

ADRの現場から

182

不動産会社が知っておくべき
トラブル解決ノウハウ

ADR（裁判外紛争解決手続）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。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々あるが、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。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。ここでは、地域で活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル事例を紹介する。

コロナ禍における賃貸経営
に関するトラブルとしては、
入居者の経済状況の悪化から
の家賃滞納や家賃の減額請求
などがあり、この件数は、こ
れからも増加し続けると考え
られます。仮にコロナ禍が収
束しても、すくには減少に向
かうとは考えにくいでしょう。
したがって、投資用中古
物件を購入する際には、平素
以上に「滞納者がいないか」
など、後々のトラブルになる
ようになりすかについて注意を

日本不動産仲裁機構

なってしまう。ちなみに、物件購入時のチラシ表示は7・5畳で、実寸は6・1畳でした。

A氏は、このチラシ内容は誇大広告には当たらないか、損害賠償等の対象にはならないかなどを確認したいと、相談に訪れました。

説明不足が問題

最後は、売主とトラブルとなったC氏です。C氏は投資用不動産を購入したのですが、購入後、以前の消防設備点検において指摘事項があり、消火器等の交換が必要であったことが分かりました。

ここでC氏は、指摘を受けたのは購入前であるため、本来は売主が交換費用を負担するべきであると考え、売主とトラブルになりました。

更に、1階エントランス付近に自動販売機があるので、この自動販売機の売り上げが振るっておらず、電気料金分の赤字が出ていることが分かりました。なお、物件購入検討段階では自動販売機の売り上げについては全く説明をされていませんでした。電気料金という比較的少額の赤字であっても、事前説明のない出費に対して快く思わないC氏は、この件についても相談に訪れました。

投資用物件購入に関する相談事例

払う必要があるでしょう。今回は、投資用物件購入に関するトラブル相談事例を紹介いたします。

まずは中古賃貸マンション（二棟）を購入したA氏です。A氏は、不動産仲業者が出品していたチラシ（物件概要が記載されているもの）を見て物件を購入しましたが、チラシより実寸が小さく、入居者からクレームを受けてしまいました。

その後、不動産投資コンサルタントに説明と違うことに