

2018年8月31日

土地家屋調査士会連合会
制度対策委員 児玉勝平

1. 業務委託契約書が必須な事由

ア. 個人情報保護法の遵守義務のため

- 調査士は個人情報取扱事業者である。
- 去年の5月30日から改正個人情報保護法が施行。
- 除外規定が削除された。

(改正前) 5,000人を超える個人情報を保有する調査士のみが個人情報保護法の適用対象

(旧法2条3項5号、旧施行令2条)

(改正前のただし書の五号で「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」を除外。

当時の施行令で、過去6か月以内のいずれの時点でも5,000人以下の個人情報を取り扱っている場合には、いわゆる小規模事業者として個人情報取扱事業者から除外していた)

- 全ての調査士が対象

イ. 「調査測量実施要領(第6条、第8条)」の遵守のため

* 会員間の調査結果情報の共有化と説明協力の向上のため

第6条 「会員が保有する業務処理データなどについては、情報の共有化に対応できるように努めなければならない。」

第8条 「会員間においては、自己の行った調査・測量の成果などに関して、他の会員から照会があった場合には、できる限り互いにその内容及び経緯を説明し、業務の適正な処理について協力するものとする。」

【現在の問題点】

- 事件を処理した会員を知るには、法務局に備え付けの図面を参照しかない。
- 登記手続以外の調査情報の存在が不明。
- 情報共有の規定に基づく会員間の連携は、なかなか機能しづらい。

ウ. 業務情報の再利用

- 所有者の居所が不明・空き家・災害対策などへの対応。
- 調査業務で知り得た依頼者、関係者を通じて所有者・管理者との連絡を確保。 「受付・伝達係」
- 社会からの要望 「土地家屋調査士調査情報保全管理システム」の公開に備えて。

エ. 「土地家屋調査士調査情報保全管理システム」(略称:「調査士カルテMap」)に必要

- 調査した土地・建物の位置を地図上に示す(プロットする)システムを稼働。
- 先には不動産事業者、設計士、官公庁にも公開を予定し、一般国民への公開を最終目標。

(機能)

- 各種図面、申請書、登記情報などの資料を登録。
- 加入会員は入手可能(有償・無償を自由設定)(予定)。

(効能) 多くの会員が調査士カルテMapに参加すると

- ・会員相互の連携を飛躍的に高めることの枠組み。(県外からも連携依頼)
- ・業務処理の安全性を向上。
- ・法人化と事務所「引き継ぎ」の推進。

【情報登録に必要な手続】

- ・業務委託契約で調査情報の第三者提供の許諾(書面または口頭)。
- ・オプトアウトで第三者提供する旨を個人情報保護委員会へ届け出。

オプトアウト届出 <https://www.ppc.go.jp/personal/legal/optout/>

【OPT-OUT】 個人情報を収集・利用することを事前に本人に知らせた上で、後にその利用の取り消しなどを本人が選択できるようにすること。

2. 改正個人情報保護法の概要

ア. 個人情報保護法は、民間事業者における「個人情報」の取扱いルール等を定めている法律

- ① 利用目的の範囲・・・個人情報の利用目的は事業者が自由に決められる。
- ② 不要となった情報の取扱い・・・個人データは遅滞なく消去するよう努めることとされている。
- ③ 第三者提供ができる場合・・・個人データは本人の同意があれば可能。
- ④ 第三者へ提供・第三者から取得した記録作成等の要否・・・個人データは原則記録作成等が必要。

イ. 罰則

- ① 国からの命令に違反した場合 → 6ヶ月以下の懲役又は30万円以下の罰金。
- ② 虚偽の報告等をした場合 → 30万円以下の罰金。
- ③ 従業員等が不正利益目的で個人情報データベース提供 → 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金。
- ④ 〃 盗用した場合 → 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金。

ウ. 「個人情報」の定義の変更

「個人識別符号」という概念を新設(法2条1項2号)

個人識別符号とは、(施行令1条)

- ① 指紋・掌紋データや容顔データ、DNAの塩基配列など「特定の個人の身体の一部の特徴」を変換した符号によって本人認証ができるようにしたもの
- ② 旅券番号や免許証番号、住民票コードなど個人に割り当てられる符号

改正前、

- ・これらの情報単独では個人情報とは扱われなかった。
- ・「特定の個人を識別できる情報」と結びついてはじめて個人情報と扱われた。

3. 改正の理由

【経緯から】

昭和55年

- ・プライバシー保護と個人データの国際流通についてのガイドラインに関するOECD理事会勧告

昭和63年

- ・「行政機関の保有する電子計算機処理に係る個人情報の保護に関する法律」公布

平成11年

- ・個人情報保護検討部会「我が国における個人情報保護システムの在り方について（中間報告）」
- ・高度情報通信社会推進本部決定「我が国における個人情報保護システムの確立について」

平成 12 年

- ・情報通信技術（IT）戦略本部決定「個人情報保護に関する基本法制の整備について」

平成 15 年

- ・「個人情報の保護に関する法律案」等 5 法案成立

平成 17 年

- ・「個人情報の保護に関する法律」全面施行

平成 20 年

- ・「個人情報の保護に関する基本方針」一部変更（過剰反応への配慮、プライバシーポリシー等の促進等

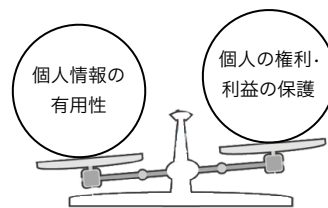
平成 25 年

- ・「パーソナルデータの利活用に関する制度見直し方針」（高度情報ネットワーク社会推進戦略本部）

「個人情報保護法の成立及び改正に関する主な経緯」抜粋
個人情報保護委員会より

【結論】

- ・情報の利用のため



- ・社会の新市場対応

法第 1 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鑑み、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、個人情報の適正かつ効果的な活用が新たな産業の創出並びに活力ある経済社会及び豊かな国民生活の実現に資するものであることその他の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。

法第 3 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。

4. 監督官庁の変更

(改正後)

個人情報保護委員会 → 調査士

(改正前)

法務省 → 調査士

5. 個人情報とは

ア. 一般的な個人情報（法第 2 条 1 項）

- ・ 生存する「個人に関する情報」 * 法人は対象外

「個人に関する情報」とは、

- ① 氏名、住所、性別、生年月日、顔画像等の個人を識別する情報に限らない。
- ② 個人の身体、財産、職種、肩書等の属性に関して、事実、判断、評価を表す全ての情報。
- ③ 評価情報、公刊物等によって公にされている情報、映像、音声の情報も含む。
- ④ 暗号化等によって秘匿化されているかどうかを問わない。

イ. 生存する「特定の個人を識別」可能な情報（法第2条1項）

- ・ 氏名、住所、生年月日など
- ・ 移動、購買履歴など

(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情報)

【個人情報に該当する事例】

- ① 本人の氏名。
- 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、本人の氏名を組み合わせた情報。
- ③ 防犯カメラに記録された情報等で本人が判別できる映像情報。
- ④ 本人の氏名が含まれる等の理由により、特定の個人を識別できる音声録音情報。
- ⑤ 特定の個人を識別できるメールアドレス
 - ・ kojim_ichiro@example.com の場合でも、example 社に所属するコジミ_イチロウのメールアドレスであることが分かるような場合等
- ⑥ 個人情報を取得後に付加された個人に関する情報
 - ・ 取得時に特定の個人を識別することができなかったとしても、取得後、新たな情報が付加され、又は照合された結果、特定の個人を識別できる場合、その時点で個人情報に該当する。
- ⑦ 公にされている特定の個人を識別できる情報
 - ・ 官報、電話帳、職員録、法定開示書類（有価証券報告書等）
 - ・ 新聞、ホームページ、SNS（ソーシャル・ネットワーク・サービス）等
 - * 不特定な情報を取りまとめ、事業に供する場合

【登記情報も氏名・住所と紐付ければ、個人情報】

平成25年2月28日付け読賣新聞記事

「登記情報の暴露はプライバシーの侵害 管理会社東急コミュニティーへ賠償命令」

マンション管理会社の社員が居宅の登記情報の内容を他の住民に知らせたのはプライバシー侵害だなどとして、東京都内の男性(59)が東証1部上場の「東急コミュニティー」と社員に損害賠償を求めた訴訟で、東京地裁(志田原信三裁判官)は27日、「不法行為に当たる」として同社側に10万円の賠償を命じる判決を言い渡した。

判決によると、男性は都内にあるマンションの管理組合理事を務め、同社のマンション修繕計画に反対していた。すると、社員は2009年2月、法務局のインターネット上のサービスで男性の居宅の登記情報を入手。仮差し押さえが設定されていることを知り、マンションのロビーで男性に「差し押さえ問題を早く解決しな」と発言したり、他の理事に配ったりした。

同社側は「登記情報は誰でも取得でき、プライバシー保護の対象にならない」と主張したが、判決は「仮差し押は他人に知られたくない事実で、保護の対象になる」と指摘。同社によるプライバシー侵害を認め、社員の発言は名誉毀損に当たるとした。

【事件簿、93条調査報告書、立会証明書、名刺】

個人情報が記載され、個人情報保護法の対象となる。

ウ. 個人識別符号（法第2条1項2号、同2項）

- ・ その情報単体でも個人情報に該当し、個人情報保護法の取り扱い対象となる。

【識別符号①】（法第2条2項1号）

- ・ 指紋、掌紋、顔画像、歩容、身体的特徴、
- ・ DNA、虹彩、声紋、手指の静脈などのデータ

【識別符号②】（法第2条2項2号）

- ・ 個人番号（マイナンバー）、運転免許証番号、パスポート番号、
- ・ 基礎年金番号、保険証番号、住民票コード番号など

エ. 要配慮個人情報（法第2条3項）

- ・ 人種、信条、宗教、社会的身分、病歴、犯罪の経歴など
「本人に対する不当な差別又は偏見が生じる可能性のある個人情報」の取得については、原則として本人同意を得ることを義務化。

（参考）

- ・ 「登記情報」も差別や偏見が生じるなら、「暴露はプライバシーの侵害」となる。
- ・ 前述の「平成25年2月28日付け讀賣新聞記事」

【政令で定める事例】

次に掲げる事項のいずれかを内容とする記述等（本人の病歴又は犯罪の経歴に該当するものを除く。）

- ① 身体障害、知的障害、精神障害、発達障害、その他の個人情報保護委員会規則で定める心身の機能の障害があること。
- ② 医師その他医療に関連する職務に従事する者により行われた疾病の予防及び早期発見のための健康診断その他の検査結果。
- ③ 健康診断等の結果に基づき、又は疾病、負傷その他の心身の変化を理由として、医師等により心身の状態の改善のための指導又は診療若しくは調剤が行われたこと。
- ④ 被疑者又は被告人として、逮捕、搜索、差押え、勾留、公訴の提起その他の刑事事件に関する手続が行われたこと。
- ⑤ 少年法第3条第1項に規定する少年又はその疑いのある者として、調査、観護の措置、審判、保護処分その他の少年の保護事件に関する手続が行われたこと。

6. 個人情報と捉えられないもの

携帯電話番号、クレジットカード番号、メールアドレス、会員IDなど

（注意） 個人情報に相当する例

- ・ 氏名等の他の情報と容易に照合でき、特定の個人を識別することができる場合。
- ・ 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。

戸籍・住民票等に生存する相続人情報の記載ある場合、該当。

7. 個人情報データベース等

- ・ 特定の個人情報を検索できるように体系的に構成した、個人情報を含む情報の集合物。
- ・ 紙面で一定の規則（五十音順等）に従って整理・分類し、特定の個人情報を容易に検索できる。
- ・ 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。

【個人情報データベース等に該当する事例】（ガイドライン（通則編）P17）

- ① 電子メールソフトに保管されているメールアドレス帳（メールアドレスと氏名を組み合わせた場合）
- ② 名刺の情報を業務用パソコン（所有者を問わない。）の表計算ソフト等で整理している場合

【個人情報データベース等に該当しない事例】（ガイドライン（通則編）P17）

- ① 自己の名刺入れを他人が自由に閲覧できる状況に置いていても、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
- ② はがきが、氏名、住所等により分類整理されていない状態である場合
- ③ 市販の電話帳、住宅地図、職員録、カーナビゲーションシステム

8. 本人の同意が不可欠

法第16条1項 「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。」

【本人の同意を得ている事例】ガイドライン（通則編）P24

- ① 同意する旨の口頭による意思表示。
- ② 同意する旨の書面（電磁的記録）の受領。
- ③ 同意する旨のメールの受信。
- ④ 同意する旨の確認欄へのチェック。
- ⑤ 同意する旨のホームページ上のボタンのクリック。
- ⑥ 同意する旨の音声入力、タッチパネルへのタッチ、ボタンやスイッチ等による入力。

（注意）

筆界・境界・立会確認書の文言を替える必要あり。（第三者に提供する場合）
立会写真も第三者に提供するなら、同意が必要。

9. 第三者に提供・第三者からの受領を記録（法第25条1項、第26条1項）

「第三者とは、個人情報の本人及び当該事業者以外の者」

【本人同意】や【記録】の例外

- ① 法令に基づく場合（例：警察、裁判所、税務署等からの照会）
- ② 人の生命・身体・財産の保護に必要且つ、本人の同意取得が困難（被災者情報の家族・自治体等へ）
- ③ 国の機関等の法令の定める事務への協力（国や地方公共団体の統計調査等への回答）
- ④ 弁護士会からの照会に対応する場合（弁護士法第23条の2）
- ⑤ 委託、事業承継、共同利用等
- ⑥ 公衆衛生・児童の健全育成に必要且つ、本人の同意取得が困難（不登校、虐待のおそれのある情報）

ア. 記録事項・保存期間について

記録事項（保管期間は原則3年）。

（提供した場合）

「いつ・誰の・どんな情報を・誰に」提供。

（提供を受けた場合）

「いつ・誰の・どんな情報を・誰から」提供 + 「相手方の取得経緯」

(注意)

この規定は個人データの不正流通防止が目的のため、一般的なビジネス実態に配慮し、例外規定。

- ① 本人との契約等に基づいて提供した場合は、記録は契約書で代替。
- ② 反復継続して提供する場合は、包括的な記録。
- ③ 例外規定として、以下の場合は記録義務がない。
 - ・ 本人による提供と整理できる場合 (例：SNSでの個人の投稿)
 - ・ 本人に代わって提供していると整理できる場合 (例：銀行振込)
(注意) 準委任業務として、管理業務(アフターサービス)も受託すること。
 - ・ 本人側への提供と整理できる場合 (例：同席している家族への提供)
(注意) 立会時に参加者全員が記載する場合
 - ・ 「個人データ」に該当しないと整理できる場合 (例：名刺1枚のコピー)

10. 認定個人情報保護団体の設立

調査士会又は連合会で認定個人情報保護団体の設立が必要。

依頼者・隣接者などの利害関係人からの苦情処理を取り扱うようにする。(ADRの様に)

【認定個人情報保護団体とは】

- ・ 事業者の個人情報の適切な取扱いの確保を目的として、国の認定を受けた民間団体。
- ・ 個人情報に関する苦情の処理等を行う。
- ・ ADR機関として

11. 実務における留意点

ア. 立会証明書の取扱い

Q. 立会証明書の写しを立会者に交付する場合、隣接者の個人情報について消去して交付すべきか？

A. 個人情報に該当する事項は同意なく開示できない。

立会証明書の写しを渡すのでなく、図面等に「隣接者全員の確認を得た。」等の記載と土地家屋調査士の職印をもって証明し、その図面を渡す等の方法もある。

個人情報保護法だけでなく、プライバシーの保護にも十分留意した適正な取り扱いが必要。隣接者とのトラブルやストーカー被害が埋もれているかもしれない。

Q. 署名済の立会証明書に先に署名された内容を開示したまま署名を求めることは可能か？

A. 立会証明書に記載された署名者全員が会合する場合及び他の署名者に開示する旨の承諾を得ている場合は、署名内容が開示された状況で署名等を求められる。

★ 解決方法

- ・ 立会証明書は一人記載様式(単独署名)が適切。
- ・ 第三者開示の承諾を別文書にするか、立会証明書内に開示承諾文を付け加えて置く。

【事例】

左記土地の境界を示した別紙図面境界は筆界及び所有権界の位置として所有者等から確認を得ていることを証明します。

また、筆界等の保安全管理のため、本証明書の写しを第三者へ提供することを承諾します。

イ. 成果図などの取り扱い

- ★ 図面内に個人情報を記載せず、「所有者」や「管理者」として記載する。

【事例】

- ・所有者の立会、文書確認 何年何月何日
- ・管理者の立会、口頭確認 何年何月何日



調査士の「職印」による認証行為が社会に認められるには、不断の積み重ねが求められる。

ウ. 業務契約書又は第三者提供承諾書

- ★ 委任状とともに契約書又は承諾書を受領する

- ・資料1 第三者提供承諾書
- ・資料2 業務委託契約書

- ★ 内容を変更しない箇所

- ・受託「業務内容」（第2条）関係

【保全管理】

1 本件業務結果の維持管理のため、土地家屋調査士調査情報保全管理システムに登録、一般公開、提供。

（調査士カルテMapに登録、公開することを受託するため。）

2 業務完了後、災害対策、有効活用等が求められる状況時における連絡受付。

（アフターサービスを受託しておくことで、次の業務に繋げるため。）

- ・「成果品の帰属・保全管理」（第5条）関係

1 前条で納入した成果品又はその写しは甲に帰属し、業務において収集、作成した情報及び資料並びに成果等は乙に帰属する。

（調査士が成果品などの所有権を得るため。）

2 甲は、乙の土地家屋調査士業務の廃業等により、前項の乙に帰属する情報及び資料並びに成果等を本件業務の位置する地を管轄する土地家屋調査士会に帰属させることを承諾する。

（単位会に成果品等の資料を引き継ぐため。）

- ・「情報保護」（第9条）関係
- ・「情報公開」（第10条）関係

- ★ 私の業務委託契約書の事例

- ・資料3 業務委託契約書_分筆事例（両面印刷用）
- ・資料4 業務委託契約書_建物表題事例（両面印刷用）

エ. 問い合わせへの対応

① 問合せの目的を確認

用向きを伺う代理人として、行動する。

これまでの業務記録から、助言サービスが生まれる。

② 取次業務（電話番号等を教えない）

新しいサービスを業務とするので、電話番号を教えず、代理して前依頼者らに連絡する。
個人情報保護法で教えられないと訳を話す。

③ 用向きの受付

④ 代理人（受託していた業務）として行動

⑤ 助言サービス業務として新規受託（問合者）

⑥ 知り得ている秘密は伝えない

守秘義務もあり、

依頼者に不利な助言はできないが、

守秘義務を守るやり方で、助言、指導することは可能。

個人情報保護と守秘義務を組合わせた業務

以上