

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（現国土交通省）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年の宅地建物取引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、宅地建物取引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、消費者団体等の有識者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 中核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（データベースシステム）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 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。

その際、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、財団法人不動産適正取引推進機構の設立が決定された。（表－1参照）

表－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 英敏	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

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、機構は民法34条に基づく財団法人として発足した。

紛争処理業務については、機構設立後も日本弁護士連合会と建設省・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。

事務所は、港区西新橋2丁目7番4号第20森ビル8階を賃借し、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階に移転し、現在に至っている。

5 一般財団法人への移行

その後、政府によって公益法人制度の抜本的な改革に向けた取組みが進められ、平成18年5月に公益法人制度改革関連3法が成立し、平成20年12月1日に施行された。法律の施行と同時に従来公益法人はすべて法律上「特例民法法人」となるとともに、法律の施行の日から5年間の移行期間内に公益社団法人・公益財団法人又は一般社団法人・一般財団法人のいずれかに移行申請することが義務付けられた。

機構は一般財団法人への移行を選択し、平成24年7月11日付けで内閣総理大臣あてに移行認可申請を行い、平成25年3月21日に認可書の交付を受け、同年4月1日の設立登記により、一般財団法人不動産適正取引推進機構に移行した。

二 事業の概要等

1 事業の目的

機構の目的は、定款第3条に次のとおり規定されている。

「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年度以降実施している宅地建物取引主任者資格試験事業（平成27年度より、宅地建物取引士資格試験）、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（宅建システム）の管理運営事業も、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（当時の寄附行為の規定）の改定は行われなかった。

また、平成25年4月1日の一般財団法人への移行の際も、同条の規定はそのまま改定は行われなかった。

2 事業の内容

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（定款第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 紛争の事例及び判例の収集その他紛争に関する調査研究
- 三 第一号に掲げる団体からの要請による特定紛争案件の処理
- 四 宅地建物取引士資格試験の実施
- 五 宅地建物取引業免許事務及び宅地建物取引士登録事務の処理システムの開発及び管理
- 六 第一号に掲げる団体の担当者に対する研

- 修の実施
- 七 紛争の防止及び適正な処理に関する情報提供、啓蒙、宣伝、協力等
- 八 第二号に掲げる事業に関する業務の受託
- 九 その他この法人の目的を達成するために必要な事業

3 事業拡大等の経緯

(1) 調査研究・助言支援・啓発事業

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。

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事業の一環としての講演会は、昭和59年度に試行的に3回開催し、翌60年度から本格化させた。

また、昭和60年5月からは、都道府県宅地建物取引業法主管者協議会と共催で都道府県業法主管課の担当者向けの研修会を開催することとした。

(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業を対象とすること、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、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31年2月末までに合計170件を受け付けた。

(3) 宅地建物取引主任者資格試験事業

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、宅地建物取引業法が改正されたのを受けて、機構は昭和62年4月、建設大臣に対して指定試験機関の指定申請を行い、同年5月11日指定を受けた。同月、試験部を設置して、昭和63年度から試験を実施した。

平成8年度からは、宅地建物取引業法の改正を受け、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（平成16年度からは登録講習修了者）に対する試験の一部免除が開始された。

また、受験者の申込について、それまでの持参受付から郵送受付への拡大が図られ、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、平成15年度からは正解肢を、機構のホームページにおいて公表している。更に、平成17年度からはインターネットでの試験申込受付を開始し、持参受付についてはこの年を最後に廃止した。平成18年度からは、受験申込は郵送又はインターネットのいずれかの方法によることにした。

平成26年宅地建物取引業法の改正により、平成27年度より、資格試験の名称が、宅地建物取引士資格試験に変更された。

(4) 宅建システム管理運営事業

建設省によって、昭和62年度から宅地建物取引業の免許事務と宅地建物取引主任者（現宅地建物取引士）の登録事務のシステム化によるオンライン全国一元管理の検討が進められ、当該事務を電子計算機を利用して処理する第一次宅建システムの開発が昭和63年度に着手され、平成元年度までの2箇年で終了した。

完成した第一次宅建システムの管理運営業務は、建設省の方針により、建設省及び都道府県の委託を受けて、機構が担当することとなったため、平成元年10月に情報管理部を設置して準備を開始し、平成2年9月からシステムの管理運営業務を開始した。

その後、システムは、機器の老朽化、OSの変更、機能の拡充等の観点から、概ね5年ごとに更新が行われてきた。そのうち、平成12年10月及び平成29年4月にシステムの構造を変更しており、変更後のシステムをそれぞれ第二次宅建システム（C/S方式）、第三次宅建システム（Web方式）と称している。

現在の第三次宅建システムは、平成29年4月から運用が開始され、2023年4月には次の

システム更新が予定されている。

また、政府のe-Japan政策を背景に、インターネットを活用して免許や登録の申請を行うことが出来る宅建業電子申請システムの開発が平成17年度後半から約1年半にわたって実施され、平成19年9月から運用を開始したが、その後、利用率の低迷等により平成24年3月に運用を休止した。

4 総務に関する事項等

(1) 組織

機構の組織は次のとおりである。

① 機構に次の役員を置く。

ア 理事10名以上15名以内

イ 監事2名以内

（表-2 役員一覧表参照）

② 機構に10名以上20名以内の評議員を置く。

（表-3 評議員一覧表参照）

③ 事務局の組織は、総務部、調査研究部、情報管理部、試験部の4部で構成する。

（図-1 組織図参照）

(2) 常勤役員

常勤役員は、設立当時、専務理事のみであったが、昭和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、さらに平成2年7月、宅建システムの管理運営事業の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。

一般財団法人移行後は、代表理事は会長及び理事長の2人、業務執行理事は専務理事及び常務理事の2人となっている。

5 財務に関する事項等

(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4億2,000万円のうち、収支等を勘案して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。さらに、平成12年2月、同様にして2億円を組み入れ、基本財産は7億円となった。

一般財団法人移行後も、定款で基本財産を保有することを規定し、従来どおり7億円を基本財産としている。

(2) 公益目的支出計画とその実施状況

内閣総理大臣から移行認可を受けた一般財

団法人は公益目的支出計画（公益目的財産額に相当する金額を公益の目的のために支出することにより零にするための計画）の作成が義務付けられている。当該計画に係る公益目的財産額は、移行時の貸借対照表の純資産として計上される額を時価評価した額であり、公益の目的のために支出する事業が実施事業等となる。

機構は、定款第4条第1項第1号（助言支援）、第2号（調査研究）、第3号（特定紛争処理）及び第7号（広報）に規定する事業を実施事業等として行うこととしている。

機構の公益目的財産額22億3,980万円に対して、毎年4,000万円実施事業に支出する計画を作成し、一般財団法人移行後5年経過した平成29年度末現在で、公益目的支出額の累計額は2億748万円、公益目的財産残額は20億3,231万円となっている。

表一 2 役員一覧表

(平成31年2月28日現在)

役職名	氏名	現職
会長	中田 裕康	早稲田大学 大学院 法務研究科 教授
理事長	峰久 幸義	(常勤)
専務理事	佐々木 一成	(常勤)
常務理事	赤川 淳哉	(常勤)
理事	植村 京子	弁護士
理事	沖野 眞巳	東京大学 大学院 法学政治学研究科 教授
理事	神山 和郎	(一社) 全国住宅産業協会 会長
理事	菰田 正信	(一社) 不動産協会 理事長
理事	坂本 久	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 会長
理事	中村 季恵	元 NHK厚生文化事業団 理事長
理事	原嶋 和利	(公社) 全日本不動産協会 理事長
理事	平松 紀晴	東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産課長
監事	春原 康人	(株) みずほ銀行 新橋第二部 公務担当部長
監事	村上 あづさ	(株) りそな銀行 不動産ビジネス部 部長

表－3 評議員一覧表

(平成 31 年 2 月 28 日現在)

氏 名	現 職
井上 博克	神奈川県 県土整備局 事業管理部 建設業課長
岡 正晶	弁護士
岡本 潮	(一社) マンション管理業協会 理事長
岡本 大忍	(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 専務理事
奥 利江	主婦連合会 常任幹事
鹿島 尚武	(一財) 地域開発研究所 顧問
神足 孝明	兵庫県 県土整備部 まちづくり局 都市政策課 土地対策室長
榑 真二	(一社) 不動産流通経営協会 理事長
高橋 利行	元 読売新聞社 編集局次長
牧山 丞治	(公社) 首都圏不動産公正取引協議会 副会長
升田 純	弁護士、中央大学 大学院 法務研究科 教授
山内 鉄夫	日本司法書士会連合会 副会長

図－1 組織図

