

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言える。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、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。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「投資不動産取引士」とトラブルとの関わりを、（一社）投資不動産流通協会の井上徹理事長から紹介してもらおう。



井上徹理事長

投資不動産流通協会の団体キャッチコピー「投資不動産流通のスタンダードをつくり、安全・安心の取引と市場の活性化を実現」には、トラブルが非常に多い投資不動産取引市場を変えていくという想いが込められています。現在、不動産売買という、やはり「居住用不動産売買」を中心に取引が行われています。この取引の内容はもろろん明確になっており、安全な取引が推進されています。

## 相続トラブルが増加

例えば、賃貸マンションやアパートは、所有者でない第三者が建物を利用しており、権利関係は複雑かつ特殊性を持ち合わせています。更に、売買に当たっての所有者からのヒアリングや物件の引き渡し、引き渡し後に引き継ぐべき事項など、居住用不動産売買の知識だけでは適正な取引ができません。また、投資用

## 投資不動産取引士②

不動産取引には、専門的かつ高度な知識が必要不可欠です。こうした知識を持った存在として、投資不動産取引士がいるのです。近年、投資不動産取引士が相談されるトラブルとして「相続がらみ」のものが多いことが印象的です。相続された投資用不動産売買は、非常にトラブルになりやすいのです。というのも、相続人が今まで管理に携わっていなかったため、賃貸借契約の内容が分かっていないことが多く、加えて越境物件があったり、賃借人との近隣トラブルがあるケースも少なくないからです。入居者が賃料の悪質滞納者であって、取引後に買主からクレームがくるケースもあります。

リスク回避策は、こうした状況下で投資用不動産取引の知識がない会社が売買を行うと、トラブルリスクが非常に高まってしまいます。実測売買が条件だったが、近隣との関係が悪く境界確定だけで数カ月掛かってしまい、結果的に売買契約が成立しなかった事例もあります。トラブルを避けるために必要なのは、まず取引の実務を

担う不動産会社が投資用不動産の知識を付けること。また、現地調査や入居者の情報収集、賃貸借契約の書面の調査などをしっかりと行うことです。業者全体で投資用不動産取引の知識を付けていくことが、トラブルの減少につながります。

不動産会社に投資用不動産取引の知識やノウハウ、コンプライアンスを広く伝えること。トラブル発生時には、ADRの活用により消費者、事業者の双方に有効な解決策を提供すること。それこそが、当協会の使命であると考えています。

●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）。詳しくは同機構HPをご覧ください。

●「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