

宅地建物取引上の人権問題についてのアンケート調査結果

平成 2 5 年 1 月
人権局人権・同和対策課
くらしの安心局住宅政策課

【 調査の概要 】

- 調査期間 平成24年10月～11月
- 調査対象 322社 内訳:社団法人鳥取県宅地建物取引業協会会員 283社
社団法人全日本不動産協会鳥取県本部会員 39社
- 回収率 54.7%(176社)
入居制限については、賃貸管理業を行っている事業者が回答(25.1%、81社)
- 調査方法 県から県内の宅地建物取引業者に直接郵送し、返信用封筒により回収(無記名)

【調査結果のあらまし】

過去5年の状況についてたずねたところ、以下のような結果がみられた。

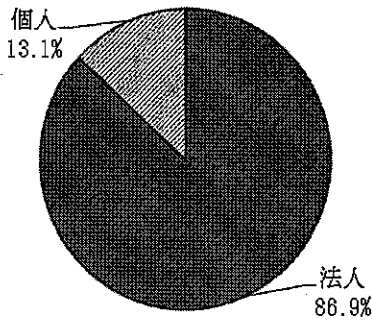
- 人権問題に関する研修会等への参加状況
同和問題やその他の人権問題に関する研修会には、約7割の業者が参加したと回答している。その一方で、約3割は参加したことがないと回答している。
- 同和地区の物件かどうかの問合せの有無
約2割の業者が、顧客や他の業者から、取引物件が同和地区の物件かどうかの問合せを受けたことがあると回答している。
また、同和地区の物件かどうか教えることは差別につながると回答した業者は5割弱となっており、顧客から問合せがあれば、ありのままに伝えなければならないと考える業者も多い。
- 同和地区を理由にした取引の不調、取引価格への影響
取引物件が同和地区、あるいは校区内に同和地区があるという理由で、取引が不調になった(8.5%)、取引価格に影響した(11.9%)ことがあると回答している。
- 入居制限の状況(外国人、障がい者、高齢者、ひとり親世帯)
入居者が外国人、障がい者、高齢者などであることを理由に(家賃の支払能力等にかかわらず)入居を制限している賃貸住宅は依然として存在しているが、平成21年度の調査結果と比較して、大幅に減少している。

<賃貸住宅の媒介に際し、家主から入居制限を依頼されている戸数>

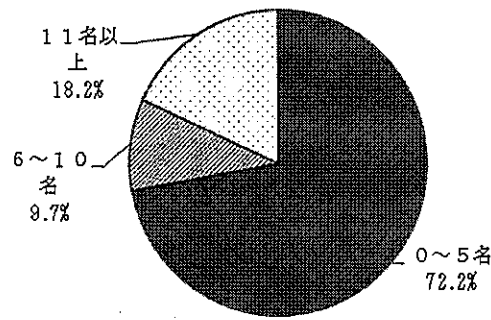
調査年度		平成24年度		平成21年度	
制 限 対 象	外国人	119	0.7%	2,922	18.3%
	障がい者	1,063	6.0%	2,183	13.7%
	高齢者	294	1.7%	2,663	16.7%
	ひとり親世帯	5	0.0%	1,205	7.5%
全管理戸数		17,613		15,977	

1 回答者の属性

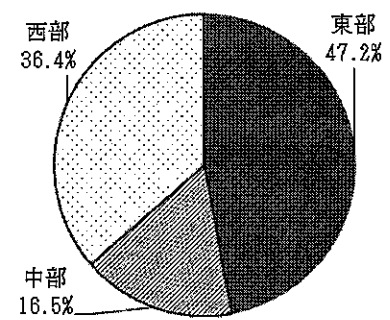
■ 法人・個人の別



■ 従業員数



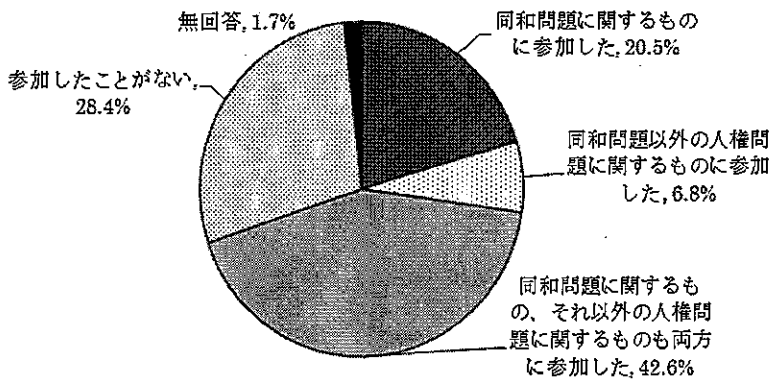
■ 事業所の所在地



県内の宅地建物取引業者は、法人が86.9%、個人が13.1%であった。従業員数は、「0~5名」が最も多く72.2%であった。回答した事業所を所在地別にみると、東部47.2%、西部36.4%、中部16.5%であった。

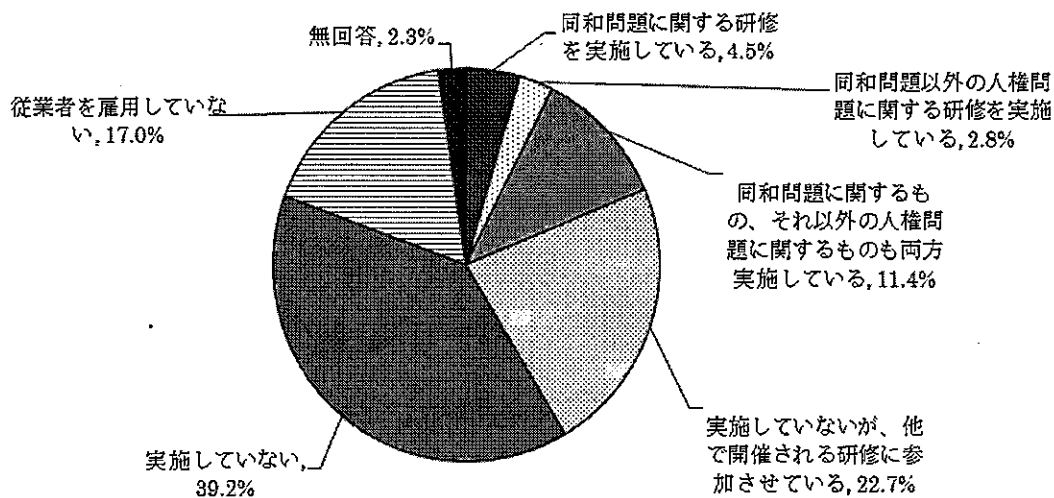
2 研修への参加状況

(1) 同和問題やその他人権問題に関する研修会や講習会などに参加(受講)したことはありますか。



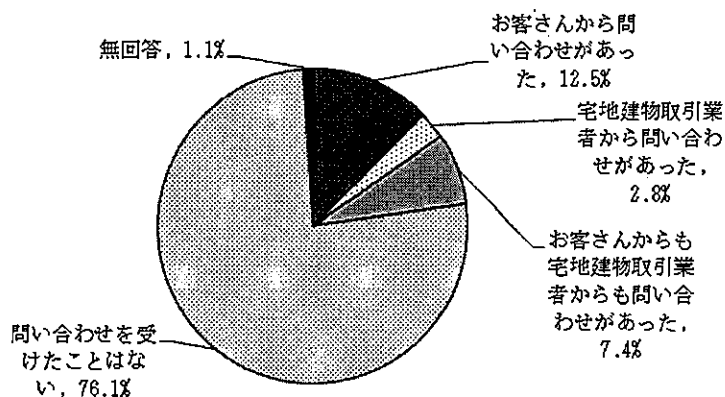
「同和問題に関するもの、それ以外の人権問題に関するものも両方に参加した」と回答した割合が42.6%で最も多かった。「参加したことがない」と回答したのは、全体の3割弱(28.4%)だった。

(2) 従業員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。



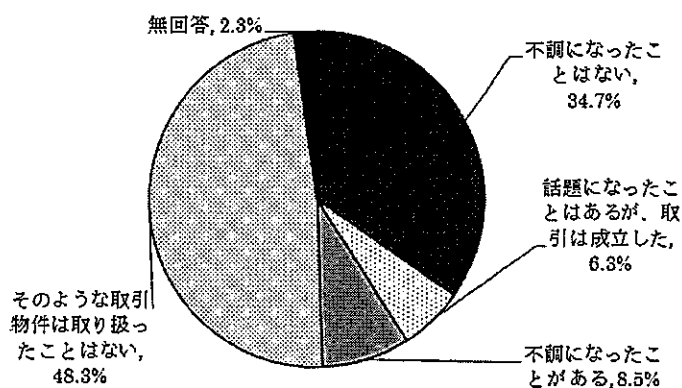
3 同和地区の物件に関する対応、取引の状況

(1) 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。



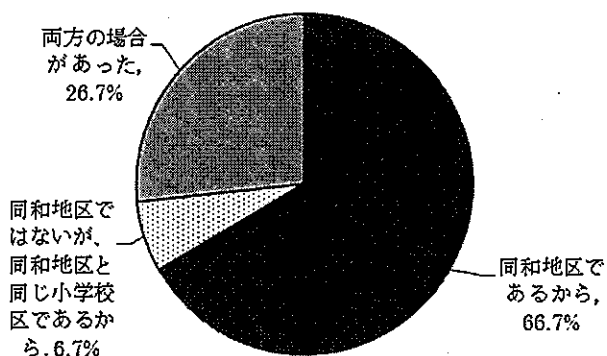
顧客や宅建業者から、取引物件が同和地区であるかどうかの問い合わせを受けたことがある割合は、全体で22.7%と全体の2割を超えている。

(2) 物件が同和地区、あるいは校区内に同和地区があるという理由で、取引が不調になったことがありますか。



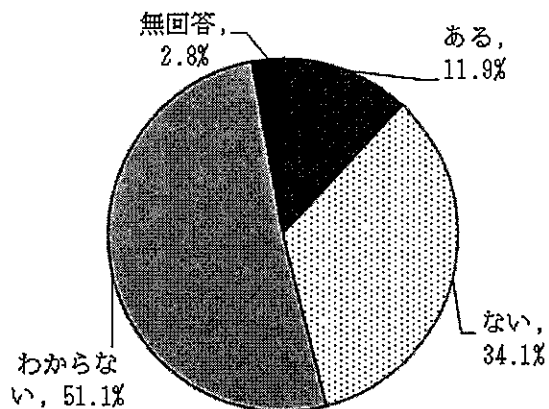
取引物件が同和地区、あるいは校区内に同和地区があることを理由に、「取引が不調になったことがある」と回答した割合は8.5%であった。

(3) 取引が不調となった場合、具体的にどのような理由からですか。



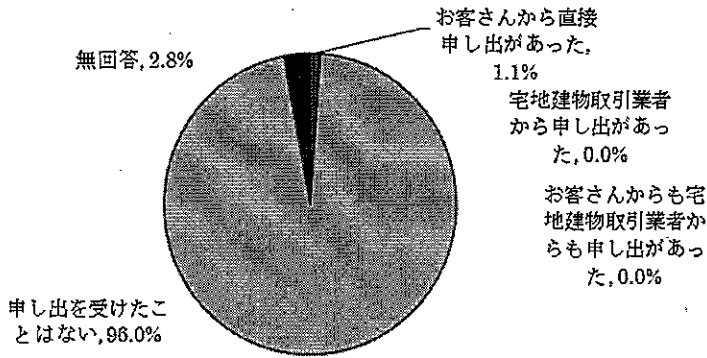
上記設問に、「物件が同和地区、あるいは校区内に同和地区があることを理由に取引が不調になったことがある」と回答した者(全体の8.5%)のうち、その理由として最も多かったのは「同和地区であるから」66.7%であった。

(4) 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。



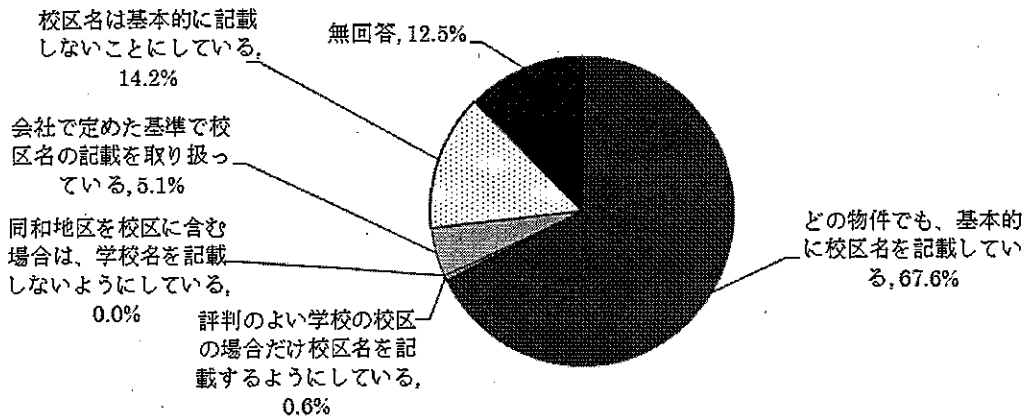
取引物件について、同和地区であるという理由で、取引価格に影響したことが「ある」と回答した割合は、11.9%であった。

(5) お客さんから契約成立後に「あらかじめ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。



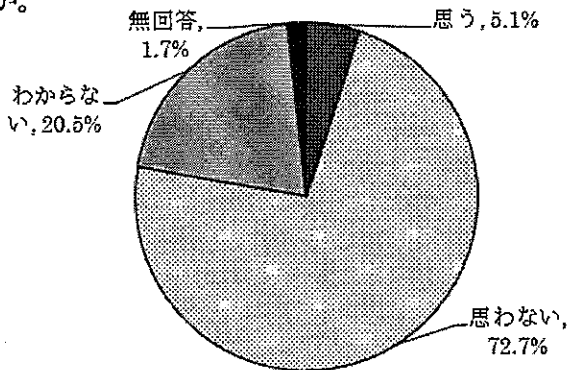
「あらかじめ同和地区であることを教えてくれなかったので解約する」旨の申し出を受けたことがあると回答した割合は1.1%であった。

(6) 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。



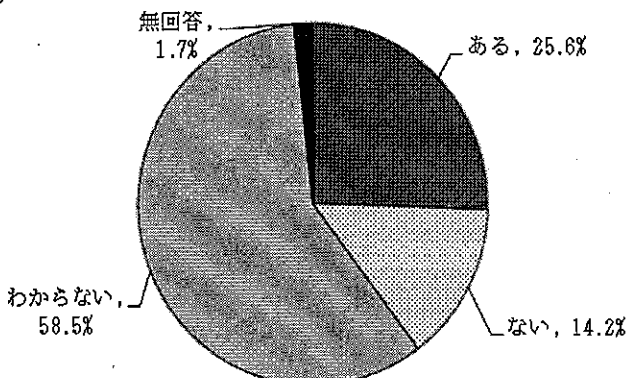
「どの物件でも基本的に校区名を記載している」と回答した割合は67.6%であった。

(7) 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。



同和地区かどうかを教示することは、宅地建物取引業法で規定する説明義務に該当すると「思わない」との回答が72.7%と最も多い。次いで、「わからない」が20.5%であった。

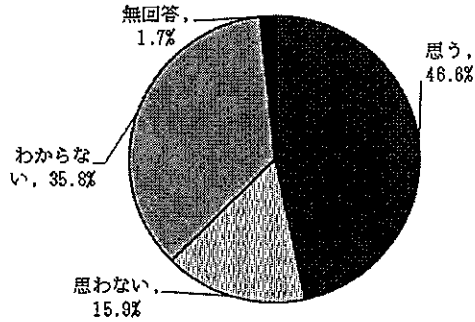
(8) 土地取引について、同和地区内の物件と同和地区外の近傍類似地の物件とでは、実勢価格の差がありますか。



同和地区と地区外で実勢価格に差が「ある」と回答した割合は25.6%で、全体の約4分の1を占めている。

4 宅地建物取引業者の意識について

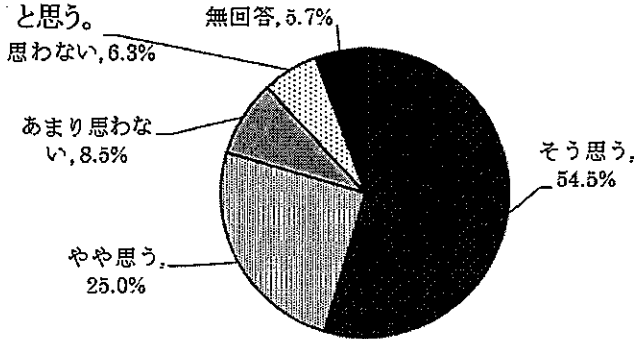
(1) 取引物件が同和地区であるかどうか教えることは、差別につながると思いますか。



取引物件が同和地区にあるかどうかを教えることが差別につながると思うと回答した割合は46.6%だった。一方で差別につながると思わないと回答した割合が15.9%あった。

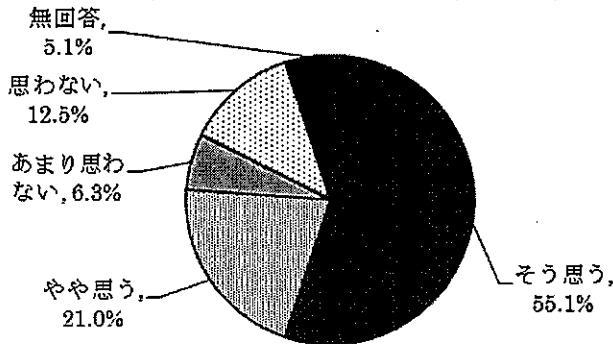
(2) 取引物件が同和地区のものであるかどうかの質問を受けた場合、あなたどのように受け止めますか。

① 同和地区であるかどうか問合せをすることや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。



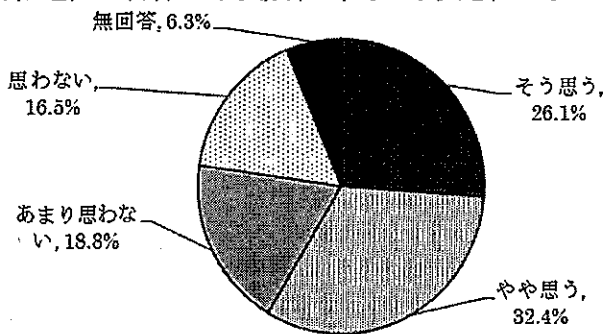
同和地区であるかどうか問い合わせをすることや、同和地区であるという理由で取引をやめることが差別にあたるかどうかについて、「そう思う」「やや思う」と回答した割合が約8割となっている。

② 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。



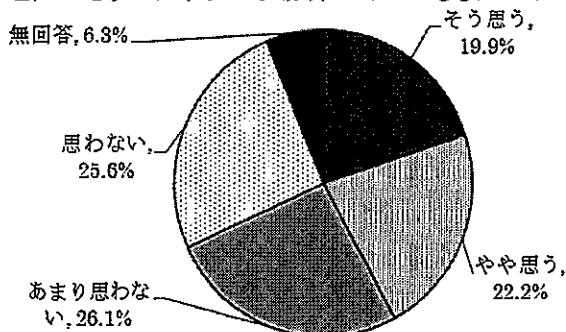
同和地区の物件であろうとなかろうと、顧客の質問にありのままに伝えなければならないと思う、「やや思う」と回答した割合は76.1%となっている。

③ 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



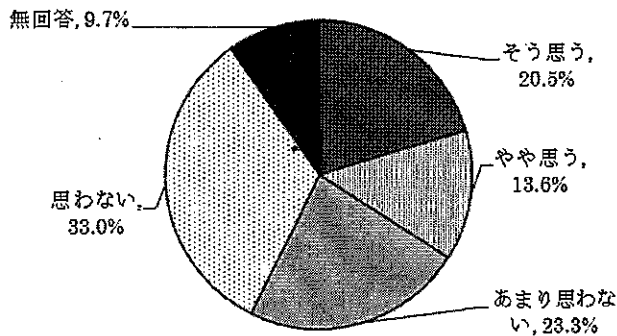
同和地区の物件であることを伝えないで、後でトラブルになったら大変だと「思う」「やや思う」と回答した割合は約6割となっている。

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



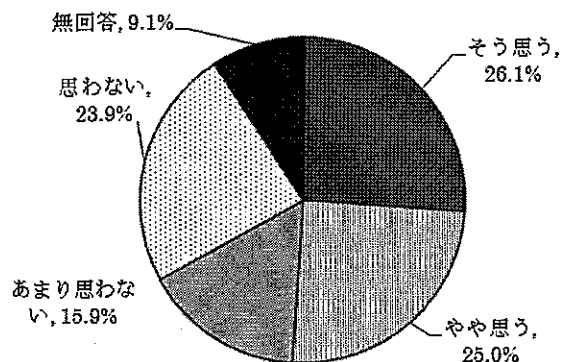
同和地区かどうかは、どんな場合であっても教えてはいけないことだと「思う」「やや思う」と回答した割合(42.1%)より、「あまり思わない」「思わない」と回答した割合(51.7%)が上回っている。

⑤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



同和地区の物件でない場合、「同和地区の物件でない」と伝えることは差別でないと思う「やや思う」と回答した割合(34.1%)は、「あまり思わない」「思わない」と回答した割合(56.3%)よりも少ない。

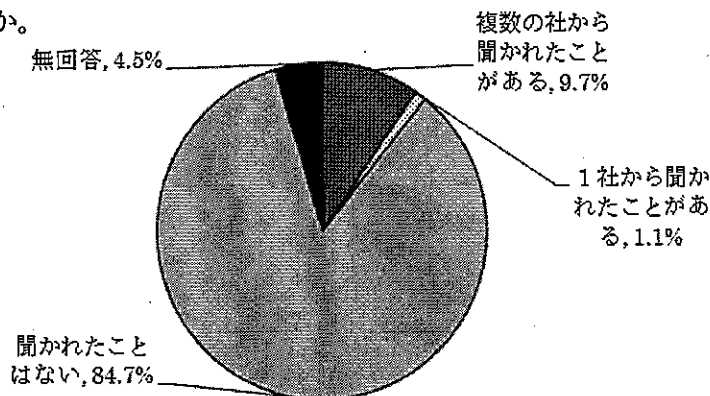
⑥お客さんが同和地区を尋ねているのであって、答えた担当者は差別したことにならないと思う



同和地区に関する問い合わせについて、回答した担当者は差別したことにならないと思う「やや思う」割合(51.1%)は、「思わない」「あまり思わない」とする割合(39.8%)よりも多い。

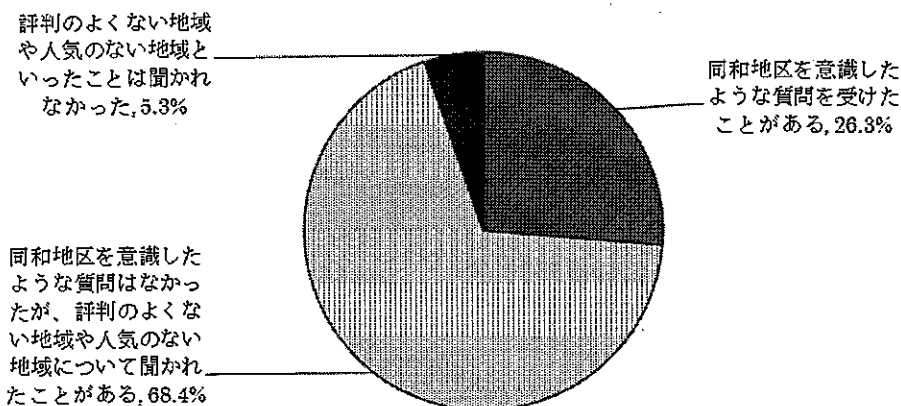
5 宅地建物取引業者への地域・校区の特性、評判調査の実態

(1)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。



地域や校区の特性や評判等について、複数または1社から聞かれたことがあると回答した割合は、合わせて10.8%であった。

(2)評判のよ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。



上記5(1)で地域や校区の特定や評判等について「聞かれたことがある」と回答した者(全体の10.8%)のうち、「同和地区を意識したような質問を受けたことがある」と回答した割合は26.3%であった。

6 県内の入居制限・入居拒否の状況について

あんしん賃貸支援事業の導入(平成21年度)前に同様の事項を調査した結果との比較を行った。

(1) 入居制限の状況

	平成 24 年度						平成 21 年度						
	業者	割合	棟数	割合	戸	割合	業者	割合	棟数	割合	戸	割合	
外国人	7	8.6%	15	0.7%	119	0.7%	5	8.3%	716	17.9%	2,922	18.3%	
障がい者	身体 精神 知的	7	8.6%	7	0.3%	36	0.2%	4	6.7%	395	9.9%	2,183	13.7%
				130	5.8%	772	4.4%						
				26	1.2%	255	1.4%						
高齢者	9	11.1%	40	1.8%	294	1.7%	7	11.7%	686	17.1%	2,663	16.7%	
ひとり親世帯	3	3.7%	3	0.1%	5	0.0%	4	6.7%	253	6.3%	1,205	7.5%	
総数	81		2,254		17,613		60		4,008		15,977		

あんしん賃貸支援事業導入後、入居制限の件数は激減しているが、依然として精神障がい者、高齢者に対する入居制限が行われていることが浮き彫りとなった。

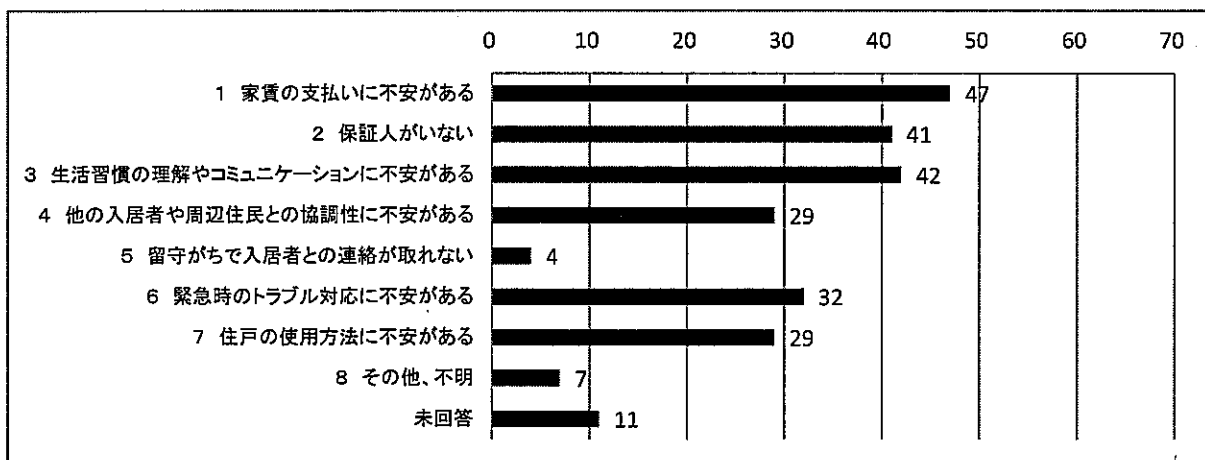
(2) 入居拒否の状況

	平成 24 年度			平成 21 年度		
	業者	割合	件数	業者	割合	件数
外国人	7	8.6%	9	5	8.3%	15
障がい者	身体	3	3.7%	5	8	13.3%
	精神	6	7.4%	21		
	知的	1	1.2%	3		
高齢者	9	11.1%	38	8	13.3%	31
ひとり親世帯	3	3.7%	3	5	8.3%	13
総数	81			60		

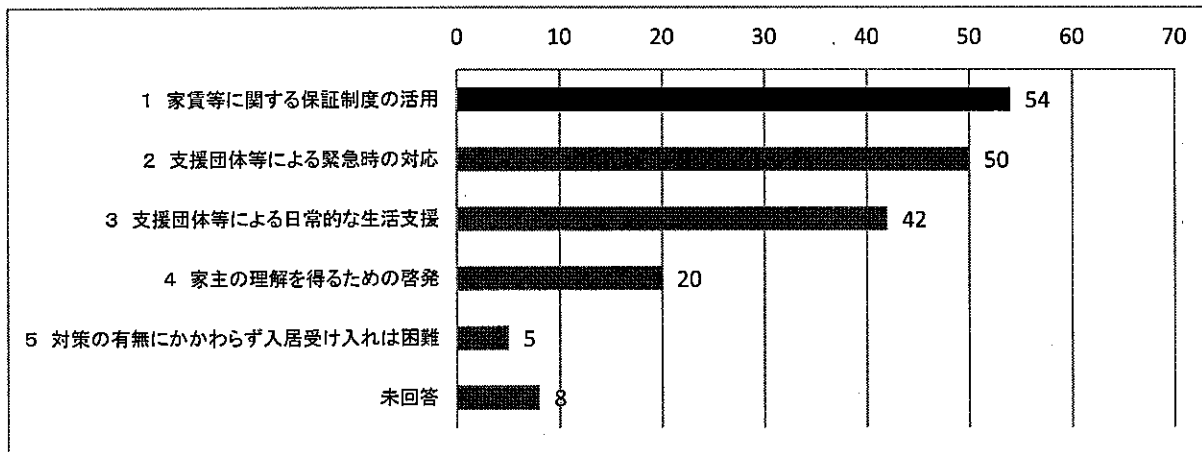
あんしん賃貸支援事業導入後も、入居拒否の件数は少数ながら存在している。入居に対し、不安を抱える大家が多く、今後も継続した取り組みが必要である。

入居制限を行う理由にどのようなものがあり、その解消について必要な対策を、入居制限・拒否していない業者からも回答させている。結果は下表のとおり。(複数回答、単位:件数)

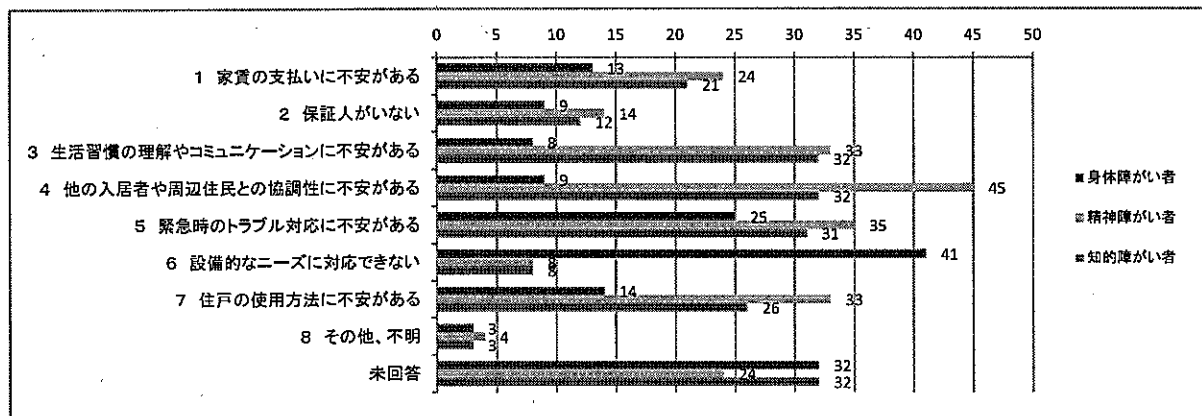
■外国人の入居制限を行う理由についてどのようなものがあるか



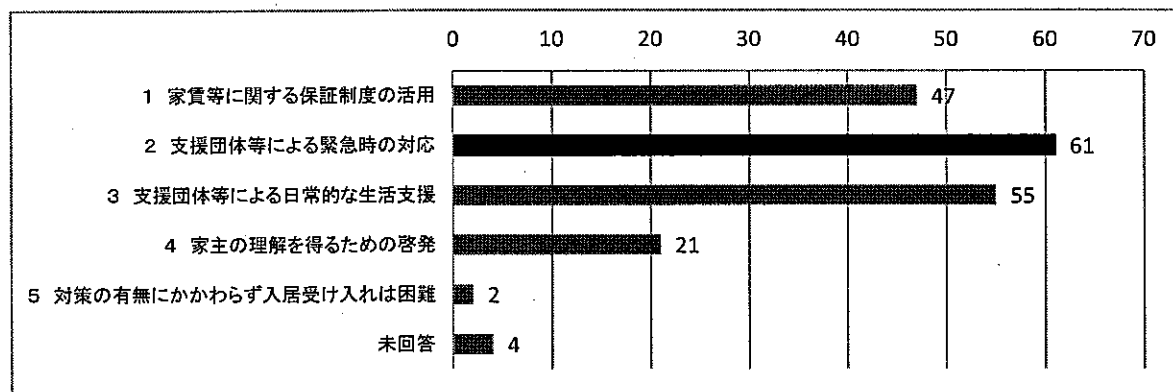
■外国人の入居制限を解消するためにどのような制度が必要か



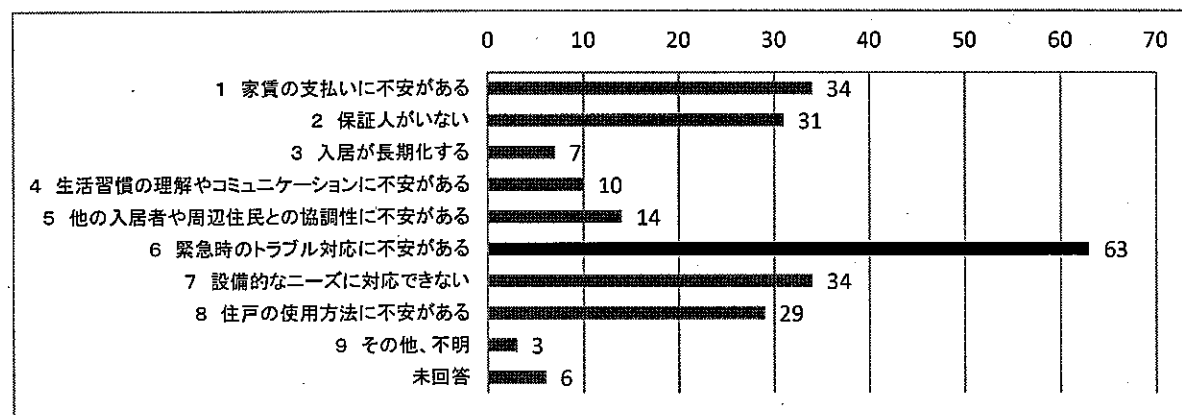
■障がい者の入居制限を行う理由についてどのようなものがあるか



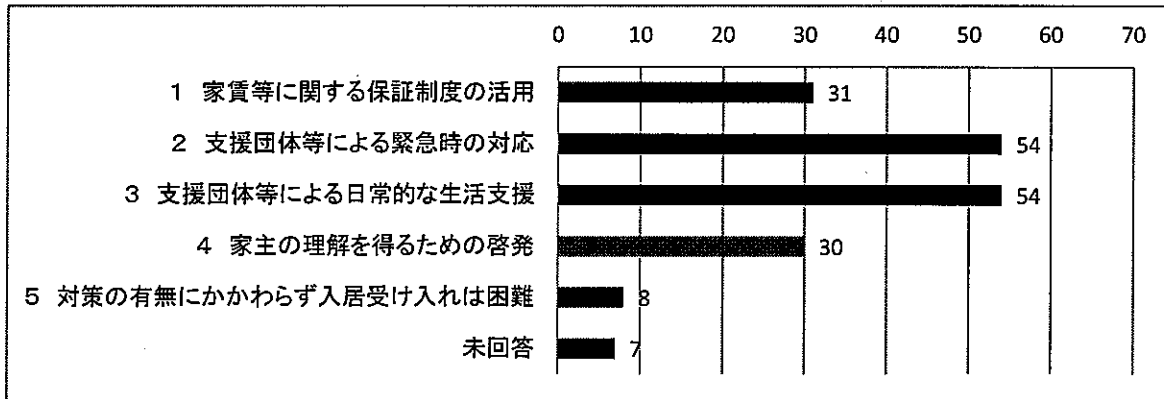
■障がい者の入居制限を解消するためにどのような制度が必要か



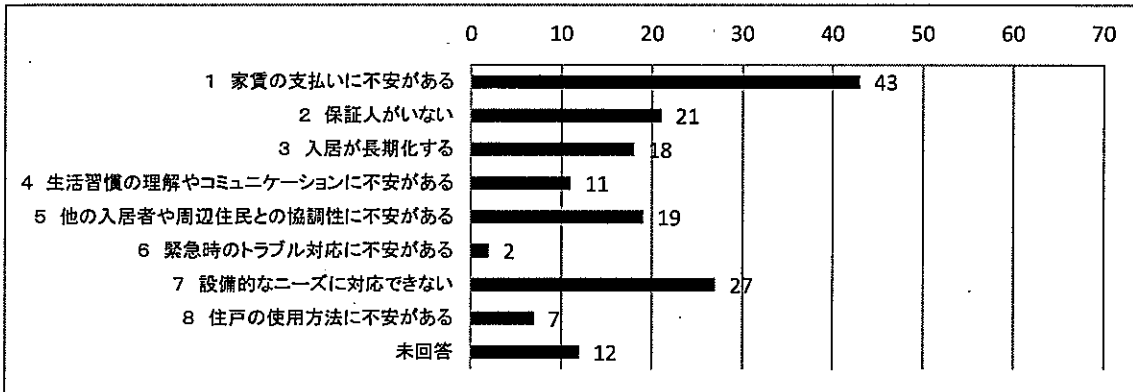
■高齢者の入居制限を行う理由についてどのようなものがあるか。



■高齢者の入居制限を解消するためにどのような制度が必要か



■ひとり親世帯の入居制限を行う理由についてどのようなものがあるか



■ひとり親世帯の入居制限解消にどのような制度が必要か

