

「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

(不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方)

平成 1 7 年 1 月  
(改正：平成 2 4 年 6 月)

## 〔目次〕

1. はじめに	2
2. 論点一覧	3
3. 論点とその考え方	6
「不動産における個人情報保護のあり方に関する研究会」 委員名簿	<u>30</u>
参考資料 「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」	<u>31</u>
<u>「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～ 解説・事例集 ～」</u>	<u>42</u>
A. 事業者が保有個人データに関して「本人の知り得 る状態に置く」ことが必要な項目(法24条1項)	<u>68</u>
B. 本人から求めがあったときの事務処理の流れ (公表項目ではない)	<u>71</u>

## 1. 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う個人情報保護法が目指すところと考える。

本研究会報告は、そのような視点に立って、不動産業、特に不動産流通業における個人情報保護のあり方に係る論点とその考え方を取りまとめたものである。不動産業にも適用される「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」は平成16年12月2日に策定されているが、本研究会報告はこのガイドラインを前提としていることは言うまでもない。

この研究会報告が、不動産業における個人情報の適切な取扱の一助となることを期待する。

## 2. 論点一覧

### 法2条（定義）関係

- 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。

### 法15条（利用目的の特定）関係

#### 法16条（利用目的による制限）関係

- 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。

### 法17条（適正な取得）関係

- Q 8 「偽りその他不正の手段」の具体例を挙げてほしい。

### 法18条（取得に際しての利用目的の通知等）関係

- Q 9 利用目的の「通知」、「公表」、「明示」の方法について知りたい。
- Q10 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。
- Q11 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。
- Q12 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。
- Q13 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。

- Q14 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。
- Q15 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。
- Q16 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。
- Q17 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。

#### **法 19 条（データ内容の正確性の確保） 関係**

- 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。

#### **法 20 条（安全管理措置） 関係**

- 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が漏えい等した時はどのように対応すればよいか。

#### **法 22 条（委託先の監督） 関係**

- 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か。

#### **法 23 条（第三者提供の制限） 関係**

- 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。

#### 法24条（保有個人データに関する事項の公表等）関係

- 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。

#### 法34条（勧告及び命令）関係

- 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か。

### 3. 論点とその考え方

#### (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。

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。

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になるもの」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 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。

A 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、ここでの「個人」には「法人」を含まない。したがって、当該情報で特定の法人を識別できたとしても、それだけでは個人情報には該当しない。

しかし、物件情報の場合には、法人が所有するものであっても取引を行うことを前提に提供されており、取引にあたっては、法人の機関である代表取締役等の特定の個人が明らかになることがある。このような場合には、当該個人の個人情報になるので留意が必要である。

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。

A 電子計算機を用いていない場合であっても、書面に記載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は「個人情報データベース等」に該当する（施行令1条）。

このため、データ化されていない契約書、重要事項説明書、取引台帳などであっても、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いるのであれば「個人情報データベース等」に該当し、契約書、重要事項説明書、

取引台帳に含まれる個々の個人情報は「個人データ」に該当する。

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。

#### 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

(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。

(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。

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。

A 利用目的の特定にあたっては、本人が自分の個人情報を利用された場合の結果を合理的に予測しうる程度の具体性が求められる。

例えば、物件情報についての元付業者の利用目的の特定としては、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といった程度の具体性が求められる。

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。

A 買い希望者の個人情報は、その取得の際に法 18 条 1 項または法 18 条 2 項に基づき、利用目的が公表等されているか本人に明示されているはずであり、その利用目的の中に、個人情報のデータ保存・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くる。

(1) 買い希望者の個人情報につき、媒介契約の締結に至らなかった場合であっても、その後の物件情報の案内などのために保存・利用することがあることについて、法 18 条 1 項または法 18 条 2 項に基づき利用目的の公表または本人への明示がなされている場合には、特定された利用目的の範囲内での個人情報の取り扱いとなるので、改めて本人の同意は必要ではない。

(2) 買い希望者の個人情報につき、媒介契約の締結に至らなかった場合であっても、その後の物件情報の案内などのために保存、利用することがあることについて、法 18 条 1 項または法 18 条 2 項に基づき利用目的の公表または本人への明示がなされていない場合は利用目的の変更の可否が問題となる。

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（法 15 条 2 項）。媒介契約締結に向けての連絡のために個人情報を取得している場合、当該情報を媒介契約締結を行わない旨の意思表示がなされた後に物件情報の案内などのために保存、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、法15条2項の規定による利用目的の変更で対応することはできない。このため、改めて本人の同意が必要になる（法16条1項）。

（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。

Q8 「偽りその他不正の手段」の具体例を挙げてほしい。

A 例えば、本当は名簿を作成して第三者に売却して提供することが目的であるのにそのことを隠し、緊急時の連絡先を把握するため等の虚偽の目的を告げて貸借人（希望者を含む）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なる。

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る。また、法23条（第三者提供の制限）に違反していることを知った上での取得も不正の手段による取得である。

（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。

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

Q9 利用目的の「通知」、「公表」、「明示」の方法について知りたい。

A 「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う。

「公表」とは、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、インターネット上での公表、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う。「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をする必要はない。

「明示」とは、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う。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る。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。ホームページに掲載することや業界団体が会報誌に記載することは本人に認識される適切な方法とはいえず、「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らない。

Q10 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。

A 個人データと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入手する場合には、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。

Q11 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。

A 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

報を取得する場合である。したがって、書面に記載された個人情報を取得する場合であっても元付業者から取得する場合には利用目的の明示は必要ない。

Q12 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。

A 法18条2項の「書面」には、「電子的方法、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18条2項の「書面」に該当する。

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、「取得の状況からみ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る。

Q13 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。

A

1. 利用目的の明示が必要なのは、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である。したがって、書面による個人情報の取得がなければ、本人に対する利用目的の明示は不要である。しかし、媒介契約を書面で締結しない場合であっても、申込書その他書面で本人の個人情報を本人から直接に取得する場合には本人に対する利用目的の明示が必要となる。また、利用目的の明示が不要な場合であっても、法18条1項に基づく利用目的の公表または本人への通知は必要である。

なお、利用目的が媒介を行うための利用に限定されているのであれば、「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」であるとして、利用目的の公表等が不要と解することは可能である。

2. 宅建業者が、宅地、建物の売買、交換についての媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、法定の一定事項を記載した記名押印のある書面を媒介の依頼者に交付しなければならない（宅地建物取引業法34条の2第1項）。

Q14 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。

A 利用目的が、媒介契約を締結するために本人と連絡をとるためや希望に適する物件等があった場合に連絡するためであれば「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18条4項4号）に該当し、明示を行う必要はない。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情報を第三者提供することは「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となる。

Q15 不動産登記簿、固定資産課税台帳から個人情報を入力した場合には、本人への利用目的の通知または公表が必要か。

A 公開されている情報であっても個人情報に該当しうる。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、これらの個人情報を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である。

しかし、例えば、仲介の依頼を受けた不動産取引に際しての重要事項説明に使用する目的で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は可能である。

Q16 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。

A 取得する個人情報を、契約当事者を特定するためなど、当該取引にのみ利用する場合には、「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明示を不要と解することは可能である。しかし、例えば、自社の他の不動産物件を紹介するためダイレクトメールを送付するという利用目的がある場合は、利用目的を明示しなければならない。

Q17 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。

A 本人との連絡のために当該個人情報を利用するだけであれば、「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」であるとして、利用目的の明示が不要であると解することは可能である。しかし、他の目的で当該個人情報を利用する目的があるのであれば、その利用目的を本人にあらかじめ明示しなければならない。

(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。

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。

A

1. 利用業者による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の処理を、指定流通機構や物件情報サイトの運営者がどのように行うかは、サイト運営者等と利用業者との間の契約等の合意内容によって定まる。

サイト運営者等と利用業者との間の契約等の合意ではサイト運営者等が個人データの訂正、消去の権限を有していない場合には、サイト運営者等が積極的に正確かつ最新の内容を調査し個人データを変更する義務を負うものではない。しかし、例えば、業務の過程である物件について成約していることを知った場合には、情報を提供している利用業者に成約通知を促すなどして、物件情報を消去するようにしなければならない。

2. サイト運営者等と利用業者との間の契約等の合意でサイト運営者等が個人データの訂正、消去の権限を有する場合には、物件情報を正確かつ最新の内容に保つようにするための方法を定める必要がある。また、業務の過程でサイト運営者等がある物件について成約していることを知った場合には、サイト運営者等自らが物件情報を消去しなければならない。

3. 指定流通機構については、データの正確性の確保に関し、業務方法書に「登録された物件情報を定期的に調査、確認し、正確を期する。必要があるときは、会員業者に対し、記載事項の調査及び指導ができる」との規定があり、法19条と同趣旨の正確性確保に関する努力義務があることを規定している。

(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。

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。

- A サイト運営者は、管理している物件情報が売主、元付業者の責任において登録、削除され、運営者がその権限を有しない場合（即ち「保有個人データ」ではない場合）であっても、「個人データ」については、法20条に規定する漏えい防止等の安全管理措置を講じなければならない。

Q20 安全管理措置としては何を行えばよいのか。

A

1. 国土交通省ガイドライン11条では、次のように定めている。

「(安全管理措置)

第11条 国土交通省関係事業者<sup>(注)</sup>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。」

(注) 「国土交通省関係事業者」とは、上記ガイドライン第1条において「国土交通省が所管する分野及び法第三十六条第一項ただし書きにより国土交通大臣が主務大臣に指定された特定の分野における事業者等」と規定されている。上記ガイドラインは、ガイドライン第2条第1項において、個人情報取扱事業者に該当する国土交通省関係事業者を対象としており、ここではその意味で使用している（以下、同じ。）。

2. また、安全管理措置については、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解説・事例集（以下、「解説・事例集」という）において、講ずる措置として、次のように定めている。

「第4章 個人データの管理

8. 安全管理措置【ガイドライン第11条関係】（法第20条関係）

○（略）

○国土交通省関係事業者は、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。

ア 個人情報保護管理者の設置

イ 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

ウ 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

エ 個人データ取扱台帳の整備

オ 個人データの安全管理措置の評価、見直し及び改善  
カ 事故又は違反への対処について手続きの策定

○国土交通省関係事業者は、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。

ア 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  
イ 従業員に対する教育、啓発の実施

○国土交通省関係事業者は、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。

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

○国土交通省関係事業者は、技術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。

ア 個人データへのアクセスにおける識別と認証  
イ 個人データへのアクセス制御  
ウ 個人データへのアクセス権限の管理  
エ 個人データのアクセスの記録  
オ 個人データを取り扱う情報システムに対する不正プログラム対策  
カ 個人データの移送・通信時の対策  
キ 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  
ク 個人データを取り扱う情報システムの監視  
ケ 個人データを取り扱う情報システムに対する外部からの不正アクセスの防御対策」

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か。また、利用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。

A 指定流通機構は、個人データの安全管理措置については、国土交通省ガイドライン11条を遵守しなければならない。

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ので個人情報保護法に規定する助言は法33条、51条及び52条に基づき国土交通大臣、都道府県知事等が行う。他方、指定流通機構は、業務方法書によって、会員業者が遵守す

べき安全管理措置を定めることができる。また、指定流通機構が、国土交通大臣により法37条1項に基づく認定個人情報保護団体に認定された場合には、法37条1項所定の業務を行うことになるので、対象事業者の個人情報の適正な取扱いの確保に関して必要な業務（法37条1項3号）として、安全管理措置に係る指導、助言を行うことができる。

Q22 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か。

A

1. 国土交通省ガイドライン25条は、個人データの漏えい等を含め、法違反又は法違反のおそれが発覚した場合の対応について、次のように定めている。

「（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。」

2. また、解説・事例集において、「法違反又は法違反のおそれ」について以下のよう  
に規定するとともに、国土交通大臣への報告事項を、事案として最も多いと思われる個人データの漏えい等の場合を例に、次のように例示している。

「第8章 法違反又は法違反のおそれが発覚した場合の対応

17. 法違反又は法違反のおそれが発覚した場合の対応【ガイドライン第25条関係】

○「法違反」とは、法の「利用目的による制限」（法第16条）、「適正な取得」（法第17条）、「取得に際しての利用目的の通知等」（法第18条）、「安全管理措置」（法第20条）、「従業者の監督」（法第21条）、「委託先の監督」（法第22条）、「第三者提供の制限」（法第23条）、「保有個人データに関する事項の公表等」（法第24条）、「開示」（法第25条）、「訂正等」（法第26条）、「利用停止」（法第27条）及び「手数料」（法第30条）に規定する事項に違反があった場合をいう。（※法第34条の（勧告及び命令）の範囲内）

「法違反のおそれ」とは、個人情報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法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。

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。

また、法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。

○国土交通省関係事業者が、法違反又は法違反のおそれが発覚した場合に国土交通省に報告する内容として、例えば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）が起こった際の報告内容は、次に掲げる事項が考えられる。

- ・事故等に係る経緯（発生、発覚、公表年月日等）
- ・事故等の原因
- ・事故等の範囲（漏えい等の場合は漏えい人数等）
  - ・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）
  - ・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）
  - ・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）
- ・事故等後の対応（組織的、技術的な安全管理対策）
  - ・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）」

3. 国土交通大臣への報告については、ガイドライン25条2項において「報告するよう努めなければならない」と規定されているが、国土交通大臣への報告を迅速かつ

適切に実施することが、個人情報の適正な取扱いの確保に資することとなることから、速やかに報告をすることが望ましい。

4. ガイドライン25条に基づき、個人情報取扱事業者が、事実関係について“本人へ連絡”、“国土交通省へ報告”及び“公表”するに際しては、漏えい等の発生の前に個人情報取扱事業者がどのような漏えい等の防止のための措置を講じていたかを含めて報告等を行うことが必要である。

(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。

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か。

A

1. 国土交通省ガイドライン13条は、委託先の監督について次のように定めている。

「(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

2. また、解説・事例集では、外部に委託する場合に契約に盛り込む内容として、次のように例示するとともに、個人情報取扱事業者が策定・公表している個人情報の保護に関する考え方や方針のあり方について、以下のように規定している。

「第4章 個人データの管理

9. 委託先の監督【ガイドライン第13条関係】（法第22条関係）

（略）

○国土交通省関係事業者が個人データの取扱いを外部に委託する場合に、契約に盛り込む内容としては以下が考えられる。

一 個人データの安全管理に関する事項。例えば次に掲げる事項。

イ 個人データの漏えい等の防止、盗用の禁止に関する事項

ロ 委託契約範囲外の加工、利用の禁止

ハ 委託契約範囲外の複写、複製の禁止

ニ 委託処理期間

ホ 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

二 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

三 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

四 委託契約の内容、期間が遵守されていることの確認

五 委託契約の内容、期間が遵守されなかった場合の措置

六 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

七 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

○国土交通省関係事業者は、法、施行令、基本方針及びこのガイドライン等を踏まえ、その事業活動の特性、規模及び実態を考慮し、自らの個人情報の保護に関する考え方や方針（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）を策定・公表している場合には、その中に、消費者等、本人の権利利益保護の観点から、事業活動の特性、規模及び実態を考慮して、「委託の有無、委託する事務の内容を明らかにする等、委託処理の透明化を進める」といった点を考慮した記述をできるだけ盛り込むことが望ましい。」

（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。

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。

A 「提供」は、物理的な提供に限定されない。個人データたる個人情報を見せるだ

けの場合や、口頭での説明を行うだけの場合も法23条1項の「提供」に該当する。したがって、このような形での第三者提供の場合にも、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講じる必要がある。

※第三者提供におけるオプトアウトとは、以下の4項目を、あらかじめ本人に通知しまたは、本人が容易に知り得る状態に置くことによって、本人の事前の同意がなくても、個人データを第三者提供することができることをいう。

- 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
- ③第三者への提供の手段または方法
- ④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

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。

A 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う各業者自身の書面でもあり、第三者提供とはならない。

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

A 個人データについて、(1)～(3)の行為を行うことは、法23条1項1号の「法令に基づく場合」に該当し本人の同意は必要ない。

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。

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か。

A

1. 以下の対応が必要となる。

- ・ 売り希望者から物件情報を取得する際に、成約情報を他の取引において宅地建物取引業法34条の2第2項に規定する「意見の根拠」として使用することをあらかじめ利用目的として明示する。
- ・ 買主から、売買契約書により、成約年月日、売買価格などの個人情報取得するに当たって、成約情報を他の取引において宅地建物取引業法34条の2第2項に規定する「意見の根拠」として使用することをあらかじめ利用目的として明示する。
- ・ 他の取引で成約情報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」として依頼者に提供する際に、23条1項の本人（売主と買主）の同意の取得または23条2項のオプトアウトの措置を講じる。

2. オプトアウトの措置の場合、他の取引で成約情報を成約物件の特定が困難になる工夫を施さないで依頼者に提供した場合には、宅地建物取引業法45条、75条の2の守秘義務違反となる可能性がある。

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。

A 個人情報取扱事業者がオプトアウトの措置を講じていても、本人の同意なしで行った第三者提供により生ずる結果について、民法709条（不法行為）等の責任が問われる可能性がある。

(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。

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。

A 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であっても、保有個人データの利用目的を公表（本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。）する必要がある（法24条1項2号）。

この公表により、保有個人データの利用目的が明らかになっている場合には、法24条2項に基づき保有個人データの利用目的の通知を本人から求められても、個人情報取扱事業者はその目的を通知する必要はない（法24条2項但書き）。

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。

A 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のできる権限を有する個人データのことをいう（法2条5項）。

指定流通機構に登録される物件情報については、登録を行った会員業者が開示、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に係る本人からの求めに応じることが可能であるので、原則として、登録を行った会員業者が対応することが適切である。

成約情報については、本人の求めの内容に応じて、指定流通機構と登録を行った会員業者が協議の上対応することが適切である。

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。

A 物件情報サイトの運営者が、物件情報につき開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去等の権限を有している場合には、法24条から27条までの規定に基づく本人の求めに対応することが必要であるが、そうでない場合には本人からの求めがあってもそれに対応する義務はない。

(勸告及び命令)

第34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、前二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条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。

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か。

A 「業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不相当であると認められるとき」に該当する場合は、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（免許取り消し）が適用される可能性がある。

「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」委員名簿

委員長	升田 純	中央大学大学院法務研究科 教授
委員	松田 弘	弁護士
	熊谷 則一	弁護士
	臼井 清春	(社)不動産流通経営協会 事務局長
	松尾 宣文	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 流通委員長
	黒石 力	(社)全日本不動産協会 流通推進委員会副委員長 ・常務理事
	石井 英一	(社)日本住宅建設産業協会 理事・事務局長
	萩原 正敏	(財)東日本不動産流通機構 事務局長
	七搦 晃	(社)不動産協会 事務局長代理
	岩城 豊	国土交通省総合政策局不動産課 不動産流通適 正化推進室長
	中村 俊男	(財)不動産流通近代化センター 理事