

(別紙)

### 貸出パネル一覧

	内 容	パネル上 ページ番号
1	タイトル「宅地建物取引と人権」	番号なし
2	宅地建物における人権問題とは	1
3	宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査①	2
4	宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査②	3
5	宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査③	4
6	宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査④	5
7	顧客や家主さんからの問い合わせや申し出に対してのQ&A	6
8	不動産取引に関する差別の事例に学ぶ	7
9	人権関係の法律・県指針・国からの通知等 ■「部落差別の解消の推進に関する法律」	8
10	人権関係の法律・県指針・国からの通知等 ■「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」	9

# 宅地建物取引 と人権



滋賀県人権啓発キャラクター  
ジンケンダー



令和2年(2020年)2月

滋 賀 県

滋賀県不動産関係団体人権啓発推進連絡会議

# 宅地建物における人権問題とは



## ■ どのようなことが人権問題になるの？

### お客さんから

- ★この物件は同和地区の物件ですか？
- ★契約前に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？
- ★この物件がある小学校の校区に同和地区がありますか？

### 家主さんから

- ★外国人や高齢者、障害者の入居は断ってほしい。
- ★ひとり親家庭、LGBTの方の入居は断ってほしい。

### ✕ 次のような対応は人権問題です！

- ◆土地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、あとでトラブルになっては困ると思い、客に回答した。
- ◆土地を購入して家を建築して売り出すことを計画したが、土地を買う前に、同和地区がどこにあるのか市役所に問い合わせた。
- ◆お客さんからの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・高齢者・障害者等の入居は、断ってほしいと家主から申し出があったため、入居申し込みを断った。

## ■ 宅地建物取引に係る差別の解消に向けて

宅地建物取引業者はもちろんのこと、家主さんやエンドユーザーである県民一人ひとりが、人権についての正しい理解と認識を持つことが必要です。

宅地建物取引業者は、日頃から家主さんやお客さんや、その他取引に関して様々な方と接する機会があります。そのなかで皆が人権について正しい理解と認識を持つように、宅地建物取引業者の皆さんが率先して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、あるいは外国人、高齢者、障害者等であれば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、人権について正しく理解されていません。

◆宅地建物取引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、居住地を差別し居住の自由を侵害するお客さんに対して啓発できる立場にあります。また、家主さんやお客さんに信頼されて営業をしている宅地建物取引業者だからこそ、家主さんに対して啓発できる立場にあるのです。

◆お客さんや家主さんに対して人権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。

◆国籍・本籍は、入居と関係がありませんし、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。

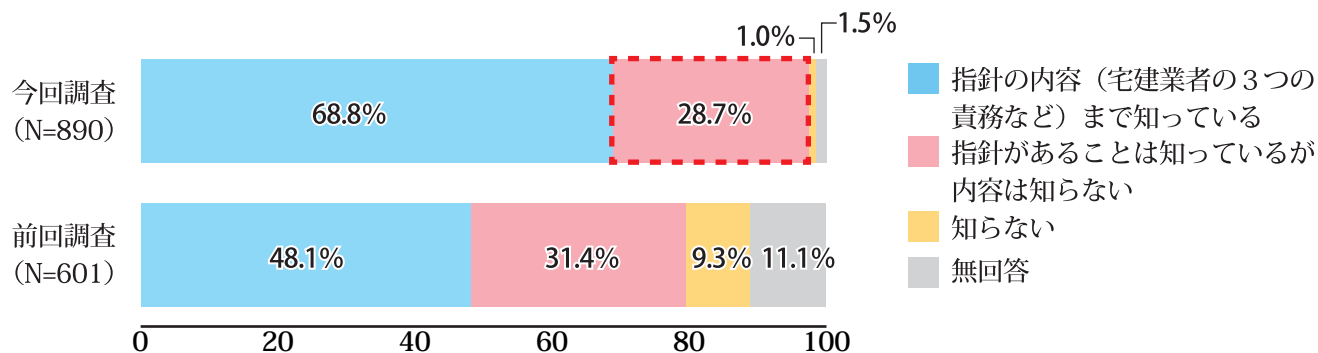
◆入居申込用紙などに本籍地や国籍欄のある用紙を使用しないようにしてください。

# 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査

- **調査目的** この調査は、同和問題や外国人等の入居差別など各種の人権問題について、宅地建物取引業者が、どのように取り組んでいるのか、また、取引の段階においてどのような状況があるかを把握することや平成 25 年度に実施した調査からの経年変化を把握することを目的に実施しました。
- **調査期間** 令和元年 10 月 15 日～令和元年 11 月 30 日
- **調査対象** 滋賀県内に本店または支店を有する国土交通大臣免許および滋賀県知事免許の宅地建物取引業者の全事務所

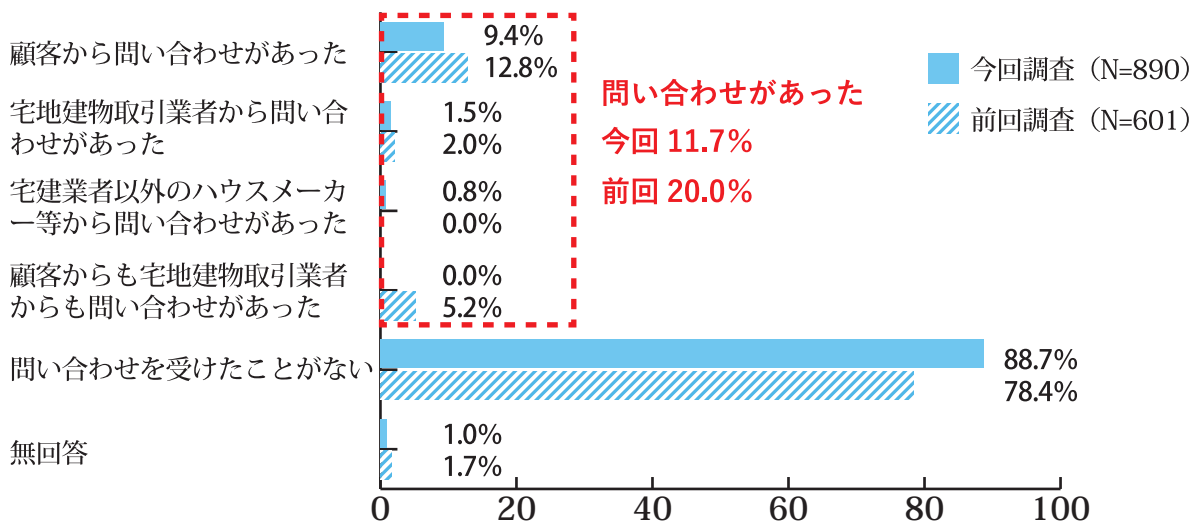
## 「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」をご存じですか？

「指針の内容まで知っている」事業者が大きく増加した一方で、「指針の内容は知らない」事業者が、依然として3割程度ある。



## 過去5年間に、取引物件に関して、同和地区であるかの問い合わせを受けたことがありますか？

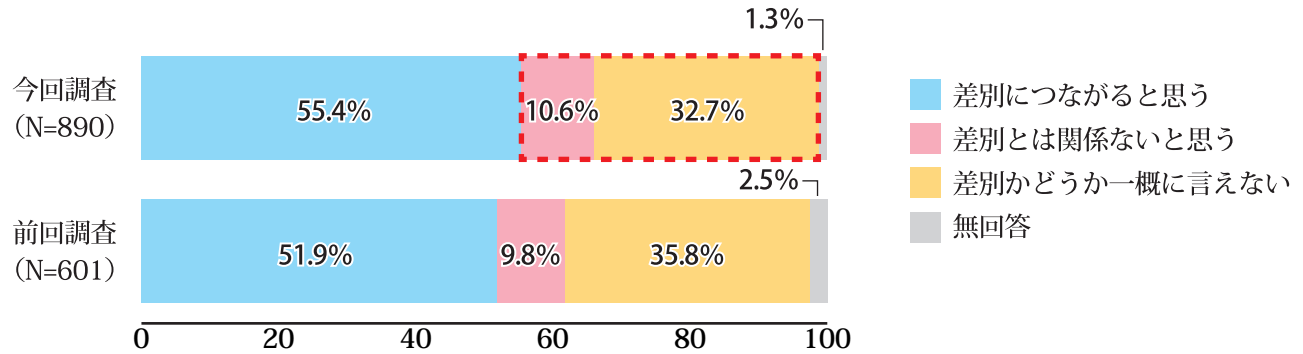
取引物件に関して、顧客等から同和地区であるかの問い合わせがあった事業者は、依然として1割強となっており、根強い差別意識が残っている。



※前回の「顧客からも宅地建物取引業者からも問い合わせがあった」という選択肢は、意識傾向をより明らかにするため、今回調査では問い合わせがあった先を細分化した選択肢とした。

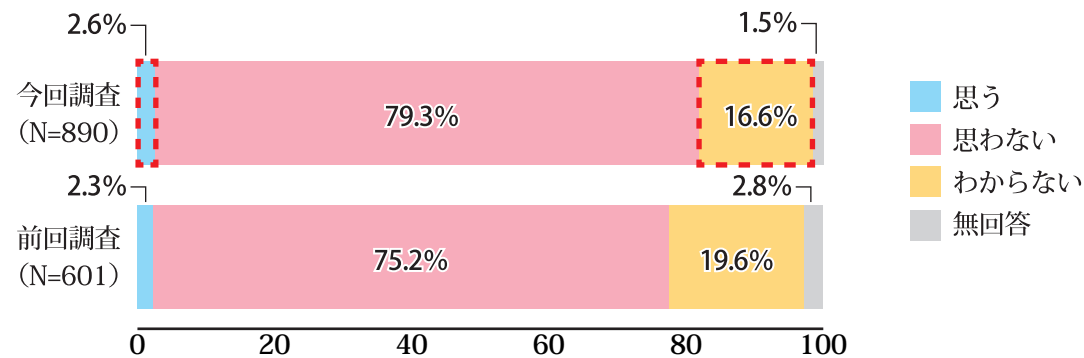
取引物件が同和地区かどうかの問い合わせをすることについて、どう考えますか？

顧客等が取引物件について同和地区であるかどうか問い合わせをすることは、必ずしも差別につながるわけではないと考えている事業者が依然として4割以上を占めている。



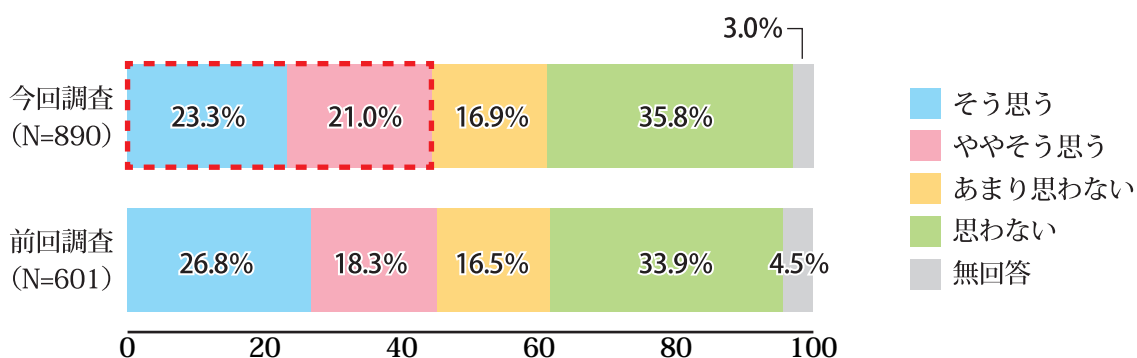
取引物件が同和地区内にある、あるいは同和地区が存在する小学校区内にあるかどうかについて、宅地建物取引業法などの「重要事項説明義務」あるいは「その他の重要な事項」での説明事項に該当すると思いますか？

取引物件が同和地区内にあることが重要事項説明義務に該当すると「思う」と誤解している事業者、または重要事項説明義務に該当するか「わからない」という事業者が依然として2割程度を占めている。



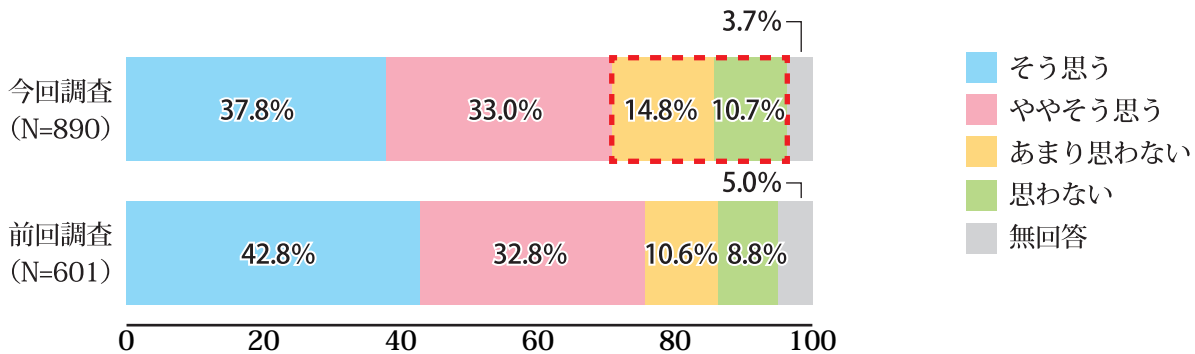
同和地区の物件であろうとなかろうと、顧客の質問にはありのまま答えなければならないと思いますか？

差別につながる質問であっても顧客の意向に沿って答える必要があると考えている事業者が依然として4割程度を占めている。



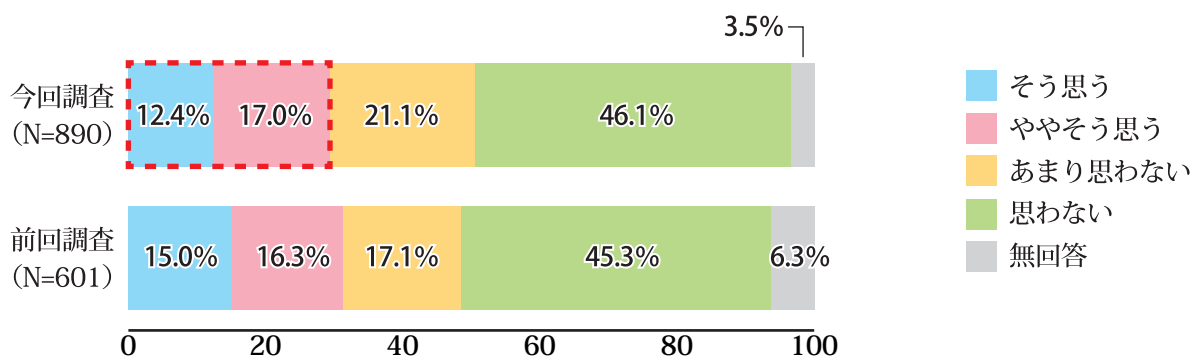
顧客に、同和地区かどうかを気にするのは誤りだと、伝えたいと思いますか？

前回調査に比べ、顧客に同和地区かどうかを気にするのは誤りだと伝える意思のある事業者は減少しており、伝えたいとは思わない事業者が、依然として2割から3割程度ある。



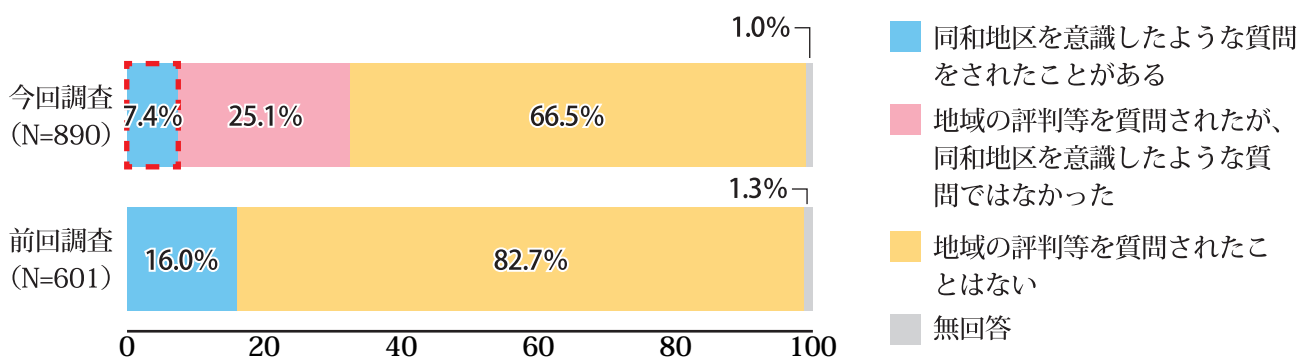
顧客が同和地区を尋ねているのであって、答えた担当者は差別したことにならないと思いますか？

同和地区かどうかを答えることは差別に当たらないと考えている事業者が、依然として3割程度ある。



過去5年間に、マーケティング調査会社の調査員や他の宅建業者等から（業の取引にかかわらず）地域や地区の特性や評判等について質問されたことがありますか？

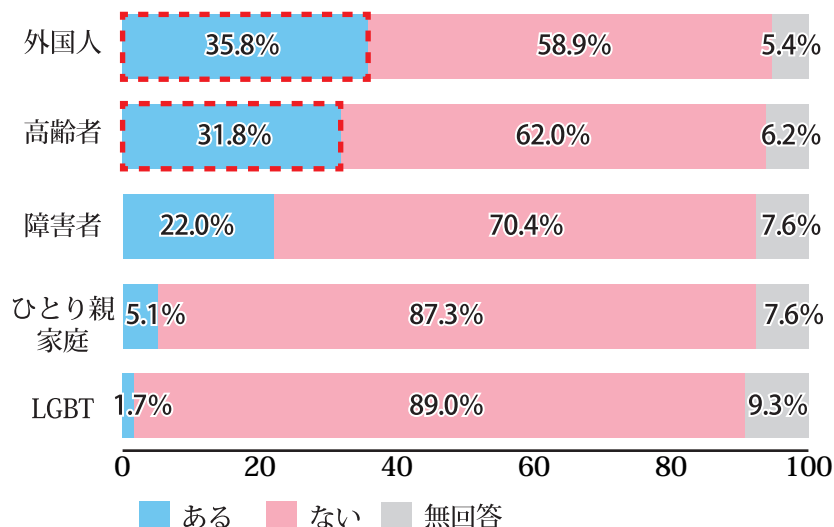
同和地区を意識したような質問を受けたことのある事業者が、依然として1割程度ある。



※「地域の評判等を質問されたが、同和地区を意識したような質問ではなかった」は、今回新たに設けた選択肢。

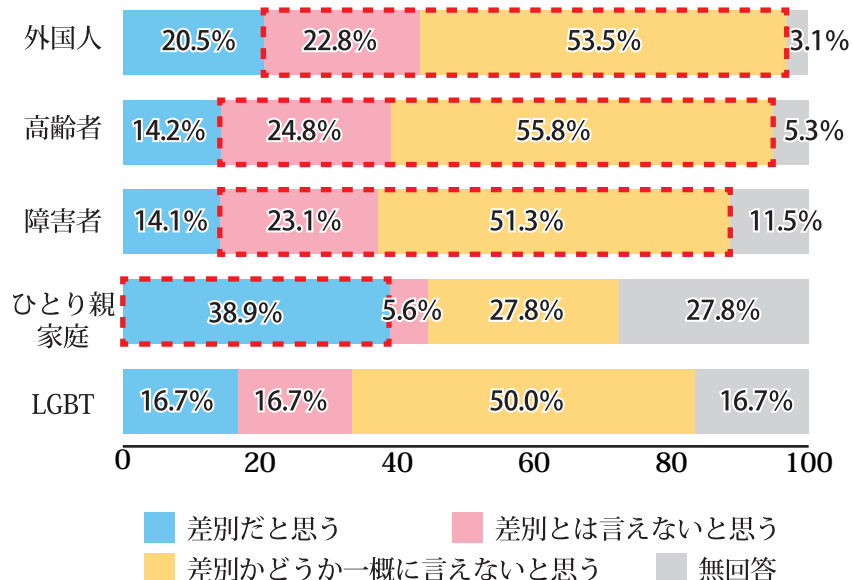
## 賃貸物件の仲介に際して、家主さんから入居拒否を言われた経験はありますか？

賃貸物件の仲介に際して、家主さんから入居拒否を言われたことがある対象の方は、「外国人」、「高齢者」が他より多く、3割以上ある。



## 入居拒否を申し出る家主さんの態度について、どう思いますか？

入居拒否を申し出る家主さんに対して、ひとり親家庭では差別だと思う事業者が他に比べて多くなっているが、外国人、高齢者、障害者等ではやむを得ないと考えている事業者が多い。



### 用語：LGBT

LGBTとはLesbian（レズビアン、女性同性愛者）、Gay（ゲイ、男性同性愛者）、Bisexual（バイセクシュアル、両性愛者）、Transgender（トランスジェンダー、心と体の性別が一致していない人）の頭文字をとった単語で、セクシュアル・マイノリティ（性的少数者）の略称として使われています。

# 顧客や家主さんからの問い合わせや申し出に 対してのQ&A

宅地建物取引業者の皆さんは宅地建物取引の中で、顧客や家主さんと接する機会が多くあります。その時に顧客や家主さんから予断と偏見に基づいた問い合わせや申し出を受けた場合には、以下のQ&A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。

**Q1** 顧客から、この地区は同和地区（又は校区）かと尋ねられたら

**A** 宅地建物取引業者は、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関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ま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に差別です。

**Q4** 顧客から、この物件は同和地区にあるから安いのかと言われたら

**A** 物件の価格は、主にその物件の土地の価値や建設などにかかったコストによって決まります。土地の価値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。

「同和地区に住めば差別される。同和地区にある物件だから、安くなるのだ。」という考えは、同和問題を正しく理解されていないということであり、差別意識の表れであるといえます。

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。

**Q2** 顧客から、なぜこの地区が同和地区であることを教えてくれなかったのかと言われたら

**A** 同和地区又は同和地区と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。私たち宅地建物取引業者は、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はできません。また、宅地建物取引業法上も答える必要はありません。

**Q5** 家主さんから、外国人・高齢者・障害者等であることを理由に入居を断りたいと言われたら

**A** 入居申込者が外国人・高齢者・障害者等であるという理由だけで入居を断るのは差別です。幸せに暮らすことは、私たち皆の願いであり、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のように思いますか。

**Q3** 顧客から、ここは同和地区だから契約の申込みを撤回したい（契約解除したい）と言われたら

**A** 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。同和地区又は同和地区と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。

**Q6** 家主さんから、以前トラブルがあったから外国人・高齢者・障害者等には貸さないと言われたら

**A** 外国人・高齢者・障害者等であるという理由だけで入居を断るのは居住、移転の自由という基本的人権を侵害するものです。個人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。



# 不動産取引に関する差別の事例に学ぶ

## ■取引事例にみる取るべき対応

### 事例① 宅建業者→行政への問い合わせ

◆宅地建物取引業者が、行政機関に対して、購入した不動産物件の所在地が同和地区であるかどうか、電話で問い合わせをした。

### 事例② タネ屋→行政への問い合わせ

◆「タネ屋」が、買主に不動産情報を提供するために、行政機関の窓口で、同和地区かどうか問い合わせをした。

※「タネ屋」とは、土地や建物の取引行為に直接関与せず宅地建物取引業者に情報を提供することにより謝礼を受ける者を指す。（昭和38年10月8日建設計第108号建設省通知より）

### 事例③ 宅建業者→顧客への情報提供

◆宅地建物取引業者が、顧客に対して、仲介しようとする賃貸物件について、同和地区にあるから家賃が安いという差別発言を行った。

### ▶ 問い合わせに対して同和地区かどうかについて、答えることはできません。

県の指針第3項において、下記のとおり遵守事項を定めています。

(1) 宅地建物取引業者の責務

②〔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等について、調査および報告ならびに教示をしないこととする。また、差別につながる不適切な広告、表示をしないこととする。

（「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」より）

### ▶ 顧客からの同和地区の問い合わせに答えないことは、宅建業法第47条（業務に関する禁止事項）にあたりません。（重要事項説明にもあたりません。）

衆議院国土交通委員会（平成22年5月18日）において次の議事録（抜粋）のとおり、解釈が示されています。

○国務大臣

（省略）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。（省略）

【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】

### ▶ 同和地区に関する情報を顧客に伝えることは差別を助長することになります。研修などを通じて正しく理解し認識を深めることが必要です。

宅地建物取引業者は、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います。常に基本的人権の尊重を十分に理解し、認識されるようお願いします。

## ■「部落差別の解消の推進に関する法律」

平成 28 年 12 月 16 日（平成 28 年法律第 109 号）

### （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の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。

### 附 則

この法律は、公布の日から施行する。

# ■「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」

平成18年4月1日

人権とは、人間が生まれながらに持っている、「人間として幸せに生きる権利」であり、日本国憲法においても保障されている誰からも侵されることのない基本的な権利である。

しかし、戦後の我が国の社会、経済、文化の著しい発展にもかかわらず、同和地区住民をはじめ在日外国人等に対する予断と偏見に基づく差別は、今なお残っており、宅地建物取引の場において同和地区物件に対する調査等の差別的な取り扱い、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。

こうした差別が存在することは、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、すべての人の人権が尊重される社会をつくりあげることが、私たちみんなの願いであるとともに責務である。

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。）の解決は、国民的課題であるとの認識のもとに関係者はその保有する機能を十分に發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県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り扱う者として、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とは、過去に県が実施した「宅地建物取引業者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、県および業界は、それぞれ役割分担しつつ、連携・協力し、人権意識の高揚と普及に努める。

## 2. 人権問題の解決に向けて

### (県の責務)

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、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) 啓発推進体制の確立

- ① 人権問題の解決を図るため、県およ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。
- ② 研修会、講演会の開催については、県およ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・計画等の検討を行う。また、業界団体に対して、人権問題の指導者の養成に努めるよう指導する。
- ③ 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。
- ④ 関係機関、業界団体と連携し効果的な啓発のために内容、手法等について検討・調査する。

### (2) 県民啓発の推進

県の広報紙等の媒体の活用により、県民に対し、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連携しながら啓発に努める。

### (3) 差別事象への対応

- ① 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に、関係機関、業界団体との連携・情報提供体制の整備に努める。
- ② 宅地建物取引業者の業務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事情の聴取に努める。

## 3. 宅地建物取引業者における人権問題に対する遵守事項について

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。

### (1) 宅地建物取引業者の責務

#### ① [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、より高度の社会的信頼性を求めら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。

#### ② [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等について、調査および報告ならびに教示をしないこととする。また、差別につながる不適切な広告、表示をしないこととする。

#### ③ [入居機会の確保]

宅地建物取引業者は、国籍、障害、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、人権問題についての理解を求めよう努める。

### (2) 業界団体の責務

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、研修啓発推進組織の活動を強化しながら、県や関係機関と連携しながら組織的な研修・啓発の取り組みの指導に努める。

◆宅地建物取引業に従事する方は、代表者や専任の取引士の方はもちろん従業員の方についても、この指針をよくお読みいただき、取引に役立てていただきますようお願いいたします。