

街の不動産トラブルを解決する

56

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決手続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。



大淵正氏

私は雨漏りの検査及び診断業務の専門家資格を有する「雨漏り検診士」であり、同時にADR調停人候補者の資格を保有し、建物の維持保全に関わる、とりわけ雨漏り事案解決に特化したインスペクショナル分野で活動しており、建築のプロフェッショナルでも分からない雨漏り事案を多く取扱っています。

なお、私は一般社団法人雨

雨漏りに関する悩み

公正・中立と書きましたが、これはまさにADR調停人に通じるところがあると思います。当団体に寄せられる雨漏りに関するお悩みとしては、「雨漏りの事をどこに相談して良いか分からない」「幾度となく雨漏り補修をし

たが一向に沈静化しない」「明確な雨漏り原因の特定が出来ない」「雨漏りの是正工事内容が適切かどうか分からない」という内容が多いです。

原因特定と検証

裁判になる前に

中には、工事完工後に物件所有者から「不適切な工事の原因で、雨漏りが治らない」と雨漏りを抱える物件に係った業者に対して指摘され、その業者は「工事依頼を請負った範囲以外に雨漏り発生の原因があるのでは」と主張している案件で、当事者間では、いつまで経ってもクレーム処理が出来ないというところで、業者側から「自社の瑕疵に起因したものの否かの判断を裁判になる前に解決したい」と相談を受け、当団体に雨漏り調査

このような雨漏り事案を扱う際、当団体が所有する検査技術（特許技術）を用いて、雨漏り検診士が「適切な雨漏りの検査を実施した上で、明確な雨漏り原因の特定と検証内容を正確に記載した検査結果報告書の作成し、依頼者に提出します。この件では、請け負った工事範囲以外に雨漏り原因があったことを立証しました。こうした客観的な資料の提供により、利益の異なる当事者間（物件所有者と雨漏り事案に係った業者）でのトラブルを早期にかつ円滑に問題解決が図られることを切望しています。

ADRの機会においては、最良の修繕方法なども提案できる雨漏り検診士が当事者同士を取り持ち、専門的知見を持って話し合いの場に同席し、解決に導いていくのが良いと思います。雨漏り検診士はその特性をいかなる発揮し、検査から解決までを実施できるという、更に社会的ニーズに応えることのできる存在なのです。

【調停人候補者】

大 淵 正 氏

雨漏り検診技術開発研究所 代表理事兼所長（東京都清瀬市）

ADRの機会においては、最良の修繕方法なども提案できる雨漏り検診士が当事者同士を取り持ち、専門的知見を持って話し合いの場に同席し、解決に導いていくのが良いと思います。雨漏り検診士はその特性をいかなる発揮し、検査から解決までを実施できるという、更に社会的ニーズに応えることのできる存在なのです。