

ADRの現場から

話し合いでトラブルを解決

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取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「シックハウス診断士」が今まで経験してきたトラブル事例を、シックハウス診断士協会の神田紀男代表から紹介してもらう。

住居内での室内空気汚染に由来する様々な健康障害を総称してシックハウス症候群と呼びます。シックハウス症候群という、新築やリフォームをしたときだけの問題で住宅を建てる際に使用される建材からの化学物質だけが原因と思われがちですが、建材以外にもカーテンやじゅうたん、家具などから揮発する化学物質や、日常生活用品タニヤやカビなど様々な原因に



神田紀男代表

よって引き起こされます。つまり、新築や建て替え、リフォーム後にインテリアなども配置してお客様に納品をする場合、建材や塗料だけに注意するだけではお客様がシックハウス症候群を発症してしまう可能性があります。アレルギーの諸症状を持っていたAさんは、住宅販売会社B社より「シックハウス症候群の主な原因とされるホルムアルデヒドの発生を抑えるために、環境物質対策基準を満たした建材などを採用している」という新築戸建て住宅を購入しました。しかし、入居後すぐに、頭痛、鼻水、目の痛みなどの症状を発症して

シックハウス診断士②

しまったのです。トラブル相談を受けたシックハウス診断士が調査をしたところ、確かに建材や塗料は基準をクリアしたものが使用されていた。そこで、新築物件に備え付けられた家具を調査したところ、こちらから揮発している化学物質が原因であることが分かりました。

というのも、B社はインテリアコーディネーターと組んでAさんに新しい住まいを提案しており、納品時にはセレクトされた家具なども備え付けられていたのです。B社は普段から提供する住まいの安全性には気を配っており、注意深く建材選びなどをしていました。しかし、インテリアを選んだコーディネーターにシックハウス対策の認識が甘かったのです。Aさんとは話し合いによってこのトラブルを解決することに合意し、結果としてシックハウスの原因となった机と椅子の再購入費用と室内空気測定費用をB社が負担することで着地をしました。そして、B社は「シックハウス対策については自社だけが気を付けておけばよいものではない」という認識を、反省を込めて持つことになったのです。

この事例は、どの住宅販売

会社にも起こりうるもので、際は、注意するようになっています（次回：11月9日）。詳しくは当機構HPをご覧ください。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(3524)8013

●「シックハウス診断士」資格実施団体 特定非営利活動法人シックハウス診断士協会 電話03(3524)7127

※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的の実施