

## 適取機構の誕生と私

前・紛争事例等調査研究委員

相馬 計二 (司法書士)



### プロローグ

人は、その水を当り前のように飲んでいながら、その井戸を掘った人々の難儀や困難に思いを馳せることは殆どない。

【1】1980（昭和55）年代前半の建設省計画局不動産課は、同年5月の宅建業法改正（法律第56号）の対策と対応とに追われていました。

この法改正に先立ち、昭和54年9月には住宅地審議会から、「業界団体及び行政機関に対して持ち込まれる宅地建物取引に関する苦情・紛争はきわめて多いが、その処理体制は業界団体及び行政機関双方において十分でないので、民事紛争を簡易迅速に処理できる準司法的な性格を持つ機構の設置についての検討を含め、処理体制の整備強化を図るべきである」との答申がなされていました。

そして、55年の法改正は、①住宅需要の構造的変化と中古住宅の流通量の増大に伴う多様なトラブルの増加②大手の仲介市場進出と中小の反発（規制法の動き）③中古住宅流通市場の整備・近代化の必要性（不動産流通近代化センターの設立）などの社会的要請に基づくものであったようにも思えます。

更に、衆参建設委員会は概ね次の内容の付帯決議を為しました。

「宅地建物取引に関する苦情・紛争の簡易迅速かつ適切な処理解決を図るため、その処理体制の整備強化に努めること」

【2】これらの業法改正当時の業課長は、後に参議院議員になられた清水達雄先生でありました。昭和55年11月の「財団法人不動産流通近代化センター」の設立に際し、実務講習会の講師（司法書士）を全国各主要都市毎に配置する役目が私の仕事でありました。従って、法改正時の清水達雄課長から後任の末吉興一課長（現北九州市長）に引き継がれ、昭和56、57年度の2年間にわたる計画局長の諮問機関として昭和56年9月に「不動産取引紛争処理審査機構検討委員会」（委員長 平井宜雄東大教授）が設置され、事務局の責任者に、初代の深澤日出男不動産課監視官が就任しました。なお、昭和57年8月1日、深澤監視官の異動に伴い、新たに下口良三監視官が就任しましたが、その時は、既に不動産課長席は、末吉課長から齊藤衛課長（前 沼津市長）に異動しており、齊藤課長からは「57年度で検討委員会の予算が切れるので、9月からの検討委員会の再開後、年内に方向性の結論を出し、来春3月内に答申できるように…」との指示が出されました。

【3】再開した検討委員会のメンバーは、平井宜雄委員長、竹下守夫先生。以下、建設省側下口監視官、松原補佐、米倉補佐、大原係長、宮崎係長。東京都側渡辺不動産指導課長、三好主査の各氏でした。

そして、昭和58年3月検討委員会は、「今後の宅地建物取引に関する苦情・紛争の防止及び処理体制のあり方についての提言」を建設省に提出しました。

それを受けた建設省は、中枢的機能を担う総合機関を財団法人として設立する方針を固め、機構の設立と活動に必要な資金計画等の準備を開始したわけですが、これには日本司法書士会連合会も賛助会費100万円（初年度会費）を提供しました。

また、建設省は、「提言」に基づき機構が担うべき業務内容について具体的な調査研究活動が必要であるとして、東京都の紛争事例の収集・調査。また、機構設立後の同年8月からも全都道府県の紛争事例の収集・調査（相馬司法事務所傘下の地方の司法書士の協力により実施）など調査・研究の基礎資料づくりが行われました。この調査は、東京都が過年度3年間に受付、処理した紛争事例を調査、収集し、さらに東京工業大学石原舜介研究室の協力を得て統計的な相関分析等を行ったものでありますが、この基礎的問題解決のキーワードさがしの作業は、また機構設置の根本理念の具体的裏付けとも言えるものでありました。

【4】不動産取引紛争事例等調査研究委員会（通称：平井委員会）は、機構設立準備室当時から既に活動を開始しており、4月の機構設立と同時に組織を引き継いだものですが、メンバーは次の各氏でありました。

- 委員長 平井 宜雄（東京大学教授）
- 委員 飯原 一乗（弁護士）
- 〃 井出 正光（弁護士）
- 〃 栗田 哲夫（立教大学教授）
- 〃 斉藤 衛（建設省計画局不動産業課長）
- 〃 相馬 計二（司法書士）
- 〃 竹下 守夫（一橋大学教授）

〃 渡部 功（東京都住宅局不動産業指導部指導課長）

機構の設立準備室は、港区虎の門1丁目1-24オカモトヤビル5階に「(財)不動産適正取引推進機構設立準備室」として設置されました。メンバーは、茅森昭久（富士銀行）、市川行則（三井信託銀行）、清水都喜江（機構事務職員）。外部メンバーに、下口良三（建設省計画局不動産業課監視官）、宮崎友次（建設省計画局不動産業課係長）、江波戸洋一（三菱銀行虎の門支店公務部課長）、松本隆正（(社)不動産境界事務局次長）氏たちでした。

## エピローグ

駕籠かごに乗る人かつ担ぐ人。そのまた草鞋わらじを作る人。井戸を掘った人たちのすべての働きを…と思ひ筆をとりましたが、とても無理でした。

しかし、不動産取引という市民の具体的「財産の処分行為」を「私権の保護」という物差しで整序する裁判所以外の正統な機関として機能する（財）不動産適正取引推進機構はその存在価値において、一般に、高く認識されるものであります。

近代化センターを発足させ、次の適取機構設立に襻を渡した清水達雄課長から、機構設立への具体的予算手当てに働いた末吉興一課長、そして適取の法人化を実現した斎藤衛課長と三代に亘る業課長のご面識を戴き少しでもそれらの事業に参画できた者の一人として、誇りに思うものであります。

昭和57、58、59年の3年間、草鞋を作って陰の功労者に徹した下口監視官。設立以後、機構の全ての組織を作って戴いた川合宏之専務に感謝を込めて、ご挨拶申し上げ、機構誕生当時の思い出とします。

## 平井法政策学と番外調査研究委員会

相馬 計二

平成6年5月、機構で発行した「百回を迎える調査研究委員会＝平井委員長にお聞きする＝」の冊子20頁に川合専務の「委員会の場でなく、別のところで先生のレクチャーを伺ったときに、“バケツとサーチライトということが出てきましたが…”」云々の記述があります。

機構の調査研究委員会は、夫々のテーマを毎月定期的に与えられた時間内で議論するわけですが、このテーマの選択に関与する調査研究部員とワーキンググループのご苦勞は、設立当初から問題の多様性と絡んで困難なものであったように思います。

機構設立後数年が経過して調査研究会も安定の季節に入った昭和63年春頃から、調査研究会周辺のメンバーやO・Bから委員会に準じた番外の勉強会が欲しい等の要望が強くなってきましたので、平井委員長にお願いして昭和63年5月を第一回「法政策学とは何か」を基軸に「法的意思決定及び法制度設計の理論と技法」の読書会を開催することにしました。多くの機構関係者の研究に資することができたと自負するこの読書会（司法構造研究会）は、第九回平成元年、「都市再開発の問題点とあり方＝坂和章平弁護士。」第十六回平成3年「『不動産コンサルタント資格』そのあるべき姿、求められる知識とは」田中啓一教授などの実務家、学者の応援を戴きながら、平成8年1月まで、8年間32回に亘る長い期間、平井先生のご指導を戴きました。平井先生には、本当に有難うございました。厚く御礼を申し上げます。

「一粒の麦、もし死なんずば、やがて一粒に非らざるが如く－」機構関係者による平井法政策学の生徒たちは、確実にその成果を実社会において実践しているものと確信しております。