

第二 紛争の予防と的確な処理のための事業

一 調査研究事業

1 紛争の実態と調査研究の基本姿勢

(1) 調査研究の背景となる紛争の概要

①苦情紛争件数の動向

国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業法主管部局で受け付けた宅地建物取引に関する苦情紛争相談件数の推移は、機構が設立された昭和59年度には、約1万6,800件あったが、その後多少の変動はあるものの、長期的には減少傾向にあり、平成19年度は3,790件となっている（図-1、表-1参照）。

なお、平成14年度に大幅に減少しているのは、東京都が同年度から不動産取引特別相談室を設置して弁護士による民事上の専門相談を実施することにより、それまで相談所において取り扱っていた民事上の紛争相談を取り扱わなくなったこと等に起因する。

この数字だけを見ると、不動産取引紛争は減少傾向にあるように見受けられるが、後述するように当機構への照会件数は着実に増加している。また、当機構のみならず各機関において取り扱う紛争の内容も複雑化、多様化する傾向にあり、決して紛争自体が減少あるいは沈静化しているとは言えない状況にある。

②紛争相談の傾向

当機構では、後述するように主要都道府県の紛争事例についてその要旨を取りまとめている。これを見ると、重要事項説明をめぐる紛争が当初から多く、平成10年度以降は全体の3割を占めている。その内容も建築制限や私道負担の説明が不十分であったり、ゴミ置

き場などの嫌悪施設が存在、修繕積立金の滞納等のマンション管理に係るもの等、消費者の取引物件へのニーズの多様化を反映して、紛争も複雑・多様化しており、業者による物件調査の重要性がますます高まってきているといえる。次に、手付解除が不調となったものの、ローン特約が行使できなかったもの等、契約解除に関するものが多く、瑕疵問題、媒介報酬に関するトラブルが次いでいる。（表-2、表-3、表-4参照）。

(2) 調査研究事業の基本姿勢

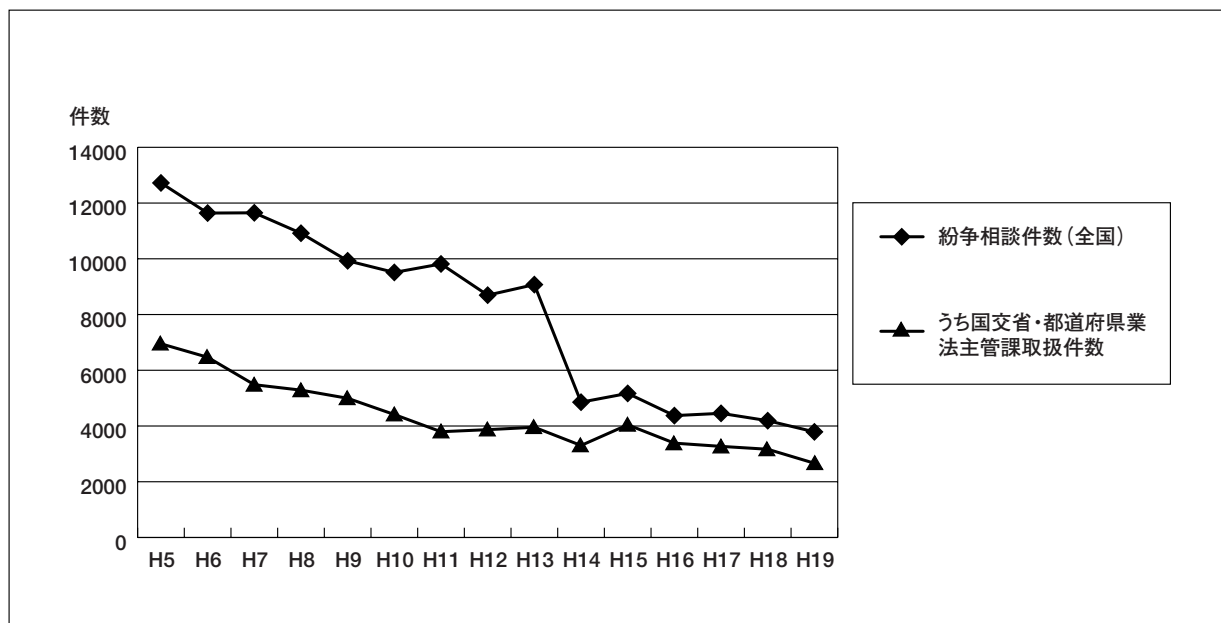
当機構設立の目的の一つは、増加し、複雑多様化する不動産取引紛争の未然防止と紛争の適正迅速な処理を推進するため、国や都道府県、業界団体や消費者団体の相談窓口に対して、参考となる資料を提供することであった。

このため、調査研究部を設置して、不動産取引に関わる様々な事例、判例を収集し、学識経験者、弁護士、司法書士、行政担当者や業界関係者等の方々の議論・指導を得て、分析・整理し、その成果を刊行物としてとりまとめ、関係機関の相談窓口のみならず、消費者、業者等、不動産取引業務に関係する方々に提供してきている。

特に、近年においては、紛争の全過程、すなわち契約の前段階から契約締結、履行、解除・解約、瑕疵担保等という不動産取引のそれぞれの局面において生じる紛争の段階性に着目して、その類型や特性に応じた紛争の未然防止と紛争の適正迅速な処理という観点から当事者、関係者が適切な判断、行動を取ることができるよう、有用な情報を提供するという視点に立って、当機構の機関誌RETIO、単行本、他機関の媒体、ホームページ、講習

会などさまざまな情報発信手段を活用して、調査研究成果の提供に努めている。

図－1 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数の推移



表－1 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数

年度	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
紛争相談件数(全国)	12,722	11,641	11,650	10,918	9,928	9,511	9,815	8,695	9,074	4,855	5,170	4,373	4,455	4,191	3,790
うち国交省・都道府県業法主管課取扱件数	6,950	6,467	5,482	5,287	4,995	4,412	3,795	3,869	3,955	3,302	4,034	3,385	3,269	3,166	2,664

(注) 平成14年度の苦情紛争相談件数が大幅に減少しているのは、東京都において、平成14年4月から不動産取引特別相談室を設置して弁護士による民事上の専門相談を実施することにより、それまで相談所において取り扱っていた民事上の紛争相談を取り扱わなくなったこと等に起因する(国土交通省調べによる)。

表一 2 主要原因別紛争相談件数（売買）

紛争原因	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
重要事項説明等	763	736	633	548	573	410	370	406	413	387	540	358	367	349	273
ローン解除を含む契約解除	443	401	208	278	203	208	143	126	102	90	143	192	208	190	123
登記・引渡し	231	113	102	125	62	102	40	49	51	41	63	26	33	15	-
手付金・中間金等の返還	309	235	245	237	182	83	107	39	39	54	38	57	43	47	24
瑕疵問題	239	152	159	263	161	229	120	62	51	67	69	182	114	135	106
契約内容に係る書面の交付	56	57	57	46	64	37	39	36	38	14	16	23	23	19	18
預り金・申込証拠金等の返還	131	188	158	127	140	128	79	17	19	45	65	25	12	23	17
その他	948	901	841	822	711	687	602	847	872	642	806	477	451	485	346
合計	3,120	2,783	2,403	2,446	2,096	1,884	1,500	1,582	1,585	1,340	1,740	1,340	1,251	1,263	907

(注) 宅地建物取引業所管部本課取扱い分（国土交通省調べによる）

表一 3 主要原因別紛争相談件数（媒介・代理）

紛争原因	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
重要事項説明等	659	714	616	422	413	370	388	350	356	349	373	366	357	327	303
高額報酬の請求を含む報酬	206	156	118	180	131	82	86	73	60	65	69	93	106	98	65
預り金・申込証拠金等の返還	102	104	126	171	132	49	74	76	76	64	83	32	22	32	18
ローン解除を含む契約解除	303	165	120	158	112	112	139	157	147	72	57	123	142	124	137
瑕疵問題	63	85	76	66	69	13	46	45	35	33	35	106	89	85	111
媒介・代理に伴う書面の交付	146	111	144	103	155	106	96	79	78	78	63	97	74	82	53
契約内容に係る書面の交付	31	30	43	28	54	27	27	38	40	13	20	26	20	14	18
手付金・中間金等の返還	100	133	79	107	107	63	57	42	41	19	25	26	28	27	-
その他	448	529	523	410	440	334	349	408	450	331	488	450	427	360	360
合計	2,058	2,027	1,845	1,645	1,613	1,156	1,262	1,268	1,283	1,024	1,213	1,319	1,265	1,149	1,065

(注) 宅地建物取引業所管部本課取扱い分（国土交通省調べによる）

表一 4 主要原因別紛争相談件数（賃貸の媒介・代理）

紛争原因	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
重要事項説明等	408	365	268	428	493	579	379	388	408	329	406	262	295	282	237
預り金・申込証拠金等の返還	779	549	512	311	352	293	238	86	97	205	207	112	101	102	112
媒介・代理に伴う書面の交付	22	0	13	8	3	0	4	11	13	12	-	-	-	-	-
契約内容に係る書面の交付	65	29	93	49	26	16	26	55	61	62	77	25	38	42	29
誇大広告等の禁止	-	-	-	-	-	74	39	94	94	56	72	11	24	33	26
高額報酬の請求を含む報酬	97	124	63	75	73	89	100	34	41	31	37	34	52	57	44
契約解除	25	26	14	42	23	18	19	35	26	31	30	31	28	25	47
その他	376	564	271	283	316	303	228	316	347	212	252	251	215	213	197
合計	1,772	1,657	1,234	1,196	1,286	1,372	1,033	1,019	1,087	938	1,081	726	753	754	692

(注) 宅地建物取引業所管部本課取扱い分（国土交通省調べによる）

2 紛争事例に関する調査研究

(1) 専門家による調査研究

①不動産取引紛争事例等調査研究委員会

宅地建物取引は、民事法と行政法の接点であり、昭和50年代においては、不動産取引紛争に関する判例、事例の収集研究は必ずしも十分とはいえない状況であった。

しかし、紛争事例の収集調査分析・研究は、紛争の未然防止と適切な解決を推進していく上で必要不可欠なものであり、特に法的観点からの理論的な研究が必要であると考えられた。

このような観点から、「不動産取引紛争事例等調査研究委員会」は、当機構において調査研究事業を推進するための中核機関として、昭和59年4月の当機構設立と同時に設置され、以来今日まで、毎月1回のペースで途切れることなく開催され、平成21年3月で247回となる。

委員長は、設立当初は平井宜雄東京大学法学部教授（現当機構会長）が就任され、平成11年4月に内田貴東京大学法学部教授に交代し、平成19年10月には、内田委員長が法務省経済関係民刑事基本法整備推進本部参与に転出されたことに伴い、升田純中央大学法科大学院教授・弁護士が新たに委員長に就任し、通称「升田委員会」として現在に至っている。

本委員会では、当初は、建設省（当時）及び各都道府県の窓口で受理した紛争事例のうち、先例的価値が高いと思われるものについて検討を行い、その後、平成2年からは、不動産取引に関する直近の裁判例のうちから、

- ・取引実務上、新しい分野の裁判例
- ・実務の指針となるような裁判例
- ・従来から実務上問題が多く、トラブルが多発する分野で新しい判断を示す裁判例

を毎回2件取り上げ、検討を行っていた。平

成20年7月からは、できるだけホットな問題を本委員会で扱いつつ、検討成果が何らかの形で行政にも反映されることを期待して、判例1件の他、当機構が消費者の方々や宅建業者の方々から日々、電話等で相談を受けている中から、今日の不動産市場で生じている具体的な問題を抽出して設例化したものを毎回1件検討することとしている。

本委員会の構成メンバーは表-5のとおりである。なお、本委員会のメンバーは、平成7年に竹下守夫先生（一橋大学教授）、平成10年に井出正光先生（弁護士）、平成11年に平井宜雄先生（東京大学教授・委員長）、平成19年に内田貴先生（東京大学教授・委員長）平成20年に相馬計二先生（司法書士）が退任されたほか、平成5年には栗田哲男先生（立教大学教授）が急逝された。

本委員会には、不動産取引に関し豊富な知識、経験を有する行政担当者、実務家等をメンバーとするワーキング・グループを設けており、本委員会で議論される事案は、ワーキング・グループで実務の観点から十分に検討し、その成果を本委員会に反映させることとしている。

本委員会での研究成果は、昭和60年7月に「不動産取引紛争事例集」として刊行し、昭和62年2月に「続・不動産取引紛争事例集」として第2集を、平成2年3月に「不動産取引紛争事例集（第3集）」として発行したが、平成20年11月発行の本誌71号以降、検討した裁判例又は設例について、本委員会及びワーキング・グループにおける指摘内容、関連する判例・学説の概要、必要に応じ諸外国の関連制度を整理し、毎号1～2件を掲載している。

最近2年間における本委員会での検討事例は表-6「平成19年検討事例」、表-7「平成20年検討事例」のとおりである。

表－5 委員名簿

役職名	氏名	現職
委員長	升田 純	弁護士・中央大学法科大学院 教授
委員	田島 裕	獨協大学 法学部 教授
委員	道垣内 弘人	東京大学 大学院法学政治学研究科 教授
委員	中田 裕康	東京大学 大学院法学政治学研究科 教授
委員	西谷 剛	國學院大学 法科大学院 教授
委員	熊谷 則一	弁護士
委員	若木 康夫	司法書士
委員	海堀 安喜	国土交通省 総合政策局 不動産課長
委員	小松 達也	東京都都市整備局住宅政策推進部 不動産課長
委員	阿部 健	当機構 常務理事
委員	上村 裕二	当機構 常務理事

表一 6 不動産取引紛争事例等調査研究委員会 平成19年検討事例

回	開催日	検討事例	該当判例等
225	1.31	1. マンション販売代理業者において、専有部分内の防火戸の操作方法につき、説明義務があるとされた事例 2. SPCに対し不動産を売却したが、資金調達ができず契約解除となった場合において、SPCの取締役の任務懈怠が否定された事例	東京高裁17.9.16 大阪地裁18.5.30
226	2.19	1. いわゆるメディカルビルの入居勧誘に際し、誤った情報を提供して期待を持たせたとして、不動産業者に不法行為責任を認めた事例 2. 眺望に関する説明義務違反を理由にマンション販売契約が解除された事例	札幌地裁17.8.12 福岡高裁18.2.2
227	3.30	1. 容積率上限に近い建物を建てた後に敷地の一部を売却して返済資金を調達する計画を提案した建築会社担当者に建築基準法にかかわる説明義務違反があるとされた事例 2. マンションの共用部分の瑕疵が、補修後も区分所有権の交換価値を低下させていることを理由に売主の瑕疵担保責任が認められた事例	最高裁18.6.12 福岡高裁18.3.19
228	4.26	1. 業者社長の義父が、賃料滞納者を売主、業者を買主とする不動産売買契約を締結させ、2倍の価格で転売したことにつき義父と業者に共同不法行為が認められた事例 2. 店舗の賃借人が共用部分と公道に無断で設置した看板について、店舗所有者による撤去および設置禁止請求が認められた事例	広島高裁17.11.29 東京地裁18.6.9
229	5.29	1. 不動産を競落取得し第三者に売却しようとしたものの不当な仮差押によって売却を妨げられたと主張したが、売買契約自体が通謀虚偽表示により無効とされた事例 2. 賃借人が家賃滞納した場合、賃貸人は無断で建物に立ち入り、処置ができるという特約は無効であるとされた事例	名古屋地裁18.2.24 東京地裁18.5.30
230	6.28	1. 破産管財人が破産者の締結していた建物賃貸借契約を解除した際に質権設定されていた敷金を未払い賃料に充当したことが、目的債権の担保価値を維持すべき義務に違反するとされた事例 2. 抵当権の抹消手続き申請に際し、司法書士事務所の職員が登記済証の真否、登記意思の確認を怠った過失があるとして、司法書士の不法行為責任が認められた事例	最高裁18.12.21 東京高裁17.11.29
231	7.25	1. 花火を観賞できるマンションを販売した分譲業者が、その眺望を遮るマンションを建築した場合につき、花火の眺望を妨げないよう配慮すべき義務があり、慰謝料の支払が命じられた事例 2. 私道の所有者からの近隣土地所有者等に対する通行権不存在確認・通行禁止請求が棄却された事例	東京地裁18.12.8 東京地裁19.2.22
232	9.19	1. いわゆる「仕切り売買」における売主と媒介業者の報酬合意のうち、宅建業法に定める報酬上限を超える部分について無効とされた事例 2. 借地権の無断譲受人が、譲受後に建物の変更工事を行った場合、当該建物について買取請求権を行使できないとされた事例	大阪高裁17.11.1 東京地裁18.7.18
233	10.29	1. 共同ビルの持分売却にあたり、他の共有者からの優先買取権行使の通知をもって、売買契約が成立したとされた事例 2. 建物の設計者、施工者又は工事監理者が、建物の瑕疵により生命、身体又は財産を侵害された者に対し不法行為責任を負うとされた事例	東京地裁19.6.20 最高裁19.7.6
234	11.29	1. 接道が1.985mである場合の売主、媒介業者及び建築業者の責任 2. 建築会社を紹介し、共同して建築計画、返済資金調達計画を提案した銀行にも、建築基準法に係わる問題についての説明義務違反があるとされた事例	東京地裁19.7.19 大阪高裁19.9.27

表一七 不動産取引紛争事例等調査研究委員会 平成20年検討事例

回	開催日	検討事例	該当判例等
235	1.25	1. 売主に土壌の来歴や従前の使用方法について説明すべき信義則上の付随義務があるとされた事例 2. 土地を目的とする先順位の甲抵当権が抹消した後に後順位の乙抵当権が実行された場合において、土地と地上建物が甲抵当権の設定時には同一の所有者に属していなかったとしても、乙抵当権の設定時に同一の所有者に属していたときは法定地上権が成立するとされた事例	東京地裁18.9.5 最高裁19.7.6
236	2.20	1. 売主業者が、隣地のマンション建設計画に関して事実と反する説明をしたが、損害賠償責任はないとされた事例 2. 住宅供給公社による市場価格を10%以上も下回る値下げ販売は、不法行為を構成し、既購入者に精神的苦痛を与えたとし、慰謝料の支払いが命じられた事例	大阪高裁19.9.21 大阪高裁19.4.13
237	3.31	1. 指導要綱を一部満たさず建てられた建物についての売主業者・媒介業者の説明義務 2. マンション引渡後、ローン契約が転職により取り消され、紛争となった事例	民間事例 民間事例
238	4.17	1. 盛土工事が原因で、隣地の建物が不同沈下した場合において、当該工事の発注者らの共同不法行為責任が認められ、同建物の固定資産税評価額をもって交換価値とし、これを限度として補修費用の損害賠償が認められた事例 2. マンション上階住戸に住む幼児による騒音が、直下住戸の住民に精神的苦痛を与えたとし、その父親に対する損害賠償請求が認められた事例	さいたま地裁19.2.9 東京地裁19.10.3
239	5.27	1. 賃貸借契約における更新料を支払う旨の約定が、民法90条及び消費者契約法10条により無効であるとはいえないとされた事例 2. ネットオークションについてI 国土交通省の要請により検討	京都地裁20.1.30
240	6.26	1. マンション管理組合が、町内会費相当額を管理組合費に含めて徴収することを規約等で定めても、その拘束力はないとされた事例 2. ネットオークションについてII 国土交通省の要請により検討	東京簡裁19.8.7
241	7.31	1. 埋設管（農業用水路）に関する売主の説明責任と媒介業者の調査義務 2. 周知の埋蔵文化財包蔵地における過去の試掘・本掘についての売主業者・媒介業者の説明義務	大阪高裁19.6.28 民間事例
242	9.25	1. 定額補修分担金特約が消費者契約法10条に該当し無効であるとして、同特約に基づき支払われた金員の返還請求が認容された事例 2. 宅建業法第2条「業として行う」の限界事例（設例）	京都地裁20.4.30
243	10.23	1. 賃料自動改定特約のある建物賃貸借契約の賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断する際に、基準となる賃料 2. 宅建業者の調査義務・説明義務につき、判断が難しい事例（設例）	最高裁20.2.29
244	12.2	1. 敷地の特定に欠け、敷地利用権の処理が明らかにされていないとし、マンション建替え決議が無効とされた事例 2. 誘引を伴う契約における仲介業者の助言、指導義務（設例）	東京高裁19.9.12

②近畿圏紛争事例等検討会

本検討会は、報酬請求権に関する判例等の調査研究を行うことを当初の目的として、媒介契約に造詣の深い故・明石三郎関西大学名誉教授と岡本正治弁護士の指導を受けて、近畿6府県の業法担当者も出席して発足させたものである。

この調査研究を通じて、関西地区の不動産取引紛争事例については、この地区の慣行等についても情報交換をしつつ検討することの必要性が公共団体からも要請された。そこで、現在、関西地区の不動産取引例事例をめぐる諸問題について検討を行っている。

本検討会の成果として、平成15年12月、「不動産売買における媒介手数料の解説」を当機構より刊行した。

平成21年度当初のメンバーは、岡本正治弁護士、下村正明関西大学大学院教授、宇仁美咲弁護士、国土交通省（本省・近畿地方整備局）、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県、和歌山県の宅地建物取引業法担当者である。

(2) 行政を中心とした調査研究

①処分事例等検討委員会

宅建業法所管課の担当窓口において消費者等から相談された宅建業者に係わる取引紛争事例について相互に紹介し、事実関係や処分内容等について情報、意見交換を行い、処分の適正合理化を図っていくことを目的に、平成12年度に、当機構を事務局として設置した。

本委員会は、国土交通省及び1都1府7県（東京都、大阪府、埼玉県、千葉県、神奈川県、静岡県、愛知県、兵庫県、福岡県）により構成され、年3回開催している。（表-11 処分事例等検討委員会の委員所属部局参照）

なお、本委員会の活動の一環として、平成14年2月に、「望ましい重要事項説明のポイント（平成3年刊行）」について、直近10年

間の重要事項説明をめぐる様々な紛争事例に関する研究成果を反映させて大幅な見直しを行い、「望ましい重要事項説明のポイント（改訂版）」として刊行した。

②四都県連絡協議会

業法をめぐる諸問題について、首都圏の宅建業法主管課担当者が、定期的に情報の交換、共通する問題の討議等のための協議会が設置され、当機構はその事務局を務めている。参加メンバーは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県及び当機構である。

③処分事例集の作成

平成8年度以降、国土交通省及び各都道府県で行った監督処分のうち、紛争に係わるものについて、行政担当者の参考に供するため、事案の概要等処分の内容を「不動産取引の紛争と処分事例」として簡潔に取りまとめ、毎年度発行している。

また、平成21年3月、平成8年度～18年度の事例を網羅して再整理した事例集を作成した。

処分事例の傾向を見ると、事由としては重要事項説明に関するものが最も多いが、その違反類型は取引主任者が実施しない、書面を交付しない等手続的事由による処分が多い一方で、説明を欠く、あるいは不正確な説明を行った事項の内容は、都市計画制限のような法令に関するものからステイグマに至るまで、複雑化、多岐化しているのが特徴である。

(3) 紛争事例の収集分析

①紛争防止実態調査研究委員会

昭和59年度～昭和60年度、石原舜介東京工業大学教授（委員長）、建設省、関係団体による委員会を設置し、不動産取引の紛争処理に関し、都道府県の宅建業法所管課窓口を訪れた紛争当事者及び受付担当者の双方にアンケート調査を実施し、紛争の原因、発生過程、意識動向等の実態について調査した。その結

果を昭和60年7月「紛争防止実態調査集計報告書」に取りまとめ、これに基づき「不動産取引紛争の実態と防止策」を刊行した。

②紛争事例の取りまとめ

昭和60年以降、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県等の主要都道府県で受け付けた紛争事例に関する資料が当機構に送付され、当機構における紛争事例・処分事例の調査研究の基本的な資料となっている。

その要旨について、昭和63年度から機関誌「RETIO」に毎年度掲載している。

また、平成13年度分までは「不動産取引紛争事例要旨集」として各年度、平成14～16年度分については「不動産取引紛争主要事例集」として刊行した。

他方、計数的な整理も実施し、平成3年2月「紛争相談票調査集計報告書」として取りまとめた。

③重要事項説明に関する紛争事例の収集調査

紛争原因のなかで依然として最も多い重要事項説明に関する紛争事例の収集調査を建設省建設経済局から受託した（平成11年度）。

この報告書を基に、平成12年6月、「重要事項と業者の責任」を出版した。

(4) 判例の研究

①判例の収集と分析

当機構の主たる目的である不動産取引に関する紛争の未然防止のための調査研究として、判例の収集、分析及び調査は重要な柱の一つである。

これらは、都道府県等の相談窓口で相談業務や紛争の解決を図る際、あるいは宅地建物取引業者や消費者が、不動産取引に関するトラブルの未然防止策を検討する上で貴重な判断材料となるものである。

不動産取引に関する判例の原文を収集したものは、本格的な研究を目指す場合には便利

ではあるが、多忙な都道府県の宅建業法主管課の担当者や宅地建物取引業に実際に携わる関係者が実務の参考として利用するには、そのままでは使いにくい。また、判例文から直接に紛争の概略を把握することは大変な労力を要する作業である。

そこで、これら関係者をはじめ一般の消費者にも活用できるよう、事案の概要、判決の要旨等を読みやすく、簡潔に記述し、取りまとめることとして、昭和59年8月から判例の収集を開始した。

判例の要旨づくりは機構の職員が担当し、宅地建物取引業者が直接に当事者となっている代表的な判例を対象としている。こうした作業の成果は次のように取りまとめて公表している。

②RETIOへの掲載

「機関誌」RETIOの2号から判例を掲載しており、本誌掲載分までの累計で726件に達する。

また、62号以降の判例は当機構のホームページにも掲載している。

③「宅地・建物取引の判例」の刊行

これは、基本的に3年分の判例を取りまとめて公刊しているシリーズ物である（表-9参照）。

最初の「宅地・建物取引判例の要点」から最新の「宅地・建物取引の判例（9）」までに掲載された事例では、「業者の調査・説明義務」、「隠れた瑕疵」及び「売買契約の成否、契約の解除」をめぐる事案が多く、また、当初多く掲載されていた「原野商法」に関する事例は最近では見られなくなり、それに変わって、「日照障害」や「環境問題」、「ローン・買換え」等の事例が増えてきている。また、賃貸借関係では「敷金等返還」、「原状回復」に関する事例が多くなっている。

④判例集の刊行

不動産取引に関する判例を網羅する観点から、戦後の不動産取引に関する判例を私法に限らず幅広く収録し、判例集未登載のもの30件余も含めて2千余件の裁判例を登載した「不動産取引の紛争と裁判例」を平成9年11月に発行した。

その後、平成11年9月までの判例を含めて約1,100件を追加（判例集未登載87件を含む）した「不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉」を平成11年11月に発行した。

そして、平成11年10月～19年3月間の判例620件を登載した「最新・不動産取引の判例」を平成20年6月に発行した。

表－8 宅地建物取引の判例等一覧

刊行年月	書籍名	掲載概要
昭和61年1月	宅地・建物取引判例の要点	昭和59年までの判例から102事例を抽出して掲載
平成3年3月	報酬請求権に関する判例の要点	報酬請求権に関する判例76事例を掲載
平成4年3月	宅地・建物取引の判例	昭和60年～昭和62年の判例47事例を掲載
平成5年2月	宅地・建物取引の判例（4）	昭和63年～平成2年の判例52事例を掲載
平成8年2月	宅地・建物取引の判例（5）	平成3年～平成5年の判例53事例を掲載
平成11年2月	宅地・建物取引の判例（6）	平成6年～平成8年の判例68事例を掲載
平成14年2月	宅地・建物取引の判例（7）	平成9年～平成11年の判例73事例を掲載
平成17年2月	宅地・建物取引の判例（8）	平成12年～平成14年の判例71事例を掲載
平成20年2月	宅地・建物取引の判例（9）	平成15年～平成17年の判例106事例を掲載

3 適正な契約のための研究

(1) 標準的な契約書の研究

不動産の取引をめぐる紛争が後を絶たない状況の中、紛争の防止と適正かつ円滑な契約が行われるためには、公正な第三者機関が、契約書上明確にすべき事項を研究し、取引実務に即して必要な事項を定型化して提供することが必要であるとの社会的な要請があった。

当機構では、消費者にとって分かり易く、取引に際して安心して利用できるものであれば、これを利用する宅建業者にとっても、無用のトラブルを避けることができ、また、契約内容を説明するにしても、統一的な解釈基準があることは便宜であると考え、「売買」「賃貸」「媒介」というそれぞれの場面における公平妥当な標準契約書契約書のあり方と標

準となる契約書の研究を進めた。

①標準売買契約書・解説書

昭和61年7月、不動産取引類型ごとに、どのような契約条項を設けておけば、予想される紛争を避けることができるかを検討し、その成果として「標準契約書」とその「解説書」を取りまとめることを目的に、当機構内に「不動産取引契約書研究会」を設置し研究を開始した。

研究に当たっては、飯原一乗弁護士（委員長）、栗田哲男立教大学教授、浜二昭男弁護士、建設省、東京都、首都圏不動産公正取引協議会で委員会を設置し、また、補助的機関として、行政及び業界の実務家を中心とするワーキンググループ（座長・浜二昭男弁護士）が組織された。

昭和63年7月、研究の成果のうち、「土地」

の売買に関する標準的な契約書を「売買契約書の解説・土地売買契約書（媒介用）」として刊行した。

平成2年2月、研究の成果について、「土地・建物」、「借地権付建物」及び「区分所有建物」の売買に関する標準的な契約書を加え、「標準売買契約書の解説（媒介用）」を刊行した。

②「賃貸住宅標準契約書」

平成2年7月、建設省住宅局から賃貸借関係の実態を踏まえた合理的な標準住宅賃貸借約款の調査研究を受託し、玉田弘毅明治大学教授（委員長）、飯原一乗弁護士、内田貴東京大学助教授、熊谷俊紀弁護士、竹居照芳日本経済新聞社論説委員、建設省住宅局、建設省建設経済局、全国宅地建物取引業協会連合会で委員を構成し、法務省民事局をオブザーバーとして「標準住宅賃貸借契約書（約款）検討委員会」を設置し、実態調査を行い、平成3年3月、「標準住宅賃貸借契約書に関する調査・検討報告書」を取りまとめた。

その後、報告書を基に建設省住宅地審議会の賃貸住宅標準契約書小委員会において検討が行われた結果、建設省は、平成5年1月、「賃貸住宅標準契約書」を発表した。

③「期限付き借家制度の活用マニュアル」

平成4年に新たに設けられた期限付き借家制度について、その円滑な活用を図るため、参考となる契約書例やどのような場合に適用できるか等判断基準の検討を建設省住宅局から受託し、「期限付き借家制度の活用マニュアル」として発表した（平成4年度）。

④不動産売買契約研究委員会

平成6年4月、宅地・建物の売買契約の内容及び書式の実態を明らかにし、その法学的検討を通じて、今後どのような契約書式を標準的なものとして認識し活用していくべきかを検討することを目的に、稲本洋之助東京大

学教授に委嘱して、同教授を委員長とし、五島京子東亜大学講師、副田隆重愛知大学教授、野澤正充立教大学助教授、山口成樹東京都立大学助教授、山田八千子東洋大学助教授、山野目章夫中央大学助教授による「不動産売買契約研究委員会」が設置された。

不動産業者に対するアンケート調査及び使用書式の収集、不動産業者に対するヒヤリング調査、書式の改善に関する提言の取りまとめの3つの部分に分けて、順次実施された結果、平成7年9月、「土地付き戸建て住宅の売買契約書」の標準書式に関する提案を「不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言」として、平成9年3月、「区分所有住宅の売買契約書」及び「借地権付き住宅の売買契約書」の標準書式に関する提案を「不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言・その二」として刊行した。

⑤「定期賃貸住宅標準契約書」

定期借家制度の創設を踏まえ、平成11年度、建設省住宅局から委託を受け、玉田弘毅清和大学教授（委員長）、建設省、関係団体による委員会を設置して検討し、平成12年2月「定期賃貸住宅標準契約書」を取りまとめ、同契約書を含めた周知用パンフレットを作成し発行した。

同時に建設省住宅局から「定期借家制度の創設に際して－借家相談マニュアル」が発行された。

(2) 媒介契約の研究

①不動産媒介契約調査研究委員会

不動産媒介契約に関する実態を把握したうえで、制度や実務のあり方の調査研究を行うことを目的として、稲本洋之助東京大学教授を代表委員とし、小石侑子杏林大学教授、五島京子早稲田大学大学院、生田目裕日本大学大学院、本田純一成城大学教授、山野目章夫

亜細亜大学助教授及び平成4年度からは副田隆重愛知大学教授が加入)による委員会を設置し、調査研究を行った。

アンケート調査、大手、中小を網羅した業者への面接調査、座談会開催による意見の掌握等を経て、平成3年7月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告書」、平成4年4月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告者その二」、平成5年4月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告者その三」、平成5年4月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告書その三附属資料」、平成6年1月「不動産媒介契約についての提言」を刊行した。

②媒介報酬に関する研究

昭和55年5月の宅建業法改正による売買・交換についての媒介契約内容の書面化と交付義務等により、媒介報酬をめぐる紛争は一度はかなり減少したが、バブル経済期には再び増加した。

そこで、平成2年12月、報酬請求権の要件に即して、裁判例を要約して紹介・解説した「報酬請求権に関する判例の要点」を発刊した。

さらに平成15年12月、その後の判例を追加し、弁護士等の専門家の指導と近畿圏紛争事例検討会(前述)の意見を踏まえて、「不動産売買における媒介報酬の解説」を刊行した。

(3) 信託に関する研究

信託法、信託業法の改正等の状況変化に伴い、不動産取引において信託制度の役割増加が予想されるため、法理論に照らしてその特質、問題点、課題等を整理・分析することを目的に、平成17年度自主研究として、道垣内弘人東京大学教授(座長)、山野目章夫早稲田大学教授、田村幸太郎弁護士、熊谷則一弁護士、石橋博住信基礎研究所取締役、高層住宅管理業協会、土地総合研究所、不動産証券

化協会、国土交通省をメンバーとする不動産取引と信託法制に関する研究会を設置し、平成18年3月「不動産取引と信託法制に関する研究会報告書」を取りまとめ、公表した。

4 紛争処理体制の整備のための研究

①事前相談体制検討委員会

消費者が不動産の取引をする前に取引上注意すべき事項について相談を受ける事前相談体制のあり方について検討するため、水本浩独協大学教授(委員長)、建設省、関係団体による委員会を設置して、昭和62年7月「事前相談体制検討委員会報告書」を取りまとめた。

②紛争処理調査検討委員会

不動産取引に係る紛争防止・相談体制等に関する現状の把握分析と今後の課題等の取りまとめを建設省建設経済局から受託した。研究に当たっては、飯原一乗弁護士(委員長)、升田純聖心女子大学教授・弁護士、全国宅地建物取引業協会連合会、全国宅地建物取引業保証協会、全日本不動産協会、不動産保証協会、不動産流通経営協会、国民生活センター、建設省、東京都、大阪府により委員会を設置し、平成10年3月「紛争処理調査検討委員会中間報告書」、平成11年3月「紛争処理調査検討委員会報告書」を取りまとめた。

③不動産取引の環境変化に対応した紛争処理のあり方に関する調査検討委員会

証券化及び情報化という不動産取引の環境変化を受けて、今後、それらに係る紛争予防及び紛争処理はいかにあるべきかについて、平成12年度及び13年度にかけて、国土交通省総合政策局から調査研究の委託を受けた。

研究に当たっては、小島武司中央大学教授(委員長)、升田純聖心女子大学教授・弁護士、松本恒雄一橋大学教授、不動産協会、全国宅

地建物取引業協会、全日本不動産協会、国土交通省で委員会を設置するとともに、不動産証券化部会及び不動産情報化部会を設け、現状分析と課題について検討を行い、平成12年12月「紛争防止対策検討結果報告書」、平成14年3月「不動産取引の環境変化に対応した紛争処理の在り方に関する調査検討委員会最終報告」を作成した。

5 紛争処理基準の定立のための研究

①住宅相談マニュアル検討委員会

地代家賃統制令の廃止に伴い、賃貸借当事者間のトラブルを防止するため、地方公共団体における住宅相談の便に供する目的で、建設省住宅局からの委託を受け、飯原一乗弁護士（座長）、今上益雄東洋大学教授、山本了不動産鑑定士、建設省、東京都、京都府、大阪府により委員会を設置し、昭和61年10月「住宅相談マニュアル」を作成して発行した。

②紛争処理基準作成検討委員会

昭和61年4月、当機構を事務局として、建設省、東京都、大阪府、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、兵庫県、福岡県の宅建業法所管課で構成する「紛争処理基準作成検討委員会」を設置した。

本委員会は、当機構が資料収集、論点整理等を行い、紛争処理の拠り所ないしは目安になる行政庁側の内部参考資料として、昭和63年3月に「紛争処理基準（その1）重要事項説明」、平成2年3月に「紛争処理基準（2）重要事項の説明（その2）」、平成四年三月には「紛争処理基準（3）居住用建物賃貸借の媒介」をそれぞれ作成した。

また、同委員会では、重要事項に関する紛争の予防を図るためには、不動産業者や一般の消費者に対しても広く周知を図ることも重要であるとの認識から、それまでの研究成果

を基に、平成3年、「望ましい重要事項説明のポイント」を作成し刊行した。平成19年12月の3訂版が最新版である。

③紛争事案啓蒙マニュアル作成検討委員会

取引形態の多様化・複雑化に伴い、都道府県の業法所管課窓口の担当者から、業者への窓口指導に活用する資料、マニュアルのほか、業者団体等の内部講習会等で啓蒙材料となるような紛争事例を含めた資料の作成を要望する声が強くなったため、平成4年度に「紛争事案啓蒙マニュアル作成検討委員会」を設置した。

本委員会は、東京都、大阪府、埼玉県、千葉県、神奈川県、静岡県、愛知県、兵庫県、福岡県により構成され、平成6年11月「重要事項説明の紛争事例」、平成7年2月「媒介契約の紛争事例」、平成8年6月「重要事項説明の紛争事例（増補版）」を刊行した。

④「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

平成8～9年度、建設省住宅局から委託を受けた調査研究事業「賃貸住宅リフォームの促進方策検討」の報告書であり、執行秀幸国土館大学教授、東川始比古関西福祉大学教授、都市・住宅整備公団、国民生活センター、東京都宅地建物取引業協会、全国賃貸住宅経営協会、日本賃貸住宅管理業協会、東京都、関係団体による委員会を設置して検討し、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と紛争の円滑な解決のために、契約や退去の際に賃貸人・賃借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示したものである。平成21年2月までの発行部数は約9万部に達している。

なお、平成15年度、犬塚浩弁護士を主査とする「賃貸住宅に係る紛争等の防止方策検討ワーキングチーム」で本ガイドラインの見直しを行い、その後の新しい裁判例を追加する

などの所要の改訂を行っている。

6 瑕疵・不具合の技術的研究

①土地建物の瑕疵・不具合の研究

瑕疵・不具合に関する基礎的知識が得られるような手引書を作成するため、昭和59年11月、瑕疵関係等技術調査研究委員会（今泉勝吉工学院大学教授（委員長）、住宅・都市整備公団、国民生活センター、建設省、建築研究所）、同専門委員会及び建築関係諸団体によるワーキンググループを設置し、60年9月、中間段階として、住宅等に関する瑕疵の実態を把握し、その技術的判断の基礎的資料を収集整理し、「瑕疵関係技術調査研究報告書」としてとりまとめた。

さらに、昭和62年7月、住宅等に関する不具合等についての技術的知識をできるだけわかりやすく提供する「土地・建物の不具合—その原因と対応策」を刊行した。

②宅地地盤の見分け方の研究

宅地地盤の瑕疵に起因する紛争も後を絶たないが、一般消費者に宅地地盤の危険性など見分け方を解説した書物は、従来少なかった。

そこで、一般消費者に宅地地盤に関する分かりやすい実用的な書物を提供することを目的とし、昭和63年7月、「宅地地盤の見分け方に関する研究委員会（古藤田喜久雄早稲田大学教授（委員長）、岸田英明東京理科大学教授（委員長）、山村和也日本大学教授、池田俊雄長岡技術科学大学名誉教授、上杉守道千葉大学教授、若松加寿江早稲田大学客員研究員、山崎慶一（株）千代田コンサルタント相談役、住宅・都市整備公団、国土庁防災局、建設省建設経済局、都市局、住宅局、河川局、建築研究所、土木研究所）及びワーキンググループを設置して研究を行い、その成果を「宅地選びのコツ—専門家が教える良い宅地の見分け方」として出版した。

7 住宅管理に関する研究

①賃貸住宅の管理実態調査

民間賃貸住宅の管理水準向上の一環として、管理の実態資料を収集し問題点を把握するため、民間賃貸住宅の経営者及び管理業者に対するアンケート調査を平成4年度に建設省住宅局から受託して実施した。

その成果は、平成4年3月「民間賃貸住宅に係る管理実態調査」として取りまとめた。

②「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」

建設省住宅局より平成4年度、民間賃貸住宅の賃貸借契約に係わる紛争防止のため、賃貸借契約の実態を把握し、これに基づき賃貸借契約・管理マニュアルを作成する業務を受託した。

全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て調査を実施し、平成5年3月「民間賃貸住宅契約実態調査」を取りまとめるとともに、全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会、全国共同住宅協会、建設省、東京都、関係団体による委員会を設置し、平成5年3月「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」を取りまとめた。

③特定優良賃貸住宅（特優賃）供給促進事業供給計画の認定等の運用基準の策定調査

特定優良賃貸住宅（特優賃）供給促進事業供給計画の認定等の運用基準の策定調査のうち管理問題の一部について、平成5年度に建設省住宅局から受託した。

8 消費者向け図書の開発研究

①「不動産売買の手引」

当機構の設立を契機に、消費者向けパンフレットを作成してほしいとの希望が出たことから、昭和61年、都道府県監修を受け、「不動産取引の手引き」を作成・発行した。平成14年度から「住宅賃貸借（借家）の手引」を別途作成したことから、表題を「不動産売買

の手引」に改めている。

本書は、法令の改正や制度運用の変更等があった都度、修正しつつ毎年度、作成・発行しており、平成21年2月までの累計発行部数は約266万部となる。

②「住宅賃貸借（借家）契約の手引」

住宅の賃貸借における三大トラブル、①入口（契約締結時）の「（申込み）預り金」、②中間（契約期間中）の更新手数料・更新労務報酬料、③出口（明渡し時）の原状回復義務と敷金精算をめぐるトラブルの未然防止や解決の方法など、賃貸借の契約に際して最低限知っておきたい知識をわかりやすくまとめた手引きとして作成し、平成14年5月に発行した。

本書も、法令の改正や制度運用の変更等があった都度、修正しつつ毎年度、作成・発行しており、平成21年2月までの累計発行部数は約38万部となる。

③「トラブルはこうしておきる」

紛争の未然防止の啓蒙のため、昭和60年4月から「週刊住宅」紙（株週間住宅新聞社）に連載している「取引紛争の事例と解決」に加筆・修正等を加え、平成2年10月「不動産取引の紛争事例—トラブルはこうしておきる」を発刊し、平成5年9月、平成9年3月にそれぞれ増補改訂を行った。

平成15年12月には、旧版の事例をすべて新しいものに切り替え、参考資料等も追加した新版として「不動産取引の紛争事例にみる—新・トラブルはこうしておきる」を発刊した。

本書は、判例、各行政庁における宅建業者の処分事例、当機構の特定紛争、相談事例等を題材にして、事例ごとに、「苦情の内容」、「業者の言い分」、「相談窓口の考え」、「トラブルの結末」の順で掲載し、最後に「トラブルから学ぶ」として紛争防止のための留意点を取りまとめている。

9 実務家向け図書の開発研究

①不動産取引用語辞典

不動産取引用語、関連用語を体系的・網羅的に収集し、適切な解説を行い、実務者のみならず、一般消費者にも提供することが、取引の適正化、合理化に資するとの観点から、昭和60年7月、蒲池紀生東洋大学講師を委員長とする「不動産取引用語辞典編集委員会」を設置し、建設省建設経済局不動産課・都市局都市計画課・住宅局建築指導課、大学教授、弁護士、公認会計士、税理士、関係団体等18名の方々に分担執筆を依頼し、昭和61年8月、「不動産取引用語辞典」を刊行した。

その後、平成15年7月、用語及び解説内容の全面的な見直しと共に、不動産証券化協会を編著者に加え、不動産証券化に関する用語を収録した大改訂を行うなど、関係法令の改正や不動産市場の変化に対応して適宜改訂を重ねており、平成21年9月に八訂版を刊行することとしている。

さらに、平成16年4月、辞典の一部用語について、不動産統合サイト（不動産ジャパン）内の「不動産用語」検索サイトへの掲載を開始した。

②不動産販売員登録制度等検討委員会

従業者の資質を向上させ、紛争の防止にも寄与させるための教育研修のあり方及び登録制度について検討するため、水本浩立教大学教授（委員長）、建設省、関係団体による委員会を設置し、昭和61年7月「宅地建物取引業従業者登録制度のあり方に関する報告書」を取りまとめ、これに基づき昭和63年2月に教育研修用テキスト「不動産取引の基礎知識」を刊行した。

③「宅地建物取引業法令の変遷」の編纂

宅地建物取引業法は、昭和27年6月10日に制定、同年8月1日に施行されて以来、数次にわたり改正され、制定時には全文28条であ

ったが、平成21年3月時点では、全文190条の法典となった。

そこで、制定50周年を契機に、制定から平成15年5月時点までの法律、政令及び省令について、官報に登載された改正方法に基づき、制定から現行までの主要な改正年月日（公布年月日）毎に段を替えて、その時点ごとの法令の姿を取りまとめた「宅地建物取引業法令の変遷」を発行した。

なお、平成8年3月、制定から平成7年6月7日までの業法について、平成3年12月、制定から平成3年までの施行令及び施行規則の改正の経緯等について取りまとめている。

④「最新・宅地建物取引業法 法令集」の作成

国土交通省においては、宅建業者の指導監督を的確に行うための宅建業法関係法令集の整備が図られているところであるが、法令集の改訂は通常年1回であるため、改訂版が刊行されるまでの間、行政庁の実務担当者や宅建業者が日常の業務処理において最新の宅建業法関係法令を手軽に参照することが不便な状況であることに鑑み、携帯に便利のように宅建業法及びこれに基づく法令で特に重要なものに限定した法令集として、平成13年7月16日現在公布されている法令並びに「宅建業法の解釈・運用の考え方」を収録して、「最新・宅建業法 法令集」として刊行した。

その後、法令改正の都度改訂することにより最新の内容を保持することとし、最新のもの「平成20年4月1日現在公布」版である。

⑤「望ましい重要事項説明のポイント」

前記紛争処理基準作成検討委員会において、不動産取引をめぐる紛争の中で、最も多い重要事項の調査説明不足については、そのポイントを解説したものが少ないことがその一因であろうと考えられた。

そこで、それまでの研究成果を、業法所管

課のみならず、不動産業者や一般消費者に対して広く周知を図ることが重要であると判断し、一般書籍として出版することとし、平成3年11月、「望ましい重要事項説明のポイント」を刊行した。

平成14年2月、業法等の改正に対応した大改訂を行い、「望ましい重要事項説明のポイント・改訂版」を刊行し、平成19年12月、「望ましい重要事項説明のポイント・3訂版」を刊行した。

10 受託調査研究

昭和59年の設立以来、その時々々の経済事情や社会状況を背景とした不動産取引需要に関連した問題点の整理・対応方策等について、国から多くの委託研究を受けてきた。そのうち既述した以外の主要なものは次の通りである。

①リゾートクラブ会員権問題の調査研究

リゾート施設の利用増大とリゾートクラブ会員権をめぐる取引紛争の増加を踏まえ、会員権取引等の適正化のため講ずべき施策などについてのとりまとめを建設省建設経済局から受託した（平成3年度）。

②海外不動産投資・取引等の調査研究

昭和60年代、我が国の海外不動産投資が急増し、様々な問題を踏まえ、建設省建設経済局から、海外不動産投資・取引の調査集計業務（平成元年～3年度）、海外不動産取引紛争の調査業務（平成4年度）を受託した。

③宅地建物取引業従事者の就業状況等に関する実態調査

宅地建物取引業従事者の資質向上策のあり方を検討するに当たり、従業者の就業状況及び紛争等の実態を取りまとめることを建設省建設経済局から平成6年度に受託し、平成7年3月「宅地建物取引業従事者の就業状況等に関する実態調査報告書」を取りまとめた。

④消費者への情報提供のあり方に関する検討

不動産取引における消費者への情報提供のあり方について、消費者へのインターネット調査及び宅建業者へのアンケート調査等を実施して検討することを国土交通省総合政策局から平成18年度に受託し、岡本正治弁護士・立命館大学教授を（座長）、山野目章夫早稲田大学教授、熊谷則一弁護士、日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会、国土交通省、東京都、不動産協会、不動産流通経営協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、日本住宅産業協会、関係団体による委員会を設置し、平成18年12月「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書」を取りまとめた。

11 外部の研究に対する協力

国土交通省や関係機関において実施される不動産取引に関する調査研究に対して、当機構職員が参加して協力している。近年を中心に主な事例を挙げると次のとおり。

- 取引保証検討委員会（昭和61～62年度）
- 標準媒介契約約款研究会（昭和63～平成元年度）
- 賃貸住宅流通・管理業務研究会（平成4年度）
- 賃貸住宅管理業務研究会（平成7～9年度）
- 不動産流通業務のあり方研究会（平成14年度）
- 賃貸不動産管理業に関する研究会（平成14年度）
- 媒介業務の円滑化に関する研究会（平成15年度）
- 不動産賃貸業・賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会（平成17年度）
- 流通市場研究会（平成19～20年度）
- 不動産取引からの反社会的勢力の排除のあ

り方検討会（平成20年度）

二 啓発・助言事業

1 研修の実施

(1) 都道府県等宅地建物取引業法主管課担当者研修会

当機構の設立以前、都道府県宅地建物取引業法主管者協議会が主催して実施してきたものに、昭和60年以降、当機構が共催者として参加することになった。

研修会は年2回開催され、春は初任者向けとして、宅建業界の現状と宅建業法のあらましについての講義主体の内容で2日間の日程で実施し、秋には上級者向けとして、免許・紛争等の事例研究センターに1日間開催している。

平成13年からは、国土交通省における地方整備局等への権限委譲により整備局職員も受講対象として加わった。

(2) 事業者団体等の研修会への講師派遣

都道府県、業界団体、消費者団体等が主催する研修会に当機構の職員を講師として派遣しているもので、講義内容については、法令等の一般的な説明や判例紹介にとどまらず、主催者が設定した研修テーマに即し、実際の現場で生じている具体的なトラブル事例を紹介しながら、理解しやすく、かつ、実務に直ちに役立つように心がけている（表-9参照）。

表-9 講師派遣実績

要請団体	平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	回	%	回	%	回	%
都道府県	3	3	3	3	3	3
消費生活センター	5	6	16	14	14	13
(社)全宅	29	31	30	27	18	18
(社)全日	38	41	53	47	61	59
賛助会社等	18	19	10	9	7	7
合計	93	100	112	100	103	100

2 講演会の開催

当機構が外部講師を招聘して実施しているもので、昭和59年度に試行的に3回実施したあと、昭和60年度から本格的に開催している。

その時々に関心の深く、実務に役立つテーマを選定し、ほぼ年3回実施するとともに、その内容を当日の配布資料と合わせて講演録として作成し、刊行している（表-10参照）。

表-10 講演会開催リスト①

回	開催年月	演 題	講 師	
1	59.8	重要事項説明をめぐる諸問題	建設省不動産課係長	本東 信
2	59.10	悪い業者と悪い消費者	東京都不動産業指導課長	渡部 功
3	60.1	今後の住宅投資の見通し	(財)建設経済研究所研究員	町田 秀一
4	60.5	紛争—その実態と業界の対応—	建設省不動産課監視官	松本 良夫
5	60.9	不動産取引紛争事例集の基本思想と業界のあり方	東京大学教授	平井 宜雄
6	61.1	不動産業—その課題と展望—	建設省不動産課長	荒田 建
7	61.2	借地借家法の改正問題	東京大学名誉教授・当機構会長	加藤 一郎
8	61.12	媒介をめぐる諸問題（大阪講演会）	弁護士	岡本 正治
9	62.10	弁護士からみた不動産取引	弁護士	小山 勲
10	63.3	不動産取引とトラブル —業者の言い分と消費者の言い分—	東京都民間住宅部不動産業指導課長	北村 隆史
11	63.5	不動産取引と税務	東京国税局資産税課長補佐	吉野 芳長
12	63.7	不動産取引税制と業者の対応 —どこにポイントをおいて顧客に説明するか—（大阪講演会）	日本不動産鑑定協会副会長	塩見 宙
13	63.9	争いを避けるための契約書 —不動産売買契約書を中心として—	弁護士	飯原 一乗
14	63.11	争いを避けるための契約書 —不動産売買契約書を中心として— （大阪講演会）	弁護士	飯原 一乗
15	元.2	媒介をめぐる諸問題	弁護士	岡本 正治
16	元.4	借地借家法の改正問題	東京大学名誉教授・当機構会長	加藤 一郎
17	元.10	不動産仲介紛争とその解決	東京大学教授	稲本 洋之助
18	2.9	不動産登記犯罪	司法書士	相馬 計二
19	2.10	不動産売買契約条項について	弁護士	飯原 一乗
20	2.11	不動産売買契約条項について（大阪講演会）	弁護士	飯原 一乗
21	3.2	報酬請求権の法律上・実務上の問題 （大阪講演会）	弁護士	岡本 正治
22	3.3	報酬請求権の法律上・実務上の問題	弁護士	岡本 正治

表一10 講演会開催リスト②

回	開催年月	演 題	講 師	
23	3.5	不動産取引に関する紛争事例と行政処分	東京都不動産業指導部指導課長	小田 武
24	3.10	広告表示と紛争事例	(社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之
25	4.6	判例から見た業者責任の動向	立教大学教授	栗田 哲男
26	4.11	最近の不動産取引に係わる紛争の特徴について	東京都不動産業指導部指導課長	小田 武
27	5.2	賃貸住宅標準契約書の考え方について	明治大学教授	玉田 弘毅
28	5.3	賃貸住宅標準契約書の考え方について (大阪講演会)	明治大学教授	玉田 弘毅
29	5.6	期限付借家の実務	法務省民事局参事官	升田 純
30	5.11	賃貸住宅をめぐる課題について	建設省民間住宅課長	藤田 真
31	6.2	不動産業の倒産と消費者保護の可能性	建設省不動産業課監視官	番場 哲晴
32	6.4	不動産媒介契約のあり方についての提言	東京大学教授	稲本 洋之助
33	6.5	不動産媒介契約のあり方についての提言 (大阪講演会)	東京大学教授	稲本 洋之助
34	6.7	住宅の賃貸借媒介及び管理委託に関する 契約書について	東京大学教授 愛知大学教授 中央大学助教授	稲本 洋之助 副田 隆重 山野目 章夫
35	6.11	最近の不動産取引に係る紛争について	東京都不動産業指導部指導課長	田口 幹敏
36	7.3	最近の判例から見た宅建業者の注意義務	弁護士	岡本 正治
37	7.5	阪神・淡路大震災と不動産取引の問題点 (大阪講演会)	弁護士	岡本 正治
38	7.6	阪神・淡路大震災と不動産取引の問題点	弁護士	岡本 正治
39	7.11	最近における不動産取引の諸問題について	弁護士	飯原 一乗
40	8.3	不動産売買契約の標準書式のあり方について	東京大学教授 中央大学助教授	稲本 洋之助 山野目 章夫
41	8.5	宅地建物取引業法の改正と紛争の防止について	建設省不動産業課課長補佐	毛利 信二
42	8.9	不動産広告の適正表示と紛争防止について	(社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之
43	9.3	不況期における不動産取引の紛争と注意事項	弁護士	岡本 正治氏
44	9.6	不動産売買契約の標準書式のあり方について(2)	明海大学教授 愛知大学教授 中央大学教授	稲本 洋之助 副田 隆重 山野目 章夫

表-10 講演会開催リスト③

回	開催年月	演 題	講 師	
45	9.10	不動産取引と登記	司法書士	相馬 計二
46	10.3	最近の不動産取引の紛争と競売について	建設省不動産課監視官	大坂 正
47	10.6	倒産手続と不動産取引について	弁護士	飯原 一乗
48	10.10	賃貸住宅退去時の原状回復について	国土館大学教授	執行 秀幸
49	11.3	バブル崩壊後の不動産取引の紛争について	聖心女子大学教授	升田 純
50	11.6	マンションの分譲・媒介等をめぐる紛争について	弁護士	岡本 正治
51	11.10	不動産取引に係る苦情・紛争の傾向と業法上の留意	東京都不動産指導部指導課長	長田 春夫
52	12.2	借地借家法の改正と定期賃貸住宅標準契約書について	建設省民間住宅企画官	伊藤 英隆
53	12.6	重要事項説明と業者の責任	建設省不動産課監視官	飯島 正
54	12.9	不動産広告の適正表示と紛争防止についてー公正競争規約の改正を踏まえてー	(社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之
55	13.2	マンション管理の適正化推進について	国土交通省不動産課企画専門官	福島 直樹
56	13.6	住宅品質確保法の施行1年を振り返って	国土交通省住宅生産課課長補佐	内田 浩平
57	13.10	不動産競売の仕組みと実務の留意点について	弁護士	佐藤 歳二
58	14.2	不動産取引における売主業者の瑕疵担保責任と仲介業者の責任	弁護士	熊谷 則一
59	14.6	マンションの建替えの円滑化等に関する法律について	国土交通省市街地建築課高度利用調整官	水流 潤太郎
60	14.11	不動産業の展望について	国土交通省不動産課課長	福富 光彦
61	15.1	マンションをめぐる平成14年改正について	東京大学大学院教授	内田 貴
62	15.6	媒介報酬をめぐる紛争と判例の要点	弁護士	岡本 正治
63	15.11	不動産統合サイトについて	国土交通省不動産課室長	岩城 豊
64	16.4	不動産取引契約の特質 (20周年記念講演)	東京大学名誉教授 当機構 会長	平井 宜雄
65	16.6	東京都における宅地建物取引業者指導の概要	東京都住宅政策推進部不動産課長	高山 和男
66	16.11	利益の確定・紛争防止を促す適正表示	(社)首都圏不動産公正取引協議会 常任理事	関口 信之
67	17.2	判例にみる媒介業者・売主業者の調査義務・説明義務	弁護士	熊谷 則一

表-10 講演会開催リスト④

回	開催年月	演 題	講 師	
68	17.6	不動産業をめぐる最近の動きと行政の課題	国土交通省不動産課長	桑田 俊一
69	17.11	不動産取引をめぐる最近の法環境の変化 —現物不動産取引と受益権売買—	弁護士	田村 幸太郎
70	18.2	東京都における不動産行政について —賃貸住宅紛争防止条例の施行1年の状況について— —最近の紛争事例と業務上の留意事項—	東京都住宅政策推進部不動産課長 同 指導相談担当係長	青木 弘 根岸 広幸
71	18.6	公正競争規約の改正と実務上の留意点	(社)首都圏不動産公正取引協議会 理事兼事務局長	谷 正志
72	18.11	宅地建物取引における宅建業者の説明義務	弁護士	岡本 正治
73	19.2	宅地建物取引をめぐる最近の情勢—宅建業法の改正と監督処分基準等について—	国土交通省不動産課長	松脇 達朗
74	19.6	不動産取引紛争と対策—予防法学（紛争の未然防止）の見地から—	弁護士	宇仁 美咲
75	19.11	新不動産登記法（概説）と中間省略登記の実務	司法書士・桐蔭横浜大学法学部 客員教授	相馬 計二
76	20.1	金融商品取引法の施行と不動産業	弁護士	田村 幸太郎
77	20.6	最近の不動産取引に係る相談事例と行政処分	東京都住宅政策推進部不動産課長	鈴木 正巳
78	20.11	近時の判例に学ぶ 瑕疵担保責任と宅建業者の説明義務	弁護士	熊谷 則一
79	21.4	不動産取引の特色 (25周年記念講演)	専修大学法科大学院 院長・教授 当機構 会長	平井 宜雄

3 助言支援（照会回答）

一般個人、業者、業界団体、消費者相談機関、都道府県の苦情紛争相談窓口等からの不動産取引に係る様々な紛争相談（電話・面談）に対して助言・回答を行っている。

平成20年度分（平成21年2月まで）の実績では、一般消費者からの照会が50.5%、次いで宅建業者26.3%、消費生活センター等の関係機関が14.6%となっており、近年、増加傾向にある。（表-11 平成20年度照会実績参照）

照会類型は、売買に関する照会が30.7%、賃貸借に関する照会が53.0%で、それ以外には賃貸管理など宅建業法以外の問題であり、それが増加しているのが近年の特徴である。

照会内容に関しては、売買の場合、重要事項説明、解除、瑕疵・欠陥問題が多く、賃貸の場合、原状回復、解除に関する相談が多い。（図-2、図-3、図-4、図-5参照）

表-11 平成20年度照会実績

照会者	件数	比率
一般消費者	5,021	51%
都道府県宅建業法所管課	197	2%
他官公庁及び消費生活センター等	1,448	15%
宅建業者団体	233	2%
宅建業者	2,613	27%
その他	423	4%
合計	9,935	100%

図-2

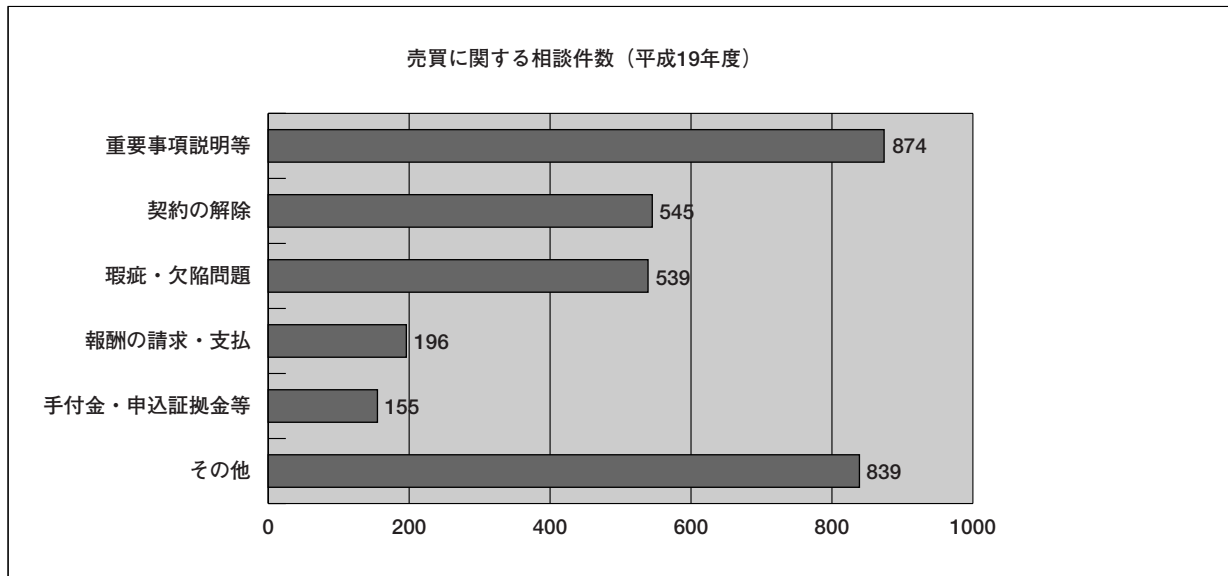


図-3

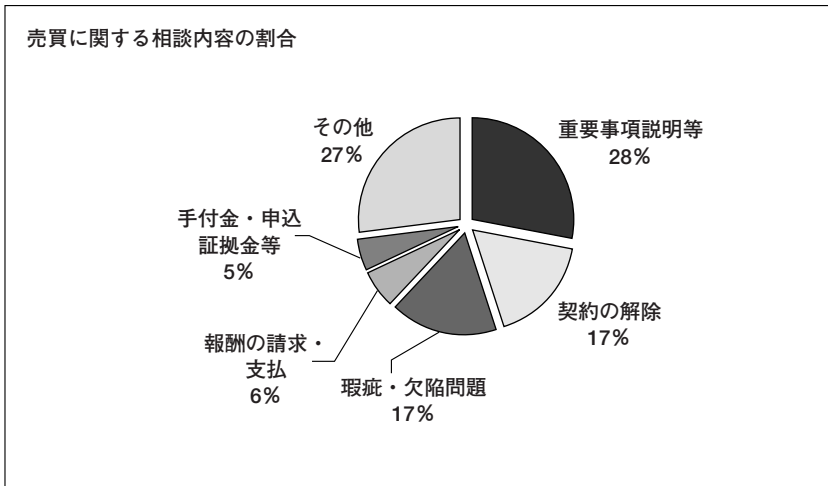


図-4

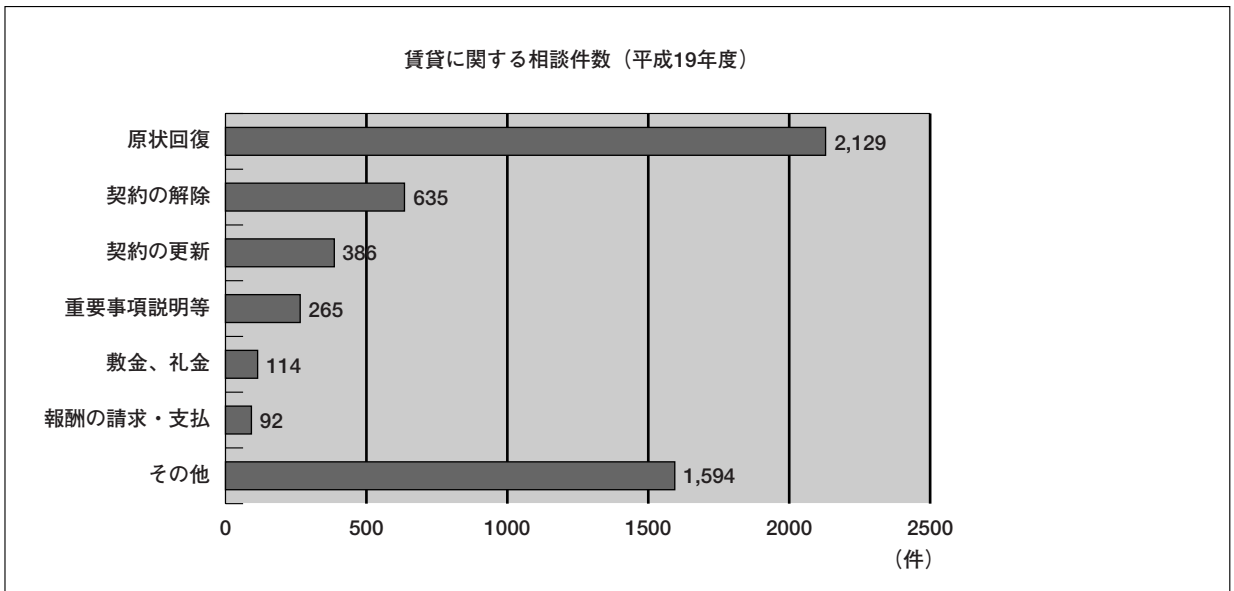
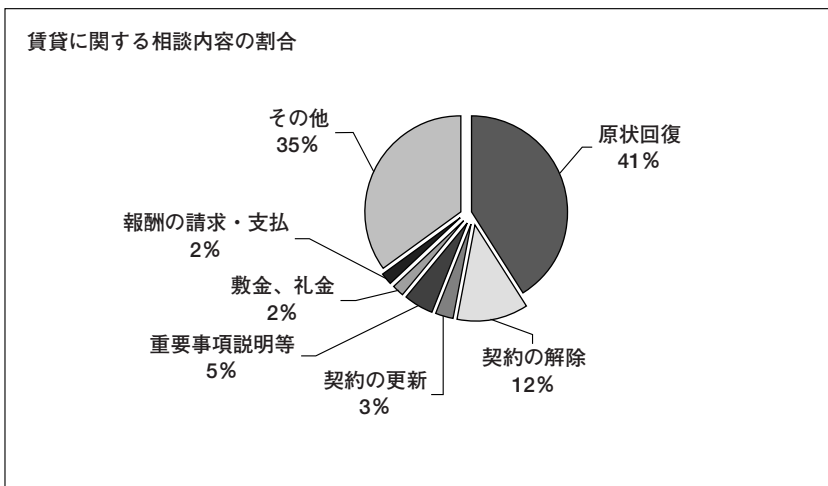


図-5



三 広報事業

1 機関誌「RETIO」の発行

当機構の機関誌「RETIO」は、昭和61年1月、これまでの「機構だより」を発展的に解消して創刊した。この名称は、当機構の英訳である「Real Estate Transaction Improvement Organization」の頭文字をとったものである。

本誌の編集方針は、都道府県の宅建業法担当者や不動産業界関係者等の実務家にとって有用な記事を掲載するものとし、都道府県で処理した紛争事例、当機構で処理した特定紛争案件、主要な裁判例等の紹介や関係法令の制定、改正等の内容及びこれに伴い必要と考えられる事項の解説記事等により構成している。

平成21年2月発行の72号までは、2月、6月、11月の年3回発行し、一回の印刷部数は、2,500部程度で、業界団体、国、都道府県その他関係機関等に配布していたが、本号以後は、有料化し、4月、7月、10月、1月の年4回発行するとともに、内容も一層の充実を図り、読者層を拡大していくこととしている。

2 インターネット・ホームページ作成

平成9年11月から、当機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp>)を開設し、業務内容や事業の実施状況を公示している。

平成21年3月に全面的な見直しを行い、内容の充実と速報性を改善し、行政、業界、実務家、一般消費者、関係機関等に対する一層の便宜増進を図ったところである。

現在、当機構のホームページのユーザーに対するサービスとしては、次のものがある。

- ・不動産のQ&A（紛争相談で最も多く寄せられる疑問とそれに対する回答をまと

めたもの)

- ・紛争トラブル事例データベース（後記）
- ・機構が発行する各種出版物の案内と購入申込書のダウンロード
- ・宅建試験の合格基準、合格者の受験番号、正解等の情報公開
- ・RETIO62号以降に掲載した「最近の判例」
- ・その他等機構の研究成果

今後、アーカイブを作成して、実務家に対する情報提供を充実するとともに、宅建試験合格者に対するサービスなど一層の情報提供を図ることとしている。

3 不動産トラブルデータベース

国土交通省総合政策局からの委託により、消費者が必要とする紛争の未然防止の基本的情報の効果的な提供方法等について調査・検討を行い、その結果を踏まえて、紛争事案を体系化したデータベースを構築し、平成20年4月から「不動産トラブル事例データベース」としてインターネット配信を開始した。事案の件数は当初164件で、その後追加して200件となっている。当初から平成21年2月末までの累計アクセス件数は約18万件に達している。

4 出版事業

紛争の未然防止と紛争の適正迅速な処理を図るため、出版物を作成して一般への普及を図っている。

これまでの出版物リストは表-12のとおりであるが、主なものは次のとおりである。

(1) 調査研究成果の出版

当機構の自主研究や受託研究の成果を広く知らせるために、出版物として刊行している。一例としては、次のとおり。

平成3年11月「宅地建物取引業法制定及び

改正の経緯」(以後適宜改訂)

平成13年7月「最新・宅地建物取引業法法令集」(以後適宜改訂)

(2) 一般向け読み物の出版

マンガ版等一般向けにわかりやすく編集した読み物を開発して刊行している。一例としては、次のとおり。

平成元年3月「これだけは知っておきたいーマイホームを買う前にー」(マンガ)

平成4年11月「住まいを買う時ーその前にー」

平成6年3月「マンガ家取物語」

平成7年3月「借家を決める前に」(マンガ)

5 報道機関への広報、専門誌への掲載

①昭和59年から「月刊不動産流通」(株不動産流通研究所発行)に「適正な不動産取引に向けて」を毎号掲載している。

②昭和60年から「週刊住宅」(株週刊住宅新聞社発行)に「取引紛争の事例と解決」を掲載している。

(注)掲載記事を取りまとめた「トラブルはこうしておきる」を平成2年10月、「新・トラブルはこうしておきる」を平成15年12月に出版している。

③昭和61年2月から約4年間にわたり、朝日新聞「ウィークエンド経済」の欄に読者からの質問に回答する形式の囲みの記事を掲載した。

④昭和61年から「at home time」(アットホーム(株)発行)に、「正しい取引のために」を毎号掲載している。

⑤平成19年から東京都宅地建物取引業協会「月間宅建」に「実務に即役立つ紛争事例」を掲載している。

⑥その他、業界団体等から依頼を受け、機関誌「RETIO」や事例集、判例集等に掲載

した記事が転載される事例も多い。

四 関係諸団体との交流事業

1 不動産取引関係機関連絡協議会

昭和59年9月、不動産行政について行われた総務庁の行政監察による勧告(宅地建物取引に関する行政監察の結果(勧告)建設大臣宛)を受けて設置されたもので、不動産取引に係わる関係機関が、相互に連絡協議を行い、不動産取引の適正化に資することを目的としている。主催は、国土交通省総合政策局不動産課であるが、当機構は、連絡協議会の事務局として活動している。構成メンバーは次のとおりである。

国土交通省、公正取引委員会、警察庁、内閣府、独立行政法人国民生活センター、主婦連合会、(社)首都圏不動産公正取引協議会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全国住宅地協同会連合会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)不動産保証協会及び当機構。

2 不動産公正取引協議会事情聴取会

(社)首都圏不動産公正取引協議会が毎月開催する公正競争規約違反者に対する事情聴取会にオブザーバーとして参加している。

表-12 当機構の出版物リスト（講演会記録、パンフレット、報告書を除く）①

書 名	発行年月
原野商法－その実態と東京都における対応－	昭和60年7月
不動産取引紛争事例集	昭和60年7月
不動産取引紛争の実態と防止策	昭和60年10月
宅地・建物取引判例の要点	昭和61年1月
不動産取引の手引き	昭和61年3月
アメリカの不動産業	昭和61年5月
不動産取引用語辞典	昭和61年8月
昭和61年度版紛争相談照会・回答集	昭和61年12月
続・不動産取引紛争事例集	昭和62年2月
土地・建物の不具合	昭和62年7月
不動産取引の基礎知識	昭和63年3月
実務に役立つ不動産仲介の法律知識	昭和63年10月
第二集紛争相談照会・回答集	昭和63年10月
不動産取引紛争事例要旨集 昭和62年度	平成元年3月
不動産取引の基礎知識－改訂版－	平成元年5月
不動産取引用語辞典－改訂版－	平成元年11月
標準売買契約書の解説－媒介用－	平成2年2月
不動産取引紛争事例集第3集	平成2年3月
不動産取引紛争事例要旨集 昭和63年度	平成2年3月
マンガ これだけは知っておきたい マイホームを買う前に	平成2年3月
実務に役立つ不動産仲介の法律知識－改訂版－	平成2年10月
不動産取引の紛争事例 トラブルはこうしておきる	平成2年10月
宅地建物取引業法制定及び改正の経緯（第一分冊～第三分冊）	平成2年11月
報酬請求権に関する判例の要点	平成3年3月
不動産取引紛争事例要旨集 平成元年度	平成3年3月
望ましい重要事項説明のポイント	平成3年11月
宅地建物取引業法制定及び改正の経緯（第四分冊）	平成3年11月
宅地・建物取引の判例（昭和60～62年）	平成4年3月
不動産取引紛争事例要旨集 平成2年度	平成4年3月
住まいを買う時その前に－知っておきたいトラブル防止－	平成4年11月
賃貸住宅標準契約書について	平成5年1月
宅地・建物取引の判例（4）（昭和63～平成2年）	平成5年2月
不動産取引紛争事例要旨集 平成3年度	平成5年3月
不動産取引の紛争事例 トラブルはこうしておきる改訂版	平成5年9月
不動産媒介契約のあり方についての提言	平成6年2月
不動産媒介契約のあり方についての提言（要約版）	平成6年2月
宅地選びのコツ	平成6年3月

表-12 当機構の出版物リスト（講演会記録、パンフレット、報告書を除く）②

書名	発行年月
マンガ 家取物語	平成6年3月
不動産取引紛争事例要旨集 平成4年度	平成6年3月
不動産取引用語辞典－三訂版－	平成6年4月
創立十周年を迎えて－紛争の解決と未然防止に向けて－	平成6年4月
百回目を迎えた調査研究委員会－平井委員長にお聞きする－	平成6年5月
重要事項説明の紛争事例	平成6年11月
不動産取引紛争事例要旨集 平成5年度	平成7年2月
媒介契約の紛争事例	平成7年2月
マンガ 借家を決める前に	平成7年3月
取引主任者の概要（平成6年度末）	平成7年6月
不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言	平成7年9月
宅地・建物取引の判例（5）（平成3～5年）	平成8年2月
不動産取引紛争事例要旨集 平成6年度	平成8年2月
宅地建物取引業法制定及び改正の経緯（第一分冊の追加版・第五分冊）	平成8年3月
不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言（要約版）	平成8年3月
重要事項説明の紛争事例（増補版）	平成8年6月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成7年度末現在）	平成8年6月
不動産取引紛争事例要旨集 平成7年度	平成9年2月
不動産取引の紛争事例 トラブルはこうしておきる改訂第3版	平成9年3月
不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言（その二）	平成9年3月
不動産取引用語辞典－四訂版－	平成9年6月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成8年度末現在）	平成9年6月
不動産取引の紛争と裁判例	平成9年12月
不動産取引紛争事例要旨集 平成8年度	平成10年2月
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	平成10年3月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成9年度末現在）	平成10年6月
宅地・建物取引の判例（6）（平成6～8年）	平成11年2月
不動産取引紛争事例要旨集 平成9年度	平成11年2月
実務に役立つ不動産仲介の法律知識－3訂版－	平成11年3月
賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン	平成11年3月
不動産取引用語辞典－五訂版－	平成11年6月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成10年度末現在）	平成11年6月
不動産取引の紛争と裁判例<増補版>	平成11年11月
定期賃貸住宅標準契約書	平成12年2月
不動産取引紛争事例要旨集 平成10年度	平成12年2月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成11年度末現在）	平成12年6月
重要事項説明と業者の責任	平成12年6月

表-12 当機構の出版物リスト（講演会記録、パンフレット、報告書を除く）③

書名	発行年月
不動産取引紛争事例要旨集 平成11年度	平成13年2月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成12年度末現在）	平成13年6月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成13年7月16日現在）	平成13年7月
望ましい重要事項説明のポイント・改訂版	平成14年2月
宅地・建物取引の判例（7）（平成9～11年）	平成14年2月
不動産取引紛争事例要旨集 平成12年度	平成14年2月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成13年度末現在）	平成14年6月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成14年8月1日現在）	平成14年8月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成15年2月15日現在）	平成15年2月
不動産取引紛争事例要旨集 平成13年度	平成15年2月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成15年3月31日現在）	平成15年5月
不動産取引用語辞典－六訂版－	平成15年7月
不動産売買における媒介報酬の解説	平成15年12月
不動産取引の紛争事例にみる 新トラブルはこうしておきる	平成15年12月
不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集	平成16年1月
宅地建物取引業法の変遷 創立二十周年記念	平成16年2月
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）	平成16年2月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成16年3月1日現在）	平成16年3月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成16年3月31日現在）	平成16年5月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成16年7月1日現在）	平成16年8月
[改訂版]賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン	平成16年9月
宅地・建物取引の判例（8）（平成12～14年）	平成17年2月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成17年4月1日現在）	平成17年4月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成17年3月31日現在）	平成17年5月
不動産取引紛争事例要旨集 平成14～16年度	平成17年11月
はじめての不動産媒介営業の基礎知識	平成18年3月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成18年4月1日現在）	平成18年4月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成18年3月31日現在）	平成18年5月
不動産取引用語辞典－七訂版－	平成18年11月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成19年5月30日現在）	平成19年5月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成19年3月31日現在）	平成19年5月
これでわかる！『重要事項説明書』	平成19年11月
望ましい重要事項説明のポイント・3訂版	平成19年12月
宅地・建物取引の判例（9）（平成15～17年）	平成20年2月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成20年4月1日現在）	平成20年4月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成20年3月31日現在）	平成20年5月
最新・不動産取引の判例	平成20年6月

表-12 当機構の出版物リスト（講演会記録、パンフレット、報告書を除く）④

書名	発行年月
不動産売買の手引（平成20年度改訂版）	平成20年7月
住宅賃貸者（借家）契約の手引（平成20年度改訂版）	平成20年7月

注1：不動産取引用語辞典は改訂版以降は不動産流通近代化センターと、六訂版以降は同センター及び不動産証券化協会との共編著。

注2：不動産売買の手引、住宅賃貸借（借家）契約の手引は毎年改訂しており、本表では最新版のみ掲載。

以上