

# 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

令和 4年 9月 7日 改 正



公益社団法人

**日本不動産鑑定士協会連合会**

Japan Association of Real Estate Appraisers

目次

はじめに.....	4
第1章 個人情報保護の概要.....	6
1： 個人情報保護の目的.....	6
2： 個人情報とは.....	7
3： 対象となる個人情報、事業者の範囲等.....	7
4： 個人情報取扱事業者に課される義務の概要.....	7
5： 罰則.....	7
6： 個人情報取扱事業者が取り組むべき事項.....	8
7： 個人情報保護委員会.....	8
8： 個人情報保護委員会ガイドライン.....	8
第2章 定義.....	9
1： 「個人情報」（個人情報保護法第2条第1項関連）.....	9
2： 「個人識別符号」（個人情報保護法第2条第2項関連）.....	11
3： 「要配慮個人情報」（個人情報保護法第2条第3項関連）.....	12
4： 「個人情報データベース等」（個人情報保護法第16条第1項関連）.....	13
5： 「個人情報取扱事業者」（個人情報保護法第16条第2項関連）.....	15
6： 「個人データ」（個人情報保護法第16条第3項関連）.....	16
7： 「保有個人データ」（個人情報保護法第16条第4項関連）.....	16
8： 「個人関連情報」（個人情報保護法第2条第7項関連）.....	23
9： 「個人関連情報取扱事業者」（個人情報保護法第16条第7項関連）.....	24
10： 「仮名加工情報」（個人情報保護法第2条第5項関連）.....	25
11： 「仮名加工情報取扱事業者」（個人情報保護法第16条第5項関連）.....	26
12： 「匿名加工情報」（個人情報保護法第2条第6項関連）.....	26
13： 「匿名加工情報取扱事業者」（個人情報保護法第16条第6項関連）.....	28
14： 「本人」（個人情報保護法第2条第4項関連）.....	29
第3章 個人情報の取得.....	31
1： 不正な手段での取得の禁止.....	31
2： 利用目的の本人への通知等.....	33
第4章 個人情報の取り扱い.....	40
1： 利用目的の特定と利用目的の変更時の通知又は公表.....	40
2： 利用目的による制限.....	43
3： 個人データの内容の正確性の確保等.....	45
第5章 個人データの第三者提供.....	47
1： 第三者提供の制限.....	47
2： 第三者提供に係る記録の作成・確認等.....	56

3 :	外国にある第三者に提供する場合に守るべきこと	58
第6章	個人関連情報の第三者提供の制限等	60
1 :	第三者提供の制限	60
2 :	提供元における記録義務	61
3 :	提供先における確認義務	62
第7章	仮名加工情報の取り扱い	63
1 :	仮名加工情報の適正な加工	63
2 :	削除情報等の安全管理措置	64
3 :	利用目的による制限・公表	65
4 :	利用する必要がなくなった場合の消去	65
5 :	第三者提供の禁止等	66
6 :	識別行為の禁止	67
7 :	本人への連絡等の禁止	68
第8章	匿名加工情報の取り扱い	69
1 :	匿名加工情報の作成等	69
2 :	匿名加工情報の第三者提供	71
3 :	匿名加工情報の安全管理措置等	71
4 :	匿名加工情報の作成時の公表	72
5 :	識別行為の禁止	73
第9章	個人情報の取り扱い上の安全管理措置	75
1 :	個人データが漏えい等しないための安全管理措置	75
2 :	従業者の監督	78
3 :	委託先の監督	79
第10章	本人の求めに応じた開示・訂正等・利用停止等	81
1 :	保有個人データに関する事項の公表等	81
2 :	保有個人データの開示・訂正等・利用停止等の対応	83
第11章	個人情報保護に関する相談窓口の設置	90
第12章	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	91

**【凡例】**

「個人情報保護法」 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）

## はじめに

### 1. 個人情報保護法の制定

日本では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・膨大な個人データが収集・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。

これを受けて平成27年改正では社会構造及び個人情報に対する保護意識の高まりなどにより一部改正（①パーソナルデータの利活用、②EUデータ保護指令対応③いわゆる名簿屋対策、④3年ごとの見直し規定）が盛り込まれて、2017年（平成29年）5月30日より施行されました。

その後、3年ごとの見直し規定で行われた令和2年改正では、①事業者規制の強化（巨大IT企業・事業者の不適切利用等への対応）、②個人（本人）の権利拡充（第三者提供記録の開示請求等）、③個人情報の安全な利活用に向けた施策・ルールの策定（仮名加工情報の制定等）、④世界的な個人情報保護連携の動き（日本-EU間で相互の個人データ移転を図る際の「EU及び英国域内から十分性認定により移転を受けた個人データの取り扱いに関する補完的ルール」の遵守等）の改正が行われました。

また、デジタル改革関連法に関連して行われた令和3年改正では、従前の個人情報保護法、行政機関個人情報保護法、独立行政法人等個人情報保護法の3つの法律並びに地方公共団体の個人情報保護制度を改正個人情報保護法に一本化し、国としての共通ルールを改正個人情報保護法に規定したほか、全体の所管も個人情報保護委員会へ一元化する等の改正が行われました。

以上の内容を踏まえた改正個人情報保護法が2022年（令和4年）4月1日より

施行されました（ただし、デジタル社会形成整備法第51条による改正部分を除く）。

### 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、公益社団法人日本不動産鑑定協会（以下、「本会」という。）は、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。2022年（令和4年）9月、個人情報保護法改正に伴い、本指針の一部を改定しました。

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り扱い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。

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

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)

第1条 この法律は、デジタル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し、個人情報を取り扱う事業者及び行政機関等についてこれらの特性に応じて遵守すべき義務等を定めるとともに、個人情報保護委員会を設置することにより、行政機関等の事務及び事業の適正かつ円滑な運営を図り、並びに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（平成27年改正）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関しての調査・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鑑み、その適正な取扱いが図られなければならないとする法の基本理念（個人情報保護法第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

第2章に記述する。

## 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。

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を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
- (2) 適正な取得、取得に際しての利用目的の通知等
- (3) データ内容の正確性の確保 (努力義務)
- (4) 安全管理措置
- (5) 第三者提供の制限
- (6) 保有個人データに関する利用目的等の公表、開示等の請求への対応
- (7) 苦情の処理 (努力義務)

詳細については、第3章～第11章に記述する。

## 5： 罰則

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。）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（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される等罰則の対象となる。

## 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」（2004年（平成16年）4月2日閣議決定、2022年（令和4年）4月1日一部変更）に従い取組を実施する。

## 7： 個人情報保護委員会

2016年（平成28年）1月、個人情報の適切な管理と利活用を監督する政府機関として、個人情報保護委員会（英語の頭文字をとって「PPC」と略称される。）が内閣府設置法に基づき、内閣府外局として設置された。公正取引委員会などと同じ独立性の高い三条委員会で、企業への立入検査や勧告・命令権限を持っている。同組織は、従前あったマイナンバーの不正利用などを監視した特定個人情報保護委員会を発展改組した組織で、行政機関だけでなく企業も含めた個人情報全般の保護・監督権限を有する。

## 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」、「仮名加工情報・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」（個人情報保護法第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つては認識することができない方式をいう。次項第2号において同じ。）で作られる記録をいう。以下同じ。）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 個人識別符号が含まれるもの

2～11（略）

#### 【参考】通則ガイドライン 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、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<sup>\*</sup>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」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、事業者の実態に即して個々の事例ごとに判断されるべきであるが、通常の業務における一般的な方法で、他の情報と容易に照合することができる状態をいい、例えば、他の事業者への照会を要する場合等であって照合が困難な状態は、一般に、容易に照合することができない状態であると解される。

#### 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り扱い

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、通常の人々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) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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) 特定の個人を識別することができない統計情報
- 例3) 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」（個人情報保護法第2条第2項関連）**

**【個人情報保護法】**

(定義)

第2条

1 (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

3～11 (略)

【参考】通則ガイドライン 2-2 個人識別符号

「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。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) 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5) 指紋又は掌紋
- 例6) 旅券法第6条第1項第1号の旅券の番号
- 例7) 道路交通法第93条第1項第1号の免許証の番号
- 例8) 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9) 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10) 国民健康保険法第9条第2項の被保険者証

3： 「要配慮個人情報」（個人情報保護法第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。

4～11（略）

【参考】通則ガイドライン 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であり、人種や信条、社会的身分等が該当する。

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) 犯罪により害を被った事実
- 例7) 身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含む。）その他の個人情報保護委員会規則で定める心身の機能の障害があること

#### 4： 「個人情報データベース等」（個人情報保護法第16条第1項関連）

##### 【個人情報保護法】

第16条 この章及び第8章において「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体であって、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

2～8（略）

【参考】通則ガイドライン 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、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、他人によっ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) 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・整理している場合
- 例2) 人材派遣会社が登録カードを、氏名の五十音順に整理し、五十音順のインデックスを付してファイルしている場合
- 例3) 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4) 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見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) 市販の電話帳、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」（個人情報保護法第16条第2項関連）

### 【個人情報保護法】

#### 第16条

##### 1（略）

2 この章及び第6章から第8章までにおいて「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 独立行政法人等
- 四 地方独立行政法人

##### 3～8（略）

### 【参考】通則ガイドライン 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、個人情報保護法第2条第9項に規定する独立行政法人等（個人情報保護法別表第2に掲げる法人を除く。）及び個人情報保護法第2条第10項に規定す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、平成27年法改正により、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」（個人情報保護法第16条第3項関連）

### 【個人情報保護法】

#### 第16条

1～2（略）

3 この章において「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という。

4～8（略）

【参考】通則ガイドライン 2-6 個人データ

「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という。

### 【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外部記録媒体に保存された個人情報
- 例2) 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」（個人情報保護法第16条第4項関連）

### 【個人情報保護法】

#### 第16条

1～3（略）

4 この章において「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って、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以外のものをいう。

5～8（略）

【参考】通則ガイドライン 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<sup>※1</sup>「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、団体が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P37（3）を参照。以下同じ。）する場合に、団体だけに開示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、保有個人データに係る開示等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、次の場合は、「保有個人データ」ではない。

- ・ 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<sup>※2</sup>。

**※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

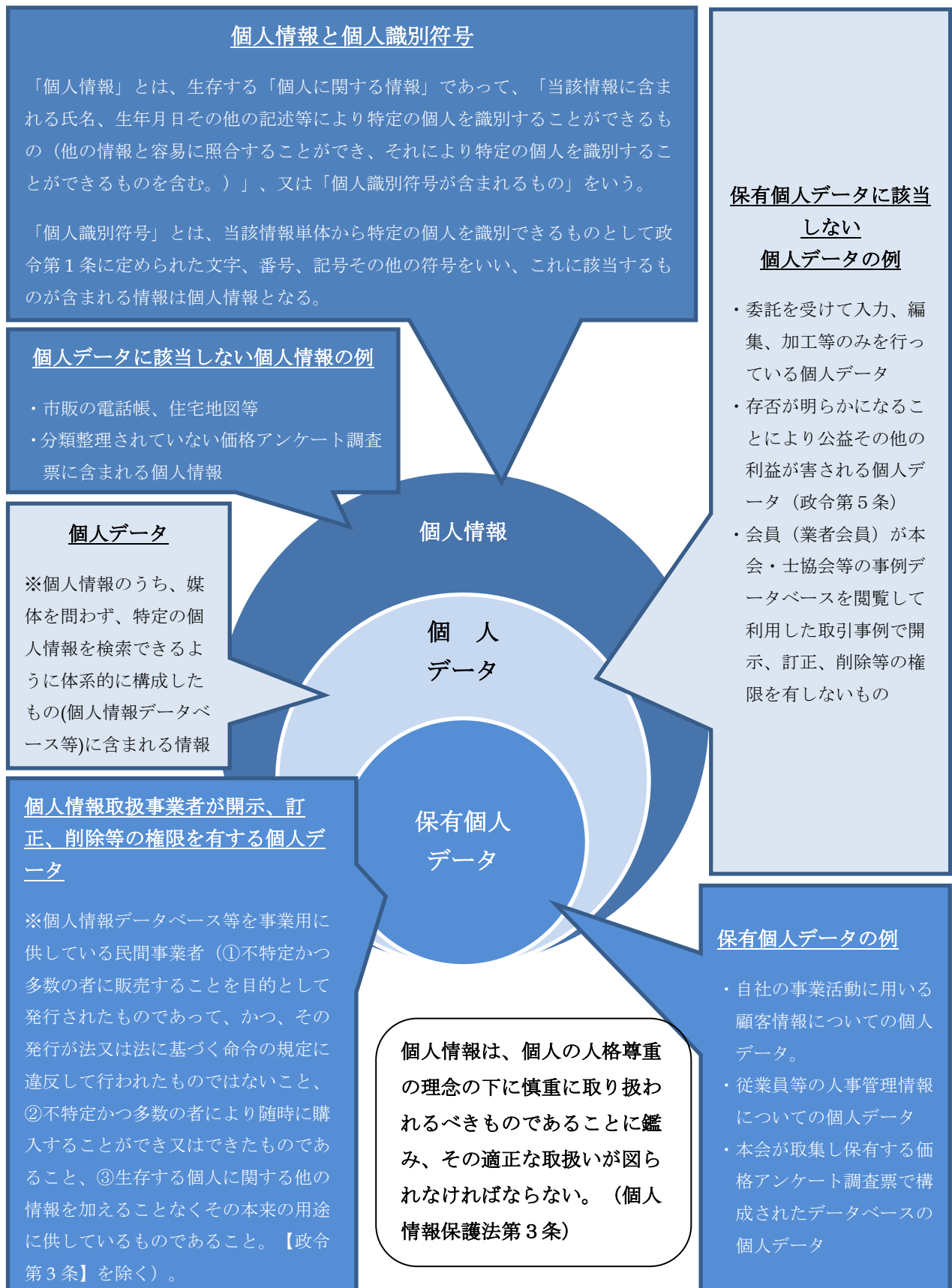
- iii. その個人データの存否が明らかになることで、国の安全が害されるおそれ、他国若しくは国際機関との信頼関係が損なわれるおそれ又は他国若しくは国際機関との交渉上不利益を被るおそれがあるもの。

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】



**【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ならない義務、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	個人情報保護法の該当部分	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	(第143条) 報告及び立入検査 (※2)	(第144条) 指導及び助言	(第145条) 勧告及び命令 (※3)	(第145条) 緊急命令 (※3)
利用目的の特定	第17条	○	○	○	○	○		
利用目的による制限	第18条	○	○	○	○	○	○	○
適正な取得	第20条	○	○	○	○	○	○	○
取得に際しての利用目的の通知等	第21条	○	○	○	○	○	○	
データ内容の正確性の確保等	第22条		○	○	○	○		
安全管理措置	第23条		○	○	○	○	○	○
従業者の監督	第24条		○	○	○	○	○	○
委託先の監督	第25条		○	○	○	○	○	○
第三者提供の制限	第27条		○	○	○	○	★1	★11
外国にある第三者への提供の制限	第28条		○	○	○	○	○	★12
第三者提供に係る記録の作成等	第29条		○	○	○	○	○	
第三者提供を受ける際の確認等 (※1)	第30条		○	○	○	○	★2	
個人関連情報の第三者提供の制限等	第31条				○	○	★3	★13
保有個人データに関する事項の公表等	第32条			○	○	○	○	
開示	第33条			○	○	○	★4	
訂正等	第34条			○	○	○	★5	
利用停止等	第35条			○	○	○	★6	

義務の内容	個人情報保護法の該当部分	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	(第143条) ※2 報告及び立入検査	(第144条) 指導及び助言	(第145条) ※3 勧告及び命令	(第145条) ※3 緊急命令
理由の説明	第36条			○	○	○		
開示等の請求等に応じる手続	第37条			○	○	○		
手数料	第38条			○	○	○	★7	
事前の請求	第39条			○	○	○		
個人情報取扱事業者による苦情の処理	第40条	○	○	○	○	○		
仮名加工情報の作成等	第41条				○	○	★8	★14
仮名加工情報の第三者提供の制限等	第42条				○	○	★9	★15
匿名加工情報の作成等	第43条				○	○	★10	★16
匿名加工情報の提供	第44条				○	○	○	
識別行為の禁止	第45条				○	○	○	○
安全管理措置等	第46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50万円以下の罰金。
- ※3 違反時は1年以下の懲役又は100万円以下の罰金。
- ※ 第17条～第30条及び第32～40条は個人情報取扱事業者の義務、第41条から第42条は仮名加工情報取扱事業者の義務、第43条から第46条は匿名加工情報取扱事業者の義務となる。
- ※ 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27条第4項をのぞく

- ★2 第30条第2項をのぞく
- ★3 第31条第1項、第2項、若しくは第3項
- ★4 第33条第1項をのぞく
- ★5 第34条第2項若しくは第3項が対象
- ★6 第35条第1項、第3項及び第5項をのぞく
- ★7 第38条第2項が対象
- ★8 第41条第4項及び第5項を除く、若しくは第7項若しくは第8項
- ★9 第42条第1項若しくは第2項、若しくは第3項
- ★10 第43条第6項をのぞく
- ★11 第27条第1項が対象
- ★12 第28条第1項若しくは第3項
- ★13 第31条第1項、第2項
- ★14 第41条第1項から第3項、若しくは第6項から第8項
- ★15 第42条第1項若しくは第3項
- ★16 第43条第1項、第2項若しくは第5項

#### 8： 「個人関連情報」（個人情報保護法第2条第7項関連）

##### 【個人情報保護法】

##### 第2条

1～6（略）

7 この法律において「個人関連情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、個人情報、仮名加工情報及び匿名加工情報のいずれにも該当しないものをいう。

8～11（略）

【参考】通則ガイドライン 2-8 個人関連情報

「個人関連情報」とは、「生存する個人に関する情報であつて、個人情報、仮名加工情報及び匿名加工情報のいずれにも該当しないもの」をいう。

個人関連情報は個人情報ではない。つまり、個人情報に該当する場合は、個人関連情報に該当しない。ある個人の位置情報は、それ自体では個人情報ではないが、蓄積される等を経て特定の個人を識別することができる場合には、個人情報に該当する。つまり、個人関連情報には該当しない。

**【個人関連情報に該当する事例】**

- 例 1) Cookie 等の端末識別子を通じて収集された、ある個人のウェブサイトの閲覧履歴
- 例 2) メールアドレスに結び付いた、ある個人の年齢・性別・家族構成等
- 例 3) ある個人の商品購買履歴・サービス利用履歴
- 例 4) ある個人の位置情報
- 例 5) ある個人の興味・関心を示す情報

**9： 「個人関連情報取扱事業者」（個人情報保護法第 16 条第 7 項関連）**

**【個人情報保護法】**

第 16 条

1～6（略）

7 この章、第 6 章及び第 7 章において「個人関連情報取扱事業者」とは、個人関連情報を含む情報の集合物であって、特定の個人関連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個人関連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 31 条第 1 項において「個人関連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、第二項各号に掲げる者を除く。

8（略）

**【参考】通則ガイドライン 2-9 個人関連情報取扱事業者**

個人関連情報取扱事業者とは、個人関連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、個人情報保護法第 2 条第 9 項に規定する独立行政法人等（個人情報保護法別表第 2 に掲げる法人を除く。）及び個人情報保護法第 2 条第 10 項に規定する地方独立行政法人を除いた者をいう。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って、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個人関連情報取扱事業者に当たる。



10：「仮名加工情報」（個人情報保護法第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「仮名加工情報」とは、次の各号に掲げる個人情報の区分に応じ、当該各号に定める措置を講じて他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができないよう、個人情報を加工して得られる個人に関する情報をいう。

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。）。

6～11 （略）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(仮名加工情報・匿名加工情報編)

2-1-1 仮名加工情報

「仮名加工情報」とは、個人情報を、その区分に応じ、次に掲げる措置を講じて他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができないよう加工して得られる個人に関する情報をいう。「削除すること」は、「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」とされている。「復元することのできる規則性を有しない方法」とは、置き換えた記述等から、置き換える前の特定の個人を識別することとなる記述等又は個人識別符号の内容を復元することができない方法である。

なお、法において「特定の個人を識別することができる」とは、情報単体又は複数の情報を組み合わせて保存されているものから社会通念上そのように判断できるものをいい、一般人の判断力又は理解力をもって生存する具体的な人物と情報の間に同一性を認めるに至ることができるかどうかによるものである。

仮名加工情報に求められる「他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができない」という要件は、加工後の情報それ自体により特定の個人を識別することができないような状態にすることを求めるものであり、当該加工後の情報とそれ以外の他の情報を組み合わせることによって特定の個人を識別することができる状態にあることを否定するものではない。

1 1 : 「仮名加工情報取扱事業者」 (個人情報保護法第 1 6 条第 5 項関連)

【個人情報保護法】

第 1 6 条

1～4 (略)

5 この章、第 6 章及び第 7 章において「仮名加工情報取扱事業者」とは、仮名加工情報を含む情報の集合物であって、特定の仮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仮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 4 1 条第 1 項において「仮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 2 項各号に掲げる者を除く。

6～8 (略)

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(仮名加工情報・匿名加工情報編)

2-1-2 仮名加工情報取扱事業者

仮名加工情報取扱事業者とは、仮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、個人情報保護法第 2 条第 9 項に規定する独立行政法人等(個人情報保護法別表第 2 に掲げる法人を除く。)及び個人情報保護法第 2 条第 1 0 項に規定する地方独立行政法人を除いた者をいう。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って、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仮名加工情報取扱事業者に当たる。

1 2 : 「匿名加工情報」 (個人情報保護法第 2 条第 6 項関連)

【個人情報保護法】

第 2 条

1～5 (略)

6 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。）。

7～11（略）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(仮名加工情報・匿名加工情報編)

3-1-1 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という。

個人情報保護法第2条第1項第1号に該当する「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。）」である個人情報の場合には、「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」とは、特定の個人を識別することができなくなるように当該個人情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等を削除することを意味する。

個人情報保護法第2条第1項第2号に該当する「個人識別符号が含まれる」個人情報の場合には、「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」とは、当該個人情報に含まれる個人識別符号の全部を特定の個人を識別することができなくなるように削除することを意味する（この措置を講じた上で、まだなお個人情報保護法第2条第1項第1号に該当する個人情報であった場合には、同号に該当する個人情報としての加工を行う必要がある。）。

「削除すること」には、「当該一部の記述等」又は「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」とされている。「復元することのできる規則性を有しない方法」とは置き換えた記述から、置き換える前の特定の個人を識別することとなる記述等又は個人識別符号の内容を復元することができない方法である。

なお、個人情報保護法において「特定の個人を識別することができる」とは、情報単体又は複数の情報を組み合わせて保存されているものから社会通念上そのように判断できるものをいい、一般人の判断力又は理解力をもって生存する具体的な人物と情

報の間に同一性を認めるに至ることができるかどうかによるものである。匿名加工情報に求められる「特定の個人を識別することができない」という要件は、あらゆる手法によって特定することができないよう技術的側面から全ての可能性を排除することまでを求めるものではなく、少なくとも、一般人及び一般的な事業者の能力、手法等を基準として当該情報を個人情報取扱事業者又は匿名加工情報取扱事業者が通常の方法により特定できないような状態にすることを求めるものである。

また、「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」とは、通常の方法では、匿名加工情報から匿名加工情報の作成の元となった個人情報に含まれていた特定の個人を識別することとなる記述等又は個人識別符号の内容を特定すること等により、匿名加工情報を個人情報に戻すことができない状態にすることをいう。

### 13：「匿名加工情報取扱事業者」（個人情報保護法第16条第6項関連）

#### 【個人情報保護法】

#### 第16条

1～5（略）

6 この章、第6章及び第7章において「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物であって、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43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2項各号に掲げる者を除く。

7～8（略）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン(仮名加工情報・匿名加工情報編)

#### 3-1-2 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、個人情報保護法第2条第9項に規定する独立行政法人等（個人情報保護法別表第2に掲げる法人を除く。）及び個人情報保護法第2条第10項に規定する地方独立行政法人を除いた者をいう。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って、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。

14： 「本人」（個人情報保護法第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。

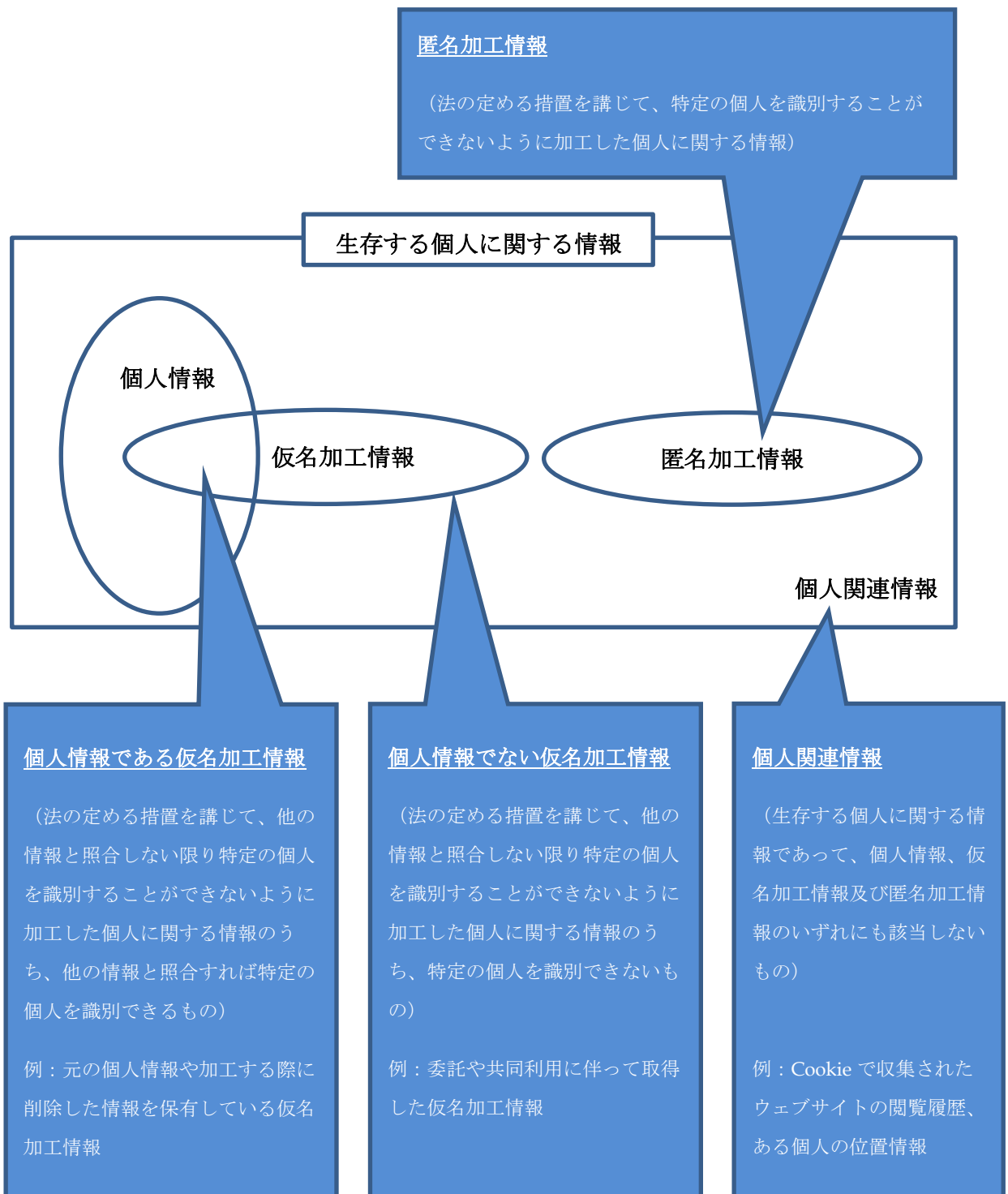
5～11 （略）

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。

【参考：個人情報・仮名加工情報・匿名加工情報・個人関連情報の概念図】



## 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20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 当該個人情報取扱事業者が学術研究機関等である場合であって、当該要配慮個人情報を学術研究目的で取り扱う必要があるとき（当該要配慮個人情報を取り扱う目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）。
  - 六 学術研究機関等から当該要配慮個人情報を取得する場合であって、当該要配慮個人情報を学術研究目的で取得する必要があるとき（当該要配慮個人情報を取得する目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）（当該個人情報取扱事業者と当該学術研究機関等が共同して学術研究を行う場合に限る。）。

- 七 当該要配慮個人情報、本人、国の機関、地方公共団体、学術研究機関等、第57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
- 八 その他前各号に掲げる場合に準ずるものとして政令で定める場合

【参考】通則ガイドライン 3-3-1 (適正取得)

※個人情報保護法第57条第1項各号に掲げられている者とは、下記の機関・団体をいう。

- 一 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
- 二 著述を業として行う者 著述の用に供する目的
- 三 宗教団体 宗教活動（これに付随する活動を含む。）の用に供する目的
- 四 政治団体 政治活動（これに付随する活動を含む。）の用に供する目的

**【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) 個人情報保護法第27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) 個人情報保護法第27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たにもかかわらず、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10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、学術研究機関等、個人情報保護法第57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（個人情報保護法第20条第2項第7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21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。

3～4 (略)

**【参考】通則ガイドライン**

3-3-3 (利用目的の通知又は公表)

3-3-4 (直接書面等による取得)

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。

**【本人への通知又は公表が必要な例】**

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ウェブ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、又は送付する場合。なお、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載し、かつ、社会通念上、本人が認識できる場所及び文字の大きさと記載する等、本人が実際に利用目的を確認できるよう留意することが望ましい。

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21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(P38文例1)しなければならない（個人情報保護法第21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(P38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。（個人情報保護法第21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21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21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(P39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21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21条第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に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21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(P39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21条の求める措置を行わなければならないことになる。

そのため事例資料に係る個人情報についても、「本人」からを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ーその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<sup>※</sup>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）。

#### 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 個人情報の取り扱い

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. 不適正な利用の禁止
4. 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17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。

(不適正な利用の禁止)

第19条 個人情報取扱事業者は、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方法により個人情報を利用してはならない。

(取得に際しての利用目的の通知等)

第21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。

4 (略)

#### 【参考】通則ガイドライン

3-1-1 (利用目的の特定)

3-1-2 (利用目的の変更)

3-2 (不適正利用の禁止)



**【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

**【個人情報取扱事業者が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方法により個人情報を利用している例】**

- 例 1) 違法な行為を営むことが疑われる事業者（例：貸金業登録を行っていない貸金業者等）からの突然の接触による本人の平穏な生活を送る権利の侵害等、当該事業者の違法な行為を助長するおそれが想定されるにもかかわらず、当該事業者に当該本人の個人情報を提供する場合
- 例 2) 裁判所による公告等により散在的に公開されている個人情報（例：官報に掲載される破産者情報）を、当該個人情報に係る本人に対する違法な差別が、不特定多数の者によって誘発されるおそれがあることが予見できるにもかかわらず、それを集約してデータベース化し、インターネット上で公開する場合
- 例 3) 暴力団員により行われる暴力的要求行為等の不当な行為や総会屋による不当な要求を助長し、又は誘発するおそれが予見できるにもかかわらず、事業者間で共有している暴力団員等に該当する人物を本人とする個人情報や、不当要求による被害を防止するために必要な業務を行う各事業者の責任者の名簿等を、みだりに開示し、又は暴力団等に対しその存在を明らかにする場合
- 例 4) 個人情報を提供した場合、提供先において個人情報保護法第 27 条第 1 項に違反する第三者提供がなされることを予見できるにもかかわらず、当該提供先に対して、個人情報を提供する場合
- 例 5) 採用選考を通じて個人情報を取得した事業者が、性別、国籍等の特定の属性のみにより、正当な理由なく本人に対する違法な差別的取り扱いを行うために、個人情報を利用する場合

例6) 広告配信を行っている事業者が、第三者から広告配信依頼を受けた商品が違法薬物等の違法な商品であることが予見できるにもかかわらず、当該商品の広告配信のために、自社で取得した個人情報を利用する場合

### 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り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21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18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。

○ 不適正利用の禁止

個人情報の取扱開始前及び取り扱いにあたり、上記例に記載したような不適正な利用が発生しないか、するおそれがないかを予め考慮するべきであるとされている。

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18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2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。

五 当該個人情報取扱事業者が学術研究機関等である場合であって、当該個人情報を学術研究の用に供する目的（以下この章において「学術研究目的」という。）で取り扱う必要があるとき（当該個人情報を取り扱う目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）。

六 学術研究機関等に個人データを提供する場合であって、当該学術研究機関等が当該個人データを学術研究目的で取り扱う必要があるとき（当該個人データを取り扱う目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）。

【参考】通則ガイドライン

- 3-1-2 (利用目的の変更)
- 3-1-3 (利用目的による制限)
- 3-1-4 (事業の承継)
- 3-1-5 (利用目的による制限の例外)

**【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」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。

**【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18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、実際に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21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、取得者が利用目的の通知又は公表をせずに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等**

**【個人情報保護法】**

(データ内容の正確性の確保等)

第22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】通則ガイドライン

3-4-1 (データ内容の正確性の確保等)

**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】**

団体が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27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。
- 五 当該個人情報取扱事業者が学術研究機関等である場合であって、当該個人データの提供が学術研究の成果の公表又は教授のためやむを得ないとき（個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）。
- 六 当該個人情報取扱事業者が学術研究機関等である場合であって、当該個人データを学術研究目的で提供する必要があるとき（当該個人データを提供目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）（当該個人情報取扱事業者と当該第三者が共同して学術研究を行う場合に限る。）。
- 七 当該第三者が学術研究機関等である場合であって、当該第三者が当該個人データを学術研究目的で取り扱う必要があるとき（当該個人データを取り

扱う目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。)

- 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。ただし、第三者に提供される個人データが要配慮個人情報又は第20条第1項の規定に違反して取得されたもの若しくは他の個人情報取扱事業者からこの項本文の規定により提供されたもの（その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含む。）である場合は、この限りでない。
  - 一 第三者への提供を行う個人情報取扱事業者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者（法人でない団体に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。以下この条、第30条第1項第1号及び第32条第1項第1号において同じ。）の氏名
  - 二 第三者への提供を利用目的とすること。
  - 三 第三者に提供される個人データの項目
  - 四 第三者に提供される個人データの取得の方法
  - 五 第三者への提供の方法
  - 六 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。
  - 七 本人の求めを受け付ける方法
  - 八 その他個人の権利利益を保護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事項
- 3 個人情報取扱事業者は、前項第1号に掲げる事項に変更があつたとき又は同項の規定による個人データの提供をやめたときは遅滞なく、同項第3号から第5号まで、第7号又は第8号に掲げる事項を変更しようとするときはあらかじめ、その旨について、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、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2項の規定による届出があつたときは、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つたときも、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並びに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及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名について、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3号に規定する個人データの管理について責任を有する者の氏名、名称若しくは住所又は法人にあっては、その代表者の氏名に変更があったときは遅滞なく、同号に規定する利用する者の利用目的又は当該責任を有する者を変更しようとするときはあらかじめ、その旨について、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。

**【参考】 通則ガイドライン**

3-6-1 (第三者提供の制限の原則)

3-6-2-1 (オプトアウトに関する原則)

3-6-2-2 (オプトアウトに関する事項の変更及び個人データの提供をやめた場合)

**【第三者提供とされる例】** (ただし、個人情報保護法第27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、實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、事業所の窓口等への書面の掲示・備付けやホームページへの掲載その他の継続的方法により、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、本人が確実に認識できる適切かつ合理的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にあれば（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. 個人情報取扱事業者が学術研究機関等である場合であって、当該個人データの提供が学術研究の成果の公表又は教授のためやむを得ない場合（個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）
- vi. 個人情報取扱事業者が学術研究機関等である場合であって、当該個人データを学術研究目的で提供する必要がある場合（当該個人データを提供する目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）（当該個人情報取扱事業者と当該第三者が共同して学術研究を行う場合に限る。）
- vii. 第三者が学術研究機関等である場合であって、当該第三者が当該個人データを学術研究目的で取り扱う必要がある場合（当該個人データを取り扱う目的の一部が学術研究目的である場合を含み、個人の権利利益を不当に侵害するおそれがある場合を除く。）
- viii. 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※

※ オプトアウトの措置を取るには、個人情報保護法第 27 条第 2 項 1 号から 7 号および 8 号における「その他個人の権利利益を保護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。

### （3）第三者提供にあたらぬ場合

提供先が次に該当する場合は、個人情報保護法第 27 条第 5 項において「第三者に該当しない」と定められているため、第三者提供の制限が適用されない。

- 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り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（個人情報保護法第25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の他、下記①～③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 共同して利用する者の範囲
- ② 利用する者の利用目的
- ③ 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及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

**具体的な対応と留意事項：**

- 取引事例等の事例資料の取り扱い

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（個人情報保護法第27条第1項）
- ② 特定の者との間で共同して利用する方法（個人情報保護法第27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（個人情報保護法第27条第2項）

の3つの方法があるが、①は実務上困難を伴い、③は個人情報保護委員会への届け出や各種公表等が必要となることから、②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21条第2項に基づき、「利用目的」として、共同利用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及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名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間で、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及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名について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」の取り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27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。）

## 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29条 個人情報取扱事業者は、個人データを第三者（第16条第2項各号に掲げる者を除く。以下この条及び次条（第31条第3項において読み替えて準用する場合を含む。）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27条第1項各号又は第5項各号のいずれか（前条第1項の規定による個人データの提供にあつては、第27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30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27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

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（第三者提供時の確認・記録義務編）

#### 具体的な対応と留意事項：

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・記録を行う必要がある。

※記録の保管期間は原則3年

#### 【個人データを本人の同意に基づき第三者提供する場合の基本的な記録事項】

##### <提供した場合>

- ① 本人の同意を得ている旨
- ② 当該第三者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ③ 当該個人データによって識別される本人の氏名その他の当該本人を特定するに足りる事項
- ④ 当該個人データの項目

##### <提供を受ける場合>

- ① 本人の同意を得ている旨
- ② 当該第三者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ③ 当該第三者による当該個人データの取得の経緯
- ④ 当該個人データによって識別される本人の氏名その他の当該本人を特定するに足りる事項
- ⑤ 当該個人データの項目

ただし、以下の場合、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：名刺のコピー）等

また、オプトアウトによる個人データの第三者提供を行う場合及びオプトアウトによる個人データの第三者提供を受ける場合は、個人情報保護法に規定された項目の記録が必要である。

### 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28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。以下この条及び第31条1項第2号において同じ。）（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。以下この条及び同号において同じ。）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

（第三項において「相当措置」という。）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。以下この項及び次項並びに同号において同じ。）に個人データを提供する場合には、前条第1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。

- 2 個人情報取扱事業者は、前項の規定により本人の同意を得ようとする場合には、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、当該外国における個人情報の保護に関する制度、当該第三者が講ずる個人情報の保護のための措置その他当該本人に参考となるべき情報を当該本人に提供しなければならない。
- 3 個人情報取扱事業者は、個人データを外国にある第三者（第1項に規定する体制を整備している者に限る。）に提供した場合には、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該第三者による相当措置の継続的な実施を確保するために必要な措置を講ずるとともに、本人の求めに応じて当該必要な措置に関する情報を当該本人に提供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（外国にある第三者への提供編）

通則ガイドライン

3—6—4 外国にある第三者への提供の制限

**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27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り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。

上記③における「個人情報保護委員会の認めた国」は、2022年（令和4年）4月時点でGDPRの適用対象となるEU（EEA参加国）及び英国のみが該当する。2019年（平成31年）1月23日、日本-EU間で、相互の個人データ移転を図るため、相互に十分性認定を受けたことにより、当該国から個人データを受け取る場合は、国内法と合わせて「EU及び英国域内から十分性認定により移転を受けた個人データの取り扱いに関する補完的ルール」を遵守する必要がある。

## 第6章 個人関連情報の第三者提供の制限等

個人情報取扱事業者及び個人関連情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりである。

1. 個人関連情報の第三者提供の制限
2. 個人関連情報の第三者提供における記録
3. 個人関連情報の第三者提供を受ける場合の確認

### 1： 第三者提供の制限

#### 【個人情報保護法】

(個人関連情報の第三者提供の制限等)

第31条 個人関連情報取扱事業者は、第三者が個人関連情報（個人関連情報データベース等を構成するものに限る。以下この章及び第6章において同じ。）を個人データとして取得することが想定されるときは、第27条第1項各号に掲げる場合を除くほか、次に掲げる事項について、あらかじめ個人情報保護委員会規則で定めるところにより確認することをしないで、当該個人関連情報を当該第三者に提供してはならない。

一 当該第三者が個人関連情報取扱事業者から個人関連情報の提供を受けて本人が識別される個人データとして取得することを認める旨の当該本人の同意が得られていること。

二 (略)

2～3 (略)

#### 【参考】通則ガイドライン

3-7-2 本人の同意の取得方法

3-7-3-2 外国にある第三者への提供にあつては、必要な情報が当該本人に提供されていること

#### 具体的な対応と留意事項：

個人関連情報取扱事業者は、提供先の第三者が個人関連情報を個人データとして取得することが想定されるときは、原則として、あらかじめ当該個人関連情報に係る本人の同意が得られていることを確認しないで個人関連情報を提供してはならない。

本人から同意を得る主体は、原則として提供先の第三者となり、個人関連情報取扱事業者は、当該第三者から申告を受ける方法その他の適切な方法によって本人同意が

得られていることを確認することになる。提供先の第三者から申告を受ける場合、個人関連情報取扱事業者は、その申告内容を一般的な注意力をもって確認すれば足りる。

## 2： 提供元における記録義務

### 【個人情報保護法】

(個人関連情報の第三者提供の制限等)

#### 第31条

1～2 (略)

3 前条第2項から第4項までの規定は、第1項の規定により個人関連情報取扱事業者が確認する場合について準用する。この場合において、同条第3項中「の提供を受けた」とあるのは、「を提供した」と読み替えるものとする。

(第三者提供を受ける際の確認等)

#### 第30条

1～2 (略)

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 (略)

### 【参考】通則ガイドライン

3-7-4 提供元における記録義務

### 具体的な対応と留意事項：

個人関連情報取扱事業者は、個人関連情報の提供に関する本人の同意の確認を行った場合は、その記録を作成しなければならない。

### 【提供元における記録事項】

- (1) 個人情報保護法第31条第1項第1号の本人の同意が得られていること及び外国にある第三者への提供にあつては、同項第2号の規定による情報の提供が行われていることについて確認した旨（提供元の個人関連情報取扱事業者が同意取得を代行している場合においては、それぞれの事項を提供元の個人関連情報取扱事業者が自ら確認した旨を記載する）

- (2) 1回限りの提供の場合は、個人関連情報を提供した年月日。反復継続して提供する場合には、当該提供の期間の初日及び末日
- (3) 当該第三者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (4) 当該個人関連情報の項目

### 3： 提供先における確認義務

#### 【個人情報保護法】

(第三者提供を受ける際の確認等)

第30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。

一～二 (略)

2～4 (略)

【参考】通則ガイドライン

3-7-5 提供先の第三者における確認義務

#### 具体的な対応と留意事項：

個人情報取扱事業者である提供先の第三者は、個人関連情報の提供を受けて個人データとして取得する場合は、確認義務が適用される。

#### 【提供先における確認事項】

- (1) 当該第三者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (2) 当該第三者による当該個人データの取得の経緯

#### ○ 提供先の第三者による適正取得

個人情報取扱事業者である提供先の第三者は、偽りその他不正の手段により、個人関連情報を個人データとして取得してはならない。

## 第7章 仮名加工情報の取り扱い

個人情報取扱事業者及び仮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. 仮名加工情報の適正な加工
2. 削除情報等の安全管理措置
3. 利用目的による制限・公表（個人情報である仮名加工情報の場合のみ）
4. 利用する必要がなくなった場合の消去（個人情報である仮名加工情報の場合のみ）
5. 第三者提供の禁止等
6. 識別行為の禁止（個人情報である仮名加工情報の場合のみ）
7. 本人への連絡等の禁止（個人情報である仮名加工情報の場合のみ）
8. その他の義務

### 1： 仮名加工情報の適正な加工

#### 【個人情報保護法】

（仮名加工情報の作成等）

第41条 個人情報取扱事業者は、仮名加工情報（仮名加工情報データベース等を構成するものに限る。以下この章及び第6章において同じ。）を作成するときは、他の情報と照合しない限り特定の個人を識別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、個人情報を加工しなければならない。

2～9（略）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）

2-2 仮名加工情報取扱事業者等の義務

2-2-2-1 仮名加工情報の適正な加工

#### 具体的な対応と留意事項：

個人情報取扱事業者である鑑定業者が、仮名加工情報（仮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、他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができないようにするために、規則第31条各号に定める下記の基準に従って、個人情報を加工しなければならない。なお、「個人情報保護委員会規則で

定める基準に従い、個人情報加工」するためには、加工する情報の性質に応じて、規則第31条各号に定める加工基準を満たす必要がある。

- 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. 個人情報に含まれる不正に利用されることにより財産的被害が生じるおそれがある記述等を削除すること（当該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： 削除情報等の安全管理措置

### 【個人情報保護法】

（仮名加工情報の作成等）

#### 第41条

##### 1（略）

- 2 個人情報取扱事業者は、仮名加工情報を作成したとき、又は仮名加工情報及び当該仮名加工情報に係る削除情報等（仮名加工情報の作成に用いられた個人情報から削除された記述等及び個人識別符号並びに前項の規定により行われた加工の方法に関する情報をいう。以下この条及び次条第3項において読み替えて準用する第7項において同じ。）を取得したときは、削除情報等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、削除情報等の安全管理のための措置を講じなければならない。

##### 3～9（略）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）

2-2-2-2 削除情報等の安全管理措置

### 具体的な対応と留意事項：

仮名加工情報取扱事業者となる鑑定業者が、仮名加工情報を作成したとき、又は仮名加工情報及び当該仮名加工情報に係る削除情報等を取得したときは、削除情報等の漏えいを防止するために、規則で定める基準に従い、必要な措置を講じなければならない。



### 3： 利用目的による制限・公表

**【個人情報保護法】**

(仮名加工情報の作成等)

第41条

1～2 (略)

3 仮名加工情報取扱事業者（個人情報取扱事業者である者に限る。以下この条において同じ。）は、第18条の規定にかかわらず、法令に基づく場合を除くほか、第17条第1項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、仮名加工情報（個人情報であるものに限る。以下この条において同じ。）を取り扱ってはならない。

4 仮名加工情報についての第21条の規定の適用については、同条第1項及び第3項中「本人に通知し、又は公表し」とあるのは「公表し」と、同条第4項第1号から第3号までの規定中「本人に通知し、又は公表する」とあるのは「公表する」とする。

5～9 (略)

**【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）**

2-2-3-1-1 利用目的による制限

2-2-3-1-2 利用目的の公表

**具体的な対応と留意事項：**

仮名加工情報取扱事業者となる鑑定業者は、法令に基づく場合を除いて、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報である仮名加工情報を取り扱ってはならない。

個人情報である仮名加工情報を取得した場合には、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、その利用目的を公表しなければならない。また、利用目的の変更を行った場合には、変更後の利用目的を公表しなければならない。

### 4： 利用する必要がなくなった場合の消去

**【個人情報保護法】**

(仮名加工情報の作成等)

第41条

1～4 (略)

5 仮名加工情報取扱事業者は、仮名加工情報である個人データ及び削除情報等を利用する必要がなくなったときは、当該個人データ及び削除情報等を遅滞なく消去するよう努めなければならない。この場合においては、第22条の規定は、適用しない。

6～9（略）

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）

2-2-3-2 利用する必要がなくなった場合の消去

#### 具体的な対応と留意事項：

保有する仮名加工情報である個人データについて利用する必要がなくなったときは、当該仮名加工情報である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。また、保有する削除情報等について利用する必要がなくなったときは、当該削除情報等を遅滞なく消去するよう努めなければならない。

### 5： 第三者提供の禁止等

#### 【個人情報保護法】

（仮名加工情報の作成等）

第41条

1～5（略）

6 仮名加工情報取扱事業者は、第27条第1項及び第2項並びに第28条第1項の規定にかかわらず、法令に基づく場合を除くほか、仮名加工情報である個人データを第三者に提供してはならない。この場合において、第27条第5項中「前各項」とあるのは「第41条第6項」と、同項第3号中「、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いて」とあるのは「公表して」と、同条第6項中「、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」とあるのは「公表しなければ」と、第29条第1項ただし書中「第27条第1項各号又は第5項各号のいずれか（前条第1項の規定による個人データの提供にあつては、第27条第1項各号のいずれか）」とあり、及び第30条第1項ただし書中「第27条第1項各号又は第5項各号のいずれか」とあるのは「法令に基づく場合又は第27条第5項各号のいずれか」とする。

7～9（略）

（仮名加工情報の第三者提供の制限等）

第42条 仮名加工情報取扱事業者は、法令に基づく場合を除くほか、仮名加工情報（個人情報であるものを除く。次項及び第3項において同じ。）を第三者に提供してはならない。

2 第27条第5項及び第6項の規定は、仮名加工情報の提供を受ける者について準用する。この場合において、同条第6項中「前各項」とあるのは「第42条第1項」と、同項第1号中「個人情報取扱事業者」とあるのは「仮名加工情報取扱事業者」と、同項第3号中「、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いて」とあるのは「公表して」と、同条第6項中「個人情報取扱事業者」とあるのは「仮名加工情報取扱事業者」と、「、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」とあるのは「公表しなければ」と読み替えるものとする。

3 (略)

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）

2-2-3-3 第三者提供の禁止等

2-2-4-1 第三者提供の禁止等

#### 具体的な対応と留意事項：

仮名加工情報取扱事業者となる鑑定業者は、法令に基づく場合を除くほか、仮名加工情報である個人データを第三者に提供してはならない。

## 6： 識別行為の禁止

### 【個人情報保護法】

（仮名加工情報の作成等）

第41条

1～6 (略)

7 仮名加工情報取扱事業者は、仮名加工情報を取り扱うに当たっては、当該仮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、当該仮名加工情報を他の情報と照合してはならない。

8～9 (略)

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）

2-2-3-4 識別行為の禁止

**具体的な対応と留意事項：**

仮名加工情報取扱事業者となる鑑定業者は、仮名加工情報を取り扱うに当たっては、当該仮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、当該仮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。

**7： 本人への連絡等の禁止**

**【個人情報保護法】**

(仮名加工情報の作成等)

第41条

1～7 (略)

8 仮名加工情報取扱事業者は、仮名加工情報を取り扱うに当たっては、電話をかけ、郵便若しくは民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便により送付し、電報を送達し、ファクシミリ装置若しくは電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて個人情報保護委員会規則で定めるものをいう。）を用いて送信し、又は住居を訪問するために、当該仮名加工情報に含まれる連絡先その他の情報を利用してはならない。

9 (略)

【参考】個人情報保護委員会ガイドライン（仮名加工情報・匿名加工情報編）

2-2-3-5 本人への連絡等の禁止

**具体的な対応と留意事項：**

個人情報である仮名加工情報を取り扱う場合には、電話をかけ、郵便若しくは信書便により送付し、電報を送達し、ファクシミリ装置若しくは電磁的方法を用いて送信し、又は住居を訪問するために、当該仮名加工情報に含まれる連絡先その他の情報の利用を行ってはならない。

## 第8章 匿名加工情報の取り扱い

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43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。以下この章及び第6章において同じ。）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（仮名加工情報・匿名加工情報編）

3-2 匿名加工情報取扱事業者等の義務

3-2-2 匿名加工情報の適正な加工

#### 具体的な対応と留意事項：

個人情報取扱事業者である鑑定業者が、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。

## 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43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)

(匿名加工情報の提供)

第44条 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（仮名加工情報・匿名加工情報編）

3-2-5 匿名加工情報の第三者提供

### 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。

## 3： 匿名加工情報の安全管理措置等

### 【個人情報保護法】

(匿名加工情報の作成等)

#### 第43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46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（仮名加工情報・匿名加工情報編）

3-2-3 匿名加工情報の安全管理措置等

#### 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。

#### 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43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（仮名加工情報・匿名加工情報編）

3-2-4 匿名加工情報の作成時の公表

**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り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。

**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43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）

（識別行為の禁止）

第45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43条第1項若しくは第114条第1項（同条第2項において準用する場合を含む。）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（仮名加工情報・匿名加工情報編）

3-2-6 識別行為の禁止

**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。

## 第9章 個人情報取り扱い上の安全管理措置

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.従業員の監督
- 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23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、滅失又は毀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】通則ガイドライン 3-4-2 (安全管理措置)

#### 具体的な対応と留意事項：

安全管理措置について、具体的に講じなければならない措置や当該措置を実践するための手法の例等については、通則ガイドライン「10（別添）講ずべき安全管理措置の内容」を参照のこと。

#### ○ 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員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等」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、責任ある立場の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。（「個人情報保護に関する基本方針」6（1）参照）

#### ○ 安全管理対策の実施

取り扱う個人データの漏えい、滅失又は毀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、滅失又は毀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<sup>※</sup>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ために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。

#### ※ 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、次の措置を講じなければならない。

- ・ 組織体制の整備
- ・ 個人データの取り扱いに係る規程に従った運用
- ・ 個人データの取り扱い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
- ・ 取り扱い状況の把握及び安全管理措置の見直し

##### ii. 人的安全管理措置

人的安全管理措置として、次の措置を講じなければならない。

- ・ 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・研修の実施

### 【個人情報の非開示に関する契約書例】

#### 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。

### 【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、次の措置を講じなければならない。

- ・ 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、次の措置を講じなければならない。

- ・ 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

**【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ID
  - 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) PC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24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】 通則ガイドライン 3-4-3 (従業者の監督)

**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おいて直接・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25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】通則ガイドライン 3-4-4 (委託先の監督)

**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発生し、なおかつ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25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25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. 個人データの取り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. 個人データの取り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10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. 保有個人データに関する事項の公表等
2. 保有個人データの開示・訂正等・利用停止等の対応

### 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32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及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 全ての保有個人データの利用目的（第21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（同条第5項において準用する場合を含む。）、第34条第1項若しくは第35条第1項、第3項若しくは第5項の規定による請求に応じる手続（第38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3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でない場合
- 二 第21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。

【参考】通則ガイドライン

3-8-1 (保有個人データに関する事項の公表等)

○ 「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）」

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及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (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。）
- (エ) 保有個人データの安全管理のために講じた措置
- (オ) 保有個人データの取り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」（通則ガイドライン 3-6-2 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) 事務所に必要項目を記載したパンフレットを備え置いている場合
- 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。

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20条及び第21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。

**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33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電磁的記録の提供による方法その他の個人情報保護委員会規則で定める方法による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、同項の規定により当該本人が請求した方法（当該方法による開示に多額の費用を要する場合その他の当該方法による開示が困難である場合にあつては、書面の交付による方法）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若しくは一部について開示しない旨の決定をしたとき、当該保有個人データが存在しないとき、又は同項の規定により本人が請求した方法による開示が困難であるときは、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。
- 5 第1項から第3項までの規定は、当該本人が識別される個人データに係る第29条第1項及び第30条第3項の記録（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を除く。第37条第2項において「第三者提供記録」という。）について準用する。

(訂正等)

第34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35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18条若しくは第19条の規定に違反して取り扱われているとき、又は第20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27条第1項又は第28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 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を当該個人情報取扱事業者が利用する必要がなくなった場合、当該本人が識別される保有個人データに係る第26条第1項本文に規定する事態が生じた場合その他当該本人が識別される保有個人データの取り扱いにより当該本人の権利又は正当な利益が害されるおそれがある場合には、当該保有個人データの利用停止等又は第三者への提供の停止を請求することができる。
- 6 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、本人の権利利益の侵害を防止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又は第三者への提供の停止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又は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利用停止等又は第三者への提供の停止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。
- 7 個人情報取扱事業者は、第1項若しくは第5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項若しくは第5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36条 個人情報取扱事業者は、第32条第3項、第33条第3項（同条第5項において準用する場合を含む。）、第34条第3項又は前条第7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。

(開示等の請求等に応じる手続)

第37条 個人情報取扱事業者は、第32条第2項の規定による求め又は第33条第1項（同条第5項において準用する場合を含む。次条第1項及び第39条において同じ。）、第34条第1項若しくは第35条第1項、第3項若しくは第5項の規定による請求（以下この条及び第54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又は第三者提供記録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又は当該第三者提供記録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3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38条 個人情報取扱事業者は、第32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33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。

【参考】通則ガイドライン

- 3-8-2 (保有個人データの開示)
- 3-8-3 (第三者提供記録の開示)
- 3-8-4 (保有個人データの訂正等)
- 3-8-5 (保有個人データの利用停止等)
- 3-8-6 (理由の説明)
- 3-8-7 (開示等の請求等に応じる手続)
- 3-8-8 (手数料)

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」

- 保有個人データ又は第三者提供記録の開示（開示等様式1、保有個人データ開示申請書）

本人による開示請求の対象となるのは「保有個人データ」又は「第三者提供記録」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、書面に限らずメール等電磁的記録の提供によって行われることも含め、本人が請求した方法により行う。その際事業者が対応可能な方法を選択肢として提供することが可能である。なお、請求された方法が開示に多額の費用を要する場合その他の当該方法による開示が困難である場合は、書面の交付による方法とする。

- 訂正等（開示等様式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、利用目的の達成に必要な範囲内において、遅滞なく調査を行い、その結果に基づいて、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。

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。

○ 利用停止等（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）

個人情報保護法第 35 条第 1 項には、本人が、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、個人情報保護法第 18 条、第 19 条の規定に違反して取り扱われている場合、又は第 20 条の規定に違反して取得されたものである場合、当該保有個人データの利用の停止又は消去を請求することができる旨定められている。この場合、個人情報取扱事業者は、本人からの請求に理由があることが判明したとき、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とされている。（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。）

また、個人情報保護法第 35 条第 3 項及び第 4 項には、本人が、当該本人が識別される保有個人データが同法第 27 条 1 項又は第 28 条の規定に違反して、第三者に提供されている場合、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旨定められている。この場合、個人情報取扱事業者は、本人から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とされている。（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。）

○ 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（個人情報保護法第 32 条第 3 項）
- ② 開示を求められた保有個人データ又は第三者提供記録の全部又は一部を開示しない場合（個人情報保護法第 33 条第 3 項又は第 5 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（個人情報保護法第34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（個人情報保護法第35条第7項）

## 第11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40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】通則ガイドライン

3-9 (個人情報の取扱いに関する苦情処理)

各鑑定業者は、本人が個人情報の取り扱いに関して苦情を申し出る窓口を設置し、当該窓口で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12章 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】

(漏えい等の報告等)

第26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、毀損その他の個人データの安全の確保に係る事態であって個人の権利利益を害するおそれ大きいものとして個人情報保護委員会規則で定めるものが生じたときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該事態が生じた旨を個人情報保護委員会に報告しなければならない。ただし、当該個人情報取扱事業者が、他の個人情報取扱事業者又は行政機関等から当該個人データの取扱いの全部又は一部の委託を受けた場合であって、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該事態が生じた旨を当該他の個人情報取扱事業者又は行政機関等に通知したときは、この限りでない。

2 前項に規定する場合には、個人情報取扱事業者（同項ただし書の規定による通知をした者を除く。）は、本人に対し、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該事態が生じた旨を通知しなければならない。ただし、本人への通知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。

### 【参考】通則ガイドライン

#### 3-5-3 個人情報保護委員会への報告

#### ○ 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

各鑑定業者は、漏えい等又はそのおそれのある事案が発覚した場合は、その内容等に依じて、次の（1）から（5）に掲げる事項について必要な措置を講じなければならない。

- （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）個人情報保護委員会への報告及び本人への通知

このうち（５）が必要な事態として個人情報保護委員会規則に定められているものは以下の①から④である。

- ①要配慮個人情報が含まれる個人データ（高度な暗号化その他の個人の権利利益を保護するために必要な措置を講じたものを除く。以下同じ。）の漏えい、滅失若しくは毀損（以下「漏えい等」という。）が発生し、又は発生したおそれがある事態
- ②不正に利用されることにより財産的被害が生じるおそれがある個人データの漏えい等が発生し、又は発生したおそれがある事態
- ③不正の目的をもって行われたおそれがある個人データの漏えい等が発生し、又は発生したおそれがある事態
- ④個人データに係る本人の数が千人を超える漏えい等が発生し、又は発生したおそれがある事態

これらの事態を知ったときは、速やかに、原則として個人情報保護委員会のウェブページを参照し、指定された方法で「速報」として報告しなければならない。なお、「知った」時点とは、いずれかの部署が当該事態を知った時点を基準とし、「速やか」の日数の目安については、当該事態を知った時点から概ね３～５日以内とされている。

また、速報に加えて、３０日以内（不正の目的をもって行われたおそれがある場合は６０日以内）に、「確報」として個人情報保護委員会に報告しなければならない。速報においては、報告時点で把握している内容を報告すれば足りるとされているが、確報においては、個人情報保護委員会が求めるすべての事項を報告しなければならない。ただし、すべての事項の報告が不可能な場合には、その時点で把握している内容を報告し、判明次第、報告を補完することができる。

本人への通知については、明確な期日や方法は定められておらず、「状況に応じて速やかに」「合理的かつ適切な方法」で通知を行うものとされている。

なお、個人データの取り扱いを委託している場合は、委託元・委託先双方が報告する義務を負う（連名可）。ただし、委託先が委託元に事態の発生を通知した場合は、委託先は報告義務を免除される。この場合、委託元が報告義務を負う。

#### ※ 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、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り扱いを行っている場合等を指し、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の報告事項

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。本人へ通知すべき事項としては、下記のうち（１）（２）（４）（５）（９）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） 漏えい等が発生し、又は発生したおそれがある個人データの項目
- （３） 漏えい等が発生し、又は発生したおそれがある個人データに係る本人の数
- （４） 原因
- （５） 二次被害又はそのおそれの有無及びその内容
- （６） 本人への対応の実施状況
- （７） 公表の実施状況
- （８） 再発防止のための措置
- （９） その他参考となる事項

○ 報告先

漏えい等の報告先は、原則として個人情報保護委員会であるが、個人情報保護法第147条第1項では、第143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、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鑑定業者については都道府県となっている（2022年9月時点）。

また、地価公示業務における鑑定評価員についても、情報漏洩や目的外の使用が発生した場合、国土交通省への報告義務がある。

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。

○ 罰則

個人情報保護法では、個人情報保護委員会からの命令への違反（個人データの漏えい等に対し、各鑑定業者が個人情報保護法に基づく命令に従わず、適切に対応しない等の場合）、個人情報データベース等の不正提供等、個人情報保護委員会への虚偽報告等があった場合、当該事業者等に次の罰則が科されることがある。

対象		懲役刑	罰金刑
個人情報保護委員会からの命令への違反	行為者	1年以下	100万円以下
	法人等	-	1億円以下
個人情報データベース等の不正提供等	行為者	1年以下	50万円以下
	法人等	-	1億円以下
個人情報保護委員会への虚偽報告等	行為者	-	50万円以下
	法人等	-	50万円以下

**【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用

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。

**【ウェブページ運営・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、自社のウェブページ、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。

不動産取引等の当事者が法人の場合もあるが、中小の法人にあつては、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、安易な取り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り扱いについては、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、厳正な取り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不必要な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。