

過去の受託研究実績
(組織名・肩書きは当時のもの。敬称略)

名 称	住宅相談マニュアルの作成
委託者	建設省住宅局
期 間	昭和 61 年度
目 的	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、地方公共団体窓口における住宅相談業務の手引きを作成する。
成 果	昭和 62 年 3 月「住宅相談マニュアル」

名 称	海外不動産投資・取引等の調査研究
委託者	建設省建設経済局
期 間	平成元年度～平成 4 年度
目 的	昭和 60 年代、我が国の海外不動産投資が急増し、様々な問題が発生したことを踏まえ、海外不動産に関する投資・取引の実態を把握するとともに、海外不動産取引紛争の実情を調査する。
構 成	建設省、不動産協会、関係団体
成 果	平成元年 7 月「対外不動産投資及び米国不動産取引に関する事情調査報告書」 平成 2 年 7 月「海外不動産取引に関する基礎的研究」 平成 5 年 3 月「海外不動産取引に係る紛争に関する調査」等各年度報告書

名 称	標準住宅賃貸借契約書に関する調査・検討
委託者	建設省住宅局
期 間	平成 2 年度
目 的	賃貸借関係の実態を踏まえた、内容がより明確かつ合理的な標準契約書を作成し、普及させることにより、賃貸借当事者間の紛争を予防し、健全で合理的な賃貸借関係を確立する。
構 成	玉田弘毅明治大学教授（委員長）、飯原一乗弁護士、内田貴東京大学助教授、熊谷俊紀弁護士、竹居照芳日本経済新聞社論説委員、建設省、全国宅地建物取引業連合会、法務省民事局（オブザーバー）
成 果	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」 この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、建設省は、平成 5 年 1 月、「賃貸住宅標準契約書」を発表

名 称	リゾートクラブ会員権問題の調査研究
-----	-------------------

委託者	建設省建設経済局
期間	平成2年度～3年度
目的	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、実態を把握するとともに、会員権取引等の適正化のため講ずべき施策についてとりまとめる。
構成	丸山英気千葉大学教授（会長）、川上英一弁護士、国民生活センター、東京都、関係団体
成果	平成2年9月「リゾートクラブ会員権に関する実態調査及び重要事項説明について」 平成3年11月「会員制リゾートクラブの実態に関する調査」 平成4年6月「リゾートクラブ会員権問題研究会報告書」

名称	民間賃貸住宅の管理実態調査
委託者	建設省住宅局
期間	平成3年度
目的	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してアンケート調査を実施する。
成果	平成4年3月「民間賃貸住宅に係る管理実態調査」

名称	民間賃貸住宅の契約・管理マニュアル
委託者	建設省住宅局
期間	平成4年度
目的	民間賃貸住宅の賃貸借契約に係わる紛争防止のための契約・管理マニュアルを作成する。
構成	全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会、全国共同住宅協会、建設省、東京都、関係団体
成果	平成5年3月「民間賃貸住宅契約実態調査」、「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」

名称	期限付き借家制度の活用方策
委託者	建設省住宅局
期間	平成4年度
目的	平成4年に導入さ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を検討する。

構成	升田純法務省参事官、内田貴東京大学教授、熊谷俊紀弁護士、建設省、関係団体
成果	平成5年3月「新たな借地借家制度に対応した住宅供給に関する報告書 期限付き借家制度等の活用マニュアル」

名称	特定優良賃貸住宅供給計画の策定調査に係る管理問題検討
委託者	建設省住宅局
期間	平成5年度
目的	特定優良賃貸住宅(特優良)供給計画の認定等の運用基準のうち管理問題についてマニュアルを取りまとめる。
成果	平成6年3月「管理問題分科会報告書」

名称	宅地建物取引業従事者の就業状況等に関する実態調査
委託者	建設省建設経済局
期間	平成6年度
目的	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。
成果	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」

名称	賃貸住宅の原状回復に関する検討
委託者	建設省住宅局
期間	平成8年度～9年度
目的	トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図る。
構成	執行秀幸国土館大学教授、東川始比古関西福祉大学教授、都市・住宅整備公団、国民生活センター、東京都宅地建物取引業協会、全国賃貸住宅経営協会、日本賃貸住宅管理業協会、東京都、関係団体
成果	平成9年3月「賃貸住宅のリフォーム促進方策検討委員会～ソフト部会～中間報告書」、平成10年3月「賃貸住宅のリフォーム促進方策検討結果報告書～原状回復をめぐるトラブルとガイドライン～」 この成果は、建設省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」として取りまとめられた。

名称	紛争防止・相談処理体制等に関する検討
委託者	建設省建設経済局

期 間	平成 9 年度～10 年度
目 的	不動産取引に係る紛争防止・相談体制等に関する調査検討業務と現状の把握分析と今後の課題等を取りまとめる。
構 成	飯原一乗弁護士（委員長） 升田純聖心女子大学教授・弁護士、全国宅地建物取引業協会連合会、全国宅地建物取引業保証協会、全日本不動産協会、不動産保証協会、不動産流通経営協会、国民生活センター、建設省、東京都、大阪府
成 果	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」

名 称	重要事項説明に関する紛争事例の収集調査
委託者	建設省建設経済局
期 間	平成 11 年度
目 的	前記「紛争防止・相談処理体制等に関する検討」の結果等を踏まえ、紛争原因の中で最も多い重要事項説明に関する紛争事例を収集調査する。
構 成	岡本正治弁護士（委員長） 不動産流通経営協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、建設省、東京都、大阪府
成 果	平成 12 年 3 月「判例等収集結果報告書」、「紛争事例調査検討委員会報告書」この成果を基に平成 12 年 6 月、「重要事項と業者の責任」を刊行

名 称	定期賃貸住宅標準契約書等の作成
委託者	建設省住宅局
期 間	平成 11 年度
目 的	定期借家制度の創設を踏まえ、これに係る標準契約書を作成する。
構 成	玉田弘毅清和大学教授（委員長） 建設省、関係団体
成 果	平成 12 年 2 月「定期住宅賃貸借標準契約書」としてとりまとめ、同契約書を含めた周知用パンフレットを作成し発行

名 称	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研究
委託者	国土交通省総合政策局
期 間	平成 12 年度～13 年度
目 的	不動産証券化及び不動産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検討する。
構 成	小島武司中央大学教授（委員長） 升田純聖心女子大学教授・弁護士、松本恒雄一橋大学教授、不動産協会、全国宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、国土交通省。証券化部会及び情報化部会を設けた。

成 果	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」
-----	--

名 称	賃貸住宅に係る紛争等の防止・早期解決方策等に関する調査研究
委託者	国土交通省住宅局
期 間	平成 15 年度
目 的	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」発行後の判例を収集調査し、賃貸住宅の退去時における紛争防止と適正迅速な解決を一層推進する。
構 成	犬塚浩弁護士（主査）、建設省、東京都、関係団体。
成 果	平成 16 年 2 月国土交通省住宅局・当機構「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」 同年 9 月国土交通省住宅局・当機構「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（改訂版）」として刊行

名 称	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
委託者	国土交通省総合政策局
期 間	平成 18 年度
目 的	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宅建業者へのアンケート調査等を実施して検討する。
構 成	岡本正治弁護士・立命館大学教授（座長）、山野目章夫早稲田大学教授、熊谷則一弁護士、日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会、国土交通省、東京都、不動産協会、不動産流通経営協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、日本住宅産業協会、関係団体。
成 果	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」

名 称	紛争事案を体系化したデータベース構築
委託者	国土交通省総合政策局
期 間	平成 19 年度
目 的	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する。
成 果	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。事案の件数は当初 164 件で、その後追加して 200 件。

（以 上）