

知っていますか?

宅地建物取引業
と
じんけん

あきまへんで!
住まいの差別

ここに住みたい
仲よくしたい



皆さんは、日頃、宅地建物取引を行う中で、多くの人との接点をもたれていることと思います。その中で、取引を優先するあまり、人権を無視した言動をしてしまったことはないでしょうか。

人権は、人が人らしく幸福に生きていくためになくてはならない基本的な権利であり、日本国憲法も侵すことのできない永久の権利として、これを保障しています。

しかし、私達のまわりには、今なお、人権に関わる差別が存在し、差別意識が解消されていないことも事実です。

宅地建物取引の場においても、同和地区を問い合わせる、物件が同和地区にないことを条件にする、外国人、障がい者、高齢者、母子（父子）家庭に対して入居拒否をするなどの人権問題が発生しています。

このような中、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（平成28年4月1日施行）、「部落差別の解消の推進に関する法律」（平成28年12月16日施行）、「改正個人情報保護法」（平成29年5月30日全面施行）など、人権に関するさまざまな法律が施行されました。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）では、民家の空き家、空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が定められています。さらに、入居者に対して日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ等を行う居住サポート住宅の認定制度が新たに創設されるなど、居住支援体制の一層の充実が求められています。

大阪府では、宅地建物取引の場における人権問題の解消に向け、「大阪府宅地建物取引業における人権問題に関する指針」（平成5年3月策定）において、大阪府、業界団体並びに宅建業者の各責務を定め、業界団体と協力しながら宅建業者の人権啓発に取り組んでいます。

平成23年1月には「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」を施行し、この中でも、取引の対象となる物件が同和地区に所在するか否かについて調査すること又は教示すること、及び、外国人、障がい者、高齢者又は母子（父子）家庭であるという理由だけで入居申込みを拒否することを、宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為と位置づけ、行政指導の対象としました。

また、過去にはデベロッパーがマンションの建設候補地等に係る土地調査を広告会社に依頼し、その広告会社から委託を受けたりサーチ会社が、同和地区の所在等を調査・報告していたことが発覚しました。

このため、差別を助長するこのような調査を防止するため、「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」を一部改正（平成23年3月）し、新たに「土地調査等」を行う者を規制の対象としました。（平成23年10月1日施行）

差別につながる土地調査問題の再発防止にあたっては、業界団体による自主規制の取り組みや人権研修の実施など民間事業者の自主的な取り組みが重要であり、「差別はしない、させない、許さない」という共通認識のもと、業界の垣根を越えた協働の取り組みも一層必要となってきます。

差別があることは、人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、これをなくし、誰もが大切にされる住みよい社会の実現を目指すことは私たち一人ひとりが自らの課題として認識しなければならないことです。

宅建業者の皆さんには、こうした人権問題が解消されるよう、自己啓発や従業員の皆さんへの教育研修にこの小冊子をお役立ていただき、自らの課題として、より一層、人権問題への正しい理解と認識を深めていただくとともに、宅地建物取引の場において、個人の尊厳をお互いが認め合い、全ての人々の人権が尊重されるようになることを願ってやみません。

目 次

1 宅地建物取引における人権問題とは	4
2 人権問題の実態	6
(1) 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査結果	6
(2) 入居差別の解消に向けて	13
(3) 訴訟等になった事例	18
3 お答えします	19
4 基本的人権の尊重と宅地建物取引	22
5 宅地建物取引業人権推進員制度	23
6 関係法規・資料	25

1 宅地建物取引における人権問題とは

- 宅建業者の皆さんは、日ごろ、宅地建物を取り扱う中で多くの人との接点を持たれていることと思います。その中で買主から「この物件は同和地区の物件ですか？」や「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か？」などといった問合せや、家主から「過去にトラブルがあったので外国人の入居を断ってほしい」や「障がいのある方は、事故や緊急時対応など不安だから断ってほしい」などの申入れを受けたことはないでしょうか。このような問合せや申入れを受けた場合、どのように対応されているでしょうか。同和地区の物件ならば購入したくない、外国人や障がいのある方は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ないことに起因するものです。これらの意向を鵜呑みにし、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、外国人や障がい者などであることだけを理由に入居を断ることは、差別又は差別を助長する行為です。

- 皆さんは、憲法で保障された居住・移転の自由にかか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、認識していただかなければなりません。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。

また、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。

- 宅地建物取引の場における人権問題を解消するためには、予断と偏見をなくし、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必要があります。人権とは全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。自分の権利のみならず、他者の権利と尊厳についても深く理解し、お互いの人権を尊重し、差別のない明るい社会をつくることが大切です。

● 例えば、次のようなことが人権問題になります。

家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、お客さんの質問には全て答えなければいけないと思い、お客さんに物件が同和地区にあることを伝えた。

お客さんから入居申込みの際に、「この物件は、同和地区にあるのか？」と尋ねられ、同和地区の所在を教えることは問題だが、同和地区でない場合は関係ないと思い、お客さんに「違います。」と答えた。

会社はお客さんに説明責任があると思い、同和地区の物件と知らずに買ったお客さんからクレームがきて、訴訟になると困るので、あらかじめ、物件の住所が同和地区かどうかを市役所に問い合わせた。

外国籍のお客さんから入居の申込みがあったが、「以前にトラブルになったので外国人は断ってほしい」と、家主に言われていたため、入居申込みを断った。

障がいがあるお客さんに対して障がいの状況をきき、それを理由に家主や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく、物件の紹介や入居申込みを断った。

ひとり住まいを希望する高齢の方が来店されたが、家主から断られることが多いし、以前、入居後にも家主から苦情を受けたことがあるので、物件の紹介を断った。