を果たすために必要不可欠な場合は、個人情報を鑑定評価書に記載して依頼者に提供することは、法令に基づく場合として許容される場合もあり得る。（ただし取引事例等事例の当事者を識別することまでは、多くの場合、必要不可欠のものとは考えられないため、記載する際には慎重な検討を要する。）

もっともガイドラインにあげた、次のケースについては第 1 号又は第 4 号に該当するものとして、本人の同意を得なくても国や都道府県に提供することができる。

〈第 1 号の例示〉

地価公示法に基づく標準地の鑑定評価、国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査の基準地の鑑定評価等不動産の鑑定評価を行う不動産鑑定士等が土地鑑定委員会、都道府県知事等の依頼者に鑑定評価額の決定の理由を説明するのに必要な範囲で（個人データに当たる）事例のデータを掲載した鑑定評価書を提出する場合。

具体的には「対象不動産の個別分析」における記載、収益還元法を適用する場合の、「収益の査定」「採用利回りの査定」等に当たり、賃貸借契約の内容等についての個人データを記載する必要がある場合などが考えられる。

具体的には「対象不動産の個別分析」における記載、収益還元法を適用する場合の、「収益の査定」「採用利回りの査定」等に当たり、賃貸借契約の内容等についての個人データを記載する必要がある場合などが考えられる。

（第 4 号の例示①）

土地鑑定委員会が行う地価公示法に基づく標準地の地価の判定、都道府県知事が行う国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査に係る地価の判定等に必要な相当数の事例情報を、土地鑑定委員会又は都道府県知事に提供する場合。

（第 4 号の例示②）

地価公示法に基づく標準地の鑑定評価、国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査の基準地の鑑定評価等を行う不動産鑑定士等（鑑定評価員）に対して相当数の個人データを提供する場合。

なお、鑑定評価等業務においては、業務内容が多様で、かつ今後も市場のニーズにより変化することが予想される。これらに対処するためには、個別事案の内容により、適切な判断を行う必要がある。

4. 地方公共団体の個人情報保護条例は不動産鑑定士等に個人情報の提供を容認しているのか。

地方公共団体の保有する個人情報の取扱については、それぞれの個人情報保護条例において規律されることとなる。

したがって、市町村が鑑定評価員に対して登記済異動通知書の閲覧等を許すか否かは、当該市町村の個人情報保護条例により、許される「個人情報の提供」に該当すると解されるかによることとなる。

また、地価公示は法令に基づく事務であるが、それを行う土地鑑定委員会やその委嘱を受けて鑑定評価を行う不動産鑑定士に個人情報を提供することは通常条例で認められていると思われる。もっとも、提供してよいからといって、提供しなければならないわけではない。

(※行政機関個人情報保護法によれば、下記【参考】のとおり、法令に基づく事務の遂行のために情報を提供することは認められている。)

なお、同様のことは、都道府県地価調査においても言える。

【参考】

国の行政機関等を対象とした行政機関個人情報保護法に基づき考えると、同法第8条第2項第3号は、法令で定める事務又は業務の遂行に必要な場合は、利用目的以外の目的のためであっても、他の行政機関に対して個人情報を提供してもよいとされている。

市町村に対しては行政機関個人情報保護法は適用されないが、仮にこの行政機関個人情報保護法の考え方を当てはめて考えると、登記済異動通知書は地価公示を利用目的とした情報ではないが、地価公示という法令の定める事務又は業務の遂行に必要であり、かつ登記済異動通知書を利用することに相当の理由があると言えることから、地価公示に必要な限度で利用する限りにおいて、行政機関が国の委託者である鑑定評価員に対して登記済異動通知書を提供することは、適法である(2005年国土交通省担当者の見解)。

5. 県又は市町村の個人情報保護条例に「法令に基づく場合は、第三者提供並びに利用目的の通知・変更の適用除外にあたり、本人の同意を得ずともできる」との規定があれば、県又は市町村は登記情報その他個人情報を本人に通知することなく、第三者提供を行うことができるのか。

この場合の第三者提供等の判断については、県又は市町村の裁量による。当該規定に該当するとされる場合にはできる。(第4号の例示①)

土地鑑定委員会が行う地価公示法に基づく標準地の地価の判定、都道府県知事が行う国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査に係る地価の判定等に必要相当数の事例情報を、土地鑑定委員会又は都道府県知事に提供する場合。

(第4号の例示②)

地価公示法に基づく標準地の鑑定評価、国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査の標準地の鑑定評価等を行う不動産鑑定士等(鑑定評価員)に対して相当数の個人データを提供する場合。

6. 法第23条第1項第四号に当たる場合とは、具体的にどういう場合か。

例えば、地方公共団体から登記情報の提供を受けようとする場合で考えると、法第 23 条第 1 項第四号に当たる場合とは、提供される側（私たち）が「法令に定める事務の遂行」をする場合であるから、「地価公示や地価調査のため」がこれに当たる。次に、「協力する必要がある場合」の判断は、情報の提供をする側の裁量である。必要がないと判断すれば提供は行われない。さらに、「本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき」の条件が付いている。これの解釈が難しい。

つまり、地方公共団体が地価公示のために協力しようと判断して登記情報を鑑定士に提供する場合で、いちいち本人の同意をとると地価公示の調査に支障が生じるのか否かの解釈である。ひとつには、量的な判断がある。2 件や 3 件の提供なら、本人同意を取る手続きがさして支障を生じるとは言えないが、何千件となれば、これのすべてについて本人同意をとる手続きを行っているとは支障となるので、本人同意を取らなくても良いとする解釈である。この解釈が個人情報のすべてのご本人の了承を得られるかは微妙と言わざるを得ない。とくに公的機関となれば、本人の同意を得ないで行政情報を第三者に提供することには慎重にならざるを得ないものと思われる。なお、新スキームにおける登記情報の提供は地価公示法第 12 条第 2 項に基づく土地鑑定委員会への法務省の協力である。

鑑定業を離れて、法第 23 条第 1 項第四号に当たる場合の例示としては、「尋ね人」の例がある。すなわち、警察官が「尋ね人」で行方不明者の捜索に協力を求めたとき、これに協力する場合である。これは任意の捜索である場合は「法令に基づく場合」ではない。協力する側は本人の同意を得ようとするとは捜索していることがばれてしまい、事務の遂行に支障を生じることになるので、本人の同意なく情報提供できると整理される。

7. 地価公示という法令に基づく事務で、市町村が不動産鑑定士等への個人情報の提供に協力してもらえない場合どうするのか。

市町村に対し、各鑑定評価員が、地価公示という法令上の事務に対する理解を求めることとなる。

国土交通省も、従前どおり、情報提供への協力を公文書で市町村に対して依頼する。また、必要に応じ、市町村の担当者に直接協力依頼をする。個別には地価公示室に相談していただきたい。

8. 価格アンケート調査の原データとして、登記異動情報の提供を受けたいが受けられるのか。

設問 6 でふれたとおり、先方が協力する意思があれば、提供してもらえる。ただし、地方公共団体の場合等、行政情報の場合は、それを所掌する団体ごとに行政個人情報保護に関する法律や条例があり、この中に取扱いが規定されているので、個別に取扱いを協議する必要がある。

9. 地方公共団体等から地価公示のために提供を受けた異動情報に基づきアンケートを行って得られた価格情報を鑑定評価等業務に使ってよいのか。

利用目的の中に「鑑定評価等業務」を明記して、事務所が予め公表（インターネットの Web ページに掲載、あるいは事務所の見えやすいところに掲示）していれば、取引事例の取引当事者に利用目的を通知したことになるので、使うことができる。

10. 地方整備局、地方公共団体、独立行政法人等からの鑑定評価等業務の依頼にあたり、事例資料等の所在の明示を求められた場合には、どのように取扱えばよいか。

ガイドラインにあるように、「法令に基づく場合」としてあらかじめ本人の同意を得ずに個人データを第三者提供できるのは、地価公示や地価調査を担当する不動産鑑定士等が土地鑑定委員会、都道府県知事等に鑑定評価額の決定の理由を説明するのに必要な範囲で事例データを掲載した鑑定評価書を提出する場合である。したがって、質問の場合は、一般の鑑定評価の場合と同様に、鑑定評価額の決定の理由の要旨を説明するために必要なものであるか否かの観点から取引事例の記載の妥当性を検討すべきである。説明責任を果たす上で、個人データの提供が真に必要であったかどうかについて個別具体的に事案に即して判断する必要があり、多くの場合、取引事例の地番まで記載することは妥当でないと考えられる。

なお、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」（平成17年4月1日より施行）の第36条に鑑定評価書等における資料の表示方法等が規定されている。

（鑑定評価書等における資料の表示方法など）

第36条 事例資料を鑑定評価等業務の成果物に登載する場合は、当該成果物の名称のいかんを問わず次の事項を記載してはならない。

1. 地番または住居表示
2. 事例の位置を特定できる図面
3. 取引当事者名、居住者名、店舗・ビル名等
4. 事例資料作成者名
5. 事例収集源

2 事例資料は、鑑定評価等業務の成果物に、その名称を問わずいかなる場合にも、そのまま又は再謄写して添付してはならない。

3 前項の成果物に事例地の位置等を示した図面を添付する場合は、1万分の1以下の縮尺の図面を用い、その位置が特定できないようにしなければならない。

4 依頼者が使用目的を特定した国又は地方公共団体、その他の公的機関であって、当該事例資料の当事者から当該第三者提供に関する同意を取り付ける等個保法において認められる場合に限り、第1項の規定にかかわらず、第1項第1号から第3号に規定する事項を別途資料として提供することができる。

11. 仲介業者、鑑定業者等が保有している個人情報（取引価格等）について、地価公示・地価調査のために鑑定評価員たる不動産鑑定士が情報提供を受ける場合には、提供する側の仲介業者、鑑定業者等にとっては、法第18条第4項第3号並びに法第23条第1項第4号が適用され、これに該当すれば、利用目的の通知義務や第三者提供の制限に抵触しないと考える

がどうか。

そのとおりである。

12. 県又は市町村、あるいは仲介業者から地価公示・地価調査のために利用する目的で提供を受けた個人情報を、分科会において情報交換することや不動産鑑定事務所の一般の鑑定評価に利用することに関しては、個人情報保護法上問題ないか。

地価公示のために利用する目的で提供を受けた個人情報を分科会において交換（提供）することは、地価公示という利用目的の範囲内での利用であるので目的外利用とはならないし、法令で定める事務の遂行のために必要な場合として本人の同意がなくとも第三者提供することが許されるので、鑑定評価員間であれば情報交換することは許容される。

その情報を一般の鑑定評価にも利用する場合には、目的外利用にならぬよう、情報の提供を受けるに当たりあらかじめ地価公示以外に一般鑑定にも利用することも利用目的として定めておかなければならない。

13. 県、市町村、税務関係機関から、評価書に添えて場所が特定される事例資料を提出して欲しいと要望されている。提出していいか。

事例資料を自治体等に提供できる場合とは、個人情報保護法第23条第1項第一号の「法令に基づく場合」のみである。したがって、どのような法令に基づいて提出を求めているのかについて、提供を求めている自治体等に確認する必要がある。なお、法令に基づいていないのであれば、提出はできない。

14. 「資料の収集、管理・閲覧・利用に関する規程」第35条第4項の規定は、相手が公共機関であれば、第三者提供しても良いということか。

相手が公共機関であっても、本人の同意を取り付けるなどの個人情報保護法上の要件をクリアしていない限り、こちらから、本人に内緒で事例情報などを提供することはできない。また、要件がクリアされている場合であっても、鑑定評価書等の納品物に事例などを登載してはならず、鑑定評価書等と切り離して、別途資料として提供しなければならない。なお、提出した場合は、その資料がどのように管理され、処分されるのか管理責任者、管理権限、管理体制を念のため確認する必要がある。情報開示請求などにより個人情報部分は秘匿されるにしろ公開される場合がある。

15. 税務署から公売関係の評価依頼を受けたが、その際、担当者から通常依頼を受けた際にいただく資料のうち公図・謄本等は個人情報に該当するのでお渡しできないと言われた。

このような税務署の対応は法的根拠があるのか。

個人情報保護法第 23 条には、「個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない」とあり、第三者が提供できる場合として、①法令に基づく場合、②人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき、③公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき、④国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障の及ぼすおそれのあるとき、が挙げられている。

16. 個人情報取扱事業者が、国の機関或は地方自治体が行う事務に協力するために当該事業者が持つ個人情報を目的外利用した場合、何か法的な問題が発生するか。

設問 15 でも述べたが、個人情報保護法にある「国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障の及ぼすおそれのあるとき」に当てはまらない場合であれば、当該事業者が持つ個人情報を国の機関等の事務のために目的外利用をすることはできない。

しかし、個人情報保護法上の要件をクリアして目的外利用している場合であっても、同法上の問題は生じないものの本人の同意を取得していない以上、当該事業者が目的外利用したことによって「本人」に損害が生じさせた場合には、民事上の損害賠償責任を負う可能性はある。

従って、万一、個人情報保護法上の要件をクリアして目的外利用している場合であっても、当該事業者と「本人」との間でトラブルになった場合を想定し、行政機関等から、どのような目的で当該事業者が持つ個人情報を目的外利用するのかについて証明してもらえる書面を出してもらおう等の対応を行っておくことが望ましい。

17. 弁護士が職務上聞きたいとってきた場合や、警察からの任意の聴取など、法令に基づく場合は、本人の同意を得なくとも個人情報を弁護士や警察官に提供してよいこととなっているから、鑑定士が業として調査を行う事例調査についてもこれが認められるのではないか。

鑑定評価等業務に際し鑑定士が個人情報を収集することについての法令上の根拠はないので、鑑定士に対して個人情報を提供することが法令に基づく場合（法第 23 条第 1 項第 1 号）とは言えない。

法令に基づき国や地方公共団体の依頼を受けて行う鑑定評価（例えば、地価公示の鑑定評価）に関しては、国や地方公共団体の依頼を受けた鑑定士に対して個人情報を提供する行為は第三者提供には当たらないとされる（法第 23 条第 1 項第 4 号）ため、本人の同意なく提供（第 4 号の例示①）

土地鑑定委員会が行う地価公示法に基づく標準地の地価の判定、都道府県知事が行う国土利用

計画法施行令に基づく都道府県地価調査に係る地価の判定等に必要相当数の事例情報を、土地鑑定委員会又は都道府県知事に提供する場合。

(第4号の例示②)

地価公示法に基づく標準地の鑑定評価、国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査の標準地の鑑定評価等を行う不動産鑑定士等(鑑定評価員)に対して相当数の個人データを提供する場合。

18. (社)日本不動産鑑定協会が、取引事例等事例資料を共同利用とした理由は何か。

不動産鑑定士等は、個人情報を含む取引情報を「取得」し、アンケートの送付及び回収、現地調査、事例作成等の多くの作業過程を経て、取引事例を作成している。また、これらの過程においては、共同の利用目的を持つ不動産鑑定士等が、作業を分担し、より広範で多くの取引事例の調査・分析を通じて、より精度の高い鑑定評価の目的を達成している。

個人情報保護法は、サービス・商品の提供や事業活動の適正化等のために、業界内やグループ企業間で個人情報を相互に利用することが広く行われている場合に、本人同意を義務付けると、このような合理的な共同利用が阻害されると考え、特定の者との間で共同利用する旨・共同利用される項目・共同利用者の範囲・利用目的・管理責任者について、事前に本人に通知し、又は本人が容易に知りうる状態に置かれているときは、本人との関係で不透明な状態にあるとはいえないため、第三者提供には該当しないとしている(法23条4項3号の共同利用)。

仮に、取引事例の相互利用を、相互に第三者提供と位置つけた場合には、その都度、個人情報の本人から合意を得る必要があるが、鑑定業界の取引事例等の利用にあてはめると、実務的には非常に困難である。

また、オプトアウトの方法をとることも考えられるが、以下の設問19にあるような短所がある。

したがって(社)日本不動産鑑定協会では、取引事例等の利用について、法23条4項3号の共同利用の形態をとることとし、個人データを取得する段階から、一定の事項を、あらかじめ本人に通知、又は公表しておき、個人情報の取得から閲覧等に至るすべての過程において、本会又は各都道府県士協会の会員間での共同利用とすることとした。

19. 取引事例等の利用について、オプトアウトにした場合、共同利用の場合と比べてどのような問題が考えられるのか。

オプトアウトの場合、事前に個人情報の第三者提供をする範囲を定める必要がないため、一見便利なようだが、事例当事者(情報提供者)からすれば、自分の個人情報がどこに提供されるかわからないため、情報提供をためらうおそれがある。また、本人から提供の停止を求められた場合、必ず停止しなければならないため、以後当該取引事例を本会・士協会の会員間で共同して利用することができなくなるという問題がある。

一方、「共同利用」の方法であれば、事前に共同利用者の範囲や利用目的等を定める必要はあるものの、事例当事者(情報提供者)から見た場合、自らの情報の取扱いについて予測可能となるので、安心して提供できる。また、実務上も、本会・士協会の会員以外に提

供することは予定していないのであるから、共同利用の範囲を会員に限定したところで支障はない。

以上のように、「共同利用」の方が、事例当事者等（情報提供者）の理解を得やすいことから、「共同利用」の方法を原則とすることとしたものである。

ただし、オプトアウトを使って事例収集することを禁止しているわけではないので、実務的にそちらの方が望ましいと個々に判断する場合には、法律とガイドラインの遵守を前提にオプトアウトによる個人情報の取得、提供を行うことも可能である。

20. 共同利用の範囲を本会又は士協会の会員に限定したのはなぜか。

事例資料等の取り扱いについて、「共同利用」と定義したが、法律に基づく共同利用により事例データを利用するためには、利用する者の範囲を特定しなければならない。利用する者の範囲の特定に当たっては、過半の事例資料が個人情報の取得に当たり、各県士協会及び本会（新スキームに対応）が第一次の取得者となることから本会及び士協会の会員とした。本会及び士協会の会員とすることにより「範囲を特定」し個人情報保護法の「共同利用」としての扱いが可能となる。

21. 共同利用するにあたり、あらかじめ、本人に通知する内容は何か。

共同利用する場合には、個人データの提供を受ける者が、以下の事項をあらかじめ本人に通知するか、本人が容易に知り得る状態に置くことが求められている。

- ① 個人データを特定の者との間で共同して利用する旨
- ② 共同利用される個人データの項目
- ③ 共同して利用するものの範囲
- ④ 利用する者の利用目的
- ⑤ 個人データの管理についての責任を有する者の氏名又は名称

地価公示等に係る事例資料について、具体的には、アンケートの送付にあたり依頼文（添え状）に、①～⑤の内容を記載し、買主である本人に通知するとともに、売主たる本人に対しては HP 等での公表により周知する方法を採用することになる。②は、例えば、公表事項に記載されているもの。③は、利用者の範囲を、士協会又は本会の会員である不動産鑑定士等（士・士補・業者）」に特定。④の利用目的については、「地価公示等の公的評価及び鑑定評価等業務」とする旨。⑤については、士協会及び本会を記載。

共同利用する場合には、あらかじめ特定された者以外、利用目的以外の利用は禁止されるので、本人に通知した内容と異なる利用はできない。

なお共同利用の場合には、共同利用する組織（注1）が、個人情報を入手した段階で、法18条に言う「取得」に該当するので、組織として利用目的等を、あらかじめ公表しておけば足りることになる。（注2）

しかし個人情報を共同利用する場合にも、共同利用する者が情報にアクセスする度に、基本的には個人情報を「取得」することになるので、共同利用者（各事業者）においても、鑑定評価等業務に利用することを利用目的とすることを、あらかじめ公表しておく必要がある。

(注1) 地価公示等に係る取引事例等については、士協会又は本会が該当。

(注2) 本会又は士協会が、個人情報等を「取得」する段階、すなわちアンケートを送付する段階で、添え状等に、その旨を本人に通知しておけばよいことになる。

22. 長年、不動産鑑定業者として本会及び士協会の会員であったが、先月をもって退会した。

この場合、退会前に士協会から取得した取引事例等は退会と共に利用できなくなるのか。

不動産鑑定業者が本会・士協会を退会した場合、個人情報保護法第23条第4項第三号に基づき、退会日以降は士協会から取引事例等を入手することはできない。

しかし、当該業者が退会する以前に士協会から入手した取引事例等については、当該業者から見れば、同法第23条第4項第三号に基づき適法に取得した個人情報である。

従って、退会して以降も同法第23条第4項第三号に基づき「利用する者の利用目的」が本人に通知又は本人が容易に知り得る状態に置いた上で、当該利用目的が同法第18条第1項に基づき、当該業者の利用目的として公表されていることであれば、退会以降は士協会から事例を入手できないが、退会する以前に士協会から入手した取引事例等については、引き続き利用目的の範囲で利用することはできる。

23. アンケート送付先から、どうしてアンケートを送ってきたのか、どうやって調べたのか

と詰問された。どう答えればよいのか。

いくつかの士協会等からあった質問を受けてとりまとめた回答の要点は下記のとおりである。

- ① 先ず問合せ頂いたこと自体にお礼を述べ、誠実に丁寧に判りやすく回答する。
- ② 登記情報は、広く第三者に権利異動などを公開するための情報であり、この公開されている誰でも見ることが許されている登記情報をもとに調査を行っていることを説明する。
- ③ 突然と思われるかもしれないが、当方は登記情報以外の貴殿の個人情報を持ち合わせていないので、例えば、アンケートに先立って電話をするというような行為はできない。アンケートをご送付することが、貴殿の情報を取得したとの通知であり、これを限られた目的に利用させていただきたい旨の明示であることを説明する。
- ④ すでに、過去〇〇年にわたって、多くの取引当事者様からご協力を得て、このような調査を継続させていただいており、おかげさまで地価の評価に活かすことで多くの国民の皆様のお役に立っていると自負していることについて説明する。
- ⑤ 国民の公益のためにご協力願いたい、ご協力いただけるかどうかの判断は情報の主人公であるご本人様の判断で決めていただくことであることについて説明する。
- ⑥ 私どもは、個人情報の保護ならびに情報の安全管理措置について、万全を期すべく、〇〇などの措置を講じていることについて説明。
- ⑦ 私ども鑑定士、鑑定業はさまざまな情報を取り扱うことから、もとより法律により守秘義務を課せられ厳しく監督されていることについて説明。
- ⑧ 本来であれば、お訪ねしてお伺いするのが筋であるが、時間や費用の制約からそのようなことができず、失礼ではあるがこのような形の調査とならざるを得ないことについて説明する。

- ⑨ それでも、これまで多くの方にご容赦をいただきご協力、ご支援をいただいていたことについて説明する。
- ⑩ 何卒、ご信頼をお寄せいただきご協力いただきたい旨お願いする。
- ⑪ 末文ではあるが、貴殿のご繁栄をお祈り申しあげていることお伝えする。
なお、情報取得先には触れないのが基本であるが、取得先を開示してよいかは情報取得先と予め協議しておくことが肝要である。

24. 元請の鑑定業者が下請け(又はパートナーシップ)の業務を他の鑑定業者に依頼する場合、士協会の取引事例等の提供は可能か。

他の鑑定業者が本会の会員又は士協会の会員であれば、「共同利用できるメンバーの一員」なので、共同利用する等の必要な事項について、個人情報保護法上の必要な措置（あらかじめ公表又は本人が容易に知り得る状態に置くなど）を取っていれば可能である。

25. 鑑定業者以外の業者(例えば航空測量会社等の路線価布設業務等)が元請となり、鑑定業者に下請業務を依頼してきた場合、当該鑑定業者は士協会の取引事例等を利用することができるか。

共同利用のメンバーは、本会会員又は士協会会員に限られるので、下請業務で取引事例等を利用すること自体は問題ないが、鑑定業者以外の業者(例えば航空測量会社等の路線価布設業務等)に事例を提供することは、第三者提供に当たるので、事例当事者の同意(あるいはこれに代わる措置として法律で認められている措置をとること)がない限りできない。

なお、「下請業務」が「鑑定評価等業務」の範疇に入るか否かについて、明確な公的見解は示されていない。上記の「利用すること自体は問題ない」との表現は、これまでの実態を踏まえ、「鑑定評価等業務」に含まれるのではとの本会主任研究員の解釈によるものである。

26. 鑑定業者は周辺業務として自ら士協会等の取引事例等を共同利用し、路線価布設業務を行うことができると考えられるが如何か。

路線価布設業務は不動産鑑定法の規定する「鑑定評価等業務」に該当するという国土交通省担当者(地価調査課課長補佐/2005年)の見解から、本会会員あるいは士協会会員であれば、利用目的が鑑定評価等業務であることから取引事例の共同利用は可能であり、路線価布設業務を行うことについても問題はない。

27. 取引事例等事例資料の第三者提供に該当する場合とはどのような場合か。

個人情報取扱事業者が、個人情報保護法に基づき個人データの提供を制限される「第三者」とは、基本的には、その個人データに係わる本人及びその個人データを取扱う個人情報取扱事業者、又は共同利用として特定された範囲以外のすべての者が該当する。

本会及び士協会の会員間で取引事例等事例資料を共同利用する場合に、共同利用する者の範囲として特定された本会又は士協会の会員以外に提供することが第三者提供となる。

したがって、適法な第三者提供とするためには本人の同意が必要となる。

鑑定評価の依頼者についても、個人情報保護法の観点からは第三者に該当し、鑑定評価書に取引事例（個人データ）の所在を特定できる形で掲載した場合には、原則禁止されている第三者提供となるために注意が必要である。

なお、鑑定評価の依頼者に対して、鑑定評価額の決定の理由の要旨を説明するため、どうしても鑑定評価書に取引事例（個人データ）の所在を特定できるような記載が必要となる場合には、鑑定評価の説明責任を果たす観点から必要である旨合理的説明が可能であれば記載すること自体はできる。しかし、万一、記載したことについて「本人」との間で問題となった場合、評価書を発行する不動産鑑定業者及び評価書を作成する不動産鑑定士は、記載理由が妥当なものであったことについて客観的に立証しなければならない責任を負うこととなることから、この点注意が必要である。

28. 業者ヒアリング等によって個人情報を取得する場合の利用目的や利用者の範囲の特定についてはどのように行えばよいのか。

業者ヒアリングや鑑定評価を通じて取得した取引事例や継続地代及び定期借地権に係る賃貸事例等についても、個人情報に該当するため、不動産鑑定業者等は、「取得」にあたっては、利用目的の通知、公表等を行うとともに第三者提供に係る対応が必要となる。

この場合の本人は、取引（賃貸借）当事者双方ということになる。

第三者提供について、共同利用とする場合には、一定の手続きの下で、法に定める事項をあらかじめ本人に通知するか、本人が容易に知り得る状態に置くことが求められるため、あらかじめウェブページや事業案内等への掲載、事務所内の本人の見やすい場所への掲示を行う必要がある。共同利用もオプトアウトもとらない場合は、第三者提供についてあらかじめ本人の同意を得る必要がある。

29. 一般の不動産仲介業者から、個人を特定する取引事例情報を聴取することはできるか。

仲介業では、個人情報の第三者提供について基本的にはオプトアウトの取扱いをとっており、その中で、第三者提供できる情報は原則として仲介行為に関連する先に提供先を限定しているが、これを幅広く解釈すれば、鑑定士との意見交換、情報交換も仲介業を行なううえで必要な行為として容認される。

ただし、提供するかしないかの裁量は先方にあることから、不動産鑑定士が仲介業から個人情報の第三者提供を受けるに際しては、相互の信頼関係がより重要となる。

なお、仲介業の中で、全宅連、全日傘下の会員には、個人情報保護法に対応する公表事項の例示が配布されており、その中で、予め第三者提供できる先として、不動産鑑定士が含まれている。

30. 賃貸事例について、賃貸人や賃借人の個人名を記載して、所在を特定する形で鑑定評価書に明示してもよいのか。特に募集事例については、そもそも公表が前提とされており、所在を明示したとしても問題はないのではないのか。

個人情報保護法は、公表情報か否かで個人情報の取扱いに差を設けていない。よって、公表情報であっても、それを個人が特定できる形で提供する場合には、第三者に提供する際は法の規定に従うことを要する。

当該情報が鑑定評価の説明責任を果たすために欠くことができない時は、「法令に基づく場合」として本人の同意を必要とせず、評価書に明示することができる。ただし、個人名記載が「本当に欠くことができないのか」は個別に判断される。

賃貸事例であっても、取引事例と同様に、原則として当事者の氏名や所在を特定しない形で評価書等へ記載すべきである。募集事例であっても募集のために取得された個人情報は、そもそもテナント募集を利用目的とされたものと考えられ、それを鑑定評価等業務に利用する場合には、個人を識別できるものとしての記載は避けるべきものと思われる。

なお、法人名は個人情報ではない。しかし、賃料支払い能力など財務内容に言及した場合、そのことが名誉毀損などのクレームに繋がるおそれはゼロとは言えない。

31. 担保評価において、担保不動産の所有者（抵当権設定者）だけでなく、債務者を表示してもよいのか。

債務者名が必要的記載事項とされる場合は少ないのではないかと思われる。当該情報が鑑定評価の説明責任を果たす上で不可欠と認められなければ、本人同意が必要である。

32. 賃貸用不動産の取引事例の情報として、（価格や取引利回りの表示は当然として）賃貸人や賃借人の属性（名称を含め）、管理会社を表示してもよいのか。

賃貸人・賃借人が個人であれば、設問30のとおり。なお、個人名を匿名化して属性のみ記載すれば個人情報には当たらない。管理会社は法人であるため、個人情報保護法の対象とはならない。

33. 依頼者が所有者でない個人住宅の評価において、対象不動産の物的・法的瑕疵の表示は当然として、入居者や所有者の属性に関する独自に入手した情報を表示してもよいのか。

当該情報が鑑定評価の説明責任を果たす上で不可欠であるとの合理的説明が可能であれば、記載してよい。ただし、プライバシーの侵害に当たる場合があることに留意が必要である。(関連：設問27)

34. 中古マンションの事例を取引事例比較法で採用する場合、マンション名を明示してもよいか。

特定の個人を識別できなければ個人情報にはあたらない。号室番号まで記載すると個人を特定する情報となる場合がある。(他の情報と照合して容易に個人を特定できたら、個人情報に該当する) 個人情報となる場合は、設問30と同様の考え方となる。

35. 不動産鑑定評価等業務において、添付されることがある付近案内図(例えばゼンリンの住宅地図など)の取り扱いについては、どのような措置を講ずればよいのか。

住宅地図を鑑定評価書に添付して依頼者に渡す等第三者提供することは、多くの場合法第23条第一項第一号の法令に基づく場合に、該当するものとは考えられない。地図を使う場合は、個人情報の記載のない地図を使うことが望ましい。

36. 法務局で入手した登記事項証明書に記載されている情報は、どのように利用しても、誰に提供してもよいものなのか。

公にされている情報であっても、特定の個人を識別できるものは個人情報保護法の適用を受けると解釈される。

37. 事例情報においては買主と売主の双方が「本人」に当たるとのことだが、登記情報に基づかない実地調査で買主から価格などの情報を得た場合、売主が判明していないが、その場合も売主が本人になるのか。

不動産の取引における個人に関する情報で、特定の個人が識別できるものには、「他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができるもの」が含まれるとされている。従って、売主についても登記情報と照合すれば個人を特定することができることから個人情報に該当する。

また、不動産の取引に関する情報において、売主、買主は取引の本人であり、取引仲介者は本人ではない。

38. 「個人に関する情報」には個人の財産に関する情報が含まれるとのことだが、売買された不動産は買主の財産ではあるが売主の財産ではないから、売主の個人情報には当たらない

のではないか。

取引が行われた事実は、個人の行動の履歴の一場面を示しており、売主という特定の個人を識別できるので、「個人に関する情報」に該当すると解される。

39. 価格アンケート調査で回答された価格が事実と相違していても売主の個人情報に当たるといえるのか。

取引当事者である個人の売主が特定の個人として識別できるものは売主の個人情報である。事実と相違していれば個人情報としないとする定めはない。なお、事例カードにおいて、カード作成者が事情補正などを施して、価額を修正して記入した場合であっても、記入者の判断や評価が付け加えられただけであって個人情報であることに変わりはない。なお、本人から当該情報に基づく保有個人データの内容が事実でないという理由により、訂正、追加、削除を求められた場合には、適切に対応しなければならない。

③ 管理

40. 個人情報の適切な管理は経営上の問題といえるか。

個人情報取扱業者が個人情報を適切に管理しなかった場合には、鑑定協会及び士協会等による懲戒処分、個人情報保護法及び不動産鑑定法に基づく行政処分、刑事罰、民事訴訟等の事態が生じる可能性がある。これらの点から個人情報の適切な管理は、コンプライアンスの観点から当該事業者にとって経営上の問題といえる。従って代表者が自ら率先し、組織を挙げて個人情報の保護に取り組む必要がある。

41. 鑑定評価等業務の際に利用した取引事例等事例資料の保管などの取扱いについてはどのようにすればよいのか。

各鑑定業者は、従前より鑑定評価等業務に際し、取引事例の閲覧等を行い、これらを鑑定評価等業務に利用し、資料として保存している。これらの事例資料については、漏えいが起こらないように、ガイドラインに示された安全管理措置をとり、適切に管理しなければならない。

金融機関におけるFAXの誤送による漏えい、FDの受け渡しの過程における紛失などの事例が報道されているが、情報の保存、情報の事務所内外の受け渡しについては、取扱規程を定めることは勿論、安易な取扱いが行われないように人的な指導を徹底することも極めて重要である。

42. 事例資料ファイルや顧客情報ファイルを施錠していない書棚に保管していたが、事務所に盗難が入りそれらが盗まれてしまった。このような場合、当該事務所は必要かつ適切な安全管理が講じられていたとはいえないと判断される可能性はあるか。

事例資料ファイル等の個人データを物理的に保護していなかったということから、必要かつ適切な安全管理が講じられていたとはいえないと判断される可能性はあると思われる。

4 3. 委託先の選定基準は定めておいた方がよいのか。

定めておいた方が安全といえる。国交省ガイドラインにも「個人情報取扱事業者は個人情報の保護について十分な措置を講じている者を委託先として選定するための基準を設けるよう努めるものとする」と規定している。データ入力、アンケート票の発送等を外部業者に委託する場合があるが、委託先において個人情報の漏えい等が起きた場合、委託元である事業者が受託業者に対する必要かつ適切な監督を行っていないとされる場合は、委託元である事業者が法第 22 条違反の責任を問われる場合がある。

4 4. 委託契約は必ず書面にて契約しなければならないのか。

委託契約は口頭でも合意していれば契約自体は成立することから必ず書面で行わなければならないということではない。

しかし、書面で契約を交わさなかった場合、①委託する個人データに対する安全管理について細かい合意をするのが難しい、②契約書がないことより委託先の監督等が不十分なものになりかねない、③契約内容が異なっても書面が残っていないことにより後日委託先とトラブルとなる可能性がある等問題点が多いことから、委託契約は書面にて残すようにすることが肝要であると考ええる。

4 5. 委託契約書の中に「委託先が個人データを漏えいした場合には委託先が一切の責任を負う」との規定を盛り込んだが、個人データを漏えいされた本人からは委託元に対して損害賠償請求がなされた。このような場合、委託元は損害賠償請求に応じなければならないのか。

委託契約書の中に損害賠償に関する規定を盛りこんだとしても、本人から見れば、委託元も委託先も個人データの安全管理義務を負っている。この点から個人データの漏えい等が発生した場合に本人が委託元に対して損害賠償請求を行えば、委託元はこれ応じなければならない。

なお、委託元は本人に対しての損害賠償に応じた後、委託先に対し委託契約書の中にある損害賠償に関する規定に基づき損害賠償に応じた金額分の補填を求めるということについては可能であろうと考える。

4 6. 個人データの内容の正確性を確保するために、個人情報取扱事業者は具体的にどのようなことをしなければならないか？

保有する個人データについては、常に最新の情報を保持することまでは求められないが、利用目的の達成に必要な範囲内で、正確かつ最新のデータを保つよう努力することが求め

られる。

また、取引事例カード等を閲覧したときに、記述にミスが見つかった場合には正しい情報に訂正するように士協会に報告する必要がある、士協会は直ちに訂正して正確性を確保するよう努めなければならない。

なお、新スキームの枠組みの中で事例化した資料について、記述ミス等が見つかり、そのことを士協会が把握した場合には、士協会は本会に対しても報告する必要がある。

47. プライバシーポリシーの策定と公表は必ず行う必要があるか？ またどのような方法で公表するのか？

プライバシーポリシーの策定と公表は、それを行わないことのみをもって勧告又は命令の対象になる義務ではないが、国交省ガイドライン附則第3条では、努力義務として規定されており、個人情報取扱事業者が、個人情報を収集・利用するにあたって、その基本姿勢を宣言・公表することは当然行うことを期待されるレベルのことである。もし行わなければ、対外的に意識の低い事業者だと思われる。

また、プライバシーポリシー策定するに際しては、ガイドラインを参照するほか、ウェブサイト上で他社の例を参考に策定することが考えられる。

なお、公表方法としては自社のホームページに掲載する方法のほか、事務所内の見やすい場所への掲示、パンフレット及び事務所案内等への記載等によるほうほうもある。

48. セキュリティポリシーや安全管理規程は必ず作成する必要があるか？

安全管理措置は法に定める義務であり、国交省ガイドラインにおいて安全管理措置の具体的措置の一つとして、安全管理規程の作成を例示して強く求めているものであるので、策定・公表することが妥当である。

なお、安全管理措置義務違反は、勧告・命令の対象である。

49. 「個人データの安全管理措置の評価、見直し及び改善」とは、具体的にどのようにするのか？

当初より完璧な安全管理措置を規定することは困難である。また個人情報を取り巻く情勢の変化に応じて、個人情報取扱事業者として必要なレベルの安全管理措置をとっていく必要がある。このため策定した安全管理規程について、その運用過程を継続的に再評価（監査）しながら、必要に応じ規定及び運用について見直し・改善を行うことが必要である。

50. 現在保有している個人データについてはどのように扱えばよいのか。

個人情報保護法施行前に取得した個人情報については、個人情報保護法第18条の利用目的の本人への通知・公表の義務は生じないが、当該個人情報が保有個人データに該当する場合は、個人情報保護法第24条に基づき、利用目的等の公表を行わなければならない。さらに、個人データが漏えいしないように、適切な管理を行うことが必要である。管理については、国土交通省ガイドライン及び鑑定協会作成のガイドラインに、個人情報取扱事業者が行うことが努力義務とされる様々な安全管理措置が掲載されている。これらを参考として、個人データの漏えいが起こらないような管理を行わなければならない。

5 1. 当社はこれまで宅建業と不動産鑑定業を兼業で行ってきたが、事業の見直しを行った結果、不動産鑑定業を廃業することとし、本会・士協会に対しても退会届を提出した。この場合、会員であった頃に士協会から取得した取引事例等については、個人情報の利用目的を達成してしまったと解して廃棄しなければならないか。

あらかじめ特定された利用目的を達成するために必要な範囲内で個人情報を利用することが個人情報保護法の趣旨である。従って個人情報の利用目的を達成してしまった場合においては当該情報を利用することはできない。そのため取引事例等も同様に利用することはできず、廃棄等の処理が必要となる。

なお、個人情報の利用目的を達成してしまった場合においても、なお、保存・保管する旨が利用目的に盛り込まれている場合においては、取引事例そのものを保存・保管すること自体は可能である。しかし、利用目的の関係から業務そのものには利用できないのであるから、特別な必要性がない限りは情報セキュリティの観点から処分することが望ましい。

5 2. 雇用時の非開示契約書において、退職後の個人情報の使用禁止期間は何年程度が適当か？

退職後3年、5年、10年程度とすることが考えられる。非開示義務を負う期間を従業者の生存中無期限、あるいは個人情報の種類・利用目的等から見て異常に長い期間とすると、契約条項自体が無効となる可能性がある。

5 3. 従業者に対する教育・訓練は、具体的にどのように実施すればよいか？

本会又は士協会の研修や講習の資料を参考とし、事業者としてのマニュアルを整備して、従来からの従業者の定期的な研修及び新規雇用の都度、従業者への研修を行うなど、個人情報の保護に関する周知徹底を図ることが望ましい。社内研修の一環として、士協会の実

施する講習に参加させること考えられる。

なお、従業員に対する教育・訓練は、定期的に継続して実施していくおく必要がある。

54. 従業員が顧客名簿を持ち出したことによって、個人情報外部に漏えいした。このような従業員を懲戒の対象とするためには、就業規則に懲戒事由を追加する必要があるか？

漏えい事件で一番多いケースは、故意又は過失に係わらず、従業員の個人情報の外部の持ち出しが最も多いとされている。その点から就業規則に個人情報を外部に漏らした場合には懲戒処分の対象となる旨明記しておくことについては十分考えられる。

55. 物理的安全管理措置とは、具体的にどのようにすればよいか？

物理的安全管理措置とは、個人データが保管されている建物、部屋等への無断進入を防止し、個人データの破損及び盗難等を物理的に防止する安全管理措置をいう。

従って、事務所の防犯の徹底（防犯扉、防犯窓、通報システム等）を図る。さらに事務所への従業員の入室の管理を行うほか、個人データの保管室へ入退出できる権限のある従業員を制限する。さらに事務所への一般の来訪者が取引事例・評価先例等の資料を見ることができないようにする。

また、パソコンに関しては、ノートパソコンの管理、FD及びCD等のメディアの保管、パスワードによる起動、離席時のパスワード付きスクリーンセーバーの起動等、第三者へ個人データが流出しないよう厳正に行うことが必要である。

56. インターネットに接続していないパソコンにもコンピュータウイルス対策や不正ソフトウェア対策を講じる必要があるか。

コンピュータウイルスはFD及びCD等を通じても感染する可能性があることから、物理的安全管理措置として対処する必要がある。

57. 個人データが漏えいした場合、不動産鑑定協会(本会)にどのような方法で報告すればよいか？

個人データ（特に取引事例等の資料）が漏えいした場合、その内容にもよるが、該当する事務所及び士協会はもちろん、鑑定業界全体に対する社会一般の信頼性を損なうほか、個人からの損害賠償請求を受けることもある。従って個人データが漏洩した場合は被害の有無にかかわらずその事実の概要を直ちに本会へ電話又はメールにより報告し、詳細は別途書面により報告する。

58. 個人情報の漏えい等が起こった場合、事業者は二次被害防止、類似事案再発防止のための事実関係を公表しなければならないとあるが、公表とは誰に対して公表するのか。

主務官庁等(国土交通省及び登録を受けている都道府県並びに本会への報告、本人への通知、一般への公表が必要である。

どの順番でやるかについて、ガイドラインでは、本人には【速やかに】、主務官庁には【直ちに】と書いてあり、公表は上記のとおりで、急げとは書いていない。そうではなく【可能な限り事実関係等を】としている。「直ちに」と「速やか」には、「直ちに」の方が早い。「ラーメンが茹だったら、直ちに火を消し、速やかに麺を丼に移す」という表現が素直だろう。直ちに(間髪をいれず)と速やかに(のろのろせず素早く)を入れ替えて読んでみるとわかりやすい。

59. ファックスを誤って他に送ってしまった場合も漏えいになるのか。

1件でも形式的には漏えいに当たる。通常、「漏えい」とはデータベースごと大量に外部に流れるイメージがあり、この場合、社会に与える影響も大きい。

もちろん会議の案内等お知らせ程度のもので個人データといえないものについて送信ミスしたという場合については、事業者の判断で適切に対処すれば問題はない。

しかし、個人情報データベース等の中の、例えば帳票類の一部を誤送信してしまったということであれば、これらは個人情報保護法第20条にいう個人データに該当することから、その意味では1件でも外部に漏れた場合、漏えいではないと否定することは難しい。

要するに漏えいした件数というよりも個人情報の種類及び性質等で判断すべきであるといえる。

このため個人データが漏えいした場合にはどう対応するかについては、事前に事業者内で対処法を決めておく必要がある。新聞などに数件の場合でも謝罪広告等が掲載される場合があるが、漏えいの程度が深刻でないとは判断される場合にはホームページへの掲載で公表することでもよいと思われる。

ただ、現時点においてはどの程度の個人データの漏えいで国土交通省に報告しなければならないかの明確な基準は定められていないので、一定の基準ができるまでの間は、安全性を最大限考慮し(裏返せば、隠したと言われないようにするため)、少なくとも、鑑定協会には報告し、その指導に従うべきである。

60. 業務の一部を外部委託するに際して、個人情報保護法関係の業務委託契約書を作成したいと考えているのだが、ひな型等参考になるものを教えてほしい。

市販されている個人情報保護法関係の本の中には、業務委託契約書等のひな型が掲載されているものがある。どの本に掲載されているかについては、こちらで目についたものを下記に記載するので、必要がある場合には参考にさせていただきたい。なお、下記掲載の本以外にもひな型等が載っている本は多数あるので、書店等でご確認願えればと思う。

図解 個人情報保護法早わかり 中経出版 価格：¥1,680 (税込)

個人情報保護のコンプライアンス・マニュアル作成の手引 日本法令 ￥2,100 (税込)
個人情報管理規程と作り方 産労総合研究所出版部経営書院 価格： ￥1,890 (税込)
リスクマネジメント個人情報保護と危機対応 第一法規 (株) 価格： ￥15,750 (税込)
他多数

※第一法規 (株) の本は加除式です。次年度以降追録料が発生しますのでご注意ください。

6 1. 万一、個人情報が漏えいした場合、事故解決のために係る費用や損害賠償等の費用の負担が発生することが予想される。このような事態に対応するための保険はないか？

本会では、不動産鑑定業者向けに紹介している「不動産鑑定業賠償責任保険」(損保ジャパン)に「個人情報漏えい特約」をオプションとして付けた保険を取扱っている。同特約は、万一、「個人情報の漏えいもしくは、そのおそれ」が生じた場合に鑑定業者が被ることが予想される損害賠償金やその対応に要する費用(ブランドプロテクト費用)を補償している。また、ホームページの運営・管理や電子メールに起因した第三者賠償も補償の対象としている。

なお、本会及び士協会は、会員情報や事例資料等膨大な個人情報を取り扱っていることから「個人情報取扱事業者保険」に2006年9月から加入している。

第5

本人の求めに応じた開示・訂正等・ 利用停止等

1. 本人から開示請求があった場合、開示手数料をとることができるのか。

事前に開示手数料を定めておけばとることができる。金額は実費を勘案して決めることができるが、ガイドライン雛形では315円としている。

2. 開示請求は本人でなくてもできるのか。

本人以外には、未成年者又は成年被後見人の法定代理人、及び本人から開示等の求めをする委任を受けた代理人ができるが、正当な委任関係が成立しているのか慎重に確認する必要があることに留意しなければならない。金銭的利得を目的として請求を行うクレイマーが出てくる可能性もある。

3. 開示請求を断ることができる理由として保管してあるデータの検索に時間がかかる、費用がかかるという理由は可能か。

保有個人データが開示請求の対象であり、情報が整理されていることが前提なので、時間や費用は、開示を拒む理由にはなりえない（業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがあるとは認められない）。逆に言えば、検索に時間がかかるような状態で管理されている個人情報個人データではない。

4. 遅滞なく開示しなければならない、とあるが、遅滞なく、とはどのくらいの期間か。

常識的には1週間以内と考えられる。

5. 本人から開示を求められた場合、必ず開示が必要となるのか。

下記の例外を除いて開示の義務がある。ただし、義務があるのは「保有個人データ」（第2条第5項）である。

義務の対象が保有個人データである点では、訂正等（26条）利用停止等（27条）も同様。

【例外】

- ・ 本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合。

- ・ 取扱事業者の業務に著しい支障をおよぼすおそれがある場合。
- ・ 他の法令に違反することとなる場合。(刑法 134 条、電気通信事業法第 4 条等)

6. 電子メールによる開示は認められるか。

書面の交付によるのが原則である。(政令第 6 条)
同意があれば電子メールによる方法も認められる (政令第 6 条)。

7. 訂正等の項で、評価、診断、判断等に関する内容についても訂正等が必要か。

「事実」そのものではなく、取扱事業者が訂正等に応じる義務はない。ただし、「評価」の部分に誤記があるような場合は、訂正等の求めの対象となる。

8. 利用停止等や第三者提供の停止を求めることができるのはどのような場合か。

本人が利用停止等を求めることができる場合は、利用目的による制限違反や適正な取得に違反する場合である。また、第三者提供の停止を求めることができるのは、第三者提供の制限に違反する場合である。

第6

個人情報保護に関する相談窓口の設置

1. 苦情処理に対する必要な体制、相談窓口の設置はどう行えばよいのか。

「どこの」「だれに」「どのような方法」で苦情を申し立てることができるかが分かるように明確にしておくことが必要である。具体的な取組としては、苦情の受付窓口を設けて苦情を受け付ける部署や連絡方法等を明らかにすること（特に、保有個人データを有する場合は、苦情の申出先を本人の容易に知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む）に置くことは法律上の義務である）、苦情を処理する社内手続きを定めること、それらを内部に周知徹底し、苦情処理に当たる担当者に必要な知識を身につけさせること等が必要となる。

2. 本人の救済方法にはどのような方法があるのか。

個人情報取扱事業者への苦情申し立てにより、当事者間での自主的な解決を図るのが原則である。当事者間で問題が解決しない場合には、「認定個人情報保護団体」の制度を利用することが考えられる。

認定個人情報保護団体は苦情を受付けた場合、問題の事業者から説明や資料の提出を求めるとして、事業者に対し苦情の内容を通知して迅速な解決を求める。

さらに、意図的かつ悪質な個人情報取扱事業者については、所管する主務大臣の苦情相談窓口や消費者相談窓口等に直接苦情を申し立てることも考えられる。

主務大臣は、報告徴収、助言、勧告及び命令により事業者に対して、不適正な取扱いを是正するよう働きかけることとなる。

第7 その他

① 名簿等の取扱について

1. 冊子になっている市販の職員録は、「個人情報データベース等」に該当するか。また、毎年発行される本会の会員録についてはどうか。

市販の職員録、本会の会員録ともに一定の規則で整理・分類されていて、目次、索引などがあり、容易に検索が可能であることから、「個人情報データベース等」に該当する。なお、会員録には 5000 人を超える個人情報が掲載されているほか、通常 1 年程度使用すること等から、当該会員録を保有する不動産鑑定業者は個人情報取扱事業者として取り扱われることになる。

2. 会員録を会員に配布する際にはどのような点に注意しているか。

経済産業省ガイドラインQ&Aによると会員名簿を会員に配付するに際しては、「①個人情報を取得するときに、明示する利用目的の中に配布する旨が含まれていることが必要であること。また、どのような範囲にどのような頻度で配布するのかなど、会員が理解しておくべき内容がわかりやすく示されていることが望ましい。②第三者提供についての本人の同意等の措置が必要となるほか、少なくとも、会員が掲載を希望しない項目については掲載しないこととするなどの措置が必要である。③個人データの安全管理措置等、個人情報保護法の一般的な義務が課せられる。」としている。

これに基づき本会としては、①②については、本会HP等の法律に基づく公表事項で個人情報の利用目的の中に会員録を配布する旨及び掲載予定の項目について掲載する一方、会員が掲載を希望しない項目については登録事項変更申請書による変更手続きにより掲載しないことができるよう対応している。また、③については、事例閲覧証の発行に係る個人情報保護法上の認定講習の際に、会員録をはじめとする個人情報データベース等を不用意に廃棄しないよう周知・啓発することで対応している。

3. 個人情報を提供した覚えのないところからダイレクトメールが送付されたので、送付をやめさせたい。どうしたらよいか。

個人情報保護法上、保有個人データの利用停止を求めることが可能な場合とは、個人情報取扱事業者が法第 16 条又は法第 17 条に違反している場合に限られているため、当該違反の事実がない限り事業者はダイレクトメールの送付を中止する義務はない。しかし、事業者は個人情報の取扱いに関する苦情を適切かつ迅速に処理するよう努めなければならないとさ

れているため、まずは当該事業者の苦情受付窓口で連絡をとることが望ましいと考えられる。

4. 古くなった会員録はどのように処分すればよいか。

会員録は個人情報データベース扱いになることから、その処分に関しては慎重に対応する必要がある。具体的には、①事務所のシュレッダーで裁断する、②溶解等を行う処分業者に処分を委託する等が考えられる。なお、会員名簿を第三者に売る、雑誌等といっしょにゴミに出すという行為は真に慎まなければならない。

5. 会員が名簿を使って営業用DMを出すことは自由か。また、最近HP等に会員名簿を掲載している団体をよく見かけるが、これらを使って営業用DMを出すことについてはどうか。

本会会員が会員録を使って他の会員にDMを送付する場合には、「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針（ガイドライン）」及び「個人情報の保護に関する法律」に基づき、当該法律に基づく公表事項を他の会員に対して通知又は公表しなければならない。また、DM送付後、他の会員から送付停止等を求められた場合には、個人情報保護法に基づきすみやかに対応する必要がある。

なお、上記の対応が行われていれば、本会が営業用のDMを送る行為を行った会員に対し、その行為のみをもって懲戒処分の対象とすることはない。

但し、上記の対応を行っていないケース、あるいはDMの内容及びその行為の実施過程で本会の倫理に関する諸規則に反する行為等があれば、そのことによって懲戒処分の対象となる可能性はある。

また、本会では、役員名簿のみHP上で公開しているが、これに基づいてDMを送付する場合も会員録の場合と同様の対応が必要となる。

最後に、会員が他の会員に対して名簿を基に営業用のDMを送る行為自体は、必ずしも倫理上好ましいこととはいええないとの立場を企画委員会個人情報保護法対応検討小委員会としては採っている。

② その他確認事項

6. 地価公示、地価調査等の標準地・基準地の選定において、所有者に承諾を得なければならないのか。

標準地として選定すること自体については、所有者の承諾は不要である。

もっとも、選定を行なう際に直接所有者本人から本人の個人情報を取得することがあれば、所有者本人に対して地価公示の実施のために利用するという目的を明示する必要がある。

7. 不動産の鑑定評価に関する法律に規定する守秘義務と個人情報保護法の規定とはどのような関係になるのか。

別立ての法律による規定であるから、並存して情報の取扱を規制すると考えられる。片方を守れば、自動的にもう一方もクリアできるというような関係にはない。それぞれの法律の趣旨に照らして遵守義務を把握しなければならない。したがって、個人情報保護法の全面施行により、不動産鑑定士等が行う事例収集や収集事例の利用などに関する義務規定が新たに加わったと理解すべきである。

8. 当社で個人情報保護法関係の規程・細則等を定めたいのだから、どうすればよいか。

ガイドライン付属資料（P86～124）を参考に規程等を定めることができる（ガイドラインについては本会 HP にも掲載されている）。

また、規程・細則等のデータをワード版にて必要とされる方は次のメールアドレスにその旨記載の上、本会に送れば折り返しデータの送信が受けられる。（メールアドレス:soumuka@fudousan-kanteishi.or.jp）。

なお、メールをお持ちでない方で必要とされる方は、本会事務局宛に①申込者 住所、氏名、郵便番号を記載した返信用封筒（80 円切手を手を貼付）、②データ入力用のフロッピーディスク、以上 2 点を送れば、折り返しデータが送付される。

第 8

個人情報保護に関する判例 (不動産鑑定評価関係を中心に)

1. 固定資産評価替えのための不動産評価調査書の公開を求めた事例

長野市が固定資産税評価替えの目的で行う標準宅地の価格の評価につき不動産鑑定士が作成した評定調書等を含む公文書は、所有者が誰で、どの土地について評価したものであるかが、容易に判明し得ることが認められ、個人の財産状況をその限りで表示するものであって、「個人に関する情報」でないと必ずしもいえないが、もともと、土地所有に関しては、その社会的な性格に鑑み、土地登記簿は万人に公開され、その評価についても、相続税路線価はもとより、特定土地の価格を示さないにしても当該土地のそれぞれの行政目的に即したおおよその価額の目安を示すものが公刊されており、公示価格や特定の地点を示した価格さえも公表されている例があるのであり、土地の権利関係やその価格については、個人情報としてのプライバシー性は比較的希薄である。

評価の時点が当該文書の公開請求の数年前であり、また、当該評価が第一次的な鑑定価格にすぎない等の事実関係のもとでは、長野市公文書公開条例所定の非公開事由である「通常他人に知られたくない個人に関する情報」、「法令に基づき明らかに公開できない情報」のいずれにも該当しない。

⇒ 地方税法第 22 条、地方公務員法第 34 条

東京高裁判決平成 5 年 3 月 22 日 (判例時報 1458 号 49 頁)

2. 資産明細表記載の土地の地番・所在地・帳簿価格を公開すべきとした事例

公共用地の取得に伴い地権者に提供すべき代替地の一覧表および市土地開発公社が先行取得し、第三者に譲渡することを予定している土地の一览表について、土地価格に関する情報はプライバシーとしての要保護性が弱いから非公開事由としての「個人に関する情報」に該当しない。

また、価格に関する情報は土地を譲渡した法人を識別させるが、それによって当該法人の営業上の地位に著しい不利益が生じるおそれは認められないから、非公開事由としての「法人情報に該当しない」。

公有地の取得価格が公開されても関係当事者との信頼関係を損なうとは認められないから、非公開事由としての「事務事業情報にも該当しない。」

⇒ 横浜市情報公開条例第 9 条

東京高裁判決平成 11 年 9 月 13 日 (判例地方自治 201 号 77 頁)

3. 地価調査にかかる鑑定評価書について非公開とした事例

鑑定評価書には鑑定評価の対象となった基準値の所有者の氏名は明記されていないが、当該土地の所在、地番、住居表示および地積が記載されており、登記簿や公図、住宅地図を調べて照合すれば、所有者が誰であるかが容易に判明し、この結果、鑑定評価書記載の固定資産評価額が、当該土地所有者の所有する基準地について固定資産課税台帳に登録されている価格であることが判明することになることから、固定資産税評価額、取引の対象土地、取引の当事者、取引の対価（売買代金額等）、取引の年月日といった個々人間の土地取引の内容に関する情報は、「個人の資産等に関する情報であって、特定の個人が識別され得るもの」であることが認められ、個人の資産、資力、経済的生活状況に係り、経済的信用にも係り、個人情報としてプライバシー性が強いものであって、「通常他人に知らせたくない」と認められるもの」というべきである。

また、これらの情報は、基準値の所有者、その財産、資産状況に係る情報、土地取引の当事者の財産、資産、財務状況ひいては経済的信用に係る情報であり、これらの情報が公開され、法人等の資産状況、財務内容、経営状況を第三者が知るところとなれば、当該法人等の信用、社会的評価にも悪影響を及ぼすことがあり、経営維持上支障となるおそれがあることから、「法人等に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって公にすることにより、当該法人等又は当該個人の正当な利益を害すると認められるもの」として、公開しないことができる。

⇒ 兵庫県情報公開条例第6条、国土利用計画法施行令第9条第1項

神戸地裁判決平成13年10月3日（判例地方自治228号52頁）

4. 鑑定評価書について非公開事由に該当しないとされた事例

鑑定評価書の鑑定評価額は買収地についての買収価格の近似値を示すものであることから、個人情報に該当する側面があるといえるが、①公共事業のための用地買収は、定められた手続きに従って行われ、買収価格に譲渡人の主観的事情は反映されないはずのものであり、その価格自体公的な性格を帯びていること、②公共事業のための用地買収は公金をもって行われるものであり、公金が適正に使っているか否かは納税者たる住民にとって共通の関心事項であること、③市政に関する情報を市民に提供することを通じて市政の発展に資するというのが情報公開条例の目的であること等を照らすと、その個人情報としての側面よりもその開示を通じて市政の発展に資するという情報公開条例の目的を優先させるべき情報に当たり、非公開事由に該当しない。

また、不動産鑑定評価書は、不動産鑑定士がその専門的知識と経験に基づき不動産の価格を評価し、評価の前提事実、評価の過程、評価の結論等を記載するものであり、創作的な表現部分も含まれているから、著作物性を否定することはできず、不動産鑑定士には、鑑定書を無断で公表されない権利があるが、市から依頼を受けて作成し、市に交付した鑑定評価書について、著作者である不動産鑑定士は、控訴人市が情報公開条例に従ってこれを公開することについて同意したものと推定することができるので、鑑定評価書の開示は、著作人格権を侵害するものではないし、市が情報公開条例に従って鑑定評価書を公開することにより、業務上の秘密が第三者の知るところとなったとしても、不動産鑑定士は、「正当な理由なく」秘密を漏らしたのではなく、同法38条（秘密を守る義務）に違反したことにはならないから、不動産鑑定士の事業活動に明らかに不利益を与えることは認められず、鑑定評価書が「法人等に関する

情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であつて、公にすることにより、当該法人等又は当該個人の正当な利益を害すると認められる」に当たるともいえない。

⇒ 横浜市情報公開条例第9条、著作権法第18条・第59条、不動産鑑定評価法第38条・第39条、国家賠償法第1条、地価公示法第2条、国土利用計画法第27条の6
東京高裁判決平成13年12月20日（判例時報1802号49頁）

5. 用地買収における買収価格の公開を認めた事例

市によって設立された特殊法人である公社が、市の委託により、将来市に譲渡することを予定して先行取得した土地の一覧表の中の土地の取得価格等について、用地買収は、通常の私人間の売買とは異なり、定められた手続きに従って行われ、いずれも公示価格を基準として、同一地域においてもそれぞれ異なる間口、奥行き、地積、形状、道路との接続状況等当該土地の有する個別の画地条件を考慮して、算出された公正な価格となっているはずであり、一定の客観的な範囲に存するから、そのプライバシー性は希薄であり、その要保護性に乏しいというべきであることに鑑みれば、土地所有者が取引価格を第三者に知られたいとの期待があるとしてもそのような期待は保護に価すべきものとはいえない。

⇒ 名古屋市情報公開条例第9条第1項第1号・第2号・第6号

名古屋高裁判決平成15年5月28日（公刊物未掲載）

6. 契約書について公開が認められなかった事例

建設用地買収に係る土地の売買契約書における買収単価・金額等に係る部分について、確かに固定資産評価額や鑑定評価額というような当該土地の客観的価値の評価に関する一定の情報、個人との関わりというよりは、当該土地そのものに関する情報とみる余地があるが、土地売買契約書における当該土地の買収価格についてみれば、特定の個人に支払われる買収価格そのものが明らかとなり、少なくとも、当該土地の売買に係る当該個人具体的収入そのものが公開されることになり、場合によっては、その買収価格から当該個人の財産の保有高等が推測できることもあり得るので、これを公開しなかったことは、違法とまではいえない

数学 埼玉県情報公開条例第6条第1項第1号

東京高裁判決平成16年3月23日（公刊物未掲載）

7. 刑事的処罰① 窃盗罪（1）

転職予定の従業員（業務部長）が購読会員名簿を持ち出してコピーし窃盗罪で処罰された事例。

⇒ 刑法第235条

東京地裁判決昭和55年2月14日（判例時報957号118頁）

8. 刑事的処罰② 窃盗罪 (2)

コンピューター技師が自己の借金の返済のためそのコピーを売却しようとし、顧客名簿の記録された磁気テープを持ち出し窃盗罪で処罰された事例。

⇒ 刑法第 235 条

東京地裁判決昭和 62 年 9 月 30 日 (判例時報 1250 号 144 頁)

9. 刑事的処罰③ 贓物故買罪

営業秘密の対象を購入した者が贓物故買罪 (盗品譲り受け罪) で処罰された事例。

⇒ 刑法第 256 条

神戸地裁判決昭和 56 年 3 月 27 日 (判例時報 1012 号 35 頁)

10. 刑事的処罰④ 業務上横領罪

独立を考えた従業員がコンピュータプログラム関係の資料を持ち出してコピーし業務上横領罪で処罰された事例。新潟鉄鋼事件。

⇒ 刑法第 253 条

東京高裁判決昭和 60 年 12 月 4 日 (判例時報 1190 号 143 頁)

11. 刑事的処罰④ 背任罪

新会社設立を企図した従業員 (営業課長) らが、新聞販売店購読者管理システムのオブジェクトプログラムが記録されたフロッピーシートを持ち出し、他のコンピューターに入力して背任罪で処罰された事例。

⇒ 刑法第 247 条

東京地裁判決昭和 59 年 6 月 15 日 (判例時報 1126 号 3 頁)

※ ここで照会している判例は、『個人情報・プライバシー六法』(民事法研究会：2005) に付録として掲載された内容を引用しています。