

委員会めぐり

伊藤隆之

事前相談体制検討委員会報告のあらまし

事前相談体制検討委員会（委員長・水本浩 独協大学教授）は、昭和六十二年三月以降四回にわたり不動産の取引に伴う紛争の未然防止という観点から、事前相談体制のあり方を検討し報告書を取りまとめた。

報告書では、①事前相談の意義、②消費者の行動の背景、③相談項目および紛争相談との相違点、④相談窓口の現状、⑤相談体制検討のための前提となる基本的事項、⑥事前相談体制の具体的方策等を六項目に分けて検討している。

宅地建物の取引に伴って発生する紛争は、昭和六十年代において建設省及び各都道府県の宅建業法所管課に持ち込まれただけでも年間約一万六千件に達している。これらの紛争は宅建業者の行きすぎた営業活動や、一般消費者に対する情報提供の不足、一般消費者の勉強不足・意識の不足等に起因するものが多いといわれ、これらの紛争を防止するためには、基本的には宅建業者の従業員の教育研修、一般消費者の啓発、宅建業法に基づく宅建業

者の適切な指導・監督等各種の対策を総合的に講ずる必要があるとし、事前相談はそのための紛争防止策の一つであり、一般消費者が不動産取引に先立ち相談窓口で具体的な情報提供や指導を受けるものであると事前相談を意義づけている。

また、事前相談体制を検討するにあたっては、事前相談のための窓口と紛争相談のための窓口を分離せず一体とし、消費者に有益な情報を提供する姿勢が必要であるとしている。現状の事前相談等は、建設省および各都道府県の業法所管課や業界団体、国民生活センターおよび各地域の消費者センター等において行なわれているが、相談員に専門的な知識を習得した者が少ないことや、行政庁の場合には、予算上の節約や人的、物的な制約から窓口の整備促進を図ることが難しい等の問題点をかかえており、このようなことをふまえて事前相談体制の具体的方策を検討している。報告書は、具体策として、①自己学習方式の拡充強化……(イ)事前相談用図書作成及び

領布、不動産の取引を行おうとする者が必要とする知識や情報を出版物の形で提供する。

(ロ)ビデオ等を使用して視聴覚教材を作成・提供を行う。②既存窓口の活性化を図る……既存相談窓口のPRの促進、事前相談用のマニュアルを作成し相談員の教育・研修等を行ってゆく。③新たな相談窓口の設置……相談センターの設立や民間団体の相談窓口の活用等も考える。④専門相談員の養成……相談員を確保するために取引主任者等の有資格者の一層の活用、筆記試験や一定の研修を終了した者に専門的な資格を付与することを考えてゆく等を進言している。

事前相談体制は、不動産取引の紛争防止という観点から考えれば十分その必要性は認められるが、その具体的方策としてはさまざまなものがあり、また、実施に当たっても、さまざまな問題点をかかえている。いずれにしても、これらのうち、一つを実施することによってすべて問題が解決されるのではなく、各種の方策を総合的に実施することにより事前相談体制の充実に図られるとしている。今後、報告書を契機にその実施の具体化について関係行政機関および不動産業界等において更に議論が深められることを期待し報告の結びとしている。

(調査研究部 調査役)