

## 創立30周年を迎えて

一般財団法人不動産適正取引推進機構

会長 中田 裕康

東京大学大学院法学政治学研究科・法学部教授



一般財団法人不動産適正取引推進機構は、本年4月12日に創立30周年を迎えました。創立以来今日までの間に、当機構への多大なご指導とご支援を賜りました関係各方面の皆様方に、心からの感謝と御礼を申し上げたいと存じます。申し遅れましたが、この3月18日から、平井前会長の後を受けまして、当機構会長に就任いたしました、東京大学の中田裕康でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

機構が設立された経緯を振り返りますと、昭和50年代は、日本経済の活況の中で不動産取引をめぐる紛争が多発し、建設省や都道府県の窓口を持ち込まれた苦情が毎年3万件を超える状況となっており、宅地建物取引業行政の重点もそれまでの悪徳業者の排除から次第に消費者保護に移りつつありました。

そうした背景の中で、昭和55年の宅建業法改正の際に、衆参両院において、宅地建物取引に関する苦情・紛争の処理体制の整備強化に努めるべきであるとの附帯決議がなされたことを踏まえ、翌昭和56年9月、建設省に不動産取引紛争処理機構検討委員会が設置され、前会長の平井宜雄先生が委員長を務められました。同委員会は、不動産取引紛争処理のための新組織の必要性和組織機能のあり方に係る提言を取りまとめ、昭和58年3月に建設大臣に提出しました。そして、この提言に基づき、昭和59年3月、石原舜介東京工業大

学教授を代表とする設立発起人会が開催され、平井先生も、その一人として参画されました。

このような経緯を経て、当機構は、不動産取引に関する紛争の未然防止を図るとともに、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として、昭和59年4月12日に、加藤一郎元東大総長を会長として設立され、平井先生も、理事としてその運営に関わられました。

機構の発足後は、紛争事例及び判例の収集・分析のため、不動産取引紛争事例等調査研究委員会が設置され、平成11年4月までの間、平井先生が委員長を務められました。この委員会は、予めテーマを設定して研究を行うというより、法律相談を受けて苦慮している多くの未解決の問題を、実務に即して研究しようというスタンスで出発しました。

不動産取引は、取引実務上具体的にどういふ問題があるかを知ってはじめて的確な法律論を構成できるという性質がありますが、当時は、判例や学説で論じられていない問題が多々存在していたにもかかわらず、裁判所も学界も、不動産取引実務との接触が十分でなく、議論の対象となる素材が少ないという実情でした。

こうした実情を踏まえ、委員会では、まず紛争事例を収集することとし、東京都をはじめとする各都道府県の紛争事例の収集・調査

(相馬司法事務所のご協力により実施)等により、基礎的問題解決のキーワードを探す作業を進めました。その後、そうした基礎の上で判例研究を進め、その成果を不動産取引紛争事例集等として関係者の参考に供する取組を行ってまいりました。

また、都道府県その他の既存の相談窓口では解決がつきにくく、欠陥の技術的判断や損害賠償額などに関する先例的価値のある問題についても、日本弁護士連合会の全面的支援をいただきながら、特定紛争処理事業として、処理・解決に取組んでまいりました。不動産取引は公法と私法の融合した法分野であり、このような行政窓口等での紛争事例の調査研究活動は意義があるものと認識しています。

このように、当機構は、不動産取引に関する豊富な情報を持つ財団としての特色を生かした調査研究活動を通じ、不動産取引に関する蓄積が必ずしも十分とはいえなかった学問領域の展開や判例法の形成に寄与することに努めてまいりました。

平井先生は、その後、平成10年7月15日に加藤先生から当機構の会長職を引き継がれ、平成25年4月1日の一般財団法人への移行後も引き続き会長職をお務めになりましたが、このたびのご逝去にともない、私が第3代目の会長に就任することとなりました。

不動産は、生活や生産の手段として、最も重要な財であり、その取引に係る紛争の未然防止や取引の安全・安心は国民にとって大変重要なものといえます。

平井先生は、平成17年に、国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の初代部会長に任ぜられ、その後、平成23年7月から私が部会長を引き継ぐ形となり、不動産市場の活性化についての調査審議を行っております。平成21年4月に、その成果の「中間とりまとめ」として、購入者等へのより適確

な情報提供、既存住宅市場の活性化、賃貸不動産管理業のあり方等に関する提言を国土交通大臣に提出しました。

不動産取引に関する豊富な情報や全国の各機関とのネットワークを有する当機構には、不動産市場の特質を踏まえ、今後とも、実務上の問題点の検証を基礎とする調査研究を進めるとともに、宅地建物取引主任者試験の実施、宅地建物取引業免許及び取引主任者資格登録等の処理システムの運営等を通じて、不動産取引に係る紛争の未然防止や取引の安全・安心に貢献していく使命があると考えております。

今後の業務展開につきましては、創立30周年という節目を機に、消費者保護に係る諸制度の導入や、不動産投資市場の発達、危機管理の重要性の増大等の内外の変化を踏まえつつ、事務・事業の一層の充実に努め、不動産取引についての総合的な情報発信機関として、国民生活の安定や不動産業の発展への貢献を目指す所存であります。

私をはじめ当機構の役職員一同、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ありますので、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。創立30周年に当たってのご挨拶とさせていただきます。