

## 第二 紛争の予防と的確な処理のための事業

### 一 調査研究事業

#### 1 紛争の実態と調査研究の基本姿勢

##### (1) 調査研究の背景となる紛争の概要

###### ①苦情紛争件数の動向

国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業法主管部局で受け付けた、宅地建物取引に関する苦情紛争相談件数の推移は、機構が設立された昭和59年度には約1万6,800件あったが、その後多少の変動はあるものの、長期的には減少傾向にあり、平成29年度は1,748件となっている。

この数字だけを見ると、不動産取引紛争は大幅な減少傾向にあるように見受けられるが、後述するように機構への照会件数は、近年では、概ね8,000件程度となっている。また、機構のみならず各機関において取り扱う紛争の内容も複雑化、多様化する傾向にあり、決して紛争自体が減少あるいは沈静化しているとは言い難い状況にある。

なお、国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業法主管部局で受け付けた苦情紛争相談件数の状況等については、例年、本誌10月発行号に掲載している。

###### ②紛争相談の傾向

機構で取りまとめている主要都道府県の紛争事例を見ると、重要事項説明をめぐる紛争が当初から多く、全体のほぼ3割を占めている。その内容も建築制限や私道負担、上下水道等のライフライン、境界等の説明が不十分であったり、管理費・修繕積立金の滞納等の

マンション管理に係るもの等、消費者の取引物件へのニーズの多様化を反映して、紛争も複雑・多様化しているが、宅建業者による物件調査の重要性はますます高まっているといえる。次に、手付解除が不調となったもの、ローン特約が行使できなかったもの等、契約解除に関するものが多く、瑕疵問題、媒介報酬に関するトラブルが次いでおり、この傾向は従来からほとんど変わっていない。

##### (2) 調査研究事業の基本姿勢

機構設立の目的の一つは、増加し、複雑多様化する不動産取引紛争の未然防止と紛争の適正迅速な処理を推進するため、国や都道府県、業界団体や消費者団体の相談窓口に対して、参考となる資料を提供することであった。

このため、調査研究部を設置して、不動産取引に関わる様々な事例、判例を収集し、学識経験者、弁護士、司法書士、行政担当者や業界関係者等の方々の議論・指導を得て、分析・整理し、その成果を刊行物として取りまとめ、関係機関の相談窓口のみならず、消費者、宅建業者等、不動産取引に関係する方々に提供してきている。

特に、近年においては、紛争の全過程、すなわち契約の前段階から契約締結、履行、解除・解約、瑕疵担保等という不動産取引のそれぞれの局面において生じる紛争の段階性に着目して、その類型や特性に応じた紛争の未然防止と紛争の適正迅速な処理という観点から、当事者等が適切な判断、行動を取ることができるよう、有用な情報を提供するという視点に立って、機関誌RETIO、単行本、ホームページ、メールマガジン、他機関の媒体、講習会等さまざまな情報発信手段を活用し

て、調査研究成果の提供に努めている。

## 2 紛争事例に関する調査研究

### (1) 専門家による調査研究

#### ①不動産取引紛争事例等調査研究委員会

宅地建物取引は、民事法と行政法の接点であり、昭和50年代においては、不動産取引紛争に関する判例、事例の収集研究は必ずしも十分とはいえない状況であった。

しかし、紛争事例の収集調査分析・研究は、紛争の未然防止と適切な解決を推進していく上で必要不可欠なものであり、特に法的観点からの理論的な研究が必要であると考えられた。

このような観点から、「不動産取引紛争事例等調査研究委員会」は、機構において調査研究事業を推進するための中核機関として、昭和59年4月の機構設立と同時に設置され、以来平成22年2月（第256回）まで毎月1回、平成22年5月からは概ね2か月に1回のペースで開催され、平成31年3月で308回となる。

委員長は、設立当初は平井宜雄東京大学法学部教授（前機構会長）が就任され、平成11年4月に内田貴東京大学法学部教授に交代し、平成19年10月には、内田委員長が法務省経済関係民刑基本法整備推進本部参与に転出されたことに伴い、升田純弁護士・中央大学大学院法務研究科教授が新たに委員長に就任し、通称「升田委員会」として現在に至っている。

本委員会では、当初は、建設省（当時）及び各都道府県の窓口で受理した紛争事例のうち、先例的価値が高いと思われるものについて検討を行い、その後、平成2年からは、不動産取引に関する直近の裁判例のうちから、

- ・取引実務上、新しい分野の裁判例
- ・実務の指針となるような裁判例

・従来から実務上問題が多く、トラブルが多発する分野で新しい判断を示す裁判例

を毎回原則2件取り上げ、検討を行っていた。

平成20年7月からは、できるだけホットな問題を本委員会で扱いつつ、検討成果が何らかの形で行政にも反映されることを期待して、判例のほか、今日の不動産市場で生じている具体的な問題を抽出して設例化したものについても検討することとしている。

本委員会の構成メンバーは表-1のとおりである。

本委員会には、不動産取引に関し豊富な知識、経験を有する行政担当者、実務家等をメンバーとするワーキング・グループを設けており、本委員会で議論される事案は、ワーキング・グループで実務の観点から十分に検討し、その成果を本委員会に反映させることとしている。

本委員会での研究成果は、昭和60年7月に「不動産取引紛争事例集」として刊行し、昭和62年2月に「続・不動産取引紛争事例集」として第2集を、平成2年3月には「不動産取引紛争事例集（第3集）」を発行したが、平成20年11月発行の本誌71号以降、検討した裁判例について、本委員会における指摘内容及びワーキング・グループにおける意見、関連する法令等・判例・学説の概要等を整理し、毎号1～2件を掲載している。

最近2年間における本委員会での検討事例は表-2のとおりである。

表一 委員名簿 (平成31年2月末現在 就任順 敬称略)

役職名	氏名	現職
委員長	升田 純	弁護士・中央大学 大学院法務研究科 教授
委員	道垣内 弘人	東京大学 大学院法学政治学研究所 教授
委員	熊谷 則一	弁護士
委員	中田 裕康	早稲田大学 大学院法務研究科 教授
委員	若木 康夫	司法書士
委員	小柳 春一郎	獨協大学 法学部 教授
委員	周藤 利一	明海大学 不動産学部 教授
委員	伊藤 和子	衆議院法制次長
委員	須藤 明夫	国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長
委員	佐々木 一成	機構 専務理事
委員	赤川 淳哉	機構 常務理事

表二 不動産取引紛争事例等調査研究委員会 平成29年2月から31年2月までの検討事例

回	開催日	検討事例	該当判例等
297	29.2.1	1. 事務所用賃貸ビルの借主会社の従業員が飛び降り自殺をしたことにより、貸主が借主会社に対し被ったと主張する損害が、一部認容された事例 2. 土地の売買契約において、売買契約書に記載された地番ではなく、現地での指示等に基づき売買対象を特定したと解すべき特段の事情が存在するとされた事例	東京地裁27.11.26 高松高裁28.6.14
298	29.4.6	1. 土地の売買において、その土地上の建物で20年以上前にあった自殺について、残金決済直前にこれを認識した媒介業者が買主に説明しなかったことが、不法行為に当たるとされた事例 2. 漏水の瑕疵及び害虫・害獣が存在するとした、中古雑居ビルの買主からの契約解除並びに損害賠償請求が棄却された事例	高松高裁26.6.19 東京地裁26.2.20
299	29.6.2	1. 収益物件の紹介依頼を受けた宅建業者が、自らが取得した物件を転売したうえに手数料を収受したことは、欺罔行為にあたりとされ、買主の損害賠償請求が一部認められた事例 2. 真の所有者になりすました第三者による不動産売買につき、売買契約の不存在が認められ、所有者相続人による所有権移転登記抹消請求等が認められた事例	東京地裁27.5.15 東京地裁27.6.16
300	29.7.24	1. 建築基準法42条1項5号による道路位置指定の取消処分申請を却下した処分が取り消され、かつ道路位置指定の取消処分の義務付けが認容された事例	東京高裁28.11.30
301	29.11.2	1. 中古マンションの売買後に発生した漏水事故につき、売主は以前発生した漏水事故において応急措置しか行っていないことを認識していたとして、当該事故発生を知る仲業者には、補修状況について調査説明義務があるとして、買主の両者に対する損害賠償請求が認められた事例 2. 委任契約及び任意後見契約公正証書が作成された当時、意思能力が相当程度低下しており、自らの不動産を処分する動機もなく、当該意思表示は無効であるとして、買主による所有権移転登記の抹消登記が命じられた事例	東京地裁28.3.11 東京高裁28.6.29
302	30.1.31	1. 賃貸住宅で借入人の履行補助者が嘱託殺人で死亡したため、物件に心理的瑕疵が生じたとして、当該部屋の賃料10年分の1/2を損害賠償として請求したが、棄却された事例 2. 区分所有マンションの一室の借入人による著しい騒音発生に対して、貸主が建物明渡請求訴訟を速やかに提起しなかったとして、隣室の区分所有者が求めた損害賠償請求が棄却された事例	山口地裁29.11.28 東京地裁28.3.29

303	30.3.26	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借地権者と土地所有者間で、「借地権者が借地権を譲渡する場合は、その譲渡を承諾するとともに、賃貸人所有の底地部分を譲渡することに同意する」旨の定めのある賃貸借契約が締結されていた借地権付建物の買主が、土地所有者に対し代金支払いと引換えに土地の所有権移転登記を求めた事案で、買主側の請求がほぼ認められた事例</li> <li>2. 売主側媒介業者から取引への関与を不当に拒絶されたとする媒介業者による売主側媒介業者に対する逸失利益等の請求が棄却された事例</li> </ol>	<p>東京地裁28.6.9</p> <p>東京高裁29.7.12</p>
304	30.6.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. マンション管理会社従業員が取得した登記記録を管理組合役員に対して開示したことがプライバシー侵害にあたることとした当該住戸所有者による慰謝料請求が一部認容された事例</li> <li>2. 買主・媒介業者間で「引き渡し時に（仲介手数料を）一括して支払う」旨を定めた手数料支払約定書が取り交わされ、売買契約は締結されたが、その後売主事情にて手付解除となったことを受け、媒介業者が約定書に定められた報酬の支払いを買主に求めたが、約定書の定めからは、契約成立時に報酬額の請求権が発生したとは解釈できないとして、減額されて認容された事例</li> </ol>	<p>東京地裁25.2.27</p> <p>東京地裁28.12.21</p>
305	30.7.31	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高齢者から低廉な価格で不動産を買い受けたことについて、買主業者・その代表者ら、及び登記手続を受任した司法書士の不法行為責任が認容された事例</li> <li>2. 地中埋設物の存在について売主が悪意であったとして、瑕疵担保免責条件で土地を購入した買主の地中埋設物撤去費用請求が認容された事例</li> </ol>	<p>東京高裁27.4.28</p> <p>東京高裁30.6.14</p>
306	30.10.16	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新築マンション分譲会社が発震ゴムの欠陥により被った損害につき、免震ゴム製造会社への請求が認められた事例</li> <li>2. 建物の譲受人が賃貸人たる地位を承継したが、賃借人の更新料が未払であり、また、賃料が増額されたにも関わらず、従前の賃料しか支払われていないとして未払更新料および差額賃料の合計額の支払い、償却済み保証金額の補填ほかを請求したが棄却された事例</li> </ol>	<p>東京地裁29.2.27</p> <p>東京地裁30.1.30</p>
307	30.12.11	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 売買対象物件が土砂災害警戒区域内に存することの説明を怠った媒介業者の説明義務違反が認められた事例</li> <li>2. 売主業者には融資条件等の説明に不備があり、ローン特約は公序良俗違反により無効であるなどとする、買主による支払済手付金の返還及び違約金の支払請求が棄却された事例。</li> </ol>	<p>神戸地裁29.9.29</p> <p>東京地裁29.11.21</p>
308	31.2.12	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地の購入者が、その土地上の使用貸借による建物所有者に、当該建物の取去・土地明渡しを求め、金銭の引替えにこれが認められた事例</li> <li>2. 売買対象の土地上に存する建物の賃借人を退去させた上で、同建物を取壊す条件を売主が履行しなかったとして、買主が負担した建物賃借料及び立ち退き料の請求が認められた事例</li> </ol>	<p>東京高裁30.5.23</p> <p>東京地裁29.11.30</p>

## ②近畿圏紛争事例等検討会

本検討会は、報酬請求権に関する判例等の調査研究を行うことを当初の目的として、媒介契約に造詣の深い故・明石三郎関西大学名誉教授と岡本正治弁護士の指導を受けて、昭和61年8月に、近畿6府県の宅建業法所管課の担当者も参加して発足した。

現在、岡本正治弁護士、下村正明関西大学大学院法務研究科教授、宇仁美咲弁護士の指導を仰ぎながら、国土交通省（本省・近畿地方整備局）、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県、和歌山県の宅建業法所管課の担当者により、関西地区の不動産取引事例をめぐる

諸問題について検討を行っており、平成31年2月末で累計126回開催している。

本検討会の成果として、平成2年12月に「報酬請求権に関する判例の要点」を、平成15年12月には、「不動産売買における媒介手数料の解説」を刊行した。

## ③不動産政策研究会

平成21年以降、以下の4つの研究会を開催し、有識者からのヒアリング等を通じ、不動産政策研究を行っている。

なお、平成27年11月以降に開催したそれぞれの研究会の議事内容等については、ホームページで公表している。

・**不動産取引法務研究会**（主査：慶応義塾大学大学院法務研究科 松尾弘教授）

不動産取引の実態や判例等の把握を通じて、不動産の適正取引を図るための政策課題、改善方策等の研究を行うためのものであり、平成21年11月以降、平成31年2月までに31回開催している。

・**不動産経済分析研究会**（主査：日本大学スポーツ科学部 清水千弘教授）

我が国の不動産市場の透明性や投資環境の充実を図るための政策課題、改善方策を研究するためのものであり、平成21年9月以降、平成31年2月までに35回開催している。

・**海外不動産研究会**（主査：日本大学経済学部 中川雅之教授）

国際不動産取引の実態等の把握を通じて、国際不動産取引における政策課題、改善方策を研究するためのものであり、平成22年6月以降、平成31年2月までに21回開催している。

・**不動産再生研究会**（主査：東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 浅見泰司教授、前主査：早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授）

老朽化した団地・マンション、空き家、効率的な活用が図られてない企業不動産・公的不動産等の不動産の再生を図るための政策課題、改善方策を研究するためのものであり、平成26年2月以降、平成31年2月までに22回開催している。

以上の4つの研究会に係る政策研究の成果として、平成30年7月に、『不動産政策研究 総論＜不動産政策概論＞』、『同 各論Ⅰ＜不動産取引法務＞』、『同 各論Ⅱ＜不動産経済分析＞』、『同 各論Ⅲ＜不動産再生政策＞』、『同 各論Ⅳ＜国際不動産政策＞』の5冊を、不動産政策研究会（4つの研究会の総称）編として、東洋経済出版から刊行した。（不動産政策研究会については、本誌100号38

頁、111号5頁参照）

④**不動産政策フォーラム**

国土交通省との共催により、産学官が連携して、社会情勢の変化に対応した今後の不動産政策のあり方に関する議論を深めるため、平成29年6月及び平成30年6月に、不動産政策フォーラムを開催した。

⑤**民法（債権法）改正勉強会**

2020年4月から改正施行される民法（債権法）について、外部から弁護士等の講師を招いて、平成29年度に、不動産売買及び賃貸借に関する改正内容や実務対応等について勉強会を6回開催し、実務上の疑問点の確認等を行った。

(2) **行政を中心とした調査研究**

①**処分事例等検討委員会**

宅建業法所管課の担当窓口において消費者等から相談された宅建業者が係わる取引紛争事例について相互に紹介し、事実関係や処分内容等について情報、意見交換を行い、処分の適正合理化を図っていくことを目的に、平成12年度に、機構を事務局として設置した。

本委員会は、国土交通省及び1都1府7県（東京都、大阪府、埼玉県、千葉県、神奈川県、静岡県、愛知県、兵庫県、福岡県）により構成され、年3回開催している。

なお、本委員会の活動の一環として、平成14年2月に、「望ましい重要事項説明のポイント（平成3年刊行）」について、直近10年間の重要事項説明をめぐる様々な紛争事例に関する研究成果を反映させて大幅な見直しを行い、「望ましい重要事項説明のポイント（改訂版）」として刊行した。同書は、平成19年12月に3訂版を刊行している。

②**四都県連絡協議会**

宅建業法をめぐる諸問題について、首都圏の宅建業法主管課担当者が、定期的に情報の

交換、共通する問題の討議等を行うための協議会が設置され、機構はその事務局を務めている。本協議会は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県及び国土交通省（本省・関東地方整備局）により構成され、年3回開催している。

### ③処分事例集の作成

平成8年度以降、国土交通省及び各都道府県で行った監督処分のうち、紛争に係わるものについて、行政担当者の参考に供するため、事案の概要等処分の内容を「不動産取引の紛争と処分事例」として簡潔に取りまとめ、毎年度発行している。

また、平成21年2月、平成8年度～18年度の事例を網羅して再整理した事例集を作成した。

処分事例の傾向を見ると、事由としては重要事項説明に関するものが最も多いが、その違反類型は宅地建物取引士が実施しない、書面を交付しない等手続的事由による処分が多い一方で、重要事項について説明を欠く、あるいは不正確な説明を行ったことによる処分も多い。重要事項の内容は、都市計画制限のような法令に関するものから心理的瑕疵に至るまで、複雑化、多岐化しているのが特徴である。

## (3) 紛争事例の収集分析

### ①紛争防止実態調査研究委員会

昭和59年度～昭和60年度、石原舜介東京工業大学教授を委員長とし、建設省、関係団体による委員会を設置して、不動産取引の紛争処理に関し、都道府県の宅建業法所管課窓口を訪れた紛争当事者及び受付担当者の双方にアンケート調査を実施し、紛争の原因、発生過程、意識動向等の実態について調査した。その結果を昭和60年7月「紛争防止実態調査集計報告書」に取りまとめ、これに基づき「不動産取引紛争の実態と防止策」を刊行した。

### ②紛争事例の取りまとめ

昭和60年以降、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県等の主要都道府県で受け付けた紛争事例に関する資料が機構に送付され、機構における紛争事例・処分事例の調査研究の基本的な資料となっている。

その要旨について、昭和63年度から本誌に毎年度掲載している。

また、平成13年度分までは「不動産取引紛争事例要旨集」として各年度、平成14～16年度分については「不動産取引紛争主要事例集」として刊行した。

他方、計数的な整理も実施し、平成3年2月「紛争相談票調査集計報告書」として取りまとめた。

### ③重要事項説明に関する紛争事例の収集調査

紛争原因のなかで最も多い重要事項説明に関する紛争事例の収集調査を建設省建設経済局から受託した（平成11年度）。

この報告書を基に、平成12年6月、「重要事項と業者の責任」を出版した。

## (4) 諸外国における不動産取引制度等の調査

### ①諸外国の不動産取引の文献翻訳

平成23年3月に、外部に委託して、韓国語の文献「不動産仲介実務／相談事例と判例」及び「不動産取引における事故類型と予防のための改善法案」の2点のほか、台湾の文献10点、中国の文献10点の翻訳を行った。

また、平成23年11月には、中国語の文献「実用不動産仲介紛争－事例分析」及び「不動産仲介実務－著名取引主任者によるアドバイス」を、さらに、平成24年10月には、韓国の書籍「公認仲介士法論」の翻訳を行った。

### ②アジア（韓国・中国等）の不動産取引制度の比較研究

韓国・中国等の不動産売買及び賃貸借、不

動産仲介等についての現状、運用実態、課題等を把握、分析し、日本の不動産取引制度に対する示唆点を考察することとし、周藤利一日本大学経済学部教授に、レポート作成の業務を委託。

平成23年12月に「韓国の不動産取引制度に関する研究（その1）」及び「中国・香港・台湾の不動産取引制度に関する研究（その1）」を作成し、平成25年2月には、それぞれ「その2」を作成した。

### ③台湾における不動産取引制度の現地調査

平成23年9月14日から17日までの日程で、調査研究部長及び同調査役の2名が台湾を訪問し、政府機関や業界団体等から不動産取引制度、紛争の事例、今後の展望・課題等について説明を受け、意見交換を行った。提供を受けた文献、資料等については、平成24年3月までに、翻訳したうえ、それぞれ冊子に取りまとめた。

なお、本誌85号及び86号において、台湾の不動産仲介制度の概要について紹介している。

### ④諸外国の中古住宅取引における情報開示と専門家の役割に関する調査

米・英・仏・独・豪の中古住宅取引における情報開示と専門家の役割に関して資料を収集、整理して取りまとめる業務を政策研究大学院大学に委託し、平成25年3月、「諸外国の中古住宅取引における情報開示と専門家の役割に関する調査」として取りまとめた。

### (5) 不動産取引・管理に関する実務実態調査の実施

平成23年2月、11月、25年11月の3回に渡って、売買、売買仲介（代理を含む）及び賃貸住宅管理の課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務実態把握等の目的で、業界団体の協力を得て、不動産事業者向けの

アンケート調査を実施した。

また、平成24年1月には、全国の借家世帯を対象にインターネットによるアンケート調査を実施した。

これらの調査結果については、本誌83号、87号、90号及び91号に掲載している。

### (6) 判例の研究

機構の主たる目的である不動産取引に関する紛争の未然防止のための調査研究として、判例の収集、分析及び調査は重要な柱の一つである。

これらは、都道府県等の相談窓口で相談業務や紛争の解決を図る際、あるいは業者や消費者が、不動産取引に関するトラブルの未然防止策を検討する上で貴重な判断材料となるものである。

不動産取引に関する判例の原文を収集したものは、本格的な研究を目指す場合には便利ではあるが、多忙な都道府県の宅建業法主管課の担当者や宅地建物取引業に実際に携わる関係者が実務の参考として利用するには、そのままでは使いにくい。また、判決文から直接に紛争の概略を把握することは大変な労力を要する作業である。

そこで、これら関係者をはじめ一般の消費者にも活用できるよう、事案の概要、判決の要旨等を読みやすく、簡潔に記述し、取りまとめることとして、昭和59年8月から判例の収集を開始した。

判例の要旨づくりは機構の職員が担当し、宅建業者が直接に当事者となっている代表的な判例を対象としている。こうした作業の成果は次のように取りまとめて公表している。

#### ①RETIOへの掲載

機関誌「RETIO」の2号から判例を要約して掲載しており、本号掲載分までの累計で1,333件となっている。

また、掲載した判例は、事案の内容ごとによりスト化し、必要なものを簡単に取り出せるよう、検索システムを構築し、平成23年4月からホームページ上に公開している。

当初から平成31年2月末までのこのサイトへの累計アクセス件数は、657万件余に達している。

## ②「宅地・建物取引の判例」の刊行

これは、宅地建物の取引に係わる判例を要約して取りまとめたシリーズ物である。

最初の「宅地・建物取引判例の要点」から平成30年4月に発行した最新の「宅地・建物取引の判例（平成26年）」までに掲載された事例を見ると、「業者の調査・説明義務」、「隠れた瑕疵」や「契約の成否や解除」をめぐる事案が多くなっている。

## ③判例集の刊行

不動産取引に関する判例を網羅する観点から、戦後の不動産取引に関する判例を私法に限らず幅広く収録し、判例集未掲載のもの30件余も含めて2千余件の裁判例を掲載した「不動産取引の紛争と裁判例」を平成9年12月に発行した。

その後、平成11年9月までの判例を含めて約1,100件を追加（判例集未掲載87件を含む）した「不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉」を平成11年12月に発行した。

そして、平成11年10月から19年3月までの判例620件を掲載した「最新・不動産取引の判例」を平成20年6月に発行した。

## ④不動産政策史検索データベース「最高裁判例一覧」の掲載

判例法としての意義を有しているとされる最高裁判例について、不動産取引に関するものに関し、態様別・類型別に整理し、一覧できる「RETIO判例検索システム」と同様の機能を持たせた「最高裁判例一覧」を、平成27年4月からホームページ上において公開し

た。当初は、「最高裁判所民事判例集」、「最高裁判所裁判集民事」の掲載判例を中心に約1000件を収録していたが、随時更新し平成31年2月末現在で約2000件を収録している。同一覧の公開から平成31年2月末までの累計アクセス件数は、44万件余に達している。

## 3 適正な契約のための研究

### (1) 標準的な契約書の研究

不動産の取引をめぐる紛争が後を絶たない状況の中、紛争の防止と適正かつ円滑な契約が行われるためには、公正な第三者機関が、契約書上明確にすべき事項を研究し、取引実務に即して必要な事項を定型化して提供することが必要であるとの社会的な要請があった。

機構では、消費者にとって分かりやすく、取引に際して安心して利用できるものであれば、これを利用する業者にとっても、無用のトラブルを避けることができ、また、契約内容を説明するにしても、統一的な解釈基準があることは便利であると考え、「売買」「賃貸」「媒介」というそれぞれの場面における公平妥当な標準契約書のあり方と標準となる契約書の研究を進めた。

### ①標準売買契約書・解説書

昭和61年7月、不動産取引類型ごとに、どのような契約条項を設けておけば、予想される紛争を避けることができるかを検討し、その成果として「標準契約書」とその「解説書」を取りまとめることを目的に、機構内に「不動産取引契約書研究委員会」を設置し研究を開始した。

研究に当たっては、飯原一乗弁護士を委員長として、委員会を設置し、また、補助的機関として、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が浜二昭男弁護士を座

長として組織された。

昭和63年7月、研究の成果のうち、「土地」の売買に関する標準的な契約書を「売買契約書の解説・土地売買契約書（媒介用）」として刊行した。

平成2年2月、研究の成果について、「土地・建物」、「借地権付建物」及び「区分所有建物」の売買に関する標準的な契約書を加え、「標準売買契約書の解説（媒介用）」を刊行した。

## ②「賃貸住宅標準契約書」

平成2年7月、建設省住宅局から賃貸借関係の実態を踏まえた合理的な標準住宅賃貸借約款の調査研究を受託し、玉田弘毅明治大学教授を委員長とし、法務省民事局をオブザーバーとして「標準住宅賃貸借契約書（約款）検討委員会」を設置し、実態調査を行い、平成3年3月、「標準住宅賃貸借契約書に関する調査・検討報告書」を取りまとめた。

同報告書を基に建設省住宅地審議会の賃貸住宅標準契約書小委員会において検討が行われた結果、建設省は、平成5年1月、「賃貸住宅標準契約書」を発表した。

その後、国土交通省は、平成23年度に、賃貸住宅標準契約書改訂検討委員会を設置して検討を行い、平成24年2月に住宅標準契約書（改訂版）を公表、平成27年度及び29年度には、賃貸住宅標準契約書（改訂版）改訂委員会を設置してさらに検討を進め、平成30年3月に、2020年4月に施行される改正民法（債権法）や家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえ、「極度額の記載欄」等を設けた「連帯保証人型」及び「家賃債務保証業者型」の賃貸住宅標準契約書を作成・公表した。

## ③「期限付き借家制度の活用マニュアル」

平成4年に新たに設けられた期限付き借家制度について、その円滑な活用を図るため、

参考となる契約書例やどのような場合に適用できるか等判断基準の検討を建設省住宅局から受託し、「期限付き借家制度の活用マニュアル」として発表した（平成4年度）。

## ④不動産売買契約の標準様式のあり方に関する報告と提言

平成6年4月、宅地・建物の売買契約の内容及び書式の実態を明らかにし、その法学的検討を通じて、今後どのような契約書式を標準的なものとして認識し活用していくべきかを検討することを目的に、稲本洋之助東京大学教授に委嘱して、同教授を委員長として、「不動産売買契約研究委員会」が設置された。

不動産業者に対するアンケート調査及び使用書式の収集、不動産業者に対するヒアリング調査、書式の改善に関する提言の取りまとめの3つの部分に分けて、順次実施された結果、平成7年9月、「土地付き戸建て住宅の売買契約書」の標準書式に関する提案を「不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言」として、平成9年3月、「区分所有住宅の売買契約書」及び「借地権付き住宅の売買契約書」の標準書式に関する提案を「不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言・その二」として刊行した。

## ⑤「定期賃貸住宅標準契約書」

定期借家制度の創設を踏まえ、平成11年度、建設省住宅局から委託を受け、玉田弘毅清和大学教授を委員長として、建設省、関係団体による委員会を設置して検討し、平成12年2月「定期賃貸住宅標準契約書」を取りまとめ、同契約書を含めた周知用パンフレットを作成し発行した。

同時に建設省住宅局から「定期借家制度の創設に際して－借家相談マニュアル」が発行された。

## (2) 媒介契約の研究

### ①不動産媒介契約に関する調査研究

不動産媒介契約に関する実態を把握したうえで、制度や実務のあり方の調査研究を行うことを目的として、稲本洋之助東京大学教授を代表委員として、「不動産媒介契約研究委員会」を設置し、調査研究を行った。

アンケート調査、大手、中小を網羅した業者への面接調査、座談会開催による意見の掌握等を経て、平成3年7月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告書」、平成4年4月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告書その2」、平成5年4月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告書その3」、平成5年4月「不動産媒介契約に関する調査研究中間報告書その3 附属資料」、平成6年1月「不動産媒介契約についての提言」を刊行した。

### ②媒介報酬に関する研究

昭和55年5月の宅建業法改正による売買・交換についての媒介契約内容の書面化と交付義務等により、媒介報酬をめぐる紛争は一度はかなり減少したが、バブル経済期には再び増加した。

そこで、平成3年3月、報酬請求権の要件に即して、裁判例を要約して紹介・解説した「報酬請求権に関する判例の要点」を発刊した。

さらに平成15年12月、その後の判例を追加し、弁護士等の専門家の指導と近畿圏紛争事例検討会（前述）の意見を踏まえて、「不動産売買における媒介報酬の解説」を刊行した。

## (3) 信託に関する研究

信託法、信託業法の改正等の状況変化に伴い、不動産取引において信託制度の役割増加が予想されるため、法理論に照らしてその特

質、問題点、課題等を整理・分析することを目的に、平成17年度自主研究として、道垣内弘人東京大学教授を座長として、「不動産取引と信託法制に関する研究会」を設置し、平成18年3月「不動産取引と信託法制に関する研究会報告書」を取りまとめ、公表した。

## 4 紛争処理体制の整備のための研究

### ①事前相談体制検討委員会

消費者が不動産の取引をする前に取引上注意すべき事項について相談を受ける事前相談体制のあり方について検討するため、水本浩独協大学教授を委員長として、建設省、関係団体による委員会を設置して、昭和62年7月「事前相談体制検討委員会報告書」を取りまとめた。

### ②紛争処理調査検討委員会

不動産取引に係る紛争防止・相談体制等に関する現状の把握分析と今後の課題等の取りまとめを平成9年度及び平成10年度に建設省建設経済局から受託した。研究に当たっては、飯原一乗弁護士を委員長として、委員会を設置し、平成10年3月「紛争処理調査検討委員会中間報告書」、平成11年3月「紛争処理調査検討委員会報告書」を取りまとめた。

### ③不動産取引の環境変化に対応した紛争処理のあり方に関する調査検討委員会

証券化及び情報化という不動産取引の環境変化を受けて、今後、それらに係る紛争予防及び紛争処理はいかにあるべきかについて、平成12年度及び13年度に国土交通省総合政策局から調査研究の委託を受けた。

研究に当たっては、小島武司中央大学教授を委員長として、委員会を設置するとともに、不動産証券化部会及び不動産情報化部会を設け、現状分析と課題について検討を行い、平

成12年12月「紛争防止対策検討結果報告書」、平成14年3月「不動産取引の環境変化に対応した紛争処理の在り方に関する調査検討委員会最終報告」を作成した。

## 5 紛争処理基準の定立のための研究

### ①住宅相談マニュアル検討委員会

地代家賃統制令の廃止に伴い、賃貸借当事者間のトラブルを防止するため、地方公共団体における住宅相談の便に供する目的で、昭和61年度に建設省住宅局からの委託を受け、飯原一乗弁護士を座長として、委員会を設置し、昭和61年10月「住宅相談マニュアル」を作成して発行した。

### ②紛争処理基準作成検討委員会

昭和61年4月、機構を事務局として、建設省、東京都、大阪府、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、兵庫県、福岡県の宅建業法所管課で構成する「紛争処理基準作成検討委員会」を設置した。

本委員会は、機構が資料収集、論点整理等を行い、紛争処理の拠り所ないしは目安となる行政庁側の内部参考資料として、昭和63年1月に「紛争処理基準(その1)重要事項説明」、平成2年3月に「紛争処理基準(2)重要事項の説明(その2)」、平成4年3月には「紛争処理基準(3)居住用建物賃貸借の媒介」をそれぞれ作成した。

また、同委員会では、重要事項に関する紛争の予防を図るためには、不動産業者や一般の消費者に対しても広く周知を図ることも重要であるとの認識から、それまでの研究成果を基に、平成3年、「望ましい重要事項説明のポイント」を作成し刊行した。

### ③紛争事案啓蒙マニュアル作成検討委員会

取引形態の多様化・複雑化に伴い、都道府

県の宅建業法所管課窓口の担当者から、業者への窓口指導に活用する資料、マニュアルのほか、業者団体等の内部講習会等で啓蒙材料となるような紛争事例を含めた資料の作成を要望する声が強くなったため、平成4年度に「紛争事案啓蒙マニュアル作成検討委員会」を設置した。

本委員会は、東京都、大阪府、埼玉県、千葉県、神奈川県、静岡県、愛知県、兵庫県、福岡県により構成され、平成6年11月「重要事項説明の紛争事例」、平成7年2月「媒介契約の紛争事例」、平成8年6月「重要事項説明の紛争事例(増補版)」を刊行した。

### ④「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

本ガイドラインは、平成8～9年度、建設省住宅局から委託を受けた調査研究事業「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会(ソフト部会)」の報告書であり、執行秀幸国土館大学教授を委員長として、委員会を設置して検討し、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と紛争の円滑な解決のために、契約や退去の際に賃貸人・賃借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示したものである。

平成16年3月、犬塚浩弁護士を主査とする「賃貸住宅に係る紛争等の防止方策検討ワーキングチーム」でその後の新しい裁判例を追加するなどの所要の改訂を行っている。

また、平成23年8月には、升田純弁護士・中央大学法科大学院教授を委員長、犬塚浩弁護士を副委員長として、国土交通省に設けられた「原状回復ガイドライン検討委員会」において再改訂が行われ、①賃貸人・賃借人の負担区分の見直し、②トラブル未然防止のための契約書等添付様式等の追加、③残存価値割合の変更、④Q&A、裁判事例の追加等が行われている。

## 6 瑕疵・不具合の技術的研究

### ①土地建物の瑕疵・不具合の研究

瑕疵・不具合に関する基礎的知識が得られるような手引書を作成するため、昭和59年11月、今泉勝吉工学院大学教授を委員長とする「瑕疵関係等技術調査研究委員会」、「同専門委員会」及び建築関係諸団体によるワーキンググループを設置し、60年9月、中間段階として、住宅等に関する瑕疵の実態を把握し、その技術的判断の基礎的資料を収集整理し、「瑕疵関係技術調査研究報告書」として取りまとめた。

さらに、昭和62年7月、住宅等に関する不具合等についての技術的知識をできるだけわかりやすく提供する「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、一般消費者に宅地地盤の危険性など見分け方を解説した書物は、従来少なかった。

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書物を提供することを目的とし、昭和63年7月、古藤田喜久雄早稲田大学教授、岸田英明東京理科大学教授を委員長として、「宅地地盤の見分け方に関する研究委員会」及びワーキンググループを設置して研究を行い、その成果を「宅地選びのコツ－専門家が教える良い宅地の見分け方」として出版した。

## 7 住宅管理に関する研究

### ①賃貸住宅の管理実態調査

民間賃貸住宅の管理水準向上の一環として、管理の実態資料を収集し問題点を把握するため、民間賃貸住宅の経営者及び管理業者に対するアンケート調査を平成3年度に建設

省住宅局から受託して実施した。

その成果は、平成4年3月「民間賃貸住宅に係る管理実態調査」として取りまとめた。

### ②「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」

建設省住宅局より平成4年度、民間賃貸住宅の賃貸借契約に係わる紛争防止のため、賃貸借契約の実態を把握し、これに基づき賃貸借契約・管理マニュアルを作成する業務を受託した。

全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て調査を実施し、平成5年3月「民間賃貸住宅契約実態調査」を取りまとめるとともに、全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全国共同住宅協会、建設省、東京都、関係団体による委員会を設置し、平成5年3月「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」を取りまとめた。

### ③特定優良賃貸住宅（特優賃）供給促進事業供給計画の認定等の運用基準の策定調査

特定優良賃貸住宅（特優賃）供給促進事業供給計画の認定等の運用基準の策定調査のうち管理問題の一部について、平成5年度に建設省住宅局から受託した。

## 8 消費者向け図書の開発研究

### ①「不動産売買の手引」

機構の設立を契機に、消費者向けパンフレットを作成してほしいとの希望が出たことから、昭和61年、都道府県の監修を受け、「不動産取引の手引き」を作成・発行した。平成14年度からは「住宅賃貸借（借家）の手引」を別途作成したことから、表題を「不動産売買の手引」に改めている。

本書は、法令の改正や制度運用の変更等があった都度、修正しつつ毎年度、作成・発行しており、平成31年2月までの累計発行部数は約284万7千部となる。

## ②「住宅賃貸借（借家）契約の手引」

住宅の賃貸借におけるトラブルの未然防止や解決の方法など、賃貸借契約に際して最低限知っておきたい知識をわかりやすくまとめた手引きとして作成し、平成14年5月に発行した。

本書も、法令の改正や制度運用の変更等があった都度、修正しつつ毎年度、作成・発行しており、平成31年2月までの累計発行部数は約54万4千部となる。

## 9 実務家向け図書の開発研究

### ①不動産販売員登録制度等検討委員会

従業者の資質を向上させ、紛争の防止にも寄与させるための教育研修のあり方及び登録制度について検討するため、水本浩立教大学教授を委員長として、建設省、関係団体による委員会を設置し、昭和61年7月「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」を取りまとめ、これに基づき昭和63年2月に教育研修用テキスト「不動産取引の基礎知識」を刊行した。

### ②「宅地建物取引業法令の変遷」の編纂

宅地建物取引業法は、昭和27年6月10日に制定、同年8月1日に施行されて以来、数次にわたり改正され、制定時には全文28条であったが、平成31年2月時点では、全文198条の法典となった。

そこで、制定50周年を契機に、制定から平成15年5月時点までの法律、政令及び省令について、官報に登載された改正方法に基づき、制定から現行までの主要な改正年月日（公布年月日）ごとに段を替えて、その時点ごとの法令の姿を取りまとめた「宅地建物取引業法令の変遷」を平成15年10月に発行、平成25年3月には、その後、平成24年3月時点までの改正内容を追加して再発行した。

### ③不動産政策史年表を用いた資料検索システムの作成・公開

宅建業法の改正に関する関係条文、国会議事録、審議会答申等の資料を閲覧できるシステムを構築し、平成26年4月からホームページ上で公開している。

### ④「最新・宅地建物取引業法 法令集」の作成

行政庁の実務担当者や業者が日常の業務処理において最新の宅建業法関係法令を手軽に参照し、携帯に便利なように宅建業法及びこれに基づく法令で特に重要なものに限定した法令集として、平成13年7月16日現在公布されている法令並びに「宅建業法の解釈・運用の考え方」を収録して、「最新・宅地建物取引業法 法令集」として刊行した。

その後、法令改正の都度改訂することにより最新の内容を保持することとし、最新のもののは「平成30年4月1日現在公布」版である。

### ⑤「望ましい重要事項説明のポイント」

前記紛争処理基準作成検討委員会として、平成3年11月に、「望ましい重要事項説明のポイント」を刊行した。

平成14年2月、宅建業法等の改正に対応した大改訂を行い、「望ましい重要事項説明のポイント・改訂版」を刊行し、平成19年12月、「望ましい重要事項説明のポイント・3訂版」を刊行した。

### ⑥「不動産売買トラブル防止の手引き」「法令制限と調査のポイント」

宅地建物取引業法が改正され、平成27年4月1日から宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士に変更されることに伴い、宅建業者等の業務に資する冊子として、「不動産売買トラブル防止の手引き」及び「法令制限と調査のポイント」を平成27年3月に発行した。

## 10 受託調査研究

昭和59年の設立以来、その時々の経済事情や社会状況を背景とした不動産取引需要に関連した問題点の整理・対応方策等について、国から多くの委託研究を受けてきた。そのうち既述した以外の主要なものは次のとおりである。

### ①リゾートクラブ会員権問題の調査研究

リゾート施設の利用増大とリゾートクラブ会員権をめぐる取引紛争の増加を踏まえ、会員権取引等の適正化のため講ずべき施策などについての取りまとめを建設省建設経済局から受託した（平成3年度）。

### ②海外不動産投資・取引等の調査研究

昭和60年代、我が国の海外不動産投資が急増し、様々な問題を踏まえ、建設省建設経済局から、海外不動産投資・取引の調査集計業務（平成元年～3年度）、海外不動産取引紛争の調査業務（平成4年度）を受託した。

### ③宅地建物取引業従事者の就業状況等に関する実態調査

宅地建物取引業従事者の資質向上策のあり方を検討するに当たり、従業者の就業状況及び紛争等の実態を取りまとめることを建設省建設経済局から平成6年度に受託し、平成7年3月「宅地建物取引業従事者の就業状況等に関する実態調査報告書」を取りまとめた。

### ④消費者への情報提供のあり方に関する検討

不動産取引における消費者への情報提供のあり方について、消費者へのインターネット調査及び業者へのアンケート調査等を実施して検討することを国土交通省総合政策局から平成18年度に受託し、岡本正治弁護士・立命館大学大学院法務研究科教授を座長として、委員会を設置し、平成18年12月「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書」を取りまとめた。

### ⑤民間賃貸住宅の原状回復に係るルールのあり方に関する検討調査業務

国土交通省住宅局から、民間賃貸住宅の原状回復に係るルールのあり方に関する検討調査業務を平成21年度に受託し、升田純弁護士・中央大学法科大学院教授を委員長、犬塚浩弁護士を委員長代理として、委員会を設置し、賃貸人、賃借人、管理業者及び少額訴訟実施関係者へアンケート、ヒアリング調査等を実施するなど、検討調査を行い、平成22年3月に「民間賃貸住宅の原状回復に係るルールのあり方に関する検討調査報告書」を取りまとめた。

## 11 外部の研究に対する協力

国土交通省や関係機関において実施される不動産取引に関する調査研究に対して、機構職員が参加して協力している。近年を中心に主な事例を挙げると次のとおり。

- 取引保証検討委員会（昭和61～62年度）
- 標準媒介契約約款研究会（昭和63～平成元年度）
- 賃貸住宅流通・管理業務研究会（平成4年度）
- 賃貸住宅管理業務研究会（平成7～9年度）
- 不動産流通業務のあり方研究会（平成14年度）
- 賃貸不動産管理業に関する研究会（平成14年度）
- 媒介業務の円滑化に関する研究会（平成15年度）
- 不動産賃貸業・賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会（平成17年度）
- 流通市場研究会（平成19～20年度）
- 原状回復ガイドライン検討委員会（平成22年度）
- 円滑な退去に向けての手続き検討委員会

- (平成22年度)
- 賃貸住宅標準契約書改訂検討委員会（平成23年度）
- 既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会（平成24年度）
- 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（平成25年度）
- 不動産に係る情報ストックシステム検討ワーキング（平成25年度）
- ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会（平成26年度）
- 賃貸住宅標準契約書（改訂版）改定検討委員会（平成27年度）
- 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会（平成27年度）
- ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会（平成27～30年度）
- 不動産総合データベース構築に向けた検討委員会（平成28年度）
- 賃貸住宅標準契約書（改訂版）改定検討委員会（平成29年度）

## 二 啓発・助言事業

### 1 講演会の開催

機構が、その時々に関心が深く、実務に役立つテーマを選定し、外部講師を招聘して開催している。昭和59年から、ほぼ年3回のペースで開催しており、平成31年2月の開催で108回を数える。講演内容は講演資料と併せ、講演録として作成・発行している（95回（平成26年11月）以降の開催概要は表-3のとおり）。

## 2 研修の実施

### (1) 都道府県等宅地建物取引業法主管課担当者研修会

機構の設立以前、都道府県宅地建物取引業法主管者協議会が主催して実施してきたものに、昭和60年以降、機構が共催者として参加することになった。

研修会は年2回開催され、春は初任者向けとして、不動産業界の現状と宅建業法のあらましについての講義主体の内容で2日間の日程で実施し、秋には上級者向けとして、免許・紛争等の事例研究センターに1日間開催している。

平成13年からは、国土交通省における地方整備局等への権限委譲により地方整備局職員等も受講対象として加わった。

### (2) 事業者団体等の研修会への講師派遣

都道府県、業界団体、消費者団体等が主催する研修会に機構の職員を講師として派遣しているもので、講義内容については、法令等の一般的な説明や判例紹介にとどまらず、主催者が設定した研修テーマに即し、実際の現場で生じている具体的なトラブル事例を紹介しながら、理解しやすく、かつ、実務に直ちに役立つように心がけている。

派遣実績は、表-4のとおりとなっている。

表-4 講師派遣実績

要請団体	平成28年度		平成29年度		平成30年度	
	回	%	回	%	回	%
都道府県	9	5	9	6	6	3
消費生活センター	6	3	2	1	11	6
宅地建物取引業協会	61	33	41	29	80	42
全日本不動産協会	89	48	78	54	84	45
賛助会社等	21	11	14	10	8	4
合計	186	100	144	100	189	100

\*平成30年度は平成31年2月末までに依頼のあった件数

表-3 講演会開催リスト

回	開催 年月	演 題	講 師 (敬称略)	
95	26.11	不動産広告の適正表示と最近の違反事例	(公社) 首都圏不動産公正取引 協議会事務局長	齊藤 卓
96	27.2	急増する空家の実態と空家対策特別措置法の 果たす役割	富士通総研経済研究所 上席主任研究員	米山 秀隆
97	27.6	宅地建物取引士に求められる土地・建物の調 査実務	吉野不動産鑑定事務所	吉野 荘平
98	27.11	地域拠点の切り札「サービス付き高齢者向け 住宅」の魅力と可能性	学研ココファンホールディング ス 代表取締役社長	小早川 仁
99	28.2	これからの不動産流通と事業展開の考え方	明海大学不動産学部長	中城 康彦
100	28.6	民法改正の内容と改正に伴う不動産取引での 留意点	弁護士	熊谷 則一
101	28.11	DIY 型賃貸借契約の可能性・有効性と今後の 課題	弁護士	犬塚 浩
102	29.2	心理瑕疵の説明義務～最新の事例を中心とし て～	弁護士	渡辺 晋
103	29.6	高齢者・外国人の不動産取引 不動産取引に おける守秘義務など	弁護士	松田 弘
104	29.12	民泊新法の施行と不動産取引に与える影響	弁護士	熊谷 則一
105	30.3	改正宅地建物取引業法と紛争事例	弁護士	宇仁 美咲
106	30.6	不動産取引実務におけるインスペクションの 留意点	株式会社ときそう 不動産鑑定 士	吉野 荘平
107	30.12	東京都の最近の不動産行政と今後に向けて 並びに宅地建物取引に係る相談事例と行政処 分	東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産課課長 同 指導相談担当課長代理 民間住宅市場担当課長	平松 紀晴 地下 昌江 山口 大助
108	31.2	地面師事件の解析と対処	弁護士	瀬戸 仲男

### 3. 助言支援（照会回答）

一般個人、宅建業者、業界団体、消費者相談機関、都道府県の苦情紛争相談窓口等からの不動産取引に係る様々な紛争相談（電話・面談）に対して助言・回答を行っている。

平成30年度分（平成31年2月まで）の実績では、一般消費者からの照会が53.5%、次いで宅建業者19.5%、消費生活センター等の関係機関が17.4%となっている。（表－5 平成30年度照会実績参照）

照会類型は、売買に関する照会が34.2%、賃貸借に関する照会が56.9%で、宅建業法等の法令解釈等に関するものが8.5%となっている。

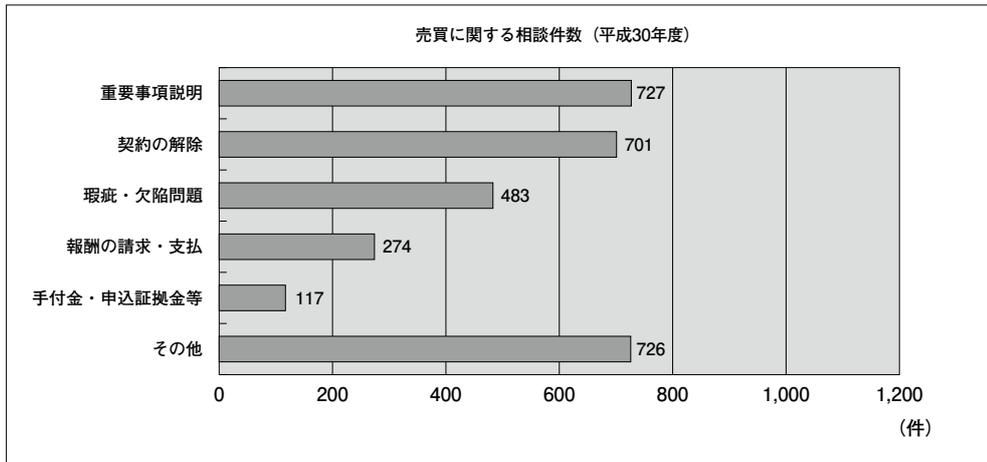
照会内容に関しては、売買の場合、重要事項説明、解除、瑕疵・欠陥問題が多く、賃貸の場合、原状回復、解除に関する相談が多い。（図－1、図－2、図－3、図－4参照）

表－5 平成30年度照会実績

照会者	件数	比率
一般消費者	4,549	54%
都道府県宅建業法所管課	103	1%
他官公庁及び消費生活センター等	1,478	17%
宅建業者団体	83	1%
宅建業者	1,654	20%
その他	632	7%
合計	8,499	100%

\* 平成30年4月～平成31年2月

図-1



\* 平成30年4月～平成31年2月 (以下同じ)

図-2

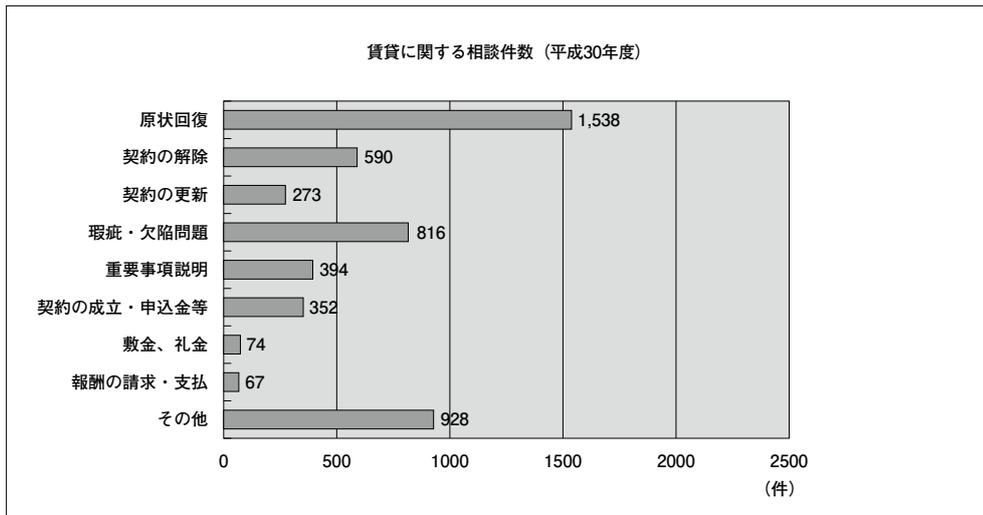


図-3

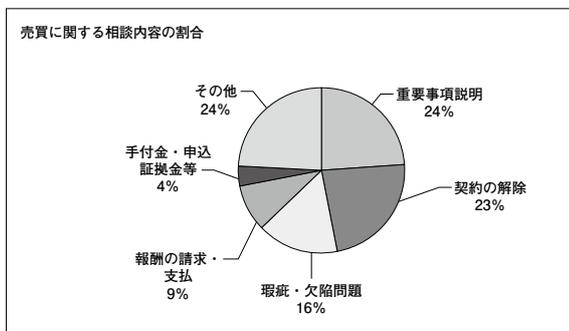
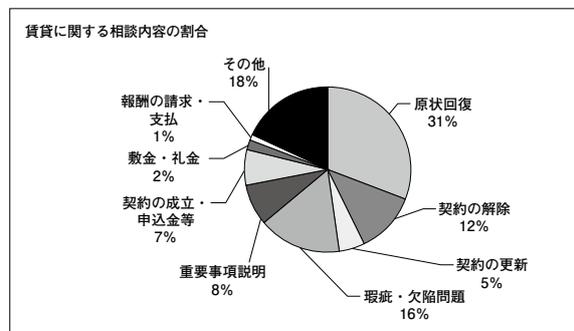


図-4



### 三 広報事業

#### 1 機関誌「RETIO」の発行

機構の機関誌「RETIO」は、昭和61年1月、それまでの「機構だより」を発展的に解消して創刊した。この名称は、機構の英訳である「Real Estate Transaction Improvement Organization」の頭文字をとったものである。

本誌の編集方針は、都道府県の宅建業法所管課担当者や不動産業界関係者等の実務家にとって有用な記事を掲載するものとし、都道府県で処理した紛争事例、機構で処理した特定紛争案件、主要な裁判例等の紹介や関係法令の制定、改正等の内容及びこれに伴い必要と考えられる事項の解説記事等により構成している。

平成21年2月発行の72号までは、2月、6月、11月の年3回発行し、一回の印刷部数は、2,500部程度で、業界団体、国、都道府県その他関係機関等に配布していたが、73号以後は、有料化し、4月、7月、10月、1月の年4回発行するとともに、内容も一層の充実を図り、読者層を拡大していくこととしている。

なお、既発行の「RETIO」は、機構のホームページで閲覧することができる。

#### 2 インターネット・ホームページ作成

平成9年11月から、機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp>)を開設し、業務内容や事業の実施状況を公開している。

以降随時の見直しを行い、平成20年度には、右記3の不動産トラブルデータベースを構築、平成23年度には、機関誌RETIOに掲載

した判例を事業内容毎にリスト化し、必要なものを簡単に取り出せるよう検索システムを構築、平成26年度には、宅建業法の改正に関する関係条文等の資料を閲覧できる不動産政策史年表を用いた検索システムを構築、平成27年度には、判例法として意義を有しているとされている不動産取引に係る最高裁判例を検索できるシステムを構築、平成28年度には、ホームページから書籍購入申込を可能とし、平成30年度には、トップページを事項別に整理し、見やすいものとする見直しを行い、行政、業界、実務家、一般消費者、関係機関等に対する一層の便宜増進を図っている。

今後も、一般消費者、実務家、宅建試験合格者等に対する情報提供を充実するとともに、より見やすく使いやすいシステムづくりに配慮していくこととしている。

#### 3 不動産トラブルデータベース

国土交通省総合政策局からの委託により、消費者が必要とする紛争の未然防止の基本的情報の効果的な提供方法等について調査・検討を行い、その結果を踏まえて、紛争事案を体系化したデータベースを構築し、平成20年4月から「不動産トラブル事例データベース」としてインターネット配信を開始した。事案の件数は当初164件で、その後追加して200件となっている。

#### 4 出版事業

紛争の未然防止と紛争の適正迅速な処理を図るため、出版物を作成して一般への普及を図っている。

平成26年度以降の出版物リストは表-6のとおりである。

## 5 報道機関への広報、専門誌への掲載

- ①昭和59年から「月刊不動産流通」((株) 不動産流通研究所発行)に「適正な不動産取引に向けて」を毎号掲載している。
- ②昭和61年から「at home time」(アットホーム(株) 発行)に、「正しい取引のために」を毎号掲載している。
- ③平成19年から東京都宅地建物取引業協会「月刊宅建」に「実務に即役立つ紛争事例」を掲載している。
- ④その他、業界団体等から依頼を受け、機関誌「RETIO」や事例集、判例集等に掲載した記事が転載される事例も多い。

## 四 関係諸団体との交流事業

### 1 不動産取引関係機関連絡協議会

昭和59年9月、不動産行政について行われた総務庁の行政監察による勧告(宅地建物取引に関する行政監察の結果(勧告)建設大臣宛)を受けて設置されたもので、不動産取引に係わる関係機関が、相互に連絡協議を行い、不動産取引の適正化に資することを目的としている。

主催は、国土交通省土地・建設産業局不動産産業課であるが、機構は、連絡協議会の事務局として活動している。構成メンバーは次のとおりである。

国土交通省、消費者庁、警察庁、独立行政法人国民生活センター、主婦連合会、(公社)首都圏不動産公正取引協議会、(公社)全日本不動産協会、(一社)不動産協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(一社)全国住宅産業協会、(公社)全国宅地建物取引

業保証協会、(公社)不動産保証協会及び機構。

### 2 不動産公正取引協議会事情聴取会

(公社)首都圏不動産公正取引協議会が毎月開催する公正競争規約違反者に対する事情聴取会にオブザーバーとして参加している。

表一 6 当機構の出版物リスト（講演会記録、パンフレット、報告書を除く）

書 名	発行年月
最新・宅地建物取引業法法令集(平成 26 年 4 月 1 日現在)	平成 26 年 5 月
宅地・建物取引の判例 (平成 21 年)	平成 27 年 2 月
宅地・建物取引の判例 (平成 22 年)	平成 27 年 2 月
宅地・建物取引の判例 (平成 23 年)	平成 27 年 2 月
不動産売買トラブル防止の手引き	平成 27 年 3 月
法令上の制限と調査のポイント	平成 27 年 3 月
最新・宅地建物取引業法法令集(平成 27 年 4 月 1 日現在)	平成 27 年 5 月
宅地・建物取引の判例 (平成 24 年)	平成 28 年 2 月
最新・宅地建物取引業法法令集(平成 28 年 6 月 3 日現在)	平成 28 年 6 月
宅地・建物取引の判例 (平成 25 年)	平成 29 年 2 月
最新・宅地建物取引業法法令集(平成 29 年 4 月 1 日現在)	平成 29 年 6 月
法令上の制限と調査のポイント (改訂版)	平成 29 年 10 月
宅地・建物取引の判例 (平成 26 年)	平成 30 年 4 月
最新・宅地建物取引業法法令集(平成 30 年 4 月 1 日現在)	平成 30 年 6 月
不動産売買の手引 (平成 30 年度改訂版)	平成 30 年 6 月
住宅賃貸借 (借家) 契約の手引 (平成 30 年度改訂版)	平成 30 年 6 月

注:不動産売買の手引、住宅賃貸借(借家)契約の手引は毎年改訂しており、本表では最新版のみ掲載。