

## 祝 辞

国土交通省土地・建設産業局長

野村 正史



一般財団法人不動産適正取引推進機構が設立35周年を迎えられたことに心からお祝い申し上げます。

この間、不動産取引紛争の適正かつ迅速な処理とその未然防止及び宅地建物取引主任者資格試験の実施という二つの大きな柱を通じて、消費者保護と宅地建物取引業の健全な発達に多大な貢献をされてこられたことに心から敬意を表するとともに、国土交通省を代表いたしまして深く感謝申し上げます。

貴機構が設立された昭和50年代は、不動産取引の紛争が多発しており、昭和52年度～54年度までの3年間には、消費者から旧建設省及び都道府県に持ち込まれた苦情紛争は年間3万件を超えていたそうであります。こうした状況から、昭和54年の住宅宅地審議会において、「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」との答申がなされ、また、昭和55年の「媒介契約の書面化」、「クーリングオフ制度の創設」等を内容とした宅地建物取引業法の改正に際しましては、国会において「苦情紛争の処理体制を整備強化すべき」との附帯決議が行われました。

こうした要請を受け、貴機構は、昭和59年4月に設立されました。以降、不動産取引という国民生活に密着した分野で積極的に業務を展開し、社会に大きく貢献しているところ

です。

第一に、不動産取引に関する紛争処理に関連して、現在、消費者、不動産業者、行政などから年間8～9千件に及ぶ相談や苦情に対応されていると聞いております。さらに、昭和60年から開始された特定紛争処理につきましては、日弁連推薦の弁護士等、専門家による紛争処理委員が中立的に紛争解決に向けた調整をした結果、昭和60年から平成30年度末まで170件を受理し、そのうち130件が和解に至るという高い和解率（77%）であると聞いております。

また、設立直後から始まったいわゆる平井委員会にはじまり、現在の升田委員会で続けられてきた不動産取引に関する判例の研究会は300回を超えました。これらの成果を基に、不動産取引に関する膨大な判例を整理・データベース化され、貴機構へのホームページアクセスは、毎月7～8万件にもものぼると聞いております。さらに、近年では、宅地建物取引業法の制定時以降の不動産政策に関する資料等を検索・閲覧できる『不動産政策史検索データベース』を公開するとともに、複雑化する不動産取引の将来を見通し、学際的な視点から今後の不動産政策のあり方等について議論・研究を続けてこられ、昨年には、その成果を『不動産政策研究』として出版されました。こうした取組は、不動産取引に係るニーズを的確にとらえ、必要な情報提供や啓発

を行うという点において、大変素晴らしいこととあります。

第二に、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（現：宅地建物取引士資格試験）は、平成30年度試験で31回目となりました。この試験は、受験申込者数が毎年20万人を超える日本最大規模の試験の一つですが、国土交通大臣の指定を受けた貴機構がその実施のすべてを担い、必要な人材を世の中に送り続けています。平成27年には宅地建物取引業法の改正により、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へ名称が変更され、これに伴い宅地建物取引士の業務処理の原則、信用失墜行為の禁止、知識・能力向上の努力義務が規定されました。不動産業界の新たな歩みがスタートしたものであり、複雑化する不動産取引の専門家を世に送る役割を担う貴機構として、一層その役割を果たされることが期待されております。

人口減少・少子高齢化等、社会・経済情勢が大きく変化する中、昨今の不動産取引市場は、既存住宅市場の活性化やITをはじめとする新技術の活用など、機構設立当初とは異なる新しい課題に直面しています。

貴機構が、こうした新しい課題に対応した調査研究、情報発信を充実させるとともに、紛争の防止と宅地建物取引士資格試験を着実に実施し、引き続き社会に大きく貢献されることを期待します。

結びに、貴機構の今後益々のご発展を祈念し、私の祝辞とさせていただきます。