

◆ 詳 細 分 析

ここでは、各項目のなかでも特に重要な内容について、詳細な分析結果を紹介する。

[1]	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5 1
[2]	三重県における宅建業者の状況・・・・・・・・	5 1
[3]	明らかになった土地差別（部落差別）の実態・・・・・・・・	5 2
[4]	宅建業者の部落差別についての認識・・・・・・・・	5 6
[5]	宅建業者の部落差別認識と学習効果・・・・・・・・	6 2
[6]	外国人・障がい者・高齢者・母子父子家庭の市民に対する 入居に関する実態・・・・・・・・・・・・・・・・	6 2
[7]	問われているもの・・・・・・・・・・・・・・・・	6 8

三重県宅地建物取引に関する人権問題の実態調査分析

—不動産売買および賃貸に関わる差別の実態と課題—

近畿大学人権問題研究所 奥田 均

[1] はじめに

2007年1月に大阪府人権室に寄せられた市民からの通報により発覚した土地差別調査事件は、ようやくその全貌が明らかにされてきた。マンションの建設・販売を手がける不動産会社と広告代理店、そしてリサーチ会社が相互に利害関係を有しながら引き起こしたこの事件は、真相究明の取組が進むにつれて全国的な広がりを見せており、三重県にもその累が及んでいることが判明している。また三重県内においては、不動産賃貸に関わった差別事象も発生している。

こうしたなかで、今般初めて、三重県内の宅建業者を対象にした「宅地建物取引に関する人権問題の実態調査」が実施された。同様の調査は既に大阪府や和歌山県、滋賀県において取り組まれた実績があるとはいえ、全国的に見れば先進的な取組である。本調査の実現に尽力された三重県、社団法人三重県宅地建物取引業協会、社団法人全日本不動産協会三重県本部及び調査の受託機関である財団法人反差別・人権研究所みえのご努力に心より敬意を表したい。

今回の調査結果に関する調査項目ごとの集計結果とその解説は別に示されているとおりである。本稿はそれを踏まえたうえで、啓発活動をはじめとする今後の取組を念頭に置いて分析作業を進めるものである。

[2] 三重県における宅建業者の状況

(1) 三重県における宅建業者の実態

本調査の対象となった三重県内の宅建業者の状況は次のとおりである。

1. 営業形態では法人が82.8%、個人営業が17.1%、無回答が0.1%であった。
2. 常時雇用する従業員数は図1の通りで、「0～5名」が77.0%を占めている。
3. 免許の種類は複数県に事務所を設置する「大臣免許」は8.3%で、「知事免許」が91.2%を占めた。
4. 営業年数は図2の通り、「20年以上」が44.7%と最も多かったが、10年未満が32.2%を占めている。

図1 従業員数

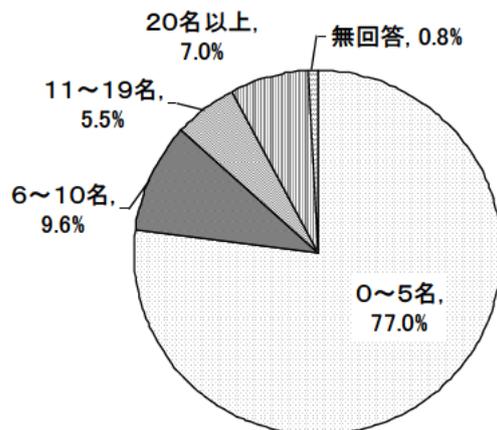
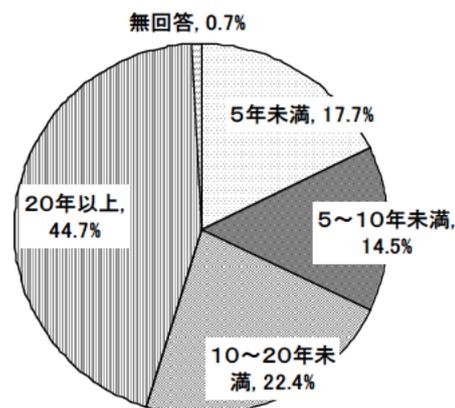


図2 営業年数



(2) 宅建業者における人権問題研修の実施状況

1. 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「参加したことがない」が66.3%であった(問8)。このうち、今後「参加するつもりである」が47.5%、「参加するつもりはない」が48.0%で二分している。(問8-2)
2. 研修、講演などの情報の入手先が「特にない」と回答した宅建業者が42.0%もあった。(問9)
3. 過去5年間に従業員に同和問題やその他の人権問題に関する研修を実施していないとの回答が72.4%に達している(問10)。このうち、今後「実施するつもりも、参加させるつもりもない」ところが48.8%もあった。

(3) 小括

1. 宅建業者は従業員数「0~5名」が77.0%を占めるなど、圧倒的多数が小規模事業所である。ところが、企業啓発活動のベースとなってきた「公正採用選考人権啓発推進員制度」における推進員の選任基準は「常時使用する従業員の数が30人以上である事業所」である。そのためこの業界は、業界独自の取組は別として、行政が推進する企業啓発の取組から抜けてきたと考えられる。
2. それが「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『参加したことがない』が66.3%」という実態の制度的な背景である。「研修、講演などの情報の入手先が特にないと回答した宅建業者が42.0%」、「過去5年間に従業員に同和問題やその他の人権問題に関する研修を実施していないとの回答が72.4%」という状況はその必然的な結果と言えよう。
3. さらに、91.2%が知事免許の宅建業者であることを踏まえるとき、県が宅建業者に対する指導性を発揮し、人権啓発の取組を本格的に展開する必要性が浮かび上がっていると思われる。

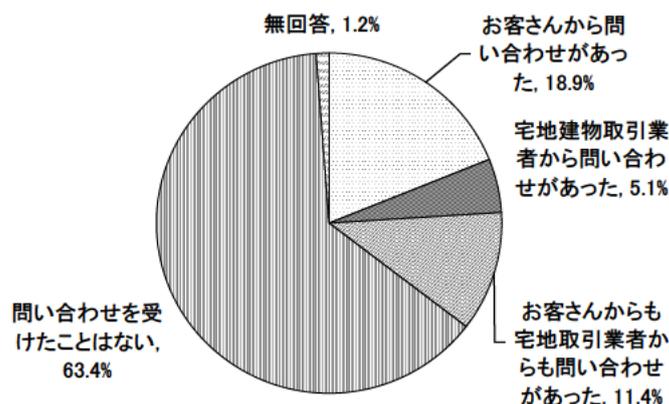
[3] 明らかになった土地差別(部落差別)の実態

(1) 問い合わせ

問11 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

1. 図3は問11の回答結果である。「お客さんから」が18.9%、「宅建業者から」が5.1%、「お客さんからも宅建業者からも」が11.4%となっている。その合計は35.4%で、3社に1社以上がこうした問い合わせを受けた経験があるとしている。

図3 同和地区の物件であるかどうかの問い合わせを受けた経験



(2) 取引不調・解約

問 12 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

問 12-1 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

問 14 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

1. 図 4 は問 12 の回答結果である。「不調になったことがある」は 13.6%あり、同和地区や同和地区と同じ小学校区の物件が忌避されているようすが示されている。
2. 注目しておきたいのは、不調になった場合の忌避の対象が同和地区だけに限定されているのではなく、小学校区にまで拡大されている実態があることである。図 5 は不調理由を尋ねた問 12-1 の回答結果であるが、「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」が 29.2%あり、「両方の場合があった」の 17.7%を含めると 46.9%に上っている。
3. 忌避的態度の厳しさは、一旦契約した売買の解約にまで及んでいる。問 14 に対して、「お客さんから申し出があった」が 3.1% (26 件)、「宅地建物取引業者から申し出があった」が 0.2%、(2 件)、「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」が 0.5% (4 件)とあり、その合計は 3.8% (32 件)であった。これは全体の中での割合であり、実際に同和地区の物件であった場合における割合はずっと高いと思われる。

契約締結後に解約の申し出があることは一般的には極めてまれなことを考慮すると、同和地区に対する忌避意識の強さを感じずにはいられない。

図 4 同和地区や同じ小学校区との理由で取引が不調になった経験

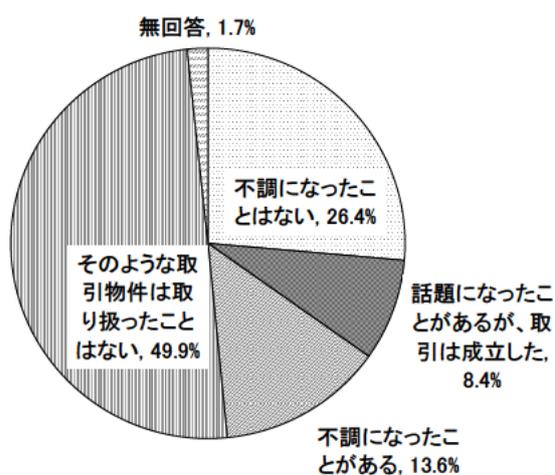
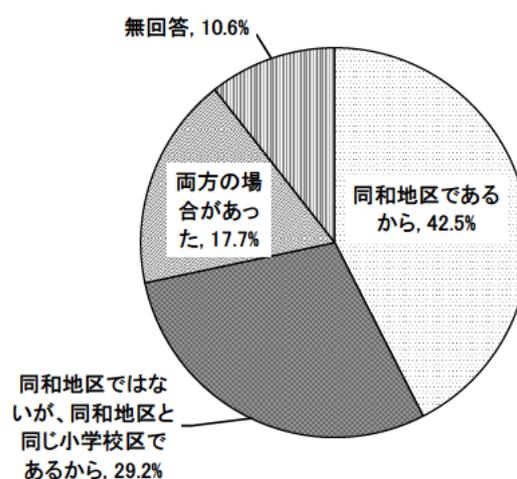


図 5 不調になった理由



(3) 価格への影響

問 13 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

問 18 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

1. すでに見てきたとおり、同和地区の物件に対する忌避意識が明確に存在している。需要と供給のバランス上に価格が設定されることを考慮すると、問 13 と問 18 の結果はその現実を如実に示している。
2. 図 6 は問 13 の結果である。これは問 12 において同和地区の物件を扱った経験のある宅建業者を対象にした質問であるが、取引物件が「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「ある」と回答している宅建業者が 41.8%に達している。「ない」は 28.1%であった。
3. こうした実態を反映したものであろう、問 18 の回答結果を示した図 7 を見ると、同和地区内外の土地の実勢価格に「差がある」とした宅建業者は 35.1%あり、「差はない」の 12.5%の 3 倍近くにおよんでいる。

図 6 同和地区であることによる物件価格への影響

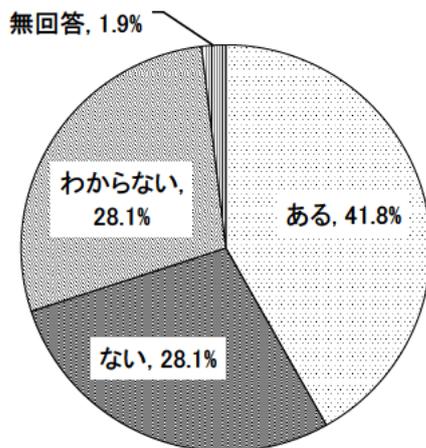
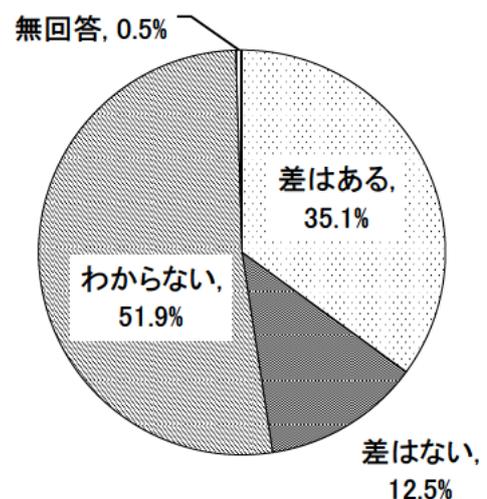


図 7 実勢価格の差

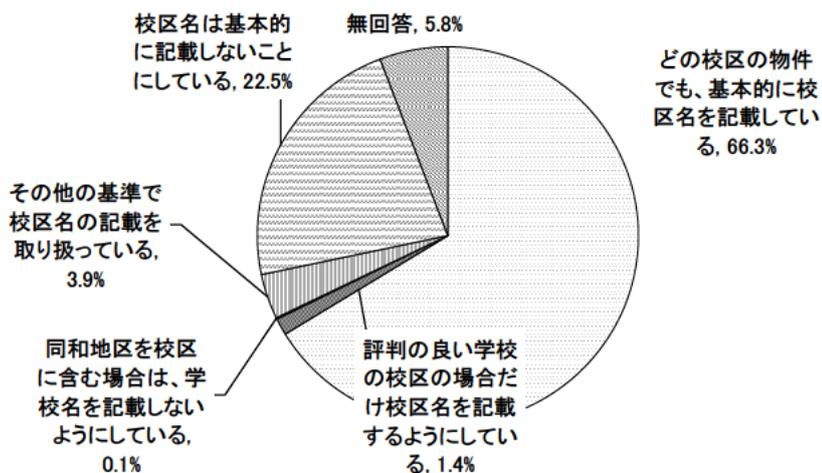


(4) 校区名記載

問 15 チラシで広告・宣伝する場合、当該物件の校区名についてどのような取扱いをされていますか

1. 不動産物件の広告チラシに、当該校区名が強調されて記載されているケースが多い。ところが、物件の校区に同和地区がある場合にはその校区名が記載されないという、「校区名記載の有無」の底流に部落差別の問題があることが以前から他府県で指摘されてきた。
2. 問 15 はこうした問題の三重県内における実態を尋ねたものであった。結果は図 8 のとおりであり、「同和地区を校区に含む場合は、学校名を記載しないようにしている」は 1 業者 (0.1%) のみであった。

図8 広告チラシにおける校区名記載



(5) 土地調査

問 20 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

問 20-1 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

1. 2007年に発覚した「土地差別調査事件」は、開発ディベロッパーがリサーチ会社を通じて綿密な土地調査を行い、その際、同和地区の所在地確認など差別調査が実施されていることを明らかにした。こうした土地差別調査はこの事件に限られたものとは考えられない。問 20 および問 20-1 は、三重県内におけるこうした土地調査の実情を尋ねたものである。
2. 図 9 は問 20 の、図 10 は問 20-1 の回答結果である。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「聞かれたことがある」と回答した宅建業者は、合わせて 14.2%存在している。またその際、「同和地区を意識したような質問を受けたことがある」としたのは 48.3%、「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」は 45.8%であった。
3. これまでの調査回答を踏まえると、「評判の良くない地域や人気のない地域」が同和地区に関する質問と重なるであろうことが推測される。事実、「土地差別調査事件」では、「不人気地域」という表現が同和地区を指す意味で使用されていたことが報告されている。土地差別調査が三重県においても行われている実態が示された。

図9 調査会社から地域や校区の情報を聞かれた経験

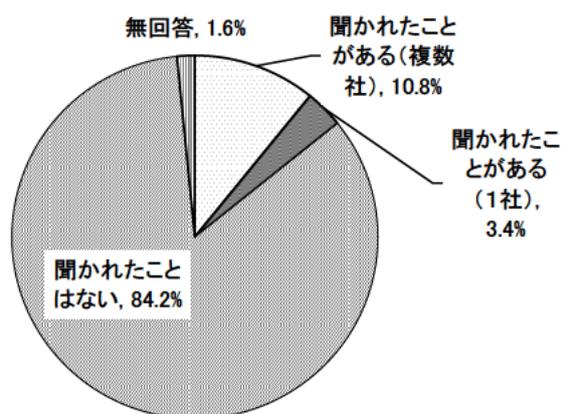
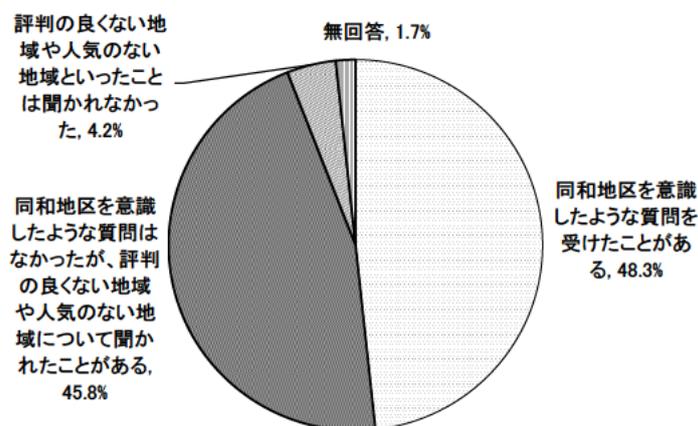


図10 同和地区についての質問を受けた経験



(6) 小括

1. 土地差別という部落差別の実態が調査を通じて明らかになった。不動産売買において「同和地区であるのかどうか」の質問を35.4%の宅建業者が経験している。同和問題が絡んでの取引不調があったと回答した宅建業者は13.6%存在し、そのうち46.9%は「同じ小学校区に同和地区がある」というだけで取引不調を経験している。契約締結後に解約するケースすら実在している。
2. こうした土地差別の実態は、個々の事例だけではなく、総じて同和地区の物件価格に集約的に示されているといえよう。調査では、関係物件を取り扱った宅建業者のうち「同和地区であるという理由での物件価格への影響」があったとしたものが41.8%に達している。また土地の実勢価格に「差がある」としている宅建業者が全体の35.1%に上った。部落差別は「土地という資産価値における差別」にまで波及している。
3. 広告チラシにおける校区名の差別的取扱いが報告されなかったのは幸いである。しかし一方で、県内においても土地差別調査が行われていることが明らかになった。

[4] 宅建業者の部落差別についての認識

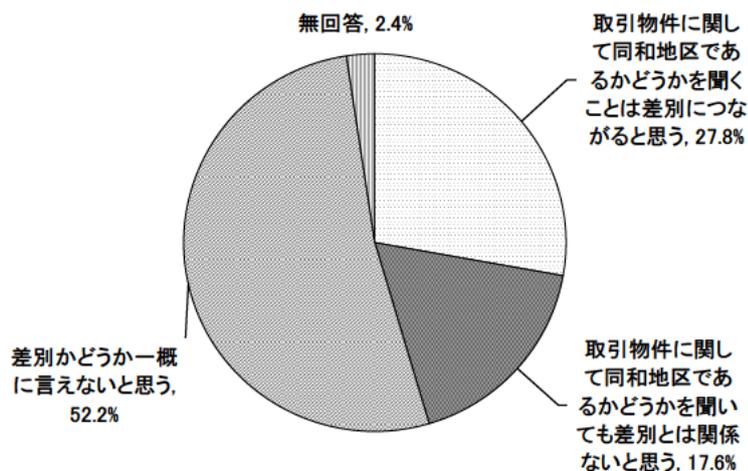
では、こうした同和問題をめぐる業務の実態に対して、当の宅建業者はどのように受け止めているのだろうか。宅建業者の部落差別についての認識を検証する。

(1) 同和地区であるかどうかの問い合わせについての認識

問 11-1 取引物件に関して、「同和地区であるのかどうか」を問い合わせをすることについて、どうお考えですか。

1. これは、取引物件に関して、同和地区であるかどうかの質問を受けたことがあると回答した宅建業者への質問である。図11はその回答結果である。
2. 取引物件に関して、「同和地区であるのかどうか」を問い合わせることは、物件を選択する際等の判断材料として情報を収集しようとする差別意識の表れで、差別を助長する行為であり、明らかに差別といえる行為である。しかし、「差別につながると思う」とした宅建業者は27.8%にとどまっており、17.6%は「差別とは関係ないと思う」とし、52.2%が「差別かどうか一概に言えないと思う」と答えている。

図 11 取引物件が同和地区であるかどうか質問することに対する認識

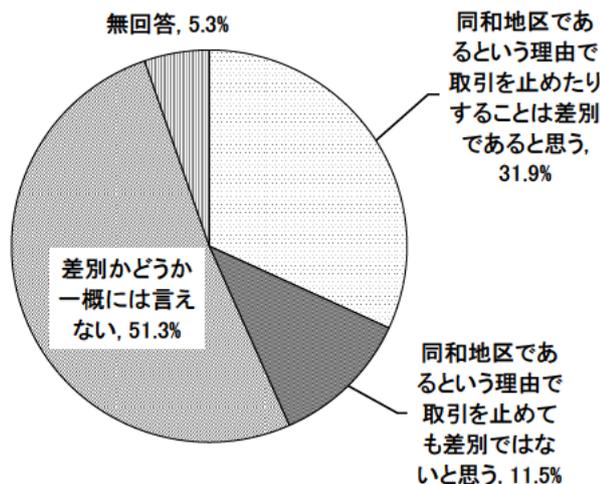


(2) 同和地区であるという理由での取引不調に対する認識

問 12-2 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、あなたはどうお考えですか。

1. 同和地区に関わる取引物件で不調になった経験がある宅建業者に対してなされた問 12-2 に対する回答結果は図 12 の通りであった。
2. 同和地区であるという理由で、入居しないということは、明らかに差別である。住んでいる場所で人を差別することは、相手の心を傷つけ、人権を侵害することになり、許されないことである。しかし、「取引を止めたりすることは差別であると思う」としたのは 31.9%であった。「差別ではないと思う」が 11.5%、「差別かどうかは一概に言えない」が 51.3%に達している。

図 12 同和地区ということで取引不調になることについての認識



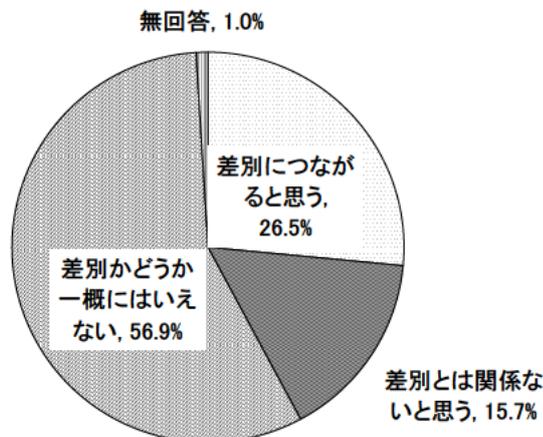
(3) 取引物件が同和地区であることを教えることについての認識

問 16 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う思いますか

1. 図 13 は問 16 の回答結果である。
2. 「同和地区である場合」も、「同和地区でない場合」も、「同和地区であるかどうか」の情報提供は、同和地区の存在を他人に教えるという差別行為である。にもかかわらず、

「教えることは差別につながると思う」としている宅建業者が 26.5%にとどまり、「教えても差別とは関係がない」とした宅建業者は 15.7%であった。この質問でも、「差別かどうか一概にはいえない」が 56.9%と大変大きな割合を示している。

図 13 取引物件が同和地区かどうかを教えることについての認識

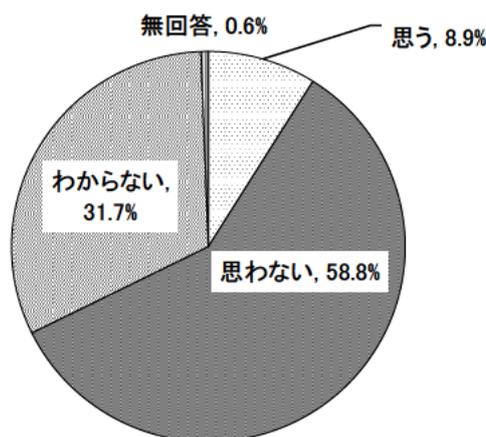


(4) 同和地区に関する情報の提供に関する認識

問 17 取引物件が同和地区のものである、あるいは同和地区が存在する小学校区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

1. 図 14 は問 17 の回答結果である。
2. 宅地建物取引業法における「重要事項説明義務」あるいは「その他の重要な事項」での説明は、同法の目的である「取引の公正」「購入者等の保護」「宅地建物取引業の健全な発展」を担保するための手段である。
また、国は、「取引相手から同和地区の存在に関する質問に対して、宅建業者が回答しないことは、宅建業法第 4 7 条には抵触しない。」と明確に見解を示している
3. このように、同和地区に関する情報提供が、宅地建物取引業法で規定する「重要事項説明義務」や「その他の重要な事項」といった、宅建業者としての説明義務に該当しないにもかかわらず、その実態は、「思う」が 8.8%、「わからない」が 31.7%に達し、「思わない」は 58.8%と過半数に留まっている。

図 14 同和地区に関わる情報の提供についての認識



(5) 同和地区に関する質問を受けた場合の認識

問 19 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. 物件と同和地区との関係について顧客からさまざまな問い合わせがある現実については問 11 の回答結果 (図 3) で見たとおりである。ではこうした顧客からの質問に対して、宅建業者としてはどのように対応しなければならないと思うのかを質問した問 19 の結果が図 15 である。
2. 「(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」という回答例に対して、「そう思う」と「やや思う」の合計は 84.0% に及んでいる。「(2) 同和地区の物件である場合は、その事実を伝えないで後でトラブルになったら大変だと思う」における合計も 69.1% と高い。「(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」と言う意見を肯定している宅建業者が 47.5% いることも同様の傾向といえる。顧客の要望にこたえることが最優先で、それが部落差別につながるものかどうかについては後まわしにされている。
3. しかも、「(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らないと思う」としている宅建業者が「そう思う」と「やや思う」をあわせて 65.8% もいる。これは「(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」という回答例に対して、「あまり思わない」と「思わない」の合計が 69.7% にも達していることと表裏一体のものであると言えよう。差別行為の認識もなく、顧客サービスの一環として同和地区情報が提供されているようすが見えてくる。
4. また「(6) 同和地区の物件でない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う」という回答例に対して「そう思う」と「やや思う」の合計が 42.2% あった。「調べること」「教えること」自体が差別であり、その結果の如何によって差別かどうかはきまるのではないという基本的なことが理解されていない。
5. こうした厳しい状況がある一方では、「(5) お客さんに、同和地区かどうかを気にすることは誤りだと、言いたいと思う」という意見について、「そう思う」と「やや思う」の合計は 52.2% に達している。顧客の要望に対応することと、本当は、そのようなことを気にするのは間違いであると言いたいという思いとの間で葛藤が生じていることがうかがい知れる。

そう思う やや思う あまり思わない 思わない 無回答

(6) 「差別かどうか一概に言えない」の正体

1. ところで、「(1) 同和地区であるかどうかの問い合わせについての認識 (問 11-1)」「(2) 同和地区であるという理由での取引不調に対する認識 (問 12-2)」「(3) 取引物件が同和地区であることを教えることについての認識 (問 16)」の回答結果において、「差別かどうか一概に言えない」と回答した宅建業者の割合がいずれも過半数を超える高い割合を示していた。あまりにも高い割合であるため、ここではこの「差別かどうか一概に言えない」の中身は実際にはどのようなものであるのかについて検証しておくことにする。
2. 分析の対象として、「差別かどうか一概に言えない」の割合が 56.9%と最も高かった「(3) 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の認識 (問 16)」の回答結果を用いる。具体的には、問 16 で「差別かどうか一概に言えない」と回答した宅建業者が、問 19 (図 15) の類似の質問である「(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」および「(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」においてどのように回答しているのかをクロス集計して調べた。なお問 19 の回答結果は「そう思う」「やや思う」を合わせて「そう思うのグループ」とし、「あまり思わない」と「思わない」を合わせて「思わないのグループ」とした。
3. その結果が表 1 である。明らかなおり、問 16 「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」において「差別かどうか一概に言えない」と回答した宅建業者は、問 19 に対して、「差別とは関係ないと思う」と回答した宅建業者とほとんど同じ傾向にあることがわかる。具体的には、問 19 「(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」に対しては「そう思うのグループ」が 89.2%を占めており、また「(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」に対して、「思わないのグループ」が 78.0%となっている。

4. 以上の結果から、「差別かどうか一概に言えない」と回答した宅建業者の部落差別に関する認識の実体は、「取引物件が同和地区であるかどうかを教えること」は「差別とは関係ない」というグループとほぼ同じであると受け止めてもよいことを教えている。こうした分析結果に立つとき、宅建業者の部落差別に関する認識は、先に示された数値以上に厳しいものであるといえよう。

表1 「差別かどうか一概に言えない」の実体

		同和地区の物件であろうがなかろうと、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			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		
		そう思うのグループ	思わないのグループ	不明・無回答	そう思うのグループ	思わないのグループ	不明・無回答
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	71.4%	26.8%	1.8%	49.5%	47.3%	3.2%
	差別とは関係ないと思う	89.2%	6.9%	3.8%	16.2%	79.2%	4.6%
	差別かどうか一概には言えない	89.2%	8.5%	2.3%	19.1%	78.0%	3.0%

(7) 小括

1. 宅建業者の部落差別についての認識は不十分と言わざるを得ない。「同和地区かどうかを問い合わせること」「同和地区であるという理由で取引が不調になること」「取引物件が同和地区であるかどうかを教えること」といった明らかな差別行為に対して、「差別につながると思う」と回答できているのはいずれも3割前後にすぎない。その際、多くが「一概に言えない」との回答を寄せているが、これも「(6) 差別かどうか一概に言えないの正体」で検証したとおり、その実体は「差別とは関係ない」という認識のグループであると判断できる。何が差別行為であるのかという、同和問題の基本認識そのものが問われている。
2. さらには、こうした差別行為を宅地建物取引業法などの「重要事項説明義務」等との関わりで誤解しているケースもある。
3. また、お客さんから「取引物件が同和地区かどうか」の質問を受けた場合、「顧客の要望重視」や「質問した顧客の責任」に問題をすり替え、差別行為の負担に対するいいわけにしている状況が示された。「同和地区の物件でない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う」との誤解も高い割合を示している。
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」は26.7%、「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」は52.2%の回答があったが、問い合わせに答えることに肯定的な回答と比べるとまだまだ低い。宅建業者の認識改善が求められている。

[5] 宅建業者の部落差別認識と学習効果

1. では、こうした宅建業者の部落差別認識に、これまでの教育や研修はどのような影響を与えているのであろうか。それを見るために、問 16 の「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」の認識と、問 7「過去に学校その他で人権問題に関する教育を受けた経験」および問 8「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への参加経験」とのクロス集計をとった。その結果が表 2 である。
2. これによると、「勤めて（就任して）から教育（授業、講義）を受けたことがある」場合や、「同和問題に関するものに参加した」、「同和問題に係わるものも、それ以外の人権問題に関するものも参加した」と回答した宅建業者にあつては、取引物件が同和地区かどうかを教えることを「差別につながると思う」と指摘できている割合が 30%以上とやや高い。もちろんこれとて十分な水準ではないが、相対的に一定の研修効果を見ることができよう。
3. 宅建業に関わってからの社内外での人権研修は、学校教育での経験に比べて一層業務内容に関わるリアリティの高いものであったのではないだろうか。宅建業界の実情に即した研修の推進が求められている。

表2 学習経験別に見た部落差別認識

		取引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	差別とは関係ない	一概には言えない	無回答
全体		26.5%	15.7%	56.9%	1.0%
過去に学校その他で人権問題に関する教育を受けた経験（複数回答可）	学校で人権問題に関する教育を受けたことがある	28.7%	13.3%	57.1%	0.9%
	勤めてから教育を受けたことがある	35.1%	10.9%	53.0%	1.0%
	教育は受けていないが本や冊子を読んだことがある	24.1%	16.2%	57.5%	2.2%
	教育は受けていないし本なども読んだことがない	23.2%	19.6%	55.8%	1.4%
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への参加	同和問題に関するものに参加した	32.2%	19.0%	47.9%	0.8%
	同和問題以外の人権問題に関するものに参加した	25.6%	16.3%	58.1%	0.0%
	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	33.3%	5.9%	60.8%	0.0%
	参加したことはない	24.4%	16.7%	57.6%	1.3%

[6] 外国人・障がい者・高齢者・母子父子家庭の市民に対する入居に関する実態

(1) 外国人の賃貸住宅にかかる入居に関して

1. 外国人に対する入居差別は深刻な現実が見てとれる。図 16 は、「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言われたことはありますか」（問 21）の結果である。実に 58.6%の宅建業者がそのような経験があるとしている。
2. 図 17 は、「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」（問 22）と尋ねた結果である。「ない」は 37.1%にすぎず、「1～2割」が 25.6%、「3～5割」が 15.4%、「6～9割」が 14.1%と実に多くの物件が外国人お断りの物件として流通している。中には「全部」という宅建業者も 3.3%あった。

3. 図 18 は、家主から「外国人拒否」の物件に対して、外国人から入居申し込みがあった場合の対応結果（問 21-1）を示している。「家主と話し合い、入居できることがあった」は 45.2%で、これ以外は希望した当該物件を断念させられている。「家主と特に話し合いなどの交渉はしなかった」と回答した宅建業者も 15.6%に上っている。
4. さらに注目しておきたいのは、賃貸住宅への入居申し込みに際して、添付書類として「住民票」を必要としているケース（問 25）が図 19 の通り、70.9%に達している事実である。周知の通り、「住民票」は日本戸籍を有する者にしかない。したがって、添付書類として「住民票」を必要要件として課すことは、外国人を排除することと同義であることを意味している。
5. 図 20 は、住民票を必要としている理由（問 25-1）を尋ねた結果であるが、76.5%を占めている「本人であることを確認するため必要である」との目的は他の方法によって十分満たされる要件である。外国人市民が住宅確保において、不当な困難を強いられている状況が浮かび上がっている。

図 16 家主からの外国人拒否の指示

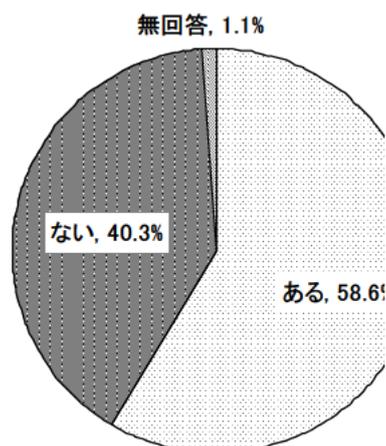


図 17 家主が外国人拒否をする割合

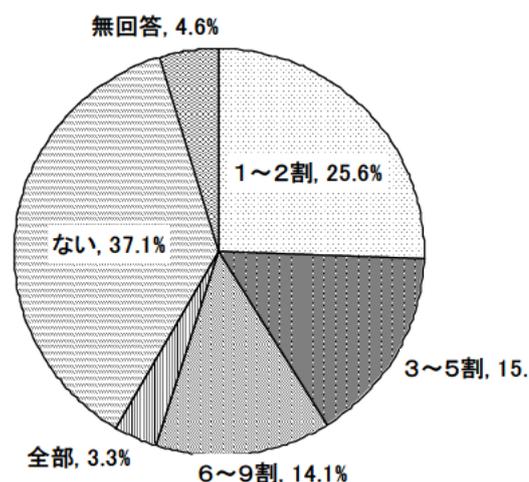


図 18 外国人拒否の指示に対する宅建業者の対応（複数回答可）

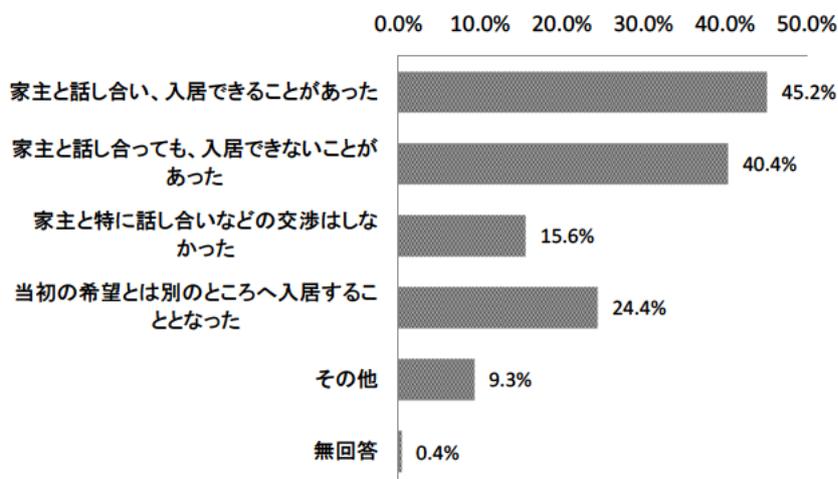


図 19 入居申し込みにおいて「住民票」を必要としている実体

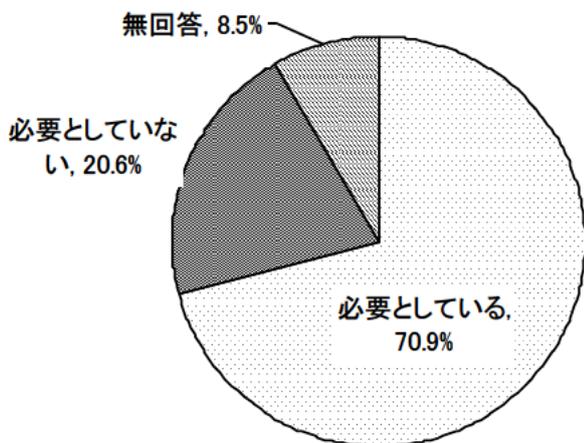
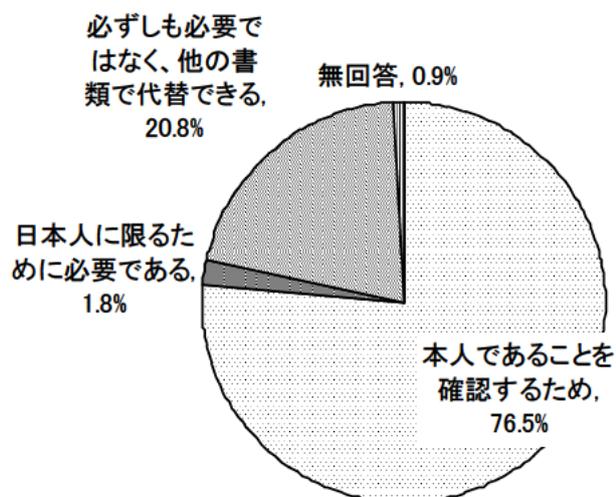


図 20 住民票を必要としている理由



(2) 障がい者の賃貸住宅にかかる入居に関して

1. 障がい者に対する入居差別も根強く存在している。図 21 は、「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」(問 26) の結果である。17.8%の宅建業者がそのような経験があるとしている。
2. 図 22 は、「障がい者拒否」の物件に対して、障がい者から入居申し込みがあった場合の対応結果(問 26-1)を示している。「家主と話し合い、入居できることがあった」は 61.0%で、これ以外は希望した当該物件を断念させられている。「家主と特に話し合いなどの交渉はしなかった」と回答した宅建業者は 4.9%であった。

図 21 家主からの障がい者拒否の指示

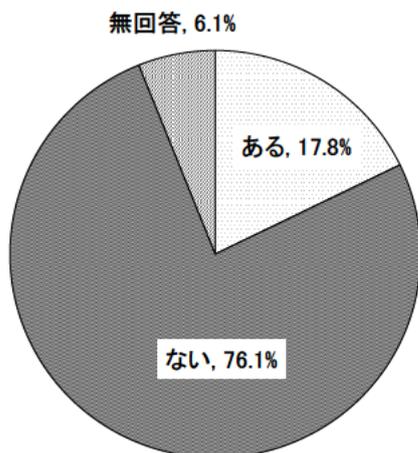
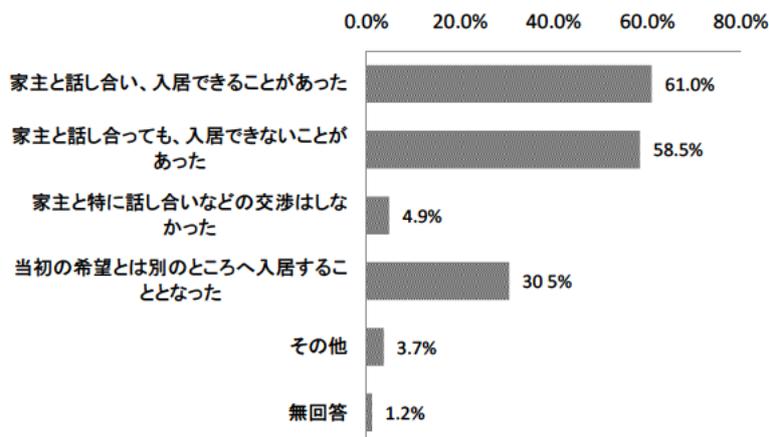


図 22 障がい者拒否の指示に対する宅建業差の対応（複数回答可）



(3) 高齢者の賃貸住宅にかかる入居に関して

1. 高齢者が入居を拒否されるケースが近年増加しているといわれる。図 23 は、「賃貸住宅の媒介に際して、高齢者については断るよう言われたことはありますか」（問 29）の結果である。30.8%の宅建業者がそのような経験があるとしている。
2. 図 24 は、家主から「高齢者拒否」の物件に対して、高齢者から入居申し込みがあった場合の対応結果（問 29-1）を示している。「家主と話し合い、入居できることがあった」は 61.3%で、これ以外は希望した当該物件を断念させられている。「家主と特に話し合いなどの交渉はしなかった」と回答した宅建業者は 5.6%であった。

図 23 家主からの高齢者拒否の指示

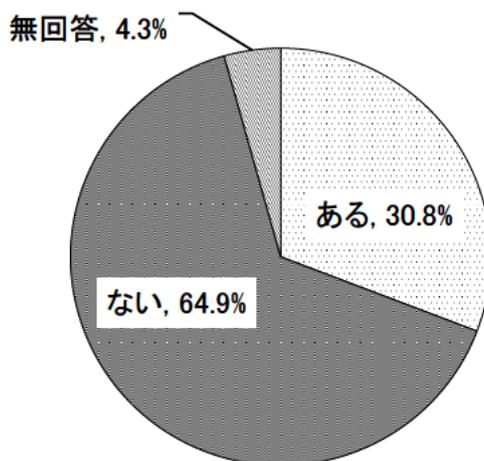
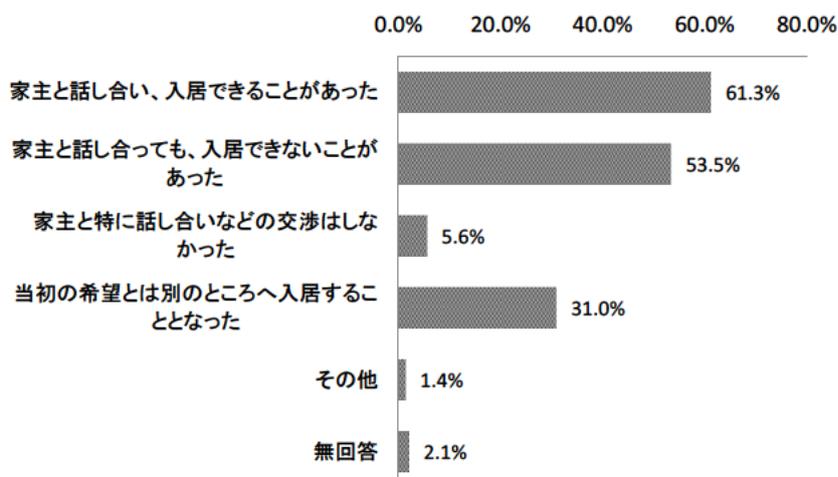


図 24 高齢者拒否の指示に対する宅建業差の対応（複数回答可）



（4）母子家庭・父子家庭の賃貸住宅にかかる入居に関して

1. 母子家庭・父子家庭もまた入居拒否の対象とされている。図 25 は、「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」（問 32）の結果である。11.3%の宅建業者がそのような経験があるとしている。
2. 図 26 は、家主から「母子家庭・父子家庭拒否」の物件に対して、母子家庭・父子家庭から入居申し込みがあった場合の対応結果（問 32-1）を示している。「家主と話し合い、入居できることがあった」は 73.1%で、これ以外は希望した当該物件を断念させられている。「家主と特に話し合いなどの交渉はしなかった」と回答した宅建業者は 11.5%であった。

図 25 家主からの母子家庭・父子家庭拒否の指示

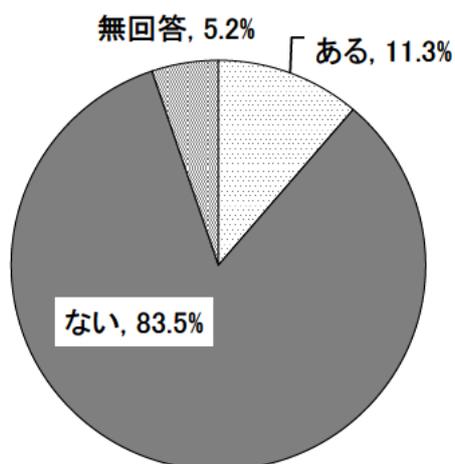
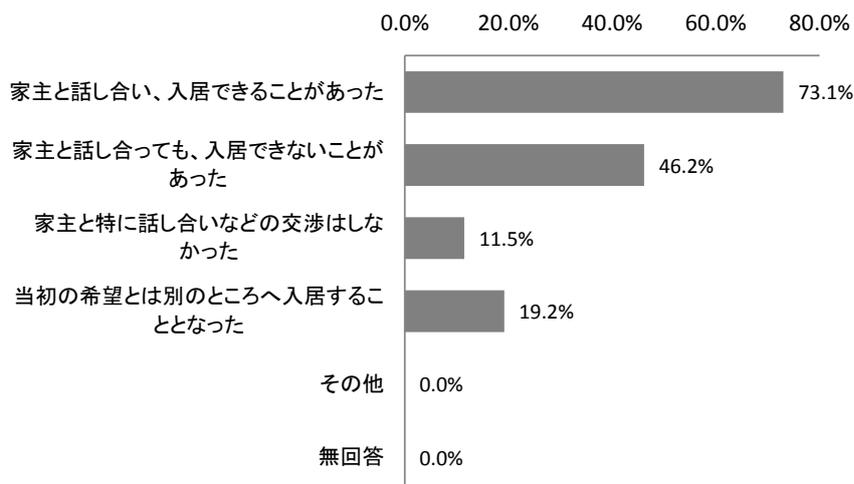


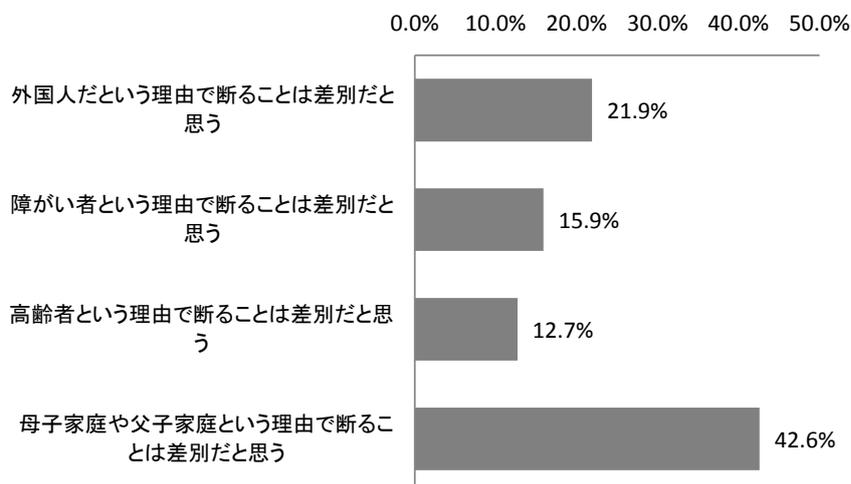
図 26 母子家庭・父子家庭拒否の指示に対する宅建業差の対応（複数回答可）



（5）入居拒否に対する宅建業者の認識

1. 外国人や障がい者、高齢者や母子家庭・父子家庭に対する家主の入居拒否という態度について、それを差別であると認識しているのかどうかを尋ねた（問 21-2、問 26-2、問 29-2、問 32-2）結果が図 27 である。
2. 外国人の入居拒否を差別であると認識できているのは 21.9%、障がい者に対する場合は 15.9%、高齢者に対する場合は 12.7%、母子家庭や父子家庭に対する場合は 42.3%であった。家主の差別的態度も問題であるが、それを差別であると認識できていない宅建業者の状況もまた問題である。

図 27 入居拒否に対する宅建業者の認識



（6）小括

1. 衣食住は人間が人間らしい生活を営む上での基本中の基本となる要素である。その住宅問題において、外国人、障がい者、高齢者、母子家庭や父子家庭の賃貸住宅にかかる入居拒否という差別が現存している。
2. しかもこれを差別であると気づいていない宅建業者の実態が浮き彫りになっている。そ

の結果、こうした家主の差別に対して翻意を促す取り組みがなされ、取組が実ったケースは、最も高い割合を示している母子家庭・父子家庭に対する場合でも 73.1%であり、外国人に対する場合では 45.2%であった。

3. なお調査では、外国人、障がい者、高齢者、母子家庭や父子家庭に対して①家主が入居を拒否した理由や、②入居に際して条件を付けた内容、および③宅建業者としてこれら対象者の入居を促進するのに有効と思われる取組について質問している。これらの回答結果についての紹介は集計編にゆずる。

[7] 問われているもの

(1) 土地差別・入居差別の現実に関する共通認識の形成

不動産売買における部落差別や外国人、障がい者、高齢者、母子家庭や父子家庭に対する入居差別は厳しい実態を呈している。その現実が調査を通じて今回明らかにされた。まずは、行政関係者や宅建業関係者がこの現実を直視し、差別の現実に関する認識を共有することが求められる。

(2) 土地差別・入居差別の現実に関する基本方針の確立

土地差別・入居差別の問題は、従来の同和行政や人権行政、宅建行政の課題としては取り組みが不十分であったといえよう。この際、これら課題に対する行政および宅建業界における基本方針の策定、確立が求められている。

(3) 宅建業者に対する啓発活動の抜本的充実

宅建業者における土地差別・入居差別の問題に対する認識に大きな課題が存在していることが明らかになった。従来の企業啓発行政のエアポケットとなっていた状況を踏まえ、県は宅建業界とも協力してこれら関係者に対する啓発活動を充実させることが求められている。その際、本調査結果が活用されることを期待したい。

(4) 土地差別・入居差別撤廃への県民啓発の強化

土地差別・入居差別のある意味での主人公はエンドユーザーである県民である。行政や宅建業者だけの取り組みではこの問題は解決しない。県民に対する啓発活動の強力な推進が求められる。あわせて、家主に焦点を当てた取組の展開が期待される。

(5) 家主の心配への対応

ところで家主があげている入居拒否の理由を一つひとつ眺めていけば、高齢者や障がい者、外国人や母子家庭・父子家庭に対する根強い偏見が浮かび上がってくる。

入居拒否が差別であることを徹底する啓発活動が前提であるが、一方で家主の心配やこれに対処するための社会的な制度や支援策を一つひとつ具体化していく努力も求められる。拒否理由として取り上げられた家主の心配は、何もこれら対象者に限ったことではあるまい。家主の一つひとつの心配に、官民が知恵を出し合い有効な方策を創り出していくことが入居差別の解消にもつながっていく。そして様々な対応策が既に広く用意されているのである。

(6) 土地差別・入居差別問題に関する相談窓口の設置と周知

多くの県民が土地差別・入居差別を受けている。しかしこうした人権侵害がしかるべき機関に申し出られることはほとんどなかったといえよう。差別を受けた県民が泣き寝入りさせられることのないためにも、こうした問題に関する相談窓口を設置するとともに、県民に広く周知することが求められる。その際、外国人や障がい者などが申し出ることのできる条件整備も忘れてはならない。

(7) 法的措置等の検討

土地差別・入居差別の撤廃に当たって、こうした差別行為を禁ずる法的措置の必要性が叫ばれている。大阪府では「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」の改正が行われ、土地差別行為に関する一定の法的規制が2011年10月より導入された。また、宅地建物取引業法に基づく「監督処分基準」において土地差別行為が行政指導の対象とされることとなった。

国において「差別禁止法」が制定され、その規制対象に土地差別や入居差別問題が位置づけられるのが至当であるが、地方自治体においても独自に一定の法的措置の形成を検討することも必要ではないだろうか。

