

不動産の鑑定評価等業務に係る 個人情報保護に関する業務指針

平成 17 年 1 月 18 日 制 定

平成 25 年 5 月 21 日 改 正

平成 30 年 5 月 22 日 改 正

平成 31 年 3 月 19 日 改 正

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

目次	
はじめに	5
第1章 個人情報保護の概要	8
1： 個人情報保護の目的	8
2： 個人情報とは	9
3： 対象となる個人情報、事業者の範囲等	9
4： 個人情報取扱い事業者に課される義務の概要	10
5： 罰則	14
6： 個人情報取扱事業者が取り組むべき事項	14
7： 個人情報保護委員会	15
8： 個人情報保護委員会ガイドライン	16
第2章 定義	17
1： 「個人情報」（法第2条第1項関連）	17
2： 「個人識別符号」（法第2条第2項関連）	21
3： 「要配慮個人情報」（法第2条第3項関連）	23
4： 「個人情報データベース等」（法第2条第4項関連）	24
5： 「個人情報取扱事業者」（法第2条第5項関連）	26
6： 「個人データ」（法第2条第6項関連）	27
7： 「保有個人データ」（法第2条第5項関連）	28
8： 「匿名加工情報」（法第2条第6項関連）	35
9： 「匿名加工情報取扱事業者」（法第2条第10項関連）	36
10： 「本人」（法第2条第6項関連）	37
第3章 個人情報の取得	38
1： 不正な手段での取得の禁止	38
2： 利用目的の本人への通知等	41
第4章 個人情報の取扱い	49
1： 利用目的の特定と利用目的の変更時の通知又は公表	49
2： 利用目的による制限	52
3： 個人データの内容の正確性の確保	56
第5章 個人データの第三者提供	58
1： 第三者提供の制限	58
2： 第三者提供に係る記録の作成・確認等	70
3： 外国にある第三者に提供する場合に守るべきこと	72
第6章 匿名加工情報の取扱い	73
1： 匿名加工情報の作成等	73
2： 匿名加工情報の第三者提供	78

3 :	匿名加工情報の安全管理措置.....	80
4 :	匿名加工情報の作成時の公表.....	82
5 :	識別行為の禁止.....	84
第7章	個人情報の取扱上の安全管理措置.....	87
1 :	個人データが漏えい等しないための安全管理措置.....	87
2 :	従業者の監督.....	95
3 :	委託先の監督.....	96
第8章	本人の求めに応じた開示・訂正等・利用停止等.....	99
1 :	保有個人データに関する事項の公表等.....	99
2 :	保有個人データの開示・訂正等・利用停止等の対応.....	105
第9章	個人情報保護に関する相談窓口の設置.....	114
第10章	個人情報保護委員会による監視・監督体制及び個人情報保護法違反又は漏えい等が発覚した場合の対応.....	116

【凡例】

「法」 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）

「政令」 個人情報保護に関する法律施行令（平成15年政令第507号）

「規則」 個人情報保護に関する法律施行規則（平成28年個人情報保護委員会規則第3号）

「通則ガイドライン」 個人情報保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）（平成28年個人情報保護委員会告示第6号）

「改正法」 個人情報保護に関する法律及び行政手続きにおける個人情報を識別するための番号の利用等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第65号）

はじめに

1. 個人情報保護法の制定

1980年（昭和55年）にOECD理事会において「プライバシー保護と個人データの国際流通についてのガイドラインに関する勧告」（いわゆる「OECD8原則」）が採択されたことを契機として、個人情報保護の流れは国際的にも次第に拡大していきました。

日本でもこの流れを受けて、1988年（昭和63年）に公的機関を対象とした「行政機関の保有する電子計算機処理に係る個人情報の保護に関する法律」が公布されましたが、当時はコンピュータでの個人情報データベースを想定してのものであり、紙等のマニュアル処理による個人情報ファイルはデータベースとして認識されていませんでした。加えて、この法律は罰則規定が無く個人情報の保護という観点から十分に機能していませんでした。

その後、1990年代以降、住民基本台帳ネットワークの稼動（2002年、平成14年）をはじめとしてIT技術の進展により大量の情報の処理が可能となる一方、TBC個人情報漏洩事件（2002年、平成14年）など個人情報の漏洩事件が多発。個人情報の大量流出等の危険が増している現代社会で国民が安心してIT社会の利便性を享受できるよう、個人情報を取り扱う事業者に対して一定の義務を課すこと等を目的として2003年（平成15年）5月に成立したのが「個人情報の保護に関する法律」（以下、「個人情報保護法」とする。）であり、2005年（平成17年）4月1日より全面施行されました。

2. 個人情報保護法の改正の背景

2010年（平成22年）以降、情報通信技術のさらなる進展により、ビッグデータの利活用として、多種多様・膨大なパーソナルデータが収集・分析される時代となっていますが、当該データを利活用する事業者が、個人の権利利益侵害に係る問題は発生させないよう情報を取り扱っても個人情報として取り扱う範囲の曖昧さ（いわゆるグレーゾーン）のために社会的な批判を受ける又はそれを懸念して利活用に躊躇するといった事案が生じることとなりました。

2013年（平成25年）6月、東日本旅客鉄道(株)は、Suica利用データから氏名、電話番号、物販情報等を除外し、生年月日を生年月に変換するとともに、SuicaID番号を不可逆の別異の番号に変換したデータを(株)日立製作所に提供することが明らかにしたところ、多くの利用者から個人情報の保護、プライバシーの保護や消費者意識に対する配慮に欠けているのではないかとして批判や不安視する声があがり、提供を撤回するといった事態となりました。これについて、政府としてはビッグデータの加工・利用・第三者提供は、国内産業の成長戦略の観点からも必要であることもあり、「本人の同意」

は不要としつつも何らかの規律を設けることで社会的要請に配慮する必要が生じました。

また、EUの指令の一つである「個人データ取扱いに係る個人の保護及び当該データの自由な移動に関する1995年（平成7年）10月24日の欧州議会及び理事会の95/46/EC指令」においては、個人データをEU域外の国・地域に移転するためには、原則として当該国・地域が「充分性の認定」を得る必要があります。日本は、現在、EUからの個人データの移転が認められる「充分性の認定」を受けられておらず、EUから個人情報のやりとりを禁じられていることから、日本企業は現地子会社の従業員データさえ簡単には持ち出せない状況となっています。このため、今回の法改正は、EUが措置の撤回をしてくれることも念頭に置いたものとなっています。

さらに、平成26年6月、ベネッセの業務委託先元社員がベネッセの顧客情報を不正に取得し、約35百万件分の情報を名簿業者3社へ売却したことが発覚しました。当時、検討されていた個人情報保護法の当初の改正案では、名簿屋対策については法改正には盛り込まないという方向で作業が進められていましたが、この事件を受け、個人データの移転の過程の透明性を図ること（トレーサビリティの確保）、不正な利益を図る目的による個人データの提供について刑事罰を課することが盛り込まれることとなり、さらに、名簿業者によって、本人が認識できない形でオプトアウトによる個人データの第三者提供が行われていることについても問題視され、オプトアウトの手続を厳格化することとなりました。

以上の内容を踏まえた改正個人情報保護法が2017年（平成29年）5月30日より施行されました。

3. 個人情報保護法と不動産鑑定業

不動産鑑定業界においては、業務上、取引事例等大量の個人データを扱うことが必須であり、この法律の適用を受けるケースが多いことから、社団法人日本不動産鑑定協会（以下、「本会」という。なお、本会は平成24年4月1日付で公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に移行している。）は、企画委員会のもとに個人情報保護法対応検討小委員会（委員会メンバーについては末尾記載）を設置して検討を行い、本会及び各都道府県の不動産鑑定士協会（以下「士協会」という。）並びにその会員である不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という。）、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）等が個人情報の保護に関する対策を講じるに当たり参考とすべき本指針を策定しました。（なお、今後の実情等を踏まえさらに検討を行い、本指針を見直すこともあります。）

本指針は、主として不動産鑑定士等の鑑定評価等業務に関して取得・利用される個人情報を対象としていますが、鑑定業者等が雇用する従業員等に係る個人情報の取扱いに

についても考慮して作成されています。また、本指針では、各所に例を記載し、実務的判断に当たっての参考としていますが、記載されている例は限定列举ではないことを申し添えます。

また、この指針を踏まえ、これに準拠した内容の「個人情報取り扱いチェック項目」、「業者の公表事項（一例）」、「業者個人情報取扱規程」及び関連細則等を付属資料として取りまとめておりますので、業者内の体制を整備する際に活用いただければと存じます。

最後に本会及び士協会並びにその会員である鑑定業者、不動産鑑定士等が個人情報の保護に関する対策を進めるにあたっては本指針を参考としていただきますようお願い申し上げます。

第1章 個人情報保護の概要

1： 個人情報保護の目的

近年、IT化の進展に伴い、コンピュータやネットワークを利用して大量の個人情報が処理され、様々な分野で利便性が増しているが、その一方で、企業からの顧客情報の大量流出事件が多発しており、また国民のプライバシーに関する不安も高まっている。

こうした状況を踏まえ、誰もが安心してIT社会の便益を享受するための制度的基盤として、平成15年5月に「個人情報の保護に関する法律」が成立し、平成17年4月1日から全面施行された。その後、平成25年頃より、国の成長戦略の一環から政府においてパーソナルデータに関する検討が行われ、その利活用に向けた「個人情報の定義の明確化」、「匿名加工情報の取扱いに関する規律」、「利用目的の変更の緩和」に向けた法改正の動きが本格化した。これに加えて、「EUのデータ保護指令」の充分性の認定を受けるため、「独立した第三者機関の設置」、「要配慮個人情報の取扱いに関する規律」、「小規模事業者への法の適用」、「越境データ移転についての規律」、「開示請求権等の適用の明確化」への対応が求められたほか、平成26年6月にベネッセの業務委託先元社員がベネッセの顧客情報を不正に取得し、約3,504万件分の情報を名簿業者3社へ売却したことが発覚したことを受け、「名簿業者対策」として、「トレーサビリティの確保(個人データの提供・受領時の確認・記録義務)」、「不正な利益を図る目的の漏えい等の刑事罰の設置」、「オプトアウト手続の厳格化」が社会的要請として浮上した。これらを踏まえ、個人情報保護法の改正が行われ、平成29年5月30日施行された。

個人情報保護法第1条においては法律の目的を以下のとおり規定している。

【個人情報保護法】

(目的)

この法律は、高度情報通信社会の進展に伴い個人情報の利用が著しく拡大していることに鑑み、個人情報の適正な取扱いに関し、基本理念及び政府による基本方針の作成その他の個人情報の保護に関する施策の基本となる事項を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、個人情報を取り扱う事業者の遵守すべき義務等を定めることにより、個人情報の適正かつ効果的な活用が新たな産業の創出並びに活力ある経済社会及び豊かな国民生活の実現に資するものであることその他の個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護することを目的とする。

この法律を施行したことにより、個人情報取扱事業者の監督権限が主務大臣から個人情報保護委員会に一元化された。なお、「個人情報の保護に関する法律及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律の一部を改正する法律」が一部施行され、個人情報の保護に関する法律の所管が消費者庁から個人情報保護委員会に変更になった。

本指針中、「しなければならない」との表現により記載されている部分は、それに従わなかった場合は鑑定評価等業務（不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定士等の名称を用いて行う不動産の客観的価値に作用する諸要因についての調査・分析または不動産の利用、取引もしくは投資に関する相談に応じる業務をいう（不動産の鑑定評価に関する法律第3条）。）に係る個人情報保護に関しては個人情報保護委員会により、法の規定違反と判断される可能性がある。一方、「望ましい」との表現により記載されている部分は、それに従わなかった場合でも、直ちに法の規定違反と判断されることはない。しかし、「望ましい」と記載されている部分についても、個人情報は、個人の人格尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものであることに配慮して適正な取扱いが図られるべきとする法の基本理念（法第3条）を踏まえ、個人情報保護の推進の観点から、できるだけ取り組むことが望まれるものである。これを怠った結果として本人に損害を与えた場合には、民事上の損害賠償の責任を問われることもあり得る。

2： 個人情報とは

この法律でいう「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、これに含まれる氏名、生年月日等をはじめとした、文書又は電磁的(他人の近くでは識別できないもののことをいう。)記録や音声・動作等その他の方法を用いて作成された一切の事項のことをいう。氏名が典型例だが、住所、性別、生年月日等個人を識別する情報のみならず、個人の身体、財産、社会的地位、身分等の属性に関する情報であっても、氏名等と一体となって特定の個人を識別できるものであれば「個人情報」に当たる。また、それだけでは特定の個人を識別できなくても、他の情報と容易に照合することができ、それにより識別が可能となる場合も個人情報に当たる。

3： 対象となる個人情報、事業者の範囲等

この法律では、国の機関や地方公共団体等を除く、個人情報データベース等を利用して事業を行っている事業者に対して、「個人情報取扱事業者」として一定の義務が課せられる。「個人情報データベース等」とは、特定の個人情報をコンピュータを用いて検索することができるように体系的に構成した、個人情報を含む情報の集合物、又はコンピュータを用いていない場合であっても、紙面で処理した個人情報を一定の規則（例えば、五十音順、年月日順等）に従って整理・分類し、特定の個人情報

報を容易に検索することができるよう、目次、索引、符号等を付し、他人によっても容易に検索可能な状態に置いているものをいう。

鑑定業者、不動産鑑定士等にあつては、鑑定評価等業務を行うに当たり入手した依頼者等の情報や取引事例等について個人情報から自ら保有しているか、本会で実施している事例閲覧業務による事例情報データベース等の閲覧により、いつでも事業活動に利用するために入手可能であるため、鑑定業者、不動産鑑定士等は、個人情報取扱事業者となり、この法律の規制の対象となる。

詳細については、第2章に記述する。

4： 個人情報取扱い事業者に課される義務の概要

個人情報取扱事業者に課される義務規定としては次のようなものがある。

- (1) 利用目的の特定、利用目的による制限
 - ① 個人情報を取り扱うに当たっては、できる限り利用目的を特定しなければならない。
 - ② 特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取り扱ってはならない。
- (2) 適正な取得、取得に際しての利用目的の通知等
 - ① 偽りその他不正の手段によって個人情報を取得してはならない。
 - ② あらかじめ本人の同意を得ないで、要配慮個人情報を取得してはならない。
 - ③ 本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、この限りではない。
- (3) データ内容の正確性の確保 (努力義務)
 - ① 利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つとともに、利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。
- (4) 安全管理措置
 - ① 個人データの漏えいや滅失等を防ぐために、必要かつ適切な安全管理措置を講じなければならない。

- ② 安全に個人データを管理するために、従業者に対して必要かつ適切な監督を行わなければならない。
- ③ 個人データの取扱いについての全部又は一部を委託する場合、委託先で安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対して必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(5) 第三者提供の制限

- ① 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。(②③の場合を除く。)また、第三者提供を行う場合でも下記の④～⑦に留意しなければならない。
- ② 本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止することとしている場合であって、あらかじめ本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くと共に、個人情報保護委員会に届け出た場合(要配慮個人情報を除く。)
- ③ 委託や合併その他の事由による事業の継承等に伴って個人データが提供される場合(本会会員間における個人データの共同利用等団体の構成員間での個人データの相互提供(共同利用)については、第5を参照。)
- ④ 外国にある第三者に提供する場合は、外国にある第三者への提供を認める旨の本人の同意をあらかじめ得なければならない。
- ⑤ 第三者に個人データを提供する場合は、当該個人データを提供した年月日、当該第三者の氏名又は名称等を記録しなければならない。また、当該記録は個人情報保護委員会規則で定める期間保存しなければならない。保存期間は、個人情報保護委員会規則で下記のように定められている。

【保存期間】

記録の作成方法の別	保存期間
契約書等の代替手段による方法により記録を作成した場合	最後に当該記録に係る個人データの提供を行った日から起算して1年を経過する日までの間
一括して記録を作成する方法により記録を作成した場合	最後に当該記録に係る個人データの提供を行った日から起算して3年を経過する日までの間
上述以外の場合	3年

出典: 個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン (第三者提供時の確認・記録義務編) (平成28年11月)

- ⑥ 提供する個人データの項目や提供方法、当該本人の求めを受け付ける方法を変更する場合には、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出なければならない。
- ⑦ 利用する者の利用目的又は個人データの管理について責任を有する者の氏名若しくは名称を変更する場合は、変更する内容について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態におかなければならない。

(6) 保有個人データに関する利用目的等の公表等

- ① 事業者は、当該事業者の氏名又は名称、すべての保有個人データの利用目的、開示等に必要の手続、苦情の申出先等について本人の知り得る状態に置かなければならない。
- ② 本人から、当該本人が識別される保有個人データの利用目的の通知を求められたときは、本人に対し、遅滞なく、これを通知しなければならない。ただし、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その他一定の理由があるときは利用目的を通知しないことができる。

(7) 本人の求めに応じた保有個人データの開示、訂正等、利用停止等

<開示>

- ① 事業者は、本人から当該本人が識別される保有個人データの開示を求められたときは、遅滞なく、当該保有個人データを開示しなければならない。ただし、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その他一定の理由があるときは全部又は一部を開示しないことができる。
- ② 保有個人データの全部又は一部を開示しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。

<訂正等>

- ③ 訂正等に関して他の法令等により特別な手続きが定められている場合を除き、利用目的の達成に必要な範囲において、遅滞なく必要な調査を行い、その結果に基づき当該データの訂正等を行わなければならない。
- ④ 保有個人データの内容の全部若しくは一部について訂正等を行ったとき、又は訂正等を行わない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨（訂正等を行ったときは、その内容を含む。）を通知しなければならない。

<利用停止等>

- ⑤ 目的外利用、不正取得を理由として、本人から保有個人データの利用の停止又は消去を求められた場合であって、その求めに理由があることが判明したときは、違反を是正するために必要な限度で、遅滞なく、当該保有個人データの利用停止等を行わなければならない。ただし、当該保有個人データの利用停止等に多額の費用を要する場合など利用停止等を行うことが困難な場合で、本人の権利利益を保護するため必要な代替措置をとるときは、利用停止等を行わなくてもよい。
- ⑥ 第三者提供の制限に違反していることを理由として、本人から、保有個人データの第三者への提供の停止を求められた場合であって、その求めに理由があることが判明したときは、遅滞なく、当該保有個人データの第三者への提供を停止しなければならない。ただし、当該保有個人データの第三者への提供の停止に多額の費用を要する場合など第三者への提供を停止することが困難な場合で、本人の権利利益を保護するため必要な代替措置をとるときは、第三者提供を停止しなくてもよい。
- ⑦ 本人から利用停止等の求めがあった場合（上記⑤）において、保有個人データの全部若しくは一部について利用停止等を行ったとき若しくは利用停止等を行わない旨の決定をしたとき、又は、本人から第三者への提供の停止を求められた場合（上記⑥）において保有個人データの全部若しくは一部について第三者への提供を停止したとき若しくは第三者への提供を停止しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。

<理由の説明> (努力義務)

⑧ 本人から利用停止等の求めがあった場合(上記⑤)又は、本人から第三者への提供の停止を求められた場合(上記⑥)において、請求された措置の全部又は一部について、その措置をとらない旨を通知する場合又はその措置と異なる措置をとる旨を通知する場合は、本人に対し、その理由を説明するよう努めなければならない。

(8) 苦情の処理(努力義務)

⑨ 本人から苦情などの申出があった場合は、適切かつ迅速な処理に努めなければならない。

⑩ 本人からの苦情を、適切かつ迅速に処理するため、苦情受付窓口の設置、苦情処理手順の策定等必要な体制を整備するよう努めなければならない。

詳細については、第3章～第8章に記述する。

5： 罰則

事業者(その者が法人(法人でない団体で代表者又は管理者が定義されている場合も含む。)である場合にあつては、その役員、代表者又は管理人)若しくはその従業者又はこれらであった者が、その業務に関して取り扱った個人情報データベース等を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用した場合は、罰則の対象となる。

6： 個人情報取扱事業者が取り組むべき事項

個人情報保護法第7条第1項に基づく政府の「個人情報の保護に関する基本方針」(平成16年4月2日閣議決定、平成28年2月19日一部変更)では、事業者の個人情報保護のための取組に関する重要事項として以下の5点を挙げている。

(1) 事業者が行う措置の対外的明確化

事業者の個人情報保護に関する考え方や方針に関する宣言(いわゆる、プライバシーポリシー、プライバシーステートメント等)の策定・公表により、個人情報を目的外に利用しないことや苦情処理に適切に取り組むこと等を宣言するとともに、事業者が関係法令等を遵守し、利用目的の通知・公表、開示等の個人情報の取扱いに関する諸手続について、あらかじめ、対外的に分かりやすく説明することが、事業活動に対する社会の信頼を確保するために重要である。

また、事業者において、個人情報の漏えい等の事案が発生した場合は、二次被害の防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り事実関係等を公表することが重要である。

(2) 消費者等の権利利益の一層の保護

消費者や本人の権利利益保護の観点から、本人から利用停止等の求めがあった際には、自主的に利用停止等の措置をとることや、個人情報の取得元又はその取得方法（取得源の種類等）を、可能な限り具体的に明記することが重要である。

(3) 責任体制の確保

事業運営において個人情報の保護を適切に位置づける観点から、外部からの不正アクセスの防御対策のほか、個人情報保護管理者の設置、内部関係者のアクセス管理や持ち出し防止策等、個人情報の安全管理について、事業者の内部における責任体制を確保するための仕組みを整備することが重要である。

また、個人情報の取扱いを外部に委託する際には、委託契約の中で、個人情報の流出防止をはじめとする保護のための措置が委託先において確保されるよう、委託元と委託先のそれぞれの責任等を明確に定めることにより、再委託される場合も含めて実効的な監督体制を確保することが重要である。

(4) 従業員の啓発

事業者において、個人情報の漏えい等の防止等、その取り扱う個人情報の適切な保護が確保されるためには、教育研修の実施等を通じて、個人情報を実際に業務で取り扱うこととなる従業員の啓発を図ることにより、従業員の個人情報保護意識を徹底することが重要である。

(5) 安全管理措置

事業者において、個人情報の漏えい等の防止等、その取り扱う個人情報の適切な保護が確保されるためには、漏えい、滅失又はき損等をした場合に本人が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、事業の性質及び個人データでの取扱状況等に起因するリスクに応じ、必要かつ適切に措置を講じる必要がある。

7： 個人情報保護委員会

個人情報の保護に関する法律が改正されたことにより、個人情報の有用性に配慮しつつ、その適正な取扱いを確保するため、内閣府の外局として個人情報保護委員会が設置された。個人情報保護委員会の役割は、以下7点である。

(1) 特定個人情報の監視・監督に関すること

行政機関や事業者等、特定個人情報の取扱者に対して、必要な指導・助言や報告徴取・立入検査を行い、法令違反があった場合には勧告・命令等を行うこと。

(2) 苦情のあっせん等に関すること

特定個人情報の取扱い等に関する苦情の申出についての必要なあっせんを行うための苦情あっせん相談窓口を設置。また、個人情報保護法の解釈や制度一般に関する問合せの受付。

(3) 特定個人情報保護評価に関すること

特定個人情報保護評価は、マイナンバー（個人番号）を利用する行政機関等が、総合的なリスク対策を自ら評価及び公表。また、その評価を行う際の内容や手続を定めた指針の作成等。

(4) 個人情報の保護に関する基本方針の策定・推進

個人情報保護法に基づく「個人情報の保護に関する基本方針」の策定等及び官民の個人情報の保護に関する取組の推進。

(5) 国際協力

個人情報の保護に関する国際会議への参加及び海外の関係機関との情報交換。

(6) 広報・啓発

個人情報の保護及び適正かつ効果的な活用のためのパンフレット、ウェブサイト、説明会等を利用した広報・啓発活動。

(7) その他

上記の事務のほか、委員会の掌握事務の処理状況を示すための国会報告や必要な調査・研究等。

8： 個人情報保護委員会ガイドライン

個人取扱事業者の監督権限が主務大臣から個人情報保護委員会に一元化された。主務が変更になったことに伴い、消費者庁が参考として提示した標準的なガイドラインに沿って各省庁が独自のガイドラインを制定した従来の形とは異なり、どの事業者も個人情報保護委員会が策定したガイドラインに沿って事業を行う必要が出てきた。ガイドラインは「通則編」、「外国にある第三者への提供編」、「第三者提供時の確認・記録義務編」、「匿名加工情報編」等複数の観点に分けて策定されている。

第2章 定義

1： 「個人情報」（法第2条第1項関連）

【個人情報保護法】

（定義）

第2条 この法律において「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- 一 当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等（文書、図画若しくは電磁的記録（電磁的方式（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をいう。次項第二号において同じ。）で作られる記録をいう。第十八条第二項において同じ。）に記載され、若しくは記録され、又は音声、動作その他の方法を用いて表された一切の事項（個人識別符号を除く。）をいう。以下同じ。）により特定の個人を識別することができるもの（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こととなるものを含む。）
- 二 個人識別符号に含まれているもの

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

（定義）

2-1 個人情報

「個人情報」とは、生存する「個人に関する情報」であつて、「当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（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を含む。）」、又は「個人識別符号が含まれるもの」をいう。

「個人に関する情報」とは、氏名、住所、性別、生年月日、顔画像等個人を識別する情報に限られず、個人の身体、財産、職種、肩書等の属性に関して、事実、判断、評価を表す全ての情報であり、評価情報、公刊物等によって公にされている情報や、映像、音声による情報も含まれ、暗号化等によって秘匿化されているかどうかを問わない。

「個人情報」とは、「生存する個人に関する情報」であって、特定の個人を識別することができるもの（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※を含む。）をいう。「個人に関する情報」は、氏名が典型的だが、性別、生年月日等個人を識別する情報に限られず、個人の身体、財産、職種、肩書等の属性に関して、事実、判断を表すすべての情報であり、公刊物等によって公にされている情報や、映像、音声による情報も含まれ、暗号化されているかどうかを問わない。

たとえば、不動産取引等に関する事例資料には、個人の財産に関する事実、判断、評価を表す「個人情報」が含まれている場合が多いと認識される。

なお、死者に関する情報が、同時に、遺族等の生存する個人に関する情報でもある場合には、当該生存する個人に関する情報となる。例えば、遺言状は、亡くなった本人としての個人情報とはならないが、遺族としての個人情報となりうる場合がある。

また、「生存する個人」には日本国民に限られず、外国人も含まれるが、法人その他の団体は「個人」に該当しないため、法人等の団体そのものに関する情報は含まれない（法人等の役員、従業員等に関する情報は個人情報）。

但し「個人情報」に該当しなくても「不動産の鑑定評価に関する法律第38条」に規定する守秘義務により業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならないことは言うまでもない。

※ 「他の情報と容易に照合することができ、…」とは、例えば、通常の作業範囲において、一般的に知られており誰でも容易にアクセス可能な個人情報データベースの内容と照合することができる状態などをいい、他の事業者への照会を要する場合、当該事業者内部でも取扱部門が異なる場合等であって照合が困難な状態を除く。

具体的な対応と留意事項：

○ 取引事例、収益事例、建設事例、造成事例、賃貸事例などの事例カードの取扱い

事例カード、又は事例カードに類するもので、その対象不動産の所在を特定する情報（位置図、住宅地図などに事例の位置を特定できる程度に明示された情報、あるいは住居表示や地番の情報）が含まれているものは、たとえ、当該事例カード等自体に取引当事者の氏名など直接個人（本人）を特定する情報が含まれていなくても、通常の人が一般的に容易に閲覧又は入手できる不動産登記簿や住宅地図などと照合することで、取引当事者の個人名が特定できるので、個人情報と考えられる。

なお、個人情報保護法にいう「特定の個人」の概念を考える際、売買等の不動産取引には通常売主と買主の双方の当事者がいるように、事例の当事者(個人情報保護法上の「本人」)は複数存在することに留意する必要がある。

【個人情報に該当する例】

- 例 1) 本人の氏名
- 例 2) 生年月日、連絡先（住所・居所・電話番号・メールアドレス）、会社における職位又は所属に関する情報について、それらと本人の氏名を組み合わせた情報
- 例 3) 防犯カメラに記録された情報等本人が判別できる映像情報
- 例 4) 本人の氏名と事務所名などを組み合わせ特定の個人を識別できるメールアドレス情報
- 例 5) 本人の氏名が含まれる等の理由により、特定の個人を識別できる音声録音情報
- 例 6) 特定の個人を識別できる情報が記述されていなくても、周知の情報を補って認識することにより特定の個人を識別できる情報
- 例 7) 雇用管理情報（会社が従業員を評価した情報を含む。）
- 例 8) 個人情報を取得後に当該情報に付加された個人に関する情報（取得時に生存する特定の個人を識別することができなかったとしても、取得後、新たな情報が付加され、又は照合された結果、生存する特定の個人を識別できた場合は、その時点で個人情報となる。）
- 例 9) 官報、電話帳、職員録、インターネット等で公にされている特定の個人を識別できる情報（本人の氏名等）
- 例 10) 戸籍謄本、住民票、運転免許証、マイナンバーカード等に含まれる特定の個人が識別できる情報
- 例 11) 個人の氏名が記載されている不動産登記簿謄本、公図、地積測量図、建物図面に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 12) 異動通知などの登記情報に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 13) 事例収集のため行ったアンケート調査票に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 14) 事例収集のため行ったアンケート回収票に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 15) 前項の回収票をもとにこれを加工して作成した事例カードに含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 16) 鑑定評価等の依頼書に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 17) 固定資産課税証明書に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 18) 不動産売買契約書、建物賃貸借契約書に含まれる特定の個人を識別できる情報

【個人情報に該当しない例】

- 例 1) 企業が保有する不動産の評価情報、企業の財務情報等、法人等の団体そのものに関する情報（団体情報）
- 例 2) 記号や数字等の文字列だけから特定個人の情報であるか否かの区別がつかないメールアドレス情報(例えば、abc012345@ispisp.jp。ただし、他の情報と容易に照合することによって特定の個人を識別できる場合は、個人情報となる。)
- 例 3) 特定の個人を識別することができない統計情報
- 例 4) 事例カードを加工して取引当事者の氏名、物件所在地の地番、地図情報などを匿名化ないしは不特定化し、特定の個人を識別できないようにした事例情報（鑑定評価書記載の取引事例は通常特定できないようになっておりこれにあたる）

2： 「個人識別符号」 （法第 2 条第 2 項関連）

【個人情報保護法】

(定義)

第 2 条 （略）

- 2 この法律において「個人識別符号」とは、次の各号のいずれかに該当する文字、番号、記号その他の符号のうち、政令で定めるものをいう。
 - 一 特定の個人の身体の一部の特徴を電子計算機の用に供するために変換した文字、番号、記号その他の符号であって、当該特定の個人を識別することができるもの
 - 二 個人に提供される役務の利用若しくは個人に販売される商品の購入に関し割り当てられ、又は個人に発行されるカードその他の書類に記載され、若しくは電磁的方式により記録された文字、番号、記号その他の符号であって、その利用者若しくは購入者又は発行を受ける者ごとに異なるものとなるように割り当てられ、又は記載され、若しくは記録されることにより、特定の利用者若しくは購入者又は発行を受ける者を識別することができるもの

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

(定義)

2-2 個人識別符号

「個人情報識別符号」とは、当該情報単体から特定の個人を識別できるものとして個人情報の保護に関する法律施行令（平成15年政令第507号。以下「政令」という。）に定められた文字、番号、記号その他の符号をいい、これに該当するものが含まれる情報は個人情報となる。

「個人識別符号」とは、当該情報から特定の個人を識別できるもののことをいう。特定の個人の身体の一部の特徴を電子計算機の用に供するために変換した文字、番号、記号その他の符号をさす。DNAなどが特徴的だが、個人の身体の特徴である容貌や音声等を抽出し、本人を認証することを目的とした装置やソフトウェア等を利用し本人認証することが出来るものも個人識別符号となる。

【個人識別符号に該当する例】

- 例1) 細胞から採取されたデオキシリボ核酸（別名DNA）を構成する塩基の配列
- 例2) 顔の骨格及び皮膚の色並びに目、鼻、口その他の顔の部位の位置及び形状によって定まる容貌
- 例3) 虹彩の表面の起伏により形成される線状の模様
- 例4) 発声の際の声帯の振動、声門の開閉並びに声道の形状及びその変化
- 例5) 歩行の際の姿勢及び両腕の動作、歩幅その他の歩行の態様
- 例6) 手のひら又は手の甲若しくは指の皮下の静脈の分岐及び端点によって定まるその静脈の形状
- 例7) 指紋又は掌紋
- 例8) 旅券法第6条第1項第1号の旅券の番号
- 例9) 国民年金法第14条に規定する基礎年金番号
- 例10) 道路交通法第93条第1項第1号の免許証の番号
- 例11) 住民基本台帳法第7条第13号に規定する住民票コード
- 例12) 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律第2条第5項に規定する個人番号
- 例13) 国民健康保険法第9条第2項の被保険者証
- 例14) 高齢者の医療の確保に関する法律第54条第3項の被保険者証
- 例15) 介護保険法第12条第3項の被保険者証

3： 「要配慮個人情報」（法第2条第3項関連）

【個人情報保護法】

（定義）

第2条 1～2（略）

3. この法律において「要配慮個人情報」とは、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報をいう。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

2-3 要配慮個人情報

「要配慮個人情報」とは、不当な差別や偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するもの。

「要配慮個人情報」とは、不当な差別や偏見、その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものであり、人種や信条、社会的身分をはじめとした、刑事事件に関する手続きへの関連の有無等が該当する。

なお、取扱いに関して特に注意が必要な情報であることを鑑み、要配慮個人情報を取得したり、第三者へ提供したりするには、原則として本人の同意が必要となり、オプトアウトの対象にはならないため、注意が必要である。

【要配慮個人情報に該当する例】

例1) 人種

例2) 信条

例3) 社会的身分

例4) 病歴

例5) 犯罪の経歴

例6) 身体障害、知的障害、発達障害を含む精神障害

例7) 本人を被疑者又は被告人として、逮捕、捜索、差押え、勾留。公訴の提起その他の刑事事件に関する手続きが行われたこと（犯罪の経歴は除く。）

4： 「個人情報データベース等」（法第2条第4項関連）

【個人情報保護法】

第2条 1～3（略）

4 この法律において「個人情報データベース等」とは、個人情報を含む情報の集合物であつて、次に掲げるもの（利用方法からみて個人の権利利益を害するおそれが少ないものとして政令で定めるものを除く。）をいう

- 一 特定の個人情報を電子計算機を用いて検索することができるように体系的に構成したもの
- 二 前号に掲げるもののほか、特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものとして政令で定めるもの

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

2-4 個人情報データベース等

「個人情報データベース等」とは、特定の個人情報をコンピュータを用いて検索することができるように体系的に構成した、個人情報を含む情報の集合物をいう。また、コンピュータを用いない場合であっても、紙面で処理した個人情報を一定の規則（例えば、五十音順等）に従って整理・分類し、特定の個人情報を容易に検索することができるよう、目次、索引、符号等を付し、他人によつても容易に検索可能な状態に置いているものも該当する。

「個人情報データベース等」とは、特定の個人情報をコンピュータを用いて検索することができるように体系的に構成した個人情報を含む情報の集合物、又はコンピュータを用いていない場合であっても、団体の会員名簿等、紙面で処理した個人情報を一定の規則（例えば、五十音順、年月日順等）に従って整理・分類し、特定の個人情報を容易に検索することができるよう、目次、索引、符号等を付し、他人によつても容易に検索可能な状態に置いているものをいう。しかし、利用方法からみて個人の権利利益を害するおそれが少ないものとして政令で定めるものは、個人情報データベース等には該当しない。

【個人情報データベース等に該当する例】

- 例1) 電子メールソフトに保管されているメールアドレス帳（メールアドレスと氏名を組み合わせた情報を入力している場合）
- 例2) ユーザーIDとユーザーが利用した取引についてのログ情報が保管されている電子ファイル（ユーザーIDを個人情報と関連付けて管理している場合）
- 例3) 従業員が、名刺の情報を業務用パソコン（所有者を問わない。）の表計算ソフト等を用いて入力・整理し、他の従業員等によっても検索できる状態にしている場合
- 例4) 事業者の顧客名簿で一定の規則に従って整理・分類され、特定の個人情報を容易に検索できるようになっているもの
- 例5) 個人情報の例として掲げた事例情報を一定の規則に従って整理・分類し容易に検索できるよう体系的に構成したもの（本会事業と各都道府県士協会で閲覧に供している取引事例等はこれにあたる）

【個人情報データベース等に該当しない例】

- 例1) 従業員が、自己の名刺入れについて他人が自由に閲覧できる状況に置いても、他人には容易に検索できない独自の分類方法により名刺を分類した状態である場合
- 例2) アンケートの戻りはがきで、氏名、住所等で整理・分類されていない状態である場合
- 例3) 氏名、住所、企業別に分類整理されている市販の人名録、電話帳又は住宅地図、職員録、カーナビゲーションシステム等

5： 「個人情報取扱事業者」（法第2条第5項関連）

【個人情報保護法】

第2条 1～4（略）

5. この法律において「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいう。ただし、次に掲げる者を除く。

- 一 国の機関
- 二 地方公共団体
- 三 独立行政法人（独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号）第2条第1項に規定する独立行政法人等をいう。以下同じ。）
- 四 地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）第2条第1項に規定する地方独立行政法人をいう。以下同じ。）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

2-5 個人情報取扱事業者

「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者のうち、国の機関、地方公共団体、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号）で定める独立行政法人等及び地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）で定める地方独立行政法人を除いた者をいう。

「個人情報取扱事業者」とは、国の機関、地方公共団体、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号）で定める独立行政法人等、地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）で定める地方独立行政法人を除いた者をいう。

ここでいう「事業の用に供している」の「事業」とは、一定の目的をもって反復継続して遂行される同種の行為であって、かつ社会通念上事業と認められるものをいい、営利・非営利の別は問わない。

また、個人情報データベース等を事業の用に供している者であれば、当該個人情報データベース等を構成する個人情報によって識別される特定の個人の数の多寡にかかわらず、個人情報取扱事業者に該当する。

なお、従前政令で事業の用に供する個人情報データベース等を構成する個人情報によって識別される特定の個人数の合計が過去6か月以内のいずれの日においても5千人を超えない者は例外となっていたが、今回の法改正により、例外がなくなった。また、

法人格のある団体、会社、組合等はもちろん、法人格なき社団（任意団体）又は個人（個人事務所）であっても個人情報取扱事業者に該当する。

6： 「個人データ」（法第2条第6項関連）

【個人情報保護法】

第2条（略）

2～5（略）

6 この法律において「個人データ」とは、個人情報データベース等を構成する個人情報をいう。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

2-6 個人データ

「個人データ」とは、個人情報データベース等を構成する個人情報をいう。

「個人データ」とは、個人情報取扱事業者が管理する「個人情報データベース等」を構成する個人情報をいう。

【個人データに該当する例】

- 例1) 個人情報データベース等から他の媒体に格納したバックアップ用の個人情報
- 例2) コンピュータ処理による個人情報データベース等から出力された帳票等に印字された個人情報
- 例3) 各都道府県の不動産鑑定士協会などで閲覧して複写した事例カードなどに含まれる個人情報
- 例4) 業務を受託するにあたり、自治体等の委託先から受領した評価対象物件データ等に含まれる個人情報

【個人データに該当しない例】

例) 個人情報データベース等を構成する前の整理されていない入力帳票に記載されている個人情報

7： 「保有個人データ」 （法第2条第5項関連）

【個人情報保護法】

第2条 （略）

2～6 （略）

7 この法律において「保有個人データ」とは、個人情報取扱事業者が、開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止を行うことのできる権限を有する個人データであつて、その存否が明らかになることにより公益その他の利益が害されるものとして政令で定めるもの又は1年以内の政令で定める期間以内に消去することとなるもの以外のものをいう。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

2-7 保有個人データ

「保有個人データ」とは、個人情報取扱事業者が、本人又はその代理人から請求される開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止の全て（以下「開示等」という。）に応じることができる権限を有する「個人データ」をいう。

ただし、個人データのうち、次に掲げるもの又は6か月以内に消去する（更新することは除く。）こととなるものは、「保有個人データ」ではない。

- (1) 当該個人データの存否が明らかになることにより、本人又は第三者の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあるもの。
- (2) 当該個人データの存否が明らかになることにより、違法又は不当な行為を助長し、又は誘発するおそれがあるもの。
- (3) 当該個人データの存否が明らかになることにより、国の安全が害されるおそれ、他国若しくは国際機関との信頼関係が損なわれるおそれ又は他国若しくは国際機関との交渉上不利益を被るおそれがあるもの。
- (4) 当該個人データの存否が明らかになることにより、犯罪の予防、鎮圧又は捜査その他の公共安全と秩序の維持に支障が及ぶおそれがあるもの。

「保有個人データ」とは、個人情報取扱事業者が、本人又はその代理人から求められる開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止のすべてに応じることができる権限を有する^{※1}「個人データ」をいう。

※1 「権限を有する」とは

個人情報取扱事業者が個人データを受託処理している場合で、その個人データについて、何ら取決めがなく、自らの判断では本人に開示等を行うことができないときは、本人に開示等の権限を有しているのは委託者であって、受託者ではない。

例えば、団体に組織的に個人情報データベース等を管理し、その構成員が共同利用（「共同利用」については、後掲45ページ（3）を参照。以下同じ。）する場合に、団体だけに開示、訂正等の権限を与えているとき（団体の内部規程に基づき特定の役員等に権限を付与している場合を含む。）には、そのような権限を有さない各構成員にとっては、利用可能な個人データは「保有個人データ」ではない。この場合は、当該団体の「保有個人データ」となる。

逆に、団体の各構成員が収集した個人情報を持ち寄り、個人情報データベース等自体は物理的に団体として一括管理していても、個人データの開示、訂正等の権限は各構成員が有しているような場合は、その権限が及ぶ範囲において各構成員の「保有個人データ」であり、団体の「保有個人データ」ではない。

具体的な対応と留意事項：

○ 本会の保有するデータベース

本会が収集した価格アンケート調査票に基づいて本会の会員である評価員が個々に作成した事例カードを、本会に集約したデータベースの一部として、士協会において本会が有する事例を閲覧に供する場合で、上記の権限を本会のみが有し、士協会が有しないならば、当該データベースの個人データは士協会にとっては「保有個人データ」ではない。

【保有個人データに該当する例】

注：それぞれ各主体に開示、訂正等の権限があることが前提である。

- 例1) 本会が保有する会員録や研修履歴ファイルを構成する会員の個人データ
- 例2) 士協会等が閲覧に供する取引事例ファイル、その電子化されたデータベースに含まれる個人データ
- 例3) 鑑定業者が保有する鑑定評価書控を索引を付けて編纂したファイル又はその電子データファイルを構成する個人データ
- 例4) 鑑定業者が保有するデータベース化された顧客リスト（メールアドレス帳等）に含まれる個人データ
- 例5) 鑑定業者が保有する従業員に関する情報データベースに含まれる個人データ
- 例6) 本会の会員が保有する本会発行の会員録に含まれる個人データ

ただし、次の①又は②の場合は、「保有個人データ」ではない。

- ① その存否が明らかになることにより、公益その他の利益が害されるもの^{*2}。
- ② 6か月以内に消去する（更新することは除く。）こととなるもの。

※2 「その存否が明らかになることにより、公益その他の利益が害されるもの」とは

- i. その個人データの存否が明らかになることで、本人又は第三者の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあるもの。

例) 家庭内暴力、児童虐待の被害者の支援団体が、加害者(配偶者又は親権者)及び被害者(配偶者又は子)を本人とする個人データを持っている場合

- ii. その個人データの存否が明らかになることで、違法又は不当な行為を助長し、又は誘発するおそれがあるもの。

例1) いわゆる総会屋等による不当要求被害を防止するため、事業者が総会屋等を本人とする個人データを持っている場合

例2) いわゆる不審者、悪質なクレーマー等からの不当要求被害を防止するため、当該行為を繰り返す者を本人とする個人データを保有している場合

例3) 依頼者プレッシャーを受けた場合

- iii. その個人データの存否が明らかになることで、国の安全が害されるおそれ、他国若しくは国際機関との信頼関係が損なわれるおそれ又は他国若しくは国際機関との交渉上不利益を被るおそれがあるもの。

例) 要人の訪問先やその警備会社が、当該要人を本人とする行動予定や記録等を保有している場合

- iv. その個人データの存否が明らかになることで、犯罪の予防、鎮圧又は捜査その他の公共安全と秩序の維持に支障が及ぶおそれがあるもの。

例) 警察からの捜査関係事項照会や捜索差押令状の対象となった事業者がその対応の過程で捜査対象者又は被疑者を本人とする個人データを保有している場合

【参考：個人情報・個人データ・保有個人データの概念図】

個人情報と個人識別符号

「個人情報」とは、生存する「個人に関する情報」であって、「当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（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を含む。）」、又は「個人識別符号が含まれるもの」をいう。

「個人識別符号」とは、当該情報単体から特定の個人を識別できるものとして政令第1号に定められた文字、番号、記号その他の符号をいい、これに該当するものが含まれる情報は個人情報となる。

保有個人データに該当しない個人データの例

- ・委託を受けて入力、編集、加工等のみを行っている個人データ
- ・存否が明らかになることにより公益その他の利益が害される個人データ（政令第4条）
- ・6か月以内に消去することとなる個人データ（政令第5条）
- ・会員（業者会員）が本会・士協会等の事例データベースを閲覧して利用した取引事例で開示、訂正、削除等の権限を有しないもの

個人データに該当しない個人情報の例

- ・市販の電話帳、住宅地図等
- ・分類整理されていない価格アンケート調査票に含まれる個人情報

個人情報データ

※個人情報のうち、媒体を問わず、特定の個人を検索できるように体系的に構成したもの(個人情報データベース等)に含まれる情報

個人情報

個人データ

保有個人データ

個人情報取扱事業者が開示、訂正、削除等の権限を有する個人データ

※個人情報データベース等を事業用に供している民間事業者①不特定かつ多数の者に販売することを目的として発行されたものであって、かつ、その発行が法又は法に基づく命令の規定に違反して行われたものではないこと、②不特定かつ多数の者により随時に購入することができ又はできたものであること、③生存する個人に関する他の情報を加えることなくその本来の用途に供しているものであること。【政令第3条】を除く。

個人情報は、個人の人格尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものであることにかんがみ、その適正な取扱いが図られなければならない。（法第3条）

保有個人データの例

- ・自社の事業活動に用いる顧客情報についての個人データ。
- ・従業員等の人事管理情報についての個人データ
- ・本会が収集し保有する価格アンケート調査票で構成されたデータベースの個人

【参考：個人情報 個人データ 保有個人データ とその管理】

個人情報・個人データ・保有個人データを取り扱う際に守らなければいけない義務、個人情報保護法の該当する部分、対象となるデータの区分、違反した際の処分は下表の通りである。

義務の内容	法の 該当部分	対象となる データの区分			義務違反時の処分			
		個人情報	個人データ	保有個人データ	報告の徴求 (第40条) (※2)	指導・助言 (第41条)	勧告及び命令 (第42条) (※3)	緊急命令 (第42条) (※3)
利用目的の特定	第15条	○	○	○	○	○		
利用目的による制限	第16条	○	○	○	○	○	○	○
適正な取得	第17条	○	○	○	○	○	○	○
取得に際しての利用目的の通知等	第18条	○	○	○	○	○	○	
データ内容の正確性の確保	第19条		○	○	○	○		
安全管理措置	第20条		○	○	○	○	○	○
従業者の監督	第21条		○	○	○	○	○	○
委託先の監督	第22条		○	○	○	○	○	○
第三者提供の制限	第23条		○	○	○	○	★1	★8
外国にある第三者への提供の制限	第24条		○	○	○	○	○	○
第三者提供に係る記録の作成等	第25条		○	○	○	○	○	
第三者提供を受ける際の確認等 (※1)	第26条		○	○	○	○	★2	
保有個人データに関する事項の公表等	第27条			○	○	○	○	
開示	第28条			○	○	○	★3	
訂正等	第29条			○	○	○	★4	
利用停止等	第30条			○	○	○	★5	
理由の説明	第31条			○	○	○		
開示等の請求等に応じる手続き	第32条			○	○	○		

義務の内容	法の 該当部分	対象となる データの区分			義務違反時の処分			
		個人情報	個人データ	保有個人データ	報告の徴求 (第40条) (※2)	指導・助言 (第41条)	勧告及び命令 (第42条) (※3)	緊急命令 (第42条) (※3)
手数料	第33条			○	○	○	★6	
事前の請求	第34条			○	○	○		
苦情の処理	第35条	○	○	○	○	○		
匿名加工情報の作成等	第36条				○	○	★7	★9
匿名加工情報の提供	第37条				○	○	○	
匿名加工情報の識別行為の禁止	第38条				○	○	○	○
匿名加工情報の安全管理措置等	第39条				○	○		

※1 個人データ提供者が、個人情報取扱事業者による当該個人データの取得経緯の確認で虚偽の説明をした場合、当該提供者は、10万円以下の過料となる。

※2 違反時は30万円以下の罰金。

※3 違反時は6月以下の懲役又は30万円以下の罰金。

※4 第15条～第36条は個人情報取扱事業者の義務、第37条から第39条は匿名加工情報取扱事業者の義務となる。

※5 個人情報取扱事業者若しくはその従業者又はこれらであった者が、その業務に関して取り扱った個人情報データベース等（その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含む。）を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金。

★1 第23条第4項をのぞく

★2 第26条第2項をのぞく

★3 第28条第1項をのぞく

★4 第29条第2項若しくは第3項が対象

★5 第30条第2項、第4項若しくは第5項が対象

★6 第33条第2項が対象

★7 第36条第6項をのぞく

★8 第23条第1項が対象

★9 第36条第1項、第2項若しくは第5項

8 : 「匿名加工情報」 (法第2条第6項関連)

【個人情報保護法】

第2条 (略)

2～8 (略)

9 この法律において「匿名加工情報」とは、次の各号に掲げる個人情報の区分に応じて当該各号に定める措置を講じて特定の個人を識別することができないように個人情報を加工して得られる個人に関する情報であって、当該個人情報を復元することができないようにしたものをいう。

- 一 第1項第1号に該当する個人情報 当該個人情報に含まれる記述等の一部を削除すること（当該一部の記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）
- 二 第1項第2号に該当する個人情報 当該個人情報に含まれる個人識別符号の全部を削除すること（当該個人識別符号を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(匿名加工情報編)

2-1 匿名加工情報

「匿名加工情報」とは、個人情報を個人情報の区分に応じて定められた措置を講じて特定の個人を識別することができないように加工して得られる個人に関する情報であって、当該個人情報を復元して特定の個人を再識別することができないようにしたものをいう。

「匿名加工情報」とは、個人情報を個人情報の区分に応じて定められた措置を講じて特定の個人を識別することができないように削除する等して加工されたことにより得られる個人に関する情報であって、当該個人情報を復元して「特定の個人を再識別することができないようにした個人情報」をいう。再識別できないようにすることは、氏名や生年月日その他の記述等を削除することを意味する。当該個人情報に「個人識別符号が含まれる個人情報を特定の個人を識別することができないように加工」することは、個人識別符号の全部を特定の個人を識別できないようにするため、削除することを意味する。

特定の個人を識別することが出来ることとは、情報単体又は複数の情報が組み合わさって保存されていることにより一般人の判断力もしくは理解力では具体的な人物を特定できない状態の情報のことをいう。また、当該個人情報をも復元できないようにしたものとは、一般人及び一般的な事業者の能力、手法等では復元できないような状態の情報のことをいう。

9： 「匿名加工情報取扱事業者」（法第2条第10項関連）

【個人情報保護法】

第2条（略）

2～9 （略）

10 この法律において「匿名加工情報取扱事業者」とは、匿名加工情報を含む情報の集合体であつて、特定の匿名加工情報を電子計算機を用いて検索することができるように体系的に構成したものその他特定の匿名加工情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものとして政令で定めるもの（第36条第1項において「匿名加工情報データベース等」という。）を事業の用に供している者をいう。ただし、第5項各号に掲げる者を除く。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(匿名加工情報編)

2-2 匿名加工情報取扱事業者

「匿名加工情報取扱事業者」とは、匿名加工情報データベース等を事業の用に供している者のうち、国の機関、地方公共団体、独立行政法人の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号）で定める独立行政法人等及び地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）で定める地方独立行政法人を除いた者をいう。

匿名加工情報取扱事業者とは、国の機関や地方公共団体等を除いた事業を行っている者で、匿名加工情報データベース等を供している者のことをいう。また、事業とは、一定の目的をもって反復継続して遂行される同種の行為であつて、かつ社会通念上事業と認められるものをいう。したがって、法人格や権利能力のない社団（任意団体）又は個人、及び営利・非営利の別を問わず事業を行っている者が匿名加工情報取扱事業者に当たる。

10：「本人」（法第2条第6項関連）

【個人情報保護法】

第2条（略）

2～7 （略）

8 この法律において個人情報について「本人」とは、個人情報によって識別される特定の個人をいう。

具体的な対応と留意事項：

○ 不動産取引等の事例の「本人」

個人情報保護法にいう「本人」の概念を考える際、売買等の不動産取引には通常売主と買主の双方の当事者がいるように、不動産取引等の事例の当事者は複数存在することに留意しなければならない。

第3章 個人情報の取得

個人情報を取得する場面で個人情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりである。

1. 不正な手段での取得の禁止
2. 利用目的の本人への通知等

1：不正な手段での取得の禁止

【個人情報保護法】

(適正な取得)

第17条 個人情報取扱事業者は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない。

2 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、要配慮個人情報を取得してはならない。

一 法令に基づく場合

二 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。

三 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。

四 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を及ぼすおそれがあるとき。

五 当該要配慮個人情報が、本人、国の機関、地方公共団体、※1第76条第1項各号に掲げる者その他個人情報保護委員会規則で定める者により公開されている場合

六 その他前号に掲げる場合に準ずるものとして政令で定める場合

※1 放送機関、新聞社、通信社その他の報道機関（報道を業として行う個人を含む。）
報道の用に供する目的

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-2-1（適正取得）

個人情報取扱事業者は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない

【個人情報取扱事業者が不正の手段により個人情報を取得している例】

- 例1) 法第23条第1項に規定する第三者提供制限に違反するよう強要して個人情報を取得する場合
- 例2) 個人情報を取得する主体や利用目的等について、意図的に虚偽の情報を示して、本人から個人情報を取得する場合
- 例3) 他の事業者に指示して不正の手段で個人情報を取得させ、当該他の事業者から個人情報を取得する場合
- 例4) 法第23条第1項に規定する第三者提供制限違反がされようとしていることを知り、又は容易に知ることができたにもかかわらず、個人情報を取得する場合
- 例5) 不正の手段で個人情報が取得されたことを知り、又は容易に知ることができにもかかわらず、当該個人情報を取得する場合

○ 「同意」

「本人の同意」とは、本人の個人情報が、個人情報取扱事業者によって示された取扱方法で取り扱われることを承諾する旨の当該本人の意思表示をいう(当該本人であることを確認出来ていることが前提となる。)

また、「本人の同意を得る」とは、本人の承諾する旨の意思表示を当該個人情報取扱事業者が認識することをいう。事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、本人が同意に係る判断を行うために必要な合理的かつ適切な方法によって行われなければならない。

詳細は、第8章にて説明する。

【本人の同意を得なくても要配慮個人情報を取得出来る例】

- 例1) 事業者間において、不正対策等のために、暴力団体等の反社会的勢力情報、意図的に業務妨害を行う者の情報のうち、過去に業務妨害罪で逮捕された事実などの情報について共有する場合
- 例2) 事業者が警察の任意の求めに応じて要配慮個人情報に該当する個人情報を提出するために、当該個人情報を取得する場合
- 例3) 当該要配慮個人情報が、本人、国の機関、地方公共団体、法第76条第1項各号に掲げる者その他個人情報保護委員会規則で定める者により公開されている場合（法第17条第2項第5号、規則第6条関係）

要配慮個人情報が、次に掲げる者により公開されている場合は、あらかじめ本人の同意を得ることなく、当該公開されている要配慮個人情報を取得することができる。

- ① 本人
- ② 国の機関
- ③ 地方公共団体
- ④ 大学その他の学術研究を目的とする機関若しくは団体又はそれらに属する者等

2： 利用目的の本人への通知等

【個人情報保護法】

(取得に際しての利用目的の通知等)

第18条 個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

- 2 個人情報取扱事業者は、前項の規定にかかわらず、本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面（電子的記録を含む。以下この項において同じ。）に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、この限りでない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)

3-2-3 (利用目的の通知又は公表)

個人情報取扱事業者は、個人情報を取得する場合は、あらかじめその利用目的を公表していることが望ましい。公表していない場合は、取得後、速やかに、その利用目的を、本人に通知するか、又は公表しなければならない。

3-2-4 (直接書面等による取得)

個人情報取扱事業者は、前項の規定にかかわらず、本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面（電磁的記録を含む。以下この項において同じ）に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合はこの限りでない。

個人情報取扱事業者は、契約書や懸賞応募はがき等の書面等による記載、ユーザー入力画面への打ち込み等の電磁的記録により、直接本人から個人情報を取得する場合には、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示(※)しなければならない。

なお、口頭により個人情報を取得する場合にまで、本項の義務を課するものではないが、その場合は法第18条第1項に基づいて、あらかじめ利用目的を公表するか、取得後速やかに、その利用目的を、本人に通知するか、又は公表しなければならない。

また、人(法人を含む。)の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示する必要はないが、その場合は法第18条第1項に基づいて、取得後速やかにその利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない(3-2-3(利用目的の通知又は公表)参照)。

個人情報取扱事業者は、当該本人から個人情報を取得する場合、あらかじめ利用目的を本人に通知又は公表しなければならない。

【本人への通知又は公表が望ましい例】

- 例1) インターネット、官報、職員録等から個人情報を取得した場合（単に閲覧しただけの場合は除く。）
- 例2) 個人情報の第三者提供を受けた場合

【あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければいけない例】

- 例1) 本人の個人情報が記載された申込書・契約書等を本人から直接取得する場合
- 例2) アンケートに記載された個人情報を直接本人から取得する場合
- 例3) 自社が主催するキャンペーンへの参加希望者が、参加申込みのために自社のホームページの入力画面に入力した個人情報を直接本人から取得する場合

○ 「通知」

「本人に通知」とは、本人に直接知らしめることをいい、事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、内容が本人に認識される合理的かつ適切な方法によらなければならない。

【本人への通知に該当する例】

- 例1) 面談においては、口頭又はちらし等の文書を渡すこと
- 例2) 電話においては、口頭（又は自動応答装置等）で知らせること
- 例3) 遠隔地者間においては、電子メール、ファックス等により送信すること、又は文書を郵便等で送付すること
- 例4) 電子商取引において、取引の確認を行うための自動応答の電子メールに記載して送信すること。

ただし、事後のトラブルを防止するため、このような「通知」を行った証拠が残る形にすることが望ましい。

○ 「公表」

「公表」とは、広く一般に自己の意思を知らせること（国民一般その他不特定多数の人々が知ることができるように発表すること）をいう。ただし、公表に当たっては、事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、合理的かつ適切な方法によらなければならない。

【公表に該当する例】

例) 自社のウェブ画面中のトップページから1回程度の操作で到達できる場所への掲載、自社の事務所内におけるポスター等の掲示、及びパンフレット等の備置き・配布等

○ 「利用目的を明示」

「本人に対し、その利用目的を明示」とは、本人に対し、その利用目的を明確に示すことをいい、事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、内容が本人に認識される合理的かつ適切な方法によらなければならない。

また、利用目的の明示に当たっては、本人が明示された内容がはっきりと良くわかるような表示方法、例えば、見やすい位置に大きく記載するなどの工夫をすることが望ましい。

【利用目的の明示に該当する例】

例1) 利用目的を明記した契約書その他の書面を相手方である本人に手渡し、又は送付すること（契約約款又は利用条件等の書面（電磁的記録を含む。）中に利用目的条項を記載する場合は、例えば、裏面約款に利用目的が記載されていることを伝える、又は裏面約款等に記載されている利用目的条項を表面にも記述する等本人が実際に利用目的を目にできるよう留意する必要がある。）

例2) ネットワーク上においては、本人がアクセスした自社のウェブ画面上、又は本人の端末装置上にその利用目的を明記すること（ネットワーク上において個人情報を取得する場合は、本人が送信ボタン等をクリックする前等にその利用目的（利用目的の内容が示された画面に1回程度の操作でページ遷移するよう設定したリンクやボタンを含む。）が本人の目にとまるようその配置に留意する必要がある。）

例3) アンケート調査に際し、回答依頼文に調査結果の利用目的を記載して郵送すること。

具体的な対応と留意事項：

○ 利用目的の通知又は公表

不動産取引における「本人」は売主と買主、貸主と借主等複数存在することが通常であることに留意が必要である。例えば、取引事例等のアンケート調査に関しては、アンケート回答者には個人情報保護法第18条第2項の規定により利用目的を明示しても、他の「本人」に対しては、個別に通知を行わない限りは、同条第1項の規定を踏まえて利用目的を公表する、といった対応を行わなければならない。

(1) 取引事例等の収集について

例えば、地価公示等に伴う取引事例の収集については、一般に買主にアンケート調査を出すことにより行うものであるため、買主（「本人」に該当）に対してはアンケート調査の依頼文に利用目的を明示(P46文例1)しなければならない（個人情報保護法第18条第2項）。もう一方の当事者である売主（これも「本人」に該当）に対しては、別途利用目的を通知することが事務を円滑に行う観点から現実的には困難であるので、あらかじめ利用目的を公表(P46文例2)しておくことが現実的である。すなわち、不動産鑑定士等の団体として収集する場合はあらかじめ当該不動産鑑定士等の団体のウェブページへの掲載等を行うとともに、鑑定評価等業務に情報を利用する各会員としてもあらかじめ当該会員のウェブページや事業案内の冊子(パンフレット)等への掲載等で利用目的を「公表」することにより周知措置を行わなければならない。また、不動産鑑定士等が独自にアンケート調査などの書面で情報を収集する場合も、あらかじめ当該不動産鑑定士等のウェブページや事業案内の冊子(パンフレット)等への掲載で「公表」することにより周知措置を行わなければならない。(同法第18条第1項)。なお、「本人」以外から情報を入手して事例資料(取引事例、収益事例、建設事例、造成事例、賃貸事例等)を作成・利用する場合の公表も同様である。

(2) その他鑑定評価等業務に当たっての資料の取得について

i. 本人から取得する場合（個人情報保護法第18条第2項）

鑑定評価の依頼などに際して直接依頼者本人から書面（電磁的記録を含む。）に記載された当該依頼者本人の個人情報を取得する場合には、あらかじめ、当該依頼者に対し利用目的を明示しなければならない（個人情報保護法第18条第2項）。依頼者が所有又は利用関係にない不動産の鑑定評価の依頼等であっても、通常、業務の依頼を受けるに際して依頼者の個人情報を依頼者本人から直接取得することとなる。

利用目的を明示するための手段としては、本人から直接個人情報を取得する際の依頼文、本人からの業務依頼文書等に、個人情報の利用目的が本人に認識できるように記載(P 4 7 文例 4)しておく方法が考えられる。

なお、「鑑定評価依頼書」といった各書面のタイトルから個人情報の利用目的が明らかな場合もある(個人情報保護法第 1 8 条第 4 項第 4 号参照)が、その場合であっても、すべての利用目的がタイトルから想定できると認められるとは限らないので、万全を期すには、すべての利用目的を網羅して明示する必要がある。

ii. 本人以外から個人情報を取得する場合(個人情報保護法第 1 項)

本人以外から不動産に係る個人情報を取得する場合として、依頼者が所有又は利用関係のない不動産の鑑定評価等の依頼を受けた際に依頼者から当該不動産に係る情報(当該不動産の所有者や賃借人にとっての個人情報)を提供される場合、また、公開情報から個人情報を取得する場合等がある。後者の例としては、登記簿謄本、住民基本台帳、住民票等から個人情報を取得する場合がある。

これらの場合、個人情報取扱事業者は、あらかじめその利用目的を公表しておくか、取得後に速やかに本人に通知するか、又は公表しなければならない(個人情報保護法第 1 8 条第 1 項)。あらかじめ利用目的を公表しておくことが事業の円滑な遂行の観点からは現実的であり、公表の方法としては、ウェブページ、事業案内用の冊子(パンフレット)への掲載(P 4 7 文例 3)などが考えられる。

(3) 共同利用の場合の「取得」について

事例資料等の個人データを共同利用する場合には、「本人」等外部から共同利用の枠組みの団体、グループ等として、あるいは構成員たる事業者のいずれかが個人情報を当初「取得」する行為とは別に、例えば、個々の事業者が、共同利用の枠組みの中で、共同利用をするグループとして管理している個人情報データベースにアクセスして情報を入手する行為やグループの他の構成員から個人データの提供を受ける行為も、個々の事業者（構成員）側から見れば、概念的には個人情報保護法にいう個人情報の「取得」に当たる。したがって、個々の事業者の義務として、利用目的を公表するなど個人情報保護法第18条の求める措置を行わなければならないことになる。

ただし、不動産鑑定士等の団体が組織的に事例等を収集し、それを会員間で共同利用するような場合、後述するように、団体が収集（共同利用の枠組みとして当初「取得」）する段階で、個人情報保護法第23条第5項第3号に基づき、当該団体及びその会員が、共同して「利用する者の利用目的」を「本人に通知し、又は本人が容易に知りうる状態に置いている」必要があるため、利用目的をウェブページ等で公表していることが想定され、この場合、特段の対応を行わなくとも、共同利用することとしている個人データ（個人情報）の利用目的は「あらかじめ公表」されていることになると考えられる。

いずれにしても、事例資料に係る個人情報については、「本人」からも含め様々な入手経路で「取得」することが想定されることから、個人情報保護法の要請に応え、業務の円滑な遂行を図る観点からは、共同利用を前提に取得するものも含め、個々の事業者（鑑定業者）として利用目的は公表しておくことが求められる。（第4章参照）

利用目的を明示、通知又は公表の文例】

文例1 (取引事例等アンケート依頼文)

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

アンケートにご回答いただきました項目につきましては、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その他の公的評価及び不動産の鑑定評価ほかの公的評価及び不動産鑑定士等が行う鑑定評価等業務※に限って、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又はその団体会員である各都道府県の不動産鑑定士協会並びにその会員間で共同利用させていただきます。

※ 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定士等の名称を用いて行う不動産の客観的価値に作用する諸要因についての調査・分析または不動産の利用、取引もしくは投資に関する相談に応じる業務と解されています（不動産の鑑定評価に関する法律第3条一部引用）。

文例2 (ウェブページその他への掲載ーその1)

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

取引事例、賃貸事例、造成事例等の事例資料を当事者の一方又はその他の関係者等を通じて取得する場合がありますが、これら事例資料については、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その他の公的評価及び不動産の鑑定評価ほかの公的評価及び不動産鑑定士等が行う鑑定評価等業務※に限って、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又はその団体会員である各都道府県の不動産鑑定士協会並びにその会員間で、共同利用させていただきます。

※ 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定士等の名称を用いて行う不動産の客観的価値に作用する諸要因についての調査・分析または不動産の利用、取引もしくは投資に関する相談に応じる業務と解されています（不動産の鑑定評価に関する法律第3条一部引用）。

文例3（ウェブページその他への掲載—その2）

.....

鑑定評価の依頼者その他の関係者から鑑定評価の依頼に伴い提供を受けた各種資料につきましては、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その他の公的評価及び不動産の鑑定評価ほかの公的評価及び不動産鑑定士等が行う鑑定評価等業務[※]に限って、利用させていただきます。

※ 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定士等の名称を用いて行う不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析または不動産の利用、取引もしくは投資に関する相談に応じる業務と解されています（不動産の鑑定評価に関する法律第3条一部引用）。

文例4（鑑定評価等依頼書）

.....

あなたから提供いただきました下記資料等の個人情報につきましては、御依頼の鑑定評価等業務[※]に活用するほか、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ほかの公的評価及び不動産の鑑定評価その他の公的評価及び他の方から依頼を受けた鑑定評価等業務に当たっての参考資料として活用させていただくことがあります。

※ 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定士等の名称を用いて行う不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析または不動産の利用、取引もしくは投資に関する相談に応じる業務と解されています（不動産の鑑定評価に関する法律第3条一部引用）。

記

- 本依頼書
- 登記簿謄本・公図・地積測量図・建物図面
- 固定資産評価証明書・課税明細書
- 土地建物賃貸借契約書
-

第4章 個人情報の取扱い

個人情報を取り扱う上で個人情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりである。

1. 利用目的の特定と利用目的の変更時の通知又は公表
2. 利用目的による制限
3. 個人データの内容の正確性の確保

1： 利用目的の特定と利用目的の変更時の通知又は公表

【個人情報保護法】

(利用目的の特定)

第15条 個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用の目的（以下「利用目的」という。）をできる限り特定しなければならない。

- 2 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。

(取得に際しての利用目的の通知等)

第18条

1～2 (略)

- 3 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更した場合は、変更された利用目的について、本人に通知し、又は公表しなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-1-1 (利用目的の特定)

個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、利用目的をできる限り具体的に特定しなければならないが、利用目的の特定に当たっては、利用目的を単に抽象的、一般的に特定するのではなく、個人情報が個人情報取扱事業者において、最終的にどのような事業の用に供され、どのような目的で個人情報を利用されるのかが、本人にとって一般的かつ合理的に想定できる程度に具体的に特定することが望ましい。

なお、あらかじめ、個人情報を第三者に提供することを想定している場合には、利用目的の特定に当たっては、その旨が明確に分かるよう特定しなければならない。

3-1-2 (利用目的の変更)

3-1-1 (利用目的の特定) により特定した利用目的は、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲、すなわち、変更後の利用目的が変更前の利用目的からみて、社会通念上、本人が通常予期し得る限度と客観的に認められる範囲内で変更することは可能である。変更された利用目的は、本人に通知するか、又は公表しなければならない。

【具体的に利用目的を特定している例】

例) 事業者が商品の販売に伴い、個人から氏名・住所・メールアドレス等を取得するに当たり、「〇〇事業における商品の発送、関連するアフターサービス、新商品・サービスに関する情報のお知らせのために利用いたします。」等の利用目的を明示している場合

【具体的に利用目的を特定していない例】

例1) 事業活動に用いるため

例2) マーケティング活動に用いるため

具体的な対応と留意事項：

利用目的の特定

個人情報がどのような事業の用に供され、どのような目的で利用されるかが一般に認識可能なように、できるだけ明確にすることが求められる。

不動産鑑定業に関しては、利用目的は「鑑定評価等業務」※と特定することを基本とする。これとあわせ、「鑑定評価等業務」に利用する結果として、作業過程において鑑定業者内部で活用されることはもちろん、鑑定評価等の成果物の中で情報の一部に言及されることがあることを理解してもらうことが望ましい。具体的には、鑑定評価書等のひな型や例を公表しておくことが考えられる。

※ 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定士等の名称を用いて行う不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析または不動産の利用、取引もしくは投資に関する相談に応じる業務と解されています(不動産の鑑定評価に関する法律第3条一部引用)。

○ 利用目的の変更

利用目的において、一連の個人情報の取扱いの典型を具体的に示していた場合は、変更前の利用目的との関連性を有すると合理的に認められる範囲内でのみ利用目的を変更することができる。この場合、個人情報保護法第18条第3項に基づき、変更された利用目的について、本人に通知し、又は公表しなければならない。

なお、典型を具体例で示し、それに「等」という表現を加えていても、合理的に認められる範囲を超えて目的を変更することは、目的変更としては認められず、目的外の利用となるため、原則として、あらかじめ本人の同意を得なければならない(個人情報保護法第16条第1項)こととなるが、これは現実問題としては困難を伴う。したがって、想定される利用目的は当初からすべて特定しておくことが望ましい。

利用目的を「鑑定評価等業務」と特定し、鑑定評価等業務に関する前述した「利用目的の特定」の注書き(※)を記載しておくことにより、不動産鑑定士等が行う通常の業務であれば、利用目的に含まれると考えられる。

2： 利用目的による制限

【個人情報保護法】

(利用目的による制限)

第16条 個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、前条の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない。

2 個人情報取扱事業者は、合併その他の事由により他の個人情報取扱事業者から事業を承継することに伴って個人情報を取得した場合は、あらかじめ本人の同意を得ないで、承継前における当該個人情報の利用目的の達成に必要な範囲を超えて、当該個人情報を取り扱ってはならない。

3 前二項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。

一 法令に基づく場合

二 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。

三 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。

四 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を及ぼすおそれがあるとき。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-1-2（利用目的の変更）

なお、特定された利用目的（法第15条第2項に定める範囲で変更された利用目的を含む。）の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取り扱う場合は、法第16条第1項に従って本人の同意を得なければならない。ただし、本人の身体等の保護のために必要があり、かつ本人の同意を得ることが困難である場合等、法第16条第3項各号に掲げる場合には、あらかじめ本人の同意を得ることなく、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱うことができる。

3-1-3（利用目的による制限）

個人情報取扱事業者は、法第15条第1項により特定した利用目的の達成に必要な

範囲を超えて、個人情報を取り扱う場合は、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

ただし、当該同意を得るために個人情報を利用すること（メールの送信や電話をかけること等）は、当初特定した利用目的として記載されていない場合でも、目的外利用には該当しない。

3-1-4（事業の継承）

個人情報取扱事業者が、合併、分社化、事業譲渡等により他の個人情報取扱事業者から事業の承継をすることに伴って個人情報を取得した場合であって、当該個人情報に係る承継前の利用目的の達成に必要な範囲内で取り扱う場合は目的外利用にはならず、本人の同意を得る必要はない。

なお、事業の承継後に、承継前の利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱う場合は、あらかじめ本人の同意を得る必要があるが、当該同意を得るために個人情報を利用すること（メールの送信や電話をかけること等）は、承継前の利用目的として記載されていない場合でも、目的外利用には該当しない。

【利用目的による制限の例外】

- 例1) 警察の捜査関係事項照会に対応する場合
- 例2) 裁判官の発する令状に基づく捜査に対応する場合
- 例3) 税務署の所得税等に関する調査に対応する場合
- 例4) 弁護士会からの照会に対応する場合
- 例5) 大規模災害や事故等の緊急時に、被災者情報・負傷者情報等を家族、行政機関、地方自治体等に提供する場合
- 例6) 事業者間において、暴力団等の反社会的勢力情報、振り込め詐欺に利用された口座に関する情報、意図的に業務妨害を行う者の情報について共有する場合
- 例7) 事業者が税務署又は税関の職員等の任意の求めに応じて個人情報を提出する場合
- 例8) 事業者が警察の任意の求めに応じて個人情報を提出する場合
- 例9) 一般統計調査や地方公共団体が行う統計調査に回答する場合

○ 「同意」

「本人の同意」とは、本人の個人情報、個人情報取扱事業者によって示された取扱方法で取り扱われることを承諾する旨の当該本人の意思表示をいう（当該本人であることを確認できていることが前提。）。

また「本人の同意を得（る）」とは、本人の承諾する旨の意思表示を当該個人情報取扱事業者が認識することをいい、事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、本人が同意に係る判断を行うために必要と考えられる合理的かつ適切な方法によらなければならない。例えば、A社がB社に事業を継承した際に、個人情報の利用目的を変更せずに利用を続けた場合は、本人への通知は不要である。しかし、A社から事業を継承したB社が承継前の利用目的の範囲をこえて個人情報を利用する場合には、本人の同意が必要である。

【本人の同意を得ていると認められる例】

- 例1) 同意する旨を本人から口頭又は書面（電磁的記録を含む。）で確認すること
- 例2) 本人が署名又は記名押印した同意する旨の申込書等文書を受領し確認すること
- 例3) 本人からの同意する旨のメールを受信すること
- 例4) 本人による同意する旨の確認欄へのチェック
- 例5) 本人による同意する旨のウェブ画面上のボタンのクリック
- 例6) 本人による同意する旨の音声入力、タッチパネルへのタッチ、ボタンやスイッチ等による入力

具体的な対応と留意事項：

○ 目的外利用について

法令等に基づく場合等の例外的な場合（個人情報保護法第16条第3項）を除き、原則として、本人の事前の同意なく、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取り扱うことは出来ない。

利用目的を「鑑定評価等業務」として特定している場合に、他業務を兼営している業者が、当該他業務で利用する場合は、目的外利用となるおそれが極めて高いと考えられるため、慎重に対処する必要がある。利用目的の範囲を超えて目的外利用を行おうとする場合には、原則として「あらかじめ本人の同意」が必要となるが、実際上は円滑な事務遂行の観点から極めて困難を伴うことが予想され、現実的ではない。例えば、複数の業務を兼業している鑑定業者が独自に個人情報を含む情報を収集する場合には、収集先となる当事者に対しては、あらかじめアンケートの依頼状等で可能性のある利用目的について網羅的に明示した上で、収集先ではない当事者に対しては、別途あらかじめ公表等行なわなければならない（個人情報保護法第18条）。

【不動産鑑定業で取引事例として取り扱う際目的外利用となる例】

例) 有償無償を問わず、ウェブ等の不動産情報から取得した取引情報を事例データとして、本人の同意なく鑑定評価に直接利用すること。

3： 個人データの内容の正確性の確保

【個人情報保護法】

(データ内容の正確性の確保)

第19条 個人情報取扱事業者は、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つとともに、利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-3-1 (データ内容の正確性の確保等)

個人情報取扱事業者は、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人情報データベース等への個人情報の入力時の照合・確認の手續の整備、誤り等を発見した場合の訂正等の手續の整備、記録事項の更新、保存期間の設定等を行うことにより、個人データを正確かつ最新の内容に保つよう努めなければならない。

なお、保有する個人データを一律に又は常に最新化する必要はなく、それぞれの利用目的に応じて、その必要な範囲内で正確性・最新性を確保すれば足りる。

また、個人情報取扱事業者は、保有する個人データについて利用する必要がなくなったとき、すなわち、利用目的が達成され当該目的との関係では当該個人データを保有する合理的な理由が存在しなくなった場合や、利用目的が達成されなかったものの当該目的の前提となる事業自体が中止となった場合等は、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない(※)。なお、法令の定めにより保存期間等が定められている場合は、この限りではない。

(※) 「個人データの消去」とは、当該個人データを個人データとして使えなくすることであり、当該データを削除することのほか、当該データから特定の個人を識別できないようにすること等を含む。

具体的な対応と留意事項：

○ 内容の正確性の確保

個人データに関して、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において、正確かつ最新のデータ内容を保つよう努めなければならない。

【取引事例カードの誤りの訂正に関する報告】

団体に組織的に事例の情報を共同利用している場合、団体の内部規程等で、その構成員が事例の情報を記載した取引事例カード等を閲覧した際、当該事例カードの内容が事実と異なっていることに気が付いた場合には、正しい情報に訂正すべく団体に報告するものと定めておくことが望ましい。報告を受け、団体は直ちに訂正してデータの正確性を確保するよう努めなければならない。

第5章 個人データの第三者提供

個人データの第三者提供で個人情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりである。

1. 第三者提供の制限
2. 第三者提供に係る記録の作成・確認等
3. 外国にある第三者に提供する場合に守るべきこと

1： 第三者提供の制限

【個人情報保護法】

(第三者提供の制限)

第23条 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。

- 一 法令に基づく場合
 - 二 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。
 - 三 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。
 - 四 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を及ぼすおそれがあるとき。
- 2 個人情報取扱事業者は、第三者に提供される個人データ（要配慮個人情報を除く。以下この項において同じ。）について、本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止することとしている場合であって、次に掲げる事項について、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出たときは、前項の規定にかかわらず、当該個人データを第三者に提供することができる。
- 一 第三者への提供を利用目的とすること。
 - 二 第三者に提供される個人データの項目
 - 三 第三者への提供の方法

四 本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止すること。

五 本人の求めを受け付ける方法

3 個人情報取扱事業者は、前項第二号、第三号又は第五号に掲げる事項を変更する場合は、変更する内容について、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出なければならない。

4 個人情報保護委員会は、第二項の規定による届出があったときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該届出に係る事項を公表しなければならない。前項の規定による届出があったときも、同様とする。

5 次に掲げる場合において、当該個人データの提供を受ける者は、前各項の規定の適用については、第三者に該当しないものとする。

一 個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合

二 合併その他の事由による事業の承継に伴って個人データが提供される場合

三 特定の者との間で共同して利用される個人データが当該特定の者に提供される場合であって、その旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いているとき。

6 個人情報取扱事業者は、前項第三号に規定する利用する者の利用目的又は個人データの管理について責任を有する者の氏名若しくは名称を変更する場合は、変更する内容について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置かなければならない。

【個人情報の保護に関する法律施行規則(平成28年個人情報保護委員会規則第3号)】

第7条 法第23条第2項又は第3項の規定による通知又は容易に知り得る状態に置く措置は、次に掲げるところにより、行うものとする。

(1) 第三者に提供される個人データによって識別される本人(次号において「本人」という。)が当該提供の停止を求めるのに必要な期間をおくこと。

(2) 本人が法第23条第2項各号に掲げる事項を確実に認識できる適切

かつ合理的な方法によること。

2 法第23条第2項又は第3項の規定による届出は、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。

(1) 個人情報保護委員会が定めるところにより、電子情報処理組織（個人情報保護委員会の使用に係る電子計算機と届出を行う者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いう。）を使用する方法

(2) 別記様式第1による届出書及び当該届出書に記載すべき事項を記録した光ディスク（これ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を含む。以下「光ディスク等」という。）を提出する方法

3 個人情報取扱事業者が、代理人によって法第23条第2項又は第3項の規定による届出を行う場合には、別記様式第2によるその権限を証する書面（電磁的記録を含む。以下同じ。）を個人情報保護委員会に提出しなければならない。

第9条（略）

第10条 個人情報取扱事業者は、法第23条第4項の規定による公表がされた後、速やかに、インターネットの利用その他の適切な方法により、同条第2項に掲げる事項（同項第2号、第3号又は第5号に掲げる事項に変更があったときは、変更後の当該各号に掲げる事項）を公表するものとする。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-4-1（第三者提供の制限の原則）

個人情報取扱事業者は、個人データの第三者への提供に当たり、あらかじめ本人の同意を得ないで提供してはならない。同意の取得に当たっては、事業の規模及び性質、個人データの取扱状況（取り扱う個人データの性質及び量を含む。）等に応じ、本人が同意に係る判断を行うために必要と考えられる合理的かつ適切な範囲の内容を明確に示さなければならない。

なお、あらかじめ、個人情報を第三者に提供することを想定している場合には、利用目的において、その旨を特定しなければならない。

3-4-2-1（オプトアウトに関する原則）

個人情報取扱事業者は、個人データの第三者への提供に当たり、次の（1）から（5）までに掲げる事項をあらかじめ本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状

態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出た場合には、法第23条第1項の規定にかかわらず、あらかじめ本人の同意を得ることなく、個人データを第三者に提供することができる（オプトアウトによる第三者提供）。また、個人情報取扱事業者は、法第23条第2項に基づき、必要な事項を個人情報保護委員会に届け出たときは、その内容を自らもインターネットの利用その他の適切な方法により公表するものとする。

（中略）

なお、要配慮個人情報は、オプトアウトにより第三者に提供することはできず、第三者に提供するに当たっては、法第23条第1項各号又は同条第5項各号に該当する場合以外は、必ずあらかじめ本人の同意を得る必要があるため、注意を要する。

- （1） 第三者への提供を利用目的とすること。
- （2） 第三者に提供される個人データの項目
- （3） 第三者への提供の方法
- （4） 本人の求めに応じて第三者への提供を停止すること。
- （5） 本人の求めを受け付ける方法

3-4-2-2（オプトアウトに関する事項の変更）

個人情報取扱事業者は、法第23条第2項に基づきオプトアウトにより個人データの第三者提供を行っている場合であって、提供される個人データの項目、提供の方法又は第三者への提供を停止すべきとの本人の求めを受け付ける方法を変更する場合は、変更する内容について、変更に当たってあらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出なければならない。

なお、個人情報取扱事業者は、法第23条第3項に基づき、必要な事項を個人情報保護委員会に届け出たときは、その内容を自らも公表するものとする。

【第三者提供とされる例】（ただし、法第23条第5項各号の場合は除く。）

- 例1) 親子兄弟会社、グループ会社の間で個人データを交換する場合
- 例2) フランチャイズ組織の本部と加盟店の間で個人データを交換する場合
- 例3) 同業者間で、特定の個人データを交換する場合

【第三者提供とされない例】（ただし、利用目的による制限がある。）

- 例) 同一事業者内で他部門へ個人データを提供する場合

○ 「同意」

「本人の同意」とは、本人の個人情報、個人情報取扱事業者によって示された取扱方法で取り扱われることを承諾する旨の当該本人の意思表示をいう(当該本人であることを確認出来ていることが前提となる。)

また、「本人の同意を得る」とは、本人の承諾する旨の意思表示を当該個人情報取扱事業者が認識することをいう。事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、本人が同意に係る判断を行うために必要な合理的かつ適切な方法によって行われなければならない。

同意には、「明示の同意」と「黙示の同意」がある。「明示の同意」とは、本人の同意する旨の意思表示を同意文などではっきりさせる同意である。「黙示の同意」とは、例えば、アンケート調査などに当たり、その回答依頼状に第三者提供を目的とする旨を明示していた場合、アンケートが返ってきたことにより、その第三者提供に同意があったとする方法である。

「黙示の同意」が成立しうることは認められているが、この方法では、後日、本人から第三者提供には同意する意思はなかったと言われた場合、同意のあったことを立証することが、実際上困難な場合も予想される。

したがって、同意を得る場合には、同意があったことを後になっても確認できるような方法を採用することが望ましい。口頭による同意についても同様の問題がある点に留意する必要がある。

そこで情報収集などのためのヒアリング調査やアンケート調査で、同意を得なければならない場合には、回答票に「同意すべき内容に同意したので回答する」旨の同意の意思表示を表す文章を冒頭に記載する等して、アンケートの回答を行うことが「明示の同意」となるような様式とすることが望ましい。

○ 「本人が容易に知り得る状態」

「本人が容易に知り得る状態」とは、本人が知ろうとすれば、時間的にも、その手段においても、簡単に知ることができる状態に置いていることをいい、事業の性質及び個人情報取扱状況に応じ、内容が本人に認識される合理的かつ適切な方法によらなければならない。

【本人が容易に知り得る状態に該当する例】

- 例1) 本人が閲覧することが合理的に予測されるウェブ画面中のトップページから1回程度の操作で到達できる場所への掲載等が継続的に行われている場合
- 例2) 本人が来訪することが合理的に予測される事務所の窓口等への掲示、備付け等が継続的に行われている場合
- 例3) 本人に頒布されている定期刊行物への定期的掲載を行っている場合
- 例4) 電子商取引において、商品を紹介するウェブ画面にリンク先を継続的に掲示されている場合

○ 「提供」

「提供」とは、個人データを自己以外の者が利用可能な状態に置くことをいう。個人データが、物理的に提供されていない場合であっても、ネットワーク等を利用することにより、個人データを利用できる状態であれば（利用する権限が与えられていれば）、「提供」に当たる。

- (1) あらかじめ本人の同意を得ない個人データの第三者提供は原則禁止されている。

あらかじめ本人の同意を得ずに事例資料等の個人データを第三者に提供することは、次の(2)の場合を除いて行ってはならない。

(2) あらかじめ本人の同意を得ずに個人データを第三者に提供できる場合
次の場合は、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。

i. 法令に基づいて個人データを提供する場合

例) 地価公示法に基づく標準地の鑑定評価、都道府県地価調査等の事例調査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

ii. 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場合。

iii. 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場合。

iv. 国の機関等が法令の定める事務を実施する上で、民間企業等の協力を得る必要がある場合であって、協力する民間企業等が当該国の機関等に個人データを提供することについて、本人の同意を得ることが当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合。

例1) 地価公示法に基づく標準地の地価の判定、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

例2) 地価公示の鑑定評価、地価調査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

v. 本人の求めによる提供停止(オプトアウト)の措置をとる場合

本人の求めに応じて第三者への提供を停止することとしており、法第23条第2項1号から5号（①第三者への提供を利用目的とする旨、②提供する個人データの項目、③提供方法、④本人の求めに応じて提供を停止する旨、⑤本人の求めを受け付ける方法）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場合をいう。

また、平成29年改正法から、いわゆる名簿屋対策として、オプトアウト手続を行っていること等を個人情報保護委員会へ届け出ることが必要となったほか、届出後は、個人情報保護委員会においても届出に係る事項が公表されることとなった。

※ 個人情報保護委員会への届出の方法としては、届出書（同委員会ウェブページ掲載）及び当該届出書に記載すべき事項を記録したCD-Rの両方を提出することとなっている。

ちなみにオプトアウトの実施は本人の求めに応じて、それ以後の第三者提供を停止することが求められており、必ずしも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。

これを踏まえ、オプトアウトにおける実務面での対応としては、売買取引当事者のうち買主から事例情報を収集し、これを個人データとして保有する場合には、当該買主ばかりでなく、もう一方の当事者である売主からの求めがあれば、それに応じて当該売主本人が識別される個人データの第三者への提供を停止しなければならないことに留意する必要がある。

なお、当然のことながら、上記（2）-iの並びに下記（3）のほか、以下の場合はオプトアウト手続を行う必要はない。

【オプトアウト手続きが不要な（1） ～本人から同意を得ている場合～】

- 例1) 本人からの同意する旨の口頭による意思表示。
- 例2) 本人からの同意する旨の書面（電磁的記録を含む。）の受領
- 例3) 自治会又は同窓会の会員名簿を作成する場合に「名簿に掲載される会員に対して配布するため」と伝えた上で任意で個人情報を提出してもらった時
- 例4) 有効な約款に同意条項がある場合
- 例5) 本人から取引の媒介を委託された事業者が、相手先の候補となる複数の事業者が必要な範囲の情報を提供する場合

【オプトアウト手続きが不要な例（2）

～個人データに該当しない個人情報を第三者提供する場合～】

例) 個人情報データベース等を構成する前の入力用の帳票等に記載されている個人情報

(3) 第三者提供にあたらぬ場合

- i. 個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合

【委託の例】

- 例1) アンケートの発送、回収、データ化の委託業務
- 例2) 管理・閲覧システムに関してデータの加工等を委託する業務
- 例3) 収集した事例のファイリング業務
- 例4) 鑑定評価等業務で利用したデータ・電子媒体・紙等の廃棄

この場合、個人情報取扱事業者には、委託先に対する監督義務が課される（法第22条）。

- ii. 合併その他の事由による事業の継承に伴って個人データが提供される場合

ただし、譲渡後も、個人データが譲渡される前の利用目的の範囲内で利用されなければならない。鑑定評価等業務を営む者が、不動産業、会計士等他の業を営む業者との合併その他の事由による事業の承継に伴って、個人データが提供される場合においても、あらかじめ特定された利用目的の範囲内で利用しなければならない。

- iii. 特定の者との間で共同して利用される個人データが当該特定の者に提供される場合であって、その旨並びに共同して利用される個人データの項目、以下の事項をあらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いている場合

- ① 共同利用をする旨
- ② 共同して利用される個人データの項目

- ③ 共同して利用する者の範囲
- ④ 利用する者の利用目的
- ⑤ 当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称

具体的な対応と留意事項：

○ 取引事例等の事例資料の取扱い

不動産取引の当事者は、売主と買主、賃貸人と賃借人のように複数存在し、取引物件の内容等取引に関する情報は当事者双方の個人情報に当たる場合が一般的であることから、双方ともその情報の「本人」に該当することとなり、第三者への提供に同意を必要とする場合、片方だけでなく双方から同意を得なければならない点で、円滑な事務遂行の観点から実務上困難を伴うケースが多いことに留意する必要がある。

これを踏まえると、事例の調査により取得した個人データを第三者に提供できる場合として、

- ① あらかじめ本人の同意を得る方法（法第23条第1項）
- ② 特定の者との間で共同して利用する方法（法第23条第5項第3号）
- ③ 本人の求めによる提供停止（オプトアウト）の措置をとる方法（法第23条第2項）

の3つの方法があるが、①は実務上困難を伴うことから、本人の個別の事前同意を前提としない②又は③の方法を採用し、必要な事項を本人が容易に知り得る状態に置くことが現実的である。ただし、②又は③を採用する場合でも、事例収集アンケート調査などに当たっては、情報を取得する相手（「本人」に該当）に対して、個人情報保護法第18条第2項に基づき、「利用目的」として、②であれば共同利用すること、③であればオプトアウトの措置により第三者提供することを明示しなければならない。

共同利用する場合は、個人データを共同して利用する旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、共同して利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称をあらかじめ本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いておく必要がある。共同利用には、例えば、事例収集アンケート調査などにより取得し、整理・分類した個人データについて、特定された者の範囲の中で、それを用いて事例資料を作成する（取得した情報を事例カードなどに加工することで、これも個人データの利用に当たる）、それを閲覧する、閲覧後に鑑定評価等業務に利用する、原データ又は写しを保管・管理・廃棄することなどのすべての過程が含まれる。

取引事例等の事例資料は鑑定評価等業務の基盤をなすものであり、これらの調査・分析を通じて、業務の目的を達成することができる。したがって、個人情報が含まれる取引事例等の事例資料は、原則として、鑑定評価等業務を共通かつ限定した利用目的とした上で、この業務を行う者の中で、相互に提供され十全に利用されることが必要とされる。これと個人情報保護法等の要請を両立させる観点からは、不動産鑑定業界を上げて、統一かつ共通の理念に基づき情報の収集及び管理がなされなければならないと考えられる。このようなかたちで収集・管理される取引事例等の事例資料については、iiiの「共同して利用する方法」による。なお、個人情報保護の体制を確保するため、本会による不動産鑑定士等に対する機動的できめ細かい指導を実現する等の観点から、共同して利用する者の範囲を必要かつ合理的な範囲（例えば、本会に所属する不動産鑑定士等）に限定し、事例の当事者（「本人」）が安心して情報提供できるようセキュリティ体制と盤石な不動産鑑定業界への信用を堅持する努力が不可欠である。

【共同利用する場合の文例】

例) 士協会が取引当事者に価格調査アンケートをする場合

当協会は、当協会を管理責任者として、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ほかの公的評価及び不動産の鑑定評価に関する法律第3条に定められた不動産鑑定士等の鑑定評価等業務に用いることに利用目的を限定した上で、不動産鑑定士等の全国団体たる公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会並びにその団体会員である当協会及び他の都道府県不動産鑑定士協会に所属する会員に限り、物件所在地、ご回答いただいた価額、面積などの個別的な要因のデータ項目を利用させていただきますので、その旨予めご了承ください。

○ 組合やグループを組成する等して鑑定評価等業務を行う共同利用

鑑定評価等業務を行うに当たり、複数の鑑定業者等が組合やグループを組成して業務処理を行う場合があるが、その組合やグループの構成員に特定して共同利用するために、個人データを共同して利用する旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、共同して利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称をあらかじめ本人が容易に知り得る状態に置いておいた場合は、その範囲において当該個人データは共同利用することができる。

○ 不動産鑑定業と他業を兼営する鑑定業者における共同利用

共同の利用目的を鑑定評価等業務に限定している限り、ひとつの事業者の内部であっても、鑑定評価等業務以外に利用することは目的外利用となり、本人の同意なしに行った場合は勧告等の対象となる。

例) 仲介のための価格査定資料等への流用

○ 単独利用を条件として取得した個人データ

単独の鑑定業者が当該鑑定業者の利用に限ることを条件に取得した個人データは、通常、共同利用することが「利用目的の達成に必要な範囲」の取扱いとは考えられないので、これを行う場合は目的外利用であり、あらかじめ本人の同意を得なければならない。これは実務上困難を伴うものと考えられ、留意が必要である。

○ その他

個人情報保護法が求めるオプトアウトのための本人通知等の措置（個人情報保護法第23条第2項）に基づき第三者提供を行った場合でも、その情報が「本人」の「秘密」で、それを第三者に提供することに正当な理由がない場合は、不動産の鑑定評価に関する法律上の守秘義務違反を問われることになることに留意しなければならない。（もちろん「第三者提供に対する本人同意」があれば違法性は阻却されと考えられるが、事例資料についてはすべての「本人」から同意をとっていることは現実的には少ないと思われるので留意が必要である。）

また、鑑定評価書等の成果物に個人データを記載した場合も第三者提供に該当することとなる。ただし、従来から留意してきたように、個人を識別できるような記述等を除き、匿名化ないし不特定化して記載した場合（例えば、事例情報を物件が特定できないかたち加工して掲載した場合）は、個人データの第三者提供とはならない。

2： 第三者提供に係る記録の作成・確認等

【個人情報保護法】

(第三者提供に係る記録の作成等)

第25条 個人情報取扱事業者は、個人データを第三者（第2条第五項各号に掲げる者を除く。以下この条及び次条において同じ。）に提供したときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該個人データを提供した年月日、当該第三者の氏名又は名称その他の個人情報保護委員会規則で定める事項に関する記録を作成しなければならない。ただし、当該個人データの提供が第23条第1項各号又は第5項各号のいずれか（前条の規定による個人データの提供にあつては、第23条第1項各号のいずれか）に該当する場合は、この限りでない。

- 2 個人情報取扱事業者は、前項の記録を、当該記録を作成した日から個人情報保護委員会規則で定める期間保存しなければならない。

(第三者提供を受ける際の確認等)

第26条 個人情報取扱事業者は、第三者から個人データの提供を受けるに際しては、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、次に掲げる事項の確認を行わなければならない。ただし、当該個人データの提供が第23条第1項各号又は第5項各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 当該第三者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものにあつては、その代表者又は管理人）の氏名
 - 二 当該第三者による当該個人データの取得の経緯
- 2 前項の第三者は、個人情報取扱事業者が同項の規定による確認を行う場合において、当該個人情報取扱事業者に対して、当該確認に係る事項を偽ってはならない。
 - 3 個人情報取扱事業者は、第1項の規定による確認を行ったときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該個人データの提供を受けた年月日、当該確認に係る事項その他の個人情報保護委員会規則で定める事項に関する記録を作成しなければならない。
 - 4 個人情報取扱事業者は、前項の記録を、当該記録を作成した日から個人情報保護委員会規則で定める期間保存しなければならない

具体的な対応と留意事項：

オプトアウト手続きにより個人データを第三者提供しようとする者及び第三者提供を受ける者は、第三者提供時の確認・記録義務を行う必要がある。

【個人データをオプトアウト手続きにより第三者提供する場合の基本的な記録事項】

- ① （提供した場合）「いつ・誰の・どんな情報を・誰に」提供したか？
- ② （提供を受けた場合）「いつ・誰の・どんな情報を・誰から」提供されたか？
＋「相手方の取得経緯」＋個人情報保護委員会により公表されている旨

※記録の保管期間は原則3年

ただし、以下の場合には記録義務は生じないとされている。

- ・ 本人による提供と整理できる場合（例：SNSでの個人の投稿）
- ・ 本人に代わって提供していると整理できる場合（例：銀行振込）
- ・ 本人側への提供と整理できる場合（例：同席している家族への提供）
- ・ 「個人データ」に該当しないと整理できる場合（例：名刺1のコピー）等

なお、個人データをオプトアウト手続きにより第三者提供する場合は、上記事項に留意のうえ、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（確認記録義務編）を参照すること。

3： 外国にある第三者に提供する場合に守るべきこと

【個人情報保護法】

(外国にある第三者への提供の制限)

第24条 個人情報取扱事業者は、外国（本邦の域外にある国又は地域をいう。以下同じ。）（個人の権利利益を保護する上で我が国と同等の水準にあると認められる個人情報の保護に関する制度を有している外国として個人情報保護委員会規則で定めるものを除く。以下この条において同じ。）にある第三者（個人データの取扱いについてこの節の規定により個人情報取扱事業者が講ずべきこととされている措置に相当する措置を継続的に講ずるために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に適合する体制を整備している者を除く。以下この条において同じ。）に個人データを提供する場合には、前条第一項各号に掲げる場合を除くほか、あらかじめ外国にある第三者への提供を認める旨の本人の同意を得なければならない。この場合においては、同条の規定は、適用しない。

具体的な対応と留意事項：

外国にある第三者に対して、個人データを提供する場合は、次の①～④のいずれかを満たす必要がある。

- ① 外国にある第三者に提供することについて、本人の同意を得る。
- ② 外国にある第三者が、適切な体制を整備している。
- ③ 外国にある第三者が個人情報保護委員会の認めた国に所在している。
- ④ 個人情報保護法第23条第1項各号に該当する場合

委託や共同利用を行おうとする場合であっても例外ではないことに注意する必要がある。

また、上記②については、提供先である外国の第三者において、個人情報保護法の趣旨に沿った措置を実施することが、委託契約・共通の内規・個人データを提供する者がAPEC 越境プライバシールール（CBPR）システムの認定を受ける等によって担保されていること、又は外国の第三者が個人情報の取扱いに関する国際的な枠組み（例：APEC 越境プライバシールール（CBPR）システム）に基づく認定を受けていることが必要となる。

なお、外国にある第三者に提供する場合に守るべき留意点の詳細は、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン(外国にある第三者への提供編)を参照すること。

第6章 匿名加工情報の取扱い

個人情報取扱事業者及び匿名加工情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりである。

1. 匿名加工情報の作成等
2. 匿名加工情報の第三者提供
3. 匿名加工情報の安全管理措置等
4. 匿名加工情報の作成時の公表
5. 識別行為の禁止

1：匿名加工情報の作成等

【個人情報保護法】

(匿名加工情報の作成等)

第36条 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報（匿名加工情報データベース等を構成するものに限る。以下同じ。）を作成するときは、特定の個人を識別すること及びその作成に用いる個人情報を復元することができないようにするために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、当該個人情報を加工しなければならない。

- 2 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、その作成に用いた個人情報から削除した記述等及び個人識別符号並びに前項の規定により行った加工の方法に関する情報の漏えいを防止するために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、これらの情報の安全管理のための措置を講じなければならない。
- 3 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目を公表しなければならない。
- 4 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成して当該匿名加工情報を第三者に提供するときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、第三者に提供される匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目及びその提供の方法について公表するとともに、当該第三者に対して、当該提供に係る情報が匿名加工情報である旨を明示しなければならない。

- 5 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成して自ら当該匿名加工情報を取り扱うに当たっては、当該匿名加工情報の作成に用いられた個人情報に係る本人を識別するために、当該匿名加工情報を他の情報と照合してはならない。
- 6 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、当該匿名加工情報の安全管理のために必要かつ適切な措置、当該匿名加工情報の作成その他の取扱いに関する苦情の処理その他の当該匿名加工情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を自ら講じ、かつ、当該措置の内容を公表するよう努めなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（匿名加工情報編）

3-2 匿名加工情報の適正な加工

（規則第19条）

法第36条第1項の個人情報保護委員会規則で定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 個人情報に含まれる特定の個人を識別することができる記述等の全部又は一部を削除すること（当該全部又は一部の記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。
- (2) 個人情報に含まれる個人識別符号の全部を削除すること（当該個人識別符号を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。
- (3) 個人情報と当該個人情報に措置を講じて得られる情報とを連結する符号（現に個人情報取扱事業者において取り扱う情報を相互に連結する符号に限る。）を削除すること（当該符号を復元することのできる規則性を有しない方法により当該個人情報と当該個人情報に措置を講じて得られる情報を連結することができない符号に置き換えることを含む。）。
- (4) 特異な記述等を削除すること（当該特異な記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。
- (5) 前各号に掲げる措置のほか、個人情報に含まれる記述等と当該個人情報を含む個人情報データベース等を構成する他の個人情報に含まれる記述等との差異その他の当該個人情報データベース等の性質を勘案し、その結果を踏まえて適切な措置を講ずること。

具体的な対応と留意事項：

個人情報取扱事業者である不動産鑑定業者が、匿名加工情報（匿名加工情報データベース等を構成するものに限る。）を作成するときは、特定の個人を識別すること及びその作成に用いる個人情報を復元することができないようにするために、以下の基準に従い、当該個人情報を加工しなければならない。

- i. 個人情報に含まれる特定の個人を識別することができる記述等の全部又は一部を削除すること（当該全部又は一部の記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。
- ii. 個人情報に含まれる個人識別符号の全部を削除すること（当該個人識別符号を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。
- iii. 個人情報と当該個人情報に措置を講じて得られる情報とを連結する符号（現に個人情報取扱事業者において取り扱う情報を相互に連結する符号に限る。）を削除すること（当該符号を復元することのできる規則性を有しない方法により当該個人情報と当該個人情報に措置を講じて得られる情報を連結することができない符号に置き換えることを含む。）。
- iv. 特異な記述等を削除すること（当該特異な記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。
- v. 前各号に掲げる措置のほか、個人情報に含まれる記述等と当該個人情報を含む個人情報データベース等を構成する他の個人情報に含まれる記述等との差異その他の当該個人情報データベース等の性質を勘案し、その結果を踏まえて適切な措置を講ずること。

なお、匿名加工情報の加工に係る手法例については下記の表を、また、匿名加工情報の作成等に係る留意点の詳細は、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）「3 匿名加工情報取扱事業者等の義務」並びに「3-2 匿名加工情報の適正な加工（法第36条第1項関係）」を参照のこと。

匿名加工情報の加工に係る手法例

手法名	解説
項目削除／レコード削除／セル削除	加工対象となる個人情報データベース等に含まれる個人情報の記述等を削除するもの。 例えば、年齢のデータを全ての個人情報から削除すること（項目削除）、特定の個人の情報を全て削除すること（レコード削除）、又は特定の個人の年齢のデータを削除すること（セル削除）。
一般化	加工対象となる情報に含まれる記述等について、上位概念若しくは数値に置き換えること又は数値を四捨五入などして丸めることとするもの。 例えば、購買履歴のデータで「きゅうり」を「野菜」に置き換えること。
トップ（ボトム）コーディング	加工対象となる個人情報データベース等に含まれる数値に対して、特に大きい又は小さい数値をまとめることとするもの。 例えば、年齢に関するデータで、80歳以上の数値データを「80歳以上」というデータにまとめること。
マイクロアグリゲーション	加工対象となる個人情報データベース等を構成する個人情報をグループ化した後、グループの代表的な記述等に置き換えることとするもの。
データ交換（スワップ）	加工対象となる個人情報データベース等を構成する個人情報相互に含まれる記述等を（確率的に）入れ替えることとするもの。
ノイズ（誤差）付加	一定の分布に従った乱数的な数値を付加することにより、他の任意の数値へと置き換えることとするもの。
疑似データ生成	人工的な合成データを作成し、これを加工対象となる個人情報データベース等に含ませることとするもの。

（出典：個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）P15 別表1）

※ 匿名加工情報の作成に当たっての一般的な加工手法を例示したものであり、その他の手法を用いて適切に加工することを妨げるものではない。

2： 匿名加工情報の第三者提供

【個人情報保護法】

(匿名加工情報の作成等)

第36条 1～3 (略)

- 4 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成して当該匿名加工情報を第三者に提供するときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、第三者に提供される匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目及びその提供の方法について公表するとともに、当該第三者に対して、当該提供に係る情報が匿名加工情報である旨を明示しなければならない。

5～6 (略)

第37条 (匿名加工情報の提供)

匿名加工情報取扱事業者は、匿名加工情報（自ら個人情報を加工して作成したものを除く。以下この節において同じ。）を第三者に提供するときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、第三者に提供される匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目及びその提供の方法について公表するとともに、当該第三者に対して、当該提供に係る情報が匿名加工情報である旨を明示しなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（匿名加工情報編）

3-5 匿名加工情報の第三者提供

(規則第22条)

- 1 法第36条第4項の規定による公表は、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。
- 2 法第36条第4項の規定による明示は、電子メールを送信する方法又は書面を交付する方法その他の適切な方法により行うものとする。

(規則第23条)

- 1 前条第1項の規定は、法第37条の規定による公表について準用する。
- 2 前条第2項の規定は、法第37条の規定による明示について準用する。

具体的な対応と留意事項：

匿名加工情報取扱事業者となる不動産鑑定業者は、匿名加工情報を第三者に提供するときは、提供に当たりあらかじめ、インターネット等を利用し、第三者に提供される匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目及びその提供の方法について公表するとともに、当該第三者に対して、当該提供に係る情報が匿名加工情報である旨を電子メール又は書面等により明示しなければならない。

【第三者に提供する匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目の例】

例) 「氏名・性別・生年月日・購買履歴」のうち、氏名を削除した上で、生年月日の一般化、購買履歴から特異値等を削除する等加工して、「性別・生年・購買履歴」に関する匿名加工情報として作成して第三者提供する場合の公表項目は、「性別」、「生年」、「購買履歴」である。

【匿名加工情報の提供の方法】

- 例1) ハードコピーを郵送
- 例2) 第三者が匿名加工情報を利用できるようサーバにアップロード
- 例3) 情報を保存した電子媒体等の手渡しや送付等

このほか匿名加工情報の第三者提供に係る留意点の詳細は、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）の「3-5 匿名加工情報の第三者提供（法第36条第4項、第37条関係）」を参照のこと。

3： 匿名加工情報の安全管理措置

【個人情報保護法】

(匿名加工情報の作成等)

第36条 1 (略)

- 2 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、その作成に用いた個人情報から削除した記述等及び個人識別符号並びに前項の規定により行った加工の方法に関する情報の漏えいを防止するために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、これらの情報の安全管理のための措置を講じなければならない。

3～5 (略)

- 6 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、当該匿名加工情報の安全管理のために必要かつ適切な措置、当該匿名加工情報の作成その他の取扱いに関する苦情の処理その他の当該匿名加工情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を自ら講じ、かつ、当該措置の内容を公表するよう努めなければならない。

(安全管理措置等)

- 第39条 匿名加工情報取扱事業者は、匿名加工情報の安全管理のために必要かつ適切な措置、匿名加工情報の取扱いに関する苦情の処理その他の匿名加工情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を自ら講じ、かつ、当該措置の内容を公表するよう努めなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（匿名加工情報編）

3-3-2 匿名加工情報の安全管理措置等

個人情報取扱事業者又は匿名加工情報取扱事業者は、匿名加工情報の安全管理措置、苦情処理等の匿名加工情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を自ら講じ、かつ、当該措置の内容を公表するよう努めなければならない。

具体的な対応と留意事項：

匿名加工情報取扱事業者となる不動産鑑定業者が、加工方法等情報（その作成に用いた個人情報から削除した記述等及び個人識別符号並びに加工の方法に関する情報をいう。）の漏えいを防止するために、個人情報保護法施行規則で定める基準に従い、これらの情報の安全管理のための措置を講じなければならない。

なお、加工方法等情報の安全管理で求められる措置の具体例については下記の表を、また、匿名加工情報の安全管理措置に係る留意点の詳細は、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）の「3-3 匿名加工情報等の安全管理措置等（法第36条第2項、第6項、第39条関係）」を参照のこと。

加工方法等情報の安全管理で求められる措置の具体例

講じなければならない措置	具体例
①加工方法等情報を取り扱う者の権限及び責任の明確化（規則第20条第1号）	・加工方法等情報の安全管理措置を講ずるための組織体制の整備
②加工方法等情報の取扱いに関する規程類の整備及び当該規程類に従った加工方法等情報の適切な取扱い並びに加工方法等情報の取扱い状況の評価及びその結果に基づき改善を図るために必要な措置の実施（規則第20条第2号）	・加工方法等情報の取扱いに係る規程等の整備とこれに従った運用・従業員の教育 ・加工方法等情報の取扱い状況を確認する手段の整備 ・加工方法等情報の取扱い状況の把握、安全管理措置の評価、見直し及び改善
③加工方法等情報を取り扱う正当な権限を有しな	・加工方法等情報を取り扱う権限を有しない者による閲覧等の防止

<p>い者による加工方法等情報の取扱いを防止するために必要かつ適切な措置 (規則第20条第3号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・機器、電子媒体等の盗難等の防止 ・電子媒体等を持ち運ぶ場合の漏えい等の防止 ・加工方法等情報の削除並びに機器、電子媒体等の廃棄 ・加工方法等情報へのアクセス制御 ・加工方法等情報へのアクセス者の識別と認証 ・外部からの不正アクセス等の防止 ・情報システムの使用に伴う加工方法等情報の漏えい等の防止
--	---

(出典：個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）P17 別表2）

4： 匿名加工情報の作成時の公表

【個人情報保護法】

(匿名加工情報の作成等)

第36条 1～2 (略)

- 3 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目を公表しなければならない。

4～6 (略)

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（匿名加工情報編）

3-4 匿名加工情報の作成時の公表

(規則第21条)

- 1 法第36条第3項の規定による公表は、匿名加工情報を作成した後、遅滞なく、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。
- 2 個人情報取扱事業者が他の個人情報取扱事業者の委託を受けて匿名加工情報を作成した場合は、当該他の個人情報取扱事業者が当該匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目を前項に規定する方法により公表するものとする。この場合においては、当該公表をもって当該個人情報取扱事業者が当該項目を公表したものとみなす。

具体的な対応と留意事項：

匿名加工情報を作成したときは、遅滞なく、インターネット等を利用し、当該匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目を公表しなければならない。

また、匿名加工情報を作成したときは、匿名加工情報の安全管理措置、苦情処理等の匿名加工情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を自ら講じ、かつ、当該措置の内容を公表するよう努めなければならない。

【個人に関する情報の項目の例】

例) 「氏名・性別・生年月日・購買履歴」のうち、氏名を削除した上で、生年月日の一般化、購買履歴から特異値等を削除する等加工して、「性別・生年・購買履歴」に関する匿名加工情報として作成した場合の公表項目は、「性別」、「生年」、「購買履歴」である。

このほか匿名加工情報の作成時の公表に係る留意点の詳細は、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）の「3-4 匿名加工情報等の作成時の公表（法第36条第3項）関係」を参照のこと。

5 : 識別行為の禁止

【個人情報保護法】

(匿名加工情報の作成等)

第36条 1～4 (略)

5 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成して自ら当該匿名加工情報を取り扱うに当たっては、当該匿名加工情報の作成に用いられた個人情報に係る本人を識別するために、当該匿名加工情報を他の情報と照合してはならない。

6 (略)

第37条 (略)

(識別行為の禁止)

第38条 匿名加工情報取扱事業者は、匿名加工情報を取り扱うに当たっては、当該匿名加工情報の作成に用いられた個人情報に係る本人を識別するために、当該個人情報から削除された記述等若しくは個人識別符号若しくは第36条第1項の規定により行われた加工の方法に関する情報を取得し、又は当該匿名加工情報を他の情報と照合してはならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（匿名加工情報編）

3-6 識別行為の禁止

匿名加工情報を取り扱う場合（※1）には、当該匿名加工情報の作成の元となった個人情報の本人を識別する目的で、それぞれ次の行為を行ってはならない。

- (1) 個人情報取扱事業者が自ら作成した匿名加工情報を取り扱う場合
自らが作成した匿名加工情報を、本人を識別するために他の情報（※2）と照合すること。
- (2) 匿名加工情報取扱事業者が他者の作成した匿名加工情報を取り扱う場合
 - ・ 受領した匿名加工情報、行政機関非識別加工情報又は独立行政法人等非識別加工情報（※3）の加工方法等情報を取得すること。
 - ・ 受領した匿名加工情報を、本人を識別するために他の情報（※2）と照合すること。

（※1）匿名加工情報については、当該匿名加工情報の作成の元となった個人情報の本人を識別する目的のために他の情報と照合することが禁止されている。一方、個人情報として利用目的の範囲内で取り扱う場合に照合を禁止するものではない。

（※2）「他の情報」に限定はなく、本人を識別する目的をもって行う行為であれば、個人情報及び匿名加工情報を含む情報全般と照合する行為が禁止される。また、具体的にどのような技術又は手法を用いて照合するかは問わない。

（※3）「行政機関非識別加工情報」とは、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）第2条第9項に定めるものを指す。また、「独立行政法人等非識別加工情報」とは、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号）第2条第9項に定めるものを指す。なお、それらの情報は匿名加工情報に包含される概念であることから、それらの情報を取り扱う事業者は、匿名加工情報取扱事業者に係る規律の対象となるものである。

具体的な対応と留意事項：

匿名加工情報取扱事業者となる不動産鑑定業者は、匿名加工情報を取り扱うに当たっては、当該匿名加工情報の作成に用いられた個人情報に係る本人を識別するために、当該匿名加工情報を他の情報と照合すること等をしてはならない。

【識別行為に当たらない取扱いの例】

- 例1) 複数の匿名加工情報を組み合わせて統計情報を作成すること。
- 例2) 匿名加工情報を個人と関係のない情報（例：気象情報、交通情報、金融商品等の取引高）とともに傾向を統計的に分析すること。

【識別行為に当たる取扱いの例】

- 例1) 保有する個人情報と匿名加工情報について、共通する記述等を選別してこれらを照合すること。
- 例2) 自ら作成した匿名加工情報を、当該匿名加工情報の作成の元となった個人情報と照合すること。

このほか、匿名加工情報の識別行為の禁止に係る留意点の詳細は、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（匿名加工情報編）の「3-6 識別行為の禁止（法第36条第5項、第38条関係）」を参照のこと。

第7章 個人情報取扱上の安全管理措置

個人データを取り扱う上で個人情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりである。

- 1.個人データが漏えい等しないための安全管理措置
- 2.従業者の監督
- 3.委託先の監督

1： 個人データが漏えい等しないための安全管理措置

【個人情報保護法】

(安全管理措置)

第20条 個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-3-2（安全管理措置）

個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又は毀損（以下「漏えい等」という。）の防止その他の個人データの安全管理のため、必要かつ適切な措置を講じなければならないが、当該措置は、個人データが漏えい等をした場合に本人が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、事業の規模及び性質、個人データの取扱状況（取り扱う個人データの性質及び量を含む。）、個人データを記録した媒体の性質等に起因するリスクに応じて、必要かつ適切な内容としなければならない。

具体的な対応と留意事項：

○ 事業者内の個人データの把握・管理

安全管理措置の前提として、鑑定業者（実際上は責任ある立場にある不動産鑑定士等や役員）はどのような個人データを、どのような形態で保有しているのかを的確に把握、管理しなければならない。仮に、鑑定業者の責任ある立場にある者が認識している個人データあるいは組織として認知している個人データとは別に個々の従業者が個人情報を有している場合でも、それが業務を通じて取得・利用され、「個人情報データベース」になっている場合は、当該鑑定業者の保有個人データとされるため、的確に対応しなければならない。

○ 方針の策定・責任体制の整備

プライバシーポリシーの策定・公表等、事業者が行う措置を対外的に明確化するとともに、責任ある不動産鑑定士等自ら個人情報保護管理者となる、あるいは適切な人材を選んで個人情報保護管理者を設置する等、個人情報の安全管理について事業者内部の責任体制を確保するための仕組みを整備することが重要である。（「個人情報の保護に関する基本方針」6（1）参照）

【プライバシーポリシー策定例】

〇〇不動産鑑定事務所は、依頼者等のプライバシーを尊重し、入手した個人データについて、個人情報保護に関する法令を遵守するとともに、次のような姿勢で対応いたします。

1. 個人データの利用目的

入手した個人データは、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その他の公的評価及び不動産の鑑定評価に関する法律第3条に定められた鑑定士等の鑑定評価等業務に限定して利用いたします。

2. 共同利用

取引事例、賃貸事例、造成事例等の事例資料を当事者又はその他の関係者等を通じて取得する場合がありますが、これらの事例資料については、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ほかの公的評価及び不動産鑑定士等が行う鑑定評価等業務に限って公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び各都道府県の不動産鑑定士協会の会員間で適正に共同利用させていただきます。

3. 安全対策

入手した個人データについては、安全に管理運営するよう鋭意努力するとともに、漏えい、滅失又はき損などへの危険防止に対する合理的かつ適切な管理を行います。また、個人情報保護管理者を置いて個人情報の適切な管理に努めるとともに、個人情報セキュリティ規程を設けて従業員等への周知徹底を図ります。

4. 個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称

〇〇不動産鑑定事務所

○ 安全管理対策の実施

取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のため、組織的、人的、物理的及び技術的安全管理措置を講じなければならない。

その際、本人の個人データが漏えい、滅失又はき損をした場合に本人が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、必要かつ適切な措置を講じるものとする。

なお、その際には、個人データを記録した媒体の性質に応じた安全管理措置を講じることが望ましい。

漏えい等の事故が生じた場合、後掲する安全管理対策の具体的措置^{*}の項目のうち何らの方策も講じていない項目があった場合には、安全管理のための措置を講じる義務規定違反を問われる可能性がある。

個人情報保護法等が求める個人データの安全管理措置を適切に講じることが、広く国民の期待に応え、鑑定評価等業務を行っていく上で不可欠な資料の収集を円滑に進める上で重要である。また、安全管理レベルの高さが、業務の依頼先を選ぶ際の判断基準の一つとなっていくと考えられる。個々の鑑定業者にとって、ひいては不動産鑑定業界全体にとって、安全管理措置が業務発展の前提との意識を持って、取り組んでいくことが肝要である。

【セキュリティポリシー策定例】

〇〇不動産鑑定事務所は、取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他個人のデータの安全管理のため、次のとおり必要な措置を講じます。

1. 組織的安全管理措置

従業者の責任と権限を明確に定め、個人情報セキュリティ規程及び手順書を運用整備し、実施状況を確認します。

2. 人的安全管理措置

従業者の雇用及び委託契約時において非開示契約を締結し、また、従業者に対する教育、啓発を実施します。

3. 物理的安全管理措置

事務所の入退出管理、盗難等に対する対策及び機器、装置等の物理的安全管理措置を実施します。

4. 技術的安全管理措置

個人データへのアクセスの識別と認証、制御、権限の管理等の技術的安全管理措置を実施します。

5. 個人情報保護管理者の設置

個人情報保護管理者として〇〇〇〇（注）を指定し、個人情報の安全管理に努めます。

6. 個人情報セキュリティ規程の運用

個人情報セキュリティ規程については、「策定」、「運用」、「再評価」及び「見直し」のサイクルで運用いたします。

（注） 個人情報管理者の〇〇〇〇は役職名とする。当職は責任ある不動産鑑定士等自ら、或は適切な人材を選んで設置すべきである。本会及び士協会の会員たる鑑定業者又は不動産鑑定士等にあつては、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」に係る「資料に携わる会員の義務講習」を受講した者がその職に充てられるものとすべきである。

※ 安全管理対策の具体的措置

i. 組織的安全管理措置

組織的安全管理措置のため、従業者の責任と権限を明確に定め、安全管理に対する規程や手順書を整備運用し、実施状況を確認する。組織的安全管理措置として、次の措置を講ずるよう努めなければならない。

- ・ 組織体制の整備
- ・ 個人データの取扱いに係る規律に従った運用
- ・ 個人データの取扱状況を確認する手段の整備
- ・ 漏えい等の事案に対応する体制の整備
- ・ 取扱状況の把握及び安全管理措置の見直し

【〇〇不動産鑑定事務所個人情報安全管理規程例】

第1条(目的)

この規程は、「不動産の鑑定評価に係る個人情報保護に関する業務指針」に基づき、〇〇不動産鑑定事務所(以下「当所」という。)が取り扱う個人データの安全管理の実施を目的とする。

第2条(対象者)

この規程は、当事務所の業務に従事するすべての者(社員、研修生、パートタイマー等(以下「社員等」という。))に適用する。

第3条(管理者)

個人情報保護管理者を〇〇〇〇(注)とし、当人を当事務所の個人情報安全管理に関する責任者とする。

第4条(管理者の責務)

個人情報保護管理者は、必要に応じて安全管理に対する手順書、個人データ取扱状況一覧等を整備運用し、また、安全管理措置の評価、見直し及び改善を実施し、事故又は違反等への対処を行わなければならない。

第5条(社員等の責務)

社員等は当事務所の個人データの漏えい、滅失又はき損を防止しなければならない。

(注) 上記「セキュリティポリシー策定例」第5章の(注)を参照

ii. 人的安全管理措置

人的安全管理措置として、次の措置を講ずるよう努めなければならない。

- ・ 雇用契約時及び委託契約時における非開示契約の締結
- ・ 従業者に対する教育・訓練の実施

【個人情報に関する契約書例】

第1条(個人情報の非開示)

私は、在職中に知り得た貴事務所が保有する個人に関する一切の情報(以下、「個人情報」という。)について、貴事務所の書面による事前の承諾なしにこれを第三者に開示又は漏えいいたしません。

第2条(業務外利用の禁止)

私は、個人情報を貴事務所から指示された業務のみに利用し、それ以外の目的では利用いたしません。

第3条(退職時の返還)

私は、貴事務所を退職する場合は、保有する個人情報が記載又は記録された書類、電子媒体等をすべて返還いたします。

第4条(情報管理規程等の遵守)

私は、貴事務所の個人情報保護方針、情報管理規程その他の情報管理に関する方針及び規程の内容を十分に理解し遵守いたします。

第5条(退職後の個人情報の使用禁止と非開示)

私は、貴事務所退職後〇年間、貴事務所在職中に取得した個人情報を利用せず、第三者に開示又は漏えいいたしません。

【従業者に対する必要かつ適切な監督例】

1. 入社時対応 ①研修 ②非開示契約の締結
2. 退社時対応 ①貸与品回収 ②非開示契約の締結
3. 教育・研修 ①個人情報保護研修 ②理解度確認テスト

iii. 物理的安全管理措置

物理的安全管理措置として、次の措置を講ずるよう努めなければならない。

- ・ 個人データを取り扱う区域の管理
- ・ 機器及び電子媒体等の盗難等の防止
- ・ 電子媒体等を持ち運ぶ場合の漏えい等の防止
- ・ 個人データの削除及び機器、電子媒体等の廃棄

iv. 技術的安全管理措置

技術的安全管理措置として、次の措置を講ずるよう努めなければならない。

- ・ アクセス制限
- ・ アクセス者の識別と認証
- ・ 外部からの不正アクセス等の防止
- ・ 情報システムの使用に伴う漏えい等の防止
- ・ アクセス権限の管理
- ・ 個人データを取り扱う情報システムについての不正ソフトウェア対策
- ・ 個人データの移送・通信時の対策
- ・ 個人データを取り扱う情報システムの動作確認時の対策
- ・ 個人データを取り扱う情報システムの監視

【コンピュータによる情報管理の場合の技術安全管理措置の具体例】

- ① 個人データへのアクセスにおけるアクセス者の識別と認証を行う場合
 - 例1) 従業者 I D
 - 例2) パスワードによる認証
 - 例3) 携帯電話での認証等と組み合わせた二要素認証
- ② 個人データへのアクセス制御をする場合
 - 例1) アクセス権限を付与する従業者の限定
 - 例2) 特定部署及び担当者のみアクセス可能とする場合
- ③ 個人データへのアクセス権限の管理
 - 例1) 利用者アクセス権限の定期的見直し
 - 例2) 人事異動・退職等による契機に加え、参照・編集・追記・削除等の一部作業のみ実施できるようにする
- ④ 個人データのアクセス記録
 - 例) ログの取得・保存等による情報システムへのアクセス記録
- ⑤ 個人データを取り扱う情報システムに対する不正ソフトウェア対策
 - 例) ウイルス対策ソフトの導入
- ⑥ 個人データを取り扱う情報システムの監視
 - 例1) P C監視ツール導入によるネットワーク保護
 - 例2) 外部からの不正アクセス等の防止

○ 破棄

個人情報記録した紙やデータの記録媒体を破棄する際には、漏えいが起こらないよう、破棄の手順をマニュアル化することに加え、データの廃棄を外部業者に委託し、データ廃棄の証明書等を取得することが考えられる。

なお、データ廃棄等業務を委託する際は、何かしらのセキュリティ認証を取得している業者に委託し、廃棄の証明書等を取得・保管することが望ましい。

2： 従業者の監督

【個人情報保護法】

(従業者の監督)

第21条 個人情報取扱事業者は、その従業者に個人データを取り扱わせるに当たっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-3-3 (従業者の監督)

個人情報取扱事業者は、その従業者に個人データを取り扱わせるに当たって、法第20条に基づく安全管理措置を遵守させるよう、当該従業者に対し必要かつ適切な監督をしなければならない。その際、個人データが漏えい等をした場合に本人が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、事業の規模及び性質、個人データの取扱状況（取り扱う個人データの性質及び量を含む。）等に起因するリスクに応じて、個人データを取り扱う従業者に対する教育、研修等の内容及び頻度を充実させるなど、必要かつ適切な措置を講ずることが望ましい。

具体的な対応と留意事項：

○ 「従業者」

従業者に個人データを取り扱わせる場合には、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。

ここでいう「従業者」とは、個人情報取扱事業者の組織内にあつて直接・間接に事業者の指揮監督を受けて事業者の業務に従事している者をいい、雇用関係にある従業員（正社員、契約社員、嘱託社員、パート社員、アルバイト社員等）のみならず、取締役、執行役員、理事、監査役、監事、派遣社員等も含まれる。

なお、不動産の鑑定評価に関する法律第6条及び第38条において、不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者は、正当な理由がなく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないとともに、不動産鑑定士でなくなった後及び不動産鑑定業を廃止した後についても、秘密を守る義務があることに留意する必要がある。具体的な対応は、前述した ii 人的安全管理措置を参照すること。

3： 委託先の監督

【個人情報保護法】

(委託先の監督)

第22条 個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合は、その取扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-3-4（委託先の監督）

個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を委託（※1）する場合は、委託を受けた者（以下「委託先」という。）において当該個人データについて安全管理措置が適切に講じられるよう、委託先に対し必要かつ適切な監督をしなければならない。具体的には、個人情報取扱事業者は、法第20条に基づき自らが講ずべき安全管理措置と同等の措置が講じられるよう、監督を行うものとする（※2）。

その際、委託する業務内容に対して必要のない個人データを提供しないようにすることは当然のこととして、取扱いを委託する個人データの内容を踏まえ、個人データが漏えい等をした場合に本人が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、委託する事業の規模及び性質、個人データの取扱状況（取り扱う個人データの性質及び量を含む。）等に起因するリスクに応じて、次の（1）から（3）までに掲げる必要かつ適切な措置を講じなければならない（※3）。

（1）適切な委託先の選定

委託先の選定に当たっては、委託先の安全管理措置が、少なくとも法第20条及び本ガイドラインで委託元に求められるものと同等であることを確認するため、「8（（別添）講ずべき安全管理措置の内容）」に定める各項目が、委託する業務内容に沿って、確実に実施されることについて、あらかじめ確認しなければならない。

（2）委託契約の締結

委託契約には、当該個人データの取扱いに関する、必要かつ適切な安全管理措置として、委託元、委託先双方が同意した内容とともに、委託先における委託された個人データの取扱状況を委託元が合理的に把握することを盛り込むことが望ましい。

(3) 委託先における個人データ取扱状況の把握

委託先における委託された個人データの取扱状況を把握するためには、定期的に監査を行う等により、委託契約で盛り込んだ内容の実施の程度を調査した上で、委託の内容等の見直しを検討することを含め、適切に評価することが望ましい。

また、委託先が再委託を行おうとする場合は、委託を行う場合と同様、委託元は、委託先が再委託する相手方、再委託する業務内容、再委託先の個人データの取扱方法等について、委託先から事前報告を受け又は承認を行うこと、及び委託先を通じて又は必要に応じて自らが、定期的に監査を実施すること等により、委託先が再委託先に対して本条の委託先の監督を適切に果たすこと、及び再委託先が法第20条に基づく安全管理措置を講ずることを十分に確認することが望ましい(※4)。再委託先が再々委託を行う場合以降も、再委託を行う場合と同様である。

(※1) 「個人データの取扱いの委託」とは、契約の形態・種類を問わず、個人情報取扱事業者が他の者に個人データの取扱いを行わせることをいう。具体的には、個人データの入力(本人からの取得を含む。)、編集、分析、出力等の処理を行うことを委託すること等が想定される。

(※2) 委託元が法第20条が求める水準を超える高い水準の安全管理措置を講じている場合に、委託先に対してもこれと同等の措置を求める趣旨ではなく、法律上は、委託先は、法第20条が求める水準の安全管理措置を講じれば足りると解される。

(※3) 委託先の選定や委託先における個人データ取扱状況の把握に当たっては、取扱いを委託する個人データの内容や規模に応じて適切な方法をとる必要があるが、例えば、必要に応じて個人データを取り扱う場所に赴く又はこれに代わる合理的な方法(口頭による確認を含む。)により確認することが考えられる。

(※4) 委託元が委託先について「必要かつ適切な監督」を行っていない場合で、委託先が再委託をした際に、再委託先が不適切な取扱いを行ったときは、元の委託元による法違反と判断され得るので、再委託をする場合は注意を要する。

具体的な対応と留意事項：

○ 委託先の監督

データの入力、アンケート票の発送その他の業務を外部業者に委託する場合がある。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第22条違反の責任を問われる。

委託に当たっては、委託する業務内容に応じて、個人情報の保護について十分な措置を講じている事業者を委託先に選定することが望まれる。

なお、個人情報の保護に関する法律が施行される前に締結した委託契約をもとに業務を委託する場合には、委託元に第22条の監督義務が発生することとなるので、委託契約の内容も本指針に沿って見直さなければならない。

【契約書に盛り込むべき事項の例】

1. 個人データの安全管理に関する事項

- ① 個人データの漏えい等防止、盗用禁止に関する事項
- ② 委託契約範囲外の加工、利用の禁止
- ③ 委託契約範囲外の複写、複製の禁止
- ④ 委託処理期間
- ⑤ 委託処理終了後の個人データの返還・消去・破棄に関する事項

2. 個人データの取扱いの再委託を行うに当たっての委託元への報告とその方法

3. 個人データの取扱い状況に関する委託者への報告の内容及び頻度

4. 契約や内容が遵守されていることの確認

5. 契約や内容が遵守されなかった場合の措置

6. 個人データの漏えい等の事故が発生した場合の報告・連絡に関する事項

7. 個人データの漏えい等の事故が発生した場合における委託元と委託先の責任の範囲

第8章 本人の求めに応じた開示・訂正等・利用 停止等

個人情報取扱事業者が保有個人データに関して課される義務は、次のとおりである。

1. 個人データが漏えい等しないための安全管理措置
2. 従業者の監督
3. 委託先の監督

1： 保有個人データに関する事項の公表等

【個人情報保護法】

(保有個人データに関する事項の公表等)

- 第27条 個人情報取扱事業者は、保有個人データに関し、次に掲げる事項について、本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）に置かなければならない。
- 一 当該個人情報取扱事業者の氏名又は名称
 - 二 全ての保有個人データの利用目的(第18条第4項第1号から第3号までに該当する場合を除く。)
 - 三 次項の規定による求め又は次条第1項、第29条第1項若しくは第30条第1項若しくは第3項の規定による求めに応じる手続(第33条第2項の規定により手数料の額を定めたときは、その手数料の額を含む。)
 - 四 前三号に掲げるもののほか、保有個人データの適正な取扱いの確保に関し必要な事項として政令で定めるもの
- 2 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの利用目的の通知を求められたときは、本人に対し、遅滞なく、これを通知しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- 一 前項の規定により当該本人が識別される保有個人データの利用目的が明らかな場合
 - 二 第18条第4項第1号から第3号までに該当する場合
- 3 個人情報取扱事業者は、前項の規定に基づき求められた保有個人データの利用目的を通知しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。

【政令】

第8条 法第27条第1項第4号の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 当該個人情報取扱事業者が行う保有個人データの取扱いに関する苦情の申出先
- 二 当該個人情報取扱事業者が認定個人情報保護団体の対象事業者である場合にあっては、当該認定個人情報保護団体の名称及び苦情の解決の申出先

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-5-1 （保有個人データに関する事項の公表等）

（1）保有個人データに関する事項の本人への周知

個人情報取扱事業者は、保有個人データについて、次の①から④までの情報を本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）に置かなければならない。

- ① 個人情報取扱事業者の氏名又は名称
- ② 全ての保有個人データの利用目的
- ③ 保有個人データの利用目的の通知の求め又は開示等の請求に応じる手続き及び保有個人データへの利用目的の通知の求め又は開示の請求に係る手数料の額（定めた場合に限る。）
- ④ 保有個人データの取扱いに関する苦情の申出先

（2）保有個人データの利用目的の通知

個人情報取扱事業者は、次の①から④までの場合を除いて、本人から当該本人が識別される保有個人データの利用目的の通知を求められたときは、遅滞なく、本人に通知しなければならない。

なお、通知しない旨を決定したときは、遅滞なく、その旨を本人に通知しなければならない。

- ① 上記（1）の措置により、本人が識別される保有個人データの利用目的が明らかである場合
- ② 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより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（法第18条第4項第1号）（3-2-5（利用目的の通知等をしなくてもよい場合）参照）
- ③ 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該個人情報取扱事業者の権利又は利益が侵害されるおそれがある場合（法第18条第4項

第2号) (3-2-5 (利用目的の通知等をしなくてよい場合) 参照)

- ④ 国の機関等が法令の定める事務を実施する上で、民間企業等の協力を得る必要がある場合であり、協力する民間企業等が国の機関等から受け取った保有個人データの利用目的を本人に通知し、又は公表することにより、本人の同意を得ることが当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合 (第18条第4項第3号) (3-2-5 (利用目的の通知等をしなくてよい場合) 参照)

○ 「本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む)」

保有個人データに関し、本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)に置かねばならないのは次の事項である。

- (ア) 個人情報取扱事業者の氏名又は名称
- (イ) 全ての保有個人データの利用目的
- (ウ) 保有個人データの利用目的の通知の求め又は開示等の請求に応じる手続き
- (エ) 保有個人データの利用目的の通知の求め又は開示の請求に係る手数料の額(定めた場合に限る。)
- (オ) 保有個人データの取扱いに関する苦情の申出先等

「本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)」とは、ウェブページへの掲載、パンフレットの配布、本人の求めに応じて遅滞なく回答を行うこと等、本人が知ろうとすれば、知ることができる状態に置くことをいい、常にその時点での正確な内容を本人の知り得る状態に置かなければならない。必ずしもウェブページへの掲載、又は事務所等の窓口等へ掲示すること等が継続的に行われることまでを必要とするものではないが、事業の性質及び個人情報の取扱状況に応じ、内容が本人に認識される合理的かつ適切な方法によらなければならない。

なお、普段から問い合わせ対応が多い事業者等において、ウェブページへ継続的に掲載する方法は、「本人が容易に知り得る状態」(個人情報保護委員会ガイドライン(通則編)3-4-2 オプトアウトによる第三者提供)及び「本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)」の両者の趣旨に合致する方法である。

【本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)に該当する例】

例1) 問合せ窓口を設け、問合せがあれば、口頭又は文書で回答できるよう体制を

構築しておく場合

例 2) 事務所に以下の項目を記載したパンフレットを備え置いている場合

- ① 個人情報取扱事業者の氏名又は名称
- ② 全ての保有個人データの利用目的
- ③ 保有個人データの利用目的の通知の求め又は開示等の請求に応じる手続き
- ④ 保有個人データの利用目的の通知の求め又は開示の請求に係る手数料の額（定めた場合に限る。）
- ⑤ 保有個人データの取扱いに関する苦情の申出先等

例 3) 電子商取引において、問い合わせ先のメールアドレスを明記している場合

例 4) インターネットのウェブページに掲載している場合

具体的な対応と留意事項：

○ 保有個人データに関する事項を公表しなければならない場合

入手経路を問わず、すべての保有個人データの利用目的等を本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）に置かなければならない。平成17年4月1日以前に取得した顧客の個人情報については、個人情報保護法第18条に基づく通知又は公表の義務はないが、現在も「保有個人データ」として各事業者が保有している場合には、法第27条第1項により、これについても利用目的等を本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む）に置かなければならない。

また、事業者が他の者から個人データの第三者提供を受けた場合は、その時点で個人情報保護法第17条及び第18条にいう「取得」になるため、利用目的を特定し、通知又は公表するとともに、それを自らの保有個人データとする場合は、上記事項を本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）に置く必要がある。ただし、提供する側の事業者には、提供先の利用目的まで本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）に置く必要はない。

○ 既に取得済の保有個人データの「利用目的」（第27条第1項第2号）の文例

【既に取得済みの保有個人データの利用目的の文例】

〔不動産取引価格情報に係る事例資料〕

①共同利用をする旨：

当所は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会で取得する取引事例をはじめとする不動産鑑定評価等業務関係の個人データを下記により共同利用いたします。

②共同して利用される個人データの項目等：

物件所在地、価額、面積、取引当事者の氏名、道路、幅員、形状などの個別的な、あるいは公法上の制限、所在する地域の特徴などの地域的な価格形成要因のデータ項目

③共同して利用する者の範囲：

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会並びにその会員、又は都道府県不動産鑑定士協会並びにその会員

④利用する者の利用目的：

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その他の公的評価及び不動産の鑑定評価に関する法律第3条に定められた鑑定評価等業務

⑤当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（ただし、●●県不動産鑑定士協会が独自に取得した不動産鑑定評価関係の情報にあつては同士協会）

〔公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が取得する会員管理関係の情報〕

①共同利用をする旨：

当所は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が取得する会員管理関係の個人データを下記により共同利用いたします。

②共同して利用される個人データの項目等：

本会と会員との間で会員の連絡先等を共同利用するのは、本会が実施する事業に関連して、本会が保有する個人情報を用いて本会が定める利用目的の範囲内で会員間の連絡等で使用するのに必要な場合（会員が性別又は勤務先情報の全部又は一部について共同利用による他の会員への情報提供を望まない場合で、合理的な理由がある場合は、この限りではない。）

③共同して利用する者の範囲：

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会並びにその会員、地域不動産鑑定士協

会連合会、又は都道府県不動産鑑定士協会並びにその会員

④利用する者の利用目的：

本会と会員との間で会員の連絡先等を共同利用するのは、本会が実施する事業に関連して、本会が保有する個人情報を用いて本会が定める利用目的の範囲内で会員間の連絡等で使用するのに必要な場合（会員が性別又は勤務先情報の全部又は一部について共同利用による他の会員への情報提供を望まない場合で、合理的な理由がある場合は、この限りではない。）

⑤当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（都道府県不動産鑑定士協会のみ）に所属する会員にあっては当該不動産鑑定士協会）

2： 保有個人データの開示・訂正等・利用停止等の対応

【個人情報保護法】

(開示)

第28条 本人は、個人情報取扱事業者に対し、当該本人が識別される保有個人データの開示を請求することができる。

2 個人情報取扱事業者は、前項の規定による請求を受けたときは、本人に対し、政令で定める方法により、遅滞なく、当該保有個人データを開示しなければならない。ただし、開示することにより次の各号のいずれかに該当する場合は、その全部又は一部を開示しないことができる。

一 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

二 当該個人情報取扱事業者の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合

三 他の法令に違反することとなる場合

3 個人情報取扱事業者は、第1項の規定による請求に係る保有個人データの全部又は一部について開示しない旨の決定をしたとき又は当該保有個人データが存在しないときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。

4 他の法令の規定により、本人に対し第2項本文に規定する方法に相当する方法により当該本人が識別される保有個人データの全部又は一部を開示することとされている場合には、当該全部又は一部の保有個人データについては、第1項及び第2項の規定は、適用しない。

(訂正等)

第29条 本人は、個人情報取扱事業者に対し、当該本人が識別される保有個人データの内容が事実でないときは、当該保有個人データの内容の訂正、追加又は削除（以下この条において「訂正等」という。）を請求することができる。

2 個人情報取扱事業者は、前項の規定による請求を受けた場合には、その内容の訂正等に関して他の法令の規定により特別の手續が定められている場合を除き、利用目的の達成に必要な範囲内において、遅滞なく必要な調査

を行い、その結果に基づき、当該保有個人データの内容の訂正等を行わなければならない。

- 3 個人情報取扱事業者は、第1項の規定による請求に係る保有個人データの内容の全部若しくは一部について訂正等を行ったとき、又は訂正等を行わない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨（訂正等を行ったときは、その内容を含む。）を通知しなければならない。

(利用停止等)

第30条 本人は、個人情報取扱事業者に対し、当該本人が識別される保有個人データが第16条の規定に違反して取り扱われているとき又は第17条の規定に違反して取得されたものであるときは、当該保有個人データの利用の停止又は消去（以下この条において「利用停止等」という。）を請求することができる。

- 2 個人情報取扱事業者は、前項の規定による請求を受けた場合であって、その請求に理由があることが判明したときは、違反を是正するために必要な限度で、遅滞なく、当該保有個人データの利用停止等を行わなければならない。ただし、当該保有個人データの利用停止等に多額の費用を要する場合その他の利用停止等を行うことが困難な場合であって、本人の権利利益を保護するため必要なこれに代わるべき措置をとるときは、この限りでない。
- 3 本人は、個人情報取扱事業者に対し、当該本人が識別される保有個人データが第23条第1項又は第24条の規定に違反して第三者に提供されているときは、当該保有個人データの第三者への提供の停止を請求することができる。
- 4 個人情報取扱事業者は、前項の規定による請求を受けた場合であって、その請求に理由があることが判明したときは、遅滞なく、当該保有個人データの第三者への提供を停止しなければならない。ただし、当該保有個人データの第三者への提供の停止に多額の費用を要する場合その他の第三者への提供を停止することが困難な場合であって、本人の権利利益を保護するため必要なこれに代わるべき措置をとるときは、この限りでない。
- 5 個人情報取扱事業者は、第1項の規定による請求に係る保有個人データの全部若しくは一部について利用停止等を行ったとき若しくは利用停止等を行わない旨の決定をしたとき、又は第3項の規定による請求に係る保有個人データの全部若しくは一部について第三者への提供を停止したとき若しくは第三者への提供を停止しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅

滞なく、その旨を通知しなければならない。

(理由の説明)

第31条 個人情報取扱事業者は、第27条第3項、第28条第3項、第29条第3項又は前条第5項の規定により、本人から求められ、又は請求された措置の全部又は一部について、その措置をとらない旨を通知する場合又はその措置と異なる措置をとる旨を通知する場合は、本人に対し、その理由を説明するよう努めなければならない。

(開示等の求めに応じる手続)

第32条 個人情報取扱事業者は、第27条第2項の規定による求め又は第28条第1項、第29条第1項若しくは第30条第1項若しくは第3項の規定による請求（以下この条及び第53条第1項において「開示等の請求等」という。）に関し、政令で定めるところにより、その求め又は請求を受け付ける方法を定めることができる。この場合において、本人は、当該方法に従って、開示等の請求等を行わなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、本人に対し、開示等の請求等に関し、その対象となる保有個人データを特定するに足りる事項の提示を求めることができる。この場合において、個人情報取扱事業者は、本人が容易かつ的確に開示等の請求等を行うことができるよう、当該保有個人データの特定に資する情報の提供その他本人の利便を考慮した適切な措置をとらなければならない。

3 開示等の請求等は、政令で定めるところにより、代理人によってすることができる。

4 個人情報取扱事業者は、前三項の規定に基づき開示等の請求等に応じる手続を定めるに当たっては、本人に過重な負担を課するものとならないよう配慮しなければならない。

(手数料)

第33条 個人情報取扱事業者は、第27条第2項の規定による利用目的の通知を求められたとき又は第28条第1項の規定による開示の請求を受けたときは、当該措置の実施に関し、手数料を徴収することができる。

2 個人情報取扱事業者は、前項の規定により手数料を徴収する場合は、実費を勘案して合理的であると認められる範囲内において、その手数料の額を定めなければならない。

【政令】

政令第9条 （個人情報取扱事業者が保有個人データを開示する方法）

法第28条第2項の政令で定める方法は、書面の交付による方法（開示の請求を行った者が同意した方法があるときは、当該方法）とする。

（開示等の請求等を受け付ける方法）

第10条 法第32条第1項の規定により個人情報取扱事業者が開示等の請求等を受け付ける方法として定めることができる事項は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開示等の請求等の申出先
- 二 開示等の請求等に際して提出すべき書面（電子的記録を含む。第14条第1項及び第21条第3項において同じ。）の様式その他の開示等の請求等の方式
- 三 開示等の請求等をする者が本人又は次条に規定する代理人であることの確認の方法
- 四 法第33条第1項 の手数料の徴収方法

（開示等の請求等をすることができる代理人）

第11条 法第32条第3項の規定により開示等の請求等をするすることができる代理人は、次に掲げる代理人とする。

- 一 未成年者又は成年被後見人の法定代理人
- 二 開示等の請求等をするにつき本人が委任した代理人

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-5-2（保有個人データの開示）

個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの開示（存在しないときにはその旨を知らせることを含む。）の請求を受けたときは、本人に対し、書面の交付による方法（開示の請求を行った者が同意した方法があるときはその方法）により、遅滞なく、当該保有個人データを開示しなければならない。

ただし、開示することにより次の（１）から（３）までのいずれかに該当する場合は

その全部又は一部を開示しないことができるが、これにより開示しない旨の決定をしたとき又は請求に係る保有個人データが存在しないときは、遅滞なく、その旨を本人に通知しなければならない。

- （１） 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
- （２） 個人情報取扱事業者の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合
- （３） 他の法令に違反することとなる場合

3-5-3（保有個人データの訂正等）

個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データに誤りがあり、事実で無いという理由によって、内容の訂正、追加又は削除（以下「訂正等」という。）の請求を受けた場合は、利用目的の達成に必要な範囲で遅滞なく必要な調査を行い、その結果に基づき、原則として、訂正等を行わなければならない。

なお、個人情報取扱事業者は、法第29条第2項の規定に基づき請求に係る保有個人データの内容の全部若しくは一部について訂正等を行ったとき、又は訂正等を行わない旨の決定をしたときは、遅滞なく、その旨（訂正等を行ったときは、その内容を含む。）を本人に通知しなければならない。

また、保有個人データの内容の訂正等に関して他の法令の規定により特別の手続きが定められている場合には、法第29条第1項及び第2項の規定には適用されず、当該他の法令の規定が適用されることとなる。

なお、本人が裁判上の訴えにより、当該本人が識別される保有個人データの訂正等を請求する場合と本条との関係については、3-5-8（裁判上の訴えの事前請求）を参照のこと。

3-5-4 (保有個人データの利用停止等)

個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データが、法第16条の規定に違反して本人の同意なく目的外利用がされている、又は法第17条の規定に違反して偽りその他の手段により個人情報が取得され若しくは本人の同意なく要配慮個人情報が取得されたものであるという理由によって、当該保有個人データの利用の停止又は消去（以下「利用停止等」という。）の請求を受けた場合であって、その請求に理由があることが判明したときは、原則として、遅滞無く、利用停止等を行わなければならない。

また、個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データが、法第23条第1項又は第24条の規定に違反して本人の同意なく第三者に提供されているという理由によって、当該保有個人データの第三者提供の停止の請求を受けた場合であって、その請求に理由があることが判明したときは、原則として、遅滞なく、第三者提供を停止しなければならない。

なお、個人情報取扱事業者は、上記により、利用停止等を行ったとき若しくは利用停止等を行わない旨の決定をしたとき、又は、第三者提供の停止を行ったとき若しくは第三者提供を停止しない旨の決定をしたときは、遅滞なく、その旨を本人に通知しなければならない。

また、本人が裁判上の訴えにより、当該本人が識別される保有個人データの利用停止等又は第三者提供の停止を請求する場合と本条との関係については、3-5-8（裁判上の訴えの事前請求）を参照のこと。

なお、消費者等、本人の権利利益保護の観点からは、事業活動の特性、規模及び実態を考慮して、保有個人データについて本人から求めがあった場合には、ダイレクトメールの発送停止等、自主的に利用停止に応じる等、本人からの求めにより一層対応していくことが望ましい。

3-5-5 (理由の説明)

個人情報取扱事業者は、保有個人データの利用目的の通知の求め、又は保有個人データの開示、訂正等、利用停止等若しくは第三者提供の停止に関する請求（以下「開示等の請求等」という。）に係る措置の全部又は一部について、その措置をとらない旨又はその措置と異なる措置をとる旨を通知する場合は、併せて、本人に対し、その理由を説明するように努めなければならない。

3-5-6 (開示等の求めに応じる手続)

個人情報取扱事業者は、開示等の請求等において、これを受け付ける方法として次の(1)から(4)までの事項を定めることができる。

なお、開示等の請求等を受け付ける方法を定めた場合には、本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)に置いておかなければならない(3-5-1 (保有個人データに関する事項の公表等) 参照)。

- (1) 開示等請求等の申出先
- (2) 開示等請求等に際して提出すべき書面(電子的記録を含む。)の様式、その他の開示等請求等の受付方法
- (3) 開示等請求等をする者が本人又はその代理人であることの確認の方法
- (4) 保有個人データの利用目的の通知又は保有個人データの開示をする際に徴収する手数料の徴収方法

3-5-7 (手数料)

個人情報取扱事業者は、保有個人データの利用目的の通知を求められ、又は保有個人データの開示の請求を受けたときは、当該措置の実施に関し、手数料の額を定め、これを徴収することができる。

なお、当手数料の額を定めた場合には、本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)に置いておかなければならない。

また、手数料を徴収する場合は、実費を勘案して合理的であると認められる範囲内において、その手数料の額を定めなければならない。

具体的な対応と留意事項：「本会の『保有個人データ開示等取扱細則』を参照」

○ 保有個人データの開示(開示等様式1、保有個人データ開示申請書)

本人による指針開示請求の対象となるのは「保有個人データ」である。このため、たとえば、顧客情報が50音順等にファイルとして保存され、同一ファイルの中に住所や氏名等の情報とあわせて、位置図、公図、住宅地図等や調査内容の記録が含まれていれば、それらの図面や調査内容も保有個人データとなり、開示の対象となる。

このため、開示を求めてきている者が本人(又は正当な代理人)であるかどうかの確認は慎重に行わなければならない。

ただし、①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、②当該個人情報取扱事業者の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれが

ある場合、③他の法令に違反することとなる場合の3つの場合は、その全部又は一部を開示しないことができる。

また、開示の方法は、書面の交付によって行われることが原則であるが、開示請求を行った者が同意した方法があればそれでもよい。

○ 訂正等（開示等用意書2、保有個人データ訂正等申請書）

保有個人データの内容が事実と異なるという理由によって訂正等を求められた場合は、遅滞なく調査を行い、その結果に基づいて、利用目的の達成に必要な範囲内において当該データの内容の訂正等を行わなければならない。この場合も訂正等を求めてきている者が本人(又は正当な代理人)であるかどうかの確認は慎重に行われなければならない。

なお、“遅滞なく”とは、可能な限り早急に調査（主に本人への確認）を行い、訂正等を行うことと解釈されるが、訂正等の内容によって必要とされる期間が異なるため、時間を要する場合にはあらかじめその旨を本人に対して告げることが望ましい。

また、「利用目的の達成に必要な範囲内」に該当しない例としては、過去の一定時点事実を保存しておくことが利用目的である場合、利用が完了し既に廃棄されている場合等がある。

○ 利用訂正等（開示等様式3、保有個人データ利用停止等申請書）

（開示等様式4、保有個人データ第三者提供停止申請書）

法第30条第1項において、利用停止等を行うのは、法第16条、法第17条又は法第23条1項又は第24条の規定の違反を是正するのに必要な範囲内であり、例えば、法第16条（利用目的による制限）に違反している場合、利用目的の範囲内の利用については引き続き行うことは可能である。

○ 理由の説明

以下の場合には、その理由を説明するよう努めなければならない。

- ① 保有個人データの利用目的の通知をしない場合(法第27条第3項)
- ② 開示を求められた保有個人データの全部又は一部を開示しない場合(法第28条第3項)
- ③ 求められた保有個人データの内容の訂正等について、本人が求めた訂正等の全部又は一部について、訂正等をしないか、又は本人の求めと異なる訂正等を行う場合(法第29条第3項)

- ④ 求められた保有個人データの利用停止等又は第三者提供の停止について、その全部又は一部について、本人が求めた利用停止等又は第三者提供の停止をしないか、又は本人の求めと異なる利用停止等を行う場合(法第30条第5項)

第9章 個人情報保護に関する相談窓口の設置

【個人情報保護法】

(個人情報取扱事業者による苦情の処理)

第35条 個人情報取扱事業者は、個人情報の取扱いに関する苦情の適切かつ迅速な処理に努めなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、前項の目的を達成するために必要な体制の整備に努めなければならない。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

3-6（個人情報の取扱いに関する苦情処理）

個人情報取扱事業者は、個人情報の取扱いに関する苦情の適切かつ迅速な処理に努めなければならない。

また、苦情の適切かつ迅速な処理を行うに当たり、苦情処理窓口の設置や苦情処理の手順を定める等必要な体制の整備に努めなければならない。もっとも、無理な要求にまで応じなければならない。

なお、個人情報取扱事業者は、保有個人データの取扱いに関する苦情の申出先（個人情報取扱事業者が認定個人情報保護団体である場合は、その団体の名称及び苦情解決の申出先を含む。）について、本人の知り得る状態（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）に置かななければならない（3-5-1（保有個人データに関する事項の公表等）参照）。

各鑑定業者は、本人が個人情報の取扱いに関して苦情を申し出る窓口を設置し、当該窓口に顧客から苦情の申出があった場合は、これに適切かつ迅速に対応できるよう体制を整えるよう努めなければならない。（具体的には付属資料「個人情報漏えい等事故対応細則」を参照。）

なお、当該窓口は開示・訂正等・利用停止等の申出窓口と同一であっても差し支えない。

このような体制を整えておくことが、広く国民の期待に応え、鑑定評価等業務を行っていく上で不可欠な資料の収集を円滑に進める上で重要である。また、このような体制整備の水準が業務の依頼先を選ぶ際の判断基準の一つとなっていくと考えられる。個々の鑑定業者にとって、ひいては不動産鑑定業界全体にとって、このような体制整備が業務発展の前提との意識を持って、取り組んでいくことが肝要である。

第10章 個人情報保護委員会による監視・監督 体制及び個人情報保護法違反又は漏えい等が 発覚した場合の対応

【個人情報保護法】

(指導及び助言)

第41条 個人情報保護委員会は、第二節の規定の施行に必要な限度において、個人情報取扱事業者等に対し、個人情報等の取扱いに関し必要な指導及び助言をすることができる。

(勧告及び命令)

第42条 個人情報保護委員会は、個人情報取扱事業者が第16条から第18条まで、第20条から第23条（第4項を除く。）、第24条、第25条、第26条（第2項を除く。）、第27条、第28条（第1項を除く。）、第29条第2項若しくは第3項、第30条第2項、第4項若しくは第5項、第33条第2項若しくは第36条（第6項を除く。）の規定に違反した場合又は匿名加工情報取扱事業者が第37条若しくは第38条の規定に違反した場合において個人の権利利益を保護するため必要があると認めるときは、当該個人情報取扱事業者等に対し、当該違反行為の中止その他違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を勧告することができる。

2 個人情報保護委員会は、前項の規定による勧告を受けた個人情報取扱事業者等が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において個人の重大な権利利益の侵害が切迫していると認めるときは、当該個人情報取扱事業者等に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

3 個人情報保護委員会は、前2項の規定にかかわらず、個人情報取扱事業者が第16条、第17条、第20条から第22条まで、第23条第1項、第24条若しくは第36条第1項、第2項若しくは第5項の規定に違反した場合又は匿名加工情報取扱事業者が第38条の規定に違反した場合において個人の重大な権利利益を害する事実があるため緊急に措置をとる必要があると認めるときは、当該個人情報取扱事業者等に対し、当該違反行為の

中止その他違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(権限の委任)

第44条 個人情報保護委員会は、緊急かつ重点的に個人情報等の適正な取扱いの確保を図る必要があることその他の政令で定める事情があるため、個人情報取扱事業者等に対し、第42条の規定による勧告又は命令を効果的に行う上で必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、第40条第1項の規定による権限を事業所管大臣に委任することができる。

2 事業所管大臣は、前項の規定により委任された権限を行使したときは、政令で定めるところにより、その結果について個人情報保護委員会に報告するものとする。

3 事業所管大臣は、政令で定めるところにより、第1項の規定により委任された権限及び前項の規定による権限について、その全部又は一部を内閣府設置法（平成11年法律第89号）第43条の地方支分部局その他の政令で定める部局又は機関の長に委任することができる。

4～9（略）

(事業所管大臣の請求)

第45条 事業所管大臣は、個人情報取扱事業者等に前2節の規定に違反する行為があると認めるときその他個人情報取扱事業者等による個人情報等の適正な取扱いを確保するために必要があると認めるときは、個人情報保護委員会に対し、この法律の規定に従い適当な措置をとるべきことを求めることができる。

(事業所管大臣)

第46条 この節の規定における事業所管大臣は、次のとおりとする。

- 一 個人情報取扱事業者等が行う個人情報等の取扱いのうち雇用管理に関するものについては、厚生労働大臣（船員の雇用管理に関するものについては、国土交通大臣）及び当該個人情報取扱事業者等が行う事業を所管する大臣又は国家公安委員会（次号において「大臣等」という。）
- 二 個人情報取扱事業者等が行う個人情報等の取扱いのうち前号に掲げるもの以外のものについては、当該個人情報取扱事業者等が行う事業を所管する大臣等

○ 「勧告」、「命令」等についての考え方

個人取扱事業者の監督権限を持つ個人情報保護委員会については、本業務指針の「第1 個人情報保護法の概要」の「⑦ 個人情報保護委員会」を参照すること。

個人情報保護法第4 2条に規定される個人情報保護委員会の「勧告（第1項）」「命令（第2項及び第3項。なお、第2項と第3項を区別する意味で、第3項のみを「緊急命令」と呼ぶ。）」については、個人情報取扱事業者等が個人情報保護委員会ガイドラインに沿って必要な措置等を講じたか否かにつき判断して行うものとされている。

「勧告」の対象となるのは個人情報取扱事業者が第1 6条から第1 8条まで、第2 0条から第2 2条まで、第2 3条（第4項を除く。）、第2 4条、第2 5条、第2 6条（第2項を除く。）、第2 7条、第2 8条（第1項を除く。）、第2 9条第2項若しくは第3 0条第2項、第4項若しくは第5項、第3 3条第2項若しくは第3 6条（第6項を除く。）の規定に違反した場合又は匿名加工情報取扱事業者が第3 7条若しくは第3 8条の規定に違反した場合において、個人の権利利益を保護するため必要があると認められる場合である。

「命令」は、単に「勧告」に従わないことをもって発されることはなく、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、個人の重大な権利利益の侵害が切迫していると認めるときに限られる。このため、「勧告」に従わなかつたか否かを明確にする観点から、個人情報保護委員会等は、「勧告」に係る措置を講ずべき期間を設定して「勧告」を行うこととしている。

「緊急命令」は、個人情報取扱事業者が個人情報保護法第1 6条、第1 7条、第2 0条から第2 2条まで、第2 3条第1項、第2 4条若しくは第3 6条第1項、第2項若しくは第5項の規定に違反した場合において、個人の重大な権利利益を害する事実があるため緊急に措置をとる必要があると認めるときに、「勧告」を前置せずに行われる。

また、「命令」に従わなかつたか否かを明確にするため、個人情報保護委員会等は、「命令」に係る措置を講ずべき期間を設定して「命令」を行うこととしており、当該期間中に措置が講じられない場合は、個人情報保護法第8 4条及び第8 7条に規定されている「罰則」が適用される。

ところで、個人情報保護法第4 4条第1項では、第4 0条第1項に規定する個人情報保護委員会の権限（報告徴収及び立入検査）を事業所管大臣に委任することができるとしており、不動産鑑定業の場合、権限の委任を行う業種等及び府省庁として国土交通省が、さらに不動産鑑定業種における漏えい等事案発生時の報告先として、2 都道府県以上の都道府県内に事務所を設ける不動産鑑定業者については、各地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局。単一の都道府県内でのみ事務所を設ける不動産鑑定業者については都道府県知事となっている。

なお、不動産鑑定業界において、個人データの漏えい等が発生した場合、その影響の大きさは測りかねないことから事案が発生した場合には、速やかに本会等に連絡してもらいたい。

【個人情報保護法】

第7章 罰則

第82条 第72条の規定に違反して秘密を洩らし、又は盗用した者は、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

第83条 個人情報取扱事業者（その者が法人（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。第87条第1項において同じ。）である場合にあっては、その役員、代表者又は管理人）若しくはその従業者又はこれらであった者が、その業務に関して取り扱った個人情報データベース等（その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含む。）を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第84条 第42条第2項又は第3項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

第85条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- 一 第40条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告をし、若しくは虚偽の資料を提出し、又は当該職員の質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をし、若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- 二 第56条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

第86条 第82条及び第83条の規定は、日本国外においてこれらの条の罪を犯した者にも適用する

第87条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前第83条から第85条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

2 法人でない団体について前項の規定の適用がある場合には、その代表者又は管理人が、その訴訟行為につき法人でない団体を代表するほか、法人を被告人又は被疑者とする場合の刑事訴訟に関する法律の規定を準用する。

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（通則編）

4 漏えい等※1の事案が発生した場合等の対応

漏えい等の事案が発生した場合等において、二次被害の防止、類似事案の発生防止等の観点から、個人情報取扱事業者が実施することが望まれる対応については、別に定める。

【参考】個人データの漏えい等の事案が発生した場合等の対応について（平成29年個人情報保護委員会告示第1号）

個人情報保護委員会は、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」（平成28年個人情報保護委員会告示第6号。以下「通則ガイドライン」という。）を平成28年11月30日に公表した。

通則ガイドラインの「4 漏えい等の事案が発生した場合等の対応」において、「漏えい等の事案が発生した場合等において、二次被害の防止、類似事案の発生防止等の観点から、個人情報取扱事業者が実施することが望まれる対応については、別に定める」こととしていたが、当該対応について次のとおり定める。

（略）

1. 対象とする事案

- （1） 個人情報取扱事業者が保有する個人データ（特定個人情報に係るものを除く。）の漏えい、滅失又は毀損
- （2） 個人情報取扱事業者が保有する加工方法等情報（個人情報の保護に関する法律施行規則（平成28年10月5日個人情報保護委員会規則第3号）第20条第1号に規定する加工方法等情報をいい、特定個人情報に係るものを除く。）の漏えい
- （3） 上記（1）又は（2）のおそれ

2. 漏えい等※1事案が発覚した場合に講ずべき措置

個人情報取扱事業者は、漏えい等事案が発覚した場合は、次の（1）から（6）に掲げる事項について必要な措置を講ずることが望ましい※2。

- （1） 事業者内部における報告及び被害の拡大防止
- （2） 事実関係の調査及び原因の究明
- （3） 影響範囲の特定
- （4） 再発防止策の検討及び実施
- （5） 影響を受ける可能性のある本人への連絡等

(6) 事実関係及び再発防止策等の公表

3. 個人情報保護委員会への報告

個人情報取扱事業者は、漏えい等事案が発覚した場合は、その事実関係及び再発防止策等について、個人情報保護委員会等に対し、(次の通り)速やかに報告するよう努める。

※1 「漏えい等」とは、漏えい、滅失又はき損のことをいう。

※2 「望ましい」と記述している事項は、これに従わなかったことをもって直ちに法違反と判断されることはないが、法の基本理念(法第3条)を踏まえ、事業者の特性や規模に応じ可能な限り対応することが望まれるものである。

○ 個人情報保護法の「違反」とは

この業務指針でいう個人情報保護法の「違反」とは、先に説明した個人情報取扱事業者において個人データの漏えい等が発生した場合、或いは同法で定める義務規定(罰則有。)に反して不適切な個人情報の取扱いを行っている場合を指し、個人情報保護委員会(事業所管大臣に委任の場合有)が必要に応じて事業者に勧告、命令等の措置を講じ、さらに事業者が命令に従わなかったときには罰則の対象となる。

個人データの漏えい等が発生した場合には、個人情報保護委員会等に報告する必要があるが、報告すべき項目としては、下記の点が挙げられる。

【個人データの漏えい等事故が発生した場合の報告事項】

- (1) 事案の概要(発覚日、発生日、発覚に至る経緯を含む)
- (2) 発生事実(「漏えい」「滅失」「毀損」の別)
- (3) 漏えい等した個人データ又は加工方法等情報の内容
- (4) 漏えい等した個人データ又は加工方法等情報に係る本人の数(当初は、発覚した時点で把握した概数を報告)
- (5) 発生原因
- (6) 二次被害(そのおそれを含む)の有無。また、被害がある場合はその内容。
- (7) 公表(予定)の有無。(公表する場合は公表予定日及び公表方法)
- (8) 本人への対応等(連絡の有無及び対応内容を含む)
- (9) 再発防止策等

【参考】

※ 不動産鑑定業賠償責任保険とサイバープロテクター特約（参考）

不動産鑑定業賠償責任保険は、不動産鑑定士等および不動産鑑定業者が、日本国内で行った不動産鑑定業務(「不動産の鑑定評価に関する法律」第3条に規定される不動産鑑定士の業務。ただし、相談業務は除く。)の遂行に伴って作成した書面に起因して、保険期間中に日本国内において損害賠償請求が提起され、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害について保険金を支払う保険である。(法律上の損害賠償責任が生じないにもかかわらず、被害者に支払われた見舞金等は保険金の支払対象外。)

この保険にはサイバープロテクター特約をオプションとして付けることが可能である。特約の内容は、①個人情報の漏えいまたはそのおそれ、②情報システムの所有・使用、または管理等に起因する他人の業務阻害等、③上記①または②の事故を引き起こすおそれのあるサイバー攻撃に起因した第三者賠償やブランドプロテクト費用について補償される。

補償の対象となる情報とは、次のいずれかに該当するものをいう。

①「個人情報」・・・個人情報の保護に関する法律に規定される情報をいい、死者の情報を含む。

②「企業情報」・・・特定の業者に関する情報であり、秘密として管理されている生産方法、販売方法その他の事業活動に有用な技術上または営業上の情報であって、公然と知られていない情報をいう。

③①および②を除き、電子データまたは記録媒体に記録された非電子データとして保有される情報

【保険金を支払う主な場合 賠償損害】

次のいずれかに該当する事故に起因して、保険期間中に被保険者に対して損害賠償がなされたことにより被保険者が被る損害に対して保険金を支払う。

①情報の漏えいまたはそのおそれ

次のいずれかに該当する情報の漏えいまたはそのおそれ

- ア. 記名被保険者が自らの業務遂行の過程においてまたはその目的として所有、使用または管理する他人の情報
- イ. 記名被保険者が自らの業務遂行の過程においてまたはその目的として被保険者以外のものに管理を委託した他人の情報

②情報システムの所有、使用または管理に起因する他人の業務阻害等

記名被保険者が行う情報システムの所有、使用もしくは管理または電子情報の提供に起因する次のいずれかに該当する事由

- ア. 他人の業務の遂行の全部または一部の休止または阻害
- イ. 他人の所有、使用または管理する電子情報の消失または破壊
- ウ. 他人の人格権または著作権侵害
- エ. その他不測かつ突発的な事由による他人の損失

【保険金を支払う主な場合 費用損害】

次の①～③のいずれかに該当する情報セキュリティ事故が発生した場合に、記名被保険者がブランドイメージの回復または失墜防止のために必要かつ有益な措置を講じることによって被る損害に対してプロテクト費用を支払う。

- ① 情報の漏えいまたはそのおそれ
- ② 情報システムの所有、使用または管理に起因する他人の業務阻害等
- ③ ①または②を引き起こすおそれのあるサイバー攻撃

<対象となる費用>

- ア. 事故対応費用
- イ. 事故原因・被害範囲調査費用
- ウ. 広告宣伝活動費用
- エ. 法律相談費用
- オ. コンサルティング費用
- カ. 見舞金・見舞品購入費用

- キ. クレジット情報モニタリング費
- ク. 公的調査対応費用
- ケ. 情報システム等復旧費用
- コ. 被害拡大防止費用
- サ. 再発防止費用

【情報の「漏えい」または「漏えいのおそれ」が生じた場合の事故例】

- 1) 個人情報データベースへ外部から不正アクセスがあり、個人情報が抜き出された。
- 2) 事務所に保管している個人情報を記録したパソコン、CD-R が盗難にあった。
- 3) 顧客宛のメーリングリストにおいて、誤って全ての宛先を開示して電子メールを送付してしまった。
- 4) 顧客宛の請求書を誤って別の顧客へ送付してしまった。

【ホームページ運営・コンピュータウイルスに起因する第三者賠償の事故例】

- 1) 被保険者 A 社は、自社のホームページ、上に誤って B 社に著作権のあるロゴを掲載してしまった。B 社は A 社に対して著作権侵害による損害賠償請求を起し、A 社は B 社に損害賠償金を支払うことになった。
- 2) B 社が被保険者 A 社からメールを受信した後、コンピュータウイルス感染が起きた。B 社が原因を調べたところ、A 社からのメールが原因であることが判明し、A 社に対して損害賠償を請求した。A 社も調査の結果、自社に責任があることが分かり、B 社に損害賠償金を支払うことになった。

【不動産鑑定業賠償責任保険：

<https://hoken-platform.jp/fudousan/user/fu000/su000000/su000000.php>】

※ サイバーに起因する他人の身体障害・財物破損（参考）

「サイバープロテクター特約」を付保することにより、

- ・サイバー攻撃に起因する他人の身体障害
- ・サイバー攻撃に起因する他人の財物の滅失、破損もしくは汚損または紛失もしくは盗取の損害賠償も対象となり、費用損害としては「サイバー攻撃調査費用」が対象となる。

※ 個人情報とそれ以外の情報の管理について（参考）

不動産取引等の当事者が法人の場合もあるが、中小の法人にあっては、法人即個人の関係にある場合も多く、法律上は個人情報に当たらないとされたとしても、安易な取扱いが苦情やトラブルに繋がるおそれがないとはいえない。

また、事例の一つ一つを、当事者の属性によって、個人と法人に分けて、それぞれについて個人情報保護法上の違いから、別々に管理するといったやり方は、むしろ煩雑であり、分別を間違えた場合生じるリスクを考慮すると採るべきではない。

したがって、位置図、公図、住宅地図等や調査内容の記録などの事例資料の情報の取扱いについては、個人、法人の別に関わらず、個人情報保護法が想定している水準を確保することが賢明といえる。

なお、不動産鑑定業賠償責任保険の個人情報漏えい特約にもあるとおり、当該保険では個人情報以外の重要度の高い価値のある企業情報も補償の対象としている。

これらを踏まえると、不動産鑑定業業界にとって、十分な情報管理体制の整備、情報管理意識の徹底こそが業界の社会的な信用の基盤につながるものであり、これに対する信頼性が揺らげば、円滑な業務活動に支障が生じ、ひいては顧客を失い、社会的役割を果たせなくなるとの認識を共通のものとして、具体的な活動の様々な局面で活かしていかなければならない。

加えて、鑑定業者及び不動産鑑定士等は、個人情報保護法とは別に、不動産の鑑定評価に関する法律において、「守秘義務」を課されており、個人・法人を問わず、業務に関連して知り得た秘密についてはこれを正当な理由なく漏らしてはならないことは言うまでもない。

以上のように、個人情報に限らず鑑定評価等業務に係る情報については、厳正な取扱いと管理が求められることから、事務所内の情報セキュリティに万全を期すと共に unnecessary 情報を蓄積することのないよう工夫することが業務運営上肝要である。