

ADRの現場から

198

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。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。

先日、「令和3年度賃貸不動産経営管理士試験」の結果概要が発表されました。今回の試験は賃貸不動産経営管理士が国家資格に移行して初の試験であり、1万240人が合格しました。賃貸不動産経営管理士が国家資格に移行したということは、賃貸不動産に関する話題として極めて大きなものですが、もう一つ、大きなニュースがあります。それは、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法

日本不動産仲裁機構

約を検討している不動産オーナーに對して、トラブルへの注意喚起を繰り返して行ったという経緯があります。

上記2つの大きな動きから、賃貸不動産を取り扱うということは社会的に大きな役割と責任があると共に、賃貸不動産経営管理士はコンプライアンスを順守してプロフェッショナルな専門家として活躍することが求められていることが分かると思えます。この度、賃貸不動産経営管理士となられた方々は、ぜひとも賃貸不動産に関する業界の更なる健全な発展を担っていただければと思います。

それには、やはり賃貸不動産に関するトラブル事例を前もって知っておくことが大切です。事例を知っておけば、未然に防ぐこともできます。また、ビジネスパートナーで

あると共にお客様である賃貸オーナーに助言をすることができます。

最も多い賃貸不動産に関するトラブルは、敷金や原状回復に関するものでしょう。例えば、入居者から「ルームクリーニング代を敷金から差し引かれた」等のトラブル相談があります。大切なのは、なぜこのようなトラブルが発生するかを知ることです。

その理由とは、①原状回復の趣旨が正しく理解されていない、②退去時の立ち会いが行われていない、あるいは立ち会い時の現状確認が不十分であるか、確認したこと記録が残されていないということが考えられます。

1つに「サブリース事業者およびサブリース方式のビジネスモデルへの規制」がありま

すが、これについては、やはり社会問題化したシェアハウス不正融資トラブルの影響が大きいといえます。しかし、そもそもサブリースに関するもって知っておくことが大切です。事例を知っておけば、未然に防ぐこともできます。また、ビジネスパートナーで

賃貸不動産経営管理士になられた方へ

資格・総合