

理事会の運営

2023.9.3 瀬谷交流会

◆管理組合における居住者情報の管理について⇒Bing チャットから

Q: 管理組合で注意すべき個人情報の取り扱いは

A: 管理組合が個人情報を取り扱う場合、個人情報保護法に基づいて、以下の点に注意する必要があります。

- 個人情報の取得・利用 - 個人情報の保管 - 個人情報の第三者への提供 - 個人情報の廃棄

具体的には個人情報を収集する場合、その目的や使用用途、例外がある場合の規定などを明記し、説明した上で同意を得ることが重要です。また、個人情報を保管する場合は、適切な鍵のかかる事務室やデスクなどに保管しなければなりません。個人情報を第三者に提供する場合は、本人の同意が必要です。個人情報を廃棄する場合は、紙の場合にはシュレッダー等を使用して、データの場合も同様に完全に削除し、再利用できないように処理しておく必要があります。

Q: 居住者名簿の取り扱いについて

A: 居住者名簿は、賃借人や家族などの同居人も含めたマンションの居住者についての名簿です。区分所有法や標準管理規約においては、居住者名簿の作成や備置は義務とはされていませんが、高齢者世帯が増加する現代社会において、孤独死を防いだり災害時に適正な対応をとったりするため、居住者名簿の必要性は高まっているといえるでしょう¹。居住者名簿の取り扱いでは、名簿の作成目的、作成ルール、保管ルール、閲覧ルールを決定し、居住者に周知し、理解を得ておくことが大切です。氏名や住所は高度なプライバシー情報なので、居住者名簿の作成の際には管理規約などにより根拠を明確にして、適正な取り扱い方法を定める必要があります²。またマンション管理組合は「個人情報取扱事業者」になるため、名簿に記載された個人情報を適切に管理すべき義務も負います。個人情報保護法が適用されます。小規模な管理組合であっても法人化していてもいなくても、1件でも個人情報を取得管理していれば個人情報取り扱い事業者となるためです。

Q: マンション管理適正化認定と居住者名簿の関連は

A: 2022年4月から施行された改正マンション管理適正化法に基づいて、都道府県が設けることができる管理計画認定基準のひとつに、区分所有者名簿と居住者名簿がある²。認定基準では、この二つの名簿について、区分所有者等への平常時の連絡、災害時に迅速な対応を行うため備えたと記されており、1年に1回以上は内容の更新を行っていることとされている²。事前確認等の際には、名簿の提出までは求められていない。⇒名簿を年1回以上更新していることを表明する書類(表明保証書等)を作成していること(横浜市の認定基準)

Q: ‘居住者名簿の管理方法は

A: 居住者名簿の取り扱いについては、プライバシーや個人情報保護法などに配慮したルールを策定することが重要で、外部に情報が流出しないように施錠できる保管場所での管理や閲覧する場合の手続き等はルールにすべき基本的な遵守事項です¹。また、管理組合は個人情報取扱事業者となるため、名簿に記載された個人情報を適切に管理する義務があります。具体的には、名簿の利用目的をできる限り特定し、「管理規約に定める管理組合の業務のために利用する」等と特定し、掲載する情報(部屋番号、所有者氏名、連絡先電話番号・メールアドレス等)を定めておくことが必要です。また、個人情報が漏えい、滅失またはき損しないように管理し、その情報が正確かつ最新の内容であるように保つとともに、利用する必要がなくなったときは、これを遅滞なく破棄(データで保管の場合は消去)するよう努めることが求められます³。

Q: ‘個人情報保護管理者とは

A: 事業者(管理組合)の中で個人情報保護の取り組み全体を指揮する人のことをいいます。「個人情報保護管理者」は、個人情報の取扱いに関する安全管理面だけではなく、組織全体のマネジメントを含む全体の管理者ということになっているので管理組合では理事長が務めるのが適切でしょう。

Q: 居住者名簿の管理会社への提供について

A: マンション管理組合とマンション管理会社の間で居住者の氏名等の情報を共有することは可能です。個人データを第三者に提供する際には、原則としてあらかじめ本人の同意が必要となりますので、本人の同意を取得している場合はマンション管理組合とマンション管理会社の間で居住者の氏名等の個人データを共有することは可能です¹。また、管理組合が管理会社に対して、利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いに関し委託(法第27条第5項第1号)をする場合には、第三者提供に該当しないため、本人の同意がなくとも、個人データの提供を受けることが可能です。ただし、委託者は個人データの取扱いについて、委託先を監督する義務があります(法第25条)¹。