

宅地建物取引業に携わる皆さんへ

～宅地建物取引における人権問題について～

- 1 宅地建物取引と人権問題について
- 2 宅地建物取引業における人権に関する役割・取組について
- 3 宅地建物取引においてお客様からの問い合わせや申し出に対して（Q&A）

（参考1）宅地建物取引業法における人権関係の通知等について

（参考2）同和問題について

埼 玉 県

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会

公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部

1 宅地建物取引と人権問題について

私たちは誰もが人間らしく生きたい、幸せになりたいと願っています。

「人権」とは、「全ての人々が生命と自由を確保し、それぞれの幸福を追求する権利」あるいは「人間が人間らしく生きる権利で、生まれながらに持つ権利」です。

しかしながら、一部の宅地建物取引の場において、同和地区かどうかと差別を助長するような調査が行われていました。また、外国人、高齢者、障害者、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社会的な問題として取り上げられています。

宅地建物取引業に携わる皆さんは、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、人々の住生活の向上に寄与するという社会的使命を担っています。この使命のもと、皆さんは同和地区、外国人、高齢者、障害者等をめぐる人権問題に対する正しい理解と認識を持ち、顧客や家主の皆さんに対しても、人権問題の早期解決を図るため、十分な説明を行い、理解を得られるように努める必要があります。

* 人権意識向上に向けたアンケート調査の結果

(令和4年10月～令和5年2月実施 回答者数 1,352人)

『不動産売買及び賃貸借の媒介業務に関して（概ね最近5年間の状況）、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りますか？』

ある：39人(2.9%) ない：1,313人(97.1%) 無回答：0人(0.0%)

『上記で「ある」と回答した場合、どのような回答をしましたか？』

答えられない：26人(66.7%) 違います：7人(17.9%)

調べて回答した：6人(15.4%) 無回答：0人(0.0%)

* 望ましい回答は「答えられない。」です。

2 宅地建物取引業における人権に関する役割・取組について

【県の役割】

県は、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部（以下「業界団体」という。）が宅地建物取引業者の人権に関する取組に対して、主導的かつ先導的な役割を果たすよう、適切な助言及び支援を行う。また、県民に対して、人権に関する正しい認識を周知する。

【業界団体の役割】

業界団体は、県の助言等を踏まえ、次の取組を推進し、会員である宅地建物取引業者の人権に関する取組に対して、主導的かつ先導的な役割を果たす。

- 1 基本的人権の尊重と人権問題の正しい理解を図るため、会員に対する研修を定期的に実施する。
- 2 人権に関する取組について、広報紙やホームページ等で周知する。
- 3 その他、必要に応じ調査及び研究を実施する。
- 4 会員の差別事件に対しては、倫理規程等に基づき、適切に対処する。

【宅地建物取引業者の取組】

宅地建物取引業者は、次に掲げる事項を遵守して、人権に関する取組を自主的かつ主体的に推進する。

- 1 取引物件の所在地等について、差別につながるおそれのある土地柄などの調査、報告及び教示をしない。
- 2 賃貸住宅等の媒介業務において、国籍、障害、高齢等の不合理な理由により、入居機会を制限しない。
- 3 人権に関する取組について、従業員に周知する。

3 宅地建物取引におけるお客様からの問い合わせや申し出に対して（Q & A）

Q1 「同和地区」かどうかを調べるにはどうしたらいいですか？
この地区は「同和地区」なのですか？

A1 どうして同和地区かどうかをお知りになりたいのでしょうか？

私たち宅地建物取引業者は、同和地区かどうかといった問い合わせについて、お答えをすることはいたしません。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。

そのため、同和地区であるかどうかを調べたり、お伝えすることは、そこに住んでいる皆さんを差別することにつながります。このことについては、国や埼玉県、業界団体からも強く指導されています。

Q2 「同和地区」の不動産は資産価値が劣るのでしょうか？
この物件は同和地区にあるから安いのですか？

A2 物件の値段は、主にその物件の土地の価格や建設などにかかったコストによって決まります。土地の価格を決定しているものには、交通の便や収益性など様々な要因があります。

「同和地区にある物件だから、安くなるのだ。」という考えは、同和問題について、正しく理解されていないことであり、差別意識のあらわ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。

Q3 ここは、「同和地区」だから契約の申込みを解除できますか？

A3 同和地区かどうかによって、土地を購入するしないを考えるのは、そこに住んでいる皆さんを差別することにつながります。

この物件はお客様から示された条件を満たす物件となっています。同和地区かどうかではなく、予断と偏見を持たないで、もう一度ご検討いただけないでしょうか。

同和問題は憲法で保障された基本的人権に関わる問題ですので、私たちと一緒にいわれのない差別や偏見をなくしていきましょう。

Q4 なぜ、この地区が同和地区であることを伝えてくれなかったのですか。宅建業者には宅地建物に関する情報を正しく伝える義務があるのではないですか？

A4 同和地区かどうかで、購入する、しない（入居する、しない）を決めることは、差別につながります。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います。同和地区であるかどうかを調べたり、お伝えすることは差別につながります。

宅地建物取引業法第47条に重要な事項の告知義務というものがありますが、同和地区かどうかをお答えしないことは、この第47条に違反するものではありません。

* 人権意識向上に向けたアンケート調査の結果

(令和4年10月～令和5年2月実施 回答者数 1,352人)

『同和地区である（近くにある）ことを説明しないことは、宅地建物取引業法第47条「告知義務」に違反しないことを知っていますか？』

知っている。：943人（69.7%） 知らない。：397人（29.4%）
無回答：12人（0.9%）

Q5 外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭、生活保護受給者の入居を断りたいのですが・・・

A5 入居申込者が外国人、高齢者、障害者、母子(父子)家庭であるという理由だけで入居を断ることは差別です。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・移転の自由を尊重しなければなりません。

Q6 以前にトラブルがあったから、外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭等に貸したくないのですが・・・

A6 個別のトラブルや人から聞いたことで、全ての外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭等にあてはめて、入居を断る理由にするのは、「居住・移転の自由」という基本的人権を侵害することになります。予断や偏見は、人の心を傷つける差別となります。また、外国人の場合、生活習慣や文化の違いについても、理解していただくようお願いいたします。

(参考1) 宅地建物取引業法における人権関係の通知等について

憲法

第14条 すべて国民は、法の下に平等であつて、人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。

第22条 何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

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

(平成8年1月26日付建設省経動発第8号)

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。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

(平成13年1月6日付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。

宅地建物取引業法第47条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(前原国務大臣)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第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。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……」

国土交通省土地・建設産業局不動産課長から業界団体の長あて通知文書

(平成25年7月23日付国土動指第26号)

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」及び平成13年1月6日付国土交通省総動発第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、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通知を行ったところである。

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みが行われる一方、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不動産業界として不断の努力が求められる。

このため、貴協会におかれては、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り組みをお願いする。

(参考2) 同和問題について

同和問題とはどのようなものですか？

同和問題とは、日本社会の歴史的過程で形づくられた身分差別に由来するもので、今なお、日常生活の上でいろいろな差別を受けるなど、我が国固有の人権問題です。

具体的には、同和地区に生まれ育ったということを理由とした不合理な偏見により、交際を避けたり、結婚をとりやめたりするなど、基本的人権の侵害に関わる重大な問題です。

今もまだ同和問題に係る差別はあるのですか？

就職や結婚などに際して、一部の行政書士や司法書士等が調査会社などの依頼を受け、職務上の権限を悪用し、不正に戸籍謄本や住民票を取得した事件や、ある宅地建物取引業者が中古住宅の取引をするため、物件の所在地が同和地区であるかどうかの調査を行っていたことが発覚しました。

また、匿名性を悪用したインターネットへの差別的書き込みも後を絶ちません。

※ 令和2年度に埼玉県が行った「人権に関する意識調査」によると、同和問題に関して、「現在、どのような問題が起きていると思うか」との質問に対し、次のような回答がありました。

- ★結婚・交際で周囲が反対すること
- ★差別的な言動をすること
- ★就職・職場で不利な扱いをすること

同和問題は、そっとしておけば自然になくなるのではないのでしょうか？

いわゆる「寝た子は起こすな」と言われる意見ですが、この考え方は次のようなものです。

- ① 知らない人に同和問題を教えることはかえって差別を教えることになる。だからこのままそっとしておけばよい。
- ② 同和問題は社会が進歩するとともに自然に解消するものだ。

戦後、基本的人権の尊重が叫ばれ、そのことがいかに大切なことかを知らされてきたにもかかわらず、現実には結婚差別や交際上の差別が発生しているのです。「そっとしておけば年月が経つにつれて自然になくなるだろう。だから、やかましく騒ぎ立てない方がよい。」ということですが、果たしてそうでしょうか。明治4年の「解放令」によってなくなっているはずの部落差別がそれから140年以上たった今日、なぜ続いているのでしょうか。

「そっとしておけば・・・」という考え方では、この問題の解決に少しも役立たないだけでなく、逆に人権意識を眠らせ、偏見が偏見を生んで結果的に差別を助長することになってしまいます。

今は偏見を持っていないと思っても、正しい理解をしていないと、何かの機会に心の中に潜んでいる偏見が顔を出してきます。ですから、同和問題を正しく理解する必要があるので。

※ 県（人権・男女共同参画課）では同和問題の啓発冊子・リーフレット「同和問題の解決をめざして」を作成・配布しています。是非、御活用ください。

えせ同和行為とはどのようなものですか。

「えせ同和行為」とは、同和問題を口実にして、企業・個人の方などに、図書・物品購入の強要や寄付金の強要などの不法・不当な要求を行う行為です。

えせ同和行為に依拠することは、えせ同和行為をはびこらせるだけではなく、結果的に、同和問題の解決を妨げることになる、との認識をもって、毅然とした態度で対応することが必要です。

※ 県（人権・男女共同参画課）ではえせ同和行為対応の啓発冊子「断固拒否！えせ同和行為～えせ同和行為対応の手引～」と、同冊子の要点をまとめたリーフレットを作成・配布しています。是非、御活用ください。

問い合わせ先

埼玉県都市整備部建築安全課（宅建相談・指導担当）

電話 048-830-5488

埼玉県県民生活部人権・男女共同参画課（調整担当）

電話 048-830-2258

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会

電話 048-811-1820

公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部

電話 048-866-5225