

巻 頭 言

新たな出発—新法人移行にあたって

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

理事長 板 倉 英 則



2013年（平成25年）4月1日から当機構は、一般財団法人不動産適正取引推進機構として、新たな出発をすることになりました。移行に当たりまして、国土交通省、内閣府をはじめとする監督官庁、都道府県、産業界、学会、法曹界、その他数多くの関係者の皆様方から寄せられた暖かいご支援、ご厚意に厚く御礼申し上げます。

1984年（昭和59年）4月、不動産取引の簡易迅速な苦情紛争処理機関として発足して、今年で29年目を迎えることとなります。1988年（昭和63年）からは、指定試験機関の役割が加わり、都道府県知事の委任を受けて、当機構で宅建試験を一括実施しています。おかげさまで、今日では、当機構は、年間1万件をこえる苦情相談をお受けし、消費者にしっかりと足場を置く相談機関として、また、年間23万人前後の受験者数を数え、国民の間に最もなじみ深い資格試験の実施機関として、定着しています。

申し上げるまでもなく、宅地建物取引は、関係法令も複雑多岐にわたり、いわば行政法と民法の境界領域の分野です。したがって、関係省庁、産業界はもとより、学会、法曹界の協力が不可欠の分野です。当機構には、最新の裁判例、相談事例、実務上の課題につい

て、法律家と実務家が一堂に会して、専門家の立場から継続的に検討する、いわゆる升田委員会という大変重要な財産があります。その成果は逐次当機構のホームページや機関誌RETIOに公表されていますが、このうち過去の判例紹介についてはデータベース化され、2011年からは判例検索システムとして構築されており、そのアクセス件数は月5万—7万件にのぼるなど、実務家、専門家に幅広く利用されています。また、2009年からは、不動産経済分析研究会、不動産取引法務研究会、海外不動産取引研究会を発足させ、内外の不動産市場、不動産取引実務に関係する知見の蓄積に努めています。

また、宅建試験は、もともと都道府県知事が実施していた、宅建業法に基づく重要な資格試験です。しかし、区々にやっていたのは、宅建試験の質及び公平性の確保が困難であり、また、試験問題の作成と調整に時間と手間がかかり、さらに試験当日の監督要員の確保など知事に多くの負担がかかり、非効率でした。こうしたことを背景に、1983年の臨調最終答申に基づき、行政実務の簡素化と民間に出来るものは民間にという二つの観点から、指定試験機関制度が導入され、都道府県の総意に基づき、1988年から、当機構が一括

実施することとなり、今日まで25年間、問題漏洩など大きなトラブルもなく、着実に実施されています。当機構による宅建試験の一元の実施は、都道府県及びその協力機関との間に培われた厚い信頼関係の下で可能となったもので、各県の負担の大幅軽減、試験事務の効率的な実施、試験の質及び公平性の確保、秘密保持など様々な面で寄与しており、試験実施の実務的面で司令塔である都道府県の主管者協議会からも強いサポートを受けています。また、当機構は、業務で蓄積した学術的知見、不動産取引の紛争解決のノウハウを産官学の情報交差点として活用・提供しやすい有利なポジションにあり、これらの成果をその都度宅建試験に反映できるという利点もあると思います。

一般財団法人に移行しても、当機構の基本的使命が紛争の未然防止と宅建試験の着実な実施であるという点においては、大きな変化はありません。公益財団法人という選択がなかったわけではないですが、そうすることでかえって財務的な制約が強まり、宅建試験の安定的、継続的な実施に支障を来すことがあってはならないという思いが強くなりました。たとえば、宅建試験を毎年間違いなく着実に実施していくために、不測の事態に備えた危機管理対策が重要です。このため、当機構では、地震・台風あるいは試験問題の漏洩等により、試験の一部または全部が中止に追い込まれることに備えて、再試験を実施するため必要最小限の費用の積み立てを行っていますが、そうした予備的な準備資産の保有が会計上認められなくなれば、当機構の使命を果たす上で不都合を生じかねないという懸念を捨てきれませんでした。

新法人の移行にあたって、最高議決機関である評議員会の評議員には、あらたに、学識経験者として、当機構前理事の升田純氏（弁

護士、中央大学法科大学院教授、升田委員会委員長）、中田裕康氏（東京大学大学院法学政治学研究科教授、升田委員会委員）、岡正晶氏（弁護士、前当機構試験委員会委員長）がご就任になり、理事会では、初めての女性理事として、沖野眞己氏（東京大学大学院法学政治学研究科教授）、中村季恵氏（前NHK厚生文化事業団理事長）のお二人にご就任いただき、それぞれ陣容の強化が図られています。

当機構は、国土交通省と都道府県のご指導をバックに、産官学の連携の場として重要な役割を有しており、経営財務的にもおかげさまで国や自治体の支援・援助に頼らずに何とか立ち立ちができる状況です。私としましては、平井会長のご指導の下で、新法人移行後も、こうした当機構の長所を維持発展すると共に、少数精鋭の簡素で、効率的な体制を堅持しながら、不動産取引に関する総合的な情報発信機関をめざして、当機構に課せられた使命を全力で果たしていきたいと考えています。