

ADR相談からみる

事業者のためのトラブル事例

傾向と対策

どのような業務・業態であってもお客様とのトラブルリスクがあります。不動産・建築業においても例外でなく、多くの事業者ではコンプライアンスの整備など、トラブルを未然に防ぐための取り組みを行っていると思いますが、発生してしまつたらブルもあり得ます。ここでは、不動産事業者が直面してしまつたらブルのパターンと、その対策について紹介します。

一般社団法人日本不動産仲裁機構

マンションに関わる業務を 値保全効果もあるでしょう。されている方の中には、外壁 全面調査を取り扱われている方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

マンション外壁全面調査とは、外壁のタイル剥がれやひび割れなどの有無を調査するものであり、これは①安全面、②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。安全面ではタイルなどが落下して人に危害を加えることを防止するためであり、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ます。加えて、外壁全面調査を実施すること自体に、資産価

調査の結果、4棟のうち1棟において、他の3棟と比較して大幅にタイルの不良数割

合が多いということが分かりました。経年劣化であれば4棟共にほぼ同じ不良数割合になるはずが、これは不自然であり、施工側に何らかの原因があると考えられたため、その原因究明と責任所在の明確化を目的に、管理組合と施工業者間で話し合いが行われました。

そして話し合いにおいて、施工業者の協力左官施工業者3社がこのマンションの外壁工事に携わっており、そのうちの1社が問題の棟のみを担当していたため、この事業者による躯体コンクリートと下地モルタルの付着不足と技量不足が原因ではないでしょうか。

ここで紹介しましたように、マンション外壁に関するトラブルをお客様から相談されたら、あるいは当事者となつてしまった事業者の方は、まず一度、第三者的な立場から調査をしてくれる専門業者に相談するのが良いのではないのでしょうか。

【第10回】マンション外壁に関するトラブル

