

# 宅地建物取引士とADR

## 第1章 宅地建物取引士とADR

### 1 ADRとは

#### (1) ADRとは

ADRとは、Alternative Dispute Resolution の略で、「**裁判外紛争解決**」と訳されます。これは、裁判によらずに紛争を解決する手法で、いわゆる「**調停による紛争解決**」です。

通常、「裁判」は、ある当事者間の紛争について裁判所が最終的な判断を示すことによって、その争点に最終的な解決を与えます。これに対して、「ADR」は、調停人が間に立って、**当事者間の自由な意思と努力に基づいて紛争の解決を目指すもの**です。

#### (2) ADRの特徴

ADRでは、当事者が紛争解決のために**互いに歩み寄る姿勢**を持ち、調停人が**中立・公平な第三者**として間を取り持つことで、裁判に比べて**簡易・迅速・低廉・柔軟に紛争解決を図る**ことができます。

#### (3) 調停人の役割

調停人とは、争っている当事者の間に割って入り、**中立の立場で話を取りまとめる役割を担う人**です。

具体的には、当事者それぞれからトラブルの状況やそれに対する主張を十分に聞き取り、当事者双方に歩み寄りの余地があるかを見極め、**双方の納得できる着地点を探っていく作業**を行います。

### 2 非弁行為（弁護士法第72条）とADR

弁護士法72条により、通常、弁護士でない者がトラブルの解決を業務として行うことは「**非弁行為**」として**禁止**されています。

しかし、平成19年、紛争の調停・あっせんを行う民間事業者に国の「**認証**」を与え、裁判外での紛争解決の促進を図る目的で『**裁判外紛争解決手段の利用の促進に関する法律**』（通称、ADR法）が施行されました。

これにより、**法務大臣により「裁判外紛争解決機関」としての認証を受けた事業者**（「**一般社団法人 日本不動産仲裁機構**」がこれに該当します）は、紛争の当事者双方からの依頼を受け、弁護士でなくとも、報酬を得て和解の仲介ができます（弁護士法第72条の例外）。認証事業者の行うADRには、①**時効の中断**、②**訴訟手続の中止**、③**調停前置原則の不適用**といった強い法律上の効果が認められます。

日本不動産仲裁機構の調停人候補者の方々は、日本不動産仲裁機構が手続実施者として行うADR手続の中で、具体的な調停人としての役割を担い、ADRを実施した際、日本不動産仲裁機構から（※当事者からではありません）報酬規程に基づく報酬等を受けることができます。

### 3 不動産取引と情報の非対称性

不動産取引は、法律・金融・保険・建築といった様々な分野が絡み合うため、家を取得するまでのプロセスが非常に複雑かつ不透明です。インターネットの普及により、容易に情報にアクセスできるようにはなったものの、断片的で正しい情報か否かの判別のつかない様々な情報が溢れ、不動産取引になじみのない消費者が、自分自身で適切な判断をするのが困難な状況にあります。

他方、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士は、日常的に不動産取引に関与しており、不動産取引に関する情報やノウハウも非常に豊富です。そのため、**消費者と宅地建物取引業者との間には、圧倒的な情報・ノウハウの格差（情報の非対称性）**があるといえます。

こうした事情を背景に、従来から不動産取引においては、不動産業者と一般消費者との間で、直接的あるいは間接的に、**様々なトラブル**が生じています。

### 4 不動産取引における宅地建物取引士の役割

#### (1) 宅地建物取引主任者から宅地建物取引士へ

宅地建物取引業法上の所定の業務を行うために必要な資格である「宅地建物取引主任者」は、平成26年の宅地建物取引業法の一部改正により、平成27年4月1日から「宅地建物取引士」へと名称が変わりました。

これは、前述したトラブルが存在することを踏まえ、単なる名称変更にとどまらず、**資格者の資質の向上をも目的**とする改正であったため、併せて、次のような内容の改正も行われました。

#### 【宅地建物取引士に関する宅地建物取引業法の改正】

- ① 宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の欠格事由として「暴力団員等」を追加（第5条第1項3号の3、第5条第1項第8号の2）。
- ② 「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。」（15条）
- ③ 「宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。」（第15条の2）。
- ④ 「宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。」（第15条の3）。

## (2) 宅地建物取引士の宅地建物取引業法上の役割と使命

### ① 宅地建物取引士の宅地建物取引業法上の役割

宅地建物取引士でなければならない業務として、次のものが挙げられています。

- ・重要事項の説明
- ・重要事項説明書（35条書面）への記名・押印
- ・契約書（37条書面）への記名・押印

### ② 宅地建物取引士の宅地建物取引業法上の使命

上記に加え、宅地建物取引士に求められる使命として、次のものが挙げられます。

- ・顧客の利益の保護を図ること
- ・必要な知識・能力を向上させること
- ・コンプライアンス（法令遵守）

## 5 宅地建物取引士とADR

不動産取引においては、前述した「情報の非対称性」を背景として、関係当事者間において様々なトラブルが発生します。不動産取引に仕事として関わる宅地建物取引業者及び宅地建物取引士は、往々にしてそうした場面を目にする機会があるはずです。

そのようなトラブルが生じた場合、「裁判によらないソフトな着地点」を模索するために、ADRは非常に有効な手段といえますが、ADRはまだまだ社会的・一般的に認知度が高いとはいえません。

そこで、日々の業務の過程で顧客や関係者が直面している不動産取引に関するトラブルについて、①宅地建物取引士がその解決策としてADRを紹介・提案したり、②調停人候補者として登録した宅地建物取引士が、日本不動産仲裁機構からの委嘱を受けて自ら調停人としてADRによる和解のあっせんをしたりして、当事者が自由な意思と努力に基づいて紛争の解決をする手助けをすることで、顧客に対する様々なアプローチが可能となり、業務の幅が大きく広がることとなります。

## 第2章 調停人候補者の推薦のための補充知識①（建築編）

### 1 基礎構造

基礎とは、建築物の最下部にあって、一般に建築物の上部構造からの荷重を地盤に伝え、安定的に建築物を支持する下部構造の総称です。基礎は、地業の形式によって浅い基礎（直接基礎）と深い基礎（杭基礎・ピア基礎）に大別されます。

#### 【基礎の概略】

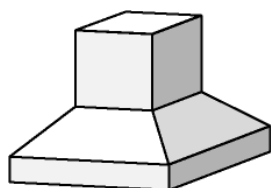
種類		特徴
直接基礎	フーチング基礎	杭などを用いず、建築物の荷重を、基礎を通じて直接地盤に支持させた基礎。
	ベタ基礎	
杭基礎	支持杭	杭を用いて、建物の重量を下部地盤に伝達させる杭を使って支持させた基礎。
	摩擦杭	
ピア基礎	ケーソン基礎	構造物の荷重を地盤まで伝えるために地中に設けられた柱状の基礎。

#### （1）直接基礎

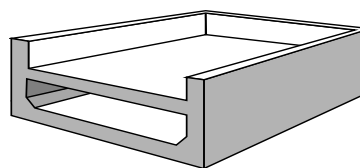
直接基礎とは、**建物の荷重を直接地盤に伝えるもの**で、建物の規模が小さく軽量である場合や、地表近くに良質の土層がある場合に採用されます。

柱や壁の直下で、建物の荷重や外力を地盤面に分散させる機能を持つ「フーチング基礎（布基礎）」や、許容地耐力に比較して建築物の荷重が大きい場合に、建物の全平面にわたって一体となったフーチングを設ける「ベタ基礎」などがあります。

#### 【独立フーチング基礎】



#### 【ベタ基礎】



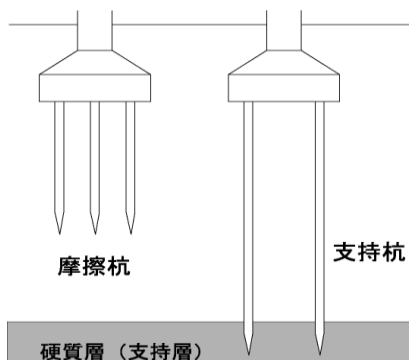
#### （2）杭基礎

杭基礎とは、建物の規模が大きく重量がある場合や、軟弱な土層が地表から相当深い部分まで続く場合等、**直接基礎では安定的に建築物を支えることができないときに、建物の重量を下部地盤に伝達させる杭を使って支持させるもの**です。

杭基礎には、軟弱な地盤を貫いて下部の強固な支持層に杭の先端を到達させ、**杭先端の支持力**によって建築物の荷重を支える「支持杭」や、杭を下部地盤まで到達させず、**杭周面と土との摩擦力**によって支持する「摩擦杭」などがあります。

なお、同一の建築物での支持杭と摩擦杭との混用は、不同沈下による建築物の損傷の一因となりうるので、避けるべきとされています。

#### 【杭基礎】



## 2 建築構造と工法

建物の構造には、次のような種類のものがあります。

### (1) 木造（軸組工法）

木造は、骨組みを木材で構成する建物の総称で、特に、日本古来の伝統的な家づくりを発展させ、簡略化した柱と梁の軸組による工法は、「**軸組工法（在来工法）**」と呼ばれています。

建築基準法により、柱の太さ、筋交い、壁量等の基準が定められており、耐震性を補うための接合金物・耐力壁などの改善も行われ、戸建て住宅としては最も多く採用されています。

### (2) 2×4（枠組壁工法）

2×4は、2インチ×4インチのフレームに構造用合板を打ち付けたパネルを組み合わせ、**面（壁と床）によって構成する箱型の建造物**です。

工場生産したパネルを現場に搬入して施工するため、他の工法に比べて現場での工期は短めです。木造軸組工法に比べて、耐力壁と床が固く一体化されて壁がバランスよく配置されているため、一般に耐震性は高いとされますが、間取りの自由度は高くはないといわれています。

### (3) 鉄骨造（S造）

構造上主要な部分に、形鋼、鋼板などの鋼材を用いて組み立てる構造です。鋼材の持つ優れた強度とじん性により、**超高層から低層の建築物、大スパン構造の建築物**などに用いられます。

もともと、被覆のない鋼材は500℃以上の熱にさらされると強度が半減し、容易に変

形するなどの問題があるため、耐火被覆等の措置をとることが欠かせません。加えて鉄は酸化しやすいので、防錆処理も不可欠です。

#### (4) 軽量鉄骨造（プレハブ工法）

軽量鉄骨造とは、厚さが6mm未満の鋼材で構成される構造です。軽量鉄骨造の建物は、この鋼材を利用して、一般的には、前もって主要部材を工場で生産し、それを現場で組み立て設置する、プレハブ工法でつくられています。

一般的な木造と鉄筋コンクリート造の中間にあたる工法といえ、工場である程度製造したパッケージを組み立てるため、建築コストが安く、かつ工期が短いというメリットがあります。

#### (5) 鉄筋コンクリート造（RC造）

鉄筋コンクリート造は、鉄筋とコンクリートを組み合わせて一体化した構造です。鉄筋とコンクリートのそれぞれの長所を生かすように合理的に組み合わせています。

耐震性・耐火性に優れ、比較的自由的な形状の建物を建てることができますが、自重が大きく、工期も長めです。近年、「プレキャストコンクリート工法」といって、あらかじめ工場などで型枠に打ち込んで製造した鉄筋コンクリート部材を現場で組み立てて構造体を造る工法も登場しています。

#### (6) 鉄骨鉄筋コンクリート構造（SRC造）

鉄骨と鉄筋コンクリートを一体化した構造で、鉄骨の周囲に鉄筋とコンクリートをめぐらせたものです。一般に、鉄筋コンクリート構造よりさらに強さと粘りのある耐震耐火構造といえます。

### 3 力学的な構造形式による分類

#### (1) ラーメン構造

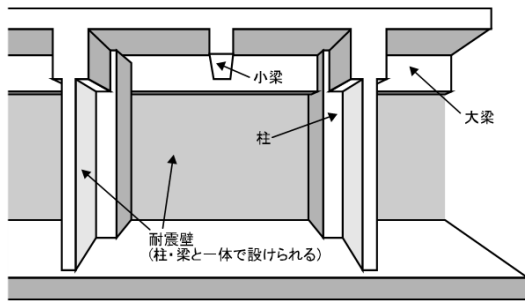
柱・梁などの部材の各節点を剛に接合（しっかり固定）して一体となるように構成したもので、柱・梁は主として曲げ強度で外力に抵抗する構造です。

階を重ねる建物（高層建築物）に適し、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造などに採用されます。

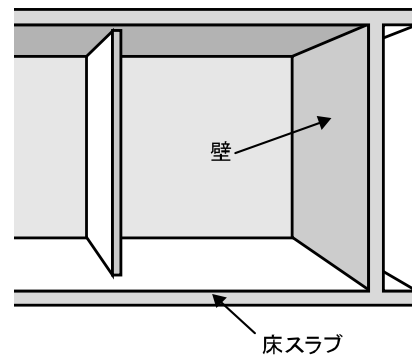
#### (2) 壁式構造

鉄筋コンクリートの壁や床といった平面的な構造体のみで構成され、柱の代わりに壁で建物荷重を支える構造です。

【ラーメン構造】



【壁式構造】



### 第3章 調停人候補者の推薦のための補充知識②（法令編）

#### 1 消費者契約法

##### （1）消費者契約法の目的

消費者契約法は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

##### （2）消費者契約に係る規定

###### ① 消費者契約の取消し・無効の対象

取消しの対象	不当な勧誘
無効の対象	不当な契約条項

###### ② 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し

消費者契約の取消し	勧誘時に下記の不当な行為により、消費者に誤認・困惑等が生じ、それによって契約を締結したときは、当該消費者は、当該契約を <b>取り消す</b> ことができます。 ただし、取消しは、 <b>善意の第三者には対抗できません。</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不実告知</li><li>・ 断定的判断の提供</li><li>・ 不利益事実の不告知</li><li>・ 不退去</li><li>・ 退去妨害</li><li>・ 過量契約</li></ul>

###### ③ 消費者契約の条項の無効

消費者契約条項の無効	消費者の利益を不当に害する下記の契約条項は、 <b>無効</b> です。
	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者の損害賠償責任を免除する条項</li><li>・ 消費者の解除権を放棄させる条項</li><li>・ 消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等</li><li>・ 消費者の利益を一方的に害する条項</li></ul>

##### （3）他の法律との関係

他の法律との関係	<b>【民法・商法との関係】</b>
	消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力については、消費者契約法の規定によるほか、民法及び商法の規定によります。



	<p>【民法・商法以外の個別法との関係】</p> <p>消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めがあるときは、その定めるところによります。</p> <p>⇒民法・商法以外の個別法は、その業種の取引の特性や実情、契約当事者の利益等を踏まえた上で規定されたものなので、消費者契約法の規定と個別法の規定とが抵触する場合は、<b>原則として個別法が優先的に適用</b>されます。</p> <p>【消費者契約法と他の法令との関係】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>個別法 &gt; 消費者契約法 &gt; 民法・商法</b> </div>
--	--

#### (4) 取消権の行使期間

取消権の行使期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 追認をすることができる時から <b>1年</b></li> <li>※ 「追認をすることができる時」とは、消費者が誤認をしたことに気付いた時や困惑を脱した時等、<b>取消しの原因となっていた状況が消滅した時。</b></li> <li>・ 契約の締結の時から <b>5年間</b></li> </ul>
----------	--

## 2 個人情報保護法

### (1) 個人情報保護法の目的

個人情報保護法は、高度情報通信社会の進展に伴い個人情報の利用が著しく拡大していることに鑑み、個人情報の適正な取扱いに関し、基本理念及び政府による基本方針の作成その他の個人情報の保護に関する施策の基本となる事項を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、**個人情報を取り扱う事業者の遵守すべき義務等を定めることにより、個人情報の適正かつ効果的な活用が新たな産業の創出並びに活力ある経済社会及び豊かな国民生活の実現に資するものであることその他の個人情報**の有用性に配慮しつつ、**個人の権利利益を保護**することを目的としています。

### (2) 個人情報保護法の用語

個人情報保護法において用いられる用語の定義は、次のとおりです。

個人情報	<p>生存する個人に関する情報であつて、次のどれかに該当するもの。</p> <p>① 当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により<b>特定の個人を識別</b>することができるもの（<b>他の情報と容易に照合</b>でき、それにより<b>特定の個人を識別</b>することができることとなるものを<b>含む</b>）</p>
------	---

	<p>⇒防犯カメラに記録された情報等本人（特定の個人）が判別できる映像情報も、「個人情報」に該当する。</p> <p>② <b>個人識別符号</b>が含まれるもの</p> <p>⇒個人識別符号とは、「身体の一部の特徴を電子計算機のために変換した符号（⇒DNA情報等）」や「サービス利用や書類において対象者ごとに割り振られる符号（⇒基礎年金番号，免許証番号，住民票コード，マイナンバー等）」のこと</p>
要配慮個人情報	<p>本人に対する<b>不当な差別、偏見等の不利益が生じないように取扱いに特に配慮を要するもの</b>として政令で定める記述等が含まれる個人情報。</p> <p>⇒本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実等が該当する。</p>
個人情報データベース等	<p><b>個人情報を含む情報の集合物</b>であって、次のものをいう。</p> <p>① 特定の個人情報を電子計算機（コンピュータ）を用いて検索することができるように体系的に構成したもの</p> <p>② ①のほか、特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成した情報の集合物であって、目次、索引その他検索を容易にするためのものを有するもの</p>
個人情報取扱事業者	<p><b>個人情報データベース等を事業の用に供している者</b>をいう。</p> <p>※扱う個人情報の数に関わらず、事業の用に供していれば該当。</p>
個人データ	<p>個人情報データベース等を<b>構成する個人情報</b>をいう。</p>
保有個人データ	<p>個人情報取扱事業者が、開示、内容の訂正、追加・削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止を行うことのできる<b>権限を有する個人データ</b>をいう。</p> <p>※個人情報取扱事業者であるAが、別の個人情報取扱事業者であるBから委託を受けてBの「保有個人データ」を保管している場合、その個人データは、<b>Aが自ら開示、訂正、追加または削除等を行うことはできないため、Aにとっては「保有個人データ」ではない。</b></p>

### (3) 個人情報取扱事業者の義務

個人情報保護法において、個人情報取扱事業者に課される義務は、次のとおりです。

利用目的の特定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用の目的（<b>利用目的</b>）を<b>できる限り特定</b>しなければならない。</li> <li>・個人情報取扱事業者は、利用目的を<b>変更</b>する場合には、変更前の利用目的と相当の関連性を有すると<b>合理的に認められる範囲</b>を超えて行ってはならない。</li> </ul>
取得に際しての利用目的の通知等	<p>個人情報取扱事業者は、<b>個人情報を取得</b>した場合は、速やかに、その<b>利用目的</b>を、<b>本人に通知し、又は公表</b>しなければならない。</p> <p>※事前に利用目的を公表している場合は<b>除く</b>。</p>
第三者提供の制限	<p>個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、<b>あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない</b>。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 法令に基づく場合</li> <li>② 人の生命・身体・財産の保護のために必要がある場合であって、<b>本人の同意を得ることが困難であるとき</b> 等</li> </ul>
オプトアウト	<p>個人情報取扱事業者は、①<b>本人の求めに応じて第三者への提供を停止</b>することとしている場合で、②<b>あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いた上で</b>、③<b>個人情報保護委員会に届け出たときは、本人の同意がなくても、個人データ（要配慮個人情報を除く）を第三者に提供</b>できる。</p>
開示請求	<p>本人は、個人情報取扱事業者に対し、当該本人が識別される保有個人データの<b>開示を請求</b>ことができ、個人情報取扱事業者は、遅滞なく、当該保有個人データを<b>開示</b>しなければならない。</p>
手数料	<p>個人情報取扱事業者は、利用目的の通知・保有個人データの開示の請求を受けたときは、<b>手数料を徴収</b>できる。</p>