


宅地建物取引業と人権

宅地建物取引での人権問題に関わる対応について、次に例をあげますので、参考にしていただくとともに、皆様で話し合ってください。

なお、お客様とのやりとりの際には、一方的な啓発でなく、対話がとぎれたりすることのないように、相手の理解をうながすような話し方を心がけましょう 



ケーススタディ 1

問い (お客様から)

- 「この地区は同和地区か？」 「校区内に同和地区があるか？」などと、尋ねられたら…
- 「ここは同和地区だから契約申込を断りたい (又は契約解除したい。)」と言われたら…
- 「なぜこの地区が同和地区 (または校区) 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…

答え (お客様へ)

- ✓ 同和地区かどうか、なぜ気にされるのですか。
- ✓ そのような意識が同和問題の解決を遅らせることになり、多くの人たちを傷つけ、苦しめていることを考えてみてください。
- ✓ 同和地区かどうかを調査したり、教えたり、それを理由に契約解除したりすることは、差別行為にあたります。また、同和地区かどうかについては、宅地建物取引業法上も、答える義務はありません。
- ✓ これまでの教育・啓発の取組で、人々の人権意識は大きく変わってきています。お客様にも、間違った先入観や偏見にとらわれなくて、この問題を正しく理解していただきたいと考えています。



ケーススタディ 2

問い (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…

答え (お客様へ)

- ✓ 建物の値段は、おもにその土地の価格や建設費などかかったコストで決まり、土地の価格は、公示価格や交通の便など様々な要因で決まります。
- ✓ 購入価格は、ご自身が妥当と思われ納得されることが大切だと思います。
- ✓ 「同和地区にあるから安いのでは？」と思われたのは、どうしてですか。
- ✓ それは、同和地区に対する差別意識の表れではありませんか。
- ✓ これまでの教育・啓発の取組で、人々の人権意識は大きく変わってきています。お客様にも、間違った先入観や偏見にとらわれしないで、この問題を正しく理解していただきたいと考えています。



ケーススタディ 3

問い (お客様 (家主・大家さん) から)

- 「外国人や障がい者であることを理由に入居を断りたい」と言われたら…

答え (お客様 (家主・大家さん) へ)

- ✓ 「入居申込者が外国人や障がい者である」という理由だけで入居を断ることは、差別です。予断や偏見に基づく差別がいかにかに人の心を傷つけるか、よく考えてください。
- ✓ 幸せに暮らすことは、私たちみんなの願いです。お互いの「居住・移転の自由」は尊重しなければなりません。
- ✓ あなたやあなたのご家族が、このような差別を受けたらどのように思われますか？

同和問題に関する差別意識を助長する広告とは？

「同和問題に関する差別意識を助長する広告」とはどのようなものでしょうか。これまでの例では、キャッチワードとして「やっと出ました〇〇〇校区！」、「〇〇〇の学校区です！」、「〇〇〇校区」、「〇〇〇校近く」、「校区よし」等の**同和地区を含まない小・中学校の校区を表示したもの**、あるいは、一枚のチラシにたくさんの物件を紹介し、**同和地区を含まない校区の物件についてだけ校区の表示をしたもの**がありました。

ご存知のように、不動産の表示に関する公正競争規約では、生活関連施設として学校を表示する場合は、現に利用できるもので、物件までの道路距離を明らかにし、その名称を表示することになっています。

- 校区をキャッチワードにした理由は何なのでしょう。
- 特定の物件だけに校区を入れた意図は何なのでしょう。
- このように表示された校区に同和地区が含まれないのは何故でしょう。

同和地区を含まない校区を特別に扱った広告は、広告者の意図がどのようなものであっても部落差別につながるものであり、部落差別意識を助長することになります。

広告は、宅建業法や公正競争規約に違反していないかをチェックするとともに、人権尊重の立場から、差別にかかわる表示がないかもチェックし、正しい広告を行ってください。

〒630-8501 奈良市登大路町30番地

奈良県 県土マネジメント部まちづくり推進局

建築安全課 総務宅建係 電話0742-27-7563 (直通)

インターネットホームページ → <http://www.pref.nara.jp/3741.htm>

重要 宅地建物取引において、お客様等から 同和地区に関する質問があった場合

同和地区の存在について、宅建業者がその存在を知らなかったり、または存在を知りながら回答しなかったとしても、その行為は、宅地建物取引業法第47条には抵触しません。

お客様から問い合わせがあった場合でも、同和地区について調査・報告する行為は、差別を助長する行為であり、断じて許されるものではありません。

○平成22(2010)年5月18日(火) 第174回国会 国土交通委員会 議事録(抜粋)

中川(治)委員の質問に対しての前原国務大臣の発言

(前略) …例えば、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47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47条でありますけれども、…(以降略)

【参考】

★ 宅地建物取引業法47条1項1号(重要な事項を知りつつ、「故意に」告げないこと等の禁止)

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

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号(第一号を除く。)に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

★ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について（国土交通省通知）

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、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。

住宅の賃貸借と人権

現在、不動産については、「**所有から利用へ**」といわれるように、賃貸借がますます注目されています。

しかし、居住用住宅賃貸借（借家）契約においては、

- ① 契約締結時の申込金（預かり金）
- ② 更新のあっせんに伴う手数料（更新料）
- ③ 明渡し時の敷金の精算

をめぐる3大トラブルをはじめ、多種多様な紛争が発生しています。

一方、賃貸住宅の取引に際しては、**外国人や障がい者、高齢者、女性、性的マイノリティなど様々な人権問題が発生する可能性があります。**

すべての人の人権が尊重される“まち”をわたしたちみんなの力で築くよう次のケースを参考に考えてみましょう。

外国籍の彼は、仕事の都合でアパートを探しています。

ある日、頼んでいた不動産業者から電話がありました。

「いい物件が出ました。家主さんも来ていますので、今から一緒に部屋を見に行きませんか。」

彼は期待と不安を持ちながらすぐ出かけました。

事務所で愛想よく出迎えた家主は、彼が外国人と分かったとたん態度を変え、言いにくそうに言ったのです。

「あの部屋は先ほど決まりました。」

国籍や生活習慣が違うということを、気にする風潮があるのではないのでしょうか。お互いに違いを認め、理解し合えるようにしたいものです。☀️



ケーススタディ

外国人や父子・母子家庭であること理由に断られた場合

☆家主（大家さん）から宅建業者への相談

以前に外国人、父子・母子家庭の人にアパートを貸したらトラブルがあったから、

生活習慣や文化が違う人に貸したくないのですが何か良い方法はないですか？

☆某外国人（借主）の意見

夫が外国人ということで入居を断られました。最初は「外国人にはハンコがないから」などと、口ごもってましたが、「ハンコはある」と言うと、とうとう「外国人なので」と本音を言いました。日本人でないという理由だけで断ることにショックを受けました。

☆某女性（借主）の意見

申込み時に母子家庭であるということを言ったら、「**過去に母子家庭にかかるトラブルが多く、たとえば子どもを一人で部屋において仕事に出るとか、収入面でも不安があるので…**」と断られました。納得がいきません。

宅建業者の皆様・家主さん（大家さん）へ

このようなことを理由にして、入居を断るのは差別です。過去にトラブルがあったとか、他の人から聞いたからということで、入居を断るのは、正しいことではありません。

また、生活習慣や文化の違いも理解しあうようにしましょう。

人権に配慮した賃貸住宅の仲介業務

賃貸住宅の入居に関して、外国人であるから、あるいは高齢者、障がい者等であることを理由として契約の履行に直接関係のない事柄で入居を拒否するのは、差別につながります。

このような入居差別は家主だけの問題でしょうか、仲介を行う宅地建物取引業者の皆さんの業務の中に差別を助長するものはないでしょうか、また、逆に入居差別をなくす手掛かりはないでしょうか。

(1) 入居申込書の本籍・国籍欄の廃止

今だに、入居申込書に本籍・国籍を記入するよう求めてはおりませんか。

本籍・国籍は入居とは関係がありません。本籍から同和地区出身者かどうかを調査することや、外国人であることを理由に入居を断ることは重大な人権侵害です。

本籍・国籍の記入を求めることは、差別につながる行為ですのでやめましょう。

(2) 家主さんへの啓発

仲介業務を行う宅地建物取引業者の皆さんが、自己の業務を点検し、人権に配慮した書式等に変えるだけでは入居差別はなくなりません。

入居申込者に対して、外国人や高齢者、障がい者等であることなど本人の責任ではないことを理由として入居を拒否することは差別につながります。このことを家主さんに啓発できるのは、家主さんから信頼され、仲介の依頼を受けている宅地建物取引業者の皆さんです。

宅地建物取引業に従事する皆さんに今最も求められていることは、常に高い人権意識を持ち、信義を旨とし、誠実に業務を行うとともに、家主に対して、差別につながる行為については改めるよう働きかけることです。

仲介の依頼を受ける場合には、入居条件や提出書類について差別につながるものがないかについて十分に注意を払うとともに、今まで何気なく求めているものであっても、それが差別につながるものであれば、家主さんに説明して働きかけながら改善を図ってください。

〒630-8501 奈良市登大路町30番地
奈良県 県土マネジメント部まちづくり推進局
建築安全課 総務宅建係 電話0742-27-7563 (直通)
インターネットホームページ → <http://www.pref.nara.jp/3741.htm>