街の不動産トラブルを解決する

44　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。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）の方々の声をご紹介します。

資格・総合

服部順一氏

外壁剥離の可能性

2023年のゴールデンウィークの最中、震度6強を記録した能登地震が発生しました。建物に関する様々な危険の中でも、最も気を付けなければならないものの一つに、地震によって外壁タイルが剥がれて落ちてきてしまうということがあります。

老朽化による剥離の可能性がある外壁ですが、こちらについては定期的な外壁全面打診調査を実施する必要性があり、これによって被害を未然に防ぐことができます。

全面打診調査

建築基準法第12条の改正により、①特定建築物定期調査の部分打診、目視等により異常が認められたもの、②竣工後10年を越えるもの、③外壁改修後10年を越えるもの、④落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分の全面打診等を実施した後10年を越えるもの、このいずれかに該当するビルやマンションは、外壁全面打診調査の対象となっています。ちなみに、これを実施していない場合は罰則の対象となったり、行政指導が入ることもあります。

なお、この調査は「安全面」のみならず「資産価値保全」という面からその必要性が認められています。資産価値保全という面では、物件の安全性に加えて外観の維持という目的があり、更に言えば外壁全面打診調査を実施すること自体に、資産価値保全効果があると言えます。

資産価値保全で言えば、特に賃貸マンションでは外壁塗装が重要になってきます。なぜならば、入居者満足度や入居率にも影響する重要な物件メンテナンス事項となるからです。

なお、外壁塗装に関するトラブルは、①工事内容に関するトラブル、②仕上がり後のトラブル、③入居者や近隣住民とのトラブル、④契約に関するトラブル、に分類することができます。①に関しては「入居者の自転車等の所有物への塗料の飛び散り」や「塗装工事の遅延による機会損失」等があります。また、②に関しては「剥がれや色あせ」や「塗りムラや塗り忘れ」、「サビの発生」等があります。この①と②については、入居率に直結してしまうトラブルであるといえるでしょう。

早めの対処を

私が皆さまに勧めさせていただいているマンション外壁全面打診調査ですが、この実施は、タイルが一つでも剥がれていたら、早め早めに」が良いと思います。といいますのも、もし大規模修繕工事などを実施してしまい、剥がれたタイルを補修してしまった場合、本来は事業者の過失が問えるタイル剥離について、その証拠がなくなってしまうからです。

居住者の方も不動産管理を任されている事業者の方も、外壁のことなら、何でも私たちにご相談いただけたら幸いです。

【調停人候補者】
服部順一氏
NPO日本住宅性能検査協会 業務執行常任理事