

# 街の不動産トラブルを解決する

38

## 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、そのような街の調停人候補者の方々の声を紹介します。

私が代表を務めるNPO法人日本住宅性能検査協会は、事務大臣認証機関である(一社)日本不動産仲裁機構に加盟しており、当協会が運営する資格「太陽光発電アドバイザー」はADRを実施する「調停人」の基礎資格となっています。

### 住民同士のトラブル

太陽光発電において使用する太陽光パネルは反射光を作り出し、これが住民同士のトラブルの元となることがあります。横浜市在住のA氏が新築物件の切妻屋根(三角形の屋根)の北面に太陽光パネルを設置したところ、A氏宅の北側に位置するB氏宅の2階と窓に反射光が当たるようになりまし。B氏は生活環境の悪化を理由に、A氏に太陽光パネルの撤去と損害賠償を要求。A氏がB氏に詳しい状況を聞くこととしてB氏は常



大谷昭二氏

## 資格・総合

【調停人候補者】

### 大谷 昭二 氏

特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会理事長(東京都中央区)

に激高した状態で「迷惑だ、撤去しろ」の一点張りです。話をすることができません。A氏も迷惑をかけてしまっているのだという認識があり、何とか解決に向けた話し合いをしたと思う。お、「太陽光発電アドバイザー」資格者のC氏に相談を持ち掛けました。

### 太陽光パネルの反射光

C氏は詳細な状況把握が必須としてB氏へのヒアリングを実施。第三者であるC氏にはB氏も冷静に対応をしてくれました。C氏が聞くところによるとB氏宅には決して一年を通して反射光が当たるわけではなく、春分の日には計2時間程度、夏

「感情」起因多く  
住民同士のトラブルは「感情」が起因するものも多々あります。この種のトラブルを解決するには、裁判よりもじっくりと当事者の話を聞き、どうして欲しいのかを打ち明けてもらうのが効果的なことです。

秋分の日には計1時間程度、冬至の日には計30分程度であることが分かります。