

宅地建物取引業者の皆さんへ

# 宅地建物取引における 人権問題について



福岡県建築都市部建築指導課  
福岡県福祉労働部人権・同和対策局調整課  
(公社)福岡県宅地建物取引業協会  
(公社)全日本不動産協会福岡県本部

# 宅地建物取引における人権問題について

## 人権問題に対する理解と認識

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、人々の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。

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正しい理解と認識を持ち、顧客や家主に対しても、人権問題の早期解決を図るため、日頃から十分な説明・説得に努めてください。

平成28年12月9日、「部落差別の解消の推進に関する法律」が成立し、同月16日に施行されました。この法律では、現在もなお部落差別が存在するとともに、部落差別は許されないものであるとの認識の下、これを解消することが重要な課題であると明記されています。

福岡県では、部落差別の解消の推進に関する法律の理念を踏まえ、部落差別のない社会を実現するため「福岡県部落差別の解消の推進に関する条例」を平成31年3月に施行しています。この条例において、県民及び事業者は、結婚及び就職に際しての同和地区への居住に係る調査や調査に関する資料の提供など、部落差別事象の発生につながる行為をしてはならないと定めています。

### 1 宅地建物取引における「人権尊重」

「人権」とは、すべての人が生まれながらに持っている、人として幸せに生きていくために必要な権利であり、憲法により、全ての国民に等しく保障されているものです。

すべての人の人権が尊重される豊かな社会を実現するためには、自分の人権のみならず、他人の人権も十分に尊重した行動がとれることが必要です。

業務の遂行に当たっては、人権問題の早期解決は国民的課題であるとの認識のもと、常に人権尊重の視点に立って、人権を侵害したり差別を助長したりする行為をしないよう努めることが求められます。

### 2 宅地建物取引における人権問題

宅建業者の皆さんは、宅地建物を取り扱うなかで、買主からの同和地区の有無に関する質問や、家主からの外国人や高齢者に対する入居制限を受けた場合、どのように対応されていますか。

このような場合に同和地区調査を行ったり、教示したりすること、外国人や高齢者であることを理由に入居拒否をすることは、差別につながります。

このような行為は差別（忌避）意識の表れであり、人権問題が正しく理解されていないために起こるものです。皆さんは、業務の執行に関して常に「基本的人権の尊重」を十分に意識することが求められています。

### 3 人権問題となる事例

- ① 物件説明時（売買・賃貸）に顧客による同和地区の問い合わせに対し、同和地区かどうかを伝える行為
- ② 顧客の要請により、物件の所在地が同和地区かどうかを市役所等に問い合わせる行為
- ③ 家主からの要請で外国人や高齢者等に対し、入居申込や物件紹介を断る行為 など

### 4 宅地建物取引業と人権

業務において、取引の相手から同和地区の存在に関する質問を受けた際に、宅建業者がその存在について回答しなくても、宅建業法第47条に抵触しないということを認識したうえで、顧客に理解を求めてください。また、外国人や母子家庭、高齢者、障害者等の理由から入居の機会を制限するような差別的行為をしてはなりません。家主に対しても人権問題について理解を求めるよう努めてください。

## 宅地建物取引における人権問題解消の取組

### 1 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。

### 2 部落差別の解消の推進に関する法律

(目的)

第1条 この法律は、現在もなお部落差別が存在するとともに、(中略)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(後略)。

### 3 国土交通省の考え方

#### 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について(国土交通省の通知。H13年1月) 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。

#### 宅地建物取引業法主管者協議会庶務県・幹事県会議 国土交通省総合政策局不動産課 (H22年6月)

#### 宅建業法第47条の適否と事業者への対応

各行政庁においては、取引相手から同和地区の存在に関する質問に対して、宅地建物取引業者が回答しないことは宅建業法第47条に抵触しないということを認識した上で、事業者に対する周知徹底及び指導を行うことが求められる。

### 4 福岡県人権教育・啓発基本指針(改定)(H30年3月)

本県における人権に対する基本指針、施策体系を策定し、推進を図っています。

企業は、社会の一員として、顧客・従業員・株主・地域住民・社会一般に対し、社会的責任を負っており、人権の視点で企業活動を行っていくことが求められています。

## 人権問題の問合せに関するQ & A

宅地建物取引で、顧客や家主などから、予断と偏見に基づいた問い合わせや申し出を受けた場合、下記の問答を参考に、人権を尊重する視点から、毅然とした対応をお願いします。

### 1 顧客からの問い合わせ

#### Q 1 この地区は同和地区なのですか？

A 1 私たち宅建業者は、同和地区かどうかの問い合わせにお答えしません。

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、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、国や福岡県、業界団体からも強く指導されています。

また、参考としまして、近年の高等裁判所において、「差別されない権利」が実質的に認められ、同和地区の出身等であること及びこれを推知させる情報の公表は、この権利を侵害するものであるとした判決が確定しております。

#### Q 2 宅建業者は、宅地建物に関する情報を正しく教える義務があるのではないですか？

A 2 宅建業法 4 7 条には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、この条文に違反するものではありません。このことは、この法律を所管する国土交通省から、はっきりと考えが示されています。

#### Q 3 ここは同和地区だから契約の申込を解除したい。

A 3 同和地区かどうかで、土地の購入を考えるのは、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、お客様からお示しいただい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。

#### Q 4 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か？

A 4 同和地区かどうかで、購入するしない（入居するしない）を決めるのは、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。

宅建業法 4 7 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 4 7 条に違反するものではありません。

#### Q 5 この物件は同和地区にあるから安いのか？

A 5 物件の価格は、主にその物件の土地の価値や建設コストによって決まります。市町村の境界において、隣接地であっても価格の差が大きいところもあります。

「同和地区にある物件は安くなる」「同和地区に住めば差別される」という考えは同和問題を正しく理解されていないことにほかならず、差別につながります。

お客様自身が妥当な価格だと評価されたのであれば、それが正当な価格であり、同和地区かどうかで判断すべきではありません。皆さんにそう考えていただくことが、同和問題の解決にもつながります。

私たち宅建業者は、同和地区かどうかを調べたり、伝えたりすることは、一切しません。

## 2 調査会社からの問い合わせ

### Q 1 この地区は同和地区か？

A 1 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。

また、宅建業法 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 47 条に違反するものではありません。また、参考としまして、近年の高等裁判所において、「差別されない権利」が実質的に認められ、同和地区の出身等であること及びこれを推知させる情報の公表は、この権利を侵害するものであるとした判決が確定しております。

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。

## 3 家主からの申し出

### Q 1 外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭、性的少数者の人は入居を断りたい。

A 1 入居申込者が、外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭、性的少数者であることを理由に入居を断ることは差別となります。

お互いの居住・移転の自由を尊重し、幸せに暮らすことは私たちみんなの願いです。

### Q 2 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、性的少数者等には貸さない。

A 2 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、性的少数者等にあてはめて、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、生活習慣や文化の違いについても、理解して頂くようお願いします。

### Q 3 入居者を選定するのは営業の自由だ。

A 3 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、合理的な理由のない入居拒否はできません。外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭、性的少数者等であることだけでは、入居拒否の理由にはなりません。

営業の自由という理由で、外国人、高齢者、障害者、母子（父子）家庭、性的少数者等を入居拒否して裁判（損害賠償請求の訴訟）となった例もあります。十分な配慮が必要です。

\* このような家主の主張のまま顧客と対応すると、宅建業者も損害賠償の対象となる可能性がありますので、これらのことを踏まえ、家主への啓発にも努めてください。

## （参考）

### Q 1 同和問題とは何ですか。

A 1 同和問題とは、同和地区などと呼ばれる特定の地域の出身であることや、そこに住んでいることを理由に、結婚を断られたり、就職で不公平に扱われたり、その他、日常生活の中でさまざまな差別を受けるという重大かつ深刻な人権問題です。

日本社会の歴史的過程の中で形づくられた身分的差別によって、国民の一部の人々が長い間、経済的、社会的、文化的に低い状態を強いられてきましたが、現在の社会においても、いまだに同和地区に対する差別意識が残っているのです。

宅建業者が、同和地区であるかどうかを調べる、お客様に教えることによって、このような差別を固定化したり、再生産することにもつながるのです。このことを日頃から十分認識し、同和問題を人ごとではなく自分自身の問題ととらえて業務を行うようにしてください。

### Q 2 今も同和地区による差別はあるのですか。

A 2 同和地区と他の地域との格差は、長年にわたる国や地方公共団体、関係団体などによるさまざまな取り組みの結果、相当程度解消されました。しかし、その一方で、身元調査やインターネット上の

予断と偏見に満ちた書き込みなどに見られるように、一部の人の差別意識は依然として解消されていません。令和3年に福岡県が実施した「人権問題に関する県民意識調査結果」を見ると、「部落差別（同和問題）に関して、人権がとくに尊重されていないと思うこと」の第1位は、「結婚問題で周囲が反対」が約6割で、そのほかに「身元調査をすること」が約4割、「家や土地を購入したり、マンションを建設する際に同和地区かどうかを調べる」も3割以上あげられているなど、さまざまな回答がなされています。

## 近年の事例から

### 福岡県内で確認された同和地区問い合わせの例

#### 【その1 宅地建物取引業者による問い合わせ】

県内の宅地建物取引業社社員が県内A市役所に電話で、同社の販売物件の近くに同和地区があるかどうかの問い合わせを行いました。

A市は同社と直接面談し、同和地区問い合わせは、そこに住んでいる人々を差別することにつながるおそれのあることを説明し、理解を求めました。

その結果、この不動産会社では、社員に対する同和研修の実施などの取組みを進めています。

#### 【その2 県民による問い合わせ】

B市に土地購入を検討していた県民が同市役所に電話で、購入予定地が同和地区かどうかの問い合わせを行いました。

B市担当者は問い合わせをした県民に対して、同和地区問い合わせは結果的に差別につながるおそれがあることを伝え、人権・同和問題の解決に理解と協力を求めました。

### 入居予定者の国籍を理由に入居拒否したことに対し損害賠償請求が認められた例

外国籍の方が外国籍という理由で賃貸マンションの賃貸借契約の締結を拒絶されました。

これについて、裁判所は、入居予定者が外国籍であることを理由に契約を拒否することは不法行為にあたるとして、家主に慰謝料等の110万円の支払いを命じました。

（京都地裁 平成19年10月2日）

### （参 考）「全国部落調査」復刻版出版裁判

- ・ 2016（平成28）年2月、神奈川県のパublisherAが、「全国部落調査」復刻版の販売予約を開始。（数日後に販売予約の中止が告知される。）
- ・ Aがウェブサイト「全国部落調査」復刻版の内容等を掲載。
- ・ 2016（平成28）年4月、被害を受けた複数の部落解放団体が、出版禁止とウェブサイト掲載記事の削除及び損害賠償を求めて東京地裁に提訴。
- ・ 2021（令和3）年9月27日、東京地方裁判所において、地名リストの掲載はプライバシーを侵害するとして、被告Aに該当部分の削除や出版禁止、損害賠償を命じた判決が出る。
- ・ 2021（令和3）年10月、複数の部落解放団体とAともに控訴。
- ・ 2023（令和5）年6月28日、東京高等裁判所において、法の下での平等を定めた憲法第14条1項などの趣旨を踏まえ「人はだれしも差別を受けることなく、尊厳を保ちつつ平穏な生活を送ることができる人格的な利益を有する」として「差別されない権利」が実質的に認定され、また、損害賠償の範囲についても拡大された判決が出た。
- ・ 2023（令和5）年7月、複数の部落解放団体とAともに上告。
- ・ 2024（令和6）年12月4日、最高裁が双方の上告を棄却し、東京高裁判決が確定。

# 私たち宅建業者は 同和地区の所在に関する質問には お答えしません！

福岡県・(公社)福岡県宅地建物取引業協会・(公社)全日本不動産協会福岡県本部



お問い合わせ先

福岡県建築都市部建築指導課(宅建業係)

092-643-3718

福岡県福祉労働部人権・同和対策局調整課(調整係)

092-643-3325

(公社)福岡県宅地建物取引業協会

092-631-1717

(公社)全日本不動産協会福岡県本部

092-409-1161