

## 日本不動産仲裁機構ADRセンター（法務大臣認証裁判外紛争解決機関） 調停員候補者の基礎資格認定のお知らせ

日本住宅性能検査協会 事務局

皆様方に置かれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。  
日頃は、当協会の活動につきご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

さて、当協会が加盟する一般社団法人日本不動産仲裁機構（以下、「仲裁機構」といいます。）が、平成 29 年 3 月 15 日に法務大臣より裁判外紛争解決機関としての認証を受けました。それに伴い、当協会の認定する敷金診断士資格が、敷金分野でのADRにおける調停人候補者の基礎資格として認定されましたので、皆さま方にご連絡をさせていただきます。

今回の認定によって、敷金診断士資格に対する社会的な信頼性がなお一層向上し、また、今後の皆さまの活躍の幅がさらに広がりますことを、当協会としても大いに期待しております。

### 1 ADRとは

ADR (Alternative Dispute Resolution) とは、「裁判外紛争解決制度」と訳されますが、裁判手続きによらずに調停・和解のあっせん等により紛争を解決する手法をいいます。通常、「裁判」は、ある当事者間の紛争について裁判所が最終的な判断を示すことによって、その争点に最終的な解決を与えますが、「ADR」は当事者間の自由な意思と努力に基づいて紛争の解決を目指すものです。

### 2 ADR認証制度

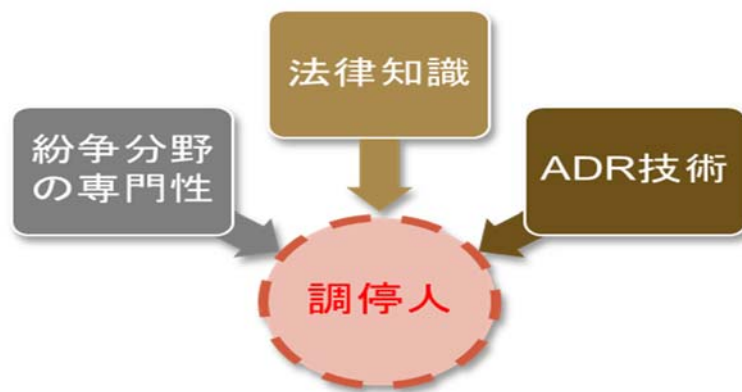
このADRの促進を図る目的で、『裁判外紛争解決手段の利用の促進に関する法律』（ADR法）が平成 19 年に施行されました。これは、紛争の調停・あっせんを行う民間事業者に国が「認証」を与えるもので、認証事業者は弁護士でなくとも報酬を得て和解の仲介ができ、ADRを担当した調停人も報酬規程に従い報酬を受けられるようになります（弁護士法第 72 条の例外）。

さらに、認証事業者の行うADRには、①時効の中断、②訴訟手続の中止、③調停前置原則の不適用といった強い効果が認められるようになります。

### 3 調停人候補者の要件(一般的要件)

調停人の要件は、法律上「紛争の範囲に対応して、個々の民間紛争解決手続において和解の仲介を行うのにふさわしい者を手続実施者として選任すること」と規定されています(ADR法§6Ⅱ)。そして、ガイドラインにおいてこれを「和解の仲介を行うために必要な能力及び経験を有し、かつ公正性を疑わせる事情のない者」と定義し、具体的に下記の要件の充足を求めています(法第6条関係)。

- ① 法律に関する専門的能力
- ② 和解の仲介を行う紛争の分野に関する専門的能力
- ③ 紛争解決の技術に関する専門的能力



(調停人候補者の一般的要件)

### 4 日本不動産仲裁機構ADRセンターについて

#### (1) 認証の範囲

仲裁機構は、平成29年3月15日に、下記の4分野において法務大臣より裁判外紛争解決機関の認証を受けました。

- i) 不動産の取引に関する紛争
- ii) 不動産の管理に関する紛争
- iii) 不動産の施工に関する紛争
- iv) 不動産の相続その他の承継に関する紛争

敷金診断士の業務分野である敷金問題も上記の中に含まれることになります。

## (2)日本不動産仲裁機構ADRセンターの調停人候補者要件

「日本不動産仲裁機構ADRセンター」の調停人候補者の要件は、下記のように規定されています（設置規定§8）。

対象者	要件
(1) 弁護士	仲裁機構に登録する弁護士で機構から推薦を受けた者
(2) 民事調停法に規定する民事調停委員 (3) 民事訴訟法に規定する司法委員 (4) 家事審判法に規定する家事調停委員 (5) 家事審判法に規定する参与員 (6) <u>紛争の適切な解決について、特別の知識・技能・経験を有する者</u> として、所属する加盟団体の推薦を受けた者	仲裁機構が指定する調停人研修を修了した者

敷金診断士は敷金分野の紛争において、(6)の要件を充たすものと認められました。したがって敷金診断士の皆さまは、仲裁機構の指定する調停人研修を受けることで、敷金分野において法務大臣認証ADRを実施することができるようになります。

なお、調停人候補者の一般的要件である、①法律に関する専門的能力、②和解の仲介を行う紛争の分野に関する専門的能力、③紛争解決の技術に関する専門的能力のうち、②は敷金診断士資格によって充たされていると判断されましたので、①及び③に関する研修のみを受ければよいことになります。



(専門資格所持者が調停人候補者になる場合)

## 5 調停人候補者となる業務上のメリット

### (1)信頼性の向上

これまでは、不動産の調査や診断を行った際に、依頼者の求めに応じて紛争の相手方との和解交渉等の法的支援を行うことは、たとえ無償であっても基礎となる調査・診断行為自体が有償である以上、「弁護士法 72 条違反（非弁行為）」と判断される場合があります。

しかし、法務大臣認証ADRの調停人候補者となることで、最終的な和解のあっせんまでを正当な業務として実行可能となるため、依頼者からの信頼性が飛躍的に向上します。

### (2)業務範囲の拡張

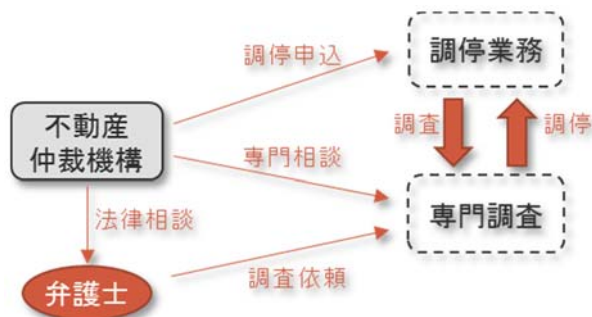
ADR業務自体を有償で行うことができるようになります。調停人の報酬は、「報酬規程」により定められており、調停手続期日に係る日当（通常は業務時間としては1~3時間程度）として8,000円（税込）を受け取ることができます。また和解が成立した場合には、和解成立に係る報酬として紛争解決手数料の額の2分の1を受け取ることができます。

解決額	紛争解決手数料
0円又は算定不能の場合	10千円
10万円まで	1.5% + 10千円
50万円まで	1.2% + 30千円
100万円まで	0.95% + 55千円
500万円まで	0.85% + 80千円
1千万円まで	0.75% + 105千円
3千万円まで	0.65% + 130千円
5千万円まで	0.55% + 154千円
1億円まで	0.45% + 174千円
1億円超	0.40% + 224千円

(紛争解決手数料)

### (3)業務依頼の増加

現場調査・診断業務からADR手続きに移行する場合の他、ADRの相談から現場調査・診断の依頼に繋がる場合も想定されます。ADR中に必要となった現場調査費については、調停人報酬とは別に、個別の調査料を受け取ることができます。



(想定される業務フロー)

## 6 調停人登録の費用及び調停人研修について

### (1) 調停人登録料について

- 年間登録料：10,800 円（税込）／年
- 納付先：一般社団法人日本不動産仲裁機構

※ 登録者が複数の専門分野(専門資格)を持つ場合でも登録料は変わりません。  
(既に調停人登録をされている方が、後に別の専門資格を取得した場合、調停人としての対応分野を複数追加することができます。)

### (2) 指定調停人研修について

- 講習内容：「調停人研修規定」に準拠

① 調停人としての法的知識に関する研修	7.5 時間
② 調停人としての面談技法及び調停技法に関する理論的研修	5.0 時間
③ 調停人としての面談技法及び調停技法に関する実践的研修	5.0 時間
④ 調停人としての倫理、活動に関する研修	2.5 時間

- 講習料：59,400 円（税込）
- 実施機関：株式会社東京リーガルマインド

#### ＜有効期間＞

調停人研修を修了しますと、その修了実績は、その後の調停人登録の有無に関わらず、永続的に記録されます。研修修了後、数年経過後に調停人登録することも可能ですし、調停人登録を中断した場合でも研修修了履歴が失効することはありません。

#### ＜対応分野＞

仲裁機構では、不動産トラブルに関係する各種の専門資格との連携を進めています。機構の主催する調停人研修は、それら全てに共通するものであり、調停人研修を修了した後に、仲裁機構に加盟する他の専門団体の資格を取得した場合に、再度調停人研修を受ける必要はありません。



(複数の専門資格を保有する場合)

## 7 第1期 調停人候補者研修のご案内

### (1) 第1期 調停人候補者研修 実施概要

#### ●研修内容

- ① 調停人としての法的知識に関する研修 <7.5 時間 (通信受講)>
- ② 調停人としての面談技法及び調停技法に関する理論的研修 <5.0 時間 (通信受講)>
- ③ 調停人としての面談技法及び調停技法に関する実践的研修 <5.0 時間 (集合研修)>
- ④ 調停人としての倫理、活動に関する研修 <2.5 時間 (通信受講)>

※ 「通信受講」は、WEB 受講あるいは DVD 受講をお選びいただけます。

※ ③の研修のみ集合研修となります。

※ ②の研修は、なるべく③の集合研修受講前に WEB または DVD で視聴しておいてください。

#### ●集合研修(研修内容③)の実施日時・場所

##### 1) <生クラス>

日時：2017 年 5 月 23 日 (火) 11 時～17 時

場所：LEC 水道橋本校 (東京都千代田区)

##### 2) <ビデオクラス>

日時：2017 年 7 月 17 日 (月) 11 時～17 時

場所：全国の L E C 各本校

(※5月23日にLEC水道橋本校で実施した研修内容をビデオ放映致します。)

#### ●研修費用

59,400 円 (税込)

### (2) お申込み・お問い合わせ

<お申込みフォーム>

<https://lpe-jp.com/adr/>

<LEC コールセンター> (ADR 研修 受付係)

0570-064-464 ([平日]9:30～20:00 [土曜・祝日]10:00～19:00 [日曜]10:00～18:00)

※平日は、コールセンターの営業を9時30分より開始します。

※通話料はお客様ご負担となります。

※固定電話・携帯電話共通(PHS・IP 電話からはご利用できません)。