

宅地建物取引業者の皆さんへ

宅地建物取引業者の社会的責務
個人情報保護と人権の尊重について



香川県土木部住宅課

はじめに

宅地建物取引業は、さまざまな個人情報を取り扱う職種であり、宅地建物取引業法第45条には業者の「秘密を守る義務」が明記されています。平成17年4月に、「個人情報の保護に関する法律」いわゆる個人情報保護法が完全施行され、個人情報を保護するための法整備がなされました。

また今般、同法改正法が平成29年5月30日に全面施行されたことに伴い、保有する個人情報の件数にかかわらず、個人情報を取り扱うすべての事業者と同法が適用されることとなりました。

皆さんは、宅地建物取引業を営むうえで、顧客や地域の方々など多くの方々に関わっていますが、宅地建物取引業は、これらの方々からの信頼や理解を得られて初めて、事業として成り立つものです。人権問題に対する理解もそのうちの一つであり、宅地建物取引業者として、業務の適正な運営と取引の公正の確保という社会的責務を果たしていくためにも、人権問題について十分に理解することが求められています。



I. 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、日常的に多くの個人情報を取り扱っており、その取扱いには、十分な配慮が必要です。

このような中、改正個人情報保護法の全面施行に伴い、各主務大臣が有している監督権限が「個人情報保護委員会」へ一元化されるとともに、個人情報の取扱いについて詳しく解説した資料として、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」が定められました。

ここでは、個人情報取扱事業者が守るべき4つの基本ルールが規定されています。

(1) 個人情報の取得・利用に関するルール

- ・ 利用目的を特定して、その範囲内で利用する。
(利用目的を変更・追加する場合には、本人の同意が必要)
- ・ 利用目的を通知又は公表する。

(2) 個人情報の保管に関するルール

- ・ 漏えいが生じないように、安全に管理する。
- ・ 従業者・委託先にも安全管理を徹底する。(持ち運ぶ場合も要注意)

(3) 個人情報の提供に関するルール

- ・ 第三者に提供する場合は、あらかじめ本人から同意を得る。
- ・ 第三者に提供した場合・第三者から提供を受けた場合は、一定事項を記録する。

(4) 本人からの開示請求等に関するルール

- ・ 本人から開示等の請求があった場合はこれに対応する。
- ・ 苦情等に適切・迅速に対応する。

* 個人情報とは、生存する個人に関する情報であって、氏名や生年月日等により特定の個人を識別することができるものをいいます。

個人情報には、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も含まれます。

Ⅱ. 秘密を守る義務

宅地建物取引業者は、媒介などの依頼をする顧客から、取引動機、家族構成や資産の状態など、取引関係者の財産上、取引上又は身分上の秘密を知り得る機会の多い職業です。

もし、業者がそれらの秘密に属する事がらを他に漏らすことがあれば、誰もが安心して業者に真実を告げることができなくなります。

そこで、取引関係者の秘密と宅地建物取引業者の業務に対する社会的な信頼を保持するために、宅地建物取引業法第45条において、秘密を守る義務を明記しています。これは宅地建物取引業を営まなくなった後も同様です。

また、同法第75条の3においては、宅地建物取引士及び従業者についても同様の義務が定められています。

(参考) 宅地建物取引業法

第45条 (秘密を守る義務)

宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなった後であっても、また同様とする。

第75条の3 (宅地建物取引業者の使用人等の秘密を守る義務)

宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業者の使用人その他の従業者でなくなった後であっても、また同様とする。

Ⅲ. 人権問題に対する理解と配慮

宅地建物取引業者は、憲法で保障された「居住・移転の自由」に係わる重要な業務に従事しており、業務の執行に関しては常に「基本的人権の尊重」を十分に理解・認識していなければなりません。予断と偏見に基づく問い合わせなどに対しては、人権を尊重する視点に立って、毅然とした対応を行う必要がありますし、顧客や家主に対しては、様々な人権問題についての正しい理解と認識を持っていただけるよう、日頃から十分な説明に努めなければなりません。

(参考1) 憲法第22条第1項

何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

(参考2) 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。

(1) 土地・建物の売買や賃貸に際しての注意事項

売買や賃貸をする物件が同和地区であるかどうかを調査する行為は、差別や人権侵害につながる恐れのある行為です。また、貸主や借主など取引関係者からの問い合わせに対して、同和地区であるかないかを答えたりする行為なども、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恐れのあるものです。

宅地建物取引業者の社会的責務の一環として、このような質問者に対しては、このような行為が差別行為につながる恐れがあることを説明し、理解していただくようお願いします。

同和問題とは・・・

私たちは、誰であろうと生まれてくるときに、家や親、場所を選ぶことはできません。

同和問題とは、同和地区・被差別部落などと呼ばれる特定の地域出身であることや、そこに住んでいることを理由に、結婚を反対されたり、就職や日常生活の上で様々な差別を受けているという重大な社会問題です。

同和問題は、決して一部の人たちだけの問題ではなく、人間が人間として尊重され、誰もが平等で明るく幸せに生活できる社会の実現のために、私たち一人ひとりが取り組むべき問題なのです。

宅地建物取引業法では、第47条において重要な事実の不告知を禁止していますが、顧客からの「同和地区に関する問い合わせ」に対しては、宅地建物取引業者が回答しなくても、同法第47条に抵触しません。

(2) 賃貸住宅の申込みに際しての注意事項

賃貸住宅の入居に際して、申込者が、障害者、高齢者、外国人、ひとり親家庭であるなどといった、契約の履行に直接関係のないことを事由として入居を拒否するという行為は、差別を助長する行為であり、重大な人権侵害となります。

このような入居差別は、家主だけの問題ではありません。宅地建物取引業者が行う仲介業務の中にも、もしかするとこのようなものがあるかもしれません。

今一度、人権に配慮した仲介業務を心掛けるようにしましょう。

では具体的に、人権に配慮した仲介業務とはどのようなものでしょうか。

【人権に配慮した賃貸住宅の仲介業務】

<入居申込書の本籍欄の廃止>

今だに、入居申込書に本籍を記入するよう求めてはいませんか。

本籍の記入を求めることは、部落差別につながったり、本籍のない在日外国人に対する差別を助長したりすることにもなります。

このような差別につながる恐れのある本籍の記述は、なくしましょう。

<家主への啓発>

家主から信頼を得て営業している宅地建物取引業者だからこそ、入居差別をなくすために、障害者、高齢者、外国人、ひとり親家庭であることなどを理由に入居を拒否しないよう、家主に対して理解を求めてください。

おわりに

経済・社会の情報化の進展などに伴い、個人のプライバシーの保護や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。個人情報の適正な取扱いを徹底し、個人の権利利益の侵害の未然防止に努めてください。

また、障害者、高齢者、外国人、ひとり親家庭など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人権を侵害するものです。そして、皆さんは業務を行う中で、予断と偏見に基づいた問い合わせを受け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くようお願いします。

さらに、家主などの取引関係者に対しても、人権に配慮するよう積極的に働きかけてください。

