

設立の経緯と事業の概要等

一 設立の経緯

1 昭和五十年代初頭の紛争の増加

建設省が集計した建設省及び全国の都道府県の宅建業法主管課に持ち込まれた苦情紛争の件数は、昭和五十二年度から五十四年度までの三年間は、各年度とも三万件を超える状況で、過去最高の水準となっていた。

また、紛争の内容も、マンション特有の問題や、買換え等取引の複雑化、ローン利用の一般化による問題等の発生により複雑深刻化しつつあった。

2 五十五年の宅建業法の改正と国会付帯決議等

このような状況を踏まえ、建設省では、宅建業法の改正作業を進め、五十五年五月、クローリングオフ制度の創設、名義貸し禁止の強化などを内容とする改正が行われた。

この改正の審議において、衆参両院で、次のような付帯決議がなされた。

宅地建物取引に関する苦情・紛争の簡易迅速な処理を図るため、その処理体制の整備強化につとめること。（衆議院）

宅地建物の取引に関する苦情、紛争について、迅速かつ適切な解決を図るため処理体制の整備強化を図ること。（参議院）

また、これに先立ち、住宅宅地審議会からも昭和五十四年九月に、次のような答申が建設大臣に対してなされた。

〔苦情処理体制の整備〕

業界団体及び行政機関に対して持ち込まれる宅地建物取引に関する苦情・紛争はきわめて多いが、その処理体制は業界団体及び行政機関双方において十分でないので、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である。

なお、その後、昭和六十三年に宅地建物取引業法の改正が行われた際にも、「苦情紛争の迅速かつ適切な解決を図るため、処理体制の

充実強化に努めること。」という付帯決議がなされている。

3 紛争処理機構検討委員会

これらの決議・答申等を受けて、昭和五十六年九月、建設省計画局（現在の建設経済局）長は、「不動産取引紛争処理機構検討委員会（委員長平井宜雄、東京大学法学部教授）」に対して新たな紛争処理機構設置の必要性、設置する場合、どのような機能を付与すべきか等について諮問した。

同委員会は、学者、行政機関、業界団体、消費者団体等の学識経験者一七名で構成され、約一年半にわたって検討を続け、昭和五十八年三月、概ね次のような提言をとりまとめた。

(1) 現行の紛争処理機関の効率的な活用のため、機関相互の有機的連携の強化を図ること。

(2) 現行体制の不備を補完するため、その中核となる専門機関として、連絡調整、調査研究及び各種のシステム開発等の中枢的機能を担う総合機関を設置すること。

(3)この総合機関は、現行機関においては紛争処理能力に限界があることから、現行機関で解決が困難な紛争を処理する機能を担うこと。

さらに、この総合機関には具体的にどのような業務を所掌させるべきかという点にまで踏み込んで、次のように提案している。

(1)中枢的な機能を担う専門機関としての役割

①苦情・紛争事例の収集・分析及び判例の収集調査

②苦情・紛争に関する学際的な調査研究及び各分野の調査研究機関との情報交流

③苦情・紛争の防止及び処理に関するシステムの開発

④苦情・紛争処理基準、処理事例集、判例集の作成

⑤事務処理マニュアル、各種情報資料等の作成

⑥関係各機関に対する苦情・紛争処理の実務的な助言、指導

⑦関係各機関の相談員、処理担当者に対する研修の実施

⑧販売員研修・登録の実施

⑨情報の収集・管理・提供システム（データベースシステム）

(2)紛争処理の機能を担う専門機関としての役割
宅地建物取引に関する紛争の中には、その

解決のために高度な専門知識や新しい判断基準の適用を必要とするなどの理由により、現行処理機関では解決の困難なものが存在する。これらの紛争は、本来、裁判所による司法的解決を待つこととなるはずであるが、司法的解決は、多くの時間と費用を要する等の事情から、現実には、当事者間の力関係等による決着を見るなど、不合理な結果となるものが少なくない。

このため、総合機関は、これらの現行の紛争処理機関において解決が困難な紛争を、高度な専門的知識に基づき、かつ、公正・中立な立場に立って、調停・仲裁等により処理する、いわば上級審的な「第二次処理機関」としての役割を担うことが必要である。

また、このような専門的知識に基づく公正・中立な処理の結果を、解決の指針として示すことによつて、総合機関は、前記(1)の中枢的機能を通じ、第一次処理機関における紛争処理基準の統一・確立とその改善に寄与することができる。

なお、この総合機関の設立については、その設立の方式及び運営財源の措置をはじめ、上述したような総合機関の機能を充分に發揮させるための組織体制及び調停・仲裁機関としての公正・中立性の保障など事前に検討すべき重要な課題が残されている。そのため、今後、早急にこれらについて十分調査、検討

を進め、具体化を図るべきである。

4 機構設立の準備

この提言を受けて、建設省では、機構設立に向けて活動を開始し、昭和五十八年末ころまでに、設立すべき機構の業務内容・組織、資金計画等について準備を進めた。

新機構の業務の中心は、紛争の処理とされ、ため、それが新聞等で報道されると、日本弁護士連合会等から、これに対して相当の意見等が寄せられた。そのため、紛争処理業務については、機構設立後も同連合会と建設省・機構との間で業務の範囲、運営方法等について協議が続行された。

この問題を別にすると設立準備は順調に進められ、昭和五十九年度において、国が調査研究事業の補助金として三千万円の予算をつけることが内定したため、昭和五十九年四月の設立が目標となった。

5 設立準備室の設置

昭和五十九年三月一日、港区虎ノ門一丁目一―二四オカモトヤビル五階に設立準備室が設置され、設立発起人会開催、設立申請書の提出、事務所選定、事務局体制の整備等について準備作業を開始した。

三月十六日、日比谷松本楼において、発起人代表 石原舜介氏を議長として設立発起人会が開催され、寄附行為等に関して慎重審議のうえ、議案はすべて承認された。

〔発起人の氏名等〕

石原 舜介 東京工業大学教授

江戸 英雄 ㈱不動産協合理事長

大津留 温 前住宅金融公庫総裁

加藤 一郎 東京大学名誉教授

川越 昭 日本放送協会解説委員

小島 英敏 国民生活センター理事長

須永 正臣 ㈱全国宅地建物取引業

協会連合会会長

平井 宜雄 東京大学教授

出捐金については、新機構が都道府県の業務と密接な連携のもとに進められることから、全都道府県が基本財産に対する出捐（総額八千七百万円）をすることとなり、各自自治体において予算手続きが進められた。

また、民間については、不動産業界団体・信託銀行・都市銀行・損害保険会社等が一時金の出捐（四億二千万円）をすることとなったが、一時金による利息収入だけでは財政的に無理があるため、業界団体・会社等が賛助会員として年会費方式の賛助会費（総額約一億

円）を納入することとなった。

三月下旬にいたり、信託八行から法人設立に必要とされた出捐金の払込みが完了し、三月二十九日、建設大臣に対し設立許可申請書を提出した。

事務所についても選定作業を進め、港区西新橋二丁目七十四第二十森ビル八階（五六坪）に決定し、四月九日、準備室から移転した。

6 設立

四月十二日、昭和五十九年度予算の成立と日と同じくして、当機構は建設大臣から許可をいただき、民法第三四条に基づく財団法人として発足した。

六月十一日、千代田区霞が関の霞が関ビル三三階東海大学校友会館において、水野清建設大臣ほか関係者多数を招き、設立披露パーティーを開催した。

二 事業の概要等

1 事業の目的

前述したとおり、当機構は、不動産取引紛争の迅速的確な処理と未然防止を推進するための調査研究、啓蒙等を目的に設立された。

寄附行為第三条（目的）は、以下のとおりと

なっている。

「この法人は、不動産取引に関する紛争の未然防止を図り、及びその適正かつ迅速な処理を推進し、もって消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発達に寄与することを目的とする。」

昭和六十三年以降実施している宅地建物取引主任者資格試験事業、平成二年度開始の宅地建物取引業免許事務等のOA事業も、広義にはこの目的に合致しているもので、この二回の事業拡大の際、寄附行為の改正を行ったが、本条の改正はなされなかった。

2 事業の内容

寄附行為第四条に事業が列挙されているので以下に掲げる。（現在のもの）

一 地方公共団体及び事業者団体、消費者団体等の民間の団体に対する紛争の処理に関する助言及び支援

二 紛争その事例及び判例の収集、分析及び調査

三 紛争に関する調査研究

四 紛争の処理事例集及び判例集の作成提供

五 紛争の処理基準及び処理マニュアルの作成提供

六 第一号に掲げる者（以下「関係機関」という。）

からの要請による特定紛争案件の処理

七 宅地建物取引主任者資格試験の実施

- 八 宅地建物取引業免許事務及び宅地建物取引主任者登録事務の処理システムの開発及び管理
- 九 紛争の防止及び適正処理に関するシステムの開発
- 十 関係機関の担当者に対する研修の実施
- 十一 紛争の防止及び適正な処理に関する情報資料等の整備提供
- 十二 不動産取引以外の分野における紛争処理を行う諸機関との情報交流
- 十三 紛争の防止及び適正な処理に関する啓蒙、宣伝、協力等
- 十四 第二号から第五号まで及び第一一号に掲げる事業に関する業務の受託
- 十五 その他この法人の目的を達成するために必要な事業

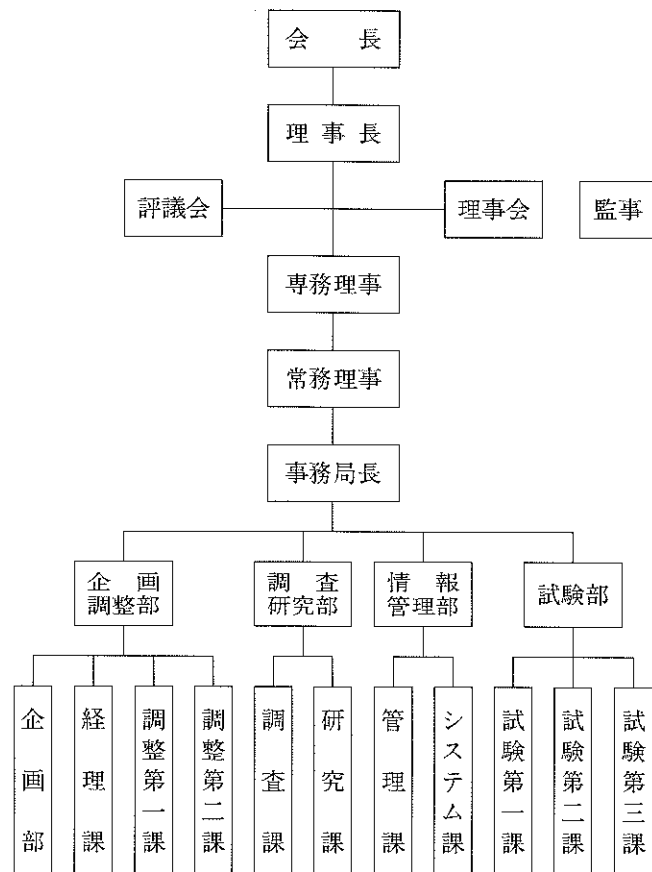
3 組織

以上の事業を行う機構の組織は、現在次のようになっている。

会長と理事長は、機構を代表するが、会長には、寄附行為第三三条により、特定紛争処理事業の総括者としての任務が負わされている点に特色がある。

専務理事は、実質上、事務局長の任を負っており、常務理事は、専務理事を補佐するとともに主として試験部の担任を命ぜられている。

組 織 図



企画調整部は、総務系統と調整系統に分かれる。

総務系統は、企画・経理の二課で、企画課は、総務全般を分担し、経理課は、経理を分担する。

調整第一課、同第二課は、特定紛争の処理（寄附行為第四条第六号の事業・助言支援（第一号）・研修（第一〇号）・情報交流（第二二号）及び啓蒙宣伝等（第二三号）を分担する。

調査研究部は、調査課と研究課から成り、調査研究（第二一五号）・システム開発（第九号）・情報資料の整備等（第一一号）及び関連する受託事業（第一四号）を分掌する。

情報管理部は、いわゆるOA事業（第八号）担当で、管理課は、業務全般の管理・都道府県等との連絡調整等を分担し、システム課はシステムの開発管理等技術的側面を受け持つ。試験部は、宅建試験（第七号）を担当する。

三課構成で、第一課は、試験事務の企画立案・総括を、第二課は、西日本の実施を、第三課は東日本の実施を担当する。

4 事業拡大の経過

以上の事業のうち、試験及びOA事業を除く事業は、設立当初から開始した事業である。ただし、前述したとおり、特定紛争案件処理事業は、日弁連との協議が昭和五十九年秋まで続行された。

同年十二月、日弁連との間において、機構の特定紛争処理事業が、司法救済に代わる新たな制度を設けることを目指すものではなく、国民の司法救済の途が閉ざされるものではないとの基本方針と、紛争の処理に当たっては、都道府県等の第一次処理機関に対し、事例提示として適当な事案を対象とすること、紛争処理は、調整を原則とし、仲裁は、調整を経た後に、紛争当事者全員が特に希望した場合にのみ行うこと、案件の採択に当たっては日弁連の推薦する紛争処理委員等の意見を尊重すること等が確認され、決着をみた。これを受けて、特定紛争案件処理の業務方法書が建設大臣から認可された。

六十年二月、紛争処理委員二〇名の選任を行い、三月から業務を開始した。

試験事業については、昭和六十一年十二月に宅建業法が改正され、試験事務の民間委譲が可能となったのを受け、昭和六十二年四月、試験指定機関の申請を行い、同年五月十一日、建設大臣の認可を受け、同月試験部を新設して昭和六十三年度からの試験開始に向けて準備活動を開始した。

また、宅建業免許事務等のOA事業は、かねて建設省が不動産流通近代化センターに委託して開発を進めてきたシステムを建設省の方針により当機構が引き継いで、平成元年十月、情報管理部を設置して準備を進め、平成二年九月一日からシステムの稼働により、事業を本格的に開始した。

事業の十年間の実績等については、各事業ごとに次の編で述べる。

5 その他庶務事項等

(1) 理事会・評議会

理事・監事については、寄附行為の規定により評議会において選任されるが、現在次頁のような構成になっており、当初から殆ど変化がなく、機構の業務に係る学者、弁護士、宅建業・消費者行政機関、業界団体の代表者等から構成されており、監事は、金融機関の代表者となっている。

理事会・評議会とも①前年度事業報告・決算報告、②試験補正予算、③次年度事業計画・予算をそれぞれ審議するため、通常いずれも年三回の開催となっている。

評議員は、寄附行為の規定によって理事会において選任される。

評議会の構成は、理事会とほぼ同じく行政機関・不動産業界団体・住宅業界団体・消費者団体・報道関係者等の学識経験者によって占められている。

(2) 事務所

設立当初は、港区西新橋二丁目七―四第二十森ビル八階の約五六坪でスタートしたが、試験事務の開始により狭隘となったため、同事務のため、同じ二十森ビル五階五八坪を昭和六十三年四月から借り増した。

その後、第二十森ビル改修計画のため、立ち退きの要請を受け、平成元年二月二十日、現在入居中の第二十三森ビル三階（港区虎ノ門三丁目八番二十一号）二七坪に移転した。

(3) 常勤役職員

常勤の役員は、理事長・専務理事・常務理事の三名である。

設立当初は、専務理事一名のみであったが、

役 員 名 簿

(平成 6 年 4 月 1 日現在)

役 職 名	氏 名	現 職
1 会 長	加藤 一郎	成城学園学園長・東京大学名誉教授
2 理 事 長	大津留 温	(常勤)
3 専務理事	川合 宏之	(常勤)
4 常務理事	幸前 成隆	(常勤)
5 理 事	飯原 一乗	弁護士
6 "	石原 舜介	明海大学教授
7 "	今泉 勝吉	工学院大学教授
8 "	喜多村治雄	前 国民生活センター 理事長
9 "	城戸 義雄	大阪府 建築部長
10 "	澤田 光英	(財)日本建築センター 理事長
11 "	坪井 東	(社)不動産協会 理事長
12 "	中嶋 文雄	東京都 住宅局長
13 "	中村 俊章	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 会長
14 "	平井 宜雄	東京大学教授
15 "	三輪 正輝	(社)全国住宅地協会連合会 会長
16 "	本吉 庸浩	朝日大学教授
1 監 事	妹背 光雄	東洋信託銀行(株) 会長
2 "	橋本 徹	(株)富士銀行 頭取

試験事業の開始に伴い、昭和六十二年十月、常務理事が増員され、平成二年七月からはOA事業の開始等事業の一層の拡大により、理事長も常勤となり、現在に至っている。

職員は、全員常勤で、次のとおりである。

部 名	男	女	計
企画調整部	五	三	八
調査研究部	八	〇	八
情報管理部	三	一	四
試験部	四	二	六
計	二〇	六	二六

(注) 試験部のうち、男子一名は嘱託である。ほかに情報管理部に技術要員として男一名・女二名の派遣職員がいる。

設立当初は、職員六名(男子)、臨時職員一名(女子)で、試験事業が開始されるまでは、企画調整・調査研究の二部で、男子は一〇名の状態が続いた。その後、試験・OA事業の要員増等により、現在の状況となっている。

なお、最高時には、男子二一名、女子八名の二九名であったが、財政事情等もあり、極力人員の抑制に努めている。

(4) 財政

① 基本財産

現在、基本財産は、五億円である。設立申

評議員名簿

(平成6年4月1日現在)

	氏 名	現 職
1	安藤 太郎	(社)日本高層住宅協会 理事長
2	井上 義光	(財)海洋架橋調査会 理事長
3	植松 勲	公正取引委員会 取引部長
4	太田 和夫	(社)日本建築士会連合会 名誉会長
5	岡村 文雄	元日本労働組合総評議会 常任幹事
6	小野 邦久	建設省 建設経済局長
7	加賀田晋成	宮城県 土木部長
8	加田 泰下	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
9	川越 昭	前 日本放送協会 解説委員
10	川崎 達之	(社)高層住宅管理業協会 理事長
11	栗原 宣彦	日本経済新聞社 論説委員
12	小柴 美知	全国地域婦人団体連絡協議会 副会長
13	後藤 康男	安田火災海上保険(株) 社長
14	坂本 導聡	経済企画庁 国民生活局長
15	島崎 勉	愛知県 建築部長
16	関口 洋	日本勤労者住宅協会 理事長
17	竹田 晴夫	東京海上火災保険(株) 会長
18	竹中 統一	(社)建築業協会 会長
19	田代 季男	日本司法書士会連合会 会長
20	利光 達三	(社)都市開発協会 理事長
21	中田 恒夫	警察庁 保安部長
22	中野 清司	(社)建築研究振興協会 顧問
23	中野 博義	(株)住宅新報社 社長
24	西川 英夫	(社)首都圏不動産公正取引協議会 副会長
25	箱崎 道朗	産経新聞社 論説委員
26	本間 義人	前 毎日新聞社 編集委員
27	増田 弘次	(社)日本ハウスビルダー協会 理事長
28	松浦 繁光	(社)全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事
29	三井 康壽	建設省 住宅局長
30	三橋 信一	前 (財)住宅金融普及協会 会長
31	南 公男	広島県 土木建築部都市局長
32	宮地 謙一	福岡県 建築都市部長
33	師岡健四郎	(社)全国住宅供給公社等連合会 会長
34	横山 修二	(社)住宅産業開発協会 会長
35	吉岡 健三	(社)全日本不動産協会 理事長
36	和田 信二	(社)全国宅地建物取引業保証協会 副会長
37	渡辺 房枝	主婦連合会 住宅部長

請時は、信託銀行から出捐された五千万円であったが、昭和五十九年度（一部六十年）に前述した都道府県から基本財産に対する出捐八千七百万円がなされたほか、民間から出捐を受けた前記の四億二千万円は、その後の収支を勘案して、うち二億三千五百万円を昭和六十年三月の理事会において基本財産への繰入を議決した。よって、昭和六十年八月に都道府県から基本財産への出捐が完了した時点の基本財産は、三億七千二百万円となった。

その後、試験事業を実施する過程において、平成二年三月の理事会の議決により、一億二千八百万円を積み増しし、五億円となったものである。

② 会計区分と収支概況

機構の会計は、現在、公益事業会計の部と収益事業会計の部に分かれ、公益事業会計の部は、さらに一般会計と試験事業等特別会計に分かれている。

一般会計は、試験とOA事業を除く特定紛争処理・調査研究等の事業を扱う部分であり、試験事業等特別会計は、宅建試験及びOA事業に関する部分である。

収益事業会計は、税法上の区分としなければならぬ部分で、書籍やOA帳票類の販売、講演会等に関する部分を取り扱う。

一般会計は、当初から苦しい体質である上、途中で賛助会費の減額も実施しているため、引き続き窮迫した状況が続く見通しである。

試験事業は、受験料が政令により実費を勘案して決定されることとなっているので、基本的には収支均衡するものであるが、平成三年以降受験申込者が急減しているため、厳しさを増しつつある。

また、OA事業も、所要の経費を勘案して委託料を算定しているため、基本的には試験事業と同様収支均衡するものである。

③ 財政規模等

財政の規模は、当初は、一般会計のみで極めて小さく、ほぼ年間予算一億数千万円程度であったが、昭和六十二年度からは、宅建試験の開始に備え、試験事業特別会計を新設した。本会計は、宅建試験を扱うため、規模が大きく、機構全体としては、一挙に拡大することとなった。

さらに、平成二年九月からは、宅建業免許等事務のOA事業が加わったため、基調的に若干の拡大となった。

なお、収益事業は、主として出版物とOA帳票類の販売であるが、出版物については、出版物の内容と景気動向に左右されている。

年度ごとの収支規模等

(単位 千円、単位未満四捨五入)

年度	一般会計		試験事業等特別会計		収益事業	期末現在正味財産の額
	当期収入	当期支出	当期収入	当期支出	売上高	
59	644,276	562,663	—	—	—	486,294
60	158,243	156,758	—	—	—	510,715
61	146,631	171,648	—	—	—	487,778
62	144,506	144,763	120,024	44,473	—	435,630
63	106,799	107,368	1,701,937	1,741,398	20,995	725,609
元	91,497	99,866	2,003,198	1,929,580	28,640	941,762
2	87,639	90,659	2,621,951	2,577,526	45,277	1,149,682
3	98,968	100,127	2,504,756	2,594,114	36,762	1,091,946
4	96,949	97,454	2,085,287	2,118,269	27,503	943,609