

# 街の不動産トラブルを解決する

## 49 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）の方々の声を紹介します。

私はADR調停人候補者であると同時にNPO法人の日本住宅性能検査の理事として、不動産に関するトラブル解決に取り組んでいます。近々大規模修繕を実施するのが日中に、「マンション大規模修繕プランナー」という資格を立ち上げますが、これは適正なマンション大規模修繕を企画立案する資格であり、トラブルの未然防止に寄与するものと思います。

大規模修繕に関して言えば、国土交通省の「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」ではおおむね12年に1度、外壁塗装を含む大規模修繕を実施するのが望ましいとされています。マンションの資産価値維持という側面でも重要な外壁塗装ですが、これに関するトラブルも発生しており、①工事に関するトラブル、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、等に分類することができます。

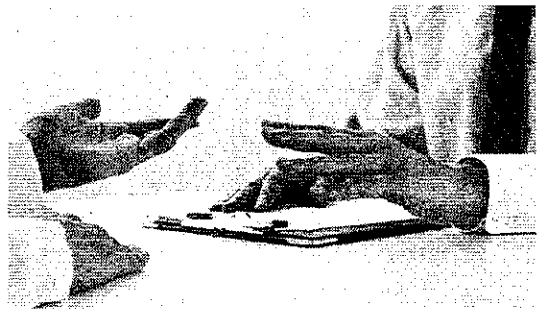


大谷昭二氏

話し合いによってトラブルが解決した事例を紹介します。賃貸マンションオーナーのA氏の所有する物件では外

壁塗装工事を行っていましたが、入居者のB氏より「塗料の臭いによって体調が悪くなっている」といので、工事をすみやかに中止してほしい」と連絡がありました。B氏はもともとアレルギー体質であり、医師の診断ではシックハウス症候群の疑いがあるとのこと。しかし、塗装工事は半分ほど終了しており、この段階で中止するということも考えにくいものでした。かといって、B氏の体調にも気を配らなければならなりません。

A氏はB氏に話し合いの場を設けることを提案し、B氏もこれに同意しました。この事例においてトラブルが解決したのは、A氏が「話し合いによって解決の方法を探ろう」と考えていたからです。B氏との話し合いに「対決」ではなく「対話」として臨んだため、解決の道筋を見出すことができましたと考えられます。



話し合いの場を設け、トラブルが解決に向かった例も

【調停人候補者】

### 大谷昭二氏

NPO法人日本住宅性能検査協会理事長(東京都中央区)

大谷昭二氏は、NPO法人日本住宅性能検査協会の理事長として、不動産に関するトラブル解決に取り組んでいます。大谷氏は、大規模修繕に関するトラブルの未然防止に寄与するものと考えています。大谷氏は、大規模修繕に関するトラブルの未然防止に寄与するものと考えています。大谷氏は、大規模修繕に関するトラブルの未然防止に寄与するものと考えています。