

# ADRの現場から

⑫ 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（一社）日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「土地活用プランナー」が過去に経験したトラブル事例を、公益社団法人東京共同住宅協会の谷崎憲一会長から紹介してもらう。

## 土地活用プランナー

るといふものです。土地活用プランナーも同様に、不動産に関する様々なトラブルや悩みの解決に向けたご提案を実施してきました。

渋谷区に60坪の土地をお持ちだったA様の事例をご紹介します。A様のお悩みは「相続税が払えなくなってしまう」というものでした。支払のために物納申請を行ったのですが、敷地には貸家が建っており、ここで居住者との立ち退き交渉がうまくいかず、申請をしたまま実に7年の歳月が過ぎてしまっていたのです。

ここで相談を受けた土地活用プランナーは、弁護士と連携して立ち退き交渉を実施し、これを成功させました。また、物納後のA様の生活を支える基盤づくりのために、余った土地の売却や、新たな賃貸経営のプランニング、加えて、新たな収益物件の建築をサポートしました。ここで実施した立ち退き交渉は、弁護士と連携して実施したものでした。

要件をクリアして調停人となった資格者は、業務として先の事例でいえば「トラブルの事例でいけば「トラブルのトータル的にサポートできる解決に向けたオーナー様と居住者との話し合い」に立ち会います。

●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  
●「土地活用プランナー」資格実施団体 公益社団法人東京共同住宅協会 電話03(3400)86200  
※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

海外投資先としての日本人。土地活用を通じてオーナー気や相続税対策のニーズなど、様々な要因により土地活用を志し、実施される方々は増えてきています。私たち土地活用プランナーは、そのような地主様や家主様を土地活用のアドバイスを通じて幸せに導くことがミッションです。土地活用は、〇〇をした

す。土地活用を通じてオーナー様の人生を豊かなものにするためには、オーナー様の現在の希望だけでなく、数年先の家族構成や生活をイメージしなくてはなりません。本来その土地がオーナー様の希望内容でうまく活用できるかということも分析しなくてはなりません。

# オーナーの人生を豊かに

なぜならば、土地活用は長期事業であることが多く、最初の10年が良くても、その後不幸になってしまつては意味がないからです。そして、長い人生においては、誰にでもピンチやトラブルというリスクがあります。それを乗り越えてこそ幸福な人生が送れる

「調停人」としての基礎資格となったことで、一定の

「調停人」としての基礎資格となったことで、一定の