

ADRの現場から

77 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、そしてプライバシーが守られての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。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り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「投資不動産取引士」資格制度を運営する一般社団法人投資不動産流通協会の井上徹理事長から、投資用不動産売買に関するトラブル事例を紹介してもらう。

総務省統計局の2018年 倍以上に増加していることが度「住宅・土地統計調査」で 分かります。

は全国の共同住宅の住宅数は 2334万戸となっており、居住世帯のある住宅全体の 43・5%となっています。なお、約30年前の88年における共同住宅の住宅数は1141万戸であり、この30年間で2



井上徹理事長

倍に増加していることが分かります。ところが、共同住宅である投資用不動産の取引をみると、1階部分に店舗が入っている、家賃滞納者がいったり、居住用不動産とは大きく状況が異なっているにもかかわらず、多くのケースでは居住用不動産の不動産売買契約書や重要事項説明書を用いて取引が行われています。これ

はつまり、明確な取引ルールが未だに浸透していないということを示しています。

投資不動産取引士④

例えば、「空室部分は現状引き渡しかりフォーム渡しとするのか」「契約から引き渡しの間に締結する賃貸借契約等に関する費用負担はどうするか」等は、その取り扱いを明確に定めておかなければトラブルになってしまつて

しょう。

例えば、「空室の部分が振るっておらず、電気料金分の赤字が出ていることが分かりました。なお、物件購入検討段階では自動販売機の売り上げについては全く説明をされていませんでした。電気料金という比較的少額の赤字であっても、事前説明のない出費に対して快く思わないB氏と売主の間でトラブルとなったのです。

このようなトラブルは、重要事項説明書にその項目があれば、契約時に確認され、未然に防ぐことができたはずですが、先に書きました通り、居住用不動産の重要事項説明書がフォームットとして使用されているため、確認されずに契約に至ってしまったのです。したがって、投資用不動産の取引を行う方は、「投資用不動産専用の重要事項説明書」を使用する必要があります。なお、当協会では投資用不動産専用の重要事項説明書「フォームット」を用意していますので、活用いただくのもよいでしょう。

●「投資不動産取引士」資格実施団体 投資不動産流通協会 電話03(5155)2

フォームット未整備が原因