

創立20周年を迎えて

財団法人 不動産適正取引推進機構

会長 平 井 宜 雄

財団法人不動産適正取引推進機構は、2004年4月12日に、創立20周年を迎えました。この間、当機構の業務推進に寄せられました関係各位のご尽力とご支援に対し、心から感謝を申し上げる次第であります。

思い起こしますと、昭和50年代前半、我が国の経済は活況を呈しており、不動産取引をめぐる紛争は急増しておりました。当機構は、これら紛争を早期かつ的確に解決するため、都道府県、業界団体、消費者団体等の紛争相談窓口には紛争の未然防止及び解決のための資料を提供して、そのお手伝いをするとともに、紛争相談の窓口において解決することの難しい案件について自ら調整等を行うための機関として、1984年(昭和59年)4月12日に設立されました。

この20年間の当機構の軌跡を振り返りますと、設立から概ね10年間においては、業務と組織のあり方を確立し、その礎のもとに、その後10年間において、次に掲げる主要な四つの業務を積極的に進展させたといえたと存じます。

当機構が自ら調整等を行う特定紛争案件処理事業の受理件数は、現在までの累計で100件を超えました。年間の処理件数は限られたものですが、和解成立は7割を超える結果となっております。紛争の内容をみてみますと、従来から紛争の多い重要事項説明や瑕疵担保責任問題のほか、近年では騒音・日照等の周辺環境に関する事例の増加が目立っていますが、このたび紛争解決の際の指針の一つとなることを期待して、すべての個別案件の調整過程の状況と結果を整理分析して刊行しました。

調査研究事業は、都道府県、業界団体、消費者団体等の紛争相談窓口には、紛争の未然防止及び解決のための参考資料を提供することを主たる目的としています。引き続き多くの学会、法曹界、行政、不動産業界の方々のご指導により、事例・判例の収集、研究を行って参りましたが、最近10年間においては、紛争処理基準のとりまとめに重点を置いて、その成果を重要事項説明の紛争事例等の刊行物として提供するとともに、

紛争の未然防止の観点から一般消費者のみならず業に携わる方々にも幅広く利用していただくために、不動産売買や住宅賃貸借（借家）に関する手引、原状回復に関するガイドライン等を作成・発行して参りました。また、不動産の証券化・不動産取引の情報化という不動産市場の新たな動きに、不動産取引用語辞典を改訂して取り組みました。

1988年から実施している宅地建物取引主任者資格試験につきましても、当初の時期こそいわゆるバブルの影響を受けて、受験申込者の異常な増加と減少がありました。最近10年間は概ね20万人台の水準でほぼ安定的に推移しております。各協力機関のご尽力もあり、毎年度の試験を大過なく行っていました。その間試験の実施方法については、全国での郵送受付の実施、合格基準点や正解の公表、インターネットを活用した合格者番号の公表等を行い、受験者の要請に応じて参りました。

宅地建物取引業免許事務及び取引主任者資格登録事務等のOA化につきましても、国と都道府県の委託を受けて、1990年に、業者及び取引主任者の申請データの全国一元的管理を開始いたしました。2000年には新たな第2次システムを開発導入し、抜本的に機能充実を図り、関係機関の登録事務等の一層の効率化と厳正化に寄与するよう努

めました。

国土交通省の統計によりますと、国・都道府県に対する苦情相談件数は、昭和50年代の初めには年間3万件を超えていましたが、平成9年度以降1万件を下回るまで減少してきており、これは、不動産業界の自助努力や国・都道府県のご指導等の成果と考えられますが、当機構も、若干なりともお役に立てたのではなかろうかと自負しているところであります。

皆様のご指導を得て積み上げて参りました成果を大切に、かつ、不動産の証券化、取引の情報化等の不動産市場の新しい潮流を踏まえつつ、創立満20周年を迎えて改めて当機構設立の趣旨に思いを新たに、一層の努力をいたす覚悟でございます。引き続き関係各位のご協力、ご支援を心からお願い申し上げます。

