

「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」報告（概要）
（不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方）

1. 論点一覧〔下線の論点については、その考え方を添付しています。〕

- Q 1 物件情報には売り希望者などの氏名が含まれていないが、「個人情報」か。
- Q 2 指定流通機構が保有する成約情報は、個人情報か。
- Q 3 法人が売主や貸主の物件情報は、個人情報に該当することはないか。
- Q 4 コンピューターの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」に該当するか。
- Q 5 指定流通機構の会員業者は、全て「個人情報取扱事業者」に該当するか。指定流通機構の会員業者がレインズを利用せずに売り希望者と一般媒介契約を締結し、自社ホームページや業界誌等の広告で商売をする場合でも「個人情報取扱事業者」に該当するか。
- Q 6 不動産流通業に関して、利用目的を特定する表現とはどのようなものか。
- Q 7 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や利用することについて、法16条1項の本人の同意が必要か。
- Q 8 「偽りその他不正の手段」の具体例を挙げてほしい。
- Q 9 利用目的の「通知」、「公表」、「明示」の方法について知りたい。
- Q 10 個人情報について希望物件の申込書等への記載をしてもらったままの状態、それを五十音順の整理もせずデータベース化もしない場合（「個人情報データベース等」の個人データとしない場合）でも利用目的の明示が必要か。
- Q 11 客付業者が元付業者に対して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。
- Q 12 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利用目的をあらかじめ明示する必要があるか。
- Q 13 買い希望者側の媒介や賃貸借契約の媒介の場合、実務上は、媒介契約の時点では書面が交付されないケースがある。媒介契約が書面で締結されない場合には、利用目的の公表、本人への明示などはどのように対処すべきなのか。
- Q 14 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。
- Q 15 不動産登記簿、固定資産課税台帳から個人情報を入手した場合には、本人への利用目的の通知または公表が必要か。
- Q 16 重要事項説明書などの書面によって本人から直接に個人情報を取得する場合には利用目的の明示が必要か。
- Q 17 業界団体が一般消費者からの取引相談や苦情申し立てを受け付ける際に、書面により氏名・連絡先等の個人情報を入手する場合、利用目的の明示が必要か。

- Q18 指定流通機構やインターネットの物件情報サイトの運営者は、利用業者の成約通知等がなされていないため消去されていない物件情報については、法19条に基づき消去する必要があるか。
- Q19 インターネットの物件情報サイトで、売主、元付業者の責任において登録される物件情報については、サイト運営者の安全管理措置の対象外とすることは許されるか。
- Q20 安全管理措置としては何を行えばよいのか。
- Q21 指定流通機構は、安全管理措置をどのように行えばよいのか。また、利用業者への安全管理措置に係る指導、助言を行うことができるのか。
- Q22 個人データである個人情報に漏えい等した時はどのように対応すればよいのか。
- Q23 委託先の「監督」の具体的方法、契約書、誓約書の内容についてはどのようにすればよいのか。
- Q24 個人データを紙媒体に印刷して見せるだけの場合や、口頭での説明を行うだけの場合も第三者提供に該当するのか。
- Q25 重要事項説明書や売買契約書は、通常、共同で行う仲介業者で共有するものであるが、個人データの第三者提供として本人の同意が必要か。
- Q26 次の行為を行うに際して、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
- Q27 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23条などの個人情報保護法の適用関係を知りたい。
- Q28 指定流通機構を利用した相手方探索や指定流通機構の成約情報についての個人情報保護法への対応を知りたい。
- Q29 指定流通機構の成約情報ではなく、業者が自ら行った取引に係る成約情報を他の取引において価格査定資料として使用することについて、個人情報保護法への対応はどのようにすればよいのか。
- Q30 第三者提供に当たり、法23条1項による本人の同意の取得ではなく、法23条2項のオプトアウトの措置を講じた場合は、個人情報取扱業者は一切の責任を問われることはないのか。
- Q31 保有個人データについて、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、保有個人データの利用目的を公表する必要はないのか。
- Q32 指定流通機構が有している物件情報、成約情報について本人から開示、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求められた場合はどのように対応するのか。
- Q33 物件情報サイトの運営者に対して、当該サイトで物件情報が公表されていることについて本人から苦情が寄せられた場合には、どのように対処するのか。
- Q34 個人情報保護法に違反した事案が宅地建物取引業法違反になることはないのか。

2. 論点と考え方（抜粋）

Q 1 物件情報には売り希望者などの氏名が含まれていないが、「個人情報」か。

A 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となるもの」に該当し、個人情報である。理由は、以下のとおりである。

(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て宅地建物取引業者（元付業者）に対して提供するものである。そして買主等の媒介を行う宅地建物取引業者（客付業者）は、売買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、物件の売主や貸主等の特定の個人を識別することができる。

(2) 物件情報に住居表示、地番等が含まれている場合は、上記（1）のような元付業者への連絡を考慮するまでもなく、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る。

Q 2 指定流通機構が保有する成約情報は、個人情報か。

A 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である。

Q 5 指定流通機構の会員業者は、全て「個人情報取扱事業者」に該当するか。指定流通機構の会員業者がレインズを利用せずに売り希望者と一般媒介契約を締結し、自社ホームページや業界誌等の広告で商売をする場合でも「個人情報取扱事業者」に該当するか。

A 指定流通機構のシステムは、個人情報である物件情報や成約情報をコンピューターを用いて探索することができるように体系的に構成したものであるため「個人情報データベース等」に該当する。

指定流通機構の会員業者は、指定流通機構のコンピューターシステムを事業の用に供しているため、法2条3項に規定する個人情報データベース等を事業の用に供する「個人情報取扱事業者」に該当する。

また、指定流通機構の会員業者であれば、実際に指定流通機構を利用せずに宅地建物取引業を営んでいたとしても個人情報取扱事業者に該当する。したがって、法20条の安全管理措置（情報セキュリティ）を講じなければならない。

Q27 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23条などの個人情報保護法の適用関係を知りたい。

A

1. 元付業者

(1) 利用目的の明示

元付業者は、通常は、媒介契約書その他書面で物件情報その他の個人情報を取得する。したがって、元付業者は、まず、法18条2項に基づき、①物件情報を取引の相手方探索のために利用すること、②インターネット広告等の広告を行うこと、③客付業者や買い希望者に物件情報を提供することなど、物件情報を第三者に提供することが利用目的に含まれていることを本人に対してあらかじめ明示することが必要である。

(2) 第三者提供の同意の取得

元付業者が物件情報を広告等によって第三者に提供する場合には、法23条1項により、物件情報を第三者（サイト運営者）に提供することについて、あらかじめ本人の同意を得るか、法23条2項に基づくオプトアウトの措置を講じる必要がある。あらかじめ本人の同意を得る場合には、実務的には媒介契約書その他書面で物件情報その他の個人情報を取得する際に、上記(1)①～③について、本人の同意を得ることにより、法23条1項の要件を満たすと同時に法18条2項の要件も満たすようにすることが望ましい。

2. サイト運営者

(1) 利用目的の公表

物件情報をインターネットの広告サイトに掲載するという利用目的について、法18条1項に基づき公表を行う。

(2) 第三者提供の同意の取得

サイト運営者が物件情報を自らのサイトで公表することは、個人データの第三者提供に該当する。

法23条1項の同意は、個々の個人情報取扱事業者ごとに第三者提供を適法に行うために必要な要件である。したがって、元付業者が広告について本人から同意を得ていても、元付業者が個人情報保護法上の必要な第三者提供の要件を満たしただけであって、元付業者に対する本人の同意がサイト運営者に及ぶものではない。サイト運営者が適法に第三者提供を行うためには、法23条1項に基づく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取る必要がある。実務上は、オプトアウトにより対応することが適切であろう。

3. 客付業者

(1) 利用目的の公表

客付業者が物件データを取得し、買い希望者に物件を紹介するというのは、取得した個人データを第三者に提供することに該当する。したがって、客付業者は、法18条1項に基づき、①物件情報を取引の相手方を探索するために利用すること、②買い希望者に物件情報を提供することが利用目的であることをあらかじめ公表しておく必要がある（物件情報を取得した後に本人に利用目的を通知するというのは実務上は不可能であろう）。

(2) 第三者提供の同意

客付業者が物件情報を買い希望者に提供する場合には、法23条1項に基づいて第三者提供についてあらかじめ本人から同意を得るか、法23条2項のオプトアウトの措置を取る必要がある。実務上は、オプトアウトにより対応することが適切であろう。

4. 客付業者による広告

元付業者が広告サイト等を通じて提供している物件情報について客付業者が広告する場合のルールは、当該広告サイト等の利用規約等で定まっていることが多く、元付業者の書面による同意が必要とされている場合には、その規定に従わなければならない。また、不動産流通業界の商慣習でも、客付業者が元付業者が提供している物件情報を広告する場合には、元付業者の同意が必要とされていると解される。

なお、元付業者の同意に加え、客付業者による広告は個人データの第三者提供の態様のひとつであるため、法23条1項に基づき、第三者提供についてあらかじめ本人から同意を得るか、法23条2項のオプトアウトの措置を取る必要がある。実務上は、オプトアウトにより対応することが適切であろう。

Q28 指定流通機構を利用した相手方探索や指定流通機構の成約情報についての個人情報保護法への対応を知りたい。

A

1. 元付業者

(1) 売主に対して

① 利用目的の明示

次の内容について、利用目的をあらかじめ明示することが必要である。

- ・ 物件情報を、契約の相手方を探索するため指定流通機構に登録すること（併せて、物件情報及び売主の氏名・住所等の情報を客付業者、買い希望者に提供すること）
- ・ 契約が成立した場合は、その年月日、売買価格等を指定流通機構に通知すること
- ・ 指定流通機構は、物件情報、成約情報（物件の概要、契約年月日、売買価格などの情報で、売主及び買主の氏名を含まない）を宅地建物取引業法50条

の3及び50条の7に規定する同機構の業務のために利用すること。その中には、物件情報、成約情報を指定流通機構の会員業者や公的な団体へ電子データまたは紙媒体で提供することを含むこと

② 第三者（指定流通機構）提供の同意

専任媒介契約の場合は、物件情報の登録については宅地建物取引業法34条の2第5項、成約の通知については同条7項に規定する「法令に基づく場合」なので本人の同意は不要である。

一般媒介契約の場合は、法23条1項に基づいてあらかじめ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必要がある。

(2) 買主に対して

① 利用目的の明示

元付業者が指定流通機構に対して成約の通知をすることにより指定流通機構が保有することとなる成約情報は、売主のみならず買主を本人とする個人情報である。このため、元付業者は、本人（買主）から直接書面（売買契約書）に記載された本人の個人情報を取得する場合には、次の内容であらかじめ利用目的の明示を行う必要がある。

「・成約年月日、売買価格を指定流通機構に通知すること

・指定流通機構は、成約情報（物件の概要、契約年月日、売買価格などの情報で、買主の氏名を含まない）を宅地建物取引業法50条の3及び50条の7に規定する同機構の業務のために利用すること。その中には、成約情報を指定流通機構の会員業者や公的な団体へ電子データまたは紙媒体で提供することを含むこと。」

元付業者が、客付業者を経由して売買契約書を取得する場合など、書面（売買契約書）に記載された本人の個人情報を直接本人（買主）から取得するのではない場合は、個人情報保護法に規定する利用目的の明示を行うことは義務づけられない。もっとも、買主からの苦情をできるだけ回避するためには、元付業者は売買契約の前に上記の内容を元付業者自身または客付業者を通じて買主に明示することが求められる。なお、この場合には、利用目的として、上記の内容を法18条1項に基づき公表する必要がある。

② 第三者（指定流通機構）提供の同意

元付業者が指定流通機構に対して行う成約の通知は、買主を本人とする個人情報の第三者提供に該当するので、売主と一般媒介契約を締結している場合には買主の同意の取得または同意に代わるオプトアウトの措置を講じる必要がある。売主と専任媒介契約を締結している場合は、宅地建物取引業法34条の2第7項に規定する「法令に基づく場合」に該当するので本人の同意は不要である。

2. 指定流通機構

(1) 利用目的の公表

次の内容で、利用目的の公表を行う。

・物件情報、成約情報（物件の概要、契約年月日、売買価格などの情報で売主及び買主の氏名を含まない）を宅地建物取引業法50条の3及び50条の7に規定する当機構の業務のために利用すること。その中には、物件情報、成

約情報を当機構の会員業者や公的な団体へ電子データまたは紙媒体で提供することを含むこと

(2) 第三者提供の本人（売主及び買主）の同意

指定流通機構から会員業者への物件情報、成約情報の提供については、法23条1項1号の「法令に基づく場合」として本人の同意又はオプトアウトの措置は不要である。

指定流通機構から公的な団体への物件情報、成約情報の提供については、法23条1項に基づいてあらかじめ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必要がある。

3. 客付業者

(1) 利用目的の公表

物件情報について、次の内容で利用目的を公表する必要がある。

- ・ 宅地建物取引業法50条の3に基づき指定流通機構から提供を受けた物件情報（及び同物件を同機構に登録した会員業者から提供を受けた同物件の詳細情報）を買い希望者に提供すること

（併せて、買主の氏名・住所等の情報を元付業者、売り希望者に提供することを公表する必要がある。）

(2) 第三者提供に係る本人の同意

買い希望者に指定流通機構の物件情報を提供することについて法23条1項に基づいてあらかじめ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必要がある。実務上は、オプトアウトにより対応することが適切であろう。

（併せて、元付業者や売り希望者に買主の氏名・住所等の情報を提供することについて法23条1項に基づいてあらかじめ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必要がある。）

4. 成約情報を価格査定に利用する業者

(1) 利用目的の通知（公表）

次の内容で、利用目的を法18条1項に基づき公表するか本人（売主及び買主）に通知することが必要である。

- ・ 宅地建物取引業法50条の3に基づき指定流通機構から提供を受けた成約情報（売主及び買主の氏名は含まない）を、宅地建物取引業法34条の2第2項に規定する「意見の根拠」として当業者への依頼者に提供すること

(2) 第三者提供の同意

法23条1項に基づいてあらかじめ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必要がある。

(3) オプトアウトの場合の宅地建物取引業法45条、75条の2の守秘義務

成約物件の特定が困難となる工夫を施さないで成約情報を仲介依頼者に提供することは、宅地建物取引業法45条、75条の2に規定する守秘義務違反に該当する可能性がある。