

## 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24年度は2,088件となっている。

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、後述するように機構への照会件数は着実に増加し、近年では、概ね1万件で推移している。また、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い難い状況にある。

なお、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、苦情紛争相談件数の状況等については、例年、本誌1月発行号に掲載している。

###### ② 紛争相談の傾向

機構で取りまとめている主要都道府県の紛争事例を見ると、重要事項説明をめぐる紛争が当初から多く、全体のほぼ3割を占めている。その内容も建築制限や私道負担、上下水道等のライフライン、境界等の説明が不十分であったり、管理費・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・多様化しているが、宅建業者による物件調査の重要性はますます高まっているといえる。次に、手付解除が不調となったもの、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おり、この傾向は従来からほとんど変わっていない。

##### (2) 調査研究事業の基本姿勢

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との議論・指導を得て、分析・整理し、その成果を刊行物として取りまとめ、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、当事者等が適切な判断、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、機関誌RETIO、単行本、ホームページ、メールマガジン、他機関の媒体、講習会等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。

## 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、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月の機構設立と同時に設置され、以来平成22年2月（第256回）まで毎月1回、平成22年5月からは2か月に1回のペースで開催され、平成26年3月で280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（前機構会長）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、升田純弁護士・中央大学法科大学院教授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、判例のほか、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についても検討することとしている。

本委員会の構成メンバーは表-1のとおりである。

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月には「不動産取引紛争事例集（第3集）」を発行したが、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等を整理し、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-2のとおりである。

表一 1 委員名簿（平成26年1月1日現在 就任順）

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	西谷 剛	國學院大学 法科大学院 客員教授
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	熊谷 則一	弁護士
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	若木 康夫	司法書士
委員	小柳 春一郎	獨協大学 法学部 教授
委員	周藤 利一	元機構研究理事
委員	清瀬 和彦	国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長
委員	堀之内 博一	機構 専務理事
委員	小滝 晃	機構 総括研究理事

表一 2 不動産取引紛争事例等調査研究委員会 平成24年及び25年の検討事例

回	開催日	検討事例	該当判例等
267	24.1.25	1. 土地に環境基準値を上回るヒ素が含まれていることを事前に知っていたとして、売主の信義則上の付随義務としての土地の汚染浄化義務違反による債務不履行責任を認めた事例 2. 売買されたマンションが前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたことは瑕疵にあたることとされた事例	東京地裁20.11.19 福岡高裁23.3.8
268	24.3.21	1. 分譲地の地盤が軟弱であるのは瑕疵にあたることとして、瑕疵担保責任に基づき、買主による土地改良費用の請求を認容した事例 2. 買主の客観的資力の不足により融資が実行されなかったことを理由とする買主のローン解除は有効であるとした事例	名古屋高裁22.1.20 東京地裁23.6.22
269	24.6.7	1. 建築基準法等の法令に適合しない建物の請負契約が公序良俗に反し無効とされた一方で、その後施工された追加変更工事の施工の合意は公序良俗に反しないとされた事例 2. 高齢者優良賃貸住宅の入居者の死亡の発見が遅れたことについて、緊急時対応サービス等の利用に関する契約上の債務不履行があったとして、死亡者の相続人の慰謝料請求が認められた事例	最高裁23.12.16 大阪高裁20.7.9
270	24.7.25	1. 売買契約の目的物である土地において基準値を超える砒素等が存在することは、その汚染が専ら自然的原因によって生じたものであるとしても、瑕疵があるとされた事例 2. 不動産の持分2分の1に係る媒介手数料について、商法512条に基づく相当報酬の額として、当該不動産の残余の持分2分の1に係る媒介手数料と同額が算定された事例	仙台高裁22.1.22 東京高裁23.3.9
271	24.9.27	1. 不動産取引・管理に関する実務実態調査（売買・売買仲介、賃貸住宅管理）及び賃借人に対する賃貸住宅契約に関するインターネットアンケート調査からみた不動産事業の状況について 2. 国立マンション景観訴訟最高裁判決（平成18年3月30日）以降の「景観利益」に関する判例の動向について	東京高裁23.9.21ほか

272	24.11.29	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物が古く震度6強程度の地震でも倒壊の危険があり、安全確保の見地から取り壊す必要性が高いと認められ、立退料の支払いによって建物の明渡しの正当事由が認められた事例</li> <li>2. 瑕疵ある建物の施工業者等の買主に対する不法行為責任の判断において、第二次上告審で「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当するか否かにつき審理する必要があるとして差し戻された第三次控訴審において、上記瑕疵であると認められ、かつ、施工業者等に故意過失が認められるものを認定した事例</li> </ol>	<p>東京地裁23.8.10 東京高裁23.12.21</p> <p>福岡高裁24.1.10</p>
273	25.1.23	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借地借家法38条（定期建物賃貸借）2項所定の書面は、賃借人が、事業者であっても、その賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するとした事例</li> <li>2. 大都市部における20階建てマンションの居住者らが、隣接して24階建てマンションが新築されたことにつき損害賠償を求めたところ、本件眺望利益等は法的保護に値せず、販売会社に説明義務違反もないとした事例</li> </ol>	<p>最高裁24.9.13</p> <p>大阪地裁24.3.27</p>
274	25.3.22	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分譲マンションにおける階上の部屋の子供による騒音につき不法行為が認められ、騒音の差止め並びに慰謝料、治療費及び騒音測定費用の損害が認められた事例</li> <li>2. 家賃滞納に関して、家賃保証会社等の不法行為責任が認められた事例及び賃借人による契約解除等が認められた事例の動向について</li> </ol>	<p>東京地裁25.3.15</p> <p>東京地裁24.9.7</p>
275	25.5.29	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平成23年7月15日最高裁判決（更新料）、平成23年3月24日・7月12日最高裁判決（敷引金）以降の建物賃貸借契約に係る一時金に関する判例動向等について</li> <li>2. 土地区画整理事業の施行地区内の土地を購入した買主が売買後に賦課金を課された場合において、売買の当時、買主が賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、当該土地に民法570条にいう瑕疵があるとはいえないとされた事例</li> </ol>	<p>大阪高裁24.7.27 大阪高裁23.12.13 最高裁25.3.22</p>
276	25.7.24	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業会社が購入した土地に見つかった土壤汚染について、公害等調整委員会が地方公共団体に損害賠償の支払いを命じる裁定をしたため、地方公共団体が賠償債務不存在の確認を求め、事業会社が反訴で損害賠償を求めた事案において、地方公共団体の請求は却下され、事業会社の請求は棄却された事例</li> <li>2. 耐震性に問題のある大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、賃借人に対し、除却のために建物の明渡しを求めたところ、正当事由があると認められた事例</li> </ol>	<p>東京地裁24.1.16</p> <p>東京地裁立川支部 25.3.28</p>
277	25.9.27	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 東京電力福島第1原子力発電所から放出された放射性物質によって汚染された土地について、土地所有者が放射性物質を一定水準以下まで除去するよう求めた一審の結果（請求棄却）を不服とし、原告が控訴した事案について、本件請求にかかる訴えを不適法とし却下した事例</li> <li>2. 区分所有建物においては共用部分である地中躯体壁の瑕疵も売買目的物の瑕疵に該当するとされた事例</li> </ol>	<p>東京高裁24.1.16</p> <p>東京地裁23.8.10</p>
278	25.12.3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私道（42条2項道路）上に設置された障壁により、自動車による通行を妨げられた当該私道に隣接する宅地の所有者（原告、控訴人）が私道所有者ら（被告、被控訴人）に対し、障壁の撤去、今後の妨害の排除、及び障壁設置により被った損害の賠償を求めた原審の結果（請求棄却）を不服とし、原告が控訴した事案において、控訴審も原審を支持し控訴人の訴えを棄却した事例</li> <li>2. マンションの専有部分を暴力団の組事務所として使用することは区分所有者の共同の利益に反し、区分所有者の共同生活上の障害は著しいとして、区分所有法59条に基づく区分所有権及び敷地利用権の競売を認容した事例</li> </ol>	<p>東京高裁23.11.17</p> <p>福岡地裁24.2.9</p>
279	26.2.5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ガケ条例により建築規制を受けることは隠れた瑕疵にあたりと認められたが、契約の解除は認められなかった事例</li> <li>2. 売買契約締結後に発生した建物の傾きに関しては、媒介業者は媒介契約上の調査義務を負うものではないとした事例</li> </ol>	<p>東京地裁25.2.5</p> <p>東京地裁25.1.16</p>

## 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、昭和63年3月に、近畿6府県の宅建業法所管課の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、岡本正治弁護士、下村正明関西大学法科大学院教授、宇仁美咲弁護士の指導を仰ぎながら、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、和歌山県の宅建業法所管課の担当者により、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」を機構より刊行した。

## ③不動産経済分析研究会

不動産取引市場の変化を踏まえ、経済的観点から、流通市場の構造と実態の把握をするため、外部から講師を招聘して検討を行うこととして、平成21年度に、本研究会を設置した。

第1回は、清水千弘麗澤大学経済学部准教授を招いて、「金融危機と不動産市場」をテーマとして、平成21年9月に開催し、平成26年2月までに25回開催している。

## ④不動産取引実務研究会

不動産取引実例、判例、法律学説等の最新動向、関係法令の改正等、実務上必要とされる事項について調査するため、学識経験者、実務家等から情報や見解の聴取等を行うこととして、平成21年度に、本研究会を設置した。

第1回は、渡辺晋弁護士を招いて、「不動

産取引における裁判例の調査・分析」をテーマとして、平成21年11月に開催し、平成26年2月までに20回開催している。

## ⑤海外不動産取引研究会

諸外国での、不動産の投資、取引、管理等の諸分野における事業者・専門家の業態、職能（個人・団体）、資格制度などの実務の現況を把握するため、外部から講師を招聘して検討を行うこととして、平成22年度に、本研究会を設置した。

第1回は、Global Access Advisory Partners, Management Consulting Partner高橋秀行氏を招いて、「米国の不動産取引について」をテーマとして、平成22年6月に開催し、平成26年2月までに10回開催している。

## ⑥不動産再生研究会

改正耐震改修促進法や改正不動産特定共同事業法の施行、耐震・環境不動産官民ファンドの発足など、不動産の再生を進める各種の施策が拡充され、再生事業に参入しようとする事業者も増加する中で、不動産再生を妨げる諸問題及びその改善策等について、外部から有識者を招聘して検討を行うこととして、平成25年度に、国土交通省及び関係団体をメンバーとして本研究会を設置した。

第1回は、耐震・環境不動産官民ファンドを活用した、耐震・環境不動産形成促進事業の第1号案件のファンド・マネージャーに選定された、トーセイ株式会社代表取締役山口誠一郎氏を招いて、平成26年2月に開催した。

## (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、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。

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。同書は、平成19年12月に3訂版を刊行している。

## ②四都県連絡協議会

宅建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を行うための協議会が設置され、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、神奈川県及び国土交通省（本省・関東地方整備局）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2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、重要事項について説明を欠く、あるいは不正確な説明を行ったことによる処分も多い。重要事項の内容は、都市計画制限のような法令に関するものから心理的瑕疵に至るま

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を委員長とし、建設省、関係団体による委員会を設置して、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機構に送付され、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年度から本誌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) 諸外国における不動産取引制度等の調査

### ①諸外国の不動産取引の文献翻訳

平成23年3月に、外部に委託して、韓国語

の文献「不動産仲介実務／相談事例と判例」及び「不動産取引における事故類型と予防のための改善法案」の2点のほか、台湾の文献10点、中国の文献10点の翻訳を行った。

また、平成23年11月には、中国語の文献「実用不動産仲介紛争－事例分析」及び「不動産仲介実務－著名取引主任者によるアドバイス」を、さらに、平成24年10月には、韓国の書籍「公認仲介士法論」の翻訳を行った。

#### ②アジア（韓国・中国等）の不動産取引制度の比較研究

韓国・中国等の不動産売買及び賃貸借、不動産仲介等についての現状、運用実態、課題等を把握、分析し、日本の不動産取引制度に対する示唆点を考察することとし、周藤利一日本大学経済学部教授に、レポート作成の業務を委託。

平成23年12月に「韓国の不動産取引制度に関する研究（その1）」及び「中国・香港・台湾の不動産取引制度に関する研究（その1）」を作成し、平成25年2月には、それぞれ「その2」を作成した。

#### ③台湾における不動産取引制度の現地調査

平成23年9月14日から17日までの日程で、調査研究部長及び同調査役の2名が台湾を訪問し、政府機関や業界団体等から不動産取引制度、紛争の事例、今後の展望・課題等について説明を受け、意見交換を行った。提供を受けた文献、資料等については、平成24年3月までに、翻訳したうえ、それぞれ冊子に取りまとめた。

なお、本誌85号及び86号において、台湾の不動産仲介制度の概要について紹介している。

#### ④諸外国の中古住宅取引における情報開示と専門家の役割に関する調査

米・英・仏・独・豪の中古住宅取引における情報開示と専門家の役割に関して資料を取

集、整理して取りまとめる業務を政策研究大学院大学に委託し、平成25年3月、「諸外国の中古住宅取引における情報開示と専門家の役割に関する調査」として取りまとめた。

#### (5) 不動産取引・管理に関する実務実態調査の実施

平成23年2月、11月、25年11月の3回に渡って、売買、売買仲介（代理を含む）及び賃貸住宅管理の課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務実態把握等の目的で、業界団体の協力を得て、不動産産事業者向けのアンケート調査を実施した。

また、平成24年1月には、全国の借家世帯を対象にインターネットによるアンケート調査を実施した。

これらの調査結果については、本誌83号、87号、90号及び91号に掲載している。

#### (6) 判例の研究

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、判決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、宅建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。

#### ①RETIOへの掲載

機関誌「RETIO」の2号から判例を要約して掲載しており、本号掲載分までの累計で1,212件となっている。

また、掲載した判例は、事案の内容ごとにリスト化し、必要なものを簡単に取り出せるよう、検索システムを構築し、平成23年4月からホームページ上に公開している。

当初から平成26年2月末までのこのサイトへの累計アクセス件数は、182万件余に達している。

#### ②「宅地・建物取引の判例」の刊行

これは、宅地建物の取引に係わる判例を要約して取りまとめて公刊しているシリーズ物である。

最初の「宅地・建物取引判例の要点」から平成25年10月に発行した最新の「宅地・建物取引の判例（平成20年）」までに掲載された事例を見ると、「業者の調査・説明義務」、「隠れた瑕疵」や「売買契約の成否、契約の解除」をめぐる事案が多いが、近年ではほかに、差押えや競売、眺望・景観や環境問題に関するものも多くなっている。また、賃貸借関係では敷金等返還、原状回復に関する事例のほか、更新料や賃料の増減に関するものも目立っている。

#### ③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、判例集未掲載のもの30件余も含めて2千余件の裁判例を掲載した「不動産取引の紛争と裁判例」を平成9年12

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（判例集未掲載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12月に発行した。

そして、平成11年10月から19年3月までの判例620件を掲載した「最新・不動産取引の判例」を平成20年6月に発行した。

### 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。

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利であると考え、「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、機構内に「不動産取引契約書研究委員会」を設置し研究を開始した。

研究に当たっては、飯原一乗弁護士を委員長として、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が浜二昭男弁護士を座長として組織された。

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に加え、「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を委員長とし、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不動産売買契約の標準様式のあり方に関する報告と提言

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て、「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を委員長として、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 不動産媒介契約に関する調査研究

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て、「不動産媒介契約研究委員会」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書その2」、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3」、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3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3年3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を座長として、「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を委員長として、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、飯原一乗弁護士を委員長として、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を委員長として、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、飯原一乗弁護士を座長として、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、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、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1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4年3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。

## 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、都道府県の宅建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」

本ガイドラインは、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調査委員会（ソフト部会）」の報告書であり、執行秀幸国土館大学教授を委員長として、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16年3月、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。

また、平成23年8月には、升田純弁護士・中央大学法科大学院教授を委員長、犬塚浩弁護士を副委員長として、国土交通省に設けられた「原状回復ガイドライン検討委員会」において再改訂が行われ、①賃貸人・賃借人の負担区分の見直し、②トラブル未然防止のための契約書等添付様式等の追加、③残存価値割合の変更、④Q&A、裁判事例の追加等が行われている。

なお、平成26年2月までの本ガイドラインの累計発行部数は7万6千部に達している。

## 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、今泉勝吉工学院大学教授を委員長とする「瑕疵関係等技術調査研究委員会」、「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」として取りまとめた。

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、古藤田喜久雄早稲田大学教授、岸田英明東京理科大学教授を委員長として、「宅地地盤の見分け方に関する研究委員会」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連合会、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（特優良）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（特優良）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」

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、都道府県の監修を受け、「不動産取引の手引き」を作成・発行した。平成14年度からは「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26年2月までの累計発行部数は約274万6千部となる。

### ②「住宅賃貸借（借家）契約の手引」

住宅の賃貸借におけるトラブルの未然防止や解決の方法など、賃貸借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26年2月までの累計発行部数

は約44万9千部となる。

### 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」(株週刊住宅新聞社)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」を発売し、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一新・トラブルはこうしておきる」を発売した。

本書は、判例、各行政庁における業者の処分事例、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 実務家向け図書等の開発研究

### 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10月に8訂版を刊行している。

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を委員長として、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26年2月時点では、全文194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)ごとに段を替えて、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」を平成15年10月に発行、平成25年3月には、その後、平成24年3月時点までの改正内容を追加して再発行した。

なお、平成8年3月、制定から平成7年6月7日までの宅建業法について、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不動産政策史年表を用いた資料検索システムの作成・公開

宅建業法の改正に関する関係条文、国会議事録、審議会答申等の資料を閲覧できるシステムを構築し、平成26年4月からホームページ上で公開する。

このシステムの運用開始等の詳細については、本号80ページに掲載している。

#### ⑤「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、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・宅地建物取引業法 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25年4月1日現在公布」版である。

#### ⑥「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、宅建業法所管課のみならず、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、宅建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、その時々を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とおりである。

### 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取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・立命館大学大学院法務研究科教授を座長として、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。

#### ⑤民間賃貸住宅の原状回復に係るルールのあり方に関する検討調査業務

国土交通省住宅局から、民間賃貸住宅の原状回復に係るルールのあり方に関する検討調査業務を平成21年度に受託し、升田純弁護士・中央大学法科大学院教授を委員長、犬塚浩弁護士を委員長代理として、委員会を設置し、賃貸人、賃借人、管理者及び少額訴訟実施関係者へアンケート、ヒアリング調査等を実施するなど、検討調査を行い、平成22年3月に「民間賃貸住宅の原状回復に係るルールのあり方に関する検討調査報告書」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、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）
- 原状回復ガイドライン検討委員会（平成22年度）
- 円滑な退去に向けての手続き検討委員会（平成22年度）
- 賃貸住宅標準契約書改訂検討委員会（平成23年度）
- 既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会（平成24年度）
- 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（平成25年度）
- 不動産に係る情報ストックシステム検討ワーキング（平成25年度）

## 二 啓発・助言事業

### 1 講演会の開催

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（平成21年度以降の開催状況については次頁表-3参照）。

### 2 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

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、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、不動産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・紛争等の事例研究中心に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地方整備局職員等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－3 講演会開催リスト

回	開催年月	演 題	講 師	
79	21.4	不動産取引と不動産市場の特質 (25周年記念講演)	機構会長	平井 宜雄
80	21.6	売主・貸主の破綻と媒介業者の責任	弁護士	宇仁 美咲
81	21.12	最近の宅地建物取引紛争事例から見た取引上の留意点	弁護士	岡本 正治
82	22.6	不動産取引紛争に関する留意点 －予防と紛争－	機構研究理事・調査研究部長	周藤 利一
83	22.11	不動産取引業者の行為規範に関する若干の考察 －最近の事例・判例から－	関西大学法科大学院教授	下村 正明
84	23.2	宅地建物取引の最新の課題	弁護士	諏訪 裕滋
85	23.6	大震災と不動産取引の問題点	弁護士	岡本 正治
86	23.12	最近の諸課題を踏まえた不動産取引	弁護士	柴田 龍太郎
87	24.2	心理瑕疵の説明義務	弁護士	渡辺 晋
88	24.6	消費者契約法と不動産取引	弁護士	立川 正雄
89	24.11	最近の社会情勢を反映した法律問題 －高齢者、外国人、個人情報、反社会的勢力等と不動産取引－	弁護士	松田 弘
90	25.2	最近の借地借家権等をめぐる課題と展望	弁護士	吉田 修平
91	25.6	民法（債権関係）改正と不動産取引	早稲田大学教授	山野目 章夫
92	25.10	境界をめぐるトラブルと売主・媒介業者としての留意点について	土地家屋調査士	遠山 昭雄
93	26.3	東京都の不動産業課のこの10年 最近の紛争事例と業務上の留意事項	東京都都市整備局住宅政策推進部 不動産業課長 同指導相談担当係長	奥村 勲 松本 邦男
94	26.5	不動産取引をめぐる法律問題 (30周年記念講演)	弁護士・中央大学法科大学院教授	升田 純



派遣実績は、表-4のとおり毎年増加している。

表-4 講師派遣実績

要請団体	平成23年度		平成24年度		平成25年度	
	回	%	回	%	回	%
都道府県	14	7	15	7	14	6
消費生活センター	42	21	21	9	17	7
(社)全宅	54	27	82	37	86	36
(社)全日	65	33	81	36	87	37
賛助会社等	23	12	24	11	33	14
合計	198	100	223	100	237	100

### 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25年度分（平成26年2月まで）の実績では、一般消費者からの照会が42.9%、次いで宅建業者25.9%、消費生活センター等の関

係機関が19.2%となっている。（表-5 平成25年度照会実績参照）

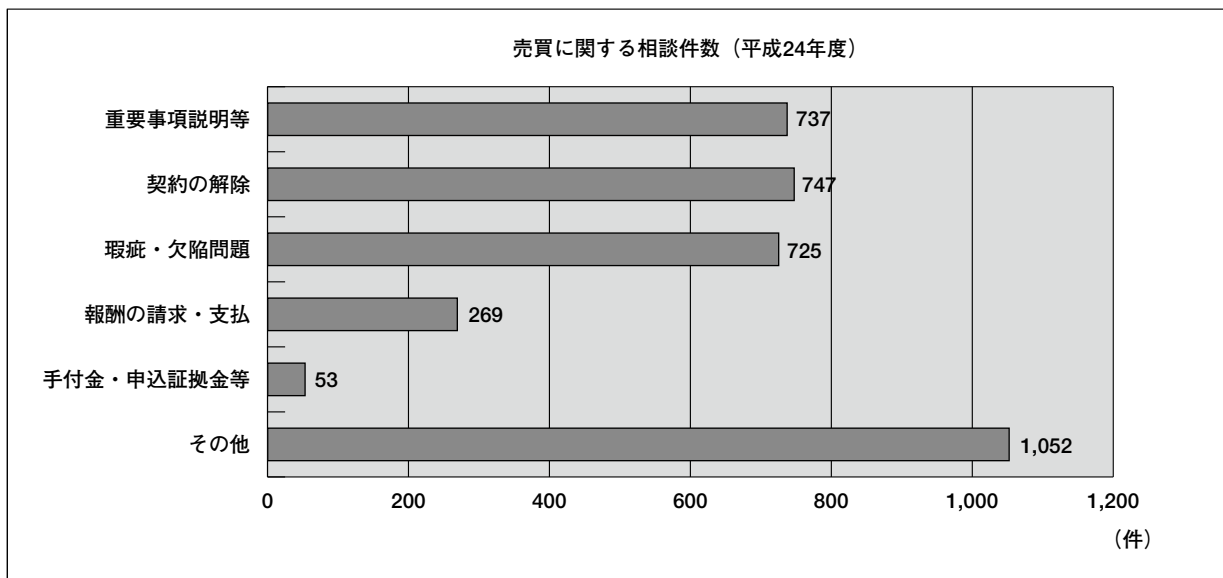
照会類型は、売買に関する照会が31.7%、賃貸借に関する照会が50.9%で、宅建業法等の法令解釈等に関するものが17.4%となっている。

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-1、図-2、図-3、図-4参照）

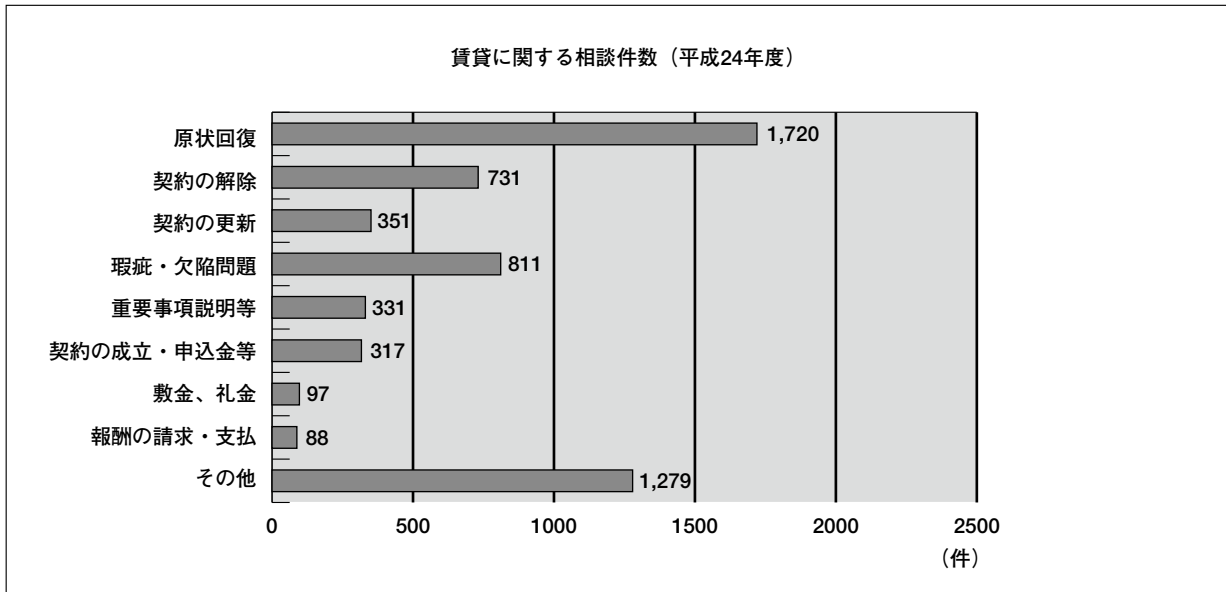
表-5 平成25年度照会実績

照会者	件数	比率
一般消費者	3,959	43%
都道府県宅建業法所管課	112	1%
他官公庁及び消費生活センター等	1,836	19%
宅建業者団体	210	3%
宅建業者	2,391	26%
その他	713	8%
合計	9,221	100%

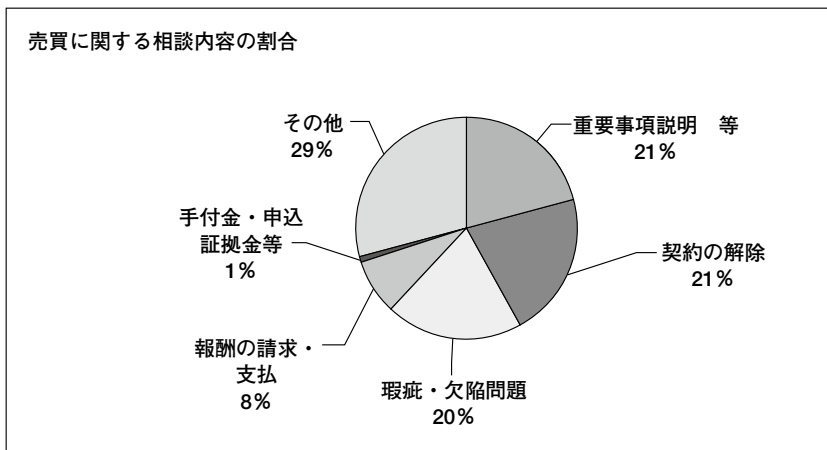
図-1



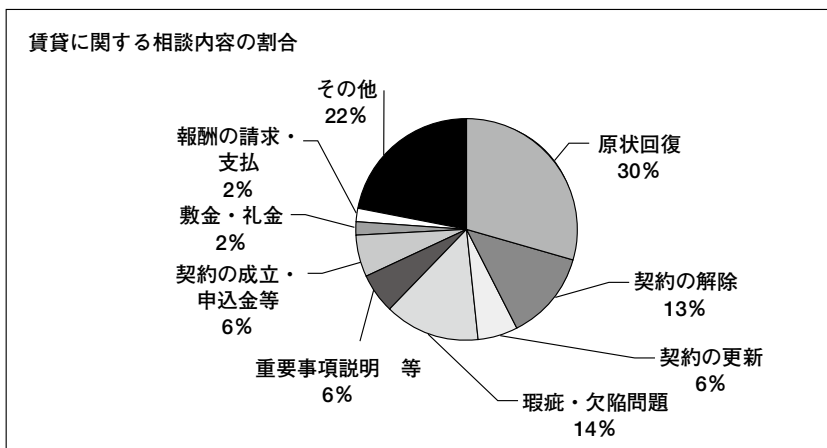
図－2



図－3



図－4



### 三 広報事業

#### 1 機関誌「RETIO」の発行

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、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所管課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、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、73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。

なお、既発行の「RETIO」は、機構のホームページで閲覧することができる。

#### 2 インターネット・ホームページ作成

平成9年11月から、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開している。

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。

今後も、一般消費者、実務家、宅建試験合格者等に対する情報提供を充実するとともに、より見やすく使いやすいシステムづくりに配慮していくこととしている。

#### 3 不動産トラブル事例データベース

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。

#### 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。

平成21年度以降の出版物リストは表-6のとおりである。

#### 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、国土交通省土地・建設産業局不動産産業課であるが、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、消費者庁、警察庁、独立行政法人国民生活センター、主婦連合会、(公社)首都圏不動産公正取引協議会、(公社)全日本不動産協会、(一社)不動産協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(一社)全国住宅産業協会、(公社)全国宅地建物取引業保証協会、(公社)不動産保証協会及び機構。

### 2 不動産公正取引協議会事情聴取会

(公社)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。

表一 6 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）

書 名	発行年月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成21年3月31日現在）	平成21年5月
不動産取引用語辞典（8訂版）	平成21年10月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成21年10月1日現在）	平成21年10月
不動産売買トラブルの実例と解決	平成21年11月
わかりやすい宅地建物取引業法	平成22年2月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成22年4月1日現在）	平成22年4月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成22年3月31日現在）	平成22年5月
建物賃貸トラブルの実例と解決	平成22年12月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成23年4月1日現在）	平成23年4月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成23年3月31日現在）	平成23年5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（再改訂版）	平成23年8月
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）	平成23年9月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成24年5月1日現在）	平成24年5月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成24年3月31日現在）	平成24年5月
最新・宅地建物取引業法法令集（平成25年4月1日現在）	平成25年5月
宅建業者と取引主任者の統計概要（平成25年3月31日現在）	平成25年5月
不動産売買の手引（平成25年度改訂版）	平成25年6月
住宅賃貸借（借家）契約の手引（平成25年度改訂版）	平成25年6月
宅地・建物取引の判例（平成18年度）	平成25年10月
宅地・建物取引の判例（平成19年度）	平成25年10月
宅地・建物取引の判例（平成20年度）	平成25年10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。