

2 人権問題の実態

(1) 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査結果

大阪府と宅地建物取引業者団体が府内の宅建業者を対象として、平成3年度から6年ごとに実施している「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」（直近：令和3年度）の結果の概要は次のとおりです。比較しながら、宅地建物取引の場における人権問題について考えてみてください。

ア 取引物件が同和地区であるかどうかの質問を受けた経験

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
ある	41.0%	48.4%	52.6%	37.8%	16.3%	13.0%
ない	56.3%	46.0%	43.2%	57.5%	77.5%	87.0%
無回答						

令和3年度調査において、質問を受けたことがある業者は、前回調査（6年前）より減少したものの、まだ1割を超えており、府民の同和地区に対する忌避意識が今なお強く残っていることがうかがえます。

イ 取引物件が同和地区であるかどうかの質問に対する考え

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
差別につながる	31.5%	37.2%	48.5%	40.4%	50.8%	59.5%
差別とは無関係	18.5%	11.4%	8.5%	10.9%	7.6%	6.1%
一概には言えない	44.2%	48.1%	41.9%	47.1%	37.7%	34.5%
無回答						

令和3年度調査において、「差別につながる」と考えている業者が6割程度と、前回調査より増加しました。しかしながら、「差別とは無関係」又は「差別とは一概には言えない」と考えている業者も4割となっており、今なお、同和問題に対する正しい理解と認識を持っていない業者が多数いることがわかります。

※令和3年度調査結果について研修会等への参加経験の有無別で見ると次のようになります。

	R3 全体	研修会参加 経験あり	研修会参加 経験なし
差別につながる	59.5%	63.9%	53.1%
差別とは無関係	6.1%	5.3%	7.2%
一概には言えない	34.5%	30.9%	39.7%

人権問題にかかる研修会や講演会等への参加経験別で見ると、参加経験のある業者の方が、同和問題に対して正しい理解と認識を持っている割合が高いことがわかります。このことから、大阪府や業界団体等が開催する研修会の効果があらわれていることがうかがえます。

ウ 取引物件が同和地区又は同じ小学校区であるために 取引不調になった経験

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
不調になったことはない	61.6%	50.4%	60.4%	62.5%	79.7%	91.5%
話題になったが成立	10.3%	12.4%	11.1%	10.7%		
不調になった	21.8%	27.4%	21.8%	20.5%	4.3%	3.9%
無回答					8.2%	4.6%

令和3年度調査において、「不調になったことがある」業者は減少していますが、まだ1割弱存在しています。アの質問に対する結果と同様、府民の同和地区に対する忌避意識が今なお強く残っていることがうかがえます。

エ 取引物件が同和地区であるために価格に影響した経験

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
ある	32.3%	38.0%	36.8%	34.8%	17.5%	9.4%
ない	24.9%	19.0%	17.0%	19.1%	39.8%	50.2%
わからない	40.0%	36.6%	43.0%	42.8%	37.2%	40.3%
無回答						

令和3年度調査において、「価格に影響した経験がない」とした業者が5割となっている一方、1割の業者が「価格に影響した経験がある」としており、今なお、同和地区であることが取引物件の価格に影響していることがうかがえます。

オ 取引物件が同和地区であるかどうかを教えることに対する考え

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
差別につながる	23.2%	31.9%	39.4%	34.3%	44.4%	54.6%
差別とは無関係	17.1%	13.4%	11.1%	11.7%	7.7%	5.3%
一概には言えない	56.2%	48.0%	45.8%	49.9%	42.0%	40.1%
無回答						

令和3年度調査において、「差別につながる」と考えている業者が5割を超えた一方で、「一概には言えない」とした業者も4割となっています。このことから、同和問題に対する正しい理解と認識を有していない業者がいることがわかります。

■お客さんに、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う

	H15	H21	H27	R3
そう思う	40.7%	27.8%	26.0%	32.5%
やや思う		31.4%	31.2%	
あまり思わない	28.8%	22.1%	22.4%	36.0%
思わない	16.2%	12.1%	12.4%	22.8%
無回答	9.0%			8.8%

「お客さんに、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う」という問いに7割近い業者が「そう思う」又は「やや思う」と答えている一方で、3割の業者が「思わない」又は「あまり思わない」と答えています。

カ 家主から外国人の入居を断るよう言われた経験

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
ある	36.1%	39.9%	54.0%	38.4%	23.2%	27.2%
ない	60.7%	30.8%	43.4%	58.0%	73.3%	72.8%
無回答						

令和3年度調査において、「ある」と答えた業者は前回調査より増加し、3割弱になっており、外国人に対する家主側の入居拒否意識が今なお存在していることがわかります。

キ 外国人の入居を断る家主の態度に対する考え

	H3	H9	H15	H21	H27	R3
差別だと思う	35.8%	42.2%	51.2%	29.7%	31.9%	31.1%
差別とは言えない	15.4%	9.2%	9.0%	14.0%	15.5%	17.7%
一概には言えない	47.1%	48.0%	36.7%	48.1%	45.7%	51.2%
無回答						

令和3年度調査において、「差別である」と考えている業者が前回調査より微減していますが、7割弱の業者が「差別とは言えない」又は「一概には言えない」としており、依然として、外国人問題に対する正しい理解と認識が低い業者が存在することがうかがえます。

ク 家主から障がい者の入居を断るよう言われた経験

	H15	H21	H27	R3
ある	35.5%	22.7%	14.1%	14.0%
ない	61.4%	74.0%	83.3%	86.0%
無回答				

家主から「障がい者の入居を断るよう言われた経験がある」業者は、前回調査とほとんど変化はありません。依然として、1割以上が断られた経験をもっています。

ケ 障がい者の入居を断る家主の態度に対する考え

	H15	H21	H27	R3
差別だと思う	57.1%	25.0%	24.8%	30.5%
差別とは言えない	8.5%	15.3%	16.0%	16.0%
一概には言えない	31.8%	50.9%	52.2%	53.4%
無回答				

「差別である」と考えている業者が前回調査より増加し、3割となっていますが、依然として、障がい者に対する理解と認識が低い業者が存在していることがうかがえます。

コ 家主から高齢者の入居を断るよう言われた経験

	H15	H21	H27	R3
ある	55.2%	41.4%	30.0%	32.2%
ない	42.4%	56.8%	68.5%	67.8%
無回答				

家主から「高齢者の入居を断るよう言われた経験がある」業者は、前回調査より増加し、3割強が断られた経験をもっています。

サ 高齢者の入居を断る家主の態度に対する考え

	H15	H21	H27	R3
差別だと思ふ	41.1%	20.7%	23.5%	22.0%
差別とは言えない	11.9%	18.4%	23.2%	18.2%
一概には言えない	44.0%	53.1%	47.2%	59.8%
無回答				

「差別である」と考えている業者は、2割強と前回調査から微減となっています。一方で、約8割の業者は「差別とは言えない」又は「一概には言えない」としており、高齢者に対する理解と認識が低い業者が存在していることがうかがえます。

シ 家主から母子(父子)家庭の入居を断るように言われた経験

	H21	H27	R3
ある	12.4%	6.4%	4.6%
ない	82.4%	89.0%	95.4%
無回答			

家主から「母子（父子）家庭の入居を断るように言われた経験がある」業者は1割を下回っています。

ス 母子(父子)家庭の入居を断る家主の態度に対する考え

	H21	H27	R3
差別だと思ふ	37.7%	41.3%	55.0%
差別とは言えない	15.4%	11.7%	10.9%
一概には言えない	40.3%	42.9%	34.1%
無回答			

「差別である」と考えている業者は5割強である一方、4割強の業者が「差別とは言えない」「一概には言えない」としており、依然として、母子（父子）家庭に対する正しい理解と認識が低い業者が存在していることがうかがえます。

※令和3年度調査結果について研修会等への参加経験の有無別で見ると次のようになります。

[研修会等参加経験あり]

	外国人	障がい者	高齢者	母子(父子)家庭
差別だと思ふ	36.5%	33.6%	25.7%	55.3%
差別とは言えない	15.1%	15.1%	13.6%	9.2%
一概には言えない	48.4%	51.3%	60.7%	35.5%

[研修会等参加経験なし]

	外国人	障がい者	高齢者	母子(父子)家庭
差別だと思ふ	25.7%	26.1%	17.2%	54.7%
差別とは言えない	20.4%	17.4%	24.1%	13.2%
一概には言えない	54.0%	56.5%	58.7%	32.1%

人権問題にかかる研修会や講演会等への参加経験別で見ると、研修会等への参加経験がある業者の方が、外国人、障がい者、高齢者及び母子（父子）家庭問題に対して正しい理解と認識を持っていることがわかります。

このことから、大阪府や業界団体等が開催する研修会の効果があらわれていることがうかがえます。

セ LGBTの入居を断るように言われた経験

	R3	
ある	※	1.8%
ない	98.2%	

家主から「LGBTの入居を断るように言われた経験がある」業者は、1.8%が断られた経験をもっており、LGBTに対する家主側の入居拒否意識が存在していることがわかります。

ソ 宅地建物取引業に関する人権関係法令等の認知状況

平成21年度調査以降に施行等された、次の5つの人権関係法令等について、その内容の認知状況の調査を行いました。

- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（P36参照）
- ・部落差別の解消の推進に関する法律（P42参照）
- ・大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」（P29参照）
- ・宅地建物取引業法第47条における同和地区に関する告知の取扱い（P29参照）
- ・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の遵守事項（P30参照）

	R 3				
	障害者差別解消法	部落差別解消推進法	指導監督基準	法47条取扱い	府条例遵守事項
知っている	69.9%	76.2%	87.5%	86.2%	79.5%
知らない	30.1%	23.8%	12.5%	13.8%	20.5%

これらの法令等は、宅地建物取引の業を営む上で、必ず理解しておく必要がある重要なものです。「知っている」と答えた業者は、少なくとも約7割はあるものの、「知らない」と答えた業者もそれぞれ1割以上となっています。これらの法令等を理解して業を行っていくことが必要です。

● 宅地建物取引の場における人権問題

「取引物件が同和地区であるかどうかの質問を受けた経験がある」業者は1割強あり、家主から特定の理由により入居を断るように言われた経験がある業者は、その理由が「母子（父子）家庭」の場合は1割弱、「障がい者」の場合は1割強、「外国人」の場合は3割弱、「高齢者」の場合は3割強となっています。これらのことから、宅地建物取引の場において、人権問題が依然として存在していることがわかります。

● 人権問題に関する業者の理解と認識

取引物件が同和地区であるかどうか質問する取引相手に対する考えとして、「差別につながる」と考える業者は約6割であるものの、「差別とは無関係」又は「差別とは一概には言えない」と考える業者は約4割となっています。

また、外国人の入居を断る家主の態度に対する考えとして、「差別である」と考える業者は約3割しかおらず、「差別とは言えない」又は「差別とは一概には言えない」と考える業者が6割を超えています。

このように、人権問題に対して、正しい理解と認識が不足している業者が多数いるといえます。

● 宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為

「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取引関係者に教示すること」や「賃貸住宅の入居申込者が外国人、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、その該当者からの入居申込みを拒否すること」は、大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」においても「宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為」として指導等の対象となる行為です（P29参照）。

● 同和問題に関する宅地建物取引業法上の扱い

「お客さんに、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う」という問いに「そう思う」又は「やや思う」と答えた宅建業者が約7割であるにもかかわらず、約5割の宅建業者が「同和地区の物件であろうとなかろうと、お客さんの質問にはありのままに伝えなければならないと思う」という問いに「そう思う」又は「やや思う」としています。

■お客さんに、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う
(再掲)

	H15	H21	H27	R3
そう思う	40.7%	27.8%	26.0%	32.5%
やや思う				
あまり 思わない	28.8%	31.4%	31.2%	36.0%
思わない	16.2%	22.1%	22.4%	
無回答	9.0%	12.1%	12.4%	22.8%
				8.8%

■同和地区の物件であろうとなかろう
と、お客さんの質問にはありのまま
に伝えなければならないと思う

	H15	H21	H27	R3
そう思う			24.2%	18.3%
やや思う	49.6%	47.3%	28.4%	28.1%
あまり 思わない	18.0%	25.6%	16.2%	20.5%
思わない	19.0%	10.6%	24.4%	33.1%
無回答	9.4%	11.9%		

この一因として、「取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなければ宅地建物取引業法第47条第1号に抵触する」との誤った解釈をしている宅建業者がいることが考えられます。

お客さんからの同和地区に関する質問に答えなくても宅地建物取引業法第47条第1号に抵触することはありません。（P29参照）

さらに、大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準では、「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、取引関係者に教示すること」を、宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為としており、これに違反すると行政指導を行うとしています。（P29参照）

宅建業者の皆さんは、宅地建物取引業法を正しく解釈するとともに、宅地建物取引の場における人権問題を解消するため、人権問題に対して、より一層、理解と認識を深めていってください。

● 宅地建物取引の場における人権問題への対応

宅地や建物は、通常の商品・サービスに比較して、極めて高額な財産です。それを取り扱う宅建業者の皆さんは、大変重要な役割を担っています。

「宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査」の結果が示すように、宅建業者の皆さんは、宅地建物取引の場において、同和地区に関することなど取引相手からの予断と偏見に基づいた問合せを受けたり、外国人や障がい者、高齢者、母子(父子)家庭であることだけを理由に入居を拒否されたりすることがあるかもしれません。

このような取引相手からの問合せや家主の入居拒否は、全て人権問題になります。

宅建業者の皆さんが、これらの取引相手や家主に同調し、同和地区に関する問合せに応じたり、お客さんが、外国人や障がい者、高齢者、母子(父子)家庭であることだけを理由に入居を断わると、皆さん自身が、差別を助長したり、加担したことになるります。

もしも、このような場に直面したときには、適正な宅地建物取引業の運営を行うため、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。

また、お客さんや家主などの取引関係者に対しても、積極的に啓発に努めるよう心がけてください。

● 障がい者や外国人等への差別的な契約内容への対応

平成21年に、賃貸借契約における家主側からの無催告解除条件の一つとして、「乙（賃借人）、同居人、及び関係者で精神障害者、又はそれに類似する行為が発生し、他の入居者、又は関係者に対して財産的、精神的迷惑をかけた時」という条項がある賃貸借契約書の存在が、入居申込者からの通報で明らかになりました。

「他の入居者への迷惑行為」を賃貸借契約解除要件にすることは当然かもしれませんが、それを「精神障がい者」等にも適用しているこの条文は、明らかな差別です。

宅建業者の皆さんが、この契約書により仲介業務を行った場合、皆さん自身が精神障がい者に対して偏見を持ち、家主側の差別に同調しているとみなされるだけでなく、家主側の偏見をお客さんに伝播させる、つまり、差別を助長することにもなりかねません。

宅建業者の皆さんは、入居条件に加え、契約書や居住規則等についても、違法性だけでなく、人権を尊重する視点からも十分に確認してください。

不適切な表現等を見つけたときは、事前に、家主側に対して訂正を求め、適法で、差別のないものとしてから、お客さんに提示するよう心掛けてください。

（２）入居差別の解消に向けて

◎大阪府宅地建物取引業における人権問題に関する指針（P25 参照）

大阪府では、宅地建物取引の場における人権問題の解決を図るため、「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、大阪府の責務、業界団体の責務、宅地建物取引業者の責務を定めて役割分担を明確にし、各々が連携しながら、人権意識の高揚と普及に努めています。

とりわけ、宅地建物取引業者の責務には「国籍、障がい、高齢等の理由により、入居の機会を制約し、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、人権問題について理解を求めるよう努力することとする。」と定められています。

◎大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」（P29 参照）

大阪府では、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士によるコンプライアンス向上の取り組みを促進し、違反行為及び適正を欠く行為の未然防止を図るため、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」を定め、同基準第9において入居差別に関する規定を設け、指導等の対象にしています。

たとえ、家主さんの要望であっても、賃貸住宅の入居申込者が外国人、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、宅地建物取引業者が入居申込みを拒否する行為は、指導等の対象となります。

宅建業者の皆さんには、人権意識の向上に努めるとともに、家主さん等にも人権問題についての理解と認識を持って頂けるよう積極的に働きかけをし、入居差別の解消に向けた取組をお願いします。

◎入居申込書

国籍・本籍は、入居条件とは関係がありません。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。

大阪府では、国籍・本籍地欄のない標準的な入居申込書を策定していますので、こちらをご活用ください。

（電子データは、大阪府建築振興課「宅地建物取引業とじんけん」のホームページからダウンロードできます。（検索方法は、裏表紙参照））

入 居 申 込 書																														
所 在					物 件 名					号室																				
申 込 人	氏	ふりがな			住	〒																								
	名	M・T・S・H 年 月 日生（ 才）			所	電話 （ ）																								
	勤 務 先	名			所	〒																								
	称			在	電話 （ ）																									
		勤 続 年 数			年	年 收		万円																						
入 居 予 定 者	氏	ふりがな			年 令	才		入 居 者 と の 続 柄																						
	名					才																								
	名					才																								
	名					才																								
	名					才																								
	名					才																								
連 帯 保 証 人	氏	ふりがな			住	〒																								
	名	M・T・S・H 年 月 日生（ 才）			所	電話 （ ）																								
	勤 務 先	名			所	〒																								
	称			在	電話 （ ）																									
		勤 続 年 数			年	年 收		万円																						
費 用	賃 料	月額	円	保証金・敷金 （ 礼 金 ）		円																								
	共益費	月額	円																											
	駐車場	円																												
契約予定日		年 月 日			入居予定日		年 月 日																							
提出書類		申込人 1. 住所を確認できる書類 2. 勤務先を証明できるもの 3. 収入証明書（源泉徴収票又は納税証明書等） 4. 学生証等																												
注意事項		1. 必要がある場合には、勤務先や連帯保証人に確認させて頂く場合があります。 2. この入居申込をされた場合でも、入居（契約）をお断りする場合があります。 3. 申込内容と事実と相違することが判明した場合、契約を解除する場合があります。 4. この入居申込書は、ご契約に至らなかった場合には、ご返却いたします。																												
上記記載内容と相違なく入居申し込みいたします。なお、上記注意事項を承諾のうえ、入居をお断りされた場合においても異議等申し立てを致しません。																														
賃 主				様		申込人		印																						
※ この入居申込書の個人情報等については、賃貸借契約の締結、その履行及びこれに伴う貸主もしくは管理業者への提供以外の目的には利用しません。																														
仲介業者		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">名 称</td> <td colspan="9"></td> </tr> <tr> <td>所 在</td> <td colspan="9">電話</td> </tr> </table>									名 称										所 在	電話								
名 称																														
所 在	電話																													

ご存知
ですか？

住宅セーフティネット制度

誰もが安心して暮らせる大阪をつくりましょう！

高齢者、障がい者、外国人、生活保護受給者等の入居について、 トラブルや事故、滞納の不安はありませんか？

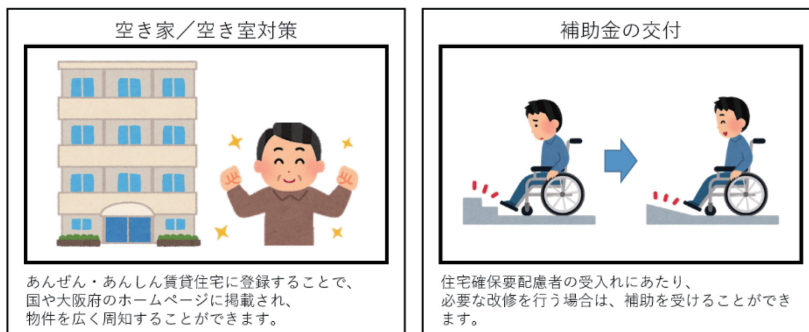
居住支援法人が緊急連絡先の提供や見守りなど、様々な支援を行い、**家主の不安を解消します！**

高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯などの住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）に安心して住まいを確保してもらえるよう、民間の空き家・空き室を活用して、これらの方の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を目的に設立された制度を「**住宅セーフティネット制度**」と言います。

住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため、以下の①～③にご協力ください。

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録してください。

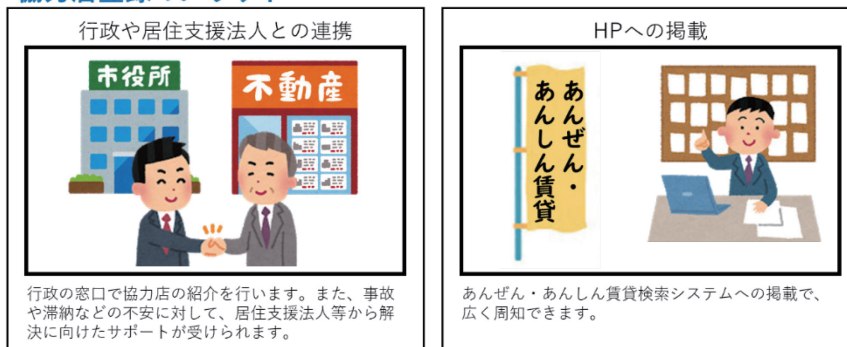
「あんぜん・あんしん賃貸住宅」登録のメリット



主な登録基準	一般住宅	共同居住型住宅（シェアハウス）
	耐震性を有すること	
	住戸の床面積が 18㎡以上 （台所、便所、浴室、収納を有すること） ※1戸から登録が可能です。 ※登録手続きについては、Osakaあんしん住まい推進協議会が代行で入力手続きを行うことも可能です。 ※ひとり親世帯向けシェアハウスについては、別途基準を設けています。 ※詳しくは、大阪府 都市整備部 住宅建築局 居住企画課（06-6210-9707）までお問合せください。	住宅全体の面積：13.5㎡×N（入居者数）+10㎡以上 専用居室の床面積：7.5㎡以上

② 住宅確保要配慮者の住まい探しの相談に応じる「協力店」に登録してください。

協力店登録のメリット



「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」とは、大阪府内にある登録住宅や公営住宅、協力店などの情報を掲載し、詳細な条件で検索できるシステムです。

行政や福祉関係者等にもご使用いただいています。

大阪府では、「セーフティネット住宅」を「あんぜん・あんしん賃貸住宅」として情報提供しています。

◎協力店の登録方法

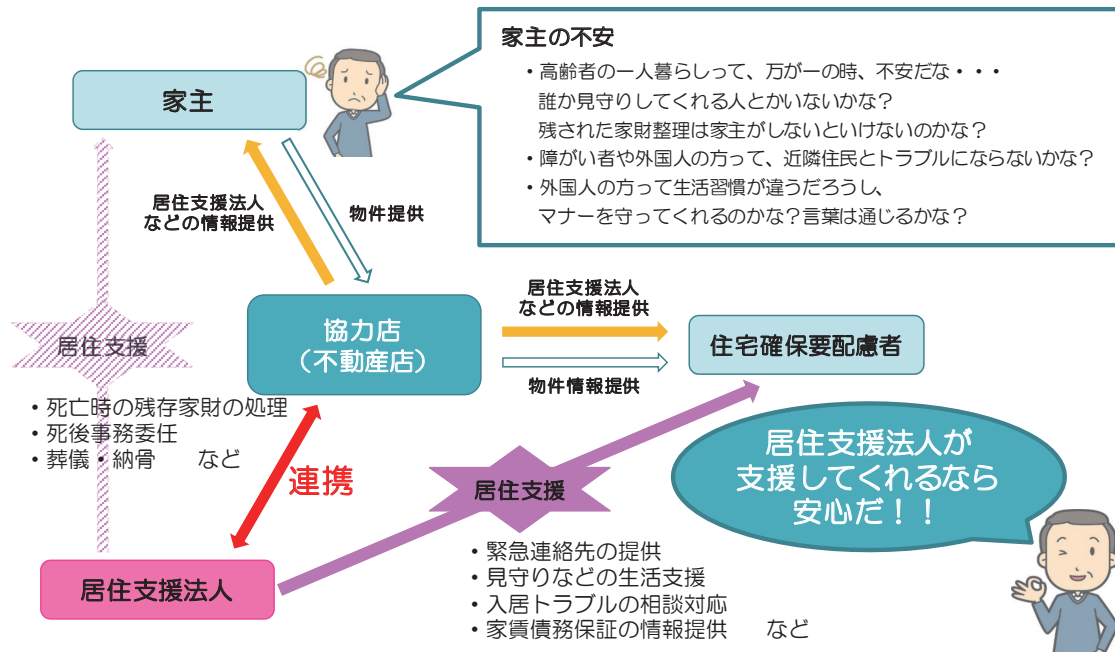
サイト下部の「協力店はこちら」から、または、下記アドレスから登録手続きが可能です。

<https://sumai.osaka-anshin.com/info/partners>



③ 居住支援法人と連携し、住宅確保要配慮者の住まい探しにご協力ください。

～居住支援法人と連携体制を整えると住宅確保要配慮者の住まい探しがスムーズに行えます～



居住支援法人とは？

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に関する**情報提供・相談**や、**見守り**等の生活支援などの居住支援を行う法人であり、「住宅セーフティネット法」に基づき**都道府県が指定しています**。



<お問合せ>

大阪府 都市整備部 住宅建築局 居住企画課 TEL：06-6210-9707

●家主への啓発について

お客さんが、外国人、障がい者、高齢者又は母子(父子)家庭であるといった理由だけで、そのお客さんの入居を断ることは、明らかに予断と偏見に基づく差別です。

家主の中には「営業の自由だ」と主張される方がおられるかもしれません。

しかし、営業の自由は無制限ではなく、「公共の福祉に反しない」ことが条件であり、合理的理由のない入居拒否は許されるものではありません。外国人や障がい者等であるというだけでは、合理的な理由にはあたりません。

宅建業者から、「家主の意向だから、お断りするのは仕方がない」とか、「家主の意向を無視すると、今後の営業に支障をきたす」といった声を聞きます。

しかし、家主の予断と偏見に基づく意向を鵜呑みにするだけでは、申込者の「ここに住みたい」という意思を無視することになり、また、宅建業者としての社会的責任を果たしているとはいえないだけでなく、お客さんから宅建業者としての信頼を失うことにもつながりかねません。

入居拒否については、損害賠償請求訴訟になった例もあります。

(P18参照)

これらの訴訟では、家主だけでなく、宅建業者も家主と共謀して入居拒否をしたとして、原告からの損害賠償請求訴訟の対象とされたものもあります。

入居差別を解消するためには、宅建業者の皆さんだけでなく、家主にも人権問題についての正しい理解を持っていただくことが必要です。

宅建業者の皆さんは、家主に信頼されて営業をしているからこそ、家主に対して啓発できる立場にあります。

入居差別の解消に向けて、家主にも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、積極的に啓発に努めてください。

◎家主・不動産事業者向け情報冊子

「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」

⇒ <https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/advice/>

高齢者等の入居に際する事業者の方の不安軽減に取り組んでおり、家賃債務保証から戸室内の死亡事故に対応した保険商品や公共の見守りサービスまで幅広いサービスなどを紹介する情報冊子として本書を作成しました。

家主の方へ各種サービスや高齢者等の入居について説明いただく際にご利用いただき、高齢者等の円滑な入居と居住の安定確保にご協力ください。

◎お問合先：大阪府 住宅建築局 居住企画課(電話 06-6210-9707)

(3) 訴訟等になった事例

予断と偏見に基づく差別事件が、損害賠償等の裁判（下に例示）や行政指導（地方自治体への人権救済申告による説示等）の対象となった例があります。

取引物件が同和地区にあるかどうかを調査したり、入居申込者が外国人等であるという理由だけで入居を断ることは、差別又は差別を助長する行為です。宅地建物取引業者の皆さんは、予断と偏見に基づいた問合せを受けることがあるかもしれませんが、その際には、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。また、取引関係者に対しても、積極的に啓発に努めてください。

● 損害賠償請求等事件（平成5年6月18日大阪地裁判決）

契約交渉が相当進行し、借主が契約の成立を確実なものと期待する段階で、在日韓国人であることを理由に家主が賃貸マンションの入居を断るという事件があり、家主等に対する損害賠償訴訟が起こされました。これについて、裁判所は、入居拒否に何ら合理的理由がないものとして、家主に対し、26万7千円の損害賠償等の支払いを命じました。

● 損害賠償請求等事件（平成15年1月14日さいたま地裁判決、同7月16日東京高裁判決）

インド国籍を有する者が賃貸住宅を探す目的で宅建業者へ電話したところ、業者の従業員が「肌の色は普通の色か」「普通の色とは日本人の肌のような色」といった発言をするという事件がありました。これについて、裁判所は「肌の色を問い質したことは原告の人格的利益を毀損するものである」として、50万円の損害賠償等の支払いを命じました。

● 損害賠償請求等事件（平成18年1月24日神戸地裁尼崎支部判決、同10月5日大阪高裁判決）

在日韓国人夫妻が、韓国籍を理由に家主から入居拒否される事件がありました。これについて、裁判所は「韓国籍であることを入居拒否の理由にしており差別に当たる」として、家主に対して、計22万円の損害賠償等の支払いを命じました。宅建業者への損害賠償請求については、「宅建業者は、契約成立のために家主の説得を試みている」と認定し、「誠実に業務を遂行した」として棄却しました。この事件の控訴審において、大阪高裁は「賃貸借契約の拒否は国籍を一つの理由とするもので、憲法14条1項の趣旨に反する不合理な差別であり、社会的に許容される限度を超える違法なものというべきである。」と判示し、一審判決を追認しました。

● 損害賠償請求等事件（平成19年3月13日大阪地裁和解）

在日韓国人の弁護士が家主から外国籍を理由にマンションへの入居を拒否される事件がありました。これについて、大阪地裁で「家主は入居差別を認め謝罪し、解決金100万円を支払う」などの条件で和解しました。

● 損害賠償請求等事件（平成19年10月2日京都地裁判決）

韓国籍の方が国籍を理由にマンションへの入居を拒否される事件がありました。これについて、裁判所は、家主があくまで住民票の提出を要求したことから、「理由が国籍にあることは明らか」とし、「日本国籍でないことを理由にした拒否は不法行為にあたり、賃貸借契約を拒むことは許されない」と断じ、家主に計110万円の支払いを命じました。