

# 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扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「サブリース建物取扱主任者」が報告を受けたサブリース契約をめぐるトラブル事例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おう。

### サブリース建物取扱主任者③

業者に勧誘されてアパートを建てたことに始まり、一括借りの上げ、特約システムなど次々に契約や費用負担を強いられる。電話勧誘を受け「シェアハウス」の建築契約とサブリース契約を締結したが、契約時の約束と異なる」といふものがあります。中には「入居者が退去して空室が発生する度に、1〜3ヶ月の免責期間を設ける」といふ業者も報告されています。これは、不動産オーナーからするとサブリースの意味がなくなってしまう。

まらなくなってくるケースもありません。そのようになりスクを回避するために不動産オーナーはサブリース契約を結ぶのですが、こうしたタイミングで家賃の減額、ひどい場合はサブリース契約の打ち切りをされてしまったという報告もありました。

④事業者の対応に関するものとしては、例えば「投資目的でアパート一棟を建てないかと誘われ土地購入と建物建築契約を締結、ローンも実行されたが事業者と連絡が取れなくなった」といふものがあります。

●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(35524)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。

●「サブリース建物取扱主任者」資格実施団体 特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会、電話03(6847)8236

国土交通省と消費者庁は、サブリース契約を検討している不動産オーナーに対して、トラブルへの注意喚起を行っています。ここでは、トラブル事例がジャンルごとに紹介されており、サブリースに関するトラブルのパターンが分かります。



大谷昭二理事長

## トラブル事例をしつかり把握

①勧誘に関するものでいえば、「父に対して、アパートの建て替えと一括借りの上げをするので、アパートを経営しないかと断っても勧誘される」「祖母に相続税対策として、アパートを建てるようしつこく勧誘してくる」といふものがあります。

②費用負担等の契約内容に関するものは、「10年前建設

③家賃の減額に関するものとしては、「自宅の一部を賃貸するサブリース契約を締結したが、十分な説明がないまま家賃保証額を下げられた」「15年前に両親が建てた賃貸アパートの家賃をサブリース会社が下げると言っており、ローンの返済も困難になっている」「16年前に賃貸アパートのサブリース契約をしたが、2年ごとに契約を更新して条件が悪くなる」といふものがあります。新築時は入居者も集まりやすいですが、年月を経るに従って、思いつつに集