

## 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 調査研究事業と紛争の概要

##### (1) 調査研究の背景となる紛争の概要

###### ①減少を続ける苦情紛争件数

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、当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、その後減少し、昭和62年度には約1万200件となった。昭和63年度からは一転増加に転じ、平成4年度には再び1万6,000件台となった。

その後、平成5年度から減少に転じ、その後は土地価格の下落や経済活動の停滞等の不動産市場の鎮静化を反映し、紛争相談件数はなだらかに減少傾向にあり、平成9年度からは1万件台を切って平成13年度まで概ね9,000件前後で推移している。(表-1及び表2)

###### ②紛争事例要旨集にみる紛争相談の傾向

当機構では、後述するように主要都道府県の紛争事例についてその要旨を集計しているが、その内容をとりまとめた要旨集から紛争内容の状況を見ると、重要事項説明の誤りをめぐる紛争が当初から恒常的に多く、全体の約3割を占めている。建築制限や私道負担の説明が不十分であったり、ゴミ置き場などの嫌悪施設の存在、修繕積立金の滞納などのマンション管理にかかるもの等、消費者の取引物件へのニーズの多様化を反映して、紛争も複雑・多様化している。業者による物件調査の重要性がますます高まってきているといえる。また、手付解除が不調となったもの、ローン特約が行使できなかったもの等、契約解除に

関するものが次いで多く、景気の低迷から脱却できない状況を反映しているともみられる。その他、工事や登記・引渡し等の履行遅延をめぐるもの、媒介報酬の返還等、媒介契約に関するトラブルが多くなっているが、預り金の返還に関するトラブルは減少傾向を示している(表-3、表-4、表-5参照)。

##### (2) 調査研究事業の概要

当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る。

調査研究部は、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・ご指導を得て、分析・整理し、その成果を刊行物としてとりまとめ、関係機関の相談窓口のみならず、消費者や業者あるいは不動産取引業務に関係する者に提供してきた。

特に、最近10年間においては、紛争処理基準の取りまとめに重点を置くとともに、紛争の未然防止の観点から消費者のみならず宅建業に携わる者にも活用できる書籍等の出版に努めてきた。引き続き「不動産売買の手引」を発行し、新たに「住宅賃貸借(借家)契約の手引」を作成するとともに、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の作成、見直しを行った。また、不動産の証券化・不動産取引の情報化という不動産市場の新たな動きに対応し「不動産取引用語辞典」の改訂を行った。

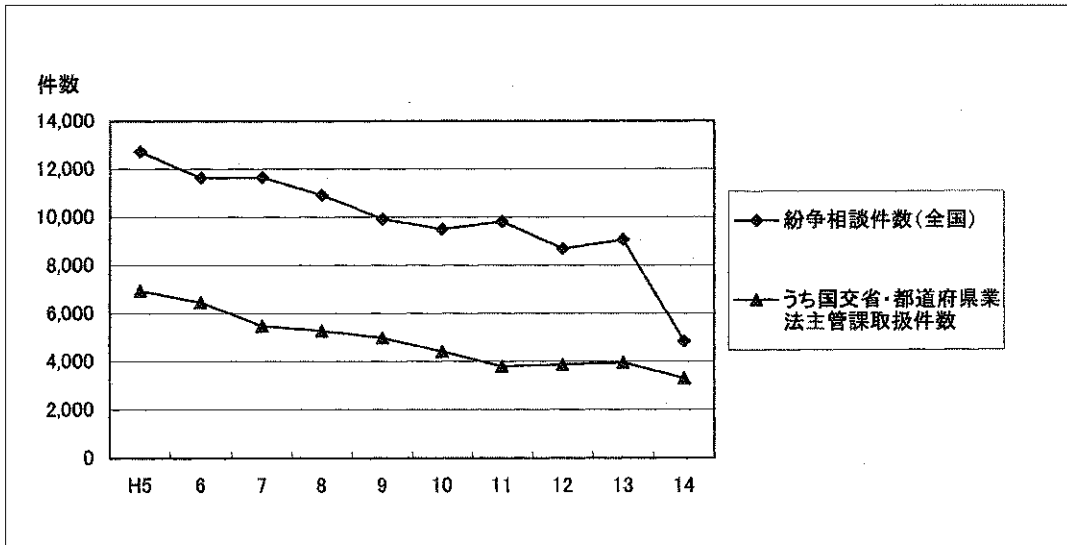
調査研究業務は概ね、

- ①紛争事例(処分事例)の収集調査、
- ②紛争事例・判例の理論的研究、
- ③紛争の未然防止、適切な解決推進のための

調査研究、

- ④その他の調査研究（受託調査を含む）  
に区分される。

表一 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数の推移



表二 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数

年度	H5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
紛争相談件数(全国)	12,722	11,641	11,650	10,918	9,928	9,511	9,815	8,695	9,074	4,855
うち国交省・都道府県業法主管課取扱件数	6,950	6,467	5,482	5,287	4,995	4,412	3,795	3,869	3,955	3,302

(注) 平成14年度の苦情紛争相談件数が大幅に減少しているのは、東京都において、平成14年4月から不動産取引特別相談室を設置して弁護士による民事上の専門相談を実施することにより、それまで相談所において取り扱っていた民事上の紛争相談を取り扱わなくなったこと等に起因する（国土交通省調べによる）。

表一 3 主要原因別紛争相談件数 (売買)

紛争原因	H5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	763	736	633	548	573	410	370	406	413	387
ローン解除を含む契約解除	443	401	208	278	203	208	143	126	102	90
登記・引渡し	231	113	102	125	62	102	40	49	51	41
手付金・中間金等の返還	309	235	245	237	182	83	107	39	39	54
瑕疵問題	239	152	159	263	161	229	120	62	51	67
書面の交付	56	57	57	46	64	37	39	36	38	14
預り金・申込証拠金等の返還	131	188	158	127	140	128	79	17	19	45
その他	948	901	841	822	711	687	602	847	872	642
合 計	3,120	2,783	2,403	2,446	2,096	1,884	1,500	1,582	1,585	1,340

(注) 宅地建物取引業所管部本課取扱分 (国土交通省調べによる。)

表一 4 主要原因別紛争相談件数 (媒介・代理)

紛争原因	H5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	659	714	616	422	413	370	388	350	356	349
高額報酬の請求を含む報酬	206	156	118	180	131	82	86	73	60	65
預り金・申込証拠金等の返還	102	104	126	171	132	49	74	76	76	64
ローン解除を含む契約解除	303	165	120	158	112	112	139	157	147	72
瑕疵問題	63	85	76	66	69	13	46	45	35	33
媒介・代理に伴う書面の交付	146	111	144	103	155	106	96	79	78	78
書面の交付	31	30	43	28	54	27	27	38	40	13
手付金・中間金等の返還	100	133	79	107	107	63	57	42	41	19
その他	448	529	523	410	440	334	349	408	450	331
合 計	2,058	2,027	1,845	1,645	1,613	1,156	1,262	1,268	1,283	1,024

(注) 宅地建物取引業所管部本課取扱分 (国土交通省調べによる。)

表一 5 主要原因別紛争相談件数 (賃貸の媒介・代理)

紛争原因	H5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	408	365	268	428	493	579	379	388	408	329
預り金・申込証拠金等の返還	779	549	512	311	352	293	238	86	97	205
媒介・代理に伴う書面の交付	22	0	13	8	3	0	4	11	13	12
書面の交付	65	29	93	49	26	16	26	55	61	62
誇大広告等の禁止	—	—	—	—	—	74	39	94	94	56
高額報酬の請求を含む報酬	97	124	63	75	73	89	100	34	41	31
ローン解除を含む契約解除	25	26	14	42	23	18	19	35	26	31
その他	376	564	271	283	316	303	228	316	347	212
合 計	1,772	1,657	1,234	1,196	1,286	1,372	1,033	1,019	1,087	938

(注) 宅地建物取引業所管部本課取扱分 (国土交通省調べによる。)

## 2 紛争事例・処分事例の収集調査分析と防止策研究

### (1) 紛争事例要旨集の作成

昭和60年以降、主要都道府県で受け付けた紛争事例は、「不動産取引に係わる紛争相談票」に記入のうえ当機構に送付され、当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た。

当機構では、相談内容及び処理内容等の要旨について、昭和63年度から当機構の機関誌「RETIO」に掲載するとともに、「不動産取引紛争事例要旨集」として取りまとめて発行した。

(注)「不動産取引紛争事例要旨集は昭和62年度版(平成元年3月発行)から毎年発行されたが、平成14年度からは、主要都道府県に寄せられた相談事例のうち、特徴的な案件概ね50件を、「RETIO」に掲載し、不動産取引に関する紛争相談に携わる宅建業主管部局の窓口相談担当者等の参考にする」とした。

### (2) 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、他の都道府県等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発行した。

監督処分を受けた事例は、事務所の不確知によるもの(免許取消)、業者の代表者等が刑事罰を受けたもの(免許取消)、営業保証金が供託されないもの(免許取消又は業務停止)、取引主任者が不在であるもの(免許取消、業務停止又は指示処分)等いわば形式的事由による処分が多く(特に免許取消について)、不動産取引の紛争に係る処分の件数は比較的少ないが、同事例集には不動産取引に係る処分の大半の事例の内容を要約して掲載している(表-6、表-7参照)。

表-6 監督処分件数等の推移(単位:件)

	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
免許取消	341	163	175	232	255	281	261
業務停止	54	72	80	76	96	91	78
指示	66	68	95	64	91	95	111
計	461	303	350	372	442	467	450

表-7 処分事例集への掲載件数(単位:件)

	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度
免許取消	6	5	9	7	4	10
業務停止	26	35	39	32	37	37
指示	23	38	52	35	40	46
計	55	78	100	74	81	93

### 3 紛争事例・判例の理論的研究

#### (1) 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、特に法律を中心にした理論的な研究が必要であると考えられた。

当機構では、不動産取引紛争事例等の調査研究のため、昭和59年4月(当機構設立時)、「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。平成11年4月、内田貴東京大学法学部教授が新たに委員長に就任し、通称「内田委員会」として現在に至っている。

本委員会では、紛争相談窓口等で実際に生じた事例や不動産業者の係わった主要な不動産取引裁判例等について検討した。また、検討内容として、裁判例等が不動産取引実務に与える規範性や拘束力等についても検討され、取引実務に対する指針として提言を含んだものとなることを目指した。

本委員会で取り上げた裁判例は、主として次のようなものである。

- ・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

なお、委員会の検討に資するため当機構の職員が事実関係や論点を整理して、委員会の討議資料として提出している。委員会は当初から、ほぼ毎月1回開催し、平成16年3月で197回となる。

本委員会の構成メンバーは表-7のとおり

である。

なお、委員会のメンバーは、平成7年に竹下守夫先生(一橋大学教授)、平成10年に井出正光先生(弁護士)、平成11年に平井宜雄先生(東京大学教授・委員長)が退任されたほか、平成5年には栗田哲男先生(立教大学教授)が急逝された。

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・グループを設けており、討議される事案は、委員会にかけるに先立ち十分議論し、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。

また、本委員会での研究成果は、当機構の機関誌「RETIO」に、主要判例としてその論点及び実務に従事する際の留意点や不動産売買等を行う場合の問題点などについて掲載するとともに、専門誌等に紛争事例として紹介・解説を行っている。

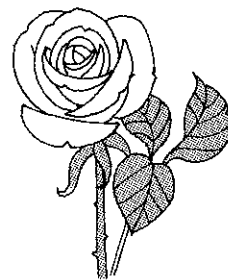
最近2年間における本委員会での検討事例は表-8「平成14年検討事例」、表-9「平成15年検討事例」のとおりである。

#### (2) 紛争事例集の作成と主要判例の紹介

不動産取引紛争事例等調査研究委員会における研究成果は、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「不動産取引紛争事例集(第3集)」を発行した。

表一 7 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（内田委員会）（平成16年3月31日現在）

	氏名	現職
委員長	内田 貴	東京大学教授
委員	相馬 計二	司法書士
委員	田島 裕	筑波大学院大学教授
委員	西谷 剛	横浜国立大学教授
委員	升田 純	聖心女子大学教授、弁護士
委員	道垣内 弘人	東京大学教授
委員	熊谷 則一	弁護士
委員	河村 正人	国土交通省総合政策局不動産課長
委員	高山 和男	東京都住宅局民間住宅部指導課長
委員	足立 穎一郎	当機構専務理事



表一 8 平成 14 年検討事例

回	開催日	検討事案	該当判例等
176	1.24	1. 土地の売買がいわゆる数量指示売買に当たるとされた事例 2. いわゆる数量指示売買における代金増額請求	最判平13.11.22 最判平13.11.27
177	2.28	1. 高層マンションの風害と分譲業者等の責任 2. 住宅地にある焼き鳥店に対する臭気の差止めと損害賠償請求	大阪地判平13.11.30 神戸地判平13.10.19
178	3.27	1. 手付解除に関する特約について履行着手後も有効とした事例 2. 賃貸物件の競落と敷金返還債務の承継	名古屋高判平12.5.8 東京地判平12.10.26
179	4.23	1. 瑕疵担保責任による損害賠償請求権の消滅時効 2. 自称土地所有者による登記済証の偽造を看過した司法書士の責任	最判平13.11.27 東京地判平13.5.10
180	5.28	1. 埋設配水管を土地に附合しているものとし、所有権を侵害したとはいえないとした事例 2. 地震による分譲地の被害についての売主の瑕疵担保責任	東京高判平12.8.30 仙台高判平12.10.25
181	6.27	1. サブリース契約終了時に賃貸人が再転借人に対し信義則上その終了を 対抗できないとされた事例 2. 暴力団関係者等不良入居者に販売した分譲者の責任	最判平14.3.28 札幌地判平13.5.28
182	9.25	1. 土地の買主による隣地の一部の時効取得 2. マンション賃借人の居酒屋の深夜営業に対する禁止請求等が容認され た事例	東京高判平12.3.22 神戸地 尼崎支判 平13.6.19
183	10.24	1. 抵当不動産の賃貸が抵当権の不当な侵害に当たるとし、明渡し等が命 じられた事例 2. 一括指定された2項道路の不存在確認	東京高判平13.1.30 最判平14.1.17
184	11.21	1. 「相続させる」趣旨の遺言による不動産の取得と登記 2. 民事再生法による再生計画に基づいて行う不動産処分と宅建免許の必 要性について	最判平14.6.10 都道府県事案

表一 平成 15 年検討事例

回	開催日	検討事案	該当判例等
185	1.28	1. 買側が直接取引したと主張する媒介業者の報酬請求が否認された事例 2. 土地の買取につき商法 5 1 2 条に基づく報酬請求が認められた事例	東京高判14.10.23 東京地判13.10.18
186	2.26	1. 地中埋設物及び土壌汚染に対する瑕疵担保責任が認められた事例 2. 借上宅宅の使用人が自殺した場合に借主に対する損害賠償請求が認められた事例	東京地判14.9.27 東京地判13.11.29
187	3.25	1. 媒介業者による買取りが詐欺を理由として取り消された事例 2. 競売で取得した建物内の残置物を廃棄したことが不法行為に当たるとされた事例	東京高判14.1.16 東京地判14.4.22
188	4.28	1. 民法の相隣関係規定の類推適用により他人所有の給排水管施設を利用することが認められた事例 2. 媒介業者が説明義務を尽くしていないとして損害賠償が命じられた事例	最高判14.10.15 千葉地判14.1.10
189	5.27	1. 修繕積立金を預かったマンション販売会社の破産 2. サブリース契約された共有建物の合意による賃料の減額は共有者全員の合意が必要だとされた事例	都道府県事案 東京地判14.7.16
190	6.30	1. 土地所有者が信託行為と称して宅建業者に宅地の分譲をさせることは、宅建業法上の業に当たるか 2. 「雨漏り」について、売主業者の調査に過失があったとして債務不履行責任を認めた事例	都道府県事案 東京地判13.1.29
191	7.22	1. 買主の自宅で締結された土地売買契約がクーリングオフにより解除できるとされた事例 2. 建築条件付宅地分譲契約を合意解除して締結された建売住宅の売買契約に違法性がないとされた事例	名古屋高判15.4.2 神戸地判15.4.17
192	9.25	1. 不実の所有権移転登記がされた場合、所有者が、所有権が移転していないことを善意無過失の第三者に対して対抗し得るとした事例 2. 建築請負の目的建物に重大な瑕疵があったとして、建替えに要する費用相当額の損害賠償を認めた事例	最高判15.6.13 最高判平14.9.24
193	10.30	1. 建築条件付宅地分譲で建築請負契約不成立となり、特約により手付金の返還請求が認められた事例 2. 地代等自動改定特約において基礎とされていた事情が失われることにより、借地借家法11条1項の地代等増減請求権が行使可能とされた事例	名古屋高判15.2.5 最高判15.6.12
194	11.17	1. 借地権の権原が不透明な借地権譲渡の媒介 2. 建物の転借人が賃貸人から賃料の支払を求められた場合に債権者不確知を理由として行った弁済供託の効力	東京地判14.12.27



### (3) 判例の研究

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、あるいは宅地建物取引業者や消費者が、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集として取りまとめられたものは、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と考えられた。

そこで、都道府県の紛争相談窓口の担当者をはじめ、宅地建物取引業者さらには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当機構の職員が担当し、宅地建物取引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。現在までに作成した判例集は表-10のとおりであり、最近は、原則として3年毎にとりまとめ刊行することとしている。

「宅地・建物取引判例の要点」から「宅地・建物取引の判例(7)」までに掲載された事例では、「業者の調査・説明義務」、「隠れた瑕疵」及び「売買契約の成否、契約の解除」をめぐるものが多い。また、事案としては、当初多く掲載されていた「原野商法」に関するものは最近では見られなくなり、それに代わって、「日照阻害」や「環境問題」、「ローン・買換え」等が増えてきている。

なお、平成9年11月には、「不動産取引の紛争と裁判例」を発行し、戦後の不動産取引に関する裁判例を私法に限らず幅広く収録し、判例集未掲載のもの30件余も含めて2千余件の裁判例を収録している。また、平成11年11月には、平成11年9月までの裁判例を含めて約1,100件を追加(判例集未掲載87件を含む)して「不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉」を発行した。

表-10 判例集等一覧

刊行年月	書籍名	掲載概要
昭和61年1月	「宅地・建物取引判例の要点」	昭和20年代後半から昭和59年までの判例から102事例を抽出して掲載
平成3年3月	「報酬請求権に関する判例の要点」	報酬請求権に関する判例76事例を掲載
平成4年3月	「宅地・建物取引の判例」	昭和60年から昭和62年までの判例47事例を掲載
平成5年2月	「宅地・建物取引の判例(4)」	昭和63年から平成2年までの判例52事例を掲載
平成8年2月	「宅地・建物取引の判例(5)」	平成3年から平成5年までの判例53事例を掲載
平成11年2月	「宅地・建物取引の判例(6)」	平成6年から平成8年までの判例68事例を掲載
平成14年2月	「宅地・建物取引の判例(7)」	平成9年から平成11年までの判例73事例を掲載

## 4 紛争の未然防止、適切な解決推進のための研究

### (1) 標準的契約書の研究

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。

当機構では、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、これを利用する宅建業者にとっても、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宜であると考え、「売買」「賃貸」「媒介」といった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が進められた。

#### ①標準売買契約書の研究

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、当機構内に「不動産取引契約書研究会」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（委員長）、栗田哲男立教大学法学部教授、浜二昭男弁護士及び建設省建設経済局不動産課、東京都住宅局民間住宅部不動産指導課、(社)首都圏不動産公正取引協議会並びに当機構により構成される委員会を設置し、また、委員会の補助的機関として、不動産取引の実態に精通した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（座長・浜二昭男弁護士）が組織された。

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。

#### ②「標準的住宅賃貸借契約書」の研究

平成2年7月、当機構は、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た。

民間賃貸住宅については、家賃改定、修繕費の負担、退去時の原状回復等をめぐって紛争が依然として多い状況にあった。紛争の原因は様々であるが、売買と比べて契約の規定が地域や業者ごとに異なっていること、契約書の基本的部分においても不明確であったり、一方的なものが多く見られる状況であった。

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予防し、健全で合理的な賃貸借関係を確立することが要請されていたことが背景にあった。

研究に当たっては、玉田弘毅明治大学法学部教授（委員長）、飯原一乗弁護士、内田貴東京大学法学部助教授、熊谷俊紀弁護士、竹居照芳日本経済新聞社論説委員、建設省住宅局、建設省建設経済局、(社)全国宅地建物取引業連合会及び当機構で構成する「標準住宅賃貸借契約書（約款）検討委員会」を設置した（オブザーバー法務省民事局）。本委員会は、計8回開催し、実態調査の実施と必要な検討を行い、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」をとりまとめた。

その後、報告書を基に建設省住宅地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」を公表した。

### ③不動産売買契約の書式の整備に関する調査研究

平成6年4月、我が国の居住用の土地・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、当機構の委嘱事業として、東京大学社会科学研究所稲本研究室に調査研究の実施と取りまとめを依頼して研究を開始した。

研究に当たっては、稲本洋之助東京大学社会科学研究所教授（委員長）、五島京子東亜大学法学部講師、副田隆重愛知大学法学部教授、野澤正充立教大学法学部助教授、山口成樹東京都立大学法学部助教授、山田八千子東洋大学法学部助教授、山野日章夫中央大学法学部助教授で「不動産売買契約研究委員会」が東京大学社会科学研究所内に設置され、当機構は事務局として活動した。

調査研究は、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ヤリング調査、書式の改善に関する提言の取りまとめの三つの部分に分けて順次実施された。

平成7年9月、調査研究の成果のうち、調査結果の報告及び「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」として刊行した。

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2」として刊行した。

### ④「定期住宅賃貸借標準契約書」の研究

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、これに係る標準契約書の調査研究業務の委託を受けた。

平成12年2月、当機構での検討の結果を「定期住宅賃貸借標準契約書」としてとりまとめ、同契約書を含めたパンフレットを作成し発行した。

### ⑤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研究

不動産証券化及び不動産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年度にかけて、国土交通省総合政策局不動産課から調査研究の委託を受け、研究を行った。

研究に当たっては、小島武司中央大学法学部教授（委員長）、升田純聖心女子大学教授・弁護士、松本恒雄一橋大学大学院法学研究科教授、(社)不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、国土交通省総合政策局及び当機構で構成する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、当機構が事務局となり現状分析と課題について検討を行い、今後講ずべき方策を示した。

## 5 紛争処理基準（重要事項説明等）の研究

### ①紛争処理基準作成検討委員会

不動産取引の紛争処理に関し、都道府県の宅建業法主管課において、業者等の指導を行う際の指針的資料の作成要望が強くなったため、昭和61年4月、当機構を事務局として、建設省並びに1都1府6県（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）の宅建業法主管課で構成する「紛争処理基準作成検討委員会」を設置した。

本委員会は、当機構が資料収集、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3月に「紛争処理基準（その1）重要事項の

説明」、平成2年3月に「紛争処理基準(2)重要事項の説明(その2)」、平成4年3月には「紛争処理基準(3)居住用建物賃貸借の媒介」をそれぞれ作成した。

前記の「紛争処理基準」は、特に都道府県から要望の多かった重要事項の説明と居住用建物賃貸借の媒介に関するものについて、事例等を基に討議を行いその結果を取りまとめたものである。その構成は、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」とした。

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、宅建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。本書は、紛争の多い重要事項説明について同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、宅建業法35条で定められている事項のほか、近隣騒音や日照障害等の環境瑕疵、建物の瑕疵等についても触れている。

## ②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、都道府県の業法主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、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、検討結果について、平成6年11月に「重要事項説明の紛争事例」、また、平成7年2月に「媒介契約の紛争事例」を、さらに平成8年6月に「重要事項説明の紛争事例(増補版)」を刊行した。

## ③処分事例等検討委員会

宅建業法主管課の担当窓口において消費者等から相談された宅建業者に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、当機構を事務局として「処分事例等検討委員会」を設置した。

本委員会は、表-11のとおり、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。

表-11 処分事例等検討委員会の委員所属部局

国土交通省	総合政策局不動産課、 関東地方整備局、 近畿地方整備局
東京都	住宅局民間住宅部指導課
大阪府	建築都市部建築振興課
埼玉県	県土整備部開発指導課
千葉県	都市部宅地課
神奈川県	県土整備部建設業課
静岡県	都市住宅部都市政策総室
愛知県	建設部住宅管理課
兵庫県	県土整備部まちづくり局
福岡県	建築都市部建築指導課
機構	調査研究部、企画調整部

(注：平成16年3月31日現在)

## 6 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

土地や建物の取引後に、当該物件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。このような場合、最終的には瑕疵担保責任という法律的判断の問題と

なるが、純技術的な判断の裏づけが不可欠であるため、売主側が拒否すれば当事者間では容易に解決されないこととなる。

そのため、これら紛争が行政窓口で紛争相談の形で持ち込まれることが多いが、相談窓口担当者は一般にこれらの知識に乏しく、対応に苦慮していた。

そこで、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月に「瑕疵関係等技術調査研究委員会（今泉勝吉工学院大学教授（委員長）、住宅・都市整備公団、国民生活センター、建設省建設経済局、建設省建築研究所及び当機構）及び専門委員会並びに建築関係諸団体によるワーキンググループを設置し、約2年半にわたりさまざまな面から検討を行った。昭和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」としてとりまとめた。

さらに、昭和62年7月には、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。

## 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、一般消費者に宅地地盤の危険性などの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、「宅地地盤の見分け方に関する研究委員会（（故）古藤田喜久雄早稲田大学理工学研究所教授（委員長）、岸田英明東京工業大学大学院教授（委員長）、山村和也日本大学生産工学部土木工学科教授、池田俊雄長岡技術科学大学名誉教授、上杉守道千葉大学工学部教授、若松加寿江早稲田大学理工学総合研究センター客員研究員、山崎慶一

（株）千代田コンサルタント相談役、住宅・都市整備公団、国土庁防災局、建設省建設経済局、建設省住宅局、建設省河川局、建設省建築研究所、建設省土木研究所及び当機構）」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 消費者向け図書の開発研究

### ①「不動産売買の手引」

不動産の購入や売却をしたり、買換えをしたりするとき、つい業者任せになってしまい、後になって「こんなはずではなかった」などとトラブルにまき込まれることが少なくないため、従来から、多くの都道府県において様々な内容のパンフレットが消費者向けに作成されていた。

当機構の設立を契機に、この種の冊子を当機構において作成してほしいという希望が出たことから、全都道府県の意見を入れて、昭和61年、都道府県監修を受け、「不動産取引の手引き」を作成・発行した。

本書は、法令の改正や制度運用の変更等があった都度、部分的に修正しつつ毎年度作成・発行してきたが、近年トラブルの内容が多様化、複雑化しているため、平成15年5月、大幅な加筆・修正等を行い改訂版を作成した。平成16年3月までの累計発行部数は約240万部である。

（注）平成14年度から「住宅賃貸借（借家）契約の手引」を別途作成・発行したことから、表題を「不動産取引の手引き」から「不動産売買の手引」に改めた。

### ②「住宅賃貸借（借家）契約の手引」

住宅の賃貸借においては、①入口（契約締結時）の「（申込み）預り金」、②中間（契約期間中）の更新料・更新労務報酬料、③出口（明渡し時）の原状回復義務と敷金精算をめぐる三大トラブルを始めとして、多種多様な紛

争が絶えない。

ところが、それらのトラブルへの対応は、宅建業法制が貸主を規制していないことなどもあり、必ずしも十分ではないのが実情である。

そこで、平成14年5月、これらのトラブルの未然防止やトラブルになったときの解決の方法など、賃貸借の契約に際して最低限知っておきたい知識を分かりやすくまとめた手引を作成・発行した。

本書では、原状回復と敷金精算に関するトラブルが、年々増加し、都道府県等の相談窓口に寄せられる件数も多く、少額訴訟制度の活用等により裁判で争われることも多いことから、賃借人の原状回復義務について「原状回復のガイドライン」や判例等の考え方をやや詳細に掲載した。平成16年3月までに約17万6,000部を発行したが、当機構や都道府県の窓口を通して一般消費者に利用されているのみならず、業界団体等主催の研修会等で教本として活用されている。

### ③「トラブルはこうしておきる」

平成2年10月、「不動産取引の紛争事例—トラブルはこうしておきる」を発刊した。本書は紛争の未然防止の啓蒙のため、昭和60年4月から週刊住宅新聞に連載していた「取引紛争の事例と解決」に加筆・修正等を加えたものである。

平成5年9月、平成9年3月にそれぞれ増補改訂を行ってきたが、平成15年12月に、旧版の事例をすべて新しいものに切り替え、参考資料等も追加した新版として「不動産取引の紛争事例にみる—⑧トラブルはこうしておきる」を発刊した。

本書は、①裁判事例を中心に、②各行政庁における宅建業者の処分事例、③当機構で取り扱った特定紛争の事例、④当機構に寄せられた相談事例等を題材にして、事例ごとに、「苦情の内容」、「業者の言い分」、「相談窓口の

考え」、「トラブルの結末」の順で掲載し、最後に「トラブルから学ぶ」として紛争防止のための留意点を取りまとめたといった構成とした。平成16年3月までの発行部数は約2万部となる。

### ④「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

平成9年、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」の報告書である。

トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図る目的で作成されたものである。

本書は、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月までの発行部数は約3万部である。

なお、平成15年度、国土交通省住宅局から調査研究の委託を受けて「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」で本ガイドラインの見直しを行い、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た。主な改訂は次のとおりである。

- ・ Q & A の挿入
- ・ 掲載判例の更新
- ・ 「損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表」の事例追加

## 8 その他の調査研究

### ①不動産取引用語の研究

不動産取引の適正化、合理化を期する上で、取引に関する用語を明確にすることは必要不可欠なことであり、また、この種の用語を的確に用いてこそ取引の円滑化が期待できるも

のと考えられる。

当機構では、こうした取引用語、関連用語を体系的・網羅的に収集し、適切な解説を行い、実務者のみならず、一般消費者にも提供することが、取引の適正化、合理化に資することと判断し、研究成果を一般書籍として出版することを目的に研究が進められた。

昭和60年7月、当機構内に「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、建設省建設経済局不動産業課・都市局都市計画課・住宅局建築指導課、大学教授、弁護士、公認会計士・税理士、不動産業関連諸団体及び民間実務家等(18名)の方々に分担執筆を依頼した。

昭和61年8月、「不動産取引用語辞典」として住宅新報社から刊行した。その後、宅建業法及び関連法令の改正等に対応して適宜改訂を重ねてきた。

平成15年7月、用語及び解説内容の全面的な見直しと共に、(社)不動産証券化協会を編著者に加え、不動産証券化に関する用語を収録した大改訂を行い、六訂版として刊行した。

平成16年4月、辞典の一部用語について、不動産統合サイト(不動産ジャパン)内の「不動産用語」検索サイトへの掲載を開始した。

## ②「宅地建物取引業法令の変遷」の編纂

宅建業法は、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、50年を経過した。

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、我が国経済において重要な地位を占めるに至った。これに伴い宅建業法は、昭和27年の制定時には全文28条であったが、最新では、全文173条の法典となった。

宅建業法を理解するうえで、制定から現行までの改正の経緯を知ることは重要である。

そこで、平成14年が制定50周年に当たることを契機として、当機構では、制定から現行

までの法令を対比しつつ改正の変遷を明確化することとした。

すなわち、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)毎に段を替えて、その時点ごとの法令の姿を取りまとめた。

法律は、昭和27年6月10日制定の全文28条の宅建業法から平成14年7月3日改正後の全文173条の宅建業法までの31回の改正につき、13段に取りまとめた。

政令は、昭和39年12月28日制定の全文3条の施行令から平成15年2月5日改正後の全文15条の施行令までの63回の改正につき9段に取りまとめた。

省令は、昭和27年6月20日制定の全文8条の施行規則から平成15年5月13日改正後の全文147条の施行規則までの48回の改正につき15段に取りまとめた。ただし、施行規則の別記様式は、平成15年5月13日改正後の別記様式のみとした。

以上について当機構は、「宅地建物取引業法令の変遷」として、次のとおり、二巻に分けて刊行した。

第一巻には、「第一部 宅地建物取引業法」

第二巻には、「第二部 宅地建物取引業法施行令」及び「第三部 宅地建物取引業法施行規則」

なお、当機構は、平成2年11月に、制定から昭和63年5月6日までの宅建法改正経緯について、平成3年12月に、制定から平成3年までの施行令及び施行規則の改正の経緯等について、平成8年3月には、制定から平成7年6月7日までの宅建業法について取りまとめている。

## ③「最新・宅地建物取引業法 法令集」の作成

不動産の証券化やインターネットの普及等の情報化の進展に見られるように不動産取引

をめぐる社会の変化は年々その速度を速めている。国土交通省においては、これに対応して宅建業者の指導監督を的確に行うための宅建業法関係法令の整備が図られているところであるが、法令集の改訂は通常年1回であるため、改訂版が刊行されるまでの間、行政庁の宅建業法主管課の実務担当者や宅建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することが不便な状況であった。

当機構においては、このような状況に堪えがみ実務担当者の業務に資することを目的として、携帯に便利の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を作成することとし、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」を取録して、「最新・宅建業法 法令集」として刊行した。

本書は、できる限り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、「平成14年8月1日現在公布」版、「平成15年2月15日現在公布」版、さらに「平成16年3月1日現在公布」版を刊行したところである。

#### ④「望ましい重要事項説明のポイント」の作成

不動産取引の紛争処理に関する研究（「紛争処理基準作成検討委員会」）において、不動産取引をめぐる紛争の中で、最も多い重要事項の調査説明不足については、そのポイントを解説したものがないことがその一因であろうと考えられた。

当機構では、紛争の予防を図るためには、それまでの研究成果を、宅建業法主管課のみならず、不動産業者や一般消費者に対して広く周知を図ることが重要であると判断し、重要事項説明の望ましいあり方について、一般書籍として出版することとした。

平成3年11月、住宅新報社から「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、宅建業法及び関連法令の改

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」を刊行した。

#### ⑤「不動産売買における媒介報酬の解説」作成

媒介報酬については、いつ、どのような形で媒介の依頼があったか、その依頼において報酬額の約束があったのか等がいまいなままで宅建業者が媒介を受託するなどにより、紛争が後を絶たなかったが、昭和55年5月に宅建業法が改正され、昭和57年5月から売買・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、紛争はかなり減少した。

しかし、バブル経済期には再び媒介報酬をめぐる紛争が増えた。当機構では、昭和61年に「宅地建物取引の判例の要点」を出したが、報酬請求権に関する裁判例の調査研究については、引き続き検討を行い、平成2年12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。

平成15年12月、「報酬請求権に関する判例の要点」発行から10数年経過したため、その後の新しい裁判例を取り上げ、弁護士等の専門家の指導並びに近畿圏紛争事例検討会（関西地区の府県の宅建業法主管課担当者から構成される検討会）の意見を踏まえて、本書を刊行した。

本書は、報酬請求権の成立要件に沿って様々な裁判例を取り上げ、その考え方のポイントを専門家の指導を受けてとりまとめたものである。

不動産媒介に従事する宅建業者、消費者、行政の窓口で相談を受ける担当者はもちろんのこと、豊富な裁判例の掲載と詳細な解説は法律の専門家、研究者等にも読まれることを念頭に作成したものである。

#### ⑥媒介契約の研究

不動産媒介業務は、昭和63年の宅建業法の改正による媒介契約制度の改正に伴い、指定



流通制度のような近代的システムが導入されたが、依然として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、実態がわかりにくい状況であった。

そこで、平成2年、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、「不動産媒介契約調査研究委員会（稲本洋之助東京大学教授（代表委員）、小石侑子杏林大学教授、五島京子東亜大学専任講師、生田目裕日本大学大学院、本田純一成城大学教授、山野目章夫亜細亜大学専任講師及び平成4年度からは副田隆重愛知大学教授が加入）を設置し、調査研究を行った。

2千強の業者に対する郵送方式によるアンケート調査、大手、中小を網羅した幅広い業者への面接調査、座談会開催による意見の掌握等を経て、次のとおり成果を刊行した。

- 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」

## 9 受託調査研究

当機構は、不動産取引をめぐる紛争の未然防止、迅速な処理を推進して消費者の保護、宅地建物取引業の健全な発展を図ることを目的としており、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。そのうち主要なものは次の通りである。

### ①住宅相談マニュアルの作成研究

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、建設省住宅局から受託した（昭和61年度）。

### 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とりまとめを建設省建設経済局から受託した（平成3年度）。

### ③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急増し、様々な問題が生じたことを踏まえ、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。

### ④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、民間賃貸住宅の経営者及び管理業者から管理の実態資料を収集し問題点を把握するため、住宅金融公庫の協力を得て実施したアンケート調査のとりまとめを建設省住宅局から受託した（平成4年度）。

### ⑤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た（平成4年度）。

### ⑥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、建設省住宅局から受託した（平成5年度）。

#### ⑦賃貸住宅リフォームの促進方策検討

トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのある方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、建設省住宅局から受託した（平成8、9年度）。

なお、「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会」の検討結果は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」として取りまとめられた。

#### ⑧紛争防止・相談処理体制等に関する検討

不動産取引に係る紛争防止・相談体制等に関する調査検討業務として、現状の把握分析と今後の課題等の取りまとめを建設省建設経済局から受託した（平成9、10年度）。

#### ⑨重要事項説明に関する紛争事例の収集調査

前記⑧「紛争防止・相談処理体制等に関する検討」の検討結果等を踏まえ、紛争原因のなかで依然として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）。

なお、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。

#### ⑩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

不動産取引をめぐる急速な環境の変化（不動産証券化・IT革命と称される情報化）に伴う紛争処理の在り方に関し、建設省建設経済局から調査検討業務を受託した（平成12、13年度）。

## 二 啓発・助言事業

### 1 啓発—広報出版

#### (1) 事業内容等の広報

##### ①機関誌「RETIO」の発行

当機構の機関誌「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。

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

本誌は、都道府県の宅建業法主管課担当者や不動産業界関係者等の読者にとって有用な情報を提供するものとし、都道府県で処理した紛争事例、当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を掲載することとしている。本誌は、2月、6月、11月の年3回発行し、本号の57号に至っている。当初は、20頁程度であったが、最近では、平均して概ね100頁弱程度となっている。

一回の発行部数は、2,500部程度で業界団体、都道府県主管課その他当機構関係者に配布している。

##### ②インターネットのホームページ活用とパンフレットの作成

平成9年11月から、H・P（<http://www.retio.or.jp>）に当機構の業務内容や事業の実施状況を掲載し、利用者の便に供している。また、平成14年12月からは、宅建試験の合格基準及び合格者の受験番号、平成15年12月からは正解等の情報公開も行っている。

また、H・Pには、当機構が発行する紛争の未然防止や迅速な処理に寄与するための各種出版物の案内と購入申込みの便を図っている。さらに、平成16年4月からは、当機構の発行している「不動産取引用語辞典」に掲載している用語の一部を不動産情報統合サイトである（不動産ジャパン）に提供することにより当機構のH・Pにもリンクできる予定で

ある。

③「RETIO INFORMATION」の発行  
当機構のあらましについて、簡単なパンフレットとして「RETIO INFORMATION」を作成して当機構の業務紹介を行っている。

(2) 調査研究成果の報道機関への広報、専門紙への掲載

①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」として、紛争を題材とした解説記事を毎月掲載している。平成16年3月で、通算233回となる。

②昭和60年から、「週刊住宅」新聞((株)週刊住宅新聞社発行)に「取引紛争の事例と解決」として、紛争についての記事を掲載している。

(注)「不動産取引の紛争事例にみる一新・トラブルはこうしておきる」は、平成10年5月から平成15年8月までの掲載記事を加筆・修正等して取りまとめたものである。

③昭和61年8月から、「REALTY TIME」(アットホーム(株)発行)に、「正しい取引のために」として、紛争を題材とした解説記事を毎月掲載している。平成16年3月発行の4月号(通巻268号)で、通算212回の掲載となる。

④昭和61年2月から約4年間にわたり、朝日新聞「ウィークエンド経済」の欄に読者からの質問に回答する形式の囲みの記事を掲載した。末尾に当機構の電話番号も掲載されたため、これを機会に一般消費者からの苦情・紛争に関する質問や照会が急増した。

⑤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各機関誌等に転載される事例も多い。

研修講演事業は、次の3種から成っている。

- ・都道府県等宅地建物取引業法主管課担当者研修会
  - ・講演会による研修
  - ・事業者団体等の研修会への講師派遣
- (1) 都道府県等宅地建物取引業法主管課担当者研修会

当機構の設立以前、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が、昭和60年以降、当機構が共催者として参加することになった。

昭和59年までは、年1回、免許・紛争等の事例研究主体に実施してきたが、昭和60年からは春の人事異動後の5月には、宅建業界の現状と宅建業法のあらましについて初心者向け研修を行い、9月には、上級者向けとして従来の事例研究の研修を行っている。

なお、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整備局職員も受講対象として加わった。また、春、秋とも2日間の日程で行われてきたが、平成13年から秋の上級者向けは、1日間に短縮された。

(2) 講演会による研修

当機構が関係機関の担当者に対する研修活動の一環として行われるもので、昭和59年度に試行的に3回実施したあと、60年度から本格的に開催している。その時々、関心が高く、実務に役立つと思われるテーマを選定し、ほぼ年3回実施し、平成16年3月までに、通算して63回となる(表1参照)。

## 2 啓発—研修講演

表一 1(1) 講演会開催リスト

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
2	59.10	悪い業者と悪い消費者	東京都不動産業指導課長	渡部 功
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
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
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	東京大学教授	平井 宜雄
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
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
8	61.12	媒介をめぐる諸問題 (大阪講演会)	弁護士	岡本 正治
9	62.10	弁護士からみた不動産取引	弁護士	小山 勲
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—	東京都民間住宅部不動産業指導課長	北村 隆史
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
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— (大阪講演会)	日本不動産鑑定協会副会長	塩見 宙
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
14	63.11	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— (大阪講演会)	弁護士	飯原 一乗
15	元. 2	媒介をめぐる諸問題	弁護士	岡本 正治
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
17	元.10	不動産仲介紛争とその解決	東京大学教授	稲本 洋之助
18	2. 9	不動産登記犯罪	司法書士	相馬 計二
19	2.10	不動産売買契約条項について	弁護士	飯原 一乗
20	2.11	不動産売買契約条項について (大阪講演会)	弁護士	飯原 一乗
21	3. 2	報酬請求権の法律上・実務上の問題 (大阪講演会)	弁護士	岡本 正治
22	3. 3	報酬請求権の法律上・実務上の問題	弁護士	岡本 正治
23	3. 5	不動産取引に関する紛争事例と行政処分	東京都不動産業指導部指導課長	小田 武

表一(2) 講演会開催リスト

24	3. 10	広告表示と紛争事例	(社) 首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之
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
26	4. 11	最近の不動産取引に係わる紛争の特徴 について	東京都不動産業指導部指導課長	小田 武
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
28	5. 3	賃貸住宅標準契約書の考え方について(大阪講演会)	明治大学教授	玉田 弘毅
29	5. 6	期限付借家の実務	法務省民事局参事官	升田 純
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
31	6. 2	不動産業の倒産と消費者保護の可能性	建設省不動産業課監視官	番場 哲晴
32	6. 4	不動産媒介契約のあり方についての提言	東京大学教授	稲本 洋之助
33	6. 5	不動産媒介契約のあり方についての提言(大阪講演会)	東京大学教授	稲本洋之助
34	6. 7	住宅の賃貸借媒介及び管理委託契約書について	東京大学教授 愛知大学教授 中央大学助教授	稲本 洋之助 副田 隆重 山野目 章夫
35	6. 11	最近の不動産取引に関する紛争について	東京都不動産業指導部指導課長	田口幹敏
36	7. 3	最近の判例から見た宅建業者の注意義務	弁護士	岡本 正治
37	7. 5	阪神・淡路大震災と不動産取引の問題点(大阪講演会)	弁護士	岡本 正治
38	7. 6	阪神・淡路大震災と不動産取引の問題点	弁護士	岡本 正治
39	7. 11	最近における不動産取引の諸問題について	弁護士	飯原 一乗
40	8. 3	不動産売買契約の標準書式のあり方について	東京大学教授 中央大学助教授	稲本 洋之助 山野目 章夫
41	8. 5	宅地建物取引業法の改正と紛争の防止について	建設省不動産業課長補佐	毛利 信二
42	8. 9	不動産広告の適正表示と紛争防止について	(社) 首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之
43	9. 3	不況期における不動産取引の紛争と注意事項	弁護士	岡本 正治
44	9. 6	不動産売買契約の標準書式のあり方について (2)	明海大学教授 愛知大学教授 中央大学教授	稲本 洋之助 副田 隆重 山野目 章夫
45	9. 10	不動産取引と登記	司法書士	相馬 計二

表一(3) 講演会開催リスト

46	10. 3	最近の不動産取引の紛争と競売について	建設省不動産業課監視官	大坂 正
47	10. 6	倒産手続と不動産取引について	弁護士	飯原 一乗
48	10. 10	賃貸住宅退去時の原状回復について	国士舘大学教授	執行 秀幸
49	11. 3	バブル崩壊後の不動産取引の紛争について	聖心女子大学教授	升田 純
50	11. 6	マンションの分譲・媒介等をめぐる紛争について	弁護士	岡本 正治
51	11. 10	不動産取引に係る苦情・紛争の傾向と業法上の留意点	東京都不動産業指導部指導課長	長田 春夫
52	12. 2	借地借家法の改正と定期賃貸住宅標準契約書について	建設省民間住宅企画官	伊藤 英隆
53	12. 6	重要事項説明と業者の責任	建設省不動産業課監視官	飯島 正
54	12. 9	不動産広告の適正表示と紛争防止について —公正競争規約の改正を踏まえて—	(社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局長	関口 信之
55	13. 2	マンション管理の適正化推進について	国土交通省不動産業課企画専門官	福島 直樹
56	13. 6	住宅品質確保法の施行1年を振り返って	国土交通省住宅生産課課長補佐	内田 浩平
57	13. 10	不動産競売の仕組みと実務の留意点について	弁護士	佐藤 歳二
58	14. 2	不動産取引における売主業者の瑕疵担保責任と 仲介業者の責任	弁護士	熊谷 則一
59	14. 6	マンションの建替えの円滑化等に関する法律について	国土交通省市街地建築課高度利用調整官	水流潤太郎
60	14. 11	不動産業の展望について	国土交通省不動産業課課長	福富 光彦
61	15. 1	マンションをめぐる平成14年改正について	東京大学大学院教授	内田 貴
62	15. 6	媒介報酬をめぐる紛争と判例の要点	弁護士	岡本 正治
63	15. 11	不動産統合サイトについて	国土交通省不動産業課室長	岩城 豊

### (3) 事業者団体等の研修会への講師派遣

当機構の業務活動が次第に理解されることに伴って、業界団体等から当該団体が実施する紛争防止等をテーマとする研修会に講師派遣の要請を受けるようになった。当機構の目的に適うものについては可能な限り派遣することとしている（表-2 参照）。

表-2 講師派遣実績

要請団体	平成13年度		平成14年度		平成15年度	
	回	%	回	%	回	%
都道府県	3	6	11	19	5	10
消費生活センター	3	6	3	5	4	10
商工会議所	-	-	1	2	-	-
(社)全宅	25	52	19	33	10	26
(社)全日	15	32	20	35	18	48
公益法人	1	2	1	2	1	-
賛助会社	1	2	2	4	1	3
大学	-	-	-	-	1	3
合計	48	100	57	100	40	100

### 3. 助言支援（照会回答）

都道府県、業界団体、消費者相談機関の苦情紛争相談窓口や消費者等から、不動産取引に係る様々な紛争相談が当機構に寄せられるようになった。当機構では、これに対して極力迅速に助言・回答を行っている。

平成14年度の照会では、一般消費者からの照会が58%、次いで宅建業者23%、消費生活センター等の関係機関が12%となっている（表-3 参照）。

照会内容は、売買に関する照会が約40%、賃貸借に関する照会が約60%で、賃貸借に関するものでは、重要事項説明、瑕疵・欠陥問題、契約解除等のほか、特に賃貸住宅の退去時の原状回復に関する照会が多いのが最近の特徴である。

表-3 平成14年度照会実績

照会者	件数	比率
一般消費者	1,617	58%
都道府県宅建業法所管課	94	3%
他官公庁及び消費生活センター等	340	12%
宅建業者団体	81	3%
宅建業者	630	23%
その他	11	1%
合計	2,773	100%

### 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

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、国土交通省総合政策局不動産産業課であるが、当機構は、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、公正取引委員会、警察庁、内閣府、独立行政法人国民生活センター、主婦連合会、(社)首都圏不動産公正取引協議会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全国住宅建設産業協会連合会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)不動産保証協会及び当機構

#### (2) 住宅・不動産・建設分野のADR関係機関連絡会

司法制度改革審議会の意見書を受けて、国土交通行政における住宅、不動産、建設の各分野のADR（裁判外紛争処理）業務に携わる関係機関相互の連携強化・情報交換を行うことを目的とし、平成15年6月に設けられた

ものである。参加メンバーは次のとおりである。

国土交通省（中央建設工事紛争審査会、総合政策局建設業課、総合政策局不動産業課、住宅局住宅生産課）、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター、（社）高層住宅管理業協会及び当機構

### (3) 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で、当機構が事務局となっている。構成メンバーは国土交通省総合政策局不動産業課、関東地方整備局、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県である。

### (4) 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、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、近畿6府県の宅建業法主管課担当者も出席して実施したものである。

報酬請求権の判例の調査研究を通じて、関西地区の不動産取引紛争事例については、関西地区の慣行等についても情報交換をしつつ検討することの必要性が公共団体からも要請された。このため、その後も、毎年4回程度開催し、不動産取引事例をめぐる諸問題について、宅建業法のみならず民法等の視点を踏まえて、弁護士・法学者等の指導を仰ぎながら、近畿6府県の宅建業法主管課担当者が紛争事例等について検討を行っている。平成15年12月には、本検討会の意見を踏まえて「不動産売買における媒介手数料の解説」を刊行した。当機構は事務局として資料等の取りまとめを行っている。参加メンバーは次のとおりである。

岡本正治弁護士、下村正明大阪学院大学教授、宇仁美咲弁護士、国土交通省総合政策局不動産業課、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主管課担当者。

### (5) 不動産公正取引協議会事情聴取会

（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。