

ADRの現場から

③

話し合いでトラブルを解決

裁判によらず、当事者同士の話し合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADRは裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとっても有益な制度であるといえる。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは非常に前向きなことであるだろう。今回は、法務大臣認証機関である日本不動産仲裁機構が取扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「サブリース建物取扱主任者」が、過去現場で関わってきたサブリース契約をめぐるトラブル事例を特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から紹介してもらう。



大谷昭二理事長

「知識がなくとも賃貸経営をする事ができる」「賃借人など、不動産オーナーにとっ
てはメリットの多いサブリース。しかし、事業者のサブリース業務に対する姿勢によっ
ては、オーナーとのトラブルが発生するケースも少なくない。

神奈川県在住、60代の不動産オーナーであるA氏はアパ

事業者からの賃料減額請求

サブリース建物取扱主任者

ト建築費込みのサブリース契約を大手サブリース事業者B社と契約。この段階でアパート建築費のローン

を組むことになるが、家賃保証により確実に一定の賃料が入ってくるため、返済の心配もなくサブリース契約による賃貸経営を開始した。しかし8年目、B社との契約更新時にトラブルが発生する。B社がたびたび発生する空室期

間の存在を理由に、A氏に支払う賃料を減額したいと請求してきたのである。この段階でローンの残債は5600万円。賃料が減額されてしまえばローンの返済がおぼつかなくなってしまう。

そもそも一定の賃料を支払ってくれることを条件にサブリース契約を結んだのに、その額が変更されるのはおかしいとA氏がB社に訴えると、B社は「光熱費の削減のために太陽光発電設備を設置すれば減額はしない」と交渉を持

ちかけてきた。というのも、B社はこのタイミングで太陽光発電事業を開始していたからであった。その費用は360万円であり、全額A氏が負担をする必要があるという。

賃貸経営にかかる費用はB社が捻出するのが契約条件だったと考えたA氏は、この条件に納得ができず、第三者でありサブリース経営に関する専門家資格である「サブリース建物取扱主任者」C氏に相談をする。

C氏はA氏とB社が話し合うことによるトラブル解決を提案すると共に、A氏に交渉内容をアドバイス。その内容は、太陽光パネル設置に関する合見積もりをとり、B社の言うがままの価格でなく、正当な価格で物件の光熱費削減を実現させるというもの。結果、他社の太陽光パネルは

20〜30%程度安いということが分かり、A氏はB社に対する太陽光パネルの値引き交渉を成功させ、家賃減額請求もなくなることができた。

B社の言い分を逆手にとったこの交渉内容は、現場で数々のサブリーストラブルに関する相談に乗ってきたC氏ならではの発想だろう。現状、サブリース問題がマスメディアに多く取りざたされるようになってきており、今後より多くのトラブルが顕在化してくると思われる。サブリース建物取扱主任者の更なる活躍を期待したい。

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(35224)8013

●「サブリース建物取扱主任者」資格実施団体 日本住宅性能検査協会 電話03(5847)8235