

## 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

調査研究の背景となる紛争の概要

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、令和4年度は871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11,000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。

紛争相談の傾向

機構で取りまとめている各年度の不動産相談の概要を見ると、売買に関する相談では、ア重要事項説明、イ契約の解除、ウ瑕疵・欠陥問題に関する相談が多い。また、賃貸に関する相談では、ア原状回復、イ瑕疵・欠陥問題、ウ契約の解除に関する相談が多い。売買及び賃貸においては、上記ア、イ、ウに関す

る相談がそれぞれの相談件数全体の半分以上を占めており、この傾向は従来からほとんど変わっていない。

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、契約不適合責任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、関連書籍、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

### 専門家による調査研究

#### 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、令和6年2月で336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系刑基本法整備推進本部参与に転出されたことに伴い、升田純弁護士が就任し、令和3年4月に道垣内弘人専修大学大学院法務研究科教授に交代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、できるだけその時々で話題になっている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。

現在の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、経験を有する弁護士、行政担当者、実務家等をメンバー（令和4年5月から弁護士参加）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検討し、その内容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 - 1 委員名簿（令和6年2月末現在、敬称略）

役 職 名	氏 名	現 職
委 員 長	道垣内 弘人	専修大学 大学院法務研究科 教授
委 員	升田 純	弁護士
委 員	中田 裕康	東京大学 名誉教授、一橋大学 名誉教授
委 員	熊谷 則一	弁護士
委 員	小柳 春一郎	獨協大学 法学部 教授
委 員	秋山 靖浩	早稲田大学 大学院法務研究科 教授
委 員	森川 泰夫	司法書士
委 員	川合 紀子	国土交通省 不動産・建設産業局 不動産課長
委 員	藤田 寛	当機構 専務理事
委 員	田中 徹	当機構 常務理事
委 員	山田 哲也	当機構 総括研究理事

表 2 不動産取引紛争事例等調査研究委員会 令和4年1月から6年2月までの検討事例

<p>第324回 (令和4年2月21日)</p> <p>1. 排水管からの溢水による貸室の使用不能に対応しなかったとして、賃借人から賃貸人に対する損害賠償請求が一部認められた事例 東京地裁 R2. 11. 10</p> <p>2. 高齢者が自宅を著しく低額で売却させられたとして、売買の無効が認められた事例 東京地裁 H30. 5. 25</p>
<p>第325回 (令和4年4月18日)</p> <p>1. 宅建業者からマンションを購入した買主が、本マンションの瑕疵および事実と異なる重要事項の説明があったとして、契約解除による売買代金等返還を求めたが、全て棄却された事例 東京高裁 H29. 1. 18</p> <p>2. レンタルオフィス入会契約に基づくフロアの一区画の賃貸借が、建物賃貸借契約に該当するとされた事例 東京地裁 H26. 11. 11</p>
<p>第326回 (令和4年6月29日)</p> <p>1. 無免許業者と名義を貸した宅建業者との間の利益分配合意は、公序良俗に反して無効であるとされた事例 最高裁第三小 R3. 6. 29</p> <p>2. 建物賃貸借契約において、当該建物の相続による所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があった場合、旧賃貸人と賃借人との間の敷金に関する法律関係が新賃貸人に当然に承継されるとした事例 大阪高裁 R1. 12. 26</p>
<p>第327回 (令和4年8月22日)</p> <p>1. 区分所有法に基づく建物の売渡請求について、請求の前提となるマンション敷地の賃貸借契約解除は認められないとして、請求を棄却した事例 東京高裁 R2. 10. 14</p> <p>2. 建替に関する制限の説明がなかったとする建築基準法 43 条 1 項但書道路に接する土地建物の買主による売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例 東京地裁 R3. 1. 13</p>

<p>第328回 (令和4年10月26日)</p> <p>1. 融資特約による解除通知を売主は了知可能であったとして、買主が売主に対して手付金等の返還請求を行うも認められなかった事例 東京地裁 R3. 10. 22</p> <p>2. 購入したマンション内に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償請求が認められた事例 東京高裁 R3. 9. 30</p>
<p>第329回 (令和4年12月13日)</p> <p>1. 隣地建物の所有者と売主業者に対する隣地建物の外壁崩落に伴う買主の逸失利益に係る損害賠償請求が認容された事例 東京地裁 R3. 7. 20</p> <p>2. 元契約であるリースバック契約における所有権移転が無効となったことにより所有権取得ができなかったとする損害賠償請求が認容された事例 東京地裁 R3. 11. 29</p>
<p>第330回 (令和5年2月21日)</p> <p>1. 買主との間で不動産売買の媒介契約を締結し、これを履行したと主張する宅建業者による媒介報酬の請求が認められた事例 東京高裁 R4. 6. 22</p> <p>2. 媒介業者による買主へ報酬支払請求が一部認容された一方、媒介業者に対する買主の損害賠償請求が棄却された事例 東京地裁 R3. 2. 25</p>
<p>第331回 (令和5年4月19日)</p> <p>1. 賃借目的を達せない建物を賃借させられたとする賃借人による賃貸人および媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例 東京高裁 R3. 9. 15</p> <p>2. 従業員の競業義務違反等により生じた損害に対する雇用主の損害賠償請求が認容された事例 東京地裁 R. 1. 13</p>
<p>第332回 (令和5年6月23日)</p> <p>1. 新たな賃貸借契約は「共有物の変更」として土地共有者全員の合意があり、賃料減額等条件変更は「共有物の管理」として過半数の合意により有効として未払賃料請求が棄却された事例 東京高裁 R2. 11. 10</p> <p>2. 境界塀建替え工事のため、隣地の使用承諾及び工事の妨害禁止を求めたが棄却された事例 東京地裁 R1. 7. 18</p>
<p>第333回 (令和5年8月23日)</p> <p>1. 営利法人の6件の転売取引に関与した買主側媒介業者代表者に無免許営業幫助を認定し罰金刑を言い渡した事例 名古屋高裁 R4. 9. 15</p> <p>2. 共有持分の2分の1を購入した不動産業者による他の共有者に対する競売による共有物分割請求が認められた事例 東京高裁 R4. 9. 6</p>
<p>第334回 (令和5年10月20日)</p> <p>1. 建築基準法に適合しない土地及び建物は瑕疵にあたるとして売主に支払いを命じた損害賠償額について、買主の居住使用利益分の損益相殺が認められた事例 宮崎地裁都城支部 R2. 1. 31</p> <p>2. 賃貸アパートの買主が、宅建業者である売主に対し、暴力団関係者が居住していたことが瑕疵に当たる等として損害賠償を求め、一部認められた事例 東京地裁 R4. 5. 30</p>

第335回 (令和5年12月15日)
1. 家賃保証会社と建物賃借人との間で締結された保証契約の条項は、消費者契約法10条に該当するとして、適格消費者団体による同法12条に基づく差止請求の一部が認容された事例 最一小R4.12.12
2. 賃貸マンション所有者による媒介兼管理業者に対する支払済媒介報酬等の支払い請求が一部認容された事例 東京地裁R4.6.22
第336回 (令和6年2月20日)
1. 民法213条の袋地が接する私道について、隣地使用权による工事車両の通行は認められ、通行権は否定された事例 東京高裁R4.12.15
2. 賃借人の迷惑行為により賃貸借契約を解除した賃貸人による使用料相当損害金・逸失利益等の請求が認められた事例 東京地裁R4.4.28

### 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、令和6年3月末で累計144回開催している。

なお、開催は、現在では年4回の内、3月と9月をオンライン開催、6月と12月を大阪と京都にて実開催としている。

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。

### 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、令和6年3月までに37回開催している。

・不動産経済分析研究会 主査：一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科 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、令和6年3月までに41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、令和6年2月までに26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、令和6年2月までに27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＞』、『不動産政策研究 各論＜不動産取引法務＞』、『不動産政策研究 各論＜不動産経済分析＞』、『不動産政策研究 各論＜不動産再生政策＞』、『不動産政策研究 各論＜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）として、東洋経済出版から刊行している。

#### 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。

#### 民法（債権法）改正勉強会

令和2年4月から改正施行された民法第3編債権編（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。

#### 行政を中心とした調査研究

##### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 紛争事例の収集分析

##### 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。

##### 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。

令和2年度には、RETIOに掲載した平成21年度から30年度の紛争事例356件をとりまとめ「不動産取引紛争主要事例集」として出版した。

##### 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。

#### 諸外国における不動産取引制度等の調査 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。

令和3年1月には、ホームページの「海外の制度において、「韓国の不動産法概論」及び「韓国の不動産法（日本語訳）リストと解説」について改訂を行った。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### RETIO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1,655件となっている。

また、掲載した判例は、事案の内容ごとにリスト化し、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し、平成23年4月からホームページ上に公開している。このサイトへの令和6年2月単月でのアクセス件数は、88,041件に達している。

#### 「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判決年毎に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」から令和5年7月に発行した最新の「宅地・建物取引の判例（平成31年・令和元年）」までに掲載された事例を見ると、「業者の調査・説明義務」、「瑕疵担保責任」や「売買契約の成否、契約の解除」をめぐる事案が多くなっている。

#### 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、判例集未登載のもの30件余も含めて2千余件の裁判例を登載した「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（判例集未登載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件を登載した「最新・不動産取引の判例」を平成20年6月に発行した。

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」の登載判例を中心に約1000件を収録していたが、随時更新し令和6年3月末現在で約2000件を収録している。このサイトへの令和6年2月単月のアクセス件数は、16,756件に達している。

### 3 適正な契約のための研究

#### 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易く、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。

#### 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。

#### 「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。

#### 「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）。

#### 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。

#### 「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。

#### 媒介契約の研究

##### 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。

##### 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。

#### 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

#### 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。

#### 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。

#### 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

#### 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。

#### 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に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 重要事項の説明（その2）」、平成4年3月には「紛争処理基準 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。

#### 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。

#### 「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、賃貸人・賃借人の負担区分の見直し、トラブル未然防止のための契約書等添付様式等の追加、残存価値割合の変更、Q&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

### 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。

### 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

### 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。

### 「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。

### 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

### 「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、令和5年度の発行部数は1万5千部となる。

### 「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、令和5年度の発行部数は1万4千部となる。

## 9 実務家向け図書の開発研究

### 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。

「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、累次にわたり改正されている。

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。さらに、令和2年3月には、令和元年6月時点までの改正内容を追加して再発行した。

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。

「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、最新のものは「令和5年5月26日現在公布」版である。

「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。

「不動産売買トラブル防止の手引き」「法令上の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。

令和3年8月には、上記2冊子を、民法改正の内容を取り込み1冊子にまとめた「新不動産売買トラブル防止の手引」を発行した。

「実務叢書 不動産の適正取引シリーズ」の発刊

宅建業の実務家に役立つ知識・ノウハウの分かりやすい形式での普及を目的として令和元年度からシリーズ出版を行うこととした。以下の出版物を刊行し、今後も引き続き刊行予定である。

- ・「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、改訂版令和3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）」
- ・「不動産媒介契約の要点解説（令和3年5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）」

・「指導監督から見た宅地建物取引業法（令和4年8月）」

「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」

平成16年に刊行した「不動産取引の紛争裁判によらない解決事例集」の続編として、平成15年度から平成30年度までの63事案のうちRETIOに掲載した54事案について紛争類型別にとりまとめ、令和2年8月に発刊した。

## 10 受託調査研究

昭和59年の設立以来、その時々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。

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）。

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。

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。

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。

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、借借人、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）