

分譲マンションの管理組合が 知っておくべき工事関連の保証リスク かし ～大規模修繕工事瑕疵保険～



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

株式会社住宅あんしん保証

■大規模修繕保険事業課

本社： 東京都中央区京橋1-6-1

三井住友海上テプコビル6階

TEL: 03-6824-9440 FAX:03-3562-8031

ホームページ <http://www.j-anshin.co.jp>

●本紙記載内容／2023年1月31日現在

●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。

※本ご案内は、管理組合の皆様にてできる限りわかりやすく保険の概要をお伝えするために、商品情報を抜粋し、平易な用語を用いて説明しております。本保険の詳細な情報は別途、パンフレット等をあわせてご確認ください。

事故リスク対策・発注者リスク低減という判断

あるマンション管理組合理事会にて・・・

もしもの場合に備えて、今回の大規模修繕では、工事会社さんにPL保険や完成保証、かし保険などのリスク対策を条件としてもらってはどうかしら？

でも、工事会社に全部を保証してもらおうつもりでいるのに、わざわざPL保険やかし保険を条件とする必要はあるのかな？

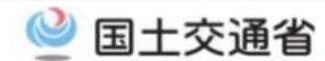


このようなやりとりがよくなされていますが、管理組合としてのリスク管理は十分ですか？何かあれば建物・敷地等の「**リスクに備えているか**」の責任が問われます。

時代背景：民法改正 ～瑕疵と契約不適合～

出典 国土交通省HP
掲載資料から一部抜粋

民法改正に伴う住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の改正の概要②



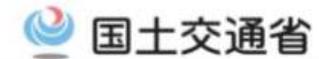
民法の一部を改正する法律 (平成29年6月2日公布。一部の規定を除き、平成32年(2020年)4月1日に施行)		
	民法改正事項	住宅品質確保法等の対応
1	「瑕疵」の文言を削除し、目的物が種類、品質(又は数量)に関して契約の内容に適合しない(以下、「契約不適合」という)場合の責任について規定(改正民法566条)。	住宅品質確保法に「瑕疵」※の定義を置き、「瑕疵」の文言を存置(改正品確法2条5項、改正瑕疵担保履行法2条2項)。 ※「瑕疵」とは「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」
2	売買契約に係る契約不適合の場合の責任について、従来の売買契約に係る瑕疵担保責任について規定されていた「隠れた」との要件を設けないこととする(改正民法566条等)。	売買契約の瑕疵担保責任に係る「隠れた」要件の削除(改正品確法95条1項、改正瑕疵担保履行法2条7項等)。
3	請負契約の債務不履行があった場合、土地工作物に係る請負契約について解除を可能とする(改正民法635条削除、改正民法541条、542条)。	請負契約の瑕疵担保責任に係る解除の可能化(改正品確法94条)。
4	売買契約及び請負契約の契約不適合の場合の責任にかかる損害賠償及び契約の解除については、債務不履行による損害賠償の一般原則及び契約の解除の一般原則に基づくものとする(改正民法415条、541条、542条)。	売買契約及び請負契約の瑕疵担保責任に係る損害賠償及び解除にかかる取扱いの変更(改正品確法94条、95条)。

国土交通省HP：2019年10月報告抜粋)

時代背景：民法改正 ～瑕疵と契約不適合～

出典 国土交通省HP
掲載資料から一部抜粋

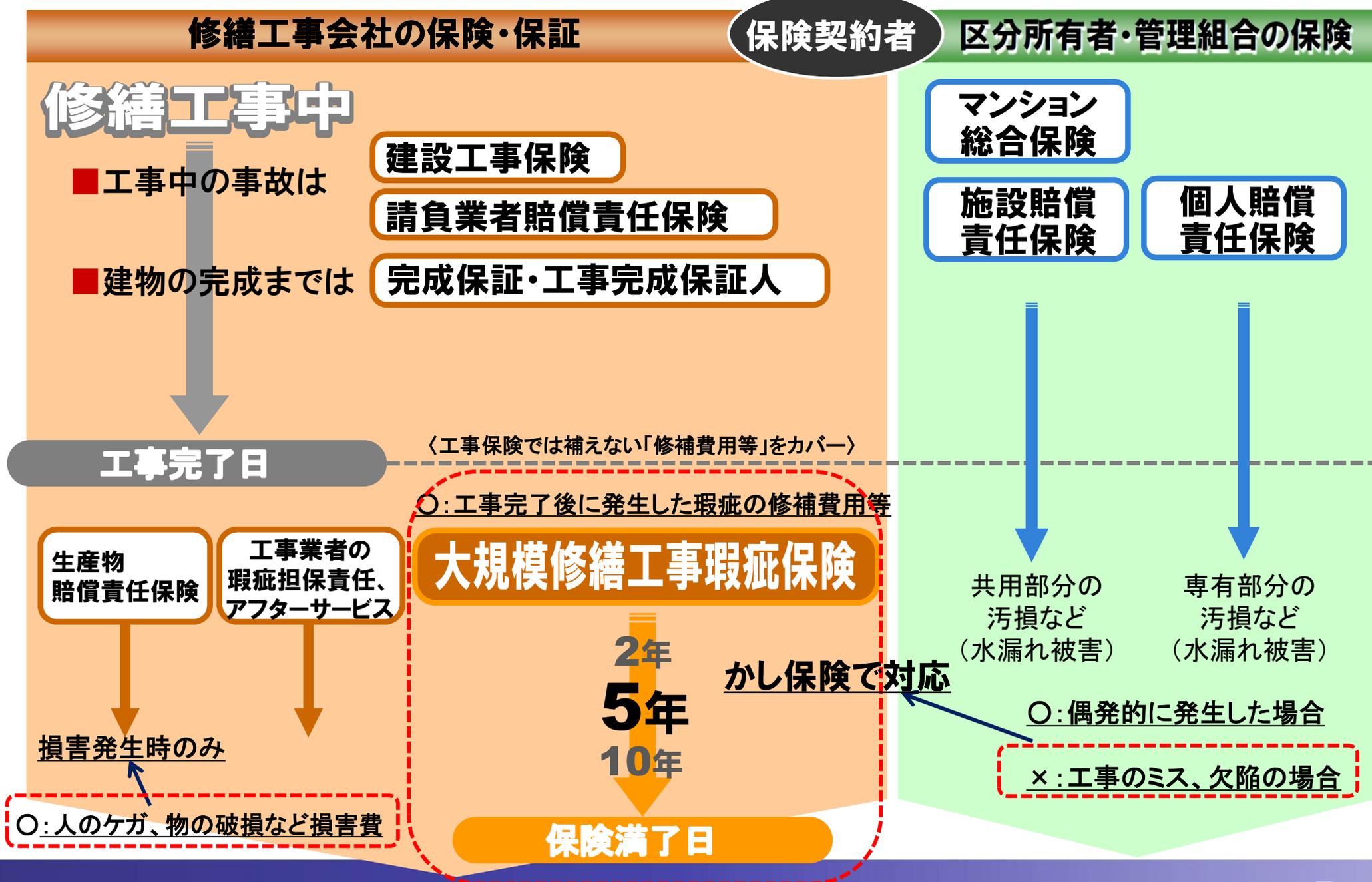
民法改正に伴う住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法の改正の概要③



	民法改正事項	住宅品質確保法等の対応
5	引き渡された目的物が契約不適合であるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の 追完を請求 することができることを明文化する(改正民法562条)。	売買契約の瑕疵担保責任に係る「 履行の追完 」に関する 根拠(文言)の削除 (改正品確法95条)。(※今後は民法の規定を引用)
6	引き渡された目的物が契約不適合である場合において、買主は、一定要件の下、その不適合の程度に応じて 代金の減額を請求 することができることとする規定を新設する。(請負についても、 報酬の減額の請求 ができることとする。)(改正民法563条)	売買契約の瑕疵担保責任に係る 代金減額請求 及び 請負契約の瑕疵担保責任に係る報酬減額請求の創設 (改正品確法94, 95条)。
7	①売主が契約不適合である目的物を買主に引き渡した場合において、 買主がその不適合を知った時から1年以内に当該不適合を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないこととする。 (請負についても同様とする。)(改正民法566条、637条) ②請負契約について、土地工作物に係る瑕疵担保責任の期間制限の特例を削除する(改正民法638条削除)。	瑕疵担保責任の期間制限に係る 民法の規定の適用 (改正品確法94, 95条)。

国土交通省HP：2019年10月報告抜粋)

マンション管理・改修に係る各種保険の関係



「保証の選択方法」で組合が修補負担する事例も出てくる

① 国土交通大臣認可 大規模修繕工事瑕疵保険

○ 工事会社のアフター保証期間中に発生した「瑕疵・不具合」の補修対応を確実に履行するように、保険加入することで資金の確保措置を行わせます。また万が一倒産等の対策にもなります。

「大規模修繕工事瑕疵保険」に加入することを義務とする例が増えています。



※(株)住宅あんしん保証のホームページ
<http://www.j-anshin.co.jp/>

(国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人)

② 請負業者賠償責任保険 ・ ③ 生産物賠償責任 (P L) 保険

○ 工事中、工事後に工事会社の責任により、人や、物に対する損害を与えた場合に被害者の救済等の賠償責任を確実に履行できるように、一定金額を補償額とする工事の賠償責任保険に加入しているか確認を行います。

【疑問】なぜ管理組合は工事保険・請負賠償保険・P L 保険を条件化しているのでしょうか？これらは工事会社が工事会社自身のために加入する保険です。**かし保険は、工事会社に加入してもらうことで消費者（管理組合）保護を行うために国が作った保険制度です。**

「発注者リスク」を甘くみる管理組合が多いことが、施工トラブルの原因のひとつになっていると考えられています。

保険金お支払いのイメージ：工事が原因で、屋上から下階住戸へ漏水事故が発生し下階住戸の内装・家財に被害が生じた場合

【被害部分】



【原因部分】



①工事中

【被害部分】の補償

- 下階住戸の内装費
- 家財の補償

②工事完了後

【被害部分】の補償

- 下階住戸の内装費
- 家財の補償

③工事完了後

【原因部分】の補償

- 管路部分の補修費**
- 下階住戸の内装費
- ※家財は補償対象外です

①「請負業者賠償責任保険」

★請負業者賠償責任保険、生産物賠償責任保険は、工事会社が倒産の場合、補償されません。

②「生産物賠償責任保険」

③「大規模修繕工事瑕疵保険」

★大規模修繕工事瑕疵保険は、工事会社が倒産等の場合、管理組合が保険会社に直接保険金請求できます。

【注】本内容については、一般的な保険商品を説明したものです。詳細及び具体的な内容に関しては、各保険会社にお問い合わせください。

瑕疵保険とマンション総合保険との違い

◆ 屋上部分編 ◆ ～ 屋上部分から雨漏りが発生した ～

<ケース1>偶発的な事故(自然災害)が原因

【状況】

経年劣化とは考えられず、施工も適正に実施されていたが、台風通過に伴い、屋上部分の防水層に漏水が生じたことで、住戸内に雨漏りが発生した。

⇒屋上部分の補修費
「マンション総合保険」



<ケース2>工事会社の施工が原因

【状況】

屋上防水工事後、施工した屋上部分のシート防水の融着部分に剥がれが生じ、漏水で住戸内に雨漏りが発生した。

⇒保険契約者施工部分、共用部分の補修費(専有部分は現状復旧)
「瑕疵保険」



保険期間：原則として工事完了日から5年間

※防水工事実施部分保険期間延長特約が付帯された場合の保険期間:工事完了日から10年間

※注意点:経年(自然)劣化による事象は「マンション総合保険」「瑕疵保険」では補償されません。

瑕疵保険とマンション総合保険との違い

◆ 外壁部分編 ◆ ～ 外壁部分における仕上げ材破損(剥離・剥落) ～

<ケース1>偶発的な事故(自然災害)が原因

【状況】

強風により、近隣マンションからの飛来物が、外壁部分を直撃し、仕上げタイルの破損、亀裂が発生した。

⇒屋上部分の補修費
「マンション総合保険」



<ケース2>工事会社の施工が原因

【状況】

外壁改修工事後、施工した外壁部分のタイルに剥落が発生した。

⇒保険契約者施工部分、共用部分の補修費(専有部分は現状復旧)
「瑕疵保険」

保険期間：工事完了日から5年間または10年間

※タイル剥落補償特約が付帯された場合の保険期間：工事完了日から5年間または10年間



※注意点:経年(自然)劣化による事象は「マンション総合保険」「瑕疵保険」では補償されません。

瑕疵保険とマンション総合保険との違い

◆ 管路編 ◆ ～給水管から漏水した～

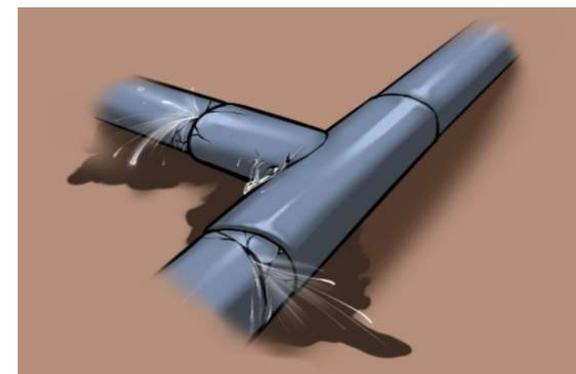
<ケース1>偶発的な事故(自然災害)が原因

【状況】

給水管(共用部分)が凍結し破裂・漏水した。
(住戸内にも漏水)

⇒給水管(共用部分)の破裂部分の補修費
「マンション総合保険」

※本ケースの補償がされるかは、マンション火災保険の契約内容により異なります。



<ケース2>工事会社の施工が原因

【状況】

給水管工事後、施工した継目部分から漏水した。
(住戸内にも漏水)

⇒保険契約者施工部分、共用部分の補修費(専有部分は現状復旧)
「瑕疵保険」



保険期間：原則として工事完了日から5年間

※給排水管路工事実施部分保険期間延長特約が付帯された場合の保険期間：工事完了日から10年間

※注意点：経年(自然)劣化による事象は「マンション総合保険」「瑕疵保険」では補償されません。

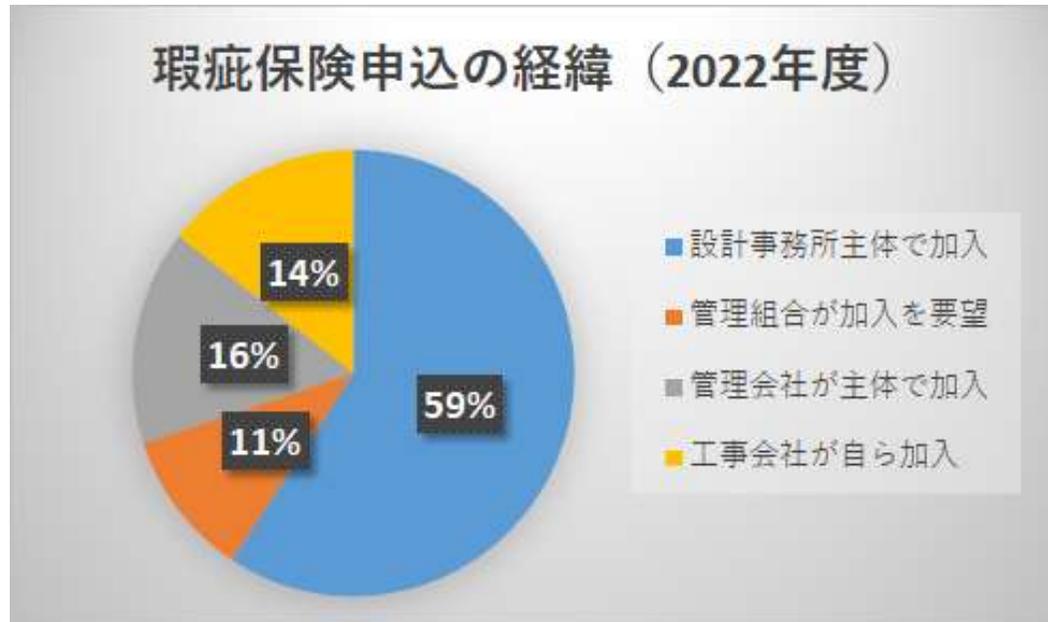
保険の申込棟数推移 (単位:棟) (株)住宅あんしん保証のあんしん大規模修繕工事瑕疵保険年度別申込棟数

あんしん大規模修繕工事瑕疵保険 年度別申込件数



瑕疵保険加入を推奨しているのは誰なのか

2022年度の「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」の申し込み経緯
(誰が加入を推奨して申し込みに至ったか)



申込の約80%は発注者側
(設計事務所、マンション管理士、管理会社含む)
が工事会社に保険加入を条件化しています！！

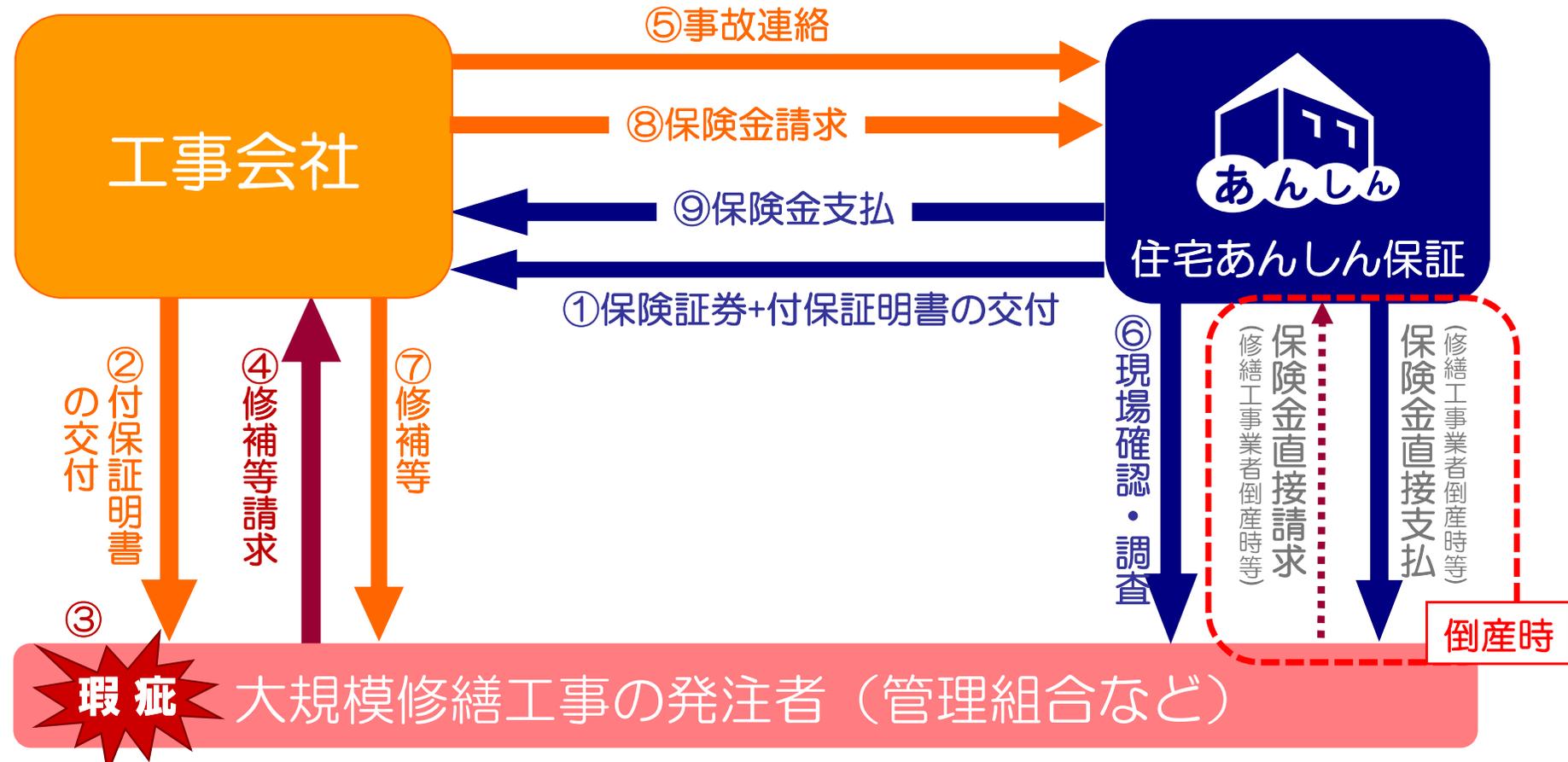


大規模修繕瑕疵保険 6つのポイント

- 1. 事業者登録・保険加入の**手続きは、事業者**(工事会社)が行います。
- 2. 保険法人が定める「**設計施工基準**」に適合する施工を行っていただきます。
- 3. 工事の際には、**第三者**(一級建築士等)による「**現場検査**」を実施します。
- 4. **瑕疵**による不具合が発生した場合、保険金が請求できます。
- 5. 事業者(工事会社)が、倒産等の場合は**管理組合**が保険金を直接請求できます。
- 6. 請負契約に関するトラブルが発生した際には、**住宅紛争処理制度**を利用できます。

瑕疵保険制度の仕組み(概念図)

■ 保険の仕組み



■ 保険の対象となる大規模修繕工事において、工事を実施した部分に瑕疵が見つかった場合に、修補に要する費用等をお支払いします。

■ 修繕工事業者が倒産などの事由により瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者が直接保険金を請求することができます。

かし保険の基本的な考え方①

【1. 瑕疵保険(かしほけん)とは】

- ・**施工に起因する施工事故を保証する保険**であり、法律に基づいた消費者保護の保証制度です。
- ・**施工後の事故や工事会社の倒産による保証リスクに備える**ものです。(5年間又は10年間)

【2. 大規模修繕工事に関する瑕疵保険】

- ・「**雨水の浸入を防止する部分**」と言われる建物の範囲で改修工事がなされた部分を保証します。
※天変地異や経年劣化事象等は対象外
- ・原則として、実施された改修工事が原因となり、**住戸内部、共用部の屋内用途部分に雨水が入り込む事象が発生した場合**に、その修補費用について保険金が支払われるものです。
- ・**屋外への漏水は対象外**です。
例:開放バルコニーから下階の開放バルコニーへの漏水は対象外です。
- ・**給排水管路(更新・更生)・耐震補強・設備工事等**も補償の対象にすることができます。

かし保険の基本的な考え方②

【3. 雨水の浸入を防止する部分とは】

・基本的には、建物の屋根部分、外壁部分、外部建具などがその範囲です。

工事例：外壁の爆裂補修、外壁のクラック補修、目地補修、樹脂注入、アンカーピン等の外壁工事、シーリング工事、屋上防水工事、省エネサッシ取替工事 等

【4. 基本保証について】

・「雨水の浸入を防止する部分」における改修された部分が対象範囲です。

・保証は「住戸内部等への雨水の漏水」という事象が判断基準となります。

・タイルや塗料と言った仕上材の施工不具合は原則対象となりません。

※材料保証、品質保証となると「製造メーカー等のPL保証」の対象となるため「施工に起因する事故」とは別の判断となり、保険対象外となります。

かし保険の基本的な考え方③

【5. 特約について】

- ・「**タイル剥落補償特約**」(保険期間:5年間または10年間)
「雨水の浸入」がなくても**外壁のタイル貼補修部**において剥落事象が生じた場合は保証します。
- ・「**外壁塗膜補償特約**」(保険期間:5年間)
「雨水の浸入」がなくても**外壁面の塗装改修部分**で「**著しい剥がれ・膨れ**」があれば保証します。
外壁面の塗装部とは、外壁・内壁・手摺壁を言い、**廊下床等の軒天部は保険対象外**となります。
- ・「**防水工事实施部分保険期間延長特約**」(保険期間:10年間)
屋上部分(ルーフバルコニーを含む)における防水工事实施部分について、
保険期間を10年に延長します。
- ・「**給排水管路工事实施部分保険期間延長特約**」(保険期間:10年間)
給水管、給湯管、排水管等の更新・更生工事について保険期間を10年とします。

瑕疵保険の保険料について

◆保険料等の目安とは？(参考) ※物件により異なります。

■「大規模修繕工事瑕疵保険」の保険料等は、
保険料+検査料 からできています。

保険料は、工事請負金額（税込）に応じた額となります。
また工事内容により、特約をご選択できます。

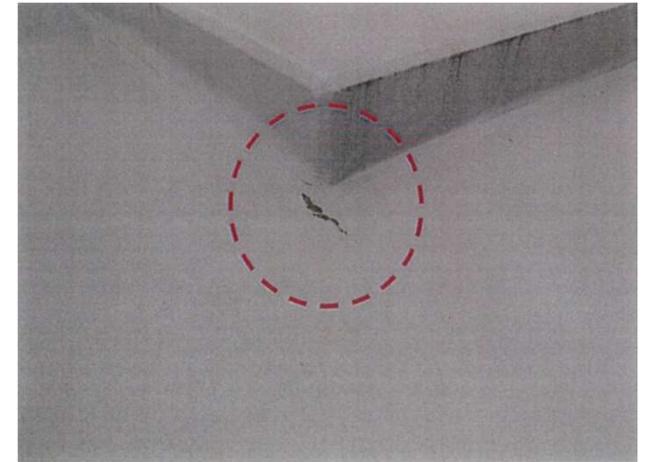
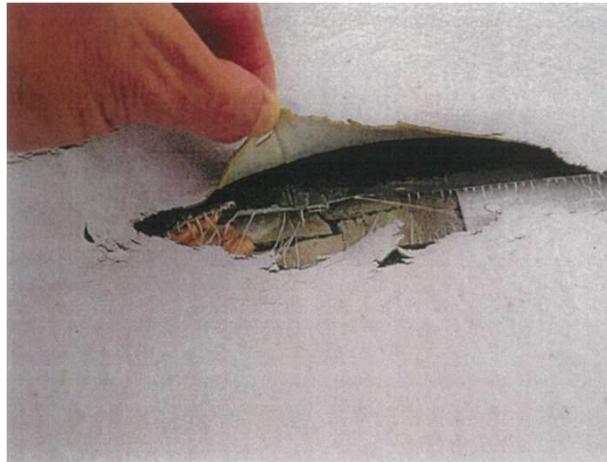
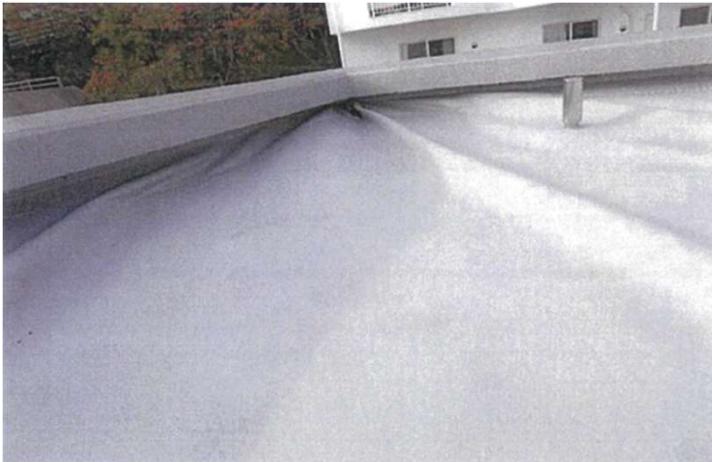
検査料は、建物本体の延床面積と主たる施工内容に応じた額です。

「保険料等」は外壁改修・屋上防水改修などの場合、
概ね、工事請負金額の0.4～0.8%程度が目安です。

事故事例



事故事例① 屋上塗膜防水の亀裂からの雨漏り



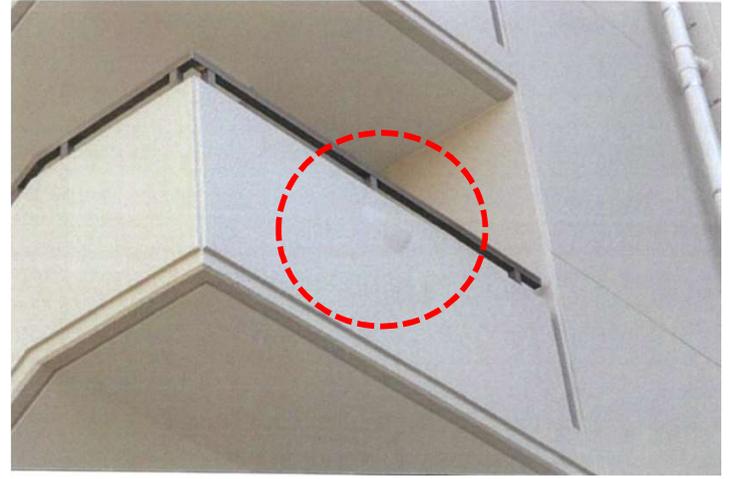
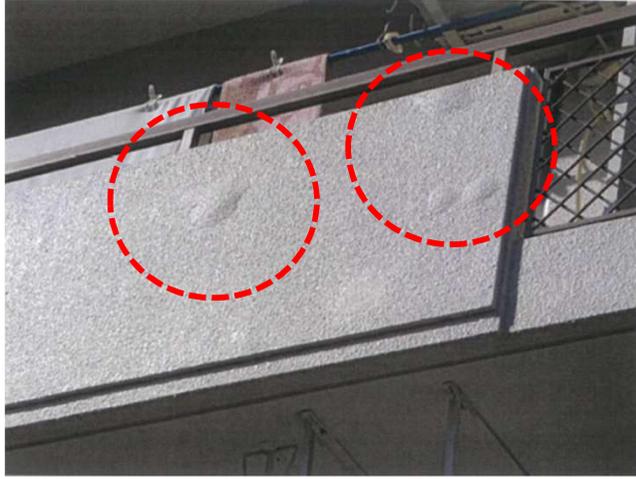
物件概要		事故原因
・ 事故発生	工事完了日から 4年9か月後	脱気筒の設置数量不足により、蒸気が抜けず、既存シートに浮きが発生し断裂。当該工事で密着していた塗膜も断裂し室内に漏水。
・ 構造	鉄筋コンクリート造	
・ 階数	地上6階	
・ 修繕工事内容	屋上防水工事	
・ 支払い保険金	約1,000万円	



事故事例



事故事例② 手すり壁の塗膜の膨れ



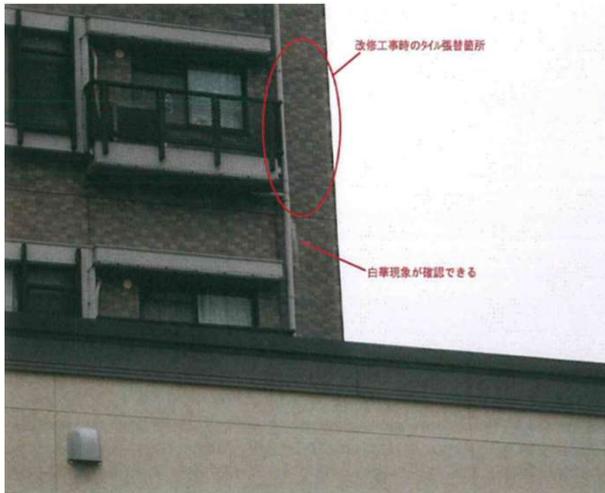
物件概要		事故原因
・ 事故発生	工事完了日から 3ヶ月後	手すり壁の外側で塗膜の膨れが広範囲に発生。外壁に水分が含まれている状況で塗装を行ったため、塗膜の膨れが発生した。
・ 構造	鉄筋コンクリート造	
・ 階数	地上6階	
・ 修繕工事内容	外壁塗装工事	
・ 支払い保険金	約900万円	

**「外壁塗膜補償特約」
を付保していたため
補償対象となった**

事故事例



事故事例③ 外壁タイルの剥落



タイル剥落部分の写真



物件概要		事故原因
・ 事故発生	工事完了日から 1年2ヶ月後	タイル下地面の処理不足に起因するモルタルの接着不足が原因でタイルが剥落した。
・ 構造	鉄筋コンクリート造	
・ 階数	地上10階	
・ 修繕工事内容	外壁タイル工事	
・ 支払い保険金	約400万円	

**「タイル剥落補償特約」
を付保していたため
補償対象となった**

事故事例からみるポイント

ポイント

- ・ きちんと施工したつもりでも事故は発生する
- ・ 特約の有無によって補償内容が変わる

⇒ **工事内容に適した保険商品や特約の選択が必要**

**「大規模修繕工事瑕疵保険」は保険会社により
保険料や商品内容が異なります**

加入にまつわるエピソード



事例① 保険期間が延長される特約（商品）を選択

状況	
施工会社	管理会社（元請け）
施工内容	給排水管更新工事

経緯

- ・ 前回の大規模修繕工事では、他の保険会社で保険加入
- ・ 前回と同様に管理会社は他の保険会社での保険加入を検討
- ・ 弊社商品の「給排水管路工事実施部分保険期間延長特約（10年）」を管理会社に提案
- ・ 管理会社は保証期間が10年に延長される弊社の特約（商品）を選択した

ポイント

- ・ 保険商品の概要（特約、保険料等）は各社で異なる
- ・ 加入時に比較検討が必要
 - ⇒管理組合は高額なインフラ工事における万一の補修工事については、
万全を求める傾向にあり、保証期間を延長することで安心感を提供できる

加入にまつわるエピソード



事例② 保険加入で信用力をアピール

状況	
施工会社	改修専門工事会社
施工内容	主に屋上防水工事、外壁改修工事

経緯

- ・ 管理組合修繕委員会が防水工事の施工品質が高い工事会社に発注したかった
- ・ 工事会社の会社規模が大きくなり、総会で可決されるか不安だった
- ・ かし保険に加入することで、信用力をつけられると考えた
- ・ かし保険加入を条件とし、総会承認を得た

ポイント

かし保険加入が信用力のアピールになりうる

加入にまつわるエピソード



事例③ 保険に加入できなかった

状況	
施工会社	改修専門工事会社
設計監理会社	管理会社
施工内容	主に屋上防水工事、外壁改修工事

経緯

- ・ 管理組合がかし保険の存在を知り、加入を検討した
- ・ 工事予算決定後の話のため予算取りのスケジュールが間に合わず、保険加入を断念した
- ・ 早期に管理会社や管理組合役員等から提案があれば加入が可能だったが遅かった

ポイント

- ・ 加入及び非加入の検討経緯は後から説明できるように残しておく

**⇒大規模修繕工事の検討段階での提案・説明・考え方の整理、
理事会及び修繕委員会の議事録記載、総会議案書記載、等の対応が必須**

ご清聴、ありがとうございました。

