

【入居差別】 宅地建物取引業法に基づく指導監督基準と指導事例について

大阪府では、「宅地建物取引業における人権問題に関する指針」（以下、「指針」という。）を策定し、大阪府、業界団体、宅地建物取引業者の役割分担を明確にして、それぞれの「責務」という形で定め、宅地建物取引業の場における人権問題への取組の基本としています。指針では宅地建物取引業者の責務に「ウ 入居機会の確保」として、国籍等の理由により入居の機会を制約し、これを助長する差別的行為をしないこと、家主等に対して、人権問題について理解を求めるよう努力することが定められています。

しかしながら、残念なことに今回、宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為として下記のような入居差別事案が発生しました。

従来から、大阪府では、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士によるコンプライアンス向上の取り組みを促進し、違反行為及び適正を欠く行為の未然防止を図るため、「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」を定め、同基準第9において入居差別に関する規定を設け、指導等を行うこととしています。

たとえ、家主の要望であっても、賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子（父子）家庭であるという理由だけで、宅地建物取引業者が入居申込みを拒否する行為は、指導監督の対象となります。

宅地建物取引業者の皆様には、人権意識の向上に努めるとともに、家主等にも人権問題についての理解と認識を持ってもらうよう積極的に働きかける等、再発防止の取組をお願いします。

■大阪府宅地建物取引業における人権問題に関する指針（抜粋）

(2) 宅地建物取引業者の責務

ウ 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、入居の機会を制約し、これを助長する差別的行為をしないこととする。また、その関係する家主等に対して、人権問題について理解を求めるよう努力することとする。

【参考】人権問題に関する指針 <https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/sido-jinken/shi shin.html>

■入居差別事案

宅地建物取引業者が、近畿レイنزの物件情報（備考欄）に「外国人不可」等、不適切な文言を入力し、掲載されていた。

■業者への指導

当該宅地建物取引業者の行為は、指導監督基準第9に規定する「宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為」に該当するため、宅地建物取引業法第71条に基づく指導を行った。

■大阪府「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」（抜粋）

（宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為に対する指導等）

第9 知事は、業者が宅地建物取引業に関し次に掲げる行為をした場合は、必要な指導等を行うことがある。

(1) 取引の対象となる物件が同和地区（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第2条第1号の規定による。）に所在するか否かについて調査すること又は取引関係者に教示すること。

(2) 賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子（父子）家庭であるという理由（以下「特定理由」という。）だけで、特定理由該当者からの入居申込みを拒否すること。

【参考】指導監督基準 <https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/sidokantokujun/index.html>