

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扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「敷金診断士」とトラブルの関わりを、特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から紹介してもらう。



大谷昭二理事長

退去時の立ち会いがトラブル防ぎ

アパート、マンション等の賃貸住宅へ入居する際には、賃貸借契約に基づき、家主に敷金や保証金を納める例が多く、これらの金銭は、賃貸住宅から退去した後、家主が滞りなく返還すべきものと考えられています。しかし、納家賃や原状回復費用（賃貸住宅の修繕費等）を差し引き、残額を借主に返還すべきものとして考えられています。しかし、

現実には、賃貸住宅を退去し、家主が敷金や保証金の精算に応じない、敷金や保証金を超える高額な原状回復費用を請求された、などのトラブルが発生しています。例えば、「畳替えの費用とルームクリーニング代を敷金から差し引かれた」「不注意でトイレのドアに穴を開けたところ、高額な修理代を請求された」「カーテン代等を請求された」等がありますが、これらのトラブルが発生する理由は、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、確認したことの記録が残されていないということがある。②については、退去時に関係者（借主、家主、管理会社、仲介業者等）の立ち会いがなく双方で壁、床、柱等の傷や汚れの現状確認をしていない場合や、立ち会い時の現状確認が不十分、あるいは立ち

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、確認したことの記録が残されていないということがある。②については、退去時に関係者（借主、家主、管理会社、仲介業者等）の立ち会いがなく双方で壁、床、柱等の傷や汚れの現状確認をしていない場合や、立ち会い時の現状確認が不十分、あるいは立ち

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、確認したことの記録が残されていないということがある。②については、退去時に関係者（借主、家主、管理会社、仲介業者等）の立ち会いがなく双方で壁、床、柱等の傷や汚れの現状確認をしていない場合や、立ち会い時の現状確認が不十分、あるいは立ち

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、確認したことの記録が残されていないということがある。②については、退去時に関係者（借主、家主、管理会社、仲介業者等）の立ち会いがなく双方で壁、床、柱等の傷や汚れの現状確認をしていない場合や、立ち会い時の現状確認が不十分、あるいは立ち

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、確認したことの記録が残されていないということがある。②については、退去時に関係者（借主、家主、管理会社、仲介業者等）の立ち会いがなく双方で壁、床、柱等の傷や汚れの現状確認をしていない場合や、立ち会い時の現状確認が不十分、あるいは立ち

敷金診断士③

一度トラブルを経験した家主には、退去時の立ち会いを推奨しており、これを実施するようになった家主からは、以後ささいなものであってもトラブルは発生しなくなると連絡をいただくこともあります。トラブルの解決と同時に、トラブルの未然防止という目的も敷金診断士の大きな役割なのです。

敷金に関する専門家である「敷金診断士」がトラブル解決の相談を受けた際は、この①と②について主に確認をすようにしています。①については「賃貸住宅の原状回復」とは、借主が居住したことによる賃貸住宅の価値の減少のうち、借主の故意・過失等、通常の使用方法を超える使用

敷金に関する専門家である「敷金診断士」がトラブル解決の相談を受けた際は、この①と②について主に確認をすようにしています。①については「賃貸住宅の原状回復」とは、借主が居住したことによる賃貸住宅の価値の減少のうち、借主の故意・過失等、通常の使用方法を超える使用

敷金に関する専門家である「敷金診断士」がトラブル解決の相談を受けた際は、この①と②について主に確認をすようにしています。①については「賃貸住宅の原状回復」とは、借主が居住したことによる賃貸住宅の価値の減少のうち、借主の故意・過失等、通常の使用方法を超える使用

敷金に関する専門家である「敷金診断士」がトラブル解決の相談を受けた際は、この①と②について主に確認をすようにしています。①については「賃貸住宅の原状回復」とは、借主が居住したことによる賃貸住宅の価値の減少のうち、借主の故意・過失等、通常の使用方法を超える使用

団体 特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会 電話 03(5847)8235

●「敷金診断士」資格実施