

ADRの現場から

17

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だ。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「投資不動産取引士」が今まで経験してきたトラブルとの関わりを、一般社団法人投資不動産流通協会の井上徹理事長から紹介してもらう。

一般社団法人投資不動産流通協会

ものです。

通協会は「投資不動産取引士」という認定資格制度を実施しており、これは元々戸建て住宅やマンション等とは異なり、取引のルールが一般化していないことによりトラブルの多い投資不動産の取引において、正しい知識とノウハウを身につけた資格者を輩出することで業界の健全な発展を実現させるために創設した



井上徹理事長

投資不動産取引士の活動内容を示す例として、「売買契約の前に、事前に当協会が制作をした物件チェックシート・運営状況報告書を使用する」ということがあります。これは、物件に家賃滞納者がいた場合、どちらに滞納金残額が帰属するのかなど「あらかじめトラブルになりそうなことについて、しっかり事前調査をする」ことによってトラブルを回避するための施策です。

安心・安全な投資不動産取引をお客様に提供する存在である投資不動産取引士です

投資不動産取引士

が、彼らには投資不動産売買の際に発生したトラブルの相談も持ち込まれます。トラブルの多くは、売主、買主の双方に悪意があったために引き起こされたものではなく、各々の知識不足や取引を仲介した会社が原因となって発生したものであるという印象があります。しかし、トラブル発生時点では買主が「売主に騙された」と思っていたり、その逆であったりします。つまり、「感情のもつれ」が大きな原因であるのです。

ここで投資不動産取引士がトラブル解決のためにすることは、両者からしっかりと話を聴くことです。その中で、例えば「仲介会社が買主に都合の悪いことを隠していた」ということが分かったりします。そうすると、更に仲介会社にもヒアリングをし、その上で解決のための妥協案を提案します。このようなケースでトラブルが解決した場合は、仲介会社からも感謝をいただいています。

投資不動産取引士がトラブル解決のために大切にしていることは、「綿密なヒアリングや話し合いを通して当事者

同士の誤解を解く」「事実関係を把握して建設的な妥協案を提案する」ということなのです。投資不動産取引士がADR調停人の基礎資格となったことは、当資格の設立意義をより体現できることだと思います。

●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 ※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。
●「投資不動産取引士」資格実施団体 一般社団法人投資不動産流通協会 電話03(5155)2088

ルール未整備で多いトラブル