

1 不当な差別的取扱い

障がい者を理由として、正当な理由なく、住宅の賃貸等を拒み、もしくは制限し、またはこれらに条件をつけることなどは、不当な差別的取扱いにあたります。

例えば、

- 物件一覧表に「障がい者不可」と記載する、あるいは物件広告に「障がい者お断り」として入居者募集を行う。
- 家主が、障がいのある人に対し、正当な理由なく、入居を拒否する。
- 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障がいのある人に対し、障がいがあることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障がいのある人に対し、車いすの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- 家賃保証会社が、障がいのある人に対し、正当な理由なく保証しない。

といったものが挙げられます。

不当な差別的取扱いとなりうる具体的な事例
宅建業者が、障がいのある人に対して「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
宅建業者が、一人暮らしを希望する障がいのある人に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
宅建業者が、障がいのある人に対し、障がいを理由として誓約書の提出を求める。
親と同居していた障がいのある人が、単身となったことを理由に、不動産会社が賃貸住宅の退去を促す。
契約時に、精神障がいがあると判明すると、家主が入居を断る。
火事などのトラブルがあっては困るという理由から、視覚障がいのある人のアパートの入居を断る。
入居のための審査の際、障がいがあることを理由に、保証人の数を増やすよう求める。
筆談によるコミュニケーションができるにもかかわらず、契約手続きができないとして、不動産物件の売買等の契約を拒否する。
精神障がいがあることを理由に、入居を拒否する。
高次脳機能障がいがあり、手術の痕が残っている人が、賃貸契約において、外出時の恰好等について条件をつけられる。
管理会社が、障がいのある人の意向を確認せずに、バリアフリーに対応していない物件であることなどを理由に、一方的に入居を拒否する。
子どもに障がいがある家族に対し「集合住宅ではなく、戸建て住宅を選んでほしい。」と伝える。
宅建業者が、賃貸住宅を借りるための相談に対し、障がいのため保証会社の審査が通らないと断る。

※上記の事例は、あくまでも例示で、これらに限定されたものではありません。また、客観的に見て、正当な理由が存在する場合は、不当な差別的取扱いに該当しないものがあると考えられます。

2 合理的配慮

障がいのある人が居住用の不動産の契約を行う場面等で、何らかの配慮を求める意思の表明があったときは、負担になりすぎない範囲で、社会的障壁を取り除くために必要で合理的な配慮を提供することが求められます。

例えば、

- 最寄駅から一緒に歩いて確認したり、中の様子を手を添えて案内したりする。
- 障がいのある人の求めに応じて、バリアフリー物件等があるかを確認する。
- 障がいの状態や求めに応じて、ゆっくり話す、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法で会話を行う。
- 種々の手続きにおいて、障がいのある人の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添えたりする。

といったものが挙げられます。

望ましい合理的配慮の具体的な事例
● 主に物理的環境の配慮に関すること
マンションの駐車場において、車いす利用者専用の駐車スペースを設ける。
物件案内時に携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内したりする。
車いす利用者のために、車いす専用駐車場を確保する。
転居のためアパートの契約をしたいが、聴覚過敏があるため、人がたくさんいる店内が苦手な人からの申出に対して、宅建業者が店内の奥にある個室で対応する。
● 主に意思疎通の配慮に関すること
障がいのある人からの入退去手続き等について、事前に書面や口頭で十分な説明をしたり、申出があれば筆談等で相談等に応じたりする。
視覚障がいのある人や聴覚障がいのある人等と契約手続きをすすめるにあたって、契約書や重要事項説明書等について、読み上げや筆談等を積極的に活用する。
物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビをふる、書類の作成時に大きな文字が書きやすいように記入欄を広く設ける。
物件のバリアフリー対応状況がわかるよう、写真を提供する。
● 主にルール・慣行の柔軟な変更に関すること
車いす利用者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バスやトイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行うにあたって、必要な調整を行う。
物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な人に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
視覚障がいのある人が入居する際に、居住スペースや共用スペース内の危険個所等を事前に宅建業者と一緒に確認する。

※上記の事例は、あくまでも例示で、これらに限定されたものではありません。また、実施を求められた側に無制限の負担を求めるものではなく、過重な負担が求められる場合には、合理的配慮の不提供に該当しません。

【参考】知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス

高齢者等（高齢者、障がい者、外国人世帯等）の入居に不安を感じる家主・不動産事業者に対するアドバイスをQ & A方式で紹介し、これらの不安の軽減に役立つ情報冊子です。

大阪府のホームページ「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」からダウンロードできます。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/advice/>

