

# 設立の経緯と事業の概要等

## 一 設立の経緯

### 1 昭和50年代初頭の紛争の増加

昭和50年代、不動産取引をめぐる紛争は激増し、昭和52年度から54年度にかけて建設省及び全国の都道府県宅地建物取引業法主管課の相談窓口を持ち込まれた苦情紛争件数は、各年度とも3万件を超える状況にあった。

また、紛争の内容も、マンション特有の問題の発生、買換えの増加による取引の複雑化、住宅ローン利用の一般化等により、複雑かつ深刻化してきていた。

### 2 昭和55年の宅建業法の改正と国会付帯決議等

このような状況を踏まえ、建設省では、宅建業法の改正作業を進め、昭和55年5月には、クーリングオフ制度の創設、名義貸し禁止の強化などを内容とする改正が行われた。

この改正の審議において、衆参両院で次のような付帯決議がなされた。

宅地建物取引に関する苦情・紛争の簡易迅速な処理を図るため、その処理体制の整備強化につとめること。(衆議院・参議院)

また、昭和54年9月には、住宅宅地審議会からも次のような答申が建設大臣に対してなされた。

#### (苦情処理体制の整備)

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。

### 3 不動産取引紛争処理機構検討委員会の提言

これらの付帯決議・答申を受けて、昭和56年9月、建設省計画局長は「不動産取引紛争処理機構検討委員会(委員長平井宜雄東京大学教授)」を設置し、新たな紛争処理機構設置の必要性並びに設置する場合はその組織にどのような機能を付与すべきか等について諮問した。

同委員会は、法学者、行政機関、業界団体、消費者団体等の学識経験者17名で構成され、約1年半にわたって鋭意検討を重ね、昭和58年3月、概ね次のような提言をとりまとめ、建設大臣に提出した。

- 1 現行の紛争処理機関の効率的な活用のため、機関相互の有機的連携の強化を図ること。
- 2 現行体制の不備を補充するため、その中核となる専門機関として、連絡調整、調査研究及び各種のシステム開発等の中枢的な機能を担う総合機関を設置すること。
- 3 この総合機関は、現行機関においては紛争処理に限界があることから、現行機関で解決困難な紛争を処理する機能を担うこと。

また、この総合機関には具体的にどのような業務を所掌させるべきかについても次のように提言した。

1 中枢的な機能を担う専門機関としての役割

- ①苦情・紛争事例の収集・分析及び判例の収集
- ②苦情紛争に関する学際的な調査研究及び各種調査研究機関との情報交流
- ③苦情・紛争の防止および処理に関するシステムの開発
- ④苦情紛争処理基準、処理事例集、判例集の作成
- ⑤事務処理マニュアル、各種情報資料等の作成
- ⑥関係各機関に対する苦情・紛争処理の実務的な助言、指導
- ⑦関係各機関の相談員、処理担当者に対する研修の実施
- ⑧販売員研修・登録の実施
- ⑨情報の収集・管理・提供システム（データバンクシステム）の開発

2 紛争処理の機能を担う専門機関としての役割

紛争の中には、その解決のために高度な専門知識や新しい判断基準の適用を必要とするなどの理由により、現行処理機関では解決の困難なものが存在する。

これらの紛争は、本来、裁判所による司法的解決を待つこととなるはずであるが、司法的解決には、多くの時間と費用を要する等の事情から、現実には、当事者間の力関係等による決着を見るなど、不合理な結果となるものが少なくない。

このため、総合機関は、これらの現行の紛争処理機関において解決が困難な紛争を、高度な専門知識に基づき、かつ、公

正・中立な立場に立って、調停・仲裁等により処理する、いわば上級審的な「第2次処理機関」としての役割を担うことが必要である。

4 当機構の設立

この提言を受けて、建設省は、昭和58年末ごろまでに設立すべき総合機関の業務内容、業務遂行のための組織、人材の確保、設立とその後の業務運営のための資金調達等について準備を進めた。

しかしながら、設立すべき総合機関の役割が、「紛争処理の機能を担う専門機関」とされたため、日本弁護士連合会等から、紛争処理業務に関しての意見が寄せられた。

昭和59年3月1日、設立準備室が開設され、設立許可申請書の準備、事務所の選定、事務局体制の整備などの準備作業が開始された。同年3月16日、発起人代表石原舜介氏を議長として設立発起人会が開催され、寄附行為等に関して承認し、当機構の設立が決定された。

表一 1 発起人一覧

石原 舜介	東京工業大学 教授
江戸 英雄	(社)不動産協会 理事長
大津留 温	前 住宅金融公庫 総裁
加藤 一郎	東京大学 名誉教授
川越 昭	日本放送協会 解説委員
小島 英俊	国民生活センター 理事長
須永 正臣	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 会長
平井 宜雄	東京大学 教授

(注) 紛争処理業務については、当機構設立後も日本弁護士連合会と建設省・当機構との間で、取り扱うべき業務の範囲、運営方法等について協議が継続された。

同年3月29日、設立発起人会は、建設大臣あて設立許可申請書を提出した。

同年4月12日、建設大臣から設立許可が出され、当機構は民法34条に基づく財団法人とし

て発足した。

事務所は、選定の結果、港区西新橋2丁目7番4号第20森ビル8階（56坪）に決定した。

## 二 事業の概要等

### 1 事業の目的

当機構の目的は、寄附行為第3条により、次のとおりとなっている。

「この法人は、不動産取引に関する紛争の未然防止を図り、及びその適正かつ迅速な処理を推進し、もって消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発達に寄与することを目的とする。」

（注）なお、昭和63年度以後実施している宅地建物取引主任者資格試験事業、平成2年度に開始した宅地建物取引業免許事務等処理システムの開発管理事業（OA事業）も、この目的に合致しているため、これらの事業開始の際に、本条の改定は行われなかった。

### 2 事業の内容

当機構は、前記の事業の目的を達成するため、次の事業を行っている（寄附行為第4条）。

- 一 地方公共団体及び事業者団体、消費者団体等の民間の団体に対する紛争の処理に関する助言及び支援
- 二 紛争事例及び判例の収集、分析及び調査
- 三 紛争に関する調査研究
- 四 紛争の処理事例集及び判例集の作成提供
- 五 紛争の処理基準及び処理マニュアルの作成提供
- 六 第一号に掲げる者（以下「関係機関」という。）からの要請による特定紛争案件の処理
- 七 宅地建物取引主任者資格試験の実施

- 八 宅地建物取引業免許事務及び宅地建物取引主任者登録事務の処理システムの開発及び管理
- 九 紛争の防止及び適正処理に関するシステムの開発
- 十 関係機関の担当者に対する研修の実施
- 十一 紛争の防止及び適正な処理に関する情報資料等の整備提供
- 十二 不動産取引以外の分野における紛争処理を行う諸機関との情報交流
- 十三 紛争の防止及び適正な処理に関する啓蒙、宣伝、協力等
- 十四 第二号から第五号まで及び第十一号に掲げる事業に関する業務の受託
- 十五 その他この法人の目的を達成するために必要な事業

### 3 組織

当機構の組織は次のとおりである（表-2参照）。

- ①当機構は、次の役員を置く。
  - 会長1人、
  - 理事長1人、
  - 専務理事1人、
  - 常務理事1人、
  - 理事10人以上20人以内、
  - 監事2人以内
- ②会長及び理事長は理事の互選により定める。会長は、当機構を代表し、その業務を総理する。
- ③理事長は、当機構を代表し、その業務を掌理する。
- ④専務理事は、会長及び理事長を補佐して業務を処理する。
- ⑤常務理事は、理事長の定めるところにより業務を分掌する。
- ⑦監事は、当機構の財産及び業務執行の状況を監査する。

- ⑧理事会は、理事をもって構成され、当機構の業務の執行に関する重要事項について決議し、業務を執行する（表－3参照）。
- ⑨評議会は、会長、理事長、専務理事、常務理事及び評議員をもって構成され、当機構の業務運営上の重要事項について審議し、又は意見を述べる（表－4参照）。
- ⑩当機構は、事務を処理するため、事務局を

設け必要な職員を置く。事務局の組織は、企画調整部、調査研究部、情報管理部、試験部の4部門で構成される。更に、各部門は業務に細分される。各課の分担する事業は次のとおりである（表－5参照）。

（注）紛争処理委員の業務の総括については会長があたることとなっている。

表－2 組織図（平成16年3月末現在）

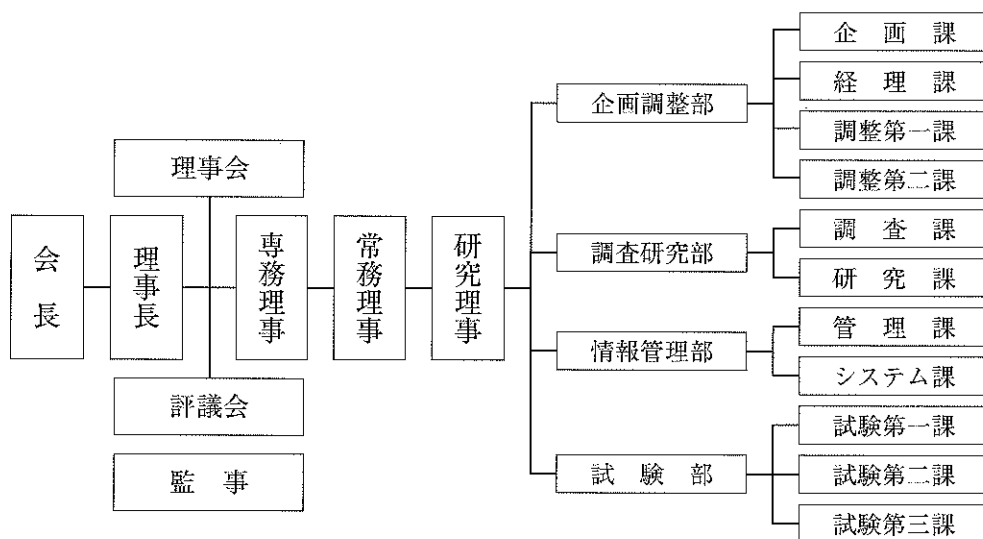


表-3 役員一覧表

役職名	氏名	現職
会長	平井 宜雄	専修大学 教授
理事長	小野 邦久	(常勤)
専務理事	足立頼一郎	(常勤)
常務理事	後藤紳太郎	(常勤)
理事	神山 和郎	(社)日本住宅建設産業協会 理事長
理事	阪倉 嘉一	大阪府 建築都市部長
理事	高城申一郎	(社)不動産協会 理事長
理事	高橋 功	東京都 住宅局長
理事	立石 真	(社)日本建築センター 理事長
理事	中野 清司	東京電機大学 顧問
理事	糠谷 真平	国民生活センター 理事長
理事	藤田 和夫	(社)全国宅地建物取引業協会連合会・(社)全国宅地建物取引業保証協会 会長
理事	升田 純	弁護士・聖心女子大学教授
理事	本吉 庸浩	元 読売新聞 論説委員
監事	内海 暎郎	三菱信託銀行(株) 社長
監事	工藤 正	前(株)みずほ銀行 頭取

(平成16年3月31日現在)

表一 4 評議員一覧表

氏名	現職	氏名	現職
池田 行雄	(社)全国宅地建物取引業保証協会 専務理事	寺澤 正保	建設連合 中央執行委員長
石井 正勝	(社)首都圏不動産公正取引協議会 副会長	寺田かつ子	東京都地域消費者団体連合会 代表委員
井上 義光	元 (財)土地情報センター 理事長	永谷 安賢	内閣府 国民生活局長
岩井 重人	(社)不動産流通経営協会 理事長	中野 博義	(株)住宅新報社 社長
岡本 睦治	日本興亜損害保険(株) 会長	中林 増美	(社)全日本不動産協会 理事長
河合 修	愛知県 建設部 理事	中村 邦夫	日本司法書士会連合会 会長
河合 勝郎	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 理事	野村 哲也	(社)建築業協会 会長
川崎 達之	(社)高層住宅管理業協会 理事長	箱崎 道朗	産経新聞社 客員論説委員
久保田幸男	(社)全国住宅建設産業協会連合会 副会長	樋口 公啓	東京海上火災保険(株) 会長
栗原 宣彦	流通科学大学 教授・元 日本経済新聞社 論説委員	樋口 武男	(財)住宅生産振興財団 理事長
五代利矢子	評論家	寶積 泰之	神奈川県 県土整備部長
齋藤 進	宮城県 土木部長	本間 義人	法政大学教授・元 毎日新聞社 編集委員
境 博義	福岡県 建築都市部長	松山 隆英	公正取引委員会 事務総局 取引部長
坂本 孝之	広島県 土木建築部 都市局長	宮川 昭雄	(社)全国宅地建物取引業保証協会 常務理事
佐々木昌二	兵庫県 県土整備部 まちづくり局長	宮本 忠長	(社)日本建築士会連合会 会長
関口 洋	元 日本勤労者住宅協会 理事長	山上 徹郎	北海道 建設部長
竹林 寛	(社)建築研究振興協会 会長	渡辺 房枝	主婦連合会 住宅部長

(平成16年3月31日現在)

表一 5 各課の分担業務

部	課	分担業務
企画調整部	企画課	総務全般、研修及び啓蒙等のための出版、講演会の実施
	経理課	財務に関する事務
	調整第一課	紛争の処理に関する助言及び支援、特定紛争案件の処理、研修の実施
	調整第二課	紛争処理を行う諸機関との情報交流
調査研究部	調査課	紛争の事例等の収集・分析及び調査、紛争に関する調査研究
	研究課	紛争の処理事例集等の作成提供、紛争の処理基準等の作成提供
情報管理部	管理課	OAシステムの全体管理、関係機関との連絡調整、契約関係の管理
	システム課	OAシステム管理開発の技術的サポート
試験部	試験第一課	試験事務の企画立案・試験事務の全般管理
	試験第二課	宅地建物取引主任者資格試験の実施（西日本）
	試験第三課	宅地建物取引主任者資格試験の実施（東日本）

## 4 事業拡大等の経緯

### (1) 調査研究・助言支援・啓発事業

当機構の事業のうち、設立後直ちに着手されたのが、調査研究事業である。

当機構では、調査研究事業を推進するために、その中核機能として「不動産取引紛争事例等調査研究委員会」を設置し、昭和59年4月24日に第1回委員会を開催した。また、同委員会は、事前検討のためのワーキンググループを併せて組織したうえで、同年6月からは毎月開催とし、研究が本格化した。

その他、瑕疵関係等技術調査研究委員会、紛争防止実態調査研究委員会等も立ち上げ、幅広く活動を開始した。また、電話相談等に対する助言支援事業を同年8月頃から開始した。昭和60年、不動産取引紛争事例等調査研究委員会の成果である「不動産取引紛争事例集」をはじめとする出版物の頒布を開始した。

関係機関の担当者に対する研修の実施事業としての講演会は、昭和59年度に試行的に3回を開催し、翌60年度から本格化させた。また、都道府県業法所管課の担当者向けの研修会を60年5月から都道府県宅地建物取引業法主管者協議会と共催で開催することとした。

(注) 当機構機関紙「RETIO」第1号(1986.1発行)に掲載された当機構出版物一覧に記載された出版物は次のとおり

- 不動産取引紛争事例集
- 紛争事例調査集計報告書
- 紛争防止実態調査集計報告書
- 不動産取引紛争の実態と防止策
- 瑕疵関係等技術調査研究報告書
- 宅地・建物取引判例の要点
- 重要事項説明をめぐる諸問題 (講演録)
- 悪い業者と悪い消費者 (講演録)
- 今後の住宅投資の見通し (講演録)
- 紛争—その実態と業界の対応 (講演録)
- 原野商法—その実態と業界の対応

### (2) 特定紛争処理事業

特定紛争処理事業は、日本弁護士連合会との本事業をめぐる協議が昭和59年後半まで続けられ、同年12月に、本事業が、司法救済に代わる新たな制度を作るものでなく、国民の司法救済の途を閉ざすものではないという基本方針並びに紛争の処理に当たっては、都道府県等の第1次処理機関に対し、事例提示として適当な事案を対象とすること、紛争処理は調整を原則とし、仲裁は調整を経た後に紛争当事者全員が特に希望した場合にのみ行うこと、案件の採択に当たっては日本弁護士連合会の推薦する紛争処理委員等の意見を尊重すること等が確認され決着した。

これを受けて、当機構は、本業務に関する業務方法書の承認申請を建設大臣に対して行い、同年12月21日承認された。

昭和60年2月、評議会で紛争処理委員委嘱について承認を得て、同年3月から業務を開始した。

特定紛争処理事業では、平成16年3月末までに合計114件を受け付けた。

### (3) 試験事業

臨時行政調査会(いわゆる第2次臨調)の最終答申(昭和58年3月)は、行政改革の一環として、宅地建物取引主任者資格試験等の試験事務に関し指定試験機関制度の導入を図ること等により行政から委譲するよう提言した。この答申に基づき、一括整理法(地方公共団体の執行機関が国の機関として行う事務の整理及び合理化に関する法律)が昭和61年12月末に成立した(昭和62.4.1施行)。この法律により、宅建業法が改正されたのを受けて、当機構では、昭和62年4月、建設大臣に対して試験指定機関の認可申請を行い、同年5月11日認可を受けた。

当機構は、同月、試験部を設置して、昭和63年度から試験を実施した。なお、試験申込

者は同年は28万名であったが、バブルの影響もあり、平成2年度には、42万名まで急増したが、最近では20万名強で安定的に推移している。

平成8年度からは、宅建業法の改正を受け、受験資格の撤廃が実施され、平成9年度からは、指定講習修了者に対する一部免除措置が開始された。また、受験者の便を図り、申込について郵送受付の拡大が図られ、平成14年度から全都道府県で実施した。

また、平成14年度から合格基準点を公表し、さらに、平成15年度からは正解肢も併せて公開して受験者の期待に応えているが、インターネットの普及により、これらの公開も、当機構のホームページにおいて協力機関とのリンク等により実施している。

#### (4) 宅建O A事業

平成元年10月、建設省の方針により、当機構が引き継ぐこととなった宅地建物取引業免許事務及び宅地建物取引主任者登録事務の処理システムの運用のため情報管理部を設置して準備を開始し、平成2年9月から稼働を開始した。

(注) 宅地建物取引業免許事務及び宅地建物取引主任者登録事務の処理システムは、建設省によって昭和62年度から検討が開始され、昭和63年度から(財)不動産流通近代化センターにシステムの開発委託が行われ平成元年度に終了した。

平成7年には、第2次システムの開発に着手して、平成12年10月から新システムに移行した。

また、平成13年1月6日の中央省庁の統合と同時に実施された国土交通省の地方整備局等への権限委譲に伴い、システムの再構築と閲覧システムの開発を国土交通省及び各地方整備局から受託し、地方整備局等における閲覧事務処理システムに関する管理開発業務も、付随的に行うこととなった。

## 5 その他事項

### (1) 理事会・評議会

理事・監事は、寄附行為の規定により評議会で選任されるが、設立当初から殆ど変化がなく、不動産業界団体の代表、消費者行政・宅建行政の代表、機構の業務に関連する職業として弁護士、建築技術の専門家及び公正な立場として言論界の学識経験者から構成されている。監事は、関係金融機関の代表である(11頁 役員一覧表参照)。

評議員は、寄附行為の規定により、理事会の同意を得て会長が委嘱することになっている。構成は、理事会とほぼ同様であり、不動産業界団体の代表者、宅建行政の第一線である主要都道府県の代表、消費者団体の代表、関連する建設業、住宅産業等団体・言論界等の学識経験者から構成されている(12頁 表-4参照)。

理事会・評議会とも、通例年3回の開催となっており、主要提出議案は、6月が前年度の事業報告・収支決算、12月が当年度の補正予算、2・3月が次年度の事業計画・収支予算で、理事会は承認、評議会は理事会承認のものについて同意を得るものである。

### (2) 事務所

設立当初、港区西新橋2丁目7番4号第20森ビル8階(約56坪)を賃借して業務を開始した。

昭和63年4月、試験事務の開始により、事務所スペースが狭隘となったため、同ビル5階(約58坪)を試験部用として追加賃借した。平成元年2月、同ビルの改修計画による立退きの要請をうけ、港区虎ノ門3丁目8番21号第33森ビル3階(約217.3坪)に移転し、現在に至っている。

### (3) 常勤役職員

常勤役員は、設立当時、専務理事のみであった。

平成62年10月、翌年度開始の試験事業を主要任務とする常務理事が置かれた。



平成2年7月、宅建OA事業開始により業務範囲が一段と拡大することとなったため、理事長が常勤となった。

(注) 一時的に常務理事が空席となり、研究理事が試験部を分掌した時期もある。

職員は、全員常勤で、部別の内訳は次のとおりである(表-6 参照)。

表-6 部門別常勤職員数(単位:人)

	男	女	合計
企画調整部	6	4	10
調査研究部	7	0	7
情報管理部	3	1	4
試験部	4	2	6
合計	20	7	27

(注) 情報管理部に技術要員として派遣職員3名(男2、女1)が常駐している。

常勤役職員数の現在までの推移は、次のとおりである。(表-7 常勤役職員数の現在までの推移参照)

表-7 常勤役職員数の現在までの推移(単位:人)

年度	役員	企画調整部	調査研究部	情報管理部	試験部	職員計	役職員計
昭和59	1	4	5			9	10
60	1	4	6			10	11
61	1	4	8			12	13
62	2	4	8		2	14	16
63	2	6	8		6	20	22
平成元	2	6	9	1	6	22	24
2	3	8	9	4	6	27	30
3	3	9	8	4	7	28	31
4	3	9	8	4	6	27	30
5	3	8	8	4	6	26	29
6	3	8	8	4	6	26	29
7	3	8	8	4	6	26	29
8	3	8	9	4	6	27	30
9	3	8	8	4	6	26	29
10	3	8	6	4	6	24	27
11	3	8	7	4	6	25	28
12	2	8	7	4	7	26	28
13	2	9	7	4	7	27	29
14	2	9	7	4	7	27	29
15	3	10	7	4	6	27	30

(注) 統括主任研究員は、調査研究部に、研究理事は、担当業務の部に含めている。

#### (4) 財務

##### ① 基本財産

設立時の基本財産は、信託銀行8社から受け入れた5,000万円であった。

昭和59年度(一部は昭和60年度)に都道府県から基本財産に対する出捐金として8,700万円があったほか、民間からの出捐金4億2,000万円があった。収支等を勘案して、うち2億3,500万円を昭和60年3月の理事会の議決を経て基本財産に組み入れた。昭和60年度に全都道府県の出捐が完了した時点で、基本財産は、3億7,200万円となった。

平成3年3月、試験事業等特別会計の余剰金1億2,800万円を、理事会の議決により自己資金の中から基本財産に組み入れ、5億円となった。

平成12年2月、同様にして2億円を組み入れ、現在の基本財産は7億円となった。

##### ② 会計区分と収支概況等

会計区分は、一般会計と特別会計とに分かれ、特別会計は試験事業等特別会計と出版事業等特別会計との二つから成る。

一般会計は、基本財産の利息収入や賛助会員からの会費収入を財源として特定紛争案件処理事業、調査研究事業等、対価を得ないで行う公益事業を經理するものである。

試験事業等特別会計は、宅建試験事業と宅建OA事業を分担するもので、現在、いずれも、都道府県等からの委任事業であるところから法人税法上の請負業に該当している。

出版事業等特別会計は、調査研究成果である出版物の販売や、受託調査研究、出版関連等の講演会事業を分担するもので、出版業・請負業に該当するものとして法人税納付の対象となっている。

一般会計は、最近の超低金利と賛助会費の遞減傾向で、引き続き収支状況は厳しいものがある。試験事業等特別会計は、試験と宅建

OA事業を經理するものであるが、試験は都道府県の委任事務であり、OAは都道府県及び国土交通省の委任事務であるところから、いずれも所要経費の実費を基礎に受験手数料・委託費が算定されており、基本的に収支均衡するものである。また、出版事業等特別会計は、出版物の販売等を取り扱う部門であるが、その収益の一部を一般会計に繰り入れるよう努力している(表—8 参照)。

表-8 年度ごとの収支と年度末正味財産額の推移 (単位:千円)

年度	当期収入	当期支出	当期収支差額	年度末 正味財産額
昭和 5 9	644,276	562,663	81,613	486,294
6 0	158,243	156,758	1,485	510,715
6 1	146,631	171,648	△25,017	487,778
6 2	264,529	189,235	75,294	435,630
6 3	1,831,367	1,871,222	△39,855	725,609
平成 元	2,123,444	2,058,098	65,346	941,762
2	2,755,051	2,711,142	43,909	1,149,682
3	2,640,819	2,730,998	△90,179	1,091,946
4	2,210,126	2,243,374	△33,248	943,609
5	2,516,187	2,467,665	48,522	1,038,352
6	2,721,287	2,682,820	38,467	1,134,936
7	2,584,687	2,464,656	120,031	1,268,008
8	2,545,282	2,449,814	95,468	1,374,994
9	2,543,232	2,431,376	111,856	1,498,092
1 0	2,469,417	2,438,858	30,559	1,523,844
1 1	2,002,396	2,167,444	△165,048	1,556,458
1 2	2,527,016	2,537,819	△10,803	1,550,038
1 3	1,992,220	1,985,133	7,087	1,542,979
1 4	2,010,664	2,000,550	10,114	1,543,749