

ADRの現場から

57 話し合いでトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟な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。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実施するADRを活用して「レオパレス21施工不良問題」の解決支援を行っている「レオパレス21オーナー向け金融機関対応相談室」を運営するNPO法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から、同トラブルについて紹介してもらう。

レオパレス21オーナー向け金融機関対応相談室

中には4年目にも関わらず賃料減額請求をされたケースもありました。また、「終了プロシエクト」という戦略名で契約から10年を超えた物件は解約、10年未満の物件についても「支払賃料の大幅減額を強気な姿勢で進めるよう」との指示が同社社内で出されて

を再開しても信用失墜で入居者が集まらず、返済が滞りかねないと判断されたからです。また、当該物件に対する融資の審査も適切であったかを調べる方針とのこと。これは、スルガ銀行シェアハウストラブルの影響があると考えられます。

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(3524)8013
●「レオパレス21オーナー向け金融機関対応相談室」
(運営団体)日本住宅性能検査協会 電話03(3524)7124

19年2月現在、世間を騒がせている「レオパレス21施工不良問題」。賃貸住宅大手レオパレス21が建設した1300棟余りの建物で外壁や天井等で建築基準法の規定を満たしていなかったという実態が明らかになっています。これに加え、レオパレス21では賃

料減額請求に関するサポートリストも報告されており、日本住宅性能検査協会ではこのトラブルの相談対応も行ってきます。



大谷昭二理事長

トランプの主なパターンとしては、同社がオーナーに対して賃貸アパートの建築を勧めると共にその物件の30年一括借り上げを提案するが、その実は10年毎に賃料減額請求が行われ、オーナーは建築費のローン返済に困窮してしまつてしまうものがあります。

施工不良問題とADR

一般紙の報道によると、今回の「レオパレス21施工不良問題」において、金融庁はオーナー向けの融資が焦げ付く可能性がどの程度あるのかを把握するため、各金融機関を一斉調査する方針を固めました。同社は補修工事費用や募集保留期間中の空室賃料を補償するとしていますが、募集

を再開しても信用失墜で入居者が集まらず、返済が滞りかねないと判断されたからです。また、当該物件に対する融資の審査も適切であったかを調べる方針とのこと。

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(3524)8013
●「レオパレス21オーナー向け金融機関対応相談室」
(運営団体)日本住宅性能検査協会 電話03(3524)7124

同社がオーナーに対して賃貸アパートの建築を勧めると共にその物件の30年一括借り上げを提案するが、その実は10年毎に賃料減額請求が行われ、オーナーは建築費のローン返済に困窮してしまつてしまうものがあります。

同社がオーナーに対して賃貸アパートの建築を勧めると共にその物件の30年一括借り上げを提案するが、その実は10年毎に賃料減額請求が行われ、オーナーは建築費のローン返済に困窮してしまつてしまうものがあります。