

律の不動産トラブルを解決する

20 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決手段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。

私が勤務するJKK東京（東京都住宅供給公社）は、

東京都が地方住宅供給公社法に基づき設立した特別法人（外郭団体）です。業務としては、自社で建設した集合住宅の賃貸、管理、建て替えまで、言わば川上から川下までを一手に行っています。また、これまでの担当業務の中で、幾つかのトラブルに発展



小森慎太郎氏

する可能性が高い実務を経験しました。例えば、「住宅の退去者から提訴された、原状回復費用に係る少額訴訟の対応」や「集合住宅竣工後の居室内のシックハウス症候群の原因物質基準濃度に関する調停事件の対応」、「集合住宅の入居者間の生活トラブル（騒音、臭気など）の住宅管理者としての対応」、「土地区画整理事業に関する、近隣地権者との境界及び越境物に関する対応」、「定期建物賃貸借契約の期間満了者に対する円滑な住宅明渡に関する対応」などがあります。

【調停人候補者】

小森慎太郎氏

東京都住宅供給公社 公社業務課（東京都渋谷区）

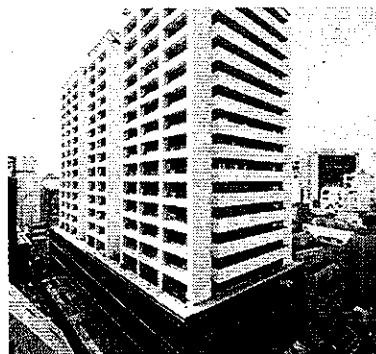
これらの中には、対応が非常に困難な事例もありましたが、いずれも、相手方の立場を慮るとともに、意見（感情も含めて）をよく聴き、一致点を見出していったことが、大きなトラブル回避及び業務推進の要素となったと考えています。

なお、私が調停人となった一番のきっかけは、上記のような業務でトラブルになりそうなお場面に多く接していたことと、こうした業務を日々担当する中で、トラブルを未然に防ぎながら、当事者の立場を尊重し、双方を解決に導くための手法を身に付けることに重要性を実感しました。そこで、その役割を担うことができ、また、これまで学んだ事柄から、もうワンステップ向上

業務では、自分自身も当事者として、事案を解決する経験が、実際に、トラブルを抱えた当事者に対して、客観的な立場から、調停を行う際にも役立つと考えます。トラブルは起きてから対処するのではなく、未然に防ぐことを念頭に、現場を経験してきた専門家として、当事者の間に入り、迅速、簡便に和解に向けて解決できるADRという仕組みは非常に素晴らしい制度であると思います。

保有資格：宅地建物取引士、土地活用プランナー、ビジネス法務エキスパート、管理業務主任者、行政書士（未登録）

し、より実効的な対応ができるよう、調停人の資格を取得しました。



公社（テラス渋谷美竹）外観