



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と、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。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。





（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。





【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 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。

