

適正な請負代金の設定 及び 適正な工期の確保 に係るモニタリング調査(民間発注者)

令和5年3月

不動産・建設経済局

建設業課 建設業適正取引推進指導室

調査概要

- 令和3年12月27日の転嫁円滑化会議において、国土交通大臣から民間発注者団体等に対して、「国土交通省としては、特に民間工事における取引適正化が重要と考えており、適正な請負代金の設定や支払条件の改善、適正な工期の確保にご協力をお願いしたい。」と直接要請するとともに、令和4年4月26日の総合緊急対策に基づき、公共発注者・民間発注者・建設業団体に対し、物価等の変動に基づく契約変更条項等の適切な設定・運用や必要な契約変更の実施などを要請。
- これらの要請を踏まえ、民間発注者の現場レベルでの意識の浸透が着実に進むよう、発注する建設工事に係る請負代金の設定や工期の確保等の状況についてモニタリング調査を実施。

調査内容

■ 調査対象企業

各地域で建設工事の発注を行う大手民間企業を中心に選定

■ 調査方法

調査対象企業の本店・支店等における建設工事の発注・契約担当者に対するヒアリングとして令和4年8月～令和5年2月に実施

■ 主な調査項目

- ①物価等の変動に基づく契約変更条項の有無
- ②契約金額の変更に係る申出の状況
- ③工期の設定方法
- ④工期の変更状況 など

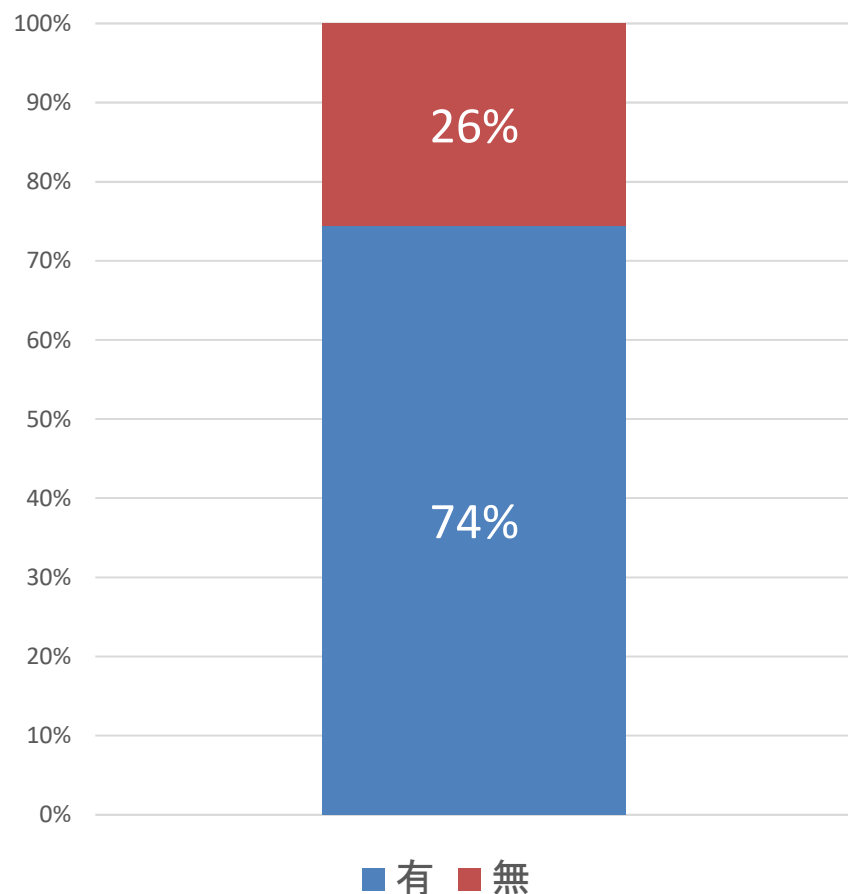
1. 価格転嫁

調査結果【民間発注者】

■ 物価等の変動に基づく契約変更条項の有無

➤ 請負契約書には、約7割で物価等の変動に基づく契約変更条項が規定されている。

物価等の変動に基づく
契約変更条項の有無



含まれていない場合（26%）その理由

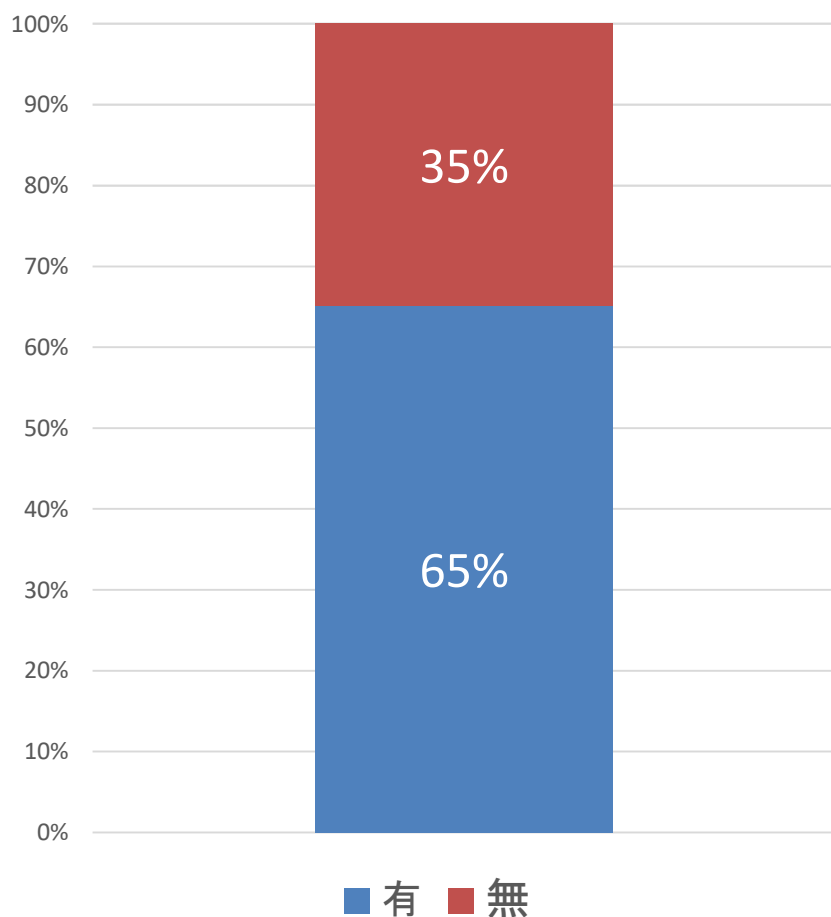
- 物価上昇も織り込んだ上での総価契約として両当事者で請負額を合意・決定しているという性格から、物価等の変動に基づく契約変更条項それ自体が馴染まないものと理解している。
- 正当な理由や根拠があれば払うようにしているし、受注業者もある程度の上昇分の見込みを含めて当初見積もりを出してくる。
- 発注者からの指示事項以外は、基本的には契約変更は不可。ただし、受注者から主張があれば確認し協議に応じる。
- 契約の段階で、その先の物価上昇などは念頭に入れない。ただし、申出があれば協議する。

調査結果【民間発注者】

■ 受注者からの契約金額変更の申出の状況

- 発注者の約7割に受注者から物価高騰に基づく契約変更の申出があった。

契約金額変更の申出の有無



調査対象企業からの声

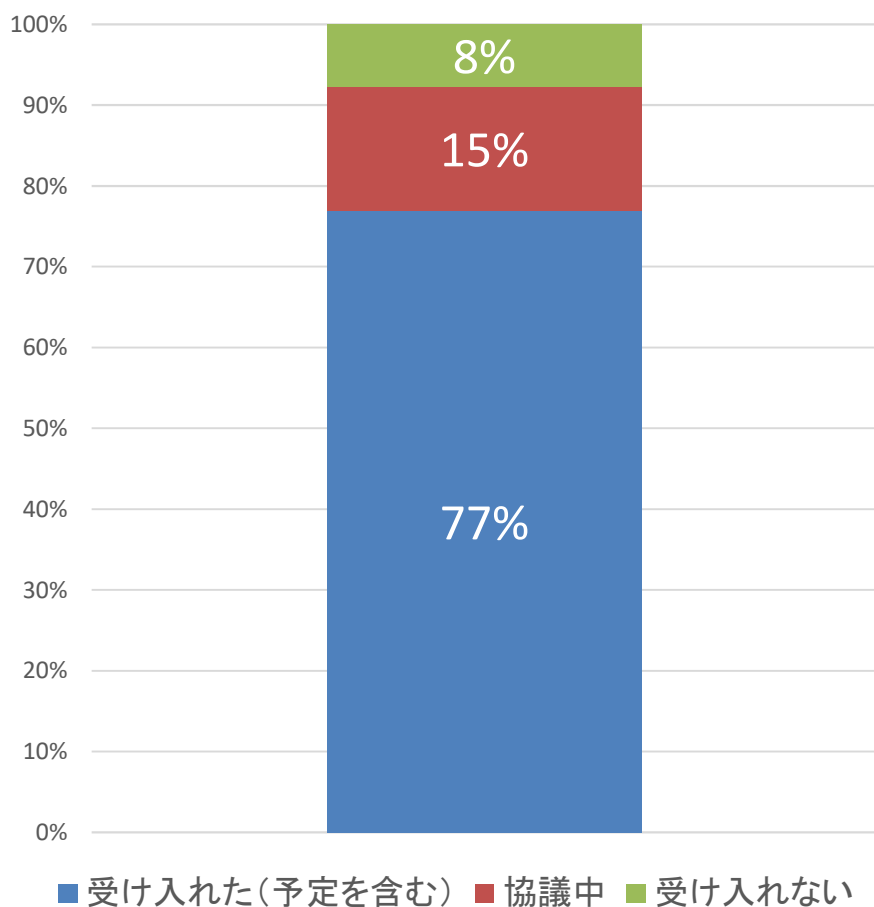
- 見積時に申出がされ、受け入れた事例はあったが、契約後に申出がされたことはない。
- 発注者側でも価格を調査しており、各工程の段階ごとに実態を確認している。これまでは受注者からの申出はなかったが、今後、申出があることを見込んでいる。
- 最近申出が多くなっており、設計段階の概算時点から契約締結時点までに価格上昇があったものについては、相談に応じている。

調査結果【民間発注者】

■ 契約金額変更の申出があった場合の対応

- 受注者から物価高騰に基づく契約変更の申出があった場合、約8割が「受け入れた（予定を含む）」。約2割は協議中だった。

申出があった場合の対応



調査対象企業からの声

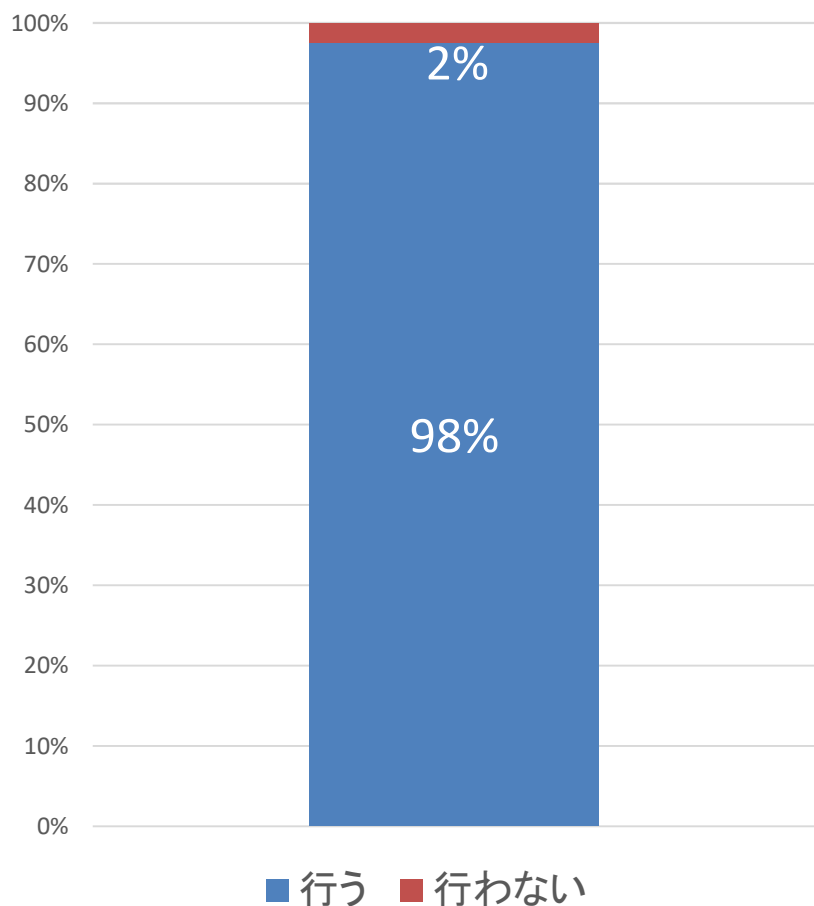
- 協議は行うが、マンションは販売価格・賃料が決まっているので、受け入れることは非常に難しい。
- 施工中「資材価格が上がりそうだ」という話が持ち込まれることがあるが、上がりそうだという話をされてもそれだけでは応じることはできない。
- 契約締結後に資材の価格上昇があった場合には、他の部材等と価格上昇分を調整し、費用が増加しないようにしている。
- 契約書に物価等の変動に基づく契約変更条項はないが、個別の申出があれば協議し対応している
- 全てを受け入れる訳では無いが、個別の内容や発注時期を確認し、協議をした上で判断している。

調査結果【民間発注者】

■ 今後の発注の際の、資材や原油の価格高騰による影響の考慮

➤ 大部分の発注者が、今後資材や原油の価格高騰を考慮した発注を行うと回答。

価格高騰による影響の考慮



調査対象企業からの声

- 今後コンクリートが上昇すると聞いており、それは予算としても反映させている。
- 予備的な費用も含め事業収支を考えているが、この予備費を保守的に見積もることを考える必要があるかもしれない。
- マンションは、施工中でも一旦販売を開始してしまっ
たら、顧客に価格転嫁するのは難しい。何らかの予備的な領域を持つように考え方が変わってきているが、どれほどの予備的な領域が必要なのかの判断は難しい。
- 当初の契約時に、ある程度見込んで契約している。

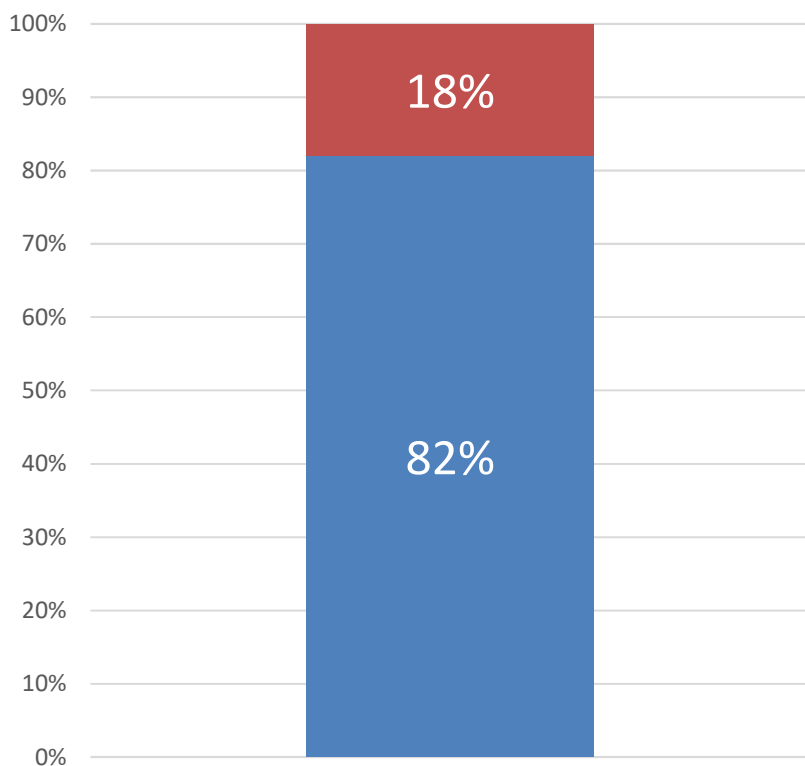
2. 工期設定

調査結果【民間発注者】

■ 工期の設定方法

- 約8割の発注者が「受注（候補）者と協議を行い、受注（候補）者の要望を受け入れることが多い」と回答。「協議をしない」、「要望を受け入れないことが多い」はいなかった。

工期の設定方法



- 協議をしないことが多い。
- 協議を行うが、要望を受け入れないことが多い。
- 協議を行い、要望を受け入れることは半々程度。
- 協議を行い、要望を受け入れることが多い。

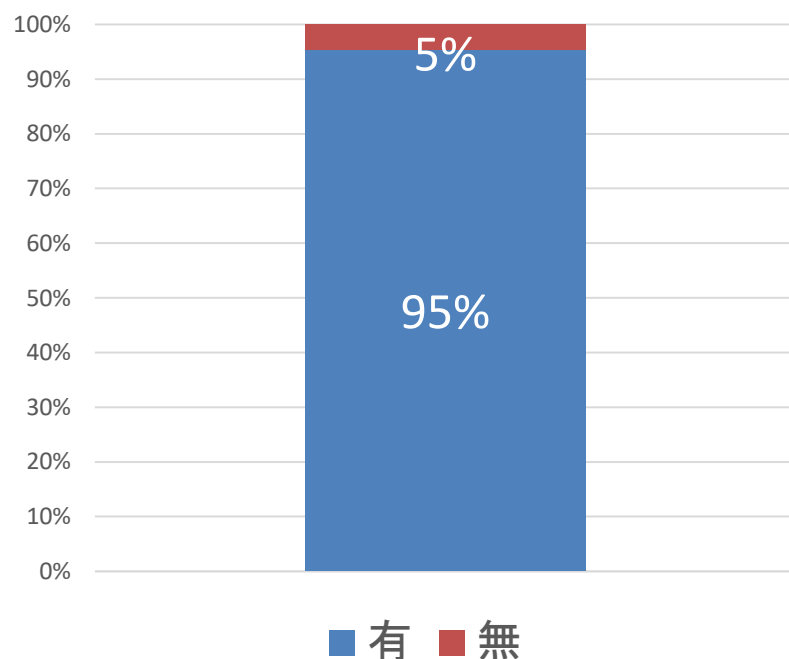
調査対象企業からの声

- 商業施設は、基本は早期に開業したいため、むやみに長い工期は設定しない。
- 目標となるスケジュールはあり、日々ゼネコンと協議をしながら調整している（工法等で工夫）。引き渡しはデッドラインなので、竣工から引渡しまで余裕をもって設定している。
- ゼネコンから提案された工期は短い場合が多く、その際は理由を説明するよう求めている。
- エンドユーザーを第一に考えており、品質の確保を考えると、工期短縮という考えはない。
- ゼネコンから提出された工期が適正なものか、社内の品質企画部門からアドバイスを受けながら、ゼネコンと協議をしている。
- 店舗のオープン時期を、受注者との協議により遅らせる場合もあり、柔軟に対応している。
- 人員の確保や資機材の調達状況を確認した上で、受注者と調整を行いながら、工期を設定している。

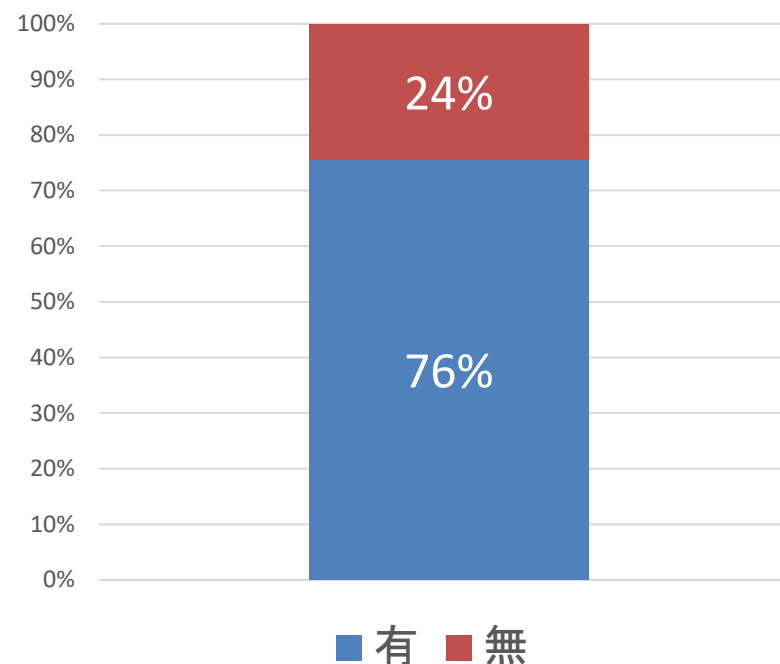
調査結果【民間発注者】

- 工程に影響を与える条件の明示の有無
 - 工期の設定をする際の、受注者の長時間労働の是正や週休二日の確保など、時間外労働規制の適用に向けた環境整備の考慮の有無
- 大部分の発注者が、工程に影響を与える条件を適切に明示。
- 長時間労働の是正や週休二日の確保等について、約8割が「考慮している」と回答。

工程に影響を与える条件の
明示の有無



長時間労働の是正、
週休2日等の考慮の有無

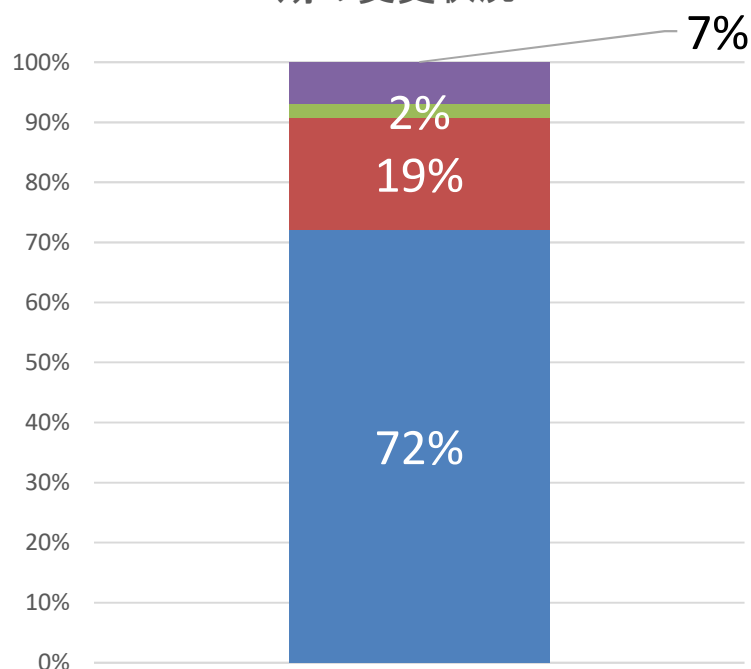


調査結果【民間発注者】

■ 工程に遅れを生じさせるような事象等について、受注者から報告があった場合の工期の変更状況

➤ 約7割の発注者が「協議を行い、工期変更を受け入れることが多い」と回答。

受注者から報告があった場合の
工期の変更状況



- 工期変更をしないことが多い。
- 協議を行うが、工期変更を受け入れないことが多い。
- 協議を行い、工期変更を受け入れることは半々程度。
- 協議を行い、工期変更を受け入れることが多い。

工期変更をしないことが多い（7%）理由

- マンションの場合は、自然災害などを除き、エンドユーザーの理解を得られないものは認めない。
- 工期に影響のある事象については早めに手を打つ必要があるため、ゼネコンには早めに教えてほしいと伝えている。これまでも、資材等の納期が遅れることなどがあったが、同レベルの別メーカーで対応するなどし、工期の変更はしていない。
- 工期への影響を最小限にするため、人員を増やす、他企業の参入等で工期内竣工の対応を優先検討する。

工期変更を受け入れることが多い（72%）理由

- 申出をシャットアウトすることではなく、どのような理由で変更が必要なのかを確認し、受注者に責めがない場合は必要な見直しを行う。
- ゆとりをもった事業計画としているので、2か月以上の工期変更をすることもある。
- エンドユーザーに影響がなければ柔軟に対応している。

3. 取組・施策の認知状況等

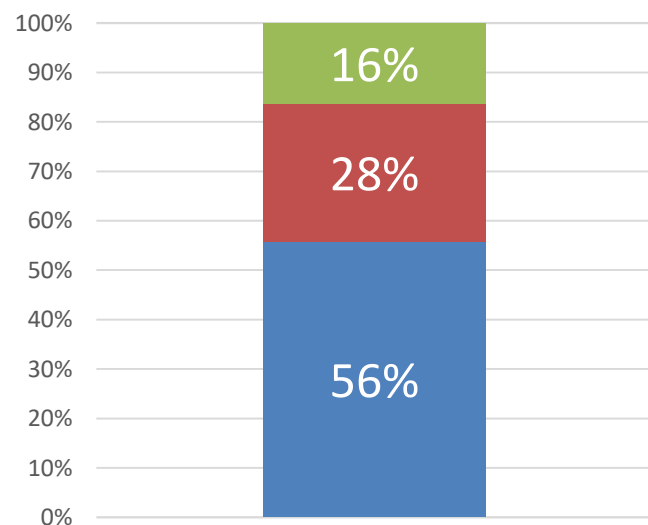
調査結果【民間発注者】

■ 「工期に関する基準」の認知状況

■ 罰則付き時間外労働規制の建設業への適用に関する認知状況

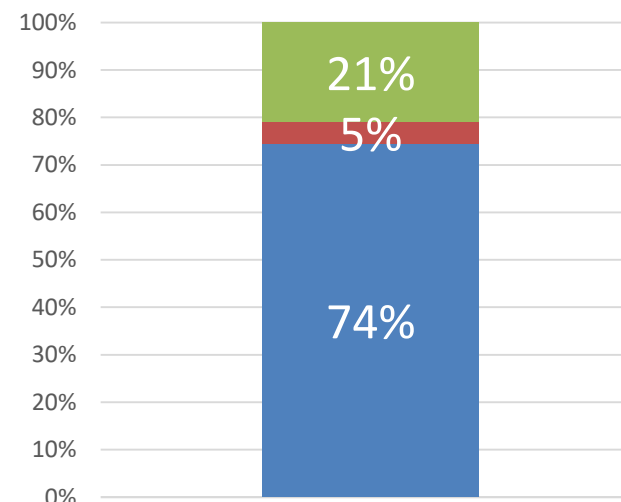
- 中央建設業審議会が作成した「工期に関する基準」について、44%（28%+16%）が内容を把握していないと回答。
- 建設業が、令和6年度より罰則付きの時間外労働規制の対象となることについて、26%（5%+21%）が内容を把握していないと回答。

「工期に関する基準」の認知



- 知らない
- 聞いたことはあるが内容はわからない
- おおよその内容を知っている

罰則付き時間外労働規制が令和6年4月より建設業へも適用されることの認知状況



- 知らない
- 聞いたことはあるが内容はわからない
- おおよその内容を知っている

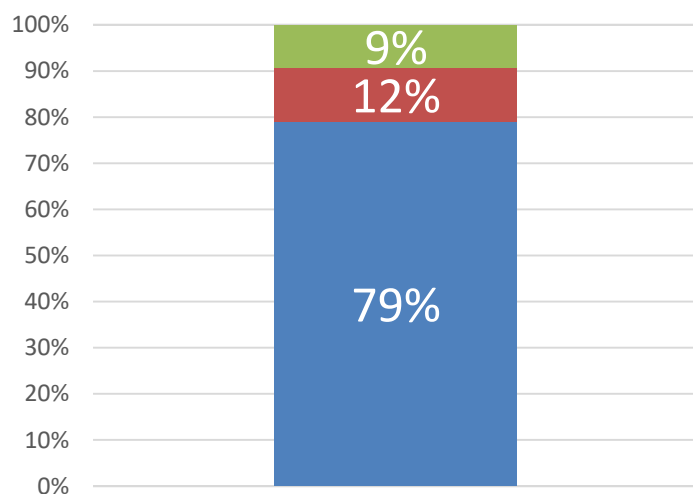
調査結果【民間発注者】

■ 社会保険加入確認の厳格化に関する認知状況

■ 「賃金上昇の実現」、「適切な価格転嫁に向けた適正な請負代金・工期の設定」に関する認知状況

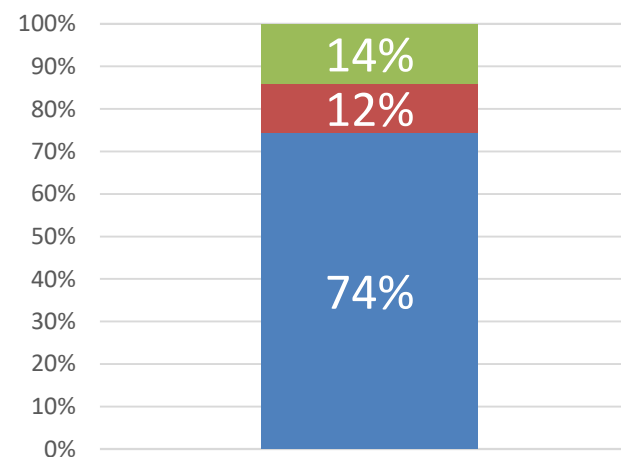
- 社会保険の加入確認の厳格化について、21%（12% + 9%）は内容を把握していないと回答した。
- 令和4年2月の大臣と建設業4団体の意見交換会で「概ね3%の賃金上昇の実現」が申し合わせられ、令和4年4月に適切な価格転嫁に向け「受発注者間・元請下請間いずれにおいても、適正な請負代金の設定や適正な工期の確保」が要請されたことについて、26%（12% + 14%）が内容を把握していないと回答した。

社会保険加入確認の厳格化に対する認知状況



- 知らない
- 聞いたことはあるが内容はわからない
- おおよその内容を知っている

大臣・建設業4団体の意見交換会での申し合わせ等の認知状況



- 知らない
- 聞いたことはあるが内容はわからない
- おおよその内容を知っている

調査結果を踏まえ、不適切なおそれのある事案として留意を促す内容

1. 適正な請負代金の設定について

- ① 受注者との請負契約書に物価等の変動に基づく契約変更条項が含まれていないもの
 - ② 受注者から物価変動に基づく請負金額の変更の申出があった場合でも、適切に協議に応じず、状況に応じた必要な契約変更を実施しないなど、適切な対応を図っていないもの
- など適正な請負代金の設定が行われていないおそれのある事案が見受けられた。

なお、公正取引委員会より「独占禁止法上の『優越的地位の濫用』に関する緊急調査」の結果が公表されているので、次ページの「別添 独占禁止法Q&Aに該当する行為（下記1及び2の行為）」も参照。

2. 適正な工期の確保について

- ① 工期の設定をする際に、受注者の長時間労働の是正や建設業の担い手一人ひとりの週休二日の確保など、建設業への時間外労働の上限規制の適用に向けた環境整備への認識が低いもの
- ② 工程に遅れを生じさせるような事象等について、受注者から報告を受けた場合に、適切に協議に応じず、状況に応じた必要な契約変更を実施しないなど適切な対応を図っていないもの
- ③ 工程に影響を与える条件を適切に明示していないもの

など適正な工期の確保が行われていないおそれのある事案、または、その意識が低いと思われる事案が見受けられた。

別添

◎公正取引委員会ウェブサイト 独占禁止法Q & A Q20（抜粋）
(https://www.jftc.go.jp/dk/dk_qa.html#cmsQ20)

取引上の地位が相手方に優越している事業者が、取引の相手方に対し、一方的に、著しく低い対価での取引を要請する場合には、優越的地位の濫用として問題となるおそれがあり、具体的には、

- 1 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格の交渉の場において明示的に協議することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと
- 2 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストが上昇したため、取引の相手方が取引価格の引上げを求めたにもかかわらず、価格転嫁をしない理由を書面、電子メール等で取引の相手方に回答することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと

は、優越的地位の濫用として問題となるおそれがある。