

ADRの現場から

58

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。今回は、法務大臣認証機関である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」を運営する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「事業者がサブリーストラブルを防ぐためのポイント」を紹介してもらう。

連日、「レオパレス21施工不良トラブル」や「スルガ銀ナサブリースをオーナーに提示シエアハウストラブル」供している事業者にとつては等、サブリース契約における「好ましくない状況といえる消費者トラブルが取り沙汰さ



大谷昭二理事長

ではないでしょうか。サブリースはオーナーにとつてリスクもあるが、本来はそれ以上のメリットがあるものです。だからこそサブリースは賃貸経営の主な方法としての地位を確立しているのです。ここで、事業者としては自社のサブリースサービスを正しく伝え、また消費者トラブルを発生させないように

サブリース建物取扱主任者④

な取り組みをしてオーナーと向き合っていく必要性があると考えられます。実際に現場で起きているトラブルは「オーナーの認識不足」から引き起こされるものも少なくありません。特に多いトラブル内容として「保証賃料の見直し」があります。

が、オーナーがしがちな勘違いとしては「契約当初に提示された賃料が契約期間中は不変である」というものです。サブリースの賃料保証は「賃料を支払うこと」自体の保証であり、金額の保証ではないというサービスが大半です。このような契約の場合、指定の年数が経過したら市場相場を加味した賃料の見直しが行われることをしっかりと認識してもらう必要があります。トラブルの申し立てを行うオーナーの中には「いきなり賃料値下げの交渉を持

ち掛けられた」と主張する方がいますが、契約書の中には賃料見直しについて記載されている場合があります。賃料の値下げの可能性に同意できないオーナーは、はじめから契約をしなければトラブルの起りようもありません。また、新築時の入居募集準備期間である「免責期間」を設け、その期間は賃料が保証されないケースも多いですが、そのことをオーナーが知らずにトラブルになることもあります。原因としては、やはりオーナーが契約書を確認しておらずそのことを認識していないということが挙げられます。適正なサブリースを提供している事業者は、ここで挙げたトラブルを回避するために、自社のサービス内容や契約内容を、書面と共に対話でしっかりとオーナーに説明し、納得してもらったための活動が重要なのです。そして、メリットやリスクをあらかじめ伝える誠実さによって、自社サービスの魅力もしっかりと伝えることができるところになるでしょう。

サブリース事業者のトラブル防止策

●特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会 電話03(50847)0203