

## 反社会的勢力データベースについて (反社会的勢力か否かの事前チェック)

### <反社会的勢力データベース構築の背景・目的>

既にご案内のとおり、暴力団等反社会的勢力の排除につきましては、昨年10月をもって、47すべての都道府県において「暴力団排除条例」が制定され施行されたところであります。条例の内容は都道府県により若干異なるものの、いずれも、不動産取引における宅建業者の責務が明記されており、契約時に暴力団排除条項（相手方が暴力団であることが判明した場合に契約解除を認める条項）の導入を促す等、消費者に対し適正な助言を行うことが求められております。

こうした動きに対応するため、全宅連では、他団体と共同で「反社会的勢力の排除のための契約書モデル条項例」を策定し、全宅連ホームページや手引き書（反社会的勢力排除の手引き）の頒布等を通じて周知・普及を図って参りました。

さらには、所管行政である警察庁と連携を強化するため、警察庁・不動産関係団体を構成員とする「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」を設置し、『不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則』（恐れない、利用しない、資金を提供しない、交際しない、取引しない）を採択するなど、暴力団排除に向けた業界としての姿勢を明らかにしたところであります。

こうした状況のなかで、暴力団を含む反社会的勢力を不動産取引から排除するためには、契約の相手方が反社会的勢力であるか否かを契約前にいかにチェックするかが、実務上の大きなポイントとなります。

現状の宅建業法では、宅建業者に対し、取引の相手方が反社会的勢力かどうかの積極的な調査義務を課してはおりませんが、今般の条例の趣旨を踏まえ、トラブルを事前に防止するためには、宅建業者が可能な限り契約前にチェックすることが社会的にも求められるところであります。

そこで、本会を含む不動産5団体では、契約前に、取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして、この度、「不動産業反社データベース」を構築し、運用することとなりました。

取引の相手方が反社会的勢力か否かを宅建業者が確認する方法としては、

- 1．自助（宅建業者自らが行う確認）
- 2．共助（業界として一定のシステムを構築し確認）
- 3．公助（最終的に警察に確認し情報の提供を受ける）

の3つのステップがありますが、今回ご案内するデータベースは、上記2の共助の仕組みとして、業界が共同で構築したものであります。

本データベースには、2008年8月以降全国紙に掲載された逮捕・検挙歴が蓄積されており、取引の相手方が本データベースの該当者である場合には、「反社会的勢力である可能性がある」ものとして、最終的に警察に情報提供（公助）を求める際の、有力な資料となります。

（取引の相手方が反社会的勢力であるか否かは、最終的には警察の情報を確認する必要がありますが、警察に情報提供を依頼する際、「取引の相手方が反社会的勢力の疑いがあると判断される」根拠（資料）を求められることがあります。本データベースの結果は、警察に情報提供を求める際の、根拠資料として活用することができます。）

（別紙 「全体フロー図」参照）

### <反社会的勢力データベースの利用方法等>

このデータベースは、取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを、警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに確認および相談する必要があると認められる場合に、その前段階の補完確認手段としてご利用いただくことを予定しております。

具体的な利用方法については、以下の通りです。

#### 1．照会の依頼

本データベースを利用する際は、所定の照会用紙（別紙）に必要事項を記入の上、電子メールの添付ファイルとして、所属の都道府県宅建協会あてに送信してください。都道府県宅建協会は、照会者（照会依頼をする会員業者（以下同じ））の会員確認を行い、当該宅建協会の会員であることが間違えなければ、データベースの管理機関である（財）不動産流通近代化センターに照会用紙を転送いたします。（財）不動産流通近代化センターは、都道府県宅建協会から転送された照会用紙にもとづいて、照会対象者（取引の相手方（以下同じ））がデータベースに登録された者に該当する否かを確認します。

）照会用紙は、当団体（協会）事務局にご請求ください。（団体HPからもダウンロードが可能です。）

#### 2．照会結果

照会結果は、原則として土日祝日を除く一両日中に、（財）不動産流通近代化センターから、直接照会者あてに返信されます。また、照会対象者が反社会的勢力に該当する可能性のある場合は、その者に関連する情報についても暗号化が施されて返信されます。この場合、暗号を解除するためのパスワードが別メールで送信されますので、パスワードで暗号を解除した上で当該情報をご確認ください。

#### 3．照会依頼および照会結果の送受信はメールで！

反社会的勢力に関する情報は個人情報であり、取り扱いには最高度の注意が必要となります。このため、照会依頼は電子メールにてお願い致します。照会結果のお知らせについ

ても、2の記載のとおり暗号化を行う等、情報の保護を図って参ります。やむを得ず、メールが利用できない場合には、照会用紙に必要事項を記入の上、所属の都道府県宅建協会の以下の番号あてファクシミリにより送信してください。この場合、照会結果については、都道府県宅建協会より照会者あてにご連絡いたします。照会用紙をファックスする際には、くれぐれも誤送信及び照会者のFAX番号の記載誤りがないようご注意ください。

(静岡宅建本部 FAX) 0 5 4 - 2 4 5 - 9 7 3 0

#### 4 . 照会結果の確度

このデータベースは、新聞等に掲載された過去の犯罪記事等を集積したものであります。したがって、この情報のみをもって照会対象者が反社会的勢力に該当すると断定するものではありません(あくまでも反社会勢力の「可能性がある」という性質のものです)。また、照会結果が、照会対象者と同姓同名の別人に関する情報である場合もあります。いずれにしても、ご自身で確認した結果と、データベースでの照会結果を踏まえ、最終的には警察に確認または相談するようにして下さい。

#### <反社DBの活用に当たっての留意点>

1. 反社DBは、すべての不動産取引において網羅的に活用するものではなく、取引の相手方に反社会的勢力である疑いが認められる場合や、その疑いが払拭されない等の状況下で、直面する取引について、拒否または契約解除することが見込まれる場合に活用するものであること
2. 反社会的勢力の排除に関する取組は、事業者独自での調査等による対応(自助)、不動産関係団体による反社会的勢力に関して収集した情報の提供等を行う対応(共助)、警察機関による反社会的勢力に関する情報提供(公助)を、場面等に応じて相互に組み合わせるなどして対応することが考えられるが、データベースの活用は、このうちの「共助」に位置付けられるものであり、その活用に当たっては、まずは「自助」としてあらかじめ事業者としての可能な範囲での調査を十分に行い、その上で、必要に応じて「共助」に移行し、さらに確認が必要となった場合に「公助」へ移行するという対応の流れが適当であること。

#### 5 . 運用開始予定

平成24年3月1日から

受付番号 ( )  
\*受付番号は記入しないでください

## 照会書

所属団体名 \_\_\_\_\_ 宅地建物取引業協会

会社名 ( )

部署名 ( )

担当者名 ( )

会社住所 ( )

e-mail address ( )

電話番号 ( )

契約種別  売買  売買仲介  賃貸  賃貸仲介  
(いずれかにチェック)  
照会状況  契約前照会  既契約者照会  
(いずれかにチェック)

## 照会事項

氏名 ( )

生年月日or年齢 ( )

住所 ( )

受付番号 ( )  
\*受付番号は記入しないでください

## 照会結果

該当なし

該当可能性あり

\* 反社DBに該当情報がないことをもって、照会者が反社会的勢力でないことを確約するものではないこと。  
また、該当可能性ありと回答した場合も照会者と同姓同名の別人に関する情報である可能性もあり、照会者が反社会的勢力であることを確約するものではないこと。

## 反社会的勢力か否かの事前照会の方法

電子メールによる照会：Kishi@shizuoka-takken.or.jp[静岡宅建]

貴社 静岡宅建 不動産流通近代化センター 貴社

FAXによる照会：054-245-9730[静岡宅建]

貴社 静岡宅建 不動産流通近代化センター 静岡宅建 貴社

記載例

受付番号 ( )  
\*受付番号は記入しないでください

照会書

(照会依頼をする会員宅建業者)

所属団体名 東京都 宅地建物取引業協会

会社名 ( 株 不動産 )

部署名 ( 不動産部 )

担当者名 ( 甲野 一郎 )

会社住所 ( 東京都千代田区 町10-1-1 )

e-mail address ( ××××@ .co.jp )

記載したメールアドレスに  
不動産流通近代化センターの照会  
結果が届きます

電話番号 ( 00-0000-0000 )

契約種別  売買  売買仲介  賃貸  賃貸仲介  
(いずれかにチェック)  
照会状況  契約前照会  既契約者照会  
(いずれかにチェック)

照会事項 (照会者の事項)

氏名 ( 山 夫 )

生年月日or年齢 ( 昭和 年 月 日生まれ or 才 )

住所 ( 東京都 区 町1-2-3 )

不動産流通近代化センター記載欄

受付番号 ( )  
\*受付番号は記入しないでください

照会結果

該当なし

該当可能性有り

\* 反社DBに該当情報がないことをもって、照会者が反社会的勢力でないことを確約するものではないこと。  
また、該当可能性ありと回答した場合も照会者と同姓同名の別人に関する情報である可能性もあり、  
照会者が反社会的勢力であることを確約するものではないこと。

# 取引の相手方が反社会的勢力か否かの事前（契約前）チェック 全体フロー図

宅建業法上、宅建業者に取引の相手方が反社会的勢力がどうかを確認する義務は明記されていない。  
 しかし、今回全国で制定された暴力団排除条例には、宅建業者にも一定の責務（契約解除条項の導入等、一定の助言責務）が明記されており、  
 取引の相手方が反社会的勢力か否かを契約前にチェックすることが社会的にも要請されている。  
 相手方が反社会的勢力か否かは最終的には警察に確認することが望ましいが、警察に確認するには下記のステップ・ステップを通じて  
 「契約の相手方が反社会的勢力の疑いがある」ことを根拠づける資料が求められる。

