

不動産鑑定士調停センター規則

第 1 章 総 則

(趣 旨)

第 1 条 不動産鑑定士調停センター設置規程（以下、「設置規程」という。）第 6 条の規定に基づき、不動産鑑定士調停センター（以下、「調停センター」という。）について必要な事項を次のとおり定める。

(設置及び運営)

第 2 条 社団法人日本不動産鑑定協会（以下、「本会」という。）に、調停センターを置く。

2 調停センターの運営は、調停センター運営委員会（以下、「運営委員会」という。）が担当する。

第 2 章 調停センター

(目的及び業務)

第 3 条 調停センターは、不動産の価格あるいは賃料等に関連する紛争を適正迅速に解決する場を提供し、紛争解決のための調停を行うことを目的とする。紛争解決にあたっては、当事者の主体性を尊重し、できるだけ当事者の紛争解決能力を引き出すよう留意し、弁護士会と協議、協働、連携のもとで行うものとする。

2 前項の目的を達成するため、調停センターは、本規則に基づき、不動産の価格あるいは賃料等に関連する問題の紛争解決のための調停を行う。

3 調停センターは、事前調査について別途規則を定めることができる。

(運営委員)

第 4 条 会長は、本会会員 7 名及び各弁護士会から推薦を受けた弁護士 3 名の調停センター運営委員（以下、「運営委員」という。）を指名し、運営委員会を構成させて調停センターの運営にあたらせる。

2 運営委員の任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。

3 運営委員会は運営委員総数の 2 分の 1 以上の出席がなければ開会することができない。

4 運営委員会の運営は、運営委員の多数決によって行い、可否同数のときは委員長

の決するところによる。

- 5 設置規程に基づいて委嘱された運営委員長は、運営委員間の議事を主宰し、運営委員会の議決に基づき、調停センター全般を統括しその事務を行う。

(調停人)

第5条 調停センターは、本規則に基づく紛争解決にあたる手続実施者（以下、「調停人」という。）の候補者（以下、「調停人候補者」という。）を、本会会員と各弁護士会から推薦を受けた弁護士の中から指名し、調停人候補者名簿に登載することができる。

- (1) 本会会員の調停人候補者の指名は、別途定める調停センター調停人選定基準（以下、「調停人選定基準」という。）に従った適格要件を備えた者とする。
- (2) 調停人は、この規則に従い、独立して紛争の解決に努め、公正且つ迅速な処理を行う。
- (3) 調停人候補者の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。また、任期満了時に現に紛争解決の任にあたっている調停人は、その事件終了までは、調停人としての地位に影響を及ぼさない。
- (4) 調停センターは、調停人候補者名簿を作成し、これを常備する。

(非公開原則及び守秘義務)

第6条 調停センターが行う紛争解決の手続は、非公開を原則とする。ただし、調停センターは、当事者双方の同意を得て、相当と認める者に傍聴を許すことができる。

- 2 運営委員、調停人、本会理事及び事務職員は、紛争に関しての内容ならびに職務上知り得た事実を他に漏らしてはならず、紛争解決の目的以外で使用してはならない。その職を辞した後も同様とする。ただし、調停センターが研究目的のために関係当事者名など紛争の具体的内容を特定せず研究を行う場合で、当事者双方から条件を付すなどして開示することの同意を得た場合はこの限りでない。

(調停人に対する報酬等)

第7条 調停センターは、調停人に対して、別途定める報酬等を支払う。

(調停人の選任)

第8条 運営委員会は、事件毎に調停人候補者名簿から調停人を選任する。

- 2 調停人について当事者の合意乃至希望があるときは、運営委員会はこれを尊重するものとする。

(合議体)

第9条 調停センターにおける紛争解決は、調停人候補者名簿登載者のうち原則として3名以上で構成する合議体により行う。なお、合議体構成員のうち1名は弁護士とする。

- 2 調停人の互選により合議体の長（以下、「主任」という。）を選出する。
- 3 主任は、手続期日及び期日外等の準備の指揮を行う。
- 4 調停の手続的事項及び判断事項は、合議体構成員の過半数でこれを決し、可否同数のときは主任の決するところによる。

(調停人の除斥)

第10条 調停人は、次に掲げる場合には、その職務の執行から除斥される。

- (1) 調停人またはその配偶者もしくは配偶者であった者が、紛争の当事者であるとき、または時期を問わず紛争について当事者もしくはそのいずれかの者と利害関係にあるとき。
 - (2) 調停人が、時期を問わず当事者の4親等内の血族、3親等内の姻族もしくは同居の親族であるとき。
 - (3) 調停人が、時期を問わず紛争案件について証人または鑑定人であるとき。
 - (4) 調停人が、時期を問わず紛争案件の当事者の代理人または補佐人であるとき。
- 2 運営委員長は、上記各号の一に該当するときは、当事者の申立または職権で調停人を除斥する。

(調停人の忌避)

第11条 当事者は、調停人について、紛争解決の公正を妨げる事情があると判断するとき、その調停人を忌避することができる。運営委員長は忌避する理由があると認めるときは、その調停人を解任する。

- 2 調停人は、紛争解決の公正を妨げる可能性のある事情を遅滞なく当事者に開示しなければならない。当事者は、この開示を受けた事由について、開示を受けた後速やかに前項の忌避を申出ない限り、その事由についての後に忌避を申出ることはいできない。

(調停人の回避、辞任、解任)

第12条 調停人は、正当な事由がある場合は、運営委員長の承認を得て回避し、または辞任することができる。

- 2 運営委員長は、以下の場合には調停人を解任する。

- (1) 前条1項の場合
- (2) 調停人の心身の状態がその職務を採るに耐えられないと認める場合
- (3) 当事者双方が解任を求め、運営委員長が相当と認める場合

(鑑定人の選任)

第13条 運営委員会は、紛争解決において必要であるとして、本規則に基づき調停人が求める場合には調停人候補者名簿から鑑定人を選任する。ただし、特別の事情があるときは、本会会員または専門職能団体などの推薦を受けて選任することができる。

2 第10条1項各号に定める事由に該当する者及び当該紛争の調停人は鑑定人となることができない。

(事務局)

第14条 紛争解決の手続に関する事務は、調停センターの事務局が行う。

第 3 章 紛争解決手続

第 1 節 申 立

(申立の対象)

第15条 調停センターにおける紛争解決手続は、原則として不動産の価格または賃料等の問題に起因し、またはこれらに関連する紛争に限定するものとする。

(申 立)

第16条 紛争解決の申立は、当事者から申立の内容を記載した書面（以下、「申立書」という。）を調停センターに提出することによって行う。

2 申立書には、以下の事項を記載しなければならない。

- (1) 当事者の氏名または名称及び住所
- (2) 紛争となっている不動産の所在地
- (3) 解決を求める事項
- (4) 事実関係の概要

3 申立に関係する証拠書類等がある場合は、できるだけ申立時に調停センターに提出しなければならない。

4 調停センターは、申立人に対し、必要に応じて申立書の補充を求め、また必要な資料等の提出を要請することができる。

5 申立書及び書類等の提出通数は、調停センターの定めるところによる。

(申立の受理及び不受理)

第17条 調停センターは、申立が前条に適合する場合は、これを受理する。また、申立書の不備が速やかに補正できる場合も同様とする。

2 調停センターは、申立が第15条の範囲外である場合、調停センターにおける紛争解決手続に適しないと認める場合または当事者が不相当な目的で申立をしたと認められる場合には、申立を受理しないことができる。

(手続の開始)

第18条 申立が受理された場合、手続を開始する。

2 調停センターは、申立後速やかに事前調査を行ったうえ、その結果を適切な方法で申立人に知らせなければならない。

3 調停センターは、前項の事前調査を経たうえ、申立人から格別の申出がない限り、紛争解決の手続の概要、第1回期日、場所その他必要な事項を当事者に通知しなければならない。

第2節 手続総則

(期 日)

第19条 第1回手続期日は、両当事者の意見をもとに調停人が指定する。手続期日は、緊急の必要がある場合を除き、第1回手続期日については少なくとも7日前までに当事者に通知するものとする。以降の手続期日は、あらかじめ定めた期日をもって通知しないことができる。

2 手続期日は、原則として調停センターで開催するものとし、必要があると認められる場合には、申立の対象となっている不動産の所在地その他の場所において期日を開催することができる。

3 手続期日は、原則として当事者双方の出席のもとに開催するものとする。ただし、以下の事項の一に該当し且つ調停人が相当と認める場合は、一方の当事者のみの出席で期日を開催することができる。

(1) 当事者の一方が、適式な期日の通知を受けているに拘わらず出席しない場合

(2) 予め出席しない当事者の同意がある場合

(期日調書等)

第20条 調停人は、手続期日ごとに期日調書を作成し、これに署名及び押印しなければならない。

2 期日調書には、期日の種類、日時、場所、出席した当事者のまたは代理人の氏名及び手続の概要を記載する。

3 調停センターは、紛争解決手続が終了した日から別に定める期間、第1項の期日調書その他事件に関する書類を保存しなければならない。

(当事者の主張及び準備)

第21条 調停人は、申立の相手方となった当事者に対し、第1回期日前に、申立書に対する回答あるいは反論を記載した答弁書を提出するよう求めることができる。

2 前項以外の場合でも調停人は、当事者に対し、期日外であっても主張の整理、補充または書類の提出その他必要な準備を求めることができる。

(調査、鑑定)

第22条 調停人は、関係資料の調査を行うことができる。ただし、調査の概要を当事者に知らせなければならない。

2 調停人は、当事者の申立により、または格別に承諾のある事項を含めた範囲において、第13条1項により選任された鑑定人に鑑定を行わせ、あるいは必要な調査等を行わせることができる。

(通知)

第23条 手続に関する当事者への通知は、本規則に別段の定めがある場合及び期日において当事者に通知あるいは告知する場合のほか、当事者の指定するところへ書面を送付する。

(利害関係人の参加)

第24条 調停人が相当と認め且つ当事者の同意がある場合は、当事者以外の利害関係人を手続に参加させることができる。

第3節 調停手続

(手続に関する合意、解決案の提示)

第25条 調停人は、事案の内容及び当事者の希望を考慮し、調停手続の本旨及び手続

の公正性を害しない限度において自由に調停手続の手続的事項を定めることができる。

- 2 調停人は、適当と認める場合は、当事者に解決案を提示することができる。調停人は、当事者の求めがあるときは、調整をすることができる。
- 3 調停人は、不動産の価格、賃料等に当事者間の主張に開差があり、合意が成立する見込みがない場合には、調停人の合議体の定める決定に服する旨の書面による合意があるときは、調停人の合議体の決定により合意が成立したものとみなし、適当な調停条項を定めることができる。

(成 立)

第26条 調停手続において、当事者間の紛争が解決した場合には、その内容を記載した契約書を作成したうえ、当事者に署名及び押印させ、調停人も立会人として署名及び押印する。調停人は、当事者の了解を得て、調停センターが別途定める手数料規則による手数料及びその負担割合を契約書に記載するものとする。

- 2 契約書正本は、当事者に対し、次のいずれかの方法により送付する。
 - (1) 配達証明付書留郵便
 - (2) 関係当事者に対する直接の交付

(手続の終了)

第27条 調停手続は、以下の場合には終了する。

- (1) 調停人が成立の見込みがないと認める場合
- (2) 申立が取り下げられた場合
- (3) 申立の相手方が明確に手続の終了を求めた場合
- (4) 当事者が調停手続に出席せず、その他調停人の指揮に従わないため、手続の続行が困難と判断される場合
- (5) 調停人が、事件が手続に適しないと判断した場合

第 4 章 情報取り扱い等

(資料の閲覧または謄写の請求)

第28条 期日調書等の事件記録は、当事者の合意がない限り第三者に開示しない。

- 2 当事者またはこれらの立場にあった者は、紛争解決手続の過程で、自らまたは当事者が調停センターに提出した書面、書類、資料等について、調停センターに対し、閲覧または謄写を求めることができる。契約書についても同様とする。

- 3 調停センターは、不当な目的に利用されるおそれがあると認められる場合、または正当な理由がないと判断される場合には、前項の求めに応じないことができる。

(事例情報の活用)

第29条 調停センターは、紛争解決手続の業務に資するため、両当事者の合意を得て、紛争解決事例に関する情報を活用することができる。情報収集及び活用の手続、規則については別途定める。

第 5 章 費 用

(費 用)

第30条 申立当事者は、調停センターに対し、別途定める規則に従い、申立費用を納付しなければならない。

- 2 当事者は、前項に定めるほか、別途定める規則に従い、調査費用、期日費用を納付しなければならない。

(鑑定費用等)

第31条 当事者は、調停人が紛争解決手続の過程で鑑定を委嘱する必要があると認め、て当事者の承諾があるときは、別途定める規則に従い、その費用を支払わなければならない。

- 2 当事者は、紛争解決手続の過程で必要とする前項以外の費用があるときは、別途定める規則に従い、その費用を支払わなければならない。

第 6 章 雑 則

(雑 則)

第32条 本規則に定めのない事項については、運営委員会で定める。

附 則

この規則は、平成18年5月16日から施行する。