

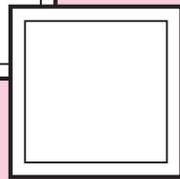
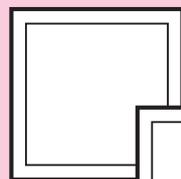
知っていますか?



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ています。

また、平成29年10月25日には、民間の空き家、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の創設などを盛り込んだ「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）の改正法が施行されました。

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	19
3 お答えします	20
4 基本的人権の尊重と宅地建物取引	23
5 宅地建物取引業人権推進員制度	24
6 関係法規・資料	26

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のが大切です。

● 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。

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%	
無回答					8.2%	3.9%
						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%	
一概には言えない	56.2%	48.0%	45.8%	49.9%	42.0%	5.3%
無回答						40.1%

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%			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%

「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
差別だと思ふ	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
差別だと思ふ		25.0%	24.8%	30.5%
差別とは言えない	57.1%	15.3%	16.0%	16.0%
一概には言えない	8.5%	50.9%	52.2%	53.4%
無回答	31.8%			

「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%	8.4%	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%	
一概には言えない	48.4%	51.3%	60.7%	9.2%
				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%	
一概には言えない	54.0%	56.5%	58.7%	13.2%
				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（P41参照）
- ・大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」（P30参照）
- ・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（P30参照）
- ・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（P31参照）

	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」であるとして指導等の対象となる行為です（P30参照）。

● 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%		28.1%
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。(P30参照)

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。(P30参照)

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、加担したことにもなります。

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（P26 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」（P30 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（P17 参照）

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、P17のとおり、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）

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？

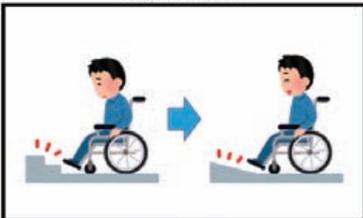
居住支援法人が緊急連絡先の提供や見守りなど、様々な支援を行い、**家主の不安を解消します！**

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

<p>空き家／空き室対策</p>  <p>あんぜん・あんしん賃貸住宅に登録することで、国や大阪府のホームページに掲載され、物件を広く周知することができます。</p>	<p>補助金の交付</p>  <p>住宅確保要配慮者の受入れにあたり、必要な改修を行う場合は、補助を受けることができます。</p>
--	--

	一般住宅	共同居住型住宅（シェアハウス）
主な登録基準	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）	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
	<p>※1戸から登録が可能です。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p>	

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

<p>行政や居住支援法人との連携</p>  <p>行政の窓口で協力店の紹介を行います。また、居住支援法人等と連携することで、事故や滞納などの不安を解消できます。</p>	<p>HPへの掲載、PRグッズの提供</p>  <p>あんぜん・あんしん賃貸検索システムへの掲載や、協力店であることを示すステッカー、のぼり、ポスターなどを提供します。</p>
---	--



「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。

③ 協力店の登録方法

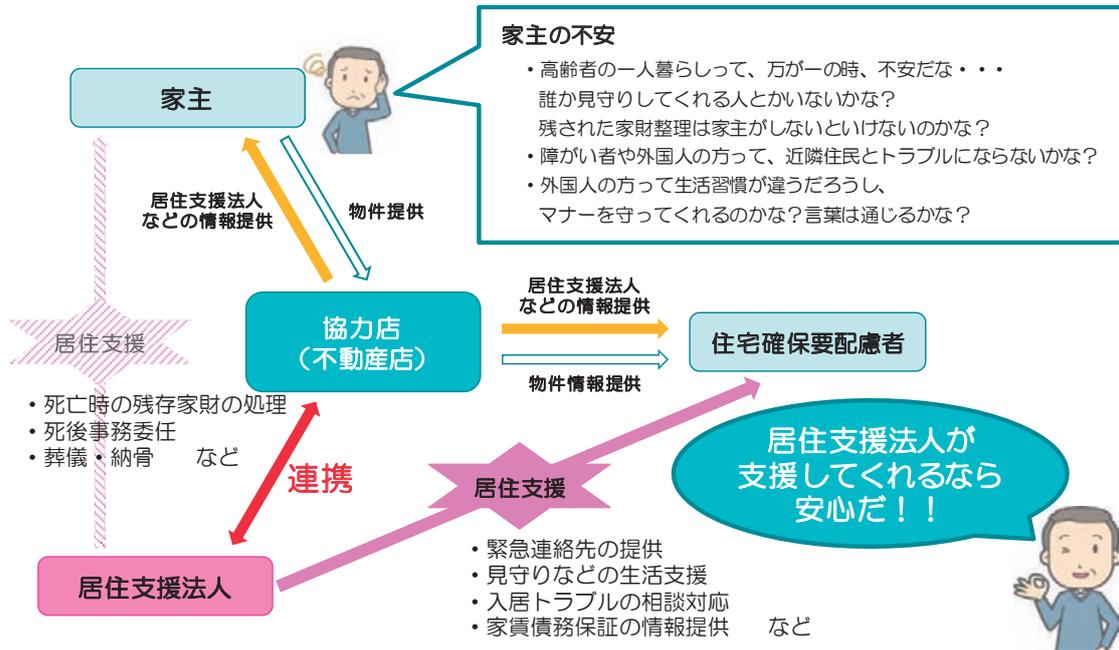
サイト下部の「協力店はこちら」から、または、下記アドレスから登録手続きが可能です。

<https://sumai.osaka-aneshin.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。

(P19参照)

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
法務局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ふ事件があり、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。

3 お答えします

宅地建物取引の中で、お客さんや家主さんなどから、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。その際には、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。

問 お客さんから

- 「この地区（又は校区）は同和地区か」と尋ねられたら・・・

答 お客さんへ

- 私たち宅建業者は、同和地区に関する質問にはお答えできません。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み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、同和地区又は同和地区と同じ校区にあるという理由で、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。また、同和地区に関する質問にお答えすると、大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」及び「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」に抵触し、当社が指導等を受けることとなります。予断と偏見をなく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。

問 お客さんから

- 「ここは同和地区だから契約の申込みを断りたい（又は契約を解除したい）」と言われたら・・・

答 お客さんへ

- 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、同和地区又は同和地区と同じ校区にあるというだけの理由で、その地域を忌避することは、そこに住む方々に対する根拠のない明らかな差別です。予断や偏見をなくし、もう一度ご検討ください。この物件は、お客様からお示しいただいた条件を全て満たす物件だと思えます。私たちとともに、いわれのない差別や偏見をなくしていきましょう。

■不動産物件が「同和地区にある」、「同和地区と同じ校区にある」という情報の収集や、「同和地区に所在するか否か」など同和地区に関する情報をお客さんに教える行為は、大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」第9及び「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」第12条第1項に抵触し、行政指導の対象となる行為です。
(P30・P31参照)

問 お客さんから

- 「なぜ、この地区が同和地区（又は校区）であることを教えてくれなかったのか」と苦情を言われたら・・・

答 お客さんへ

- 私たち宅建業者は、同和地区かどうかといったことを、お教えすることはできません。同和地区に関する情報を調べたり、お客さんに教えたりすることは、差別を助長する行為であり、憲法で保障された基本的人権に関わる重大な問題です。
また、このような行為をした場合は、大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」及び「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」に抵触し、当社が指導等を受けることになります。
同和問題について、正しい理解と認識のためお互いに勉強しましょう。

問 お客さんから

- 「この物件は、同和地区にあるから安いのか」と尋ねられたら・・・

答 お客さんへ

- 私たち宅建業者は、同和地区かどうかといったことについてお答えすることはできません。
また、物件の値段は、主にその物件の土地の価格や建設などにかかったコストによって決まります。土地の価格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。
「同和地区にある物件だから、安い。」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、差別意識のあらわれです。
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。

問 調査会社など、お客さん以外から

- 「この地区（又は校区）は同和地区か」と尋ねられたら・・・

答 調査会社などへ

- 私たち宅建業者は、同和地区かどうかといったことを、お教えすることはできません。同和地区の所在を調べたり、教えたりすることは、差別を助長する行為であり、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にも抵触し、さらに、憲法で保障された基本的人権に関わる重大な問題です。
(P31参照)
同和問題に関する正しい理解と認識のため、お互いに勉強しましょう。

問 家主さんから

- 外国人、障がい者、高齢者又は母子(父子)家庭であることを理由に「入居を断りたい」と言われたら・・・

答 家主さんへ

- 入居申込者が外国人や障がい者、高齢者、母子(父子)家庭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。

問 家主さんから

- 「以前にトラブルがあったから、外国人、障がい者、高齢者、母子(父子)家庭には貸さない」と言われたら・・・

答 家主さんへ

- 外国人、障がい者、高齢者、母子(父子)家庭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。
個別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。

■ 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。

家主さんから「営業の自由だ」と主張されるかもしれませんが、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ません。「外国人」や「障がい者」、「高齢者」、「母子(父子)家庭」であることだけでは入居拒否の合理的な理由にはあたりません。

損害賠償請求訴訟の対象となった例もあります。(P19 参照)

家主さんの主張のままお客さんと対応すると、宅建業者も損害賠償の対象となる可能性があります。

これらのことを踏まえ、家主さんの啓発にも努めてください。

4 基本的人権の尊重と宅地建物取引

- 宅地建物取引業法第45条には宅建業者の「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宅建業者は、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、これら業務上知りえた秘密を他に漏らしてはならない義務が課せられているわけです。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」では、個人情報を取扱う事業者に対して、個人情報の利用目的の特定などが義務づけられて、その取扱いについて個人の権利利益を侵害することのないよう必要な措置を講じ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、日本国憲法の保障する基本的人権に根ざしているものです。

- 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厳や自由・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ます。

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の展開にあたっては、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。

大阪府では、これらを踏まえ、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」に、宅地建物取引にかかる人権問題を行政指導対象として明記しています。

宅建業者の皆さんは、常にお客さんのことを思いやった業務を心掛けるとともに、一切の差別を許さない明るい社会づくりをめざし、人権尊重の輪を広げていってください。

5 宅地建物取引業人権推進員制度

● 宅地建物取引業人権推進員制度とは

大阪府では、宅地建物取引の場において発生している同和地区に対する差別や、外国人、障がい者、高齢者等に対する入居差別をなくしていくため、さまざまな取組を行っています。

これらの取組をさらに進めるため、平成18年度に、不動産に関する人権問題連絡会とともに、大阪府知事免許を有する全ての宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）に人権推進指導員を置くという制度を創設し、平成28年度末までの11年間で延べ3,200人を超える「人権推進指導員」を認定してきました。

平成27年4月に施行された改正宅地建物取引業法により、宅地建物取引士の資質向上を図る観点から、宅地建物取引士証の交付（新規、更新）時の法定講習において、人権に関する内容の充実が図られたことで、人権に関する講習を受講した宅地建物取引士が府内の全ての宅建業者に設置されることとなり、宅地建物取引業人権推進指導員制度創設時の目標が達成されることになりましたので、この制度は、平成28年度末で終了しました。

平成29年4月から、新たに、宅建業者の従業者で、直接お客様である府民と接する機会が多い一般従業者を主たる受講者とした「宅地建物取引業人権推進員制度」をスタートしました。

今後とも、この人権推進員を中心に、宅建業者自らによる同和問題や入居差別などの人権問題解決に向けた主体的な取組が進められるよう、大阪府としても、支援していきます。

● 「人権推進員」に求められる役割は

日常の宅地建物取引業務の場で、人権に配慮した業務推進の中心的な役割を担っていただくとともに、宅地建物取引業界全体における人権問題に関する正しい認識の普及と人権意識の高揚に努めていただきます。

● 「人権推進員」の認定を受けるには

宅地建物取引業人権推進員養成講座を受講する必要があります。

この講座では、人権推進員として知っておく必要がある人権問題（「宅建業者はなぜ人権問題に取り組む必要があるのか」「人権問題の基本」「不動産と同和問題」「外国人や障がい者・高齢者などの賃貸住宅入居を巡る人権問題」「個人情報保護」等）について講義を行います。

開催は、原則、偶数月の第1水曜日に開催します。

日程等詳細については、ご加入団体又は大阪府建築振興課にご確認ください。

● 「人権推進員」に認定されると

「人権推進員証」と店舗に掲示していただく「人権推進員設置店ステッカー」をお渡しします。このステッカーを従事されている事業所の入口に貼っていただき、「人にやさしい宅建業者」として、お店のイメージアップにつなげてください。

人権推進員証

年 月 日

氏名 _____

あなたは、下記が主催する人権研修を受講されたので
人権推進員に認定します。

大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課長
不動産に関する人権問題連絡会会長



不動産に関する人権問題連絡会とは

宅地建物取引業における人権問題啓発活動を推進し、宅地建物取引業者団体等相互間の連携を図るため、平成9年9月に設置された団体で、大阪府内の宅地建物取引業関連業界7団体で構成されています。

■構成団体（順不同）

- (一社)大阪府宅地建物取引業協会
- (一社)関西住宅産業協会
- (一社)大阪土地協会
- (一社)大阪賃貸住宅経営協会
- (公社)全日本不動産協会大阪府本部
- (一社)近畿住宅産業協会
- (一社)不動産協会関西支部

6 関係法規・資料

● 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、令和4年4月最終改定)

人権は、私たち一人ひとりにとってかけがえのないものであり、誰もが生まれながらにして持っている「人間として幸せに生きていくための権利」である。

しかしながら、戦後の我が国の社会、経済、文化のめざましい進展にもかかわらず、同和問題をはじめ外国人、女性、高齢者、障がい者、子どもなどの人権に関わる問題が存在している。さらに国際化や情報化、科学技術の発展など社会情勢の変動によって、プライバシーの侵害などの新たな人権問題も生じている。

現に、予断と偏見に基づく差別は根強く残っており、宅地建物取引の場において、物件が同和地区かどうか、同和地区を校区に含むかどうか等の調査及び価格面における差別的扱いや、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。

差別があることは、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、全ての人の人権が尊重される社会の実現を目指すことは、基本的かつ緊急の課題である。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。）の解決の推進は、国民的課題であるとの認識の下、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府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。このことは、府及び宅地建物取引業界団体が関係機関の協力によって実施した「宅地建物取引業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、いつか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、府及び業界は、それぞれの機能分担を明確にし、人権意識の高揚と普及に務めることとする。

2 人権問題の解決に向けて

(府の責務)

府は、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) 宅地建物取引業界団体及び宅地建物取引業者に対して

ア 啓発推進体制の確立

(ア) 人権問題の解決を図るため、府及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。

(イ) 研修会、講演会等の開催については、府及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・カリキュラム等の検討を行う。また、業界に対して、人権問題の指導者の養成に努めるよう強く指導していくこととする。

(ウ) 研修会、講演会等の開催に当たっては、ホームページや広報誌などの広報媒体を活用し、広く周知に努めるものとする。

(エ) 宅地建物取引業界団体に加盟していない宅地建物取引業者に対する研修会の開催に努めるものとし、その参加について指導していくこととする。

イ 宅地建物取引業人権推進員制度の推進

宅地建物取引業者が、同和問題・人権問題に対する理解と認識を深め、自ら主体的にその解決に向けた取り組みを推進することを目的とする「宅地建物取引業人権推進員制度」の推進に努め、従業者の人権意識の向上を図ることとする。

ウ 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こととする。

エ 関係機関、業界団体と連携を保ちながら、効果的な啓発のために内容、手法等についての研究・調査を強化する。

(2) 府民への理解と協力の要請

府のホームページや広報誌等の媒体の活用により、府民に対し、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と協力を求めるとともに、業界団体の広報媒体の活用についても密接な連携を保つよう要請していくこととする。

(3) 差別事象への対応

ア 宅地建物取引業者の宅地建物取引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の事情の聴取に努めることとする。

イ 差別事象を根絶するための啓発、指導の充実に資するために、関係機関、業界団体との連携体制、情報提供体制を強化することとする。

(4) 国及び市町村への要請

ア 国への要請

宅地建物取引業者における差別事象について、その実態の情報提供を行い、その対策に関する要請に努めることとする。

イ 市町村への要請

宅地建物取引業者が受講できる人権研修の開催日程等の情報提供に関する要請に努めることとする。

3 宅地建物取引業者における人権問題の遵守事項について

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こと。

(1) 業界団体の責務

ア 人権意識の高揚と啓発

(ア) 研修の実施

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、府や関係機関と連携しながら研修の実施に努めることとする。

(イ) 広報の実施

業界団体は、各団体で保有するホームページや機関紙などの広報媒体を活用して、人権啓発に努めるとともに、研修の開催などの周知に努めるものとする。

(ウ) 宅地建物取引業人権推進員制度の推進

業界団体は、宅地建物取引業界全体の人権意識の向上を図る宅地建物取引業人権推進員制度の推進に、府と協力し、努めるものとする。

イ 「不動産に関する人権問題連絡会」の機能強化

業界団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」は、人権問題について、自主的・主体的に取り組んでいくことに努めるものとする。

ウ 自主行動基準の運用

業界団体は、大阪府消費者保護条例に基づき自主行動基準を策定した場合には、適正な運用に努めるものとする。

エ 差別事象への対応

(ア) 大阪府都市整備部へ報告

業界団体は、差別事象を知り得たときは、速やかに大阪府都市整備部へ報告することとする。

(イ) 差別事象を起こした宅建業者に対する調査・事実確認及び指導

業界団体は、差別事象を起こした宅建業者に対して、大阪府と連携し、調査・事実確認を行うとともに、人権啓発に努めるものとする。

(2) 宅地建物取引業者の責務

ア 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、より高度な社会的信頼性を要求さ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こととする。

イ 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などについて、調査及び報告並びに教示をしないこととする。また、差別につながる不当な広告表示はしないこととする。

ウ 入居機会の確保

宅地建物取引業者は、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よう努力することとする。

エ 自主行動基準の遵守

所属する団体が自主行動基準を定めている場合は、その基準を遵守することとする。

オ 消費者に対する理解の要請

消費者から、人権問題に関する質問等があったときは、その消費者に対して、人権問題について理解を求めよう努力することとする。

カ 従業員への指導、研修

従業員（正社員や契約社員など）に対し、人権問題に関する指導に努めるものとする。また、人権意識の高揚を図るため、研修会等への参加機会を設けるよう努めることとする。

キ 標準的な入居申込書の使用

人権に配慮した本籍地や国籍欄のない標準的な入居申込書の使用に努めることとする。

ク 差別事象への対応

差別事象を知り得たときは、速やかに大阪府都市整備部及び所属する団体へ報告することとする。

● 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

- 次の議事録(抜粋)のとおり、平成22年5月18日に開催された衆議院国土交通委員会において、「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、回答しなくても宅地建物取引業法第47条に抵触しない。」という解釈が示されています。

<衆議院ホームページ国土交通委員会の会議録議事情報「第174回平成22年5月18日第20号」掲載の国土交通大臣答弁から抜粋>

○前原国務大臣

・・・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、回答しなければ宅建業法四十七条に抵触するかとの問合せがあるかどうかということも聞いております。これは、答えを言いますと、抵触するかというのは、抵触しないわけです。そんなことは答えなくていいというのが宅建業法の四十七条であります。・・・

<宅地建物取引業法第四十七条抜粋（業務に関する禁止事項）>

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

● 大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準（抜粋）」

（平成23年1月1日施行）

第2章 業者への監督処分及び指導等

・・・略・・・

（宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為に対する指導等）

第9 知事は、業者が宅地建物取引業に関し次に掲げる行為をした場合は、必要な指導等を行うことがある。

- (1) 取引の対象となる物件が同和地区（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第2条第1号の規定による。）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。
- (2) 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（以下「特定理由」という。）だけで、特定理由該当者からの入居申込みを拒否すること。

・・・略・・・

● 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

(一部改正・平成23年10月1日施行)

- 平成19年に発覚した差別につながる土地調査の事実を受け、大阪府では条例の一部を改正し、個人調査を行う「興信所・探偵社業者」に加え、新たに「土地調査等」を行う者を規制の対象にしました。

※ なお、土地調査行為そのものを制限するものではありません。

〔一部改正の主なポイント〕

- 「土地調査等」について
 - ・ 「府の区域内の土地の取引に関連して事業者が自己の営業のために土地に関する事項を調査し、又は報告することをいう。」と定義しています。
 - ※ この「土地調査等」は、直接営業のために行う土地調査だけでなく、例えば、営業所の拡張、販路開拓など本来の営業目的に関連・付随して行われる間接的な営業の中で行われる土地調査も含まれます。
- 「土地調査等」を行う者の遵守事項について
 - ① 調査又は報告の対象となる土地及びその周辺の地域に同和地区があるかないかについて調査し、又は報告しないこと。
 - ② 同和地区の所在地の一覧表等の提供及び特定の場所又は地域が同和地区にあることの教示をしないこと。
- 勧告・事実の公表について
 - ・ 「土地調査等」を行う者が遵守事項に違反した場合は、知事が、勧告や事実の公表ができることとしています。
- この条例の趣旨を十分ご理解いただき、差別のない人権の尊重された社会を築いていきましょう。

● マンション建設にともなう差別につながる土地調査について

不動産会社は、マンションの建設、販売を検討するにあたり、候補地周辺のマンションの需給動向や価格帯、さらには地域特性（地域の評価、イメージ）等の情報を入手し、需要と採算性を見極めるため、広告会社に調査依頼し、広告会社はさらにリサーチ会社に調査委託しています。この調査自体は問題のあるものではありませんが、リサーチ会社が作成し、広告会社、不動産会社に渡していた報告書の中に、「同和地区」について、直接表現のほか、「地域下位地域」「問題のある地域」等に言い換えて記載されていたものがあつたことが明らかになりました。このような調査・報告が差別につながることは明らかです。

さらに、リサーチ会社は、同和地区等の地域情報の多くを地元の宅地建物取引業者から得ていました。

宅地建物取引業者が、取引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をしてはならないのは当然として、日ごろから人権問題に関する正しい認識を持ち、このような差別的意図をもった調査など、取引関係者以外からの問合せにも応じることをないよう心がけてください。

● 店舗掲示用ポスター（1）

このポスターは、大阪府建築振興課「宅地建物取引業とじんけん」のホームページにも掲載しています。ダウンロードの上、ご活用ください。

（検索方法は、裏表紙参照）

同和地区の所在に関する

質問には

お答えしませ

私たち宅建業者は

私たち、宅建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います。宅建業者が、同和地区であるかどうかを調査したり、教えたりすることは法令等に抵触します。予断と偏見をなくし、お互いの人権を尊重し、差別のない明るい社会をつくりましょう。

大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準

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は、指導の対象となります。

宅地建物取引業法第47条
第1項と同和地区に関する告知

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、回答しなくても宅地建物取引業法第47条に抵触しません。

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
(一部改正・平成23年10月1日施行)

府の区域内の土地の取引に関連して自己の営業のために調査等を行う事業者が、対象となる土地及びその周辺の地域に同和地区があるかないかについて調査し、又は報告することや同和地区の所在地の一覧表等の提供及び特定の場所又は地域が同和地区にあることを教示することを禁止しています。

不動産に関する人権問題連絡会・大阪府

■不動産に関する人権問題連絡会構成団体(順不同)

- (一社)大阪府宅地建物取引業協会
- (一社)関西住宅産業協会
- (一社)大阪土地協会
- (一社)大阪賃貸住宅経営協会
- (公社)全日本不動産協会大阪府本部
- (一社)近畿住宅産業協会
- (一社)不動産協会関西支部

大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」を遵守し、次の行為は行いません。

(1) 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。

(2) 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、入居申込みを拒否すること。

(※) 「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」第2条第1号に規定された地域

● 個人情報取扱事業者の義務（個人情報の保護に関する法律より）

- 利用目的の特定、利用目的による制限
 - ・ 個人情報を取り扱うに当たって、利用目的をできる限り特定しなければなりません。（第17条）
 - ・ あらかじめ本人の同意を得ないで、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取り扱ってはなりません。（第18条）
- 適正な取得、取得に際しての利用目的の通知等
 - ・ 偽りその他不正な手段によって個人情報を取得してはなりません。（第20条第1項）
 - ・ 特定の場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、要配慮個人情報を取得してはなりません。（第20条第2項）
※要配慮個人情報とは、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報をいいます。（第2条第3項）
 - ・ 個人情報を取得したときは、本人に速やかに利用目的を通知し、又は公表しなければなりません。また、本人から直接書面で取得する場合には、あらかじめ本人に利用目的を明示しなければなりません。（第21条）
- 正確性の確保
 - ・ 利用目的の達成に必要な範囲で、個人データを正確かつ最新の内容に保つとともに、利用する必要がなくなったときは、その個人データを遅滞なく消去するよう努めなければなりません。（第22条）
- 安全管理措置
 - ・ 個人データの漏えいや滅失を防ぐために、必要かつ適切な安全管理措置を講じなければなりません。（第23条）
 - ・ 安全に個人データを管理するために、従業者に対し必要かつ適切な監督を行わなければなりません。（第24条）
 - ・ 個人データの取扱いについて委託する場合、委託先に対し必要かつ適切な監督を行わなければなりません。（第25条）
 - ・ 取り扱う個人データの漏えい、滅失、毀損その他の個人データの安全の確保に係る事態であって、個人の権利利益を害するおそれが大きいもの（例：要配慮個人情報の漏えいや1000人以上の個人データの漏えい等）が生じたときは、個人情報保護委員会に報告しなければなりません。また、本人に対して通知しなければなりません（第26条）
- 第三者提供の制限
 - ・ 法令に基づく場合などを除き、あらかじめ本人の同意を得ないで、他の事業者など第三者に個人データを提供してはなりません。（第27条第1項）
 - ・ 本人の求めに応じて第三者提供を停止することとしている個人データ（要配慮個人情報等を除く。）であっても、一定の事項をあらかじめ本人に通知等するとともに、個人情報保護委員会に届け出たときは、本人の同意を得ずに第三者提供することが可能です。（第27条第2項）
- 開示、訂正、利用停止等
 - ・ 全ての保有個人データの利用目的並びに開示、訂正、利用停止及び提供の停止請求に必要な手続、苦情の申出先等について本人の知り得る状態に置かなければなりません。（第32条）
 - ・ 本人からの求めに応じて、保有個人データを開示しなければなりません。（第33条）

- ・保有個人データの内容に誤りのあるときは、本人からの求めに応じて、訂正等を行わなければなりません。(第34条)
- ・保有個人データを法の義務に違反して取り扱っているときは、本人からの求めに応じて、利用の停止等を行わなければなりません。(第35条)

○ 苦情の処理

- ・本人から苦情などの申出があった場合は、適切かつ迅速な処理に努めなければなりません。(第40条第1項)
- ・本人からの苦情を、適切かつ迅速に処理するため、苦情受付窓口の設置、苦情処理手順の策定等必要な体制を整備しなければなりません。(第40条第2項)

〔大阪府の考え方とお願い〕

※ 法律の規定が地方公共団体に適用されることにより、要配慮個人情報の定義も法に一元化されます。しかし、例えば、旧同和対策事業対象地域の所在地名など、大阪府が条例で「社会的差別の原因となるおそれのある個人情報」として取り扱っていた情報については、これまで同様、保護すべき情報であると考えており、引き続き、慎重な取扱いをすることが望ましいと考えます。

また、個人情報取扱事業者は、要配慮個人情報について、例外事項を除き、本人の同意なく取得してはならないとされる（法第20条第2項）ことから、それ以外の事業者についてもこのような取扱いを内規で定めるなど、慎重な取扱いをすることが望ましいと考えます。

※ 主な規定をお示ししましたが、その他の事業者の義務等については、個人情報の保護に関する法律及び個人情報保護委員会が作成した「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」等をご確認いただき、法令遵守に努めるようお願いします。

● 大阪府人権尊重の社会づくり条例

（平成10年11月1日施行・令和元年10月30日一部改正）

令和元年10月に一部改正を行い、府民や事業者の皆さんに人権尊重の社会づくりの推進について理解と協力を求める規定を設けました。

人権をめぐる状況の変化を踏まえ、市町村、事業者、府民の皆さんと連携協力を深めて、人権尊重の社会づくりを推進します。

● 大阪府性的指向及び性自認の多様性に関する府民の理解の増進に関する条例（令和元年10月30日施行）

全ての人の性的指向及び性自認の多様性が尊重され、自分らしく生きることができる社会の実現をめざして、府、府民及び事業者の責務、性的指向及び性自認の多様性への理解の増進に関し、府が行う施策について定めた条例を制定しました。

● 大阪府人種又は民族を理由とする不当な差別的言動の解消の推進に関する条例（令和元年11月1日施行）

全ての人々が人間の尊厳と人権を尊重し、人種や民族の違いを認め合い、暮らすことのでき

る共生社会の実現をめざして、府、府民及び事業者の責務並びに不当な差別的言動の禁止及び解消の推進に関し、府が行う施策について定めた条例を制定しました。

● 大阪府インターネット上の誹謗中傷や差別等の人権侵害のない社会づくり条例（令和4年4月1日施行）

インターネットは、手軽に情報を入手できるだけでなく、誰でも容易に情報を発信できるメディアであり、近年は、ソーシャル・ネットワーキング・サービス（SNS）の普及など、さらに身近になっています。

一方で、匿名性を悪用した特定の個人・団体や不特定多数の人への誹謗中傷、同和問題に関して差別を助長・誘発する行為など、人権に関わる問題が多数発生し、深刻な社会問題となっています。

大阪府では、インターネット上の誹謗中傷や差別等の人権侵害を防止し、府民の誰もが加害者にも被害者にもならないようにすることをめざして、府及び議会の責務、府民の役割、国、市町村、支援団体その他の関係機関との連携協力並びに府が行う施策について定めた条例を制定しました。

● 「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」に基づく制度

○ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

賃貸住宅の賃貸人の方は、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して住宅を探すことができるよう、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市を通じてその賃貸住宅を登録することができます。

大阪府では、その登録された住宅の情報を、「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」により（物件写真、間取り、位置情報及び協力店情報を含む）広く情報提供しています。耐震性を有すること等の登録要件を満たす住宅が登録可能で、登録手数料は無料です。

「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」<https://sumai.osaka-anshin.com/>

● 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度

○ サービス付き高齢者向け住宅の登録・閲覧制度

面積やバリアフリー構造等の法定基準を満たし、安否確認や生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」を登録し、登録情報を府民の閲覧に供することにより、高齢者の居住の安定を図っています。大阪府では、その登録された住宅の情報を、「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」により地図や所在地から検索できます。

「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」<https://sumai.osaka-anshin.com/>

● 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）

国連の「障害者の権利に関する条約」の締結に向けた国内法制度の整備の一環として、全ての国民が、障がいの有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に向け、障がいを理由とする差別の解消を推進することを目的として、平成25年6月、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（いわゆる「障害者差別解消法」）が制定され、平成28年4月1日から施行されました。

【 障害者差別解消法が事業者に対して定めていること 】

第八条

- 1 事業者は、その事業を行うに当たり、障害を理由として障害者でない者と不当な差別的取扱いをすることにより、障害者の権利利益を侵害してはならない。
- 2 事業者は、その事業を行うに当たり、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった場合において、その実施に伴う負担が過重でないときは、障害者の権利利益を侵害することとならないよう、当該障害者の性別、年齢及び障害の状態に応じて、社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をするように努めなければならない。

※事業者とは、

- 目的の営利・非営利、個人・法人の別を問わない。（個人事業主も対象）
- 宅建業者、借家業（個人業者を含む）は対象となる。

※国土交通省「障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」において、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例及び、多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例が示されている。

「国土交通省所管事業に関する対応指針」

<https://www.mlit.go.jp/common/001180785.pdf>

<参考：改正障害者差別解消法（令和3年6月4日公布）>

改正法では、これまで努力義務とされていた事業者による合理的配慮の提供が法的義務とされました。なお、改正法は政令により令和6年4月1日より施行されます。

●国土交通省「障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」 （抜粋）

【不動産業関係】

1 対象事業

宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう。）を対象とする。

2 具体例

（1）差別的取扱いの具体例

① 正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例

- ・ 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- ・ 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。
- ・ 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・ 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害（身体障害、知的障害、精神障害（発達障害及び高次脳機能障害を含む。）その他の心身の機能の障害（難病に起因する障害を含む。））があることを理由に、賃貸人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仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対して、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。

- ・ 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
 - ・ 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障害者に対して、車いすでの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
 - ・ 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。
- ② 障害を理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたらないと考えられる事例
- ・ 合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。
- (2) 合理的配慮の提供の具体例
- ① 多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例
- ・ 障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。
 - ・ 車いすを使用する障害者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行う場合、必要な調整を行う。
 - ・ 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうかを確認する。
 - ・ 障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
 - ・ 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。
- ② 過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例
- ・ 物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意する。
 - ・ 物件案内時に、車いすを押して案内をする。
 - ・ 物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な障害者に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
 - ・ 車いす使用者のために、車いす専用駐車場を確保する。
 - ・ 物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行う。
 - ・ 物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。
 - ・ 障害者の居住ニーズを踏まえ、バリアフリー化された物件等への入居が円滑になされるよう、居住支援協議会の活動等に協力し、国の助成制度等を活用して適切に改修された住戸等の紹介を行う。

● 大阪府障害を理由とする差別の解消の推進に関する条例

(平成28年4月1日施行・令和3年4月1日改正)

大阪府障害を理由とする差別の解消の推進に関する条例（大阪府障がい者差別解消条例）では障がいの有無にかかわらず、全ての府民が暮らしやすい共生社会の実現に寄与するため、障がいを理由とする差別の解消の推進に関する基本理念、障害者差別解消法第8条に規定する相談及び紛争の防止又は解決のための体制の整備並びに啓発活動の実施に関し、広域支援相談員の配置、大阪府障がい者差別解消協議会の組織等について定められています。

【大阪府障がい者差別解消条例が事業者に対して定めていること】

第七条

事業者は、その事業を行うに当たり、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明（当該障害者その意思を表明することが困難な場合にあつては、その家族その他の支援者が当該障害者を補佐して行う意思の表明）があつた場合において、その実施に伴う負担が過重でないときは、障害者の権利利益を侵害することとならないよう、当該障害者の性別、年齢及び障害の状態に応じて、社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をしなければならない。

○ 大阪府障がい者差別解消ガイドライン

障害者差別解消法を踏まえ、何が不当な差別的取扱いに当たるのか、合理的配慮としてどのような対応が望ましいのかなどについて理解を深められるよう、基本的な考え方や事例等をわかりやすく記載しています。

住宅分野を含めた、日常生活・社会生活に関わる場面ごとに具体的な事例等を整理しています。

※条例、ガイドラインの掲載

<https://www.pref.osaka.lg.jp/keikakusuishin/syougai-plan/sabekai-kaisai.html>

● 大阪府障がい者差別解消ガイドライン第3版（事例編）（抜粋）

【住宅分野】

1 不当な差別的取扱い

障がいを理由として、正当な理由なく、住宅の賃貸等を拒み、もしくは制限し、またはこれらに条件をつけることなどは、不当な差別的取扱いにあたります。

例えば、

- 物件一覧表に「障がい者不可」と記載する、あるいは物件広告に「障がい者お断り」として入居者募集を行う。
- 家主が、障がいのある人に対し、正当な理由なく、入居を拒否する。
- 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障がいのある人に対し、障がいがあることを理由に、賃貸人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仲介を断る。
- 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障がいのある人に対し、車いすの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- 家賃保証会社が、障がいのある人に対し、正当な理由なく保証しない。

といったものが挙げられます。

【不当な差別的取扱いとなりうる具体的な事例】

- 宅建業者が、障がいのある人に対して「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- 宅建業者が、一人暮らしを希望する障がいのある人に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
- 宅建業者が、障がいのある人に対し、障がいを理由として誓約書の提出を求める。
- 親と同居していた障がいのある人が、单身となったことを理由に、不動産会社が賃貸住宅の退去を促す。
- 契約時に、精神障がいがあると判明すると、家主が入居を断る。

- ・火事などのトラブルがあっては困るという理由から、視覚障がいのある人のアパートの入居を断る。
- ・入居のための審査の際、障がいがあることを理由に、保証人の数を増やすよう求める。
- ・筆談によるコミュニケーションができるにもかかわらず、契約手続きができないとして、不動産物件の売買等の契約を拒否する。
- ・精神障がいがあることを理由に、入居を拒否する。
- ・高次脳機能障がいがあり、手術の痕が残っている人が、賃貸契約において、外出時の恰好等に条件をつけられる。
- ・管理会社が、障がいのある人の意向を確認せずに、バリアフリーに対応していない物件であることなどを理由に、一方的に入居を拒否する。
- ・子どもに障がいがある家族に対し「集合住宅ではなく、戸建て住宅を選んでほしい。」と伝える。
- ・宅建業者が、賃貸住宅を借りるための相談に対し、障がいのため保証会社の審査が通らないと断る。

※上記の事例は、あくまでも例示で、これらに限定されたものではありません。また、客観的に見て、正当な理由が存在する場合は、不当な差別的取扱いに該当しないものがあると考えられます。

2 合理的配慮

障がいのある人が居住用の不動産の契約を行う場面等で、何らかの配慮を求める意思の表明があったときは、負担になりすぎない範囲で、社会的障壁を取り除くために必要で合理的な配慮を提供することが求められます。

例えば、

- ・最寄駅から一緒に歩いて確認したり、中の様子を手を添えて案内したりする。
- ・障がいのある人の求めに応じて、バリアフリー物件等があるかを確認する。
- ・障がいの状態や求めに応じて、ゆっくり話す、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法で会話を行う。
- ・種々の手続きにおいて、障がいのある人の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添えたりする。

といったものが挙げられます。

【望ましい合理的配慮の具体的な事例】

- 主に物理的環境の配慮に関すること
 - ・マンションの駐車場において、車いす利用者専用の駐車スペースを設ける。
 - ・物件案内時に携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内したりする。
 - ・車いす利用者のために、車いす専用駐車場を確保する。
 - ・転居のためアパートの契約をしたいが、聴覚過敏があるため、人がたくさんいる店内が苦手な人からの申出に対して、宅建業者が店内の奥にある個室で対応する。
- 主に意思疎通の配慮に関すること
 - ・障がいのある人からの入退去手続き等について、事前に書面や口頭で十分な説明をしたり、申出があれば筆談等で相談等に応じたりする。
 - ・視覚障がいのある人や聴覚障がいのある人等と契約手続きをすすめるにあたって、契約書や重要事項説明書等について、読み上げや筆談等を積極的に活用する。
 - ・物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビをふる、書類の作成時に大きな文字が書きやすいように記入欄を広く設ける。
 - ・物件のバリアフリー対応状況がわかるよう、写真を提供する。

●主にルール・慣行の柔軟な変更に関すること

- ・車いす利用者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バスやトイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行うにあたって、必要な調整を行う。
- ・物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な人に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
- ・視覚障がいのある人が入居する際に、居住スペースや共用スペース内の危険箇所等を事前に宅建業者と一緒に確認する。

※上記の事例は、あくまでも例示で、これらに限定されたものではありません。また、実施を求められた側に無制限の負担を求めるものではなく、過重な負担が求められる場合には、合理的配慮の不提供に該当しません。

●「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に基づく制度

○ 障がい者グループホーム

障がい者グループホームは、障がい者が、社会福祉法人やNPO法人等の運営法人の支援等を受けながら、地域の集合住宅、一戸建て住宅において複数人で共同生活する住まいの場です。

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(障害者総合支援法)」で位置づけられた障がい福祉サービス事業で、正式名称は「共同生活援助」といいます。

住まいの場の確保は、生活の基礎となるものであり、障がい者グループホームは、支援が必要な障がい者の地域生活において大きな役割を果たしています。

このように、障がい者の地域生活の場となる障がい者グループホームですが、運営法人にとっては設備基準等を満たした住宅の確保が難しい状況にあります。

宅建業者の皆様には、障がい者グループホームを知っていただき、賃貸住宅の家主の方等への理解促進を働きかけていただくなど、誰もが住みやすいまちづくりにご協力をお願いします。

※「グループホーム関係（通知・お知らせ関係）」の掲載

<https://www.pref.osaka.lg.jp/shisetsufukushi/ghch/index.html>

● 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）

（目的）

第一条 この法律は、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、全ての国民に基本的人権の享有を保障する日本国憲法の理念にのっとり、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であることに鑑み、部落差別の解消に関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務を明らかにするとともに、相談体制の充実等について定めることにより、部落差別の解消を推進し、もって部落差別のない社会を実現することを目的とする。

（基本理念）

第二条 部落差別の解消に関する施策は、全ての国民が等しく基本的人権を享有するかけがえない個人として尊重されるものであるとの理念にのっとり、部落差別を解消する必要性に対する国民一人一人の理解を深めるよう努めることにより、部落差別のない社会を実現することを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第三条 国は、前条の基本理念にのっとり、部落差別の解消に関する施策を講ずるとともに、地方公共団体が講ずる部落差別の解消に関する施策を推進するために必要な情報の提供、指導及び助言を行う責務を有する。

2 地方公共団体は、前条の基本理念にのっとり、部落差別の解消に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、国及び他の地方公共団体との連携を図りつつ、その地域の実情に応じた施策を講ずるよう努めるものとする。

(相談体制の充実)

第四条 国は、部落差別に関する相談に的確に応ずるための体制の充実を図るものとする。

2 地方公共団体は、国との適切な役割分担を踏まえて、その地域の実情に応じ、部落差別に関する相談に的確に応ずるための体制の充実を図るよう努めるものとする。

(教育及び啓発)

第五条 国は、部落差別を解消するため、必要な教育及び啓発を行うものとする。

2 地方公共団体は、国との適切な役割分担を踏まえて、その地域の実情に応じ、部落差別を解消するため、必要な教育及び啓発を行うよう努めるものとする。

(部落差別の実態に係る調査)

第六条 国は、部落差別の解消に関する施策の実施に資するため、地方公共団体の協力を得て、部落差別の実態に係る調査を行うものとする。

● 宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成27年4月1日施行）

1. 宅地建物取引士に関する新たな規定の創設

宅地建物取引士への名称変更に伴い、宅地建物取引士に関する以下の3つの規定が新設され、また、業法の解釈・運用の考え方にも関連項目が追加された。

- (1) 宅地建物取引士の業務処理の原則（第15条）
- (2) 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止（第15条の2）
- (3) 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上（第15条の3）

2. 従業者教育に関する規定の新設等

・宅地建物取引業者による従業者教育（第31条の2）

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

・業法の解釈・運用の考え方（第31条の2関係）

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修等に参加させ、又は、研修等の開催により、必要な教育を行うよう努めるものとする。

3. 新たな法定講習科目

宅地建物取引業法改正に伴い、法定講習の科目に新たに「宅地建物取引士の使命と役割」が追加され、その「第4編 宅地建物取引業とコンプライアンス」において、宅地建物取引業における人権に関する内容が充実されています。

具体的には、同和問題、入居差別問題の解説や判例を掲載するとともに、平成22年5月18日の衆議院国土交通委員会における「宅地建物取引業法第47条第1号と同和地区に関する告知」が掲載されています。

(このページは空白です。)

リサイクル適性[Ⓐ]

- この印刷物は、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(グリーン購入法)に基づく基本方針の判断の基準を満たす紙を使用しています。
- リサイクル適性の表示
この印刷物は A ランクの資材のみを使用しており、印刷用の紙にリサイクルできます。



- 大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課では、宅地建物取引業に関する人権問題について、様々な取組を行っています。
- 大阪府建築振興課「宅地建物取引業とじんけん」のホームページに掲載していますので、是非ご覧ください。
このホームページから、この冊子をダウンロードすることもできます。
- 「宅地建物取引業とじんけん」のホームページ検索方法
 - ・インターネットでYahoo! Japan や Google で「宅地建物取引業とじんけん」をキーワードにして検索してください。
 - ・検索結果から「大阪府／宅地建物取引業とじんけん」を選択してください。

大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課
令和5年5月発行

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16
TEL(06)6941-0351(代表)