

宅地建物取引と人権について



兵庫県まちづくり部建築指導課

1 守るべき基本的人権

宅地建物取引を進めるにあたって、取引成立や営業活動を優先するあまり、基本的人権を無視した言動をしてしまったことはないでしょうか。

不動産取引において、「外国人」や「女性（母子家庭等）」「高齢者」「障害者」あるいは「同和地区」等といった理由で、消費者や住民が予断と偏見で差別されるのは許されないことです。

人が人として幸福に生きていくことや法の下に平等であることは、日本国憲法に定められた権利であり、上記のような差別は基本的人権を侵害することになるものです。私たち一人ひとりが、差別をなくし、他者の権利と尊厳について理解に努め、自らの課題として認識することが求められているのです。

2 宅地建物取引業者として守っていただきたいこと

(1) 信頼性の確保

宅地建物取引業者は、憲法で保障された居住・移転の自由にかかる重要な業務に従事しています。業務の執行においては、より高度な社会的責任と信頼性を要求されていることを自覚し、人権問題への正しい理解とその実践に努めてください。

(2) 入居差別の解消

宅地建物取引業者は、外国人や女性（母子家庭等）、高齢者、障害者等の理由により、入居の機会を制限するような差別的行為をしてはいけません。また、家主等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。

- 家主さんから「以前、トラブルがあったので外国人や女性（母子家庭等）、高齢者、障害者等の取引は断ってほしい」などと言われたときは、以下の例を参考に回答してください。



<答え方の例>

取引の相手が、外国人等であるという理由だけで断ることは、不合理な差別に当たります。個別的なトラブル経験をもって差別を普遍化するのは問題です。予断や偏見に基づく入居差別が人の心を傷つけるかをよく考えてください。

その方も、ご自身の条件に合わせて物件を探し、取引をしようとしています。人権問題への正しいご理解をいただくよう、お願いします。

(3) 標準的な入居申込書の使用

兵庫県では、人権に配慮した本籍地や国籍欄のない標準的な入居申込書を作成しております。兵庫県が作成した標準的な入居申込書（別添）の使用に努めてください。

(4) 住所の確認書類について

入居申し込み時に、「住民票」を必要としているケースが見受けられますが、外国籍の方には住民票がないことがあります。「住民票」は「住所を確認できる書類」に改めましょう。

(5) 土地差別につながる取引物件の調査等

宅地建物取引業者は、取引物件について、同和地区であるか、あるいは同和地区を校区に含むかどうかなど、土地差別につながる事項を調査、報告、教示、広告表示等してはいけません。また、取引相手から、同和地区の存在に対して質問があっても回答する必要はありません。当然、業法47条の重要な事実の不告知には該当せず、逆に、回答することが憲法に反する差別的な行動となります。

(6) 従業員への指導、研修

日頃から人権問題に関する指導に努め、人権問題に関する研修会などがあれば、参加機会を設けるよう努めてください。

3 宅地建物取引業と人権に関する判例

宅地建物取引業と人権に関する判例を見てみると、予断や偏見に基づいた言動により、家主や宅地建物取引業者が敗訴しているものがあります。しかし、家主の説得などを試みた仲介業者が、当該業者に対する損害賠償請求を棄却されている判例もあり、宅地建物取引業者としての社会的責任を果たすことの重要性がうかがえます。

● 平成15年1月14日さいたま地裁、同年7月16日東京高裁

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、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」という発言をした事件について、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」として損害賠償の支払を命じた。

● 平成18年1月24日神戸地裁尼崎支部、同年10月5日大阪高裁

在日韓国人夫婦が、韓国籍を理由に家主から入居拒否される事件について、裁判所は、家主に対して「韓国籍であることを入居拒否の理由にしており差別に当たる」として損害賠償等の支払を命じた。仲介業者への損害賠償請求については、仲介業者は「契約成立のために家主の説得を試みている」と認定し、「誠実に業務を遂行した」として棄却した。(大阪高裁でも追認)

● 平成19年10月2日京都地裁

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、「理由が国籍にあることは明らか」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」として、家主に損害賠償等の支払を命じた。

4 まとめ



宅地建物取引において、人権重視は社会的責任の観点から重要です。それ以上に、宅地建物取引業者にとっても、人権を重視して誠実に業務を遂行することで、長い目で見た時に、地域でより多くのお客さんや家主さんの信頼を得ることになり、自身の事業を守り発展させることにつながります。ぜひ人権について考え、行動してみてください。

入居申込カード

年 月 日							
物件番号							
物件 ・ 貸主	名称	号室			号 室		
	所在地						
貸主名		電話		()			
賃貸条件	・保証金	解約引	家賃	共益費	ガレージ代	契約年数	年
	・敷金 ・礼金						
保証人 連絡			連絡日			勤務先 連絡確認	

契約者 ・ 入居者	ふりがな 氏 名 (会社名)			年 齢	生 年 月 日			
	現住所 (所在地)			才	年 月 日生			
	勤務先	名 称			業種			
		所在地			電話			
入居者 氏名	氏 名	年 齢	続柄	職 業	税込年収	備 考		
			本人					
連帯保証人	ふりがな 氏 名			年 齢	入 居 者 と の 関 係			
	住 所			電話				
	勤 務 先	名 称			業種	税込 年収		
		所在地			電話			
法人名	店舗名		責任者印		担当者			

- ※ 1. 本籍、国籍は記入する必要はありません。
 2. 保証人は保証用件があれば国籍は問いません。
 3. 申込カード以外に必要により下記の書類を提出してもらうことがあります。
 ① 身分を明らかにする書類 ② 所得証明書 ③ 保証人の所得証明書