

## 第 2 章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理

(ポイント)

- ・ 空き家所有者情報の民間事業者等への提供に当たって、各市町村の個人情報保護条例、地方公務員法及び地方税法の要件を満たすためには、「所有者本人の同意」があれば可能。
- ・ 同意を得る際には「提供目的」「提供先」「提供内容」等を空き家所有者に説明して理解していただくことが必要。また、一度同意を得た後に目的の変更等を行う場合には、各市町村の個人情報保護条例等に沿ってしかるべき手続が必要となる可能性があることに留意。

### 1 はじめに

市町村の空き家担当部局が空き家所有者情報を把握する手段としては、不動産登記簿情報や住民票情報等を利用するだけでなく、固定資産課税台帳に記載された情報の一部を活用することも考えられる。

前述のとおり、空き家所有者情報は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で入手したものであっても、特措法第 10 条により、同法の施行のために必要な限度において市町村が行政内部で利用できることとなった。市町村（空き家担当部局）は、この所有者情報を基に、空き家所有者本人へ接触することも可能となったところである。

本章では、市町村の空き家担当部局がこの空き家所有者情報を民間事業者等に提供する際に留意が必要な法的観点として、個人情報の保護に関する条例（以下「個人情報保護条例」という。）、地方公務員法（昭和 25 年法律第 261 号）及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）との関係について、それぞれ整理をする。

#### 【空家等対策の推進に関する特別措置法（抄）】

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

【「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）（抄）】

### 3 把握した情報の活用

1 により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第 34 条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

## 2 個人情報の保護に関する条例との関係

空き家所有者情報は個人情報であり、市町村の保有する個人情報については、個人情報保護条例においてその取扱いが定められている。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供するに当たっての個人情報保護条例との関係について整理する。

なお、ここでは、国の行政機関を対象とした、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 58 号）の運用を参考とした一般的な考え方を記載するが、各市町村における条例の内容及び具体的な運用によっては異なる対応となる可能性もあることから、各市町村の空き家担当部局と個人情報保護担当部局間で十分な連携を図る必要がある。

まず、固定資産税の課税情報をはじめ、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者に関する情報のほとんどについては、そのまま民間事業者等に対して提供すると、個人情報保護条例に抵触することになる場合が多いものと考えられる。各市町村の個人情報保護条例において個人情報を当該市町村外の第三者に提供することが例外的に認められる場合として、一般に、法令に基づく場合等の他、「本人の同意があるとき」が規定されている。

### <個人情報保護条例の例>

#### 【京都市個人情報保護条例（抄）】

（個人情報の利用及び提供の制限）

第 8 条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えて、個人情報（特定個人情報を除く。以下この条において同じ。）を当該実施機関内で利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) (略)
- (2) 本人の同意があるとき。
- (3)～(5) (略)

2・3 (略)

このため、個人情報保護条例に上記のような規定のある市町村においては、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で提供する限り、

同条例に抵触することはないものと考えられる。

なお、同意を取得する際には、所有者との間で同意の有無についてトラブルを招かないよう、少なくとも「提供目的」「提供先」「提供内容」については明示した上で同意を取得することが必要である（同意を取得する際の留意点については第3章を参照）。

また、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者情報に誤りがある可能性があることから、その後の利活用に向けて所有者のメールアドレス等を把握しておくことが有用な場合もある。さらに、市町村が保有していない情報を含め、所有者に改めて必要な情報を記載してもらう方法を取ることも有用である。各市町村の個人情報保護条例の規定に沿いつつ、特定した第三者（民間事業者等）への提供を利用目的として明示した上で（行政内部の空き家対策の検討等にも活用する場合には、このことも利用目的として明示した上で）本人の同意を得て個人情報を取得すれば、利用目的内の提供となることから、そのような形で入手した個人情報を民間事業者等に提供したとしても、個人情報保護条例に基づく目的外利用・提供の制限に抵触することはなくなると考えられる。

なお、これらのように様々なルートで新たに取得した個人情報については、空き家担当部局等が既に保有・管理している空き家に関するデータベースに組み入れることが多いと考えられるが、データベースへの組み入れが個人情報の利用目的変更や記録項目の追加を伴うときは、個人情報保護条例上、あらかじめ市町村長宛てに届出が必要となる場合があることに留意する必要がある。

#### <個人情報保護条例の例>

##### 【京都市個人情報保護条例（抄）】

（個人情報取扱事務の届出）

第7条 実施機関は、個人情報取扱事務を開始しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を市長に届け出なければならない。

- (1) 個人情報取扱事務の名称及び目的
- (2)～(3) (略)
- (4) 個人情報の項目
- (5)～(8) (略)

2 実施機関は、前項の規定により届け出た事項を変更し、又は届出に係る個人情報取扱事務を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

3・4 (略)

### 3 地方公務員法との関係

地方公務員法第34条第1項に、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならないという規定がある。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

#### 【地方公務員法】

（秘密を守る義務）

第34条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

## 2・3 (略)

地方公務員法第34条第1項が定める「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」であるとされている（昭30・2・18自丁公発23号、大船渡市議会事務局長宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。

この点、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で情報提供をする場合、空き家所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、上記「一定の利益の侵害になると客観的に考えられる」ものではないことから、空き家所有者本人の同意の範囲内で提供する情報は「秘密」に当たらず、地方公務員法第34条第1項の「秘密を漏ら」す行為には当たらないため、地方公務員法第34条第1項に抵触することはないと考えられる。

## 4 地方税法との関係

地方税法第22条には、地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者がこれらの事務に関して知り得た秘密を漏らした場合等に処罰する規定がある。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

### 【地方税法（抄）】

（秘密漏えいに関する罪）

第22条 地方税に関する調査（不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和44年法律第46号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

「秘密」とは、上記3のとおり、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」であるとされている（昭30・2・18自丁公発第23号、大船渡市議会事務局長宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。地方税に関する調査等の情報は個人情報であるが、上記3と同様に、あらかじめ所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で民間事業者等に情報提供をする場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、上記「一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とはいえない。このため、所有者本人の同意の範囲内で提供する情報は「秘密」に当たらず、地方税法第22条第1項の「秘密を漏ら」す行為には当たらないため、地方税法第22条第1項に抵触することはないと考えられる。

なお、税務担当部局から空き家担当部局に所有者情報が提供された場合の当該情報は、空き家担当部局が他の情報と併せて「空き家情報」として管理することに

なることから、「税務情報」ではないためにそもそも地方税法上の問題にならないという整理も考えられるところだが、いずれにせよ、地方公務員法及び各市町村の個人情報保護条例上の問題が生じる可能性が出てくる中で、所有者の同意を取得することにより民間事業者等に提供が可能になるという構成は同様である。

また、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）において、「空家等担当部局が納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用と解されない」との記載があるが、これは、所有者本人の同意を得ない場合を前提としたものであり、前述のとおり、所有者本人の同意を得ることによって情報提供は可能である。

#### （参考）法的整理のイメージ



- ⇒ 個人情報保護条例はおおむね①(目的外使用)及び②(外部提供)の両方について、地方公務員法や地方税法は②について規制しているイメージ。
- ⇒ ①(目的外使用)については、特措法第10条において、同法の施行のために必要な限度であれば本人の同意は必要ないことが明確になったが、市町村内部の手続として市町村長宛の届出等が必要となる場合があり得るため留意。②については、引き続き本人の同意が必要であり、本ガイドラインにおいて関連事項を整理。

### 第3章 空き家所有者情報提供に関する運用の仕組み

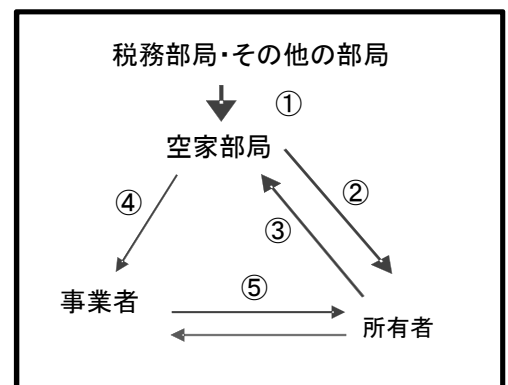
(ポイント)

- 空き家の所在地・所有者情報の集約・管理
  - ・ 地域の住居が利用されていない（空き家である）状況を確認するための情報源として、水道閉栓情報、電気・ガス利用情報、不動産登記情報、死亡届等が挙げられる。それらの情報を空き家担当部局に集約することが、民間事業者等に情報提供を行うための第一歩である。
  - ・ 集約した情報については、個人情報保護の観点からしかるべく情報セキュリティ体制を整備した上で管理する必要がある。特に、情報の活用を容易にするために市町村の部署間で共有できるデータベースを作る場合には情報の外部流出がないような仕組みづくりが必須である。
- 所有者情報の民間事業者等への提供に当たっての仕組みづくり
  - ・ 民間事業者等への情報提供方法としては「市町村に登録等している民間事業者等に情報提供する方法」と「市町村と連携している民間事業者団体等を通じて民間事業者等に情報提供する方法」が考えられる。
  - ・ 前者では、個々の民間事業者の業務遂行が適切に行われるような市町村の関与が必要となるが、後者では、市町村が直接関与する機会が基本的にないため、事業者団体等を通じた民間事業者の質の担保が課題になると考えられる。いずれの形をとるにせよ、市町村には、自らの業務負担ともバランスを取りつつ、空き家所有者が安心して情報提供に同意できるような体制を作る責任がある。
- 空き家所有者本人への同意取得に当たっての留意点
  - ・ 空き家所有者本人への同意取得においては、当該空き家に係る権利関係、所在地、用途、構造、土地面積等の状況、空き家になった時期等について、あわせて情報を取得することにより、民間事業者は効率的に所有者の相談に対応することが可能となる。

#### 1 はじめに

空き家所有者情報の提供に関する基本スキームは、以下のようなイメージである。

- ① 市町村による空き家所在地・所有者の特定
- ② 空き家所有者に情報提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 空き家所有者情報を提供
- ⑤ 民間事業者等と空き家所有者の接触



ここでは、空き家所有者情報の提供に関する運用方法及びその留意点について



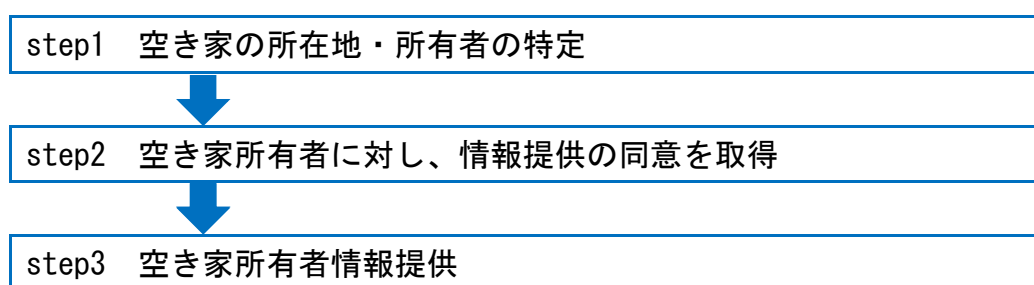
整理する。具体的には、以下のステップごとにまとめていく。

まず、行政や地域で保有している情報をもとに空き家を把握し、課税情報等を活用して空き家所有者等を特定する。

次に、空き家所有者から情報提供の同意を得た上で、連携先の事業者等に対して提供する。

なお、空き家所有者情報の提供を行うためには、あらかじめ連携先の民間事業者団体等の選定と空き家所有者情報のやり取りに関する取り決めを行い、あわせて空き家所有者への提供の意向確認や、同意の取り方についても調整し、提供に関する仕組みづくりを行っておくことが必要になる。

〈流れ〉



以下、それぞれの段階に応じて関連情報を整理する。また、具体的な手続等に当たっては、既に国土交通省住宅局等において公表している手引き等（第5章参考資料を参照。）をあわせて参照することが望ましい。

## 2 空き家の所在地・所有者の特定

### (1) 空き家の所在地・所有者の特定に活用されている情報

空き家所在地の特定、空き家所有者の特定、空き家の可能性がある住宅の特定が必要であるところ、それらの特定のために市町村において活用している主な情報ソースの種類は、以下のとおりである。

#### ○ 空き家所在地・所有者情報等の特定

- ・ 固定資産税課税情報
- ・ 不動産登記情報
- ・ 住民票記載情報
- ・ 水道閉栓情報等
- ・ 自治会等で独自に調査・把握している空き家情報
- ・ 地域住民、事業者からの情報
- ・ 環境・衛生面での空き家調査結果（草木の繁茂）
- ・ 消防等が把握している火災予防上の空き家情報