

北川マンション管理相談所通信

2011年(平成23年)7月25日
第00007号

編集/発行者: 北川 潔

電話: 03-6359-4977

URL: <http://www.kitagawa-man.com>

代替業者の選定・あっせんの「役務」に加え金銭保証も

「第三者工事完成保証」スタート

C L O S E

全国建物調査診断センター 保証機関、損害保険活用

工事途中に施行会社が倒産し大規模修繕がストップ……:こんなリスクを防ぐ方法の一つに同業者や第三者による工事完成保証があるが、神奈川・横浜のNPOでは、第三者が工事の完成を保証するマンション工事完成保証制度を構築し、この六月からサービスを始めた。代替業者が工事を完成させる「役務保証」だけでなく、金銭面で管理組合が受けた被害を担保する「金銭保証」も内容に加えているのが特徴だ。

制度をスタートさせたのは平成十五年に設立されたNPO法人全国建物調査診断センター(吉野第一理事長)で、名称は「マンション大規模修繕完成保証制度」。(株)ジェイ・モーゲージバンク(本社東京、津熊勲社長)が保証機関で、保証能力を上げるため損害保険も活用する。

内容は代替業者の選定・あっせん等の「役務」保証に加え、管理組合が着手金など事前に金銭を支払っているケースで出来高と支払い額に差異がある場合、損害

金と認定された差額分も支払う金銭保証の二本立て。同センターでは、金銭保証で「管理組合は追加費用を支払わずに工事を完成できる」とメリットを説明する。

制度の「実用性」を高める目的で、制度を利用できる業者・業者団体をあらかじめ指定しているのも大きな特徴だ。

「不特定多数の業者を対象にする」と審査に時間が掛かる。管理組合から工事を受注した後に審査が終了し、『審査に通らなかつた』ということになれば管理組合も困る。こう

したリスクを回避するには審査のスピードを上げる必要がある(吉野理事長)。事前に企業調査を行うていれば、その分情報が蓄積されるため、審査開始から終了までの時間が短縮でき、実用性を高められる。企業への信頼性があらかじめ担保されているため、制度利用上の免責条項も少なくて済むメリットもある。「事前指定」を行っているのは、このためだ。

同センターは、現時点で一般社団法人・建物修繕技術協議会(事務局

東京、小川隆幸代表理事)を制度利用可能団体に指定。当面は同協議会加盟の工事会社十二社が、保証制度を利用できる。

吉野理事長は「制度はスタートしたばかり。当面は処理能力を強化し、制度の完成度を高めたい」と話す。今後は制度を利用できる業者・団体を拡大していく方針だ。

将来的には瑕疵保証制度の検討も行っていく考えもあるという。

制度に関する問い合わせは同センター業務センター03-6278-0424へ。

一般社団法人・建物修繕技術協議会に加盟する十二社は下記の通り。

(※五十音順・敬称略)

アール・エヌ・ゴトローイワサ・アンド・エムズ(カシワバラコーポレーション)建設塗装工業シンシヨール(大和ティーエスケール)T.O.H.O(中村塗装店)日装ヤマギシリフォーム工業(ヨコソー)

2009 年度版 総合管理受託戸数ランキング

今年度順位	前年度順位	社名	社長名	戸数
1	1	大京アステージ	益田 知	340,643
2	2	日本ハウズイング	小佐野 台	340,467
3	3	東急コミュニティー	中村 元宣	284,052
4	4	長谷工コミュニティ	大高 進	205,364
5	5	日本総合住生活	荒田 建	162,190
6	6	三菱地所藤和コミュニティ	石橋 享司	155,256
7	7	三井不動産住宅サービス	池田 孝	154,220
8	8	住友不動産建物サービス	香月 秋裕	144,878
9	9	合人社計画研究所	福井 滋	138,139
10	10	コスモスライフ	渡邊 好則	126,262
11	11	野村リビングサポート	関 敏昭	101,745
12	12	ダイアコミュニティサービス	河野 由紀	101,118
13	13	丸紅コミュニティ	鈴木 民生	94,071
14	14	伊藤忠アーバンコミュニティ	親納 清栄	71,392
15	15	ダイワサービス	山根 弘美	63,271

マ ン シ ョ ン 何 で も Q & A

Q 1（質問）

監事が、会計処理の一部に納得できない点があるとして、監査報告書に署名捺印をしません。どのようなにしたら良いでしょうか。

A 2（回答）

監事は、財産の状況と理事の業務執行状況について監査をし、その結果を総会で報告します。報告のしかたについては決まったものはありませんが、通常は監査報告書に監査結果を記載して署名捺印し、且つ総会でも口頭で報告するという例が多いでしょう。

監査報告で重要なのは監査結果の内容です。署名捺印は監査報告する者を示すものでしかありません。問題がなければ問題無しとの、問題があれば問題ありとの報告をすべきであって、問題がないから署名捺印する、問題があれば署名捺印を拒否するという次元のものではありません。署名捺



印を拒否することは逆に監事の職務を果たしていないことになりかねません。



【今号の用語解説】

第三者工事完成保証制度

工事の請負業者が、倒産などによりその工事の完成を果たせ得ない場合、代わりにその債務を履行する保証制度です。すべての請負会社がこの保証制度を設けているわけではなく、保証内容も各社で異なる場合があるので事前に確認をする必要があります。

一方で談合の温床といわれる問題があり、損害保険会社などが受注企業の工事の完成を保証する「履行ボンド」などもあります。主に公共工事で採用されており、マンションの大規模修繕工事では一般的ではありません。

この保証制度は、請負工事契約時に締結しておく必要があります。