

ADRの現場から

120

不動産会社が知っておくべき
トラブル解決ノウハウ

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。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。ここでは、地域で活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル事例を紹介する。

土地活用プランナー

ず、円満に退去してほしい」という希望を叶えるため、ADRによる話し合いを提案しました。入居者もSさんの提案を承諾してくれたため、Sさんは調停人となりADRが実施されました。ADRの話し合いで、Sさんはまず入居者に対して、A氏が今まで、A氏が今まで

は、SさんとA氏の信頼関係は更に深まり、物納の成功後は土地売却や新たな賃貸経営のプランニングなど、収益物件の建築をサポートすることに繋がりました。A氏も、安定的な収入と心穏やかな生活を手に入れることができた事例です。

「安定的な賃貸経営を目指しているオーナー様の土地活用を、成功に導くのが私のミッションです」と話すのは、土地活用の専門家資格士「地活用プランナー」とトラブル解決の専門家資格「調停人」を併せ持つ東京都の不動産会社の代表Sさん。

この事例では、トラブル解決から将来のためのプランニングまでをワンストップでSさんが行ったため、A氏はスムーズに希望の未来へと進むことができました。

坪の土地を持っていたA氏は、「相続税が払えない」という悩みを抱えていました。不動産の比率が高く金銭納付が難しかったため、物納申請を行っていましたが、対象の敷地には賃貸アパートが建っており、入居者との立ち退き交渉がうまくいかなかったため、申請をしたまま実に3年の歳月が過ぎてしまっていたのです。このままでは、申請が却下されてしまいます。

通常であれば、弁護士でない者がトラブル解決を業務として実施することは「非弁行為」として禁止されており、す。だからこそ、法務省が認定する日本不動産仲裁機構によるADRの「調停人基礎資格」の基礎資格である土地活用プランナーは価値があるのです。

入居者は「以前は、管理会社の書面通知や事務的な対応でないがしろにされてきた気分だったが、直接顔を合わせて丁寧にお話しいただいたことで安堵しました」として、5回ほどの話し合いで退去を了承してくれました。もちろんSさんのお人柄も評価されたことでしょう。

新型コロナウイルスの影響により、世の中が大きく変わってまいります。これからトラブル解決を業務として取り組むことは、不動産のコンサルティングに繋がり、他社との差別化を図ることにつながるでしょう。

Sさんは、「事業の成功に向けて線路を走る列車があるとして、そのレールを作りながら、同時に障害物を取り除いていく」ことが土地活用プランナーであると言います。

ここで、Sさんの事例を紹介。居者には感謝の思いもありました。裁判など大事にせず、東京都渋谷区に60

「トラブル解決×土地活用プランで地主・家主の力に

資格実施団体 東京共同住宅協会 電話03(3400)8620

「土地活用プランナー」