



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。

