

宅地建物取引業の皆さんへ

宅地建物取引における
人権の尊重と個人情報の保護について

住まいの差別をなくし 個人情報を守ろう！



東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産業課

[はじめに]

皆さんは、顧客、従業員、地域の住民など多くの人たちと関わって宅地建物取引業を営むこととなります。申すまでもありませんが、これらの人たちに信用され理解されなければ、事業活動は成り立ちません。そのためには、人権問題についての十分な理解と配慮が必要です。免許事業者としての社会的責任を果たしていくためにも、人権の尊重が求められています。

また、宅地建物取引業は、多種多様な個人情報を取り扱う業種です。平成 17 年 4 月から、個人情報保護法が全面施行されたことに伴い、個人情報の取扱いについては、従前にも増して適切な対応が求められています。

こうしたことから、特に注意していただきたい事項をまとめてみました。

人権問題に対する理解と配慮

(1) 賃貸住宅の申込みに際しての注意事項

「本籍」欄や「国籍」欄のある申込書は使用しない

「本籍」や「国籍」は、入居とは関係のない情報です。

本籍地をもとに身元調査をして、同和地区出身者であることを理由に差別を行うこと、国籍を理由に入居を断ることは、重大な人権侵害となります。

賃貸住宅の申込みに際して、本籍・国籍の記載を求めることは、こうした人権侵害につながる行為です。

同和問題とは

同和問題（部落問題）とは、封建時代の身分制度や歴史的、社会的に形成された人々の意識に起因する差別が、現在もなお様々なかたちで現れている重大な人権問題です。

人は、自分の意思で生まれるところを選ぶことができません。にもかかわらず、同和地区（被差別部落）の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害されている人々がいます。

高齢者・外国人等への賃貸住宅の入居拒否について

「保証人がいない」「生活習慣が違う」などの理由から、高齢者・外国人等の賃貸住宅への入居の機会が制約されるケースが少なからず報告されています。このような不安は、契約時に、自治体の発行する外国人向け生活ガイドブックを用意したり、各種の制度を活用することによって解消することができます。

外国人留学生が民間賃貸住宅等へ入居するにあたり、保証人を探す負担を軽減し住居の確保を支援する仕組みとして、「留学生住宅総合補償」（財団法人日本国際教育支援協会）などの制度があります。また、高齢者に対しては、「あんしん入居制度」（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）などがあります。

(2) 土地・建物の売買

同和地区に関する調査、問い合わせに関する回答は差別行為です

売買をする物件が同和地区内かどうかを調査する行為は明らかに差別行為です。また、買主等の取引関係者からの質問に対して、同和地区であるかないかを回答する行為なども、答える側が差別を意識して行う発言であり、差別行為につながるものです。

宅地建物取引業者の社会的責務の一環として、質問者に対しても差別行為であることを理解していただくよう説明をお願いいたします。

(参考) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について(国土交通省通知)

<その他の留意すべき事項>

1 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引主任者等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

個人情報の取扱いについての注意事項

宅地建物取引業は、多くの個人情報を取り扱う業種であり、その取扱いには、十分な配慮が必要です。

個人情報保護法では、5,000人を超える個人情報を事業活動に利用している事業者を対象として一定の義務が課されています。また、東京都では、5,000人以下の個人情報を取り扱う事業者に対しても、条例で個人情報保護法に準じた取組みを求めています。個人情報の取扱いについては、以下の点について特に注意が必要です。

個人情報を利用する目的を明確にすること

個人情報を取り扱うときは、利用目的をできる限り明確にしてください。

また、決められた利用目的以外に個人情報を利用することはできません。

本人から直接書面で個人情報を取得するときは、あらかじめ本人に利用目的を明らかにしなければなりません。

例えば、賃貸住宅の申込書などについても、記載された個人情報の利用目的を申込者本人に書面又は口頭で、あらかじめ明示することが求められます。

(明示の例)

申込書に記載された個人情報は、建物所有者（貸主）及び管理会社（系列会社、関連及び提携会社を含みます。）が、管理業務上の目的で利用することがあります。また、公的機関からの問い合わせ等、正当性のある場合も利用することがあります。ただし、上記以外の目的には申込人の承諾なしには利用いたしません。

第三者に個人情報を提供しないこと

法令に基づく場合など一定の条件に合致する場合を除き、あらかじめ本人の同意を得ないで、第三者に個人情報を提供してはいけません。

例えば、本人の知らないうちに、個人データをいわゆる名簿業者などに提供することは禁止事項に該当します。

個人情報を安全に管理すること

個人情報の漏えいや滅失を防ぐために必要かつ適切な安全管理措置を講じてください。

例えば、個人データへのアクセスの制御やパソコン等を物理的に保護することに努めてください。また、あらかじめ明らかにした利用目的が完結した個人情報、例えば、成約に至らなかった賃貸住宅の申込書などは、申込者に返却する、あるいは、外部に漏れることのないよう厳重に裁断・廃棄処分等を行ってください。

[おわりに]

高齢者・障害者・同和地区出身者・外国人・HIV感染者等であるということだけを理由に入居を拒否することは、居住・移転の自由という基本的な人権を侵害するものです。

皆さん方が業務を遂行する中で、予断と偏見に基づいた問い合わせを受けたり、差別につながる事例を目にすることがあるかもしれません。その際には、人権を尊重する視点から毅然とした対応をとっていただきたいと思います。

関係する家主さんなどの取引関係者に対しても、積極的に人権を尊重するよう働きかけていただくようお願いします。

また、情報化の進展に伴い、個人のプライバシーの保護と情報セキュリティの確保は、事業者に対する社会的要請となっています。個人情報の取扱いについては、個人の権利利益を侵害することのないよう、必要な措置を講じていただくようお願いします。