

## 敷金診断士の必要性

### <コンプライアンス「敷金診断士実践ガイドライン」を策定>

民間調停機関の将来について、二つの可能性があるように思える。

第一の可能性は、制度の概観を整えること一箱物整備一から始める方向である。実践すれば、調停人にとってはビジネスにならず、手間ばかりかかる現実直面する。不慣れで雑な手続きを重ねれば、当事者からは不満が募る。調停機関では、不満を受付ないために、「やれない理由」探しが始まる。そのような機関は、社会的な存在意義が認められない。終了するか、終了させることもできずにコストを浪費する存在として存続する。第一の可能性は、悲観的なシナリオである。

第二の可能性は、まずはビジネス性を度外視して、具体的な社会的課題を解決するツールとして調停を実践していくことから始める方向である。ここでも、当事者にとっては不慣れな調停人・調停機関への不満もあるかも知れないが、当事者の主体性を最大限尊重していく。当事者自身の問題解決に直接役立ったという実感は、比較的寛容な態度につながるかもしれない。調停人・調停機関は、実践の中から反省を積み重ね、方法として練り上げていく。社会的課題を解決すると共に、そのような課題をどのように解決できるかを明確化していく努力も怠らない。その上で、実績を説明し、相応の社会的支援を得て持続的に発展させる道を探すのである。公益的運営がふさわしいもの、営利上の運営がふさわしい制度に整えていくのである。第二の可能性は、楽観的なシナリオである。

第二の可能性の実践の中で、社会的な問題である[賃貸住宅の原状回復]の問題がある。これは、国民生活センターの相談の中でも年間3万件とトップクラスの相談件数である。

紛争予防のために、国土交通省では、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をとりまとめ、紛争解決の「**基準書**」の役割を担うものである。

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがある。

こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであり、平成16年2月及び平成23年8月には、裁判事例の改訂が行われた。

そうすると、このガイドラインを現場に於いて実践できる**調停機能のある第三者機関**が必要になる。その人材育成が急務となっているが、現在はNPO民間資格である「敷金診断士」がこの実践の一翼を担いつつある。

具体的実践の場において、役割分担が不明確だったため弁護士法第72条との関連が取りざたされる場合があったが、本年4月、その業務区分を明確化するために「**敷金診断士実践ガイドライン**」が策定された。

[敷金診断士実践ガイドラインより抜粋]

#### **立会い業務**

敷金診断士の立場は、中立の立場で**自主交渉援助型調停(ADR)**が原則です。

現場で入居者及び管理会社の立会いの下で、室内調査を行います。

ここでは、国土交通省[ガイドライン]の説明業務、内装・建物の自然損耗・経年劣化・汚損・毀損状況の原因のアドバイスをを行います。

あくまで、**入居者の交渉支援**が立場です。

#### **調査に含まれるもの**

1. 汚損・損耗の原因の調査(自然損耗・経年劣化の判断)
2. 躯体の調査、毀損・汚損・破損の補修方法の検討
3. 原状回復工事見積書の作成
4. 管理会社等からの原状回復工事見積書の内容精査(作業項目・㎡・単価等)
5. 管理会社等との原状回復工事に拘わる打ち合わせ及び工事期間の協議。
6. 原状回復工事終了確認

#### **査定書の内容**

- ・ 国土交通省[ガイドライン]に基づき調査事実[毀損・汚損・自然損耗・経年劣化を判断]のみを  
残存簿価の概念を導入して作成します。あくまで実費精算が原則です。
- ・ 契約書にある特約についての考えは、別紙参考資料に、一般的アドバイス[法規相談]として、  
「ガイドライン」や参考判例を載せます。常に「ガイドライン」に根拠を求め、敷金診断士が  
有効無効の結論を出すことは控えた方が望ましい。
- ・ 査定書は依頼者の話し合いの「**基準書**」としての役割です。

この「敷金診断士実務ガイドライン」は、敷金診断士がコンプライアンス〔対弁護士法第72条〕を遵守する為の行動規範でもある。