

過去の自主研究実績
(組織名・肩書きは当時のもの。敬称略)

| | |
|-----|--|
| 名 称 | 瑕疵関係等技術調査研究委員会 |
| 期 間 | 昭和 59 年度～昭和 62 年度 |
| 目 的 | 土地や建物の瑕疵・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。 |
| 構 成 | 今泉勝吉工学院大学教授(委員長)、建設省、建築研究所、住宅・都市整備公団、国民生活センターによる本委員会及び専門委員会。建築関係諸団体によるワーキンググループ。 |
| 成 果 | 昭和 60 年 9 月「瑕疵関係等技術調査研究報告書」 これに基づき昭和 62 年 7 月に「土地・建物の不具合 - その原因と対応策」を刊行 |

| | |
|-----|--|
| 名 称 | 紛争防止実態調査研究委員会 |
| 期 間 | 昭和 59 年度～昭和 60 年度 |
| 目 的 | 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する。 |
| 構 成 | 石原舜介東京工業大学教授(委員長)、建設省、関係団体。 |
| 成 果 | 昭和 60 年 7 月「紛争防止実態調査集計報告書」 これに基づき「不動産取引紛争の実態と防止策」を刊行 |

| | |
|-----|--|
| 名 称 | 不動産販売員登録制度等検討委員会・教育研修教材編集委員会 |
| 期 間 | 昭和 60 年度～昭和 62 年度 |
| 目 的 | 販売員の資質を向上させ、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。 |
| 構 成 | 水本浩立教大学教授(委員長)、建設省、関係団体。 |
| 成 果 | 昭和 61 年 7 月「不動産販売員登録制度等検討委員会報告書」 これに基づき昭和 63 年 2 月「教育研修用テキスト「不動産取引の基礎知識」を刊行 |

| | |
|-----|--|
| 名 称 | 事前相談体制検討委員会 |
| 期 間 | 昭和 61 年度～昭和 62 年度 |
| 目 的 | 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。 |

| | |
|----|-----------------------------|
| 構成 | 水本浩独協大学教授（委員長） 建設省、関係団体。 |
| 成果 | 昭和 62 年 7 月「事前相談体制検討委員会報告書」 |

| | |
|----|--|
| 名称 | 不動産取引契約書研究委員会 |
| 期間 | 昭和 61 年度～平成元年度 |
| 目的 | 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。 |
| 構成 | 飯原一乗弁護士（委員長） 栗田哲男立教大学教授、浜二昭男弁護士、建設省、東京都、首都圏不動産公正取引協議会。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（座長・浜二昭男弁護士）を組織。 |
| 成果 | 昭和 63 年 7 月、「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 平成 2 年 2 月、「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を加え、「標準売買契約書の解説（媒介用）」を刊行 |

| | |
|----|--|
| 名称 | 紛争処理基準作成検討委員会 |
| 期間 | 昭和 61 年度～平成 3 年度 |
| 目的 | 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において、業者等の指導を行う際の指針的資料を作成する。 |
| 構成 | 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。 |
| 成果 | 昭和 63 年 3 月「紛争処理基準（その 1）重要事項説明」、平成 2 年 3 月「紛争処理基準（2）重要事項の説明（その 2）」、平成 4 年 3 月「紛争処理基準（3）居住用建物賃貸借の媒介」を刊行 平成 3 年「望ましい重要事項説明のポイント」を刊行 |

| | |
|----|--|
| 名称 | 宅地地盤の見分け方に関する研究委員会 |
| 期間 | 昭和 63 年度～平成 5 年度 |
| 目的 | 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。 |
| 構成 | 古藤田喜久雄早稲田大学教授（委員長）、岸田英明東京理科大学教授（委員長）、山村和也日本大学教授、池田俊雄長岡技術科学大学名誉教授、上杉守道千葉大学教授、若松加寿江早稲田大学客員研究員、山崎慶一（株）千代田コンサルタント相談役、住宅・都市整備公団、国土庁、建設省、建築研究所、土木研究所。ワーキンググループを組織。 |

| | |
|-----|---|
| 成 果 | 平成 6 年 3 月「宅地選びのコツ 専門家が教える良い宅地の見分け方」を刊行 |
|-----|---|

| | |
|-----|--|
| 名 称 | 紛争相談における要因・対象物件・取引態様等に関する分析 |
| 期 間 | 平成 2 年度 |
| 目 的 | 消費者から建設省及び都道府県の宅建業法主管課に持ち込まれる苦情・紛争の要因・対象物件・取引態様等に関する計数的な分析を行う。 |
| 構 成 | 委員会は設けなかった。 |
| 成 果 | 平成 3 年 2 月「紛争相談票調査集計報告書」 |

| | |
|-----|---|
| 名 称 | 不動産媒介契約調査研究委員会 |
| 期 間 | 平成 2 年度～平成 5 年度 |
| 目 的 | 昭和 63 年の宅建業法の改正による媒介契約制度の改正を踏まえ、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。 |
| 構 成 | 稲本洋之助東京大学教授（代表委員）、小石侑子杏林大学教授、五島京子早稲田大学大学院、生田目裕日本大学大学院、本田純一成城大学教授、山野目章夫亜細亜大学助教授、副田隆重愛知大学教授。 |
| 成 果 | 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者その二」、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者その三」、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三附属資料」、平成 6 年 1 月「不動産媒介契約についての提言」 |

| | |
|-----|---|
| 名 称 | 紛争事案啓蒙マニュアル作成検討委員会 |
| 期 間 | 平成 4 年度～平成 8 年度 |
| 目 的 | 取引形態の多様化・複雑化に対応し、都道府県の宅建業法所管課において業者への窓口指導に活用する資料、マニュアルに加え、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を作成する。 |
| 構 成 | 建設省、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、福岡県の宅建業法所管課 |
| 成 果 | 平成 6 年 11 月「重要事項説明の紛争事例」を刊行 平成 7 年 2 月「媒介契約の紛争事例」を刊行 平成 8 年 6 月「重要事項説明の紛争事例（増補版）」を刊行 |

| | |
|-----|-----------------|
| 名 称 | 不動産売買契約研究委員会 |
| 期 間 | 平成 6 年度～平成 8 年度 |

| | |
|-----|---|
| 目 的 | 我が国の居住用の土地・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。 |
| 構 成 | 稲本洋之助東京大学教授（委員長）、五島京子東亜大学講師、副田隆重愛知大学教授、野澤正充立教大学助教授、山口成樹東京都立大学助教授、山田八千子東洋大学助教授、山野目章夫中央大学助教授 |
| 成 果 | 平成7年9月、調査結果の報告及び「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」として刊行 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 |

| | |
|-----|---|
| 名 称 | 住宅賃貸借契約の手引作成検討委員会 |
| 期 間 | 平成12年度～平成14年度 |
| 目 的 | 賃貸住宅をめぐる紛争が増加していることを踏まえ、賃借人、家主、媒介業者向けに、どのような点に注意すべきかを内容とするわかりやすい小冊子を作成する。 |
| 構 成 | 機構職員により構成 |
| 成 果 | 平成14年5月「住宅賃貸借（借家）契約の手引」を刊行 |

| | |
|-----|--|
| 名 称 | 不動産取引と信託法制に関する研究会 |
| 期 間 | 平成17年度 |
| 目 的 | 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。 |
| 構 成 | 道垣内弘人東京大学教授（座長）、山野目章夫早稲田大学教授、田村幸太郎弁護士、熊谷則一弁護士、石橋博住信基礎研究所取締役、高層住宅管理業協会、土地総合研究所、不動産証券化協会、国土交通省 |
| 成 果 | 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」 |

（以 上）