

# ADRの現場から

82 話し合いでトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)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。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」資格制度を運営している特定非営利活動法人シックハウス診断士協会の神田紀男代表から、シックハウスに関するトラブル事例を紹介してもらう。

最近、人気の高まりを見せ飾り棚を付けたたり等、様々な「DIY賃貸物件」。DIYを行っても、退去の際には元通りに原状回復をしなければなりません。しかし、入居者がDIY(自分自身による物件改修や簡易リノベーション)をすることのできる物件を指します。通常では、当然のことながら、入居中に壁を自分好みに塗ったり



神田紀男代表

今後更なる普及と一般化が想定されるDIY賃貸ですが、これに関するトラブルも想定されます。例えば、入居者が手を加えてよい範囲はどこまでなのか、「どのライ

飾り棚を付けたり等、様々なDIYを行っても、退去の際には元通りに原状回復をしなければなりません。しかし、入居者がDIY(自分自身による物件改修や簡易リノベーション)をすることのできる物件を指します。通常では、当然のことながら、入居中に壁を自分好みに塗ったり

## シックハウス診断士⑥

ンから原状回復の責任範囲となるのか」などをしっかりと契約時に決めておかなければ、退去時にトラブルとなってしまう可能性があります。また、DIY工事に伴う騒音や粉じん等が隣人トラブルに発展することも考えられるで

しょう。

において規制されている建材や塗料の使用を控えるなどのシックハウス対策がとられていますが、一般の消費者の行うDIYではまだシックハウスに対する意識は十分でないため、安全でない建材や塗料が使用されてしまっていたのです。

A氏からの報告を受けた大家であるB氏は、このことを非常に残念に思いました。もともとB氏もDIYが好きで、入居者にも自由にDIYが楽しめる物件を提供しようと思い、DIY賃貸を始めたからです。B氏は、A氏との話し合いで自身の保有する別の物件を格安で貸し出すことを提案し、A氏もこれを了承しました。話し合いによってトラブルは解決しましたが、B氏はこのようなことが起こらないよう、契約時に使用できる建材や塗料を明確に伝えるという対策をとるようになりました。

入居者が自由に物件を改修できるといのがDIYの売りではありますが、シックハウス対策という観点からみると、B氏のとった対策のように、使用できる建材や塗料に一定の制限を設けておく必要

## 近年普及してきたDIY賃貸

があると考えられます。

●シックハウス診断士資格実施団体 シックハウス診断士協会 電話03(3524)7127