

ADRの現場から

59 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といえる。今回は、法務大臣認証機関である(一社)日本不動産仲裁機構が実施するADRを活用して「スルガ銀行シェアハウス不正融資トラブル」を解決すべく調停案の策定を行っている「不動産ADR調停案作成検討委員会」が開催した「不動産ADRスルガ銀行調停事案説明会」の開催内容を紹介します。



説明が行われ、スルガ銀行調停事案説明会が開催された(写真)。

スルガ銀行調停事案説明会を開催

3月2日、「不動産ADRスルガ銀行調停事案説明会・個別相談会」が東京都内で開催されました(写真)。

この会では、スルガ銀行シェアハウストラブルにおける債務者やメディア関係者を対象に「不動産ADRを活用してトラブル解決スキーム」の説明が行われ、

不動産ADR調停案作成検討委員会

銀行とのADRの場についての。続いて、スルガ銀行に対して行われた行政処分の内容が紹介されました。内容のポイントは「スルガ銀行はシェアハウス向けの融資等に対してADRを活用した元本の一部カット等、個々の債務者に対して適切な対応を行うための体制を確立しなければならぬ」と命令されたということです。加えて、その処分の理由の一例としては、スルガ銀行が同行の融資審査を通すために①自己資金のない債務者の預金通帳の改ざん②一定年収基準を満たさず「債務者の所得確認資料の改ざん等を行ったと共に、法令等遵守を軽んじ不正行為を蔓延させる企業文化を醸成させたことなどが挙げられました。

銀行とのADRの場についての。続いて、スルガ銀行に対して行われた行政処分の内容が紹介されました。内容のポイントは「スルガ銀行はシェアハウス向けの融資等に対してADRを活用した元本の一部カット等、個々の債務者に対して適切な対応を行うための体制を確立しなければならぬ」と命令されたということです。加えて、その処分の理由の一例としては、スルガ銀行が同行の融資審査を通すために①自己資金のない債務者の預金通帳の改ざん②一定年収基準を満たさず「債務者の所得確認資料の改ざん等を行ったと共に、法令等遵守を軽んじ不正行為を蔓延させる企業文化を醸成させたことなどが挙げられました。

更に、不動産ADRを活用した調停による解決のポイントが不動産ADR調停案作成検討委員会の委員長である井上徹氏(投資不動産流通協会理事長)より紹介されました。先に紹介したように調停の場における有力な交渉の材料が事業再生計画であり、ここでビックアップされたのが計画の根幹をなす「調査報告書」です。

なお、この報告書は各専門家によって物件の価値や用途、用途別の長期事業収支計画等が盛り込まれた資料となっており、続いて、物件の具体的活用方向性として①個別賃貸②社宅③ゲストハウス④個別オフィス⑤シェアオフィス⑥土地建物売却⑦任意売却等が紹介されました。最後に不動産ADRの流れが紹介されましたが、あらためて強調されたのは「不動産ADRに取り組む意義」です。今ある物件を最大限活用すると共にスルガ銀行からの元本一部カット等の処置を受けることは、トラブルを解決するための非常に現実的な手段であり、かつポジティブなものであるということです。

参加者の方々は、不動産ADRに多くの可能性を見出すことができたのではないのでしょうか。

管理士試験11月に事前講習の受付開始

賃貸不動産経営管理士協議会

賃貸不動産経営管理士協議会(管理士協)は、19年11月17日に行う「賃貸不動産経営管理士・全国統一試験」の概要を発表した。本試験に先立ち9月中旬の2日間の日程で行う事前講習会の申し込みの受け付けを開始した。

本試験は全国17会場で行い、誰でも受験できる。受験料は1万2960円(税込込み)。資料請求・受験申し込みは19年8月16日から同年9月26日まで(ただし資料請求は9月24日まで)。四択択一40問で出題する。合格発表は20年1月中旬の予定。

一方、事前講習会は、日本賃貸住宅管理協会(日管協)主催では7地域9会場、9月中旬に、そのほかの会場では6月から9月に33地域47会場(日管協分を含む)で実施する。各会場いずれも定員になり次第、受講申し込みを締め切る。公式テキストを中心に解説する。同講習を修了する本試験40問のうち4問の出題を免除する。受講料は1万7820円(税込み)。

問い合わせ先は管理士協受付センター、電話04(71770)5200まで。