

大規模修繕工事における  
MCA積算数量保証システム  
保証約款

2021年7月制定

2021年9月改訂



一般社団法人  
マンション改修設計コンサルタント協会

# 目 次

第1条（目的）	2
第2条（保証内容）	2
第3条（保証数量対象項目）	2
第4条（保証条件）	2
第5条（保証金の精算方法）	2～3
第6条（数量保証期間）	3
第7条（保証金の支払時期）	3
第8条（保証金を支払えない場合）	3～4
第9条（保証契約の無効）	4
第10条（保証契約の取消し）	4
第11条（発注者による保証契約の解除）	4
第12条（重大事由による解除）	4～5
第13条（保証契約解除の効力）	5
第14条（保証金の請求）	5
第15条（訴訟の提起）	5
第16条（準拠法）	5

## 第1条（目的）

本規定は、工事請負契約締結後に入札時積算数量（内訳明細書）と実数比較による一定の契約数量の差異に対する費用について、管理組合（以下「発注者」という。）に対する差額分の返納により資産の適正確保等がなされる規定として活用されることを目的とします。

## 第2条（保証内容）

- 1) 当協会は、発注者に対し、契約数量が実数より多い場合且つ、本規定に定める要件を満たす場合、一定の基準においてその差額数量に値する費用を当協会が返納するものとします。

## 第3条（保証数量対象項目）

- 1) 保証数量対象項目は、以下の通りとします。

- ① 直接仮設工事
- ② 壁面等補修工事
- ③ タイル等補修工事
- ④ 外壁等塗装工事
- ⑤ 鉄部等塗装工事
- ⑥ 防水工事

但し、下記を保証対象除外項目とします。

- ① 実数精算項目全般
- ② 直接仮設におけるゴンドラ、ワークプラットフォーム等工事請負会社判断により移動式足場（ゴンドラ、ワークプラットフォーム等）に仮設を変更した場合
- ③ 調査診断時に個数・タイプ等の限定が出来なかった項目

## 第4条（保証条件）

- 1) 設計図書（平面・立面・断面図、仕上表（仕上記載パンフレット）、建具表、階段詳細図、各タイプ別住居詳細図又はパンフレット）等必要な図面の確認が可能な場合。
- 2) 当協会発行の数量保証書を発注者が承諾の上受理し、工事請負会社（以下「受注者」という。）と工事請負契約締結日から竣工引渡し日までの期間について保証します。
- 3) 総工事請負金額が5億円以内（税込み）の物件に対し保証します。

## 第5条（保証金の支払い）

- 1) 積算数量が実数より多い場合に支払います。

発注者より積算数量の再精査の申し出があった際には疑義のある項目について再度サンプリングにて精査を実施し差異が生じた場合、その項目について再精算を行います。結果、サンプリングにて3%を超える差額については規定の通りお支払いします。また、3%未満の場合、再積算費用は管理組合負担とさせていただきます。

【積算数量が実数より多い場合について（面積疑義の例）】

$$\text{保証金の精算} = \left( \text{積算面積} \times 97\% - \text{実施面積} \right) \times \text{契約単価} \times 80\%$$

- ◆ 精算方法として、積算面積×97%数量より実施面積数量を減算した数量に対し、支払いはその差額数量×（契約単価×80%）の費用を当協会より発注者へ返納します。
- ◆ 積算数量に×97%とする項目は、面積・長さにて表記される項目とします。
- ◆ 経費、管理費の減額は免責とします。

2) 実数量が積算数量より多い場合について、工事請負予定会社（以下「受注予定者」という。）は工事請負契約締結までに契約数量に対して疑義がある場合は「国土交通省平成29年4月1日施行 入札時積算数量活用方式」の準用により該当項目の積算数量及び根拠資料をMCAに提出し、MCAはサンプリングにて精査を実施し差異が生じた場合、該当項目について契約数量の変更を行います。

結果、サンプリングにて3%を超える場合は発注者と協議とさせていただきます。

また、3%未満の場合、受注予定者負担とし、MCAサンプリングに要した費用も受注予定者負担とします。

【実数量※1が積算数量より多い場合について（面積疑義の例）】

$$\text{増額交渉費用} = \left( \text{実数面積} - \text{積算面積} \right) \times 100\% \times \text{契約予定単価}$$

※1 実数量とは、工事請負予定各社が入札時において当会員にて作成された積算数量を自社検証され、且つ積算数量を修正された数量とします。

- ◆ 積算数量は、面積・長さにて表記される項目とします。
- ◆ 経費、管理費の増額は行わない事とします。

**第6条（数量保証期間）**

保証期間は、発注者と受注者との工事請負契約締結日から竣工引渡し日迄とします。

**第7条（保証金の支払時期）**

当協会は、当該物件竣工引渡し以降、1ヶ月以内に指定の銀行口座に振込みます。

**第8条（保証金を支払えない場合）**

当協会は、直接であるか間接であるかにかかわらず、次の事由に起因する場合は、保証金をお支払いできません。

- ① 受注者または発注者の故意。
- ② 当協会正会員社以外の大規模修繕工事における設計・監理業務等。
- ③ 地震、噴火、洪水、津波または高潮他被害を引き起こす自然の現象。
- ④ 火災等の人災。
- ⑤ 発注者と当会員社との特別の約定によって、加重された責任。
- ⑥ 大規模修繕工事の対象とした建築物以外の工作物の設計に関する業務。
- ⑦ 発注者が、保証数量の相違の発生することを予見しえた設計・監理業務等。
- ⑧ 大規模修繕工事の対象とした建築物の瑕疵。但し、大規模修繕工事の対象とした建築物に外形的且つ物理的な滅失または破損が発生している場合を除きます。
- ⑨ 保証期間内の効力を有していない。
- ⑩ 総工事請負金額が5億円（税込み）を越えている場合。

### 第9条（保証契約の無効）

発注者又は受注者が保証金を不法に取得する目的または第三者に保証金を不法に取得させる目的をもって締結した保証契約は、無効とします。

### 第10条（保証契約の取消し）

発注者又は受注者による詐欺または強迫によって当協会が保証契約を締結した場合は、当協会は、発注者に対する書面による通知をもって、この保証契約を取り消すことができます。

### 第11条（発注者による保証契約の解除）

発注者は、当協会へ書面による通知をもって、この保証契約を解除することができます。

### 第12条（重大事由による解除）

- 1) 当協会は、次のいずれかに該当する事由がある場合は、発注者へ書面による通知をもって、この保証契約を解除することができます。
  - ① 発注者が、当協会にこの保証契約に基づく保証金を支払わせることを目的として数量の相違を生じさせ、または生じさせようとしたこと。
  - ② 発注者が、この保証契約に基づく保証金の請求について詐欺を行い、または行おうとしたこと。
  - ③ 発注者が、次のいずれかに該当すること。
    - ア. 反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業その他の反社会的勢力をいいます。なお、暴力団員には、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者を含みます。以下同様とします。）に該当すると認められること。
    - イ. 反社会的勢力に対して資金等を提供し、または便宜を供与する等の関与をしていると認められること。
    - ウ. 反社会的勢力を不当に利用していると認められること。
    - エ. 法人である場合において、反社会的勢力がその法人の経営を支配し、またはその法人の経営に実質的に関与していると認められること。
    - オ. その他反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していると認められること。

- ④ ①から③までに掲げるもののほか、発注者が、①から③までの事由がある場合と同程度に当協会のこれらの者に対する信頼を損ない、この保証契約の存続を困難とする重大な事由を生じさせたこと。
- 2) 当協会は、発注者が1) ③アからオまでのいずれかに該当する場合は、発注者へ書面による通知をもって、この保証契約（発注者が複数である場合は、その発注者に係る部分とします。）を解除することができます。
- 3) 1) または2) の規定による解除について、積算数量が実数より多い場合且つ、本規定に定める要件を満たす場合の発生後になされた場合であっても、1) ①から④までの事由または2) の解除の原因となる事由が生じた時から解除がなされた時まで発生した積算数量が実数より多い場合且つ、本規定に定める要件を満たす場合に対しては、当協会は保証金を支払できません。この場合において、既に保証金を支払っていたときは、当協会は其の返還を請求することができます。

### 第13条（保証契約解除の効力）

保証契約の解除は、将来に向かってのみその効力を生じます。

### 第14条（保証金の請求）

- 1) 発注者の保証金請求権は、第4条2) の時からこれを行行使できるものとします。
- 2) 発注者が保証金の支払を請求する場合は、次の書類または証拠を当協会に提出しなければなりません。
- ① その他当協会が必要な事項の確認を行うために欠くことのできない書類または証拠として保証契約締結の際に当協会が交付する書面等において定めたもの
- 3) 発注者が正当な理由なく第4条2) に規定する保証条件に違反した場合または第4条1) の書類に事実と異なる記載をし、もしくはその書類もしくは証拠を偽造もしくは変造した場合、当協会はそれによって当協会が被った損害の額を差し引いて保証金を支払います。

### 第15条（訴訟の提起）

- 1) この保証契約に関して発注者または当協会間に紛争を生じた場合には、訴えの提起又は民事調停法に基づく民事調停の申立てを行うことができます。
- 2) 前項の規定にかかわらず、発注者または当協会は、協議のうえ、仲裁合意書に基づいて、仲裁の申立てを行うことができます。
- 3) 発注者の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とします。

### 第16条（準拠法）

この規定に定めのない事項については、日本国の法令に準拠します。