

第二 紛争の予防と適確な処理推進のための事業

一 調査研究事業

1 事業と十年間の紛争の概要等

(1) 調査研究事業の概要

昭和五十九年の発足以来、当機構も十周年を迎えたが、当初から、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として、紛争の未然防止と適正・迅速な処理を推進するため、様々な不動産取引をめぐる紛争事例の収集・分析・研究、業者が関与した判例等の調査研究を進めてきた。

その成果の詳細については、2以降に後述することとするが、その概略はおよそ次のとおりであり、都道府県の業法担当者のみならず、関係業界団体や業者の方々、さらに広く一般消費者、研究者の方々に提供されてきた。

① 紛争事例の収集調査

各都道府県で受け付けた紛争事例を内容ごとに分類要約し、「都道府県の窓口における不動産取引紛争事例要旨集」として、昭和六十二年分から毎年刊行してきている。

② 紛争事例、判例の理論的研究

設立以来、「紛争事例等調査研究委員会（委員長 平井宜雄 東京大学教授）」で毎月検討し、その成果を「不動産取引紛争事例集」として、昭和六十年七月から三冊刊行してきている。また、業者の関与した判例を整理し、「宅地建物取引の判例集」として、昭和六十一年以来、四冊刊行してきている。

③ 紛争の未然防止、適切な解決推進のための調査研究

紛争その未然防止を図るため、契約書につ

④ その他の調査研究

いては、「標準売買契約書の解説—媒介用—」を、重要事項説明については、「望ましい重要事項説明のポイント」を、土地建物の不具合については、「土地建物の不具合」等を刊行している。その他、賃貸借契約・管理マニュアル、標準住宅賃貸契約書案等、取引の適正化について数多くの研究を進めてきている。

媒介契約の実態について、「不動産媒介契約研究委員会（委員長 稲本洋之助 東京大学教授）」に委託して調査研究を行った。その他、

表1 建設省及び都道府県における
紛争相談件数の推移

年 度	件 数	対前年 増減率 (%)	相談中業法 違反と思わ れるもの
昭和52年	30,464	—	15,374
53	30,458	— 0.0	18,321
54	30,137	— 1.1	18,821
55	26,382	—12.5	18,697
56	26,874	1.9	19,470
57	21,993	—18.2	14,527
58	16,835	—23.5	9,856
59	16,888	0.3	9,776
60	15,659	— 7.3	8,990
61	12,049	—23.1	9,324
62	10,253	—14.9	8,472
63	10,589	3.3	7,475
平成元年	11,063	4.5	3,021
2	11,501	4.0	3,545
3	12,270	6.7	3,786
4	16,392	33.6	3,726

表2 紛争原因別紛争件数の推移

〔売買〕

〔建設省及び都道府県宅建業法主管課(本課)受付分〕

紛 争 原 因	60	61	62	63	元	2	3	4
重要事項の説明等(法35条)	1,094	1,514	1,282	1,002	345	398	394	374
契約の解除(ローン不成立以外)	383	565	404	418	214	221	232	193
手付金・中間金の返還	615	434	449	411	206	222	259	182
ローン不成立による契約の解除	338	314	270	227	136	148	177	138
瑕疵問題(瑕疵補修を含む)	319	296	280	233	89	123	148	119
預り金、申込証拠金の返還	—	—	—	—	111	109	101	103
登記・引渡し(法44条)	622	595	562	379	93	104	118	92
重要事項の不告知(法47条)	686	565	257	429	90	145	115	77
ローン手続き	288	215	174	—	70	97	78	64
日影、眺望、境界等相隣関係	—	—	—	—	66	72	56	59
その他	2,459	4,826	4,794	1,823	518	589	665	562
合 計	6,804	9,324	8,472	4,922	1,938	2,228	2,343	1,963

〔媒介・代理〕

紛 争 原 因	60	61	62	63	元	2	3	4
重要事項の説明等(法35条)	553	610	506	801	234	344	328	294
報酬(法46条)	165	252	199	135	85	96	123	113
手付金、中間金等の返還	—	—	—	60	55	68	67	66
預り金、申込金証拠金等の返還	188	150	209	314	85	98	121	57
ローン不成立による解除	86	93	55	—	36	52	59	54
契約の解除(ローン不成立以外)	100	152	128	105	105	110	100	53
瑕疵問題(瑕疵補修を含む)	133	141	87	88	46	51	73	39
登記・引渡し(法44条)	—	—	—	—	—	—	—	36
誇大広告等の禁止(法32条)	—	—	—	—	33	42	42	33
媒介に伴う書面の交付等(法47条)	107	89	80	58	28	26	52	32
その他	854	1,059	1,017	992	376	430	478	320
合 計	2,186	2,546	2,281	2,553	1,083	1,317	1,443	1,097

後述するように、時代の要請に応じた数多くの調査研究を進めてきている。

(2) 十年間の紛争の概要等

① 再び増加しつつある苦情紛争件数

建設省及び都道府県の宅建業法主管課で受け付けた宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数の長期的な推移を見ると、過去二十年間では件数のピークは昭和五十二年度の三〇、四六四件であり、件数のボトムは、昭和六十三年度の一〇、一五三件であった。昭和六十三年から平成三年までは微増傾向にあったが、平成四年度は、一六、三九二件と前年度に比べかなりの増加を見た。

これを一言でいえば、昭和四十年代の不動産ブームとその後のオイルショックによる急激な経済変動に伴う紛争等が昭和五十年代前半にピークに達したが、その後政府の諸施策と経済市場の変動等により減少に転じた。

しかし、昭和六十年代からのバブルが崩壊し、最近紛争等が再び増加に転じたものと考えられる。

② 紛争事例要旨集にみる紛争の傾向

前述したように、各都道府県で受け付けた紛争事例を内容ごとに分類要約し、「都道府県

の窓口における不動産取引紛争事例要旨集」として、昭和六十二年度分から毎年発行している。

これは、前述した都道府県の宅建業法主管課が苦情紛争相談件数等を集計し、建設省に報告する際、そのベースとなる「苦情紛争相談票」の中から、各事例を要約、分類したものである。

各年度の要旨集からみた紛争内容としては、恒常的に全体として、重要事項説明の誤り、契約解除、履行遅延、賃貸借に関する紛争が多くみられる。

最近三カ年の紛争内容を見ると、平成元年度においては、引き続き賃貸借に関する紛争や、国土利用計画法の届出手続き等に関連した紛争が増加しつつある。

平成二年度に特に目立つのは、地価の下落を反映して買換え事案において売却物件が売れないことに伴う紛争が各県で増加している。

平成三年度の特徴としては、不況による不動産取引の沈滞化に伴い、買主の資金計画が予定どおり進まず、買換え不調、ローン条項購入者の金銭の借入に関する紛争などが多く発生している。

紛争は、時代を反映しているようである。

2 紛争事例等の収集調査分析と

防止策研究

(1) 紛争事例の収集調査分析等

① 紛争事例調査集計

宅地建物取引に関して、消費者から都道府県窓口を持ち込まれる苦情・紛争は、昭和四十年代には年間二万件弱であったものが、昭和五十年代初期には年間三万件前後に上がっていたが、その内容についての調査は実施されていなかった。当機構では、紛争を防止するための方策を研究する基礎資料を得るために、全都道府県の業法所管課窓口が受け付けた紛争事例の悉皆調査を行うこととし、昭和五十六年度から五十八年度の三カ年間に、各都道府県の宅地建物取引業法主管課へ持ち込まれた事例で、紛争相談記録として残されているものの中から、当機構作成の調査表に記入可能なものを対象とし、集計し、分析を行った。調査の方法は、当機構の派遣した調査員が当機構の定めた調査表に記入するという方法により行った。調査は、昭和五十九年八月から各都道府県ごとに行い、同年十二月に終了した。なお、本調査等に建設省からの調査研究補助金が充たされた。

調査表の総回収件数は、五、四八三件にのぼり、これによって収集された生の紛争事例は、

当機構刊の紛争事例集の作成等に十分活用されているが、その調査結果には、参考となる貴重なデータが数多く含まれているため、統計的处理が可能なものについては集計を行い、その結果を公表することとし、昭和六十年七月に、「紛争事例調査集計報告書」としてとりまとめた。

「紛争事例調査集計報告書」の内容は、集計表の他に分析の結果を大きく三つの項目（イ、基本的事実、ロ、紛争内容、ハ、紛争内容と基本的事実の相関）に分けて解説されている。

イ 基本的事実

(a) 物件の種別…土地、一戸建（新築、中古）、マンション（新築、中古）等

(b) 相談者の立場…売り、買い、交換、賃借、賃貸

(c) 業者の立場…当事者、媒介（専任）、媒介（一般）、代理、その他、

(d) 取引の目的…自己使用、投資用（賃貸借）、投資用（転売）、その他

ロ 紛争内容

(a) 紛争内容の大分類

(b) 紛争内容の小分類

(c) 紛争内容のパターン

ハ 紛争内容と基本的事実との相関

(a) 物件別の紛争内容、(b) 相談者の立場

別の紛争内容、(c) 業者の立場別の紛争内容、(d) 取引の目的別の紛争内容に分類し、分析している。

② 不動産取引紛争事例要旨集の作成

主要都道府県で受け付けた紛争事例については、昭和六十年の初めころから、当機構において作成した「不動産取引に係わる紛争相談票」に記入し、適宜取りまとめて機構に送付してもらうこととした。これらは、紛争事例等調査研究委員会等における検討資料として活用するほか、事例の要旨をとりまとめ、機関誌「RETIO」にできるだけ掲載するようになっている。

また、昭和六十二年度から、「不動産取引に係わる紛争相談票」をもとに、都道府県別に紛争原因ごとに分類・整理し、「不動産取引紛争事例要旨集」として、要旨をとりまとめることとした。これは、主要都道府県の相談の内容がどのようなものであったか、それに対する処理内容はどうであったか等を掲載しており、日頃、不動産取引に関する紛争相談に携わる業法所管課の窓口担当者等の参考になることを目的としている。なお、現在、平成四年度分を作成中である。

③ 紛争相談票の調査集計

前述の「不動産取引紛争事例要旨集」が、事例の紹介にとどまり、計数的な分析が不十分であることから、この要旨集の計数編として、昭和六十二年度、昭和六十三年度の相談票をもとに調査・分析を行った。調査の対象は、昭和六十二年度においては、北海道、埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪の六都道府県分、また、昭和六十三年度においては、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、大阪、島根の七都府県分の「不動産取引に係わる紛争相談票」の各事案を、当機構において要約した「不動産取引紛争事例要旨集」に記載されている事案全件とした。調査件数は、昭和六十二年度・八四九件、昭和六十三年度・七三七件となった。

この調査では、各年の分析とともに、昭和五十六年～五十八年の調査報告である「紛争事例調査集計報告書」との比較も行い、紛争の傾向を分析している。

(2) 紛争防止のための実態と防止策の調査研究

① 紛争防止実態調査

建設省や各都道府県の紛争相談窓口を持ち込まれる案件の中には、宅建業者側の要因に起因する紛争だけではなく、消費者側の取引

に対する認識が不十分なために、取引の過程での情報・知識・判断の欠落に起因する紛争の発生も多く見られる。このため、当事者間における紛争の原因・発生過程・当事者の意識動向等を調査、把握し、紛争の未然防止をはかるための基礎資料とすべく調査を実施した。

調査は、昭和五十九年八月から昭和六十年一月まで実施し、建設省及び都道府県の業法主管課に持ち込まれた苦情・紛争を対象に担当者及び相談者に対するアンケート形式による調査表を記入してもらう方式で行った。

集計数は、九四九件で、その結果については、後記②の紛争防止実態調査研究委員会において分析を行い、その分析内容に集計表を加えて「紛争防止実態調査集計報告書」(昭和六十年七月)としてとりまとめた。

② 紛争の防止策に関する研究

昭和五十九年十一月に「紛争防止実態調査委員会研究会(委員長 石原舜介 東京工業大学名誉教授)」を設置し、前述の紛争防止に関する実態調査の結果をもとに、紛争の原因、発生過程、当事者の属性・意識動向等の背後に潜む要素を浮き彫りにするとともに、紛争の類型に応じた紛争の未然防止のための方策に

ついて検討を行い、昭和六十年十月に「不動産取引紛争の実態と防止策」としてとりまとめた。

同様の目的をもった調査研究としては、財団法人住宅総合センターが行った「不動産流通の円滑化に関する研究Ⅱ 不動産取引の紛争防止に関する調査研究」(昭和六十年一月～同四月)がある。本調査研究は、財団法人住宅総合センターが行ったものに当機構が昭和五十九年八月から昭和六十年一月にかけて行った実態調査の結果を加えた資料を用いて分析を行ったものである。内容の相違点は、より細かな紛争タイプを設定し、そのタイプ毎に紛争要因の特徴をとらえ、それをもとに防止策を提言している点にある。

この報告書では、「紛争要因と防止策の検討のための分析の枠組み」と「紛争タイプ別にみた紛争要因と防止策の方向」として、紛争の各タイプごとに、当事者の意識・行動及び紛争要因について分析が行われており、「紛争防止策のまとめ」として、①業者のイメージアップと指導の強化(販売員の登録制と教育・研修、不正情報データの収集・管理と活用)、②契約書式の標準化、③公的な事前相談窓口の設置・不動産取引アドバイザー制度の創設、④取引システム等の革新(取引保証制度、取

疵保証、保険制度)、⑤媒介契約制度の徹底等(媒介契約の書面化等、価格情報の充実)が、提案されている。

これらの方策の中には既に着手されているものも含まれているが、本報告書の趣旨を踏まえ、その実現の可能性について検討し、実行可能なものから逐次実施されることを期待し、報告の結びとしている。

3 紛争事例・判例等の理論的研究

(1) 紛争事例の研究

① 不動産取引紛争事例等調査研究委員会
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行く上で必要欠くべからざるものであり、特に法律を中心とした理論的な研究が必要である。

この紛争事例等の調査研究のため、当機構設立当初の昭和五十九年四月に「不動産取引紛争事例等調査研究委員会(委員長 平井宜雄 東京大学法学部教授)」―通称平井委員会―を設置した。そして、それ以来現在にいたるまで、ほぼ毎月一回委員会を開催して紛争事例・判例の研究を続けている。

本委員会の構成メンバーは、次のとおりである。(平成六年二月末現在)

官公庁委員については、転勤に伴う変更が

あったが、その他の委員については、栗田哲男先生のご逝去以外は増員のみで変更はない。

委員長 平井 宜雄 東京大学教授

委員 飯原 一乗 弁護士

井出 正光 弁護士

小田 武 東京都住宅局不動産

業指導部指導課長

相馬 計二 司法書士

竹下 守夫 一橋大学教授

田島 裕 筑波大学院大学教授

西谷 剛 横浜国立大学教授

(平成四年から)

古屋 雅弘 建設省建設経済局

不動産業課長

川合 宏之 当機構専務理事

不動産取引紛争に関する調査研究は、極めて未開拓の分野で、関係する判例も少なく、また、学問的にもあまり議論されていなかった。したがって、この種の紛争の解決指針を探究し、豊富に蓄積していくことは、それだけ紛争を適正な解決へと導く可能性が高くなる。

そこで、都道府県等の苦情紛争相談窓口において取り扱った紛争事例等、生の事例から当機構の職員が研究事案として適切なものを

抽出し、事実関係、論点などをとりまとめ、これを委員会における討議の素材とした。

なお、本委員会にかけるに先立って、不動産取引に関し豊富な知識、経験を有する関係者(行政担当者、実務家等)をメンバーとするワーキング・グループにおいて十分議論し、これを基に論点等の再整理を行ったうえで委員会に提出することとしている。

② 「紛争事例集」の作成

この研究の成果は、これまでに三冊の「不動産取引紛争事例集」として刊行している。

まず、昭和六十年七月、「不動産取引紛争事例集」を刊行した。

各章の冒頭には、総論部分を設けた。この執筆は、当時委員であられた立教大学教授の栗田哲男先生(平成五年八月急逝された。)にお願いした。また、各論(事例)部分は、機構職員が分担して執筆し、委員諸先生に推敲いただいた。

目次等、主な内容は、次のとおりとした。

第一章 重要な事項の説明義務

〔総論—問題の所在、説明事項、説明方法
・程度・時期、説明義務違反の効果、代理・媒介における宅建業者の説明義務
各論—三五事例〕

第二章 ローン特約

〔総論—問題の所在、ローン特約条項の要件、ローン特約条項の効果、特約条項がない場合、ローン不成立の場合に関する売主の説明義務
各論—一四事例〕

第三章 交渉預り金・申込証拠金

〔総論—問題の所在、交渉預り金、申込証拠金(これらの性格、授受、類型、返還請求)
各論—一〇事例〕

第四章 履行の着手

〔総論—問題の所在(手付授受、手付金による解除に関する紛争ほか)、履行の着手(概念、該当する行為ほか)、履行の準備、手付放棄による解除の効果
各論—九事例〕

第五章 買換え・下取り

〔総論—問題の所在(紛争の形態ほか)、売却契約の不成立、買換特約(意義、内容(要件、手続、効果))、下取り(類型ほか)
各論—七事例〕

特に各論については、冒頭に物件の種類(宅地・戸建て・マンション等の別、新築・中古の別)、取引日、申立日、申立者・業者の立場、契約代金の額、申立者の請求内容、支払済代

金の額を枠で囲んで明瞭に表示し、それを受けて事案の概要、事実関係、解決結果、論評を順次記載した。

この分野における類書が多かったといつてよいほどなかったためか、発刊以来相当の反響を呼び、これまでに約三万部を販売した。次いで昭和六十二年二月、「続・不動産取引紛争事例集」を刊行した。これも、総論の執筆は、栗田先生にお願いした。

主な内容は、次のとおりとした。

第一章 媒介契約の諸問題

〔総論—問題の所在、契約の成立要件（媒介契約の性質、契約の成否に関する問題、複数の宅建業者の関与と媒介契約の成立ほか）、報酬請求権の要件と報酬額（報酬の基本原則、媒介契約の解約、売買契約の解除等と成功報酬など）〕

各論—四二事例

第二章 広告に関する問題

〔総論—問題の所在（広告の意義、法規制ほか）、広告の法的性質、広告に対する責任〕

各論—七事例

第三章 現状有姿販売

〔総論—問題の所在（現状有姿の機能ほか）、目的物の範囲（売買目的物に関する民法

上の原則、具体的問題点ほか）、目的物の状態、土地造成、「現状有姿」の乱用〕

各論—七事例

第四章 不動産売買における物の瑕疵

〔総論—問題の所在、瑕疵とは何か（土地の瑕疵、建物の瑕疵、機械設備・機器）、瑕疵に対する売主の責任の内容（契約解除、欠陥の修理、損害賠償）、瑕疵に対する媒介業者の責任〕

各論—一四事例

第五章 マンション分譲に関する問題

〔総論—問題の所在、販売計画の変更（値下げ、用途変更、資産価値の下落ほか）、駐車場に関する問題、広告塔に関する問題、管理会社及び管理に関する問題〕

各論—一〇事例

さらに、平成二年三月、「不動産取引紛争事例集（第三集）」を発売した。

これは、前記二冊の事例集でほとんどの類型の紛争を網羅しているので、前二集とは、編集方針を変更し、続事例集発行以後の事例などについて、前よりは一段と深く掘り下げ、一事例当たりの記述も多くし、事例研究集とも言うべきものとした。

前二冊のような体系的な整理はできなかったため、各論に入る前に、主要な論点である

手付け及び媒介の法的性質について総合的な解説を掲載した。この部分は、田島裕筑波大学院大学教授に執筆をお願いした。

主な内容は、次のとおりとした。

〔総論（第一章） 不動産取引の手付け及び媒介の法的性質（手付けの種類、性質の決定、要物性、手付けの放棄及び倍返しによる解除権の消滅ほか、媒介の法的性質に関する諸問題（不動産売買の諸問題、賃貸借に関する諸問題）ほか）〕

各論（第二章） 事例研究

手付けに関するもの 五事例
媒介に関するもの 五事例
賃貸借に関するもの 六事例
その他 八事例

② 判例の研究

① 判例の収集と「判例の要点」の作成

宅地建物取引業に関連する判例としては、民法はもちろん、借地借家法などの私法や宅地建物取引業法などの行政法、更には刑法まで極めて多岐にわたっている。当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り、紛争の解決を図る際や未然防止策を検討するうえ

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集として取りまとめられているものはいずれに数多くあるが、それらはいずれも本格的な研究をめざした学問的な労作である。したがって研究には最適である反面、多忙な都道府県窓口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用いるには、そのままでは使いづらく、判例文も読みにくい。そこで、窓口担当者や実務家を主たる読者と想定し、読みやすさ第一に考えて判例の要点をとりまとめるべく、昭和五十九年八月から判例の収集を開始した。対象とする判例は、原則として、宅地建物取引業者が直接に当事者となっているものに限定した。

判例の要旨づくりは機構の職員が担当し、最初に昭和六十一年一月に「宅地・建物取引判例の要点」として刊行した。内容としては昭和五十九年までの判例の中から、宅地建物取引業者が当事者となっている代表的な判例一〇二件を、I・宅地建物取引業法、II・媒介契約の成立、III・媒介と報酬、IV・媒介業者の調査義務、V・業者の説明義務、VI・媒介契約上のその他の義務、VII・原野商法・詐欺・横領、VIII・その他、という大項目のもとに取りまとめたものである。

報酬請求権に関する判例については、判例の数も多く、また裁判所の考え方もやや不統一に見受けられるものであったことから、前述の判例集からは除き、内容を分類整理したうえで刊行することとして、近畿圏各自治体との勉強会において、明石三郎関西大学名誉教授と岡本正治弁護士の指導を仰ぎながら研究を進めた。この結果は「報酬請求権に関する判例の要点」として平成三年三月に刊行した。これは、宅地建物取引業者の報酬請求権について、○報酬請求権の要件、○報酬請求権の発生時期、○報酬額に関する規制、○報酬額の算定方法、○共同媒介、○媒介契約不存の場合の報酬請求権、○直接取引など、○非委託業者に対する報酬請求権、といった項目により七六件の判例を取りまとめたものである。

これに引き続き、昭和六十年から昭和六十二年の判例四七件を取りまとめて平成四年三月に、また、昭和六十三年から平成二年の判例五二件を取りまとめて平成五年二月に、それぞれ「宅地建物取引の判例(昭和六十年～六十二年)」及び「宅地・建物取引の判例(昭和六十三年～平成二年)」として刊行した。

② 平井委員会における研究

紛争事例等調査研究委員会(平井委員会)においては機構設立以来、紛争事例について様々な検討を重ね、その結果不動産取引のかなり広範囲にわたり成果を蓄積するに到ったが、平成三年以降、判例研究についても、紛争事例の検討と平行して取り上げることとした。

従来法律研究の一貫として法律の研究者、裁判官・弁護士などの法律実務家、行政官、取引実務家などそれぞれの立場に依拠して、不動産取引に関する判例研究も多数その成果が発表されている。当委員会において行う判例研究は、当委員会の性格が従来判例研究を行ってきた全ての立場の者を網羅するものであることから、総合的な共同研究として多面的な検討を行い得ることを特徴としており、同時に、取引実務に則した検討として、判例に対して単に抽象的な論評を加えるだけでなく、判例が取引実務に対して有する拘束力や規範性の範囲を検討し、取引実務に対する指針として実務に対する提言を含んだものとなることをめざしたものである。

取り上げる判例の選択基準としては、①取引実務上しばしば紛争があるにもかかわらず、裁判例が存在しなかった分野、②取引実務上新たに登場してきた問題、③取引実務上古く

から問題とされてきたにもかかわらず、実務の指針となるような判例が存在しない分野、④取引実務上稀にしか見られないが、発生した場合に解決困難な問題、⑤取引実務上の慣行が存在するが、その正当性について判例が存在しない、というものを取り上げることとし、検討を重ねているところである。その中から二八件の判例について、判例集としてとりまとめの作業を行っており、近々まとまる予定である。

4 その他の研究

(1) 標準的契約書の研究

不動産取引の紛争の原因は様々であるが、中でも不完全な契約書が市中で使用されていることによるものが多い。紛争を未然に防止するためには、まず契約の内容を適正に書面化する必要がある、そのための標準となる契約書を示すことが望まれるゆえんである。

このような状況から、当機構では売買と賃貸に関して、それぞれ適正な契約書のあり方を研究し、次のような経緯で成果を見たものである。

① 「標準的売買契約書」の研究

紛争事例調査等の結果、契約書の不備等に

起因するものも多いたことが判明したことから、紛争の未然防止に寄与するような標準的な契約書を作成し、普及を目指すことを目的として、この調査研究を開始することとし、昭和六十一年七月「不動産取引契約書研究委員会」を設置し、不動産売買における適正な契約書について調査研究することとなった。

この委員会は、当機構の理事である飯原一乗弁護士を委員長として、建設省不動産業課長、同不動産業課監視官、東京都不動産業指導課長、故栗田哲男立教大学教授、関口信之(社)首都圏不動産公正取引協議会事務局長、浜二昭男弁護士、川合宏之当機構専務理事を委員として構成した。

また委員会の補助機関として、契約の際に注意すべき事柄などについて現場の意見を反映させるべく、不動産取引の実態に精通した実務家を中心とするワーキング・グループを組織した。以来、これらの会議で精力的に検討を重ねた結果、昭和六十三年二月、媒介用の標準的な土地売買契約書がまとまったので、逐条解説とともに発表した。その後、同委員会では土地・建物、借地権付建物、区分所有建物の各条項についても継続的に検討がなされ、平成二年二月にそれらを含めた全条文とその逐条解説をとりまとめ、「標準売買契約書

の解説十媒介用」として発行された。

この標準契約書は、全国の多くの既存契約書を収集、調査した中から、同委員会において、その代表的書式を法律的、実務的見地になつて再検討し、概ね標準的な契約条項と思われる内容にとりまとめたものである。また、この契約書は同委員会において十分に議論された成果であるので、不動産取引において幅広く活用されることが紛争の未然防止につながるものと考えられる。

各売買契約書については、以下のような点について、規定したものである。

イ 土地・建物売買契約書

付帯設備の引渡し、収益の帰属・負担金の分担、引渡前の滅失・毀損、瑕疵担保責任口 借地権付建物売買契約書

売買対象面積、借地権の範囲の明示、土地賃貸人の承諾、所有権等移転の時期及び登記の申請、負担の消除、公租・公課の分担

ハ 区分所有建物売買契約書

売買対象面積、瑕疵担保責任、諸規約の承継

② 「標準的住宅賃貸借契約書」の研究

特に民間賃貸住宅においては、家賃改定、修繕費の負担、明渡し等、賃貸借をめぐる紛

争が依然として多い。紛争の原因は様々であるが、売買契約書に比べ賃貸借契約書の規定が地域や経営者ごとに異なっていること、及び契約書の基本的規定が不明確であること等が主要な原因となっている現状がある。このため、内容がより明確かつ合理的な標準契約書を作成し、普及させることにより、賃貸借当事者間の紛争を防止し、健全で合理的な賃貸借関係を確立する必要があると考えられるようになった。このような背景から、建設省住宅局は、平成二年七月、当機構に対して、賃貸借関係の実態を踏まえた合理的な標準住宅賃貸借契約約款の調査研究を委託した。

当機構においては、玉田弘毅明治大学法学部教授を委員長とする「標準住宅賃貸借契約書(約款)検討委員会」を設けて、必要な実態調査を行うとともに、八回にわたり検討を行った。委員の構成は次のとおりである。飯原一乗弁護士、内田貴東京大学法学部教授、熊谷俊紀弁護士、高田勝弘(全国宅地建物取引業協会連合会法務指導委員長、竹居照芳日本経済新聞社論説委員、建設省住宅局民間住宅課長、建設省建設経済局不動産課長、建設省住宅局民間住宅課民間住宅管理対策官、川合宏之当機構専務理事、オブザーバーとして法務省民事局参事官。

この標準契約書は、全国の居住を目的とする民間賃貸住宅を対象として、賃貸借契約に当たつての標準的な雛形として利用されることを想定している。同委員会での検討結果は、平成三年三月に「標準住宅賃貸借契約書に関する調査・検討報告書」としてまとめられた。その後、これをもとに建設省住宅地審議会賃貸住宅標準契約書小委員会において検討が行われ、建設省は平成五年一月、「賃貸住宅標準契約書」を発表し、その普及に努めているところである。この契約書が使用されることにより、民間賃貸住宅の賃貸借関係における紛争の未然防止に役立つことが期待される。

(2) 紛争処理基準(重要事項説明等)の研究

不動産取引の紛争処理に関し、行政機関の窓口の担当者の中から、業者などの指導を行う時に何らかのより所となる指針的なものを作成を要望する声が強くなってきたので、このような要望に応えるため、建設省及び一府六県の業法主管課の担当者による「紛争処理基準作成検討委員会」が昭和六十一年四月に設置された。当機構はその事務局として、資料の収集、論点の整理を行うこととした。委員会は、要望の多い事項である重要事項の説明から着手し、二カ月に一回程度の頻度で、

平成四年三月まで開催された。その間、昭和六十三年三月に「紛争処理基準(その一)」、平成二年三月に「紛争処理基準(その二)」を、平成四年三月「紛争処理基準(その三)」を作成した。

三冊を作成するにあたっては、いずれも委員会を開催し、基本的なことから、紛争の多い事項について、事例等を基にして討議を行い結果をとりまとめた。基本的な構成は、項目毎に質問、一般原則の回答、その解説、関係法令、指導方針から成っている。以下それぞれについて簡単に紹介する。

まず「紛争処理基準(その一)」は、重要事項に係わる基本的な事項について、第一章 宅地の売買に関する重要事項の説明、第二章 道路付状況に関する重要事項の説明、第三章 私道に関する負担に関する重要事項の説明、第四章 都市計画道路に関する重要事項の説明、第五章 建物に関する重要事項の説明、第六章 飲用水、電気、ガスの供給施設及び排水施設に関する重要事項の説明、第七章 付帯設備に関する重要事項の説明、第八章 心理的事項に関する重要事項の説明、第九章 環境に関する重要事項の説明を取り上げている。

次に「紛争処理基準(その二)」は、第一章 物件の表示、第二章 登記簿に記載された事項

に関する重要事項の説明、第三章 法令に基づく制限に関する重要事項の説明、第四章 飲用水、電気、ガス、の供給施設及び排水施設に関する重要事項の説明、第五章 区分建物に関する重要事項の説明、第六章 代金以外に授受される金銭に関する重要事項の説明、第七章 契約の解除に関する重要事項の説明、第八章 損害賠償の予定等に関する重要事項の説明、第九章 金銭の貸借の斡旋等に関する重要事項の説明、第十章 説明方法を取り上げている。

最後に「紛争処理基準(その三)」については、重要事項関係について要望の多かった居住用建物賃貸借の媒介について、とりまとめた。

賃貸借契約については、敷金等の一時金や契約更新時の手続等、地域によってその取扱いが異なっている場合も見受けられるため、参考として賃貸借における媒介業務の流れ、判例及び借地借家法をも取り込んだ。以下紹介すると、第一章 居住用建物賃貸借の媒介業務、第二章 賃貸借における媒介契約、第三章 調査確認の方法と内容、第四章 重要事項の説明、第五章 賃貸借契約、第六章 報酬、第七章 賃貸借契約の更新、第八章 賃借権の譲渡・転貸、第九章 退去・明渡し、第十章 新借地借家法の要点である。

なお、これら三冊は、「基準」という名称を

もっているが、委員会の構成メンバーが全都道府県を網羅していないため、紛争処理の統一的基準としてではなく、行政機関の紛争相談窓口の担当者が紛争を処理するに当たってのより所、ないしは、目安として内部的な参考資料となることを目的に作成したものである。

しかし、紛争の予防を図るためには、業法主管課のみならず不動産業者や一般の消費者に対し広く周知を図ることが重要である。そこで、これらの研究成果をもとに、新たに「望ましい重要事項説明のポイント」を作成し、平成三年に刊行した。

本書は、紛争の多い重要事項説明について「紛争処理基準作成検討委員会」で議論された事柄を中心に重要事項説明の意義をはじめとし、業法三五条で定められている事項はもとより、それ以外、例えば、近隣騒音や日照障害などの環境的瑕疵、擁壁の強度不十分による建て付けの悪さというような物件の瑕疵問題についても触れている。

(3) 瑕疵・不具合の技術的調査研究

① 土地建物の瑕疵・不具合の研究

土地や建物の取引に伴い、取引後に何らかの物理的な欠陥(瑕疵・不具合)が生じ紛争と

なることがある。このような紛争は、最終的には瑕疵担保責任という法的判断の問題になるが、純技術的な判断の裏付けが不可欠であるため、一売主側が拒否すれば当事者では容易に解決されないことになる。

このため、これらの紛争は第三者である業法主管課などに紛争相談という形で持ち込まれるのであるが、相談窓口の担当者は技術上の知識を持ち合わせていないことも多く、対応に苦慮しているのが実情である。

そこで、瑕疵・不具合に関する基礎的な理解が得られるような手引き書を作成するため昭和五十九年十二月に、「瑕疵関係等技術調査研究委員会(委員長 今泉勝吉 工学院大学教授)」を設置し、約二年半にわたりさまざまな角度から検討が行われた。

委員会では、住宅等の瑕疵について技術的な側面から調査研究するため、まず、その中間段階として、住宅の瑕疵に係わる実態を把握し、その技術的判断の基礎的資料を収集、整理し、昭和六十年九月に「瑕疵関係等技術調査研究報告書」としてとりまとめた。

さらに、昭和六十二年七月には、住宅に関する不具合等についての技術上の基礎知識をできるだけわかりやすく提供するための手引き書としてとりまとめ、「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、一般消費者向けに宅地地盤の危険性の見分け方をわかりやすく解説した手引き書はこれまでのところ少ない。

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て、昭和六十三年七月に、「宅地地盤の見分け方に関する研究委員会（委員長 故古藤田喜久雄 早稲田大学理工学研究所教授、岸田英明 東京理科大学工学部建築学科教授）」を設置して研究を行い、その成果は、平成六年三月に「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。その内容は、図や写真等も豊富に取り入れられて、地盤、土地に関する知識のない人が読んでもよくわかるようなものとなっている。

(4) 媒介契約の実態調査研究

不動産売買において、宅地・建物が買主の手に渡るとき、不動産業者の媒介が、大きな役割を果たしていることは、改めていうまでもないことである。不動産媒介業務は、昭和六十三年の宅地建物取引業法の改正にみる、

媒介契約制度の改正に伴い、指定流通機構制度のような近代的なシステムが次々に導入されている。一方で業者の個人的な信頼関係で取引が行われる傾向が根強く残っている分野でもあり、本当の実態が、あまりよくわかっていないといえる状況であった。

そこで、平成二年から四力年の期間を予定し、不動産媒介契約に関する実態の把握を踏まえ、制度や実務のあり方の調査研究を目的とした「不動産媒介契約研究委員会」（委員長 東京大学社会科学研究所教授 稻本洋之助先生）を設置し調査研究を行った。

他の委員は、小石侑子杏林大学教授、五島京子東亜大学専任講師、副田隆重愛知大学教授、生田目裕（勉）東京都宅地建物取引業協会、本田純一成城大学教授、山野目章夫中央大学助教授をもつて構成された。

設置初年度（平成二年）には、「不動産媒介契約に関するアンケート調査」を、（勉）全国宅地建物取引業協会連合会及び（勉）全日本不動産協会に属する業者二、〇一四人（東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、の都府県所在）に対して実施した（郵送方式—平成二年十一月、有効回答一、一〇〇業者）。あわせて大手業者三九社（東京二一社、大阪一五社、愛知三社）に対し「不動産仲介業務に関するヒアリング調査」（面接方式—平成二年十一月）が実施された。

調査の内容は、（1）郵送方式で①売り物件・買い物件に関する情報提供・探索手段、②指定流通機構への登録の普及と利用、などについての質問、回答を得、また、（2）面接方式で①媒介契約の締結と態様、②媒介報酬請求をめぐる紛争実態、③指定流通機構の現状と課題などについて調査を行い、問題別に整理し不動産業界の実態及び意見としてまとめられた。

た。

調査結果の主要な事項を紹介すると、①指定流通機構への登録が普及すれば媒介業務のあり方に大きな変化をもたらす（中間業者が関与する余地が少なくなると予想されること等）と回答業者の過半数が予想している結果を得た。また、②同様に回答業者の三割は、できる限り指定流通機構に登録するとしているが、多数は物件によって登録するか否かを個別に判断するとしている等が挙げられる。調査の概要については、「不動産媒介契約に関する調査研究 中間報告書（平成三年七月）」として刊行された。

第二年度（平成三年）は、平成二年度に実施したアンケート調査の回答業者の一〇％にあたる一一〇社の不動産業者にに対して個別に、

「不動産媒介契約の実態に関するヒアリング調査」を実施した。

調査の内容は、①媒介契約の締結、②物件情報の提供と探索、③媒介報酬とその配分など、について、さらに詳しく聞き取りを行った。不動産媒介契約の実態及び不動産媒介契約に関わる諸制度について、不動産業者の意向を知ることができた。

調査報告の概要については、「不動産媒介契約に関する調査研究 中間報告書 その二（平成四年四月）」として刊行された。

第三年度（平成四年）は、平成三年度に聴取した各地の媒介取引実態と業者の意向をさらに集約し確認するため、「座談会」の形式で集約的なヒアリング調査を全国一〇カ所で行った（※全国宅地建物取引業協会連合会及び、※全日本不動産協会に加入している、東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、北海道、京都、福岡の都道府県の業者六四社、東京、大阪の大手法人企業一四社の不動産媒介業務担当者）。

調査の主な内容は、①指定流通機構、②専属専任媒介契約制度の現状に関する問題点と今後のあり方、③仲介報酬の額とその配分のあり方、④賃貸の媒介契約などをめぐる問題であった。主な指摘としては、指定流通機構

制度については、おおむね成功だが、さらに使いやすい制度に改善してほしい等とする、ヒアリング調査の結果をまとめている。

この調査の概要については、「不動産媒介契約に関する調査研究 中間報告書 その三（平成五年四月）」として刊行された。

第四年度（平成五年）は、不動産賃貸の媒介・管理の実態及び不動産業者の意向を知る目的で、補足ヒアリング調査を八都府県の業者一八社（東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、京都）に対し面接方式で行った。

さらに、平成二年から五年まで四年間にわたって実施した「不動産媒介契約に関する調査研究」の結果に基づき、不動産媒介契約に関する制度及び実務のあり方について研究委員会の評価及び意見を「提言」の形式でとりまとめている。

「提言」の内容は、不動産媒介契約制度についての「考え方」として、媒介契約における業者の基本的な業務、指定流通機構の活用、賃貸借への業者の関与などにかかわる総論的課題を検討し、つづいて①媒介契約、②指定流通機構、③媒介報酬の額と配分、④賃貸借の媒介と管理の諸項目、についてそれぞれの「あり方」に関する問題を整理し、意見の集約を行った。

この提言は、「不動産媒介契約のあり方についての提言（平成六年一月）」として刊行された。

「提言」を始め、三冊の中間報告書は、法律学者による不動産媒介契約に係わる全国的な実態調査に基づいた貴重な資料から導き出されたものである。特に「提言」において取り上げられた主要論点は、現在における行政及び業界の検討課題でもあり、今後研究の成果が、制度改正・見直し等に貢献することも期待でき、学術的にも「実務的にも不動産業界の今後の発展に寄与するものと思われる。

(5) 消費者啓発材料の開発研究（啓発—広報出版を含む）

① 小冊子「不動産取引の手引き」作成
不動産を購入したり、買い換えようとして事前相談に訪れる消費者のために、「どのような点に注意したらトラブルにまきこまれないか」というテーマで、従来ほとんどの都道府県の窓口において、無料でパンフレットが配付されてきた。

機構が設立された後、「この種のパンフレットを機構で作成してほしい」という希望が一部の県から出されたので、主要都府県の協力を得、全都道府県の意見も入れたうえで、昭

和六十一年度から注文する都道府県の監修により、機構が発行するという形で作成を開始した。

機構が製作する利点は、全国規模で印刷することによる印刷コストの低減と、従来発行してきた各都道府県のパンフレットの長所を集めて編集したこと、及び改訂に当たっても全都道府県の意見を聞き、一層の内容の向上に努めている点であろう。

作成を始めた昭和六十一年度以降の発行部数は左記のとおりで、累計約一五万部に達している。なお、本小冊子の標題は、県によっては、「マイホーム購入のここがポイント」等となっている。

「不動産取引の手引き」 作成実績

発行年度	発行部数 (千部)
昭和 61 年	127
63	119
63	130
業法改正版	12
平成 元年	148
2	167
3	175
4	152
5	128
合 計	1,158

また、昭和六十三年の宅建業法改正時に出した「業法改正版」は、建設省のPR活動に協力し、業界団体・消費者団体等を通じて消費者に一万部配付するとともに、朝日新聞の読

者の中の希望者二千名に配付した。

消費者が実際に取引する前に、紛争に巻き込まれないように、重要な事項についてチェックするためのリーフレット「不動産取引チェックしたい一六項目」も東京都等からの注文により毎年三万六千部程度を作成している。

② マンガパンフ「これだけは知っておきたい」作成

消費者がマイホームを購入する際に遭遇する種々のトラブルとその防止のための注意点を、マンガで誰にでも分かりやすく解説した小冊子「これだけは知っておきたい」——マイホームを買う前に——Advice For You」を平成二年に発行、さらに平成三年、これを多少改訂し「これだけは知っておきたいⅡ——マイホームを買う前に——Advice For You」を発行した。これまでの発行部数は、通算四五万部に昇っており、都道府県窓口や業界団体等の開催するフェア等々の会場で配付しており好評を博している。

③ マンガ「家取り物語」作成

「住まいを買う時その前に——知っておきたいトラブル防止——」を原作として、消費者がマ

イホームを購入する際に遭遇する種々のトラブルとその防止のための注意点を分かりやすく解説したロールプレイング風ギャグマンガ（約二二〇頁、売価八五〇円の予定、大蔵省印刷局発行）を、平成六年三月発行を目指して製作している。

④ ビデオ「これだけは知っておきたい」制作
消費者がマイホームを購入する際に遭遇する種々のトラブルとその防止のための注意点を、映像で誰にでも分かりやすく解説したビデオ「これだけは知っておきたい——マイホームを買う前に——（基礎編）」（放映時間約一五分、売価二、〇〇〇円）を平成三年に制作するとともに、東京都庁、奈良県、滋賀県等の県庁の相談窓口でも放映していただいている。

⑤ 単行本「住まいを買う時——その前に——」作成
消費者や業者から機構に寄せられた不動産取引の紛争相談の中から代表的な紛争事例を選び、消費者向けの啓蒙書として「住まいを買う時その前に——知っておきたいトラブル防止——」（二五七頁、売価一、二〇〇円）を平成四年に発行した。

本書は、主婦連合会から内容についての助言と推薦をいただいている。

(6) その他の調査研究

① 取引用語辞典の作成

不動産取引の適正化、合理化を図るうえで、その取引用語を明確にすることは重要である。一般の取引当事者や取引を媒介する業者などの間で、用語の意味や受け取り方が異なっていたり、理解できないままに取引を進めていくと、後日トラブルを起こすことになる。そこで、昭和六十年七月に、「不動産取引用語辞典編集委員会（委員長 蒲池紀生 東洋大学講師）」を設置し、建設省を始めとした行政機関、及び財不動産流通近代化センター等各界の方々に分担執筆をお願いし、昭和六十一年八月に「不動産取引用語辞典」を刊行した。その後、宅地建物取引業法を始め関係法令の改正等諸般の情勢が変化したことに伴い、改訂が行われ、平成四年八月の借地借家法の施行、平成五年六月の都市計画法の一部改正を踏まえ、抜本的に大幅な用語の見直しを行い、第三改訂版を平成六年三月に刊行した。本書は、いわゆる業界用語も収録し、法令用語から取引に係わる主要な用語まで幅広く網羅している。

② 宅建業法制定及び改正の経緯に関する研究

宅建業法が昭和二十七年に制定されて以来、

四十年近くが経過した。その間社会経済情勢は著しく変化し、不動産業は急速な進展を遂げ、わが国経済において重要な地位を占めるに至った。宅建業法もその間一四次にわたり改正が行われた。宅建業法を理解するうえで、法律制定、改正の経緯を知ることが重要である。そのため、機構では、宅建業法について、①逐条ごとの改正経緯、②国会審議の状況、③関係審議会答申・新聞記事等参考資料を平成二年十一月に三分冊、平成三年十二月に、④施行令・施行規則等改正年次別条対照を第四分冊として、関係者の協力を得てとりまとめた。

③ 窓口対応に関する検討

都道府県の紛争窓口には、消費者を始め業者も多種多様な相談をするために訪問してくる。ベテランも新人も担当職員はこれに對し公共団体の代表者として対応しなければならず、担当者の対応の仕方が非常に重要となる。そこで、当機構を事務局として建設省を始めとする各行政庁の担当者も参加議論し、窓口対応に関するマニュアルを作成することとし、昭和六十三年七月に「窓口対応に関する検討委員会」を設置した。最初に、窓口体制の総論的な基本姿勢をとりまとめ、次に、個

々の具体的な事案を対象にケーススタディーを検討し、平成四年三月に終了した。

④ 紛争防止啓蒙マニュアルの作成

不動産を取り巻く環境の変化とともに、取引形態が多様化し、複雑化してきた。それに伴い建設省や都道府県の業法所管課に持ち込まれる苦情・紛争が多くなってきた。その中でも特に重要事項に係わる紛争は多い。業者も行政庁も、重要事項説明はどこまで行えば十分なのか、ということが最大の関心となっていると思われる。このような中で、窓口の担当者の中から、業者などに指導を行うに当たり窓口指導のみならず、業者団体に対する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となるものの作成を要望する声が強くなってきた。このような要望に応えるため、平成四年度、「紛争事案啓蒙マニュアル検討委員会」を設置した。

平成四年度は、重要事項、特に第三五条、第四七条関係を、平成五年度は、媒介関係を中心に論点を絞り、委員会で行行政庁の紛争事例を基に、討議を行った。平成四年度分については、「重要事項説明に係わる紛争事例」を行政庁向けの資料としてとりまとめた。

⑤ 宅地保証制度に関する研究

宅地の造成等に関しては、昭和三十六年十一月に制定された宅地造成等規制法により、災害防止の観点から技術的水準を示して規制されているものの、基本的には所有者責任が原則である。当機構においては、平成四年に宅地造成に関して広く薄い負担で保証制度を検討するという観点から「宅地保証制度研究会」が設置された。委員会では、既存の消費者保護制度について比較、分析し、保証制度のあり方について検討を行った。

⑥ 従業者研修登録制度の検討

昭和六十年七月に、「不動産販売員登録制度等検討委員会（委員長 水本浩 独協大学教授）」を設置し、従業者研修登録制度について検討を開始した。この検討結果は、昭和六十年七月に、「宅地建物取引業者登録制度のあり方に関する報告書」としてまとめられた。

この制度は、従業者の資質の向上を図り、紛争の未然防止、宅地建物購入者等の保護及び不動産業界に対する社会的信用の向上を図ることを目的とし、各業界団体が標準カリキュラムに従って従業者の教育研修を行い、その受講者のうち勤続年数等一定の資格を有し、かつ、効果測定に合格した者を業界団体等か

らの申請に基づき、登録機関に登録しようとするものである。

本制度は、諸般の事情から効不動産流通近代化センターが登録機関となり、「宅地建物取引従業者研修登録制度」として平成二年度から実施に移された。

この教育研修を行うに当たって、各業界団体から共通テキスト作成の要望が出された。そのため、機構では、昭和六十三年二月に、「不動産取引の基礎知識」を刊行した。本書は現に宅建業に従事している者の教育研修用としてはもとより、初めて従事する者の入門書としても活用できるよう心がけて作成された。平成元年五月に、宅地建物取引業法の改正、消費税法の施行等関係法令の改正とともに改訂した。

⑦ 事前相談体制の整備に関する検討

事前相談は、紛争の未然防止のため、極めて有効な手段であり、相談体制を強化することとは消費者の保護はもちろん、行政機関や業界団体等における紛争処理も減少し、さらに業者の利益にもつながるものと考えられる。

そこで、事前相談のあり方について、昭和六十二年三月に、「事前相談体制検討委員会（委員長 水本浩 独協大教授）」を設置し、そ

の検討を開始した。その結果、各種の具体的方策が提案され、報告書としてまとめられ、関係行政機関や不動産業界等において活用された。

(7) 受託調査研究

① 住宅相談マニュアル作成の研究

地代家賃統制令は、戦後の著しい住宅難を背景として、地代家賃の高騰を防ぎ、国民生活の安定を図ることを目的として制定されたものであるが、今日では住宅事情も大幅に改善され、統制の必要性が失われていること等の事情にあることから、昭和六十一年十二月に廃止された。これに伴う賃貸借当事者間のトラブル発生を防止するため、各地方公共団体における住宅相談の便に供することを目的として「住宅相談マニュアル」を作成することとなったものである。

このマニュアルは、建設省に「住宅相談マニュアル検討委員会（委員長 飯原一乗弁護士）」を設け、法律問題、賃料問題等に関し、専門的知識を有する学識経験者等の意見を聴するとともに、作成作業については、同住宅局より当機構に委託されたものである。

当機構では、「住宅相談マニュアル検討委員会作業部会（部会長 今上益雄 東洋大学教授）」

を設け、昭和六十一年七月から十月にかけて検討し取りまとめたものである。

本マニュアルの特徴として、過去の相談体験に照らして具体的な相談が出るであろうと思われる問題について、Q & Aの形式で質疑応答が掲げられているので、住宅相談における具体的対応の際に大いに参考となるものと期待できる。

② 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に伴い、リゾートクラブ会員権をめぐる紛争の増加を踏まえて、当機構においては、平成二年度以降、リゾートクラブ会員権取引の適正化を目的とした調査研究を重ねており、平成二年九月、「リゾートクラブ会員権に関する実態調査及び重要事項説明について」をとりまとめた。引続き三年度も建設省建設経済局からリゾートクラブ会員権をめぐる諸問題について調査研究の委託を受け、平成三年十一月に丸山英気千葉大学法経学部教授を会長とする「リゾートクラブ会員権問題研究会」を設け、検討を行い、平成四年六月に「リゾートクラブ会員権問題研究会報告書」をとりまとめたものである。

本報告書は、従来検討されることがほとんどなかったリゾートクラブ会員権問題につい

て、論点を整理し、同会員権取引等の適正化のため講ずべき施策について結論をとりまとめたものであり、取引の適正化の進展に寄与するものと期待できる。

③ 海外不動産投資・取引等の調査研究

昭和六十年代に入り、わが国の海外不動産投資が急増し、先方国との摩擦が強くなってきたところから、平成元年三月、建設省不動産課は、対米不動産投資取引の実態を調査するため、調査団を派遣し、米国の行政当局、不動産業界関係者と意見交換等を行った。

当機構は、事務局として調査団に加わり、その成果を「対米不動産投資及び米国不動産取引に関する事情調査」として報告書をとりまとめた。

その後も、平成元年・二・三年度において、海外不動産投資・取引の調査集計業務を、平成四年度には、海外不動産取引紛争の調査業務を受託した。

④ 賃貸住宅の管理実態調査

建設省住宅局の委託により、民間賃貸住宅の管理水準の向上を実現するための一環として、民間賃貸住宅の経営者及び賃貸住宅管理者から管理の実態につき資料を収集し、問

題点を把握することを目的とした調査を行った。平成三年九月、住宅金融公庫の協力を得て、アンケート調査を行い、平成四年三月、「民間賃貸住宅に係わる管理実態調査」として報告書をとりまとめたものである。

これによると、賃貸住宅の管理については、経営者の直接管理あるいは管理業者による管理いずれにおいても様々な問題が生じており、良好な管理水準を図るためには、貸主及び管理業者の双方が管理業者に関する適切なノウハウを身につけることが必要で、次の課題である「管理マニュアル」や「標準管理契約書」の作成とその活用を図ることが望まれる。

⑤ 期限付借家制度等の研究

平成四年八月に施行された借地借家法において、新たに期限付借家制度等が設けられた。これらの制度は、転動や療養、介護のために一定期間を限った住宅の賃貸等を認める制度であり、近年の社会経済の変化に即した画期的な制度である。この制度が円滑に活用されるためには、どのような場合に適用できるのか、その判断基準の検討とどのような契約にすればよいのか、参考にできる契約書(例)の検討を目的として、建設省住宅局の委託を受け、「期限付借家制度等に関する検討委員会」

を設け、平成五年三月に「新たな借家制度に
対応した住宅供給に関する報告書―期限付借
家制度等の活用マニュアル」として検討結果
をとりまとめたものである。本報告書の活用
により、期限付借家制度等の有効適切な運用
が望まれるところである。

⑥ 民間賃貸住宅契約・管理マニュアル作成

建設省住宅局から、民間賃貸住宅における
当事者間の紛争防止のために、賃貸借契約や
管理の実態、法令、判例等の情報をわかりや
すくまとめ、貸主、借主のみならず専門の業
者にとっても参考となるような「手引き」とし
てのマニュアル作成を受託した。

マニュアル作成に入る前に、この資料とし
て(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を
得て「民間賃貸住宅契約実態調査」を行い、こ
れにより賃貸住宅における全国各地の契約実
態、慣習等が十分把握できた。

この資料をもとに、平成四年九月に賃貸住
宅の契約・管理における実務者を中心として
設置した「民間賃貸住宅契約・管理マニユア
ル作成委員会」において検討を重ねた結果、
平成五年三月、本マニュアルが完成した。貸
主、借主及び業者が、本マニュアルを活用し、
賃貸借契約・管理全般に係わる情報を得て、

健全で合理的な契約関係を確立することを期
待するものである。

⑦ 特定優良賃貸住宅・管理問題検討

平成五年七月に施行された「特定優良賃貸
住宅の供給の促進に関する法律」に基づく特
定優良賃貸住宅供給促進制度は、借家世帯の
居住水準改善のため、とりわけ中堅所得者層
が必要としている良質なファミリー向け賃貸
住宅の供給を促進する制度である。

このため、建設省住宅局から特定優良賃貸
住宅供給促進事業の中の管理問題について、
マニュアル作りのための検討業務を受託した
ものである。

平成五年九月から「管理問題分科会」を設け
て検討しており、平成六年三月には、成果を
とりまとめる。

⑧ 契約標準化の検討

住宅地審議会宅地部会・下部組織として
不動産業小委員会の設置が平成五年二月に決
定し、「新不動産業ビジョン」に盛り込まれた
検討項目である①賃貸住宅の流通及び管理業
務の整備、②マンションの流通及びマンショ
ン管理業問題、③不動産取引の安全を取り上
げ、平成五年三月を第一回としておおむね二

年間をめどに検討を行うこととした。そこで、
これらの問題について同委員会内部に「契約
標準化検討委員会(委員長 稲本洋之助 東京
大学教授)」を設けて、それぞれの場合に使用
される標準的な契約書等の検討を行うことと
した。

委員会において検討する課題は、①賃貸住
宅標準管理委託契約書、②標準賃貸媒介契約
書、③中高層共同住宅標準管理委託契約書、
④標準売買契約書の予定である。

平成六年一月、賃貸住宅の流通及び管理業
務の整備のための①及び②の具体的な標準契
約書を作成したところである。

また、検討作業を進める上で、検討委員会
の下にワーキンググループ(座長 小石侑子 杏
林大学教授)を機構内部に設けた。

当機構は、この契約標準化検討委員会の事
務局として活動するとともに、ワーキンググ
ループにおける検討事務を建設省建設経済局
から受託した。

「RETIO」発行実績

号	発行年月	主 な 内 容
1	61・1	「紛争事例等調査研究委員会」紹介
2	61・5	紛争防止の実態調査から
3	61・10	従業員登録制度について
4	62・1	紛争事例研究紹介
5	62・8	最近の紛争相談票から—千葉県—
6	62・12	建設省の紛争事例紹介 特集号
7	63・2	標準土地売買契約書の解説 //
8	63・5	宅地建物取引主任者資格試験 //
9	63・12	東京都の紛争事例紹介 //
10	元・3	大阪府の紛争事例紹介 //
11	元・4	五周年記念 //
12	元・6	建設省の紛争事例紹介 //
13	元・11	千葉県の紛争事例紹介 //
14	2・3	最近の判例紹介 //
15	2・6	紛争事例集(3集) 標準売買契約書の解説 //
16	2・11	愛知県の紛争事例紹介 //
17	3・3	東京都の紛争事例紹介 //
18	3・6	千葉県の紛争事例紹介 //
19	3・11	愛知県の紛争事例紹介 //
20	4・2	神奈川県 of 紛争事例紹介 //
21	4・6	愛知県の紛争事例紹介 リゾートクラブ会員権問題 //
22	4・11	東京都の紛争事例紹介 //
23	5・2	神奈川県 of 紛争事例紹介 最近の主要な判例紹介 //
24	5・6	最近の苦情紛争相談動向について //
25	5・11	大阪府・愛知県の紛争事例紹介 //
26	6・2	東京都の紛争事例紹介 //

二 啓発・助言事業等

1 啓発—広報出版

(1) 事業内容等の広報

① 会報「RETIO」

当機構の業務内容等を広く関係者に知っていただき、相互に意思の疎通を盛んにして将来の業務に寄与させていくため、当機構も会報を発行することとして、次のような経過で開始した。

設立当初は、まだ、機構の活動も基礎的な

調査研究活動が主体であったこと等により、簡単な事業実施状況を報告するだけの「機構だより」として随時関係先に配付していた。

しかし、事業の進展とともに、不十分なものとなったため、建設省の指導もあり、昭和六十一年一月、現在の会報「RETIO」を創刊した。

なお、「RETIO」は、機構の英訳「Real Estate Transaction Improvement Organization」の頭文字をとったものである。

編集方針は、単純な業務の遂行状況の報告

等は最小限にとどめ、都道府県庁の担当者や業界の方々に役立つ紛争の予防や適切な解決のための記事を主体としている。

はじめのころは、二〇頁ほどの薄いものであったが、次第に内容の豊富化にも心掛け、最近では、約四〇〜六〇頁ほどのものとなっている。

一回の配付部数は、約二千部強であり、業界関係者・都道府県担当者・希望者等に郵送している。

② 紹介パンフレット

機構を広く知っていただくため、業務内容や事業の実施状況等を紹介するパンフレットも次のように発行している。

イ 「財団法人 不動産適正取引推進機構の紹介」

昭和五十九年六月発行

（設立披露パーティーにおいて配付）

ロ 「財団法人 不動産適正取引推進機構——そのあらまし」

昭和六十年五月発行

ハ 「業務のご案内 88年版」

昭和六十三年六月発行

以後、毎年、当該年度版を発行。

(2) 消費者向けの広報出版

第二一一—4(5)「消費者啓発材料の開発研究」をご覧ください。

(3) 調査研究成果物等の出版

① 調査研究成果物の出版

地方公共団体の宅建業法主管課担当者や業界団体の相談担当者・業者、あるいは弁護士等法曹関係者を主たる対象とする調査研究成果の出版物は、三七—三九ページ記載のとおりである。

設立当初から、当機構の最も重要な研究組織である紛争事例等調査研究委員会（通称平井委員会）が活発に研究活動を開始し、一年

後の六十年七月には「紛争事例集」を発行した。従来この種の書籍は全くと言ってよいほど

なかったためか、紛争事例集などは、これまでに約三万部を頒布するなど、行政や業界関係者等から紛争解決に適切な指針を示すものとして受け入れられたものと思われる。

その後の事例集の続編、判例集、標準契約書の解説、一部の講演録等も好評を博し、数千ないし一万部程度の頒布を記録したのもあり、今後とも一層関係者のお役に立つような研究と書籍の提供を心掛けたいと考えている。

出版物一覧

◇ 紛争事例等の調査分析等に関するもの

No.	書 籍 名	刊行年月	発 行 所 等
1	紛争事例調査集計報告書	60・7	要約版も発刊
2	紛争相談票調査集計報告書	3・2	
3	不動産取引紛争事例要旨集(昭和62年度)	元・3	
4	” (昭和63年度)	2・3	
5	” (平成元年度)	3・3	
6	” (平成2年度)	4・3	
7	” (平成3年度)	5・3	
8	” (平成4年度)	6・4	
9	紛争防止実態調査集計報告書	60・7	(予定) 要約版も発刊
10	不動産取引紛争の実態と防止策	60・10	

◇ 紛争事例の研究に関するもの

11	不動産取引紛争事例集	60・7	(株)週刊住宅新聞社
12	続・不動産取引紛争事例集	62・2	
13	不動産取引紛争事例集(第3集)	2・3	
14	トラブルはこうしておきる—不動産取引の紛争事例—	2・10	
15	”(改訂版)	5・9	

◇ 判例の調査研究に関するもの

16	宅地建物取引判例の要点	61・1	
17	報酬請求権に関する判例の要点	3・3	
18	宅地・建物取引の判例(昭和60～62年)	4・3	
19	宅地・建物取引の判例(4)(昭和63～平成2年)	5・2	

◇ 標準契約書研究に関するもの

20	標準土地売買契約書の解説—媒介用—	63・7	受託調査研究
21	標準売買契約書の解説—媒介用—	2・2	
22	標準住宅賃貸借契約書に関する調査・検討報告書	3・3	

◇ 物の瑕疵・不具合に関するもの

23	瑕疵関係等技術調査研究報告書	60・9	(株)東洋書店
24	土地・建物の不具合	62・7	
25	宅地選びのコツ—専門家が教える良い宅地の見分け方—	6・3	

◇ 紛争処理基準に関するもの

26	紛争処理基準(その1)重要事項説明	63・3	
27	”(その2) ” (その2)	2・3	
28	”(その3)居住用建物賃貸借の媒介	4・3	

◇ 媒介契約の実態調査研究に関するもの

29	不動産媒介契約に関する調査研究(中間報告書)	3・7	要約版も発刊
30	”(“ (“ その2)	4・4	
31	”(“ (“ その3)	5・4	
32	”(“ “ 附属資料)	5・4	
33	不動産媒介契約のあり方についての提言	6・1	

◇ 用語辞典

34	不動産取引用語辞典	61・8	(株)住宅新報社
35	〃 (改訂版)	元・2	〃
36	〃 (増補改訂版)	3・11	〃
37	〃 (三訂版)	6・4	〃

◇ 主として消費者向けのもの

38	不動産取引の手引き(マイホーム購入のここがポイント)	61・3	以後、毎年度版を 発行
39	不動産取引チェックしたい16項目	61・3	〃
40	これだけは知っておきたい —マイホームを買う前に—Advice For You—	2・4	
41	〃 (II) (改訂版)	3・4	
42	住まいを買う時、その前に	4・11	(株)住宅新報社
43	家取り物語	6・4	大蔵省印刷局

◇ 受託調査研究の報告書等

44	リゾートクラブ会員権問題研究会報告書	4・3	
45	住宅相談マニュアル	61・10	
46	新たな借地借家制度に対応した住宅供給に関する報告書 —新たな借家制度等の活用マニュアル—	5・3	
47	民間賃貸住宅に係わる管理実態調査	4・3	
48	民間賃貸住宅契約実態調査	5・3	
49	民間賃貸住宅契約・管理マニュアル	5・3	

◇ その他

50	望ましい重要事項説明のポイント	3・11	(株)住宅新報社
51	不動産取引の基礎知識	63・3	〃
52	〃 (改訂版)	元・5	〃
53	対米不動産投資及び米国不動産取引に関する事情調査	元・7	
54	リゾート会員権に関する実態調査及び重要事項説明について	2・9	
55	宅地建物取引業法制定及び改正の経緯(条文編)	2・11	
56	〃 (議事録編)	2・11	
57	〃 (参考資料編)	2・11	
58	〃 (政省令編)	3・11	
59	照会回答集	61・12	
60	〃 (第2集)	63・3	
61	原野商法	60・7	
62	紛争相談窓口から見た消費者像	60・12	
63	アメリカの不動産業	61・5	
64	業者への提言、消費者への提言	3・7	
65	判決文の読み方	4・11	

② 調査研究成果等の報道機関への広報、専門紙誌への掲載

朝日新聞には、昭和六十一年二月から約四年間、「ウイークエンド経済」の欄に、読者からの質問に解答する形の囲み記事を連載した。記事の末尾に機構の電話番号も記載されたため、これを機会に一般消費者からの紛争等についての相談照会が一举に増加した。

出版以外にも、調査研究の成果を専門紙・専門誌に定期的に掲載している。

専門紙では、「週刊住宅」に「トラブルから学ぶ」として昭和六十年から約六年間掲載した。これは、その後、多少加筆して単行本「トラブルはこうしておきる―不動産取引の紛争事例―」として出版した。

また月刊誌「不動産流通」、「不動産ジャーナル」にも紛争を題材とした法律的研究記事を掲載している。

2 啓発―研修講演

研修講演業務は、次の三つから成っている。

都道府県宅建業法主管課担当者研修

講演会による研修

事業者団体相談担当者等研修

(1) 都道府県宅建建物取引業法主管課担当者向け研修

この研修は、機構の設立以前は都道府県宅建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、六十年以降、機構も共催者となって実施することとなったものである。

開催実績

年度	初 級			上 級		
	開催年	参加者	会場	開催年	参加者	会場
60	60・5	75	中央官庁合同会議所	60・7	65	東京都迎賓館
61	61・5	67	東京都迎賓館	61・7	64	〃
62	62・5	73	〃	62・7	45	〃
63	63・5	67	〃	63・9	76	〃
元	元・5	72	〃	元・9	70	〃
2	2・5	78	〃	2・9	63	〃
3	3・5	84	〃	3・9	81	〃
4	4・5	89	〃	4・9	77	熊本市
5	5・5	98	〃	5・9	92	東京都迎賓館

五十九年までは、年一回、免許・紛争等の事例研究主体で実施してきたものを上級者向けとし、別に初任者向けとして宅建業界の現状と宅建業法のあらましについての講義を主体とするものを新設して、年二回開催することにしたものである。

初級、上級とも、二日間の日程で実施しているが、内容の充実化にも努力しており、年を追うごとに参加者も増加傾向にあり、殊に平成四年以降は、上級者向け研修会の記録も作成して参加者等に配付している。

① 初級コース

その年の四月に初めて宅建業法を担当した職員を主な対象として、不動産業界の現状と宅建業法の概要を一通り理解していただくことを目的として、講義主体で実施している。

② 上級コース

業法主管課職員として若干の経験がある者を対象として、免許の付与更新・紛争等に関して生じている業法の運用等についての事例を題材として、一〇名程度の小グループで討議した後、参加者全体の中で班別の発表を行い、建設省から講評をいただく形式で実施している。

講演会開催実績

回	開催年月	演 題	講 師	
1	59・8	重要事項説明をめぐる諸問題	建設省不動産課係長	本東 信氏
2	59・10	悪い業者と悪い消費者	東京都不動産指導課長	渡部 功氏
3	60・1	今後の住宅投資の見通し	財建設経済研究所研究員	町田 秀一氏
4	60・5	紛争—その実態と業界の対応	建設省不動産課監視官	松本 良夫氏
5	60・9	不動産取引紛争事例集の基本思想と業界のあり方	東京大学法学部教授	平井 宜雄氏
6	61・1	不動産業—その課題と展望	建設省不動産課長	荒田 建氏
7	61・2	借地借家法の改正問題	東京大学名誉教授・当機構会長	加藤 一郎氏
8	61・12	媒介をめぐる諸問題	弁護士	岡本 正治氏
9	62・10	弁護士からみた不動産取引	弁護士	小山 勲氏
10	63・3	不動産取引とトラブル —業者の言い分と消費者の言い分—	東京都不動産指導課長	北村 隆史氏
11	63・5	不動産取引と税務	東京国税局資産税課長補佐	吉野 芳長氏
12	63・7	不動産取引税制と業者の対応—どこにポイントをおいて顧客に説明するか—	日本不動産鑑定協会副会長	塩見 宙氏
13	63・9	争いを避けるための契約書 —不動産売買契約書を中心として—	弁護士	飯原 一乗氏
14	63・11	”	”	”
15	元・2	媒介をめぐる諸問題	弁護士	岡本 正治氏
16	元・4	借地借家法の改正問題	東京大学名誉教授・当機構会長	加藤 一郎氏
17	元・10	不動産仲介紛争とその解決	東京大学社会科学研究所教授	稲本洋之助氏
18	2・9	不動産登記犯罪	司法書士	相馬 計二氏
19	2・10	不動産売買契約条項について	弁護士	飯原 一乗氏
20	2・11	”	”	”
21	3・2	報酬請求権の法律上・実務上の問題	弁護士	岡本 正治氏
22	3・3	”	”	”
23	3・5	不動産取引に関する紛争事例と行政処分	東京都不動産指導部指導課長	小田 武氏
24	3・10	広告表示と紛争事例	㈱首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之氏
25	4・6	判例から見た業者責任の動向	立教大学教授	栗田 哲男氏
26	4・11	最近の不動産取引に係わる紛争の特徴について	東京都不動産指導部指導課長	小田 武氏
27	5・2	賃貸住宅標準契約書の考え方について	明治大学教授	玉田 弘毅氏
28	5・3	”	”	”
29	5・6	期限付借家の実務	法務省民事局参事官	升田 純氏
30	5・11	賃貸住宅をめぐる課題について	建設省民間住宅課長	藤田 真氏
31	6・2	不動産業の倒産と消費者保護の可能性	建設省不動産課監視官	番場 哲晴氏

(2) 講演会による研修

広義の研修活動の一環として、主として業界関係者を対象として、その時々に関立テーマを選定して講演会を開催している。

設立当初の五十九年度には、試行的に小規模に実施したが、昭和六十年からは、規模を拡大して実施している。

3 助言支援(照会回答)

(1) 業務の内容

この業務は、都道府県の紛争相談担当者や業界団体・消費者団体の相談員等の方々から紛争相談に際して発生する様々な問題―宅建業法等の行政法、民法・借地借家法等の民事法その他―について相談・照会を受け、これに対して極力迅速に助言・回答をするものである。

必要に応じ、行政法については、建設省不動産業課等、民事法については、紛争事例等調査研究委員会等のご指導を仰ぐこととしている。

(2) 取扱実績等

昭和五十九年八月業務開始以来の取扱実績は次のとおり。

① 取扱件数

年 度	年間件数	月平均
昭和59年	103	15
60	239	20
61	968	81
62	1,444	120
63	1,123	94
平成元年	1,216	101
2	1,074	90
3	1,241	103
4	1,289	107
5	(6/2まで) 1,203	109

昭和六十一年から急増しているのは、そのころから、朝日新聞のウィークエンド経済欄に隔週で相談記事を掲載したため、一般の消費者からの照会が著しく増加したものである。また、照会手段別にみると、当初は文書による照会を本来のものとし、電話は緊急時のみとする方針であったが、時代を反映してか、電話によるものが九〇%以上で、文書・来所は、極めて少ない。

また、照会者を分けると、一般消費者が約六五%、個別業者が一五%、都道府県業法主管課が一五%、業者団体等が五%となっている。

② 照会相談内容

相談内容は、宅建業法をはじめとする行政法、民法・借地借家法をはじめとする民事法等極めて多岐にわたっている。業法主管課、業界団体等からのものは、かなりの難問も多いが、一般消費者からのものは概して簡単なものが多く、また賃貸に関するものの比重が高まっている。

4 関係諸団体との交流

(1) 不動産取引関係機関連絡協議会

本協議会は、昭和六十年、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を受けて設置されたものである。

主宰するのは、建設省不動産業課であるが、当機構は、その事務局として活動している。構成メンバーとしては、中央省庁等として建設省のほか警察庁、公正取引委員会、経済企画庁、国民生活センター、消費者団体として主婦連合会、業者団体として業界一〇団体、それに首都圏不動産公正取引協議会も参加している。

年一回、幹事会を開催して情報の交換その他諸連絡等に当たり、適正取引推進の一助となっている。

(2) 四都県連絡協議会

本協議会は、当機構設立以前から、東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県が定期的に情報の交換、諸連絡及び共通の問題討議等の場として活動してきたものであるが、機構設立後、当機構が事務局としてお手伝いしているものである。

ほぼ、三カ月に一回の会議を開いている。

(3) 近畿圏業法主管課勉強会

この勉強会は、当初、報酬請求権に関する研究をするに当たり、近畿在住で媒介について造詣の深い関西大学名誉教授 明石三郎先生と弁護士 岡本正治先生のご指導をいただき近畿六府県の業法主管課担当者との会議を持ったのが発端である。

報酬請求権に関する勉強は、「報酬請求権に関する判例の要点」を完成したことにより終了したが、その後も引き続き、近畿六府県の方々との情報交換と関係諸法令等の研究の場としているものである。

(4) その他

その他、関係諸団体等との交流としては、(社)首都圏不動産公正取引協議会が毎月開く広告の公正競争規約違反者に対する事情聴取会

の傍聴や、国民生活センターが発行する消費者向け小冊子の記事執筆協力等がある。

