

事業ごとの五年間の実績等

一、特定紛争案件処理事業

企画調整部調整課

当機構では、業者の関与する不動産トラブルのうちから代表的なものを選んで解決し、先例として提示することにより、地方公共団体、事業者団体等の苦情・紛争処理機関における業務の参考にしていただくため、特定紛争案件処理業務を行っている。

この業務については、関係機関との調整が必要であったが、その調整を経た上で、昭和五十九年十二月二十一日、業務方法書の建設大臣許可をいただき、昭和六十年二月開催された評議会においての紛争処理委員二十名の選任を行い、昭和六十年三月一日から開始した。

紛争処理手続きには、調整と仲裁とがあるが、これまで取り扱ったものは全て調整である。調整は、当事者双方の申出と都道府県等の第一次処理機関からの要請に基づき、紛争処理委員の中から三名が担当委員になって、公正中立な立場から迅速的確に行われている。

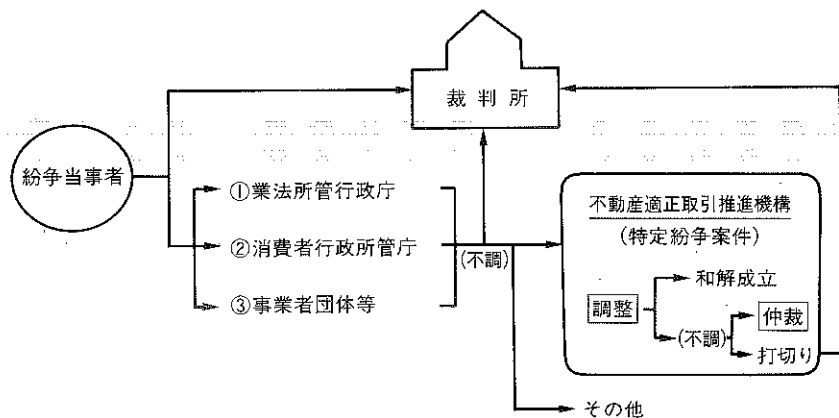
紛争処理に要する費用は、原則として無料で、解決された紛争は先例としてプライバシーの保護に十分配慮した上で、会報RETI IO等に掲載している。

受付案件の概要と処理結果

年度	受理件数	処理内訳	
		和解成立	打ち切り
計	63	62	61
	60	59	
	7	5	3
	2	0	0
	9	0	4
	3	2	0
	2	1	1
	0	0	0
	6	6	0
	0	0	0
	0	0	0

各案件の紛争概要と、調整結果は次のとおりであるが、各当事者の主張の詳細、及び調整経過については、割愛した。

紛争処理手続の流れ



六十年代 第一号案件

一 紛争の概要

新築土地付建物の売買に係る、買主、売主業者及び仲介業者の三当事者間の紛争である。

当該敷地の前面道路は、元来4m幅の公道であるが、道路反対側所有者による、越境植樹がされていた。業者側の見込みでは、物件の引渡時までに、この越境は是正されるものとして、重説に「間口が南4m幅の公道に接している」と記載した。ところが、反対側所有者は、頑として立木を撤去しない。このため、前面道路の幅員が4mに満たず、買主は敷地内駐車場も利用し得ないことから、業者側に対して、瑕疵物件を売ったとして、売買代金（四千五百万円）の三割相当の賠償を要求した。

二 調整の結果

和解契約成立

① 前面道路のあるべき状態（4mの幅員）と現況との評価差百八十万円を、業者側は、紛争解決金として連帯して買主に支払う。

六十年年度 第二号案件

一 紛争の概要

Aは業者Bに対し、保養所用地の購入媒介を依頼した。Bは業者Cに、Cはさらに業者Dに情報提供を依頼した。Dも業者Eに情報を求めたところ、Eに適当な情報があった。この情報はBからAに提供され、Aは購入することは決めたが、売主側に売却意思がなく、この話は流れた。

一年後、Eの調査で、当該土地が、第三者業者Fに売却され、それをAが買い取っていたことが判明した。

DとEは、Aに対して、直接取引をしたとして、報酬（九百万円）を請求したが、Aはこれを拒否した。

そこで、D、Eは、B、Cを通じてAに請求しようとしたが、これも断わられたため、D、E対A、B、Cの紛争となった。

二 調整の結果

和解成立

① D、Eには媒介報酬請求権はない。

② Aは、Cの努力を評価して和解金五十万円を支払う。

③ Cは、D、Eの努力を評価して和解金として総額五十万円を支払う。

六十一年年度 第一号案件

一 紛争の概要

本件は、買換えに伴うトラブルである。甲は、業者乙の媒介で、購入契約を結び、その翌日に、手持ち物件の売却を乙に依頼した。「売り」を急いだ甲が売り値を下げたところ乙がこれを買収することになった。取引完了後、甲が契約書を検討したところ、代金総額が乙と合意した坪単価と異なり、ちょうど媒介依頼時の報酬と同額が差し引かれていた。

甲は乙に釈明を求めると共に、損害賠償を請求した。

二 調整の結果

和解成立

① 乙は、甲に対し解決金として、金二百五十万円を支払う（因みに甲主張の差し引かれた報酬額は二百四十三万円である）。

② 甲は行政庁に対する申し立てを取り下げる。

六十一年年度 第二号案件

一 紛争の概要

本件は、分譲団地の建設計画変更に伴うトラブルである。

申立人甲ら（6人）は、被申立人業者乙からそれぞれ宅地を購入した。乙は宅地の分譲にあたって、本団地は一戸建ての団地であり、他の区画も戸建て分譲住宅を建設すると甲らに説明した。

ところが、五年後、乙が団地内の甲らの隣接地に分譲マンションの建設計画をたてたため、甲らがこれに反対し、トラブルとなった。

二 調整の結果

次の条件で和解成立

① 乙は、マンション計画を戸建てに変更する。

② 甲らは、行政への申立を取り下げる。

六十一年度 第三号案件

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙から中古の土地付建物を購入した。入居後半年程経過した頃から、建物の北側部分が一部傾き始め、その原因は地盤の沈下と判明した。しかも、当該土地は市街化調整区域であり、建物も違法建築物となっていることも判明した。

乙は、甲からの要求により、代替地を探す等の努力をしたが、条件が折り合わず紛争となったものである。

二 調整の結果

和解成立

- ① 乙は解決金三千三百万円を甲に支払う。
- ② 爾後に発生、あるいは発見された本物件の瑕疵につき、甲は一切の請求を行わない。

六十二年 第一号案件

一 紛争の概要

甲は、昭和五十四年に、茨城県の臨海地区の土地一七〇㎡を、売主業者乙から代金三百八十七万円で購入した。

甲は、乙の営業担当社員の度重なる訪問販売活動による、執拗な勧誘と二年経ったら、利益

含みで転売してやる、との口約束を信じて、代金の一部として、乙から二百七十万円を借入れの上、本件契約を締結したものである。

借入金を月賦で返済しながら、四年目から転売を乙に請求し続けるが、言を左右して、これに应ぜず、とうとう購入後六年半も過ぎたため、「土地を引き取って、支払い済みの三百万円を返せ」との要求をもって業法所管課への相談となった。

二 調整の結果

和解成立

- ① 乙が甲に対し有する貸付金債権の残額及びそれについての利息、損害金の放棄。
- ② 貸付金返済のため甲が振り出した約束手形のうち未決済分を、返還する。
- ③ 抵当権設定登記の抹消。

六十二年 第二号案件

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙から宅地を購入したが、乙による道路と敷地との境界説明に誤りがあったため、セottoバック部分が増え、建築可能面積が減少した、と損害賠償を請求した。

乙は、これに対し隣接地の道路境界確定図と、市で敷設したL型側溝に基づいて、境界を説明した、よって誤りはない、と反論し、トラブルとなった。

二 調整の結果

打ち切り

甲の要求は過大と思われる点が多いこと。乙が民事訴訟による解決を強く希望したことによる。

六十二年 第三号案件

一 紛争の概要

買主甲は、賃貸用マンションの経営を計画し、売主業者乙から、宅地を買う契約と、同時に建物の工事請負契約を結び、売買契約の手付金と、請負契約の内金を支払った。

その後、マンションの規模縮小問題、近隣住民の反対等から、着工できないまま、代替地の取得検討に日時が経過した。

その後、乙は甲に無断で、本物件を第三者へ譲渡した。これをなじった甲に、「本件契約はすでに合意解約されており、受領済の手付金等は、お申し出により、代替物件へ振り替えることにしてある」と回答した。

甲は、これに納得せず、乙に対し、違約金として重説記載どおり、代金の二〇パーセント相当額の支払いを請求した。

これに対して乙は、契約書の約定に従い、違約金として手付金の倍額と請負の内金を供託し、トラブルとなった。

二 調整の結果

和解成立

- ① 甲及び乙は、本件契約を合意解除する。
- ② 乙は、甲への受領済金員を返還する。
- ③ 乙は、甲に対し、本件契約に関する紛争解決金として四百万円を支払う。

六十二年 第四号案件

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙から、半地下一階付二階建土地付建物を購入した。

入居後二週間経った頃から、地階の玄関、洗面所、納戸及び駐車場の床から水が浸出し、居室の壁も濡れてくる、という事態になった。甲乙間の話合いの結果、乙による防水補修工事を施工する、との大筋の方針は決まったが、施工方法等細部の折衝が難航していた。

二 調整の結果

和解成立

- ① 乙の費用と責任において、全面的に補修することとし、防水工事は、専門業者に施工させる。
- ② 乙は、当該防水工事に関し、十年間保証する。
- ③ 乙は甲に対し、工事期間中の甲の移転費用、甲及び家族の被った物的、精神的被害の

補償として、二百万円を支払う。

六十二年 第五号案件

一 紛争の概要

甲は、「売り」と「買い」の同時取引（仮住まいなし）を条件に、自宅買い換えの媒介を業者乙に依頼した。買いの物件が見つかり、乙の勧めもあり買いを先行させるため、つなぎ融資を銀行へ申し込んだが、高額のためと甲の高齢を理由に断られた。

その後、甲は乙の媒介を断わり、同じ条件で、業者丙に媒介を依頼して、売りと買いが成立した。ところが、買ひ物件が乙の紹介したものと同じだったため、乙が甲に対し、「抜き」だと言って、媒介報酬千五十万円を請求した。

二 調整の結果

和解成立

丙が甲から受領した媒介報酬の内百七十万円を甲に返還し、甲がそれに百三十万円を加えて合計三百万円を解決金として乙に支払う。また乙も解決金として三十万円を甲に支払う。（差引乙は二百七十万円を受領）

六十三年 第一号案件

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙の媒介で、売主業者丙から中古マンションを購入した。当該地は区画整理保有地のため、土地持分については、土地区画整理組合の保留地譲渡承認証明により対応しなければならなかった。

本件売買も当該区画整理組合発行の証明書に基づき取引が行われた。

ところが、半年後、当該証明書記載の持分面積が誤って三倍の数字となっていたことが判明した。

業者側は、土地の持分を更生手続きし、各社が五十万円程度の迷惑料を払うと申し出たが、甲は、説明された面積を前提に購入したものであり、面積減少による損害九百万円賠償を求めて譲らず紛争となったものである。

二 調整の結果

調整打ち切り

業者側には多少の譲歩がみられたが、甲は七百万円以下では、和解に応じられないと、民事訴訟への移行を表明した。

六十三年 第二号案件

一 紛争の概要

マンションの売主業者甲は、計画した駐車場の設置ができなかった。そのため、購入者が隣地を駐車場として利用できるよう、賃貸の媒介をした。

その後、隣地所有者が変わり、駐車場契約の廃棄が通告されたため、甲が当該土地を自ら買い取り対応した。ところが同様な事態再発を危惧する購入者らは、当該土地の管理組合への無償譲渡を要求している。

二 調整結果

調整中

六十三年度 第三号案件

一 紛争の概要

マンシヨンの分譲業者に対し、マンシヨン自治会（管理組合未設立）が、次のものについて、共有名義にすることを要求している。

- ① 売主名義になっている管理人室
- ② 売買契約書記載の敷地と登記簿面積の差
- ③ 売主名義になっている一階車庫部分

二 調整結果

調整中

六十三年度 第四号案件

一 紛争の概要

マンシヨンの買主から、当該分譲業者へ次の事項について、苦情を申し出ている。

- ① 登記済みでありながら、重要事項説明書、売買契約書に壁芯面積のみを記載して、故意

に登記（内法）面積を記載しなかった。

- ② 建物の登記に当たり、実測をしなかったため、実際の内法面積より、登記面積の方が大であり、固定資産税等にも影響する。
- ③ 敷地の面積測量をして、地積を確定せよ。

二 調整の結果

金銭による解決の方向で、調整中。

六十三年度 第五号案件

一 紛争の概要

本件マンシヨンの分譲後、その南側空地でマンシヨン建設工事が始まったが、本件マンシヨンの建設に際し、分譲業者が南側空地の地主あてに、「当該空地利用を、無条件で購入者等に認めさせる」旨の誓約書を差し入れていたのに、これを購入者らに故意に告げず、又、当該空地の将来の利用についても、誤解を招く説明をしたため、購入者と、分譲業者間の紛争となった。

二 調整の結果

金銭による解決の方向で調整中。

六十三年度 第六号案件

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙から、土地付建物を

青田売りで購入し、引渡しを受けたが、その隣地境界線が、乙の説明と異なることが判明した。乙の誤認した境界をもとに建物が建てられ、南側の庭が狭くなるなどの支障が生じたため、甲が乙に損害賠償などを求めている。

二 調整の結果

調整中

六十三年度 第七号案件

一 紛争の概要

買主甲は、売主業者乙から、新築土地付建物を購入した。

甲は、代金の一部に、銀行のローンを充てることとしていたが、その融資決定額が、予定額を大巾に下廻ったため、契約書のローン条項に基づいて、乙に白紙解除を申し入れたところ甲がすでに物件の引渡しを受けている等の事情から、乙がこれに応ぜず、紛争となったもの。

二 調整の結果

調整中

（企画調整部 調整課長 返田 照）

二、調査研究事業

調査研究部

一 紛争事例等の調査研究

(1) 紛争事例等の実態調査

昭和五十九年八月から六十年一月にかけて、建設省及び全都道府県の御協力を得て、次の二つの調査を実施した。

イ 紛争事例の調査

宅地建物取引に関する紛争の内容については、これまで詳細な調査が実施された例がなく、紛争内容の発生頻度等が大枠で把握されている程度にとどまっていた。そこで、紛争を防止するための方策を研究する基礎資料として全国で初めて宅建業法主管課の相談窓口で取り扱った紛争事例を対象とした悉皆調査を行った。これによって、収集された生の紛争事例は、(3)で述べる紛争事例等調査研究委員会等で十分活用されたが、この調査結果には参考となる貴重なデータが多く含まれているので、統計的处理が可能なものについて集計、分析を行った。

調査は、昭和五十六年度から五十八年度までの三年間に全都道府県の業法主管課に持ち込まれた紛争のうち、相談記録として残され

ているものの中から、当機構が作成した調査表に記入可能なものを調査対象とし、機構から派遣した調査員が調査表に記入するという方法により行った。調査表の総回収件数は五八四三件で、その結果については、「紛争事例調査集計報告書」(昭和六十年七月)としてとりまとめ、基本的事実——物権の種類(宅地・宅地以外の土地、一戸建住宅、マンション)、相談者の立場(買主、売主、賃借人等)、業者の立場(当事者、媒介等)、取引の目的(自己使用、投資等)——と紛争内容について分析し、両者の相関についても言及した。

ロ 紛争防止に関する実態調査

紛争相談窓口に持ち込まれる案件の中には、業者側の要因だけでなく、消費者の取引に対する認識が不十分であるため、取引の各過程における情報、知識、判断の欠落が起因して紛争が発生するケースも多くみられる。そこで、当事者における紛争の原因・発生過程、当事者の意識動向等を調査・把握し、紛争の未然防止をはかるための基礎資料とすべく本調査を実施した。

本調査は、昭和五十九年八月から六十一年一月までの間に、建設省及び全都道府県の業法

主管課に持ち込まれた苦情・紛争を対象に、担当者及び相談者に対するアンケート形式により、これらの者に調査表に記入してもらう方式で行った。

集計件数は九四九件で、その結果については、「紛争防止実態調査集計報告書」(昭和六十年七月)としてとりまとめた。

調査項目は以下のとおりである。相談者の概要——契約当事者との関係(本人、配偶者、親等)、契約当事者の年齢、性別、学歴、職業、世帯全体の年収、相談者の立場(買主、売主等)——、業者の概要——免許の更新回数、資本金、従業員数、経験年数、勤務年数、取引主任者資格の有無、業者の立場(当事者、媒介等)——、物件の種類、取引物件の価格、取得の目的(紛争内容、不動産売買の経験の有無、業者及び全都道府県への苦情申立て期間(紛争内容別、以下同じ))、相談者の取引前の準備、物件選定時の調査、業者の信用調査、重要事項説明書や契約書の理解、紛争の発生要因(相談者側、業者側)、類似事案の防止策

(2) 紛争事例等の収集、整理

全都道府県の紛争相談窓口で取り扱った紛争事例については、従来から当機構が作成した「不動産取引に係る紛争相談票」に記入していただき、毎年お送りいただいている。

これらは、紛争事例等調査研究委員会等における検討素材として、活用させていただ

ており、また、事例の要旨をとりまとめ、これを分類・整理して機関誌RETIOにできるだけ掲載するようにしている。さらに、昭和六十二年度分からは、都道府県別に主な紛争原因ごとに分類・整理し、「不動産取引紛争事例要旨集」としてとりまとめることとし、同年度分については、本年三月に刊行した。

(3) 紛争事例等の研究

宅地建物の取引に関する紛争を解決し、円滑な取引を推進するためには、同種の紛争の解決事例が集積され、解決の指針が確立されていることが必要であるが、これまでのところ関係判例も少なく、また、学説上もあまり議論がなされていない。従って、この種の紛争の解決指針を探索することは学問的にかなり未開拓の分野となっている。紛争解決に当たって掲るべき指針がより豊富になれば、この種の紛争はそれだけ解決へと導かれる可能性が大きくなる。このような指針的なものの整備は、当機構設立に際しての重要な役割の一つでもあった。

そこで、昭和五十九年四月に「不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長 平井宜雄東京大学教授）」を設置し、以来毎月一回の頻度で検討されている。

建設省及び都道府県の相談窓口などで取り扱った紛争事例等、生の事例から当機構の職員が研究事案として適切なものを抽出し、事

実関係、論点などをとりまとめ、これを委員会における討議の素材としているが、委員会にかける前には、不動産取引に関し豊富な知識、経験を有する関係者（行政担当者、実務家等）をメンバーとするワーキング・グループにおいて十分議論し、これをもとに論点等の整理を行ったうえで委員会に提出することとしている。

この研究の成果は、「不動産取引紛争事例集」としてとりまとめ、昭和六十年七月と六十二年二月に刊行した。

とりまとめに当たっては、各章の冒頭に総論部分を設け、執筆は栗田哲男立教大学助教授にお願いした。また、各論部分は、事実関係、解決結果、論評として、当機構の職員が分担執筆し、委員の先生方などにみていただいた。

第一冊目の内容は、重要な事項の説明義務（説明事項、説明方法・程度・時期、説明義務違反の効果、代理・媒介における宅建業者の説明義務）、ローン特約（ローン特約条項の要件、ローン不成立の場合に関する売主の説明義務）、交渉預かり金・申込証拠金（これらの性格、類型、返還請求）、履行の着手（履行の着手の概念・主体、履行の着手に該当する行為、履行の準備、手付放棄による解除の効果）、買換え・下取り（売却契約不成立の場合の問題（特約なし）、買換え特約の意義・内容・要件・手続・効果、下取契約の類型等）とし

た。現状有姿販売（目的物の範囲・状態、土地造成等）、不動産売買における物の瑕疵（瑕疵の意義、瑕疵に対する売主の責任の内容、媒介業者の責任）、マンションの分譲に関する問題（販売計画の変更、駐車場に関する問題、広告等に関する問題、管理会社及び管理に関する問題）である。

第二冊目は、媒介契約の諸問題（契約の成立要件、報酬請求権の要件と報酬額）、広告に関する問題（広告の法律的性格、広告に対する責任）である。

二 判例の調査研究

宅地建物取引業に関する判例集としては、これまでもいくつかまとめられたものがある。しかしながら、これらはいずれも学問的な労作であるから本格的な研究には最適であるが、多忙な都道府県の相談窓口の担当者や宅建業の関係者が参考に用いる場合には、そのままでは使いづらい、かなり慣れた者にとっても判決文というものは読みにくい。そこで、読みやすさを第一に考えて、判例の要旨をとりまとめるべく、昭和五十九年八月から判例の収集を開始した。対象の判例は、宅建業に関する判例のうち、業者が直接に当事者となっているものに限った。

判例の要旨づくりは、当機構の職員が分担し、川合専務理事がとりまとめ、昭和六十一

年一月に「宅地・建物取引判例の要点」として刊行した。

なお、業者が当事者となっている判例であっても、報酬請求だけが問題となっているものは、原則として除外した。これらについては、判例の数も多く、また裁判所の考え方もやや不統一のように見受けられるので、内容をよく分類整理し、昭和六十一年八月から研究を開始した。この判例研究に当たっては、明石三郎関西大学名誉教授と岡本正治弁護士のご指導を受けながら研究を進めている。

三 標準的売買契約書の調査研究

不動産取引に際して交わされる契約書の条文がいまいな表現であるとか、相互に矛盾が生じたときに適用すべき条文が欠落しているといったことなど、契約書そのものの不備に起因して発生する紛争も少なくない。このように契約書そのものに紛争の原因がある場合には、契約書自体を法的見地から十分見直し、内容的に矛盾のない統一的なものとすることも重要である。

このようなことから、適正な契約条項のあり方について研究することとし、昭和六十年十月から全国の多くの既存契約書の調査、収集を開始した。

研究に当たり、昭和六十一年七月、行政機

関、学識経験者等の委員によって構成される「不動産取引契約書研究委員会（委員長 飯原一乗弁護士）」を設置するとともに、この委員会の補助的機関として、不動産取引の実態に精通した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）を組織した。研究は、媒介に用いる売買契約書から開始し昭和六十三年五月に、まず土地売買契約書についてその解説とともに「標準的売買契約書の解説——土地売買契約書（媒介用）——」として発表した。

引き続き、媒介に用いる土地建物の売買、借地権付き建物の売買、マンション売上の契約書について研究を進めている。

四 瑕疵・不具合の調査研究

(1) 土地・建物の瑕疵・不具合の調査研究

土地や建物の取引に伴い、取引後に何らかの物理的な欠陥（瑕疵・不具合）が生じ紛争となることがある。このような紛争は、最終的には瑕疵担保責任という法的判断の問題であるが、純技術的な判断の裏付けが不可欠であるため、売主側が拒否すれば当事者では容易に解決されないことになる。

このため、これらの紛争は第三者である業法主管課などに紛争相談という形で持ち込まれるのであるが、相談窓口の担当者は技術上の知識を持ち合わせていないことも多く、対

応に苦慮しているのが実情である。

そこで、瑕疵・不具合に関する基礎的な理解が得られるような手引書を作成するため、昭和五十九年十一月に、「瑕疵関係等技術調査研究委員会（委員長 今泉 勝吉工学院大学教授）」を設置し、約二年半にわたりさまざまな角度から検討が行われた。

委員会では、住宅等の瑕疵について技術的な側面から調査研究するため、まず、その中間段階として、住宅の瑕疵に係る実態を把握し、その技術的判断の基礎的資料を収集、整



理し、昭和六十年九月に「瑕疵関係等技術調査研究報告書」としてとりまとめられた。さらに、昭和六十二年七月には、住宅に関する不具合等についての技術上の基礎的知識をできるだけわかりやすく提供するための手引書としてとりまとめ、「土地・建物の不具合——その原因と対応策——」を刊行した。

(2) 宅地地盤の見分け方の調査研究

宅地地盤の瑕疵に起因する紛争も後を絶たないが、一般消費者向けに宅地地盤の危険性を見分け方をわかりやすく解説した手引書はこれまでのところ見当たらない。

そこで、一般消費者に宅地地盤に関する分かりやすい実用的な知識を提供することを目的として、昭和六十二年七月に、「宅地地盤の見分け方に関する研究委員会（委員長 古藤田喜久雄早稲田大学理工学研究所教授）」を設置し、研究を開始した。研究の成果は、書物にまとめて出版するが、その内容は地盤、土質に関する知識の全くない人が読んでもよく分かるようなもので、図や写真等を豊富に入れ、使いやすいものとした。

五 紛争処理基準の調査研究

不動産の取引形態の多様化等に伴い、業法主管課に持ち込まれる紛争も、その内容が一段と複雑になってきており、業者が一方的に

悪いとか、消費者の要求に明らかに無理があるというものもあるが、どちらにも一応の言い分があったり、判例が分かれていてよくわからないなど、むずかしい紛争が多くなっている。このため、行政機関の窓口の担当者の中から、業者などの指導を行うときになんらかのよりどころとなる指針的なものの作成を要望する声が強くなってきた。このような指針なり目安となるものがあれば、窓口での指導に当たり、これをよりどころにすることに、窓口ごとの対応がほぼ同一となり、指導の理由づけも統一されるので、業者側の理解と協力がえられやすくなると期待できる。

そこで、昭和六十一年四月に、建設省及び一都一府六県の業法主管課の担当者による「紛争処理基準作成検討委員会」を設置し、当機構はその事務局として、資料の収集、論点の整理等を行っている。

委員会での検討は、要望の最も多かった重要事項説明から着手し、委員会は2カ月に一回の頻度で開催している。

検討結果は、昭和六十三年三月に「紛争処理基準（その一）重要事項の説明」としてとりまとめ、引き続き、重要事項説明に関する残された事項について検討を行っており、さらに、手付と履行の着手、ローン条項による解除、申込証拠金・交渉預かり金、買換え、媒介等に関するものについて検討することとしている。

なお、この紛争処理基準は、「基準」という名称をもっているが、委員会の構成メンバーが全都道府県を網羅していないことから明らかとなり、紛争処理の統一の基準ではなく、行政機関の紛争相談窓口の担当者が紛争を処理するときの、いわばよりどころ、ないしは目安として理解すべきものである。従って、また、業者の行動がこれに合致しなかったからといって、直ちに行政処分を受けるというものでもない。

六 その他の調査研究

(1) 不動産取引紛争の実態と防止策に関する調査研究

紛争の発生要因としては、業者側の要因と消費者側の要因とに大別できるが、両者の要因が複合することによって紛争が引き起こされることが少なくない。

そこで、昭和五十九年十一月に、「紛争防止実態調査研究委員会（委員長 石原舜介東京工業大学名誉教授）」を設置し、一の(1)で述べた紛争防止に関する実態調査の結果をもとに、紛争の原因・発生過程、当事者の属性・意識動向等紛争の背後に潜む要素を浮き彫りにするとともに、紛争の類型に応じた紛争の未然防止のための方策について検討を行い、昭和六十年十月に「不動産取引紛争の実態と防止策」としてとりまとめた。この報告書による

と、「紛争要因と防止策の検討のための分析の枠組」と「紛争タイプ別にみた紛争要因と防止策の方向」として、紛争の各タイプごとに、当事者の意識・行動及び紛争要因について分析が行われており、「紛争防止策のまとめ」として、①業者のイメージアップと指導の強化（販売員の登録制と教育・研修、不正情報データの収集・管理と活用）、②契約書式の標準化、③公的な事前相談窓口の設置・不動産取引アドバイザー制度の創設、④取引システム等の革新（取引保証制度、瑕疵保証・保険制度）、⑤媒介契約制度の徹底等（媒介契約の書面化等、価格情報の充実）が提案されている。これらの方策のなかには既に着手されているものも含まれているが、本報告書の趣旨を踏まえ、その実現の可能性について検討し、実行可能なものから逐次実施されることを期待し報告の結びとしている。

(2) 事前相談体制に関する調査研究

事前相談は、紛争の未然防止のため極めて有効な手段であり、相談体制を強化すれば消費者の保護はもちろん、行政機関や業界団体等における紛争処理も減少するし、さらには業者の利益にもつながるものと考えられる。

しかし、これらの相談窓口の担当者は実際に発生した紛争の処理に追われているのが実情であり、また、相談窓口の整備の促進を図るには予算上や人的、物的な制約等多くの困

難な問題があることも事実である。

事前相談体制のあり方について、昭和六十二年三月に、「事前相談体制検討委員会（委員長 水本浩独協大学教授）」を設置し、その検討を開始した。その結果については、報告書としてまとめられ、各種の具体的方策が提案されたが、実施に当たってはさまざまな問題点をかかえており、今後、この報告書を契機にその具体化について関係行政機関や不動産業界等において更に議論が深められることが期待される。

(3) 不動産取引用語に関する調査研究

不動産取引の適正化、合理化を図る上で、その取引用語を明確にすることは重要である。一般の取引当事者や取引を媒介する業者などの間で、用語の意味や受け取り方が異なっていたり、理解できないままに取引を進めていくと、後日トラブルのもとを残すことになる。また、この種の用語を的確に用いてこそ、取引の円滑化も期待できよう。

そこで、昭和六十年七月に、「不動産取引用語辞典編集委員会（委員長 蒲地紀生東洋大学講師）」を設置し、その編集の方針等を検討し、各委員、行政機関及び各界の方々に分担執筆をお願いした。その成果は、昭和六十年八月に「不動産取引用語辞典」としてとりまとめ発刊した。

本書は、いわゆる業界用語も収録するなど、

法令用語から取引に係る主要な用語までを幅広く網羅している。

なお、昭和六十三年の業法改正等を踏まえ現在その改訂作業を行っている。

(4) 従業者の研修・登録に関する調査研究

従業者が説明不足だったり、説明をまちがえたりしたとき、消費者はそれを理由に、業者の責任を追及する。従業者の質が低いと、消費者も困るが、業者も困る。従業者の定着性を高め、じっくり腰を据えて基礎的な勉強をさせることは、消費者はもとより、業者のためにもなるといえる。

現在、業界団体や多くの企業においては、従業者に対する教育・研修をそれぞれの経営理念に基づき行っているが、不動産取引をめぐる紛争の半数以上にかかわっているといわれる取引主任者でない従業者に対する教育・研修は、これまで以上に、組織的、統一的に行う必要がある。

そこで、昭和六十年七月に、「不動産販売員登録制度等検討委員会（委員長 水本浩独協大学教授）」を設置し、検討を開始した。この検討結果は、昭和六十年七月に、「宅地建物取引業従業者登録制度のあり方に関する報告書」としてまとめられた。

この制度は、従業者の資質の向上を図ることにより、紛争の未然防止、宅地建物購入者等の保護及び不動産業界に対する社会的信用

の向上を図ることを目的として、各業界団体が標準カリキュラムに従って従業者の教育研修を行い、その受講者のうち優良な従業者に對して、当該団体等の要請に基づき当機構に研修登録しようとする制度である。

この教育研修を行うに当たって、各業界団体から共通テキスト作成の要望が出されたので、不動産取引に造形の深い方々のご協力を得て、当機構でとりまとめ、昭和六十三年二月に、「不動産取引の基礎知識」として発刊した。本書は現に宅建業に従事している者の教育研修用としてはもとより、初めて従事する者の入門書としても活用できるような心がけて作成した。現在、その改訂について作業を終えて、近く発刊の予定である。

(5) その他

不動産取引の媒介は、専門的な知識と経験によって物件の法律関係などをいろいろと調査しなければならぬなど、大変難しい。そこで、媒介契約、報酬請求権、注意義務、調査義務などについて、Q & A の形式でやさしくとりまとめた。これは岡本正治弁護士が「媒介契約をめぐる諸問題」というテーマで行った講演会の記録を中心として昭和六十三年十月に発刊した「不動産仲介の法律知識」に盛り込まれた。

また、地代家賃統制令の廃止（昭和六十一

年十二月三十一日）に伴う賃貸借当事者の無用のトラブルを未然に防止するため、建設省住宅局からの委託により、地方公共団体の住宅相談窓口における適正な対応の便に供するためのマニュアルの作成を行い、昭和六十一年十月に「住宅相談マニュアル」として刊行した。

建設省には住宅相談マニュアル検討委員会（座長 飯原一乗弁護士）が設けられたが、その作成作業を行うため、当機構に「住宅相談マニュアル検討委員会作業部会（今上益雄 東洋大学教授）」を設置した。

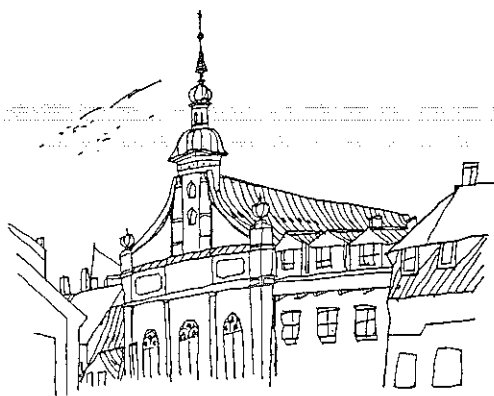
なお、このマニュアルの作成に当たっては、借地法、借家法に関する基礎的知識を提供するための調査研究をはじめ、賃貸借当事者間の紛争の解決制度及び行政相談における対応の手順、相談内容に応じた処理方法や行政上の対応の方法等についての調査研究も行った。

紛争の未然防止を図るためには、事業者の資質の向上とあわせて、消費者の啓蒙を図ることが不可欠である。

これまでも、国、地方公共団体等を中心に種々の施策が実施されているが、当機構においても、昭和六十一年一月から、一般消費者向けガイドブック作成のための調査研究を開始し、はじめてマイホームを購入する者にとって最低限必要な知識を取引の段階に應じて五つのステップに分けてわかりやすく解説

したガイドブック「不動産取引の手引き」「マイホーム購入のここがポイント」を刊行した（詳細については、二二五頁参照）。

（調査研究部長 東 喜代司）



三、宅地建物取引主任者資格試験事業

試験部

御承知のように、昭和六十三年から、当機構で宅地建物取引主任者資格試験事務を行うことになった。未だ一年余、歴史の浅い仕事であるが、この機会に、これまでの経緯を整理しておこう。

一 宅地建物取引主任者資格試験

1 発足の経緯

宅地建物取引主任者資格試験は、昭和三十三年、宅地建物取引員試験として発足したのが最初である。

これは、その前年の昭和三十三年、宅地建物取引業法が改正され、業者の質の向上を図るため、昭和三十四年八月一日から、各事務所ごとに専任の取引主任者を一人以上置かなければならないことに伴い、各都道府県知事が、試験を行うこととされたものである。

その実施の基本方針については、建設大臣の諮問機関として設置された宅地建物取引員試験選考制度調査会（会長 杉本正幸、委員一八名）において審議され、昭和三十二年十月二十二日の同調査会答申に基づき、関係省令が制定された。

試験は、各都道府県知事が毎年少なくとも一回行うが、各都道府県が独自に試験を行うと、取引員の質が統一されず、不都合を生ずるおそれがあるので、第一回試験以来、各都道府県知事の申合せにより、全国共通の問題を作成し、共通の日に行うこととされている。

2 昭和三十九年の法改正

その後、昭和三十九年に宅地建物取引業法が改正され、取引主任者の資質の向上を図るため、翌四十年四月一日から、「宅地建物取引主任者資格試験」に改められ、受験資格も、高卒若しくは実務経験二年以上又はこれらに準ずる者と定められた。

3 試験の内容

この試験は、宅地建物取引主任者となるべき資格の有無を判定する試験である。筆記試験、択一式。土地建物、権利変動、法令制限、税、需給実務、評価、業法の七項目について、宅地建物取引業に関する実用的な知識を有するかどうかを判定することに基準を置き、行うこととされている。

しかし、地価の高騰と不動産取引をめぐる

紛争の多発に伴い、宅地建物取引主任者の責任が重くなるにつれて、試験も難しくなってきた。

問題数も、当初三〇問であったが、昭和四十年から四〇問になり、また、昭和四十九年には法令集の持込みが禁止され、昭和五十六年には五〇問に、更に昭和五十八年からは長文の出題がなされている。

二 民間委譲

1 臨調答申等

宅地建物取引主任者資格試験に限らず、一般に、資格試験事務は、「行政機関の裁量的判断を要するものが少なく、比較的定型的なものが多い一方、行政機関にとってかなりの負担となっているものが少なくない」。そこで、臨時行政調査会の昭和五十八年三月十四日の最終答申（「行政改革に対する第五次答申」）は、宅地建物取引主任者資格試験等二〇の試験事務について、「指定試験機関制度の導入を図る等により、その全部又は一部を民間団体等に委譲する」よう、答申した。

2 法改正

これらを受けて、宅地建物取引主任者資格試験事務を民間団体に委譲することができるようになるべく、第一〇四国会に、機関委任事務の整理合理化の一括法案の一部として提出

されたが、同国会においては、解散により廃案となった。

その後、第一〇七国会に、同旨の内容の「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」の一部として提案され、可決成立、昭和六十一年十二月二十六日公布、翌昭和六十二年四月一日施行された。

3 指定試験機関の指定

この法改正を受けて、昭和六十二年五月十一日、建設省告示第一〇七〇号をもって、当機構が指定試験機関として指定され、また、四七都道府県知事から同年六月以降十二月にかけて委任を受け、昭和六十三年一月一日から試験事務を行うことになった。

なお、当機構の業務については、昭和六十二年四月六日寄付行為に試験事務を加える旨の変更が認可され、また、五月二十七日試験事務規程が認可された。

三 実施体制の整備

1 機構の組織体制の整備

これらの状況を踏まえて、当機構においては、昭和六十二年五月試験部、試験第一課を新たに設け、同十月常務理事、昭和六十三年四月試験第二課、同五月試験第三課の設置と、逐次組織体制の整備を図った。

2 協力機関の依頼

同時に、試験は各都道府県で行うので、申込書の配布、申込受付、会場確保、試験監督、合格発表等一連の現地での業務を円滑に行うためには、現地での適切な協力機関の協力が必要である。

このため、各都道府県の御推薦に基づいて、都道府県の外郭団体又は業界団体を協力機関としてお願いして、現地業務を行って頂くこととした。

県によって事情が異なり、様々であるが、大別すれば、外郭団体一五、業界団体三二となっている。

この協力機関は、昭和六十二年中にすべて決定し、昭和六十三年四月一日付で、委託契約を締結した。

3 マニュアルの作成と説明会

これら協力機関においては、試験業務を責任もって行うのは初めてであるので、その適切かつ円滑な実施を図るために、都道府県の担当者の御協力を得て、試験事務マニュアルを作成することとし、昭和六十二年十二月九日、六十三年一月二十一日、三月三日の三度にわたり、委員会を開催してマニュアルを作成した。

このマニュアルについては、各協力機関に必要な部数を配布するとともに、昭和六十三年

四月二十五日、説明会を開催した。

さらに、同年六月から七月にかけて、申込受付事務について、ブロック別説明会（六月六日中四、十七日九州、二十四日近畿、二十八日東北、三十日東海北陸、七月四日一都三県、六日関東）を、九月には、試験監督事務について同じくブロック別説明会（九月六日九州、東海北陸、七日中四、近畿、八日関東、一都三県、九日北海道東北）を、また、十一月十七日には、合格発表事務について、全体説明会を開催し、事務の遺憾なきを期した。

4 都道府県の御指導

また、この試験は、本来都道府県知事が行うものであるので、都道府県担当部局と緊密な連絡協調体制をとる必要がある。

そこで、建設省で主催される全国業法主管課長会議、同担当者会議（昭和六十三年二月九日、六月九日、十月二十一日）のほか、都道府県宅地建物取引業法主管者協議会の庶務県幹事県会議（昭和六十三年四月十五日、六月三日、九月二十二日、十一月八日）及びブロック会議等の席上で、逐次状況を御説明し、御指導、御協力をあおいだところである。

四 昭和六十三年年度試験の実施

1 実施広告とPR

試験の実施にあたっては、まず、試験の実
施公告をしなければならぬ。

この実施広告は、五月二十日（茨城県は五
月二十六日、栃木県は五月三十一日）に行っ
た。

従来は、各都道府県すべて公報で行って
いたが、指定試験機関への委任に伴い、公報登
載ができない県も生じたので、これら約半数
の、二三県については、地方紙で行うことと
した。

PRについては、まず、昭和六十二年度試
験の際に六十三年度試験制度変更のポスター
を掲示し、昭和六十三年に入って、五月各都
道府県の必要な箇所約一万枚のポスターを
掲示した。

また、各地方公共団体の御協力を得て、広
報紙への登載、ラジオ・TV放送等を行うと
ともに、専門紙等新聞紙へも掲載し、周知徹
底を図ったところである。

2 試験案内の作成と配布

試験案内は、従来、各都道府県で独自に作
成していたが、機構で委任を受けるに伴い、
できる限り全国共通して作成することとし、
申込書と受験手数料払込票等と同じ込んだ一
二頁の冊子を作成した。

この試験案内は、七月十一日（月）から八
月五日（金）まで、全国五七三箇所希望者
に配布した。配布希望が多く、一部途中で増

刷をし、最終的には全国約六〇万部を配布し
た。

3 申込受付

申込受付は、八月一日（月）から五日（金）
まで、全国一一六カ所で行った。

東京都（七月二十七日～二十九日）、神奈川
県（七月二十日～二十二日）、千葉県（七月二
十七日～二十九日）、大阪府（七月二十八・二
十九日）の一都一府二県は、一般受付の他、
団体受付を行った。

また、二十六県では、郵送受付を行った。
昭和六十三年度の申込受付で、従来と大きく
変わった点が、二つある。

一つは、受験手数料の払込を従来の収入証
紙に代えて、郵便振替又は銀行払込によるこ
ととした点である。都市銀行一三行、信託銀
行七行、計二〇行を指定銀行として指定した
が、結果は、郵便振替が約七七％、銀行払込
が約二三％であった。

二つは、申込書をコンピューター処理する
ため、コンピューター入力票を設けたことと
ある。コンピューターの導入により、大量の
申込を迅速に処理することができたが、片仮
名書きの記載は書き間違いもあり、今後検討
する必要がある。

申込者総数は、二八万六六〇人。前年に比

べて、二八・一％の増。過去最高である。

これまで、試験発足以来約十年間は、多く
ても五万人前後で推移し、昭和四十七、四十
八年に一七万、一九万人と激増したことはあ
るが、その後落ち着き、五十年代後半は一
一・二万で推移した。それが、六十年代に入っ
て、六十一年一五万人、六十二年二二万人弱
と急増し、初めて二〇万人の万台を突破した
のであるが、一挙に三〇万人近くにまで達す
る結果となった。

過去三十年の申込者がざっと二八〇万人、
その一割が一年で来たことになる。

その内訳については、前号で御紹介したよ
うに、① 地域的には、大都会の申込者が多
く、東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、
兵庫、福岡の八都府県で、全国の約三分の二
を占め、② 男女別では、女性が二割強（二
一・二％）、③ 平均年齢は、三三・五才（男
三四・一才、女三一・三才）である。

このように、申込者が増えた原因は、基本
的には、不動産に対する国民の関心が高まり、
宅地建物取引主任者の地位が向上したこと
によると思われる。

具体的には、① 地価高騰は、東京ではお
さまったものの、地方に拡がっており、全国
的に不動産に対する関心が高まっていること、
② 宅地建物取引業法の改正によって、宅地

建物取引主任者の設置義務が一〇人に一人から、五人に一人と加重されたこと、③ 企業内で、新入社員その他の受験を奨励する所が増えているほか、学生、主婦層の受験も多くなっていること、④ その他、受験産業の成長も一役かっていると思われること等、幾多の要因があるように思われる。

4 会場確保

このように申込者が予想外に増えた結果、当初確保していた会場だけでは足らなくなり、急速、八月の暑い最中、会場確保に奔走することになった。

幸い、協力機関の御努力と、都道府県御当局の御支援によって、東京一一、大阪六会場等全国三〇余の会場、約九〇〇教室を追加し、合計一六八の会場、四一一三の教室を確保することができた。

内訳は、大学及び短大が六一、約一六万五〇〇〇人、全体の六割近く。高校が七三、約八万二〇〇〇人、約三割。大半が大学、高校で、後は、中学校が八、約九〇〇〇人、専修学校が二〇、約二万四〇〇〇人、その他六、約一〇〇〇人である。

全国約半分の二三県が一会場であるが、東京の三八、大阪、兵庫一二、愛知一〇等多くの会場にわたる所もある。

5 試験

試験は、十月十六日(日)行った。
受験生は、二三万五、八〇三人。受験率、八四・〇%。

内訳は、① 女性が二一・六%、② 平均年齢三三・五才(男三四・一才、女三一・四才)、③ 不動産業三一・一%、他業種四六・八%、学生七・七%、主婦その他一一・四%である。

監督は、都道府県御当局及び業界各位の御協力を得て、無事実施することができた。監督にあたった人員は、本部長、監督員、補助員あわせて、合計約一万二〇〇〇人である。

解答用紙は、マークシート方式。受験番号と氏名の振仮名をあらかじめ印字して行った。試験は、大過なく行われたが、会場によっては、違反駐車対策、放置ゴミ対策等、今後検討を要する課題が見受けられた。

6 合格発表

合格発表は、十一月二十四日(木)行った。
合格者総数は、三万九五三七人。合格率、一六・八%。

内訳は、① 女性、二七・〇%。合格率が二一・〇%と、男性の一五・六%よりも五・四%高いこと、② 平均年齢三三・三才(男三三・九才、女三一・九才)、③ 最高は、大正元年十二月生れ。大正生れは、二七八人、〇・七%、④ 職業別は、不動産業三〇・

二%、他業種四四・七%、学生六・九%、主婦その他一六・七%。主婦その他の合格率が二四・七%と、他よりも一〇%近く高い、等の特徴がある。

合格者には、理事長名の合格証書を簡易書留で発送するとともに、全国二一九箇所で掲示した。また、東京都、大阪府、滋賀県、千葉県、栃木県の一都一府三県は、いずれも十一月二十四日、それぞれ都府県公報に登載した。

五 終りに

昭和六十三年度の試験は、民間委譲最初の年に、過去最高の申込者があり、種々心配をしたが、関係御当局の御指導、協力機関の御協力を得て、無事終えることができた。厚く御礼申し上げたい。

今後は、この経験をいかして、さらに適正かつ円滑に試験事務を実施してまいる所存である。引き続き、関係各位の御指導、御協力をお願いする次第である。

(常務理事 幸前成隆)

四、照会回答、研修・講演、広報出版事業

企画調整部 企画課・調整課

一 照会回答（助言支援）

この業務は、寄附行為の中で事業の一項目として「関係機関に対する紛争の処理に関する助言及び支援」という規定があり、これに基づいて実施しているものである。

(1) 開始前後の経緯

設立以前から本業務に関しても基本的な構想ができていたが、昭和五十九年四月設立以後、逐次事務局の陣容が整うとともに、紛争相談票及び回答票の様式の制定等具体の準備を進めた。

同年八月三日に開催された都道府県宅地建物取引業法主管者協議会の庶務県幹事県会議の席上、本助言支援（照会回答）業務の開始を発表した。

紛争相談票・回答票も印刷が出来て、この会議で配布した。その後全都道府県に文書をもって業務開始を通知し、相談票を配布した。一方、民間についても業界八団体等に対して同年十月までに本業務の開始を発表し、末端まで相談票の配布を終えた。

(2) 業務の内容

この業務は下図のとおり、都道府県の紛争相談を担当する方や、業界団体・消費者団体等の紛争相談員の方が、苦情紛争を処理する際に発生する様々な問題——宅建業法等公法、民法借地借家法等民事法、その他——について照会、相談をうけ、これに対して回答、助言をするもので、必要に応じて宅建業法については建設省不動産業課、民事法については法律的な調査研究の中心となっている「不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長 平井宜雄東京大学法学部教授）」（通称 平井委員会）のご指導を仰ぐこととしている。

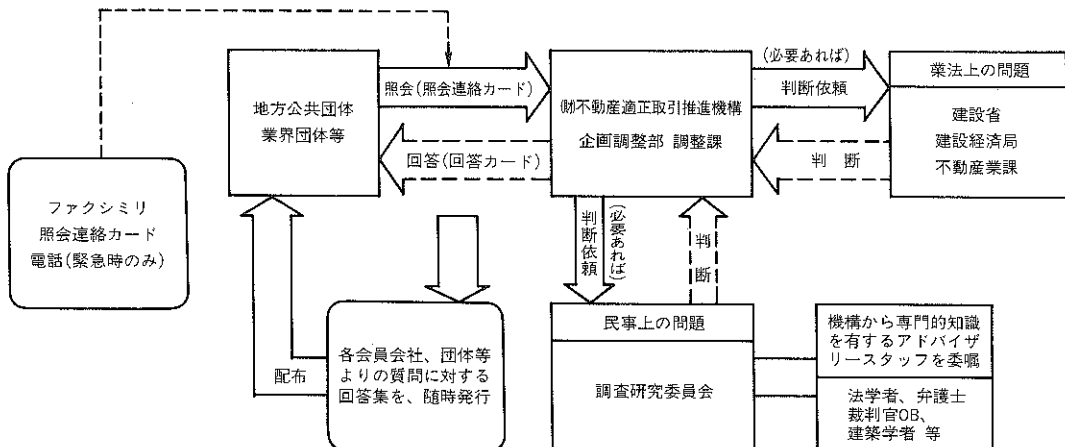
(3) 取扱い実績など

昭和五十九年八月本業務を開始して以来、現在までの取扱い実績は、次のとおり。

イ 取扱い件数

昭和59年度	昭和60年度	昭和61年度	昭和62年度	昭和63年度
一〇三件	二二九件	九六八件	一、四四四件	一、〇六〇件
月平均一五件	二〇件	八一件	一二〇件	八八件

照会・回答業務の流れ図



昭和六十一年頃から急増している要因は、本来の相談者である関係機関からのものもあるが、その頃から当機構が日刊紙に月何度か読者向けに啓蒙記事を掲載し始めたため一般消費者などからの電話による照会が著しく増加したものである。

照会手段別にみると、当初は文書を本来の形式とし、電話は緊急時のみとする方針であったが、多忙な時代を反映してか、実情は九〇%以上が電話で、文書によるものや直接来所されるものは、ごく僅かである。

また、照会者を分類すると、一般消費者が約六七%、個別業者が約一七%、都道府県宅建業法主管課が一%、業者団体とその他の官公庁が五%となっている。

□ 照会相談内容

照会内容は、照会者によって傾向に特色があるが、総体的にみると宅建業法関係を中心として、建築基準法、借地法、借家法など極めて広汎にわたっている。特に消費者からのものは、賃貸借に関する比重が高い。また、当然ではあるが、都道府県・業界関係からの照会には相当高度な難問も多く、これに対し、消費者からのものは、初歩的な質問が大半を占めている。

二、研修・講演

研修（広義の）業務は、次の三つに分かれ

ている。

- ① 都道府県宅建業法担当者向け研修
- ② 事業者団体等民間団体職員向け研修
- ③ その他必要な講演会等の研修

(1) 都道府県宅建業法担当者向け研修

この研修は、従来、都道府県宅地建物取引業法主管者協議会等が主体となって実施してきたものに、六十年以後共催者に加えていただいているものである。五十九年まで年一回事例研究主体で実施してきたものを上級コースとし、別に初級コースとして宅建業法等の講義を主体とするものを新設し、年二回開催することとした。

イ 開催実績

開催日	区分	会場	参加者数
60・5・14～15	初級	中央官庁合同会議所	75名
60・7・24～25	上級	東京都迎賓館	65名
61・5・27～28	初級	"	67名
61・7・24～25	上級	"	64名
62・5・28～29	初級	"	73名
62・7・28～29	上級	"	45名
63・5・26～27	初級	"	67名
63・5・26～27	上級	"	76名

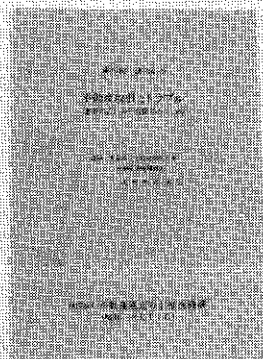
□ 内容

① 初級コース

不動産業の現状と宅地建物取引業法のあらましを、ひととおり理解いただくことを目的として、講義主体で行っている。

② 上級コース

事例研究主体で、一〇名程度の数グループに分けて班別討議を行った後、全体で班別発表、全体討議を行っているほか、中央官庁の担当官による講話等もとり入れている。



(2) 事業者団体職員向け研修

近年になって不動産業界でも従業員の資質の向上の必要性が叫ばれ、従業員を対象とした研修活動が盛んになってきた。

このため、当機構として独自の研修会を開催するよりも、当面これら各業者団体等が主催している研修会等を一段と充実させ、活性化のお手伝いをすべく、当機構の役職員を講師として要請のあった研修会に派遣しているものである。

○講師派遣実績

年 度	派遣回数	述べ派遣人員
60 年度	12 回	13 名
61 年度	10 回	11 名
62 年度	37 回	52 名
63 年度	38 回	42 名

派遣先は、業界団体が大半のほか、一部、業界団体の構成員である不動産会社等である。

(3) 講演

広義の研修事業の一環として、主として業界の役職員を対象とする講演会を開催するとともに、必要に応じてその記録を小冊子として出版している。

昭和五十九年度は、試行的に賛助会員そのもののみを対象として小規模に行った。

○講演会開催実績

昭和六十年にはいり、機構を業界等に広く知っていただくためにも、規模を拡大することとし、賛助会員たる団体の構成員である個

別の会社に至りまで対象を広げ、有料で実施することとした。

回	開催日	演 題	講 師	開催地	聴衆数
1	59・8・23	重要事項をめぐる諸問題	建設省不動産課 係長 本東 信 氏	東京	40
2	59・10・25	悪い業者と悪い消費者	東京都不動産業指導課長 波部 功 氏	東京	40
3	60・1・16	今後の住宅投資の見通し	(財)建設経済研究所研究員 町田 秀一 氏	東京	40
4	60・5・9	紛争—その実態と業界の対応	建設省不動産課 松本 良夫 氏	東京	200
5	60・9・13	不動産取引紛争事例集の 基本思想と業界のあり方	東京大学法学部教授 平井 宜雄 氏	東京	190
6	61・1・27	不動産業—その課題と展望	建設省不動産課 荒田 建 氏	東京	190
7	61・2・19	借地借家法の改正問題	当機構会長 東京大学名誉教授 加藤 一郎 氏	大阪	190
8	61・12・4	媒介をめぐる諸問題	弁護士 岡本 正治 氏	大阪	150
9	62・10・28	弁護士からみた不動産取引	弁護士 小山 勲 氏	東京	150
10	63・3・28	不動産取引とトラブル— 業者の言い分と消費者の言い分	東京都不動産業指導課長 北村 隆史 氏	東京	200
11	63・5・18	不動産取引と税務	東京国税局資産税課長補佐 吉野 芳長 氏	東京	230
12	63・7・27	不動産税制と業者の対応— どこポイントをおいて顧客に説明するか	日本不動産鑑定協会副会長 塩見 宙 氏	大阪	150
13	63・9・12	不動産売買契約書を中心として— 争いを避けるための契約書—	弁護士 飯原 一 氏	東京	250
14	63・11・24	不動産売買契約を中心として— 媒介をめぐる諸問題	弁護士 飯原 一 氏	大阪	160
15	元・2・15	借地借家法の改正問題	当機構会長 岡本 正治 氏	東京	190
16	元・4・5		東京大学名誉教授 加藤 一郎 氏	東京	250

以上のように、テーマとしては、経営者等や従業者向けに業や業界の動向に関連したもの、実務に即したものの、機構の出版に関連したものの、法改正の動きに関するものなど、業界の方々に関心の深いもので、次第に盛況を呈してきている。

今後、適任の講師の方に、ニーズに合致した内容の講演会を年四―五回程度開催したいと考えている。

三 広報出版

この業務についても、寄附行為の事業の一項目に明文があり、機構本来の目的である消費者保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、機構の業務内容等の広報出版と調査研究の結果として生まれた成果物等を出版する事業を行っているものである。

広報出版事業は、事業計画の分類に従えば、次のとおりとなっている。

- ① 財団の事業内容等の広報出版
 - ② 「取引の手引き」、「取引段階別チェックカード」の出版等（主として消費者の啓蒙を目的とした出版）
 - ③ 「紛争事例集」、「判例集」、「標準契約書の解説」、「紛争処理指導基準」等の調査研究成果物の出版
- （都道府県職員や業界関係者、法曹関係者等を主たる対象とした出版）

(1) 財団の事業内容等の広報出版 イ 業務内容パンフレット

機構の業務内容を盛り込んだパンフレットは、これまでに左記のとおり三種発行しているが、今後は毎年度改定し、いつも最新の内容を広く周知するように心掛けたいと考えている。

① 「財団法人 不動産適正取引推進機構の紹介」

昭和五十九年六月発行（設立披露パーティーで配布）

② 「財団法人 不動産適正取引推進機構―そのあらまし」

昭和六十年五月発行

③ 「業務のご案内」

昭和六十三年六月発行（初めて多色刷りとした。）

ロ 会報「RETIO」

設立当初、機構の活動状況に関係の方々にお知らせするため、「不動産適正取引レポート」を随時発行していたが、ワープロコピーのチラシ形式で質量とも不十分であった。

そこで、六十年秋頃から建設省のご指導もいただいて、現在の会報「RETIO」の発行の準備を進め、六十一年一月、創刊号を発刊した。

編集方針は、読者の方々の実務等のお役に立つような記事を主体とすることとしている。

六十一年から六十三年までは、各年とも年三回の発行であったが、本年からは少なくとも年四回は発行したいと考えている。

また、第六号からは、主たるテーマを設け、特集号方式としている。

☆「RETIO」発行実績

号	発行年月	主 内 容
1	61・1	紛争事例等調査研究委員会」紹介
2	61・5	紛争防止の実態調査から
3	61・10	従業員登録制度について
4	62・1	紛争事例研究紹介
5	62・8	最近の紛争相談票から―千葉県
6	63・2	建設省の紛争事例紹介 特集号
7	63・5	標準売買契約書の解説 特集号
8	63・12	宅地建物取引主任者資格試験
9	64・5	東京都の紛争事例紹介
10	64・12	大阪府の紛争事例紹介

(2) 主として消費者の啓蒙を目的とした広報出版

イ 「不動産取引の手引き」（道府県によって「マイホーム購入のこころがポイント」等の発行）

不動産を購入したり、買換えをしようとする人のために、「どのような点に注意したらトラブルにまきこまれないか」とうテーマで、従来殆どの都道府県の窓口で無料で事前相談

に來られる方々などにパンフレットが配布されてきた。

機構が設立された後、「この種パンフレットを機構で作成してほしい。」という希望が一部の県から出され、ほぼ絶對的に合意も得たので、主要都府県のご協力を得、全都道府県のご意見もお伺いしたうえで昭和六十一年度から、製作注文をいただく都道府県の監修により、機構が発行するという形で作成を開始した。

機構が製作する利点は、全国規模で印刷することによる印刷コストの低減と、従来発行してきた各都道府県のパンフレットの長所を集めて編集したこと、および改訂に当たっても全都道府県のご意見を伺い、普遍性を増している点であろう。

製作を始めた六十一年度以降の発行部数は左記のとおりで、累計約四十八万部に昇っている。

☆「不動産取引の手引き」発行状況

発行年度	採用都道府県数	発行部数
昭和61	27	一二七、五九五
昭和62	36	一一九、四〇〇
昭和63	38	一三〇、二〇〇
業法改正版		一一一、〇〇〇
平成元(3月まで)	40	九五、六〇〇
合計		四八四、七九五

なお、業法改正版は、建設省のPR活動に協力し、業界団体・消費者団体等を通じて消費者に一万部配布するとともに、朝日新聞の読者の中の希望者先着二千名に配布した。

☆「不動産取引チェックしたい16項目」発行状況

発行年度	採用都道府県数	発行部数
昭和62	2	三四、〇〇〇
昭和63	4	三〇、〇〇〇
平成元(3月まで)	4	三〇、〇〇〇

□朝日新聞へのQ&A記事の掲載

昭和六十一年二月一日から朝日新聞の「ウイークエンド経済」欄に、読者からの不動産取引に係わる質問に回答する記事の掲載を開始した。

新聞社の都合で、当初二週に一回掲載していたものが、現在は、四週に一回となっている。末尾に機構の電話番号も掲載したこともあって、記事に関する電話による問い合わせが急増した。

(3) 調査研究成果物の出版等
イ 調査研究成果物の出版

地方公共団体の宅建業法担当職員や業界団体・業者、あるいは弁護士等法曹関係者を主たる対象とした調査研究成果物の出版は、次

ページのとおりである。

設立初年度は、当機構の設立準備の主体となっておられた建設省不動産課の肌目細かい構想のもと、当機構の法律研究のメインとなっている通称「平井委員会」が設立早々から本格的活動を開始し、翌六十年六月には早くも「紛争事例集」の発刊にこぎつけた。

また、若干遅れて発足した「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」も同年度には、それぞれ「中間報告書」「紛争の実態と防止策」を刊行するなど、相次いで成果を発表し、機構の声価を関係方面に高めていた次第である。

不動産の苦情紛争に係わるこれらの成果物である書籍は、従来全くといってよいほど未開拓の分野のものもあったので、予想以上の反響があり、有料販売部数も中には一点累計二万部を越すものがでてくるなど、幸先よいスタートをきったといえよう。

その後も、各種調査研究委員会の研究成果講演会の記録などを出版し、賛助会員等への配布のほか、一部有料頒布を行っている。

□ 調査研究成果の専門紙・専門雑誌への掲載

出版以外には、調査研究成果を専門新聞あるいは専門雑誌に定期的に掲載している。専門新聞では、「週刊住宅」に「トラブルから学ぶ」として紛争防止に寄与する記事を長期

間連載している。

また、月刊「不動産流通」にも、設立以来、トラブルを基にした法律的研究記事を毎月掲載中である。

(企画調整部 企画課長 茅森 昭久)

出版物一覧

調査研究成果出版物

書 籍 名	刊行年月	定 価	発 行 所 等
不動産取引紛争事例集	60・7	一、五〇〇円	
紛争事例調査集計報告書	60・7	二、〇〇〇円	
紛争防止実態調査集計報告書	60・7	二、〇〇〇円	
瑕疵関係等技術調査研究報告書	60・9	一、八〇〇円	
不動産取引紛争の実態と防止策	60・10	一、八〇〇円	
宅地建物取引判例の要点	61・1	一、二〇〇円	
不動産取引用語辞典	61・8	一、五〇〇円	住宅新報社
住宅相談マニュアル	61・10	一、二〇〇円	
続・不動産取引紛争事例集	61・2	一、五〇〇円	東洋書店
土地建物の不具合	62・7	一、三〇〇円	
紛争処理基準 (重要事項説明)	63・3	一、二〇〇円	住宅新報社
不動産取引の基礎知識	63・3	五〇〇円	住宅新報社注2
標準売買契約書の解説―土地売買契約書媒介用	63・7	一、四〇〇円	
不動産媒介の法律知識	63・10	非売品	
都道府県窓口における不動産取引紛争事例要旨集	63・3		

(注1) 発行所 無印は当機構

(注2) 岡本正治弁護士講演 (第八回) 録に解説を加えたもの。

講演録

書 籍 名	刊行年月	定 価	講演会回号
悪い業者と悪い消費者	59・12	五〇〇円	第二回
重要事項説明をめぐる諸問題	60・4	五〇〇円	第一回
今後の住宅投資の見通し	60・7	五〇〇円	第三回
紛争―その実態と業界の対応	60・9	五〇〇円	第四回
不動産業―その課題と展望	61・7	五〇〇円	第六回
借地借家法の改正問題	62・6	六〇〇円	第七回
不動産取引紛争事例集の基本思想と業界のあり方	63・2	五〇〇円	第五回
不動産取引とトラブル業者の言い分と消費者の言い分	63・9	五〇〇円	第十回

その他

書 籍 名	刊行年月	定 価	摘 要
原野商法―その実態と東京都における対応	60・7	四〇〇円	四都県勉強会記録
紛争相談窓口からみた消費者像	60・12	三〇〇円	
アメリカの不動産業	61・5	五〇〇円	内部勉強会記録
照会回答集 (昭和六十一年度版)	61・12	四〇〇円	
照会回答集 (第二集)	63・3	四〇〇円	