

まずは無料相談をご利用ください

【無料相談のご案内】

日本住宅性能検査協会では解決に必要な専門家による第三者委員会を通じてご相談内容から解決案を導きます。また、状況によっては現地へ赴いて現況確認調査（一部抜き打ちタイル打診調査含む）を無料で行います。解決案については管理組合の合意が必要ですので、要請があれば理事会での説明や総会での説明をする準備があります。すべての管理組合員が納得できる解決のための第一歩、それが無料相談です。

費用について

費用については、基本的に「現況確認調査」は無料です。なお、解決のために下記のような作業が必要になりますので、ご依頼の場合は別途コンサルタント費用（個別対応のため相談）が必要となります。

<作業内容の例>

建築請負契約書・見積書等 全ての書類精査、

現場確認、状況ヒアリング、方針検討

第三者委員会による問題解決プラン検討

大規模修繕工事施工業者との立会交渉・和解業務

*建物診断調査報告書に基づきます。

*交渉に必要な書類の作成。（相手方に対する要望書・意見書等）

*通常20回～25回程度の立会交渉になります。

*この席には、場面により、専門家（建築士等）

改修工事に伴う入札制度選定支援

業者選定や相見積もり取り寄せ等に関して必要に応じて支援

改修工事監理サポート 作業計画より完了まで



無料相談のお申込み・お問い合わせは下記まで

マンション外壁タイル剥離問題解決支援センター トラブル相談総合受付

受付電話番号：03-3524-7215（受付：10:00～18:00（平日のみ））

お問い合わせフォーム：<https://gaiheki.sltcc.info/consultation/>



（運営）NPO法人日本住宅性能検査協会 東京都中央区日本橋堀留町 1-11-4 第二吉泉ビル 5F

マンション外壁タイル剥離問題 解決支援センター

多くの解決実績で「管理組合・理事会」をバックアップ！

外壁タイル診断の専門家

認定マンションタイル管理アドバイザー

が問題解決をサポートします。

第三者機関 NPO の役割

日本経済の柱である住宅産業が、健全な発展を遂げることは、すべての国民の願いです。しかしながら、住宅の建設、賃貸住宅、事務所の契約等で、知識不足、経験不足のために、思わぬ不利益を被っておられる多くの情報弱者の住宅需要者が存在しています。本来、検査・調査など第三者が行うべき役割を、当事者である施工会社や管理会社に任せていることから、さまざまな問題が生じています。そして、これを代替えて 行う機関がなかったことも事実です。市民のために第三者機能を持つ活動は営利団体が行うには限界があり、特定非営利活動法人に対する期待もそこにあります。

マンション外壁タイル剥離事案が続発

特に昨年、マンション外壁修繕でトラブルが続発し、裁判となるケースも少なくありません。大阪地裁には建築関連の訴訟を専門に扱う「建築部」があり、そこでは常時10数件が係争中です。ある訴状によると、神戸・三宮の20階建てマンションは 2005 年の完成で、2015 年に14階の外壁タイルが幅1.5メートルにわたって剥がれ、4階のベランダに落下、一部は歩道に散乱した。補修会社の調査で外壁全体の15%に問題があるとされました。検討の末、管理組合は施工会社などに約2億4300万円の損害賠償を求める訴訟を起こしました。貼り替えを余儀なくされた管理組合は「タイルを取り付けるコンクリート面の処理に手抜きがあった」と主張。逆に施工会社は「原因は経年劣化」と争っている状況です。

多くの解決事案の経験を基に問題解決支援

マンション外壁タイル剥離問題解決支援センターでは、このような事案に対応するため、多くの解決事案の経験を基に、問題解決に精通した一級建築士・弁護士・マンション管理士等の専門家チームを組んで問題解決の支援を行っております。同時に、個人・中小企業の不動産取引問題や建築問題等を解決するために設立された NPO 日本住宅性能検査協会「建築・不動産取引問題に関する第三者委員会」では、事案ごとに専門委員を招集し、第三者委員会を設置します。第三者委員会は、CSR（企業の社会的責任）の認識度合いや消費者契約に関する包括的な民事ルール等を勘案した独自の客観的評価基準で、これらの問題点の指摘、及び解決に臨んでまいります。

NPO法人日本住宅性能検査協会 理事長 大谷昭二

《運営》 内閣府認証 NPO 法人日本住宅性能検査協会
一般社団法人日本不動産取引 CSR 評価機構
<https://gaiheki.sltcc.info/>

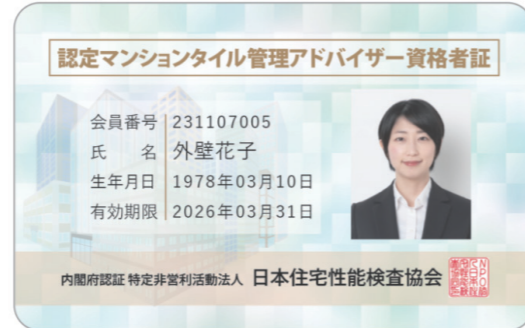


認定マンションタイル管理アドバイザーによる支援内容

認定マンションタイル管理アドバイザーについて

多くの解決事案の経験を基にトラブル解決総合支援コンサルティングが出来る専門家

マンション外壁タイル剥離問題解決支援センターでは、多くの解決事案の経験を基に、問題解決に精通した一級建築士・弁護士・マンション管理士等の専門家チームを組んで問題解決の支援を行っております。そしてチームを引っ張っていくのが、マンション外壁トラブル解決の専門家である「認定マンションタイル管理アドバイザー」なのです。



これまでに培った知識、経験則と解決ノウハウで「認定マンションタイル管理アドバイザー」が理事会・管理組合に解決の為のサポートを致します。

解決支援コンサルティングの内容

- ①理事会・管理組合総会に出席
- ②建物診断調査報告書を作成
- ③「建築・不動産取引問題に関する第三者委員会」の開催
 - ・元施工業者に瑕疵担保責任・不法行為責任が問えるか等の検討
 - ・ADR 調停 や裁判等を視野においた体制作り
- ④大規模修繕工事施工業者との交渉立会
- ⑤改修工事に伴う入札制度業者選定支援
- ⑥改修工事監理サポート 作業計画より完了まで



メディア掲載



トラブル解決事例が記事になりました。
『住宅新報』(令和5年7月)

管理組合からの感謝状

認定マンションタイル管理アドバイザーのトラブル解決支援に対して感謝状が贈られました。



認定マンションタイル管理アドバイザー作業内容



<参考>相談解決事例（一部）

相談日	相談内容	物件住所	構造	戸数	竣工年月日
2015/03	外壁タイル剥離	東京都昭島市	鉄筋コンクリート	527	2002/2
2018/07	外壁タイル剥離	東京都杉並区	鉄筋コンクリート	55	2006/8
2018/08	外壁タイル剥離	東京都東久留米市	鉄筋コンクリート	23	2006/6
2020/07	外壁タイル剥離	東京都足立区	鉄筋コンクリート	101	2008/11
2021/07	外壁タイル剥離	広島県広島市	鉄筋コンクリート	14	2006/3
2021/07	外壁タイル剥離	東京都板橋区	鉄筋コンクリート	30	2008/4
2021/07	外壁タイル剥離	東京都足立区	鉄筋コンクリート	56	2008/3
2021/11	外壁タイル剥離	東京都足立区	鉄筋コンクリート	35	2017/8

※左表にある解決実績は、販売会社、施工会社が責任を認めた事案です