

宅地建物取引に関する  
人権問題の実態調査

報 告 書

平成 30（2018）年 3 月

伊 賀 市

# ～ 目 次 ～

◆ 調査概要	1
I 宅地建物取引業者の事業概要について	3
II 同和問題やその他の人権問題に対する取組について	4
III 同和問題に関する業務実態について	6
IV 外国人の賃貸住宅にかかる入居について	17
V 障がい者の賃貸住宅にかかる入居について	22
VI 高齢者の賃貸住宅にかかる入居について	25
VII 母子家庭や父子家庭の賃貸住宅にかかる入居について	29
VIII 性的マイノリティ（同性愛者や両性愛者、トランスジェンダー等）の賃貸住宅 にかかる入居について	30
IX 法律や条例、指針の認知度について	31
X 総括	31

## ◆ 資料

調査票

## ◆ 調査概要

### 1. 調査目的

マンション建設の候補地調査に関連して、大阪府で発覚したデベロッパー（マンション開発業者）、広告代理店並びにリサーチ（土地調査）会社等が絡んだ土地差別調査事件では、作成された報告書には三重県内の候補地も掲載されており、その候補地調査に三重県内の不動産業者等が関与していた。また、県内では不動産賃貸に関わった差別事象も発生している。

このような中、直接宅地建物の取引に関わる宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）においては、住民の貴重な財産を取り扱い、住生活の向上等に寄与するといった重要な社会的責任を担っていることから、同和地区、在日外国人を取り巻く人権問題に対する意識の向上に努めていく必要がある。

この度、宅地建物取引に関わる人権問題の実態を把握し、伊賀市における不動産売買・賃貸にかかる差別の解消方策、および宅建業者や市民等を対象とした人権啓発のあり方を検討するための基礎資料を得ることを目的として実施した。

### 2. 調査の設計・分析

この調査の主体は、伊賀市である。2012（平成24）年度に実施した今回と同様の調査をもとに調査票を作成。集計・分析については「公益財団法人 反差別・人権研究所みえ」に委託した。

### 3. 調査方法

#### 1) 調査対象

伊賀市内に事務所を有する全ての宅建業者。

#### 2) 調査対象業者数

35社

<内訳>・平成29年4月1日時点で免許を受けている三重県宅地建物取引業協会会員：35社

#### 3) 配布及び回収

・伊賀市による郵送配布及び回収

#### 4. 調査期間

平成 29 年 9 月 27 日（水）～10 月 27 日（金）

#### 5. 回収率

発送数	回収数	有効回収件数	回収率
35 件	22 件	22 件	63%

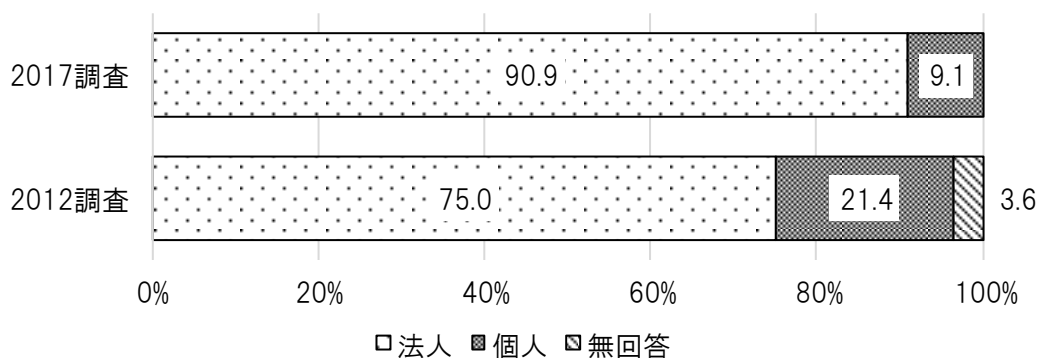
#### 6. 留意点（報告書の見方）

- 1) 比率はすべて断りがない限り、各設問の無回答を含む集計対象総数に対して百分率（%）で表している。複数回答など、複数の回答を求める設問では、百分率（%）の合計は 100.0%を超えている。
- 2) 百分率（%）は、小数点以下第 2 位を四捨五入し、小数点以下第 1 位までを表示した。そのため、個々の比率の合計と全体を示す数値が一致しないことがあるのは、四捨五入によるものである。

# I 宅地建物取引業者の事業概要について

問1 法人ですか、個人営業ですか。

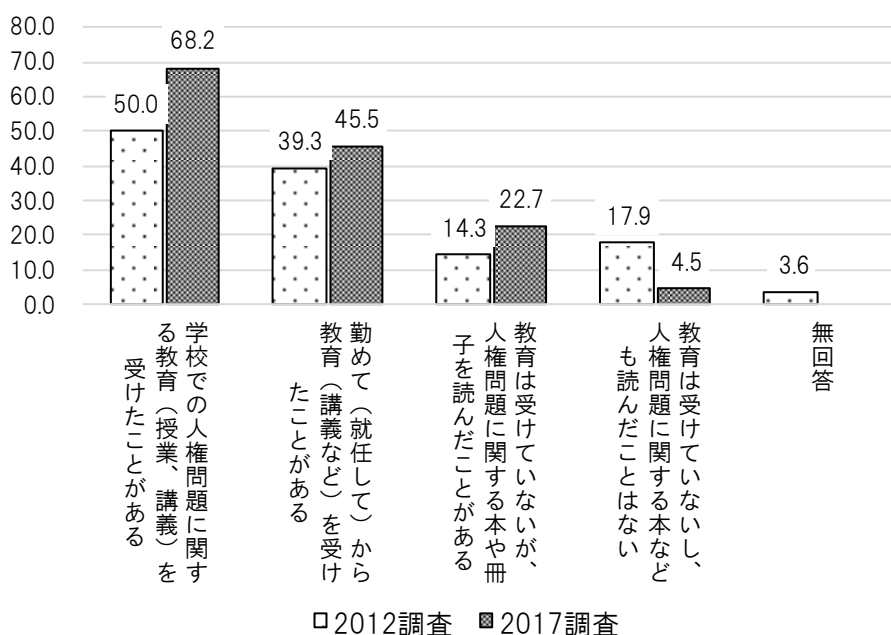
図1 営業形態



営業形態について、今回調査では「法人」が90.9%、「個人」が9.1%となっており、回答を得た宅建業者の9割が法人として営業している。

問2 あなた自身（このアンケートをご記入頂いている方）は過去に学校その他で人権問題に関する教育を受けたことがありますか。

図2 回答者の人権問題に関する学習経験



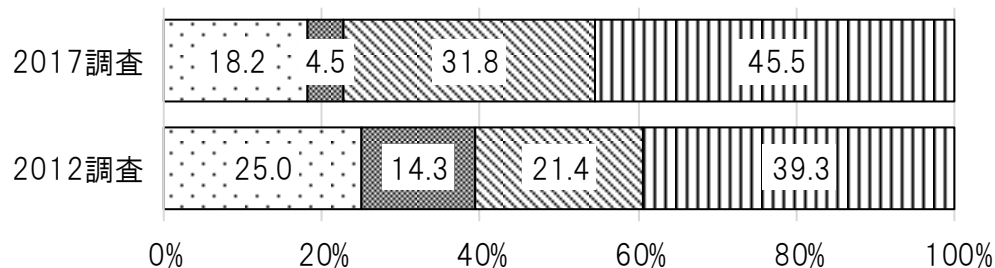
「学校での人権問題に関する教育(授業、講義)を受けたことがある」では前回調査が50.0%、今回調査が68.2%と18.2%増加している。2番目に高かった「勤めて(就任して)から教育(講義など)を受けたことがある」では前回は39.3%、今回は45.5%、3番目の「教育は受けていないし、人権問題に関する本などを読んだことはない」では前回は17.9%、今回は4.5%となっている。

業者の7割近くは学校教育の場において人権問題に関する学習を経験しており、就職後では4割を超える業者が学習を経験している。しかし、今回も4.5%の業者が教育はもとより、人権問題に触れる機会がないことも明らかになっている。

## Ⅱ 同和問題やその他の人権問題に対する取組について

問3 同和問題やその他の人権問題に関する研修会や講演会などに参加されたことはありますか。

図3 同和問題及び人権問題研修等への参加状況



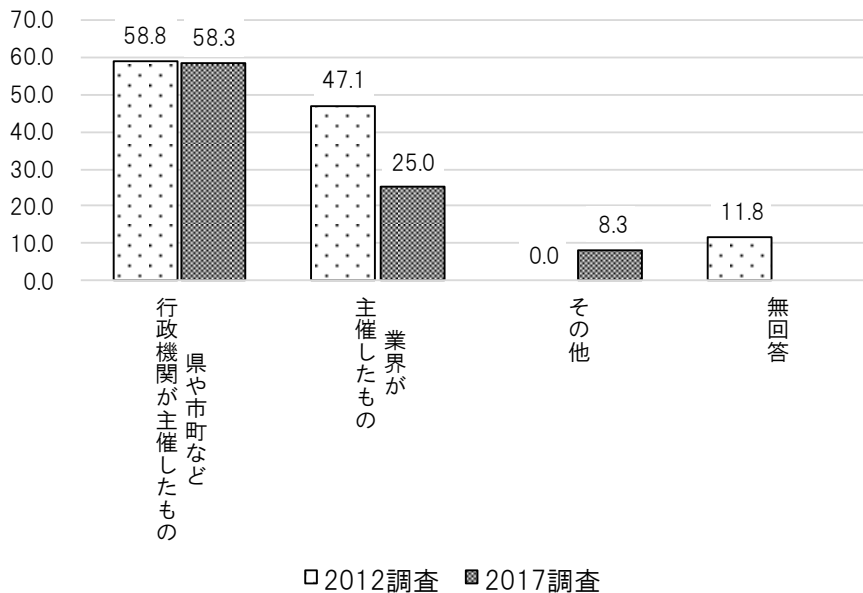
- 同和問題に関するものに参加した
- 同和問題以外の人権問題に関するものに参加した
- ▨ 同和問題に係るものも、それ以外の人権問題に関するものも参加した
- 参加したことがない
- 無回答

同和問題及び人権問題研修等への参加状況で、最も割合が高かった「参加したことがない」では前回は39.3%、今回は45.5%となっている。今回調査で2番目に高かったのは「同和問題に係るものも、それ以外の人権問題に関するものも参加した」で31.8%、次は「同和問題に関するものに参加した」で18.2%となっている。

今回の結果から、業者の4割以上が研修に参加していないが、半数を超える業者は同和問題及び人権問題に関する研修に参加している。

(3-1) 参加された研修会等はどこが主催したものですか。

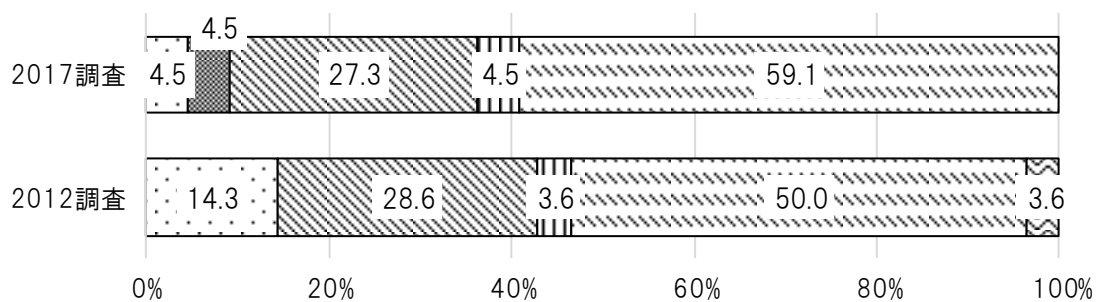
図4 参加した研修会等の主催



問3の研修に参加したことのある業者のなかで、参加した研修会等の主催について、最も割合が高かった「県や市町など行政機関が主催したもの」では前回と今回が58%、2番目に高かった「業界が主催したもの」では前回は47.1%、今回が25.0%と22.1%減少している。

問4 従業者に対する同和問題やその他の人権問題に関する研修を実施しましたか。

図5 従業者に対する人権問題研修の実施の有無



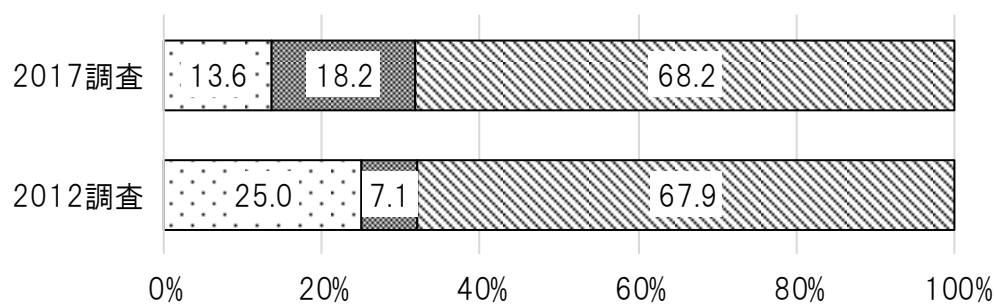
- 同和問題に関する研修を実施している
- 同和問題以外の人権問題に関する研修を実施している
- ▨ 同和問題に係るものも、それ以外の人権問題に関するものも研修を実施している
- ▤ 実施していないが、他で開催される研修に参加させている
- 従業者を雇用していない
- 実施していない
- 無回答

従業者に対する人権問題研修の実施の有無について、最も割合が高かった「実施していない」では前回は50.0%、今回が59.1%と、9.1ポイント増加している。2番目に高かった「実施していないが、他で開催される研修に参加させている」では前回は28.6%、今回が27.3%とほとんど差はなかった。

### Ⅲ 同和問題に関する業務の実態について

問5 取引物件に関して、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。

図6 取引物件に関する同和地区の問い合わせ



- お客さんから問い合わせがあった
- 宅地建物取引業者から問い合わせがあった
- ▣お客さんからも宅地取引業者からも問い合わせがあった
- 問い合わせを受けたことない
- 無回答

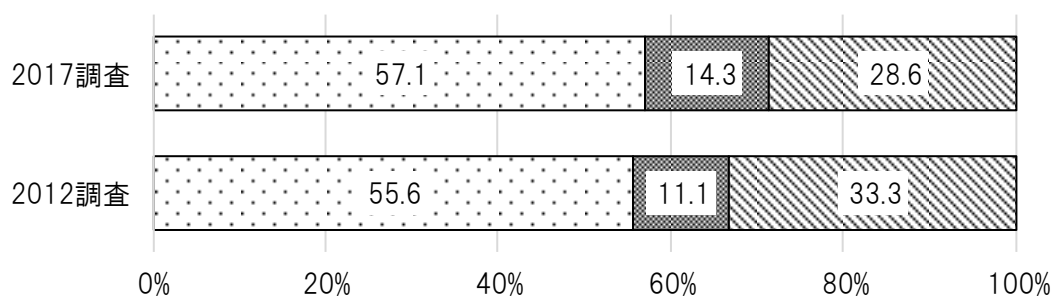
取引物件に関する同和地区の問い合わせについて、最も割合が高かった「問い合わせを受けたことはない」では前回は67.9%、今回が68.2%とほとんど差は見られなかった。今回調査で2番目に高かったのは「お客さんからも宅地建物取引業者からも問い合わせがあった」で18.2%となっており、3番目は「お客さんから問い合わせがあった」で13.6%となっている。

業者の3割が顧客（市民）や同業者から問い合わせを受けており、市内における同和地区を理由とする物件忌避が起きている可能性を示唆している。



(5-1)このような問い合わせをすることについて、どうお考えですか。

図7 問い合わせへの意識



□取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞くことは差別につながると思う

■取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞いても差別とは関係ないと思う

□差別かどうか一概に言えないと思う

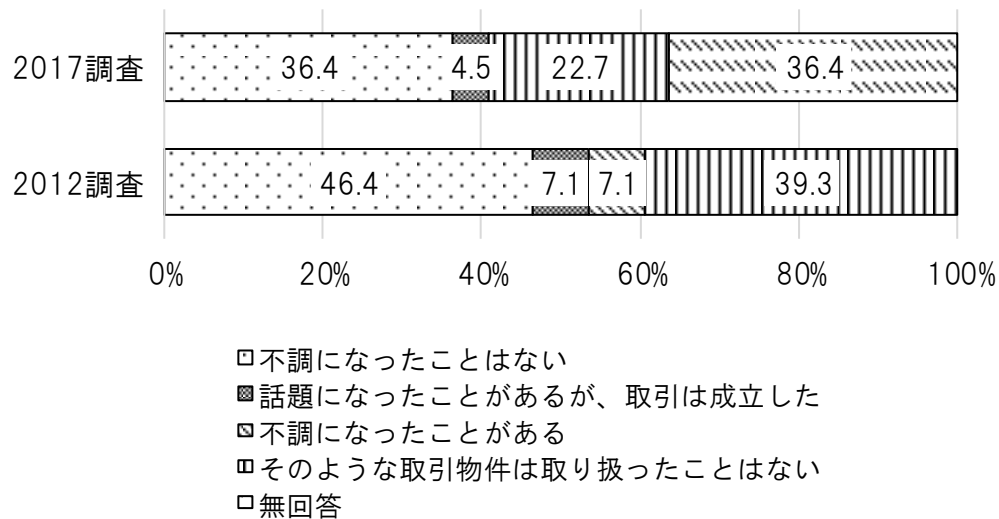
■無回答

取引物件に関する同和地区の問い合わせに対する意識について、最も割合が高かった「取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞くことは差別につながると思う」では前回は55.6%、今回は57.1%とほとんど差が見られなかった。2番目に高かった「差別かどうか一概に言えないと思う」では前回は33.3%、今回は28.6%と、ここでもほとんど差は見られなかった。3番目の「取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞いても差別とは関係ないと思う」では前回は11.1%、今回は14.3%と3.3ポイント増加している。

前回と同様に、業者の過半数が問い合わせをすることは差別であると認識している一方で、「差別ではない」「差別かどうか一概に言えない」とする業者は4割を超えている。このような認識は、今後も顧客（市民）からの問い合わせに回答し続けてしまう実態を生み出しかねない。

問6 取引物件に関して同和地区内のものである、あるいは同和地区が存在する小学校区内のものであるというような理由で、取引が不調になったことがありますか。

図8 同和地区に関連する取引物件の不調の有無

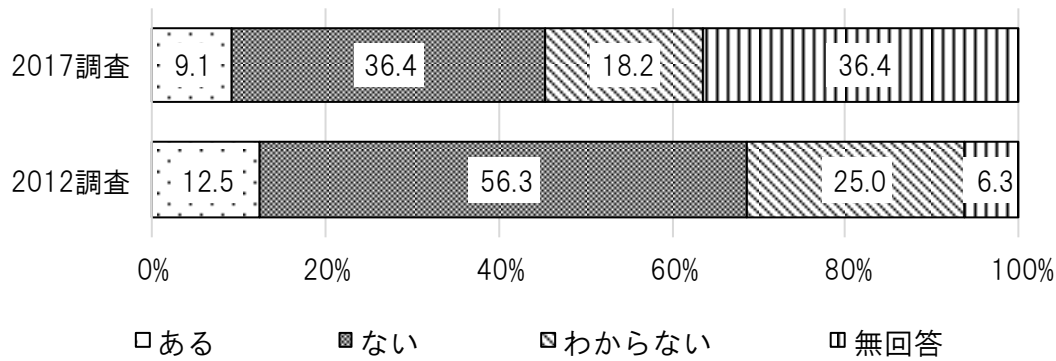


同和地区に関連する取引物件の不調の有無について、「不調になったことはない」では前回は46.4%、今回は36.4%と10.0ポイント減少している。「話題になったことがあるが、取引は成立した」では前回は7.1%、今回は4.5%となっている。「不調になったことがある」では前回は7.1%、今回は0.0%となっている。

今回は取引不調におよんだ状況はないものの、依然として「話題になったことがあるが、取引は成立した」で見られるように、同和地区の有無や関連性が取引の場で話題にのぼる状況にあることが明らかになった。

問7 取引物件に関して、同和地区であるという理由で取引価格に影響したことがありますか。

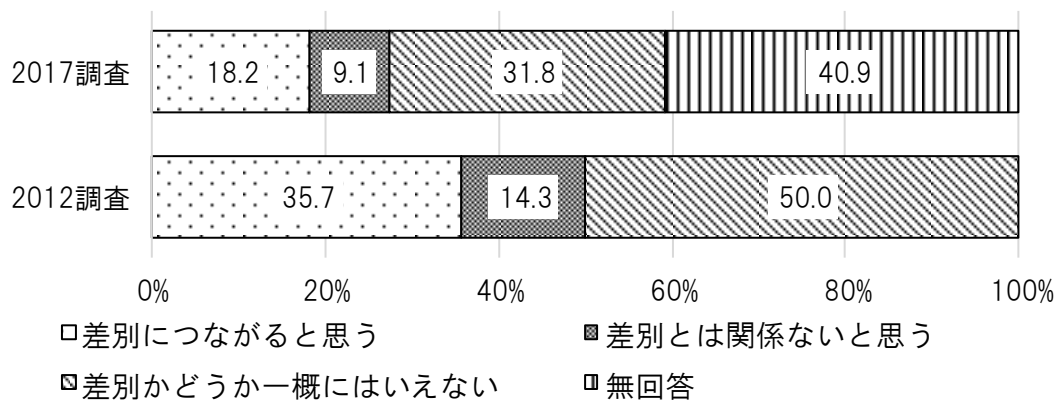
図9 同和地区を理由とする取引価格の影響



同和地区を理由とする取引価格への影響について、「ある」と回答した業者は前回は12.5%、今回は9.1%と未だ同和地区を理由とする価格への影響があることが明らかになった。

問9 取引物件が同和地区であるかどうかを教えることについてあなたはどのように思いますか。

図10 取引物件が同和地区であるかどうかを教えることへの意識

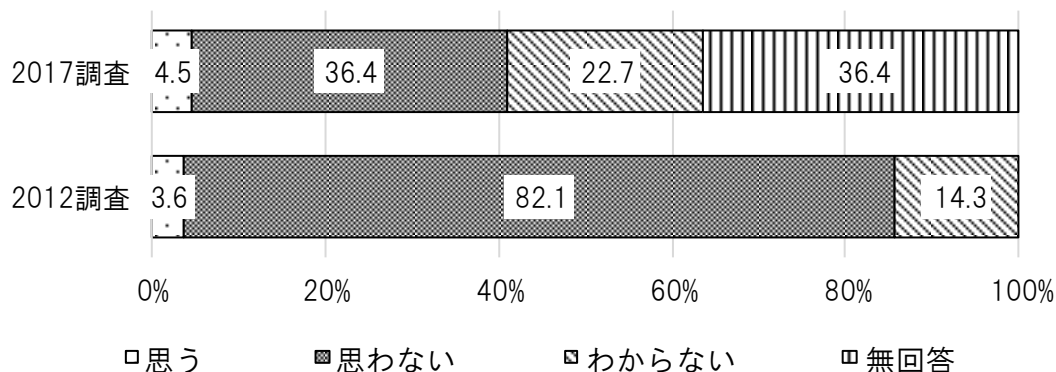


取引物件が同和地区であるかどうかを教えることについて、「差別につながると思う」では前回は35.7%、今回は18.2%と17.5ポイント、「差別とは関係ないと思う」では前回は14.3%、今回は9.1%と5.2ポイント、「差別かどうか一概にはいえない」では前回は50.0%、今回は31.8%と18.2ポイント減少している。

今回調査では「無回答」が40.9%と4割の業者の回答が得られなかったため、回答への影響が大きいなか、「差別につながると思う」という認識は未だ低い状況にあり、差別とは関係がない、差別とは言えないという意識が4割におよぶ実態は、研修等の必要性を如実に表わしている。

問 10 取引物件が同和地区内のものである、あるいは同和地区が存在する小学校区内のものであるかどうかについて、宅建業法などの「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。

図 11 同和地区情報に関連する宅建業法の説明事項

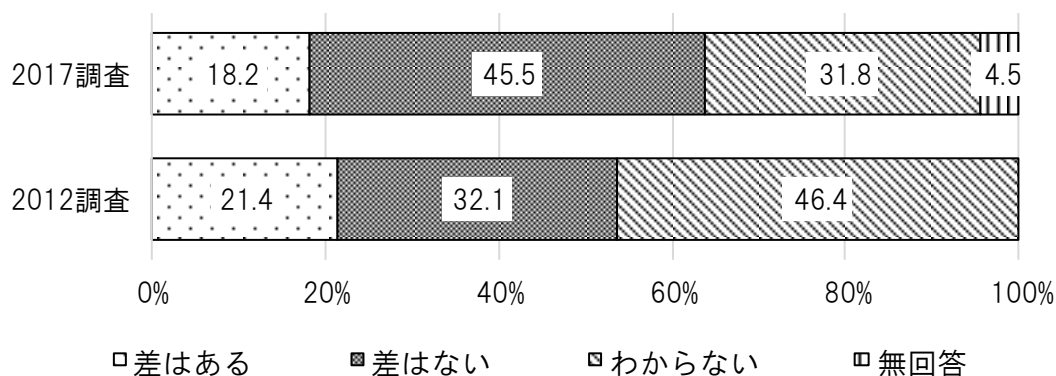


取引物件が同和地区である、あるいは小学校区内のものであるということを教示することが宅建業法の重要事項説明義務に該当するかどうかについて、「思う」では前回は 3.6%、今回は 4.5%とほとんど差は見られなかった。「思わない」では前回は 82.1%、今回は 36.4%と、45.7 ポイント減少している。「わからない」では前回は 14.3%、今回は 22.7%と 8.4 ポイント増加している。

正しく宅建業法を認識できていないという課題が前回よりも厳しく示されており、同和問題等の研修と同時に、宅建業法を正しく認識・理解していく必要性も明らかになった。

問 11 土地取引について、同和地区内の物件と同和地区外の近傍類似地の物件とでは、実勢価格の差はありますか。(一つだけに○)

図 12 同和地区内外での実勢価格の差の有無



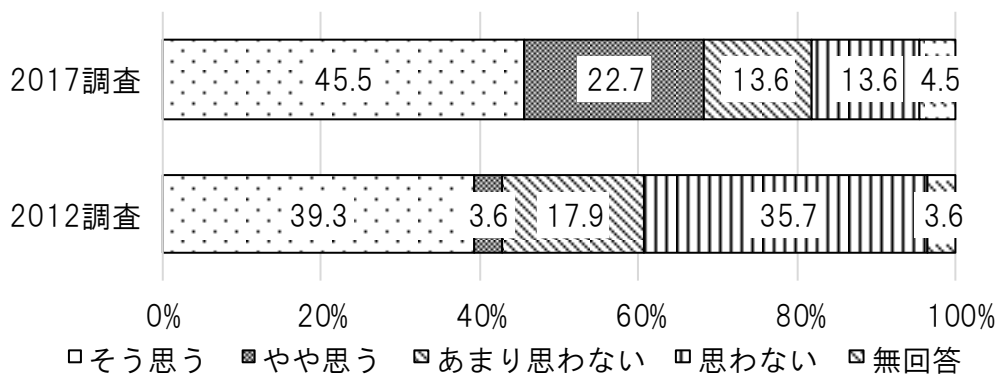
同和地区と同和地区外の近傍類似地で実勢価格に差があるかどうかについて、「差はある」

では前回は21.4%、今回は18.2%と3.2ポイント減少している。「差はない」では前回は32.1%、今回は45.5%と13.4ポイント増加している。「わからない」では前回は46.4%、今回は31.8%と14.6ポイント減少している。

同和地区と同和地区外の近傍類似地において、実勢価格の差があるという差別にまで部落差別は波及している。部落差別は当事者だけでなく、同和地区の地面にまで、差別がしみこんでいることが明らかになった。また、「わからない」とする業者が3割近くいることから、実際にどれほどの実勢価格の差が存在しているかの全容が明らかになったわけではない。

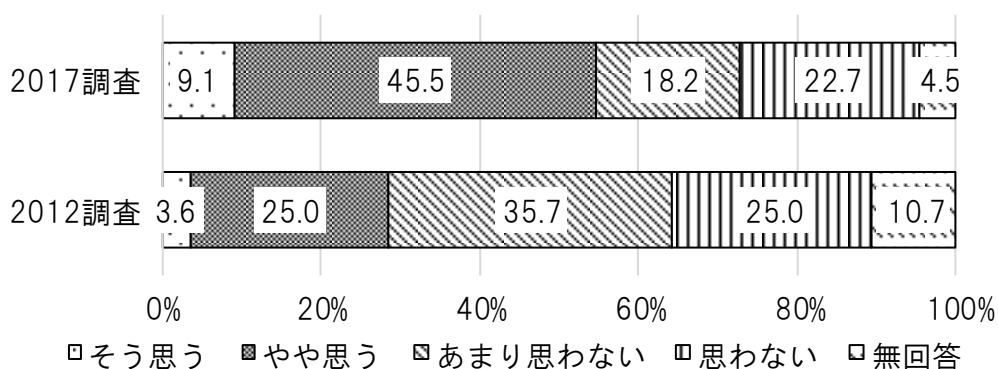
問 12 取引物件が同和地区のものであるかどうかの質問を受けた場合、あなたはどのように受けとめますか。あなたの受けとめ方であてはまるものをお答えください。

図 13 同和地区の物件の有無や是非について顧客からの質問に回答すべき



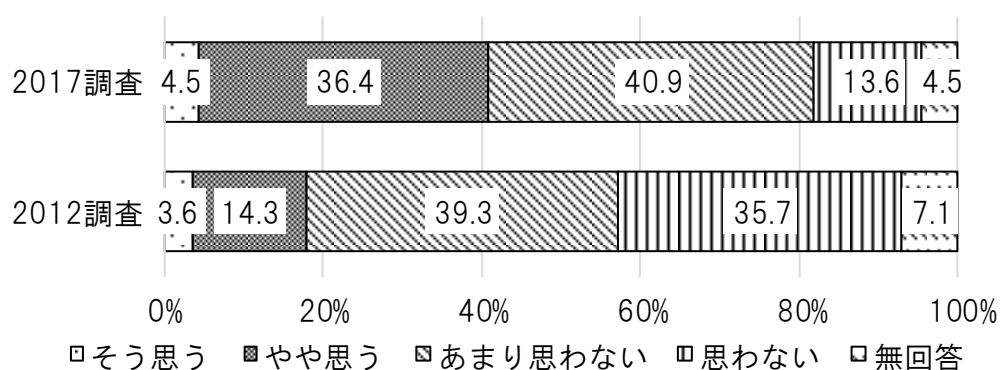
「同和地区の物件であろうとなかろうと、お客さんの質問にはありのままに伝えなければならないと思う」について、「そう思う」では前回は39.3%、今回は45.5%と6.2ポイント増加している。「思わない」では前回は35.7%、今回は13.6%と22.1ポイント減少している。7割近い業者が、顧客（市民）からの同和地区に関する問い合わせに対して伝えることが必要だと認識しており、前回よりも厳しい意識の実態が明らかになった。

図 14 同和地区の物件である事実を伝える必要性



「同和地区の物件である場合は、その事実を伝えなくて後でトラブルになったら大変だと思う」について、「そう思う」では前回は3.6%、今回は9.1%と5.5ポイント増加している。「やや思う」では前回は25.0%、今回は45.5%と20.5ポイント増加している。当該物件が同和地区であることを業者から示唆しておかなければ、後に顧客がその物件が同和地区内のものであるという理由によって、クレームが入り、契約締結後の物件が解約となることを避けようという意識が、前回よりも厳しい結果を示している。

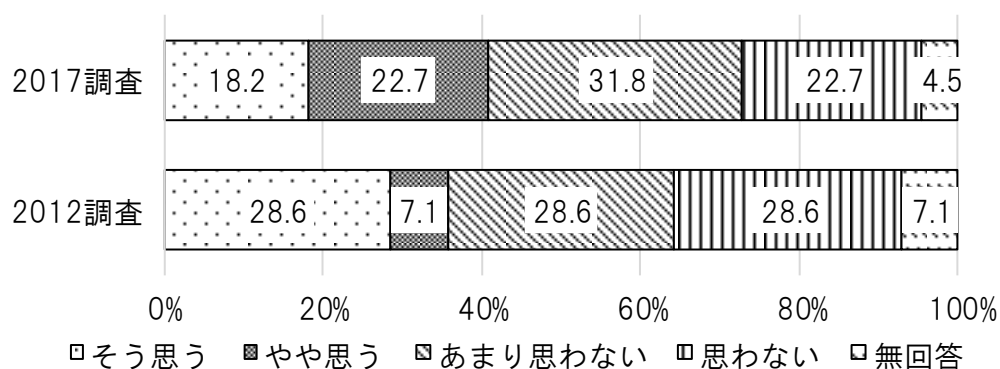
図 15 同和地区の物件であることで売却時に不利になることから、同和地区の有無を伝える必要性



「同和地区の物件である場合は、売却時に不利になるから、お客さんに伝えなければならないと思う」について、「そう思う」では前回は3.6%、今回は4.5%とほとんど差は見られなかった。「やや思う」では前回は14.3%、今回は36.4%と22.1ポイント増加している。「思わない」では前回は35.7%、今回は13.6%と22.1ポイント減少している。

これら図 13～図 15 の認識を見ると、顧客（市民）の要望に応えることが優先されてしまい、差別を助長しているという問題が後回しにされている。顧客へのサービスの一環という誤解のもとで、同和地区情報が流れている状況が前回以上に厳しいことがうかがえる。

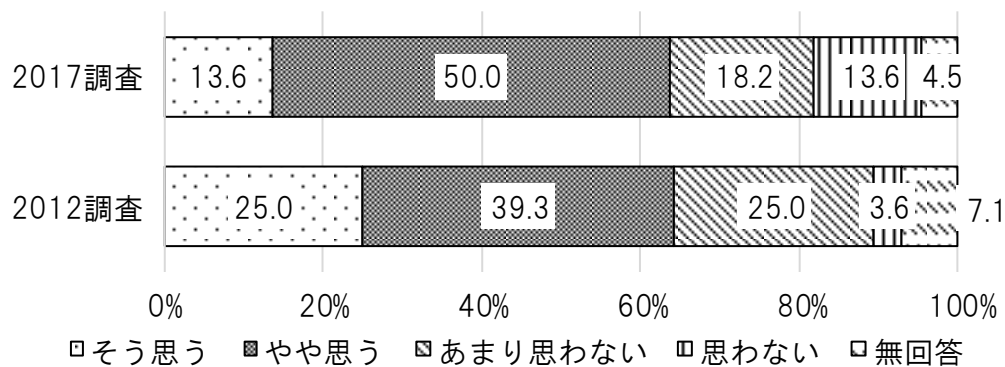
図 16 同和地区の有無は教えてはいけない



「同和地区かどうかは、どんな場合であっても教えてはいけないことだと思う」では、「あまり思わない」では前回は28.6%、今回は31.8%と3.2ポイント増加している。「思わない」

では前回は 28.6%、今回が 22.7%と 5.9 ポイント減少している。前回と同様に、業者の過半数が場合によっては同和地区かどうかを教えてもよいと考えている結果が明らかになり、このような認識では、今後も同和地区内の物件を避けようと問い合わせをしてきた顧客（市民）に、簡単に教えてしまうということを示している。

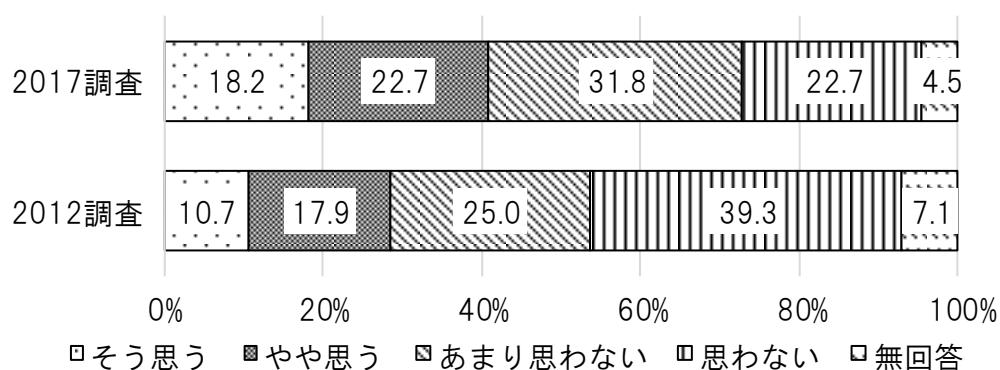
図 17 同和地区の有無を気にすることへの顧客に対する指摘



「お客さんに、同和地区かどうかを気にするのは誤りだと、言いたいと思う」について、「そう思う」では前回は 25.0%、今回が 13.6%と 11.4 ポイント減少している。「やや思う」では前回は 39.3%、今回が 50.0%と 10.7 ポイント増加している。

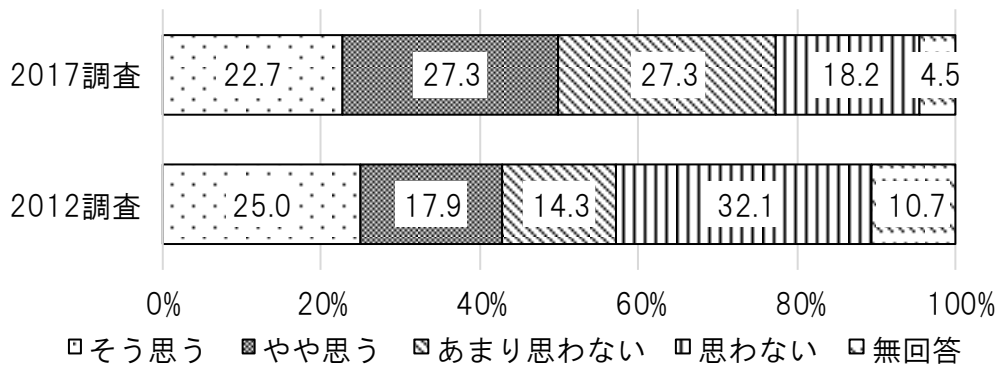
図 16 では、「あまり思わない」「思わない」を合わせた割合が過半数であった一方で、ここでは「そう思う」「やや思う」を合わせると 64.3%となっており、図 16 との矛盾や葛藤が見える。本来は、物件が同和地区であるかどうかを気にすることなど誤りであるということを顧客には伝えたいとの認識もうかがえる。

図 18 同和地区の有無を示唆することの差別性



「同和地区の物件ではない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う」について、「そう思う」では前回は 10.7%、今回が 18.2%と 7.5 ポイント増加している。「思わない」では前回は 39.3%、今回が 22.7%と 16.6 ポイント減少している。調べることや教えること自体が差別であって、その結果の有無には関わらず、基本的な認識が低く、前回よりも厳しい結果を示している。

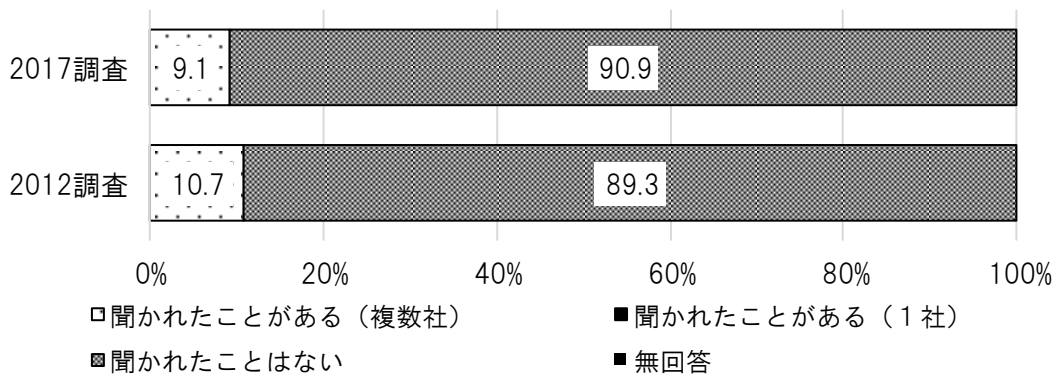
図 19 同和地区の有無を示唆した業者は差別したことにならない



「お客さん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はならないと思う」について、「そう思う」では前回は 25.0%、今回は 22.7%とほとんど差は見られなかった。「あまり思わない」では前回は 14.3%、今回は 27.3%と 13.0 ポイント増加している。「思わない」では前回は 32.1%、今回は 18.2%と 13.9 ポイント減少している。「そう思う」「やや思う」を合わせた半数の業者が、尋ねる顧客（市民）の問題であって、教えた自分たちは差別したことにならないと考えているのは驚きである。こうした意識が前回よりも厳しく表れている。

問 13 調査会社の調査員等から（業の取引に関わらず）地域や校区の特性や評判等について聞かれたことがありますか。

図 20 調査会社からの調査経験

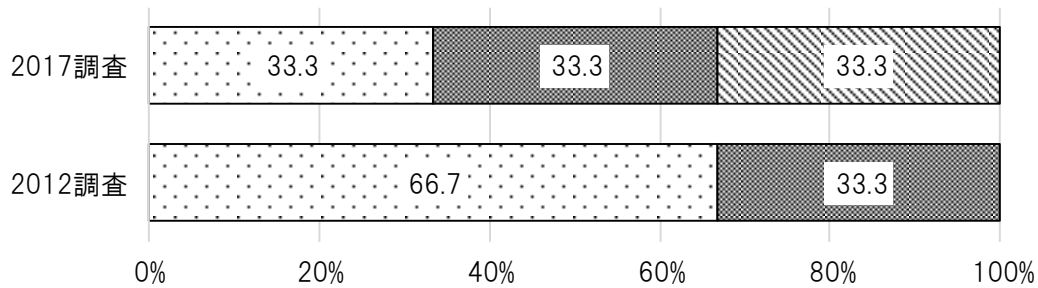


調査会社からの調査の経験について、「聞かれたことがある（複数社）」では前回は 10.7%、今回は 9.1%となっている。



(13-1) 評判の良くない地域や人気のない地域について聞かれたことはありますか。また、このとき、同和地区を意識したような質問はありましたか。

図 21 調査内容



□ 同和地区を意識したような質問を受けたことがある

▣ 同和地区を意識したような質問はなかったが、評判の良くない地域や人気のない地域について聞かれたことがある

▤ 評判の良くない地域や人気のない地域といったことは聞かれなかった

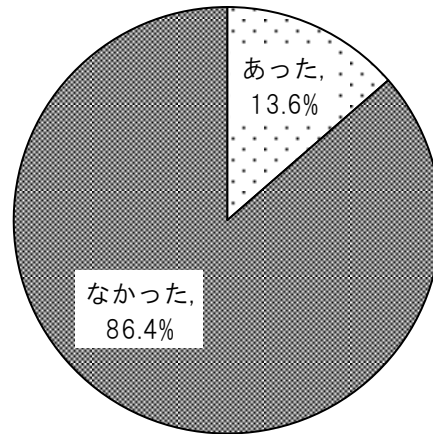
■ 無回答

問 13 で「聞かれたことがある（複数社）」と回答した業者のなかで、「同和地区を意識したような質問を受けたことがある」では前回は 66.7%、今回は 33.3%となっている。「同和地区を意識したような質問はなかったが、評判の良くない地域や人気のない地域について聞かれたことがある」では前回と今回は 33.3%となっている。

市内においても、前回に引き続き、土地差別調査が発生していることを示しており、全国的にも明らかになったデベロッパー、広告代理店、リサーチ会社の 3 社が関与した事件が市内でも生じている可能性がある。

問 14 過去5年間で、「部落」や「同和」と名乗る業者や団体から、人権にかかわる書籍などを高額で押し売るような「えせ同和行為」に関する電話や訪問はありましたか。

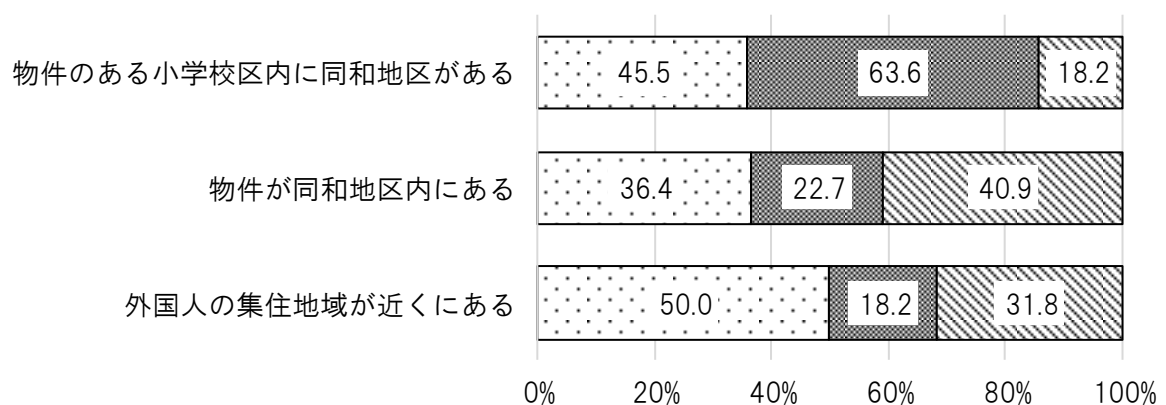
図 22 えせ同和行為の有無



業者に対する「えせ同和行為」は過去5年間で発生しており「あった」が13.6%となっている。「えせ同和行為」があった際の対策・対応まで今回の調査では問うていないなかで、被害を受けている業者がいる可能性もうかがえる。

問 15 もし、あなたが住宅を探しているとした場合に、間取り、交通の便、環境、値段など、自分の目で確かめ、気に入ったとします。その後、その家のすぐ近くに次のような条件があることがわかった場合、あなたは、どうしますか。

図 23 物件の忌避



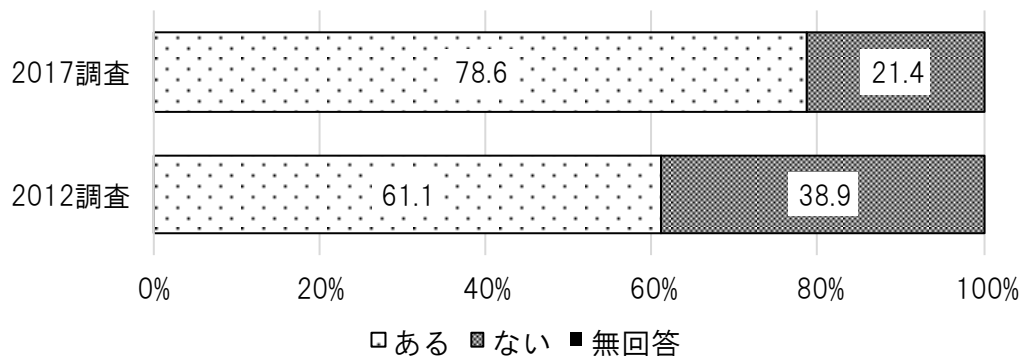
- まったくこだわらないのでその家を買う（借りる）
- こだわりはあるが、他と比べて安ければ買う（借りる）
- ▨ いくら条件がよくても買い（借り）たくない
- 無回答

「いくら条件がよくても買い（借り）たくない」で最も割合が高かったのは「物件が同和地区内にある」で40.9%と4割を超えた。「物件のある小学校区内に同和地区がある」ことへの忌避も18.2%となっており、「外国人の集住地域が近くにある」では31.8%と3割が忌避する意識を見せている。

#### IV 外国人の賃貸住宅にかかる入居について

問 16 賃貸住宅の媒介に際して、家主から外国人については断るように言われたことはありますか。

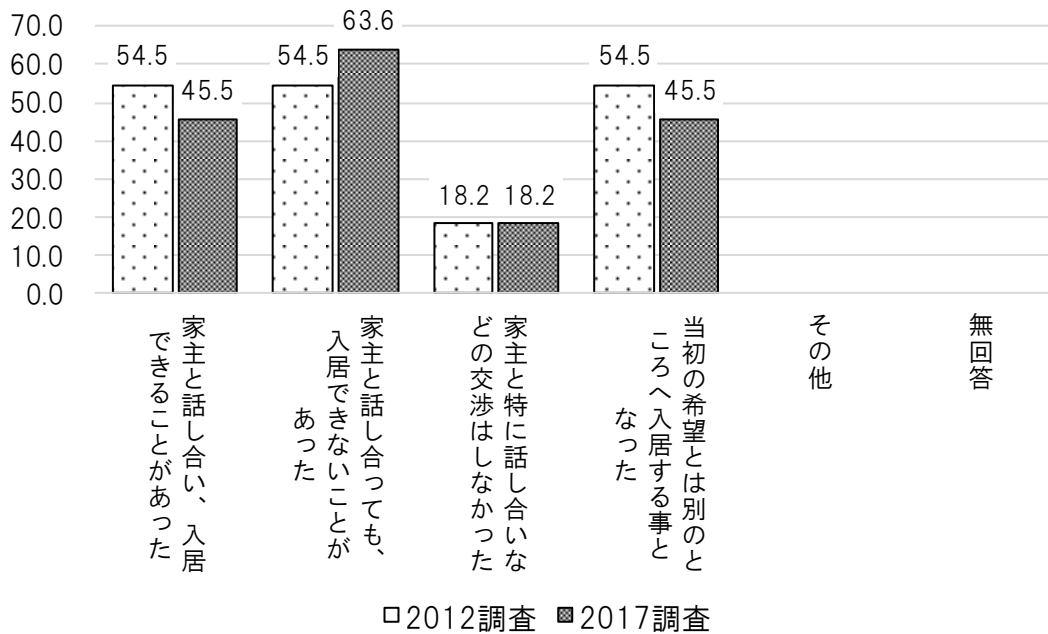
図 24 賃貸住宅の外国人入居拒否



賃貸住宅の外国人に対する入居拒否について、「ある」では前回は61.1%、今回は78.6%と17.5ポイント増加している。市内業者の約8割が、前回以上に家主から外国人の入居を拒否される事態が発生していることがうかがえる。

(16-1) 入居申込みがあったとき、どのように対応されましたか。(あてはまるものすべてに○)

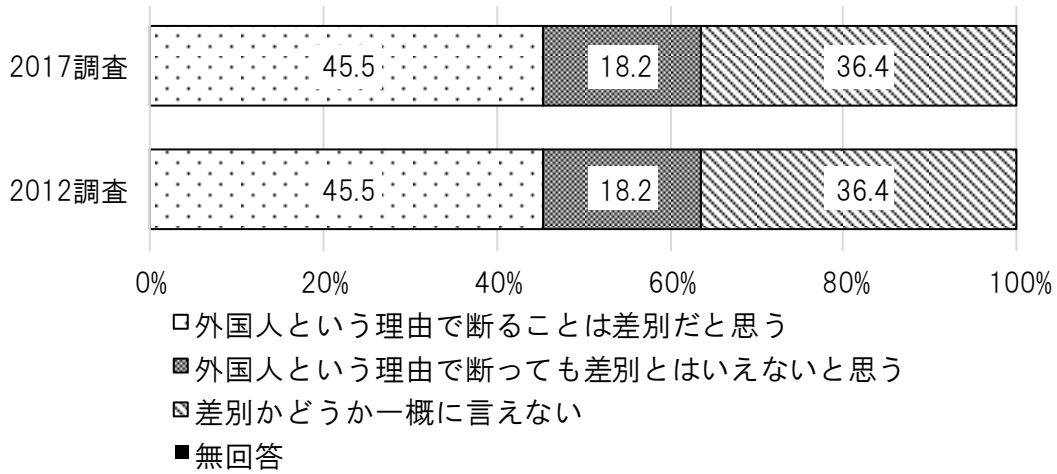
図 25 入居申込みへの対応



入居申込みへの対応について、「家主と話し合い、入居できることがあった」では前回は54.5%、今回が45.5%と9.0ポイント減少している。「家主と話し合っても、入居できないことがあった」では前回は54.5%、今回が63.6%と9.1ポイント増加している。「当初の希望とは別のところへ入居する事となった」では前回は54.5%、今回が45.5%と9.0ポイント減少している。

(16-2) このような家主の態度について、あなたはどうお考えですか。(一つだけに○)

図 26 家主の態度への意識

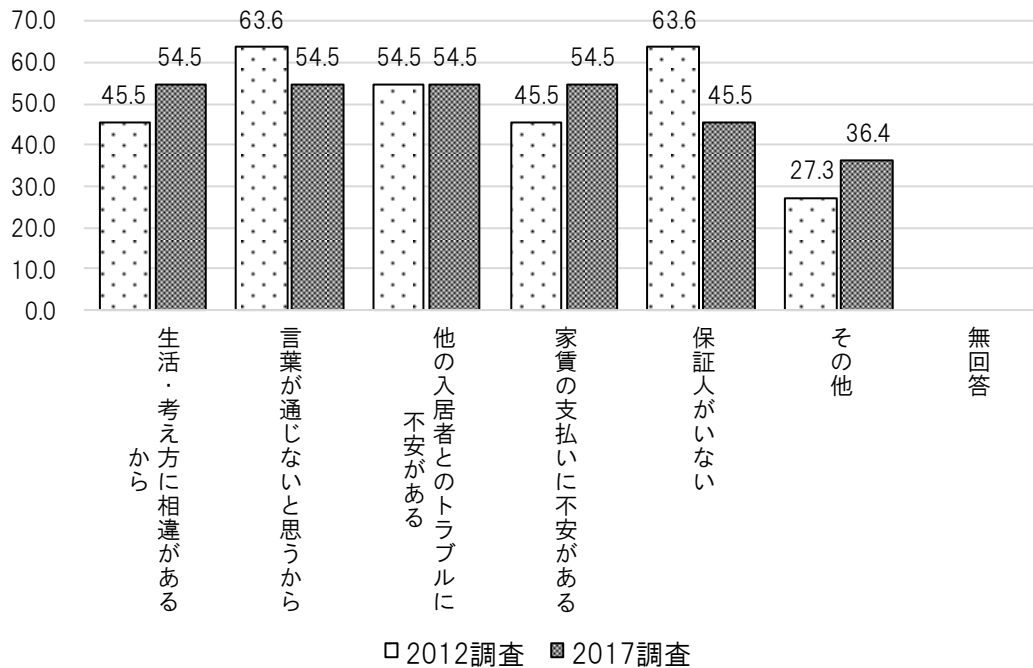


家主の態度への意識については前回と同じ結果となった。

外国人を理由とする入居拒否を差別だと認識している業者は半数に及ばず、差別への認識は低いと言える。

(16-3) 家主が断った理由は何ですか。

図 27 家主が拒否した理由

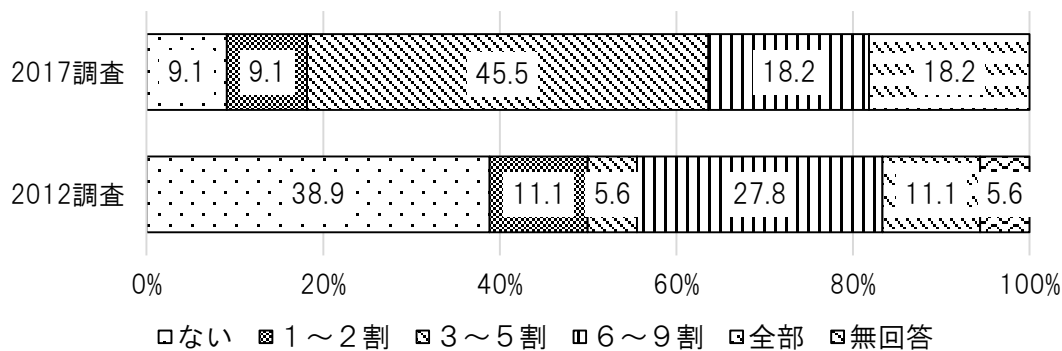


家主が外国人を拒否した理由について、「生活・考え方に相違があるから」「言葉が通じないと思うから」「他の入居者とのトラブルに不安がある」「家賃の支払いに不安がある」は今回が54.5%となっている。「保証人がいない」では今回が45.5%となっている。

このような拒否理由について、国や県の制度や社会福祉協議会、NPO 法人による支援などにつながることができれば、そのほとんどは乗り越えられるものである。そのような情報が家主をはじめ、宅建業者に提供されていない可能性があり、周知や情報提供の課題が明らかになったと言える。

問 17 現在取り扱っている賃貸物件で、家主が外国人の入居を拒否する割合はどれくらいですか。（取り扱っている総戸数に占める割合）（一つだけに○）

図 28 家主の外国人入居拒否の割合

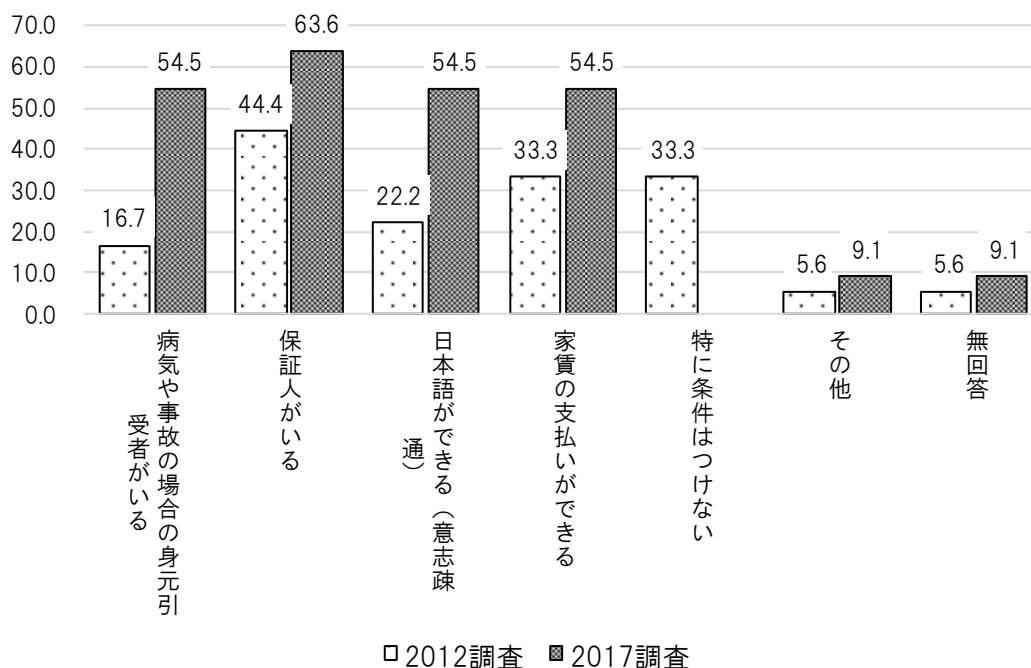


家主の外国人入居拒否の割合について、「ない」では前회가38.9%、今回が9.1%と29.8ポイント減少している。今回調査で最も割合が高かったのは「3～5割」で45.5%となっている。

「全部」の割合が18.2%と5回に1回は入居拒否が発生している他、「6～9割」も18.2%という結果は驚く数値である。とても多文化共生が進んでいるとは言えない状況が、家主による入居拒否の高い割合から見える。

問 18 家主が外国人の入居を受け付ける場合に、家主は何か条件をつけていますか。

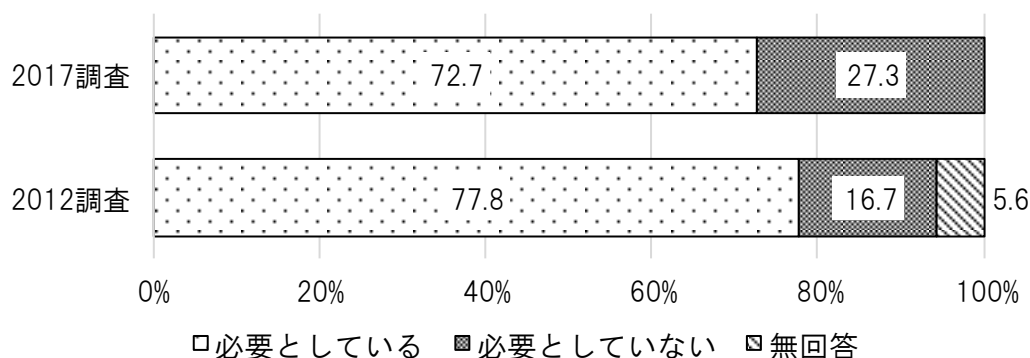
図 29 外国人の入居時条件



家主の外国人を入居させるときの条件について、最も割合が高かった「保証人がいる」では前回は44.4%、今回は63.6%と、19.2ポイント増加している。「病気や事故の場合の身元引受者がいる」「日本語ができる」「家賃の支払いができる」は54.5%となっている。

問 19 賃貸住宅への入居申込みの際、添付書類として「住民票」を必要としていますか。

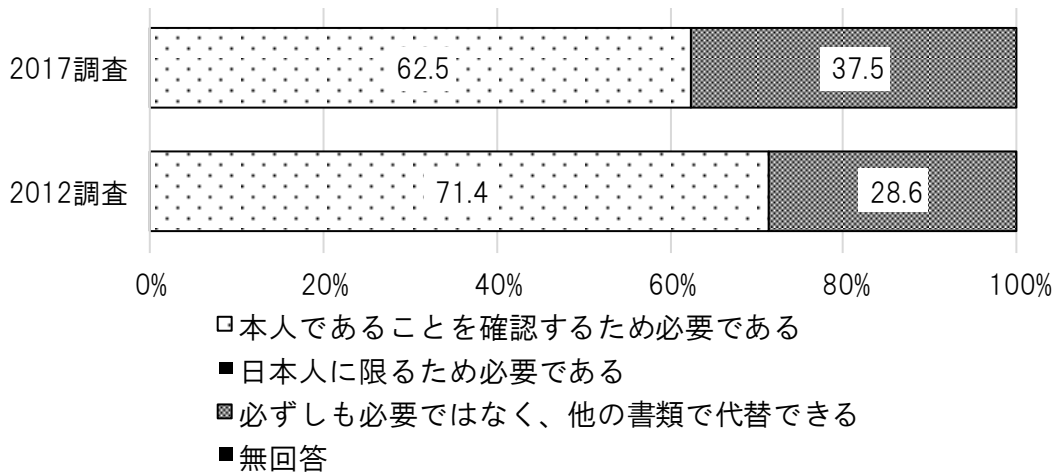
図 30 入居時の住民票提出



家主が入居時の住民票の提出について、「必要としている」では前回は77.8%、今回は72.7%と5.1ポイント減少している。

(19-1) 住民票を必要としている理由について、どのようにお考えですか。

図 31 住民票提出理由

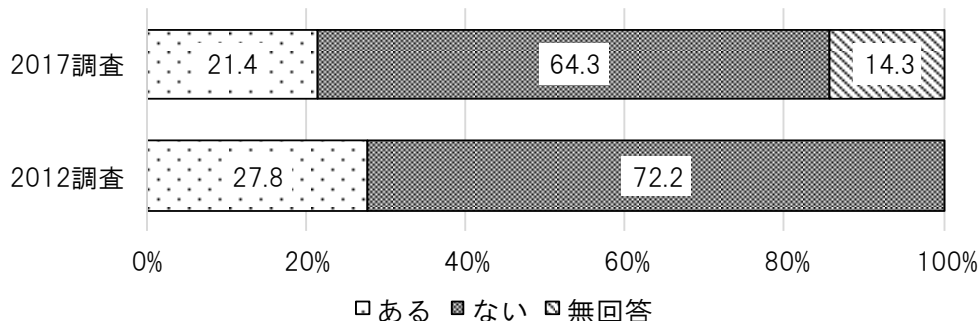


住民票を必要とする理由について、「本人であることを確認するため必要である」では前回は71.4%、今回が62.5%、「必ずしも必要ではない、他の書類で代替できる」では前回は28.6%、今回が37.5%となっている。

## V 障がい者の賃貸住宅にかかる入居について

問 20 賃貸住宅の媒介に際して、障がい者については断るよう言われたことはありますか。

図 32 賃貸住宅の障がい者の入居拒否

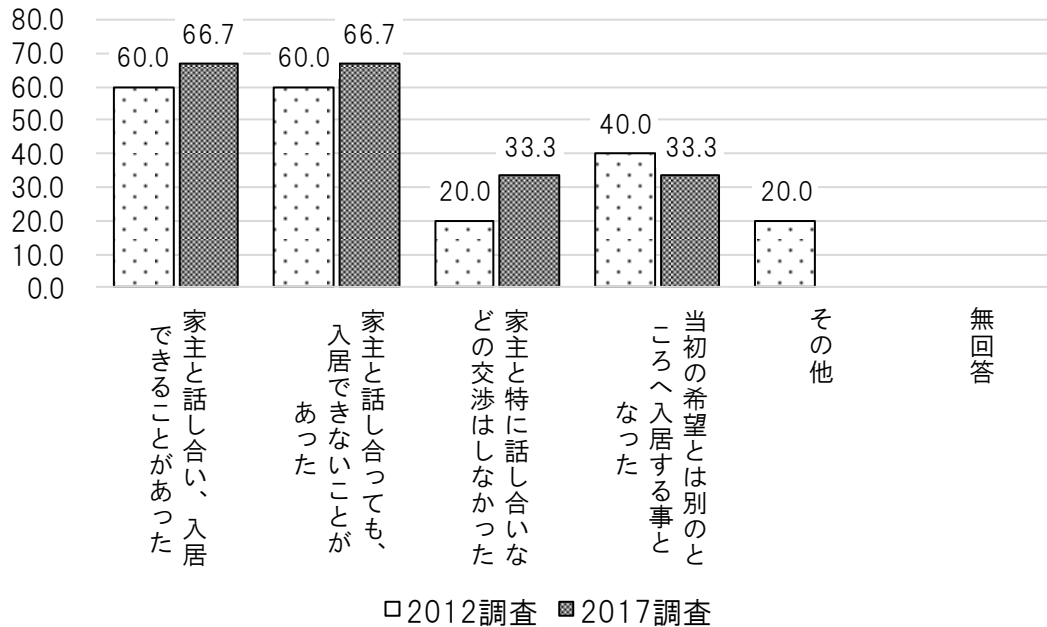


賃貸住宅の障がい者の入居拒否について、「ある」では前回は27.8%、今回が21.4%となっている。業者の5分の1以上が家主から障がい者の入居を断るよう言われた経験を持っている。



(20-1) 入居申込みがあったとき、どのように対応されましたか。

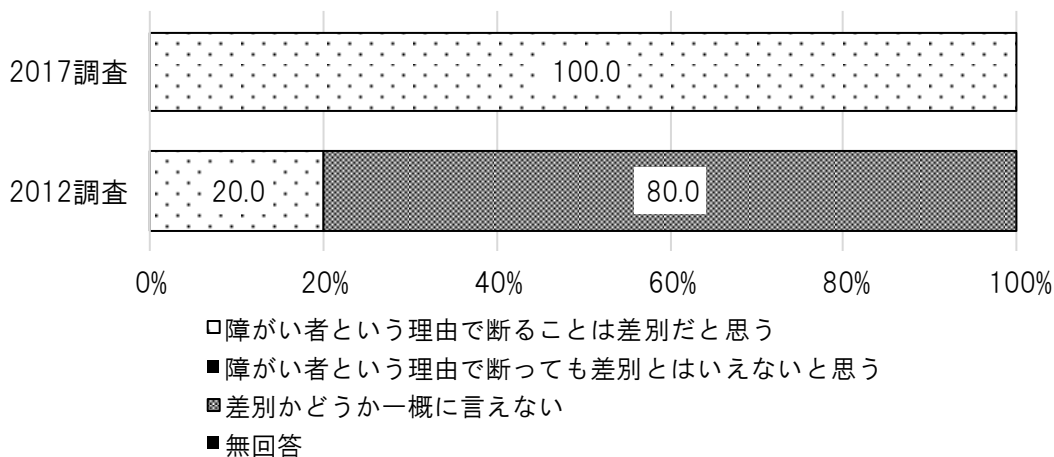
図 33 入居申込みへの対応



入居申込みへの対応について、「家主と話し合い、入居できることがあった」「家主と話し合っても、入居できないことがあった」では前回は60.0%、今回は66.7%となっている。「当初の希望とは別のところへ入居することとなった」では前回は40.0%、今回は33.3%となっている。

(20-2) このような家主の態度について、あなたはどうお考えですか。

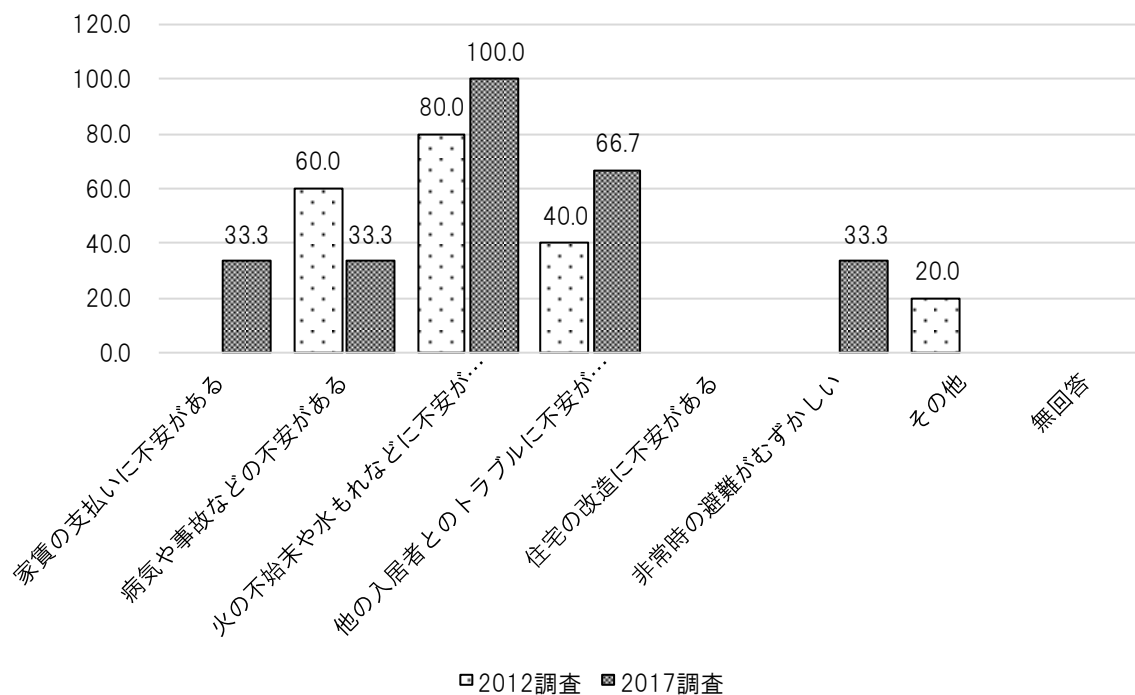
図 34 家主の態度への意識



家主の態度への意識について、「障がい者という理由で断ることは差別だと思う」では前回が 20.0%、今回が 100.0%となっている。

(20-3) 家主が断った理由は何ですか。

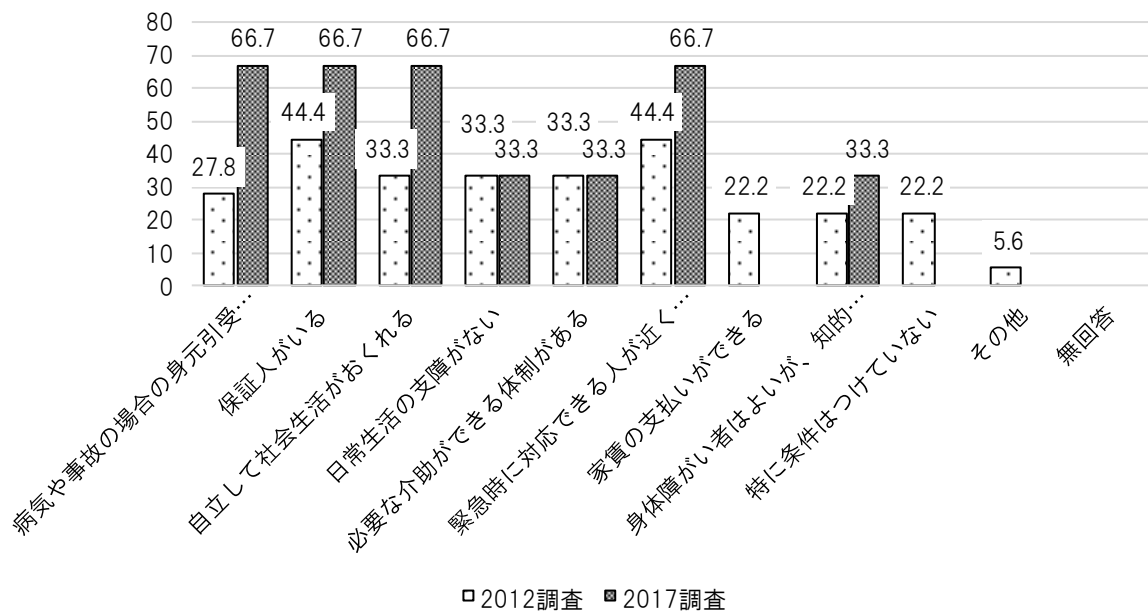
図 35 家主が断った理由



問 25 で「ある」と回答した業者 (5) の家主が断った理由について、最も割合が高かったのは「火の不始末や水もれなどに不安がある」では前回が 80.0%、今回が 100.0%となっている。「他の入居者とのトラブルに不安がある」では今回が 66.7%となっている。

問 21 家主が障がい者の入居を受け付ける場合に、家主が何か条件をつけていますか。

図 36 障がい者入居時の条件

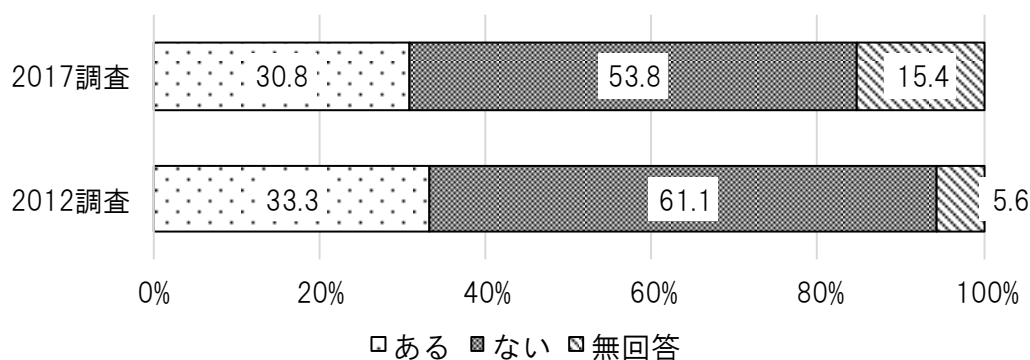


家主が課す障がい者の入居条件について、「病気や事故の場合の身元引受者がいる」「保証人がいる」「自立して社会生活がおくれる」「緊急時に対応できる人が近くにいる」で 66.7% となっている。

## VI 高齢者の賃貸住宅にかかる入居について

問 22 賃貸住宅の媒介に際して、高齢者については断るようには言われたことはありますか。

図 37 賃貸住宅の高齢者の入居拒否

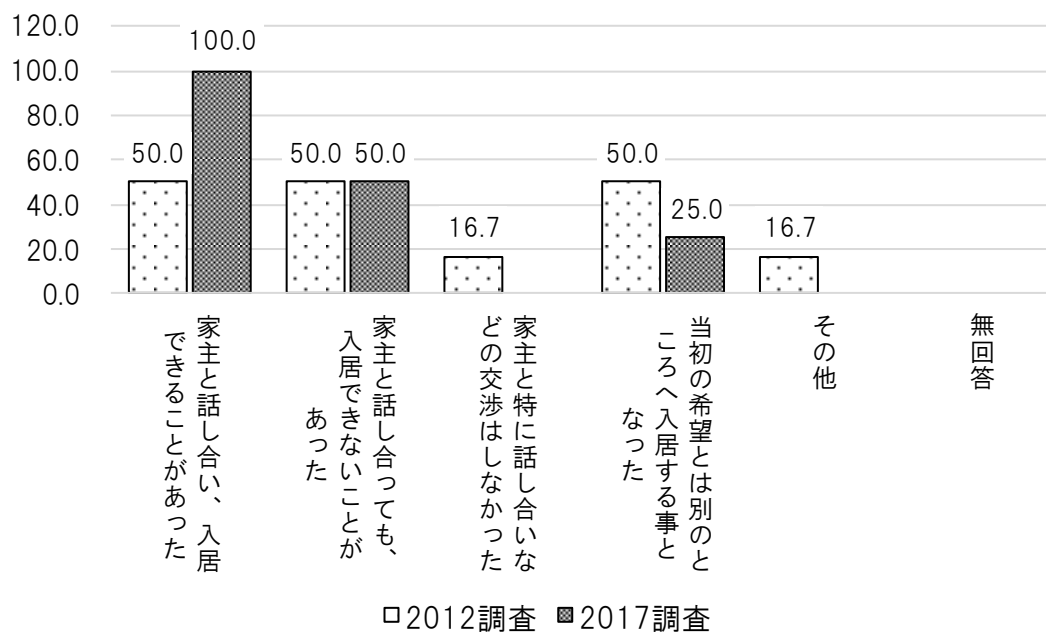


賃貸住宅の高齢者の入居拒否について、「ある」では前回は 33.3%、今回は 30.8%とほと

んど差は見られなかった。

(22-1) 入居申込みがあったとき、どのように対応されましたか。

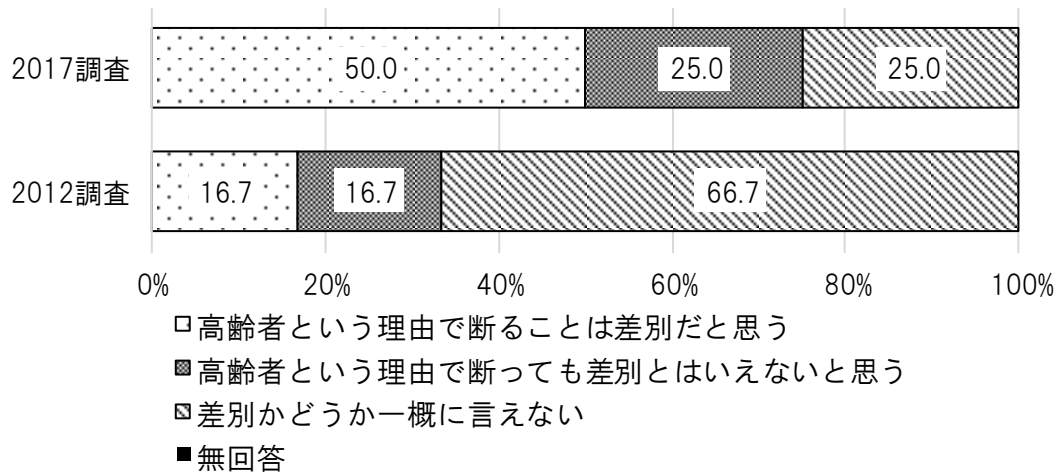
図 38 入居申込みへの対応



高齢者の入居申込みへの対応について、「家主と話し合い、入居できることがあった」では今回が 100.0%となっている。「家主と話し合っても、入居できないことがあった」は前回と今回で 50.0%となっている。「当初の希望とは別のところへ入居する事となった」では前回が 50.0%、今回は 25.0%となっている。

(22-2) このような家主の態度について、あなたはどうお考えですか。(一つだけに○)

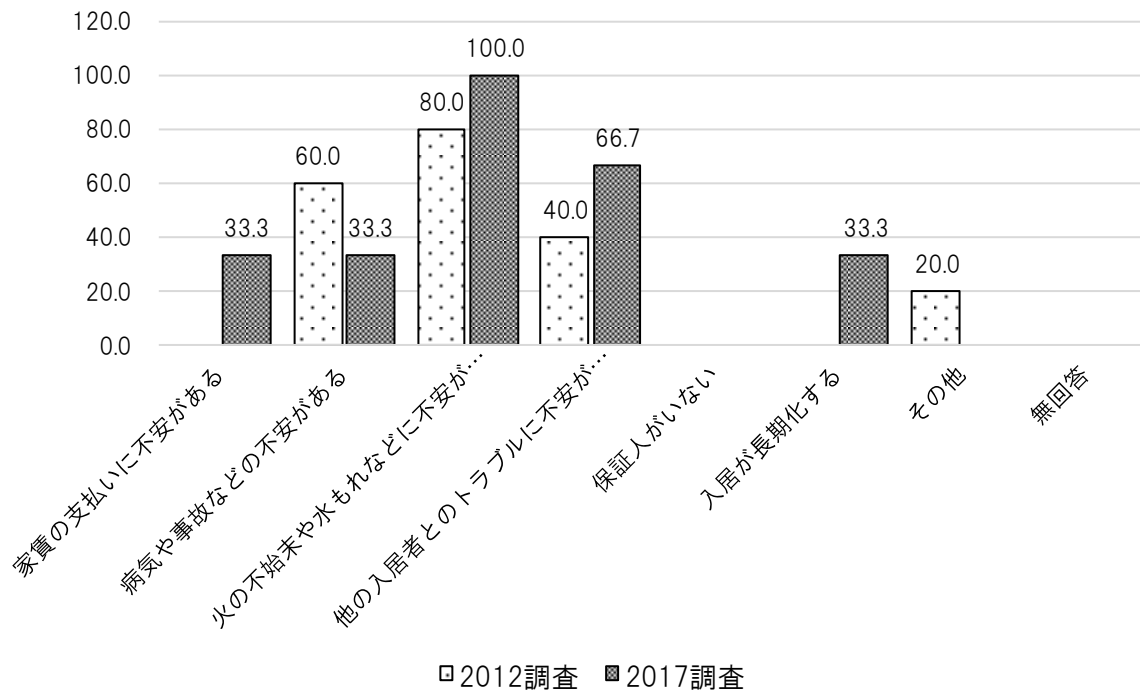
図 39 家主の態度への意識



家主の態度への意識について、「高齢者という理由で断ることは差別だと思う」では前回が16.7%、今回が50.0%となっている。

(22-3) 家主が断った理由は何ですか。

図 40 家主が断った理由

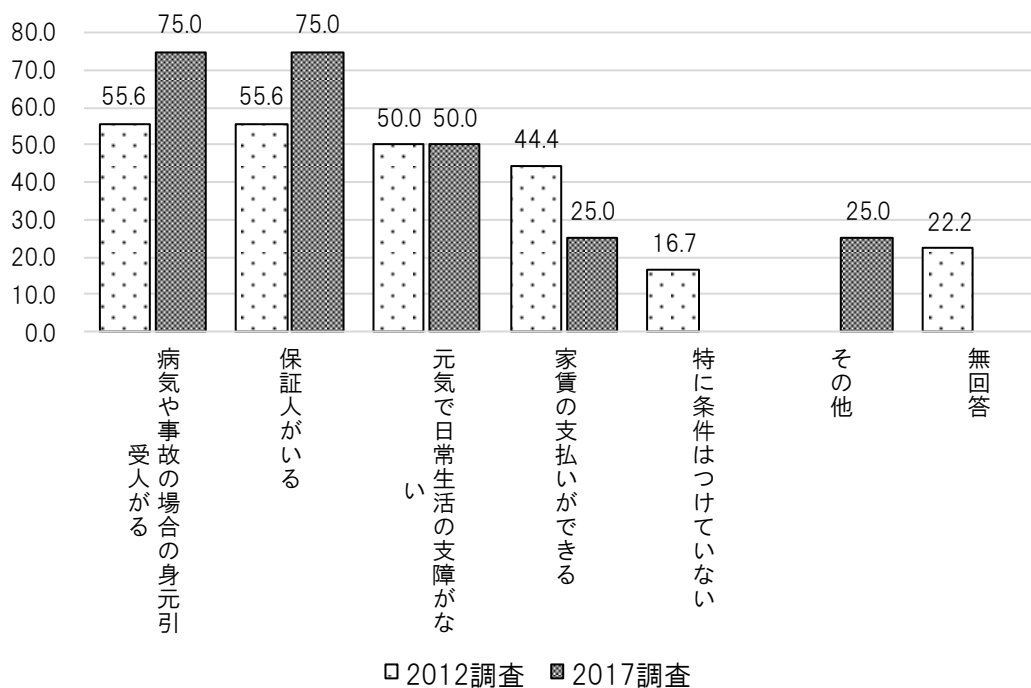


家主が断った理由について、最も割合が高かった「火の不始末や水もれなどに不安がある」

では前回は 80.0%、今回が 100.0%と 20 ポイント増加している。今回で 2 番目に高かったのは「他の入居者とのトラブルに不安がある」「入居が長期化する」で 66.7%となっている。

問 23 家主が高齢者の入居を受け付ける場合に、家主が何か条件をつけていますか。

図 41 高齢者入居時の条件

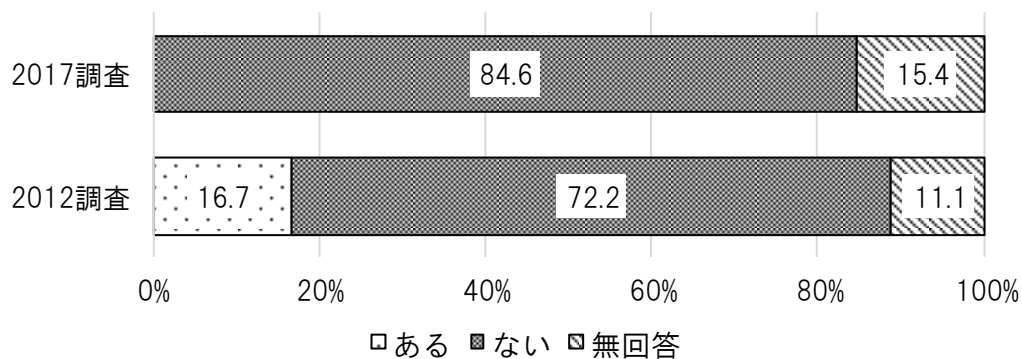


高齢者の入居時の条件について、最も割合が高かった「病気や事故の場合の身元引受人がいる」「保証人がいる」では前回は 55.6%、今回が 75.0%と 19.4 ポイント増加している。2 番目に高かった「元気で日常生活の支障がない」では前回と今回で 50.0%となっている。

## Ⅶ 母子家庭や父子家庭の賃貸住宅にかかる入居について

問 24 賃貸住宅の媒介に際して、母子家庭や父子家庭については断るようには言われたことはありますか。

図 42 賃貸住宅の母子・父子家庭の入居拒否



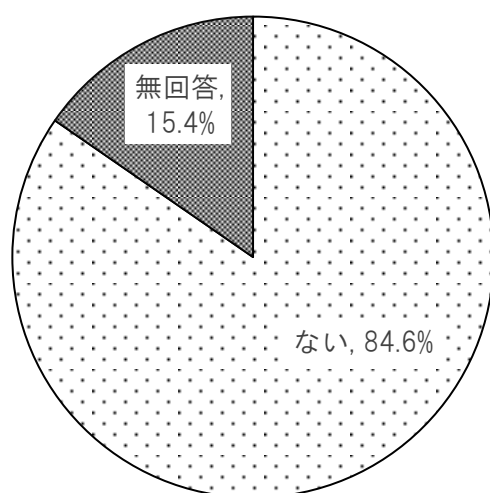
賃貸住宅の母子・父子家庭の入居拒否について、「ある」は回答がなく、「ない」で今回が84.6%となっている。

## Ⅷ 性的マイノリティ（同性愛者や両性愛者、トランスジェンダー等）

### の賃貸住宅にかかる入居について

問 26 賃貸住宅の媒介に際して、同性愛者や両性愛者、トランスジェンダーなどの性的マイノリティについては断るように言われたことはありますか。

図 43 賃貸住宅の性的マイノリティの入居拒否



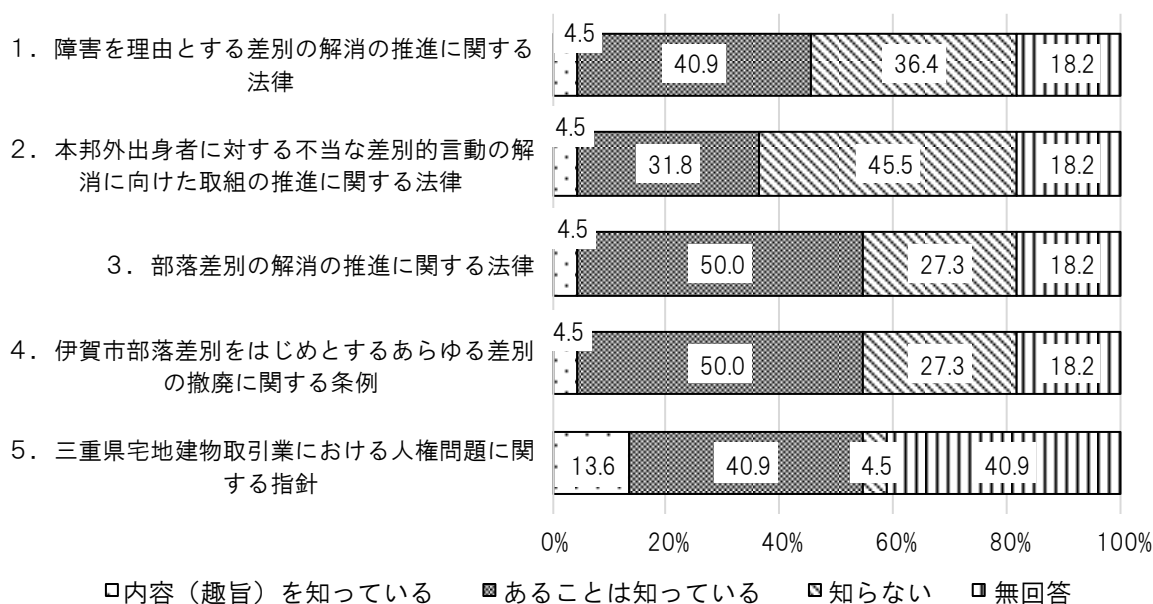
■ある □ない ▣無回答  
賃貸住宅の性的マイノリティの入居拒否について、「ある」は回答がなく、「ない」で今回が84.6%となっている。



## IX 法律や条例、指針の認知度について

問 27 法律や条例、指針の認知度についてお答えください。

図 44 法律や条例、指針の認知度



「内容（趣旨）を知っている」で最も割合が高かったのは「三重県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」で 13.6%、「あることは知っている」で最も割合が高かったのは「部落差別の解消の推進に関する法律」「伊賀市部落差別をはじめとするあらゆる差別の撤廃に関する条例」で 50.0%となっている。「知らない」で最も割合が高かったのは「本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組の推進に関する法律」で 45.5%となっている。

## X 総括

前回調査で明らかになったように、伊賀市内の宅建業者は従業員数「0～5名」という小規模事業所が多く、伊賀市がこれまで企業啓発の基準として掲げてきた従業員数 30 名以上の企業に設置されている「公正採用選考人権啓発推進員」の制度からは真っ先に抜け落ちる典型的な業種とされてきた。結果は、前回と同様に、不動産取引における部落差別や障がい者、外国人、高齢者に対する入居差別の現実が見られる。

## 1. 不動産取引における部落差別の実態

部落差別の実態では、図 6 で見られるように、取引物件が同和地区であるかどうかの問い合わせを 31.8%の業者が受けている。市民が物件を購入しようとする際、交通の便や間取り、環境、値段のほかに「同和地区に関係する物件か否か」を確認している事案が市内の業者においても前回に引き続き、発生している。

また不動産取引における部落差別は、取引価格や実勢価格にまで影響をしていることも前回と同様に明らかとなった。

図 9 では、取引物件が同和地区であるという理由で価格に影響したことが「ある」と回答した業者が 9.1%と 1 割近くとなり、図 12 では、土地取引における同和地区と同和地区外の近傍類似地において、実勢価格に差が「ある」と回答した業者は 18.2%と約 5 社に 1 社という割合が示された。

部落差別とは、被差別当事者のみがターゲットとなるだけでなく、土地や地面、そしてその地面の上に建つ物件にまで影響しているという実態も明らかとなった。土地や物件を担保に銀行からお金を借りようとしたとき、同和地区外の住民は 1,000 万円借りることができるが、同和地区の住民は土地や物件の値段が差別を受けて安くなっているため、600 万円や 700 万円程度しか借りることができないといった「資産価値における差別」をも生み出している。「部落差別は、すでになくなっている」と意識している市民であっても、「同和地区の土地の値段は安い」というと「それはそうだろう」と、そこに差別があるにも関わらず、まるでその事実が空気のように当然のこととなっており、差別と認識されていない現実もある。

さらに、伊賀市内において土地差別調査が行われていることも明らかになった。図 20、図 21 を見ると、調査会社からの調査経験のある業者が存在し、同和地区を意識したような質問を受けたと今回も回答している。

今回、新設した質問（図 22）では、過去 5 年間の「えせ同和行為」の経験について調査した。「あった」と回答した業者が 13.6%と 1 割以上となっており、高額凶書の押し売りなどの被害を受けているか否かについては調査が行われていないため、業者に対し、えせ同和行為被害に遭わないよう啓発に取り組む必要がある。

顧客や市民だけでなく、業者自身の同和地区や外国人集住地域への忌避意識の所在についても調査した（図 23）。「物件が同和地区にある」場合の忌避意識は強く 4 割を超えており、こうした業者自身の意識が、顧客との間で同和地区に関連する問い合わせが発生した際、差別を助長するような態度として現れてしまう可能性が高い。業者自らの忌避意識の克服も明らかになった。

こうした一連の問題に、再度、行政関係者をはじめ、宅建業者が重大な問題として認識し、課題解決に向けた取組を進めていく必要がある。三重県は 2012 年 12 月に、県内の全宅建業者に、啓発パンフレット、家主用のチラシ、啓発ステッカーを配布し、土地差別問題や入居拒否問題の解決に向け取組をスタートさせてきた。業者に対する研修についても、これまで以上に取り組まれてきている。伊賀市においては、2012 年度の実施した調査後は、市として不動産取引における差別問題の解消のために具体的な取組を進めてこなかったなかで、今回の結果を受けて、県とともに市としても取組を進める必要がある。

## 2. 入居差別問題

外国人、障がい者、高齢者に対する入居差別の現状では、外国人を理由とする入居拒否が78.6%と8割近く（図24）、障がい者であることを理由とする入居拒否が21.4%と5社に1社以上（図32）、高齢者であることを理由とする入居拒否が30.8%と3割以上（図37）となっている。

外国人の主な入居拒否理由を見ると、生活・考え方の相違、言葉の壁、他の入居者とのトラブル、家賃支払いへの不安、保証人がいないなどの割合が高くなっている（図27）。障がい者の主な入居拒否理由の割合では、火の不始末、他の入居者とのトラブル、家賃支払い、病気や事故などの不安の割合が高くなっている（図35）。高齢者は障がい者と同じような状況にある（図40）。

これらの拒否理由については、伊賀市社会福祉協議会が相談や助言、公的支援へつなぐ取組が進められており、民生委員・児童委員、外国人支援のNPO法人などの支援によって、家主が拒否する理由となっている要因を取り除けるものが、ほとんどである。問題は家主や宅建業者が、そうした支援団体等とのつながりがなく、本来は入居できるはずの人々が結果として拒否されてきた情報提供不足という課題がもたらしめている問題と言える。

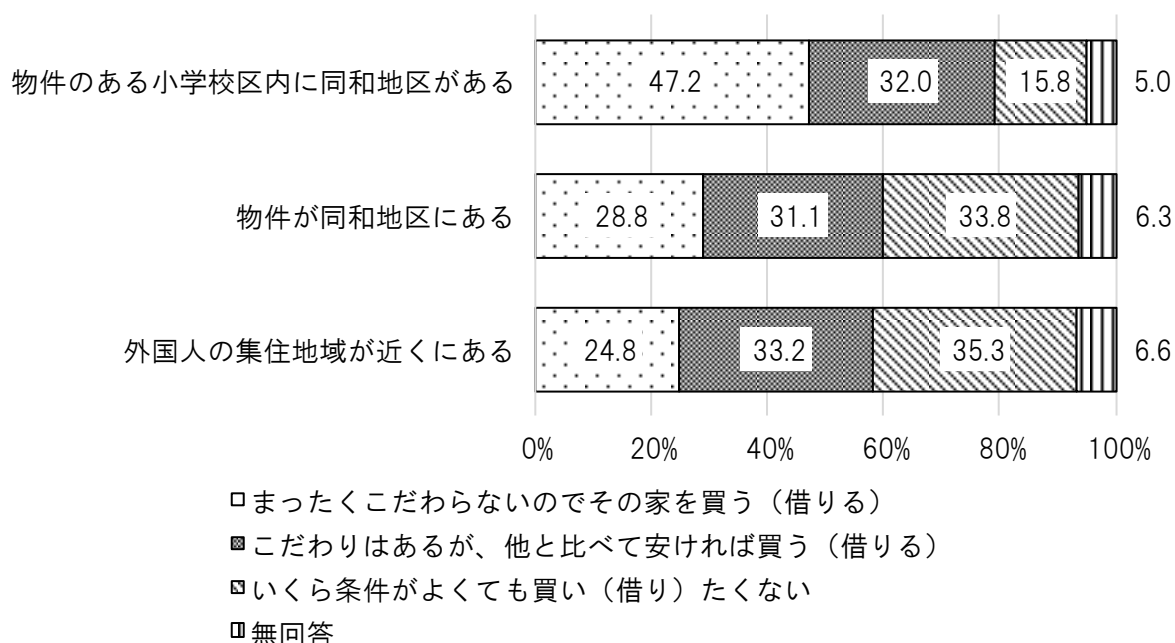
三重県や伊賀市では、入居拒否をする家主を把握している部局はない。それは国も同様である。宅建業者を通じて、家主自身が行政機関や支援団体などに相談をできるよう、促していくことによって、今回の調査で明らかになった入居拒否問題の大半は改善されていくといえる。伊賀市における家主からの相談窓口である「福祉相談調整課」の存在や役割について、広く業者や家主、市民に周知し、入居拒否を発生させない体制づくりが必要である。

## 3. 市民啓発活動の強化・充実・具体化

このような不動産取引等における差別問題のある意味での主人公はエンドユーザーである市民である。市民のなかにある偏見や差別意識が土地差別を裏支えしている。行政や宅建業者だけの取組では、この問題は解決しない。参考までに、伊賀市が2014年度に実施した「人権問題に関する伊賀市民意識調査（以下「2014伊賀市民」という。）」から、不動産取引と同和問題に関する調査結果を紹介する。

仮にあなたが家を購入したいと考えているとします。間取り、交通の便、環境、値段など、自分の目で確かめ、気に入ったとします。その後、その家のすぐに近くに次のような条件があることがわかった場合、あなたは、どうしますか。

図 45 市民の物件忌避態度



物件忌避に関して、「いくら条件がよくても、買いたくない」について最も割合が高かったのは「外国人の集住地域が近くある」で 35.3% となっている。市民の 3 割が、外国人の集住地域が近くにある物件の賃貸を避けると回答しており、2 番目に高かったのは「物件が同和地区にある」で 33.8% と 3 割を超えている。

このような市民の意識が、不動産業者への問い合わせや取引不調、物件の取引価格や土地の実勢価格の格差、調査会社が不動産業者へ同和地区情報の聞き取り、入居拒否などの問題を引き起こしている。これまで以上に、伊賀市の部落差別解消に向けた市民への取組は、より具体的に、より充実をした、より効果的なものとして、取り組まれていく必要性を前回と同様に、今回でも市や業者に、そして市民の一人ひとりに問題提起をしているといえる。

## XI 提言

### 1. 業者に対する人権研修の実施

三重県は業者自らが人権研修を行う際、講師料の補助を行ってきたことなどを受け、これまでよりは研修機会が充実してきたものの、今回の結果に見られるように決して十分とは言えない状況が見られた。何よりも、末端の一人ひとりの従業員まで研修を受ける体制を構築

している業者は少ない。そのことが不動産取引における部落差別を助長する結果を招き、入居拒否を発生させている。前回の調査以降、市としての取組が皆無であったが、2016年度には、「障害者差別解消法」「ヘイトスピーチ解消法」「部落差別解消推進法」と立て続けに3つの差別撤廃に関する法律が施行された。不動産取引において、部落差別や外国人差別、障がい者差別を生じさせることは、法律違反であり、コンプライアンスに反することになる。こうしたことを含め、業者の代表だけでなく、従業員まで人権研修を受ける体制づくりが求められる。

## 2. 問い合わせ等の事象報告体制の確立

前回は同様に、今回でも取引物件が同和地区かの問い合わせが発生していることが明らかになった。しかし、市にはこうした土地差別につながる問い合わせが発生している事実すら通報されていない状況にある。えせ同和行為発生時における通報体制と同様に、こうした差別につながる問い合わせが起きた際には、それを放置することなく、市に通報する事象報告体制が確立される必要がある。

## 3. 問い合わせ対応マニュアルの作成

同和地区の問い合わせが発生した際、業者が的確に差別を助長せず、顧客に対応するためのマニュアルづくりも求められる。市単独でつくるのではなく業界団体とともに的確な対応がとれるよう作成に着手する必要がある。同時に、家主が入居差別を起こした際にも、対応していけるようなマニュアルも同時に必要であろう。

## 4. 問い合わせや土地差別をもたらす市民意識の変革

業者が研修することやマニュアルを作成し対応していくことはもちろんのこと、こうした問題を引き起こす取引物件が同和地区かどうかを問い合わせる市民意識が是正されていかなければならない。不動産取引における問い合わせだけでなく、物件の取引価格や土地の実勢価格の格差、調査会社が不動産業者へ同和地区情報の聞き取り、入居拒否などの問題を引き起こしている。これまで以上に、伊賀市の部落差別解消に向けた市民への取組は、より具体的に、より充実した、より効果的なものとして、取り組まれていく必要がある。地区懇談会などで市民のこうした意識にせまれる職員のスキルアップも同時に求められる。

# ◆ 資 料

---

---

# 人権に関するアンケート調査

---

---

## 調 査 票

### ご記入上の注意

1. この調査は、宅地建物取引に関する人権意識とその実態を把握し、市民をはじめ宅地建物取引業者の皆さんに対する今後の啓発の参考にするために伊賀市が実施するものです。
2. 原則として、代表者またはそれに準ずる方などがご記入ください。
3. この調査は無記名のため、差出人の住所・名前等を記入していただく必要はありません。
4. この調査は5年前にも実施させていただいておりますが、前回調査時から現在までの実態を把握したいと考えておりますので、各設問については、**現在から過去5年間の実態**についてご回答くださいますようお願いいたします。
5. 調査票につきましては、ご記入の上、平成29年10月27日（金）までに同封の返信用封筒にてご返送いただきますよう、お願い申し上げます。

＜記入例＞

問1 法人ですか、個人営業ですか。(一つだけに○)

1. 法人                      2. 個人

※法人の場合の回答例

I 事業の概要についてお伺いします。

問1 法人ですか、個人営業ですか。(一つだけに○)

1. 法人                      2. 個人

問2 あなた自身（このアンケートをご記入頂いている方）は過去に学校その他で人権問題に関する教育を受けたことがありますか（あてはまるものすべてに○）

- 1. 学校での人権問題に関する教育（授業、講義）を受けたことがある
- 2. 勤めて（就任して）から教育（講義など）を受けたことがある
- 3. 教育は受けていないが、人権問題に関する本や冊子を読んだことがある
- 4. 教育は受けていないし、人権問題に関する本なども読んだことはない

II 同和問題やその他の人権問題に対する取組についてお伺いします。

問3 過去5年間に同和問題やその他の人権問題に関する研修会や講演会などに参加されたことはありますか。(一つだけに○)

- 1. 同和問題に関するものに参加した
- 2. 同和問題以外の人権問題に関するものに参加した
- 3. 同和問題に係るものも、それ以外の人権問題に関するものも参加した
- 4. 参加したことがない

((3-1)にお答えください)

(3-1)参加された研修会等はどこが主催したものですか。

(あてはまるものすべてに○)

- 1. 県や市町など行政機関が主催したもの
- 2. 業界が主催したもの
- 3. その他



問4 従業者に対する同和問題やその他の人権問題に関する研修を実施しましたか。  
(一つだけに○)

1. 同和問題に関する研修を実施している
2. 同和問題以外の人権問題に関する研修を実施している
3. 同和問題に係るものも、それ以外の人権問題に関するものも研修を実施している
4. 実施していないが、他で開催される研修に参加させている
5. 従業者を雇用していない
6. 実施していない

### Ⅲ 同和問題に関する業務の実態についてお伺いします。

問5 取引物件に関して、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。  
(一つだけに○)

1. お客さんから問い合わせがあった
2. 宅地建物取引業者から問い合わせがあった
3. お客さんからも宅地建物取引業者からも問い合わせがあった
4. 問い合わせを受けたことはない → (問11)にお答えください

((5-1)にお答えください)

(5-1) このような問い合わせをすることについて、どうお考えですか。(一つだけに○)

1. 取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞くことは差別につながると思う
2. 取引物件に関して同和地区であるかどうかを聞いても差別とは関係ないと思う
3. 差別かどうか一概に言えないと思う

問6 取引物件に関して同和地区内のものである、あるいは同和地区が存在する小学校区内のものであるというような理由で、取引が不調になったことがありますか。(一つだけに○)

1. 不調になったことはない
2. 話題になったことがあるが、取引は成立した
3. 不調になったことがある
4. そのような取引物件は取り扱ったことはない → (問7)にお答えください

((6-1)にお答えください)

→ (6-1) それは“同和地区である”あるいは“同じ小学校区である”というような理由ですか。

(一つだけに○)

1. 同和地区であるから
2. 同和地区ではないが、同和地区と同じ小学校区であるから
3. 1と2の両方の場合があった

((6-2)にお答えください)

→ (6-2) 同和地区であるという理由で取引が不調になることについて、あなたはどのようにお考えですか。(一つだけに○)

1. 同和地区であるという理由で取引を止めたりすることは差別であると思う
2. 同和地区であるという理由で取引を止めても差別ではないと思う
3. 差別かどうか一概には言えない

問7 取引物件に関して、同和地区であるという理由で取引価格に影響したことがありますか。

(一つだけに○)

- |       |       |          |
|-------|-------|----------|
| 1. ある | 2. ない | 3. わからない |
|-------|-------|----------|

問8 お客さんから契約締結後に「同和地区であることを教えてくれなかったので解約する」というような申し出を受けたことがありますか。(一つだけに○)

1. お客さんから申し出があった
2. 宅地建物取引業者から申し出があった
3. お客さんからも宅地建物取引業者からも申し出があった
4. 申し出を受けたことはない

問9 取引物件が同和地区であるかどうかを教えることについてあなたはどのように思いますか。  
(一つだけに○)

1. 差別につながると思う 2. 差別とは関係ないと思う 3. 差別かどうか一概にはいえない

問10 取引物件が同和地区内のものである、あるいは同和地区が存在する小学校区内のもので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。(一つだけに○)

1. 思う 2. 思わない 3. わからない

問11 土地取引について、同和地区内の物件と同和地区外の近傍類似地の物件とでは、実勢価格の差はありますか。(一つだけに○)

1. 差はある 2. 差はない 3. わからない

問12 取引物件が同和地区のものであるかどうかの質問を受けた場合、あなたはどのように受けとめますか。(1)～(7)の項目についてあなたの受けとめ方であてはまるものをお答えください。

(各項目とも、1, 2, 3, 4のうち、いずれか一つに○)

	そう思う	やや思う	あまり 思わない	思わない
1) 同和地区の物件であろうとなかろうと、お客さんの質問にはありのままに伝えなければならないと思う	1	2	3	4
2) 同和地区の物件である場合は、その事実を伝えないうちに後でトラブルになったら大変だと思う	1	2	3	4
3) 同和地区の物件である場合は、売却時に不利になるから、お客さんに伝えなければならないと思う	1	2	3	4
4) 同和地区かどうかは、どんな場合であっても教えてはいけないことだと思う	1	2	3	4
5) お客さんに、同和地区かどうかを気にするのは誤りだと、言いたいと思う	1	2	3	4
6) 同和地区の物件ではない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う	1	2	3	4
7) お客さん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ると思う	1	2	3	4

問 13 調査会社の調査員等から（業の取引に関わらず）地域や校区の特性や評判等について聞かれたことがありますか。（一つだけに○）

- |   |
|---|
| 1. 聞かれたことがある（複数社）<br>2. 聞かれたことがある（1社）<br>3. 聞かれたことはない |
|---|

((13-1)にお答えください)

(13-1) 評判の良くない地域や人気のない地域について聞かれたことはありますか。また、このとき、同和地区を意識したような質問はありましたか。（一つだけに○）

- |  |
|--|
| 1. 同和地区を意識したような質問を受けたことがある<br>2. 同和地区を意識したような質問はなかったが、評判の良くない地域や人気のない地域について聞かれたことがある<br>3. 評判の良くない地域や人気のない地域といったことは聞かれなかった |
|--|

問 14 過去5年間で、「部落」や「同和」と名乗る業者や団体から、人権にかかわる書籍などを高額で押し売るような「えせ同和行為」に関する電話や訪問はありましたか。

- |        |         |
|--------|---------|
| 1. あった | 2. なかった |
|--------|---------|

問 15 もし、あなたが住宅を探しているとした場合に、間取り、交通の便、環境、値段など、自分の目で確かめ、気に入ったとします。その後、その家のすぐ近くに次のような条件があることがわかった場合、あなたは、どうしますか。A～Cの項目について、あてはまる回答の数字に1つだけ○をつけてください。

まったくこだわらない のでその家を買う（借 りる）	こだわりはあるが、 他と比べて安ければ 買う（借りる）	いくら条件がよくても 買い（借り）たくない
---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. 物件のある小学校区内に同和地区がある | 1 _____ 2 _____ 3 _____ |
| 2. 物件が同和地区内にある        | 1 _____ 2 _____ 3 _____ |
| 3. 外国人の集住地域が近くにある     | 1 _____ 2 _____ 3 _____ |

賃貸住宅の媒介あるいは代理業務を行っている方は、次のページの質問（問 20～問 33）にお答えください。





(20-2) このような家主の態度について、あなたはどうお考えですか。(一つだけに○)

- |                              |
|------------------------------|
| 1. 障がい者という理由で断ることは差別だと思う     |
| 2. 障がい者という理由で断っても差別とはいえないと思う |
| 3. 差別かどうか一概に言えない             |

(20-3) 家主が断った理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. 家賃の支払いに不安がある            | 2. 病気や事故などの不安がある     |
| 3. 火の不始末や水もれなどに不安がある       | 4. 他の入居者とのトラブルに不安がある |
| 5. 住宅の改造に不安がある             | 6. 非常時の避難がむずかしい      |
| 7. その他(具体的にお書きください: _____) | )                    |

問 21 家主が障がい者の入居を受け付ける場合に、家主が何か条件をつけていますか。

(あてはまるものすべてに○)

- |                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. 病気や事故の場合の身元引受者がいる              | 2. 保証人がいる           |
| 3. 自立して社会生活がおくれる                  | 4. 日常生活の支障がない       |
| 5. 必要な介助ができる体制がある                 | 6. 緊急時に対応できる人が近くにいる |
| 7. 家賃の支払いができる                     |                     |
| 8. 身体障がい者はよいが、知的障がい者や精神障がい者はだめである |                     |
| 9. 特に条件はつけていない                    |                     |
| 10. その他(具体的にお書きください: _____)       | )                   |

## VI 高齢者の賃貸住宅にかかる入居に関してお伺いします。

問 22 賃貸住宅の媒介に際して、高齢者については断るようには言われたことはありますか。

(一つだけに○)

- |       |                        |
|-------|------------------------|
| 1. ある | 2. ない → (問 23)にお答えください |
|-------|------------------------|

↓((22-1)(22-2)(22-3)にお答えください)

(22-1) 入居申込みがあったとき、どのように対応されましたか。(あてはまるものすべてに○)

- |                            |
|----------------------------|
| 1. 家主と話し合い、入居できることがあった     |
| 2. 家主と話し合っても、入居できないことがあった  |
| 3. 家主と特に話し合いなどの交渉はしなかった    |
| 4. 当初の希望とは別のところへ入居することとなった |
| 5. その他                     |

(22-2) このような家主の態度について、あなたはどうお考えですか。(一つだけに○)

1. 高齢者という理由で断ることは差別だと思う
2. 高齢者という理由で断っても差別とはいえないと思う
3. 差別かどうか一概に言えない

(22-3) 家主が断った理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 家賃の支払いに不安がある
2. 病気や事故などの不安がある
3. 火の不始末や水もれなどに不安がある
4. 他の入居者とのトラブルに不安がある
5. 保証人がいない
6. 入居が長期化する
7. その他(具体的にお書きください: )

問 23 家主が高齢者の入居を受け付ける場合に、家主が何か条件をつけていますか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 病気や事故の場合の身元引受者がいる
2. 保証人がいる
3. 元気で日常生活の支障がない
4. 家賃の支払いができる
5. 特に条件はつけていない
6. その他(具体的にお書きください: )







宅地建物取引に関する人権問題の実態調査報告書

平成 30（2018）年 3 月

発行：伊賀市建設部都市計画課

TEL：0595-43-2314 FAX：0595-43-2317

〒518-1395 伊賀市馬場 1128

編集：公益財団法人 反差別・人権研究所みえ