

ADRの現場から

⑤ 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「住宅ローン診断士」に寄せられる、住宅ローンをめぐるトラブル解決の流れを、一般社団法人日本住宅ローン診断士協会の望月保秀代表理事から紹介してもらおう。



望月保秀代表理事

我々一般社団法人日本住宅ローン診断士協会には、様々な住宅ローンに関するお困り

ごとが相談されます。最も多いのは住宅ローンの支払いが経済的に難しくなってしまうという場合の借り換えのご相談ですが、住宅ローンにまつわる人と人とのトラブル相談も決して少なくありません。

例えば、夫婦共働きの世帯

離婚後は重荷のマイホーム

住宅ローン診断士

が共有名義で住宅ローンを組んで家を購入したが、その後離婚をしてしまつという結末を迎えた場合です。

このようなケースでのスムーズな解決策は「住宅ローンを繰り上げて返済してどちらか一方の単独名義にする」「家を売却する」といった方法がありますが、

実際には繰り上げ返済をするだけの貯蓄がない、または売却してもオーバーローンとなってしまうなど、ハードルの高い解決策になります。したがって、夫婦でちゃんと持ち家に関する取り決めを行い、折り合いをつけるという解決策をとる方が大半といえます。ところが、

既に両者の関係性がこじれてしまっているため、「コミュニケーション」がうまくとれない、もしくはとりたくないという場合があります。ここでお役に立てるのが当協会の実施する住宅ローンの専門資格「住宅ローン診断士」です。調停人として登録されてい

る資格者であれば、業務として両者の間に入り、各々から要望をしっかりとヒアリングし、専門家の視点をもつて的確なアドバイスを実施することができま。過去の事例から考えると、女性が家を引き取り、そこに住み続けてローンを返済していくというケースが多いです。

この場合はローンの返済が心配になりますが、住宅ローン診断士は、例えば月の各種ローン返済額17万円を一本化して10万円にまで抑えたり、返済期間20年を30年にすることで月々の返済額を圧縮する具体的な方法を話し合いの中で提案したりすることができ

ます。「将来、なんとかローンは返済していけそうだ」という目途をつけることができれば、両者の話し合いはスムーズにいけます。

更に、住宅ローン診断士で

当協会提携貸金業者の「貸金業代理店制度」に登録している資格者は、ローン媒介業務（金融機関の選定、条件交渉、手続き代行）まで実施することができると、ワンストップで相談者のトラブルを解決することが可能です。この度、住宅ローン診断士資格が一般社団法人日本不動産仲裁機構の実施する認証ADRの調停人基礎資格となったことで、より多くの方々のトラブルやお悩みを解決できるのではないかと考えております。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(3524)8013

●「住宅ローン診断士」資格実施団体 一般社団法人日本住宅ローン診断士協会 電話03(3583)1081