

令和 8 年度マンション調査・研究結果報告書

テーマ:「大規模修繕工事の保証制度」について

令和 8 年 7 月

目 次

第1章 はじめに ～今、なぜ大規模修繕工事の「保証」なのか～

(1・1) 高騰する大規模修繕工事費用の現状

(1・2) マンション修繕工事における事故と保証・アフターサービスに関するトラブル

(1・3) 本調査報告書の目的

第2章 大規模修繕工事の失敗例～「保証」に関するトラブル～

(2・1) 施工不良・品質に関するトラブル

(2・2) 金銭・契約に関するトラブル

(2・3-1) アフターサービス・保証に関するトラブル

(2・3-2) 新民法による不適合責任

第3章 大規模修繕工事の「契約書」と「保証」のしくみ

(3・1) 工事請負契約のベース「連合協定工事請負契約書」とは

(3・2) 契約に基づく「アフターサービス」の仕組みと基準

(3・3) 管理組合が知らない「三者保証」の仕組み

第4章 完成保証について

(4・1) 完成保証とは

(4・2) 完成保証の「2つのパターン」

(4・3) 完成保証の「2つの保証制度」

(4・4) 管理組合が知っておくべき注意点

第5章 瑕疵保険について

(5・1) 完成保証と瑕疵保険との違い～カバーする「期間」と「リスク」～

(5・2) 抜け落ちている見えないリスク

(5・3) 瑕疵保険のメリット

(5・4) 瑕疵保険の契約方法や手順

第6章 おわりに～管理組合が資産と生活を守るために

(6・1) 大規模修繕工事における「5つの守り」の比較

第1章 はじめに ～今、なぜ大規模修繕工事の「保証」なのか～

分譲マンションの管理組合が資産価値を維持するうえで避けて通れない「大規模修繕工事」ですが、今、管理組合を取り巻く環境はかつてないほど厳しい局面に立たされています。

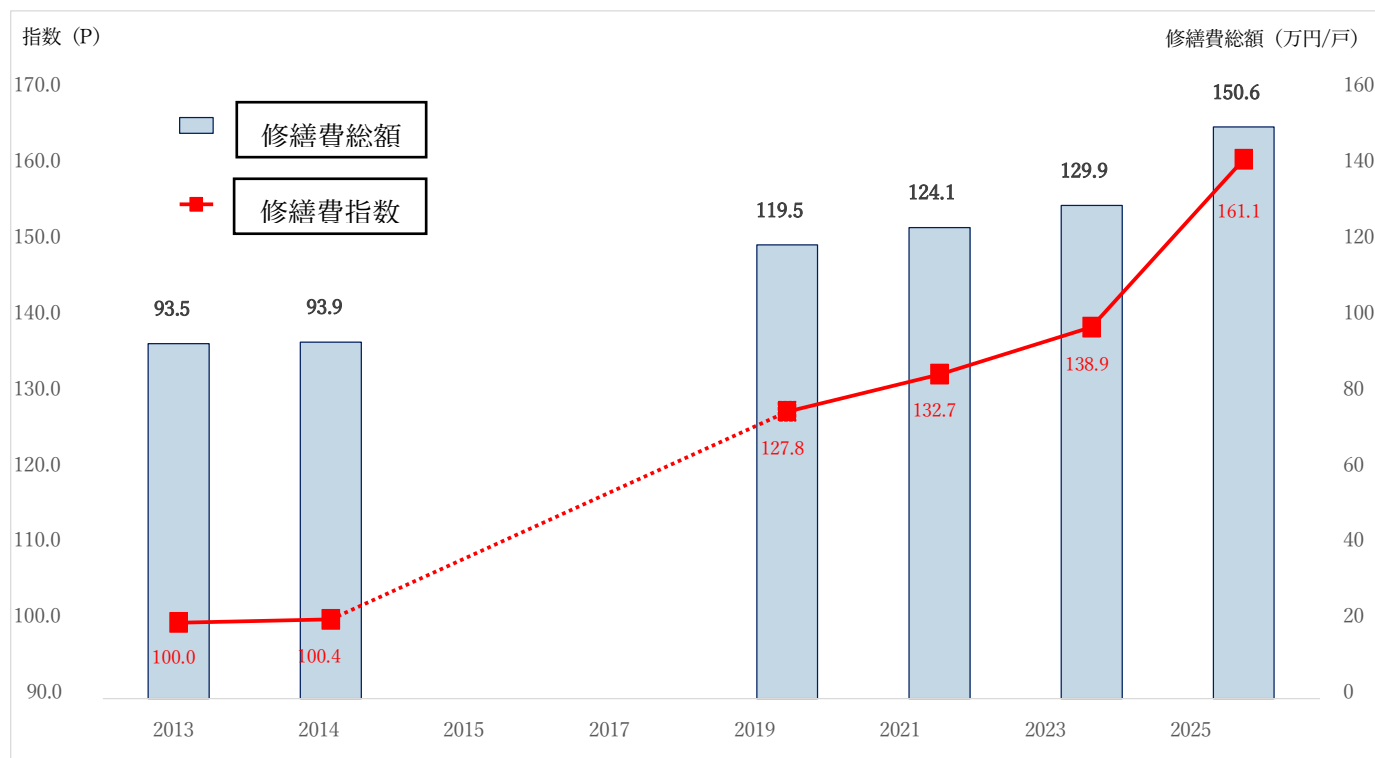
本章では、近年の工事費高騰の背景と、引き渡し後に潜む施工トラブルの実態をデータから紐解き、なぜ今「保証」に着目すべきなのかという問題提起を行います。

（1・1）高騰する大規模修繕工事費用の現状

ここ数年、分譲マンションの大規模修繕工事に係る主要な工事項目において、物価および人件費の上昇が著しく、全体の工事費は右肩上がりの高騰が続いています（図表1 参照）。

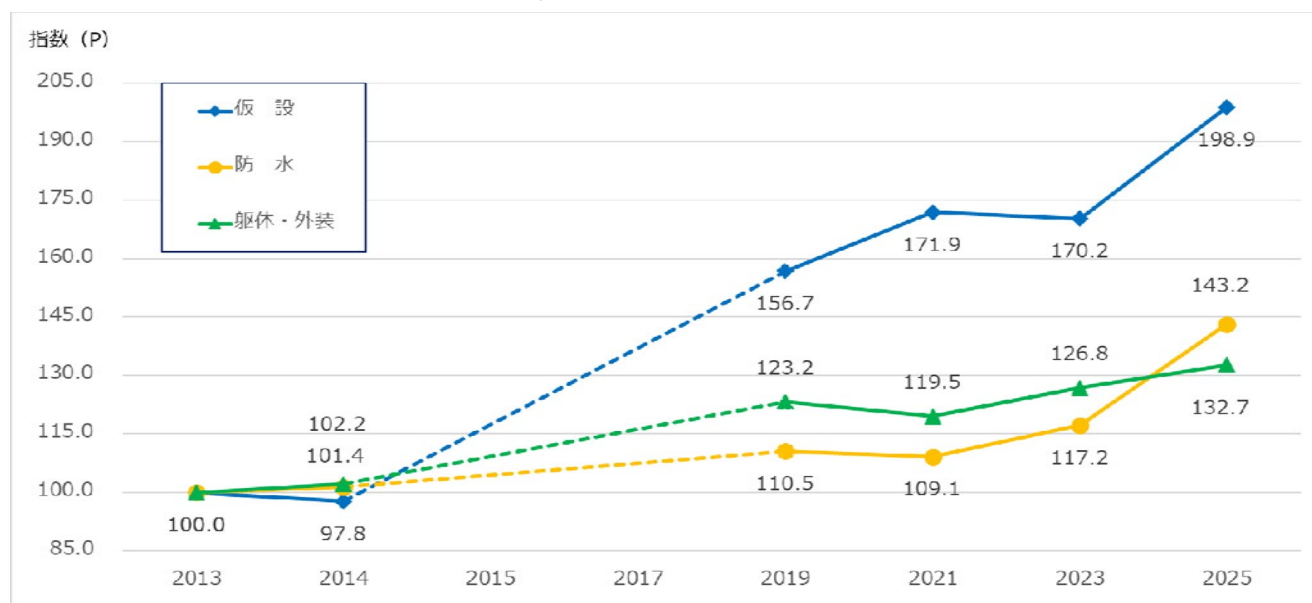
このコスト高騰の背景には、純粋な資材不足や原価上昇だけでなく、アスベスト規制の強化、さらには運送・建設業における残業規制に起因する物流費の増大や工期延長コストの発生など、複合的な要因が絡み合っていると思われます。

図表1 マンション修繕費指数 修繕費総額の推移



また大規模修繕工事における費目別（図表2）に見ても、近年の価格上昇は顕著であることが分かります。とくに仮設工事、防水工事における価格上昇は、マンションの修繕における構成比率（図表3）から見ても、管理組合にとっては、厳しい状況に直面していると言えるでしょう。

図表2 マンション修繕費指数 主要修繕工事ごとの推移



図表3 構成比率（2021年）

工事項目	構成比率（％）	主な作業内容
仮設	19～23	足場組立・解体、飛散防止ネット、仮設事務所、トイレ設置
防水	22	屋上、バルコニー、開放廊下などの防水処理
外壁関係	24	外壁塗装、タイルの浮き、ひび割れ補修、シーリング打ち替え
給排水・設備	9～10	給排水管更新、貯水槽改修、共用部照明交換等
建具・鉄部	10	玄関扉やサッシ交換や調整、手摺や消火栓ボックスさび止め・塗装
その他・諸経費	5～15	現場管理費、仮設電気、水道代、設計監理費等

※1 「その他」は外構、宅配ボックス設置等、各費目に分類されない工事項目を含む。

管理組合にとっては修繕積立金の改定や一時金の徴収を議論する際、住民に対して「世の中全体が物価高だから」と大まかな説明をするだけでは、なかなか納得感を得ることは困難であり、多くのデータを示して、取得した見積書の内容を相当に吟味しなければならないことは当然となっているようです。

「一般社団法人 経済調査会」の調査によると、図表2の「仮設工事」の大幅なポイント増は、アスベスト対策の強化による影響、「防水工事」「躯体・外装工事」は、塗料価格の上昇やそれにとまなう修繕周期の延長を目的とした高耐久資材の導入などが原因となった結果とみられています。

これらコストの高騰の背景には、すでに述べたように多くの複合的な要因が絡み合っています。限られた修繕積立金という原資の中でやりくりを迫られる管理組合にとって、施工不良などによる「やり直し（二重投資）」は絶対に許されないのが現状です。見積金額が大きく膨らんでいる現状において、費用に見合う品質と、万が一の際の「保証」を確実に担保する視点が不可欠となっています。

（１・２）マンション修繕工事における事故と保証・アフターサービスに関するトラブル

分譲マンションの管理組合が総会決議にしたがって修繕工事を実施する場合、組合員はどのように判断して、工事について実施の承諾を与えるのでしょうか。

「大手の施工会社だから」「プレゼンの説明者が信頼できる雰囲気」「近隣と比較しても安く感じる」「費用は高く感じるが仕様に信頼性がある」「監理者が公平に選んだ業者であるから」など千差万別だと思われます。しかし、どのような判断であろうが、実際の現場では、引き渡しから数年後に発覚する漏水や、外壁タイルの剥落といった、重大な不具合の事故事例が数多く報告されています。多くの事故事例から、マンションの修繕工事に関するトラブルのリスクは以下の３点に集約されます。

・「事故の多くは水回り（漏水・防水）」

大規模修繕工事の完了後に発生する不具合の多くが、目に見えにくい防水部分からの漏水に起因しています。こうした「隠れた瑕疵」を防ぐためには、施工会社の自主検査だけに頼るのではなく、監理者や保険を通じた第三者（建築士の現場検査員）の厳しい目で客観的にチェックしてもらう仕組みが極めて有効だと思われます。

・「完成保証」は『もしも』の倒産対策

帝国データバンクが発表した２０２５年度（２０２５年４月～２０２６年３月）の年間倒産集計によると、業種別の倒産件数は以下（図表４）のようになっ

ています。

図表4 年間倒産件数（業種分類）

業種分類	2025年倒産件数	企業種における立ち位置・傾向
サービス業	2,677件	全業種で最多（医療、介護、各種サービスを含む広範な業種）
小売業	2,233件	2番目に多い（飲食店や飲食品小売などが急増）
建設業	2,041件	全業種で3番目に多い（過去10年で最多・4年連続で増加）
製造業	1,000件以下など	建設業の約半分ほどの規模

また倒産手前の段階である「休廃業・解散」の件数に限定すると、建設業が「全作業の中で最も多い（全体の約15.3%を占める）」というデータ（東京商工リサーチ2025年集計）も出ています。

つまり図表4や上記の説明から、各種統計上、建設業界の倒産件数は他業種に比べて高い水準で推移していることが分かります。

マンションの大規模修繕工事では、着手金や中間金として数千万円規模の前払金を支払うケースが一般的ですが、これらが無防備に渡してしまうリスク（倒産による工事中断や前払金の消滅）を正しく認識し、「完成保証¹」による防衛策を講じる必要があります。

・「瑕疵保険²は施工会社の健康診断」

大規模修繕工事瑕疵保険を契約するためには、保険法人が派遣する建築士（検査員）による厳格な現場検査をクリアしなければなりません。つまり「瑕疵保険に加入できる施工会社である」ということ自体が、その会社の施工品質の高さと、経営状態が極端に悪化していないこと（健全性）を証明するバロメーターとなります。

（1・3）本調査報告書の目的

多くの管理組合や理事会・修繕委員会は、修繕工事が無事に竣工し、引き渡しをうけることを「ゴール」として設定しがちです。しかし、本当に重要なことは、

¹ 完成保証 工事中（引き渡し前）のトラブル（倒産や工事の中断）に備える保証

² 瑕疵保険 工事後（引き渡し後）のトラブルに備える保険

工事が終わることそのものではありません。工事が完了した後の10年20年という長期にわたって、大切なマンションの「安心」をいかに担保し続けられるかという点にあります。

本稿は、価格（見積金額）だけで業者を選定するリスクを再確認したうえで、管理組合が直面する「保証」にまつわる誤解や限界を浮き彫りにし、未来にわたって資産と生活を守り抜くための適切な契約・保証・保険の備え方を考える際の一助となれることを目的としています。

第2章 大規模修繕工事の失敗例～「保証」に関するトラブル～

施工会社と管理組合の間で発生する工事中もしくは工事後に発生するトラブルは、大きく「施工不良・品質」「金銭・契約」「アフターサービス・保証」の3つに分類されます³。

（2・1）施工不良・品質に関するトラブル

施工の不具合については以下のようなものがあります。

・外壁塗装の剥離・鉄部のサビ再発：工事完了後1～2年で、塗装が剥離してきたり、手摺・玄関枠・PSボックス・消火栓ボックスなどの鉄部から再びサビが発生するケース。「下地処理（ケレン作業）や高圧洗浄の手抜き」「塗料の乾燥不足」などが原因で施工会社と管理組合側が揉めるケースです。

・防水不備による雨漏り：屋上やバルコニー、開放廊下の防水工事を行ったにもかかわらず、工事後に専有部や共用部に雨漏りが発生する事例。これは施工会社と管理組合が最も揉める代表例です。施工会社が「今回の工事個所以外が原因」と主張し、責任の押し付け合いになることがあります。

・外壁タイルの浮き・剥離の放置：工事中の打診調査で見落としがあったり、適

³ 同章のトラブル例は、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター（通称：住まいのダイヤル）の年報内に記載されている「主な不具合事象と不具合部位（共同住宅等）」による。

切な補修（エポキシ樹脂注入など）が行われなかったため、足場を解体した後にタイルの浮きや脱落が見つかるトラブルです。

（２・２）金銭・契約に関するトラブル

金銭・契約に関するトラブルには以下のようなものがあります。

- ・追加・変更工事費用のトラブル：工事中に足場を組んで初めて発覚した不具合（タイルの想定以上の浮きなど）に対し、施工会社が管理組合の明確な合意（総会や理事会での承認）を得ないまま工事を進め、引き渡し時に追加費用を請求してトラブルになるケース。

- ・工事遅延による損害賠償：天候や施工会社の人員不足により工期が大幅に遅れ、足場やメッシュシートの解体が長引いたことで、居住者の生活制限（洗濯物が干せない、窓が開けられないなど）に対する補償を管理組合が求める事例。

- ・その他：近年の異常気象により、工期中に何度も台風が来て、都度、足場のメッシュシートを風にあおられないようにたたむ緊急作業が増えたことによる施工会社による請求など、本来想定していなかったことによるトラブル。

（２・３-１）アフターサービス・保証に関するトラブル

アフターサービス・保証に関するトラブルには以下のようなものがあります。とくに（２・３-１）は（２・１）の事例とも重なる部分があり、施工後の大きなトラブルの原因となることが多いと考えられます。

- ・定期点検での修繕拒否：工事契約に基づき「１年点検」「３年点検」などが行われることが一般的ですが、管理組合が指摘した不具合（ひび割れや塗装剥離など）について、施工会社が「これは工事の施工ミス（瑕疵）ではなく、経年劣化や地震によるもの」と主張し、無償補修に応じないケースです。

- ・契約不適合責任（旧：瑕疵担保責任）^４の範囲をめぐる対立：工事後に見つか

^４ かつて民法で使われていた「瑕疵担保責任」という言葉は 2020 年 4 月の民法改正で、現在は「契約不適合責任」という名称となっている。新民法では「引き渡された工事や物件が、契約書の内容に適合しているかどうか」という明確な基準に改正されている。

った重大な欠陥に対し、どこまでが施工会社の責任（やり直し義務）で、どこからが管理組合の維持管理責任なのか、契約書や保証書の解釈をめぐったトラブル。裁判に発展することさえあると言えます。

民法（新民法）においての契約不適合責任は旧来の瑕疵担保責任時代より有利になったと言われています。

上記に述べたように工事中、工事後に発生するトラブルは千差万別ですが、実際には「保証されると思っていた」といった誤解から生じるものもあります。経年劣化と施工不良の違いが素人では判断できない。施工会社が倒産して保証書がたんなる紙切れになった。施工不良が発覚しても元請けと下請けとの責任の押し付け合いで、対応が遅れるケースなどもよくあるケースです。

（２・３-２）新民法による不適合責任

民法が改正され「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」となったことで、管理組合（工事発注者）にとって有利になった点があります。

かつての「隠れた瑕疵（欠陥）」という概念は、現在では「契約書に書かれている品質や内容」と違うのであれば、すべて施工会社の責任（契約不適合）となります。旧民法では、不具合が見つかったら「修理の請求（修補請求）」か「損害賠償」くらいしかできませんでしたが、新民法の解釈だと「追完請求⁵」「代金減額請求」「契約解除」「損害賠償請求（実損）」などの管理組合から請求できる手段が増えています。

また旧民法では、欠陥を見つけてから「１年以内」に裁判を起こす（請求する）必要があり、ハードルが高めでしたが、新民法では「１年以内に施工会社へ通知を出せばよい」ということになっています。１年以内に裁判を起こす必要がなくなったため、管理組合としての時間的余裕が生まれました。

上記のように、法律上は「瑕疵担保責任」という言葉は、「契約不適合責任」に統一されましたが、建設業界や不動産業界、あるいは保険の名称（例 大規模修繕工事瑕疵保険）などでは、長年使われてきた「瑕疵」という言葉がそのまま使われているようです。

そのため管理組合は、大規模修繕工事の契約書などで「瑕疵」という文字を見

⁵ 追完責任 売主が、あとから不完全な部分を補って完全な状態にする責任のこと。

かけた場合、基本的には「現在の『契約不適合』と同じ意味、またはそれに基づいた責任のことだな」と解釈しなければなりません。

第3章 大規模修繕工事の「契約書」と「保証」のしくみ

大規模修繕工事を進めるにあたり、管理組合が最も重視すべきなのは「工事中」だけではなく、「工事後（引き渡し後）」の安心をいかに担保するかです。

本章では、標準的な契約書のベースとなる「民間（旧四会）連合協定工事請負契約書⁶」（以下、連合協定契約書）の重要性と、そこに含まれる「アフターサービス基準」、そして多くの管理組合に知られていない「三者保証」の仕組みとリスクについて解説します。

（3・1）工事請負契約のベース「連合協定工事請負契約書」とは

管理組合が施工会社と結ぶ契約書には、様々な様式が存在します。その中でも最も信頼性が高く、業界の標準（デファクトスタンダード⁷）となっているのが「民間（旧四会）連合協定請負契約書」です。

また同契約書には「約款」を添付するのが一般的となっています。

契約書そのものは数ページ（表紙や請負金額、工期、記名押印欄など）で構成されていますが、それだけでは「もしトラブルが起きたらどうするか」という細かい決め事が網羅できません。そのため、裏付けとなる膨大なルールをまとめた別紙（冊子のようなもの）がセットとなります。これを「約款」と呼びます。

万が一、工事中や引き渡し後にトラブル（工期の延長、施工不良、追加費用の発生など）が起きた場合も、この約款に定められたルールに則って解決を図ることができるため、管理組合の資産を守るための重要な防波堤となっています。

工事の約款は、施工会社が独自なものを提示することもできます。しかし、施工会社が作成した約款は、どうしても「施工会社側に有利」になりがちです。

一方で、「連合協定」の約款は、日本建築学会や全国建設業協会など、建築の専門機関・団体が集まって、発注者（管理組合）と施工会社が対等・公平になる

⁶ 民間（旧四会）連合協定工事請負契約書 現在は民間（七会）連合協定 工事請負契約書と呼ばれるのが一般的。

⁷ デファクトスタンダード 公的な組織が定めたわけではないのに、市場の競争や圧倒的なシェアの拡大によって、結果的に「事実上の業界標準」として定着した規格のこと。

ように、作成されています⁸。

また連合協定の約款には、いくつか種類がありますが、マンションの大規模修繕工事では「マンション修繕工事請負契約約款」という専用のものを使用するのがよいでしょう。同約款には、居住者への配慮や安全管理責任。監理者の立場。民法改正による契約不適合責任にもしっかり対応しています。

管理組合は施工会社と「工事請負契約書」と「工事約款」の2つを、一つの契約としてセットで（同時に）締結⁹することとなります。

もし契約書（金額と工期）だけを先に結んで、約款を後回しにしたり省略したりすると、工事が始まった後に致命的なトラブルが起きた場合¹⁰、どちらのルールに従うべきかが分からなくなってしまいます。契約時に契約書と約款を同時に契約することが必須です。

（3・2）契約に基づく「アフターサービス」の仕組みと基準

多くの管理組合が「工事が終わればすべて安心」と考えがちですが、建物の不具合は引き渡し後に時間をかけて顕在化することがあります。そのため、契約には「部位別のアフターサービス基準」（保証期間）が定められています。

以下（図表5）は、一般的な大規模修繕工事におけるアフターサービス（保証）期間の目安をまとめた表です。

図表5 一般的な部位別アフターサービス基準の一例

工事項目	主な施工部位	不具合	期間
屋上	屋根防水	防水層剥離、雨漏り、破断	10年
外壁	タイル補修	著しい浮き、剥落	5年
	下地	割れ、剥落、雨漏り	5年
	シーリング	著しい破断、剥離（雨漏）	5年
鉄部塗装	手摺、消火設備、配管	錆びの発生、塗膜の剥離	2年
ルーフバルコニー	ウレタン部	ふくらみ、剥離（雨漏り）	5年
通路	塩ビシート	ふくらみ、剥離（雨漏り）	5年

⁸ 連合協定約款は、「民間（七会）連合協定工事請負契約約款委員会」が制定しています。

⁹ 一般的には、契約書と約款は一冊の冊子にするか、契約書に約款を添付して「割印」を押すか、2つの方法があります。いずれの場合も、契約書の文面に「別添の工事請負契約約款は、この契約条項となるものとする」といった一文が入っており、法的に「契約書と約款はセットである」と定義されます。

¹⁰ 工事遅延の場合の遅延損害金、天災等で足場が崩れた場合の復旧費、追加工事発生の際の組合の承諾の有無、工事後の施工不良などのトラブルが考えられる。

マンションの大規模修繕工事におけるアフターサービス基準は「業界の標準的な共通ルール（ひな形）」を基本としつつ、最終的には「各施工会社が自社の判断や経営体力に合わせて提示している」というのが実態です。

法律のように「絶対にこの期間保証しなければならない」と強制されているわけではないため、施工会社ごとに内容が異なるのが特徴ですが、具体的には「マンション修繕工事請負契約約款（連合協定）」や「一般社団法人 マンション計画修繕施工協会（MKS）」基準を参考にしています。

上記のように業界標準はありますが、最終的な保証期間や条件は施工会社が独自に決定するため、同じ「外装の塗装」であっても、以下のように会社によって差が出ます。

- ・ A 社：「業界標準通り、5年間の保証をつけます」
- ・ B 社：「他社との差別化のために、独自に8年間の長期保証をつけます」
- ・ C 社：「今回は下地の状態が非常に悪く、予算の都合で簡易的な補修にとどまるため、保証は3年しか出せません」

このように、施工会社の技術への自信や経営体力、また「対象となるマンションの劣化状態」に合わせて、会社ごとにカスタマイズされた基準が提示されます。

新築分譲マンションの場合、法律（品確法）によって「構造耐力上主要な部分や雨水の侵入を防止する部分」には10年間の保証義務が課せられています。しかし、既存マンションの大規模修繕（改修・リフォーム）工事には、この「10年義務」の法律は適用されません。そのため、実務においては法律の枠を超えて施工会社が任意でアフターサービス基準を提示し、契約を結ぶ形をとっています。

管理組合としては、大規模修繕工事の施工会社を選ぶ（見積比較）際は、金額だけでなく、「アフターサービス基準（保証期間と免責事項）」の独自ルールもしっかり比較することが極めて重要です。

（3・3）管理組合が知らない「三者保証」の仕組み

大規模修繕工事の契約において、もう一つ非常に重要なキーワードが「三者保証」です。しかし、多くの管理組合はその存在や正確な意味を知りません。

三者保証とは、不具合が発生した際のリスクを分散し、確実に手直しを行わせるために「管理組合（発注者）」「施工会社（元請）」「材料メーカー」の三者が連名で契約を締結し、保証書を発行する仕組みです。

三者保証を構成する「三者」の役割を図表 6 にしたので参考にしてください。

図表 6 三者保証を構成する「三者」の役割

当事者	工事における役割	保証における立場
①管理組合	発注者（施主）	保証書を受け取り、不具合時の対応を求める権利を持つ。
②施工会社（元請）	工事の実施・管理	「施工不具合」（塗りムラ、手順ミス、手抜き工事など）に対して責任を持つ。
③材料メーカー	資材・塗料の製造	「材料品質の欠陥」（規定通り塗ったのに製品自体に問題があって剥がれた等）に対して責任を持つ。

もしこれが、管理組合と施工会社だけの「二者保証」だと、不具合が起きたときに「材料が悪かった（施工会社の言い分）」「いや、塗り方が悪かった（メーカーの言い分）」という水掛け論になり、管理組合が置き去りにされるリスクがあります。このようなトラブルを避けるためにも三者保証は必要と言えます。

しかし三者保証が完全な保証形態かという点、そうではない側面もあります。三者保証について管理組合が知っておくべき留意点（リスク）としては、施工会社とメーカーの責任のなすりつけあいが起こり、不具合の解消がスムーズにいかない場合があります。

また三者保証の最大の盲点は、「施工会社（元請）」が倒産した場合、保証書が紙切れになる可能性が高いことです。万が一、工事後に施工会社が倒産してしまっても、材料メーカーが健在であれば、メーカー側が一定の保証対応を引き継いでくれるケースもありますが、一般的な三者保証の契約条項では、「元請けが存在していること」を前提としているケースが多く、元請が倒産すると、メーカーや下請け業者も「自社の責任ではない」として、保証を拒否（または免責を主張）することがほとんどです。長期間（例：10年間）の保証書があっても、会社がなくなれば意味をなさないことが多いのです。

第4章 完成保証について

第3章で述べた「アフターサービス基準」や「三者保証」は、その内容がどれほど手厚くとも、それは施工業者の「経営健全性」があって初めて成り立つものです。したがって、不測の事態に備えるためには、これらとは別に「完成保証」や「瑕疵保険」といった、倒産を前提とした外部の補償制度を組み合わせるリスクマネジメントを行う必要があります。

（4・1）完成保証とは

「完成保証」を定義すると「工事の着工から完了（引き渡し）までの期間において、施工会社が倒産などの理由により工事を継続できなくなった（契約不履行になった）場合に、発注者である管理組合が被る経済的・時間的損失を防ぎ、当初の計画通りに工事を確実に完成させることを担保（保証）する仕組み」であると言えます。

この定義をより深く理解するために、以下の3つの要素に分解して記述します。

- ① 保証の「対象期間」：工事が始まる前から、無事に終わって管理組合に引き渡されるまでの「工事期間中」だけをカバーします。工事が「完了した後の不具合（雨漏り等）」は対象外です（それは第5章「瑕疵保険」で説明します）。
- ② どのような「リスク」に備えるものか：昨今、急増している資材高騰や人手不足に起因する「工事途中の施工会社の行き詰まり（倒産・破産）」が主たるリスク対象です。すでに支払った着手金や中間金が戻ってこないリスクや、足場が組まれたまま工事がストップしてしまうリスクに備えます。
- ③ 具体的な施策：万が一の際、保証機関が管理組合に代わって工事を引き継いでくれる「別の施工会社」を探して手配（あっせん）します。さらに別の業者にやり直してもらうことで発生する「当初の予算を超えてしまう追加費用」を、あらかじめ定めた上限まで保険金などでカバーします。

完成保証とは「施工会社の経営状態を保証するものではなく、管理組合の修繕積立金（資産）が破綻するのを防ぐための防壁である」と言えます。

（４・２）完成保証の「２つのパターン」

完成保証の仕組みには、大きく分けて「役務保証」と「金銭保証」の２つのパターンがあり、加入する保証制度によって内容が異なります。

以下に２つのパターンについて説明します。

- ① 代替履行（役務保証）型：保証機関が、倒産した施工会社に代わる「代替施工会社」をあっせん・選定し、残りの工事を引き継がせて完成させる仕組みです。これは管理組合が自分たちで新しい施工会社を探す手間がかからず、工事の再開がスムーズにできます。また引き継ぎによって生じる追加費用（差額）も保証の範囲内でカバーされます。
- ② 金銭保証型：工事の遅延や未完成によって管理組合に生じた損害（前払金の損失や、別の会社へ発注する際の超過費用）を、保証機関が金銭（保険金・保証金）で支払う仕組みです。受け取った保証金を原資にして、管理組合が主導となって次の施工会社を選び直すことができます。

（４・３）完成保証の「２つの保証制度」

マンション修繕において実際に利用される完成保証制度は、主に以下の２つです。

- ① 住宅瑕疵担保責任法人の「特約」や保証：国が指定する「住宅瑕疵担保責任保険法人¹¹」などが提供している制度です。大規模修繕工事向けの「工事瑕疵保険」にオプションとして「完成保障特約」を付加するケースなどが該当します。
- ② 履行保証保険（大手の損害保険会社が提供）：施工会社が契約の履行を保証するために、損害保険会社と結ぶ保険です。万が一の際は、損害保険会社から管理組合への保険金が支払われます。ただし、同保険は、公共工事で使用されることが多く、すべての保険会社が取り扱っているとは限りません。

¹¹ 住宅瑕疵担保責任保険法人は国土交通省の HP に紹介されています。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/rikouhou/insurancecorp.html>

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条の規定に基づき、国土交通大臣に指定された法人です。

（４・４）管理組合が知っておくべき注意点

大規模修繕工事の契約を締結する際は、施工会社に対して「完成保証（履行保証保険を含む）」への加入が可能か」「その費用はいくらか」を必ず確認し、業者選定の条件に組み込む必要があります。

また完成保証に加入するには、保証機関による施工会社の「審査」をパスする必要があります。つまり「完成保証を付けられる会社＝一定以上の経営健全性があると認められた会社」という、業者選定時の目安（足切りライン）にも利用できます。

完成保証の加入には保証料（保険料）が必要ですが、これは通常、工事見積書の中に「諸経費」や「法定福利費」「保険料」といった項目で組み込まれ、管理組合が間接的に負担することとなります。この組合が実質負担する保険料は、機関によって金額が違います。保険料は工事金額の定率（１０％など）であったり、一律の料金設定になっていたりします。

最後に、「工事費用の全額」が１００％無条件で保証されるとは限らないことを管理組合は知っておくべきです。「工事請負金額の○％まで」や「最大○億円まで」といった上限が設定されているケースが多いため、契約前に必ず補償内容（証券など）を確認する必要があります。

第５章 瑕疵保険について

大規模修繕工事において、管理組合が「安心」を担保するための仕組みとして、第４章で「完成保証」について解説しました。しかし、工事が無事に完了し、引き渡しを受けた後にも、長期間にわたるリスクは潜んでいます。本章では、完成保証との違いを整理しながら、引き渡し後の資産を守る「大規模修繕工事瑕疵保険」の重要性について解説します。

（５・１）完成保証と瑕疵保険との違い～カバーする「期間」と「リスク」～

前章で述べた「完成保証」は、工事の着工から完了（引き渡し）までの「工事期間中」に、施工会社の倒産などによって工事がストップしてしまうリスクに備えるための仕組みです。つまり工事を確実に「完成」させることが目的でした。

これに対し「瑕疵保険（大規模修繕工事瑕疵保険）」は、工事が無事に完了し、管理組合に「引き渡しが行われた後」から効果を発揮する制度です。どれほど優

良な施工会社が工事を行っても、引き渡し後数年が経過してから、目に見えにくい防水部分からの雨漏りや、外壁タイルの剥落といった「隠れた瑕疵（施工不良による欠陥）」が発覚することがあります。瑕疵保険は、こうした工事完了後に顕在化するトラブルの補修費用や、その際に補修を担うべき施工会社が倒産していた場合のリスクをカバーする目的を持っています。

（５・２）抜け落ちている見えないリスク

第３章でも解説したように、施工会社との契約に基づく「アフターサービス基準」や材料メーカーを交えた「三者保証」は、修繕後の安心のベースとなる重要な取り決めです。しかしこれらの業者サービスや契約上の保証だけでは、以下のような「抜け落ちているリスク」を完全に防ぐことはできません。

- ・保証期間と隠れた瑕疵のタイムラグ：アフターサービス基準では、部位ごとに「〇年」という保証期間が設定されていますが、建物の重大な欠陥（隠れた瑕疵）は、保証期間が切れた直後に発覚するケースが少なくありません。このような場合、契約上の保証期間を過ぎているため、施工会社へ無償対応を求めることは極めて難しくなります。

- ・施工会社の経営状況という「見えないリスク」：たとえ１０年間という長期の保証や三者保証の契約を結んでいたとしても、それを履行する義務を持つ施工会社（元請）が存続していなければ、保証書は実施的に意味をなさない「紙切れ」となってしまいます。建設業界の倒産リスクが高いことは、第１章で述べた各種データが示す通りであり、長期間の保証には、常に契約相手の経営状況という「見えないリスク」がつきまといまいます。

（５・３）瑕疵保険のメリット

上記のようなアフターサービスや保証書だけではカバーしきれない「抜け落ち」を補完し、管理組合に確かな安心を提供するのが「瑕疵保険（大規模修繕工事瑕疵保険）」です。この制度には単なる金銭的な保証に留まらない、以下の２つの大きなメリットがあります。

- ・第三者の目（現場検査）が入ること：瑕疵保険の最大のメリットは、保険を

受ける条件として、保険法人が派遣する建築士（現場検査員）による厳格な現場検査が行われる点にあります。施工会社や監理者とは異なる、完全に客観的な「第三者の目」が現場に入ること、手抜き工事や不適切な施工に対する強力な抑止力となります。この客観的な検査をクリアしなければならないため、結果としてマンション全体の施工品質が大きく向上し、そもそも瑕疵（事故）が発生するリスクそのものを低減させることができます。

・倒産時でも守られる安心：施工会社が倒産などで補修を行えない状況であっても、管理組合は保険法人に対して直接、保険金を請求することが可能です。管理組合は、受け取った保険金を原資として、別の優良な施工会社に補修工事を依頼することができます。これにより、修繕積立金からの予期せぬ追加支出を防ぎ、管理組合の資産価値を確実に守り抜くことができます。

（５・４）瑕疵保険の契約方法や手順

瑕疵保険は施工会社が契約者となって加入し、管理組合が守られるという仕組みになっています。そのため、管理組合の実務としては、施工会社に対して「瑕疵保険への加入」を正しく義務付け、進捗を管理することが中心となります。

管理組合が施工会社に対して瑕疵保険の加入を依頼する場合、最もスムーズにいく手順として、施工会社を公募する際、または見積りを依頼する段階で、「大規模修繕工事瑕疵保険への加入」を必須条件とする旨を提示することがよいでしょう。

保険料や検査手数料の手続き・支払いは施工会社が行いますが、その費用は通常、工事見積書の「諸経費」などに組み込まれる形で管理組合が実質的には負担します（相場は工事総額の０．４％～０．８％程度）。管理組合は見積書が提示された段階で、瑕疵保険の費用が含まれているかどうかを再確認する必要があります。

また管理組合が瑕疵保険を利用するためには、国土交通大臣が指定する「住宅瑕疵担保責任保険法人」に施工会社が登録事業者として登録されている必要があります。仮に未登録事業者であっても、工事契約前に施工業者が新規登録手続きを行えば問題ありません。

最後に瑕疵保険について、管理組合が注意しておくべきポイントを以下に記します。

- ・「着工前」の申し込みが鉄則：瑕疵保険は、原則として工事が始まる前に申し込む必要があります。工事が始まってから、あるいは終わってから「やっぱり入りたい」と思っても、必要な検査（足場がある状態での目視など）ができないため、加入を断られるケースがほとんどです。必ず契約書を交わす段階で手続きを確定させてください。
- ・特約（オプション）の検討：瑕疵保険の基本期間は「5年間」（構造・防水など）ですが、特約（工事の仕様内容等による）を付けることで「10年間に延長」したり、大規模修繕工事では張り替えなかった既存部分も含めた「外壁タイル剥落保証」などを追加したりできるプランもあります。予算とリスクのバランスを見て、どの範囲まで保険をかけるか選定時に施工会社と相談すると良いでしょう。

第6章 おわりに～管理組合が資産と生活を守るために

大規模修繕工事は、数千万円から数億円という非常に大きな居住者の資産（修繕積立金）が動く、マンションにとって最大の一大事業です。本稿で提示した通り、資材高騰や人手不足に起因する建設業界の倒産リスクは決して他人事ではなく、引き渡し後の施工不良トラブルも後を絶ちません。

今回、解説した各種の保証や保険制度は、いずれもこれらの一大リスクから管理組合を守るための強力な「防波堤」となります。しかし、これらの制度をどこまで取り入れるか、あるいはどの組み合わせを選択するかという最終的な判断は、それぞれの管理組合（理事会、修繕委員会含む）の固有の意思に委ねられています。修繕積立金のゆとりや建物の劣化状況、選定する施工会社の規模や経営健全性など、マンションごとに抱える事情は千差万別です。そのため「すべての保証・保険・特約を網羅して完璧な備えをする」ことが正解とは限らず、限られた原資の中で、どこまでのリスクを許容し、どこからを外部の制度に頼るべきかという「独自のバランス」を主体的に判断していく必要があります。

（6・1）大規模修繕工事における「5つの守り」の比較

これまで第1章から第5章にかけて、大規模修繕工事を取り巻くコスト高騰

の現状や不具合・倒産のリスク、そしてそれらに対抗するための「契約」「保証」「保険」の仕組みについて解説してきました。

管理組合がそれぞれの制度の役割を正しく理解し、管理組合の資産管理として活かせるよう、本稿で取り上げた「民法上の責任」「アフターサービス基準」「三者保証」「完成保証」「瑕疵保険」の5つの特徴を次ページの図表7（p-21）としてまとめましたので、ぜひ参考にしてください。

管理組合が最も避けるべきなのは、目先の見積金額の安さ（価格）だけで安易に業者を選定し、万が一の際の備えを怠ってしまうことです。

事前の備えがなければ、工事途中での施工会社の行き詰まりや、数年後の重大な雨漏りといったトラブルが発生した際、その経済的・時間的代償はすべて、管理組合の修繕積立金の破綻や居住者への追加の一時徴収という形で重く跳ね返ってきます。

「工事の完了（引き渡し）はゴールではなく、そこから始まる10年20年という長期にわたる安心のスタートである」という視点を忘れてはなりません。

本稿が各管理組合の皆様や関係者の皆様にとって、マンションのリスクと真摯に向き合い、大切な資産と居住者の生活を未来にわたって守り抜くための、最善かつ賢明な意思決定の一助となることを切に願っています。

図表 7 各保証・保険の比較表

制度・仕組みの名称	カバーする時期	主な内容・メリット	注意点・盲点
民法上の責任（契約不適合責任）	引き渡し後（不具合発見から1年以内に通知）	契約書通りの品質でない場合、施工会社に対して補修や代金減額、損害賠償などを法的に請求できる。	施工会社が倒産してしまうと請求相手がいなくなるため実質的に責任を追求できなくなる。
アフターサービス基準（施工会社独自の保証）	引き渡し後（部位ごとに年数を設定）	契約に基づき、定期点検などで見つかった不具合を施工会社が無償で補償する。	法的強制力はなく内容は会社ごとに異なる。また施工会社が倒産すれば保証書は意味をなさない。
三者保証（管理組合・施工会社・材料メーカー）	引き渡し後（建材・材料の保証期間を含む）	管理組合・施工会社（元請）・材料メーカーの三者が連名で保証する。	原則「施工会社（元請）の存続」が前提の条項が多く、施工会社が倒産するとメーカーも免責を主張することが多い。
完成保証（履行保証保険含む）	着工から完了まで（工事期間中のみ）	工事途中に施工会社が倒産した場合、代替業者のあっせんや追加費用を補償し、工事を確実に完成させる。	工事完了・引き渡し後に発覚した雨漏り等の施工不良（瑕疵）は一切対象外となる。
瑕疵保険（大規模修繕工事瑕疵保険）	引き渡し後（原則5年間。特約で10年延長も）	建築士による第三者の現場検査で施工品質を高めることができ、施工会社が倒産しても組合が直接保険金を請求できる。	「着工前」の申し込みが必須であり、工事開始後や完了後には加入できない。保険料は組合の実質負担となる。

<参考文献・資料・出典>

○図表 1、2 一般社団法人 経済調査会

<https://www.pocket-ban.com/costindex/mansion>

○図表 3 国交省「令和 3 年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001619430.pdf>

○公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅相談統計年報

https://www.chord.or.jp/documents/tokei/soudan_siryou_web/

○帝国データバンク（図 4 は同データサイトより編集）

<https://www.tdb.co.jp/>

○図 5， 6， 7 は東京都マンション管理士会八王子支部作成

○民間（七会）連合協定工事請負契約約款委員会 HP

<https://www.gcccc.jp/>

○国土交通省 HP 住宅瑕疵担保履行法について

○住宅瑕疵担保責任保険協会 HP

<https://www.kashihoken.or.jp/kashihoken/subscription.php>