

十周年にあたって

財団法人 不動産適正取引推進機構

会長 加藤 一郎

おかげさまで、財団法人不動産適正取引推進機構は、一九九四年四月十二日に、創立満十周年を迎えることとなりました。

かえりみれば、十年前に機構の設立が要請された主な目的は、建設省及び都道府県、それに業界団体や消費者団体の紛争相談窓口のお手伝いでありました。すなわち、窓口を持ち込まれる紛争は、件数が増加したことはもちろん、その内容も複雑化、多様化してきたため、紛争を早期かつ的確に解決することが、次第に困難となってまいりました。このため、紛争相談窓口に紛争の未然防止及び解決のための資料を提供するとともに、窓口において解決することの

難しい案件について自ら調停等を行うための機関として、機構が設立されたわけです。

紛争の未然防止及び解決のための資料としては、あるいは機構に設置された委員会により、あるいは委託研究を通じて、学界、実務界の権威者並びに建設省及び都道府県の精通した担当官のご尽力をいただき、多くの成果を得ることができました。宅地建物取引は、実態があまり解明されていなかった上に、民法と行政法の接点であり、判例も不十分な分野であるので、この方面の研究は、学問的にもいささかの貢献があったと、自負しているところです。

また、消費者団体等のご指導の下で、パンフレットから

ビデオまで、幅広い手段により消費者啓発も行っていました。

機構が自ら調停等を行う、特定紛争処理につきましては、件数は当初予想されたほど多くはありませんでしたが、日本弁護士連合会の全面的なご支援を得て、欠陥の技術的な判断や損害賠償の額など、既存の紛争相談窓口では処理しにくい問題を解決してまいりました。

このほか、一九八八年から、宅地建物取引主任者資格試験を機構において行うこととされました。時あたかもバブルの膨張と崩壊の時期に遭遇し、受験者数も激しく変動いたしました。各協力機関の格段のご尽力により、六回の試験を無事に終了することができました。

業者の免許及び主任者の登録事業のOA化に伴い、一九九〇年からコンピュータ処理を機構が行うこととなり、必要なデータは、ほぼ入力を完了しております。この実績を基にして、このたびの建設省令の改正により、免許申請等の手続もかなり簡素化されることになり、業界の負担の軽減に資することができたと承っております。

十年の歳月は、無我夢中のうちに過ぎ去りましたが、将来を展望すると、日本経済の低成長時代への突入、これに伴う不動産の需給関係の構造的変化により、紛争はますます増大し、深刻化することが予想されます。

特に一九九二年度から、居住用アパート・マンション等の賃貸借に関する紛争が顕著に増加しており、これに対処するため、標準契約書の普及、適切な賃貸借慣行の育成などについて、早急に対策を講ずる必要があると考えております。

私どもは、満十周年を契機に、当機構設立の趣旨に思いをいたし、志を新たにして、紛争の未然防止及び解決に向けて、一層の努力を重ねる覚悟でおります。引き続き関係各位のご指導をお願い申し上げ、ごあいさついたします。