

『実務叢書 不動産の適正取引 シリーズ』の創刊

研究理事・調査研究部長 藤川 眞行

1. はじめに

(一財)不動産適正取引推進機構では、不動産の適正取引に関する知識・ノウハウの普及を図るため、これまで、直営による出版事業として、毎年度、『不動産売買の手引』、『住宅賃貸借(借家)契約の手引』、『最新 宅地建物取引業法 法令集』、『宅地・建物取引の判例』を発刊するほか、例えば、『不動産売買トラブル防止の手引』、『法令上の制限と調査のポイント』など、随意、出版物を発刊してきた。

この度、関係者からの要望を踏まえ、書店、ネット通販等で購入が可能な出版社による出版事業として、『実務叢書 不動産の適正取引 シリーズ』((一財)不動産適正取引推進機構 編、(株)大成出版社 発行)を創刊する運びとなった。

本実務叢書シリーズは、宅建業法の法令改正、裁判例の蓄積等に伴い、宅建業者、取引士等に求められる知識・ノウハウが大幅に増加している状況の中で、不動産の適正取引が確保されるよう、バランスの取れた知識等を、わかりやすい形で普及することを目的としたものである。また、消費者や不動産取引に関心のある方々の役に立つことにも留意している。

以下においては、去る8月に、第一弾として発刊された、『不動産取引における重要事項説明の要点解説』、『紛争事例で学ぶ 不動産取引のポイント』、『新版 わかりやすい 宅地建物取引業法』の3冊について、簡単にご紹介することとする。

2. 書籍の紹介

① 『不動産取引における重要事項説明の要点解説』 <重要事項説明研究会 ((一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部内) 著>

重要事項説明制度は、不動産の適正取引を確保する制度として大変重要なものであるが、例えば、法令に基づく制限に関する項目をとってみても、制度創設時(昭和42年)の26項目から、平成27年時点では、328項目まで激増しており、また、民事の裁判例の蓄積も進んできている。

このため、宅建業に携わる者にとっては、日頃から、法令改正や裁判例の蓄積等を踏まえ、必要な知識を身に付けておくことが益々重要となっている。

重要事項説明に関する書籍は、例えば、業界団体が出しているガイドブック等、様々なものがあるが、本書は、あまり類書がないような入門書的



な書籍となっており、実務的な全体像や要点を把握したり、あるいは、再確認することを念頭においている。本書を知識の進化に向けた、ワン・ステップとして活用していただければ幸いである。

② 『紛争事例で学ぶ 不動産取引のポイント』 <紛争事例研究会（一財）不動産適正取引推進機構 調査研究部内 著>

不動産取引をめぐる紛争について、紛争相談や監督処分の件数で見ると、近年、減少傾向にあるが、不動産取引をめぐる消費者が求める品質や情報などの水準は益々高まってきている。また、例えば、既存住宅の流通市場の拡大、増加する高齢者に対する説明責任の向上など、様々な状況変化も見られる。

このようなことから、不動産取引をめぐる紛争は、近年、その内容が多様化してきており、宅建業に携わる者にとっては、後々のトラブルを防止するために、最近の裁判例の動向を理解しておくことが益々重要になってきている。

本書は、近年の裁判例で特に理解すべき事例（61項目）を抽出して、論点ごとに体系的に整理し、コメントを付したものである。本書の事例ごとに自分なりの結論を予測し、判決の論旨、結論と比べることを通じて、紛争予防のためのノウハウを身につけていただければ幸いである。



③ 『新版 わかりやすい 宅地建物取引業法』 <周藤利一・藤川眞行 著>

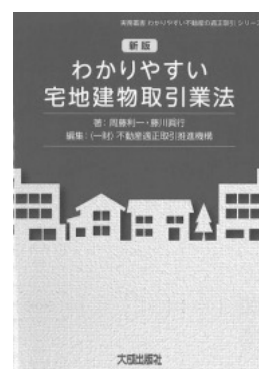
宅建業法は、宅建業に携わる者にとって、その内容を理解することは不可欠であるが、宅建業法については、昭和27年の制定以降、累次の改正を経て、非常に重厚な法律になっており、ボリュームだけでなく、内容的にも様々な制度を有している。

宅建業法の逐条の解説書として広く普及しているものとしては、『改訂版 逐条解説 宅地建物取引業法』（弁護士 岡本正治・宇仁美咲 著、(株)大成出版社 発行）、『5訂版 宅地建物取引業法の解説』（宅地建物取引業法令研究会 著、(株)住宅新報社 発行）があるが、本書は、そのような書籍に至るまでの入門書的な書籍となっている。

内容については、

- ・ 「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更等を行った平成26年の法改正の内容
- ・ 建物状況調査（インスペクション）の位置づけ等を行った平成28年の法改正の内容
- ・ 「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」による法改正の内容（令和元年9月14日施行）
- ・ 民法（債権法）改正による法改正の内容（令和2年4月1日施行）

といった最新の大きな法改正の内容も反映したものとなっており、実務において座右の書として活用していただければ幸いである。



3. おわりに

以上、去る8月に、『実務叢書 不動産の適正取引 シリーズ』の第一弾として刊行した3つの書籍について簡単に紹介したが、本実務叢書は、今後、新たな企画・刊行も予定しており、現在決まっているものとして、『不動産売買における媒介報酬の要点解説（仮称）』（関西大学法科大学院教授 下村正明 著）、『不動産媒介営業の要点解説（仮称）』（弁護士 岡本正治・宇仁美咲 著）の刊行を予定している。

著者の三先生には、当機構の「近畿圏紛争事例等検討会」でご指導をいただいております。また、下村先生については、『民事執行法』（中野貞一郎 日本学士院会員・大阪大学名誉教授（故人）との共著）等の著作、岡本先生、宇仁先生については、先に触れた『改訂版 逐条解説 宅地建物取引業法』や、『全訂版 詳解 不動産仲介契約』等の著作によっても著名であるが、本実務叢書シリーズにおいては、先生方の不動産取引に関する該博な知識を踏まえるとともに、宅建業者に携わる方々等にとってわかりやすい内容のものとしていただくこととしている。

本実務叢書シリーズの第二弾、第三弾にも、注目していただければ、幸いである。