

## 資格・総合



服部順一氏

2023年のゴールデンウイークの最中、震度6強を記録した能登地震が発生しました。建物に関する様々な危険の中でも、最も気を付けなければならないものの一つに、地震によって外壁タイルが剥がれて落ちてきてしまうことがあります。老朽化による剥離の可能性

ADRs(裁判外紛争解決)といつ概念には、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のはごく一部ではあります。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。

## 外壁剥離の可能性

2023年のゴールデンウイークの最中、震度6強を記録した能登地震が発生しました。建物に関する様々な危険の中でも、最も気を付けなければならぬものの一つに、地震によって外壁タイルが剥がれて落ちてきてしまうことがあります。

ある外壁ですが、こちらについては定期的な外壁全面打診調査を実施する必要性があり、これによって被害を未然に防ぐことができます。

## 全面打診調査

資産価値保全で言えば、特に賃貸マンションでは外壁塗装が重要な役割を果す。なぜならば、入居者満足度や入居率にも影響する重要な物件メンテナンス事項となるからです。

私が皆さまに勧めさせていたいのは、マンション外壁全面打診調査ですが、この実施は、タイルが一つでも剥がれたら、早め早めに良いと思います。といいますのも、もし大規模修繕工事などを実施してしまい、剥がれたタイルを補修してしまった場合、本来は事業者の過失が問えるタイル剥離について、その証拠がなくなってしまうからです。

居住者の方も不動産管理を任されている事業者の方も、外壁のことなら、何でも私たちにご相談いただけたら幸いです。

44 街の不動産トラブルを解決する  
調停人候補者紹介

建築基準法第12条の改正により、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外壁落ト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、このいずれかに該当するビルやマンションは、外壁全面打診調査の対象と

【調停人候補者】

## 服部順一氏

NPO日本住宅性能検査協会 業務執行常任理事

①工事内容に関するトラブル、②仕上がり後のトラブル、③入居者

居住者の方も不動産管理を任されている事業者の方も、外壁のことなら、何でも私たちにご相談いただけたら幸いです。