

ADRの現場から

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努力を浪費していくケースも多くあるが、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、宅地建物取引士が持つべきトラブルやADRについて考え方を、LEC（株）東京リーガルマインドの反町雄彦代表取締役社長より紹介しよう。

不動産取引は、法律・金融者が、自分自身で適切な判断をするのが困難な状況です。一方、宅地建物取引業者は分野が絡み合うため、そのプロセスが非常に複雑かつ不透明です。例えば、住宅の売買においてはインターネットの普及により、「正しい家の買い方」「損をしないマイホームの売り方」などといった情報を簡単に入手できるようになったものの、断片的で正しい情報か否かの判別がつかない様々な情報があふれています。不動産取引になじみのない消費者

宅地建物取引士

が変わりました。これは後を絶たないトラブルが存在すること踏まえ、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もありました。それを示すように、宅地建物取引士に求められる使命として、「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）」が挙げられています。不動産取引に仕事として関わる宅地建物取引業者および宅地建物取引士は、トラブルの場面を目にすることも多くあるでしょう。そのような場合、「裁判によらないソフトな着地点」を模索するために、話し合いで解決をする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・一般的に認知度が低いとはいえません。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による和解のあつせんをしたりして、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になると考えられます。この度、LEC東京リーガルマインドで実施される「不動産相談員研修（宅建士合格者向け）」を修了することが、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要件となりました。皆様にはぜひ、「トラブル解決もできる宅地建物取引士」となっていたら、不動産業界の健全な発展を担っていただければと思います。

●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（次回11月9日）。詳しくは当機構HPをご覧ください。

●「不動産相談員研修（宅建士合格者向け）」実施団体
（株）東京リーガルマインド 電話0570(0664)464



反町雄彦 LEC社長

なぜ「主任者は」「士」となったのか

「宅地建物取引士」として登録した宅地建物取引士は、14年正に15年4月1日から「宅地建物取引士」として登録した宅地建物取引士へと名称