

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ADR機関の（一社）日本不動産産仲裁機構の加盟団体であるNPO法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長からマンション外壁に関するトラブル事例を紹介してもらおう。

建築基準法第12条の改正により、08年4月1日から①特定建築物定期調査の部分打

診、目視等により異常が認められたもの、②竣工後10年を越えるもの、③外壁改修後10年を越えるもの、④落下により歩行者に危害を加えるおそれのある部分の全面打診等を実施した後10年を越えるものいづれかに該当するビルやマンションは、外壁全面調査の対象となっています。なお、これを実施していない場合は罰則の対象となったり、



大谷昭二理事長

外壁全面調査とは、外壁のタイル剥がれやひび割れなどの有無を調査するものである。これは①安全面②資産価値保全という面からその必要性が認められています。安全面ではタイルなどが落下して人に危害を加えることを防止するためであり、資産価値保全という面では物件の安全性に加えて外観の維持という目的があります。加えて、外壁全面調査を実施すること自体に、資産価値保全効果もあるでしょう。

NPO法人日本住宅性能検査協会では、外壁全面調査のコンサルティングを業務として行っておりますが、調査の

日本住宅性能検査協会

結果 ADR案件となるケースもあります。東京都昭島市のマンション（全4棟）では、以前からタイル剥がれが目視でも確認できる箇所が複数あり、特にファミリー世帯の居住者から子供の安全性という面で、タイルの落下が不安視されていきました。加え、このマンションが竣工後10年を迎えていたため、管理組合の依頼のもと、外壁全面調査が実施されることとなりました。

調査の結果、4棟のうち1棟において、他の3棟と比較して大幅にタイルの不良割合が多いということが分かりました。経年劣化であれば4棟ともにはほぼ同じ不良割合になるはずですが、これは不自然であり、施工側に何らかの原因があると考えられたため、その原因究明と責任所在の明確化を目的に、管理組合と施工業者間でADRによる話し合いが行われました。

そして話し合いにおいて、施工業者の協力左官施工業者3社がこのマンションの外壁工事に携わっており、そのうち1社が問題の棟のみを担当していたため、この事業者による躯体コンクリートと下

地モルタルの付着不足と技量不足が原因であると推測されることとなりました。

この事例では、管理組合からの要請にて外壁全面調査が行われましたが、施工業者からの調査依頼のケースもあります。タイル剥がれなどによる管理組合とのトラブルを早期に解決させたいので、第三

者として客観的な調査データを提供すると共に、話し合いによる解決をナビゲートしてほしいというものです。私たちの調査技術やADRというトラブル解決の仕組みは、事業者の方々のお役にも立っています。

●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
※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。
●外壁全面調査実施団体
NPO法人日本住宅性能検査協会 電話03(5847)8235

外壁全面調査からADRへ