

# 街の不動産トラブルを解決する

## 2 調停人候補者紹介

ADR(裁判外紛争解決)という概念には、裁判以外の紛争解決手段が広く含まれます。(一社)日本不動産仲裁機構に寄せられる様々な相談のうち、制度上の正規の和解手続きに至るものはごく一部ではありますが、ADR制度を背景にお客様の相談に向き合う調停人の日々の活動は、それ自体が広い意味でのADRと呼ぶことができるでしょう。ここでは、そのような街の不動産業者(調停人候補者)の方々の声を紹介します。

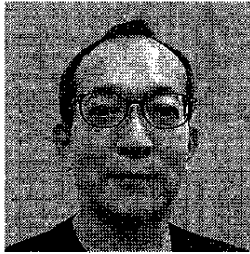
過去に私(山川)が関わった不動産トラブルとしては、相続人の1人が外国籍であり生存、および所在地が不明ということがありました。

依頼人は不動産所有者の兄弟。依頼人の希望は相続登記を完了し、自分の所有名義にしたいということです。なお、依頼人の相続人は4人で

### 諦めはまだ早い

司法書士に業務を依頼し、領事館などに出向くも生存存在を明らかにすることは司法書士職権で不可能であり、弁護士に照会を依頼。それにより生存確認及び住所が判明し、住民票をもとに住所所在地へ出向き、相続に必要な書類に記名押印をもらい、相続登記が無事完了したということがありました。相続でこのようなケースで諦めておられる方も多いのではないのでしょうか。

私が調停人候補者となった



山川 康利代表

資格・総合

【調停人候補者】

## 山川 康利氏

株式会社ハウスシステム代表取締役(大阪市中央区)

増加につながらばという思いがありましたが、消費者の方はADRという有益な制度を知らない方が多いと思います。宅建業者として消費者から信頼され、安心できる依頼を受けるために、消費者への認知度を広めていかなければならないと感じます。

空き家で放置されているパターンというのは、相続問題等が多く、ADRは、行政と密着した形で空き家というテーマを前提に営業、宣伝をしていくのもよいかと感じております。また、本年はそれをテーマに大阪市の各行政にお知らせしていきたいと思っております。更に、非弁行為にならない範囲の業務を弁護士等と連携していいか、とも考えています。

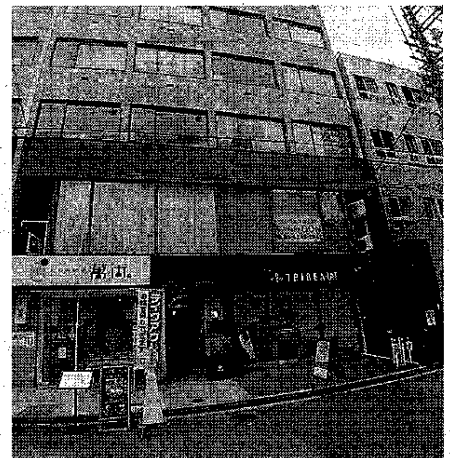
大阪市大正区

理由としては、過去に弁護士受任案件の任意売却を多数行っており、非弁行為に該当しないように弁護士からの委任状を持って債権者の交渉等行ってきたということがあります。

加えて、様々なケースの売買を行ってきたので自己能力を高め、案件の増加につながらばという思いが

では行政と民間委託業者による空き家相談会(大正区が審査の上空き家相談員に認定)を実施しています。

### 空き家をテーマに



ハウスシステムの店舗外観