

ADRの現場から

37 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「民泊適正管理主任者」が受けた相談事例と「ヤミ民泊対策のポイント」を一般社団法人日本民泊適正推進機構の池田公太代表理事から紹介しよう。

18年9月14日、「民泊」をうな摘発がなされると考えられませんが、その中には賃貸オーナーが被害者となって事業会社が、同社の社長ら3人が発覚するケースも増えてくるでしょう。

現在、民泊管理の専門家である「民泊適正管理主任者」には賃貸オーナーからの相談が増えています。彼らは、入居者が違法民泊を運営する行為が6月15日に施行された「ヤミ民泊」業者を警察が摘発したのは全国初のことです。今後このよ



池田公太代表理事

ヤミ民泊対応のススメ

例えば、相談者の賃貸オーナーAさんは、「妻と子供と住む」と言って部屋を借りた入居者に、民泊仲介サイトを通じて部屋を貸し出されている

民泊適正管理主任者③

ました。Aさんは物件と離れた場所に住んでおり、管理会社も遠方で「実際の部屋の使用」を把握できていません。隣りの部屋の入居者からの連絡によって発覚したのです。また、同じく賃貸オーナーBさんは、社宅という名目で賃貸が民泊仲介サイトを通じて無断で貸し出されていた。

管理会社がその存在を把握していないことも、ヤミ民泊を放置してしまうと入居者は離れてしまいます。報告の多いトラブル事例である「キャリアケースの音かたつさい」「外国人が深夜まで騒いでいる」など、その生活上のストレスから退去したり、更新をしないということになってしまっている。更には、「口コミ」での評価が重要視される時代です。悪評が広まれば、賃貸物件の資産価値は大きく損なわれてしまうでしょう。

民泊適正管理主任者は賃貸オーナーに「ヤミ民泊対策」の必要性を啓蒙していますが、そのポイントは「入居者から」の協力を得る「ということ」です。例えば、エレベーター内やゴミ捨て場など入居者が利用するスペースに「当マンションでは民泊を禁止しています」「民泊運用の恐れがある部屋の存在に気付いた場合、連絡をください」というような貼り紙をします。自分の暮らす物件での民泊運用に多くの人は拒否感を抱いているので、積極的に協力をしてくれる。また、この告知は入居希望者が内見に来た場合にも、「民泊を許可していない」と分らせることができ、安心感を与えられます。

賃貸オーナーの皆様は、「うちの物件は大丈夫だろう」とは考えず、ヤミ民泊対策について検討するべきです。もちろん、賃貸契約の際にきちんと民泊禁止の旨を伝えると共に、契約書類等にもその旨の条項を入れておくことを忘れず。

●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）。詳しくは同機構HPをご覧ください。

●「民泊適正管理主任者」資格実施団体 一般社団法人日本民泊適正推進機構 電話03(3524)7131