

# 建設流通政策審議官の主な政策課題について

---

国土交通省 建設流通政策審議官  
平成22年4月

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 1. 主な政策課題       |       |
| ①建設業関係          | P 1   |
| ②不動産業関係         | P 1 1 |
| ③建設業の国際展開       | P 2 2 |
| 2. 建設流通政策審議官の組織 | P 2 4 |
| 3. 所管法律の概要      | P 2 5 |
| 4. 平成22年度予算の概要  | P 3 1 |
| 5. 参考資料         | P 3 4 |

## 【課題】

### 地域の基幹産業としての建設業と建設投資の減少

- ・国内総生産・全産業就業者数の約1割
- ・建設投資の減少（H4:84.0兆円→H21:47.2兆円）[約4割減]

### 厳しい経営環境

- ・営業利益率の低迷 1.0%(全産業平均1.9%)
- ・倒産件数 3,556件(H20年度)(全産業比約3割)

### 地方公共団体の入札契約改革の遅れ

- ・一般競争入札導入率 66.3%(国は100%)
- ・総合評価方式導入率 59.0%(国は約84.2%)  
※H219.1現在

### 対等性、透明性を欠く取引慣行の存在

- ・受発注者、元下間の関係における不当なしわ寄せ
- ・契約関係の不明瞭さが招くトラブルの発生

### 厳しい労働環境

- ・高齢化の進展、若年者の入職の減少
- ・厳しい労働、低い賃金

### 海外建設市場での日本企業の受注額の急増と急減

7,584億円(2002)→1兆6,813億円(2007)

→1兆347億円(2008)

## 【主な取り組み】

### 透明・公正、市場機能を活用した 建設市場の改革・整備

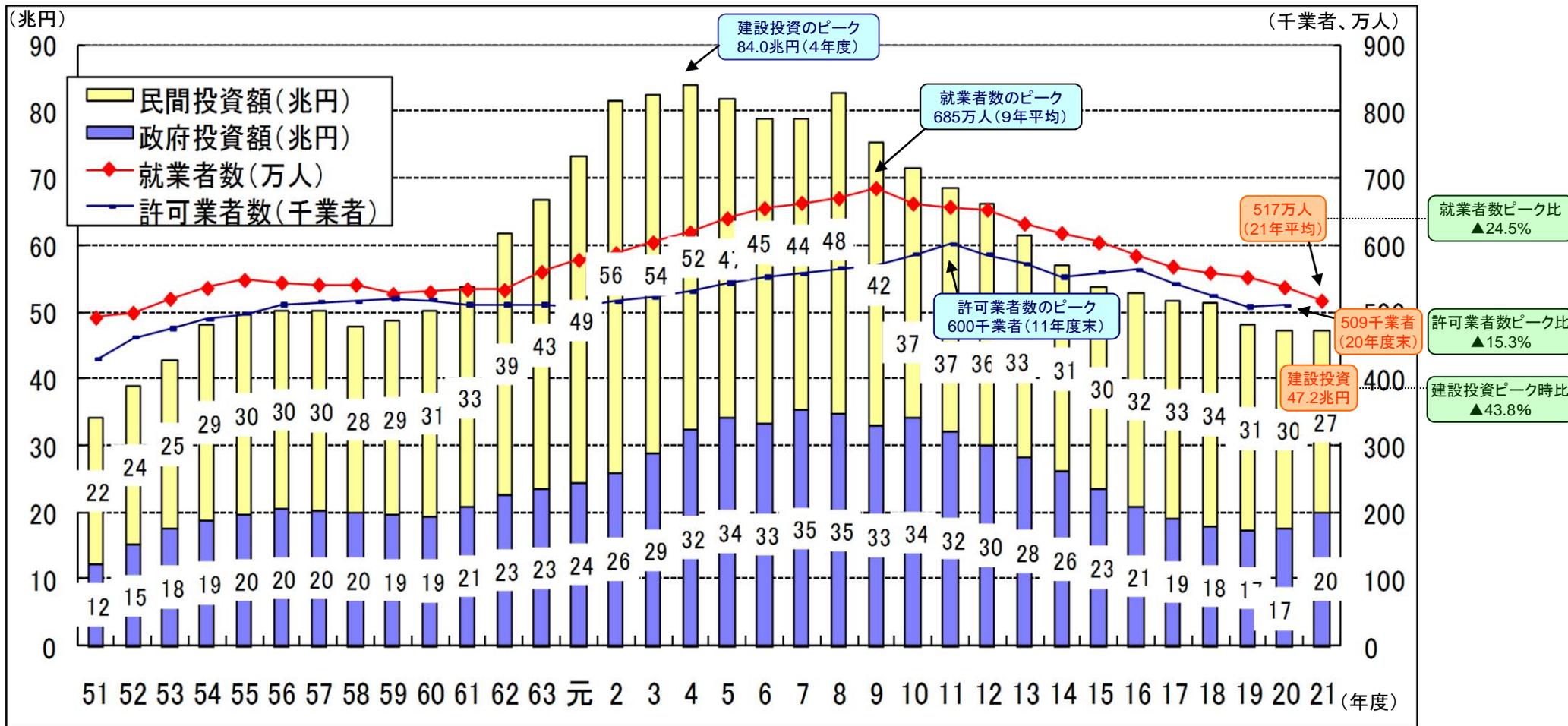
- 公共工事の入札契約制度改革
- 取引当事者間の対等化・透明化、法令遵守

### 自立する建設産業の支援

- ダンピング対策と金融支援の充実
- 下請企業の「自立力」の強化
- 新分野で活躍する建設企業の成長支援
- 人材の確保・育成

# 建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

- 建設投資額(平成21年度見通し)は約47兆円で、ピーク時(4年度)から約44%減。
- 建設業者数(20年度末)は約51万業者で、ピーク時(11年度末)から約15%減。
- 建設業就業者数(21年平均)は517万人で、ピーク時(9年平均)から約25%減。 ※22年2月は509万人(前年同月比10万人減)。

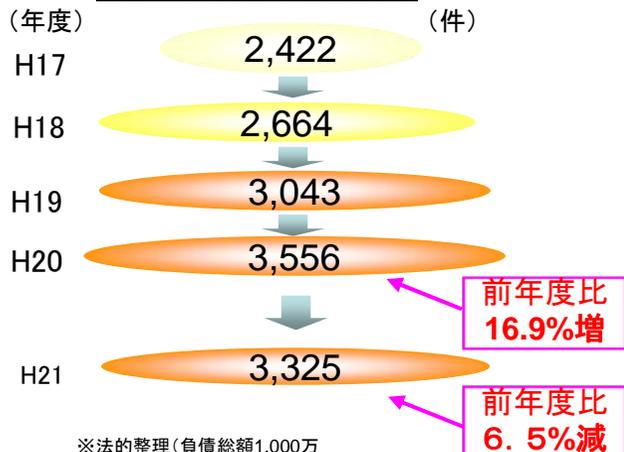


出所:国土交通省「建設投資見通し」・「許可業者数調べ」、総務省「労働力調査」  
 注1 投資額については平成18年度まで実績、19年度・20年度は見込み、21年度は見通し  
 注2 許可業者数は各年度末(翌年3月末)の値  
 注3 就業者数は年平均

- 建設業は99.4%が中小企業であり基幹産業として地域経済・雇用を支えている
- 建設業の倒産件数は高水準で推移し、地域の経済・雇用にも深刻な影響を与えている

## 建設業の倒産の状況

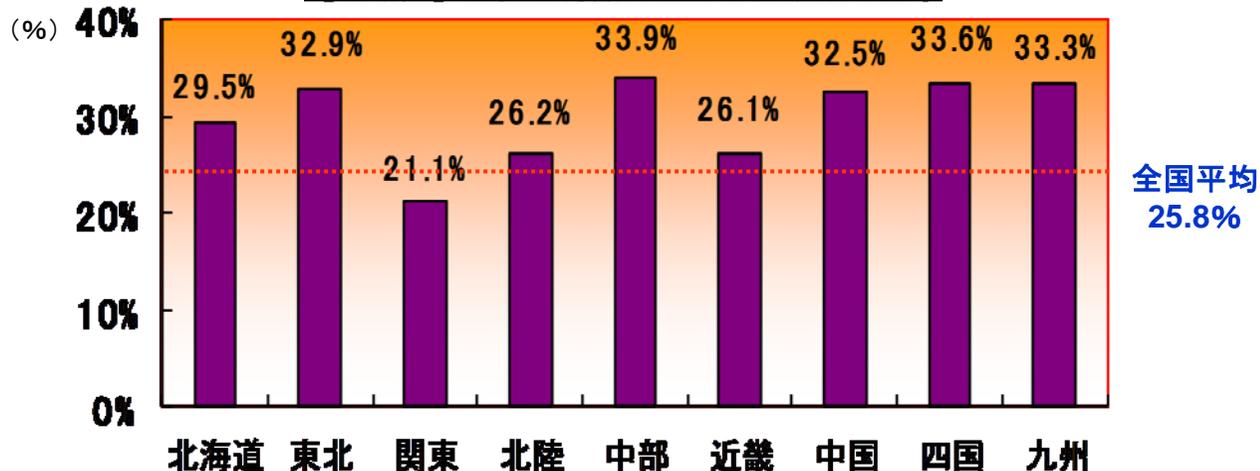
### 建設業の倒産件数の推移



※法的整理(負債総額1,000万円以上)のみの件数

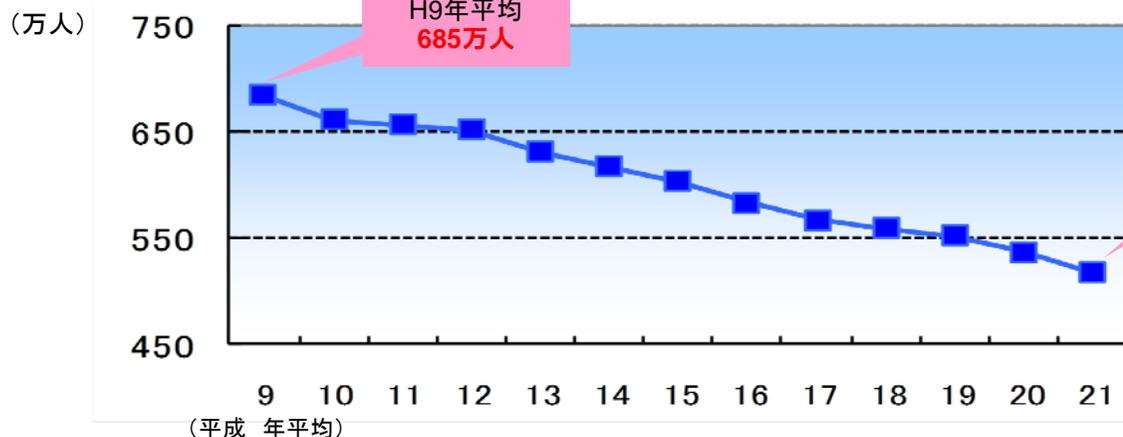
出所: 帝国データバンク

### 【地域別】全倒産件数に占める建設業の比率



出所: 帝国データバンク(H21年度)等資料より作成

## 建設業就業者数の推移



(平成 年平均)

H21年平均  
517万人  
(対前年比20万人減)

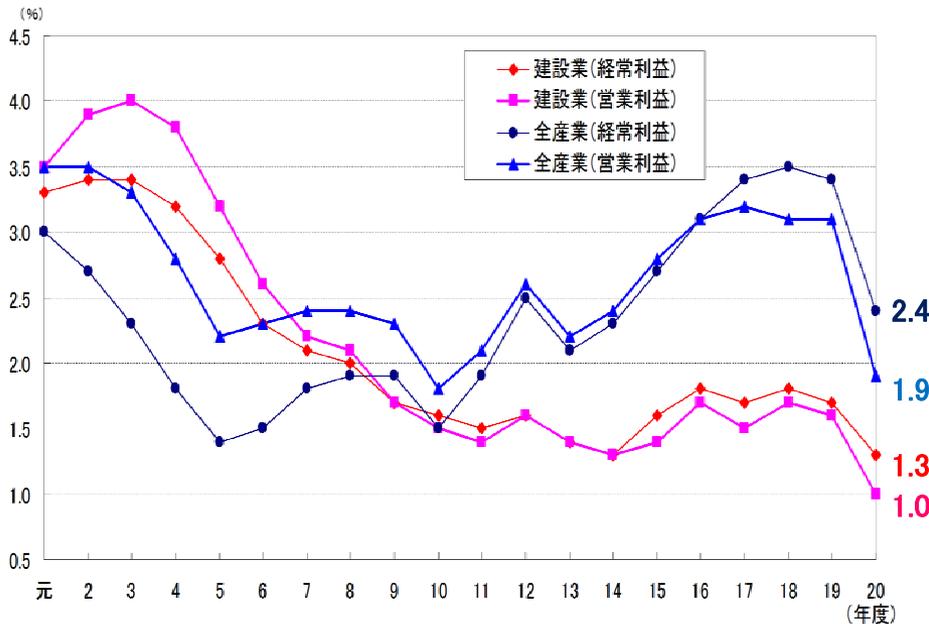
H22年2月  
509万人  
(前年同月比17万人減)

出所: 総務省「労働力調査」

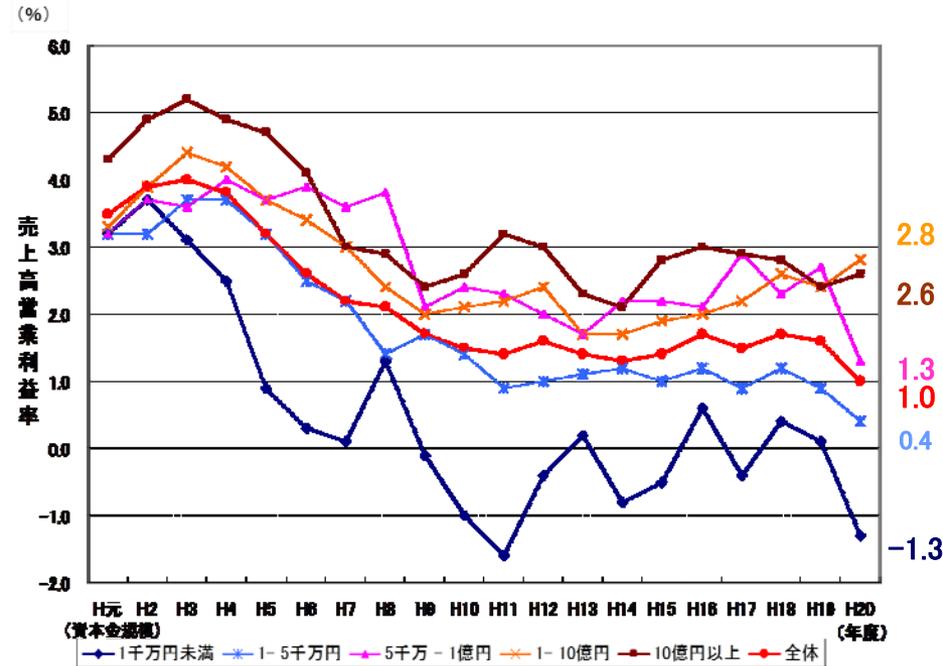
# 建設業の利益率・規模別売上高営業利益率の推移

- 産業全体において利益率が大幅に低下、建設業も投資の減少等により、利益率が低迷している。
- 企業規模の小さい建設業者ほど、利益率が低迷している。

## 建設業の利益率の推移



## 建設業の規模別売上高営業利益率の推移



### 建設業

|       | 平成3年度<br>(利益率のピーク) | 平成4年度<br>(建設投資のピーク) | 平成20年度 (対ピーク比) |
|-------|--------------------|---------------------|----------------|
| 営業利益率 | 4.0%               | 3.8%                | 1.0% (▲3.0pt)  |
| 経常利益率 | 3.4%               | 3.2%                | 1.3% (▲2.1pt)  |

# 建設業における元請下請関係の適正化について

## 1. 建設業法令遵守推進本部の設置

H19年4月に、建設工事における公正な競争基盤の整備を進めるため、各地方整備局等の許可部局に設置

下請取引等実態調査、駆け込みホットライン等から寄せられた情報に基づく立入調査等

立入調査回数：H19年度 950回、H20年度 875回

## 2. 「駆け込みホットライン」の開設

通報窓口として開設 通報件数：H19年度 812件、H20年度1,213件

## 3. 建設業取引適正化センターの設置

建設業の取引におけるトラブルを迅速に解決するため、弁護士や土木・建築の学識経験者等による適切なアドバイス等を実施する窓口を設置。

H21. 7. 29～H22. 3末 相談件数：632件

## 4. 下請取引等実態調査の実施

建設工事における元請負人と下請負人との間の下請取引の適正化を図るため、下請取引等の実態把握し、建設業法令違反行為を行っている建設業者に対して指導を行う。

平成21年度対象業者数 約28,000業者(従来調査の約4倍)

## 5. 建設業法令遵守ガイドラインの策定・周知

元請下請関係について法令違反行為に該当する一定の行為(事例)を明確にすることにより、法律の不知による法令違反行為を防ぎ、健全な競争を促進していくことを目的とし、平成19年6月に策定。

工期に係る内容を平成20年9月に追加

# 入札契約制度の主な改善事項について

| 改善事項                              | 実施方針                               |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 総合評価の透明性確保                        | 全地方整備局で実施中<br>自治体にも働きかけ            |
| 経営事項審査の改善<br>・審査基準<br>・虚偽対策、現場取締り | 中央建設業審議会で議論<br>異常値検出手法を改善          |
| 入札ボンドの拡大                          | 今夏より全地方整備局で実施<br>自治体にも働きかけ         |
| 標準請負契約約款の改正                       | 中央建設業審議会で議論                        |
| 新たな下請債権保全策の検討                     | 民間も含めた研究会で議論                       |
| 下請リストの試行                          | 試行に向けて準備                           |
| 元下関係の指導監督の強化                      | 4月から全地方整備局で実施中<br>自治体との連携体制を速やかに確立 |

# 建設企業への金融支援の現状

| ○「緊急保証」等による資金繰り支援                  | 実績(H22.2末現在)             |
|------------------------------------|--------------------------|
| 信用保証協会による100%保証                    | 保証承諾18.3兆円 うち建設業の利用1/4程度 |
| 日本政策金融公庫による低利融資                    | 融資実績6.2兆円 うち建設業の利用2割程度   |
| ○元請建設企業向け資金繰り支援                    | 実績(H22.3末現在)             |
| 公共工事代金債権を担保とした融資への金利等の助成(H20～22年度) | 融資実績1,002億円              |
| ○下請建設企業向け資金繰り・債権保全対策               | 実績(H22.3末現在)             |
| 下請債権の買取による早期現金化支援(H21年度)           | 買取実績76億円                 |
| 下請債権の保証による債権保全支援(H21～22年度)         | 保証実績 3億4,800万円           |

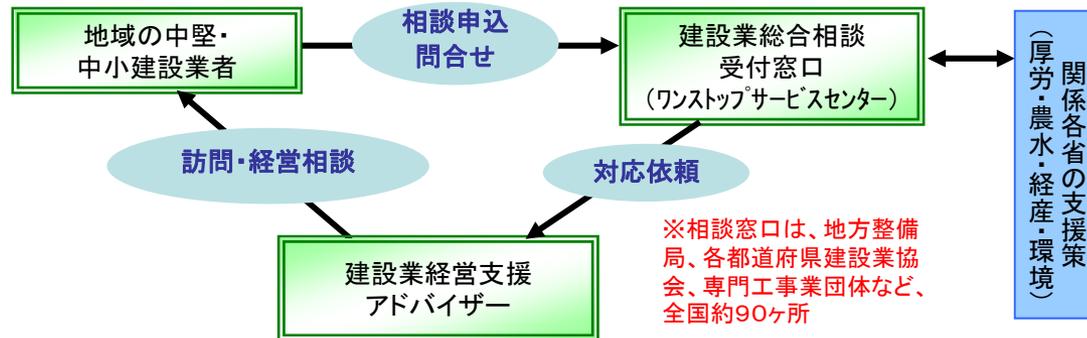
# 建設企業の成長分野展開支援について

## ○ 成長分野への展開を図る企業のモデル的な支援の拡充

- ・異業種と連携して地域の活性化に取り組む建設企業をモデル的に支援する事業について、専門家を派遣する体制の整備により支援。
- ・ヒアリングの実施を通じて、今後展開を本格化する上での課題を整理、分析し、今後の施策に反映。

## ○ 相談体制の拡充

- ・これから成長分野展開を図ろうとする企業に対する、中小企業診断士などアドバイザーによる相談体制を充実。
- ・相談窓口で、来年度の各省支援制度等をまとめたパンフレットと、成長分野展開で一定の成果を上げている建設企業の取組事例集を配布。HPでも広く周知。
- ・モデル的に支援する事業者の情報交換会(地方ブロックごと)開催。(平成21年度に実施)



## ○ 「緊急雇用対策」等との連携

- ・「緊急雇用対策」(平成21年10月23日)及び「新成長戦略(基本方針)」(平成21年12月30日)に基づく観光、農業、林業における雇用創造の取組と連携(各都道府県で設置される地域雇用戦略会議に対する情報提供等)。

# 建設業人材確保・育成モデル構築支援事業(専門高校実践教育導入事業)

## 背景

- ・建設業就業者数の減少 (H9年:685万人→H20年:537万人)
- ・建設就業者数の高齢化 (50歳以上約4割、うち55歳以上約3割)
- ・高校から建設業に入職する数の減少 (H14年:2.2万人→H20年:1.2万人)
- ・建設業における高校新卒者に対する求人と就職のミスマッチ

建設業への入職促進、将来の優秀な人材の確保・育成を図ることが重要

## 事業概要

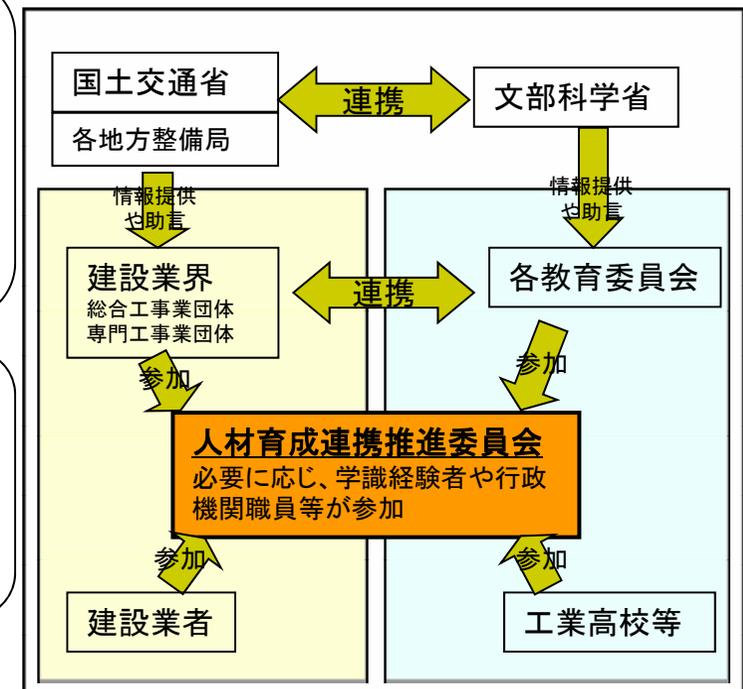
地域の建設産業界と専門高校(工業高校等)が連携して、工業高校等の生徒に対する建設業者の技術者・技能者による実践的指導など、将来の優秀な人材の確保・育成を図る取組を文部科学省と連携して実施

### 【具体的な取組内容】

- ①工業高校等において、建設業者の技術・技能者による生徒への実践的指導
- ②建設現場における生徒に対する企業実習
- ③建設業者による工業高校等の教員に対する研修
- ④生徒の技術・技能水準に応じた副教材の作成等を地域の実情に併せて実施。

### 【スキーム等】

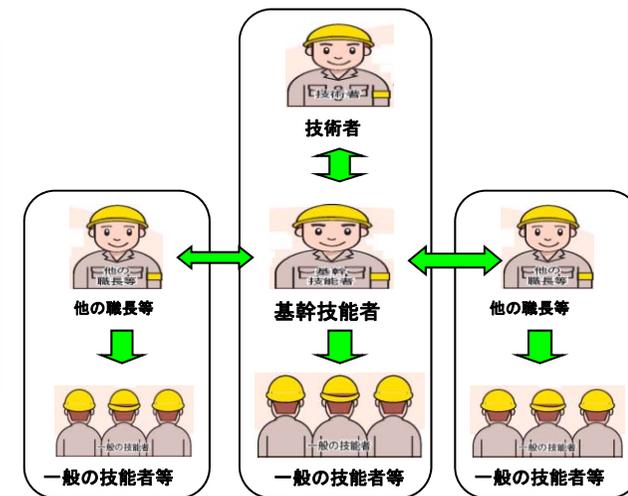
- 都道府県、政令指定都市単位で実施
- 総合工事業団体だけでなく、専門工事業団体も参加
- 技能分野だけでなく、技術分野も対象
- 建設業界へは国土交通省が、教育界へは文部科学省が支援



# 基幹技能者の確保・育成・活用について

## 基幹技能者制度

- 概要: 基幹的な役割を担う建設技能労働者の講習資格制度(建設業法施行規則)
- 役割: 建設現場で総括職長として、安全管理、品質管理等について、横断的な調整、指導
- 要件: 実務経験10年以上、職長経験3年以上、最上級の技能資格取得等
- 現状: 27職種、19,382名



## 民間の取組み

- 基幹技能者の職種ごとの育成、確保
- 基幹技能者の有効性のPR
- 優秀な基幹技能者の年収600万円への引上げ(日建連)

官民一体となり推進協議会を組織、取組を推進

## 国土交通省の取組み

- 基幹技能者の職種の充実
- 公共工事発注における基幹技能者の評価
- 先導的取組みの支援

- 生産性の向上、品質・安全確保
- 技能労働者の処遇改善

- ◆建設技能労働者への目標像の提示
- ◆建設技能の承継

# 我が国における不動産業の役割

- ・不動産は、国民生活や企業の活動などに不可欠な基盤であるとともに、貴重な資源である。
- ・不動産が適正に取引され、有効に利用されることは、地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するなど、わが国の経済・社会にとって重要である。



安全安心な不動産流通市場、賃貸不動産管理の適正化のための環境整備を推進していく。

## リーマンショック以降の不動産市場

- ・不動産は、不動産業のみならず、すべての産業における金融の担保となっており、価格下落は信用収縮を招く。
- ・マンション分譲などの市況の悪化に加え、世界的な金融市場の混乱により、不動産業における金融機関及び金融市場からの資金調達が困難となり、倒産が相次いだ。足下では、市場環境が改善しつつある。

## 不動産の市場規模

|            |             |
|------------|-------------|
| 資産規模       | 約2300兆円     |
| うち法人所有     | 約 490兆円     |
| 不動産業の国内総生産 | 60兆円        |
|            | (国内総生産の12%) |

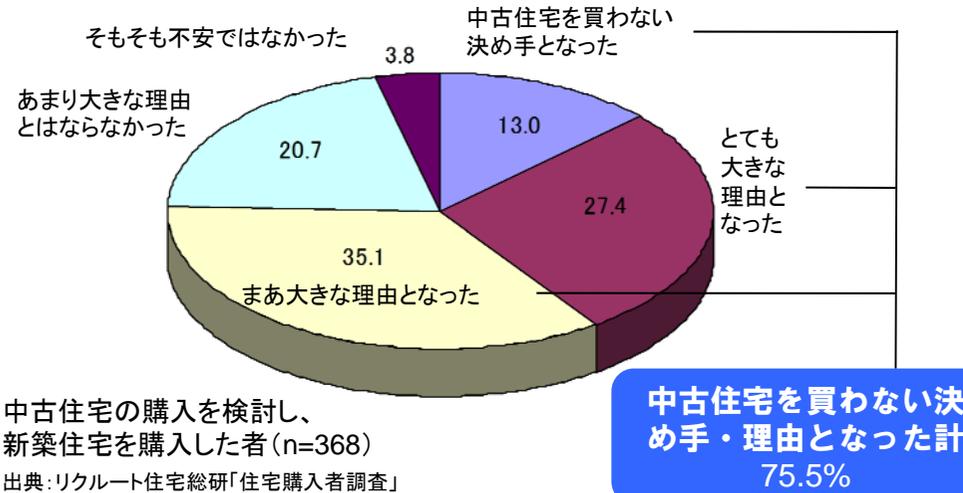


不動産市場の活性化により、デフレの克服、景気回復を確実なものとしていく。

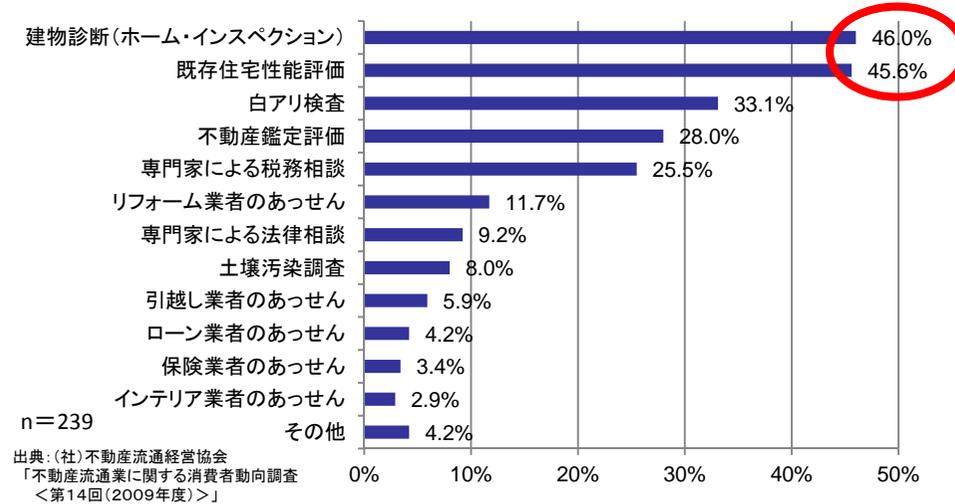
# 中古住宅の取引の現状

中古住宅の取引においては、住宅の品質に関する不安が大きく、これを解消する情報提供が求められている。

## 建物の構造の劣化や品質に対する不安の購入への影響



## 既存一戸建て購入者にとって不動産の売買に際して受けてみたいサービス



## 物件状況報告書(告知書)の活用状況

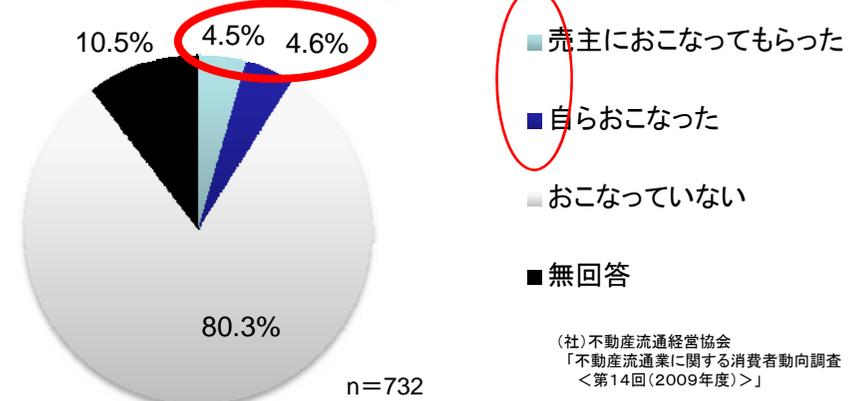
既存住宅売買の媒介業務における「告知書」の活用状況(戸建ての取引)

|                   | 不動産協会 | FRK  | 全宅連 |
|-------------------|-------|------|-----|
| 9割以上の取引で活用している事業者 | 83%   | 91%  | 48% |
| 5割以上の取引で活用している事業者 | 100%  | 100% | 68% |

出典:国土交通省不動産業課アンケート  
 ※(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て会員企業を対象に平成20年10月に実施  
 ※回答総数=269 (不動産協=12、FRK=11、全宅連=246)

## インスペクションの活用状況

建物診断(ホーム・インスペクション)の実施状況(既存住宅購入者)

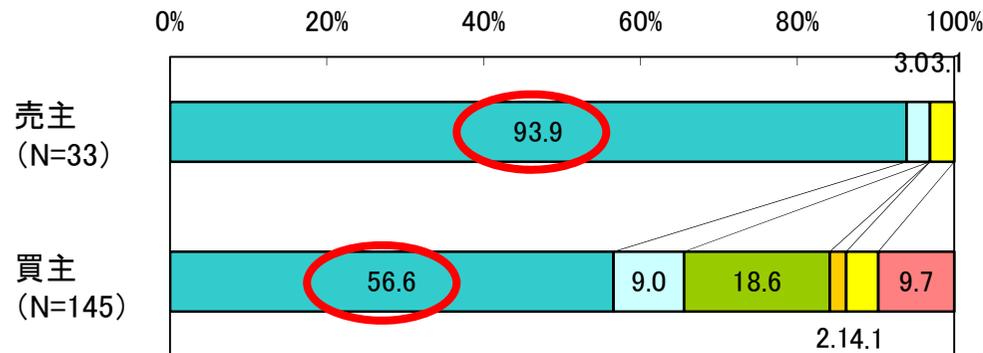


# 不動産業者(仲介業者)の役割

・既存住宅流通の促進のため、消費者のニーズを踏まえた住宅の評価・検査やリフォーム等に関し、仲介業者と各分野の専門家が、適切に役割を分担して連携することが重要。

住宅の評価・検査やリフォームを促進するための仲介業者の役割の重要性

住宅の評価・検査の活用に至った経緯



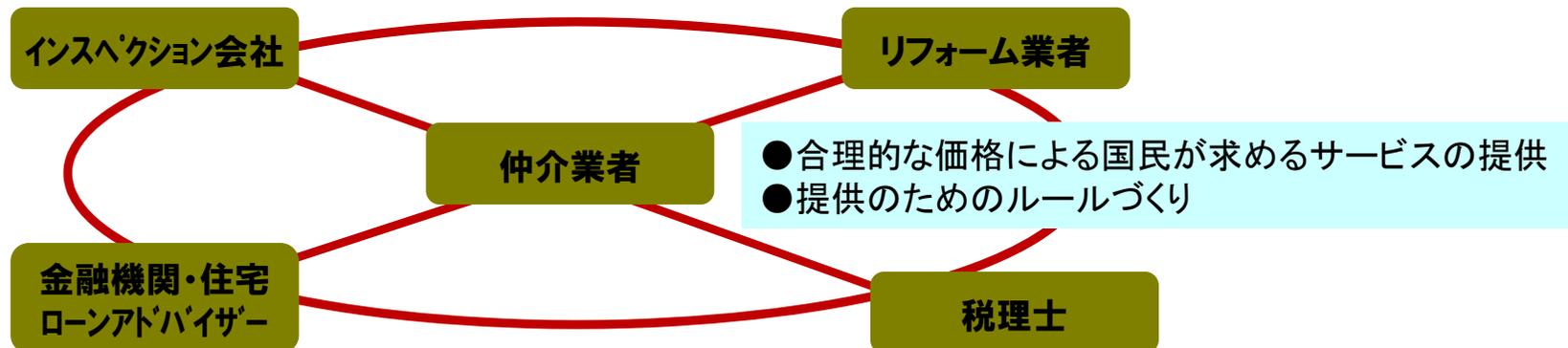
- 仲介業者から紹介を受けた
- 買主(売主)から紹介を受けた
- 自らがインターネット検索を行うことを通して知った
- 金融機関から紹介を受けた
- 親族や知人から紹介を受けた
- その他

出典：(社)不動産流通経営協会「既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書(本編)」ユーザーアンケート調査

不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無と購入動向(対中古住宅購入検討者)

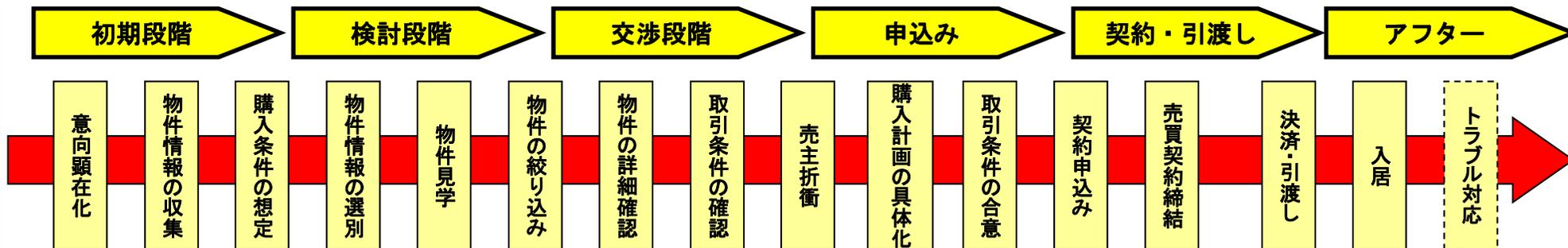
|       | 案内・提案あり        | 案内・提案なし        | 計     |
|-------|----------------|----------------|-------|
| 新築を購入 | 61<br>(16.7%)  | 307<br>(38.8%) | 368   |
| 中古を購入 | 304<br>(83.3%) | 485<br>(61.2%) | 789   |
| 計     | 365            | 792            | 1,157 |

出典：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」を基に作成

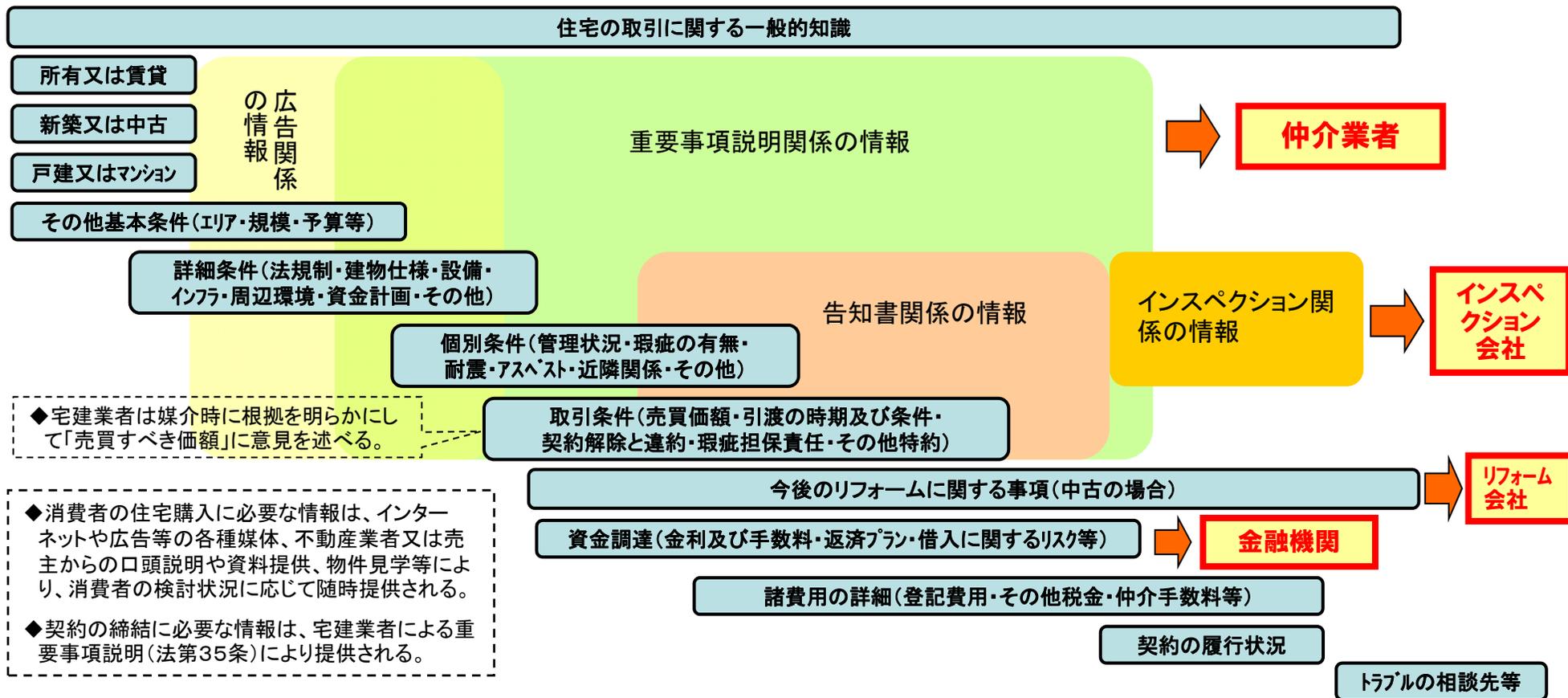


# 住宅の購入検討プロセスと各専門家による情報提供(一例)

購入プロセス



情報内容



インターネット・広告・知人等      不動産業者・売主・インスペクション会社・金融機関等

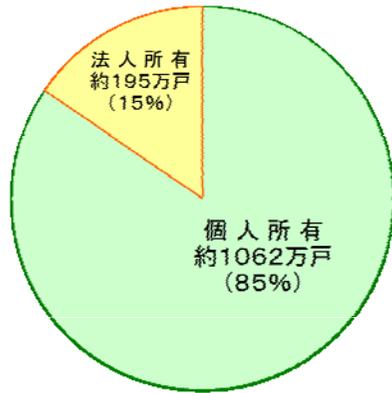
情報入手

# 各主体の役割とその内容

| 各事業者             | 各事業者の提供するサービス                                                                                                                                                                                 | 特徴                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 売主               | <ul style="list-style-type: none"> <li>告知書による情報提供                             <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の境界画定の状況</li> <li>増改築及び修繕の履歴</li> <li>建物の瑕疵の存否</li> </ul> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>任意</li> </ul>                                                                                                                                     |
| 宅建業者             | <ul style="list-style-type: none"> <li>取引の媒介                             <ul style="list-style-type: none"> <li>「売買すべき価額」の根拠明示</li> </ul> </li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>宅建業法による規制</li> <li>広告は、公正競争規約等による規制</li> <li>重説は法律で定められた宅建業者の義務</li> <li>隠れた瑕疵の調査に限界</li> <li>その他重要な事項について不実告知を禁止</li> <li>隠れた瑕疵の調査に限界</li> </ul> |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>重要事項説明                             <ul style="list-style-type: none"> <li>権利関係</li> <li>法的規制(権利制限)</li> <li>取引条件</li> </ul> </li> </ul>                |                                                                                                                                                                                          |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>その他重要な事項の説明                             <ul style="list-style-type: none"> <li>利用の制限</li> <li>周辺環境</li> <li>判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの</li> </ul> </li> </ul> |                                                                                                                                                                                          |
| インスペクション会社       | <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能(耐震性、耐久性)検査</li> </ul>                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>合理的な価格による新たなサービスの提供と提供のためのルール作りが必要</b></li> <li>任意</li> <li>各専門性に基づくアドバイス・サービス</li> <li>第三者チェックによる信頼性向上</li> </ul>                             |
| リフォーム業者          | <ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム</li> </ul>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                          |
| 金融機関・住宅ローンアドバイザー | <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ローン</li> </ul>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                          |
| 税理士              | <ul style="list-style-type: none"> <li>税務</li> </ul>                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                          |

◆ 民営借家は、約1256万戸存在し、住宅総数の約4分の1を占めているが、その所有の大半が個人。

民営借家の所有主体の別

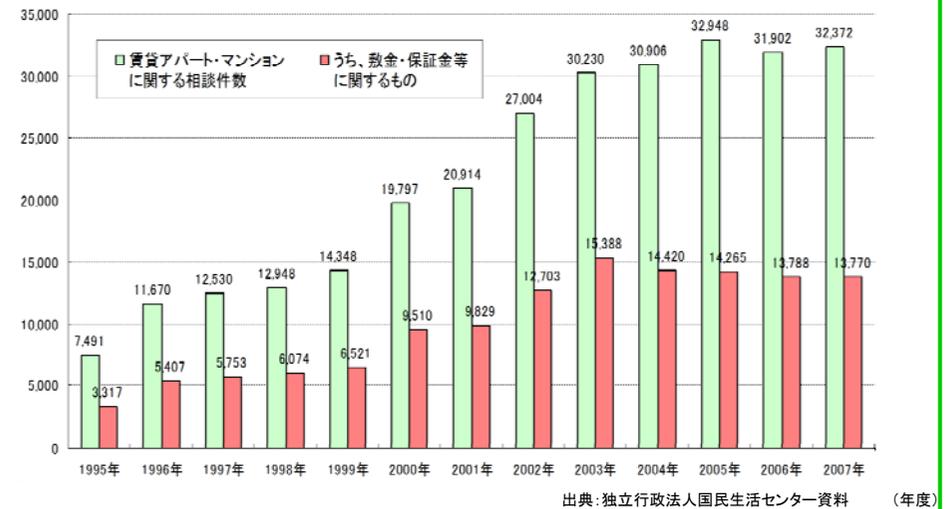


- ・ 民営借家の所有者は大半が個人
- ・ 高齢かつ零細な経営が多い

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)

◆ 賃貸アパート・マンションに関する相談件数は年々増加。

賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)



◆ 管理を委託する者が増加し、管理業者の重要性高まる

- ◆ 特に、以下のようなトラブルが発生
- ・ 家賃滞納の処理をめぐるトラブルの社会問題化
  - ・ 原状回復をめぐるトラブルの多発
  - ・ 預り金等の不適正な取扱いをめぐるトラブル

○ 悪質な事業者の排除のための登録制度

○ 事業者の業務の適正化のためのルール確立

○ 迅速・簡易な紛争処理体制の整備

など、賃貸不動産管理業の適正化に向けた検討が必要

# 賃貸住宅管理業務の適正化の必要性

賃貸住宅をめぐるトラブルを解消するためには、以下の取組が必要。

## <民間のルールの特明確化>

賃貸人と賃借人との間の民間の契約関係については、実態に即して、原状回復ガイドラインや標準賃貸住宅契約書の見直しを検討。

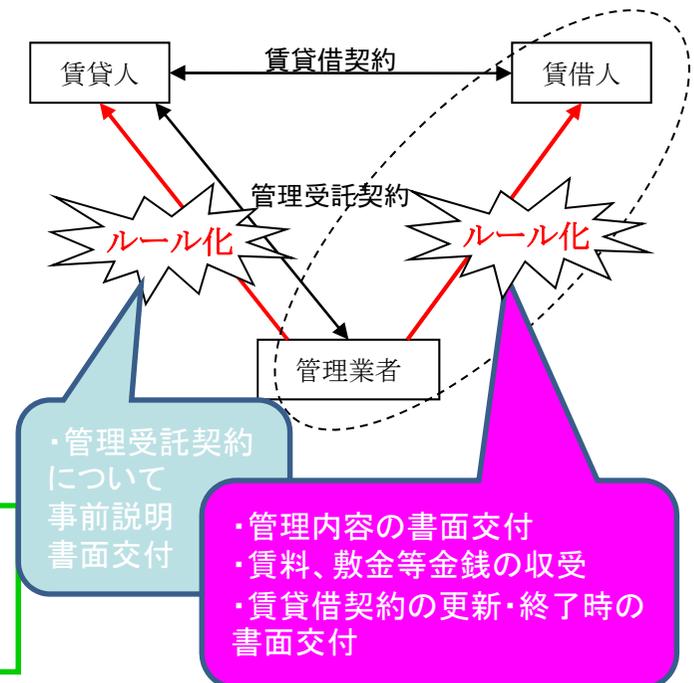
## <管理業務の適正化>

上記と併せて、管理業者が行う業務を対象に、

- ・ **賃借人に対する管理内容の説明等のルールを普及させる**とともに、
- ・ **賃貸人との管理受託契約の適正化（事前説明・書面交付など）を推進。**

## <追い出し行為の規制>

行き過ぎた督促行為に対する法制上の措置の必要性について検討。



## 賃貸住宅管理業者の業務の適正化

行き過ぎた督促行為に対する規制



法律による行為規制

「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」

その他の業務の適正化



「任意の登録制度」によるルール化 国土交通省告示の制定

## 適正化のための手法

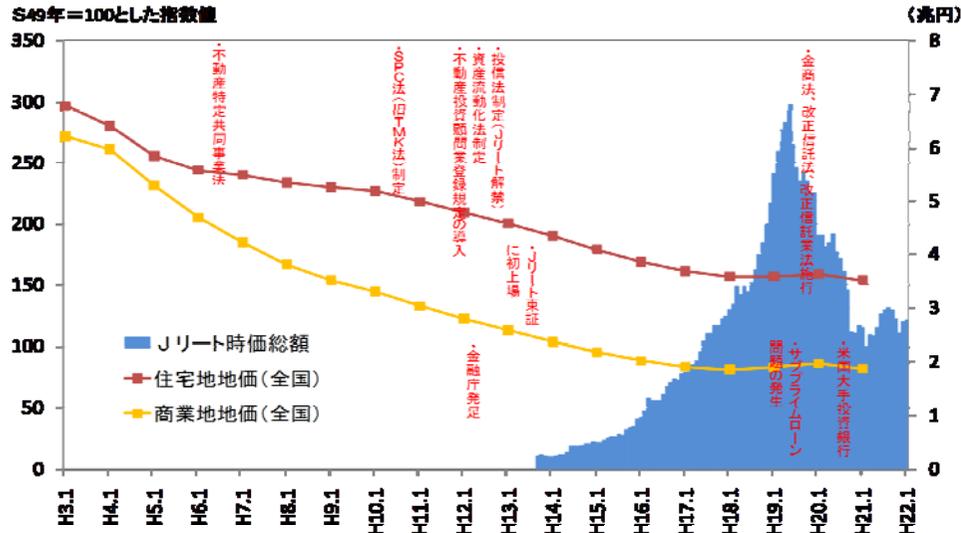
## 「任意の登録制度」について

- 登録は任意であり、無登録の事業者の営業を規制するものではない。
- しかし、登録事業者は、業務に関するルールを遵守することが求められ、遵守されない場合は登録から削除される。
- 登録事業者名は公表されることから、消費者は、登録事業者の情報を事業者(物件)選択の判断材料として活用できる。
- 消費者による優良な事業者(良質な管理物件)の選別が進むことで、適正な業務のためのルールが広く普及することが期待される。

消費者保護、健全な賃貸管理業者の育成

# 不動産の証券化が果たしてきた役割と現状

## 地価の下げ止まりを下支え



## 株式より激しい値動き



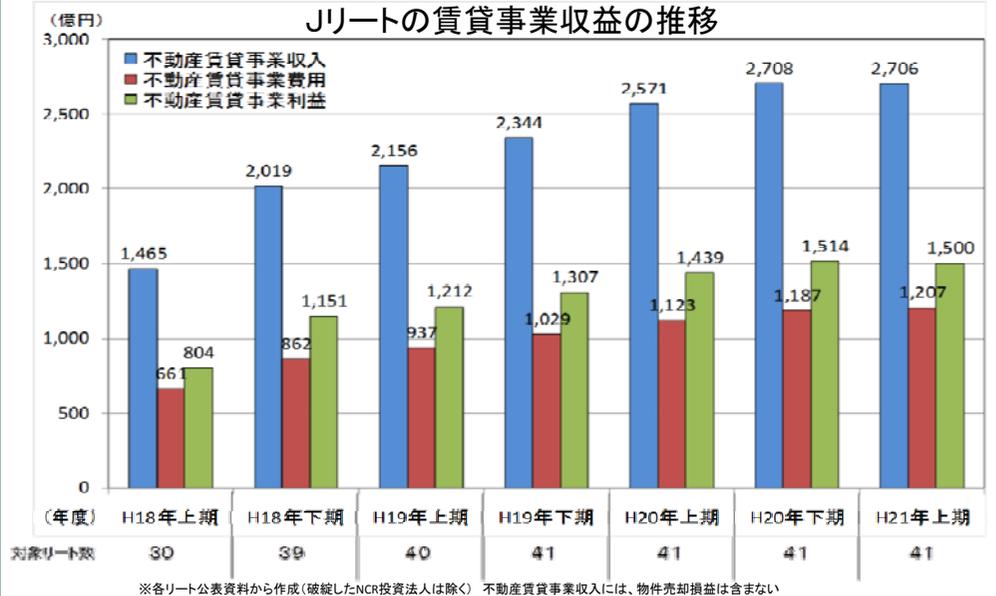
## Jリートは強力な買い手として機能

上場企業等の不動産取引の買い手の割合



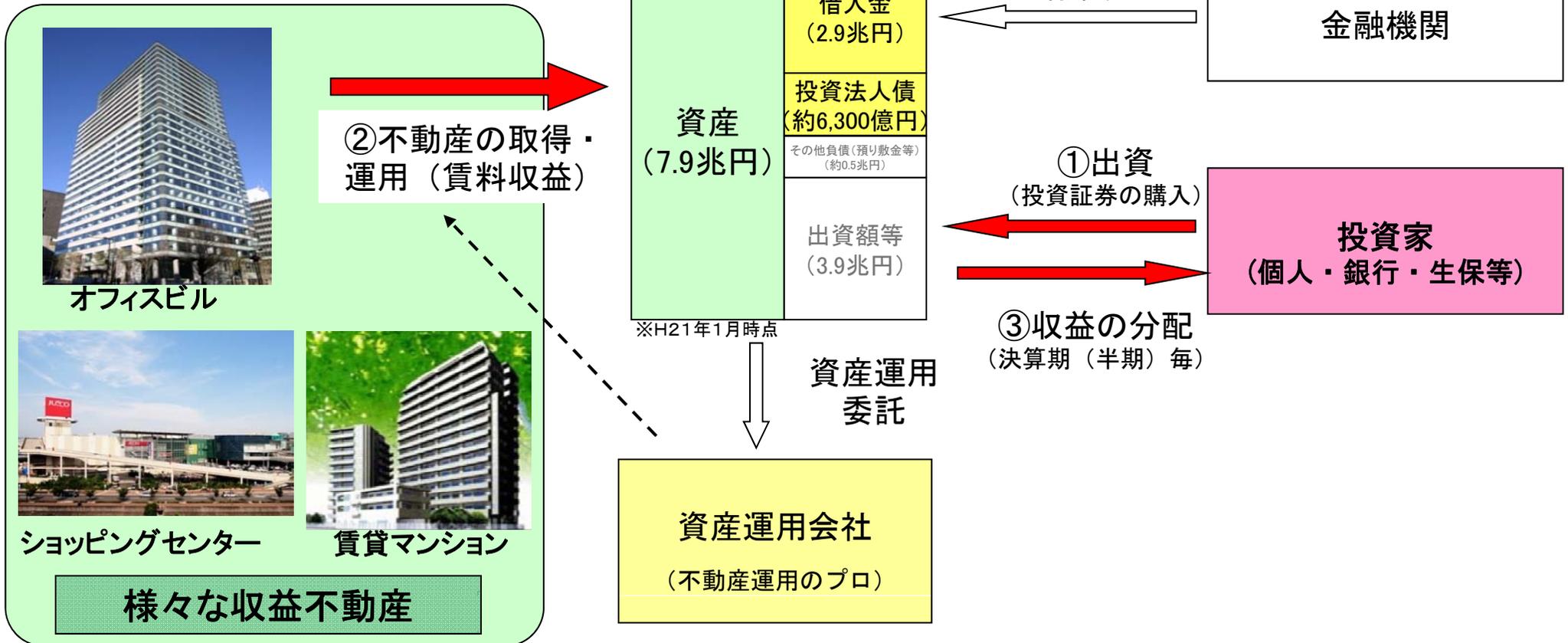
## Jリエートの賃貸収益は安定的に推移

Jリエートの賃貸事業収益の推移



不動産の証券化(Jリート\*など)は、豊富な資金を使った物件の購入やバリューアップ等を通じて地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するなど、我が国の都市整備等に大きく寄与。

\* REIT・・・Real Estate Investment Trustのこと  
(不動産投資信託)



\* 課税については、Jリートの収益には課税されず、投資家の受け取る収益に対して課税が行われる仕組みとなっている。

## 1. 合併をはじめとするJリートの再編の必要性について

- ・ Jリート市場には、規模が小さく、投資家からの評価が低い銘柄が存在するにもかかわらず再編が進まない、投資家にとっては資産総額が大きく安定的なリートが望ましいとの指摘が存在。
- ・ **合併の促進に寄与する制度改正も行われており、合併等による市場再編を通じて、Jリート市場が更なる発展を遂げることを期待。**（制度改正例）合併時の税制上の取扱いの改善、合併交付金の活用の明確化

## 2. Jリートのガバナンスについて

- ・ 投資法人から資産運用業務を受託している運用会社が、利益相反行為で行政処分を受けるなど、投資家の信頼を高める上で、運用会社に対するガバナンスを強化すべきとの指摘が存在。
- ・ **運用会社と投資法人の利害を一致させ、投資家の信頼を高める様々な取組をJリート各社が自発的に行っていくことが必要。**（取組例）役員増員等による運用会社のモニタリング（監視）の強化、運用会社の社外取締役の設置 等

## 3. Jリートのファイナンスについて

## ① 各社の財務戦略機能の強化

**Jリート各社が、財務に強い人員等を確保したり、負債の長短バランスの確保や借入金の返済時期を分散するなど、自らの財務戦略機能の強化を図ることが重要。**

## ② 資本政策の多様化についての検討

関係者は、投資家の利益を侵害することがないか等を十分に見極めながら、株主割当増資の実施、転換社債、種類株式、自己投資口取得の導入など、**Jリートの資本政策の多様化について検討していくことが必要。**

## ③ Jリートへの適切な資金供給

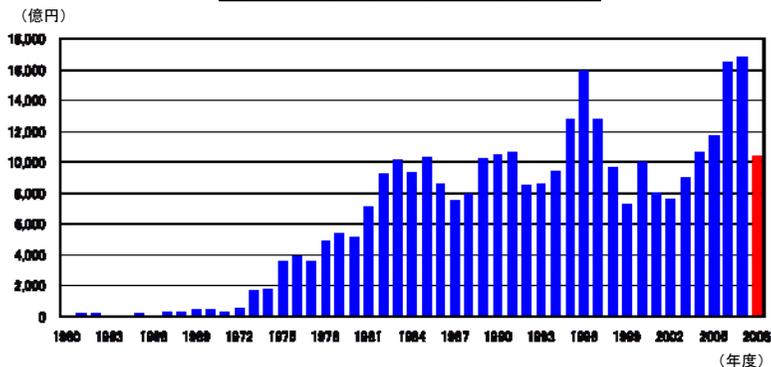
買い手不在の不動産市場において、優良な収益不動産を保有するJリートが無理な物件売却等を行うことにより、担保不動産価値の下落を通じて金融システムや実体経済に深刻な影響を及ぼすことのないよう、Jリートに対する**金融機関等による適切な資金供給が必要。**（取組例）金融機関による適切な資金供給、官民一体となったファンドの創設等

# 国際建設市場への展開を推進する必要性

## 海外建設市場の伸び悩み

2007年度は過去最高額を更新したが、2008年度は低い水準に戻る

○我が国建設業界の海外受注実績の推移



## 建設業の海外展開の遅れ

我が国建設業の海外売上比率は、諸外国建設業大手、我が国の主要産業大手と比較しても低い

○わが国建設業大手5社の海外売上比率  
(2008年実績/百万ドル)

|       | 総売上高   | 海外売上高 | 海外売上比率 |
|-------|--------|-------|--------|
| 鹿島建設  | 17,853 | 3,728 | 20.9%  |
| 大林組   | 16,457 | 3,990 | 24.2%  |
| 大成建設  | 14,935 | 2,853 | 19.1%  |
| 清水建設  | 19,043 | 1,968 | 10.3%  |
| 竹中工務店 | 13,284 | 1,332 | 10.0%  |

諸外国建設業大手5社: 35~90%  
日本自動車大手メーカー5社: 60~83%  
日本電機メーカー大手5社: 31~76%

## 諸外国の建設企業との競争

中国や韓国の建設企業の台頭  
⇒韓国建設産業の2007年度の海外受注量は約2.8兆円で、国内建設投資の30%。  
⇒2007年の海外受注高では、中国企業が日本大手を上回る実績。

○建設関連企業の海外売上高上位(2007年実績)

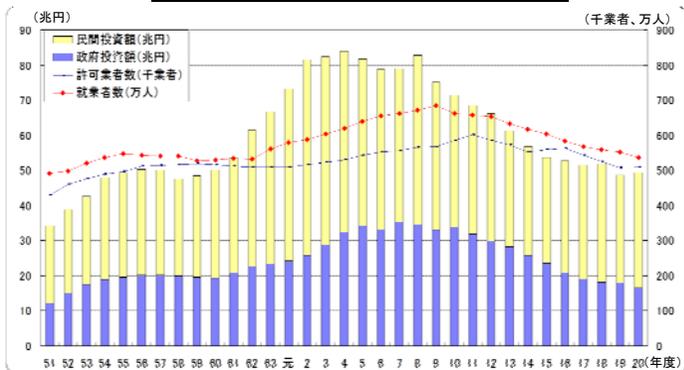
|     |                  | (百万\$) |
|-----|------------------|--------|
| 1   | HOCHTIEF (独)     | 21,313 |
| 2   | VINCI (仏)        | 14,685 |
| 3   | SKANSKA (スウェーデン) | 13,982 |
| ... |                  |        |
| 18  | 中国交通建設集団有限公司(中)  | 4,178  |
| 21  | 中国建築工程総公司(中)     | 3,246  |
| 23  | 大林組              | 3,013  |
| 24  | 鹿島建設             | 3,007  |

背景

## 国内建設市場の縮小傾向

建設投資額(平成20年度見通し)は約49兆円で、ピーク時(4年度)から約41%減。公共投資は7年度から約53%減。

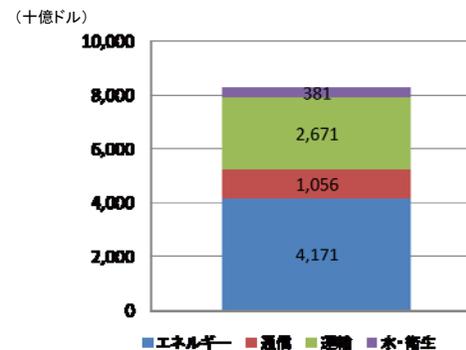
○建設投資、許可業者数及び就業者数の推移



## 中長期的なインフラ需要の存在

アジア諸国等では中長期的なインフラ需要が存在  
⇒アジアにおいては、2010~2020年で約8兆ドル超(年間7,500億ドル超)

○アジアのインフラ需要(2010~2020年)



国際展開が必要な理由

# 我が国建設業の国際展開上の課題とそれに対応する施策

## 我が国建設業の国際展開上の課題

我が国が優位性を持つ建設技術の確認とその展開の促進

海外建設事業における収益性向上やその円滑な実施を妨げる障害の除去

業務の幅を広げるような新しいビジネスモデルの創造

国際建設市場に対応する人材や組織の確保

意欲と能力のある専門工事業者等の海外進出

## 現在行っている具体的な施策例

国際見本市への参画やトップセールスの実施

「建設交流会議」の開催

「JAPANプロジェクト国際賞」の実施

ODAの活用

EPAやWTO等の外交交渉による国際建設市場環境の改善

海外建設ホットライン等による支援、海外建設情報の収集・整理

国内公共事業等におけるPPPやCM

海外派遣人材の研修支援

外国人研修生等のネットワーク化

地方・中小建設業の海外進出の支援

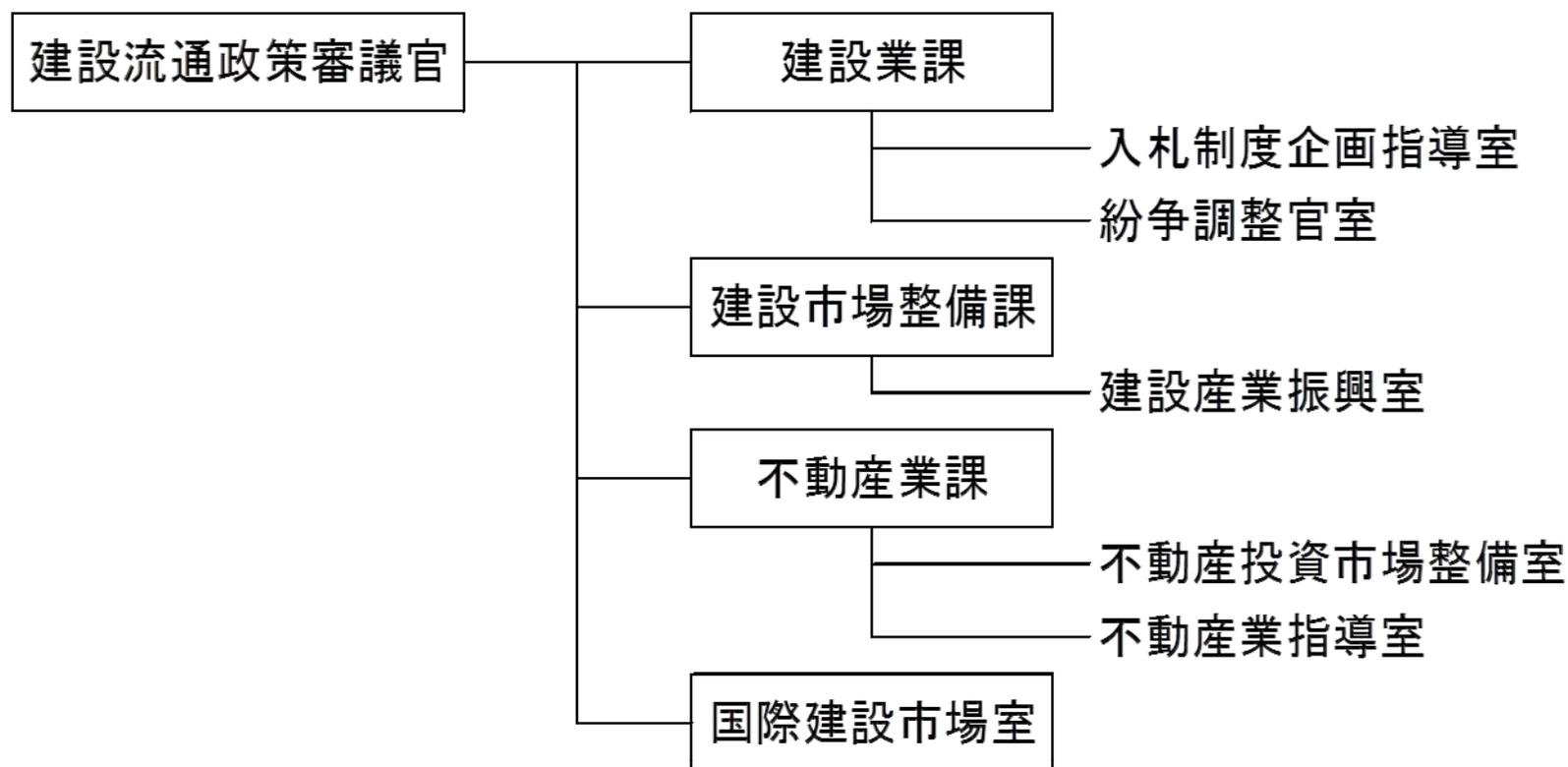
我が国建設業の国際競争力を強化

建設流通政策審議官は、国土交通省の所掌事務に関する

- ・建物その他の施設の建設
- ・宅地及び建物の流通に係る市場の整備

に関する政策に関する重要事項についての企画及び立案並びに調整に関する事務を総括整理する。

## 組 織 図



## 建設業関係

- 建設業法(昭和24年法律第100号)
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)
- 公共工事の入札及び契約の適正化に関する法律(平成12年法律第127号)
- 公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年法律第18号)
- 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号):住宅局と共管

## 不動産業関係

- 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)
- 不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号)
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号):住宅局と共管
- 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号):住宅局と共管

# 建設業法の概要 (昭和24年5月24日公布)

## 建設業の許可を要するもの

### 許可制度

**国土交通大臣許可**

(2以上の都道府県に営業所を設置)

**都道府県知事許可**

(1の都道府県に営業所を設置)

**28業種**  
(土木工事・建築工事等)

**特定建設業許可**  
(3,000万円以上の下請契約を結ぶ工事)

**一般建設業許可**  
(特定建設業以外)

### 許可の要件

#### 経營業務管理責任者の設置

(許可を受けようとする建設業に関し5年以上経營業務の管理責任者としての経験を有する常勤役員等を置かなければならない)

#### 営業所専任技術者の設置

(営業所ごとに、技術検定等の試験に合格した技術者等を置かなければならない)

その他、財産的基礎を有していること 等

## 建設業の許可を要しないもの

### 500万円未満の建設工事

(建築一式工事については、1500万円未満又は150㎡未満の木造住宅工事)

### 技術者制度

建設工事の適正な施工の確保

#### 監理技術者の設置

(3,000万円以上の下請契約を結ぶ工事)

#### 主任技術者の設置

(全ての建設工事)

#### 技術者の専任配置

(公共性のある施設若しくは工作物又は多数の者が利用する施設若しくは工作物に関する工事を行う場合)

→ 監理技術者資格証の携帯義務及び監理技術者講習の受講義務あり。

### 監督処分

※ 許可を有さない者に対しても処分可能

#### 法令遵守の実効性を確保するため不適格な者に対する処分

(請負契約に関し不誠実な行為・一括下請負等)

- ① 指示処分
- ② 営業停止処分
- ③ 許可取消処分
- ④ 罰則の適用

### 請負契約の適正化

#### 公正な請負契約の締結義務 請負契約の書面締結義務 等

- 請負契約の片務性の改善
- 下請負人保護の徹底

### 経営事項審査

#### 経営に関する客観的事項の審査

(公共工事の入札に参加しようとする建設業者)

- ① 経営規模
- ② 経営状況
- ③ 技術力
- ④ その他

### 紛争の処理

#### 建設工事紛争審査会

(建設工事の請負契約に関する紛争の処理のため、国土交通省及び都道府県に設置)

- ① あっせん
- ② 調停
- ③ 仲裁

# 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の概要

公布 平成12年11月27日

**目的** 国、特殊法人、地方公共団体等の発注者全体を通じて、入札・契約の適正化の促進により、公共工事に対する国民の信頼の確保と建設業の健全な発達

## 入札・契約適正化の基本原則の明示

①透明性の確保 ②公正な競争の促進 ③適正な施工の確保 ④不正行為の排除の徹底

### 全ての発注者に義務付ける事項

#### (1) 毎年度の発注見通しの公表

・発注工事名・時期等を公表（見通しに変更された場合も公表）

#### (2) 入札・契約に係る情報の公表

・入札参加者の資格、入札者・入札金額、落札者・落札金額等

#### (3) 施工体制の適正化

・丸投げの全面的禁止  
・受注者の現場施工体制（技術者の配置・下請の状況等）の報告  
・発注者による現場の点検等

#### (4) 不正行為に対する措置

・不正事実（談合等）の公正取引委員会、建設業許可行政庁への通知

職員に対する教育  
建設業者に対する指導 等

### 各発注者が取り組むべきガイドライン

#### (1) 「適正化指針」の閣議決定

・国土交通大臣、総務大臣、財務大臣が共同で案を作成

#### (2) 主な内容

- ①第三者機関による入札過程、契約内容等のチェック
- ②苦情処理手続き、体制等の整備
- ③入札・契約の方法の改善（一般競争入札の拡大、総合評価方式の拡充、指名競争における指名の適正化・透明化等）
- ④工事の施工状況の評価実施の徹底
- ⑤その他
  - ・不良不適格業者の排除
  - ・ダンピングへの対応
  - ・入札・契約のIT化の推進 等

発注者は、指針に従い、入札・契約の適正化を推進

#### 「適正化指針」のフォローアップ

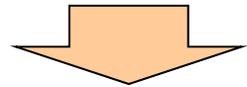
・毎年度、取組み状況を把握し、公表  
・特に必要のあるときは改善を要請

<平成13年4月1日以降の入札・契約から適用>

# 公共工事の品質確保の促進に関する法律 (公布 平成17年3月31日)

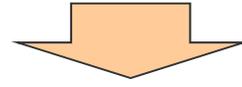
【目的】 公共工事の品質確保に関し、基本理念を定め、国等の責務を明らかにするとともに、公共工事の品質確保の促進に関する基本的事項を定めることにより、公共工事の品質確保の促進を図り、もって国民の福祉の向上及び国民経済の健全な発展に寄与すること

## 1. 公共工事の品質確保に関する基本理念および発注者の責務の明確化



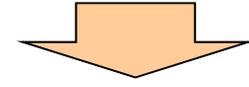
公共工事の品質は、価格及び品質が総合的に優れた内容の契約がなされることにより確保されなければならないことを明記  
(第3条第2項)

## 2. 『価格のみ競争』から『価格と品質で総合的に優れた調達』への転換



- ・工事の経験等、技術的能力に関する事項を審査(第11条)
- ・技術提案を求める入札(第12条)
- ・技術提案についての改善が可能(第13条)
- ・技術提案の審査の結果を踏まえた予定価格作成(第14条)

## 3. 発注者をサポートする仕組みの明確化



外部支援の活用による発注者支援(第15条)

政府の策定する「基本方針」に基づき、各発注者は必要な措置を講ずる(第9条)

# 宅地建物取引業法の概要

## 【目的】

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること

宅地： ①建物の敷地、②用途地域内の①以外の土地で道路、公園、河川、広場、水路以外のもの  
宅地建物取引業：①宅地又は建物の売買・交換  
②宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介



免許：1の都道府県のみ事務所 ⇒ 都道府県知事  
2以上の都道府県に事務所 ⇒ 国土交通大臣

要件：欠格事由に該当しない、申請書等に虚偽記載等がない、5名につき1名以上の専任の取引主任者を設置している

取引主任者：  
宅建試験に合格、都道府県知事の登録、取引主任者証の交付  
⇒ 重要事項説明を実施、契約書への記名押印

## 業務規制

業務処理原則：信義誠実義務、守秘義務、重要事項の告知等  
媒介契約等：書面の交付、指定流通機構への登録等  
重要事項説明：契約締結前に、重要事項を説明  
契約締結：書面の交付、契約締結時期の制限等  
宅建業者(売主)の売買契約：クーリング・オフ、手付金等の保全等  
契約の履行等：誇大広告の禁止、不当な履行遅延の禁止等  
その他：報酬、証明書、帳簿の備付け、標識の掲示等

営業開始の要件：①営業保証金の供託、②保証協会への加入  
① 主たる事務所 1000万円、その他の事務所 500万円  
② 主たる事務所 60万円、その他の事務所 30万円  
⇒ 取引により損害を受けた者への還付

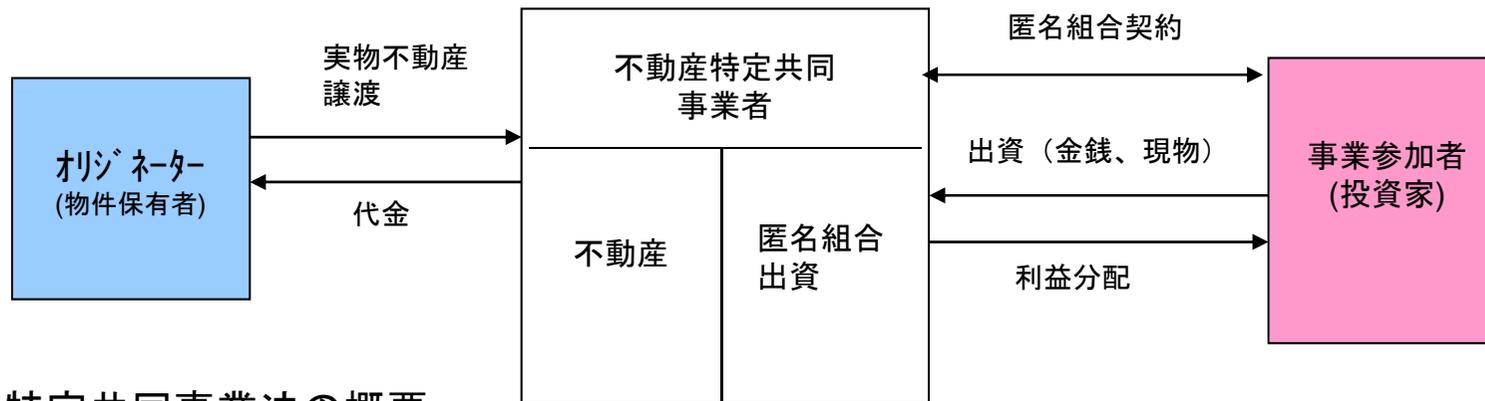
監督：  
指導・助言・勧告  
報告・検査  
処分

罰則： 懲役・罰金・過料

その他：指定試験機関、登録講習機関  
指定流通機構  
指定保証機関、指定保管機関  
宅地建物取引業保証協会、宅地建物取引業協会、宅地建物取引業協会連合会  
消費者庁への資料提供等（共管部分）

# 不動産特定共同事業法の概要

## 1. 不動産特定共同事業の概要図 (匿名組合を活用した場合)



## 2. 不動産特定共同事業法の概要

### [業の許可制度]

①業を行うに当たっては、行政庁の許可が必要である。(不動産特定共同事業法3条①)

※不動産特定共同事業(法2条4項)

1)不動産特定共同事業契約を締結して、当該不動産特定共同事業に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為 又は

2)不動産特定共同事業の締結の代理又は媒介をする行為で業として行うもの

許可要件: 宅建業者であること(法6条①(2))、資本金1億円以上(法7条(1)、施行令4条)、業務管理者の設置(法7条(4)、法17条)、基準に適合する契約約款の作成(法7条(5)、施行令5条)等

②契約内容の説明、契約締結及び不動産の管理運営については、一体的に事業者が行う。

### [行為規制]

③事業許可の際に行政庁の審査を受けた約款に基づいて契約を締結する義務がある。(法23条)

④契約成立前の書面交付・対面説明義務(法24条①)、契約成立時の書面交付義務がある(法25条)。

⑤事業者は、投資家の求めに応じ、財産の管理状況について随時報告する(法28条①)他、定期的に報告書を交付する義務がある。(法28条②)

### [開発前の規制]

⑥投資対象不動産について開発許可や建築確認の行われた後でなければ広告や事業の開始ができない。(法18条、19条)

# ○建設業の活力回復検討経費

11億円(1.3倍)

○昨今の厳しい経営環境にある建設業について、下請建設企業支援、取引・契約の対等化・適正化、施工力の強化を推進。

## 建設業をとりまく課題

・厳しい経営環境

・対等性、透明性を欠く取引慣行の存在

・厳しい労働環境

### 下請建設企業支援(8.1億円)

下請建設企業等の経営・雇用の安定、連鎖倒産の防止を図るため、下請代金等債権の保全を支援。

#### ○下請債権保全支援(新規)

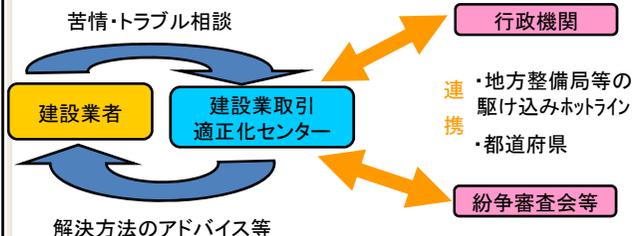
・下請建設企業等が元請建設企業に対して有する債権をファクタリング会社が保証する際、保証料負担の助成を実施し、下請代金等債権の保全を支援

・なお、本事業に関しては、平成21年度第2次補正予算においてもファクタリング会社への損失補償の支援のための予算等を措置(47億円)。

### 取引・契約の対等化・適正化(0.8億円)

建設企業が安定的に経営できるよう、取引・契約の対等化・適正化を推進。

○建設工事における取引慣行の構造改善  
・「建設業取引適正化センター」を引き続き運営し、受発注者間のトラブルの迅速かつ円滑な解決を図る。(継続)



・発注者と受注者が対等の立場に立つて交渉することができるよう、発注者と受注者の間に立つ公正・中立な第三者の活用について、当事者特に発注者の理解を促進する方策、第三者の選定及び派遣の実施等を行う。(新規)



### 建設企業の施工力の強化(1.9億円)

建設生産物の品質を確保するため、建設企業の施工力の強化を促進。

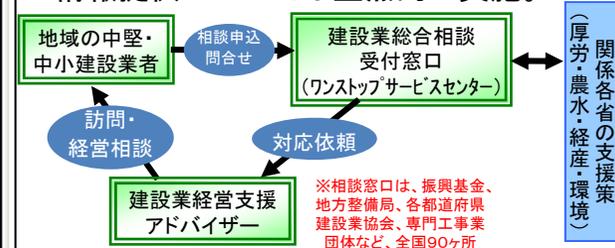
#### 建設業の経営力・企業力の強化

##### ○建設業のIT導入支援(新規)

中堅建設企業を核とする相当数以上の企業による、共同でのCI-NETの試験的導入等に対する支援等。

##### ○建設業総合経営相談(継続)

法務、財務、税務、経営革新等の経営相談を一元的に実施。  
建設企業の成長分野展開に係る経営相談、情報提供については重点的に実施。



#### 建設業の人材力の強化

##### ○建設業の人材力強化の促進(継続)

地域の建設企業と工業高校等が連携して、将来の人材の確保・育成を図る取組を支援。

## ○民間住宅の賃貸や建設をめぐるトラブルの予防・対策の強化 (賃貸住宅管理業等に係る新規制度導入経費)

消費者から信頼される不動産市場の形成を図るため、賃貸住宅管理業の登録制度の導入、迅速・簡易な苦情処理の促進などの新規制度の構築や円滑な運用等に向けて必要な事業を行う。

### 1. 賃貸住宅管理業の登録制度導入

- 事業者の不適切な行為を排除するための登録制度
- 事業者の業務の適正化のためのルールの確立

など、賃貸住宅管理業の適正化を推進する。

登録制度に対応したシステム開発に要する経費

### 2. 迅速・簡易な苦情処理の促進

- 不動産分野における簡易、迅速、円滑な苦情処理、紛争解決方策として、事業者等による自主的な取組を促進する。

新制度の周知・普及に要する経費

# 建設産業の海外展開支援(平成22年度予算)

109百万円

## 我が国建設業の国際競争力の強化

[予算額: 55百万円]

国内建設投資が減少する中、これまで国内需要が中心であった我が国建設業について、グローバル化への対応を図り、建設業を国際競争力ある成長分野に育てていく。

### 国際展開戦略の具体化の推進

我が国建設業の戦略的な国際展開を促進するため、海外で比較優位性のある建設技術の市場戦略の構築など、国際展開戦略の具体化を推進する。

## 建設企業海外受注プロジェクト対策経費

[予算額: 14百万円]

我が国建設企業の海外受注プロジェクトについて個々の企業では対処困難な事情により、損失が生じるケースがあり、我が国建設企業の積極的な海外展開の支障となっている。

### 海外受注プロジェクトの問題解決支援

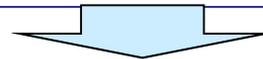
海外建設事業における収益性向上やその円滑な実施を妨げる障害を除去するため、問題点の抽出や要因分析に関する調査等を実施し、邦人建設企業のプロジェクト受注後の問題解決を支援する方策の検討を行う。

## わが国の建設技術基準等のスタンダード化による 関連技術の海外展開促進

[予算額: 12百万円]

新分野の建設技術の基準が未整備

ETCの導入には、国家基準の整備が必要



「川上」への働きかけには、民間企業だけでなく官民一体での活動が必要



### 本邦技術基準類のスタンダード化

官民が連携し、現地実証活動や相手国の技術基準整備支援等を通じた本邦技術基準類のスタンダード化を推進。

## 地方・中小建設企業の海外進出支援事業

[予算額: 18百万円]

### 海外展開支援アドバイザー制度の創設

海外進出への意欲と能力のある地方・中小建設企業に対する海外展開支援アドバイザー制度の創設等を行う。

## その他

[予算額: 10百万円]

その他、官民連携による我が国建設技術の海外展開支援を実施する。

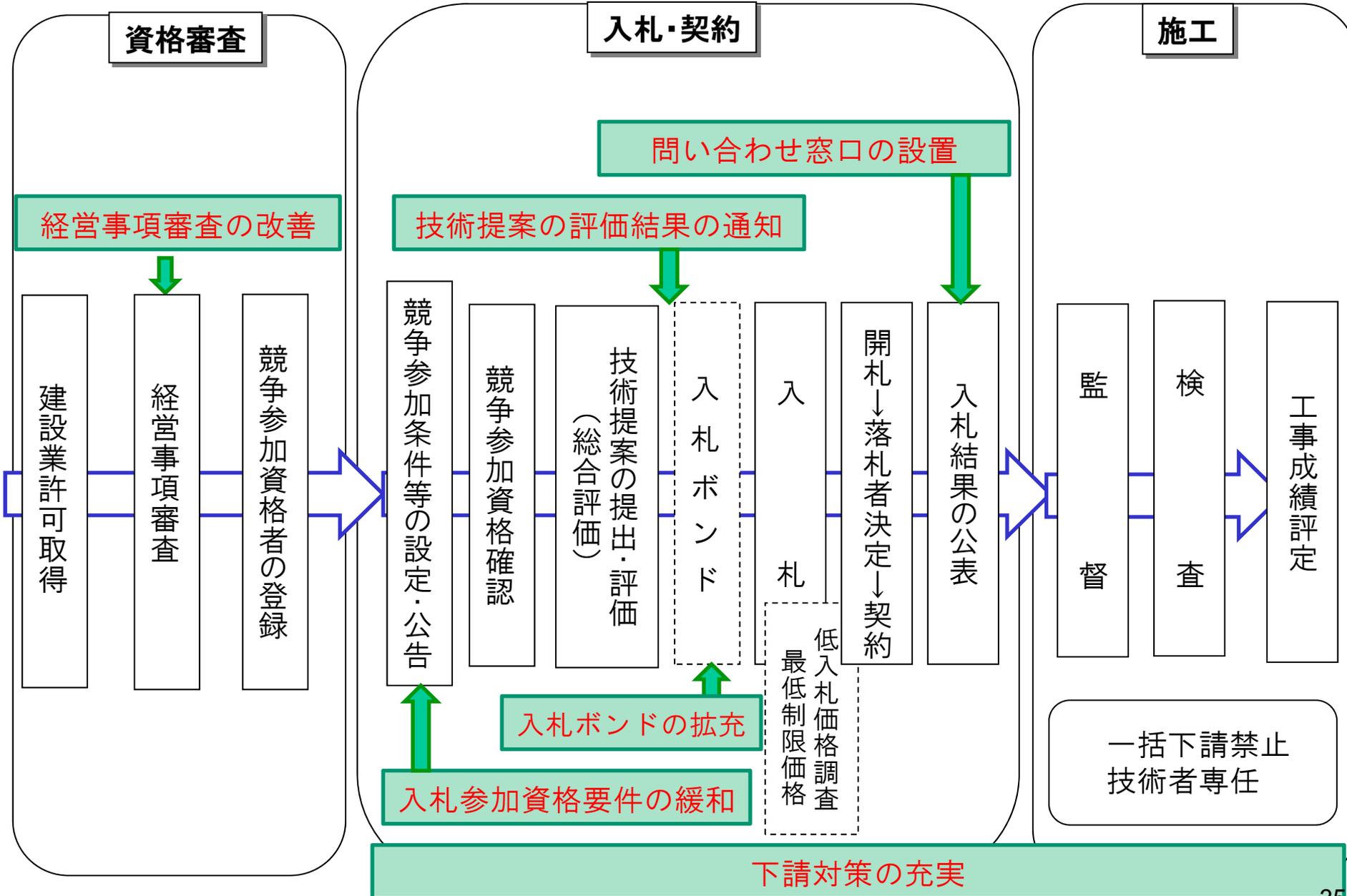
# 参考資料

(第2回分科会配布資料からの抜粋)

---

平成22年4月

# 入札契約制度の改善点について



# 入札契約制度の更なる改善(企業の経営評価)

**【改善の方針】** 企業の経営実態をより公正に評価する観点から、公共工事に参加する企業の経営を事前に評価する「経営事項審査」について、ペーパーカンパニー等が不正に高得点をとることの防止を主眼に改善に取り組むとともに、市場機能を活用したリアルタイムの企業評価を進めるため、入札前に履行の確実性を金融機関が保証する「入札ボンド」の対象工事を拡大する。

## (1) 経営事項審査制度

### (1)－① 現場での不正の取締り強化

現場レベルでの不正(一括下請負による完成工事高の嵩上げ、技術者の配置義務違反など)により、ペーパーカンパニーの評点が不当に高くなっている可能性



都道府県とも連携して、立入検査など現場での監督を強化

### (1)－③ 審査基準の更なる見直し

技術者数評価のあり方、再生企業の取扱いや社会性評価項目(W点)のあり方等について多様な要望



審査基準の更なる見直し(中央建設業審議会で検討)

### (1)－② 虚偽申請のチェック体制強化

実態のない虚偽申請(利益や技術者数の水増し等)により、評点が不当に高くなっている可能性



異常値検出等により、虚偽申請の疑いのある業者の抽出を強化するとともに、重点審査を実施

## (2) 入札ボンドの拡大

市場機能を活用した建設企業の経営面での評価の必要性



国土交通省直轄工事において、入札ボンド対象工事の拡大

(現在)WTO対象工事

→ 原則としてBランクの工事まで拡大  
地方公共団体等にも導入・拡大を働きかけ

# 入札契約制度の更なる改善(下請企業対策)

【改善の方針】 多くの労働者が働く下請へのしわ寄せを防止する観点から、新たな下請代金保全策の導入の検討や、下請企業の見積りを踏まえた入札方式の試行に取り組みるとともに、標準請負契約約款の改正について、建設業法に基づき中央建設業審議会における検討を開始する。

## 2-① 書面契約の促進・約款の改正等

契約・取引の対等化・明確化が必要



- i) 書面による契約の促進
- ii) 標準請負契約約款の改正  
(中央建設業審議会での検討)
- iii) 発注者・受注者間の不適切な行為等をガイドラインとして明確化し、周知徹底
- iv) トラブルの未然防止や迅速な解決のため、契約当事者から中立的な第三者の活用を促進

## 2-② 新たな下請代金保全策導入の検討

元請倒産時等に、下請代金が保全される必要



信託の活用や支払ボンドなど、諸外国における下請保護方を参考にしつつ、我が国における新たな下請代金保全策の導入を検討

## 2-③ 下請の見積りを踏まえた入札方式

元請の入札前で見積りを適正化するとともに、下請への適切な支払いを担保することにより下請や労働者を保護する必要



下請リスト提出入札方式(仮称)の試行

- ・専門工事の施工内容が特に重要な工事等を想定
- ・下請が元請に提出した見積書を、元請が発注者に提出
- ・見積り額を下回る金額での下請契約の原則禁止

## 2-④ 取締り、指導監督の強化

違法行為等への適切な対応が必要



地方公共団体との連携の強化

- ・知事許可業者に対する指導監督の強化
- ・都道府県と共同して研修会の開催を検討
- ・建設業取引適正化推進月間(仮称)の創設

違法行為等を改善するための措置の強化

- ・立入検査に重点調査項目を設定
- ・公正取引委員会との連携の強化