

宅地建物取引に関する人権問題の実態調査

〈 概要版 〉

□ はじめに

三重県では、「人権が尊重される三重をつくる条例」(平成9年制定)に基づき、不当な差別のない、人権が尊重される、明るく住みよい社会の実現に努めています。

また、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)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から、国の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」及び「平成8年1月26日建設省経動発第8号 建設省建設経済局不動産課長から業界団体の長あて通知文書」において、人権問題に関する意識の向上に努めることが求められています。

しかしながら、平成19年大阪府において、不動産会社がマンション開発等を行う際に広告会社やリサーチ会社によって、同和地区等を調査する土地調査が行われる、いわゆる「土地差別調査事件」が発覚しました。住宅やマンション予定地の近くに「同和地区がある」また直接「同和地区」とは表記しないものの、それを連想させるような「問題地域」「問題を抱えるエリア」「地元で敬遠されるエリア」などの表記で、差別に繋がる調査報告が行われていました。

そこで、三重県では、宅地建物取引に関する人権意識とその実態を把握し、今後の宅建業者や県民への啓発を推進していくための基礎資料とすることを目的に、県内に事務所を有する全ての宅建業者を対象に、「人権問題に関するアンケート調査」を実施しました。

調査対象 || 2011(平成23)年4月1日時点で免許を受けている三重県知事免許業者: 1,112社、
国土交通大臣免許業者: 119社
計1,231社

調査期間 || 2011年6月

調査方法 || 郵送配布・郵送回収によるアンケート回答方式
社団法人全日本不動産協会三重県本部研修会参加者への直接配布及び回収による
アンケート回収方式

回収結果 || 830票(回収率67.4%)

集計結果 || %の表示は、小数点以下第2位を四捨五入してありますので、合計が100.0%にならない場合があります。

本資料は、その調査結果の概要版として作成したものであり、宅建業者をはじめ、宅地建物の取引に関わる方々にお知らせする資料として活用していきます。

三重県県土整備部建築開発室

三重県内の宅建業者の概要

営業形態

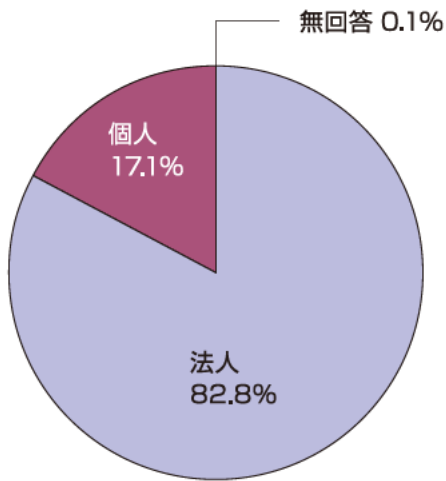


図 1

従業員数 宅建業者の多くは小規模事業者

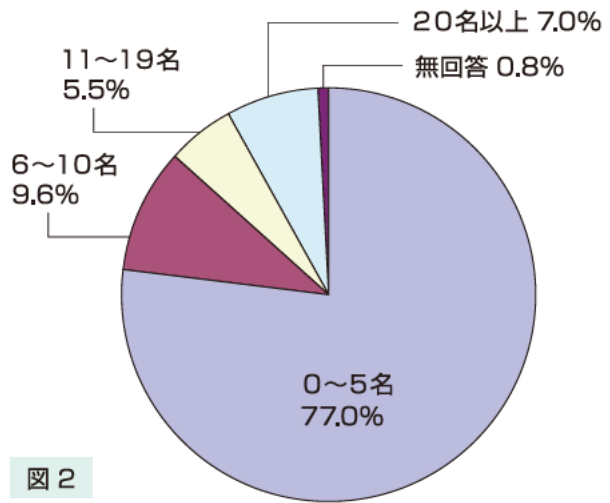


図 2

営業形態では法人が82.8%、個人営業が17.1%でした。従業員数は、図2のとおりで、「0~5名」が77.0%で、三重県内の宅建業者の多くは、小規模事業者であるといえます。

学習経験や研修の状況

過去に学校で人権問題に関する教育を受けた経験のある宅建業者は4割

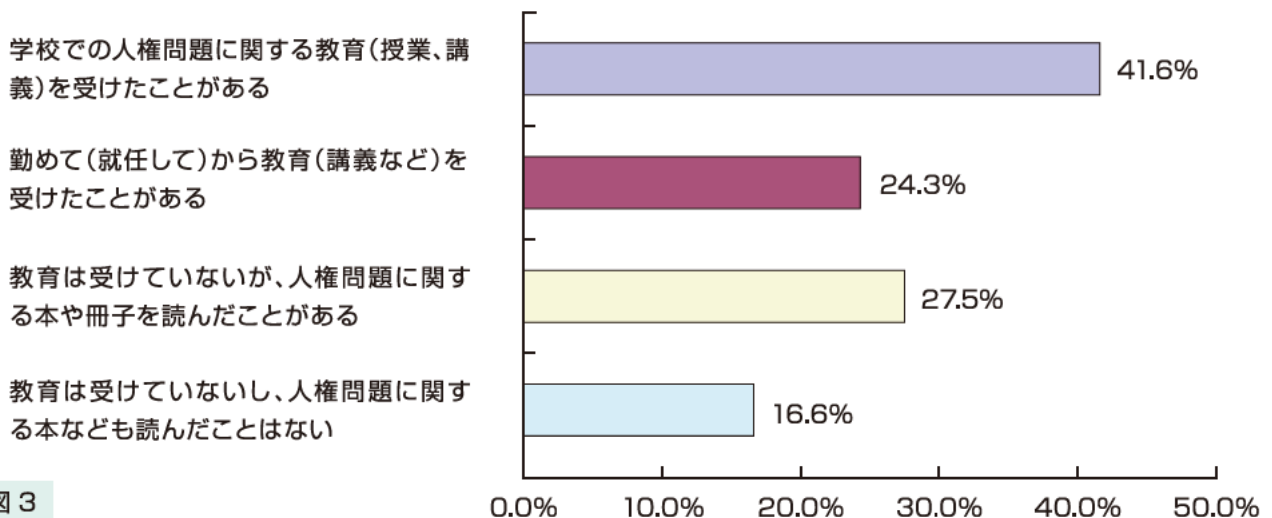


図 3

人権問題の学習経験については、「学校での人権問題に関する教育(授業、講義)を受けたことがある」が最も高く4割をしめています。「教育は受けていないが、人権問題に関する本や冊子を読んだことがある」では27.5%、「勤めて(就任して)から教育(講義など)を受けたことがある」では24.3%となっており、宅建業者の過半数は過去に学校で人権教育を受けた経験をもっていないことがわかります。

過去5年間で人権・同和問題研修に参加した経験のない宅建業者は66%

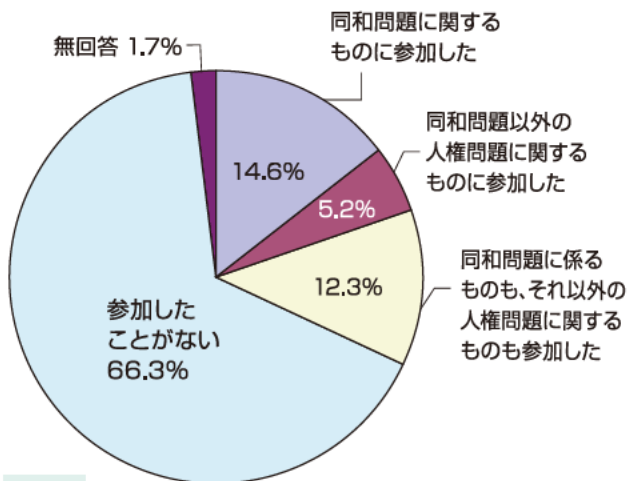


図 4

最も高かったのは「参加したことがない」で66.3%と6割以上の宅建業者が過去5年間で一度も人権・同和問題に関する研修に参加していないことがわかります。

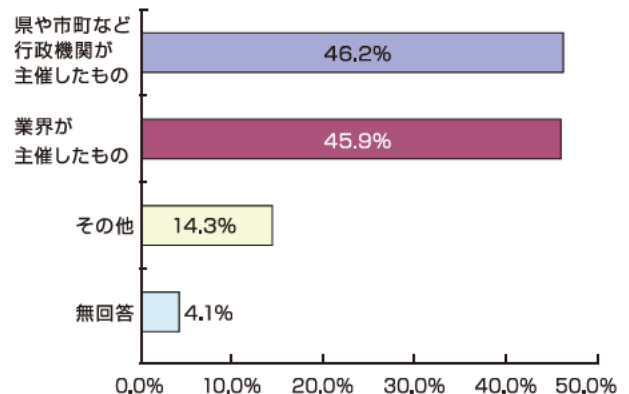


図 5

図5は、図4で「研修に参加した」と回答した宅建業者が受けた研修の主催者で、「県や市町などの行政機関」「業界が主催したもの」がどちらも45%を超えています。

同和問題に関する業務実態

同和地区に関する問い合わせを受けた経験のある宅建業者は30%を超えている

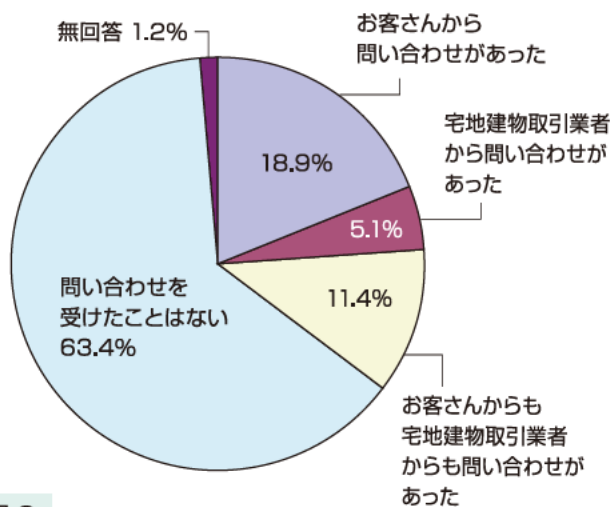


図 6

宅建業者の13.6%が、取引が不調になったことがある

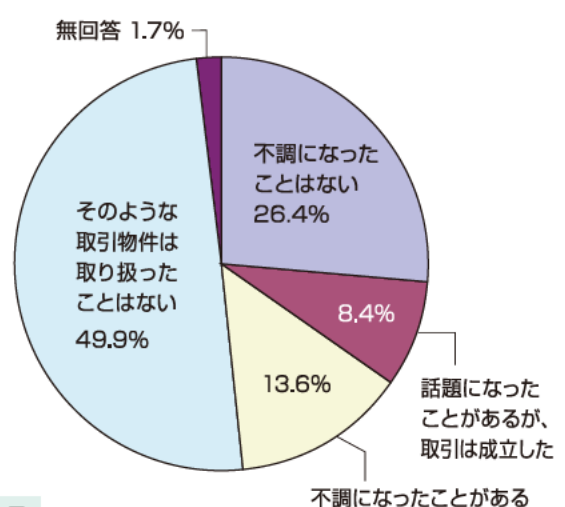


図 7

取引物件が同和地区であるか否かの問い合わせを同業者や顧客から受けた経験のある宅建業者は合計すると35.4%と高い数値を示しています。取引していた物件が不調になった経験のある宅建業者は13.6% (113社) に及んでいます。同和地区の有無の問い合わせが、取引の不調にまで及んでいることがわかります。

物件が同和地区であることが価格にまで影響をした宅建業者は4割

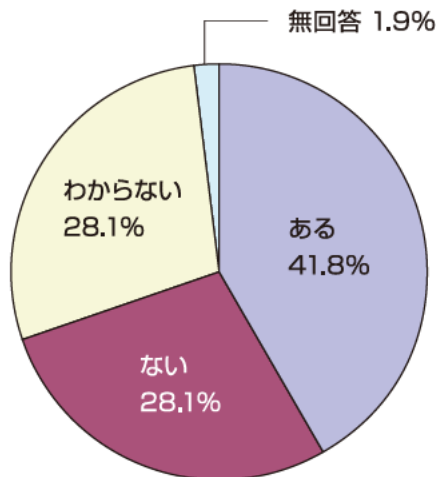


図 8

同和地区内と地区外の近傍類似地で実勢価格の差があると回答した宅建業者は35%

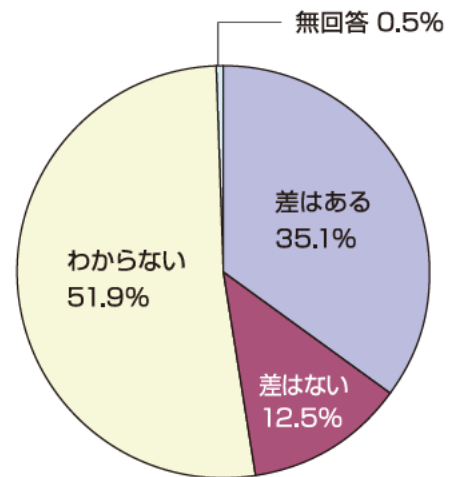


図 9

取引物件が「同和地区である」という理由で取引価格に影響したことが「ある」と回答している宅建業者が4割に達しています。実勢価格では「差はある」が35.1%と「差はない」12.5%の3倍にも及んでいます。部落差別は「土地という資産価値における差別」にまで影響を及ぼす問題であることがわかります。

同和地区及び同和問題に関する意識

- ① 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
- ② 同和地区の物件である場合は、その事実を伝えなくて後でトラブルになったら大変だと思う
- ③ 同和地区の物件である場合は、売却時に不利になるから、お客さんに伝えなければならないと思う
- ④ 同和地区かどうかは、どんな場合であっても教えてはいけないことだと思う
- ⑤ 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
- ⑥ 同和地区の物件でない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う
- 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ると思う

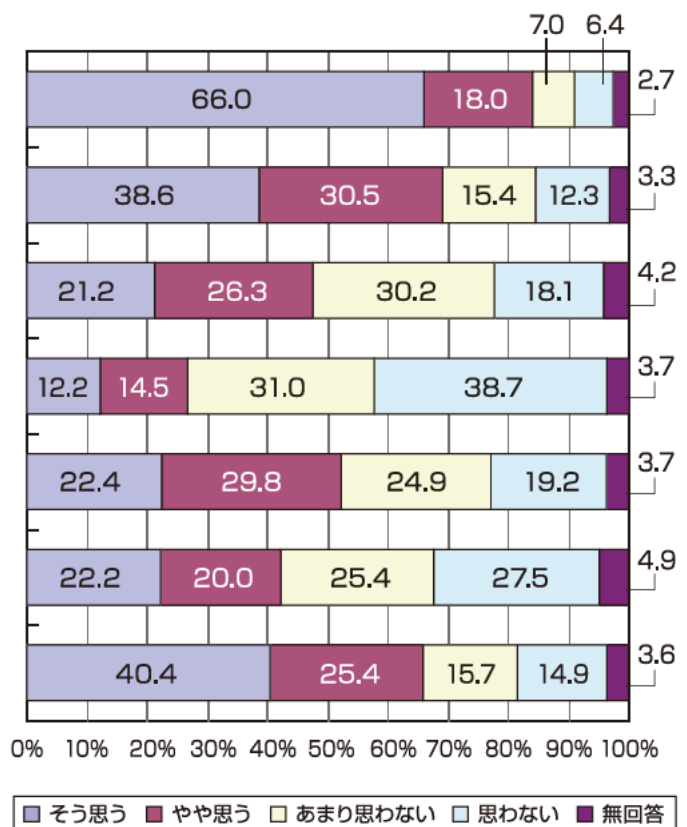


図 10

「① 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」という回答例に対して、「そう思う」と「やや思う」の合計は84.0%に及んでいます。

「② 同和地区の物件である場合は、その事実を伝えなくて後でトラブルになったら大変だと思う」における合計も69.1%と高い結果が示されています。

「③ 同和地区の物件である場合は、売却時に不利になるから、お客さんに伝えなければならないと思う」と言う意見を肯定している宅建業者が47.5%いることも同様の傾向といえます。顧客の要望にこたえることが最優先で、それが部落差別につながるという問題は後まわしにされています。

「④ 同和地区かどうかは、どんな場合であっても教えてはいけないことだと思う」という回答例に対して、「あまり思わない」と「思わない」の合計が7割に近いことは、①と表裏一体のものであると言えます。差別を助長する行為という認識もなく顧客サービスの一環として同和地区情報が提供されてしまっています。

「⑥ 同和地区の物件でない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う」という回答例に対して「そう思う」と「やや思う」の合計が4割でした。「調べること、教えること」自体が差別であり、その結果の如何によって差別かどうかはきまるのではないという基本的なことが理解されていません。

「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」としている宅建業者が「そう思う」と「やや思う」をあわせて6割を超えています。

このような厳しい現実がある一方で、「⑤ お客さんに、同和地区かどうかを気にするのは誤りだと思う」という回答例について、「そう思う」と「やや思う」の合計は5割に達しています。顧客の要望に対応することと、本当は、そのようなことを気にするのは間違いであると言いたいという思いとの間で葛藤が生じていることがうかがい知れます。

同和地区に関する問い合わせが「差別につながる」とした宅建業者は3割に満たない

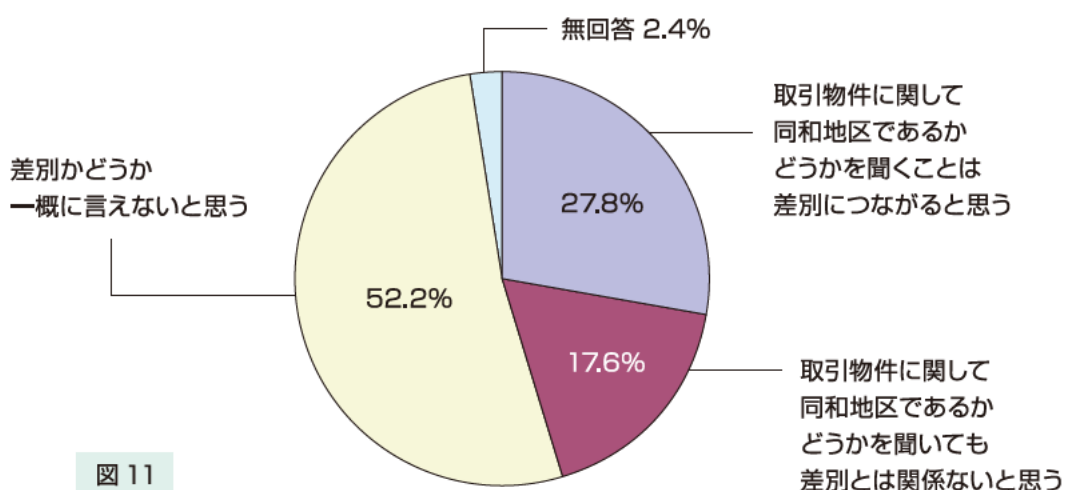


図 11

取引物件に関して、「同和地区であるのかどうか」を問い合わせることは、物件を選択する際の判断材料として情報を収集しようとする差別意識の表れで、差別を助長する行為です。しかし、「差別につながる」とした宅建業者は27.8%にとどまっており、17.6%は「差別とは関係ないと思う」とし、52.2%が「差別かどうか一概に言えないと思う」と回答しています。

物件が同和地区かどうかを回答することは「差別につながる」とした宅建業者も3割に満たない

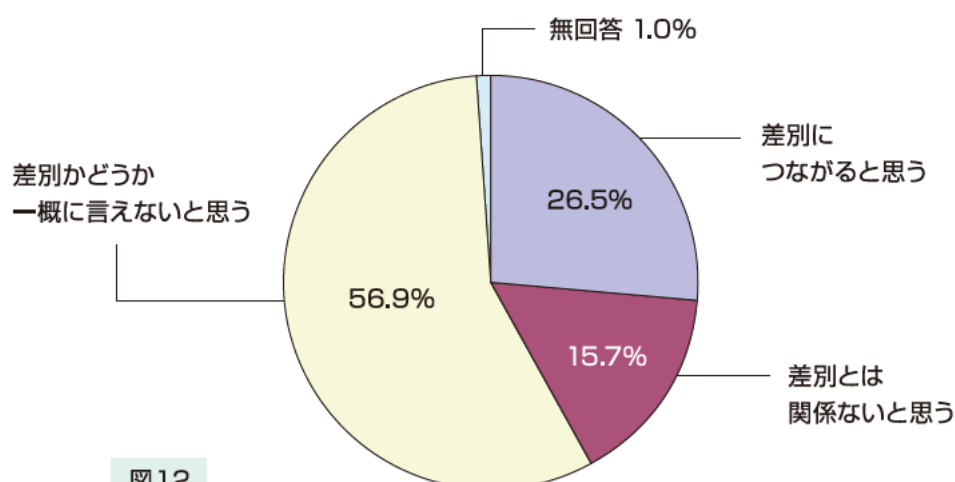


図12

「同和地区である場合」も、「同和地区でない場合」も、「同和地区であるかどうか」の情報提供は、同和地区の存在を他人に教えるという差別を助長する行為にあたります。しかし、「教えることは差別につながると思う」としている宅建業者が26.5%にとどまり、「教えても差別とは関係がない」とした宅建業者は15.7%でした。この質問でも、「差別かどうか一概に言えない」が56.9%と大変大きな割合を示しています。

取引物件が同和地区か否かについて、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しないことを理解されていない宅建業者は4割

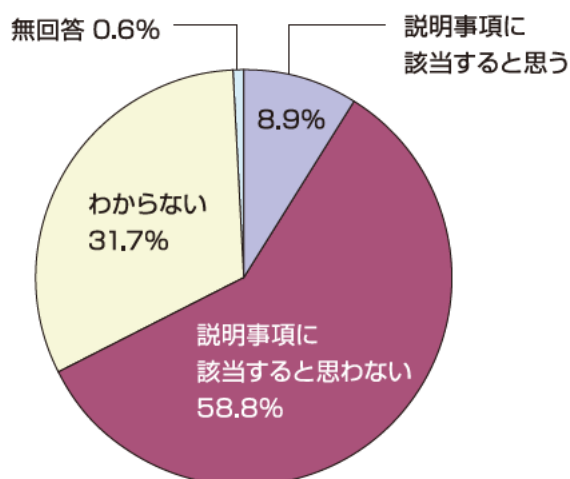


図13

宅地建物取引業法における「重要事項説明義務」あるいは「その他の重要な事項」での説明は、同法の目的である「取引の公正」「購入者等の保護」「宅地建物取引業の健全な発展」を担保するための手段です。

また、国は、「取引相手から同和地区の存在に関する質問に対して、宅建業者が回答しないことは、宅建業法第47条には抵触しない。」と明確に見解を示しています。

このように、同和地区に関する情報提供が、宅建業法で規定する「重要事項説明義務」や「その他の重要な事項」といった、宅建業者としての説明義務に該当しないにもかかわらず、その実態は、「説明事項に該当すると思う」が8.9%、「わからない」が31.7%に達し、「説明事項に該当すると思わない」は58.8%と過半数に留まっているのが現状です。

外国人の賃貸住宅にかかる入居問題

外国人の入居拒否は約6割

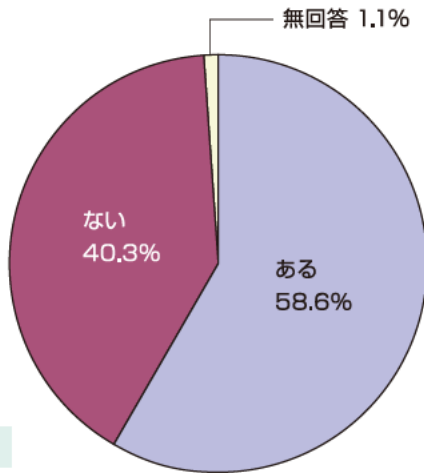


図14

現在取り扱っている物件における入居拒否の割合

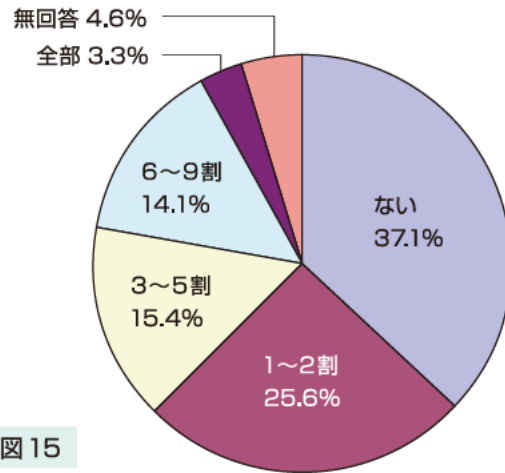


図15

家主による「外国人の入居拒否」が約6割という極めて高い数値を示しています。賃貸住宅に住居を求める外国人の大半が、その入居を外国人であるという理由によって排除されている現実、差別の厳しさを表しています。現在取り扱っている物件における入居拒否の割合については、「ない」は37.1%にすぎず、「1~2割」が25.6%、「3~5割」が15.4%、「6~9割」が14.1%と実に多くの物件が外国人お断りの物件として流通していることがわかります。中には「全部」という宅建業者も3.3%ありました。

入居時の住民票の提示

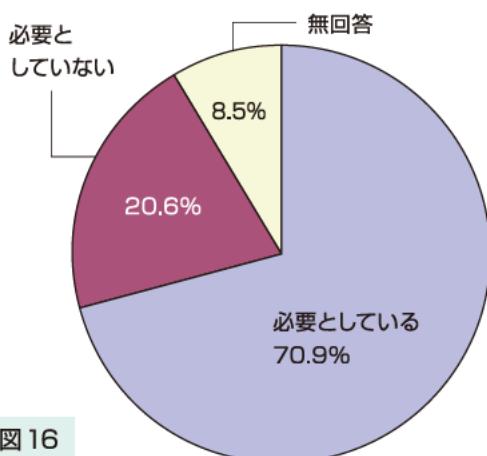


図16

住民票を必要とする理由

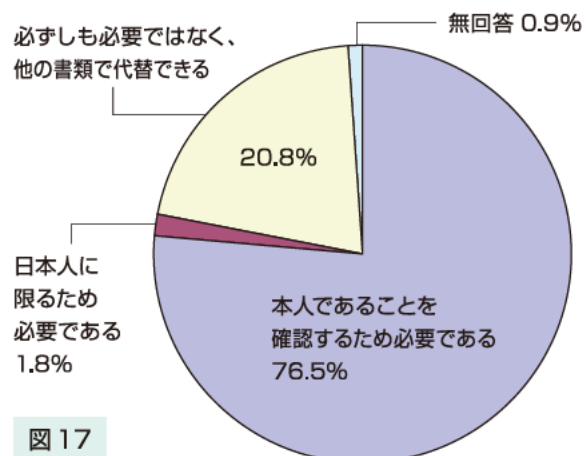


図17

賃貸住宅への入居申込みに際して、添付書類として「住民票」を必要としている宅建業者が7割に達しています。現在、「住民票」は日本戸籍を有する者にしかないことから、添付書類として「住民票」を必要要件として課すことは、外国人を排除することにつながってしまいます。住民票を必要としている理由として7割以上を占めている「本人であることを確認するため必要である」との目的は他の方法によって十分満たされる要件です。

障がい者の賃貸住宅にかかる入居問題

障がい者の入居拒否は17.8%

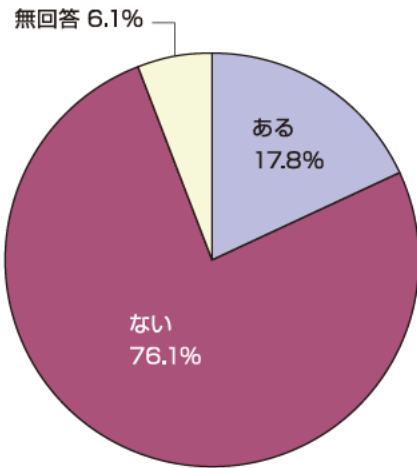


図18

家主の態度に対する意識

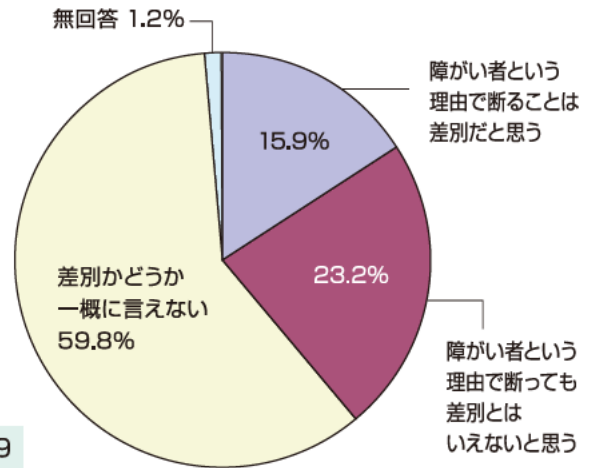


図19

家主による「障がい者の入居拒否」は17.8%に及んでいます。障がい者である、障がいを持っている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ります。ところが、宅建業者においては「差別かどうか一概に言えない」が59.8%と6割にも及び、「障がい者という理由で断っても差別とはいえないと思う」においても23.2%と「差別ではない」とする回答が高い数値を示しています。

入居拒否への対応

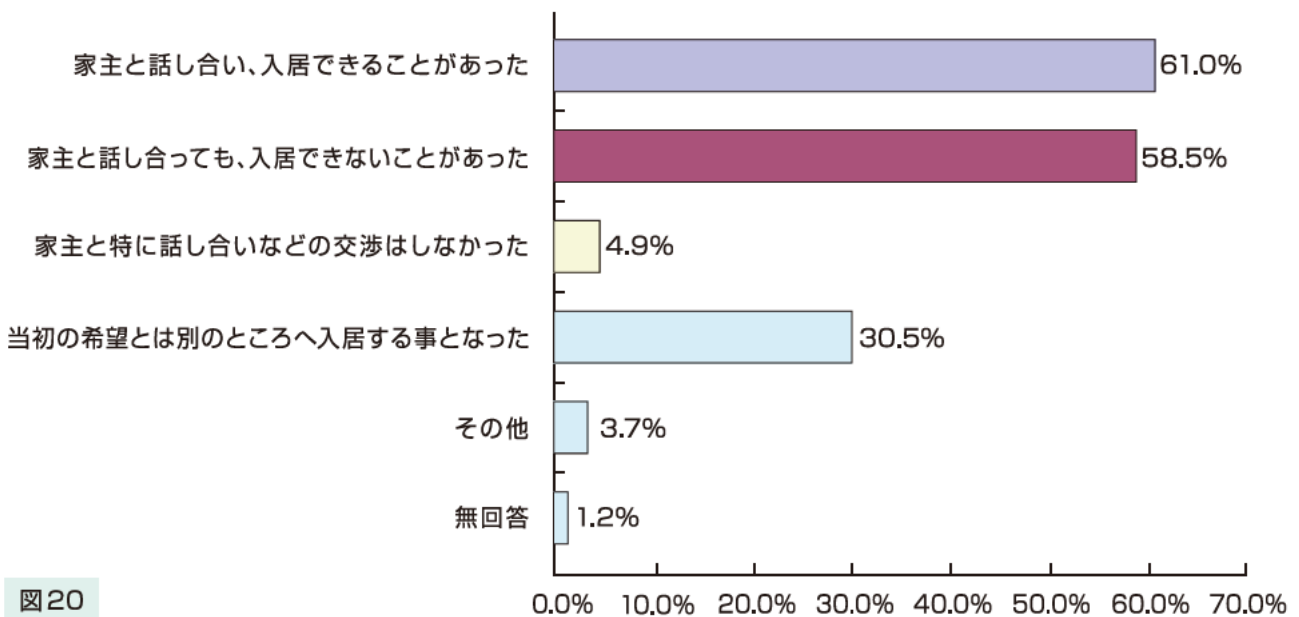


図20

入居拒否に対する対応については、「家主と話し合い、入居できることがあった」が6割をしめる一方で、「家主と話し合っても、入居できないことがあった」も58.5%と高い数値を示しています。「当初の希望とは別のところへ入居することとなった」では30.5%と高く、当事者が入居拒否の現実を知らないところで、宅建業者と家主間で行われている差別の現実がうかがい知れます。

高年齢者の賃貸住宅にかかる入居問題

高年齢者の入居拒否は30.8%

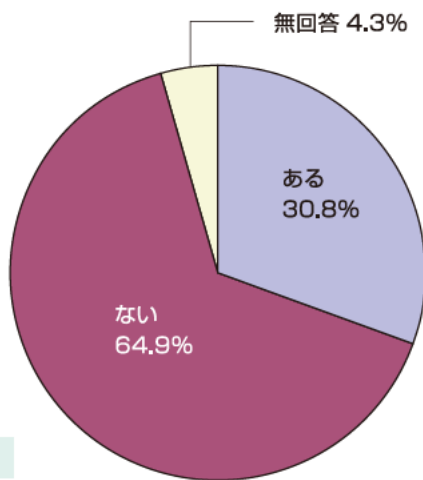


図 21

家主の態度に対する意識

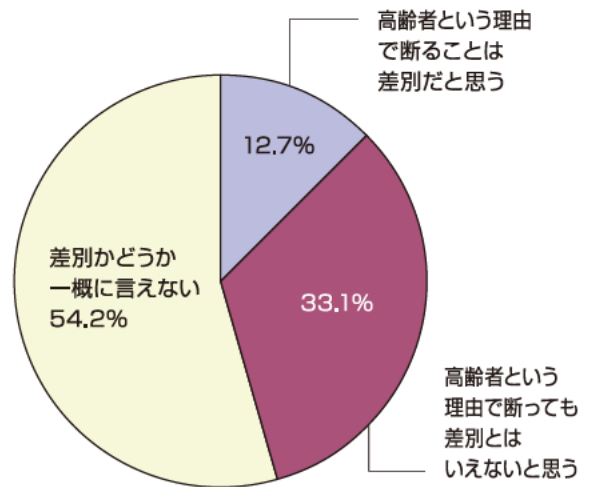


図 22

家主による「高年齢者の入居拒否」は30.8%に及んでいます。高年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す。ところが、宅建業者においては「差別かどうか一概に言えない」が54.2%と半数を超えており、「高年齢者という理由で断っても差別とはいえないと思う」においても33.1%と「差別ではない」とする回答が高い数値を示しています。

母子・父子家庭の賃貸住宅にかかる入居問題

母子・父子家庭の入居拒否

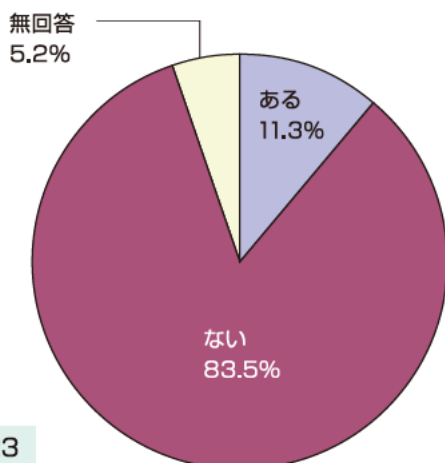


図 23

家主の態度に対する意識

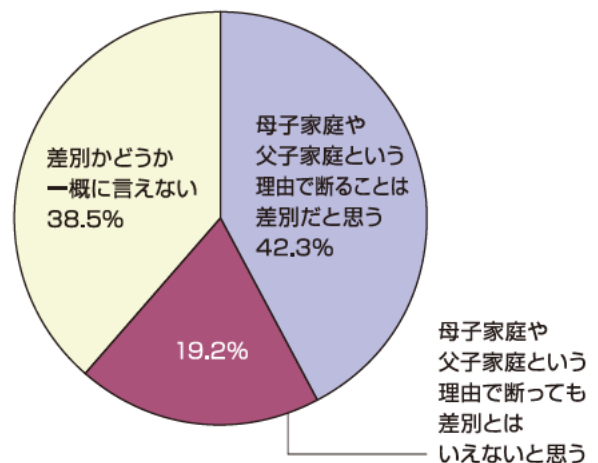


図 24

家主による「母子・父子家庭の入居拒否」は11.3%に及んでいます。母子・父子家庭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す。ところが、宅建業者においては「差別かどうか一概に言えない」が38.5%、「母子・父子家庭という理由で断っても差別とはいえないと思う」においても19.2%と「差別ではない」とする回答が過半数を占めています。

□ まとめ

1 土地差別・入居差別の現実に関する共通認識

不動産売買における部落差別や外国人、障がい者、高齢者、母子家庭や父子家庭に対する入居差別は厳しい実態を呈しています。その現実が調査を通じて明らかになりました。まずは、行政関係者や宅建業関係者がこの現実を直視し、差別の現実に関する認識を共有することが求められています。

2 宅建業者に対する啓発活動の抜本的充実

宅建業者における土地差別・入居差別の問題に対する認識に大きな課題が残っていることが明らかになりました。また、従業員5名以下の小規模事業所が多いことから、従来の企業啓発行政(従業員30名以上の事業所を対象)のエアポケットとなっていた状況を踏まえ、県は宅建業界とも協力して、これら関係者に対する啓発活動を充実させることが求められています。

3 土地差別・入居差別撤廃への県民啓発の強化

土地差別・入居差別のある意味での主人公はエンドユーザーである県民です。行政や宅建業者だけの取組ではこの問題は解決しません。県民に対する啓発活動の強力な推進が求められます。あわせて、家主に焦点を当てた取組の展開が期待されます。

4 家主の心配への対応

家主があげている入居拒否の理由には、高齢者や障がい者、外国人や母子家庭・父子家庭に対する根強い偏見が浮かび上がっています。

入居拒否が差別であることを徹底する啓発活動が前提ですが、一方で家主の心配やこれに対処するための社会的な制度や支援策を一つひとつ具体化していく努力も求められています。拒否理由として取り上げられた家主の心配は、何もこれら対象者に限ったことではないため、官民が知恵を出し合い有効な方策を創り出していくことが入居差別の解消にもつながっていきます。

以上が、今回のアンケート調査結果に基づき作成した「報告書」の中で、近畿大学人権問題研究所 奥田均教授が詳細分析として、問われている課題をまとめたものの一部です。

今後は、こうした課題の解決に向けて、行政をはじめ業界団体〈(社)三重県宅地建物取引業協会 及び(社)全日本不動産協会三重県本部〉の皆様方、また宅地建物取引に関わる方々と連携した啓発等の取組を推進していくことが求められています。

三重県では、昨年度から宅建業者の皆様を対象に人権研修を行っており、「同和地区に関する問い合わせ」に答えることは差別を助長する行為であるため、自ら答えないよう注意喚起を行っています。

また、同和地区の物件に関する問い合わせに回答しなくても宅建業法第47条には抵触しないことや、宅建業者に求められる社会的責務を改めてお伝えすべく、「平成23年12月2日県土第14-139号 宅地建物取引業における人権問題の解決に向けて」の文書を県内に事務所を有する全ての宅建業者あてに送付しています。(別添「参考資料」のとおり。)

今後とも、同和地区の物件を避けようとする意識の解消や、外国人、障がい者、高齢者、母子(父子)家庭に対する入居拒否等の問題が解消され、明るく住みよい差別のない住生活の実現に向けて取り組んでいくことが必要です。

宅地建物取引業者の皆様へ

三重県県土整備部長

宅地建物取引業務における人権問題の解決に向けて

平素より、宅地建物取引業務の適正な運営と取引の公正の確保にご尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

三重県では、「人権が尊重される三重をつくる条例」(平成9年制定)に基づき、不当な差別のない、人権が尊重される、明るく住みよい社会の実現に努めているところです。

また、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)の皆様方におかれては、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から、国の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(資料1)及び「平成8年1月26日建設省経動発第8号 建設省建設経済局不動産課長から業界団体の長あて通知文書」(資料2)において、人権問題に関する意識の向上に努めることが求められています。

しかしながら、本年3月に県内の宅建業者による同和地区、外国人に関する不適切な発言があり、宅建業者に起因した差別事象が発生したことは大変遺憾であり、重大な問題であると認識しています。

こうした中、県では、今年度、宅地建物取引の場における人権問題の実態を調査するとともに、宅地建物取引に従事する者に対する教育・啓発活動を推進するため、県内に事務所を有する全ての宅建業者の皆様を対象に、「人権に関するアンケート調査」を実施しましたところ、皆様のご協力により、830社(67.4%)から回答いただきました。

現在、その集計・分析を行っているところであり、今年度末には、その結果を皆様方に報告させていただく予定です。

このアンケートでは、「同和地区に係る宅地建物取引の実態」及び「外国人、障がい者、高齢者、及び母子(父子)家庭の賃貸住宅に係る入居の実態」を調査していますが、特に「取引物件が同和地区のものであるかどうかの質問を受けた場合、あなたはどのように受け止めますか。」の設問の中の「同和地区の物件であろうとなかろうと、お客様からの質問にはありのままに伝えなければならない」の設問に対し、「(やや)そう思う」との回答が84%を占めており(資料3)、多くの宅建業者は、「説明する義務がある」と誤解されていることが明らかになりました。

国は、「取引の相手方から同和地区に関する質問を受けた際に、その存在について回答しなければ、宅地建物取引業法第47条に抵触するかどうか」については、「宅建業者が回答しないことは同法第47条には抵触しない」(資料4)との見解を明確に示しています。

宅建業者の皆様方におかれては、宅地建物取引業務における人権問題の解決に向けて、その社会的責務を改めてご理解いただき、適正かつ公平な宅地建物取引が確保されるよう、今後とも宜しく願いいたします。

【資料1】「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

【その他の留意すべき事項】

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

宅地建物取引業務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、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・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、取引主任者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。

【資料2】「平成8年1月26日建設省経動発

第8号 建設省建設経済局不動産課長から業界団体の長あて通知文書」

建設省においては、従来より宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上を目指し、宅地建物取引主任者等の従業者に対する講習等を通じ、人権に関する教育・啓発に努めてきたところである。

しかしながら、宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の現状を見ると、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業が発生している。

こうした状況は、宅地建物取引業が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に鑑みれば、誠に遺憾である。

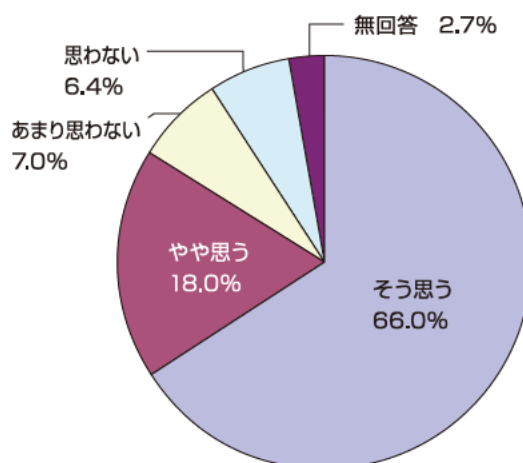
もとより、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要である。

ついでに、貴団体におかれても、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、自主的な研修会等の実施など人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、併せて加盟業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

【資料3】「人権問題に関するアンケート調査」より

問19 取引物件が同和地区のものであるかどうかの質問を受けた場合、あなたはどのように受けとめますか。

問19-1 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。



【資料4】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、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い合わ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…

宅地建物取引に関する人権問題の実態調査 概要版

2012(平成24)年3月発行

三重県県土整備部建築開発室宅建業・建築士グループ

〒514-8570 三重県津市広明町13

電話(059)224-2708 Fax(059)224-3147

編集:財団法人 反差別・人権研究所みえ