

# 宅地建物取引 と人権



## 主な掲載内容

- 平成25年度宅地建物取引業者対象のアンケート調査結果から
- 「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」
- 問合せに対するQ & A



滋賀県

# はじめに

## 人権とは

私たちは「健康で長生きしたい」「自由に自分の持っている力を十分に発揮したい」「安定した仕事に就いて豊かで幸せな家庭を築きたい」など、様々な願いや期待をもって暮らしています。

これらの願いは、一人ひとりが幸せに生きるための権利―「基本的人権」として憲法によってすべての国民に保障されています。

しかしながら、私たちのまわりには、いまだに同和問題をはじめとして様々な人権に関わる差別が依然として存在することも事実です。

宅地建物の取引の場においても、同和地区であるかどうかを問い合わせたり、外国人や高齢者、障害者、母子（父子）家庭等に対して入居を拒む等の人権問題が発生しています。

滋賀県では、平成18年4月に「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」を策定し、宅地建物取引における人権問題の解消に向けた滋賀県の責務、業者や業界団体の責務を定めて、滋賀県と業界団体が連携、協力しながら人権啓発を推進しています。

しかし、県内宅地建物取引業者を対象として平成25年度に実施した「滋賀県宅地建物取引業に関する人権問題実態調査」の結果では、改善された項目が多数見られ、その取り組みの成果が表れている一方で、今なお差別意識が解消されていない項目があり、差別意識の解消までには至っていない状況にあります。

差別があることは、人間としての権利と自由が完全に保障されていないことであり、差別をなくし、誰もが住みよい社会の実現をめざすことは、私たち一人ひとりが自らの課題として強く認識しなければなりません。

このような人権問題について、自らの課題として正しい理解と認識を深め、宅地建物の取引の場においても個人の尊厳をお互いが認め合い、人権が尊重される明るい社会がつけられることの一助として、この小冊子がお役に立てれば幸いです。

### ●「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」とは

平成18年4月に策定した宅地建物取引業における人権問題に関して定めた指針。取引士法定講習、業者免許更新時、県指定講習会等で配布するなど周知に努めている。指針では業界団体向けの責務として3つの遵守事項を規定している。  
(詳しくはP12参照)

### ●平成25年度「滋賀県宅地建物取引業に関する人権問題実態調査」とは

平成25年11月に県内宅地建物業者を対象に実施した調査。前回調査は平成18年に実施している。

# 宅地建物取引における人権問題とは

宅地建物取引業者は、日頃から宅地建物の取引を行う中で、同じ宅建業者以外に、お客さんや家主さん等多くの人と接しているものと思います。

そのなかで、お客さんから、

- 「この物件は同和地区の物件ですか？」
- 「この物件がある小学校の校区に同和地区がありますか？」
- 「契約前になぜこの物件が同和地区にあることを教えてくれなかったのですか？」

などの問い合わせを受けたことはありませんか？

また、家主さんから

- 「外国人の入居は断ってほしい」
- 「独り暮らしの高齢者の入居は断ってほしい」

などの申入れを受けたことはありませんか？

このような問い合わせや要求を受けた場合、どのように対応されてますか？

次のような対応は人権問題になります！

- 土地を買いに来たお客さんに物件の説明をしていたとき、「この物件は、同和地区にあるのか？」と尋ねられ、あとでトラブルになっては困ると思い、お客さんに物件が同和地区にあることを伝えた。
- お客さんからの入居申し込みがあったが、以前にトラブルになったので、外国人・高齢者・障害者・母子（父子）家庭は、断ってほしいと家主から申し出があったため、入居申し込みを断った。
- 土地を購入して家を建築して売り出すことを計画したが、土地を買う前に、同和地区がどこにあるのか市役所に問い合わせた。

- 同和地区の物件ならば購入したくない、あるいは外国人、高齢者、障害者であれば入居させたくないといったお客さんや家主さんの意向は、予断と偏見に基づく差別意識の表れであり、人権問題が正しく理解されていません。人権問題の正しい理解と認識が必要です。

土地の取引にかかる問い合わせに対して「お客さんの意向だから言わないわけにはいかない」とか、「言わなかったことで後でトラブルになったら大変である」、あるいは、外国人・高齢者・障害者などの入居拒否に際して「家主さんの意向だから、お断りするのは仕方がない」とか「家主さんの意向を無視すると、今後の営業に支障をきたす」という誤った意識がありませんか。

人権とはすべての人が人間らしく生きながら、それぞれの幸せを築いていく権利です。宅地建物取引業者のみなさんは、憲法で保障された居住・移転の自由に関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」を十分に理解し、認識していただく必要があります。

宅地建物取引における人権問題を解消するためには、業者の皆さんだけでなく、お客さんや家主さんも予断と偏見をなくして、人権問題についての正しい理解と認識を持つよう日頃から啓発に努める必要があります。

宅地建物取引業者の皆さんが、お客さんや家主さんの意向を重視し、同和地区であるかどうかを調べたり、教えたりすることや外国人などであることを理由に入居をお断りすることは、差別を助長することになります。

- 宅地建物取引業者は憲法で保障された居住の自由に関わる重要な仕事をしています。それゆえに、居住地を差別し居住の自由を侵害するお客さんに対して啓発できる立場にあります。

また、家主さんに信頼されて営業をしている宅地建物取引業者だからこそ、家主さんに対して啓発できる立場にあるのです。

お客さんや家主さんに対して人権問題についての正しい理解と認識を持っていただくよう、日頃から啓発に努めてください。

お客さんや家主さんの予断と偏見に基づく意向に従うだけでは、宅地建物取引業者としての社会的責務を果たしているとはいえませんし、取引の公正を欠き宅地建物取引業者としての信頼を失うことにつながりかねません。

そのためには、予断と偏見に基づく問合せなどに対しては毅然とした対応をしていただく必要がありますし、お客さんや家主さんに対して人権問題についての正しい理解と認識を持っていただくよう、日頃から啓発に努めてください。

- 宅地建物取引業者はもちろんのこと、家主さんやエンドユーザである県民ひとりひとりが、人権問題についての正しい理解と認識を持つことが必要です。
- 宅地建物取引業者は、日頃から家主さんやお客さんや、その他取引に関して様々な方と接する機会があります、そのなかで皆が人権問題について正しい理解と認識を持つように、自ら率先して啓発に努めてください。

## 入居差別の解消に向けて

予断と偏見に基づく差別事件が、損害賠償請求等の訴訟や行政指導の対象となった事例があります。特に外国人であるという理由で入居を断った家主等に対して損害賠償を命ずる判決も出ています。媒介を行った宅地建物取引業者も訴えられるケースもあります。

### ■ 国籍・本籍について

国籍・本籍は、入居と関係がありませんし、入居希望者や保証人の国籍・本籍を理由にして入居を拒否することは差別になります。国籍・本籍欄をなくしましょう。

(平成17年(2005年)10月6日付、滋賀県土木交通部住宅課長通知)

### 宅地建物取引業務に使用する諸用紙の本籍地や国籍欄等の見直し点検について(要約)

宅地建物取引業務を行うにあたって、本籍地や国籍欄等を設けその記載を求めることは、本来必要でないものを求めているだけでなく、差別等人権問題につながるおそれのあるものであり、個人情報の保護という観点からも問題となるものです。

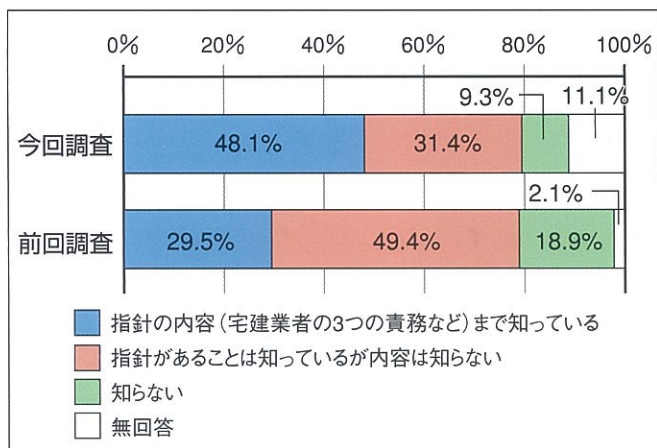
しかしながら、最近、民間住宅の入居申込みや契約更新時に本籍地や国籍欄のある調査用紙が使用されるという事例が発生しています。

宅地建物取引の際に使用する諸用紙に本籍地や国籍欄等があればそれを廃止するよう通知します。

# 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査から

Q1

「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」をご存知ですか？



結果：

「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」(p12参照)について、「指針の内容まで知っている」と「指針があることは知っている」との回答をあわせると約8割になっています。

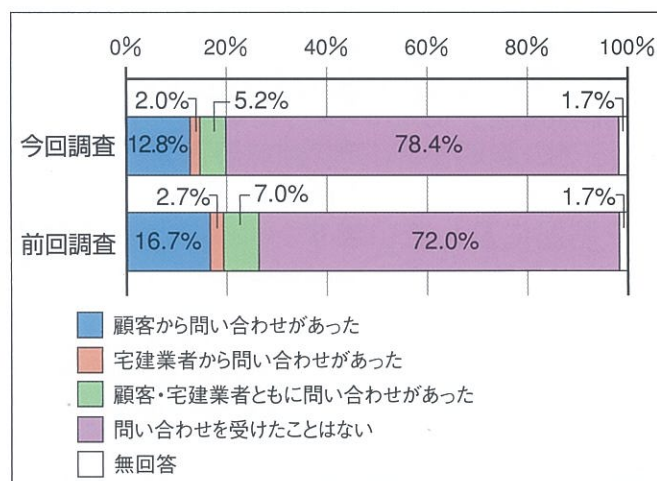
一方で、「知らない」と回答した業者が約1割存在します。

前回調査と比較すると、「指針の内容まで知っている」が前回の29.5%から18.6ポイント増加し、「指針があることは知っているが内容は知らない」を上回っており、指針があることを知っているということにとどまらず、内容まで認識している事業者が増加しています。

- 「指針の内容まで知っている」……………48.1%
- 「指針があることは知っているが内容は知らない」……………31.4%
- 「知らない」……………9.3%

Q2

取引物件に関して、同和地区であるかどうかの問い合わせを受けたことがありますか？



結果：

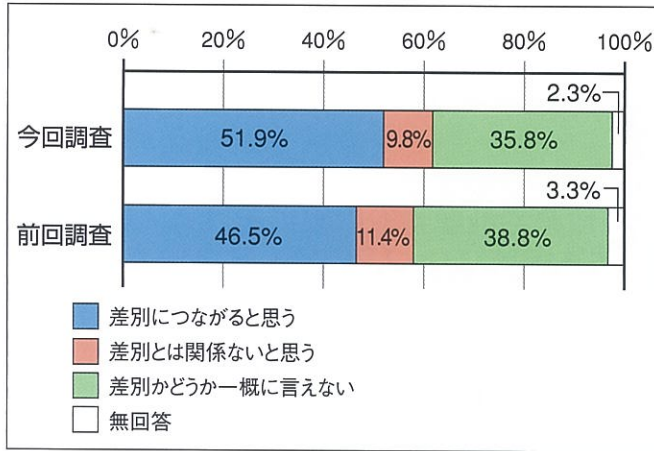
取引物件が同和地区かどうかの「問い合わせ」は、前回調査より減少していますが、依然2割の事業者が受けています。

- 「問い合わせを受けたことはない」……………78.4%
- 「顧客から問い合わせがあった」……………12.8%
- 「宅建業者から問い合わせがあった」……………2.0%
- 「両者から問い合わせがあった」……………5.2%

前回調査と比較すると、顧客や業者又は両者からの「問い合わせがあった」は、前は合わせて26.4%が今回20.0%に減少し、「問い合わせを受けたことはない」も、72.0%から78.4%に増加しています。

### Q3

取引物件が同和地区であるかどうかを教えることについて、どう考えますか？



#### 結果：

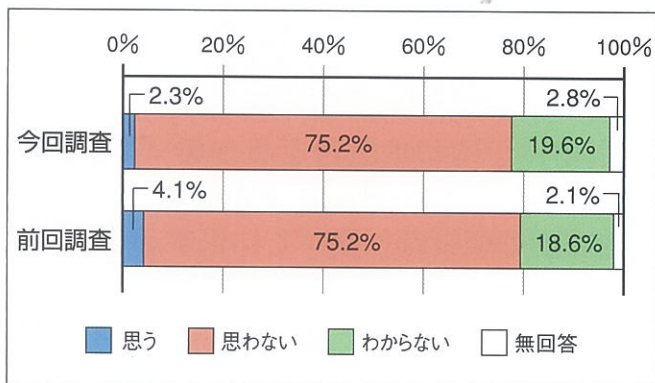
取引物件が同和地区であるかどうかを教えることについては、「差別とは関係ない」が1割、「差別かどうか一概に言えない」との回答が3割強とまだまだ多くなっています。

- 「差別につながると思う」……………51.9%
- 「差別かどうか一概に言えない」……………35.8%
- 「差別とは関係ないと思う」……………9.8%

前回調査と比較すると、「差別につながると思う」が、前回の46.5%から5.4ポイント増加し「差別かどうか一概に言えない」は3ポイント減少しています。

### Q4

取引物件が同和地区内にある、あるいは同和地区が存在する小学校区にあるかどうかについて、宅地建物取引業法などの「重要事項説明義務」あるいは「その他の重要な事項」での説明事項に該当すると思いますか？



#### 結果：

取引物件が同和地区内にある、あるいは同和地区が存在する小学校区にあるかどうかについて、宅地建物取引業法などの「重要事項説明義務」あるいは「その他の重要な事項」での説明事項に該当すると思うかについて、「わからない」と回答した宅建業者が2割弱に及んでいます。

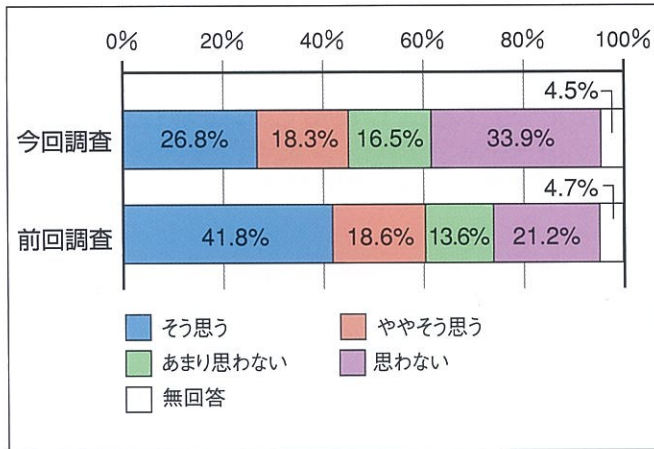
- 「思わない」……………75.2%
- 「わからない」……………19.6%

前回調査と比較しても、回答の割合に大きな違いはみられなかった。

## Q5

(取引物件が同和地区内にあるかどうかの質問を受けた場合)

同和地区の物件であろうとなかろうと、顧客の質問にはありのまま伝えなければ  
ならないと思いますか？



**結果：**

「思わない」との正しい回答が33.9%と増加しています。一方で「そう思う」との回答が依然として26.8%占めています。

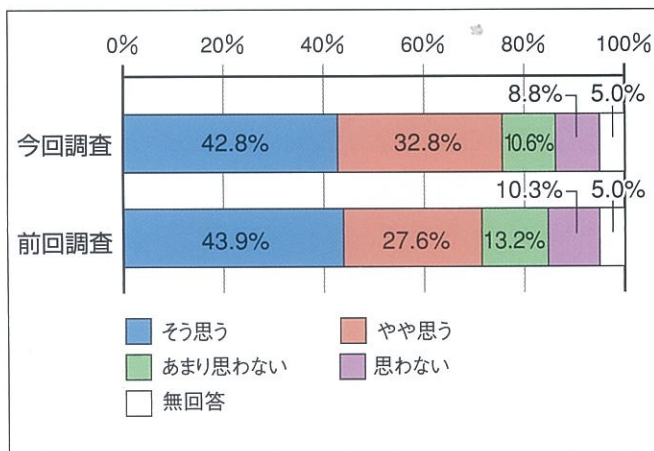
前回調査と比較すると、「そう思う」が前回の41.8%から15.0ポイント減少し、代わって「思わない」が前回の21.2%から12.7ポイント増加している。しかしながら「そう思う」と「やや思う」を合わせると45.1%となり、依然として半数近くとなっている。

- 「思わない」 ..... 33.9%
- 「そう思う」 ..... 26.8%

## Q6

(取引物件が同和地区内にあるかどうかの質問を受けた場合)

顧客に、同和地区かどうかを気にするのは誤りだと言いたいと思いますか？



**結果：**

「同和地区かどうかを気にするのは誤りだと言いたいと思う」との回答は42.8%、「やや思う」との回答は32.8%で合わせると75.6%となっています。

一方で、「思わない」「あまり思わない」との回答を合わせると依然約2割存在します。

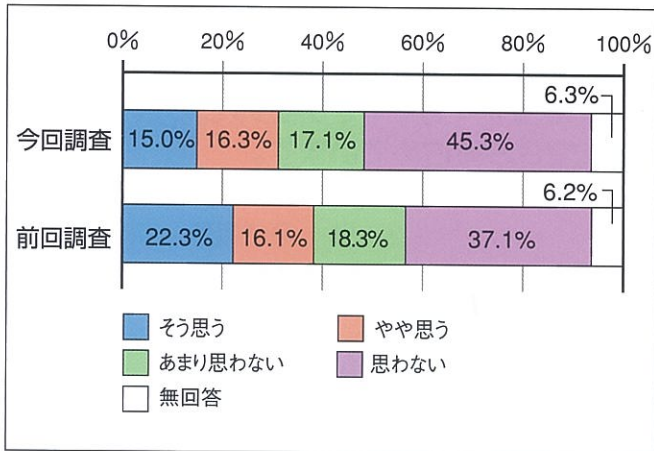
- 「顧客に、同和地区かどうかを気にするのは誤りだと思う」 ..... 42.8%
- 「思わない」 ..... 8.8%
- 「あまり思わない」 ..... 10.6%

「そう思う」との回答は、前回調査43.9%、今回調査42.8%とほぼ横ばいであったが、「やや思う」は5.2ポイント増加し、32.8%となっています。

### Q7

(取引物件が同和地区内にあるかどうかの質問を受けた場合)

顧客が同和地区を尋ねているのであって、答えた担当者は差別したことにならないと思いますか？



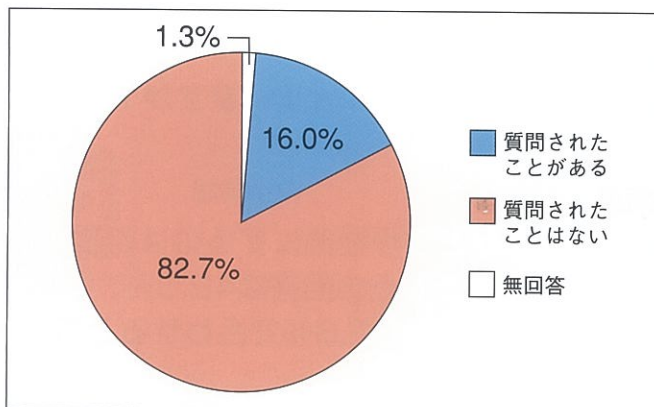
#### 結果：

「思わない」との回答は45.3%と増加しており、一方「差別したことにはならないと思う」との回答は15%と前回より減少しています。

「そう思う」との回答は、前回調査から7.3ポイント減少し、「思わない」については前回から8.2ポイント増加している。

### Q8-1

マーケティング調査会社の調査員や他の宅建業者等から（業の取引にかかわらず）地域や地区の特性や評判等について質問されたことがありますか？

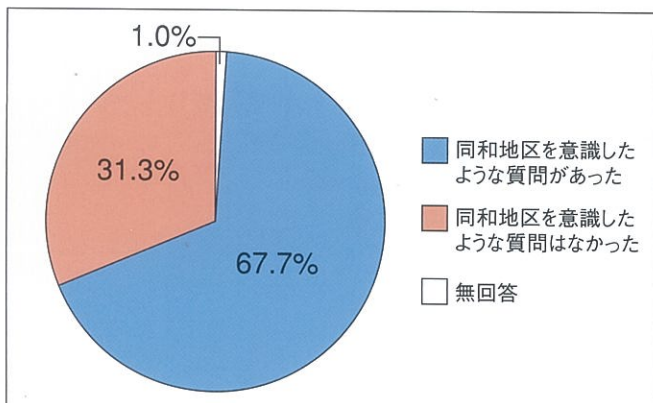


#### 結果：

地域や地区の特性や評判等について質問されたことの有無では、「質問されたことはない」が82.7%で、「質問されたことがある」は16.0%となっている。

### Q8-2

同和地区を意識したような質問はありましたか？（質問されたことがあると回答のうち）



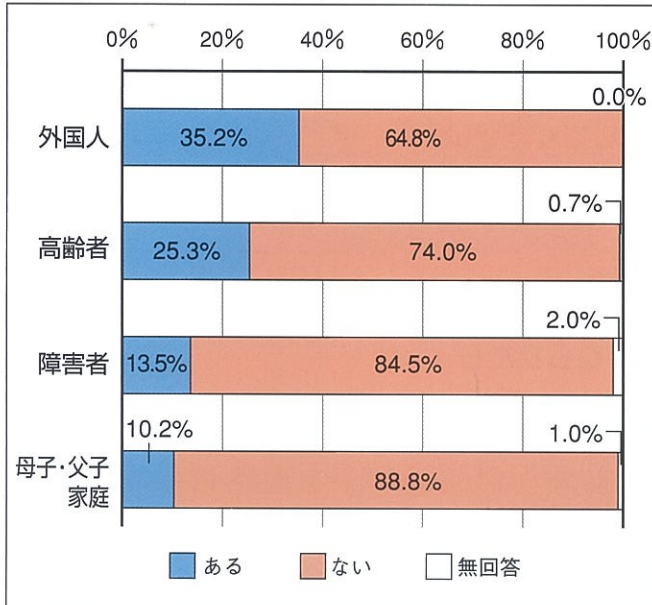
#### 結果：

前問で「質問されたことがある」と回答した96事業所の同和地区を意識した質問の有無については、「同和地区を意識したような質問があった」が67.7%で、「同和地区を意識したような質問はなかった」の31.3%を大きく上回っている。



## Q9

賃貸物件の仲介に際して、家主さんから入居拒否を言われた経験はありますか？



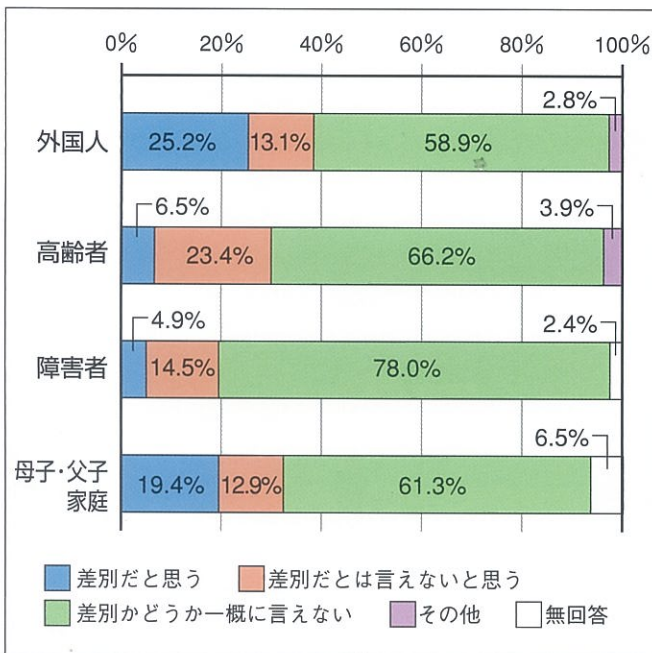
### 結果：

賃貸物件の仲介に際して、家主さんから入居拒否を言われた経験は、「外国人」が35.2%で最も多く、以下「高齢者」25.3%「障害者」13.5%「母子・父子家庭」10.2%の順となっています。

前回調査時点よりは、「ある」との回答が少なくなるなど改善傾向にありますが、一方で、依然として入居拒否が残っていることがわかります。

## Q10

入居拒否を申し出る家主さんの態度について、どう思いますか？



### 結果：

入居拒否を申し出る家主さんの態度について「差別だと思う」との回答が最も多いのは、「外国人」の25.2%で、次いで「母子・父子家庭」の19.4%の順となっています。一方で「差別かどうか一概に言えない」との回答がそれぞれ6割弱から8割弱と最も多くなっています。

入居拒否を申し出る家主さんの態度について、前回調査と比較しても、大きな変化はみられません。「差別かどうか一概に言えない」という回答が外国人が58.9%、高齢者が66.2%、障害者が78.0%、母子・父子家庭が61.3%と最も多くなっており、依然として厳しい結果となっています。

### 調査の概要

- 調査目的 本調査は、同和問題や外国人等の入居差別など各種人権問題について、宅地建物取引業者がどのように取り組んでいるのか、取引の段階においてそのような状況があるのか、また、平成18年度に実施した調査からの経年変化を把握することを目的に実施したものである。
- 調査時期：平成25年11月
- 調査対象：滋賀県内の宅地建物取引業者

## 顧客や家主さんからの問い合わせや申し出に対してQ&A

宅地建物取引業者の皆さんは宅地建物取引の中で、顧客や家主さんと接する機会が多いと思います。その時に顧客や家主の方から予断と偏見に基づいた問い合わせや申し出を受けた場合には、以下の事例を参考に、人権を尊重する視点から毅然とした対応をしてください。

Q1

顧客から・・・・・・

この地区は同和地区（又は校区）か？と尋ねられたら

**A** 私たち宅地建物取引業者は、同和地区であるかどうかの問い合わせについて、お答えする立場にありません。また、宅地建物取引業法上も答える必要はありません。

私たちは憲法で保障された居住の自由にかかわる仕事をしています。同和問題の解決は国民的課題であり、私たち一人ひとりが自らの課題として取り組まなければなりません。同和地区であるかどうかを調査したり、同和地区（又は校区）であるなら宅地建物を購入しない、入居しないということは、明らかに差別です。

Q2

顧客から・・・・・・

「なぜ、この地区が同和地区であることを教えてくれなかったのか」と言われたら

**A** 同和地区又は同和地区と同じ校区なら購入しない、入居しないというのは差別です。私たち宅地建物取引業者は、憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしており、同和地区かどうかといった差別を助長する問い合わせにお答えすることはできません。また、宅地建物取引業法上も答える必要はありません。

Q3

顧客から・・・・・・

ここは同和地区だから契約の申込みを撤回したい（契約解除したい）と言われたら

**A** 同和問題は憲法で保障されている基本的人権に関わる重大な問題であり、私たち一人ひとりが協力して解決していかなければならない問題です。同和地区又は同和地区と同じ校区であるという理由で、宅地建物を購入しない、入居しないということは、明らかに差別です。

Q4

顧客から・・・・・・・・

「この物件は、同和地区にあるから安いのか」と言われたら

A

物件の値段は、主にその物件の土地の価値や建設などにかかったコストによって決まります。土地の価値を決定しているものには、公示価格や交通の便など様々な要因があります。

「同和地区に住めば差別される。同和地区にある物件だから、安くなるのだ。」という考えは、同和問題を正しく理解されていないことであり、差別意識の表れであるといえます。

ご自身が妥当な価格だと思われたのであれば、それが正当な価格であり、同和地区にこだわることは正しいことではありません。

Q5

家主さんから・・・・・・・・

「外国人・高齢者・障害者・母子（父子）家庭等であることを理由に入居を断りたい」と言われたら

A

入居申込者が外国人・高齢者・障害者・母子（父子）家庭等であるという理由だけで入居を断ることは差別です。幸せに暮らすことは、私たちみんなの願いであり、お互いの居住・移転の自由を尊重しなければなりません。あなたやあなたのご家族がこのような立場に立たされたらどう思いますか。

Q6

家主さんから・・・・・・・・

「以前にトラブルがあったから、外国人・高齢者・障害者・母子（父子）家庭等には貸さない」

A

外国人・高齢者・障害者・母子（父子）家庭等であるということだけを理由に入居を断ることは、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。個人的なトラブル経験や伝聞をもって、差別を普遍化するのは問題であり、予断や偏見に基づく差別がいかに人の心を傷つけるかよく考えてください。

また、生活習慣や文化の違いも理解しあうように努めましょう。

外国人・高齢者・障害者・母子（父子）家庭等であるということだけを理由に入居を断ることは、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。個人的なトラブル経験や伝聞をもって、差別を普遍化するのは問題であり、予断や偏見に基づく差別がいかに人の心を傷つけるかよく考えてください。また、生活習慣や文化の違いも理解しあうように努めましょう。

## ● 「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」

(平成18年4月1日)

人権とは、人間が生まれながらに持っている、「人間として幸せに生きる権利」であり、日本国憲法においても保障されている誰からも侵されることのない基本的な権利である。

しかし、戦後の我が国の社会、経済、文化の著しい発展にもかかわらず、同和地区住民をはじめ在日外国人等に対する予断と偏見に基づく差別は、今なお残っており、宅地建物取引の場において同和地区物件に対する調査等の差別的な取り扱い、在日外国人や高齢者等に対する民間賃貸住宅への入居機会の制約などの形で問題化している。

こうした差別が存在することは、人間としての市民的権利と自由が完全に保障されていないことであり、これをなくし、すべての人の人権が尊重される社会をつくりあげることが、私たちみんなの願いであるとともに責務である。

同和問題をはじめとするさまざまな人権問題（以下「人権問題」という。）の解決は、国民的課題であるとの認識のもとに関係者はその保有する機能を十分に発揮してこれに取り組む必要がある。

### 1. 宅地建物取引業における人権問題

(1) 宅地建物取引業者は県民のニーズに合わせて、良好な住宅、ビル、宅地等を提供し、その業務の適正な運営と取引の公正とを確保しなければならない社会的責務を負っている。とりわけ、通常の商品、サービスに比較して極めて高額な財産である不動産を取り扱う者として、消費者から高い信頼を得ることが要求されている。

(2) 一方、宅地建物取引の場において、人権問題が生じていることは、過去に県が実施した「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」によっても示されている。

このような人権問題を未解決のまま放置することは許されないものであり、社会の進展に伴いつつは解消するであろうという消極的な姿勢では効果を期待することはできない。宅地建物取引の場における人権問題の解決を図るため、県および業界は、それぞれ役割分担しつつ、連携・協力し、人権意識の高揚と普及に努める。

### 2. 人権問題の解決に向けて

(県の責務)

県は、宅地建物取引業者の人権意識の高揚を図るため、関係機関、業界団体と連携し、協力しながら、次に掲げる事項を積極的に推進する。

#### (1) 啓発推進体制の確立

- ① 人権問題の解決を図るため、県および業界団体が実施する研修会、講演会等あらゆる機会を通じて、人権問題の啓発を推進する。
- ② 研修会、講演会の開催については、県および業界団体の役割分担を明確化するとともに、対象者の問題意識に結びついた研修内容・計画等の検討を行う。また、業界団体に対して、人権問題の指導者の養成に努めるよう指導する。
- ③ 人権問題の解決につながる業界団体の自主的な活動を支援する。
- ④ 関係機関、業界団体と連携し効果的な啓発のために内容、手法等について検討・調査する。

## (2) 県民啓発の推進

県の広報紙等の媒体の活用により、県民に対し、宅地建物取引に関して生じる人権問題の解決に向けて理解を求めるとともに、業界団体の広報媒体の活用についても連携しながら啓発に努める。

## (3) 差別事象への対応

- ① 人権に配慮した業務の推進が図られるよう啓発、指導の充実に資するために、関係機関、業界団体との連携・情報提供体制の整備に努める。
- ② 宅地建物取引業者の業務に関して差別事象が生じたときは、速やかに必要な資料収集や関係者より事情の聴取に努める。

### 3. 宅地建物取引業者における人権問題に対する遵守事項について

人権問題の解決に向けて、宅地建物取引業者は次に掲げる事項を遵守する。

#### (1) 宅地建物取引業者の責務

##### ①〔信頼性の確保〕

宅地建物取引業者は、その取引行為において、より高度の社会的信頼性を求められていることを自覚し、人権問題への啓発体制を確立し、人権意識の高揚に努める。

##### ②〔取引物件の調査等〕

宅地建物取引業者は、取引物件の所在地が同和地区であるかないか、または、同和地区を校区に含むかどうか等について、調査および報告ならびに教示をしないこととする。また、差別につながる不適切な広告、表示をしないこととする。

##### ③〔入居機会の確保〕

宅地建物取引業者は、国籍、障害、高齢等の理由により、入居機会を制約し、これを助長する差別的行為をしないこととする。また、その関係する家主等に対して、人権問題についての理解を求めるよう努める。

#### (2) 業界団体の責務

業界団体は、その構成員に対し、人権意識の高揚と普及を図るため、研修啓発推進組織の活動を強化しながら、県や関係機関と連携しながら組織的な研修・啓発の取り組みの指導に努める。

宅地建物取引業に従事する方は、代表者や専任の取引士の方はもちろん従業員の方についても、この指針をよくお読みいただき、取引に役立てていただきますようお願いいたします。

## ●「平成8年1月26日建設省経動発第8号 建設省建設経済局不動産課長から業界団体の長あて通知文書」

建設省においては、従来より宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上を目指し、宅地建物取引主任者等の従業者に対する講習等を通じ、人権に関する教育・啓発に努めてきたところである。

しかしながら、宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の現状を見ると、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。

こうした状況は、宅地建物取引業が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いることに鑑みれば、誠に遺憾である。

もとより、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。

ついては、貴団体におかれても、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、自主的な研修会等の実施など人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、併せて加盟業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

---

## ●「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

(平成13年1月6日 国土交通省総動発第3号 国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支部局主管部長あて通達)

### 【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、取引主任者等の従業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。

## ●「平成25年7月23日国土動指第26号

### 国土交通省土地・建設産業局不動産課長から業界団体の長あて通知文書」

平成8年1月26日付建設省経動発第8号「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」及び平成13年1月6日付国土交通省総動発第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、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通知を行ったところである。

宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を見ると、不動産業界において人権問題に対する意識の向上に向けた各種の取組みが行われる一方、未だ一部において人権の尊重の観点から不適切な事象が見受けられる。

不動産業は、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いること及び人権問題の早期解決は国民的課題であることから、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不動産業界として不断の努力が求められる。

このため、貴協会におかれては、不動産業に従事する者に対する講習会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、不動産業に関わる事業者に対する周知徹底及び指導を行う等継続的な取り組みをお願いする。



## 基本的人権の尊重と宅地建物取引

常に顧客のことを思いやった業務を心がけると共に  
一切の差別を許さない明るい社会をめざし、  
人権尊重の輪を広げていきましょう。

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。

不動産という重要な財産を取り扱う業者は、お客さんの財産や家庭に関する秘密を知る機会が多いため、これら業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない義務が課せられています。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、個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）では、一定の事業者（個人情報取扱事業者）に対して、個人情報の利用目的の特定などが義務づけられており、さらに、滋賀県個人情報保護条例では、個人情報の取り扱いについてすべての事業者個人の人権利益を侵害することのないように努めなければならないとされています。

これらの義務は、個人のプライバシーにかかる問題であり、もともと日本国憲法の保障する基本的人権に根ざしたものです。「守秘義務」や「個人情報保護」はもちろん、その基本となる個人の尊重や自由・平等などの基本的人権を尊重しなければならないことはいうまでもありません。

国や地方公共団体、さらには国際連合においても、これらの尊重を重要な基本的課題としてとらえ、人権問題への対応と解決への努力を重ねているところです。

特に、国民の住生活の向上等に重要な社会的使命を担っている宅地建物取引業者の皆さんにあっては、この基本的人権を尊重することが必要であり、誰もが大切にされる住みよい社会の実現を目指してこそ、お客さんから信頼を得ることにもつながります。

発行：平成27年3月

編集：滋賀県 土木交通部 住宅課

〒520-8577

滋賀県大津市京町四丁目1番1号