

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～令和3年度）

民法改正に対応した不動産取引に係る契約書式等に関する検討会（平成27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）

マンション管理適正評価研究会（令和元年度）
マンション管理業協会

不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会（令和元年度～令和3年度）

不動産DXに関する検討会（令和5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、令和6年2月の開催で122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（109回（令和元年5月）以降の開催概要は表3のとおり）。なお、新型コロナウイルス感染症対応を受けて、令和2年度からWEBを活用したオンデマンド形式での配信を実施した。

2 研修の実施

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・紛争等の事例研究中心に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。

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

表 - 3 講演会開催リスト

回	開催 年月	演 題	講 師	
109	元. 5	「不動産業ビジョン 2030」の概要について 最近の不動産政策について	国土交通省土地・建設産業局不 動産課 不動産課長 不動産政策企画官	須藤 明夫 飯沼 宏規
110	元. 12	民法（債権法）改正と不動産賃貸借における 契約書実務への影響	弁護士	江口 正夫
111	2. 2	民法改正も踏まえた媒介契約のポイント～媒 介契約に関する紛争と実務上の問題点	弁護士	岡本 正治 宇仁 美咲
112	2. 11	不動産売買契約紛争の実践知	弁護士	熊谷 則一
113	3. 3	不動産賃貸借をめぐる最近の情勢	弁護士	佐藤 貴美
114	3. 7	所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不 動産登記法の改正等について	慶応義塾大学大学院法務研究科 教授	松尾 弘
115	4. 1	不動産取引における人の死の告知に関するガ イドラインについて	明海大学不動産学部長	中城 泰彦
116	4. 3	賃貸住宅管理法の制定と不動産賃貸借のト ラブル解決	海谷・江口・池田法律事務所 弁護士	江口 正夫
117	4. 7	宅建業法改正による書面の電子化開始と IT 重説の運用について デジタル改革関連法による法律の押印・書面 の手続の見直し	国土交通省不動産・建設経済局 不動産課 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士	金子 佐和子 江口 正夫
118	4. 10	不動産広告のルール改正と違反事例につい て	(公社) 首都圏不動産公正取引 協議会 理事・事務局長	佐藤 友宏
119	5. 2	リースバックの利用に際しての留意点～「住 宅のリースバックに関するガイドブック」等 を中心として	佐藤貴美法律事務所 弁護士	佐藤 貴美
120	5. 9	裁判例から見る不動産取引におけるトラブル 防止術～転ばぬ先の「最近の裁判例から」～	弁護士法人ポート法律事務所 弁護士	長田 誠司
121	5. 12	法令改正における不動産業への影響～空家等 対策特別措置法の改正・相続登記義務化～	松田綜合法律事務所 弁護士	佐藤 康之 白井 潤一
122	6. 2	消費者契約の注意点～紛争に巻き込まれない ために～	岡本正治法律事務所 弁護士	宇仁 美咲

※112回～121回は、オンデマンド形式での配信を実施

表 - 4 講師派遣実績

要請団体	令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	回	%	回	%	回	%	回	%	回	%
都道府県・消費者センター等	15	11	6	35	10	23	11	18	8	12
(公社)全宅	40	28	3	18	19	43	21	34	35	53
(公社)全日	75	53	7	41	14	32	27	44	21	32
その他	11	8	1	6	1	2	2	30	2	3
合計	141	100	17	100	44	100	61	100	66	100

令和6年3月末現在

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。

また、令和2年度からは、新型コロナウイルス感染症対応により、従来の集合研修に加え、WEBを利用したオンライン研修や撮影動画の各団体での配信等にも積極的に対応している。

派遣実績は、表 4 のとおりとなっている。

3. 助言支援（照会回答）

一般個人、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。

令和4年度分（令和5年3月まで）の実績では、一般消費者からの照会が64%、次いで宅建業者18%、消費生活センター等の関係機関が9%となっている。（表 5 令和4年の不動産相談の概要2参照）

照会類型は、売買に関する照会が30%、賃貸借に関する照会が60%で、宅建業法等の法令解釈等に関するものが10%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。

表 5 令和4年の不動産相談の概要1、3、4参照

なお、令和2年11月より、電話相談の一層の充実を図るため、ナビダイヤルの導入による音声ガイダンス等を利用した電話相談体制を開始している。

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、これまでの「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

表 - 5 令和4年度の不動産相談の概要（平成30年度以降5年間の推移）

1. 相談件数・内容

	令和4年度		令和3年度		令和2年度		令和元年度		平成30年度		
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	
相談件数合計	11,695		10,499		12,050		10,409		9,402		
内訳	売買関係	3,831	30%	3,256	28%	3,976	30%	3,460	30%	3,314	32%
	賃貸関係	7,790	60%	6,880	60%	7,519	58%	6,402	56%	5,606	54%
	その他（法令解釈等）	1,252	10%	1,316	11%	1,562	12%	1,520	13%	1,370	13%
★内訳重複回答あり		12,873		11,452		13,057		11,382		10,290	

2. 相談者別件数・割合

	令和4年度		令和3年度		令和2年度		令和元年度		平成30年度	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
一般消費者	7,477	64%	6,474	62%	7,002	58%	5,888	57%	5,059	54%
宅建業者・業界団体	2,163	18%	2,048	20%	2,809	23%	2,072	20%	1,906	20%
消費生活センター等	1,067	9%	1,104	11%	1,239	10%	1,489	14%	1,622	17%
その他	988	9%	873	8%	1,000	8%	960	8%	815	9%
相談件数合計	11,695	100%	10,499	100%	12,050	100%	10,409	100%	9,402	100%

3. 売買に関する相談内容別件数・割合 ★重複回答あり

	令和4年度		令和3年度		令和2年度		令和元年度		平成30年度	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
重要事項説明	882	23%	758	23%	1,019	26%	606	18%	778	23%
契約の解除	631	17%	588	18%	711	18%	781	23%	782	24%
瑕疵・欠陥問題	541	14%	567	17%	622	16%	607	18%	526	16%
報酬の請求・支払	318	8%	240	7%	351	9%	335	10%	303	9%
手付金・申込証拠金等	156	4%	126	4%	85	2%	108	3%	126	4%
その他	1,303	34%	977	30%	1,188	30%	1,023	30%	799	24%
売買関係 合計	3,831	100%	3,256	100%	3,976	100%	3,460	100%	3,314	100%

4. 賃貸に関する相談内容別件数・割合 ★重複回答あり

	令和4年度		令和3年度		令和2年度		令和元年度		平成30年度	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
原状回復	2,571	33%	2,296	33%	2,261	30%	1,886	29%	1,719	31%
瑕疵・欠陥問題	1,345	17%	1,090	16%	1,098	15%	1,049	16%	906	16%
契約の解除	685	9%	662	10%	692	9%	750	12%	640	11%
重要事項説明	555	7%	578	8%	702	9%	460	7%	437	8%
契約の成立・申込金等	476	6%	401	6%	365	5%	385	6%	414	7%
契約の更新	288	4%	299	4%	345	5%	323	5%	298	5%
敷金・礼金	150	2%	120	2%	133	2%	121	2%	82	1%
報酬の請求・支払	89	1%	69	1%	102	1%	81	1%	78	1%
その他	1,631	21%	1,365	20%	1,821	24%	1,347	21%	1,032	18%
賃貸関係 合計	7,790	100%	6,880	100%	7,519	100%	6,402	100%	5,606	100%

※各項目の内訳%は、小数点以下第一位を四捨五入

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、下記4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 メールマガジンの配信

宅地建物取引士資格試験の合格者及び事業者を対象に、平成21年6月より、毎月、メールマガジンを配信している。このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐる紛争事例の紹介やトラブル予防のための知恵・心得などの情報を掲載している。令和6年3月時点での有効配信数は27,687人となっている。

4 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。

5 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。

令和元年度以降の出版物リストは表-6のとおりである。(一調査研究事業9の「実務叢書 不動産の適正取引シリーズ」の出版物を含む。)

6 報道機関への広報、専門誌への掲載

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」を毎月掲載している。

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」を毎月掲載している。

平成19年から東京都宅地建物取引業協会「月間宅建」に「実務に即役立つ紛争事例」を掲載している。

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

表 - 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 31 年 4 月 1 日現在)	平成 31 年 4 月
宅地・建物取引の判例（平成 27 年）	平成 31 年 4 月
不動産取引における重要事項説明の要点解説	令和元年 8 月
紛争事例で学ぶ不動産取引のポイント	令和元年 8 月
新版わかりやすい宅地建物取引業法	令和元年 8 月
最新・宅地建物取引業法法令集（令和 2 年 4 月 1 日現在）	令和 2 年 4 月
宅地・建物取引の判例（平成 28 年）	令和 2 年 7 月
新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集	令和 2 年 8 月
最新・宅地建物取引業法法令集（令和 3 年 4 月 1 日現在）	令和 3 年 4 月
不動産媒介契約の要点解説	令和 3 年 5 月
宅地・建物取引の判例（平成 29 年）	令和 3 年 8 月
新 不動産売買トラブル防止の手引	令和 3 年 8 月
不動産取引 Q & A	令和 3 年 12 月
不動産取引実務に役立つ判例～最高裁主要判例の解説～	令和 4 年 3 月
宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの解説	令和 4 年 5 月
不動産賃貸借 Q & A	令和 4 年 6 月
最新・宅地建物取引業法法令集（令和 4 年 4 月 27 日現在）	令和 4 年 6 月
宅地・建物取引の判例（平成 30 年）	令和 4 年 7 月
指導監督から見た宅地建物取引業法	令和 4 年 8 月
最新・宅地建物取引業法法令集（令和 5 年 5 月 26 日現在）	令和 5 年 6 月
宅地・建物取引の判例（平成 31 年・令和元年）	令和 5 年 7 月
不動産売買の手引き（令和 5 年度改訂版）	令和 5 年 7 月
住宅賃貸借（借家）契約の手引（令和 5 年度改訂版）	令和 5 年 7 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。

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。