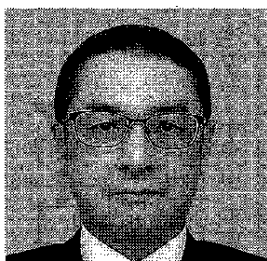


街の不動産トラブルを解決する

14 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、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、そのような街の調停人候補者の方々の声を紹介します。



▲ 昌裕氏

はじめに、私が今まで関する事を説明し、貸主の了解を得たトラブルの一例を紹介させていただきます。また、借主がスケルトン返還は、経年変化を考慮せず、貸主が一方的に費用を請求したケースがありました。原状回復「募集前の状態に戻す事」と認識している貸主もいるのです。当社では入居者募集前に必ず「経年変化」を考慮す

主・借主双方からの相談が多くなったということがあります。確かにコロナはメディアがこぞって取上げたように、飲食店舗(借主)が大きなダメージ・苦境に立たされたことは事実です。一方、貸主(特に個人・中小企業)にとっても大きなダメージでした。一部のチェーン店からは弁護士名で一方的に解約・賃料減額の内容証明が届いたケースも聞いています。協議しようにも相手が弁護士ですから、泣き寝入りするケースもあつたと思います。ADRはそのような事にならないように、双方の立場を尊重しながら解決を図る手法ということですので、この重要な役割を担いたいと思います。資格を取得いたしました。そもそも、トラブルを未然に防ぐためには、日頃から貸主・借主・管理会社

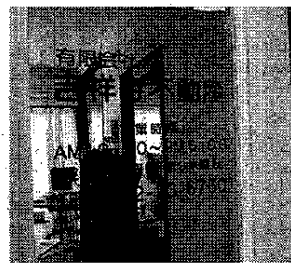
【調停人候補者】

▲ 昌裕氏

有限会社吉祥寺不動産 部長(東京都武蔵野市)

主・管理会社とのコミュニケーションが重要と考えています。しかし、どうしてもトラブルになる事もあります。お互いが(あるいは一方が)弁護士を雇い、相手の意見も聴かずに自分の意見のみ主張しては、解決の糸口は見つかりません。また「その場限りの合意」は必ず禍根を残します。ADRには裁判官も弁護士もいません。調停人を交え、お互いが互いの意見(感情も含めて)をよく聴き、一致点を見出していくため、有効であると思います。

名刺に「ADR調停人候補者」の肩書を記載して、お客様から業務内容の質問を頂く事があります。内容を説明すると、「貸主・借主双方の意見を公平・公正に聴いてくれる不動産屋さん」と認識されているようです。信用力が増したと感じていますし、今後より一層、研鑽を積み重ねればと考えています。



事務所の外観

資格・総合