

宅地建物取引業者の皆さんへ

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。言う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。

平成27年4月1日の宅地建物取引業法の改正に伴い、皆さんは従業者に対して、業務を適正に行うために必要な教育の実施に努めるよう求められています。

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29年5月30日に個人情報の保護に関する法律の改正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ので、これらの法律の趣旨を適切に理解して、業務を行うようお願いいたします。

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。

I 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。

本籍地を基に身元調査をして、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、日本社会の歴史的発展の過程で形づくられた身分制度や歴史的、社会的に形成された人々の意識に起因する差別が、様々なかたちで現れている我が国固有の重大な人権問題です。

現在もなお、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当たり、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」（公益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、「あんしん居住制度」（公益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、問合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つとして、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、宅地建物取引士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。

II 個人情報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。

平成29年5月30日の改正個人情報保護法の全面施行により、個人情報を事業活動に利用している全ての事業者は、個人情報保護法の適用対象となりました。しかし宅地建物取引業者は、指定流通機構（レインズ）のデータを事業活動に利用し得ることから、規模の大小を問わず、改正前から、個人情報保護法上の「個人情報取扱事業者」に該当しています。

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具体的かつ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（電磁的方法を含む。）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、公的機関からの問合せ等、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者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。

皆さんが業務を遂行する中で、予断と偏見に基づいた問合せを受けたり、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。

同和問題（部落問題）とは

日本社会の歴史的発展の過程で形づくられた身分制度や歴史的、社会的に形成された人々の意識に起因する差別が、様々なかたちで現れている我が国固有の重大な人権問題です。

現在もなお、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。

封建時代において、被差別部落の人々は、武具・馬具や多くの生活用品に必要な皮革を作る仕事や、役人の下で地域の警備を行うなど、生活に欠かせない役目を担っていましたが、住む場所、仕事、結婚、交際など、生活のすべての面で厳しい制限を受け、差別されていました。

それらの人々が住まわされていたところが「同和地区（被差別部落）」、それらの人びとに対する差別が「部落差別」と言われています。

差別をなくすために

同和地区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る同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。しかし、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であると、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する調査や問合せ、行政書士等による戸籍謄本等の不正取得、企業の採用に際し就職差別につながるおそれの強い身元調査が行われるなどの事例が起きています。インターネットの掲示板等への悪質な書込みや公共施設等への差別落書き等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心掛けてください。

- 東京都総務局人権部では、人権に関する様々な情報提供を行っています。
ホームページ「じんけんのとびら」では、「明るい社会をめざして（同和問題の理解のために）」「みんなの人権」などの啓発資料をダウンロードできます。
社内研修などに御活用ください。
- 同和問題に関する専門相談窓口
都は、同和問題に関する専門相談窓口を開設しています。窓口の開設日時等詳細については、総務局人権部ホームページ「じんけんのとびら」をご覧ください。
<http://www.soumu.metro.tokyo.jp/10jinken/tobira/>
- 東京都人権プラザ
都は、人権啓発の拠点として、東京都人権プラザを設置しています。管理・運営は指定管理者である公益財団法人東京都人権啓発センターが行っています。
ホームページ：<http://www.tokyo-hrp.jp>

所在地：港区芝2-5-6 芝256スクエアビル1・2階
TEL：(03) 6722-0123 休館日：日曜日、年末年始
(主な事業)

- ・ 展示室：人権問題に関する資料、パネルなどの展示
- ・ 図書資料室：人権に関する図書、DVDなどの閲覧・貸出
- ・ 人権相談：電話・面接等による相談

①一般相談（無料）

相談時間：月曜日から金曜日までの午前9時30分から午後5時30分まで（祝日及び年末年始を除く。）

TEL：(03) 6722-0124 又は (03) 6722-0125

Eメール：ippan_sodan@tokyo-jinken.or.jp

②法律相談（無料／面接相談は要予約）

- ・ 面接相談：火曜日の午後1時から午後4時まで（一人40分以内）（毎月第4火曜日、祝日及び年末年始を除く。）

面接予約TEL (03) 6722-0124

- ・ 電話相談：毎月第4火曜日の午後1時から午後4時まで（一人15分以内）（祝日及び年末年始を除く。）

専用TEL (03) 6722-0126

- 公益財団法人東京都人権啓発センター
（公財）東京都人権啓発センターは、同和問題をはじめとする様々な人権問題の解決に資するため、次の事業を主に行っています。
 - ・ 人権に関する各種の普及啓発
 - ・ 企業内研修会への講師の出講（有料／要予約）
 - ・ 人権問題に関する情報誌の出版（TOKYO人権）
 - ・ 東京都人権プラザの管理・運営

所在地：港区芝2-5-6 芝256スクエアビル2階
TEL：(03) 6722-0082 FAX：(03) 6722-0084
ホームページ：<http://www.tokyo-jinken.or.jp/>