

# 個人情報保護法と 媒介実務における対応と留意点

村川 隆生

## はじめに

個人情報保護法（以下、「個人情報保護法」又は単に「法」という。）は、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1日、施行されました。

この個人情報保護法は、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（不動産業では、情報を利用・活用することによって取引を成立させることなど。）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います。

平成16年12月2日、個人情報保護法に基づき、「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」が告示され、平成17年1月14日には、「不動産業における個人情報保護法の適用の考え方」（以下「適用の考え方」という。）が公表されました。

この「適用の考え方」は、不動産流通業で取り扱われる個人情報の性質や利用方法等を勘案して個人情報の適正な取扱の方法を明らかにした不動産流通業におけるガイドラインとして、法を執行する際の基準となるものと考えられています。

また、業界各団体は、国土交通省からの「個人情報を取扱うにあたって遵守すべき基本事項を定めた個人情報保護ガイドライン等の策定・見直しの検討」の要請を受け、「適用の考え方」に基づいた個人情報取扱事業者としての宅建業者の実務における対応と留意点・例文等を示したガイドラインを策定し、すでに公表しています。

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扱う業種であり、宅建業者はこれらの個人情報をインターネット・電話・電子メール・広告・チラシ等の媒体により第三者へ提供しながら、消費者からの依頼を実現していくことが業務の重要な内容であるという特色をもつ業種です。

不動産業に携わる者には、これまで以上に取得した個人情報の適切な取扱・対応を行い、社会的使命を果たして信頼を確立することが求められているといえます。

そこで、本号では、個人情報保護法の全体を概観し整理したうえで、国土交通省の「ガイドライン」・「適用の考え方」、業界各団体の「ガイドライン」を参考にしながら、宅建業者としての媒介実務における対応・留意点等について、より理解が容易になることを主眼にまとめ、実務の参考に供します。

－ 目 次 －

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <p>I 個人情報保護法の概要</p> <p>1. OECD 8 原則と個人情報取扱事業者の義務</p> <p>2. 対象となる個人情報、事業者の範囲</p> <p>3. 主要な用語の定義と意味</p> <p>4. 個人情報取扱事業者の義務・利用のルール</p> <p>5. 適正・安全な管理義務</p> <p>6. 罰則</p> | <p>7. 漏えい等が発生した場合の対応</p> |
| <p>II 宅建業者の実務における対応と留意点</p>   |                          |
| <p>1. 利用目的の特定</p> <p>2. 利用目的の公表・通知・明示</p> <p>3. 個人データの第三者提供</p> <p>4. 特定の者との間の共同利用</p> <p>5. 公表・通知・明示・同意の実際</p>   |                          |

I 個人情報保護法の概要

1. OECD\* 8 原則と個人情報取扱事業者の義務

国際的には、1970年代から、欧米諸国において、個人情報保護に関する法制の整備が進められ、1980年にはOECDプライバシーガイドラインにおいて、8原則が示されました。以降、各国で急速に個人情報保護法制の整備が進められ、既にOECD加盟国の大多数が公的部門及び民間部門の双方を対象に個人情報保護法制を有するに至っています。OECD 8 原則が国際的な取組や各国における取組の基本となっており、わが国の個人情報取扱事業者の義務に関する法第4章の規定も、このOECD 8 原則を具体化したものです（表 I-1）。

(表 I-1)

| OECD 8 原則               | 個人情報取扱事業者の義務   |
|-------------------------|--|
| ○ 目的明確化の原則<br>○ 利用制限の原則 | ○ 利用目的の特定 (15条)<br>○ 利用目的による制限 (16条)<br>○ 第三者提供の制限 (23条)   |
| ○ 収集制限の原則               | ○ 適正な取得 (17条)  |
| ○ データ内容の原則              | ○ データ内容の正確性の確保 (19条)   |
| ○ 安全保護の原則               | ○ 安全管理措置 (20条)<br>○ 従業者・委託先の監督 (21・22条)  |
| ○ 公開の原則<br>○ 個人参加の原則    | ○ 取得に際しての利用目的の通知等 (18条)<br>○ 保有個人データに関する事項の公表等 (24条)<br>○ 開示 (25条)<br>○ 訂正等 (26条)<br>○ 利用停止等 (27条) |
| ○ 責任の原則                 | ○ 個人情報取扱事業者による苦情の処理 (31条)  |

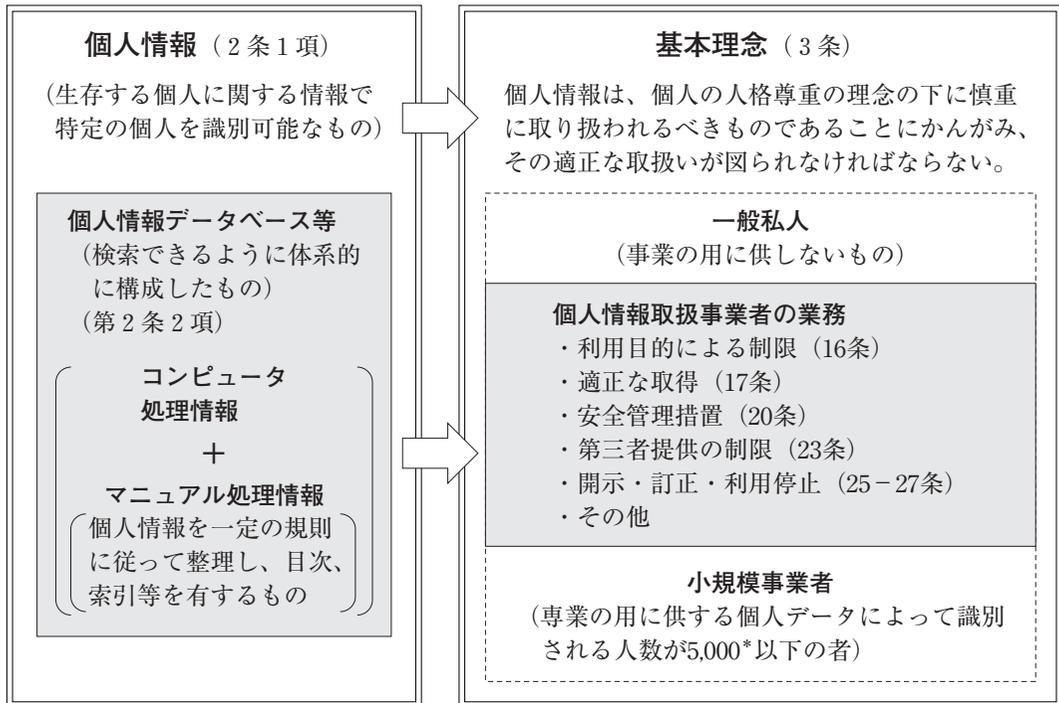
(参考)

- \*OECDの正式名称 : Organization for Economic Cooperation and Development : 経済協力開発機構
- OECD加盟国 : EU加盟国19か国 (イギリス、ドイツ、フランス、…等)、その他11か国 (日本、アメリカ合衆国、カナダ、…等) の合計30か国
- OECDの目的 : OECDは、先進国間の自由な意見交換・情報交換を通じて、1) 経済成長、2) 貿易自由化、3) 途上国支援 (これを「OECDの三大目的」という) に貢献することを目的としている。

## 2. 対象となる個人情報、事業者の範囲・義務

対象となる個人情報・事業者の範囲・義務を簡単に図示すると次のようになります (図 I - 1)。

(図 I - 1)



指定流通機構の会員である宅建業者は、宅建業法により、指定流通機構 (レインズ) のデータを利用することができます。この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すので「個人情報データベース等」に該当します。指定流通機構の会員業者は、その規模の大小を問わず、常に、5,000件を超える「個人データ」を事業の用に供していることになるため、すべての会員業者は「個人情報取扱事業者」に該当することになります。

したがって、指定流通機構の会員業者であれば、たとえ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業者に該当することになります。

3. 主要な用語の定義と意味 (表 I-2)

(表 I-2)

| 用 語         | 定 義・意 味  |
|-------------|--|
| 個人情報        | <p>生存する個人に関する情報であって、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。また、他の情報と容易に照合することができること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。</p> <p>⇒物件情報は、他の情報と容易に照合することができることにより特定の個人を識別することができることから、個人情報に該当します。</p> |
| 個人情報データベース等 | <p>個人情報を含む情報の集合物であり、コンピュータや他の方法により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。</p> <p>⇒紙に書かれたもの（例えば、契約書・重要事項説明書・取引台帳等）であっても、目次、索引その他検索が容易にできるように整理されたものは該当します。</p>  |
| 個人データ       | <p>個人情報データベース等を構成する個人情報をいう。</p> <p>⇒個人情報データベース等に該当した契約書などの個々の個人情報は個人データに該当します。</p>   |
| 保有個人データ     | <p>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。</p> <p>⇒自社の物件情報サイト上に掲載した物件情報や業者自身がレインズに登録した物件情報等が該当します。</p>  |
| 個人情報取扱事業者   | <p>個人情報データベース等を事業の用に供している者（国、地方公共団体等や取扱情報数が過去6月で5,000件以下の者を除く）。</p> <p>⇒レインズの会員である宅建業者はすべてが該当します。</p>  |
| 通知する        | <p>本人に認識させるために、口頭、電話、電子メール、書面等により、本人に知らせること。</p>   |
| 公表する        | <p>不特定多数の者が知ることができるように、ホームページ上に掲載、パンフレットの配布、事務所・店舗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。⇒継続して公表しておけば、一つの物件情報を取得する毎に公表する必要はありません。</p>  |
| 明示する        | <p>個人情報の取得の段階での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。</p>   |

\*次ページに続く

|                    |  |
|--------------------|--|
|                    | ⇒口頭での明示も認められていますが、後日の紛争を避ける観点から、書面での明示が実務上の対応といえます。  |
| (第三者) 提供           | 「提供」は、物理的な提供に限定されず、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場合も提供に該当します。   |
| (本人が)<br>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、継続的に公表されている状態をいいます。  |
| オプトアウト             | 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、又は本人が容易に知り得る状態に置いていれば、本人の同意がなくても、個人データを第三者に提供することができることをいいます。<br>① 第三者への提供を目的とすること<br>② 第三者に提供される個人データの項目<br>③ 第三者への提供の手段又は方法<br>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 |

#### 4. 個人情報取扱事業者の義務・利用のルール

個人情報保護法は、「個人情報」、「個人データ」、「保有個人データ」それぞれについて、個人情報取扱事業者の義務、すなわち、個人情報の取得・利用目的の特定・公表・通知・明示・第三者提供の同意・利用の停止等のルールを定めています(表I-3)。

(表I-3)

|         |                          |          |
|---------|--------------------------|----------|
| 個人情報    | ① 利用目的の特定・変更             | (法15条)   |
|         | ② 利用目的による制限              | (16条)    |
|         | ③ 情報の適正な取得               | (17条)    |
|         | ④ 取得に際しての利用目的の通知等        | (18条)    |
|         | ⑤ 個人情報取扱事業者による苦情の処理      | (31条)    |
| 個人データ   | ① データ内容の正確性の確保           | (19条)    |
|         | ② 安全管理措置                 | (20条)    |
|         | ③ 従業者の監督                 | (21条)    |
|         | ④ 委託先の監督                 | (22条)    |
|         | ⑤ 第三者への提供の制限             | (23条)    |
| 保有個人データ | ① 保有個人データに関する事項の公表等      | (24条)    |
|         | ② 開示                     | (25条)    |
|         | ③ 訂正等                    | (26条)    |
|         | ④ 利用停止等                  | (27条)    |
|         | ⑤ 理由の説明・開示等の求めに応じる手続・手数料 | (28~30条) |

## 5. 適正・安全な管理義務

個人情報取扱事業者には、個人データの漏えい等の防止のための安全管理措置を講ずることが義務付けられています（20条）。

国土交通省ガイドラインは、個人データの安全管理のため、組織的、人的、物理的及び技術的の安全管理措置を講じなければならないと定めています（表Ⅰ－4）。

（表Ⅰ－4） <国土交通省ガイドライン第9条に定める安全管理措置>

|           |  |
|-----------|--|
| 組織的安全管理措置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 個人情報管理者の設置</li> <li>② 組織体制の整備</li> <li>③ 規定等の整備と規定等に従った運用</li> <li>④ 取扱台帳の整備</li> <li>⑤ 評価、見直し及び改善</li> <li>⑥ 事故又は違反への対処について手続きの策定</li> </ul>                             |
| 人的安全管理措置  | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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</li> <li>② 従業員に対する教育、啓発の実施</li> </ul>   |
| 物理的安全管理措置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 入退館（室）管理の実施</li> <li>② 盗難等に対する対策</li> <li>③ 機器、装置等の物理的な保護</li> </ul>  |
| 技術的安全管理措置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 個人データへのアクセスにおける識別と認証</li> <li>② アクセス制御</li> <li>③ アクセス制限の管理</li> <li>④ アクセスの記録</li> <li>⑤ 情報システムに対する不正ソフトウェア対策</li> <li>⑥ 情報システムの動作確認時の対策</li> <li>⑦ 情報システムの監視</li> </ul> |

個人情報取扱事業者が、その取り扱う個人データについて漏えい等の事故を生じさせた場合、どのような安全管理措置を講じていたかが問題になります。つまり、ガイドラインで義務付けられている安全管理措置が具体的にどのように講じられていたかが問題とされることになります。安全管理措置は、検証を重ねて常に見直していく必要があります。

何より、まず組織の代表者・責任者が個人情報保護の重要性を強く認識し、従業員（パート・アルバイト等を含む）全員に対して、会社としての個人情報保護に対する取組姿勢を明確に示して、従業員等一人一人に個人情報の保護の重要性を認識・浸透させることが大事なことです。

安全管理措置が形だけのものでは意味がありません。情報を取扱うのは従業員等一人一人の「人」です。自分の会社では、現状の安全管理措置で十分なのか、どういう問題点があるのか、どういう安全管理措置が必要か、それに対する具体的な措置はどうすれば良いのか、コストはどうか、営業活動上の留意点とその対策は、…等、全員で知恵を出し合い、会社の事情に即した必要かつ適正な安全管理措置を構築し実行しましょう。

また、個人情報保護法は、従業員の監督（21条）、個人データを委託した場合の委託先の監督（22条）を義務付けています。

## 6. 罰 則 (表 I - 5)

(表 I - 5)

| 処罰対象行為                        | 罰 則                        |
|-------------------------------|----------------------------|
| 勧告に従わない場合の命令違反<br>(34条 2 項違反) | 6 か月以下の懲役又は30万円以下の罰金 (56条) |
| 中止命令等の違反<br>(34条 3 項違反)       |                            |
| 報告拒否・虚偽報告<br>(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、宅建業者として不相当であると認められる場合は、宅建業法65条 1 項、65条 2 項、66条 1 項 9 号が適用される可能性があります。

\* なお、個人情報の取扱とは関係のないプライバシー問題や守秘義務の問題などは、従来と同様に民法や宅建業法、刑法等の問題となります。

## 7. 漏えい等が発生した場合の対応 (ガイドライン21条)

漏えい等が発生した場合、個人情報取扱事業者には、次の義務が課せられています。

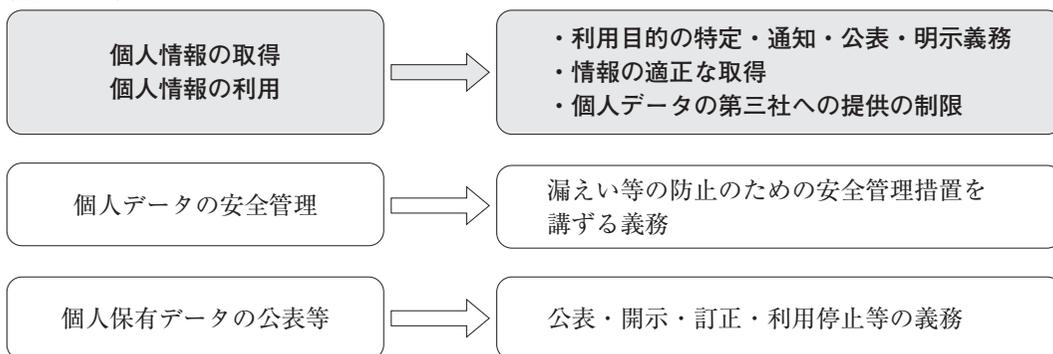
- ① 本人に速やかに通知すること。
- ② 可能な限り事実関係等を公表すること。
- ③ 事実関係を国土交通省に直ちに報告すること。

\* 法令用語として、“すぐに”あるいは“時間に遅れてはならない”という趣旨で「直ちに」、「速やかに」、「遅滞なく」がありますが、「直ちに」は最も時間的即時性が強く、“一切の遅滞が許されない”という趣旨です。「速やかに」は「直ちに」より急迫の程度が低い趣旨です。なお、「遅滞なく」は、「直ちに」と「速やかに」に比べて時間的即時性が弱い場合が多く、正当な又は合理的な理由による遅滞は許されるものと解されています。

## Ⅱ 宅建業者の実務における対応と留意点

個人情報保護法は、Iでみてきたように大きく①個人情報の取得時の問題、②個人情報の利用時の問題、③個人データの安全管理の問題、④保有個人データの公表・利用停止等の問題について定められていることが分かります（図Ⅱ－1）。

（図Ⅱ－1）



③の安全管理措置義務も大変重要な事項ですが、ここでは①及び②の問題について法律に基づいた対応として、実務上は何をすればよいのか、どうすればよいのか等について整理します。

### 1. 利用目的の特定（法15条）

個人情報取扱事業者は、個人情報を取扱うにあたって、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。利用目的を特定すると、個人情報取扱事業者はその利用目的の範囲の中で情報を利用することになります。一定の合理的に認められる範囲の中での利用目的の変更は可能ではありますが、原則的には、変更できないと考えておく方がよいでしょう。

この利用目的の特定は業務（営業活動）を行うにあたって非常に重要なポイントになります。個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ずして、特定した利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱うことは禁止されています。利用目的の特定に際しては、自社の営業活動の手法等をも勘案して、その範囲を特定しておくことが業務に支障を生じさせないことにつながります。なお、利用目的は具体的に特定する必要があり、「当社の事業活動に利用するため」、「当社のマーケティング活動に利用するため」等は、具体性に欠け利用目的を特定したことになりません。

【利用目的の記載文例】

当社は、お客様の個人情報を次の目的で利用させていただきます。

- ① 不動産の売買、賃貸借の取引の相手方を探索すること
- ② ①の目的のために、他の宅地建物取引業者、売買・賃貸借希望者等へ情報を提供すること
- ③ ①の目的のために、物件情報を物件案内書の店頭掲載、インターネットの物件情報サイト・チラシ・物件情報誌等への広告掲載を行うこと
- ④ 不動産の売買、賃貸借、媒介、管理等に関する契約の履行及び契約に基づく役務を提供すること
- ⑤ ………

2. 利用目的の公表・通知・明示（法18条）

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。

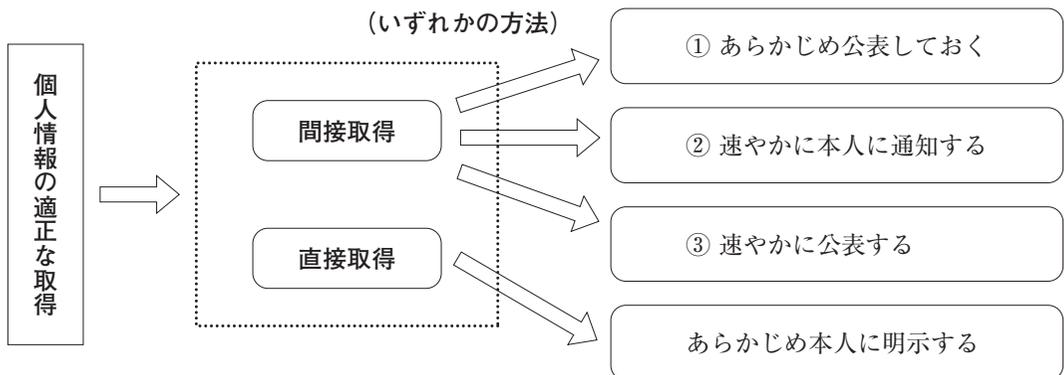
2 個人情報取扱事業者は、前項の規定にかかわらず、本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面（…略…）に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。

個人情報の取得には、①間接取得する場合と②本人から直接書面等で取得する場合があります。法律は、それぞれの場合に応じた対応義務を定めています（図Ⅱ－2）。

この個人情報の取得は、適正なものでなければならないことはいうまでもありません。

法17条は、「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」と規定しています。

（図Ⅱ－2）



**【間接取得する情報の注意点】**

一般市場（書店で入手できる書籍・法務局・電話帳等）で入手できる個人情報の取得は、原則として適正な取得といえますので、法の規制を遵守（利用目的の公表等）することにより利用することは可能です。

しかし、名簿業者等から入手する名簿等の中には、個人情報保護法に反する可能性のある個人情報取得している可能性もあるので、このような名簿の取得は避ける等、慎重な対応が必要です。また、卒業生名簿・同窓会名簿・町内会名簿・社員名簿等は、名簿により「第三者の利用」が禁止されているものもありますので、当事者以外の者が利用することを禁止した名簿等の利用は避けなければなりません。

**【不正手段による直接取得】**

本人から直接情報を取得する場合において、不正手段と考えられるものには、①本人に対して、目的等を偽って取得する場合、②十分な判断能力に欠ける老人や子供等から個人情報を取得する場合などが上げられます。

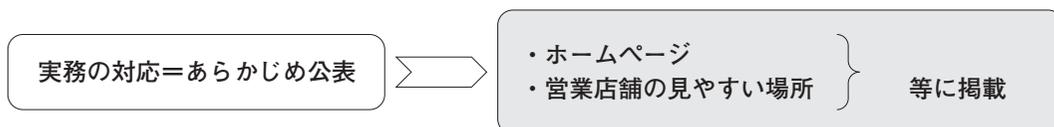
**【利用目的の公表・通知・明示の実務の対応】**

(1) 公表・通知

法律は、個人情報を取得した場合、「あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、通知又は公表しなければならない」と規定していますので、実務上の対応としては、「あらかじめ利用目的を公表しておく」ことが円滑な業務につながります（図Ⅱ－3）。

現実の対応では、この「利用目的」だけでなく、「第三者提供」あるいは「共同利用」等の所事項をまとめて公表することになります。

(図Ⅱ－3)



そのうえで、物件情報・案内状等のDM等を送付する際には、公表の内容と同じ内容の書面を同封して、通知しておくことと会社の個人情報保護法に対する取組姿勢が評価され、信頼の向上につながるでしょう。

## (2) 明 示

更に、法律は、「本人から直接書面により個人情報を取得する場合は、あらかじめ明示しなければならない」と規定しています。上記のDM客が店舗に来場され、アンケートや申込書等を書いていただくときは、あらかじめの公表だけでは足りず、本人から直接取得する場合に該当しますので、アンケート等に記載いただく前に利用目的を明示する必要があります。実務においては、業務の流れの中で、インターネット・面談等を通じて、情報サイトの画面・電子メール・書面等により、本人から直接多くの個人情報を取得しています。「本人から直接取得」する場合は、必ず、明示しなければなりません。

明示は、口頭でも可能ですが、後日の紛争を回避するためには、書面で行います（表Ⅱ－１）。

(表Ⅱ－１)

| 媒介<br>業務 | 本人から直接情報を取得する書面等                                    |  |
|----------|---|--|
|          | 売買の例  | 賃貸借の例  |
| 受付       | ○ 受付カード<br>○ ネットでの資料請求                              | ○ 受付カード<br>○ ネットでの資料請求                             |
| 媒介       | ○ 媒介契約書（売）  | ○ 業務委託契約書  |
| 交渉<br>申込 | ○ 媒介契約書（買）<br>○ 購入申込書・買付証明書<br>○ 売渡証明書<br>○ ネットでの申込 | ○ 入居申込書  |
| 重説       | ○ 重要事項説明書<br>○ 付帯設備状況報告書<br>○ 物件状況確認書<br>○ ローン事前相談票 | ○ 重要事項説明書<br>○ 連帯保証人確認書                            |
| 契約       | ○ 売買契約書<br>○ ローン申込書<br>○ 媒介報酬支払約定書<br>○ 各種覚書等       | ○ 賃貸借契約書<br>○ 鍵預り証<br>○ 賃料保証システム申込書<br>○ 入居時の立会確認書 |
| 決済       | ○ 引渡完了確認書   | ○ 明渡時の立会確認書  |
|          | ○ 紹介者カード ○ 顧客・CSアンケート                               |  |



あらかじめ、本人に利用目的を明示する。

実務面での対応は書面で行う。

本人の承諾までは求められていませんが、確認の意味で本人の署名をもらっておくことは、紛争防止の面からは望ましいともいえます。

なお、「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」は、利用目的の公表・通知・明示義務は適用除外とされていますが、実務において、「利用目的が明らかなもの」も多いように思えますが、反面、業務上やむなく、その情報を第三者に提供する必要に迫られるような場面も多いと思われる。

営業現場では、その情報の取得が適用除外に当たるかどうかで悩むのではなく、適用除外には当たらないものとして対応していくことが、業務を円滑に進めるうえでは良いと思われる。

### 3. 個人データの第三者提供（法23条）

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、三、四略）

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。

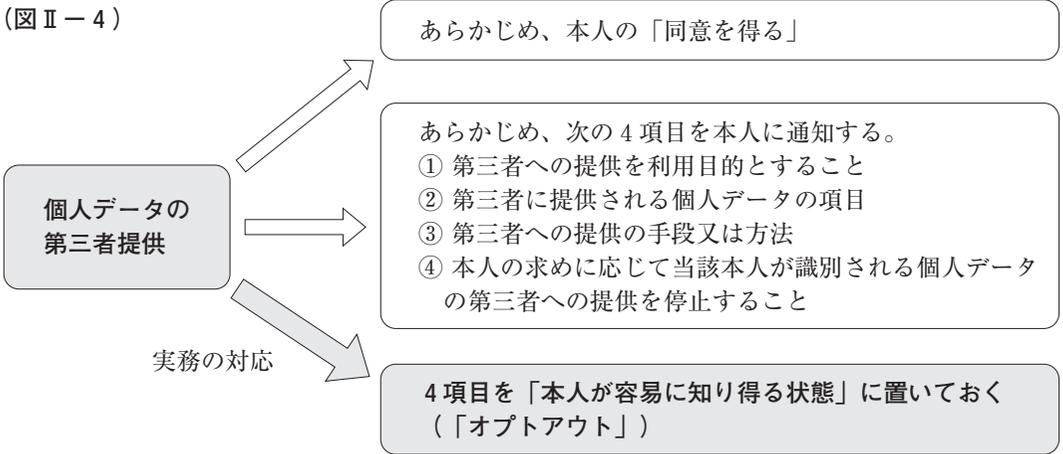
一 第三者への提供を利用目的とすること  
 二 第三者に提供される個人データの項目  
 三 第三者への提供の手段又は方法  
 四 本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止すること

不動産の媒介実務では、個人データの「第三者提供」を行いながら取引の成約に向けて営業活動しているといえます。個人データを第三者に提供する場合は、「あらかじめ本人の同意」を得ておくことが原則ですが、実務において、その都度、あらかじめ同意を得る業務の進め方は効率的なやり方といえません。

そこで実務における業務を勘案して、本条2項が規定されています。つまり、第三者に提供される個人データについて「本人が容易に知り得る状態」に置いているときは、本人の同意を得ることなく、当該個人データを第三者に提供することができるとしています。これが、「オプトアウト」といわれるものです（図Ⅱ-4）。

実務では、この「オプトアウト」により対応することが、営業現場の実情に即した方法といえます。つまり4項目を利用目的と同様に継続的に公表しておく方法です。

（図Ⅱ-4）



「本人が容易に知り得る状態」とは、I（3）の用語の意味に記載していますが、具体的には、

利用目的の公表と同様に、①ホームページへの継続的掲載、②営業店舗の見やすい場所への掲示、③定期刊行物への定期的掲載等があげられます。

営業店舗・事務所への掲示は必須でしょう。①、②も可能であれば併用して継続的に公表しておくことが望ましいといえます。

#### 4. 特定の者との間の共同利用（法23条4項）

##### 第23条

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、二略)

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も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。

「特定の者との間の共同利用」として、媒介業務における「共同仲介」、新規物件の「共同販売」、事業主（売主）と販売会社による個人データの利用、企業グループ会社間における個人データの利用等があげられます。このような場合には、「特定の者との共同利用」として取り扱うことができるとしたのが23条4項3号です（もちろん、第三者提供の措置をとってもよい）。

「共同利用」とする場合は、次の各事項について、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」に置いておく必要があります。

##### 【必要事項】

- ① 個人データを共同利用すること
- ② 共同して利用する個人データの項目
- ③ 共同利用するものの範囲
- ④ 共同利用の利用目的
- ⑤ 個人データの管理責任者の氏名又は名称

#### 5. 公表・通知・明示・同意の実際

宅建業者（国土交通省ガイドラインの附則2条は、「個人情報取扱事業者に該当しないものについても、このガイドラインに準じて、その適正な取扱いの確保に努めるものとする。」としています。）が、個人情報・個人データを取扱うに当たっては、すでに述べたように、利用目的を特定したうえで、利用目的、第三者提供、共同利用等についてあらかじめ公表しておくことが、実務の実情に適合した方法といえます。

公表の文例については、業界各団体のガイドラインに参考文例が掲載されていますので、そちらを参照して下さい。

ここでは、公表文の構成の例のみを示しておきます（表Ⅱ-5）。

【図Ⅱ－５】【公表文の構成例】

個人情報の取扱いについて

弊社は、個人情報保護に関する法令を遵守し、個人情報の適正な取扱いと保護に努めます。

1. 個人情報の利用目的

お客様の個人情報は以下の目的のために利用させていただきます。

(利用目的は、できる限り具体的に特定します。)

なお、情報・サービスの提供は、ご本人から申出がありましたら、提供を停止します。

2. 個人情報の第三者提供

お客様の個人情報は利用目的の達成のために、次の通り第三者に提供させていただきます(第三者提供)。なお、お客様から第三者への提供の停止の申出がありましたら、提供は停止いたします。\*提供の停止についての記載は必ず必要です。

(提供される個人データの項目、提供先、提供の手段及び方法を具体的に記載します。)

3. 個人情報の共同利用……共同利用とする場合

お客様の個人情報を以下の者との間で共同して利用させていただきます。

(共同して利用する個人データの項目、共同利用する個人データの項目、共同利用するものの範囲、共同利用の利用目的、個人データの管理責任者の氏名又は名称を記載します。)

4. 個人情報の安全管理

(個人情報の漏えい等の防止のために、個人情報を厳重に管理し、安全管理措置を実施する旨を記載しておくことよいでしょう。)

5. 個人情報に関するお問合せ・相談窓口

個人情報に関する各種お問合せ及びご相談の窓口は下記の通りです。

【個人情報ご相談窓口】

電話：・・・・・・ FAX：・・・・・・ E-Mail：・・・・・・

担当者：・・・・・・

\*個人情報の開示、訂正、利用停止等のお申出も、こちらまでご連絡下さい。

\* (明示用とする場合)

社名

(住所・名称・代表者名等)

本書面の交付を受け、個人情報の利用・提供について承諾しました。

平成 年 月 日

氏名

印

\*承諾を得ることまでは求められていませんが後日の紛争等の防止のため、明示・同意の確認として、記名・押印しておくこともよいでしょう。

### ＜実務における対応のまとめ＞

個人情報の取扱いは、各社、それぞれ工夫して実施され、その対応方法は、一様ではないと思われませんが、実務での対応をまとめると次のようになります（対応の一例として参考にしてください）（図Ⅱ－6）。

#### （図Ⅱ－6）【対応例】

- ① 利用目的・第三者提供等について、あらかじめ、公表しておきます。
- ② 個人情報を書面等により直接取得する場合は、公表文と同様の書面を準備しておき、あらかじめ明示（書面を交付）します。
- ③ インターネット、電話等による資料請求、問合せ等のお客様に対し、物件案内書等の書類を送付の際は、公表文と同様の書面を同封し、通知しておきます。  
また、当該お客様が、店頭に来店されたときは、改めて同書面を交付して対応します。  
\*本人から、電話・メール・DM等による営業（販促）活動に対する停止を求められたら、速やかに、活動を停止します。また、間接取得した情報により活動をしている場合に、情報の取得源に対して質問を受けた場合は、取得方法等について回答の必要があると解すべきでしょう（情報の不正手段による取得は禁止されています）。

国土交通省ガイドライン附則3条は、個人情報取扱事業者は、このガイドラインの趣旨を踏まえて、指針等を作成、公表し、これを遵守するように努めることを求めています。

業界各団体では、この「個人情報保護方針」の文例も示していますので、参照するとよいでしょう。

今後、ガイドラインは、社会情勢の変化、国民意識の変化、技術動向の変化等諸環境の変化を踏まえて見直しされていきます（ガイドライン附則4条）ので、宅建業者は、それに応じた対応が求められることとなります。

安全管理の面では、コンピュータの技術革新はこれからも格段に進化していくことが予測されます。個人データの保護のためのセキュリティは、常に最新の状態に保つことが必要でしょう。

（調査研究部調査役）