

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 最終改正

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 .....	1
第1 個人情報保護法の概要.....	2
① 個人情報保護法の目的.....	2
② 個人情報とは.....	3
③ 対象となる個人情報、事業者の範囲等.....	3
④ 個人情報取扱事業者に課される義務の概要 .....	4
⑤ 罰則 .....	8
⑥ 個人情報取扱事業者が取り組むべき事項 .....	8
⑦ 国土交通省ガイドライン .....	9
第2 定義 .....	10
① 「個人情報」（法第2条第1項関連） .....	10
② 「個人情報データベース等」（法第2条第2項関連） .....	13
③ 「個人情報取扱事業者」（法第2条第3項関連） .....	16
④ 「個人データ」（法第2条第4項関連） .....	20
⑤ 「保有個人データ」（法第2条第5項関連） .....	21
⑥ 「本人」（法第2条第6項関連） .....	27
第3 個人情報の取得 .....	28
① 不正な手段での取得の禁止 .....	28
② 利用目的の本人への通知等 .....	28
第4 個人情報の取扱い.....	37
① 利用目的を特定することと目的変更の制限 .....	37
② 目的外利用の禁止.....	39
③ 第三者提供の制限.....	42
④ 個人データの内容の正確性の確保.....	51
⑤ 個人データが漏えいしないための安全管理措置 .....	52
⑥ 従業者の監督.....	60
⑦ 委託先の監督.....	61
⑧ 漏えい等が発生した場合の対応 .....	63
第5 本人の求めに応じた開示・訂正等・利用停止等 .....	65

①	保有個人データに関する事項の公表等.....	65
②	保有個人データの開示・訂正等・利用停止等の対応.....	69
第6	個人情報保護に関する相談窓口の設置.....	78
第7	個人情報保護法違反又は違反のおそれが発覚した場合の対応.....	79

**付属資料Ⅰ 不動産鑑定業者用諸規程等ひな型案**

個人情報取扱チェック項目.....	83
「個人情報の保護に関する法律」に基づく公表事項（素案）.....	88
保有個人データ開示申請書等（様式1～4）.....	93
個人情報取扱規程（素案）.....	97
保有個人データ開示等取扱細則（素案）.....	104
個人情報苦情等対応細則（素案）.....	111
苦情受付管理簿.....	114
苦情受付電話メモ.....	115
個人情報漏えい等事故対応細則（素案）.....	116
個人情報セキュリティ実施基準（素案）.....	119

**付属資料Ⅱ 法令等**

個人情報の保護に関する法律.....	127
個人情報の保護に関する法律施行令.....	137
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）.....	140
国土交通省所管分野に係る個人情報保護に関するガイドライン（解説・事例集）.....	147

## はじめに

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）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）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」という。）であり、2005年（平成17年）4月1日より全面施行されました。

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る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。

なお、この指針を取りまとめるに当たっては、国土交通省から情報の提供、助言等の支援を受け、また、弁護士の高芝利仁氏及び監査法人トーマツ、公認会計士の丸山満彦氏にご協力をいただきました。

本会及び士協会並びにその会員である鑑定業者、不動産鑑定士等が現段階で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 個人情報保護法の概要

### ① 個人情報保護法の目的

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。

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、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かんがみ、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。

なお、この法律のうち、総則、国及び地方公共団体の責務等並びに個人情報の保護に関する施策等に関する規定は法律の公布と同時に施行されているが、個人情報取扱事業者の義務等、雑則及び罰則に関する規定については、平成 17 年 4 月 1 日から施行された。

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国土交通大臣により、事業者の従業者の雇用管理に関する個人情報保護については厚生労働大臣及び国土交通大臣により、法の規定違反と判断される。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、5千を超える個人情報をコンピュータ等を用いて検索することができるよう体系的に構成した「個人情報データベース等」を事業活動に利用し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。

事業に利用している5千の数には、例えば、事業を実施する上で必要となる顧客の個人情報や団体会員名簿の個人情報のほか従業者の個人情報も含まれる。

鑑定業者、不動産鑑定士等にとっては、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、又は士協会等の保有する事例情報データベース等を閲覧する等して、いつでも事業活動に利用するために入手可能であるのが通常である。それらによって特定できる個人の数合計で5千を超える場合、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**

- 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 個人情報を取得したときは、あらかじめ利用目的を公表している場合を除き、本人に速やかに利用目的を通知又は公表しなければならない。また、本人から直接書面（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録（以下「電磁的記録」という。）を含む。）で取得する場合には、あらかじめ本人に利用目的を明示しなければならない。

**(3) 正確性の確保 (努力義務)**

- ① 利用目的の達成に必要な範囲で、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。

**(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 個人データの取り扱いについて委託する場合、委託先に対し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。  
(②又は③の場合を除く。)
- ② 本人の求めに応じて第三者提供を停止することとしており、一定の事項をあらかじめ通知等しているときは、本人の同意を得ずに第三者提供することが可能となる(「本人の求めによる提供停止(オプトアウト)」の仕組み)
- ③ 委託の場合、合併等の場合、一定事項の通知等を行い特定の者と共同利用する場合は第三者提供とはみなされない。  
(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4を参照。)

**(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 保有個人データの内容が事実でないという理由によって本人から保有個人データの内容の訂正、追加又は削除（訂正等）を求められた場合、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、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。
- 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〉

- ⑧ 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。

### （8） 苦情の処理（努力義務）

- ① 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。
- ② 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～第5に記述する。

## ⑤ 罰則

事業者が義務規定に違反し、不適切な個人情報の取り扱いを行っている場合には、事業を所管する主務大臣が、必要に応じて、事業者に対し勧告、命令等の措置をとることができ、事業者が命令に従わなかった場合に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）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3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）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こととなる際には、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。

### (3) 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。

## ⑦ 国土交通省ガイドライン

「国土交通省所管分野に係る個人情報保護に関するガイドライン」（以下、「国交省ガイドライン」という。）は、平成16年12月2日（国土交通省告示第1500号）に制定されたが、平成19年6月に内閣府国民生活審議会において「個人情報保護に関する取りまとめ（意見）」が取りまとめられ、その中で「事業分野ごとのガイドラインについて、『複数のガイドラインが適用される事業者があることにも留意しつつ、政府において、ガイドラインの共通化について必要な検討を行っていくべきである。』との指摘が行われたことから、平成24年3月30日（国土交通省告示第363号）に改正されている。

今回の改正で特に留意すべき点は、①内閣府（現：消費者庁）が参考として提示された「標準的なガイドライン」に沿って、使用する用語、利用目的による制限や個人情報の第三者提供等の規定を見直したこと、②国土交通大臣への事案報告対象を、個人データの漏えい等事案から、事業者が取り扱う個人情報に関し、法違反又は違反の恐れが発覚した場合へ対象範囲を拡大したこと（第25条）等が挙げられる。

そのほか、個人情報取扱事業者以外の事業者の個人情報の取扱いについても、国土交通省ガイドラインに規定されている事項を遵守することが望ましいとしている（第2条）。

また、各事業者における個人情報保護に対する意識を深め、それを実行あらしめる観点から、事業者自身によるセキュリティポリシー等の策定を努力義務化している（第3条）。

## 第 2 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、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こととなるものを含む。）をいう。

#### 【参考】国交省ガイドライン

(定義)

第 4 条 (略)

一 個人情報 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こととなるものを含む）をいう。

「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\*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：**

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

具体的な事例カード、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) 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) 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 6) 雇用管理情報（会社が従業員を評価した情報を含む。）
- 例 7) 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 8) 官報、電話帳、職員録等で公にされている情報（本人の氏名等）
- 例 9) 戸籍謄本、住民票、運転免許証等に含まれる特定の個人が識別できる情報
- 例 10) 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 11) 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 12) 事例収集のため行ったアンケート調査表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回収表に含まれる特定の個人を識別できる情報
- 例 14) 前項の回収表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 15) 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 16) 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 17) 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 「個人情報データベース等」（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、次に掲げるものをいう。

- 一 特定の個人情報を電子計算機を用いて検索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

【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。）】

（個人情報データベース等）

第1条 法第2条第2項第2号の政令で定めるものは、これに含まれる個人情報を一定の規則に従って整理することにより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情報の集合物であって、目次、索引その他検索を容易にするためのものを有するものをいう。

【参考】国交省ガイドライン

（定義）

第4条 （略）

一 （略）

二 個人情報データベース等個人情報を含む情報の集合物であって、次に掲げるものをいう。

イ 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

ロ 電子計算機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・分類することにより、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

「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、他人によっても容易に検索可能な状態に置いているものをいう。

**【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) 氏名、住所、企業別に分類整理されている市販の人名録
- 例5) 本会の会員録、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6) 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（各都道府県士協会で閲覧に供している取引事例はこれにあたる）

**【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検索できる状況に置いているが、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

### ③ 「個人情報取扱事業者」(法第2条第3項関連)

#### 【個人情報保護法】

(定義)

第2条(略)

2 (略)

3 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。)

五 その取り扱う個人情報の量及び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者

#### 【政令】

(個人情報取扱事業者から除外される者)

第2条 法第2条第3項第5号の政令で定める者は、その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の数(当該個人情報データベース等の全部又は一部が他人の作成に係る個人情報データベース等で個人情報として氏名又は住所若しくは居所(地図上又は電子計算機の映像面上において住所又は居所の所在の場所を示す表示を含む。)若しくは電話番号のみが含まれる場合であつて、これを編集し、又は加工することなくその事業の用に供するときは、当該個人情報データベース等の全部又は一部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を除く。)の合計が過去6月以内のいずれの日においても5千を超えない者とする。

【参考】国交省ガイドライン

(定義)

第4条 (略)

一～三 (略)

四 個人情報取扱事業者 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。

イ 国の機関

ロ 地方公共団体

ハ 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

ニ 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

ホ その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の数（当該個人情報データベース等の全部又は一部が他人の作成に係る個人情報データベース等で個人情報として氏名又は住所若しくは居所（地図上又は電子計算機の映像面上において住所又は居所の所在の場所を示す表示を含む）若しくは電話番号のみが含まれる場合であって、これを編集し、又は加工することなくその事業の用に供するときは、当該個人情報データベース等の全部又は一部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を除く）の合計が過去六ヶ月以内のいずれの日においても五千を超えない者。

「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並びにその取り扱う個人情報の量及び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者を除いた、個人情報データベース等を事業の用に供している者<sup>※1</sup>をいう。

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し得る。

**※1 「取り扱う個人情報の量及び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者」について**

政令第2条では、その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の数<sup>※2</sup>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とする。5千人を超えるか否かは、当該事業者の管理するすべての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<sup>※2</sup>の総和により判断する。ただし、同一個人の重複分は除くものとする。

ここでいう「事業の用に供している」の「事業」とは、一定の目的を持って反復継続して遂行される同種の行為であって、かつ一般社会通念上事業と認められるものをいい、営利事業のみを対象とするものではない。

**※2 「特定の個人の数」について**

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、事例の当事者は複数存在することに留意する必要がある。

また、個人情報データベース等が、以下の要件のすべてに該当する場合は、その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<sup>※2</sup>の数は、上記の「特定の個人の数」には算入しない。

- ① 個人情報データベース等の全部又は一部が他人の作成によるものである。
- ② その個人情報データベース等を構成する個人情報として氏名、住所（居所を含み、地図上又はコンピュータの映像面上において住所又は居所の所在場所を示す表示を含む。）又は電話番号のみを含んでいる。
- ③ その個人情報データベース等を事業の用に供するに当たり、新たに個人情報を加え、識別される特定の個人を増やしたり、他の個人情報を付加したりして、個人情報データベース等そのものを変更するようなことをしていない。

**【事業の用に供しているが特定の個人の数に算入しない例】**

- 例1) 電話会社から提供された電話帳及び市販の電話帳 CD-ROM 等に掲載されている氏名及び電話番号
- 例2) 市販のカーナビゲーションシステム等のナビゲーションシステムに格納されている氏名、住所又は居所の所在場所を示すデータ（ナビゲーションシステム等が当初から備えている機能を用いて、運行経路等新たな情報等を記録する場合はあったとしても、「特定の個人の数」には算入しないものとする。）
- 例3) 氏名又は住所から検索できるよう体系的に構成された、市販の住所地図上の氏名及び住所又は居所の所在場所を示す情報

**【事業の用に供しないため特定の個人の数に算入しない例】**

- 例1) 当該情報が個人情報に該当するかどうかを認識することなく一時的に預かっている場合に、その情報の中に含まれる個人情報
- 例2) 大量の鑑定評価を複数の鑑定業者が分担して処理し、成果品をまとめて納品するために業務受託代表者が他の鑑定業者から預かった封印された小荷物の中の成果品に含まれる個人情報

**具体的な対応：**

**○共同利用の際の「特定の個人の数」**

団体に組織的に個人情報を取得し、当該団体の構成員がそれを利用している場合、その個人情報によって識別される特定の個人の数総和が5千人を超える場合は、当該構成員は個人情報取扱事業者と考えられる。（従って、取引事例を共同利用している不動産鑑定業者は「個人情報取扱事業者」と考えられる）

#### ④ 「個人データ」(法第2条第4項関連)

##### 【個人情報保護法】

(定義)

第2条 (略)

2・3 (略)

4 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という。

##### 【参考】国交省ガイドライン

(定義)

第4条 (略)

一・二 (略)

三 個人データ 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」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

##### 【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

⑤ 「保有個人データ」(法第2条第5項関連)

【個人情報保護法】

(定義)

第2条 (略)

2～4 (略)

5 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。

【政令】

(保有個人データから除外されるもの)

第3条 法第2条第5項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
- 二 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
- 三 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
- 四 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

(保有個人データから除外されるものの消去までの期間)

第4条 法第2条第5項の政令で定める期間は、6月とする。

【参考】国交省ガイドライン

(定義)

第4条 (略)

一～五 (略)

六 保有個人データ 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ができる権限を有する個人データをいう。ただし、次のイ又はロの場合を除く。

イ 当該個人データ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、次に掲げるもの。

- (1) 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) 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) 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) 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

ロ 六ヶ月以内に消去する（更新することは除く。）こととなるもの。

「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<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 48 ページ iii 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：**

#### **○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<sup>※2</sup>。
- 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

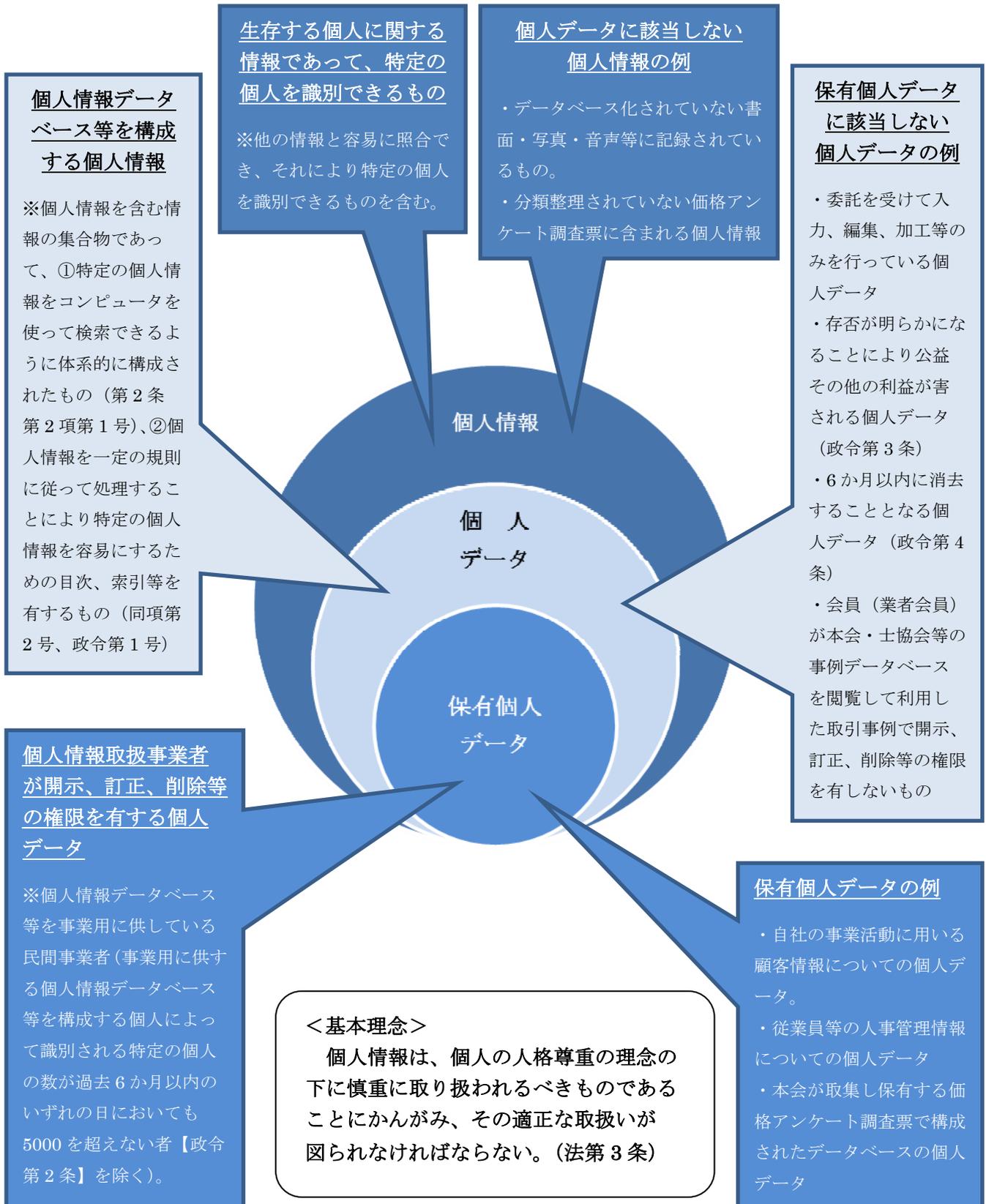
- iii. その個人データの存否が明らかになることで、国の安全が害されるおそれ、他国若しくは国際機関との信頼関係が損なわれるおそれ又は他国若しくは国際機関との交渉上不利を被るおそれがあるもの。

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】





## ⑥ 「本人」(法第2条第6項関連)

### 【個人情報保護法】

(定義)

第2条 (略)

2～5 (略)

6 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。

### 【参考】国交省ガイドライン

(定義)

第4条 (略)

一～四 (略)

五 本人 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：

#### ○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

## 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。

#### 【参考】国交省ガイドライン

(適正な取得)

第8条 国土交通省関係事業者は、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 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（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録を含む。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】国交省ガイドライン

（取得に際しての利用目的の通知又は公表）

第9条 国土交通省関係事業者は、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 国土交通省関係事業者は、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（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録を含む。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が、その場合には、第一項の規定に基づいて、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 国土交通省関係事業者は、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 前3項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。

- 一 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
- 二 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該国土交通省関係事業者の権利又は正当な利益を害するおそれがある場合
- 三 国の機関又は地方公共団体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、利用目的を本人に通知し、又は公表す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。

四 取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合

## ○「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1) 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、パンフレット等の備置き・配布等
- 例2) 事務所内の本人より見やすい場所への掲示によること。
- 例3) パンフレット、事務所案内等への記載によること。

## ○「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。）中に利用目的の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：**

### **○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(P34 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(P35 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**

##### **a 本人から直接取得する場合（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(P35 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かな場合もある（個人情報保護法第18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。

#### **b 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18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18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(P35 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4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」必要があるので、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・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をいう（不動産の鑑定評価に関する法律第3条）

##### 文例2（ウェブページその他への掲載－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・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をいう（不動産の鑑定評価に関する法律第3条）

### 文例3（ウェブページその他への掲載—その2）

鑑定評価のご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・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、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をいう（不動産の鑑定評価に関する法律第3条）

### 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・地価調査ほか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をいう（不動産の鑑定評価に関する法律第3条）

記

本依頼書

登記簿謄本・公図・地積測量図・建物図面

固定資産課税台帳

建物賃貸借契約書

建物竣工図

• • • • •

## 第4 個人情報取扱い

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 利用目的を特定することと目的変更の制限
- ② 目的外利用の禁止

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。

- ③ 第三者提供の制限
- ④ 個人データの内容の正確性の確保
- ⑤ 安全管理措置
- ⑥ 従業員の監督
- ⑦ 委託先の監督
- ⑧ 漏えい等が発生した場合の対応

### ① 利用目的を特定することと目的変更の制限

#### 【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相当の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。

#### 【参考】国交省ガイドライン

(利用目的の特定)

第5条 国土交通省関係事業者は、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 国土交通省関係事業者は、利用目的の特定に当たっては、当該国土交通省関係事業者において個人情報最終的にどのような事業の用に供され、どのような目的で利用される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であることが望ましい。

(利用目的の変更)

第6条 国土交通省関係事業者は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と相当の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。

## 具体的な対応：

### ○利用目的の特定

個人情報ができる限り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」<sup>※</sup>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、作業過程で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をいう（不動産の鑑定評価に関する法律第3条）。

### ○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性をもって示していた場合は、その典型例と相当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、その例と相当

の関連性を有すると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上記「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 目的外利用の禁止

### 【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】国交省ガイドライン

(利用目的による制限)

第7条 国土交通省関係事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、第5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。ただし、あらかじめ本人の同意を得るために個人情報を利用することは、当初特定した利用目的にない場合にも、目的外利用には当たらない。

2 国土交通省関係事業者は、合併、分社化、営業譲渡等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。ただし、あらかじめ本人の同意を得るために個人情報を利用することは、承継前の利用目的にない場合にも、目的外利用には当たらない。

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。

## ○「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。

**【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：**

**○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）。

### ③ 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実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、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 第三者への提供の手段または方法

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。

3 個人情報取扱事業者は、前項第2号又は第3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、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。

4 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、前三項の規定の適用

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
- 三 個人データを特定の者との間で共同して利用する場合であって、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おいているとき

【参考】国交省ガイドライン

(第三者提供の制限)

第14条 国土交通省関係事業者は、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。

(本人への通知等により第三者に提供できる場合)

第15条 国土交通省関係事業者は、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、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は、前条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 第三者への提供の手段又は方法

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。

2 国土交通省関係事業者は、前項第2号又は第3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、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。

(第三者提供に該当しない場合)

第十六条 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2条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 国土交通省関係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場合

二 合併、分社化、営業譲渡等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 個人データを特定の者との間で共同して利用する場合であって、共同利用を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、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。

2 国土交通省関係事業者は、前項第3号に規定する共同して利用される個人データの項目又は共同して利用する者の範囲を変更する場合は、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

3 国土交通省関係事業者は、第1項第3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。

## ○「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。

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。

法律の上では、「黙示の同意」が成立す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。

**【本人が容易に知り得る状態に該当する例】**

- 例1) 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こと。
- 例2) 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こと。
- 例3) 広く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こと。
- 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すること。

**○「提供」**

「提供」とは、個人データを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. ① 法令に基づく場合**

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

② 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

③ 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合で

あって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

- ④ 国の機関若しくは、地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該実務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

(例1) 土地鑑定委員会が行う地価公示法に基づく標準地の地価の判定、都道府県知事が行う国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査に係る地価の判定等に必要な相当数の事例情報を、土地鑑定委員会又は都道府県知事に提供する場合

(例2) 地価公示法に基づく標準地の鑑定評価、国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査の基準地の鑑定評価等を行う不動産鑑定士等（鑑定評価員）に対して相当数の個人データを提供する場合

ii. 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4号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。

なお、この場合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。

また、例えば、オプトアウトの措置をとった上で、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。

(3) 第三者提供に当たらない場合

- 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場合

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）。

**【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

**ii. 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**

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. 個人データを特定の者との間で共同して利用する場合であって、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**

- ・ 個人データを特定の者との間で共同して利用する旨
- ・ 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（共同の利用目的）
- ・ 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：**

**○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、賃貸人と借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4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）

の三つの方法があるが、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、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、相互に提供され十分に利用されることが望ましい。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、統一的かつ共通の理念に基づき情報の収集及び管理がなされることが望ましいと考えられる。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基盤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、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、面する道路の幅員などの個別的な、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、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。

### ○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。これは実務上は困難を伴うものと考えられ、留意が必要である

## ○その他

なお、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）をとって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ると考えられるが、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。

## ④ 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よう努めなければならない。

### 【参考】国交省ガイドライン

（データ内容の正確性の確保）

第10条 国土交通省関係事業者は、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よう努めなければならない。

**具体的な対応：**

**○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。

**⑤ 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】国交省ガイドライン**

(安全管理措置)

第11条 国土交通省関係事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損(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、国土交通省関係事業者において、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、事業の性質、個人データの取扱状況及び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、必要かつ適切な措置を講ずるものとする。

### 具体的な対応：

#### ○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持っている場合でも、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、責任ある不動産鑑定士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、ご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、地価調査その他の公的評価及び不動産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、これらの事例資料については、地価公示、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。

## ○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※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

従業員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

従業員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、従業員に対する教育、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<sup>(注)</sup>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自ら、或は適切な人材を選んで設置するべきである。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。

- ・ 個人データの安全管理措置を講じるための組織体制の整備
- ・ 個人データの安全管理措置を定める規程等の整備と規程等に従った運用
- ・ 個人データ取扱台帳の整備
- ・ 個人データの取扱い状況を一覧できる手段の整備
- ・ 個人データの安全管理措置の評価、見直し及び改善
- ・ 事故又は違反への対処について手続きの策定

#### 【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「当事務所」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<sup>(注)</sup>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。

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。

- ・ 入退館（室）管理の実施
- ・ 盗難等に対する対策
- ・ 機器・装置等の物理的な保護

**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。

- ・ 個人データへのアクセスにおける識別と認証
- ・ 個人データへのアクセス制御
- ・ 個人データへのアクセス権限の管理
- ・ 個人データのアクセスの記録
- ・ 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的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識別と認証  
(例) 従業者ID、パスワードによる認証
- ②個人データへのアクセス制御  
(例) アクセス権限を付与する従業者の限定
- ③個人データへのアクセス権限の管理

(例) 利用者アクセス権限の定期的見直し確認

④個人データのアクセス記録

(例) 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) ウィルス対策ソフトウェアの導入

⑥個人データを取り扱う情報システムの監視

(例) 使用状況の監視

## ○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が考えられる。

## ⑥ 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】国交省ガイドライン

#### (従業者の監督)

第12条 国土交通省関係事業者は、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。その際、個人データの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、事業の性質及び個人データの取扱状況等に起因するリスクに応じ、個人データを取り扱う従業者に対する教育及び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ものとする。

## 具体的な対応：

### ○「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者（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、理事、監査役、監事、派遣社員も含まれる。

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。

## ⑦ 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には、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】国交省ガイドライン

#### (委託先の監督)

#### 第13条

国土交通省関係事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を外部に委託する場合は、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(以下「委託先」という。)に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。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、事業の性質及び個人データの取扱状況等に起因するリスクに応じ、必要かつ適切な措置を講ずるものとする。

2 国土交通省関係事業者は、前項の監督を行うに当たっては、適切な者を選定して委託契約を結ぶとともに、当該契約等において次に示す事項について定めることが望ましい。

一委託先の個人データの取扱いに関する事項

二委託先の秘密の保持に関する事項

三委託された個人データの再委託に関する事項

四契約終了時の個人データの返却等に関する事項

## 具体的な対応：

### ○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、平成17年3月末日までに締結した委託契約をもとに平成17年4月1日以降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. 委託契約の内容、期間が遵守されていることの確認
5. 委託契約の内容、期間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

## ⑧ 漏えい等が発生した場合の対応

### 【国交省ガイドライン】

(法違反又は法違反のおそれが発覚した場合の対応)

第25条 国土交通省関係事業者は、その取り扱う個人情報（委託を受けた者が取り扱うものを含む。）について、法違反又は法違反のおそれが発覚した場合には、次に掲げる措置を適切に実施することが望ましい。

- 一 事実関係を調査し、法違反又は法違反のおそれが把握できた場合には、その原因究明にあたること。
- 二 事実関係に基づき、影響が及ぶ範囲を特定すること。
- 三 第一号の規定で究明した原因を踏まえ、再発防止策を検討し、速やかに実施すること。
- 四 影響を受ける可能性のある本人へ速やかに連絡し、又は本人が容易に知り得る状態に置くこと。
- 五 事実関係及び再発防止策等について、速やかに公表すること。

2 国土交通省関係事業者は、法違反又は法違反のおそれが発覚した場合には、事実関係及び再発防止策等について、速やかに国土交通大臣に報告するよう努めなければならない。また、認定個人情報保護団体に加入している場合には、当該認定個人情報保護団体に報告するよう努めなければならない。

「個人データ」の漏えい、滅失又はき損が発生した場合は、以下の措置を講じなければならない。

- i. 事実関係を本人に速やかに通知するものとする。
- ii. 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ものとする。
- iii. 事実関係を国土交通省及び登録を受けている都道府県並びに本会に直ちに報告するものとする。

## ※ 個人情報以外の情報の管理について

不動産取引等の当事者が法人の場合もあるが、中小・零細法人にあつては、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、事例カード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しなければならない。

十分な情報管理体制の整備、情報管理意識の徹底が、不動産鑑定業の社会的な信用の基盤をなすものであり、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、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。

なお、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、保管する情報には厳正な取扱を求められるから、不必要な情報を蓄積することのないよう工夫することも業務運営上は肝要である。

## 第5

# 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24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 すべ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、次条第1項、第26条第1項又は第27条第1項若しくは第2項の規定による求めに応じる手続（第30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でない場合
  - 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】**

(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)

第五条 法第24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】国交省ガイドライン**

(保有個人データに関する事項の公表等)

第17条 国土交通省関係事業者は、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 当該国土交通省関係事業者の氏名又は名称
- 二 すべての保有個人データの利用目的（第9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、次条第1項、第19条第1項又は第20条第1項若しくは第2項の規定による求めに応じる手続（第23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次に掲げるもの。
  - イ 当該国土交通省関係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

ロ 当該国土交通省関係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

2 国土交通省関係事業者は、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9条第4項第1号から第3号までに該当する場合

3 国土交通省関係事業者は、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。

### ○「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) すべての保有個人データの利用目的

(ウ) 開示等の手続

(エ) 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、ウェブ画面への掲載、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。必ずしもウェブ画面への掲載、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、ウェブ画面へ継続的に掲載する方法は、「本人が容易に知り得る状態」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) 問い合わせ窓口を設け、問い合わせがあれば、口頭又は文章で回答できるような体制を構築しておくこと。

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くこと。

(ア) 個人情報取扱事業者の氏名又は名称

(イ) すべての保有個人データの利用目的

(ウ) 開示等の手続

(エ) 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すること。

例4) インターネットのウェブページに掲載しておく。

**具体的な対応：**

**○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24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18条第1項にいう「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24条1項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】

#### 〔事例資料の利用目的について〕

地価公示・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共同利用させていただきます。

#### 〔会員録の利用目的について〕

会員録作成のため保有する保有個人データは第三者提供することを目的としております。

## 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25条 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（当該本人が識別される保有個人データが存在しないときにその旨を知らせることを含む。以下同じ。）を求められたときは、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

2 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全部又は一部について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。

3 他の法令の規定により、本人に対し第一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、同項の規定は、適用しない。

(訂正等)

第26条 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内容が事実でないという理由によって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。)を求められた場合には、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。

2 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27条 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第16条の規定に違反して取り扱われているという理由又は第17条の規定に違反して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(以下この条において「利用停止等」という。)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。

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が第23条第1項の規定に違反して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。

- 3 個人情報取扱事業者は、第一項の規定に基づき求められた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、又は前項の規定に基づき求められた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28条 個人情報取扱事業者は、第24条第3項、第25条第2項、第26条第2項又は前条第3項の規定により、本人から求めら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29条 個人情報取扱事業者は、第24条第2項、第25条第1項、第26条第1項又は第27条第1項若しくは第2項の規定による求め(以下この条において「開示等の求め」という。)に関し、政令で定めるところにより、その求め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、開示等の求め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、開示等の求めに関し、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求めをすることができるよう、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 開示等の求めは、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求め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30条 個人情報取扱事業者は、第24条第2項の規定による利用目的の通知又は第2

5条第1項の規定による開示を求められたときは、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】**

(個人情報取扱事業者が保有個人データを開示する方法)

第6条 法第25条第1項の政令で定める方法は、書面の交付による方法（開示の求め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。

(開示等の求めを受け付ける方法)

第7条 法第29条第1項の規定により個人情報取扱事業者が開示等の求め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 開示等の求めの申出先
- 二 開示等の求めに際して提出すべき書面（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で作られる記録を含む。）の様式その他の開示等の求めの方式
- 三 開示等の求め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30条第1項 の手数料の徴収方法

(開示等の求めをすることができる代理人)

第8条 法第29条第3項の規定により開示等の求めを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 開示等の求めをするにつき本人が委任した代理人

**【参考】国交省ガイドライン**

(保有個人データの開示)

第18条 国土交通省関係事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの開示（当該本人が識別される保有個人データが存在しないときにその旨を知らせることを

含む。以下同じ。)を求められたときは、本人に対し、書面の交付(開示の求めを行った者が同意した方法があるときは、当該方法)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 当該国土交通省関係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

2 国土交通省関係事業者は、前項の規定に基づき求められた保有個人データの全部又は一部について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。

3 他の法令の規定により、本人に対し第一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、同項の規定は、適用しない。

(保有個人データの訂正等)

第19条 国土交通省関係事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの内容が事実でないという理由によって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。)を求められた場合には、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。

2 国土交通省関係事業者は、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。

(保有個人データの利用停止等)

第20条 国土交通省関係事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データが第7条の規定に違反して取り扱われているという理由又は第七条の規定に違反して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（以下この条において「利用停止等」という。）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。

2 国土交通省関係事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データが第14条の規定に違反して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。

3 国土交通省関係事業者は、第1項の規定に基づき求められた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、又は前項の規定に基づき求められた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21条 国土交通省関係事業者は、第17条第3項、第18条第2項、第19条第2項又は前条第3項の規定により、本人から求めら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22条 国土交通省関係事業者は、第17条第2項、第18条第1項、第19条第1項又は第20条第1項若しくは第2項の規定による求め（以下この条において「開示等の求め」という。）に関し、次の各号に掲げるとおり、その求め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、開示等の求めを行わなければならない。

一 開示等の求めの申出先

二 開示等の求めに際して提出すべき書面（電子的方式、磁氣的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録を含む。）の様式その他の開示等の求めの方式

三 開示等の求めをする者が本人又は第3項に規定する代理人であることの確認方法

四 第23条第1項の手数料の徴収方法

2 国土交通省関係事業者は、本人に対し、開示等の求めに関し、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、国土交通省関係事業者は、本人が容易かつ的確に開示等の求めをすることができるよう、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 開示等の求めは、次に掲げる代理人によってすることができる。

一 未成年者又は成年被後見人の法定代理人

二 開示等の求めをすることにつき本人が委任した代理人

4 国土交通省関係事業者は、前3項の規定に基づき開示等の求め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23条 国土交通省関係事業者は、第17条第2項の規定による利用目的の通知又は第18条第1項の規定による開示を求められたときは、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 国土交通省関係事業者は、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。

**具体的な対応：「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、その存否自体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ことになるものや政令で除外されているものは、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、遅延なく調査を行い、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、“遅延なく”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、利用が完了し廃棄が予定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）

法第 27 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（目的外利用の禁止）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 24 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 25 条第 2 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 26 条第 2 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 27 条第 3 項)

## 第6 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31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】国交省ガイドライン

(苦情の処理)

第24条 国土交通省関係事業者は、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るものとする。

2 国土交通省関係事業者は、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。

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、当該窓口で顧客から苦情の申出があった場合は、これに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『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 7

# 個人情報保護法違反又は違反のおそれが発覚した場合の対応

### 【参考】国交省ガイドライン

(法違反又は法違反のおそれが発覚した場合の対応)

第 25 条 国土交通省関係事業者は、その取り扱う個人情報（委託を受けた者が取り扱うものを含む。）について、法違反又は法違反のおそれが発覚した場合には、次に掲げる措置を適切に実施することが望ましい。

- 一 事実関係を調査し、法違反又は法違反のおそれが把握できた場合には、その原因究明にあたること。
  - 二 事実関係に基づき、影響が及ぶ範囲を特定すること。
  - 三 第一号の規定で究明した原因を踏まえ、再発防止策を検討し、速やかに実施すること。
  - 四 影響を受ける可能性のある本人へ速やかに連絡し、又は本人が容易に知り得る状態に置くこと。
  - 五 事実関係及び再発防止策等について、速やかに公表すること。
- 2 国土交通省関係事業者は、法違反又は法違反のおそれが発覚した場合には、事実関係及び再発防止策等について、速やかに国土交通大臣に報告するよう努めなければならない。また、認定個人情報保護団体に加入している場合には、当該認定個人情報保護団体に報告するよう努めなければならない。

### ○個人情報保護法の「違反」とは

国土交通省ガイドラインがいう個人情報保護法の「違反」とは、個人情報保護法の「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）、「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）、「保有個人データに関する事項の公表等」（第 24 条）、「開示」（第 25 条）、「訂正等」（第 26 条）、「利用停止」（第 27 条）、及び「手

数料」(第 30 条)に規定する事項に違反があった場合をいう。

すなわち今列挙した条項に違反した個人情報取扱事業者は、個人情報保護法第 34 条に定められた「勧告」及び「命令」等の対象になるということである。

## ○個人情報保護法の「違反のおそれ」とは

国土交通省ガイドラインがいう個人情報保護法「違反のおそれ」とは、個人情報の漏えい事案が起きた場合など、事案が発覚した時点では、事実関係や発生原因を調査しないと違反に該当するかどうか不明であるが、その疑いがある場合をいうとされ、具体的には、①事業者が個人情報を目的外利用した場合(法第 16 条)、②個人情報の取扱いに関する内部規定の未整備や従業員への周知の不徹底により、個人データが漏えいした場合(法第 20 条)、③事業者が委託先の監督を怠ったため、委託先において個人データが漏えいした場合(法第 22 条)などが考えられるとされている。

また、違反かどうかの特定に時間を要する場合は「おそれ」に該当するとしている。

### 【個人データの漏えい等事故(法第 20 条から法第 22 条に規定する安全管理違反または違反のおそれ)が起こった際の国土交通省への報告例】

- 1) 事故等に係る経緯(発生、発覚、公表年月日等)
- 2) 事故等の原因
- 3) 事故等の範囲(漏えい等の場合は漏えい人数等)
- 4) 事故等のあった個人情報の項目(例:顧客情報、従業員情報、その他の情報の別等)
- 5) 事故等のあった個人情報の媒体及び措置(電子媒体、紙媒体の別、またそれらに暗号化等措置を行っていたか)
- 6) 事故等の発生元(例:当該事業者か委託先か、また従業者か第三者かの別等)
- 7) 事故等後の対応(組織的、技術的な安全管理対策)
- 8) 事故等の発生以降の対応内容(本人への通知・謝罪、専用窓口の設置、警察への届出等)

【個人情報保護法】

(報告の徴収)

第32条 主務大臣は、この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に対し、個人情報の取扱いに関し報告をさせることができる。

(助言)

第33条 主務大臣は、この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に対し、個人情報の取扱いに関し必要な助言をすることができる。

(勧告及び命令)

第34条 主務大臣は、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27条まで又は第30条第2項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 主務大臣は、前項の規定による勧告を受けた個人情報取扱事業者が正当な理由がなく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 主務大臣は、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条まで又は第23条第1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は、当該個人情報取扱事業者に対し、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。

第六章 罰則

第56条 第34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57条省略)

第58条 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。以下この項において同じ。）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2条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

## ○. 「勧告」、「命令」等についての考え方

個人情報保護法第34条に規定される国土交通大臣の「勧告（第1項）」「命令（第2項）」及び「緊急命令（第3項）」については、国土交通省関係の個人情報取扱事業者が国土交通省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するものとされている。

「勧告」を行うこととなるのは、法第16条から第18条まで、第20条から第27条まで又は第30条第2項の規定違反と判断され、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に限られる。このため、「勧告」に従わなかったか否かを明確にする観点から、国土交通大臣等は、「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、国土交通省関係の個人情報取扱事業者が個人情報保護法第16条、第17条、第20条から第22条まで又は第23条第1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。

なお、「命令」及び「緊急命令」に従わなかったか否かを明確にするため、国土交通大臣等は、「命令」及び「緊急命令」に係る措置を講ずべき期間を設定して「命令」及び「緊急命令」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56条及び第58条に規定されている「罰則」が適用される。

なお、不動産鑑定業界において、個人情報保護法違反又はそのおそれが発生した場合、その影響の大きさは測りかねないことから、速やかに本会に連絡してもらいたい。