

# 不動産業の 個人情報保護法に関する ガイドライン



社団法人 全日本不動産協会



社団法人 不動産保証協会



## 目次

はじめに 不動産における個人情報保護に関するガイドライン	5
(1) 個人情報の背景と取り巻く環境	6
(2) 個人情報保護基本法制に関する大綱	10
(3) 個人情報の分類	11
(4) 個人情報保護法が要求している事項	13
(5) 個人情報保護法の用語解説	15
(6) 個人情報のライフサイクル	17

## はじめに 不動産における個人情報保護に関するガイドライン (初版)

### 法令概要と実務ガイダンス

第一章 総則 (個人情報保護法とは)	2
[1] 法第1条 (目的)	2
[2] 法第2条関連 (定義)	3
(1) 個人情報とは	4
(2) 個人情報データベース等	7
(3) 個人情報取扱事業者	9
(4) 個人データ	11
(5) 保有個人データ	11
(6) 「本人」とは	13
[3] 法第3条 (基本理念)	13
第二章 国及び地方公共団体の責務等 (法第4条～第6条関連)	14
第三章 個人情報の保護に関する施策等	
第一節 個人情報の保護に関する基本方針 (法第7条関連)	15
第二節 国の施策 (法第8条～第10条関連)	16
第三節 地方公共団体の施策 (法第11条～第13条関連)	16
第四節 国及び地方公共団体の協力 (法第14条)	17
第四章 個人情報取扱事業者の義務等	
第一節 個人情報取扱事業者の義務	18
[1] 法第15条関連 (利用目的の特定・利用目的の変更)	19
[2] 法第16条関連 (利用目的の制限・事業の承継・適用除外)	21
[3] 法第17条 (適正取得)	27
[4] 法第18条関連 (取得に際しての利用目的の通知等 ・直接書面による取得・利用目的の変更)	29
[5] 法第19条 (データ内容の正確性の確保)	35
[6] 法第20条 (安全管理措置)	36
[7] 法第21条 (従業者の監督)	42
[8] 法第22条 (委託先の監督)	44





[9] 法第 23 条関連 (第三者提供の制限・オプトアウト・第三者提供の通知、公表 ・第三者に該当しないもの・委託・事業の承継・共同利用・本人が容易に知り得 る状態) .....	47
[10] 法第 24 条関連 (保有個人データに関する事頂の公表等) .....	61
[11] 法第 25 条関連 (保有個人データの開示) .....	65
[12] 法第 26 条関連 (保有個人データの訂正等) .....	67
[13] 法第 27 条・第 28 条関連 (保有個人データの利用停止等・理由の説明) .....	68
[14] 法第 29 条・第 30 条関連 (開示等の求めに応じる手続・手数料) .....	70
[15] 法第 31 条関連 (苦情の処理) .....	73
[16] 法第 32 条・第 33 条・第 34 条・第 35 条・第 36 条関連 (主務大臣の報告の徴収・助言・勧告及び命令・権限の行使の制限・主務大臣) .....	74
第二節 民間団体による個人情報保護の推進	
[17] 法第 37 条・第 38 条・第 39 条・第 40 条関連 .....	76
(認定・欠格条項・認定の基準・廃止の届出)	
[18] 法第 41 条・第 42 条・第 43 条関連 .....	78
(対象事業者・苦情の処理・個人情報保護指針)	
[19] 法第 44 条～第 49 条関連 (認定個人情報保護団体に関する事項) .....	79
第五章 雑則	
[20] 法第 50 条～第 55 条関連 .....	81
第六章 罰則	
[21] 法第 56 条～第 59 条関連 .....	83
附則 .....	85
添付資料 .....	87
(個人情報保護に関する文例集)	
(1) 個人情報保護方針 《文例 1》	
(2) 個人情報の取扱いについて (公表用) 《文例 2》	
(3) 個人情報の取扱いについて (明示用) 《文例 3》	
(4) 個人情報の利用目的通知書 《文例 4》	
(5) 機密保持に関する誓約書 (従業者用) 《文例 5》	
(6) 機密保持契約書 (委託先用) 《文例 6》	
(7) Web アンケート・DM 発送に関する同意文・DM に記載するオプトアウト文 《文例 7》	





## 不動産業における個人情報保護法に関するガイドライン

国土交通省総合政策局不動産業課

不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方（妙）

### はじめに

経済・社会の情報化の進展に伴い、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ている。こうした個人情報の取扱いは今後益々拡大していくと予想される一方で、事業者からの個人情報等の大規模な流出や個人情報の売買事件が多発し、社会問題化している。それに伴い、国民のプライバシーに関する不安も高まり、情報セキュリティをはじめとする企業の個人情報保護の取組への要請も高まっている。個人情報保護法は、このような状況を受けて、誰もが安心して高度情報通信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 月に公布され、平成 17 年 4 月に個人情報取扱事業者の義務などの規定が施行される。

不動産業は、消費者の氏名、住所のほか物件情報、成約情報などの多様な個人情報を取り扱う業種であり、特に不動産流通業は、物件情報の広告など個人情報の第三者への提供が仕事の重要な内容であるという大きな特色をもつ業種だといえる。個人情報保護法は、個人が個人として尊重されるよう、個人のプライバシー等の権利利益が侵害される危険性を未然に防止するため、例えば、本人関与の仕組みとして個人データの第三者提供に際しての本人同意の原則や個人データの開示の本人の求めなどの仕組みを規定している。多様な個人情報を扱い、個人情報を流通させる不動産業の業態が、その仕組みに適切に対応していくことは、不動産業がその社会的使命を従来以上に果たすためには避けることができない。また、この対応を適切に行うことが、不動産業における個人情報の利用に関する消費者の信頼を高め、不動産業の健全な発達につながるものであり、個人の権利利益の保護とともに個人情報の有用性への配慮を唱える個人情報保護法が目指すところと考える。





# (1) 個人情報の背景と取り巻く環境

## 1-1 個人情報の歴史的背景

IT 技術の進歩によって大量の個人情報が流用されるようになりました。その結果 1970 年代に欧州各国と米国で個人情報を保護する法律が制定されました。しかしながら、法律やガイドラインが国ごとに異なると、国際ビジネス上様々な問題の発生が予想されるため、1980 年に OECD（経済協力開発機構）<sup>※1</sup>は、各国の個人情報保護レベルを一定にするためのガイドラインを制定しました。このときに策定された個人情報取扱いの原則を「OECD 8 原則」といいます。

1995 年になると、欧州議会は「個人データ処理に係わる個人情報保護及び当該データの自由な移動に関する欧州議会及び理事会の指令」を発令します。これは EU 各国に法的強制力を持ち、「第三国が十分なレベルの保護を保証しない場合は EU 域外への個人情報の移転を禁止する」という内容が含まれたものです。このため世界各国が早急な対応が求められました。

アメリカでは 2001 年、EU 指令に対応するため Safe Harbor 原則を EU と合意しました。Safe Harbor 原則は、OECD8 原則を基にしたもので、EU と取引をする企業は Safe Harbor の原則を遵守しなければならないというものです。

そして日本では個人情報保護法を制定し、2005 年 4 月の全面施行によって対応を行なおうとしています。

## 1-2 諸外国の対応と歴史的流れ

- 1970 年代 …… 各国が独自に個人情報保護に関する法律を定める
- 1980 年 …… OECD にて個人情報保護のガイドライン「OECD 8 原則」が定められる
- 1995 年 …… EU 指令個人情報保護されない第三国への、個人情報移転禁止
- 2001 年 …… 米国にて Safe Harbor 原則の制定
- 2005 年 …… 日本にて 個人情報保護法の完全施行

※1 OECD（経済協力開発機構）

先進国間の自由な意見交換・情報交換を通じて「経済成長」「貿易自由化」「途上国支援」に貢献することを目的とする、国際的な機構。





● OECD8原則

個人情報保護の考え方の根源は、1980年にOECDが定めた“OECD 8原則”にあります。この8原則を基本として、日本やその他の各国の法律等が作られています。

- ① 収集制限の原則
- ② データ内容の原則
- ③ 目的明確化の原則
- ④ 利用制限の原則
- ⑤ 安全保護の原則
- ⑥ 公開の原則
- ⑦ 個人参加の原則
- ⑧ 責任の法則

### 1-3 個人情報を取り巻く環境

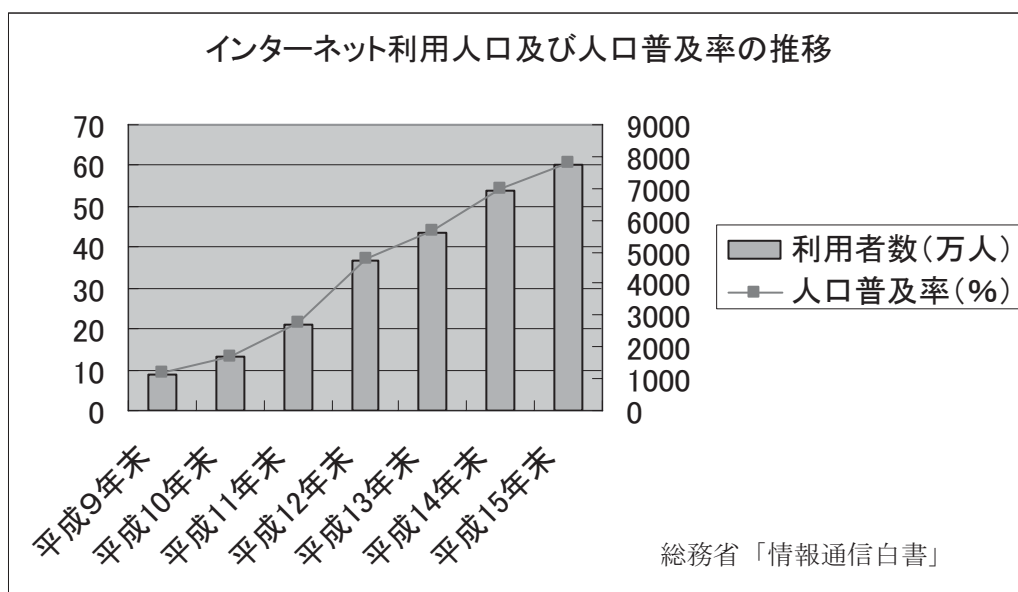
#### 《個人情報のデータ化》

情報通信技術の進歩に伴い、我々の不動産業界や一般家庭までコンピュータやインターネット環境が整ってきました。今まではFAXなどで使われていた情報も電子データ化され、一度に大量のデータがコピーされたりインターネット経由で交換する時代になっています。特に不動産業界は「顧客情報」・「物件情報」等、様々な個人情報がデータ化され業務に活用されています。

また、ノートパソコンやモバイル機器、USBメモリやMO、CD-Rといった外部記憶媒体を活用し持ち歩く機会も増加しています。

#### 《コラム》

インターネット人口推移：インターネット人口は年々増加しています。





## 1-4 情報漏えいの現状

■ 個人情報の漏えい事件・事故は年間 1 万件以上と推測され後を絶ちません。

個人情報取扱事業者は、絶えず個人情報が漏えいしてしまうリスクを抱えております。その原因にあげられるのは、個人情報に対する意識の軽薄さ、不適切な取扱いなどのケースが見受けられます。例えば、個人情報の入った書類及びパソコンの紛失や盗難、委託会社から流出、社員等からの流出や転売というように、人的安全管理の欠如による事故、事件が多く見受けられます。個人情報取扱いに係わる「人」の意識の啓発と社内を含めた安全管理教育をとることが必要な対策です。

日付	漏えい内容
2005/1/31	愛知トヨタ自動車、顧客情報448人分が入った小型携帯情報端末紛失
2005/1/28	トヨタカローラ大阪、611人分の顧客情報記載書類を盗まれる
2005/1/28	奈良県御所市役所、職員2人のカードが盗難され被害
2005/1/27	テレビ朝日：視聴者40人のメールアドレス流出
2005/1/26	ニフティ、ID番号悪用され会員に誘導メール
2005/1/25	愛知県、個人情報が記載された農林業センサスの書類が盗難
2005/1/25	大東ガス、1895世帯分の個人情報が記載されたカードを紛失
2005/1/25	クオーク、郵便受けから郵便物が盗まれる
2005/1/24	ポーラ化粧品、HPの管理不備で約6万人の個人情報流出
2005/1/22	「紳士録」詐欺で住職ら800人被害、道警が2人逮捕
2005/1/22	クレジット売上伝票242人分紛失 高島屋横浜店
2005/1/22	個人情報：港湾病院元部長、患者情報持ち出す 横浜市、関与明らかと告訴へ／神奈川
2005/1/21	第一生命保険、顧客情報入り携帯端末と印刷された顧客リスト紛失
2005/1/19	秋田仁賀保中学校、ヤフーの競売に卒業アルバム出品される
2005/1/19	札幌・毎日新聞専売所PC盗難 連続車両放火の被告、窃盗容疑で追送検／北海道
2005/1/19	山梨市役所情報コーナー、市税滞納者名を“公開”誰でも閲覧可能／山梨県
2005/1/18	京都信用保証サービス、416人分の顧客情報を記録した磁気テープ紛失
2005/1/13	消費者金融会社、461人分の個人情報記録FDを紛失
2005/1/13	ダスキン、437人分の個人情報記録携帯端末盗難
2005/1/12	食品宅配会社、車上荒らして約400人分の個人情報記載書類盗難
2005/1/10	WOWOW：通信販売にからみ契約者氏名などを別人へ送信
2005/1/10	モンテ山形運営社団法人、個人情報記載の会費振込用紙を誤発送

◆止まらない個人情報漏えい事件（平成 17 年 1 月 10 日～31 日まで）



## 1-5 個人情報に対する意識の壁

### 《個人情報とは誰のもの》

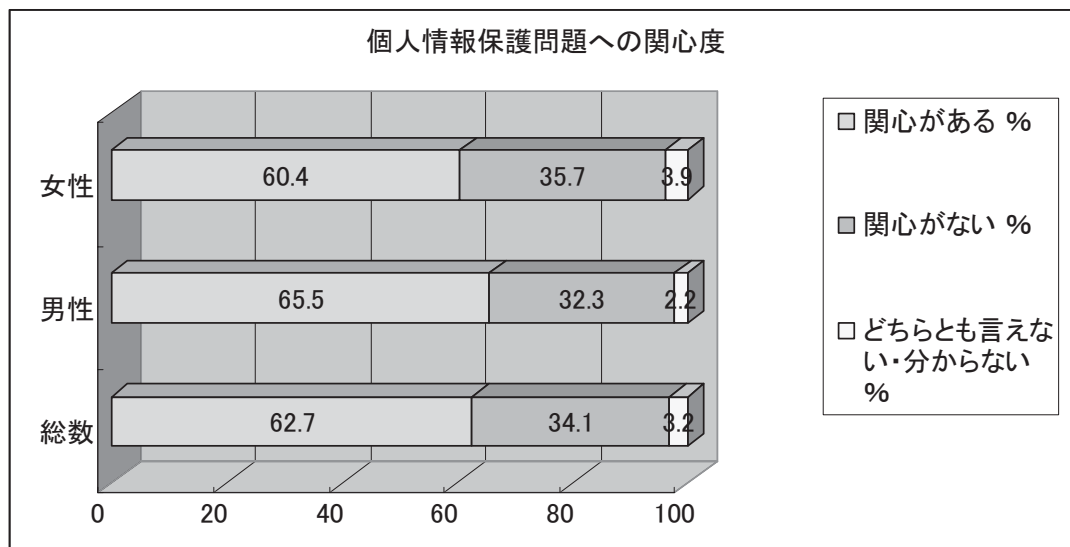
日頃の不動産業務で収集された情報は企業の所有物として利用されています。単なる情報であればこれは正しいのですが、個人情報となると現状の使い方に疑問を持ちます。不動産業においても「物件情報・契約書・重要事項説明書・オーナー台帳・申込書」等、様々な個人情報を収集しておりますが、企業の都合に合わせて自由に利用されています。しかし、「個人情報」はあくまで本人のものなのです。

最近では個人情報漏えい事件が頻繁に報道されこの影響などから、各個人にも「個人情報は自分のものである」という意識が浸透してきました。2005年4月1日より「個人情報保護法」が施行されることにより、益々各個人の意識が高まるものと思われまます。

我々は「業」として個人情報を扱っています。まず「個人情報は本人のもの」という考え方に变えて、各企業においても個人情報のあり方や管理方法を見直していかなければなりません。

### 《コラム》

各個人における個人情報保護問題への関心度は、次の通りです。



内閣府「個人情報保護に関する世論調査」





## (2)個人情報保護基本法制に関する大綱

### 1. 目的

高度情報通信社会の進展の下、個人情報（個人に対する情報であって、個人が識別可能なものをいう。）の流通、蓄積及び利用の著しい増大に鑑み、個人情報の適切な取扱いに関し基本となる事項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。

### 2. 基本原則

個人情報は、個人の人権尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものであり、個人情報を取り扱う者は、次に掲げる原則にのっとり、個人情報の適正な取扱いに努めなければならないものとする。

#### 2-1 利用目的の制限

個人情報は、その利用目的が明確にされるとともに、当該利用目的の達成に必要な範囲内で取り扱われること。

#### 2-2 適正な方法による取得

個人情報は、適法かつ適正な方法によって取得されること。

#### 2-3 内容の正確性の確保

個人情報は、その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内容に保たれること。

#### 2-4 安全保護措置の実施

個人情報は、適切な安全保護措置を講じた上で取り扱われること。

#### 2-5 透明性の確保

個人情報の取扱い（個人情報に関する様々な行為であって、その利用等を含む。）に関しては、個人情報において識別される個人（本人）が適切に関与し得るなどの必要な透明性が確保されること。





## (3) 個人情報の分類

■個人情報保護法のうち、各事業者が知っておくべき用語の分類を整理し解説を致します。個人情報は、分類すると大きく「個人情報」、「個人データ」、「保有個人データ」に分類され、それぞれ取扱事業者に課せられる義務が異なります。

### 個人情報

個人情報保護法は、「個人情報」の本法適用の有無を決定する最も基本的な概念としております。一般的な個人情報は、個人に関する情報をいいますが、本法では「生存する特定の個人を識別することができる情報」と定義しています。また、「他の情報と容易に照合することができ、特定の個人を識別することができる情報」として、「物件情報」も個人情報として取扱が必要になりました。

### 個人データ

この法律において「個人データ」とは、個人情報データベース等を構成する個人情報をいう。と記されております。ここで“個人情報データベース等”は、パソコンで構築されたファイルだけでなく、50音順などで整理された書類等も含まれます。したがって、体系的に分類・整理されているかどうか、「個人データ」か「個人情報データベース等」かの判断基準となります。

### 保有個人データ

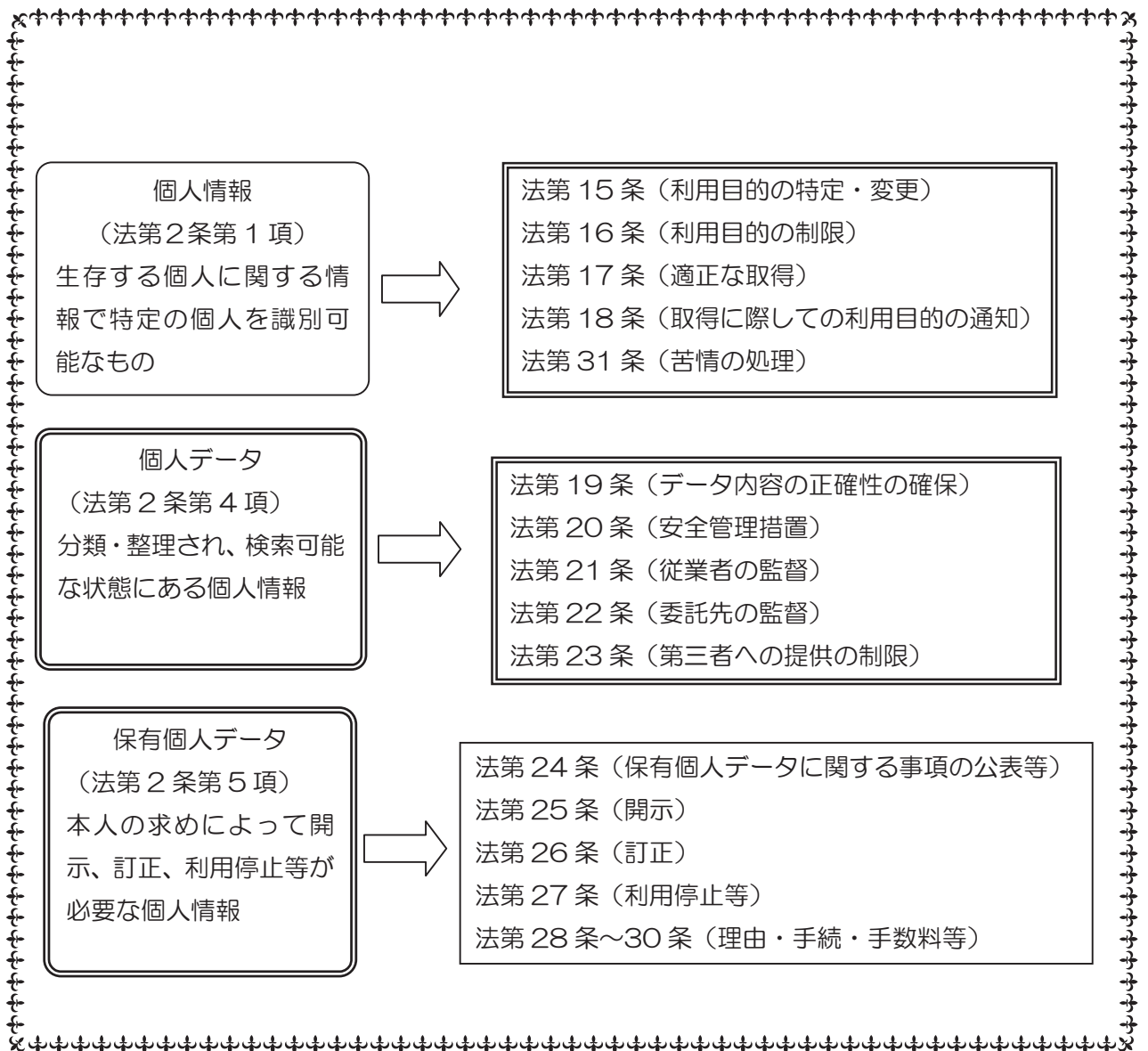
「保有個人データ」とは、取扱事業者自らが個人データの削除や訂正の権限を持ち、本人からの求めに応じて、開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止をする必要のある「個人データ」を指します。不動産業では、売買、賃貸、管理と様々な「保有個人データ」を運用管理していますので個人データの安全管理が必要とされます。





 **個人情報取扱事業者**

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。政令第2条では、「個人情報として、識別される特定の個人の数が過去6ヶ月以内いずれの日においても5,000人を超えないものとする」とあります。しかし、(社)全日本不動産協会に所属する会員は、指定流通機構のレインズに入会しレインズシステムを「事業の用に供する者」にあたり、全員が、個人情報取扱事業者になります。





## (4)個人情報保護法が要求している事項

### 個人情報に関する要求事項

#### (1) 利用目的の特定・利用目的外の利用禁止 (15条・16条)

個人情報を取得・利用をする際には、可能な限り利用目的を特定し、まず、個人情報の取得段階で公表・明示等を行うことが必要になります。また、特定された利用目的の範囲を超えた個人情報を利用する場合は、あらかじめ本人に通知し同意を取る必要があります。

#### (2) 適正な方法の取得 (17条)

詐欺、窃盗、違法な名簿業者からの買い取り等、個人情報の取得にあたり不正な手段で個人情報を取得することを禁止しています。

#### (3) 個人情報取得時の利用の通知・公表 (18条)

個人情報を取得した場合には、利用目的をあらかじめ公表していないのであれば、本人に通知又は公表しなければなりません。事務所の窓口や、インターネット掲載ページに必ず「個人情報の取扱いについて」等の公表文を掲示しておく必要があります。

#### (4) 苦情の対応 (31条)

個人情報取扱事業者は、当該本人より苦情があった場合は、適切かつ迅速に処理するよう努めなければなりません。





 **個人データに関する要求事項**

**(1) 内容の正確性の確保 (19 条)**

個人データは利用目的の達成に必要な範囲において、正確かつ最新の内容に保つよう努めなければなりません。

**(2) 安全保護措置の実施 (20 条)**

個人データの漏えいに対する事故・事件を防止する上で、適切な安全管理措置を講じ個人情報を取り扱うことが必要です。

**(3) 従業者・委託先の監督 (21 条・22 条)**

個人データの安全管理のために、従業者及び委託先に対して適切な教育と監督を行わなければなりません。

**(4) 第三者への提供の制限 (23 条)**

個人情報を第三者に提供するときは、あらかじめ本人の同意が必要です。本人の同意を得ずに第三者への個人情報の提供は出来ません。ただし、オプトアウトの措置を講じることで、本人の同意を得ず第三者提供することも出来ます。

 **保有個人データに関する要求事項**

**(1) 利用目的などの開示 (24 条)**

事業者の氏名又は名称、及び保有個人データの利用目的、情報開示に関する手続きについて、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。）に置かなければなりません。

**(2) 本人の求めに応じた保有個人データの開示・修正・利用停止 (25 条・30 条)**

本人の求めに応じ、保有個人データを本人に開示、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しなければなりません。また、できない場合には、本人にその旨を通知することが必要です。





## (5)個人情報保護法の用語解説

### 本人に通知・公表

本人に通知：本人に直接知らしめること。本人に認識させるため、口頭、電話、電子メール等により、本人に知らせることをいいます。

公表：広く一般に自己の意思を知らせること（不特定多数の人が知ることができるように発表する）。例えば、インターネットに掲載、パンフレットの配布、事務所の窓口等への書面の掲示方法があります。ただし、継続して公表をしておく必要があります。

### 本人に対し、利用目的の明示

明示は、個人情報の取得段階で本人の慎重な判断の機会を確保するために、本人に対し明確に示すことをいいます。口頭での明示も認められていますが、後の紛争を避ける観点から、書面で明示することが望まれます。

### 本人の同意

本人の同意とは、①本人から口頭、書面（FAXを含む）、電子メールでの確認、②本人が署名・記名・押印した、同意する旨の文書の受領、③ホームページ画面で本人が同意する旨のボタンのクリックなど、本人の明確な行為を伴った同意の意思表示を指しています。





 **本人が容易に知り得る状態**

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ます。実務的には継続的に公表されている状態をいいます。

 **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。）**

本人が知ろうとすれば、知ることができる状態に置いてあること。必ずしも常時公表されていることを意味するものでなく、電話や電子メールの問い合わせに対する回答なども含まれます。

 **個人データの提供**

個人データを利用可能な状態に置くこと。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、インターネット等を利用することにより、個人データを利用することができる状態であれば提供にあたります。

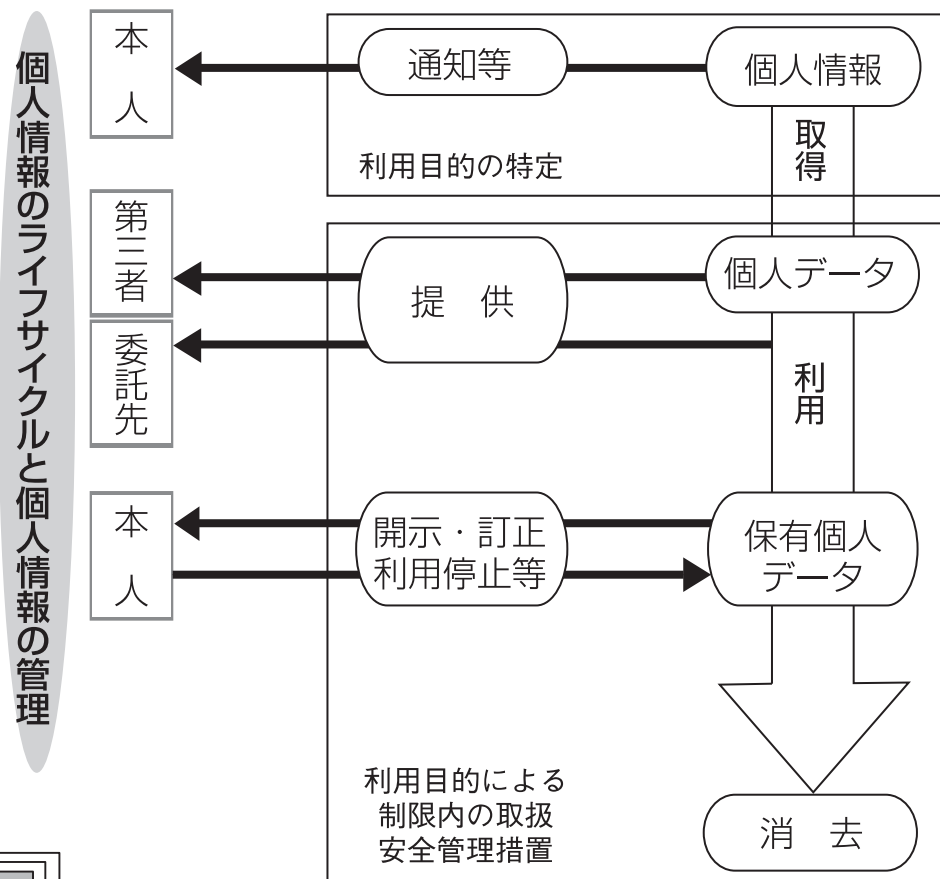




## (6) 個人情報のライフサイクル

■個人情報保護法が、取扱事業者に求めている義務の取得から消去までのサイクルを、「個人情報のライフサイクル」といいます。

《コラム》



### Point

- ① 利用目的をあらかじめ特定し、その利用目的の達成に必要な範囲内で個人情報を取扱う。
- ② 個人情報の取得は適切に、取得時には本人に対し利用目的の通知・公表をする。
- ③ 個人データは、正確・最新の内容に保つよう努め、安全管理措置を講じ、従業者・委託先の監督をする。
- ④ あらかじめ本人の同意を得ないで、第三者に個人データを提供してはならない。ただし、オプトアウトの措置も取れる。
- ⑤ 保有個人データについては、利用目的など本人の知り得る状態に置き、本人の求めに応じて開示・訂正・利用の停止等を行う。
- ⑥ 苦情の処理とそのため体制を整備する。







# 不動産の個人情報保護法に関するガイドライン（初版）

## 法令概要と実務ガイダンス

### はじめに

「個人情報の保護に関する法律」（平成15年5月30日法律第57号）の成立は、我国の個人情報保護対策を進めるうえで大きな転換期と位置付けることができます。この法律は、個人情報の適切な取扱いに関し、「個人情報」を取扱う「個人情報取扱事業者」に対して遵守すべき義務等を定め、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して制定され、平成17年4月1日より全面施行されます。

特に、不動産業に関しては、「物件情報」が個人情報に該当しますから、会員各位すべての不動産事業者が個人情報取扱事業者になりえます。

このような状況の中、当協会は個人情報保護法検討特別委員会を設置し、不動産業における個人情報保護法のガイドラインの策定に向けて検討を重ねて参りました。本ガイドラインは、情報化社会が進展する中で重要な問題となっている個人情報の保護について、不動産業者としての個人情報の取扱い等を示したものです。

会員各位におかれましては、個人情報保護に関する取組みを積極的に行い、消費者の信頼の向上と事業の促進に努めていただくことが重要であると考えます。

個人情報保護に大切なことは、「個人情報」に対する意識を変えることです。そして、不動産業における個人情報の「保護」と「利用」について具体的な措置に努めていくことが必要です。個人情報保護法が全面施行された後も、一般社会の意識の変化等により、適宜、本ガイドラインを見直してまいります。

最後に、個人情報保護が会員各位にとって「信頼」のツールになれば幸いです

社団法人 全日本不動産協会  
社団法人 不動産保証協会  
個人情報保護法検討特別委員会





# 第一章 総則（個人情報保護法とは）

■「個人情報保護法」がいよいよ4月1日から本格施行されます。不動産業は、ユーザーやオーナーから氏名、住所、電話番号のほか保証人などの個人情報を取り扱う業種であり、また「物件情報」が個人情報に該当することもある、取引に当たって様々な個人情報の取得と、個人情報の第三者への提供が通常の業務として行なわれている分野です。本法は、「個人情報取扱事業者」に個人情報の取扱いに関し遵守すべき義務等を定めております。

## 1-1 個人情報保護法の目的と定義

□個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

“目次”

- 第1章 総則（第1条—第3条）
- 第2章 国及び地方公共団体の責務等（第4条—第6条）
- 第3章 個人情報の保護に関する施策等
  - 第1節 個人情報の保護に関する基本方針（第7条）
  - 第2節 国の施策（第8条—第10条）
  - 第3節 地方公共団体の施策（第11条—第13条）
  - 第4節 国及び地方公共団体の協力（第14条）
- 第4章 個人情報取扱事業者の義務等
  - 第1節 個人情報取扱事業者の義務（第15条—第36条）
  - 第2節 民間団体による個人情報の保護の推進（第37条—第49条）
- 第5章 雑則（第50条—第55条）
- 第6章 罰則（第56条—第59条）
- 附則

## 第1章 総則

### [1]法第1条（目的）

（目的）

第一条 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。





## [2]法第2条関連（定 義）

■個人情報保護法第2条では、この法律で使われる、基本的な用語の定義をしています。

（定義）

第二条 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。

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

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 独立行政法人等（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（平成十五年法律第五十九号）第二条第一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（平成十五年法律第百十八号）第二条第一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

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をいう。

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一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。

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。





## （1）個人情報とは（法第2条第1項）

### 法第二条第1項

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。

### 《解説》「個人情報」とは

「個人情報」とは、生存する「個人に関する情報」で、特定の個人が識別することができるものをいいます。また法は、「他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む」と規定しています。

「個人に関する情報」の具体例は、事例等を参考にしてください。

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ります。

また、「生存する個人」には、日本国民に限られず、外国人も含まれますが、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ません（ただし、役員、従業員等に関する情報は個人情報）。

※ 法は、「個人情報」、「個人データ」及び「保有個人データ」の語を使い分けており、後に出てくる「個人情報取扱事業者」に課せられた義務はそれぞれ異なるので、注意を要します。



### 【個人情報に該当する事例】

（事例1）本人の氏名。

（事例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。

（事例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。

（事例4）特定の個人が識別できるメールアドレス情報。

（事例5）特定の個人が識別できる情報ではなくても、周知の情報を補って識別できる情報。

（事例6）雇用管理情報。





（事例7）個人情報取得後に情報を付加することにより、本人を識別できる情報。

（事例8）官報、電話帳、職員録等で公にされている情報。

### 【個人情報に該当しない事例】

（事例1）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）。

（事例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、[abc12345@ispips.jp](mailto:abc12345@ispips.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、個人情報になる。）。

（事例3）特定の個人を識別することができない統計情報。



### 【不動産に係わる Q&A】

Q1・住所だけでも個人情報に該当しますか？

A1・住所だけで特定の個人を識別できない場合には、個人情報に該当しません。ただし、その他の情報と容易に照合でき、それによって特定の個人を識別できれば、個人情報に該当します。不動産は業務の上で住宅地図等、住所が分かれば容易に「個人」を照合できる状態にあるので、住所だけでも個人情報として取り扱うことが望まれます。

Q2・「物件情報」は何故「個人情報」に該当するのですか？

A2・物件情報は「他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることになるもの」に該当します。その理由は

- ①物件情報は、売主や貸主が取引の相手方を探索してもらうことを目的とし元付業者に対して提供するものです。契約等の成約までに元付業者への電話連絡等を通じて物件を特定でき、物件の売主や買主等の特定の個人を識別することができます。
- ②物件情報に住居表示、地番等が含まれている場合は、不動産登記簿や住宅地図等により、売主や貸主を識別することができます。





Q3・ホームページで媒介物件の外観写真を公開する場合、この写真は「個人情報」に該当しますか？

A3・「個人情報」には、「映像」の情報も含まれますが、単なる外観写真だけであれば特定の個人を識別できないので、個人情報には該当しません。しかし、媒介物件の外観写真になると、写真だけではなく物件情報も一緒に掲載するのが通常であり、特定の個人を識別できる情報となることもあります。また、一戸建てなどの写真はそれだけで、特定の個人を識別できることもあるので取扱いには注意を要します。

Q4・業者間の取引などで、相手方の企業の担当者等の名刺を管理していますが、「個人情報」に該当しますか？

A4・「個人情報」に該当します。名刺なども一定の規則に従って整理・分類し、他人によっても容易に検索可能な状態であれば、「個人情報データベース」になりうる場合も想定し、安全管理上の注意が必要です。

Q5・売り物件の場所や成約した物件の所在を地図上に示した場合は「個人情報」に該当しますか？

A5・不動産取引で、売却依頼を受けている物件又は、すでに成約した物件の所在を住宅地図等に明示した場合には、物件が特定でき、さらには所有者等の特定の個人を識別できる情報として、個人情報に該当すると考えるべきでしょう。したがってこのような情報を他の者に提供することは、個人情報の「第三者への提供」に該当します。したがって、取引の依頼を受けたときの「利用目的」の明示等とともに、法第23条（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等。）に従った措置が必要になります。

Q6・指定流通機構が保有する成約情報は、「個人情報」に該当しますか？

A6・成約情報に住居表示、地番が含まれている場合など、住宅地図等により所有者たる特定の個人を識別することができる場合は個人情報に該当します。

Q7・法人が売主や貸主の物件情報は、「個人情報」に該当するのか？

A7・個人情報とは「特定の個人を識別することができる」情報であり、「法人」は該当しません。しかし、取引にあたっては、法人の機関である代表者等の特定の個人が明らかになることがあるので、「個人情報」として留意が必要です。





## （２）個人情報データベース等（法第2条第2項関連）

### 法第二条第2項

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って、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

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。）

### 第一条

法第二条第2項第二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。

### 《解説》法第2条第2項「個人情報データベース等」

個人情報データベースとは、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ない場合であっても、カルテや指導要録等、紙面で処理した個人情報を一定の規則（例えば、五十音順、生年月日順等）に従って整理・分類し、特定の個人情報を検索ができるよう、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あるものをいいます。



### 【個人情報データベース等に該当する事例】

- （事例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て入力している場合）。
- （事例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。
- （事例3）従業員が、名刺の情報を業務用パソコン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。





（事例4）人材派遣会社が登録カードを、氏名に五十音順に整理し、インデックスを付してファイルしている場合。

（事例5）氏名、住所、企業別に分類されている市販の人名録。

**【個人情報データベース等に該当しない事例（ただし、個人情報には該当する。）】**

（事例1）従業員が、自己の名刺入れについて他人の自由な検索ができる状態に置いて、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。

（事例2）アンケートはがきで、氏名、住所等で分類整理されていない状態である場合。



**【不動産に係わる Q&A】**

Q1・一般に公開されている紳士録等の情報を、パソコン等に入力し直した場合でも、「個人情報データベース等」に該当しますか？

A1・一般的に公開されている情報をパソコン等別の媒体に転記、入力し、容易に検索ができるよう体系的に整理した場合は、当該情報の集合物は「個人情報データベース等」に該当します。5,000人分以上の個人情報が掲載されている紳士録等の名簿情報を利用して事業を行う者は、利用頻度に関わらず個人情報取扱事業者となり、利用目的の通知等の義務が発生します。例えば紳士録を購入し、掲載されている人に商品等の営業販売活動を行うといった場合には「個人情報」の利用に該当し、利用目的の通知等が必要になります。

Q2・コンピュータでデータ化されていない契約書、重要事項説明書、取引台帳なども「個人データ」に該当しますか？

A4・コンピュータを用いない場合であっても、データ化されていない契約書、重要事項説明書、取引台帳なども、体系的に整理され、容易に特定の個人情報を検索することが可能な状態に置いてあるのであれば「個人情報データベース等」に該当し、書面の中に含まれる個々の個人情報は「個人データ」に該当します。







### （3）個人情報取扱事業者（法第2条第3項関連）

#### 法第二条第3項

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 独立行政法人等（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（平成十五年法律第五十九号）第二条第一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（平成十五年法律第百十八号）第二条第一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

#### 政令第2条

法第二条第3項五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住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6月以内のいずれの日においても5,000を超えない者とする。

### 《解説》法第2条第3項「個人情報取扱事業者」

#### 政令第2条

第2条第3項第5号の政令で定める者は、その事業（※1）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合計が過去6月以内いずれの日においても5,000を超えない者とする。

※1 ここでいう「事業の用に供する」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ありません。

公益法人や、法人格のない、権利能力のない社団（任意団体）又は個人であっても個人情報取扱事業者に該当し得る。





**【特定の個人の数に算入しない事例】**

（事例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 等に記載されている氏名及び電話番号。

（事例2）市販のカーナビゲーションシステムに格納されている氏名、住所又は住居の所在場所を示すデータ。

（事例3）市販の住所地図上の氏名、及び住所又は住居の所在場所を示す情報。

**【事業の用に供しない特定の個人の数に算入しない事例】**

（事例1）倉庫業、データセンタ（ハウジング、ホスティング）等の事業において、当該個人情報個人情報が個人情報に該当するかどうか認識することなく預かっている場合に、その情報中に含まれる個人情報。



**【不動産業に係わる Q&A】**

Q1・不動産取引業者は、すべて「個人情報取扱事業者」に該当するのですか？

A1・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います。宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法により「指定流通機構の物件情報検索システム（レイنز）」のデータを使うことができます。指定流通機構のシステムは常に5,000件を超える「個人データ」が保有されており、会員はこれを事業の用に供していることになり「個人情報取扱事業者」に該当します。  
尚、レインズに限らず一般不動産流通サイトも、同様に事業の用に供していることとなります。

Q2・本店、支店と個人情報データベースが別に管理されている場合でも、それらを合計した件数が5,000を超えると、「個人情報取扱事業者」に該当しますか？

A2・個人情報データの所在や事業分野が違ったとしても、その合計が5,000を超える場合は「個人情報取扱事業者」に該当します。  
また、当協会の会員はレインズFAX会員を含め、「指定流通機構」のシステムを事業の用に供しているので、自己の個人情報データの数に関わることなく、「個人情報取扱事業者」に該当します。



（４）個人データ（法第2条第4号）

法第二条第4項

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をいう。

【不動産業に係わる Q&A】

Q1・電話帳、カーナビゲーション等を構成する個人情報は、個人データに該当しますか？

A1・電話帳、カーナビゲーション等を構成する個人情報は個人データに該当する可能性があります。しかし、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、②個人情報として氏名・住所（地図上での表示を含む）又は電話番号のみを含み、③個人情報データベース等に加工等の変更を行わずに事業の用に供する場合には、利用方法からみて個人の権利利益を侵害するおそれが少ないものとして規定されている政令第2条との関係で、当該個人情報データベース等を構成する個人情報であっても、「個人情報取扱事業者」の義務を課されないものと解釈することができるでしょう。

（５）保有個人データ（法第2条第5項）

法第二条第5項

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って、その在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。

- 1 当該個人データの存否が明らかになることにより、本人又は第三者の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれのあるもの
- 2 当該個人データの存否が明らかになることにより、違法又は不当な行為を助長し、又は誘発するおそれがあるもの
- 3 当該個人データの存否が明らかになることにより、国の安全が害されるおそれ、他国若しくは国際機関との信頼関係が損なわれるおそれ又は他国若しくは国際機関との交渉上不利益を被るおそれがあるもの



4 当該個人データの存否が明らかになることにより、犯罪の予防、鎮圧又は捜査その他の公共の安全と秩序の維持に支障が及ぶおそれがあるもの  
政令第4条 法第二条第5項の政令で定める期間は、6月とする。

### 《解説》法第2条第5項（保有個人データ）

保有個人データ（※1）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（※2）「個人データ」をいいます。

※1 法第2条関連ではこの法律で使われる基本的な用語「個人情報・個人情報データベース・個人情報取扱事業者・個人データ・保有個人データ」を定義しています。法は「個人情報」「個人データ」「保有個人データ」の語を使い分けており、個人情報取扱事業者に課せられた義務はそれぞれ異なるので、注意を要します。

※2 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、受託者ではありません。

ただし、次の①又は②の場合は、そもそも「保有個人データ」ではありません。

①その存否が明らかになることで、公益その他の利益が害されるもの。（※3）

②6月以内に消去する（更新することは除く）こととなるもの。

※3 政令第3条を参照



### 【政令第3条に係わる事例】

（事例1）いわゆる不審者、悪質なクレ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。

（事例2）製造業者、情報サービス事業者等が、防衛に関する兵器・設備・機器・ソフトウェア等の設計、開発担当者が記録された個人データを保有している場合。

（事例3）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。

（事例4）警察からの捜査関係事項照会や捜査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。





【不動産に係わる Q&A】

Q1・個人情報取扱事業者が管理している個人データは、すべて「保有個人データ」に該当しますか？

A1・「保有個人データ」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ができる権限を有する「個人データ」をいいます。例えば、個人情報取扱事業者自らが作成したコンピュータ上のデータベースや書面で管理している顧客台帳などにある個人データ等です。また、レインズに業者自身が登録をした「個人データ」は、登録をした業者自身が開示、内容の訂正等の権限を有していますので登録した業者の「保有個人データ」に該当します。レインズ等一般不動産情報サイトを含め、他の業者が登録した個人データは、「保有個人データ」に該当しません。ただし、他の業者が登録した個人データでも「個人情報」に該当しますから、そのデータを事業に利用する場合は個人情報取扱事業者としての義務を遵守しなければなりません。



(6)「本人」とは（法第2条第6項）

法第二条第6項

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。



(法第3条) 基本理念

(基本理念)

第三条 個人情報は、個人の人格尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものであることにかんがみ、その適正な取扱いが図られなければならない。





## 第二章

## 国及び地方公共団体の責務等

### 第二章 国及び地方公共団体の責務等（第4条—第6条）

#### （国の責務）

第四条 国は、この法律の趣旨にのっとり、個人情報の適正な取扱いを確保するために必要な施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。

#### （地方公共団体の責務）

第五条 地方公共団体は、この法律の趣旨にのっとり、その地方公共団体の区域の特性に応じて、個人情報の適正な取扱いを確保するために必要な施策を策定し、及びこれを実施する責務を有する。

#### （法制上の措置等）

第六条 政府は、国の行政機関について、その保有する個人情報の性質、当該個人情報を保有する目的等を勘案し、その保有する個人情報の適正な取扱いが確保されるよう法制上の措置その他必要な措置を講ずるものとする。

2 政府は、独立行政法人等について、その性格及び業務内容に応じ、その保有する個人情報の適正な取扱いが確保されるよう法制上の措置その他必要な措置を講ずるものとする。

3 政府は、前2項に定めるもののほか、個人情報の性質及び利用方法にかんがみ、個人の権利利益の一層の保護を図るため特にその適正な取扱いの厳格な実施を確保する必要がある個人情報について、保護のための格別の措置が講じられるよう必要な法制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

#### 《解説》法第6条関連（法制上の措置等）

- ・国の行政機関、独立行政法人等の保有する個人情報についての法制上の措置が記載されています。
- ・個人情報の性質や利用方法にかんがみ、適正な取扱いの厳格な実施を確保する必要がある個人情報の法制上の措置が記載されています。





## 第三章

## 個人情報の保護に関する施策等

### 第三章 個人情報の保護に関する施策等

#### 第一節 個人情報の保護に関する基本方針（第7条）

#### 第二節 国の施策（第8条～第10条）

#### 第三節 地方公共団体の施策（第11条～第13条）

#### 第四節 国及び地方公共団体の協力（第14条）

### 第一節 個人情報の保護に関する基本方針

（基本方針）

第七条 政府は、個人情報の保護に関する施策の総合的かつ一体的な推進を図るため、個人情報の保護に関する基本方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 個人情報の保護に関する施策の推進に関する基本的な方向

二 国が講ずべき個人情報の保護のための措置に関する事項

三 地方公共団体が講ずべき個人情報の保護のための措置に関する基本的な事項

四 独立行政法人等が講ずべき個人情報の保護のための措置に関する基本的な事項

五 地方独立行政法人が講ずべき個人情報の保護のための措置に関する基本的な事項

六 個人情報取扱事業者及び第四十条第一項に規定する認定個人情報保護団体が講ずべき個人情報の保護のための措置に関する基本的な事項

七 個人情報の取扱いに関する苦情の円滑な処理に関する事項

八 その他の個人情報の保護に関する施策の推進に関する重要事項

3 内閣総理大臣は、国民生活審議会の意見を聴いて、基本方針の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 内閣総理大臣は、前項の規定による閣議の決定があったときは、遅滞なく、基本方針を公表しなければならない。

5 前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

### 《解説》法第7条関連（個人情報保護に関する基本方針）

・ 施策の総合的かつ一体的な推進を図るための基本方針を国民生活審議会の意見を収集し閣議決定されたものです。





## 第二節 国の施策

(地方公共団体等への支援)

第八条 国は、地方公共団体が策定し、又は実施する個人情報の保護に関する施策及び国民又は事業者等が個人情報の適正な取扱いの確保に関して行う活動を支援するため、情報の提供、事業者等が講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他の必要な措置を講ずるものとする。

(苦情処理のための措置)

第九条 国は、個人情報の取扱いに関し事業者と本人との間に生じた苦情の適切かつ迅速な処理を図るために必要な処置を講ずるものとする。

(個人情報の適正な取扱いを確保するための措置)

第十条 国は、地方公共団体との適切な役割分担を通じ、次章に規定する個人情報取扱事業者による個人情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を講ずるものとする。



## 第三節 地方公共団体の施策

(地方公共団体等が保有する個人情報の保護)

第十一条 地方公共団体は、その保有する個人情報の性質、当該個人情報を保有する目的等を勘案し、その保有する個人情報の適正な取扱いが確保されるように必要な措置を講ずることに努めなければならない。

2 地方公共団体は、その設立に係る地方独立行政法人について、その性格及び業務内容に応じ、その保有する個人情報の適正な取扱いが確保されるよう必要な措置を講ずることに努めなければならない。

(区域内の事業者等への支援)

第十二条 地方公共団体は、個人情報の適正な取扱いを確保するため、その区域内の事業者及び住民に対する支援に必要な措置を講ずるよう努めなければならない。







(苦情の処理のあっせん等)

第十三条 地方公共団体は、個人情報の取扱いに関し事業者と本人との間に生じた苦情が適切かつ迅速に処理されるようにするため、苦情の処理のあっせんその他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。



#### 第四節 国及び地方公共団体の協力

(国及び地方公共団体の協力)

第十四条 国及び地方公共団体は、個人情報の保護に関する施策を講ずるにつき、相協力するものとする。





## 第四章 個人情報取扱事業者の義務等

### ■個人情報取扱事業者とは

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います。（法第2条第3項）

また、本法はこの「個人情報取扱事業者」に対し、個人情報取扱いについての様々な義務を課しています。

### ■法第4章第1節 個人情報取扱事業者の義務

- 1・個人情報の利用目的の特定及び利用目的の変更（法第15条関連）
- 2・個人情報の利用目的の制限（法第16条関連）
- 3・個人情報の適正な取得（法第17条）
- 4・取得に際しての利用目的の通知等（法第18条関連）
- 5・データ内容の正確性の確保（法第19条）
- 6・個人データの安全管理措置（法第20条）
- 7・従業員の監督・委託先の監督（法第21条・22条）
- 8・個人データの第三者への提供の制限（法第23条関連）
- 9・保有個人データに関する公表、開示、訂正、利用停止、理由の説明等（法第24条～28条関連）
- 10・保有個人データの情報開示の方法・手数料（法第29条～30条関連）
- 11・個人情報取扱事業者による苦情の処理（法第31条関連）
- 12・主務大臣の報告の徴収・助言（法第32条・33条）
- 13・主務大臣の勧告及び命令（法第34条関連）
- 14・主務大臣の権限の行使の制限・主務大臣（法第35条・36条関連）

### ■法第4章第2節 民間団体による個人情報の保護の推進

- 1・対象事業者の認定・欠格条項（法第37条・38条関連）
- 2・認定の基準・廃止の届出（法第39条・40条関連）
- 3・対象事業者・認定個人情報保護団体（法第41条～49条関連）





## 第四章 個人情報取扱事業者の義務等

### 第一節 個人情報取扱事業者の義務

#### [1] 法第15条関連（利用目的関係）

（利用目的の特定）

第十五条 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。

#### 《解説》法第15条関連

##### （1）利用目的の特定（法第15条第1項）

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、その利用目的をできる限り特定しなければならない」とされています。利用目的の特定にあたっては、利用目的を単に抽象的、一般的に特定するのではなく、個人情報取扱事業者において最終的にどのような目的で個人情報を利用するのか可能な限り具体的に特定する必要があります。「利用目的」の特定は、不動産業の個人情報取扱いにおいて基本となる大変重要なポイントになります。

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



#### 【具体的に利用目的を特定している事例】

- （事例1）物件情報を取引の相手方探索のために利用すること。
- （事例2）当社の他の不動産賃貸及び売買物件の紹介に利用すること。
- （事例3）インターネット広告等の広告を行うこと。
- （事例4）客付業者や買い希望者に物件情報を提供すること。
- （事例5）お客様にとって有用と思われる当社提供先の商品の発送、関連するアフターサービス、に関する情報のお知らせ。
- （事例6）契約後の管理等に必要な、入居者台帳、管理組合理事会、自動引き落としの金融機関、滞納管理費等の取り立て委託先、管理下請会社及びリフォーム会社等に使用します。







A1・不動産における契約までの間又は契約後における「個人情報」の取扱いは、業態（賃貸・売買・管理等）により様々です。このため利用目的も業態によって違いが生じることもあり、「利用目的の特定」をしっかりと検討することが重要です。また、あらかじめ特定した利用目的以外の目的で利用するためには、本人の同意が必要となることがある（法第16条第1項）だけでなく、後に「本人に通知・公表」の義務が発生しますから「利用目的の特定」の検討は重要です。さらに、最終的にどのような目的で「個人情報」を利用するかを、あらかじめ特定することにより、本人から利用目的開示等の申出のあった時の業務の負担を軽減することも可能となるでしょう。

Q2・「物件情報」や「顧客情報」を共有化して、社内の他の部門より郵送及び電話・電子メールなどで物件紹介することは可能でしょうか？

A2・特定された利用目的として、新築・中古物件を問わず、（不動産物件の情報を提供すること）が、公表・本人への明示等としてなされているのであれば可能です。同一社内であれば、社内のほかの部門に顧客情報を提供しても、個人情報の第三者提供には該当しません。もっとも、物件情報等の紹介を郵送・電子メールなどで行う場合は、「お客様からの申出がありましたら、物件紹介等は取り止めます。」との文言による通知をすることが適切でしょう。なお、物件情報を顧客に提供することは個人情報の第三者提供に該当します。詳しくは法第23条に関する説明をご参照ください。



## [2] 法第16条関連（利用目的による制限）

（利用目的による制限）

第十六条 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。

**《解説》法第16条関連（利用目的による制限）**

**（1）利用目的による制限（本人の同意）**

個人情報取扱事業者は、利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱う場合は、あらかじめ本人の同意（※1）を得なければなりません。

同意を取るために個人情報を利用すること（メールの送付や電話をかけること等）は、当初の利用目的に掲載されていない場合でも、目的外利用には該当しません。

※1 「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います（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りません。



**【本人の同意を得ている事例】**

（事例1）同意する旨を本人から口頭又は書面で確認すること（電子方式、磁気方式その他人の知覚によって認識することができない方式で作られた記録を含む）。

（事例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

（事例3）本人から同意する旨のメールを受信すること。

（事例4）本人から同意する旨の確認欄へのチェック。

（事例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。

（事例6）本人による同意する旨の音声入力、タッチパネルのタッチ、ボタンやスイッチ等による入力。





【不動産に係わる Q&A】

Q1・媒介契約の締結に至らなかった買い希望者の個人情報をデータとして保存利用することは「本人の同意」が必要でしょうか？

A1・媒介契約の締結に至らなかった買い希望者の個人情報をデータとして保存利用できるかどうかは、その取得の際に公表又は明示された利用目的の中に、個人データの保存・利用が含まれているかどうかによって、本人の関与の方法が異なってきます。

利用目的に含まれている場合は、その範囲内の個人情報取扱いとなるので、改めて「本人の同意」は必要ありません。

しかし、保存利用するという利用目的が公表又は明示がされていない場合は、そもそも当該情報を媒介契約締結に向けての連絡を取るために個人情報を取得している場合、その後に物件情報の案内などのため保存、利用することは、「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」を超えていると考えられるので、改めて「本人の同意」が必要になります。

Q2・「本人の同意」の取得は、どんな方法がよいでしょうか？

A2・法の解釈としては、「口頭」で同意を取得するものでも構わないと解されますが、後の紛争を避けるために、本人より「書面による署名」・「メール受信」等、確実に確認できる方法を取ることを薦めます。

Q3・「本人の同意」に有効期間はありますか？

A3・個人情報保護法では、有効期間の指定はありません。利用目的内の範囲であれば、定期的に同意を再確認する必要はありません。





Q4・事業主の異なる新築マンションや戸建現場の売出しに、問合せ及び来場した顧客データを使って、電話営業、DM発送などを行うことは「本人の同意」が必要でしょうか？

A4・Q1と同様に個人情報の取得時の利用目的の公表、明示に関わってきます。日常の営業行為でこのような情報の利用を行うのであれば、個人情報取得時に「他の物件情報の提供」する旨の公表、明示が必要になります。

そのような利用目的の公表、明示がなされていない場合は、他の物件情報の提供のために顧客データを利用することは「目的外の利用」になり、「本人の同意」取得など法の定める措置をとる必要があります。

Q5・当社が保有する「個人データ」より、売主、買主、賃借人等に、不動産情報とは関係のない、自社の商品や家具・インテリア等の商品の案内や火災保険（代理店の場合）の勧誘のDMを出すことはできますか？

A5・Q4と同様です。例えば「当社が取扱う商品、お客様にとって有用と思われる情報・住まいに関連する商品やサービスの提供」等を利用目的として、公表、明示をしておくことが必要です。



#### 《罰 則》「利用目的による制限」義務違反の場合の個人情報保護法上の措置

法第34条により主務大臣の勧告、命令、緊急命令の対象となり、命令に違反した場合には、法第56条により6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられます。この罰則には法第58条の両罰規定があり、従業員等の行為者を罰するほか、法人に対しても30万円以下の罰金が科せられます。



#### 法第16条第2項（事業の承継）

##### 《解 説》事業の承継

個人情報取扱事業者が、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の承継をすることに伴って個人情報を取得する場合であって、当該個人情報に係る承継前の利用目的の達成に必要な範囲で取り扱う場合は目的外利用にはならず、本人の同意を得る必要はありません。







## 法第16条第3項関連（適用除外）

### （1）法令に基づく場合（法第16条第3項第1号）

#### 《解説》

法令に基づいて個人情報を取り扱う場合は、特定された目的以外に利用する場合等であっても、あらかじめ、本人の同意を取得する必要はありません。

上記の根拠となる法令の規定としては、刑事訴訟法第218条（令状による捜査）、地方税法第72条63（事業税に係る質問検査権、各種税法に類似の規定あり。）等が考えられます。これらについては、強制力を伴っており、回答が義務付けられているため、一律にこれに該当します。

（事例1）所得税法第225条第1項等による政務署長に対する支払調書等の提出。

一方、刑事訴訟法第197条第2項（捜査と必要な取調べ）等のような、個人情報の提供が任意協力の場合についても対象となりえると考えられますが、個別の判断が必要でしょう。

（事例1）商法第274条の3による親会社の監査役の子会社に対する捜査への対応。

（事例2）株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第2条及び証券取引法第193条の2の規定に基づく財務諸表監査への対応



### （2）人の生命、身体又は財産の保護（法第16条第3項第2号関連）

#### 《解説》

人（法人を含む。）の生命又は財産といった具体的な権利利益が侵害されるおそれがあり、これを保護するために個人情報の利用が必要であり、かつ、本人の同意を得ることが困難な場合（他の方法により、当該権利利益の保護が十分可能である場合を除く。）は、本人の同意を取得する必要はありません。

（事例1）急病その他の事態時に、本人について、その血液型や家族の連絡先等を医師や看護師に提供する場合。

（事例2）意図的に業務妨害を行う者の情報について情報交換される場合。





### (3) 公衆衛生の向上等（法第16条第3項第3号関連）

#### 《解説》

公衆衛生の向上又は心身の発達途上にある児童の健全な育成のために特に必要な場合であり、かつ、本人の同意を得ることが困難である場合（他の方法により、公衆衛生の向上又は児童の健全な育成が十分可能である場合を除く。）は、本人の同意を取得する必要はありません。



### (4) 国の機関等への協力（法第16条第3項第4号関連）

#### 《解説》

国の機関等が法令で定める事務を実施する上で、民間企業等の協力を得る必要がある場合であり、協力する民間企業等が目的外利用を行うことについて、本人の同意を得ることが当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあると認められた場合は、本人の同意を取得する必要はありません。

（事例1）事業者等が、税務署の職員等の任意調査に対し、個人情報を提出する場合。

（事例2）事業者等が、警察の任意の求めに応じて個人情報を提出する場合。





## ■ 個人情報の取得関係（法第17条～第18条関連）

### [3] 法第17条（適正取得）

（適正な取得）

第十七条 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。

#### 《解説》個人情報の適正取得（法第17条）

個人情報取扱事業者は、偽り等の不正手段により個人情報を取得してはなりません。

また、「偽り」のほか、不適法又は適正性を欠く方法や手段も「その他不正の手段」に含まれます。

第三者（名簿業者等）からの個人情報の取得に関しては特に注意が必要です。

なお、不正競争の目的で営業秘密に関する情報を詐欺等により取得したり、使用・開示した者には不正競争防止法（平成5年法律第47号）第14条により刑事罰（3年以下の懲役又は300万円以下の罰金）が課されます。



#### 【不正の手段の取得と考えられる事例】

（事例1）本人に対し、個人情報を収集している事実や、目的を偽って個人情報を取得する場合

（事例2）親の同意がなく、十分な判断能力を有しない子供から、親の個人情報を取得する場合

（事例3）法第23条に規定する第三者提供制限違反をするよう強制して個人情報を取得した場合



#### 【不動産業に係わる Q&A】

Q1・地図や名簿等からの個人情報を取得する適正な方法は？

A1・一般の書店又は市場で入手することができる「地図」・「名簿」からの個人情報の取得は適正な取得と解されます。ただし、そのデータを広告等で利用するときは、「第三者への提供」にあたりますので、法第23条の措置が必要になります。





Q2・「偽りその他不正の手段」の具体例を挙げてください。

A2・例えば、本当は名簿を作成して第三者に売却し、提供することが目的なのにそのことを隠し、緊急時の連絡のためなどと虚偽の目的を告げて、賃借人（希望者も含む）の家族の氏名・年齢・勤務先などの個人情報を取得することは、不正の手段による取得に当たります。

その他、社名を偽っての取得、ハッキングによる取得、住居侵入による取得は不正の手段による取得となります。

Q3・学校の同窓会名簿などを入手しデータとして営業活用することは問題ありますか

A3・同窓会の名簿等は、当該会員限りのものと考えられますが、不当な手段の取得でなければ利用することは可能です。ただし、名簿によっては、「第三者の利用」や「営利目的での利用」を禁止する旨の文言が記載されている場合がありますので、このような名簿の利用は避けるべきでしょう。

なお適正な取得で利用する場合でも、本人への利用目的の通知や公表等、法の規制を遵守し、さらに本人からの申出があれば利用を中止する等の措置を取るべきです。

Q4・企業などの社員名簿などを入手しデータとして営業活用することは問題ありますか？

A4・社員名簿を入手しての、営業活動は、当該社員名簿が企業の就業規則・サービス規則に違反して持ち出されている可能性がありますので、避けるべきと考えられます。

Q5・官報、新聞等の個人情報をデータとして利用し、営業活動することは問題ありますか？

A5・個人情報の取得の手段としては適正でしょう、もっとも利用目的の通知や公表等の法の規制を遵守し、さらに、本人からの申出があれば利用を中止する等の措置を取るべきです。





**[4] 法第18条関連（取得に際しての利用目的の通知等）**

（取得に際しての利用目的の通知等）

第十八条 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、この限りではない

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 前三項の規定は、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個人情報取扱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

**法第18条第1項（利用目的の通知又は公表）**

《解 説》

個人情報取扱事業者は、個人情報の取得にあたっては、あらかじめ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（※1）し、又は公表（※2）しなければなりません。

法施行前から保有している個人情報については、法施行時に個人情報の取得行為があるわけではないので、法第18条の規定は適用されません。ただし、保有個人データに関する事項の本人への周知については、法施行時に法第24条第1項の措置を講じることが必要です。





※1 「本人に通知」

「本人に通知」とは、本人に直接知らせることをいい、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りません。

※2 「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）をいいます。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、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りません。

※不動産業は、賃貸・売買に関らず自社店舗や販売現場にお客様が来訪します。入居申込書から、アンケートの記入、資金計算の実施、媒介契約と、契約の締結までに様々な個人情報を面談等の業務を通じて取得します。

個人情報保護法では、個人情報の取得に際して、個人情報取扱事業者に対して、事前に利用目的を公表するか、取得後、速やかに本人に通知又は公表することが規定されています。



**【本人への通知に該当する事例】**

- （事例 1）面談においては、口頭又はチラシ等の文書を渡すこと。
- （事例 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。
- （事例 3）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、又は文書を郵送すること。
- （事例 4）電話勧誘販売において、勧誘の電話において口頭の方法をとること。
- （事例 5）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。

**【公表に該当する事例】**

- （事例 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、自社の店舗・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。
- （事例 2）店舗販売においては、店舗のみやすい場所への掲示。
- （事例 3）通信販売においては、通信販売用のパンフレット等への掲載。





**【本人に通知又は公表が必要な事例】**

- （事例1）インターネット上で本人が自発的に公にしている個人情報を取得する場合。
- （事例2）インターネット、官報、職員録等から個人情報を取得する場合。
- （事例3）電話による問い合わせやクレームのように本人により自発的に提供される個人情報を取得する場合（本人確認や問い合わせに対する回答の目的でのみ個人情報を取得した場合を除く。）。
- （事例4）個人情報の第三者提供を受ける場合。



**法第18条第2項（直接書面等による取得）**

《解説》「利用目的の明示」とは

個人情報取扱事業者が、書面等による記載、ユーザー入力画面への打ち込み等により、直接本人から個人情報を取得する場合に、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明確に示すことをいう。本人の慎重な判断の機会を確保するためのものであり、口頭で明示することも認められるが、後の紛争を避ける観点からは、書面で明示することが望ましく、本人から署名をいただくようにすれば、なお良いでしょう。



**【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場合】**

- （事例1）申込書・契約書に記載された個人情報を本人から直接取得する場合。
- （事例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。
- （事例3）懸賞の応募はがきに記載された個人情報を直接本人から取得する場合。

※ 顧客に対しては、特定した「利用目的」につき、「通知」、「公表」、「明示」等により、知らせなければなりません。本ガイドラインでは会員の皆様に参考例として「文例」を例示しています。

- 《文例1 個人情報保護方針》
- 《文例2 個人情報の取扱いについて》（公表用） 店頭掲示用
- 《文例3 個人情報の取扱いについて》（明示用） 署名入り
- 《文例4 個人情報の利用目的通知書》





## 法第18条第3項（利用目的の変更）

### 《解説》

個人情報取扱事業者は、社会通念上、本人が想定することが困難でないと認められる範囲内で利用目的を変更した場合、変更された利用目的について、本人に通知するか、又は公表しなければなりません。



## 法第18条第1項～第3項

### 【不動産業に係わるQ&A】

Q1・利用目的の「通知」、「公表」、「明示」の方法について知りたい。

A1・「通知」とは、個人情報の利用目的を本人に認識させるために、口頭、電話、郵便、電子メール等により本人に知らせることをいいます。

「公表」は、個人情報の利用目的を不特定かつ多数の者が知ることができるように、官報や新聞紙等への掲載、インターネットでの公表、パンフレットの配布、事業所の窓口等への書面の掲示・備え付け等により発表することをいいます。「公表」は、継続して公表しておけば、例えば一つの物件情報を取得する毎に公表するといった対応は必要ありません。

「明示」は、個人情報の取得段階での本人の慎重な判断の機会を確保するために、個人情報の利用目的を本人にはっきりと示すことをいいます。本人に認識される合理的かつ適切な方法がとられていれば、口頭で明示することも認められます。しかし、明示の有無についての紛争を避ける観点からは、書面で明示することが望ましいといえるでしょう。ホームページに掲載することや業界団体が会報誌に掲載するだけでは本人に認識される適当な方法とはいえ、「明示」を行ったことにはならないことに留意しなければなりません。

Q2・個人情報について希望物件の申込書等への記載をしていただいた状態で、五十音順の整理もせずデータベース化もしない場合でも利用目的の明示が必要か？

A2・個人データにするか否かにかかわらず、「個人情報」を直接本人から書面で取得する場合は、あらかじめ本人に対しその利用目的を明示しなくてはなりません。







Q3・客付業者が元付業者に対し物件情報の問い合わせを行い、客付業者が個人情報を書面で取得する場合、客付業者が本人に対して利用目的を明示することが必要か？

A3・利用目的の明示が必要な場合は「本人から直接」書面に記載された本人の個人情報を取得する場合であって、この場合元付け業者は明示が必要ですが、客付業者は、利用目的の明示は必要ありません。ただし、客付業者も個人情報の取扱いに関して利用目的の公表等の義務は生じます。

Q4・買い希望者がインターネットの物件情報サイトを利用して、業者に対してインターネット上で問い合わせを行う場合、業者は本人に対して個人情報の利用目的をあらかじめ明示する必要があるか。

A4・法第18条2項の「書面」には、「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」ので、インターネット上での問い合わせや電子メールでの問い合わせも法第18条2項の「書面」に該当します。

このため、買い希望者が物件情報サイトを利用して、業者に対してインターネット上で問い合わせを行うことは、交渉開始にあたり「書面」で個人情報を取得する形態の一つであり、「取得の状況から見て利用目的が明らかであると認められる場合」に該当しなければ、利用目的をあらかじめ明示する必要があります。

この場合、ホームページ上に利用目的を公表し、更にユーザーが問い合わせや資料請求のクリックをする前に利用目的が表示されるようにしてください。

Q5 買い希望者等が来店した時点で書面によって個人情報を取得する場合は、本人に対して利用目的の明示が必要か。

A5・利用目的が、媒介契約を締結するために本人との連絡をとるためや希望に適する物件等が合った場合に連絡をするためであれば「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」(法第18条4項4号)に該当し、明示を行わなくても構いません。しかし、例えば、媒介契約を締結していない段階で買い希望者の個人情報を第三者提供することは不動産取引では一般的であるとはいえないことから「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」には該当せず、本人に対して利用目的を明示しておくことが必要です。





Q6・不動産登記簿、固定資産課税台帳から個人情報入手した場合には、本人への利用目的の通知または公表が必要か？

A6・公開されている情報であっても個人情報に該当する可能性はあります。不動産登記簿や固定資産課税台帳に記載されている情報は個人情報であり、これらの個人情報取得した場合には、利用目的の公表や本人への通知が必要になります。

しかし、例えば、仲介の依頼を受けた不動産取引に際して重要事項説明に使用する目的のみ不動産登記簿や固定資産課税台帳に記載されている個人情報を入手した場合は、「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」に該当するとして利用目的の公表等を不要と解することも可能です。

Q7・電話での問い合わせの顧客に対して氏名、電話番号を聞くとき利用目的を知らせる必要がありますか？

A7・電話で個人情報を取得する場合、あらかじめ個人情報の利用目的を公表していない場合には、個人情報の取得後すみやかに、利用目的の通知等を要します。実際には資料送付に合わせて、あるいは本人が来店したときに通知すればすみやかに利用目的を通知したことになるでしょう。



### 法第18条4項関連（適用除外）

4 前3項の規定は、次に掲げる場合には適用しない。

- 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個人情報取扱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

※ 法第18条第1項～第3項の規定は、法第18条第4項第1号～第4号の場合については適用しない。





**【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】**

（事例1）商品・サービス等を販売・提供する場合、氏名、連絡先などの個人情報を取得する場合があるが、連絡のみに使用するのであれば利用目的は明らかであると認められます。

（事例2）一般の慣習として名刺を交換する場合、書面により、直接本人から、氏名、所属、連絡先等の個人情報を取得するが、その利用目的が今後の連絡のためという利用目的である場合。ただし、ダイレクトメール等の目的に名刺を用いることは自明の利用目的に該当しない場合があるので注意を要します。



**■個人データの管理（法第19条～第22条）**

**〔5〕 法第19条（データ内容の正確性の確保）**

（データ内容の正確性の確保）

第十九条 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。

**《解説》データ内容の正確性の確保**

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

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

**※個人データの保存期間等**

個人情報取扱事業者が管理している個人データの保存期間は、個人情報保護法には特に定められていません。もっとも、個人情報は、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて取り扱ってはいけない（法第16条第1項）とされていますから、「原則として利用目的に必要な範囲内で保存期間を定めるものとし、当該保存期間経過後又は当該利用目的を達成した後は、当該個人データを遅滞なく消去する（総務省・電気通信事業におけるガイドライン）」とするのも一案でしょう。取得した個人情報は取っておきたいのが常ですが、利用目的を達成したら、できる限り消去することが望まれます。





## ■個人データの安全管理

### [6] 法第20条（安全管理措置）

（安全管理措置）

第二十条 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。

#### 《解説》安全管理措置とは

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、物理的及び技術的な安全管理措置を講じなければなりません。その際、本人の個人データが漏えい、滅失又はき損等をした場合に本人に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の応じ、必要かつ適正な措置を講ずるものとします。

なお、安全管理措置については、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でしょう。



#### 【必要かつ適切な安全管理措置を講じているとはいえない場合】

- （事例1）公開されることを前提としていない個人データが事業者のウェブ画面上で不特定多数に公開されている状態を個人情報取扱事業者が放置している場合。
- （事例2）組織変更が行われ、個人データにアクセスする必要がなくなった従事者が個人データにアクセスできる状態を個人情報取扱事業者が放置していた場合で、その従事者が個人データを漏えいした場合
- （事例3）本人が継続的にサービスを受けるために登録していた個人データが、システム障害により破損したが、採取したつもりのバックアップも破損しており、個人データを復旧できず滅失又はき損し、本人がサービスの提供を受けられなくなった場合。
- （事例4）個人データに対してアクセス制御が実施されておらず、アクセスを許可されていない従業者がそこから個人データを入手して漏えいした場合。
- （事例5）個人データをバックアップした媒体が、持ち出しを許可されていない者により持ち出し可能な状態になっており、その媒体が持ち出されてしまった場合





**【国土交通省ガイドライン】**

国土交通省ガイドライン第9条は、次のように定めている。

**(安全管理措置)**

第9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（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、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等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。

2 個人情報取扱事業者は、組織的安全管理のために次に掲げる事項について措置を講ずるよう努めるものとする。

- 一 個人情報保護管理者の設置
- 二 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
- 三 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
- 四 個人データ取扱台帳の整備
- 五 個人データの安全管理措置の評価、見直し及び改善
- 六 事故又は違反への対処について手続きの策定

3 個人情報取扱事業者は、人的安全管理のために次に掲げる事項について措置を講ずるよう努めるものとする。

- 一 従業員の雇用及び委託契約時における非開示契約の締結
- 二 従業員に対する教育、啓発の実施

4 個人情報取扱事業者は、物理的安全管理のために次に掲げる事項について措置を講ずるよう努めるものとする。

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

5 個人情報取扱事業者は、技術的安全管理のために次の掲げる事項について措置を講ずるよう努めるものとする。

- 一 個人データへのアクセスにおける識別と認証
- 二 個人データへのアクセス制御
- 三 個人データへのアクセス権限の管理
- 四 個人データのアクセスの記録
- 五 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
- 六 個人データの移送・通信時の対策
- 七 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
- 八 個人データを取り扱う情報システムの監視





## ■個人データの安全管理措置に関する必要事項

### 《解説》

#### 【組織的安全管理措置】

1・組織的安全管理措置とは、安全管理について従業者の責任と権限を定め、安全管理に関する規程等を整備運用するとともに、実施状況を確認することをいいます。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をする上で必要な事項は、例えば次のとおりです。

- ① 従業者の役割・作業責任の明確化。
- ② 個人情報保護管理者の設置。
- ③ 個人データを取り扱う情報システム運用責任者の設置及び担当者のアクセスの限定。
- ④ 監査責任者の設置と実施体制。
- ⑤ 苦情窓口の設置及び主務大臣、認定個人情報保護団体への報告体制。
- ⑥ 個人データの取扱いに関する規程（文書規程等）の設置と、それに従った運用。

#### 【人的安全管理措置】

2・人的安全管理措置とは、従業者に対する、業務上の個人データの非開示契約の締結や教育・訓練等を行うことをいいます。個人データの取扱いに関する必要な事項は、例えば次のとおりです。

- ① 雇用契約時及び委託契約時における非開示契約の締結。
  - ・就業規則及び職務分掌規程等、内部規程に具体的に定める。
- ② 従業者に対する教育・訓練の実施。
  - ・個人データ取扱いの、「取得、入力」・「移送、送信」・「利用、加工」・「保管、バックアップ」・「消去、廃棄」及び作業担当者の「識別、認証、権限付与」等を、個人情報のライフサイクルの段階に応じて、教育、訓練を実施する。

#### 【物理的安全管理措置】

3・物理的安全管理措置とは、入退館（室）の管理、個人データの盗難の防止等の措置をいいます。例えば、以下のような措置が考えられます。

- ① 入退館（室）管理の実施。
  - ・個人データを取り扱う情報システム等の、入退館（室）の管理をしている部屋の設置。
- ② 盗難等の防止。
  - ・離席時の個人データを記した書類の机上等への放置の禁止。
  - ・離席時のパソコン等のパスワード付きスクリーンセーバの起動。
  - ・個人データを含む媒体の施錠保管。





③ 機械・装置の物理的な保護

・個人データを取り扱う機器装置等を、盗難、破損、漏水、火災、地震等の脅威から物理的に保護します。



**【技術的安全管理措置】**

4・技術的安全管理措置とは、個人データ及びそれを取り扱う情報システムのアクセス制御、不正ソフトウェア対策、情報システムの監視等、個人データに対する技術的な安全管理措置をいいます。例えば、以下のような措置が考えられます。

- ① 個人ユーザーのID及びパスワードの認証を管理。
- ② アクセス権限を管理し、いつ、誰が、どのようなデータにアクセスしたかを記録します。
- ③ 不正ソフトウェア対策として、コンピュータウィルスや不正にアクセスからの被害を防ぐ安全措置を取ります。(例：サーバーセキュリティー、ウイルスソフト対策等)
- ④ 通信に対する対策として、インターネットやリモートアクセスを利用する場合は、外部からの不正アクセスをされないようサーバー等のセキュリティー対策が必要となります。また、電子メールの送受信にあたり、データの暗号化対策を講じるというのも一案です。



**【不動産業に係わる Q&A】**

Q1・オフィスセキュリティーの対策としてはどのようなことが考えられますか？

Q1 入退館管理等、オフィスセキュリティーは、次の①～⑤のような区分に応じて適切に行なう必要があるでしょう。

- ① 企業の敷地の外側。
- ② 社外のものでも許可されれば立ち入ることが出来る場合。
- ③ 応接スペース等、社内の許可を取り使用できる場所。
- ④ 事務スペース等、社員だけが入れる場所。
- ⑤ セキュリティースペース、コンピュータサーバや機密書類が保管されている場所。

オフィスセキュリティーの対策としては、例えば、磁気錠及び生体認証などの装置による管理という安全性が比較的高い対策から、通常の鍵での管理という対策まで様々です。また、⑤のように機密性の高い個人情報を管理している場所では、入退館管理のログ(入退館管理台帳)を残すことも、安全管理措置の大切な抑止力にもなります。





Q2・オフィス内で発生し得る事件、事故とは？

A2 オフィス内で発生し得る個人情報流出等の事件、事故としては、次のようなものが考えられます。

- ①外部からの不正侵入とそれに伴う窃盗。
- ②内部社員による不正な情報の持ち出し。
- ③清掃業者・設備点検業者など外部業者による不正な情報の持ち出し。
- ④パスワードなどの情報が見られる状態にある時の流出。
- ⑤書類や記憶媒体（FD、CD、テープなど）の過失による紛失。

以上のような事件、事故を防ぐには、まずオフィス内の施錠管理が大切です。例えば、共有している書類は共有書棚で施錠管理し、また、休憩や離席の際には、机の上などに置きっ放しにしないで、鍵つきの引き出し等にしまうなど、基本的な対策が必要です。

Q3・個人情報の安全管理措置は、どの程度講じればよいでしょうか？

A3 安全管理措置は、事業者の規模等によって違ってくると思われます。個人情報保護法では、ここまでという基準は規定にありませんが、安全管理措置は「必要かつ適切な処置」を講じなければならないのであり、過度の費用をかけないで行なえる対策は、二、三人の個人事業者でも必ず行なう必要があります。

Q4・自社の情報管理システムに不正アクセスされ、保有個人データが漏えいしました。この場合の管理責任は問われるのでしょうか？

A4 一般的には不正アクセスをされた被害者に該当する場合であっても、安全管理措置を怠っていた場合には、個人情報保護法上の安全管理措置義務違反（法第20条）や、従業員に対する監督義務違反（法第21条）に該当し、罰則を受けることがあります。また、保有個人データの本人との関係では、民事上の損害賠償責任が発生することも考えられます。







Q5・コンピュータウィルスの添付されたメールで顧客のメールアドレスが漏えいした場合の扱いはどうなりますか？

A5 ウィルス駆除ソフトなど、ウィルスチェックを怠っている過失が認められる場合には、個人情報保護法上の安全管理措置義務違反や、従業員に対する監督義務違反に該当し、罰則を受けることがあります。また、Q4と同様に民事上の損害賠償が発生することもあります。

Q6・不要になった個人データの破棄はどのような方法を選択すればよいでしょうか？

A6 自社で個人データを破棄するに当たっては、シュレッダー（クロス式）で裁断処理を行うなど、個人データが流出しないような方法を選択することが望まれます。また、大量の個人データの場合は、外部業者に委託することも考えられます。ただし、委託先の安全管理措置についても監督責任を伴いますので、個人データの破棄に際しての委託先の選定には注意が必要です。

Q7・メールアドレスや、会社のサーバーにアクセスできる携帯電話を紛失してしまいました。携帯電話の情報流出も安全管理義務違反になるのでしょうか？

A7 携帯電話のメールアドレス等も特定の個人を識別できる場合は、個人情報に該当します。また、携帯電話を使って、インターネット経由で自社のサーバーにもアクセスできる場合は、ID、パスワードなどが解明されれば、会社内のコンピュータに入り込むことも出来、個人データ流出等の二次被害が発生する可能性があります。ノートパソコンの紛失と同様に携帯電話の取扱いの安全管理には注意が必要です。

Q8・当社は、社内において無線LANを使ってネットワークを構築しています。この場合のセキュリティーで第三者に傍受されない方法を教えてください。

A8 無線LANのセキュリティーを確保するためには、最低限でも以下のことを実施してください。

- ①無線LANを使って通信を行なうコンピュータのMACアドレス（ネットワークカードに割り当てられる独自の番号）やID番号を無線LANに制御するシステムに登録し、登録していないコンピュータがアクセスできないよう制御をする方法です。
- ②無線LANの通信を暗号化してください。この機能は、市販で購入する無線LANシステムに装備してありますので、購入の際には取扱書を確認してください。





## [7] 法第21条（従業者の監督）

（従業者の監督）

第二十一条 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。

### 《解説》従業者の監督

個人情報取扱事業者は、法第20条に基づく安全管理措置を遵守させるよう、従業者に対し必要かつ適切な監督をしなければなりません。

なお、「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業務に従事している者をいい雇用関係にある従業員（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、派遣社員等も含まれます。

※法第20条に基づく安全管理措置を遵守させるよう、従業者に対し必要かつ適切な監督をしなければならない旨を、内部規程に定めると共に、退職する従業者からも機密保持誓約書を取り交すなどして、個人データの安全管理を強化するのも一案です。



### 【従業者に対して必要かつ適切な監督を行っていない場合】

（事例1）従業者が、個人データの安全管理措置を定める規定等に従って業務を行なっていることを、あらかじめ定めた間隔で定期的に確認せず、結果、個人データが漏えいした場合。

（事例2）内部規定等に違反して個人データが入ったノート型パソコンを繰り返し持ち出されていたにもかかわらず、その行為を放置した結果、紛失し、個人データが漏えいした場合。





《参 考》

◆個人情報保護法に関連する、従業者に関する規程

規程名	説 明
就業規則 業務規程	従業者の安全管理義務に関する、基本的な行為や違反があった場合の対応を規程する。
文書管理規程 セキュリティー管理規程	個人情報を含む機密文書・情報の取扱いを規程する。 その他採用時又は、退職時における「機密保持誓約書」を締結。
教育研修マニュアル	従業者の教育に関する研修の実施。

※規程名及び内容は、企業、組織によって異なります。

◆一般的な措置

- ◇ 職場に従業者と管理者が同席している状態で、管理者が監視できる体制
- ◇ 個人情報取扱台帳等で記録からの確認できる体制
- ◇ オフィス内の監視カメラの設置
- ◇ 内部監査の実施
- ◇ 従業者の個人情報安全管理に関する教育及び定期的な研修の実施



Point !

個人情報を取り扱うのは「人」です。この取り扱う者の個人情報保護に対する意識が、安全管理措置を講じる上の費用にも影響してきます。特に不動産業においては、物件情報も含め個人情報を絶えず持ち歩き、利用をする業といえます。従業者に対して安全管理教育を実施し、「個人情報保護についての意識」を啓発することが最も大切なPointです。

《文例5 機密保持に関する誓約書》(従業者用)





## [8] 法第22条（委託先の監督）

（委託先の監督）

第二十二條 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。

### 《解説》委託先の監督

個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合、法第20条に基づく安全管理措置を遵守させるよう、受託者に対し必要かつ適切な監督をしなければなりません。その際、本人の個人データが漏えい、滅失又はき損等をした場合に本人が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、事業の性質及び個人データの取扱い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じなければなりません。

「必要かつ適切な監督」には、委託契約において、当該個人データの取扱いに関して、必要かつ適切な安全管理措置として、委託者、受託者双方が合意した内容を契約に盛り込むとともに、同内容が適切に遂行されていることを、あらかじめ定めた間隔で確認することも含まれます。



### 【受託者に必要かつ適切な監督を行っていない事例】

（事例1）個人データの安全管理措置の状況を契約締結時及びそれ以外も定期的に把握せず外部の事業者に委託した場合で、受託者が個人データを漏えいした場合。

（事例2）個人データの取扱いに関して定めた安全管理措置の内容を受託者に指示せず、結果、受託者が個人データを漏えいした場合。

（事例3）再委託の条件に関する指示を受託者に行なわず、かつ受託者の個人データの取扱い状況の確認を怠り、受託者が個人データの処理を再委託し、結果、再委託先が個人データを漏えいした場合。

※法第20条に基づく安全管理措置を遵守させるよう、受託者に対し必要かつ適切な監督をしなければなりません。必要かつ適切な監督を行なうためには、受託者の義務や責任を明確にした業務委託先基本契約・機密保持契約等を書面で締結しておく必要があるといえるでしょう。

### 《文例6 機密保持契約書》（委託先用）





### 【個人データの取扱を委託する場合に契約に盛り込むことが望まれる事項】

#### 1. 委託者の選定基準

委託者の選定にあたっては、委託先の個人情報保護における安全管理対策等の水準が、当該事業者と同等もしくはそれ以上であることを確認します。

#### 2. 業務委託契約書の締結（委託契約の安全管理に必要な事項）

①委託者及び受託者の責任の明確化。

②個人データの安全管理に関する事項。

- ・個人データの漏えい防止、盗用禁止に関する事項。
- ・委託契約書範囲外の加工、利用の禁止。
- ・委託契約書範囲外の複写、複製の禁止。
- ・委託契約期間。
- ・委託契約終了後の個人データの返還・消去・廃棄に関する事項。

③再委託に関する事項。

- ・再委託を行なうにあたっての委託者への文書による報告。
- ・個人データの取扱状況に関する委託者への報告の内容及び頻度。
- ・契約内容が遵守されていることの確認。
- ・契約内容が遵守されなかった場合の措置。
- ・漏えい事件・事故が発生した場合の報告・連絡に関する事項。



### 【不動産業に係わる Q&A】

Q1・個人データの取り扱いを第三者に委託しましたが、委託先（受託者）で漏えいしてしまいました。委託者及び受託者にかかる責任は？

A1 本人との関係では、個人データの安全管理措置の責任を負うのは、あくまでも委託者であり、受託者は委託者の履行補助者の立場です。したがって、個人データの取扱いについての本人に対する責任は、委託者たる個人情報取扱事業者が負います。また、委託先が再委託する場合においても、個人データの取扱いについての本人に対する責任は、委託元の個人情報取扱事業者が負うこととなります。漏えい事件が発生した際に個人情報取扱事業者が適切な監督を怠っていたと認定された場合は、監督義務違反（法第22条）により、主務大臣より改善勧告、命令等を受け、罰則を受けることもあります。また、委託元の個人情報取扱事業者は、本人に対し、民事上の損害賠償を負う場合もあると考えられます。





Q2・既存の委託業者と業務委託契約を締結しています。この場合新たな個人データの委託に関する契約が必要でしょうか？

A2 個人情報取扱事業者は、委託先の安全管理に関する監督をする義務があります。既存の契約では、委託を受ける業者の安全管理に関する約定として不十分であるのであれば、そのような約定を盛り込んだ委託契約を改めて締結することが必要になってきます。

Q3・委託先事業者とはどのようなところがあるでしょうか？

A3 DM及び会報誌等の封入及び発送業務や、販売現場などへの人材派遣、ホームページ運用を委託する場合、また、個人情報（物件情報も含む）の入力を依頼する場合などの委託先が考えられます。

Q4・個人データである個人情報が漏えい等した時はどのように対応すればよいですか？

A4 国土交通省ガイドライン第21条は、個人データの漏えい等が発生した場合の対応について次のように定めています。



**(漏えい等が発生した場合の対応)**

第21条 個人情報取扱事業者は、個人データの漏えい等が発生した場合は、事実関係を本人に速やかに通知するものとする。

2 個人情報取扱事業者は、個人データの漏えい等が発生した場合は、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ものとする。

3 個人情報取扱事業者は、個人データの漏えい等が発生した場合は事実関係を国土交通省に直ちに報告するものとする。

※ここでいう「直ちに」は最も時間的即時性が強く、「速やかに」は「直ちに」より急迫の程度が低い趣旨である。「遅滞なく」は正当な又は合理的な理由により遅滞は許されるものと解されています。

※個人情報取扱事業者が、事実関係について“本人への通知”、“国土交通省へ報告”及び“公表”する際には、個人情報保護取扱事業者がどのような漏えい防止のための措置を講じていたかも含め報告等を行なうことが必要です。





[9] 法第23条関連（第三者提供の制限）条文

（第三者提供の制限）

第二十三条 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。

- 一 法令に基づく場合
  - 二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
  - 三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
  - 四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。
- 2 個人情報取扱事業者は、第三者に提供される個人データについて、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又は方法
  - 四 本人に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、前項第二号又は第三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。
- 4 次に挙げる場合において、当該個人データの提供を受ける者は、第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、その旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いているとき。
- 5 個人情報取扱事業者は、前項第三号に規定する利用する者の利用目的又は個人データの管理について責任を有する者の氏名若しくは名称を変更する場合は、変更する内容について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置かなければならない。





## 法第23条第1項関連（第三者提供の制限）

### （第三者提供の制限）

第二十三条 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で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。

### 《解説》 第三者提供の制限（法第23条第1項第1号～4号）

個人情報取扱事業者は、あらかじめ（※1）、本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供（※2）してはなりません。同意の取得に当たっては、事業の性質及び個人情報の取扱いに応じ、本人が同意に係る判断を行なうために必要と考えられる合理的かつ適切な範囲の内容を明確にしなければなりません。

※1 「あらかじめ」とは、「個人データの第三者への提供にあたりあらかじめ」ということです。

※2 「提供」とは、個人データを利用可能な状態に置くことをいいます。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（利用できる権限を与えられていれば）、「提供」にあたります。



### 【第三者提供とされる事例】（ただし法第23条第4項各号の場合を除く）

（事例1）親子兄弟会社、グループ会社間で個人データを交換する場合。

（事例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。

（事例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事例】**（ただし、利用目的による制限がある）

（事例1）同一事業者内で他部門へ個人データを提供すること。

**【以下の場合には本人の同意なく第三者への提供を行なうことができる】**

- ① 法令に基づいて個人データを提出する場合。  
（事例）法第42条第2項に基づき認定個人情報保護団体が対象事業者に資料提出等を求め、対象事業者がそれに応じて資料提出をする場合。
- ② 人（法人を含む）の生命又は財産といった具体的な権利利益が侵害されるおそれがあり、これを保護するために個人データの提供が必要であり、かつ、本人の同意を得ることが困難である場合（他の方法により、当該権利利益の保護が十分可能である場合を除く。）
- ③ 公衆衛生の向上又は心身の発達途上にある児童の健全な育成のために特に必要な場合であり、かつ、本人の同意を得ることが困難である場合（他の方法により、公衆衛生の向上又は児童の健全な育成が十分可能である場合を除く。）
- ④ 国に機関等が法令で定める事務を実施する上で、民間企業等の協力を得る必要がある場合であって、協力する民間企業等が当該国の機関等に個人データを提出することについて、本人の同意を得ることが当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合。





## 法第23条第2項関連（オプトアウト）

### 法第二十三条第2項関連（オプトアウト）

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又は方法
- 四 本人に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。

### 《解説》オプトアウト

「オプトアウト」とは、あらかじめ、以下の①～④の事項すべてを、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、本人の求めに応じて個人データの第三者への提供を停止することをいいます。「オプトアウト」の措置を講じた場合には、本人の同意をえなくとも、当該個人データを第三者に提供することができます。

① 第三者への提供を利用目的とすること。

② 第三者に提供される個人データの項目。

事例1) 氏名、住所、電話番号。

事例2) 氏名、物件情報、成約年月日、成約価格。

③ 第三者への提供の手段又は方法。

事例1) プリントアウトして交付等。

事例2) インターネットに掲載。

事例3) 指定流通機構に登録。

④ 本人の求めに応じて第三者への提供を停止すること。







【不動産業に係わるQ&A】

Q1・個人データを紙媒体に印刷して見せるだけの場合や、口頭での説明を行なう場合でも第三者提供に該当しますか？

A1 「提供」は、物理的な提供に限定されません。個人データたる個人情報を見せるだけや、口頭での説明を行なうだけでも法23条1項の「提供」に該当します。したがって、このような形での第三者提供の場合も、本人の同意を得るか、法23条2項のオプトアウトの措置を講じることが必要です。

Q2・重要事項説明書や売買契約書は、通常、共同で行なう仲介業者で共有するものですが、個人データの第三者提供として本人の同意が必要ですか？

A2 共同仲介業者が重要事項説明書や売買契約書に当事者として記名捺印する場合には、当該書面は共同で仲介を行なう各業者自身の書面でもあり、第三者提供とはなりません。

Q3・次の行為を行なうに際して、本人の同意が必要か？

- (1) 近隣に存在する暴力団関係者（本人）、不動産物件で自殺者（本人の関係者）がいることが宅地建物取引業法47条の「重要な事項」に該当する場合に、その事実を告げる行為
- (2) 「登記簿に記載された事項」として土地・建物の名義人や抵当権者等を宅地建物取引業法35条の重要事項として説明する行為
- (3) 従業者名簿を宅地建物取引業法48条に基づき閲覧に供する行為

A3 個人データについて、(1)～(3)の行為を行なうことは、法23条第1項第1号「法令に基づく場合」に該当し、本人の同意は必要ありません。





Q4・事業者A社は、オプトアウトの措置を適正に行なっています。A社は事業者B社に個人情報（物件情報も含む）を第三者提供しましたが、その後B社に対し本人より利用停止の申し出がありました。この場合A社・B社における対応を教えてください。

A4 ①B社がA社から提供を受けた個人情報を広告その他第三者提供している場合には、当該個人情報の本人から第三者提供の同意を得ていない以上、本人から第三者提供の停止を求められた場合には、B社は第三者提供を停止しなければなりません（B社自身のオプトアウト）。

②B社による個人情報の取扱いが第三者提供以外の利用であって、利用目的の制限（法第16条）や適正な取得（法第17条）に違反していないのであれば、本人からB社に対して利用停止の申し出がなされても、それだけでは個人情報保護法上は、B社は利用停止する必要はないと解されます。

しかし、本人が個人情報の利用の停止を求めている以上、個人の権利利益を保護することを目的としている個人情報保護法の趣旨からすれば、B社としては自主的に当該個人情報の利用停止等を行なうべきでしょう。

③さらに、B社としては、本人に対し、本人が個人情報を提供したA社に第三者提供の停止を申し出るようにアドバイスして、本人の意向が適切に反映されるようにすべきでしょう。

④本人から第三者提供の停止や利用の停止を求められたA社は、第三者提供を停止し、又は自主的に利用の停止を行なうべきでしょう。

Q5・日常の業務で、同業者から顧客の紹介を受ける場合の注意点を教えてください？

A5 紹介を受けた同業者等に対して、個人情報を取得する際に、本人の同意を得ているかオプトアウトの手続きを取っているかの確認が必要です。





Q6・店頭に置く物件情報のチラシでは、第三者提供の同意の取得等についてどうすればよいですか？

A6 不動産業において、物件情報のチラシは営業活動を行なううえでなくてはなりません。まず、自らが元付業者としてチラシを交付する場合は、物件情報の取得段階で、利用目的と第三者への提供を公表、明示しておくことが必要であるとともに、本人から第三者提供の同意を取得するか、オプトアウトの措置を講じます。

また、他社の物件情報をチラシ業者より購入し利用する場合は、チラシ業者が元付業より、本人の同意を得ているかオプトアウトの措置を講じているかの確認を取ります。ただし元付業者より自ら受け取るときは、Q5同様の確認が必要になります。



チラシ業者に物件情報の印刷及び配布の依頼をする場合は、委託先に対する必要かつ適切な監督を行なう（法第22条）という観点から「業務委託契約（安全管理措置を含む）」締結すべきでしょう。

Q7・インターネットの物件情報サイトで広告をする場合の、元付業者、サイト運営者、客付業者についての法第23条などの個人情報保護法の適用関係は？

#### A7 (1) 元付業者のすべき事項

・利用目的の明示

- ① 物件情報を取引の相手方探索のため利用する。
- ② インターネット広告等の広告を行なう。
- ③ 客付業者や買い希望者に物件情報を提供する

上記の項目を本人に対しあらかじめ取得段階で明示しなければなりません。

・第三者提供の同意の取得

- ① あらかじめ本人の同意を取る。  
又は
- ② オプトアウトの措置を講ずる。

実務的には媒介契約書その他の書面で個人情報を取得する際に同意を取得することが望まれます。





## (2) サイト運営者のすべき事項

### ・利用目的の公表

- ① 物件情報をインターネットの広告サイトに掲載する旨の公表。  
トップページより1回程度のクリックで表示できる場所に置く。

### ・第三者提供の同意の取得

- ① オプトアウトの措置を講ずる。

サイト運営者も個人情報の利用目的を公表し、オプトアウトの措置を講ずることが必要です。

## (3) 客付業者のすべき事項

### ・利用目的の公表

- ① 物件情報を取引の相手方探索のため利用する。
- ② インターネット広告等の広告を行なう。
- ③ 客付業者や買い希望者に物件情報を提供する

ただし、客付業者は、物件情報をインターネット等で取得した後に、本人へ個人情報の利用目的を通知することは困難であると考えられるので、公表をしておくことが重要です。

### ・第三者提供の同意

- ① オプトアウトの措置を講ずる。

客付業者も必ず公表し、オプトアウトの措置が必要です。



元付業者が広告について本人より同意を得ても、元付業者に対する本人の同意が、サイト運営者や客付業者に及ぶものではありません。したがって、利用目的の公表及び第三者提供に対するオプトアウトの措置を講ずる必要があります。





Q8・賃貸の申込者や、物件購入者より、近隣の住居者や住戸の左右の人につき、どのような人が住んでいるかの質問がなされることがあります。答えるときには個人データの第三者提供の措置が必要でしょうか？

A8 近隣住民の人の個人情報をデータベース化等していないのであれば、そもそも個人データの第三者提供には当たりません。しかし、近隣住民のプライバシーに関する可能性があるため、慎重な答え方及び対応が必要です。

また、宅地建物取引業者には宅地建物取引業法第45条で守秘義務が課せられておりますので、当該情報の本人が自らの顧客でもある場合には、一層慎重な対応が必要です。

Q9・賃借人が退去した後に、電力会社等から料金の未払い請求のための連絡先を教えてくださいとの依頼がなされた場合、本人の同意は必要でしょうか？

A9 本人の同意が必要です。守秘保持義務の観点から、オプトアウトの措置を講ずるだけでは、電力会社等に連絡先を提供することはできないと解すべきでしょう。

Q10・警察の捜査に対する協力は？ 弁護士からの照会への対応は？

A10 警察への捜査協力は、法第23条第1項第4号に該当し適用除外になっていますので、本人の同意なく提供することができます。

弁護士からの照会が、弁護士法に基づく弁護士照会の場合には、法第23条第1項第1号に該当し、本人の同意なく提供することができます。弁護士が任意に照会してきた場合には、Q9と同様、本人の同意が必要と解すべきでしょう。







### 法第23条第3項（第三者提供の変更の通知・公表）

3 個人情報取扱事業者は、前項第二号又は第三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。

#### 【本人が容易に知り得る状態に該当する事例】

- （事例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ができる場所への掲載等が断続的に行なわれていること。
- （事例2）事務所の窓口等への掲示、備付等が継続的に行なわれていること。
- （事例3）広く配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。



### 法第23条第4項関連（第三者に該当しないもの）

4 次に挙げる場合において、当該個人データの提供を受ける者は、第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、その旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いているとき。

#### 《解説》第三者に該当しないもの

以下の場合、第三者に該当しないため、本人の同意又は第三者提供におけるオプトアウトを行なうことなく、情報の提供を行なうことができます。





### (1) 委託（法第23条第4項第1号）

個人データの取扱いに関する業務の全部又は一部を委託する場合は、第三者提供に該当しません。ただし、個人情報取扱事業者は、委託先に対する監督責任が課せられます（法第22条）。

#### 【委託に該当する事例】

- （事例1）データの打ち込み等、情報処理を委託するために個人データを渡す場合。
- （事例2）百貨店等が注文を受けた商品の発送のために、宅配業者に個人データを渡す場合。



### (2) 事業の承継（法第23条第4項第2号）

#### 《解説》事業の承継

合併、分社化、営業譲渡等により事業が承継され、それに伴って個人データが移転される場合は、第三者提供に該当しません。ただし、事業の承継後も、個人データが譲渡される前の利用目的の範囲内で利用しなければなりません（法第16条第2項）。

事業の承継のための契約を締結する前の交渉段階で、相手会社から自社の調査を受け、自社の個人データを提供する場合は、法第23条第4項第2号に該当せず第三者提供となり得るため、注意を要します。

#### 【事業の承継に該当する事例】

- （事例1）合併、分社化により、新会社に個人データを渡す場合。
- （事例2）営業譲渡により、譲渡先企業に個人データを渡す場合。



### (3) 共同利用（法第23条第4項第3号）

#### 《解説》共同利用

個人データを特定の者との間で共同して利用する場合、以下のア)～エ)の情報をあらかじめ（※1）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とともに、共同利用していることを明らかにしている場合は、第三者提供に該当しません。

※1 「あらかじめ」とは、「個人データの共同利用にあたりあらかじめ」をいいます。





**【共同利用を行うことがある事例】**

事例1) グループ企業で総合的なサービスを提供するために利用目的の範囲内で情報を共同利用する場合。

事例2) 親子兄弟会社の間で利用目的の範囲内で個人データを共同利用する場合。

事例3) 外国の会社と利用目的の範囲内で個人データを共同利用する場合。

ア) 共同して利用される個人データの項目。

例) 氏名、住所、電話番号。

イ) 共同利用者の範囲（本人からみてその範囲が明確であること、明確であれば必ずしも個別列挙が必要ない場合もある。）

ウ) 利用する者の利用目的（共同利用する個人データのすべての利用目的）。

エ) 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（共同利用者の中で、第一次的に苦情の受付・処理、開示・訂正等を行う権限を有する事業者を、「責任を有する者」といい、共同利用者の内部の担当責任者をいうのではない。）



**法第23条第5項（共同利用の利用目的の変更）**

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

**《解説》共同利用の利用目的等の変更**

※ 共同利用に関する上記ア) イ) については、変更することができませんが、ウ) エ) については、社会通念上、本人が想定することが困難でないと認められる範囲内で変更することができ、変更する前に、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りません。





共同利用（法第23条第4項第4号）

不動産業では、マンションや戸建分譲販売などにおいて、個人データを「特定の者との間で共同利用する場合」があります。例えば不動産分譲における「売主」と「販売会社」との間での共同利用や、また、グループ会社間。

この場合、共同利用者間での個人データの提供を個人データの「第三者提供」ではなく、個人データの「共同利用」とすることが可能です。個人データの「共同利用」する場合には、上記ア)～エ)のほかに、「共同利用する旨」を個人情報取得段階で明示するか、あらかじめ本人に通知し、本人が容易に知り得る状態に置く必要があります。

なお、このように共同利用する場合は、共同利用者間において、個人データの取扱及び利用に関する、ルール作りと安全管理措置をしっかりと決めておく必要があります。





[10] 法第24条関連（保有個人データに関する事項の公表等）

《復習》保有個人データとは

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「個人データ」をいいます。

（保有個人データに関する事項の公表等）

第二十四条 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（第十八条第四項第一号から第三号までに該当する場合を除く。）
- 三 次項、次条第一項、第二十六条第一項又は第二十七条第一項若しくは第二項の規定による求めに応じる手続（第三十条第二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、この限りではない。

- 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 第十八条第四項第一号から第三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。



レインズや ZeNNet に物件情報を掲載する場合、物件情報を掲載する本人のパソコン等で管理しているデータが、「保有個人データ」に該当します。したがって、保有個人データについての開示等の請求を受けるのは、指定流通機構や協会のサイト運営者ではなく、宅地建物取引業者自身です。





## 法第24条第1項（保有個人データに関する本人への通知）

（保有個人データに関する事項の公表等）

第二十四条 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（第十八条第四項第一号から第三号までに該当する場合を除く。）
- 三 次項、次条第一項、第二十六条第一項又は第二十七条第一項若しくは第二項の規定による求めに応じる手続（第三十条第二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

※政令第5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。

1. 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
2. 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

### 《解説》 保有個人データに関する本人への通知

個人情報取扱事業者が保有している個人データは、法第24条第1項各号所定の事項について、本人が容易に知り得る状態にしておく必要があります。

「本人が容易に知り得る状態」とは、ウェブ画面への掲載、又は事務所等の窓口等へ掲示、パンフレット等への掲載により断続的おこなわれていることが必要です。また、ここでの「本人が容易に知り得る状態」は、本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含みます。

### Point !

施行前から保有している個人情報については、法施行時に個人情報の取得行為がなく、法第18条（利用目的を本人に通知、又は公表）の規定が適用されません。しかし、保有個人データに該当するのであれば、施行時に法第24条第1項（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。））の措置を講じる必要があります。





**【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。)に置くべき事項】**

- 1・個人情報取扱事業者の氏名又は名称。
- 2・すべての保有個人データの利用目的。  
(ただし、法第18条第4項第1号～第3号に記載されている事項を除く)
- 3・保有個人データの利用目的の通知及び保有個人データの開示に係る手数料の額(※1)並びに開示等の求め(※2)の手続。

※1 手数料の額の例として、行政機関が保有する情報の公開に関する法律では、手数料は300円となっています。ただし、開示実施手数料は別途発生します。なお、手数料額を本人の知り得る状態に置かなければならないのは、手数料額を「定めた場合」に限るとされています。

※2 「開示等の求め」とは、保有個人データの利用目的の通知、開示、保有個人データの内容の訂正、追加又は削除、保有個人データの第三者への提供の停止の求めをいいます。

- 4・保有個人データの取扱いに関する苦情及び問い合わせの申出先。  
(個人情報取扱事業者が認定個人情報保護団体(※3)に所属している場合は、その団体の名所及び申出先も含む。)

※3 「認定個人情報保護団体」制度について。  
苦情処理業務等、個人情報の適正な取扱いの確保を目的として業務を行なう民間団体に対し、主務大臣が認定する制度であり、この制度の設置により、当該業務の信頼性を確保し、民間団体による個人情報保護の推進を図ろうとするものです。



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

- (事例1) お問い合わせ窓口を設置し、問い合わせがあった場合に、口頭又は文書で回答できる体制をとって置くこと。
- (事例2) 店舗にパンフレットを備えて置くこと。





## 法第24条第2項・第3項関連（保有個人データの利用目的の通知）

（保有個人データの利用目的の通知）

- 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当該する場合は、この限りではない。
  - 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 第十八条第四項第一号から第三号までに当該する場合
- 3 個人情報取扱事業者は、前号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。

### 《解 説》保有個人データの利用目的の通知

個人情報取扱事業者は、以下の①～④を除き、本人から、自己が識別される保有個人データの利用目的の通知を求められたときは、遅滞なく、本人に通知しなければなりません。

また、通知しない旨を決定したときも、遅滞なく、本人に通知しなければなりません。

以下の場合、利用目的の通知をする必要がありません。

- ① 法第24条第1項の措置により、自己が識別される保有個人データの利用目的が明らかである場合。
- ② 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより本人又は第三者の生命、身体、財産その他権利利益を害するおそれのある場合。
- ③ 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該個人情報取扱事業者の権利又は利益が侵害されるおそれがある場合。
- ④ 国の機関等が法令の定める事務を実施する上で、民間企業等の協力を得る必要がある場合であり、協力する民間企業等が国の機関等から受け取った保有個人データの利用目的を本人に通知し、又は公表することにより、本人の同意を得ることが当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがある場合。







## [11] 法第25条関連（保有個人データの開示）

（開示）

第二十五条 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。

政令第6条

法第二十五条第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。

### 《解説》保有個人データの開示

個人情報取扱事業者は、本人から、自己が識別される保有個人データの開示（存在しないときはその旨も含む。）を求められたときは、本人に対して、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その方法（※1））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りません。

※1 「開示の求めを行った者が同意した方法があるときはその方法」について

開示の方法としては、求めを行った者が同意している場合には電子メール、電話等様々な方法が可能であり、書面の交付による方法は同意がなくても可能との意味です。





**Point !**

法第 25 条第 2 項「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」の事例  
(事例) 同一の本人から複雑な対応を要する同一内容について繰り返し開示の求めがあり、事実上問い合わせ窓口が占有されることによって他の問い合わせ対応業務が立ち行かなくなる等、業務上著しい支障を及ぼすおそれがある場合。



**【不動産に係わる Q&A】**

Q1・個人データの開示請求が本人からあった場合、本人確認が必要ですがどのような確認方法が良いでしょうか？

A1 本人の確認方法として、

- ① 来所：運転免許証、保険証、パスポート等
- ② オンライン：ID とパスワード
- ③ 電話：一定の登録情報（生年月日等）及びコールバック
- ④ 郵送：運転免許証のコピーと住民票

上記の方法等で、必ず本人確認をしてから保有個人データの開示を行なうよう注意が必要です。

Q2・保有個人データに対する、開示請求に応じる期間はどのように考えるのが適切でしょうか？

A2 開示の求めに応じる方法及び手続を、あらかじめ定めておき（法第 29 条）、それにしたがって対処すべきです。例えば、原則として利用目的に必要な範囲内で保存期間を定め、当該保存期間経過後又は当該利用目的を達成した後は、消去することを勧めます。反対に、保有個人データが存在している場合には、開示請求に応じなければならないということになります。





**[12] 法第26条関連（保有個人データの訂正等）**

（訂正等）

第二十六条 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。

**《解説》保有個人データの訂正等（法第26条関連）**

個人情報取扱事業者は、本人から、保有個人データに誤りがあり、事実でないという理由によって改正等を求められた場合には、原則（※1）として、訂正等（※2）を行い、訂正等を行なった場合には、その内容を遅滞なく通知しなければなりません。

なお、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は、当該特別の手續が優先されます。

※1 利用目的から見て訂正等が必要ない場合や誤りである旨の指摘が正しくない場合には、訂正等を行なう必要がありません。ただし、その場合には、遅滞なく、訂正等を行なわない旨を本人に通知しなければなりません。

※2 「訂正等」とは、保有個人データの訂正、追加又は削除をいいます。



**【不動産に係わるQ&A】**

Q1・物件情報において、保有個人データの訂正はどのような場合に求められることが想定されるのでしょうか？

A1 例えば、ホームページ上に成約に至った物件情報がいつまでも掲載されていて、当該本人より、訂正等をもとめられる場合や、物件情報の価格が変更されたにもかかわらず放置されているために、当該本人から訂正が求められる場合等です。





[13] 法第27条・28条関連（保有個人データの利用停止等・理由の説明）

法第27条（保有個人データの利用停止等）

（利用停止等）

第二十七条 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十六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十七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 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二十三条第一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。

《解説》保有個人データの利用停止（法第27条第1項）

個人情報取扱事業者は、本人から、手続違反（※1）の理由により保有個人データの利用の停止等（※2）が求められた場合には、遅滞なく、その旨を本人に通知しなければなりません。

※1 手続違反とは、同意のない利用目的外利用、不正な取得、又は同意のない第三者提供をいいます。

※2 利用の停止等とは、保有個人データの利用の停止、消去又は第三者への提供の停止をいいます。







[14] 法第29条・第30条関連（開示等の求めに応じる手続・手数料）

法第29条関連（開示等の求めに応じる手続）

（開示等の求めに応じる手続）

- 第二十九条 個人情報取扱事業者は、第二十四条第二項、第二十五条第一項、第二十六条第一項又は第二十七条第一項若しくは第二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することができる。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。

政令第7条

法第二十九条第一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。

1. 開示等の求めの申出先
2. 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。
3. 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。
4. 法第三十条第一項の手数料の徴収方法。

政令第8条

法第二十九条第三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。

1. 未成年者又は成年被後見人の法定代理人。
2. 開示等の求めをするにつき本人が委任した代理人。





《解 説》開示等の求めに応じる手続

個人情報取扱事業者は、本人からの開示等の求め（政令第7条）に関して、その受け付ける方法を定めることができます。その方法を定めた場合は、本人の知り得る状態に置かなければなりません。また、個人情報取扱事業者が、開示等の求めを受け付ける方法を定めたとき、求めを行なった者がそれに従わなかった場合は、開示等を拒否することができます。なお、開示等の求めを受け付ける方法を定めない場合は、自由な申請を認めることとなります。

政令第7条第3号

「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」

- ① 来所：運転免許証、健康保険の被保険者証、パスポート、写真付住民基本台帳、外国人登録証明書、年金手帳、印鑑証明書と実印。
- ② オンライン：IDとパスワード。
- ③ 電話：一定の登録情報（生年月日等）及びコールバック。
- ④ 郵送及びFAX：運転免許証のコピーと住民票の写し。
- ⑤ 代理人の場合（来所）：本人及び代理人について、運転免許証、健康保険の被保険者証、パスポート、写真付住民基本台帳、外国人登録証明書、年金手帳、弁護士の場合は登録番号、代理人を示す旨の委任状。



【不動産業に係わるQ&A】

Q1・行政機関の保有する情報の公開に関する法律における手数料は300円と書いてありますが、不動産業者が保有個人データの開示等の求めに応じるための手数料を定める場合には、どの位が適切ですか？

A1 300円が妥当か、500円が妥当かは決められませんが、合理的と認められる範囲で定めることとなっています。あまり高額にすると、本人の権利行使を妨げると解釈されますので、基本手数料を定めた上で、コピー代などを実費で頂く方法もあり得るでしょう。





**Point !**

保有個人データを取り扱う場合には、個人情報取扱事業者は、本人又はその代理人からの求めに応じ開示、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など様々な、本人の権利に対応することが要求されます。利用目的の特定、第三者提供の制限、個人データの正確性の確保、安全管理措置をしっかりと行い、不必要な個人データは破棄及び本人に返却することを着実にこなしていけば、個人情報の保護が図られるとともに、本人からの開示等の求めは減少するでしょう。



**法第30条（手数料）**

（手数料）

第三十条 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25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。

**《解説》手数料**

個人情報取扱事業者は、保有個人データの利用目的の通知、又は開示を求められたときは、当該措置の実施に関し、手数料の額を定められます。ただし、定めた場合は「本人の知り得る状態」に置いておかなければならない。

なお、手数料の金額は、実費を勘案して合理的であると認められる範囲内とします。







## [15] 法第31条関連（苦情の処理）

（個人情報取扱事業者による苦情の処理）

第三十一条 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。

### 《解説》個人情報取扱事業者による苦情の処理

個人情報取扱事業者は、個人情報の取扱いに関する苦情の適切かつ迅速な処理に努めなければなりません。また、苦情処理窓口の設置や苦情処理の手順を定める等の必要な体制の整備に努めなければなりません。もっとも、無理な要求にまで応じなければならないものではありません。



### 【不動産業に係わるQ&A】

Q1・2, 3名で業務を行なっている規模の会社ですが、苦情処理の窓口の設置などどのようにすればいいのでしょうか？

A1 事業者・会社の規模にかかわらず、保有個人データの苦情の申出先を定め、それ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。）に置かなければなりません（法第24条第1項第4号、政令第5条第1項）。したがって、実務としては、苦情処理窓口責任者を決めておく必要があるでしょう。もちろん、他の業務と兼任であっても構いません。この他にも、個人情報管理責任者の設置についても、安全管理の観点から、設置を検討する必要があるでしょう。





[16] 法第32条～第36条関連 (主務大臣の報告の徴収・助言・勧告及び命令・権限の行使の制限・主務大臣)

法第32条・第33条 (主務大臣の報告の徴収・助言)

(報告の徴収)

第三十二条 主務大臣は、この節の規定に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)

第三十三条 主務大臣は、この節の規定に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。

※ 不動産業における主務大臣とは、国土交通大臣を指します。



法第34条関連 (主務大臣の勧告及び命令)

(勧告及び命令)

第三十四条 主務大臣は、個人情報取扱事業者が第十六条から第十八条まで、第二十条から第二十七条まで又は第三十条第二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の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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において個人の重大な権利利益の侵害が切迫しているとき、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十六条、第十七条、第二十条から第二十二條まで又は第二十三条第一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。





### 法第35条関連（主務大臣の権限の行使の制限）

（主務大臣の権限の行使の制限）

第三十五条 主務大臣は、前三条の規定により個人情報取扱事業者に対し報告の徴収、助言、勧告又は命令を行うに当たっては、表現の自由、学問の自由、信教の自由及び政治活動の自由を妨げてはならない。

2 前項の規定の趣旨に照らし、主務大臣は、個人情報取扱事業者が第五十条第一項各号に掲げる者（それぞれ当該各号に定める目的で個人情報を取り扱う場合に限る。）に対して個人情報を提供する行為については、その権限を行使しないものとする。



### 法第36条関連（主務大臣）

（主務大臣）

第三十六条 この節の規定における主務大臣は、次のとおりとする。ただし、内閣総理大臣は、この節に規定の円滑な実施のため必要があると認める場合は、個人情報取扱事業者が行う個人情報の取扱いのうち特定のものについて、特定の大臣又は国家公安委員会（以下「大臣等」という。）を主務大臣に指定することができる。

一 個人情報取扱事業者が行う個人情報の取扱いのうち雇用管理に関するものについては、厚生労働大臣（船員の雇用管理に関するものについては、国土交通大臣）及び当該個人情報取扱事業者が行う事業を所管する大臣等

二 個人情報取扱事業者が行う個人情報の取扱いのうち前号に掲げるもの以外のものについては、当該個人情報取扱事業者が行う事業を所管する大臣等

2 内閣総理大臣は、前項ただし書の規定により主務大臣を指定したときは、その旨を公示しなければならない。

3 各主務大臣は、この節の規定の施行に当たっては、相互に緊密に連絡し、及び協力しなければならない。





## 第4章 第二節 民間団体による個人情報の保護の推進

### [17] 法第37～第40条関連（認定・欠格条項・認定の基準・廃止の届出関連）

#### 法第37条・第38条関連（認定・欠格条項）

##### （認定）

第三十七条 個人情報取扱事業者の個人情報の適正な取扱いの確保を目的として次に掲げる業務を行おうとする法人（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。次条第三号ロにおいて同じ。）は、主務大臣の認定を受けることができる。

- 一 業務の対象となる個人情報取扱事業者（以下「対象事業者」という。）の個人情報の取扱いに関する 第四十二条の規定による苦情の処理
  - 二 個人情報の適正な取扱いの確保に寄与する事項についての対象事業者に対する情報の提供
  - 三 前二号に掲げるもののほか、対象事業者の個人情報の適正な取扱いの確保に関し必要な業務
- 2 前項の認定を受けようとする者は、政令で定めるところにより、主務大臣に申請しなければならない。
- 3 主務大臣は、第一項の認定をしたときは、その旨を公示しなければならない。

##### （欠格条項）

第三十八条 次の各号のいずれかに該当する者は、前条第1項の認定を受けることができない。

- 一 この法律の規定により刑に処され、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 二 第四十八条第一項の規定により認定を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者
- 三 その業務を行う役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。以下この条において同じ。）のうちに、次のいずれかに該当する者があるもの
  - イ 禁錮以上の刑に処され、又はこの法律の規定により刑に処され、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
  - ロ 第四十八条第一項の規定により認定を取り消された法人において、その取消しの日前三十日以内にその役員であった者でその取消しの日から二年を経過しない者





### 法第39条・第40条関連（認定の基準・廃止の届出）

#### （認定の基準）

第三十九条 主務大臣は、第三十七条第一項の認定の申請が次の各号のいずれにも適合していると認めるときでなければ、その認定をしてはならない。

- 一 第三十七条第一項各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うに必要な業務の実施に方法が定められているものであること。
- 二 第三十七条第一項各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うに足りる知識及び能力並びに経理的基礎を有するものであること。
- 三 第三十七条第一項各号に掲げる業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって同項各号に掲げる業務が不公正になるおそれがないものであること。

#### （廃止の届出）

第四十条 第三十七条第一項の認定を受けた者（以下「認定個人情報保護団体」という。）は、その認定に係る業務（以下「認定業務」という。）を廃止しようとするときは、政令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

- 2 主務大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。





[18] 法第41条～第43条関連（対象事業者・苦情の処理・個人情報保護関連）

法第41条・第42条関連（認定個人情報保護団体の対象事業者・苦情の処理）

（対象事業者）

第四十一条 認定個人情報保護団体は、当該認定個人情報保護団体の構成員である個人情報取扱事業者又は認定業務の対象となることについて同意を得た個人情報取扱事業者を対象事業者としなければならない。

2 認定個人情報保護団体は、対象事業者の氏名又は名称を公表しなければならない。

（苦情の処理）

第四十二条 認定個人情報保護団体は、本人等から対象事業者の個人情報の取扱いに関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該対象事業者に対し、その苦情の内容を通知してその迅速な解決を求めなければならない。

2 認定個人情報保護団体は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該対象事業者に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 対象事業者は、認定個人情報保護団体から前項の規定による求めがあったときは、正当な理由がないのに、これを拒んではならない。



法第43条関連（個人情報保護指針）

（個人情報保護指針）

第四十三条 認定個人情報保護団体は、対象事業者の個人情報の適正な取扱いの確保のために、利用目的の特定、安全管理のための措置、本人の求めに応じる手続その他の事項に関し、この法律の規定の趣旨に沿った指針（以下「個人情報保護指針」という。）を作成し、公表するよう努めなければならない。

2 認定個人情報保護団体は、前項の規定により個人情報保護指針を公表したときは、対象事業者に対し、当該個人情報保護指針を遵守させるため必要な指導、勧告その他の措置をとるよう努めなければならない。





[19] 法第44条～第49条関連（認定個人情報保護団体に関する事項）

法第44条～第48条関連（認定個人情報保護団体に対する、目的外利用の禁止・  
名称の使用制限、主務大臣からの、報告の徴収・命令・認定の取消し）

（目的外利用の禁止）

第四十四条 認定個人情報保護団体は、認定業務の実施に際して知り得た情報を認定業務の用に供する目的以外に利用してはならない。

（名称の使用制限）

第四十五条 認定個人情報保護団体でない者は、認定個人情報保護団体という名称又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

（報告の徴収）

第四十六条 主務大臣は、この節の規定の施行に必要な限度において、認定個人情報保護団体に対し、認定業務に関し報告をさせることができる。

（命令）

第四十七条 主務大臣は、この節の規定の施行に必要な限度において、認定個人情報保護団体に対し、認定業務の実施の方法の改善、個人情報保護指針の変更その他の必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

（認定の取消し）

第四十八条 主務大臣は、認定個人情報保護団体が次の各号のいずれかに該当するときは、その認定を取り消すことができる。

- 一 第三十八条第一号又は第三号に該当するに至ったとき。
- 二 第三十九条各号のいずれかに適合しなくなったとき。
- 三 第四十四条の規定に違反したとき。
- 四 前条の命令に従わないとき。
- 五 不正の手段により第三十七条第一項の認定を受けたとき。

2 主務大臣は、前項の規定により認定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない



法第49条関連（主務大臣）

（主務大臣）

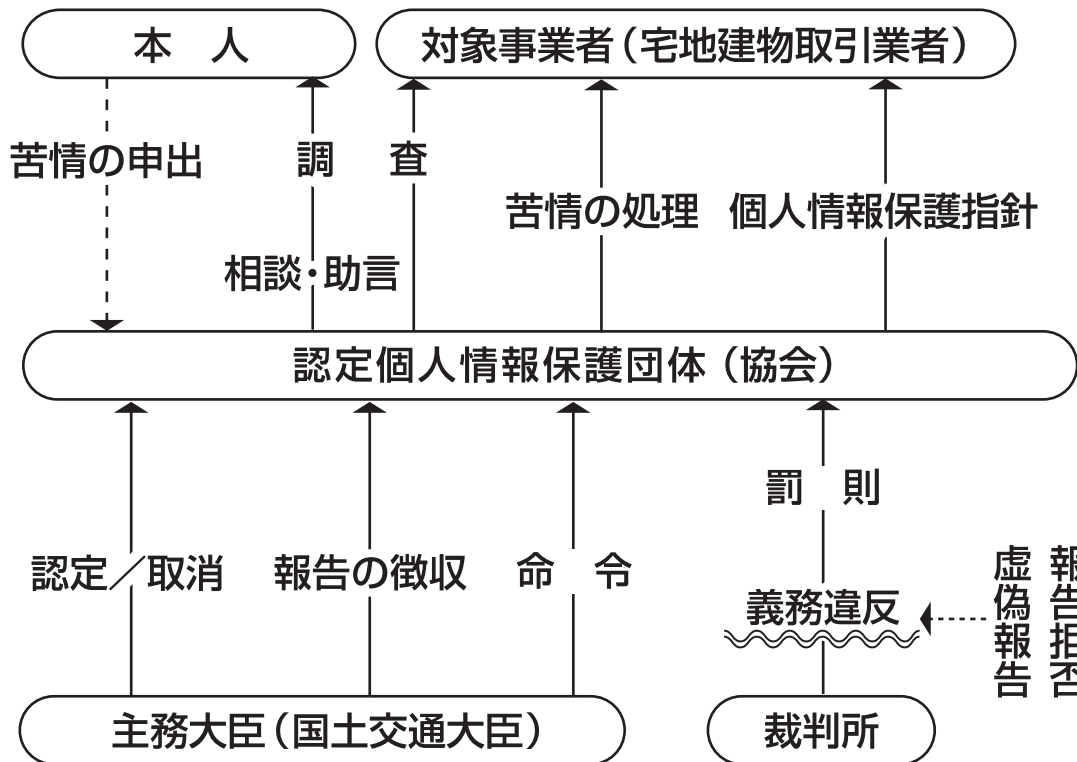
第四十九条 この節の規定における主務大臣は、次のとおりとする。ただし、内閣総理大臣は、この節の規定の円滑な実施のため必要があると認める場合は、第37条第1項の認定を受けようとする者のうち特定のものについて、特定の大員等を主務大臣に指定することができる。

- 一 設立について許可又は認可を受けている認定個人情報保護団体（第三十七条第一項の認定を受けようとする者を含む。次号において同じ。）については、その設立の許可又は認可をした大臣等
- 二 前号に掲げるもの以外の認定個人情報保護団体については、認定個人情報保護団体の対象事業者が行う事業を所管する大臣等

2 内閣総理大臣は、前項ただし書の規定により主務大臣を指定したときは、その旨を公示しなければならない。

《コラム》

認定個人情報保護制度





## 第五章

## 雑 則

## 法第五章 雑 則

## [20] 法第 50 条～第 55 条関連

## 法第 50 条関連（適用除外）

（適用除外）

第五十条 個人情報取扱事業者のうち次の各号に掲げる者については、その個人情報を取り扱う目的の全部又は一部がそれぞれ当該各号に規定する目的であるときは、前章の規定は、適用しない。

- 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 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 学術研究の用に供する目的
- 四 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
- 五 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

2 前項第一号に規定する「報道」とは、不特定かつ多数の者に対して客観的事実を事実として知らせること（これに基づいて意見又は見解を述べることを含む。）をいう。

3 第一項各号に掲げる個人情報取扱事業者は、個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置、個人情報の取扱いに関する苦情の処理その他の個人情報の適切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。



**法第51条～第55条関連（地方公共団体が処理する事務・権限又は事務の委任・  
施行の状況の公表・連絡及び協力・政令への委任）**

（地方公共団体が処理する事務）

第五十一条 この法律に規定する主務大臣の権限に属する事務は、政令で定めるところにより、地方公共団体の長その他の執行機関が行うこととすることができる。

（権限又は事務の委任）

第五十二条 この法律により主務大臣の権限又は事務に属する事項は、政令で定めるところにより、その所属の職員に委任することができる。

（施行の状況の公表）

第五十三条 内閣総理大臣は、関係する行政機関（法律の規定に基づき内閣に置かれる機関（内閣府を除く。）及び内閣の所轄の下に置かれる機関、内閣府、官内庁、内閣府設置法（平成十一年法律第八十九号）第四十九条第一項及び第二項に規定する機関並びに国家行政組織法（昭和二十三年法律第二百十号）第三条第二項に規定する機関をいう。次条において同じ。）の長に対し、この法律の施行の状況について報告を求めることができる。

2 内閣総理大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（連絡及び協力）

第五十四条 内閣総理大臣及びこの法律の施行に関係する行政機関の長は、相互に緊密に連絡し、及び協力しなければならない。

（政令への委任）

第五十五条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。



## 第六章

## 罰 則

## 法第六章 罰 則

## [21] 法第56条～第59条関連（罰 則）

## 罰則

第五十六条 第三十四条第2項又は第3項の規定による命令に違反した者は、六月以下の懲役又は三十万以下の罰金に処する。

第五十七条 第三十二条又は第四十六条の規定による報告をせず、または虚偽の報告をした者は、三十万以下の罰金に処する。

第五十八条 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員が、その法人又は人の業務に関して、前二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。

第五十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

- 一 第四十条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第四十五条の規定に違反した者

## Point !

## 《両罰規定》

使用人又は従業員が違反行為を犯し罰則がかけられたとしても、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科するとなっています。



■ 個人情報取扱事業者に対する罰則

処罰対象行為	勧告・命令の対象	罰則	条文
勧告に従わない場合の 命令違反 (34条2項違反)	16条(利用目的による制限) 17条(適正な取得) 18条(取得に際しての利用目的の通知等) 20条(安全管理措置) 21条(従業者の監督) 22条(委託先の監督) 23条(第三者提供の制限) 24条(保有個人データに関する事項の公表等) 25条(開示) 26条(訂正等) 27条(利用停止等) 30条2項(手数料)	6カ月以下の懲役または30万円以下の罰金	56条
中止命令等の違反 (34条3項違反)	16条(利用目的による制限) 17条(適正な取得) 20条(安全管理措置) 21条(従業者の監督) 22条(委託先の監督) 23条1項(第三者提供の禁止)		
報告拒否・虚偽報告 (32条、46条違反)		30万円以下の罰金	57条
両罰規定		30万円以下の罰金	58条



個人情報保護法に違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められる場合は、宅地建物取引業法、65条1項(指示)、65条2項(業務停止)、66条1項9号(免許の取り消し)が適用される可能性があります。





■ 附 則

<p style="text-align: center;">附則</p> <p>(施行期日)</p> <p>第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第四章から第六章まで及び附則第二条から第六条までの規定は、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。</p> <p>(本人の同意に関する経過措置)</p> <p>第二条 この法律の施行前になされた本人の個人情報の取扱いに関する同意がある場合において、その同意が第十五条第一項の規定により特定される利用目的以外の目的で個人情報を取り扱うことを認める旨の同意に相当するものであるときは、第十六条第一項又は第二項の同意があったものとみなす。</p> <p>第三条 この法律の施行前になされた本人の個人情報の取扱いに関する同意がある場合において、その同意が第二十三条第一項の規定による個人データの第三者への提供を認める旨の同意に相当するものであるときは、同項の同意があったものとみなす。</p> <p>(通知に関する経過措置)</p> <p>第四条 第二十三条第二項の規定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かなければならない事項に相当する事項について、この法律の施行前に、本人に通知されているときは、当該通知は、同項の規定により行われたものとみなす。</p> <p>第五条 第二十三条第四項第三号の規定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かなければならない事項に相当する事項について、この法律の施行前に、本人に通知されているときは、当該通知は、同号の規定により行われたものとみなす。</p> <p>(名称の使用権限に関する経過措置)</p> <p>第六条 この法律の施行の際現に認定個人情報保護団体という名称又はこれに紛らわしい名称を用いている者については、第四十五条の規定は、同条の規定の施行後六月間は、適用しない。</p> <p>附則（平成十五年法律第百十九号）抄</p> <p>(施行期日)</p> <p>第一条 この法律は、地方独立行政法人法（平成十五年法律第百十八号）の施行の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。</p> <p>一 第六条の規定 個人情報の保護に関する法律の施行の日又はこの法律の施行の日のいずれか遅い日</p> <p>(その他の経過措置の法令への委任)</p> <p>第六条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。</p>
---





## 《解 説》本人の同意に関する経過措置（附則 第2条～第5条）

「本人の同意」については、法施行前に得たものであっても、法に基づく同意があったものとみなされます。なお、法施行前から保有している個人情報については、法施行時に個人情報の取得行為がなく、法第18条（取得に際しての利用目的の通知等）の規定は適用されません。ただし、保有個人データに関する事項の本人への周知については、法施行時に法第24条第1項の措置を講ずる必要があります。

※ 本ガイドラインは「内閣府ホームページ」、経済産業省「個人情報の保護に関する法律について・経済産業分野を対象とするガイドライン」、国土交通省「国土交通省所管分野に係わる個人情報に関するガイドライン」、及び「不動産業における個人情報保護の在り方に関する研究会」資料を参考（引用・抜粋等）に作成しております。



添付資料

個人情報保護に関する文例集

- (1) 個人情報保護方針 《文例1》
- (2) 個人情報の取扱いについて（公表用） 《文例2》
- (3) 個人情報の取扱いについて（明示用） 《文例3》
- (4) 個人情報の利用目的通知書 《文例4》
- (5) 機密保持に関する誓約書（従業者用） 《文例6》
- (6) 機密保持契約書（委託先用） 《文例5》
- (7) Web アンケート・DM 発送に関する同意文  
・DM に記載するオプトアウト文 《文例7》

【巻末資料】

- (1) 個人情報の取得に関する、不動産業の個人データ資料
- (2) 個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）
- (3) 国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン

## 個人情報保護法検討特別委員会

社団法人 全日本不動産協会  
社団法人 不動産保証協会

委員長 黒石 力  
副委員長 風祭 富夫  
委員 笠原 美吉  
中村 勝  
西村 政次  
疋田 英人  
坊 雅勝  
編集協力 熊谷 則一 (弁護士・濱田法律事務所)  
アドバイザー 小柳 晃 (全日顧問弁護士・小柳晃法律事務所)  
オブザーバー 答島 海志 (全日専務理事)  
阿部 義正 (全日専務理事)  
中村 直利 (保証専務理事)

(事務局)

社団法人 全日本不動産協会  
工藤 康夫 (総務課長)  
右原 和幸 (業務第一課長)  
社団法人 不動産保証協会  
鈴木 義隆 (総務課長)

(本資料は協会ホームページでも閲覧できます)  
<http://www.zennichi.or.jp/>

### 不動産業の個人情報保護法に関するガイドライン

2005年3月18日 発行

発行人 社団法人 全日本不動産協会

社団法人 不動産保証協会

編集人 個人情報保護法検討特別委員会

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町 3-30 全日会館

全日 TEL 03-3263-7030

FAX 03-3239-2198

保証 TEL 03-3263-7055

FAX 03-3239-2159

<http://www.zennichi.or.jp/>

制作協力 株式会社 住宅新報ビジネス社

定 価 1,000円 (本体952円+税5%)

禁無断転載