

住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款

(1) 「住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款」の趣旨

住宅履歴情報が世代を超えて蓄積され、適切に活用されていくためには、住宅履歴情報の提供、保管、継承、削除等について、住宅所有者と情報サービス機関が契約を締結し、その契約に基づき住宅履歴情報が確実に保管・継承されていくことが求められます。

この約款は、『住宅履歴情報の蓄積・活用の指針』に則って、情報サービス機関と住宅所有者が契約を結ぶ際に用いる約款のひな型として、作成したものです。この約款を用いることは義務ではなく、住宅所有者と情報サービス機関の間でどのような契約を締結するべきか検討する際の参考として活用していただくことを想定しています。

ただし、一部の条項については、この約款と同等の内容を定めた約款としていただくことが必要ですので、詳しくは、「2. 「住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款」の使い方」をご覧ください。

(2) 「住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款」の使い方

各情報サービス機関は、住宅所有者と情報サービス機関との契約書の約款を定める際に、この約款をご活用ください。その際、以下の事項にご留意ください。

- ・この約款のうち一部（「必須項目」：次頁表にて◎印を付した項目）については、同等の内容を定めた約款としていただくことが必要です。ただし具体の条文については、各情報サービス機関の業務の実態にもとづき、適宜変更・加筆・削除することができます。
- ・なお、「必須項目」以外については、この約款を網羅的に用いる必要はありません。必要に応じてこの約款を参考に、各情報サービス機関の業務の実態により、内容を変更・加筆・削除等することができます。
- ・この約款において定めていない内容で、必要と思われる内容は、各情報サービス機関において適宜定めてください。
- ・この約款の活用の際には、「住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款：Q&A」も併せてご覧ください。

「住宅履歴情報整備検討委員会」ホームページ
<http://www.jutaku-rireki.jp/index.html>

(3) 「住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款

章	条	タイトル	必須項目
第1章 総則	第1条	契約の目的と本約款の適用	
	第2条	用語の定義	
	第3条	書面による通知または意思表示	
	第4条	住所変更等の通知	
第2章 蓄積の引受	第5条	蓄積の引受	◎
	第6条	蓄積引受の制限	
	第7条	蓄積の依頼	◎
	第8条	蓄積情報記録媒体の引渡	
	第9条	蓄積引受の取消及び契約の解除	
	第10条	情報更新台帳又は情報更新図の交付	
第3章 個人情報の利用目的及び第三者提供	第11条	個人情報の利用目的	◎
第4章 情報の蓄積	第12条	蓄積情報の帰属	◎
	第13条	蓄積方法	◎
	第14条	再委託	
	第15条	乙の義務	◎
	第16条	蓄積期間	
	第17条	蓄積情報の訂正、追加、削除	◎
第5章 蓄積情報の提供	第18条	蓄積情報の提供	◎
	第19条	設計図書の取扱い	
	第20条	提供の拒絶	
第6章 住宅の所有権移転の場合の 対応	第21条	所有権移転の通知	
	第22条	蓄積情報の返却、廃棄	
第7章 蓄積期間終了後の蓄積情報の 処置	第23条	蓄積情報の返却	
	第24条	蓄積情報の廃棄	
	第25条	蓄積情報の保管継続	◎
	第26条	蓄積情報の継承並びに返却	◎
	第27条	情報サービス機関が活動を終了する場合の対応	◎

【必須項目 凡例】

◎：必須項目であり、ひな型と同等の内容を定める必要があるもの

第1章 総則

（契約の目的と本約款の適用）

第1条 本契約は、情報蓄積依頼者（以下「甲」という。）が当会社（以下「乙」という。）に対して住宅履歴情報の蓄積等の業務を委託し、乙が受託することを目的とする契約であり、その内容は本約款に定めるところによる。

（用語の定義）

第2条 この約款において、次の各号の用語は、それぞれ次の定義によるものとする。

- （1）住宅履歴情報：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。
- （2）蓄積情報：住宅履歴情報のうち、住宅所有者より蓄積の依頼がされたもの。
- （3）情報サービス機関：住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する企業または団体。
- （4）ID配布機関：全国に一つのみ設置され、T-Engine フォーラムより共通IDの割当を受け、割当てられた共通ID領域の一部を、情報サービス機関に対して共通IDとして配布し、情報サービス機関による共通IDの発行状況の集約・整理を行う機関。
- （5）情報生成者：住宅履歴情報を生成する者。例えば、住宅生産者、リフォーム事業者、メンテナンス事業者等の他、住宅所有者自身も含まれる。
- （6）情報活用者：住宅履歴情報を活用して何らかの行為を行う者。例えば、リフォーム事業者、メンテナンス事業者、検査機関、住宅購入者、不動産鑑定業者、金融機関、保険業者、住宅所有者等。
- （7）情報更新台帳：住宅履歴情報の活用にあたり、住宅履歴情報の実施事項ごとの住宅履歴情報の更新履歴を記録するもので、一目で行われた実施事項と当該実施事項により更新された住宅履歴情報が蓄積されている情報項目を把握できる書類である。活用したい書類・設計図書を実施事項から検索・特定する目次の総称。
- （8）情報更新図：平面図等の該当部分に、実施事項と関係する図面類が蓄積されている情報項目、その更新日を記録したもので、一目で住宅の部位別の更新された図面が蓄積されている情報項目を把握できる図面である。活用したい書類・設計図書を住宅の部位から検索・特定する見出しの総称。
- （9）蓄積期間：本契約に基づいて、本契約期間中に、乙が住宅履歴情報を蓄積する期間。第16条参照。
- （10）保管期間：甲が当該住宅の所有権を失った場合、当該住宅の新たな所有者への住宅履歴情報の継承を目的として、甲と乙の合意に基づいて、本契約終了後も、乙が住宅履歴情報の保管を継続する期間。第25条参照。

- (11) 営業秘密：住宅生産者が、秘密として管理している生産方法、販売方法その他の事業活動に有用な技術上又は営業上の情報であって、公然と知られていないもので、かつ、住宅生産者が住宅所有者に対して第三者への提供を禁止しているもの。
- (12) 個人情報：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（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。）

（書面による通知または意思表示）

第3条 乙は、甲が乙に対して通知、その他意思表示を行うときは、書面によることを要求することができる。

（住所変更等の通知）

第4条 甲は、その住所又は氏名若しくは名称を変更したときは、遅滞なく書面にて乙に通知しなければならない。

第2章 蓄積の引受

（蓄積の引受）

第5条◎ 甲は住宅履歴情報の蓄積を依頼し、乙は、蓄積の引き受けを行う。

2 住宅所有者は、蓄積を依頼する情報（以下、蓄積情報という）を自由に定めることができる。

- ・ 第1項は、住宅履歴情報の蓄積依頼は、住宅所有者が行うことを定めています。甲（情報蓄積依頼者）になれるのは住宅所有者のみです。
- ・ 住宅履歴情報には、指針の別表に示す項目を想定していますが、全ての項目を蓄積しなければならないわけではありません（第2項）。

（蓄積引受の制限）

第6条 乙は、次の場合には、蓄積の引受を拒否することができる。

- (1) 住宅履歴情報の蓄積の依頼がこの約款に規定された手続に基づかないとき。
- (2) 依頼された情報に住宅履歴情報以外の内容が含まれるとき。
- (3) 依頼された情報の蓄積に適切に対応する設備が確保できないとき。
- (4) その他やむを得ない事由があるとき。

(蓄積の依頼)

第7条◎ 甲は、住宅履歴情報の蓄積依頼に際して次の事項を記載した蓄積依頼書を提出しなければならない。

(1) 甲の住所及び氏名又は名称

(2) 蓄積する住宅履歴情報の内容、形式

(3) 住宅生産者等の営業秘密の有無、及び存在する場合にはその記載箇所

(4) 設計図書に関する設計者の著作者人格権の不行使の合意の有無

2 甲は、蓄積情報の中に住宅生産者等の営業秘密が存在するか否かが明確でないときは、住宅生産者等に確認を求めるなどして、その確認に努める。

3 甲は、設計者との間で、設計図書に関する設計者の著作者人格権の不行使の合意が得られていないときは、その合意に努める。

- ・「(2) 蓄積する住宅履歴情報の内容、形式」とは、指針別表に定められた情報項目名、書類・図面名称、情報生成者名、情報生成日、数量等をさします。
- ・(3) 営業秘密とは、具体的には、住宅生産者独自の営業活動のノウハウ、特許・実用新案に関わる非公表の情報等が想定されます。こうした営業秘密は、住宅生産者から住宅所有者へ渡される情報の中には、基本的に含まれないと考えられますが、含まれる場合にリフォーム事業者等第三者へ公開を望まない場合、営業秘密に関する特約を住宅生産者と住宅所有者間で結んでおくことが望ましいです。
- ・(4) の著作者人格権は、住宅設計者の権利として勝手に設計図書を変更されないこと等が著作権法上保障されているものですが、住宅所有者が増改築等を行う際に設計図書に改変を加えること等必要な範囲であれば、著作者人格権を侵害しないとされています(著作権法第20条)。もっとも、情報サービス機関への蓄積依頼、リフォーム事業者等への設計図書の複写物提供等に際して、設計者の同意が必要になることがあると想定されるため、念のため、著作者人格権の不行使について同意をとっておくことが望ましいです。
- ・第2項、第3項は、甲と住宅生産者等及び設計者との関係における、甲の努力義務です。情報提供の際に、営業秘密を第三者に開示してしまったり、設計者の著作者人格権を侵害してしまったりして、甲が損害賠償請求を受けるリスクをさけるため、定めています。
甲が住宅生産者に対して営業秘密の有無の確認及び、著作者人格権の不行使の同意をとる際に用いることを想定して、住宅生産者に対する注意喚起資料を添付しているため、各情報サービス機関から、住宅所有者を通じて、住宅生産者に交付して下さい。

(蓄積情報記録媒体の引渡)

第8条 乙が甲による蓄積の依頼を承諾するときは、乙が予め指定した日時・場所で甲から蓄積情報を記録した媒体（以下、蓄積情報記録媒体という。）の引き渡しを受ける。

2 乙は、第1項の引渡を受けたときは、引渡を受けた蓄積情報の明細を確認し、確認した内容についての預かり票を交付する。

(蓄積引受の取消及び契約の解除)

第9条 乙は、蓄積の依頼を承諾し又は前条の引渡を受けた後でも、次の事由があるときは、当該依頼情報の蓄積の承諾を取消又は本契約を解除することができる。

- (1) 第6条各号の一に該当することが明らかになったとき。
- (2) 第8条に基づく蓄積情報記録媒体の引渡がなかったとき
- (3) 蓄積情報の中に情報の信頼性を著しく失わしめる内容が含まれているとき。
- (4) 甲が乙に対する報酬の支払を怠ったとき。

2 甲が乙に蓄積情報記録媒体を引き渡した後、乙が前項により契約を解除したときは、甲は、遅滞なく蓄積料その他の未払費用を支払い、乙が第8条1項に基づいて引き渡しを受けた蓄積情報記録媒体を乙の指定する期間内に引き取らなければならない。

3 甲が第2項の引取を指定期間内に行わない時は、乙は前項の蓄積情報記録媒体を破棄することができる。

(情報更新台帳又は情報更新図の交付)

第10条 乙は、蓄積情報に関して、甲に情報更新台帳又は情報更新図を交付することができる。

2 甲は、前項の情報更新台帳及び情報更新図を第三者に譲渡又は貸与することができない。

第3章 個人情報の利用目的及び第三者提供

(個人情報の利用目的)

第11条◎ 乙は、甲の個人情報を以下の目的で利用できる。

- (1) 蓄積情報の蓄積 (●●) に必要な事務
- (2) 蓄積情報の活用 (●●) に必要な事務
- (3) 蓄積情報の唯一性の確認に必要な事務
- (4) 甲の本人確認に必要な事務

2 原則として、乙は、前項に示す利用目的以外に甲の個人情報を利用してはならない。ただし、前項に示す以外の利用目的について、甲の同意を得た場合はこの限

りではない。

3 乙は以下のいずれかに該当する場合を除き、甲から取得した個人情報を第三者に提供してはならない。

(1) 法令に基づく場合で必要と判断される時

(2) 甲の同意があるときまたは甲に提供するとき

(3) 第14条に基づき他の情報サービス機関に当該蓄積情報の蓄積を再委託するとき

(4) 第18条に基づき甲または甲が指定する情報活用者へ提供することを求めたとき

(5) 第27条に基づき当該蓄積情報を「あらかじめ定められた別の情報サービス機関」に提供するとき

- ・ 個人情報保護法上定めることが求められている、乙による個人情報の取り扱い（利用目的の特定及び制限）について定めています。この取り扱いは、同法で個人情報取扱事業者該当しない情報サービス機関（個人情報の件数が5000を超えない事業者）であっても遵守することが求められます。
- ・ 乙は、第1項に定める目的以外では個人情報の利用を行うことはできません。
- ・ 第1項(1)及び(2)における蓄積及び活用に必要な事務については、各社が行う事項を具体的に示すことが必要です。例えば、以下のような定め方が考えられます。
 - ・ 統一的な様式を用いて情報整理すること
 - ・ 蓄積情報を各項目毎に整理するために分析すること
 - ・ 甲または甲の指定する者に対して蓄積情報を提供するために情報整理すること
- ・ 乙は、第3項に定める場合を除き、個人情報を第三者に提供することはできません。

(蓄積情報の帰属)

第12条◎ 乙が蓄積する蓄積情報は甲に帰属する。

(蓄積方法)

第13条◎ 乙は、乙が定めた方法により蓄積情報を蓄積する。

- ・ 蓄積情報の蓄積方法は、電子情報としてCD-Rに保存する、紙ファイルを倉庫に保管する等、乙が定めることができます。

(再委託)

第14条 甲は乙が第1条の業務の遂行に必要な範囲で乙の費用で他の情報サービス機関に蓄積情報の蓄積を再委託することに同意する。

(乙の義務)

第15条◎ 乙は、善良な管理者の注意義務をもって業務を遂行する。

2 乙は、個人情報保護法第2条3項4号の規定にかかわらず、同法に規定された個人情報取扱事業者としての安全管理措置義務(同法20条)、従業者に対する監督義務(同法21条)、委託先の監督義務(同法22条)を負うものとし、これらに基づいて、乙は蓄積情報についての安全管理基準を定め、これを実行しなければならない。

3 乙は、不適切な個人情報の取り扱い、または個人情報を漏えいさせる等個人情報保護法に違反した場合には、個人情報保護法第2条3項4号の規定にかかわらず、同法に規定された個人情報取扱事業者と同等の責任を負う。

・すべての情報サービス機関は、個人情報保護法第2条3項4号に規定された個人情報取扱事業者としての義務と責任を負うことを規定しています。

(蓄積期間)

第16条 蓄積情報の蓄積期間は、第8条に基づき乙が情報を受領した日から●年とする。

ただし、以下のいずれかに該当する事由が発生した場合には蓄積期間終了前であっても本契約は終了する。

①甲が当該住宅の所有権を失ったとき(相続の場合を含む)

②甲が本契約の終了を書面にて申し入れたとき

③乙が第9条1項に基づく解除をしたとき

2 前項の蓄積期間は、甲又は乙のいずれかが、蓄積期間終了の1ヶ月前までに相手方に対して、契約を終了させる旨の意思表示を行わない限り、自動的に●カ年延長され、以後も同様とする。

(蓄積情報の訂正、追加、削除)

第17条◎ 甲は、乙に対して蓄積情報の訂正、追加、削除を請求することができる。

2 乙は、甲から前項に基づく請求があったときには速やかに対応する。

3 乙は、蓄積情報に虚偽の情報が含まれると判断した場合は、これを甲に通知し、第1項の請求を行うことを求めることができる。

- ・蓄積情報の訂正、追加、削除は、甲が乙に請求して行うことを原則としていますが、乙が虚偽情報等を見つけた場合は、乙が甲に対して、乙への訂正、追加、削除の請求を行うよう求めることができるものとしています。

第5章 蓄積情報の提供

(蓄積情報の提供)

第18条◎ 甲は、乙に対し、第16条に規定された蓄積情報の蓄積期間において、指定する蓄積情報を甲又は甲が指定する情報活用者へ提供することを求めることができる。

2 甲は、前項の規定による蓄積情報の提供を求める場合、提供を求める蓄積情報に住宅生産者等の営業秘密が含まれていないことを確認しなければならない。

3 甲は第1項の請求をする場合、乙の定める方法の中から情報提供の方法を指定する。

4 前項の規定により、乙が情報活用者に蓄積情報の提供を行うことによって、住宅生産者、設計者等に損害を与えた場合、その損害は甲の負担とする。

5 第3項の規定により、乙が情報活用者に提供した蓄積情報の内容の正確性に関して、乙はこれを保証しない。

- ・乙は、甲又は甲が指定する情報活用者に蓄積情報を提供します。
- ・第2項及び第4項は、住宅所有者と住宅生産者の間の秘密保持契約の締結に基づいて、住宅生産者から甲へ提供された営業秘密が蓄積情報の中に含まれる場合の対応です。甲の指示により乙が、営業秘密が含まれる情報を情報活用者に提供した場合、甲が損害賠償請求を受けるおそれがあることを、甲に理解してもらう必要があります。

(設計図書の取扱い)

第19条 甲は、前条の規定に基づき、リフォーム事業者等の情報活用者に蓄積情報の中から設計図書情報を提供する場合、情報活用者に、設計図書の著作権が設計者にあることを認識させ、著作権保護の観点からの取扱いに注意すること、リフォーム等の当該目的以外に使用しないことを確認する。

- ・設計図書の取り扱いは、リフォーム事業者等が本来知っておくべき内容ですが、甲を保護する観点から特に記載しています。
- ・乙から情報活用者へ直接情報を提供する場合には、乙が情報活用者に確認する必要があります。

(提供の拒絶)

第20条 乙は、甲が蓄積料、その他の費用の支払を怠っている間は、第18条に基づく蓄積情報の提供の請求に応じないことができる。

第6章 住宅の所有権移転の場合の対応

(所有権移転の通知)

第21条 甲は、当該住宅の所有権を失ったときは、遅滞なく書面にて乙に通知しなければならない。

(蓄積情報の返却、廃棄)

第22条 前条に基づく通知を受け取った場合、乙は第23条及び第24条の規定に従い、蓄積情報記録媒体の引き取りを甲に請求して返却し、又は蓄積情報記録媒体廃棄するとともに、蓄積情報のうち電子情報で蓄積したものについては削除する。

第7章 蓄積期間終了後の蓄積情報の処置

(蓄積情報の返却)

第23条 乙は、蓄積期間終了後に、甲に対し、蓄積情報記録媒体の引き取りを請求して返却することができる。

2 乙は、蓄積期間終了後、蓄積情報のうち、電子情報で蓄積したものについては削除する。

3 第1項の請求に対して乙の定める期間内に引き取りがなされないときは引き取りを拒絶したものとみなすことができる。

(蓄積情報記録媒体の廃棄)

第24条 甲が第23条1項に基づき乙が引き取りを請求した蓄積情報記録媒体を受け取ることが拒み、若しくは受け取ることができないとき又は乙が過失なくして甲を確知することができないときは、乙は、その蓄積情報記録媒体を廃棄することができる。

2 前項の規定により蓄積情報記録媒体を廃棄したときは、乙は遅滞なくその旨を甲に通知する。ただし、過失なくして甲を確知できないときは、この限りでない。

(蓄積情報の保管継続)

第25条◎ 乙は、甲が当該住宅の所有権を失った場合（相続の場合を含む）でも、
予め①当該住宅の新たな所有者に蓄積情報を継承すること、②蓄積情報の保管期間、
③保管期間中の蓄積情報の権利関係、④保管する蓄積情報の内容、⑤保管しない蓄

積情報の扱い、について甲が同意した場合、第16条1項①の規定にかかわらず、蓄積期間終了後も蓄積情報の保管を継続する。

2 前項の場合、保管期間中の蓄積情報は甲又は本件住宅の所有者に帰属する。

3 乙は、保管期間終了後、前2条の規定に従って蓄積情報記録媒体を第2項の帰属主体に返却又は廃棄する。

・本条及び第26条は、当該住宅の所有権が移転した場合にも、新しい住宅所有者に蓄積情報が継承されるために必要な甲と乙の間の合意事項を定めたものです。

・甲が当該住宅の所有権を失った場合、本契約は終了し、蓄積情報記録媒体は、原則、返却又は廃棄を行いますが、甲が当該住宅の新たな所有者に蓄積情報を継承すること等に同意する場合は、蓄積情報記録媒体を返却又は廃棄せずに、保管を継続することができるものとしています。

⇒第16条1項①、第23条、及び第24条参照

(蓄積情報の継承並びに返却)

第26条◎ 乙は前条の規定に基づく保管期間中に、新たな所有者が蓄積情報についての情報蓄積依頼をしたときは前条までの規定に基づく契約が成立したものとみなす。

2 乙は、前条の規定に基づく保管期間中に新たな住宅所有者から蓄積情報記録媒体を返還してほしい旨の申出があった場合、新たな住宅所有者に蓄積情報記録媒体を引き渡し、電子情報で蓄積したものについては削除し、蓄積の継続を終える。

・前条の規定に基づく、蓄積情報の保管期間中に、乙に対して、当該住宅の新たな所有者から蓄積情報を継承したい旨の申し出があった場合、新たな契約を結んで当該住宅の新たな所有者に蓄積情報を継承することについて定めています。

(情報サービス機関が活動を終了する場合の対応)

第27条◎ 乙は、倒産等の理由で事業を継続することができなくなった場合、第23条及び第24条と同様の手続きで蓄積情報記録媒体を甲に返却又は廃棄し、電子情報で蓄積したものについては削除する。

2 前項の規定にかかわらず、甲が同意する場合、乙は予め定められた別の情報サービス機関に蓄積情報記録媒体を提供し、電子情報で蓄積したものについては削除する。

3 乙は、予め定められた情報サービス機関が活動を終了した場合、新たな情報サービス機関を設定する。

- ・ 情報サービス機関の活動終了時においても、情報サービス機関に蓄積された蓄積情報の蓄積を継続するために、他の情報サービス機関に情報を継承しようとするもので、引き継ぐ機関を予め定め、甲の同意を得ておくことを定めています。
- ・ 第2項及び第3項における「予め」とは、甲と乙の契約時に定めておくことが望ましいと考えられます。

4. 「(仮称) 住宅履歴情報蓄積・活用に関する約款(案)」の活用のためのQ&A

(1) 第5条(蓄積の引受)関係

- Q 1 住宅所有者以外の者は、情報サービス機関に情報の蓄積を依頼できないのですか。
- Q 2 蓄積を依頼する住宅履歴情報は、住宅所有者が自由に決められるのですか。

(2) 第7条(蓄積の依頼)関係

- Q 3 住宅所有者が情報サービス機関に対して住宅履歴情報の蓄積を依頼する際に確認が必要となる「設計図書に対する著作者人格権」とは何ですか。
- Q 4 著作者人格権の不行使の合意の有無を住宅所有者が蓄積依頼書に記載するのはなぜですか。
- Q 5 住宅生産者などの営業秘密とは何ですか。
- Q 6 なぜ住宅所有者が蓄積情報の蓄積に際して住宅生産者などの営業秘密の有無の確認をすように求められているのですか。

(3) 第11条(個人情報利用目的)関係

- Q 7 情報サービス機関は、蓄積情報の利用目的を予め定めておく必要がありますか。
- Q 8 情報サービス機関はどのような場合に蓄積情報を第三者に提供できるのですか。

(4) 第12条(蓄積情報の帰属)関係

- Q 9 蓄積情報が住宅所有者に帰属した場合、蓄積情報に含まれる設計図書の著作権法上の権利の関係はどうなるのですか。

(5) 第15条(乙の義務)関係

- Q 10 情報サービス機関は住宅履歴情報を蓄積するにあたり、どのような義務を負っているのですか。
- Q 11 情報サービス機関が蓄積依頼者である住宅所有者に対して負う善管注意義務の具体的内容はどのようなものですか。
- Q 12 情報サービス機関は、個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」ですか。

(6) 第17条(蓄積情報の訂正、追加、削除)関係

- Q 13 住宅所有者は、どのような場合に情報サービス機関に蓄積された蓄積情報の訂正、追加、削除を請求することができるのですか。

(7) 第18条(蓄積情報の提供)関係

- Q 14 住宅所有者は蓄積情報を利用する場合、自ら情報サービス機関に提供を求めなければいけないのですか。
- Q 15 情報サービス機関が、住宅所有者または、住宅所有者の同意を得た第三者に蓄積情報を提供する場合に気を付けなければならないことはありますか。

(8) 第25条(蓄積情報の保管継続)関係

Q16 住宅所有者が当該住宅の所有権を失った場合でも情報サービス機関は蓄積情報の保管を継続する必要がありますか。

(9) 第26条(蓄積情報の継承並びに返却)関係

Q17 契約終了後の保管期間中に新たな所有者が蓄積情報の蓄積依頼をした時、新たな所有者と情報サービス機関の関係はどうなりますか。

(10) 第27条(情報サービス機関が活動を終了する場合の対応)関係

Q18 情報サービス機関が事業を継続できなくなった場合、蓄積情報はどうなりますか。

(1)第5条(蓄積の引受)関係

Q 1 住宅所有者以外の者は、情報サービス機関に情報の蓄積を依頼できないのですか。

A 1 情報サービス機関への住宅履歴情報の蓄積依頼は住宅所有者だけが行うことができ、それ以外の者はすることができないこととしています。

<解説>

住宅所有者が、住宅を社会的な資産として認識し、情報を蓄積し、適切に維持管理を行うとともに住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者に引き継ぐことによって住宅を長持ちさせることができます。

住宅履歴情報を作成する住宅生産者、リフォーム事業者、メンテナンス事業者等の情報生成者や情報活用者もその住宅の情報を顧客情報として保有しています。

ただし、本契約約款においては、住宅履歴情報の第一義的な帰属主体は住宅所有者としており、その蓄積は住宅所有者の責任の下で行われることとしています(本契約約款第12条)。

そのため、住宅所有者の意思がないと蓄積の依頼をすることはできない仕組みとなっています。なお、住宅履歴情報の蓄積の委任を受けた情報生成者が、情報の蓄積依頼を代行することは可能です。

Q 2 蓄積を依頼する住宅履歴情報は、住宅所有者が自由に決められるのですか。

A 2 自由に決められます。

なお、住宅履歴情報は、その情報を利用しようとする者の利用目的によって要求される情報項目が異なります。そのため、できる限り多くの情報を蓄積することが有益です。

ただし、住宅によっては、全ての情報項目を収集できないものもあります。そこで、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針(以下、「指針」という。)」の別表に記載された項目を参考にして、住宅所有者が蓄積を依頼する住宅履歴情報の内容を自由に決めることができるようにしています。

(2)第7条(蓄積の依頼)関係

Q 3 住宅所有者が情報サービス機関に対して住宅履歴情報の蓄積を依頼する際に確認が必要となる「設計図書に対する著作者人格権」とは何ですか。

A 3 設計図書等の著作者には作成した設計図書とその設計図書に基づいて建築された建築物の双方にそれぞれ「著作(財産)権」と「著作者人格権」が認められています(著作権法第17条1項、第10条1項5号、6号)。「著作者人格権」とは、著作者が自己の著作物について持つ人格的利益を保護する権利をいいます。

「著作者人格権」の中には、「同一性保持権」があります(著作権法第20条1項)。同一性保持権とは、著作物の完全性を保持し、無断でこれの変更、切除その他の改変をする者に対して異議を申し立てる著作者の権利であり、設計図書に関する情報を管理する上では設計者の設計図書に関するこの権利を侵害しないように注意する必要があります。

なお、上記のとおり、著作権法上は、設計図書に基づいて建築された建築物についても著作者人格権が設計者に認められますが、リフォーム等の工事をした場合、設計者の同一性保持権を侵害することはないと考えられています。

<解説>

裁判においては、「設計図書は著作権法上の著作物(著作権法第2条1項1号)の『図形の著作物(同第10条1項6号)』に該当する」との判断が複数の判決^{※1}でなされています。そのため、設計図書については、設計者の著作権法上の権利を侵害しないように注意する必要があります。

また、情報サービス機関は、情報の保管・管理上、設計図書の一部分のみを取り出してデータ化する、プライバシー保護の程度が高い部分を墨塗りするなど、設計図書等の改変を行うこともあり得ます。この場合も、著作権法においてはこのような措置について、「著作物の性質並びにその利用の目的及び態様に照らしやむを得ないと認められる改変については同一性保持権の侵害を構成しない(同第20条2項4号)」との規定により、設計図に関する設計者の同一性保持権を侵害しないと解釈が可能であると考えられ、設計者の著作者人格権を侵害しないものと考えられます。

判例においては、明らかな誤植の訂正^{※2}、雑誌掲載のための写真作品の一部カット^{※3}、映画のテレビ放送のための一部改変^{※4}等が「やむを得ない改変」にあたりとされています。

また設計者には、設計図に基づいて建築された建築物(「建築の著作物」(同法第10条1項5号)といいます)についての著作権が認められますから、リフォーム工事によって建築著作物を改変するのではないかとの疑問もありますが、著作権法上は、「建築物の増築、改築、修繕または模様替えによる改変については同一性

保持権を侵害しない（同第20条第2項第2号）」と規定されており、リフォームなどによって設計者の建築物についての同一性保持権を侵害することはないといえます。

- ※1 東京地判昭和54年6月20日、福島地決平成3年4月9日、名古屋地判平成12年3月8日、大阪地判平成12年8月24日など
- ※2 東京高判平成3年12月19日判時1422号
- ※3 東京地判平成11年3月26日判時1694号
- ※4 東京地判平成7年7月31日判時1543号

Q4 著作者人格権の不行使の合意の有無を住宅所有者が蓄積依頼書に記載するのはなぜですか。

A4 設計図書を、情報の保管・監理のために一部のみを取り出してデータ化したり、プライバシー保護の程度が高い部分を削除することについては、設計図書に関する設計者の同一性保持権（著作者人格権）を侵害しないと考えられています。しかしながら、設計者とのトラブルを未然に防止する意味からも、念のため著作権者である設計者から「著作者人格権不行使の合意」をとっておくことが望ましいことから、本契約約款に記載しています。→Q3参照

Q5 住宅生産者などの営業秘密とは何ですか。

A5 本契約約款において、営業秘密とは、「住宅生産者が、秘密として管理している生産方法、販売方法その他の事業活動に有用な技術上又は営業上の情報であって、公然と知られていないもので、かつ、住宅生産者が住宅所有者に対して第三者への提供を禁止しているもの」です。

具体的には、仕入れ先及び仕入れ原価、特許、実用新案に関わる非公表の情報、営業活動における住宅生産者独自のノウハウが、営業秘密に該当する可能性があります。

また、工事費の単価や値引き情報も秘密として管理されている場合には「事業の活動に有用な営業上の情報」として「営業秘密」に該当する場合があります。

<解説>

営業秘密の不正開示行為等を規制した不正競争防止法において、営業秘密は「秘密として管理されている生産方法、販売方法その他の事業活動に有用な技術上又は営業上の情報であって、公然と知られていないもの」と定義されています（不正競争防止法第2条6号）。

これに対し、本契約約款第2条(10)の営業秘密の定義においては、営業秘密かどうかの判断が住宅生産者によっても異なり、はっきりとした基準がある訳ではないため、消費者には判断しにくいという点を考慮して、住宅生産者が住宅所有者に対し、第三者への提供を禁じた情報に限り「営業秘密」として保護することにしたものです。

なお、「秘密として管理されている」（秘密管理性があるか）について判例^{※1}は、「当該情報にアクセスした者に当該情報が営業秘密であることを認識できるようにしていること、及び、当該情報にアクセスできる者が制限されていることを要する」と判断しています。

※1 東京地判平成18年7月25日判例集未登載(LLI登載)

Q 6 なぜ住宅所有者が住宅履歴情報の蓄積に際して住宅生産者などの営業秘密の有無の確認をするように求められているのですか。

A 6 住宅に関する情報の中には多種多様なものがあり、住宅生産者にとっては施主には情報提供できるものでも、不特定の第三者に対しては開示されたくない情報（営業秘密）があり得ます。

ただし、営業秘密かどうかの判断は住宅生産者によっても異なり、はっきりとした基準がある訳ではないため、消費者には判断しにくいものです。

そのため、住宅所有者は、できる限り住宅生産者等に営業秘密であるかどうか、住宅履歴情報として第三者に開示しても良いかどうかの確認をとっておくことが望ましいと考えられます。

本契約約款においては、住宅所有者が住宅履歴情報を第三者へ提供した際にトラブルにならないよう、情報サービス機関は、蓄積を依頼する際に、住宅所有者に営業秘密の有無を確認することとしています。

(3)第11条(個人情報利用目的)関係

Q 7 情報サービス機関は、蓄積情報の利用目的を予め定めておく必要がありますか。

A 7 本契約約款においては、情報サービス機関は、個人情報の取扱いに関して個人情報保護法に基づく個人情報取扱事業者と同等の義務を課せられており、個人情報が含まれる蓄積情報について、必ず利用目的を定めることとしています。

<解説>

情報サービス機関は、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針に基づき住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積、活用を支援する機関となるため、①蓄積に必要な事務、②活用に必要な事務の他、住宅所有者の本人確認に必要な事務のために取得した蓄積情報（個人情報）を利用することになります。

個人情報保護法に基づく個人情報取扱事業者が、個人情報を取り扱うにあたっては、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（第15条1項）。なお、「できる限り」とは、個人情報がどのような事業の、どのような目的で利用されるかが一般に認識可能なように明確にすることが求められます。

参考文献：園部逸夫ほか「個人情報保護法の解説」ぎょうせい

Q 8 情報サービス機関はどのような場合に蓄積情報を第三者に提供できるのですか。

A 8 本契約約款において、情報サービス機関が第三者（主に情報活用者）に対して蓄積情報を提供できる場合は、以下の①～⑤のとおりとしています。

- ① 法令に基づく場合で特に必要と判断されるとき（個人情報保護法第23条1項とほぼ同趣旨。）
- ② 住宅所有者が第三者である情報活用者に対して蓄積情報を提供することを同意している場合
- ③ 情報サービス機関が住宅所有者の同意を得て、他の情報サービス機関に当該蓄積情報の蓄積を再委託しているとき（本契約約款第14条）
- ④住宅所有者からの指示があったとき（同第18条）
- ⑤情報サービス機関に蓄積した情報を、業務運営上、他の情報サービス機関に提供することを住宅所有者が予め同意しているとき（同第27条）

<解説>

個人情報保護法第23条第1項に規定されている「法令に基づく場合」としては、以下のようなものがあげられる。

- ・ 刑事訴訟法第218条に基づく令状による捜査、所得税法第234条に基づく所得税に係る税務職員の質問検査権等の場合（強制力を伴う）、弁護士法第23条の2に基づく照会、統計法第30条及び第31条による国政調査などの基幹統計調査に関する協力要請への対応等の場合（強制力を伴わない）

参考：「個人情報の保護に関する法律についての経済産業分野を対象とするガイドライン」

- ・ 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

- ・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つて、本人の同意を得ることが困難であるとき
- ・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つて、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

(4) 第12条(蓄積情報の帰属)関係

Q 9 住宅履歴情報が住宅所有者に帰属する場合、住宅履歴情報に含まれる設計図書の著作権法上の権利の関係はどうなるのですか。

A 9 住宅履歴情報が住宅所有者に帰属するとしても、設計図書の著作権法上の権利はあくまで著作者である作成者（建築士等）にあります（著作権法第17条第1項）。

したがって、設計図書の作成者の著作権法上の権利は当然保護され、住宅所有者といえども、設計図書の著作権法上の権利を侵害する行為は禁止されます。 →Q 3 参照

(5) 第15条(乙の義務)関係

Q 10 情報サービス機関は住宅履歴情報を蓄積するにあたり、どのような義務を負っているのですか。

A 10 情報サービス機関は、住宅所有者から提供された蓄積情報に関して善良な管理者としての注意義務に基づいて管理する必要があります（民法第644条）。

情報サービス機関は、個人情報保護法第2条3項4号に規定された「個人情報取扱事業者」に該当するものが殆どだと思われませんが、該当しない場合、すなわち管理する情報の数が5000件以下の場合（個人情報保護法施行令第2条参照）であっても、本契約約款において、「個人情報取扱事業者」に要求される安全管理措置義務（同法第20条）並びに、従業者に対する監督義務（同法第21条）、委託先の監督義務（同法第22条）を負うことが規定されています。

そして、これらの義務を具体化した「安全管理基準」を定めて実行することなど、個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」でなくとも個人情報取扱事業者と同等の法的責任を負うことを定めています（本契約第15条2項）。

Q 11 情報サービス機関が蓄積依頼者である住宅所有者に対して負う善管注意義務の具体的内容はどのようなものですか。

A 11 善管注意義務とは、「義務を負う者の職業などにおいて一般に要求されるだけの注意」

に基づく義務を意味します。

その具体的な内容は、個人情報保護法において以下のとおり規定されています。

① 安全管理措置義務（同法第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。

② 従業者の監督義務（同法第21条）

個人情報取扱事業者は、その従業者に個人データを取り扱わせるに当たっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

③ 委託先の監督義務（同法第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。

本契約約款において、情報サービス機関は、個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」に該当するか否かにかかわらず、本契約書第15条2項に基づいて上記の義務を負うことが規定されています。

参考文献：コンメンタール民法 日本評論社

Q 1 2 情報サービス機関は、個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」ですか。

A 1 2 すべての情報サービス機関が該当するとは限りません。

個人情報保護法における「個人情報取扱事業者」とは、事業用の個人情報データベース等をもち、5000人を超える情報を管理する事業者が該当します。（個人情報保護法第2条第3項、同施行令第2条参照）。

よって5,000以下の情報を管理する情報サービス機関は個人情報保護法の「個人情報取扱事業者」ではありません。

ただし、本契約約款において、情報サービス機関は、個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」に該当するか否かにかかわらず、本契約約款第15条2項に基づいて安全管理措置義務等の義務を負うことを定めています。

→Q 1 0, Q 1 3 参照

(6) 第17条(蓄積情報の訂正、追加、削除)関係

Q 1 3 住宅所有者は、どのような場合に情報サービス機関に蓄積された蓄積情報の訂正、追加、削除を請求することができるのですか。

A 1 3 本契約約款において、住宅所有者は、いつでも情報サービス機関に対して依頼した蓄積情報の訂正、追加、削除を請求ことができ、情報サービス機関はこれに対し速やかに

対応することとしています。(本契約約款第17条1項及び2項)。この請求は、情報そのものに誤りがある場合に限定されず、現在の蓄積情報に誤りがなくても新たな情報の追加、現在の情報の削除を請求することができます。

<解説>

個人情報保護法では、個人情報取扱事業者は本人からその保有する個人データの内容は事実でないという理由によって、訂正、追加、削除を求められた場合には原則として利用目的の達成に必要な範囲において遅滞なく調査を行い、その結果に基づいて訂正を行わなければならないと規定しています(同法第26条第1項)。

個人情報保護法上の訂正請求は、「個人データの内容は事実でないという理由によって訂正請求された場合」に限定して本人(個人情報によって識別される特定の個人)から個人情報取扱事業者に対する訂正等の請求を規定しています。

これに対して、本契約約款においては蓄積情報の帰属主体である住宅所有者は、情報そのものの誤りに限定されず、現在の蓄積情報に誤りがなくても追加、削除をすることができることとしています。

(7)第18条(蓄積情報の提供)関係

Q14 住宅所有者は蓄積情報を利用する場合、自ら情報サービス機関に提供を求めなければいけないのですか。

A14 本契約約款では、住宅所有者が所有住宅を売却する場合、またはリフォーム工事する場合などにおいて自ら蓄積情報の開示を求めることとしています。

住宅所有者は自ら情報サービス機関に対して提供を求める場合のほか、情報サービス機関に対して蓄積情報を住宅所有者が同意(指定)した者に提供するように求めることができます。

例えば、住宅所有者が指定した所有住宅の売却を仲介する事業者やリフォーム工事を担当する事業者などに対して情報サービス機関から直接提供させることができるようにしています。

住宅所有者は、情報サービス機関が定める方法の中から自ら希望する方法を選択(指定)して情報提供をしてもらうことができます(本契約約款第18条第3項)。

Q 1 5 情報サービス機関が、住宅所有者または、住宅所有者の同意を得た第三者に蓄積情報を提供する場合に気を付けなければならないことはありますか。

A 1 5 蓄積情報の中には住宅生産者などの「営業秘密」が含まれている場合があり、「営業秘密」は注意して扱う必要があります。

そのため、本契約約款において、住宅所有者が情報サービス機関に対して蓄積情報の提供を求める際に、提供される情報の中に住宅生産者の営業秘密が含まれていないかどうかを住宅所有者は住宅生産者等に確認することとしています。また、この確認を怠って住宅生産者に損害が発生した場合には、住宅所有者がその責任を負担することとしています（本契約約款第18条第4項）。

(8) 第25条(蓄積情報の保管継続)関係

Q 1 6 住宅所有者が当該住宅の所有権を失った場合でも情報サービス機関は蓄積情報の保管を継続する必要がありますか。

A 1 6 当該住宅を売却した場合や住宅所有者が死亡した場合など、住宅所有者が変更された場合には、情報サービス機関との保管契約（準委任契約）は原則として終了します（民法第653条1号）。

ただし、新しい住宅所有者に蓄積情報を継承できるようにするため、前の住宅所有者と情報サービス機関が、予め

- ① 新たな所有者に、前の所有者が蓄積している蓄積情報を継承すること
- ② 前の住宅所有者との契約終了後の保管期間、
- ③ 保管期間中の蓄積情報の権利関係、
- ④ 承継する蓄積情報の内容、

について同意した場合には、情報サービス機関は蓄積情報の保管を継続しなければならぬとしています（本契約約款第25条1項）。

なお、保管期間中の蓄積情報の帰属主体は、前の住宅所有者または、新たな住宅所有者としています（本契約約款第25条2項）。

< 解説 >

情報サービス機関が保管する蓄積情報は、住宅所有者が変わっても、その情報を住宅の新所有者も継続して利用できるよう、情報サービス機関も配慮することが望まれます。蓄積情報を、長期間継続して管理することで、住宅及び住宅履歴情報の利用価値がより高まることとなります。

また、前住宅所有者も新住宅所有者も基本的に蓄積情報の保管の継続を希望することが多いと思われますので前住宅所有者が死亡した場合や譲渡された場合には前住宅所有者と情報サービス機関の契約は終了することが原則ですが例外として情報サービス機関が蓄積情報を継続して保管することができます。

(9) 第26条(蓄積情報の継承並びに返却)関係

Q 1 7 契約終了後の保管期間中に新たな所有者が蓄積情報の蓄積依頼をした時、新たな所有者と情報サービス機関の関係はどうなりますか。

A 1 7 本契約約款においては、第25条に基づく保管期間中に、新たな住宅所有者が従前の所有者の蓄積依頼した情報について継続して保管・蓄積を依頼した時は、新たな所有者と情報サービス機関との間で前所有者と情報サービス機関との間の契約と同様の契約が成立したものとみなすこととしています。(本契約約款第26条第1項)

(10) 第27条(情報サービス機関が活動を終了する場合の対応)関係

Q 1 8 情報サービス機関が事業を継続できなくなった場合、蓄積している蓄積情報はどうなりますか。

A 1 8 本契約約款においては、情報サービス機関が倒産等の理由で事業を継続できなくなった場合、原則として蓄積している蓄積情報記録媒体は住宅所有者に返却又は破棄します(本契約約款第27条第1項)。

ただし、住宅所有者が、引き続き他の情報サービス機関において保管することを望む場合は、住宅所有者が指定した他の情報サービス機関に事業を中止する情報サービス機関は蓄積情報記録媒体を提供することとしています(本契約約款第27条第2項)。