

個人情報を活用した業務

【個人情報保護と守秘義務を組合わせた業務】

2019年11月29日

日本土地家屋調査士会連合会
官民オープンデータ化PT委員
宮崎県土地家屋調査士会副会長
児玉勝平

1. 個人情報と守秘義務を活用とは

個人の情報、事情（知り得た秘密）を自分の業務に活かし、社会に還元。

（例）情報銀行

官民データ活用推進基本計画 平成30年6月15日（別表）

施策名	施策名
いわゆる情報銀行やデータ取引市場等の実装に向けた制度整備	- プライバシー保護に関する漠然とした不安等を背景として、データの活用が企業内やグループ内にとどまるなど、企業や業界を越えたデータの流通・活用が十分に進んでいるとは言い難い状況。 - 個人関与の下でのデータ流通・活用を進める仕組みであるPDS、情報銀行、データ取引市場の実装に向け、今後、観光分野等における情報信託機能を活用した実証実験、情報信託機能の認定スキームに関する指針を踏まえた民間団体による取組状況や、諸外国の検討状況等を注視しつつ、引き続き、必要な支援策、制度の在り方等について検討。 - このような仕組みの実装により、データ活用による便益が個人及び社会に還元され、国民生活の利便性の向上や経済活性化等を実現。

2. 個人情報保護

- 2017年5月30日から改正個人情報保護法が施行。
- 全ての調査士が対象

個人情報とは

- 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

対象となる「個人に関する情報」とは

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

罰則が適用される個人情報とは（概略）

- 氏名等により特定の個人を識別できるもの。
（例）
- 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

義務違反の場合は、勧告、命令となり、命令に反すると刑事罰となる。

- 個人情報の不正提供は刑事罰対象となる。

* 不正提供？ ——> 許諾（同意）の有無

法務局への提出

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

- ・法令に基づく場合 (例: 警察、裁判所、税務署等からの照会)
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・委託、事業承継、共同利用等
- ・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)

3. 守秘義務

土地家屋調査士法

(秘密保持の義務)

第24条の2 調査士又は調査士であつた者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱つた事
件について知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。

信頼の証

- ・東日本震災時に地震保険の調査依頼。 ←———— 守秘義務があるから。

4. 調査士法改定と個人情報保護・守秘義務

土地家屋調査士法改定

第六章 懲戒

(調査士に対する懲戒) 第42条

改定前

調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、その事務所の所在地を管轄する法
務局又は地方法務局長は、当該調査士に対し、次に掲げる処分をすることができる。

改定後

調査士がこの法律又はこの法律に基づく命令に違反したときは、**法務大臣**は、当該調査士に対し、
次に掲げる処分をすることができる。

* 全国一律の業務基準が必要

その基準の一つに「調査測量実施要領」がある。

「調査測量実施要領」は各会で異なる？

平成23年の実情アンケート結果

位置付け版・発行年	表紙の色	位置付け有無
昭和52年(初版)	水色	無
昭和55年(第2版)	クリーム色	無
昭和63年(第3版)	緑色	無
平成9年(第4版)	小豆色	18%
平成17年(現行)	緑色	54%
会独自		18%
位置付けてない		10%

「調測要領」違反の基準が不平等？ (各会で異なるので)

- ・全国統一の基準が必要。
- ・新しい「調測要領」(平成31年3月第7版, ピンク本)
 - * 今回の法改定に使えない。
 - * 平成17年(緑版)の加除式バインダー版を利用する。

(現在)

- ・全国統一の基準がないので、各会の実情をどう反映した基準書を作成。
- ・新たな基準の中身を検討中。

* 懲戒処分に個人情報保護法違反が必須 (重要)

5. 個人情報保護と守秘義務は守られているか？

(実情) 立会証明書

- ・法務局に渡している。
- ・依頼者に渡している。

(法律) 生存する「特定の個人を識別」可能な情報(法第2条1項)は承諾が必要

- ・氏名、住所、電話番号
- ・立会人の写真

* 立会証明書に承諾を得ているのか？

- ・立会証明書の取り扱いについての伺い(東北ブロックから)

【連合会の回答】

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。

【実例】

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。

・業務委託契約書の受領

業務情報の再利用する業務を受託する。（「受付・伝達係」の業務）

【調査・手続等】

1. 建物表題登記申請手続及び登記完了証受領。
 - イ 地図、旧公図、実測図、空中写真等の資料分析及び現況構築物等の位置計測。
 - ロ 資料事実等の考察。
2. 建物所有権の確認代理。
3. 前各項手続等に必要な一切の業務。
4. 建物表題登記完了後の所有権登記申請手続等の委任代理。

【保全管理】

5. 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。
6. 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。

＊ 個人情報保護法の規定

- ・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。

＊ 懲戒規定

- ・改定土地家屋調査士法（懲戒の手続）

第四十四条

何人も、調査士又は調査士法人にこの法律又はこの法律に基づく命令に違反する事実があると思料するときは、法務大臣に対し、当該事実を通知し、適当な措置をとることを求めることができる。

司法書士法及び土地家屋調査士法の一部を改正する法律

可決成立日	令和元年6月6日
公布日	令和元年6月12日（法律第29号）
官報掲載日	令和元年6月12日（号外第33号）
施行日	公布の日から起算して1年6月を超えない範囲内において政令で定める

＊ 調査士法

第21条 調査士は、法務省令の定めるところにより、業務に関する帳簿を備え、且つ、関係書類を保存しなければならない。

＊ 調査士法施行規則

第28条 調査士は、連合会の定める様式により事件簿を調製しなければならない。

- 2 事件簿は、その閉鎖後五年間保存しなければならない

＊ 「利用目的の明示」、「第三者提供の際の本人同意」など個人情報を活用するにあたっての義務
(参考)

個人情報保護法

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。

(第三者提供に係る記録の作成等)

- 第25条 個人情報取扱事業者は、個人データを第三者（第2条第5項各号に掲げる者を除く。以下この条及び次条において同じ。）に提供したときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該個人データを提供した年月日、当該第三者の氏名又は名称その他の個人情報保護委員会規則で定める事項に関する記録を作成しなければならない。ただし、当該個人データの提供が第23条第1項各号又は第5項各号のいずれか（前条の規定による個人データの提供にあっては、第23条第1項各号のいずれか）に該当する場合は、この限りでない。
- 2 個人情報取扱事業者は、前項の記録を、当該記録を作成した日から個人情報保護委員会規則で定める期間保存しなければならない。

(第三者提供を受ける際の確認等)

- 第26条 個人情報取扱事業者は、第三者から個人データの提供を受けるに際しては、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、次に掲げる事項の確認を行わなければならない。ただし、当該個人データの提供が第23条第1項各号又は第5項各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(データ内容の正確性の確保等)

- 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とともに、利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。

★ 個人情報保護法に基づく取り扱い同意が必ず必要となっている。

・ 5つの基本チェック

- 個人情報の取得目的を伝えているか？
- 個人情報の利用目的を伝えているか？
- 個人情報を安全に保管管理しているか？
- 個人情報を無断で他人に渡していませんか？
- 個人情報の開示を本人から求められた際、応じられますか？

・ 5つの基本チェックリストの解説

- 個人情報を取得する時は、何に使うか目的を決めて、本人に伝える。
 - ✓ 企業が個人情報を活用するにあたっては、あらかじめ利用目的を特定する必要がある。

(例:購入商品の配送のため)

- ✓ 個人情報を取得する時は、特定した利用目的を本人に伝えるか、あらかじめHPや店頭での掲示などで公表する必要がある。
 - ✓ 個人情報を取得する状況において利用目的が明らかであれば、逐一相手に伝える必要はない。
(例:配送伝票に客が氏名・住所等を記入する場合などは配送目的で利用することは明らか)
 - 取得した個人情報は決めた目的以外のことには使わない。
 - ✓ 取得した個人情報は特定した利用目的の範囲内で利用する必要がある。
(例:商品を配送するためだけに取得した客の住所を使って、自社の商品の宣伝はできない。)
 - ✓ 個人情報の取得にあたっては、何に使うか利用目的をしっかりと考えたうえで、本人に伝える。
 - ✓ すでに取得している個人情報を特定した目的以外のことに利用する場合は、あらかじめ本人の同意を得る。
 - ✓ 以下、個人情報をデータベース化(特定の個人を検索できるようにまとめたもの)した場合のルール
(例:パソコンの管理ソフトでまとめる、50音順の名簿を作成する)
 - 取得した個人情報は安全に管理する。
 - ✓ 個人情報をパソコンで管理したり、名簿等にまとめた場合は、安全に管理する必要がある。
(例:電子ファイルであればパスワードを設定する、ウイルス対策ソフトを入れる。紙媒体であれば施錠できるところに保管する。)
 - ✓ 従業員が会社の保有する個人情報を私的に使ったり、言いふらしたりしないよう、社員教育をする。
 - 個人情報を他人に渡す際は、本人の同意を得る。
 - ✓ 個人情報を他人(本人以外の第三者)に渡す場合は、原則、本人の同意が必要になる。
 - ✓ 以下の場合等は本人の同意を得なくても、個人情報を他人に渡すことができる。
 - ・法令に基づく場合 (例:警察からの照会)
 - ・人命に関わる場合で本人から同意を得るのが困難なとき (例:災害時)
 - ・業務を委託する場合 (例:商品配送のために配送業者にお客様の氏名・住所を渡す場合)
 - 本人からの「個人情報の開示請求」には応じる。
 - ✓ 会社が保有している個人情報について本人から開示や訂正等を請求されたら、企業は対応しなければならぬ。
 - ✓ 個人情報の利用目的を問われた場合、しっかりと答えられるようにする。

6. 個人情報と知り得た情報の活用実例

A. 調査報告書（不動産認証書）へ

(例1) 隣接者の不満を依頼者へ伝える。

遺産分割のために分筆登記

依頼された調査地は隣接地より高い位置にある。

その高低段差のある箇所が筆界で、依頼地にブロック塀が設置。

雨水の侵入を気にかけている。

相隣関係が上手く行くように助言。

(例2) 商業敷地内の他人名義地の解消と敷地拡張時の仲立ちを約束。

立ち会いで信頼関係を築いている。

相続人の事情、関係を知っている。

敷地拡張予定地の無接道の事情を知り、先々の要望を知っている。

B. 係争地情報の提供

筆界・境界確定訴訟地は必ずしも登記に反映しない。(時効取得の有無)

欠陥住宅訴訟での欠陥内容は登記に反映しない。

(例3) 懲戒処分を求めた相手方の事実を伝える。
境界確定訴訟の相手方が無断立入・虚偽調査を理由に懲戒処分請求。
将来の隣接者に相隣関係のリスクについて各種助言ができる。

(例4) 筆界未定地の解決依頼を見込んで。
筆特・筆界確定訴訟・所有権確認訴訟及び地籍調査事業が絡み、筆界未定地になる。
将来の筆界未定地の解消に備えて。

C. 境界の管理業務で活用

(例5) 越境を是正する再築工事の協議。

(相隣関係状況)

高さ2mの擁壁が経年変化で傾斜し、天端の部分が越境となった。
その擁壁を再築するための工事に関し、隣接者との協議。
筆界に関わる相隣関係の契約への助言、境界管理業務。
隣接者は絶対に貸したくないし、立ち入りも認めない姿勢。
以前、擁壁工事側のマンション建設で隣接者（亡き両親）が日照権訴訟（建築制限）。
日照権訴訟は隣接者の敗訴。
隣接者（相続人）は他県在住で空き家の状況。（空き家、空き地管理業務を受託）
日照権訴訟での受任業務で亡き両親の思い、苦しみを知っている。
日照権訴訟の当事者は、マンション建築主で擁壁工事請負者。
工事期間の隣接地利用契約及ぶゴミ等の撤去確約書作成助言。
現在の所有者はマンション所有者（管理組合）。
調査士として、相隣関係の安定を目指す。（責務、社会的使命）
隣接者は感情的で、住人（管理組合）とマンション建設業者を同一視している。
マンション建設業者はマンション管理事務を請け負っている。
マンション建設業者は管理組合から擁壁の瑕疵を問われている。
マンション建設業者は擁壁を修復し、越境状況を改善しなければならない。

(地勢)

擁壁の高さは2mで隣接者の敷地は低い側。
工事箇所のマンション敷地に機械式車庫がある。
マンション敷地内での工事は、機械式車庫を撤去し、車庫を再築する必要がある。

(経済的合理性)

工事費用は、隣接者の敷地を利用した工事が格段に費用が安い。
工事のため隣接地を借地すると駐車場代で換算すると月5万円内。
マンション敷地内での工事は1千万円近くかかる。

(目的)

この相隣関係の契約をどう成就させるか。
調査士として、相隣関係の安定を目指す。（責務、社会的使命）

【課題1】

隣地使用権（民法209条）の問題がある。——> 拒否だけではリスクあることを説明。
ADR認定調査士として弁護士との相談が重要。

(隣地の使用請求) 民法209条

【基本】 工事において必要な範囲内で隣地の使用を請求することができる。

- 【工事】 境界上またはその付近で障壁・建物を築造・修繕する。
【賠償】 隣人は損害を請求できる。

【根拠】 隣地を使用する場合

民法第209条第1項

「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。」

【根拠】 隣人が承諾してくれない場合

民法第209条第1項に基づく判決を得る。

【緊急】 承諾・判決が間に合わないと予想される場合

隣地使用の仮処分決定を得る。

【賠償】 隣地を使用する場合

民法第209条第2項

「前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。」

【課題2】

(助言) 貸す場合の使用料を検討する。

マンション建設側は、マンション敷地内工事費用と依頼者敷地内工事費用との差額が発生する。

7. 新たな業務（個人情報と知り得た情報活用）の心構え

- ・ 「個人情報と知り得た情報」は伝えない。（重要）
- ・ 「個人情報と知り得た情報」を伝えるには、当事者の同意が必要。（重要）
- ・ 売買時に境界リスク管理を受託し、個人間売買の手助けをする。売買契約は弁護士等にお願いする。
- ・ 相隣関係者がどのような考えなのか、決断の際に何を重視するのかの状況を記録する。
- ・ 事情通の調査士がいることを伝える。 ——> 調査士カルテMap

(助言) なぜ事情通になれるのか

- ・ 立ち合いしているから。（関係者の話を聴取できる。）
- ・ 表示登記で善管注意義務があるから。（依頼者の利益を確かめる。）

(受任者の注意義務)

第644条 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

(立ち合いの問題点)

- ・ 調査士の多くは、相対立ち合い。
- ・ 相対の時は真の思いを伏せている可能性。（本音が聞けない。）
- ・ 立ち合う者同士は近所付き合いなどの力関係や地域事情が内在。

(例)

子供たちが相続後、隣接者から「本当の境界は違う」と主張される。

(相対立ち合いの良い点)

- ・ 集まったの手続きは効率的。
- ・ 他の者が証人となる。

(立ち合いの改善)

- 個別立ち合いを重視する。
 - ▶ 相対立ち合い前に挨拶に出向いた時、関係者がいろいろ話してくれている経験から学ぶ。

(代理業務)

- 「個人情報と知り得た情報」は伝えず、当事者の同意を得るため、代理人となる。
(参考) 4ページの「業務情報の再利用する業務を受託する。 (「受付・伝達係」の業務)」

8. 新たな業務の必要性

(例) 情報銀行

- 官民データ活用推進基本計画 平成30年6月15日 (別表)
- 政府は、デジタル、オープンデータ、情報化社会を構築し、次世代の基幹産業にしようとしている。
- 情報の活用で社会を発展させる
- そのため、個人情報保護法を充実させており、情報銀行も生まれた。

★ 我々の業務にも収集した情報を活かした業務が求められている。

* 引退予定の調査士は

- 依頼者を守るために情報を引き継ぐ新たな使命。
- 事務所を引き継ぐための資産形成。

* 若手の調査士は

- 情報化社会に対応できる資格者・事務所へ移行。
- 集団化に備えるため、引退予定調査士の情報を引き継ぐ。