

宅地建物取引と人権

三重県

■ 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。

大阪府で、デベロッパー（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りサーチ会社が、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、2007（平成19）年に発覚しました。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。

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を問い合わせたり、同和地区内にある物件であるために取引が不調になったり、取引物件が同和地区であるという理由で価格に影響しています。

さらに、外国人、障がい者、高齢者並びに母子・父子家庭に対する入居差別などの人権問題も発生しています。

このような事実が、2011（平成23）年に三重県が行った「宅地建物取引に関する人権問題の実態調査」で明らかになりました。

宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）の皆様には、こうした人権問題が早期に解消されるよう、自らの課題として、より一層、人権問題に対する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、すべての人々の人権が尊重されるように、自己啓発や従業員への人権問題に関する教育や研修に、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、お客さんから「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、どのように対処されてきましたか。

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、外国人や障がい者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、差別を認めることになります。

例えば、次のような内容が人権問題となります

お客さんに物件の説明をしていたとき、お客さんから「この物件は同和地区にあるのですか?」と尋ねられたので、お客さんの質問にはすべてを答えなければならないと思い、その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、お客さんに「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さんからクレームがきて、訴訟になると困るし、会社はお客さんに説明責任があると思い、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問い合わせた。

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。

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さんや家主の意向は、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。

- 1) 土地の取引に係る問い合わせに対して「お客さん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。
- 2) 宅建業者が、お客さん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、教えたりすること、外国人や障がい者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。
- 3) 宅建業者は、憲法で保障された居住・移転の自由に関わる重要な業務に従事しており、業務の執行に関しては常に「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。
- 4) 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、お客さん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もつ必要があります。

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。それゆえに、居住地を差別するお客さんや、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。家主に信頼されて営業している宅建業者だからこそ、家主に対しても啓発できる立場にあります。

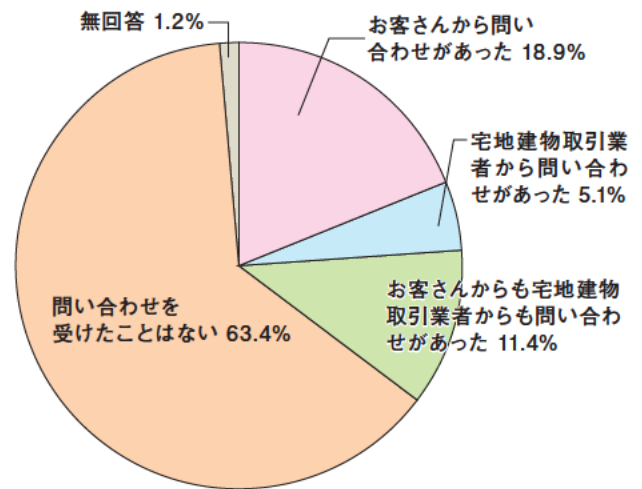
- 1) お客さんや家主の予断と偏見に基づく意向を鵜呑みにするだけでは、宅建業者としての社会的責任を果たしているとは言えません。また、取引の公正を欠いて宅建業者としての信頼を失うことにもつながりかねません。
- 2) そのためには、予断と偏見に基づく問い合わせなどに対しては、毅然とした対応をしていく必要があります。また、お客さんや家主に対して人権問題の正しい理解と認識をもつよう、日頃から啓発に努める必要があります。

■ 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2011(平成23)年度に、三重県内の1,231社の宅建業者を対象とした「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。830社の回答(有効回答率67.4%)結果は次のとおりです。この調査の結果から宅地建物取引の場における人権問題の実態が明らかになりました。

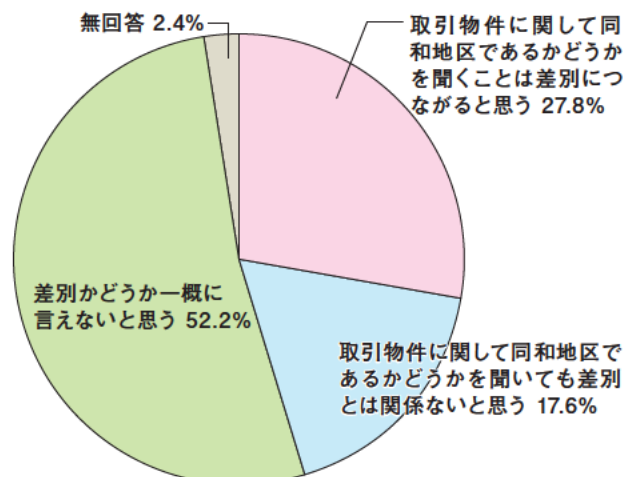
1.取引物件が同和地区であるかどうかの問い合わせを3割以上の宅建業者が受けています。

県内の宅建業者では「お客さんから問い合わせがあった」が18.9%、「宅地建物取引業者から問い合わせがあった」が5.1%、「お客さんからも宅地建物取引業者からも問い合わせがあった」が11.4%と、合計すると35.4%の宅建業者が同和地区であるかどうかの問い合わせを受けています。



2.「取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞いても差別とは関係ないと思う」と回答した宅建業者が2割近く、「差別かどうか一概に言えないと思う」と回答した宅建業者は5割を超えています。

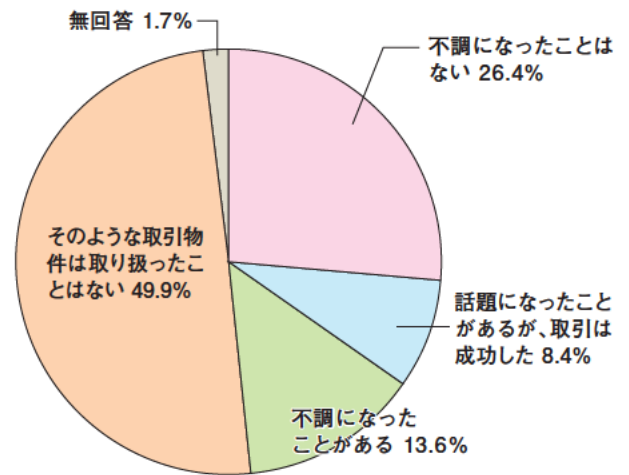
取引物件が同和地区かどうかを教えることについて「差別とは関係ないと思う」が17.6%と「差別かどうか一概に言えないと思う」が52.2%とをあわせて69.8%となり、約7割の宅建業者が「差別である」との認識をもっていません。「差別につながる」と回答した宅建業者は27.8%と3割にも達していません。



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が1割を超えています。

「そのような取引物件は取り扱ったことはない」が49.9%と5割になっており、「不調になったことはない」が26.4%となっています。

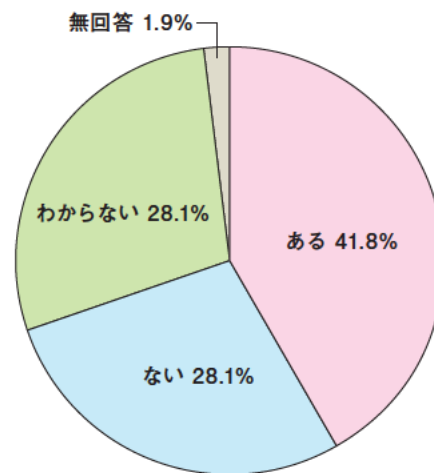
一方「話題になったことがあるが、取引は成立した」が8.4%、「不調になったことがある」が13.6%と、お客さん(県民)の同和地区に対する忌避意識が今なお強く残っていることがわかります。



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4割に及んでいます。

「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りますか」について「ある」と回答した宅建業者は41.8%となっています。

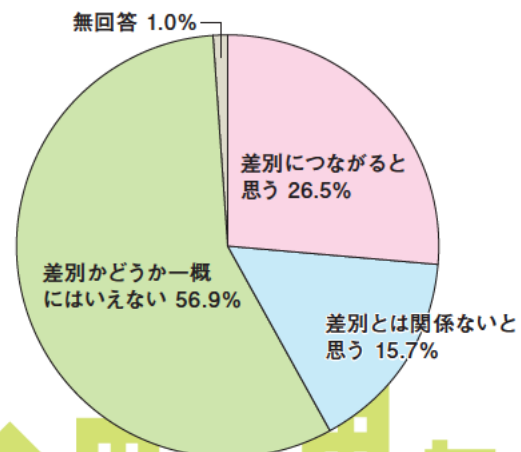
このことから同和地区であることが取引物件の価格に大きく影響していることがわかります。



5.「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は3割に至っていません。

「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、「差別かどうか一概にはいえない」が56.9%と過半数になっており、「差別とは関係ないと思う」が15.7%になっており、二つをあわせると72.6%となっています。

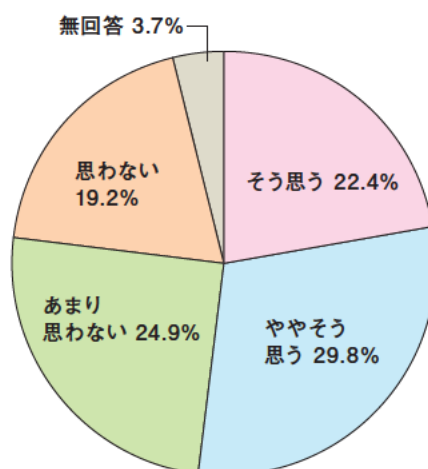
宅建業者における同和問題に対する認識に大きな課題が残っていることが明らかになりました。



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5割を超えています。

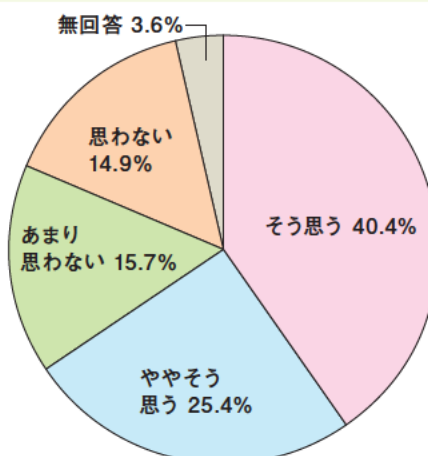
さきほどの項目とは逆に、「お客さんには同和地区かどうかを気にするのは誤りだと言いたい」について「そう思う」が22.4%、「ややそう思う」が29.8%と二つの合計が52.2%と5割を超えています。

4つの設問結果が拮抗していることから、お客さんの要望への対応と「誤りだと言いたい」という思いとの間で葛藤がうかがえます。



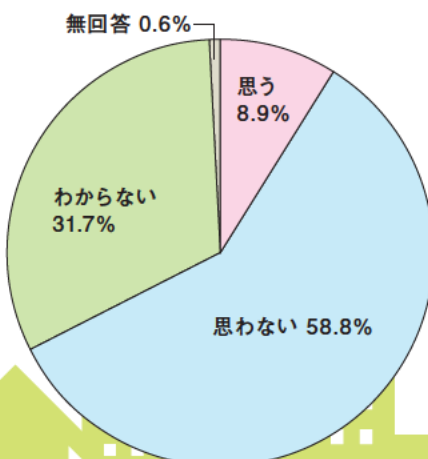
7.「お客さんが同和地区を尋ねているのであって、答えた担当者は差別したことにならないと思う」で「そう思う・ややそう思う」を合わせると6割を超えています。

「お客さんの問いに答えた宅建業者は差別したことにならないと思う」について、「そう思う」が40.4%、「ややそう思う」が25.4%と二つの合計が65.8%と6割を超える宅建業者が「差別を助長する行為」であることを認識していないことがわかります。「思わない」が14.9%、「あまり思わない」が15.7%とあわせて30.6%となり、正しい理解が3割にとどまっている状況です。



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、「わからない」と回答した宅建業者が3割を超えています。

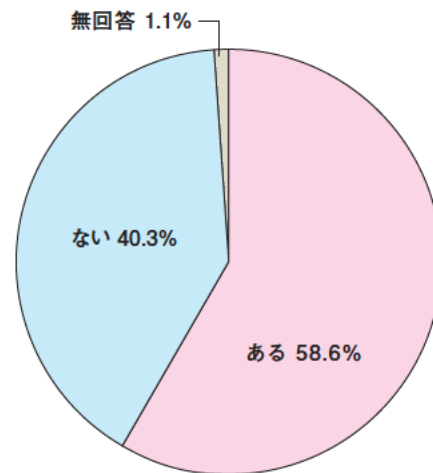
宅建業法の「重要事項説明義務」に該当すると「思わない」と回答した宅建業者は58.8%と6割近くになっています。しかし「わからない」が31.7%と、宅建業法の解釈を正しく理解されていない宅建業者が3割を超えています。



9.家主から外国人の入居を断るように言われた経験について「ある」と回答した宅建業者が約6割にも及んでいます。

家主から外国人の入居を断るように言われた経験について「ある」と回答した宅建業者が58.6%になっています。

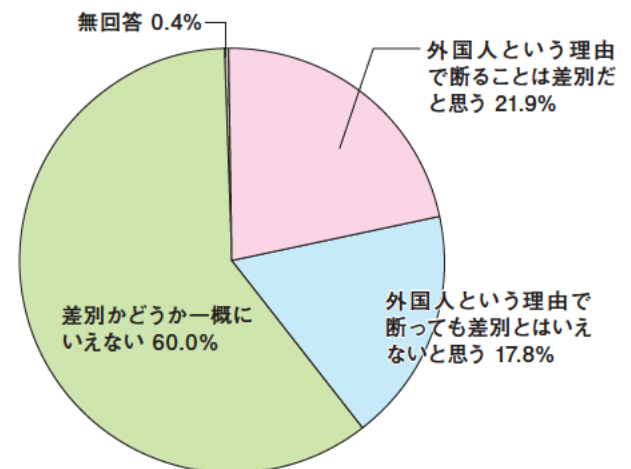
県内の賃貸住宅の家主の多くは、外国人の入居希望者を拒否する傾向が非常に高いことがわかります。



10.家主が外国人の入居を拒否する家主の態度について「差別かどうか一概には言えない」と回答した宅建業者は6割にも及んでいます。

家主が外国人の入居を拒否する家主の態度に対して宅建業者の60.0%は、「差別かどうか一概には言えない」と回答しています。また、「外国人という理由で断っても差別とはいえないと思う」と回答した宅建業者は17.8%もあり、差別とは何か十分理解されていない実態が見られます。

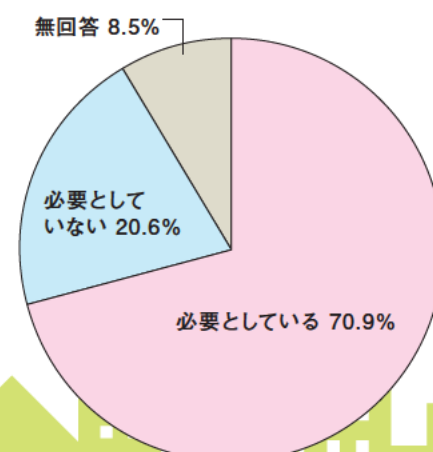
「外国人という理由で断ることは差別だと思う」と回答した宅建業者が21.9%と2割にとどまっています。



11.家主が賃貸住宅への入居申し込みの際、添付書類として「住民票」を必要としているかどうかについて「必要としている」と回答した宅建業者は7割に達しています。

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70.9%に達しています。周知の通り、「住民票」は日本国籍を有する者にしかないとことから、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と同義であることを意味しています。

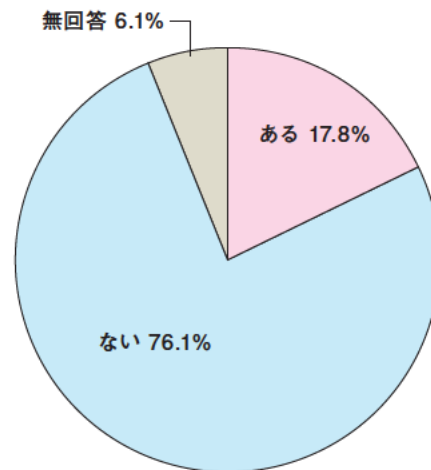
〔2012(平成24)年7月9日から、外国人においても、住民票の交付を受けることができるようになっています。〕



12.家主から障がい者の入居を断るように言われた経験について「ある」と回答した宅建業者は2割近くに及んでいます。

家主から障がい者の入居を断るように言われた経験について「ある」と回答した宅建業者が17.8%になっています。

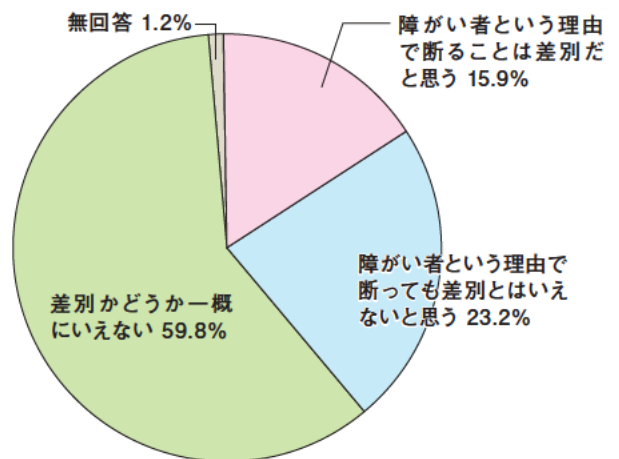
障がい者が入居を申し込んだとしても、障がい者であるという理由によって入居が拒否されている実態が2割近くに及んでいることがわかります。



13.家主が障がい者の入居を拒否する家主の態度について「差別かどうか一概には言えない」と回答した宅建業者は6割にも及んでいます。

障がい者である、障がいをも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。

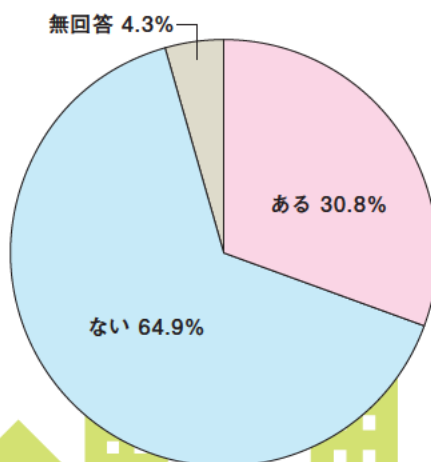
ところが、宅建業者においては「差別かどうか一概には言えない」が59.8%と6割にも及び、「障がい者という理由で断っても差別とはいえないと思う」においても23.2%と「差別ではない」とする回答が高い数値を示しています。



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

家主から高齢者の入居を断るように言われた経験について「ある」と回答した宅建業者が30.8%となっています。

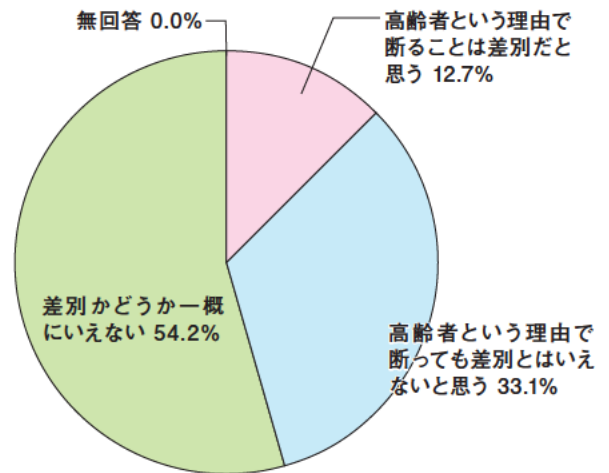
高齢者が入居を申し込んだとしても、高齢者であるという理由によって入居が拒否されている実態が3割を超えています。



15.家主が高齢者の入居を拒否する家主の態度について「差別かどうか一概には言えない」と回答した宅建業者は5割を超えています。

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す。

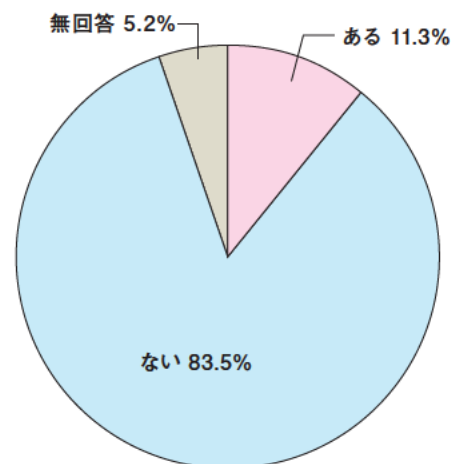
ところが、宅建業者においては「差別かどうか一概には言えない」が54.2%と半数を超えており、「高齢者という理由で断っても差別とはいえないと思う」においても33.1%と「差別ではない」とする回答が高い数値を示しています。



16.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。

家主から母子・父子家庭の入居を断るように言われた経験について「ある」と回答した宅建業者が11.3%にも及んでいます。

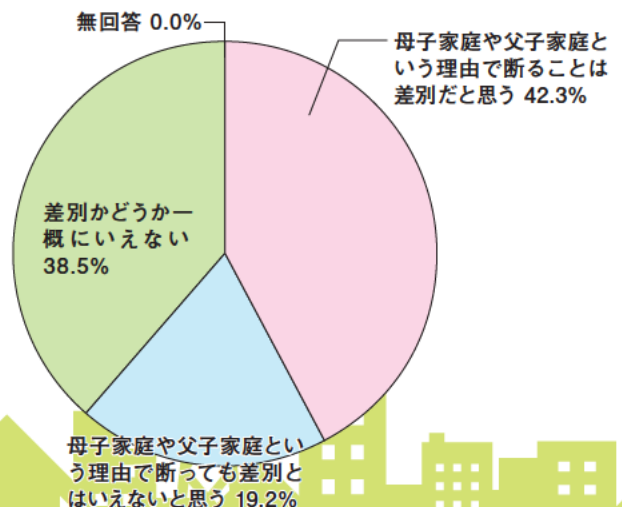
母子・父子家庭が入居を申し込んだとしても、母子・父子家庭であるという理由によって入居が拒否されている実態が1割に及んでいることがわかります。



17.家主が母子・父子家庭の入居を拒否する家主の態度について「差別ではない」と回答した宅建業者は5割を超えています。

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は言えない」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57.7%と過半数を占めており、「差別だと思う」の42.3%を上まわっています。



■ 宅地建物取引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は、大変重要な役割を担っています。

「宅地建物取引に関する人権問題の実態調査」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など取引相手から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・父子家庭であることだけを理由に入居を拒否されることが今後もあるかもしれません。

このような取引相手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、これらの取引相手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、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ったとしたら、家主や宅建業者が、差別を助長したり、加担したことになります。

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

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。

【資料】

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〉

…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ります。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。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…

■ お客さんの問い合わせや家主からの申し出に対して

宅地建物取引のなかで、お客さんや家主などから、予断と偏見に基づいた問い合わせや申し出を受けることがあるかもしれません。その際には、次の事例を参考に、人権を尊重する視点から毅然とした対応をとってください。

お客さんから、
「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な差別です。

お客さんから、
「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。

お客さんから、
「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答える必要はありません。

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、



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。お客さん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・父子家庭等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・父子家庭等であるという理由だけで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・父子家庭等であるということだけを理由に入居を断ることは、居住の自由という基本的な人権を侵害するものです。幸せに暮らすことは、私たちみんなの願いであり、お互いの居住の自由を尊重しなければなりません。

■ 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、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。

家主のなかには「営業の自由だ」と主張される方がいるかもしれません。

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。

宅建業者から、「家主の意向だから、お断りするのは仕方ない」「家主の意向を無視すると、今後の営業に支障をきたす」という状況が考えられます。

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、お客さんの「ここに住みたい」という意思に反することになり、また、宅建業者としての社会的責任を果たしているとは言えなくなります。さらには、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。

入居拒否に関しては、損害賠償請求訴訟になった例もあります（P14参照）。

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、家主に信頼されて営業しているからこそ、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。

■ 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して期待する段階で、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った事件があり、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。

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。

3. 損害賠償請求事件(2007(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、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。

【資料1】「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 国土交通省総動発第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)

【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象が発生している。

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。

については、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。

宅地建物取引と人権

2012(平成24)年12月

発行：三重県県土整備部建築開発課

編集：公益財団法人 反差別・人権研究所みえ