

# 資格・総合

## 街の不動産トラブルを解決する

### 27 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。

まず、私がこれまで関わったトラブルについて一例を紹介いたします。依頼者（売主）からの要請で専任媒介契約をして、成約に向けて尽力していたわけですが、後日になって「長い付き合いの友人からの紹介で少し減額にはなるが購入者がいて成約する」との連絡がありました。しかし、その後発覚したのが、その友人は宅建業者で媒介報酬を受

その後発覚したのが、その友人は宅建業者で媒介報酬を受



小島修氏

私は30年以上不動産の取引に携わってきましたが、宅建業者との取引に関して改善はされつつあるもの、お客様の知識不足もあり、宅建業者主導の結果が多いのも事実です。しかしながら、訴訟での争いは一般人にはハードルも

#### 訴訟はハードルが

領してしまいました。違約金の対象になるか否かの問題になります。結果として依頼者は、「友人の紹介であり宅建業者として依頼したのではない」とのことで違約金の対象にならなかったことがありました。

#### 【調停人候補者】

## 小島 修氏

クオリティオフィス 代表（福岡市中央区）

高く、精神的にもハードです。時間を要することもあり、泣き寝入りや無理な納得をせざるを得ない現状は拭い切れていません。そこで、できるだけ庶民との距離が近い存在になりつつある調停でお互いに納得できる提案をして、自分の経験や知識を生かしながら、結果が同じでも泣き寝入りしなくてもよいサポートができればと考え、調停人候補者となりました。裁判訴訟や調停、和解などその分野は一般的に普段経験しない領域であり厳格なイメージがあります。実際に発生してシステムを周知したとしても、なかなか踏み込めないこと、その相談役を厳格保有資格等、宅地建物取引士・競売不動産取扱主任者・賃貸不動産経営管理士他

高く、精神的にもハードです。時間を要することもあり、泣き寝入りや無理な納得をせざるを得ない現状は拭い切れていません。そこで、できるだけ庶民との距離が近い存在になりつつある調停でお互いに納得できる提案をして、自分の経験や知識を生かしながら、結果が同じでも泣き寝入りしなくてもよいサポートができればと考え、調停人候補者となりました。裁判訴訟や調停、和解などその分野は一般的に普段経験しない領域であり厳格なイメージがあります。実際に発生してシステムを周知したとしても、なかなか踏み込めないこと、その相談役を厳格保有資格等、宅地建物取引士・競売不動産取扱主任者・賃貸不動産経営管理士他



取引のパイプ役として必要になる

ばと考え、調停人候補者となりました。裁判訴訟や調停、和解などその分野は一般的に普段経験しない領域であり厳格なイメージがあります。実際に発生してシステムを周知したとしても、なかなか踏み込めないこと、その相談役を厳格保有資格等、宅地建物取引士・競売不動産取扱主任者・賃貸不動産経営管理士他

調停依頼者は、裁判ではな