

裁判によらず、当事者同士の話し合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADR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といえる。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは非常に前向きなことだ。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」の解決支援を行っている「シェアハウス等ADR総合対策室」を運営するNPO法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から、同トラブル解決の最新状況を紹介してもらおう。

19年1月、スルガ銀行シェアハウス不正融資トラブルは新たな局面を迎えています。債務者（スルガ銀行が不動産ADRにおいて調停を実施、和解への道を模索するというケースが出てきているのです。現在、NPO法人日本住宅性能検査協会が運営する「シェアハウス等ADR総合対策室」ではシェアハウス、



大谷昭二理事長

スルガ銀行不正融資の解決支援

再生において問題が浮上していることも紹介しておきます。それは「被害者債務免除益課税問題」です。例えばADR等の結果として、スルガ銀行が元本一部カットの処置を実施した場合、債務者の債務免除益に課税がなされてしまつてしまう可能性があります。課税所得が1000万円である納税者が8000万円の債務免除を受けた場合は、約1800万円以上にもなるケースもあると推測されています。なお、この問題は18年12月7日の「衆議院財務金融委員会」でも質疑応答がなされる等、議論を巻き起こしています。シェアハウス等ADR総合対策室では、引き続き社会的使命感を持って、このトラブルの解決のために尽力していきたいと思えます。

シェアハウス等ADR総合対策室

の任を務めてい ます。 ADRは話し 合いによるトラ ブル解決の手段 であり、双方が 未来に向かって 進んでいくため に和解をするこ とが望ましいとい います。 和解の方向性の 一例としては、 債務者が今後の 「事業再生計画」 を提示し、スル ガ銀行がその計画に理解を示 した際は、借入金利の減免や 元本の一定期間据え置き等の 処置を実施してもらうという ことが考えられます。 だからこそ、ここで重要に なってくるのが事業再生計画 なのです。シェアハウス等ADR総合対策室ではサブリ ー ス建物取扱主任者や投資不 動産取引士、宅建士、建築士、 という専門家が不動産運用 モデルを複数検証して最有利 利用となるモデルの抽出を 行っています。 収益予測によってはスルガ 銀行の同意の下、継続所有を 検討したり、最有利利用とな るものにコンバージョン売 却する等、様々な方向性が考 えられるでしょう。今後、この誌上において事業再生計 画の事例や進捗等を紹介さ さればと考えております。 (ここで一点、債務者の事業

※調停が体験できる「ロー ルプレイ研修」を定期的に実施しています。 ●「シェアハウス等ADR総合対策室」(運営団体 NPO法人日本住宅性能検査協会) 電話03(3552)4124