

創立25周年を迎えて

財団法人 不動産適正取引推進機構

会長 平井 宜雄

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25周年を迎えることとなりました。この間、関係各位より当機構の業務に多大なるご指導とご支援を賜ったことに対し、心から感謝を申し上げる次第であります。

省みますと、昭和50年代前半、石油危機後の我が国の経済は活況を呈し、不動産取引をめぐる紛争は急増しておりました。当機構は、これら紛争を早期かつ的確に解決するため、都道府県、業界団体、消費者団体等の紛争相談窓口には紛争の未然防止及び解決のための資料を提供して、そのお手伝いをするとともに、紛争相談の窓口において解決することが難しい案件について自ら調整等を行うための機関として、1984年（昭和59年）4月12日に設立されました。

ここで改めてこの25年間の当機構の軌跡を振り返りますと、設立から概ね10年間の第1期とすれば、この時期は業務と組織のあり方を確立する時期でした。その後今日に至るまでを第2期

とすれば、この時期は第1期の成果を礎に、着実に発展させてきた時期であると言えます。

具体的に述べますと、第一に、当機構が自ら調整等を行う特定紛争案件処理事業は、受案件数の累計が141件に達しています。年間の処理件数は多くはありませんが、和解成立は8割近い結果となっております。紛争の内容をみてみますと、従来から紛争の多い重要事項説明や瑕疵担保責任問題のほか、騒音・日照等の周辺環境に関する事例に加え、近時は特約に関する事案など複雑化する傾向が見られます。こうした案件の処理成果については、広く紛争解決の際の指針の一つとなることを期待して、それまで取り扱った個別案件の調整過程の状況と結果を整理し、適宜、刊行物として発刊しているところです。

第二に、調査研究事業は、都道府県、業界団体、消費者団体等の紛争相談窓口には、紛争の未然防止及び解決のための参考資料を提供することを主たる目

的としています。学会、法曹界、行政、不動産業界の多くの方々のご懇篤なご指導により、事例・判例の収集、研究を行うとともに、その成果を紛争事例集等の刊行物として提供しております。また、紛争の未然防止の観点から一般消費者のみならず業に携わる方々にも幅広く利用していただくために、不動産売買の手引き、住宅賃貸借（借家）契約の手引、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン、不動産取引の判例等を作成・発行してまいりました。さらに、証券化・情報化等の不動産市場の新たな動きに機動的に対応して、不動産取引用語辞典をその都度改訂しているところです。

第三に、1988年（昭和63年）から実施している宅地建物取引主任者資格試験につきましては、その後のバブル崩壊により、受験申込者の激減と低迷が長く続いた時期もありましたが、2002年（平成14年）以降は順調に増加を続け、ここ2年は過去最高に近い26万人を超える申込者を得て今日に至っています。この間、インターネットでの申込受付や携帯電話での合否の確認システムの導入を図るなど、受験者の皆さんの利便性の向上等を図るための工夫や努力を重ねてまいりました。

第四に、宅地建物取引業免許事務及び取引主任者資格登録事務等のOA化につきましては、国と都道府県の委託

を受けて、1990年（平成2年）に、業者及び取引主任者の申請データの全国一元的管理を開始しましたが、2000年（平成12年）には新たな第二次システムを開発導入し、抜本的に機能充実を図り、関係機関の登録事務等の一層の効率化と厳正化に寄与するよう努めました。また、2007年（平成19年）には業者及び取引主任者からの申請をインターネットにより昼夜を問わず受け付ける電子申請システムを開発導入し、申請者の利便の向上と関係機関の登録事務等の一層の効率化に寄与するよう努めております。

以上のようなこれまでの成果を踏まえ、今後の業務展開につきましては、創立四半世紀という節目を契機に、消費者意識の高まり、産業構造の転換等の内外の変化に対応する改革期と位置づけ、機能強化のための組織の改革や業務の見直しに取り組み、当機構が実施する事業やサービスの一層の拡充を図ることにより、国民生活の安定や不動産業の発展に寄与してまいり所存であります。

私をはじめとする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し、一層の努力をいたす覚悟でございます。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。