

埼玉県不動産鑑定士調停センターに関する例規

- 1、埼玉県不動産鑑定士調停センター設置規程
- 2、 " 規約
- 3、 " 運営規程
- 4、 " 手数料規則
- 5、 " 調停人選定基準
- 6、その他、参考資料
 - ①、埼玉県不動産鑑定士調停センターのパンフレット
 - ②、 " 開設のお知らせ
 - ③、 " 調停フローチャート

埼玉県不動産鑑定士調停センター設置規程

理事会は、定款第22条の規定に基づき埼玉県不動産鑑定士調停センター設置規程を次のとおり定める。

(設置)

第1条 社団法人埼玉県不動産鑑定士協会内に埼玉県不動産鑑定士調停センター（以下「調停センター」という。）を設置する。

(目的)

第2条 調停センターは、不動産の価格あるいは賃料等に関する紛争を迅速適正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。

(運営委員会)

第3条 調停センターは運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、運営する。

(委員会の構成)

第4条 委員会の委員長は、理事会の承認を得て会長が委嘱する。

2 副委員長は、委員長が委員の中から指名し会長が委嘱する。

3 委員は会長が委嘱する。

(運営状況の報告義務)

第5条 委員会は調停センターの運営状況について、各年度終了後、すみやかに理事会に報告しなければならない。

(調停センターに係る会計)

第6条 調停センターに係る会計は埼玉県不動産鑑定士協会の特別会計によりこれを

第7条 行う。

(調停センターに関する規則等)

第7条 調停センターの運営に関し、必要な事項は委員会が定め、理事会に報告しなければならない。

附 則

この規程は、平成 年 月 日よりこれを施行する。

埼玉県不動産鑑定士調停センター規約（案）

第 1 章 総 則

（趣旨）

第 1 条 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（平成 16 年 12 月 1 日法律第 151 号）の施行に伴い、埼玉県不動産鑑定士調停センター（以下、「調停センター」という。）の設置について必要な事項等を次のとおり定める。

（設置及び運営）

第 2 条 社団法人埼玉県不動産鑑定士協会（以下、「士会」という。）内に、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に留意し、実情に即した柔軟な解決策を見いだすように努めるものとする。又、埼玉弁護士会との協議、連携のもとでこれを行うものとする。

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

（運営委員会）

第 4 条 士会会長は士会会員の中から、7 名以内及び埼玉弁護士会の推薦を受けた弁護士 3 名以内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 調停センターの運営は、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総括しその事務を行う。

(調停人)

- 第5条 調停センターは、本規約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、士会会員と埼玉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録することができる。
- 2 士会会員の調停人候補者の指名は、別途定める、「埼玉県不動産鑑定士調停センター調停人選定基準」に則り、適格要件を備えた者とする。
 - 3 調停人は、この規約に従い、独立して紛争の解決に努め、公正且つ迅速な処理を行う。
 - 4 調停人の任期は、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っている調停人は、その事案終了までは、調停人としての地位に影響を及ぼさない。
 - 5 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。

(非公開原則及び秘守義務)

- 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。
- 2 運営委員、調停人、調停センターの事務職員等は、紛争に関しての内容ならびに職務上知りえ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。

(調停人に対する日当等)

- 第7条 調停センターは、調停人に対して、別途定める日当等を支払う。

(調停人の選任)

- 第8条 運営委員会は、事案ごと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録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。
- 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。

(5) 調停人が、株主や顧問関係等当事者との利害関係にあるとき。

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られるときは、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、運営委員会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、運営委員会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、本規約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士会会員または専門職団体などの推薦を受けて選任することができる。

2 前項の鑑定人は2者の連名を原則とする。

3 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はできない。

(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)

第15条 紛争解決の申立は、当事者（申立人）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、以下の事項を記載するものとする。

- (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) 事実関係の概要等

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部数は、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16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、申立が紛争解決手続に適さないと認められる場合、または当事者（申立人）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17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、必要に応じて事前調査等を行ったうえ、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、前項の手続を経たうえ、申立人から格別の申し出がない限り、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するものとする。

第 2 節 手 続 総 則

(期日)

第 18 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で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、適切な期日の通知を受けているにも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

4 期日に参加できない当事者は、調停委員会の事前の承諾を受けることにより代理人を選任することができる。なお、調停委員会は弁護士による代理人を拒否することはできない。

(期日調書等)

第 19 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、出席した当事者または代理人の氏名及び事案の概要等を記載する。

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 20 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回答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 21 条 調停人は、必要に応じて関係資料等の調査等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、必要に応じて第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22条 手続に関する当事者への通知は、本規約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23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24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公正性を害しない限度において柔軟な解決案の提示及び、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、調停人の合議体の定める決定に服する旨の当事者双方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25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（調停合意書）を作成したうえ、当事者の署名及び押印を行い、調停人も立会人として署名及び押印を行う。

- 2 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等を契約書（調停合意書）に記載するものとする。
- 3 契約書（調停合意書）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26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もとめた場合
- (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、事案が手続に適さ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27条 期日調書等の事案記録は、当事者の合意がない限り第三者に開示しない。

- 2 当事者または利害関係人は、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（調停合意書）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28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、規程については別途定める。

第 5 章 費用

(費用)

- 第29条 申立当事者（申立人）は、調停センターに対し、別途定める規程に従い、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、別途定める規程に従い、期日費用、調査費用等を納付しなければならない。

(鑑定費用等)

第30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、別途定める規程に従い、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、別途定める規程に従い、その費用を支払なければならない。

第 6 章 雑 則

(改廃)

第 3 1 条 本規約に定めない事項については、運営委員会で定める。

附 則

この規約は、平成 年 月 日より、これを施行する。

埼玉県不動産鑑定士調停センター運営規程（案）

（目的）

第1条 この規程は、埼玉県不動産鑑定士調停センター（以下「調停センター」という。）の運営に関して必要な事項を定め、調停センターの円滑な運営に資することを目的とする。

（事務局）

第2条 士会に、調停センターの事務局を置く。

2、事務局は、受付事務、連絡事務、送達事務、会計及び備え付け書類の管理を行う。

（備え付け書類）

第3条 調停センター事務局に次の書類を備え付ける。

- 一 調停人候補者名簿
- 二 事件受理簿
- 三 申立書等の各種書式
- 四 事件委嘱書控え
- 五 事件の報告書
- 六 和解契約書（調停合意書）写、送達報告書写
- 七 会計帳簿

2、前項の保存期間は10年とする。

（期日の場所・時間）

第4条 調停手続期日（以下「期日」という。）は、調停センターの指定する場所において開催する。ただし、必要と認められる場合は任意の場所において期日を開催することができる。

2、期日の時間は、原則として平日の午前10時から午後5時までとする。

（事件の受付、事前相談、仮予約）

第5条 事件の受付、事前相談時間は、平日の午前9時30分から午後4時までとする。

2、事件の受付、事前相談は予め指定された日（当分の間毎月第1、第3金曜日）に行い、担当調停人の立会いのもと、事前相談料（金 3,000円）を支払い、事前相談業務を行う。

（事件の申立）

第6条 事件の申立は、前条の事前相談の後、別に定める申立費用を支払い、調停センター規約の定める書類等の提出をもって完了する。なお、前条の事前相談料は申立費用に充当する。

（調停人の指名）

第7条 調停センターから指名を受けた調停人は、申立事件について利害関係のある場合その他特別な支障がある場合を除き、受任を拒否することができない。

2、調停センターは受任した調停人に委嘱書を交付する。

(調停の実施)

第8条 調停人は、調停センター規約に従って調停手続を行い、期日終了後はすみやかに期日調書を作成し、事件終了後はすみやかに事件の終結を示す文書を添えて、報告書を提出しなければならない。

(調停人に対する日当)

第9条 調停センターが調停人に支払う日当は以下のとおりとする。

- ① 調停期日日当 一期日につき、(イ) 10,000円(概ね半日相当3時間以内)
+交通費(実費)
又は (ロ) 15,000円(概ね1日相当3時間超)
+交通費(実費)

- ② 事案により 現地調査日当 15,000円
+交通費(実費)

(日当保証)

第10条 予定された期日に当事者が出頭しないため、期日が開催されず、かつ、当該予定日に調停人が調停センターに待機したときは、調停センターは調停人に対し、金5,000円を保証する。

(規程の改廃)

第11条 本規程の改廃は士会理事会の承認を得なければならない。

附 則

この規程は、平成 年 月 日から施行する。

埼玉県不動産鑑定士 調停センター手数料規則（案）

（調停手数料の種類）

第1条 埼玉県不動産鑑定士調停センター（以下「調停センター」という。）における調停手数料は、申立手数料、期日手数料及び紛争解決手数料とする。

（申立手数料）

第2条 申立人は、申立時に、調停センターに対し申立手数料として、金20,000円（消費税込み、以下同）を支払う。

2、調停センターは、受領した申立手数料は返還しない。ただし、相手方が調停の手續に応じないため、申立人が1度も期日に出席することなく申立を取下げたときは、半額を返還する。

（期日手数料）

第3条 申立人及び相手方（以下「当事者」という。）は、調停センターに対し、調停の各期日開始前に、当該期日手数料として各自、金5,000円を支払う。

2、当事者のうち一方が、他方の手数料を負担する旨を調停センターに対し申し出た場合には、当該申出者は、自らの手数料金5,000円に加えて、他方の負担分金5,000円を支払う。

（解決額に関する紛争解決手数料）

第4条 当事者は、調停センターに対し、紛争が解決した場合には、案件に応じ以下の紛争解決手数料を支払う。

- | | |
|----------------------|--------|
| ① 住宅家賃に関する事 | 5万円以上 |
| ② 店舗等業務用家賃に関する事 | 10万円以上 |
| ③ 上記の他、個人対個人の紛争に関する事 | 8万円以上 |
| ④ 上記の他、業務用の紛争に関する事 | 15万円以上 |

上記手数料の増額は、当事者が加算することを否定しないが、調停センターからは請求しない。

（紛争解決手数料の当事者の負担割合）

第5条 紛争解決手数料に関する当事者の負担割合は、事案の内容、当事者の事情、調定の経緯その他の事情により調停人が定める。

（その他の費用）

第6条 調停に要する速記、通訳、翻訳、調査、鑑定費用、証人日当、調停人が出張したときの旅費、宿泊費、その他の費用については、費用発生時に調停人が申立人

または相手方の負担額および負担割合を定め、各当事者はそれにしたがって調停センターへ諸費用を支払う。

附 則

この規則は、平成 年 月 日から施行する。

埼玉県不動産鑑定士調停センター調停人選定基準

基本的適格要件（次のすべての要件に適合する者）

- 1.（社）日本不動産鑑定協会が実施する裁判外紛争解決手続の研修終了者※
- 2.（社）埼玉県不動産鑑定士協会の会員であり、（社）日本不動産鑑定協会の会員として在籍7年以上で、現在、不動産鑑定士の者
3. 不動産鑑定評価に関する法律その他の法令により、懲戒処分等を受けたことがないこと、又は、処分等の後5年を経過した者
- 4.（社）日本不動産鑑定協会又は都道府県不動産鑑定士協会から、懲戒処分等を受けたことがないこと、又は処分等の後5年を経過した者

※経過特例 民事調停委員又は家事調停委員で現在研修未了者は、後日行う同研修を受講することを条件に本要件を緩和する。

付加的適格要件（1つ以上に適合する者）

1. 地方裁判所または簡易裁判所の民事調停委員あるいは家庭裁判所の家事調停委員として任命された者、もしくは定年によりこれらの職を辞した者
2. 地方裁判所の借地借家法、罹災都市借地借家臨時処理法等による鑑定委員となるべき者に選任された者
3. 簡易裁判所の司法委員となるべき者に選任された者、もしくは定年によりこれらの職を辞した者
4. 家庭裁判所の参与員となるべき者に選任された者、もしくは定年によりこれらの職を辞した者
- 5.（社）日本不動産鑑定協会あるいは都道府県の鑑定士協会が実施する（社）日本不動産鑑定協会所定の研修において、累計80以上の単位を取得した者
6. その他、格別な知見を有する者として付加的適格要件の1から6の各項に準ずると調停センター運営委員会が認めた者

なお、埼玉弁護士会が推薦する弁護士には上記の基本的適格要件及び付加的適格要件を適用しない。