

# 三重県宅地建物取引業における人権問題に関する指針

平成25年4月1日 三重県国土整備部建築開発課

人権とは、人が人らしく生きていくために生きていくために、誰もが生まれながらにして持っている権利であり、日本国憲法はこれを基本的人権として、すべての国民に保障しています。

しかし、残念ながら予断と偏見に基づく差別は現在も残っており、宅地建物取引の場においても、取引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、といった差別に繋がっている実態が明らかになっています。

また、外国人、障がい者、高齢者並びに母子・父子家庭等に対する民間賃貸住宅への入居機会の制約についても、問題化しています。

同和問題を是しめとすると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、関係者は相互に協力し合い、その解決に向けての取り組みを推進する必要があります。

## 1 宅地建物取引業における人権問題

宅地建物取引業者は、その業務の適正な運営と取引の公正とを確保しながら、住生活の向上に寄与するという重要な社会的責務を負っています。

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、平成23年度に三重県(以下「県」という。)が県内に事務所を有する全ての宅地建物取引業者を対象に実施した「人権に関するアンケート調査」の調査結果からも明らかになっています。

この調査結果から明らかになった人権問題の解決を図るために、県、宅地建物取引業者及び宅地建物取引業者で構成する団体(以下「宅建業団体」という。)は、各々の役割を分担し、連携・協力して、人権意識の高揚と普及に努めます。

## 2 県の人権問題の解決に向けての責務

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、宅建業団体と連携・協力しながら、次に掲げる事項を積極的に推進します。

### (1) 啓発推進体制の確立

- ア 人権問題の解決を図るため、県及び宅建業団体が実施する研修会、講習会等あらゆる機会を通じて、人権問題に係る啓発を推進します。
- イ 研修会、講演会の開催については、県及び宅建業団体の役割分担を明確にするとともに、対象者の問題意識に結びついた研修内容・計画等の検討を行います。
- ウ また、宅建業団体に対して人権問題の啓発体制の整備に努めるよう要請します。
- エ 人権問題の解決に繋がる宅建業団体の自主的な活動を支援します。
- エ 関係機関、宅建業団体と連携し、民間賃貸住宅の家主や原主にに向けた効果的な啓発のための内容、手法等について検討・調査します。

### (2) 県民啓発の推進

県の広報誌等の媒体の活用により、県民に対し、宅地建物取引に関し生じる人権問題の解決に向けて理解を求めるとともに、宅建業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ます。

### (3) 差別事象への対応

- ア 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、関係機関、宅建業団体と連携し、情報提供体制の整備に努めます。
- イ 宅地建物取引業者の業務に関し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からの事情聴取に努めます。

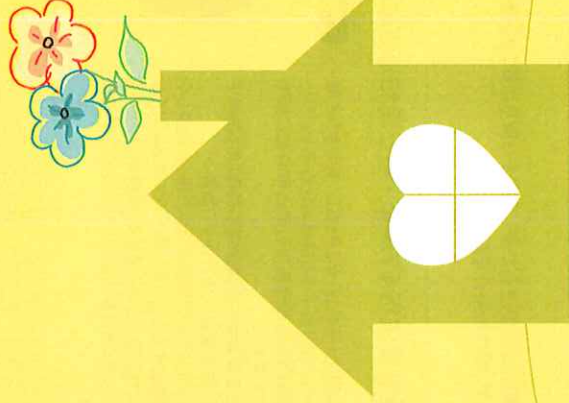
## 3 宅地建物取引業者及び宅建業団体の人権問題の解決に向けての責務

### (1) 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、果たすべき社会的責務について一層自覚し、人権問題に関する社内啓発を推進し、人権意識の高揚に努めるものとします。
- 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否か、又は、同和地区を校区に含むかどうか等について、調査、報告及び告示をしないこととします。
- ウ また、差別に繋がる不適切な広告、表示をしないこととします。
- 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します。
- 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よう努めます。

### (2) 宅建業団体の責務

宅建業団体は、その構成員に対して、人権意識の高揚と普及を図るため、研修、啓発推進のための諸活動を推進するとともに、県や関係機関と連携しながら人権問題に係る啓発体制を確立し、組織的な研修、啓発の取組みに努めます。



# 宅地建物取引と人権

- 宅地建物取引における人権問題とは ..... 2
- 家主への啓発について ..... 4
- 第3回宅地建物取引に関する人権問題の実態調査から ..... 5
- お客様の問い合わせや家主からの申し出に対して ..... 11
- 訴訟等となった事例 ..... 13

## ■ はじめに

人権は、人が人らしく幸せに生きていくためになくてはならない基本的権利であり、日本国憲法においても「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。

私たちは、差別をなくし、人としての権利と自由が完全に保障され、誰もが住みよい社会の実現をめざすことを、一人ひとりが自らの課題として強く認識する必要があります。

しかし、私たちのまわりには部落差別をはじめ、さまざまな差別や人権侵害が未だに起きています。

2007(平成19)年に、大阪府でデベロッパ(開発業者)がマンションの建設予定地など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リサーチ会社が、同和地区の所在や在日外国人の集住地域等を調査・報告していたという土地差別調査事件が発覚しました。そして、それに類する調査が三重県内でも行われていたことが明らかになりました。

この様な事実があることから、三重県では、2011(平成23)年に第1回(以下「2011調査」という。)、2017年(平成29年)に第2回(以下「2017調査」という。の「宅地建物取引に関する人権問題の実態調査」)を行いました。2011調査では、同和地区に対する忌避意識や、賃貸住宅における外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭に対する入居拒否の現状が明らかになりました。また、2017調査では、土地差別の実態が着実に改善されていることが示されました。一方で、入居差別については、2011調査と大きな変化が見られず、家主に対する人権啓発の課題が引き続き残りました。

この間、三重県では調査結果を踏まえ、宅地建物取引関係団体と互いに連携し、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)に対して、店舗用の啓発ステッカー「わたしたち宅建業者は同和地区の所在に関する質問にはお答えしません!!」や家主向け啓発チラシ「入居における差別をなくす取組にご協力をお願いします」の作成・配布を行いました。また、人権研修会の実施など、普及啓発活動を継続しています。

今回、三重県が行ってきたこれまでの取組を検証するため、「第3回宅地建物取引に関する人権問題の実態調査(以下「2022調査」という。)」を実施しました。

2022調査の結果を見ると、同和地区に関する問い合わせに対する宅建業者側の意識は大幅に改善され、差別につながるという意識が8割近くを占めています。入居差別についても、家主の態度は差別につながるという宅建業者の意識も高くなっています。しかしながら、依然として存在する土地差別や厳しい入居差別の実態も明らかになっています。

また、2016(平成28)年には「部落差別解消推進法」「障害差別解消法」「ヘイトスピーチ解消法」が施行されました。三重県においても、2021(令和3)年4月1日に「性の多様性を認め合い誰もが安心して暮らせる三重県づくり条例」の施行や、同年9月には「三重県パートナーシップ宣誓制度」が開始されています。さらに、2022(令和4)年5月19日には、「人権が尊重される三重をつくる条例」が全面改定され、新たに「差別を解消し、人権が尊重される三重をつくる条例」として施行されました。条例には、事業者の責務として、基本理念にのっとり、「自ら人権意識の高揚に努めることにも、従業員その他の関係者の人権を尊重しなければならない」「事業活動において、人権尊重の視点に立って取り組むとともに、県が実施する人権施策に協力する」「不当な差別その他の人権問題に対して啓蒙することなく、これらの解消に向けてそれぞれ立場において主体的に取り組むよう努める」と規定されています。これらのことから、宅建業者の皆様には、様々な人権問題が早期に解消されるよう、自らの課題として、人権問題に対する正しい理解と認識を、引き続き、深めていただき、差別解消の主体者としての取り組みをお願いいたします。

宅地建物取引において、個人の尊厳をお互いが認め合い、すべての人々の人権が尊重されるよう、自己啓発や従業員への教育や研修に、この冊子をご活用ください。

## ■ 宅地建物取引における人権問題とは

宅建業者は、日頃、宅地建物の取引を通して多くの人と接しています。そのなかで、お客様から「この物件は同和地区の物件ですか?」「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?」などといった問い合わせや、家主から「外国人の入居を断ってほしい」などの申し入れを受けたことはないでしょうか。

このような問い合わせや申し入れを受けた場合、どのように対処してきましたか。

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、障がい者、高齢者、母子・父子家庭であることを理由に入居を拒否することは、差別を助長したり、差別を認めることとなります。

### 例えば、次のような内容が人権問題や差別となります。

お客様に物件の説明をしていたとき、お客様から「この物件は同和地区にあるのですか」と尋ねられたので、お客様の質問にはすべてを答えなければならぬと思います、その物件が同和地区にあることを伝えました。

お客様から入居申し込みの際に、「この物件は、同和地区にあるのですか?」と尋ねられ、同和地区の所在を教えることは問題だが、同和地区ではない場合は関係ないと思い、お客様に「違います」と答えた。

同和地区の物件と知らずに買ったお客様からクレームがきて、訴訟になると困るし、会社はお客様に説明責任があると思ひ、あらかじめ、物件の住所が同和地区かどうかを市役所や同業者にお問い合わせした。

外国人から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は断ってほしい」と家主に言われたため、入居申し込みを断った。

一人住まいを希望する高齢者が来店されたが、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。

### 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

次の議事録(抜粋)のとおり、2010(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」…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どうかの問い合わせがあるかどうかということも聞いておきます。これは、答えを言いますと、抵触するかどうかというのは、抵触しないわけですから。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…



(2022調査より)

## ■ 家主への啓発について

お客様が、外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭などであることを理由に入居を断ることは、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」と主張される方がい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るものではありません。

また、宅建業者の中には、「家主の意向だから、断るのは仕方ない」「家主の意向を無視すると、今後の営業に支障をきたす」と考えられる方もいるかもしれません。

しかし、家主の予断と偏見に基づく意向を鵜呑みにすることは、「居住の自由」の権利侵害であり、また、宅建業者としての社会的責任を果たしているとは言えなくなりますが、お客様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。

入居拒否に関しては、損害賠償請求訴訟になった例もあります。(P13参照) 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。

宅建業者は、家主に信頼されているからこそ、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、積極的な啓発に努めてください。

同和地区の物件ならば購入したくない、外国人や障がい者であれば入居させたくないといったお客様や家主の意向は、予断と偏見に基づく差別意識の現れであり、人権問題が正しく理解されていません。

土地の取引に係る問い合わせに対して「お客様の意向だから言わないわけにはいかない」「言わなかったために後でトラブルになったら大変だ」、外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭などの入居に際して「家主の意向だから、お断りするのには仕方がない」「家主の意向を無視すると、今後の営業に支障をきたす」という意識がありませんか。

宅建業者が、お客様や家主の意向を鵜呑みにして、同和地区であるかどうかを調べたり、教えたたりすること、外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭などであることを理由に入居を拒否することは差別を助長することにつながります。

宅建業者は、憲法で保障された「居住の自由」に関わる重要な業務に従事しており、業務の執行に際しては常に「基本的人権の尊重」を十分に理解し、認識しなければなりません。

宅地建物取引の場における人権問題を解決するためには、宅建業者だけでなく、お客様や家主も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つ必要があります。

宅建業者は、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。家主に信頼されて営業している宅建業者だからこそ、居住地を差別するお客様や「居住の自由」を侵害する家主に対して啓発できる立場にあります。

お客様や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、宅建業者としての社会的責任を果たしているとは言えません。また、取引の公正を欠いて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。

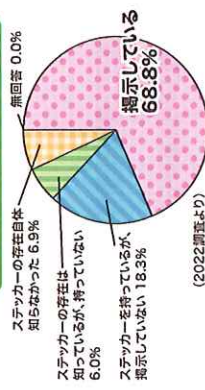
そのためには、予断と偏見に基づく問い合わせなどに対しては、毅然とした対応をしていく必要があり、また、お客様や家主に対して人権問題の正しい理解と認識を持つよう、日頃から啓発に努める必要があります。

三重県では、2012(平成24)年に、(公社)三重県宅地建物取引業協会並びに(公社)全日本不動産協会三重県本部と連携して、店舗用ステッカー「わたしたち宅建業者は同和地区の所在に関する質問にはお答えしません」を作成しました。三重県内のすべての宅建業者の皆様が店舗内で、お客様から見える場所にステッカーを掲示することが啓発につながります。



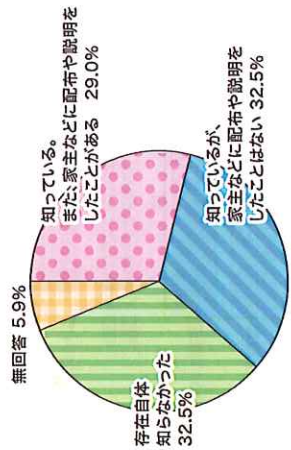
ステッカー一冊に  
ご協力をお願いします!!

店舗用の啓発ステッカーの掲示



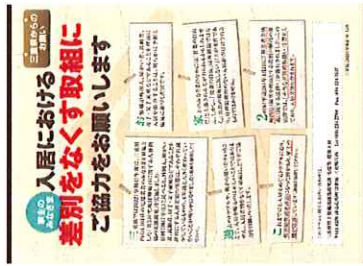
(2022調査より)

家主向け啓発チラシの配布



(2022調査より)

三重県では、2012(平成24)年から家主向け啓発チラシ「入居における差別をなくす取組にご協力をお願いします」を作成しています。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、宅建業者の皆様には家主へのチラシ配布にご協力をお願いいたします。



## 第3回宅地建物取引に関する人権問題の実態調査から

三重県では2022(令和4)年度に、三重県内のすべての宅建業者の皆様を対象とした「第3回宅地建物取引に関する人権問題の実態調査」を実施しました。

2017(平成29)年に実施した「宅地建物取引に関する人権問題の実態調査」と比較した分析結果は次のとおりです。

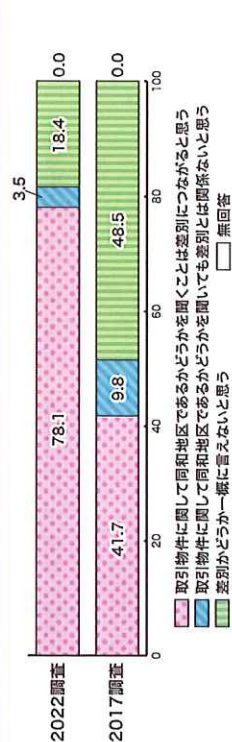
■ 調査対象数 1,101社  
 ■ 回答数 449社 (回答率40.8%)

### 1. 取引物件が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る宅建業者は2割を超えています。



お客様や宅建業者から「問い合わせを受けた」とことがあると回答した宅建業者を合計すると、25.4%(2017調査22.6%)と2017調査よりも増加し、依然として約2割を超えています。お客様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わかります。

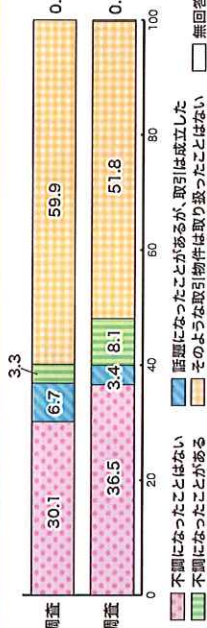
### 2. お客様が「取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞くこと」、「差別とは関係ないと思う」、「差別かどうかわからない」と回答した宅建業者は2割を超えています。



お客様が「取引物件が同和地区かどうかを聞くこと」、「差別とは関係ないと思う」が3.5%(2017調査9.8%)と「差別かどうかわからないと思う」が18.4%(2017調査48.5%)の二つの回答を合計すると21.9%(2017調査58.3%)と、2017調査より減少したものの、約2割の宅建業者が同和問題に対する正しい理解と認識をもっていないことがわかります。

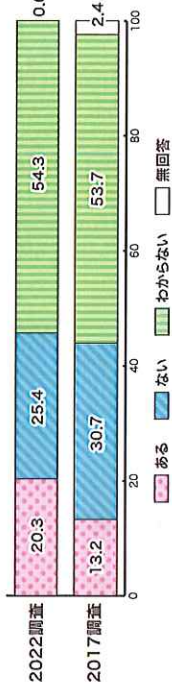
また、「差別につながる」と回答した宅建業者は78.1%(2017調査41.7%)で、2017調査より36.4ポイント増加しており、人権研修や啓発活動の成果と考えられます。

### 3. 取引物件が同和地区、または同和地区と同じ小学校区であるために取引が不調になった宅建業者は減少しているものの、話題になったことがある宅建業者が増加しています。



2022調査において「不調になったことがある」が3.3%(2017調査8.1%)と、「話題になったことがある」が6.7%(2017調査3.4%)の二つの回答を合計すると10.0%(2017調査11.5%)と1割となり、取引の成立の可否にかかわらず、同和地区の話題が未だにあることから、お客様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わかります。

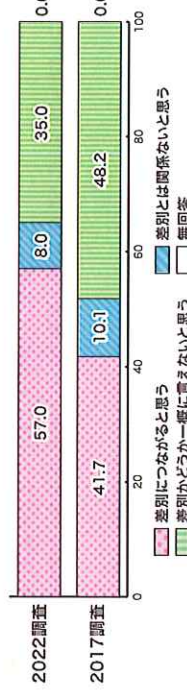
### 4. 「取引物件が同和地区であるために価格に影響した」という宅建業者は2割を超えています。



「取引物件が同和地区であるために価格に影響したことがある」について、「ある」と回答した宅建業者は20.3%(2017調査13.2%)と2017調査よりも増加し2割を超えています。今なお、2割を超える宅建業者は「わからない」と回答していることが取引物件の価格に影響している」と回答しています。

また、「わからない」と回答した宅建業者は54.3%と2017調査と大きな変化は見られなかったものの半数を超えている要因については、今後の取組で掘り下げていく必要があります。

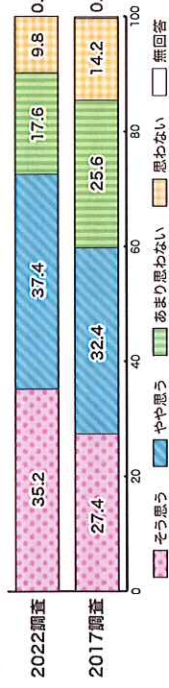
### 5. 宅建業者が「取引物件が同和地区であるかどうかを教えること」について「差別とは関係ないと思う」、「差別かどうかわからない」と回答した宅建業者は4割を超えています。



宅建業者が「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、「差別につながると思う」と回答した宅建業者が57.0%(2017調査41.7%)と、2017調査に比べて増加しています。

一方で、「差別とは関係ないと思う」が8.0%(2017調査10.1%)と、「差別かどうかわからないと思う」が35.0%(2017調査48.2%)の二つの回答を合計すると43.0%(2017調査58.3%)と4割を超えており、2017調査と比較すると「差別につながると思う」という認識が改善されたものの、宅建業者における同和問題に対する認識には課題が残っています。

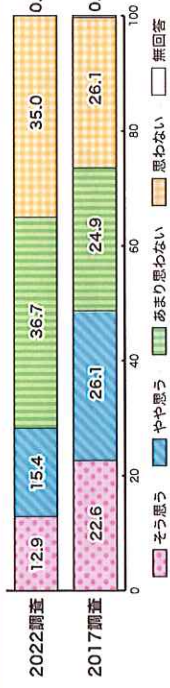
6.「お客さんに同和地区かどうかを気にするのは誤りだと言いたいと思う」と回答した宅建業者は7割を超えています。



さきほどの項目とは逆に、「お客さんには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」について、「そう思う」が35.2% (2017調査27.4%)と、「やや思う」が37.4% (2017調査32.4%)の二つの回答を合計すると72.6% (2017調査59.8%)となり7割を超えています。

一方で「思わない」「あまり思わない」という認識の宅建業者が依然として3割近くを占めていることから、引き続き正しい知識を普及する必要があると見られます。

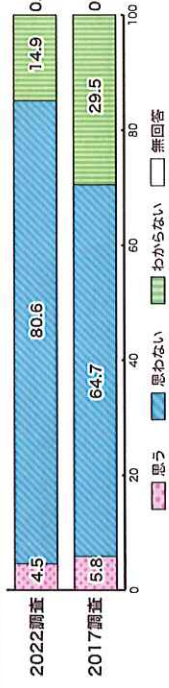
7.「お客さんが同和地区を尋ねているのであって、答えた担当者は差別したことにならないと思う」について、「あまり思わない」「思わない」を合わせると7割を超えています。



「お客さんが同和地区を尋ねているのであって、答えた宅建業者は差別したことにはならないと思う」について、「あまり思わない」が36.7% (2017調査24.9%)と、「思わない」が35.0% (2017調査26.1%)の二つの回答を合計すると71.7% (2017調査51.0%)となり、7割を超える宅建業者が「差別を助長する行為」であるという正しい認識を持っています。

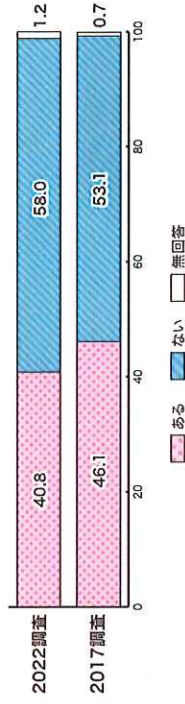
一方で、「そう思う」が12.9% (2017調査22.6%)と、「やや思う」が15.4% (2017調査26.1%)の二つの回答を合計すると28.3% (2017調査48.7%)となり、依然として3割近くの宅建業者が「担当者は差別したことにはならない」との認識を持っていないことがわかります。

8.取引物件が同和地区内のものである、あるいは同和地区が存在する小学校区内のもので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、「思う」「わからない」と回答した宅建業者が2割近くを占めています。



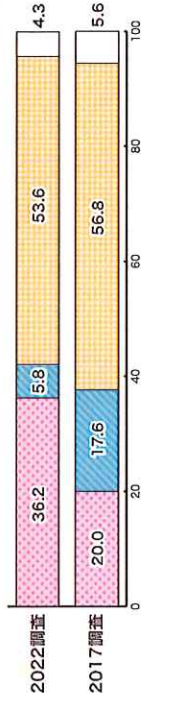
宅建業法の「重要事項説明義務」に該当すると「思わない」と正しい認識を示した宅建業者は80.6% (2017調査64.7%)と2017調査より増加し8割を超えています。しかし、一方で「思う」が4.5% (2017調査5.8%)と、「わからない」が14.9% (2017調査29.5%)の二つの回答を合計すると19.4% (2017調査35.3%)と、宅建業法を正しく理解していない宅建業者が依然として2割近くを占めています。

9.家主から外国人の入居を断るよう言われた経験について「ある」と回答した宅建業者が依然として4割を超えています。



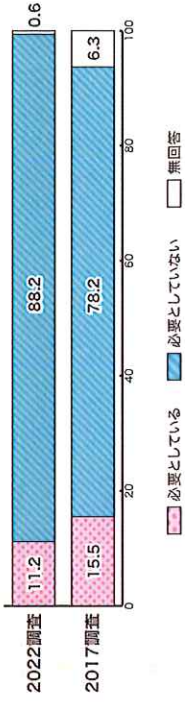
家主から外国人の入居を断るよう言われた経験について、「ある」と回答した宅建業者が40.8% (2017調査46.1%)となっています。外国人の入居希望者を拒否する賃貸住宅の家主の割合が依然として高いことがわかります。

10.家主が外国人の入居を拒否する態度について「差別だと思う」と回答した宅建業者は4割にも達していません。



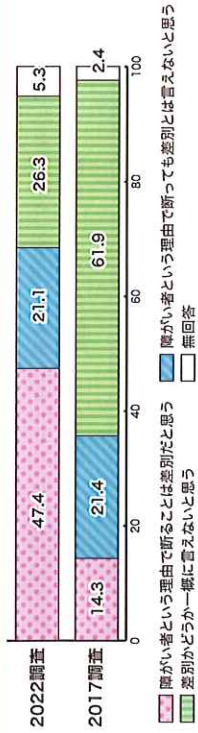
家主が外国人の入居を拒否する家主の態度について、「差別だと思う」と考えている宅建業者は、36.2% (2017調査20.0%)と2017調査よりも増加したものの、依然として、差別とは何か十分に理解されておらず、外国人問題に対する正しい理解と認識が低い実態であることが伺えます。

11.家主から障がい者の入居を断るよう言われた経験について、「ある」と回答した宅建業者は1割を超えています。



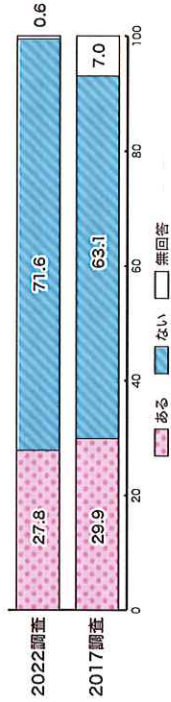
家主から障がい者の入居を断るよう言われた経験について「ある」と回答した宅建業者は11.2% (2017調査15.5%)となっています。障がい者の入居希望者を拒否する賃貸住宅の家主の割合が1割を超えていることがわかります。

12.家主が障がい者の入居を拒否する態度について「差別だと思う」と回答した宅建業者は半数にも達していません。



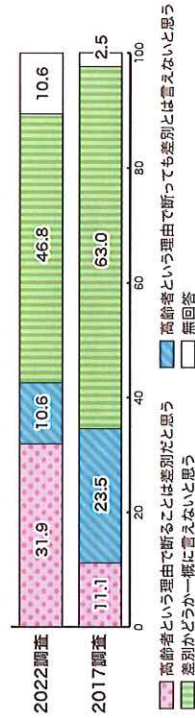
障がい者の入居を拒否する家主の態度について、「差別だと思う」と考えている宅建業者は、47.4% (2017調査14.3%)と2017調査よりも増加したものの、半数にも達していません。障がいがあるという理由で入居を拒否することは、明確な差別にあたりません。2016(平成28)年4月1日に施行された「障害者差別解消法」では、「不当な差別的取扱い」を禁止しており、入居差別も「不当な差別的取扱い」に含まれることから、法律の正しい理解が求められます。

13.家主から高齢者の入居を断るよう言われた経験について「ある」と回答した宅建業者は3割近くに及んでいます。



家主から高齢者の入居を断るよう言われた経験について「ある」と回答した宅建業者は27.8% (2017調査29.9%)となっています。高齢者の入居希望者を拒否する賃貸住宅の家主の割合が3割近くあることがわかります。

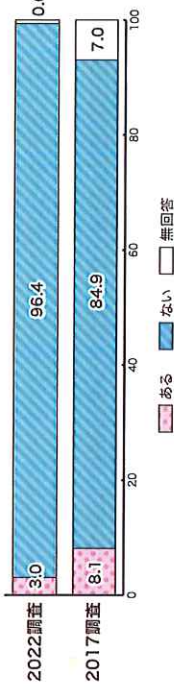
14.家主が高齢者の入居を拒否する態度について「差別だと思う」と回答した宅建業者は3割程度にとどまっています。



高齢者の入居を拒否する家主の態度について、「差別だと思う」と考えている宅建業者は、31.9% (2017調査11.1%)と2017調査よりも増加したものの、3割にとどまっています。高齢者であるという理由で入居を拒否することは明確な差別にあたりませんが、「差別とは言えないと思う」が10.6% (2017調査23.5%)と「差別かどうか一概に言えないと思う」が46.8% (2017調査63.0%)の二つの回答を合計すると57.4% (2017調査86.5%)となり、6割近くの宅建業者が正しく認識されていない実態があります。

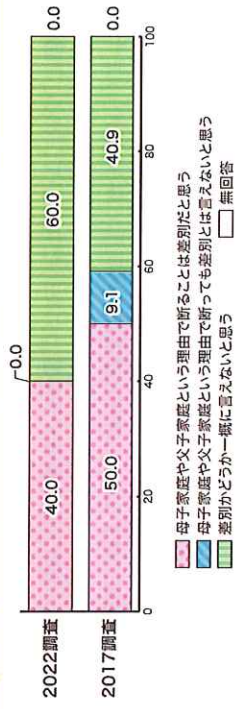
高齢者という理由で入居を拒否するということは、明確な差別にあたることを正しく理解し、認識することが求められます。

15.家主から母子・父子家庭の入居を断るよう言われた経験について「ある」と回答した宅建業者は3.0%となっています。



家主から母子・父子家庭の入居を断るよう言われた経験について、「ある」と回答した宅建業者が3.0% (2017調査8.1%)となっています。

16.家主が母子・父子家庭の入居を拒否する態度について「差別だと思う」と回答した宅建業者は4割にとどまっています。



母子・父子家庭の入居を拒否する家主の態度について、「差別だと思う」と考えている宅建業者は、40.0% (2017調査50.0%)と2017調査よりも減少し、正しく認識されている宅建業者が4割にとどまっています。

引き続き、母子・父子家庭に対する正しい理解と認識を深めることが求められます。

17.家主から同性同士などLGBT(性的少数者)のカップルの入居を断るよう言われた経験について「ある」と回答した宅建業者は1.8%となっています。



家主から同性同士などLGBT(性的少数者)のカップルの入居を断るよう言われた経験について、「ある」と回答した宅建業者が1.8%となっています。



## ■ お客様の問い合わせや家主からの申し出に対して

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

2022調査の結果が示すように、宅建業者は、宅地建物取引の場において、同和問題に関することと予断と偏見に基づいた問い合わせを受けたり、外国人や障がい者、高齢者、母子・父子家庭などであることを理由に入居を断られたりすることが依然としてあります。

このようなお客様からの問い合わせや家主による入居拒否は、すべて人権問題となります。宅建業者が、これらのお客様や家主の行為に同調し、同和地区に関する問い合わせに応じたり、家主からの外国人や障がい者、高齢者、母子・父子家庭であることを理由にした入居拒否に応じたりすれば、宅建業者も、差別を助長したり、加担したことになります。

もしも、このような場面に直面したときには、適正な宅地建物取引を行うためにも、人権を尊重する観点から毅然とした対応をとってください。

また、お客様や家主などに対しても、積極的に啓発に努めるよう心がけてください。

お客様から、

「この地区は同和地区(または同和地区を含む小学校区)か」と尋ねられたら、

私たち宅建業者は、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。

同和地区であるかどうかを調査したり、同和地区または同和地区を含む小学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で差別です。

お客様から、

「ここは同和地区だから契約の申し込みを断りたい(または契約を解除したい)」と言われたら、

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。同和地区または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。

お客様から、

「なぜ、この地区が同和地区または同和地区を含む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、

同和地区または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ができません。

また、宅地建物取引業法上もお答えする必要はありません。

お客様から、

「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、

物件の値段は、主にその物件の土地の価値や建設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さまざまな要因があります。

「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。」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、差別意識があらわれているといえます。お客様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。

家主から、

「外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭などであることを理由に入居を断りたい」と言われたら、

入居申し込み者が外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭などであることを理由に入居を断ることは差別です。また、外国人、障がい者、高齢者、母子・父子家庭などであることを理由に入居を断ることは、「居住の自由」という基本的人権を侵害するものです。私たちは、「個人が住むところを決定し変更する自由(日本国憲法第22条)」「すべて人は、各国の境界内において自由に自由に転及び居住する権利を有する(世界人権宣言13条)」ことを保障されています。

## ■ 訴訟等となった事例

予断と偏見に基づく差別が、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。

### 1. 損害賠償請求等事件[1993(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提起されました。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26万円千円の損害賠償等の支払いを命じました。」

### 2. 損害賠償請求事件[2003(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「肌の色を問う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。

### 3. 損害賠償請求事件[2007(平成19)年3月13日大阪地裁判決]

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、裁判所で「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。

### 4. 損害賠償請求事件[2007(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、「理由が国籍であることは明らか」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。

## 参考資料

### 「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 国土交通省総務課発第3号 国土交通省総合政策局不動産課長から各地方支分部局主管部長あて通達)

令和4年6月23日国土交通省令第40号(令和4年7月8日施行)

#### 【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

宅地建物取引業者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、基本的な人権の尊重、特にあらゆる差別的責務に関する教育・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、宅地建物取引士等の従事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。

### 「不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について」

(平成29年9月14日 国土動指第35号 国土交通省土地・建設産業局不動産課長から別紙業界団体の長あて通達)

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」について、平成13年1月6日付国土動指第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」及び平成25年7月23日付国土動指第26号「不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について」において、宅地建物取引業をはじめとする不動産業に関わる事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てきたところである。

また、平成28年4月に施行された障害を理由とする差別的解消の推進に関する法律(平成25年法律第65号)第11条第1項の規定に基づき、不動産業を含む国土交通省所管事業向けの対応指針を策定して、障害者差別的解消に向けた適切な対応を求めたところである。さらに、同年6月に、本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組についての基本的施策等を定め推進することを目的とする、本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組にむけた取組に関する法律(平成28年法律第68号)、同年12月に、部落差別的解消を推進し、部落差別のない社会を実現することを目的とする、部落差別的解消の推進に関する法律(平成28年法律第109号)が施行されたところである。

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、特にあらゆる差別的解消に関する教育・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、貴団体におかれては、不動産業に従事する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、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組をお願いする。