

## 宅地建物取引上の人権問題に関する県指針及びアクションプランについて

平成23年5月11日

人権・同和対策課

### 1 概要（現状及び問題点）

全国的に、新たな人権問題として、宅地建物取引の場で、障がいがあることなどを理由に入居を断られる入居差別や同和地区かどうかを調べる土地差別調査などへの対応が求められている。

県では、この新たな人権問題の解決に向けて、施策の基本方針（指針）を定めるとともに、具体的な取り組み内容を示した行動計画（アクションプラン）を策定し、市町村、宅地建物取引業の団体及び宅地建物取引業者の皆様と協力してその解決を目指すこととしている。

### 2 今後の方針・スケジュール

#### （１）県指針及びアクションプランの策定（平成23年5月）

- ・県の基本施策を示す指針において、県、市町村、宅地建物取引業者等の責務を規定。
- ・この指針に基づくアクションプランの中で、具体的な取り組みやそのスケジュールを定める。

23年3月 ～4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係機関等への意見照会 (宅建業団体、各市町村、部落解放同盟鳥取県連合会)</li> <li>・人権尊重の社会づくり幹事会（県庁内各課で構成）で協議</li> </ul>
同年5月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人権尊重の社会づくり協議会に報告</li> <li>・常任委員会報告</li> <li>・策定</li> </ul>

#### （２）アクションプランの具体的取り組み

##### 啓発事業の実施（随時）

- ・土地差別問題をテーマとした人権問題講演会の実施  
(H23.7.14 とりぎん文化会館、秋頃に西部でも予定)
- ・宅地建物取引主任者法定講習や宅建業者の任意研修会などでの啓発実施
- ・県政だより、人権啓発ラジオでの啓発

##### 啓発用資料の作成等（6月議会で補正予算案提出予定）

- ・パンフレット、土地調査お断りシール作成
- ・映像資料の購入及び研修会等での活用

##### 実態把握の実施（随時）

隣保館を訪問して実態を聴き取る。H22年度から継続実施。

##### 「自主行動基準」（仮称）の策定要請（平成23年5月頃）

宅建業者の団体である(社)鳥取県宅地建物取引業協会及び(社)全日本不動産協会鳥取県本部に「自主行動基準」（仮称）の策定を要請する。

この基準は、宅建業者が関係する法令等を遵守することに加え、法令等の定めのない事項についても自主的に取り決めを行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保することにより、消費者等との信頼関係を構築し、その利益の擁護及び増進を図ることを目的とするものである。

## 宅地建物取引上の人権問題に関する鳥取県指針（案）

平成 23 年 月 日  
鳥 取 県

鳥取県では、平成 8（1996）年 7 月に制定した鳥取県人権尊重の社会づくり条例によって、お互いの人権が尊重され、誇りをもって生きることができる差別と偏見のない人権尊重の社会づくりに取り組むことを明らかにしました。そして、平成 9（1997）年 4 月に策定した鳥取県人権施策基本方針で施策の基本的な方向を示し、県民との協働を進めながら、県政の主要な課題として「人権先進県づくり」の取り組みを進めています。

しかし、これまでの人権尊重の取組や社会情勢の変化などから、新たに認識の高まった人権課題など一層の取組が必要な人権問題が多くあり、また、依然として差別などをはじめ、人権侵害を受けたと感じている人も少なくありません。

このような中、全国的に、新たな人権問題として、宅地建物取引の場で、障がいがあることなどを理由に入居を断られることや、土地差別調査等が生じており、この解決に向けた取組みが求められてきています。これを受けて、鳥取県人権施策基本方針（平成 22（2010）年第二次改訂）では、その現状と課題として「他の都道府県において、土地開発業者による同和地区等の土地調査が確認されるなど、宅地建物取引における人権問題が明らかになっております。このため、宅地建物取引業者は、人権問題についての正しい理解と認識を持った上で、これらの依頼に対し適切に対応する必要があります。」と指摘し、具体的施策の方向として「宅地建物取引業者の人権意識の高揚を図るため、宅地建物取引主任者を対象とした法定講習会や、宅地建物取引業者を対象とした業界団体研修会の場での人権意識の啓発、周知徹底及び指導を行う」こととしております。

今回策定したこの指針の中で、県は、宅地建物取引の場での人権問題という、これまでにない新たな課題の解決を目指して、宅地建物取引業の団体及び宅地建物取引業者の皆様をはじめ、県民の協力を得ながら、人権尊重の視点に立った施策の推進を図ることとします。

この指針は、県及び市町村、宅地建物取引業者等、それぞれが行うべき取組みの道筋を示し、その取り組みを一層充実するための施策推進の基本となるものです。

## 記

## 1 宅地建物取引業における人権への配慮

宅地建物取引業者には、その業務を適正に運営するとともに、宅地及び建物の取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図る責務があります。

生活の基盤である宅地建物を県民に提供するという業務は、安心、安全な社会環境づくりという面からも社会における役割は非常に重要です。

そのため、宅地建物取引の場における人権問題の発生を未然に防止し、また発生した場合の早期解決を図るため、県、市町村及び業者・業界は、それぞれ役割分担しつつ、連携・協力し、人権意識の高揚と普及に努めます。

## 2 県の責務

県は、宅地建物取引業者の人権意識の高揚を図るため、関係機関、業界団体と連携し、協力しながら、次に掲げる事項を積極的に推進します。

## (1) 人権啓発の推進

業者の人権意識の向上を図るため、県及び業界団体が実施する研修会、講演会等あらゆる機会を通じて啓発を促進すること。また、市町村に対して、課題解決に向けた施策の推進に努めるよう要請すること。

人権問題の解決につながる業界団体の自主的な活動を支援すること。

関係機関、業界団体と連携し、効果的な啓発のための内容、手法等について検討・調査すること。また、業界団体において、人権問題の指導者養成に努めるよう要請すること。

(2) 県民への理解と協力、啓発の推進

県の広報媒体の活用等により、県民に対し、宅地建物取引上の人権問題の未然防止に向けて理解と協力を求めるとともに、業界団体の広報媒体も活用を要請し、啓発に努めること。

(3) 実態把握の実施と差別事象への対応

必要に応じて県内の実態把握を実施し、対応を検討すること。

宅地建物取引業者の業務に関して差別事象が発生したときは、業者から業界団体を通じて事象の詳細を報告させるとともに、速やかに必要な資料収集や関係者からの事情の聴取に努めること。また、県の機関への宅地建物取引上の問い合わせ等の差別事象が発生したときは、問い合わせを行った相手方及び職員の啓発を行うこと。

3 市町村の責務

市町村の機関への宅地建物取引上の問い合わせ等の差別事象が発生したときは、速やかに事象の詳細を県へ報告するものとします。

4 宅地建物取引業者等の責務

人権問題の解決に向けて、宅地建物取引業者等は次に掲げる事項を遵守するものとします。

(1) 宅地建物取引業者の責務

信頼性の確保

宅地建物取引業者は、その取引行為において、より高度の社会的信頼性を求められていることを自覚し、職員の人権意識の高揚に努めること。

取引物件の調査等

宅地建物取引業者は、取引物件の所在地が同和地区であるかないか、または、同和地区を校区に含むかどうか等について、調査、報告及び教示をしないこと。また、差別につながる不適切な広告、表示をしないこと。

入居機会の確保

宅地建物取引業者は、国籍、障がい、高齢等の理由により、入居機会を制約し、これを助長する差別的行為をしないこと。また、その関係する家主等に対して、人権問題についての理解を求めよう努めること。

差別事象の発生時の団体及び県への報告

宅地建物取引業者は、取引の場において差別事象が発生したときは、業界団体を通じて県へその詳細を報告すること。また、県の資料収集や関係者からの事情の聴取に協力すること。

(2) 業界団体の責務

啓発への取り組み

業界団体は、その構成員に対し、人権意識の高揚と普及を図るため、県や関係機関と連携しながら組織的な研修・啓発の取り組みの指導に努めること。

差別事象への対応

宅地建物取引業者の業務に関して差別事象が発生したときは、業者から事象の詳細を報告させるとともに、速やかに県へ報告し、県の資料収集や関係者の事情の聴取に協力すること。

自主行動基準の策定と運用

業界団体は、宅地建物取引業における人権への配慮等に関する自主行動基準を策定するよう努め、その適正な運用を図ること。

「宅地建物取引上の人権問題に関する鳥取県指針」に基づく  
アクションプラン（行動計画）（案）

平成 23 年 月  
鳥 取 県

「宅地建物取引上の人権問題に関する鳥取県指針」に基づき、宅地建物取引における入居差別、土地差別などの人権問題を解決するためのアクションプランとして、下記のとおり具体的な取組みを進める。

記

1. 県民・宅地建物取引業界の意識啓発用資料の作成及び啓発事業の実施

(1) 研修用資料の作成等

入居差別、土地差別の解消に向けて、鳥取県や宅地建物取引業の業界団体などの主催により研修会等を実施し、県民や事業者の意識啓発を図る。また、研修などで利用できる資料を作成・購入する。

パンフレット、土地差別調査お断りシールの作成

「パンフレット」は宅地建物取引業者に配布するほか、事業者の研修会等で活用する。

また、県民を対象とした人権問題、同和問題の講演会でも活用する。「土地差別調査お断りシール」は業界団体を通じて各宅建業者に配布する。

映像資料の購入及び活用

映像資料を購入し、宅地建物取引業者の研修会や様々な人権研修の場で活用する。

(2) 啓発事業の実施

入居差別、土地差別をテーマにした講演会を開催する。また、宅地建物取引業者の研修会等に講師を派遣し、啓発を実施する。

宅地建物取引上の人権問題講演会を開催。

「入居差別問題」、「土地差別問題」に詳しい大学教授等を講師に招き開催する。

対象は県民全般及び宅地建物取引業者とする。

宅地建物取引業者研修会等での啓発の実施

宅地建物取引業者研修会、宅地建物取引主任者法定講習会等で啓発を実施。

啓発内容は「人権問題に対する理解と配慮」、「鳥取県人権施策基本方針について」等。

県政だより等による広報

県政だよりやラジオ放送等により、県民に広く周知を行う。

2. 実態把握の実施と対応

次のとおり実態把握を実施し、その調査結果を踏まえて、必要に応じて対応策を検討する。

(1) 鳥取県人権意識調査の実施

県民の土地差別についての意識を把握するため、平成 17 年に引き続いて平成 22 年度から実施中の『鳥取県人権意識調査』の調査項目に「土地差別に関する県民の意識」項目を新規設定し、調査する。

また、「障がい者の入居拒否」及び「外国人の入居拒否」の状況についての考えを聞く項目を平成 17 年に引き続き設定。

(2) 市町村からの報告

市町村の機関への宅地建物取引上の問い合わせ等の差別事象が発生したときは、速やかに事象の詳細を県へ報告する。

( 3 ) 宅地建物取引業者及び業界団体からの報告

宅地建物取引業者は、取引の場において差別事象が発生したときは、業界団体を通じて県へその詳細を報告し、また、県の資料収集や関係者の事情の聴取に協力する。

( 4 ) 隣保館からの実態聴き取り調査の実施

県内の実態を把握するため、県内の全隣保館を対象に、地域内での「宅地建物取引上の差別的な扱い（不当に安い評価を受ける等）の状況」の聴き取り調査を実施する。

3 . 業界団体へ「自主行動基準」（仮称）の策定を要請

宅地建物取引業者の団体である、(社)鳥取県宅地建物取引業協会及び(社)全日本不動産協会鳥取県本部に、「自主行動基準」（仮称）の策定を要請する。

この基準は宅地建物取引業者が人権問題解決の観点に立ち、関係する法令等を遵守することに加え、法令等の定めのない事項についても自主的に取り決めを行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保することにより、消費者等との信頼関係を構築し、その利益の擁護及び増進を図ることを目的とするものである。

< 参考 >

「宅地建物取引上の人権問題」とは？

< 入居差別 >

- ・ 賃貸住宅などへの入居の際、障がいがあることや、高齢であること、また外国人であることを理由に入居を断ることは、日本国憲法の定める「基本的人権」の侵害であり、許されないことです。

< 土地差別 >

- ・ 平成 19 年以降、大都市でマンション建設に当たって建設業者から建設候補地の地域評価などの調査の委託を受けた調査会社に対して、周辺の宅地建物取引業者が同和地区のエリアなどの情報を提供していたことが発覚しました。
- ・ さらに調査会社が建設業者への報告書の中で同和地区等を「不人気エリア」「敬遠されるエリア」などの差別的な記載をしていたことが明らかになりました。
- ・ 鳥取県内においては、市役所、町村役場などへの「 地区が同和地区かどうか」を問い合わせた事案が報告されています。

担当 ・ 総務部人権局人権・同和対策課

電話 0 8 5 7 - 2 6 - 7 0 7 3


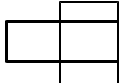
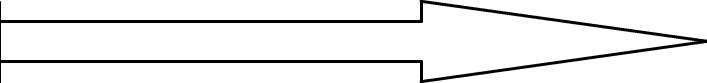
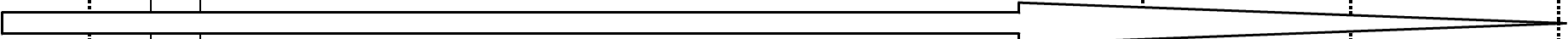
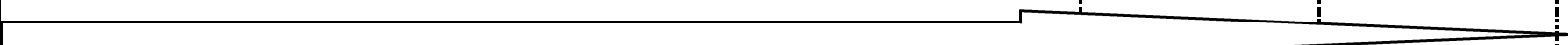

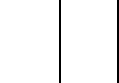
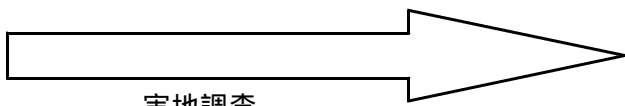

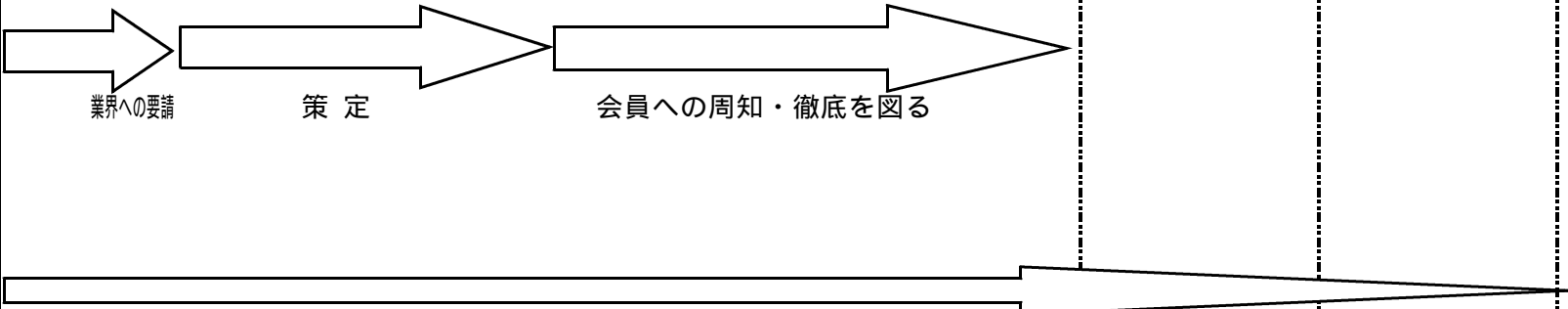


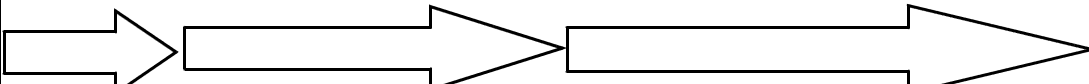
・ 生活環境部くらしの安心局住宅政策課

電話 0 8 5 7 - 2 6 - 7 3 9 9

具体的スケジュール（１／２）

項 目	内 容	スケジュール															2 4 年度	2 5 年度
		2 2 年度	2 3 年度															
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3				
県民・宅建業界の意識啓発用資料の作成・啓発事業	〔研修用資料の作成等〕																	
	パンフレット																	
	土地差別調査お断りシール																	
	映像資料																	
	講演会 ・ 日程：部落解放月間中 （7月10日～8月9日） ・ 講師：土地差別問題に詳しい大学教授																	
	業者研修会等での啓発 ・ 宅建取引主任者法定講習会 （6月～11月の間に2回開催） ・ 宅建業者講習会（随時）																	
	県政だより等による広報 （指針・自主規制行動基準の周知）																	
	ラジオ放送による啓発																	

具体的スケジュール（２／２）

項 目	内 容	スケジュール																
		2 2 年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	2 4 年度	2 5 年度		
実態把握の実施と対応	鳥取県人権意識調査の実施	 調査書送付・回収	 県 指 針	 調査・分析														
	【設問項目】 ・「あなたが、家を購入したり、マンションを借りたりするなど住宅を選ぶ際に、同和地区にある物件を避けることがありますか。」( は一つだけ)																	
	「障がい者の入居拒否」及び「外国人の入居拒否」の状況についての質問項目も継続設定																	
	市町村からの報告			 発生につど県へその詳細を報告する。														
	宅建業者及び業界団体からの報告			 発生につど県へその詳細を報告する。														
業界団体へ「自主行動基準」 （仮称）の策定の要請	隣保館からの実態聴取り調査の実施	 実地調査	 県 指 針	 実地調査										 調査継続				
	業界の自主行動基準（仮称）																	
	【主な項目】 ・個人情報の保護 ・苦情、相談への取組み ・モラルの維持、向上 ・人権擁護の取組み																	
	・差別事象が発生した時の対応 （県への報告等）																	
				 発生につど県へその詳細を報告する。														
業界団体へ「自主行動基準」 （仮称）の策定の要請	策定	 策定	 県 指 針	 業界への要請      策 定      会員への周知・徹底を図る														

## 鳥取県人権施策基本方針 第2次改訂（平成22年11月改訂）抜粋

## 第2章 - 第1節 - （5）特定の職業に従事する者に対する人権教育・啓発の推進

## 【宅地建物取引業者】

## ア 現状と課題

他の都道府県において、土地開発業者による同和地区等の土地調査が確認されるなど、宅地建物取引における人権問題が明らかになっております。このため、宅地建物取引業者は、人権問題についての正しい理解と認識を持った上で、これらの依頼に対し適切に対応する必要があります。

## イ 具体的施策の方向

宅地建物取引業者の人権意識の高揚を図るため、宅地建物取引主任者を対象とした法定講習会や、宅地建物取引業者を対象とした業界団体研修会の場での人権意識の啓発、周知徹底及び指導を行います。

## 知事議会答弁（山田議員一般質問：22.12.1）抜粋

## 【土地調査差別事件に係る実態調査の実施について】

## （山田議員）

土地調査差別事件について、前議会では、知事、人権局長により関連企業と連携し、啓発研修に努めさせていただき前向きな答弁をいただいたわけですが、現実に業者間の取引業務の中でも土地差別に繋がる事例があるとの報告も承知しており、この際、更に一步踏み込んで本県の実態調査に取り組み、差別根絶に向けた取り組みを強化すべきと考えますが、知事の所見をお伺いいたします。

## （平井知事）

土地調査差別事件について、実態調査に取り組み、差別根絶に向けた取り組みの強化が必要ではないかというお話をいただきました。

この点については、先般も議場でやりとりをさせていただきました後、宅建業者とか不動産関係の事業者の方に実情を聞いたり、話し合いをしたりという機会を県庁として持たせていただいたところです。

その結果、私どもも認識を改めてさせていただきましたけれども、そういう土地差別の事象が否定できない状況だと、県内でも考えています。大阪では典型的に社会問題化しており、鳥取県でも役所に「この土地はどういう土地ですか？」という問い合わせがあるとの報告があり、こういうことが根絶されるように展開していかなければいけないと考えています。

実態調査というお話もございましたが、それを待つまでもなく、アクションプログラムの事象を根絶する具体的な歩みにしていかなければいけないと思っています。

これは、他県の状況もよく調べて、どういう効果的なやり方があるかと研究しながら、アクションプログラムの進めてみたいと思います。例えば、他の自治体でもやっておられますが、やはり住民の皆様にも認識してもらわなければいけないことから、意識改革を図っていただく意味でDVDのような啓発グッズを作成しているところもございます。

こうしたことも参考にして行動を起こしていきたいと思ひますし、業界団体ともよく協議をさせていただいて、もちろんそういうところでの啓発事業などをさせていただきつつ、それにとどまらず、業界としての自主規制のようなガイドライン作りを促す、または業界の協力をいただいてガイドラインを作り上げ、これを実行してもらうなど、実効性の高い取り組みをしていく必要があるだろうと思ひています。

これからも住民の皆様にもこの問題について認識をしていただき、県としても次のステップに取り組みを高めていきたいと思ひています。



## 鳥取県内の宅地建物取引業の組織及び業者数について

H 2 3 . 3 . 1 現在  
くらしの安心局住宅政策課

### 鳥取県宅地建物取引業協会

地 区	業 者 数
東 部 支 部	1 5 5 社
中 部 支 部	4 7 社
西 部 支 部	1 0 3 社
計	3 0 5 社

### 全日本不動産協会鳥取県本部

地 区	業 者 数
東 部 会 員	1 1 社
中 部 会 員	4 社
西 部 会 員	2 6 社
計	4 1 社

\* その他、協会等に未加盟の業者も数社あり。

# あんしん賃貸支援事業

住宅政策課

## 1 目的

民間の賃貸住宅を経営する家主・不動産業者と県・市町村・福祉関係者等が連携して、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯といった『住宅の確保に配慮を要する方』の住まいの確保と安定を支援し、借りたい人と貸したい人の双方が抱える不安や不便を解消して、民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう必要な環境整備を行う。

## 2 事業概要

高齢者・障がい者・外国人・子育て世帯であって家賃を適正に支払い、自立した生活を送ることが可能な者を対象として、不動産事業者と協力し民間賃貸住宅を活用した住宅確保を図ると共に、福祉関係者等との連携により入居に係る様々な不安・課題を軽減し、高齢者等の居住の安定をサポートする。

### (1) 不動産業者・住宅情報の登録

- ・ 高齢者等の入居受入れに協力する不動産業者及び民間賃貸住宅を登録し、広く情報提供

### (2) 入居・居住に係る支援の提供

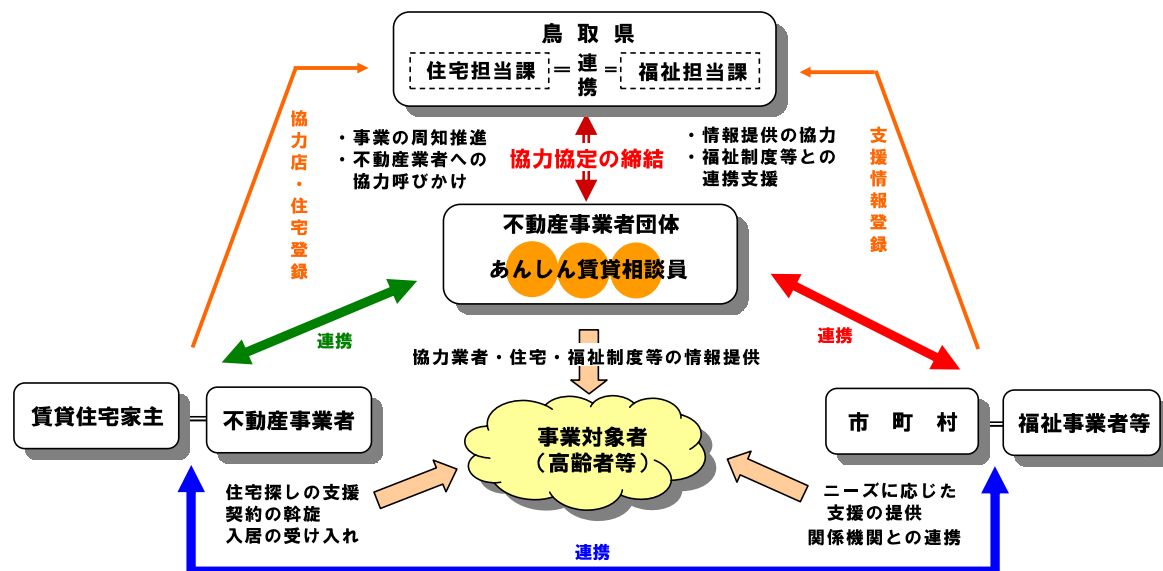
- ・ 高齢者等の入居に係る支援を行う団体を「支援団体」として登録し、広く情報提供
- ・ 既存の福祉制度等と連携し、相談対応、緊急時や問題発生時の支援等を実施

### (3) 専任相談員の配置

- ・ 制度の普及定着を図るため、事業の一元的窓口として相談対応、協力啓発、支援調整等を行う専任相談員 3 名（東部・中部・西部）を配置（県宅建協会へ委託）

### (4) 家賃債務保証制度の情報提供

- ・ (財)高齢者住宅財団が実施する保証制度に係る情報提供を行い、家賃滞納の不安及び保証人確保に係る困難を軽減



(5) 平成 23 年度予算額 370 千円（地域住宅交付金）及び 7,860 千円（緊急雇用基金）

## 3 その他

国土交通省が平成 18 年度からモデル事業として実施していた「あんしん賃貸支援事業」に参加する形で平成 21 年度より事業実施してきたが、国は平成 22 年度末をもって事業を終了し、平成 23 年度からは各地域における独自の施策となる。