

請負契約の透明化による適切なリスク分担について

1. 建設市場における契約関係について

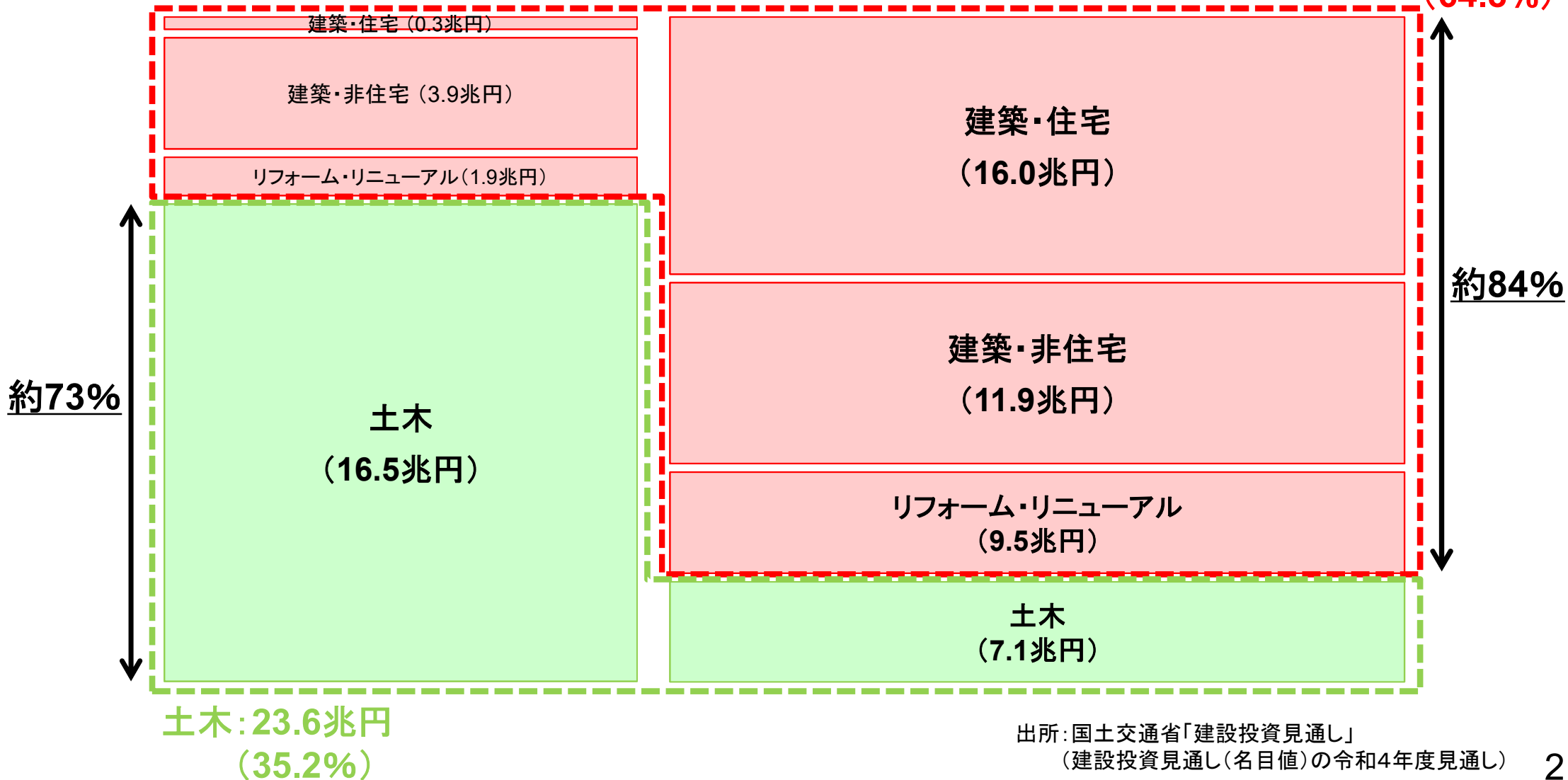
建設市場の動向：建設投資の内訳

- 建設投資市場においては、公共事業が約3割を占める。
- 公共工事は「土木」、民間工事は「建築」が太宗。

【公共 22.5兆円】

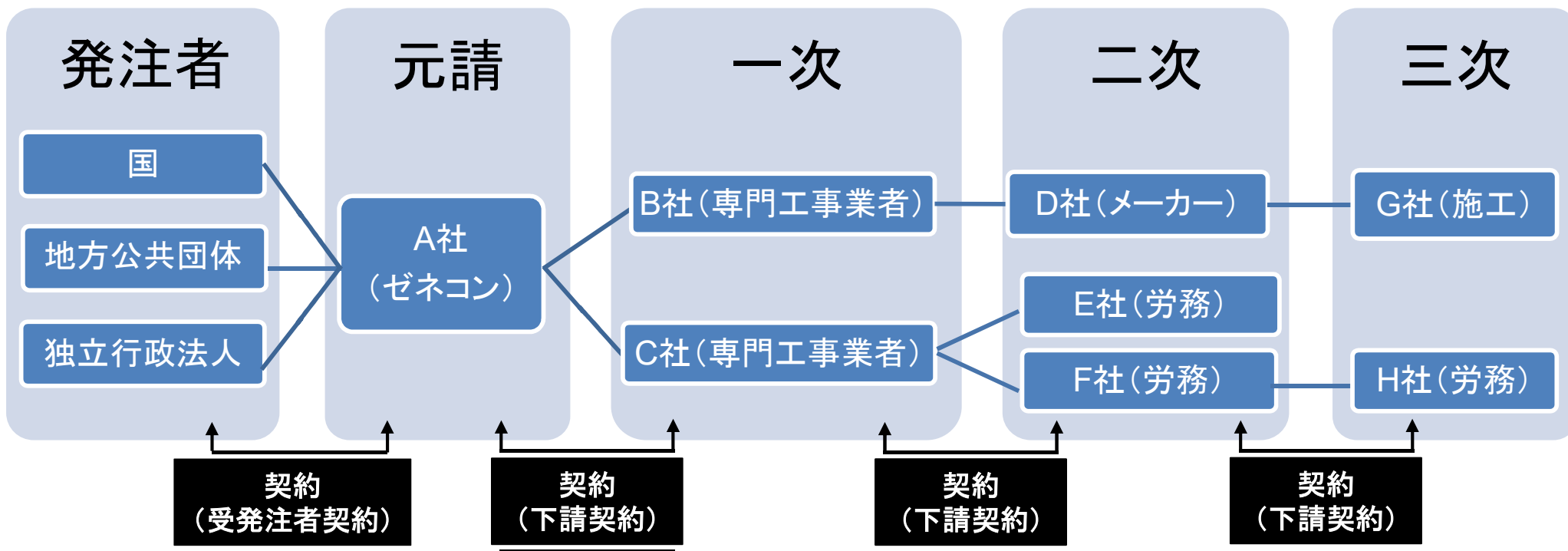
【民間 44.5兆円】

建築: 43.4兆円
(64.8%)

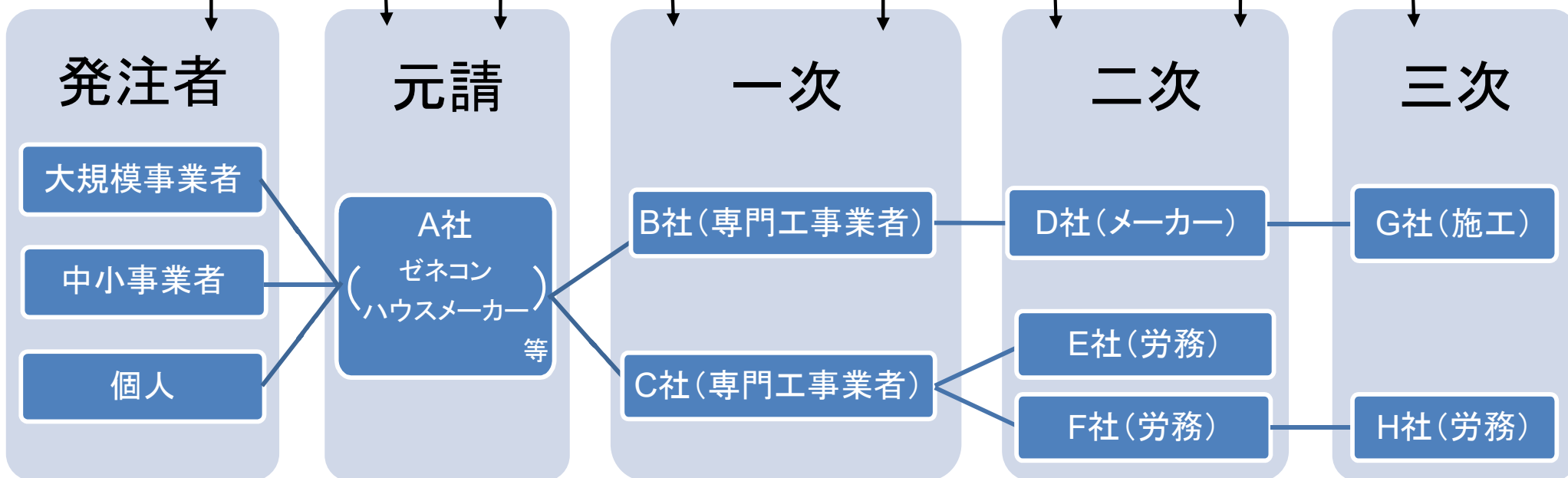


建設工事における受発注者の契約関係(イメージ)

公共工事



民間工事



※下請次数は、各工事の種類・規模等による。

建設工事請負契約に関する制度（工事価格関係）

公共工事

民間工事

発注者

契約
(受発注者契約)

元請事業者

契約
(下請契約)

下請事業者

【建設業法】

- ・建設業者による経費の見積
 - ・請負代金の契約書への明記
 - ・注文者による不当に低い請負代金の禁止
 - ・注文者による請負代金に影響を及ぼす事象に関する情報提供 等
- ⇒ **適正な施工確保の観点から必要な規制を実施**

【品確法等に基づいた措置】

- ・積算基準、設計労務単価等に基づく適正な予定価格設定
 - ・入札におけるダンピング対策
 - ・公共約款に基づいた契約・契約変更
(スライド条項の適用等) 等
- ⇒ **建設業法に加え、適切な工事発注や担い手確保（適切な利潤確保等）の観点から、競争条件・ルールに関して必要な措置を実施**

【建設業法】

- ・建設業者による経費の見積
 - ・請負代金の契約書への明記
 - ・注文者による不当に低い請負代金の禁止
 - ・注文者による請負代金に影響を及ぼす事象に関する情報提供
 - ・元請負人が支払いを受けた場合の下請代金の支払期間 等
- ⇒ **適正な施工確保の観点から必要な規制を実施**

建設工事請負契約に関する制度（工期関係）

公共工事

民間工事

発注者

契約
(受発注者契約)

元請事業者

契約
(下請契約)

下請事業者

【建設業法】

- ・ 建設業者による工期の見積
 - ・ 工事着手・工事完成時期の契約書への明記
 - ・ 注文者による著しく短い工期の禁止
 - ・ 注文者による工期に影響を及ぼす事象に関する情報提供 等
- ⇒ **適正な施工確保の観点から必要な規制を実施**

【品確法等に基づいた措置】

- ・ 工期に関する基準に基づく適正な工期設定、週休二日工事の推進
 - ・ 工事実施時期の平準化
 - ・ 公共約款に基づいた契約・契約変更 等
- ⇒ **建設業法に加え、適切な工事発注や担い手確保（適正な労働条件の確保等）の観点から競争条件・ルールに関して必要な措置を実施**

【建設業法】

- ・ 建設業者による工期の見積
 - ・ 工事着手・工事完成時期の契約書への明記
 - ・ 注文者による著しく短い工期の禁止
 - ・ 注文者による工期に影響を及ぼす事象に関する情報提供 等
- ⇒ **適正な施工確保の観点から必要な規制を実施**

公共工事における契約関係について

発注者

- 公共工事の品質確保の促進に関する法律等に基づき、
 - ・積算基準、設計労務単価等に基づく予定価格設定
 - ・工期に関する基準に基づく工期設定、週休二日工事の推進、発注時期の平準化
 - ・入札時におけるダンピング対策
 - ・公共約款に基づいた契約・契約変更（スライド条項の適用等）
- 等の適切な契約遂行が制度化
 ⇒ **人員・体制等の制約により、各種制度の円滑な運用ができていない場合が存在**

元請事業者

- 安定的な事業量の確保を需要するが、一般競争入札により最低制限価格付近で事業者が競争
 - 契約締結・変更契約については、基本的に公共約款に基づき実施（事務作業の手間は存在）
 - 請負契約の履行を前提に、下請内・下請間での契約や下請代金の配分にはコミットしない
- ⇒ **発注者において各種制度が適切に運用されるかが重要**
適切な請負代金や工期が確保できない場合、自社での処遇・労働条件の改善を行うことは困難
であるとともに、下請に対してしわ寄せが及ぶ

各事業者において、適切な勤怠管理や施工体制構築が必要

下請事業者※

- 注文者との契約関係になるため、元請の発注条件に基づき請負代金や工期が決定。事業者間の受注競争に対応する必要（工期基準や慣習的な価格相場は存在するが、工事需要によっても変動）
 - 適切な契約変更が行われるかは、発注者との関係も踏まえた元請（注文者）の対応による
 - 工事の繁閑に応じて技能者を確保する必要。後工程では全体の工程遅れのしわ寄せが発生
- ⇒ **適切な請負代金や工期が確保できない場合、自社での処遇・労働条件の改善を行うことは困難**

公共工事は安定化や適切な発注が求められるが、そのための**制度的枠組みは存在**
 体制が脆弱な小規模自治体をはじめ、**制度の円滑な運用が課題**
 元請と下請の関係については、民間工事と同様の課題が存在

民間工事における契約関係について

発注者

- 業を営む上で継続的に発注を行うプロ発注者から個人まで、多様な主体が存在
- 投資のためには経済合理性の検証が大前提となり、着工前にリスクや変動要因を極小化する要請
- 請負契約の履行を前提に、元下間の契約内容含め、工事の施工に関する裁量は元請に。
物価変動への対応は予備費等の計上を踏まえて契約金額の中で受注者が行うべきとの指向
- 総価一式契約をはじめ、請負契約の形態は様々。請負代金の設定に当たっても、複数契約を前提とした値引きなど様々な考え方が存在
⇒ **経済合理性に基づき、リスクの限定を念頭においた契約の締結が必要**

元請事業者

- 安定的な事業量の確保を需要するが、事業者間の受注競争に対応する必要（工期基準や慣習的な価格相場は存在するが、工事需要によっても変動）
- 契約締結・変更契約については、当事者間の協議に基づき実施
- 請負契約の履行を前提に、下請内・下請間での契約や下請代金の配分にはコミットしない
⇒ **発注者との間で適切な見積もり・契約締結（変更含む）が行えることが重要**
適切な請負代金や工期が確保できない場合、自社での処遇・労働条件の改善を行うことは困難
であるとともに、下請に対してしわ寄せが及ぶ

各事業者において、適切な勤怠管理や施工体制構築が必要

下請事業者※

- 注文者との契約関係になるため、元請の発注条件に基づき請負代金や工期が決定。事業者間の受注競争に対応する必要（工期基準や慣習的な価格相場は存在するが、工事需要によっても変動）
- 適切な契約変更が行われるかは、発注者との関係も踏まえた元請（注文者）の対応による
- 工事の繁閑に応じて技能者を確保する必要。後工程では全体の工程遅れのしわ寄せが発生
⇒ **適切な請負代金や工期が確保できない場合、自社での処遇・労働条件の改善を行うことは困難**

民間工事は受発注者ともに経済合理性が必要である一方、**事業者間の過当競争等により適切な請負代金や工期が確保できず、処遇改善や労働条件に影響を及ぼしているおそれ。**価格相場や契約に関する**競争ルールの見直しにより改善できる余地**があるのではないかと

※重層下請構造の場合、下位の下請に対しては注文者となり元請と同様

- 建設業の持続可能性のためには、各建設業者において適正な請負代金・工期が確保された請負契約の下、適切に建設工事が実施されていく環境整備が必要。
- 公共工事においては各種制度枠組みが存在し、建設工事の適切な発注・契約等がルール化されているものの、制度の円滑な運用に課題。
一方で、民間工事においてはこうした諸制度が存在せず、過当な競争に陥っている側面がある。
また、賃金の行き渡りや勤怠管理・施工体制確保など、共通の課題も存在。
- 今般の本小委員会においては、公共工事における各種制度の運用についてもご意見をいただきつつ、民間工事における課題や共通の課題に対処するための制度改正※のあり方を中心にご議論いただくこととしたい。

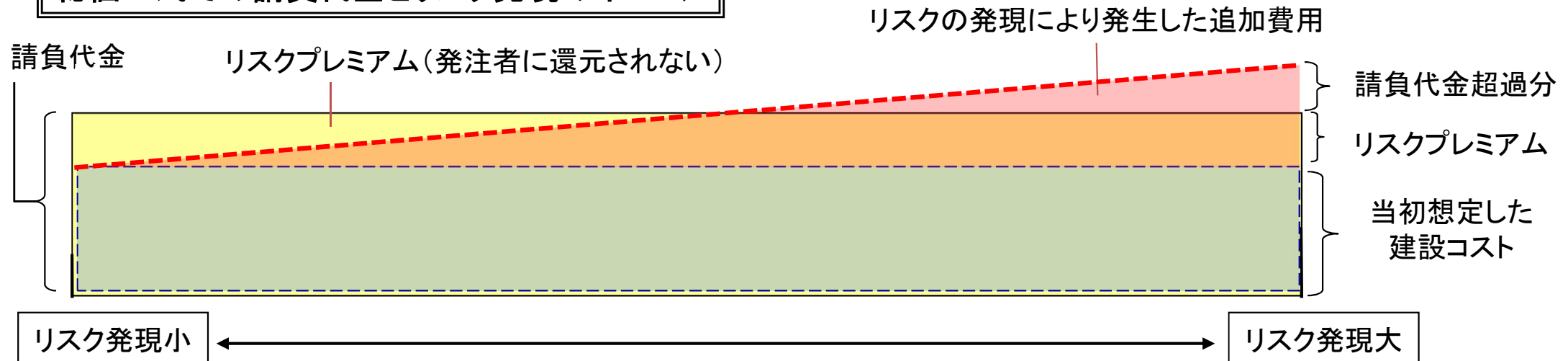
※建設業法では原則として公共工事・民間工事いずれも同じ規制の対象となる

2. 請負契約の透明化による適切なリスク分担について

契約における価格変動リスクの分担について

- 工事期間中に発生する設計上の課題への対応や材料価格の変動などの不確実性を事前に見積もることは困難で、その分の費用を想定して請負代金に含まざるを得ないが、このリスクプレミアム（予備費）は、工事期間中に問題が生じなかった場合は、通常、発注者に還元されない。
- 経済事情の変動は、一般に、受注企業のリスクとしてある程度見込まれているのが総価一式請負契約の例とされており、見積りにおいてリスクプレミアムが明示的に記載されていない場合であっても、建設コストの中にリスクプレミアムが含まれていると想定されるが、請負代金にどの程度のリスクプレミアムを見込んでいるか、発注者側には不明。
- 契約締結後に、契約した請負代金では足りない、あるいは契約した工期では間に合わない、といった状況になると、VE（Value Engineering）などにより代替品等を活用して、当初契約の請負代金、工期に収まるよう、受発注者双方で協議することが多い。

総価一式での請負代金とリスク発現のイメージ



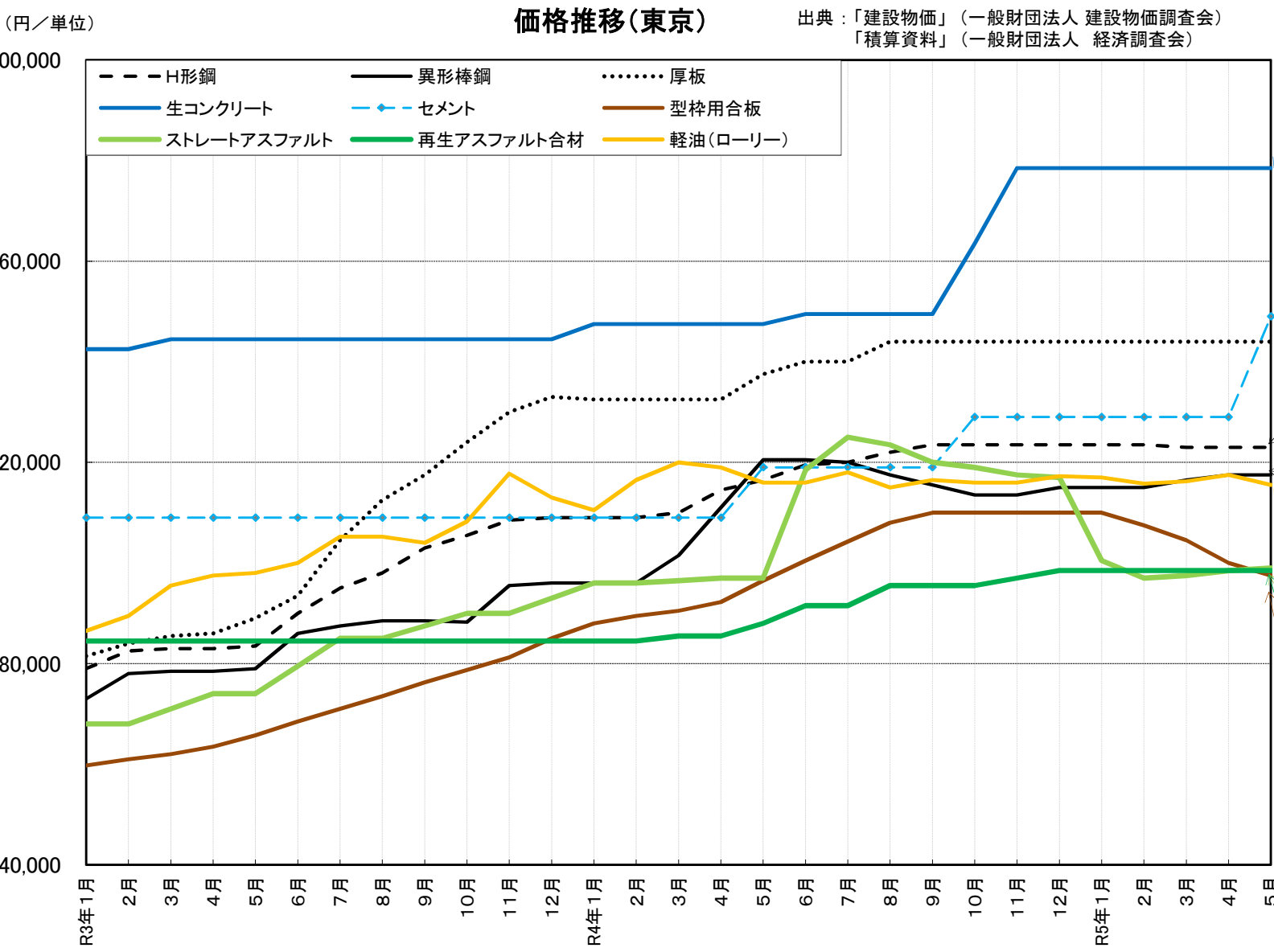
	1980年代以前	1990年代以降
背景	経済成長期 株式持ち合いによる企業統治 公共工事は指名競争入札が主流	経済後退期 資本市場ベースの企業統治 公共工事は一般競争入札が主流
発注者と施工者間の利害関係	発注者 地価の上昇で含み益を期待できたため、建設費の精査に対して寛容であった	発注者 事業で利益を得るために建設投資を最小化しなくてはならないため、施工入札が定着した
	発注者 自己資金で自前の建物を建設することが多かった（透明性の説明が不要）	発注者 プロジェクトファイナンスなど、他人資本で建物を建設する事例が増えた（透明性の説明が必要）
	発注者 ゼネコンと長期的な関係を築けば、ゼネコンに多くの責任を負わせて優先的に工事を引き受けてもらえた	発注者 売り手市場で施工者と長期的な関係を築かなくても引き受けてくれるゼネコンを労せず調達することができた
施工者	施工者 受発注者の長期的な関係で、多少の損は所長単位の裁量で取り戻す期待ができた	施工者 集中購買制となりプロジェクト単位で確保が求められた利益はCD（Cost Down）や追加工事の受注に依存
	施工者 寛容な契約金額のなかで実施する技術開発や生産設計などの無償サービスで、設計の各程度の低さをカバーできた	施工者 低価格受注により人件費の比率が高くなるなかで、生産設計や技術開発を無償サービスで行うことが負担になりつつある
	施工者 発注者のあいまいな要求に対し、設計・施工一括で高くても良い提案ができた	施工者 あいまいな要求は性能発注と名を変え、設計の確定度が下がり建設コストの不確実性が高まった
施工者による責任負担	発注者 施工者にできる限り多くの責任を負わせるという姿勢は強くなかった（入札方式も指名競争入札が主流）	発注者 施工者に多くの責任を負わせたまま競争入札による工事価格の最小化を目指す（入札方式も一般競争入札が主流）
	発注者 特命の設計・施工一括で受注すれば、幅広い裁量の下で、コストの不確実性の問題を吸収・解消できた	発注者 施工時VEによるCDで利益を創出する意向は変わらず、生産設計費用を確保できる実施設計付施工を指向
	施工者 見積りに予備費を織り込んでいても問題にならなかった	施工者 予備費を見積りに盛り込む余地が減少
	施工者 多くの技術をゼネコン主導で開発し、技術に伴う長短をよく把握していたため、結果的に、工事の不確実性による損失を施工者が吸収せざるを得ない状況が少なかった	施工者 専門工事会社が開発した技術をゼネコンが採用することが多くなり、ゼネコンがよく把握していない技術を用いる場合、施工者が工事の不確実性による影響を受けるケースが増えた

主要建設資材の価格推移

出典：「建設物価」（一般財団法人 建設物価調査会）
 「積算資料」（一般財団法人 経済調査会）



○2021年（令和3年）後半から原材料費の高騰やエネルギーコストの上昇等により、各建設資材価格が高騰。
 ○足元では、全国的にセメント・生コンクリートの騰勢が続いており、今後の状況を引き続き注視。



生コンクリート (円/10m ³)	2023年5月	¥178,500	(+21.0%)
(2022年5月)	¥147,500		
セメント (円/10t)	2023年5月	¥149,000	(+25.2%)
(2022年5月)	¥119,000		
厚板 (円/t)	2023年5月	¥144,000	(+4.7%)
(2022年5月)	¥137,500		
H形鋼 (円/t)	2023年5月	¥123,000	(+5.6%)
(2022年5月)	¥116,500		
異形棒鋼 (円/t)	2023年5月	¥117,500	(-2.5%)
(2022年5月)	¥120,500		
軽油 (円/kl)	2023年5月	¥115,500	(-0.4%)
(2022年5月)	¥116,000		
ストレートアスファルト (円/t)	2023年5月	¥99,000	(+2.1%)
(2022年5月)	¥97,000		
再生アスファルト合材 (円/10t)	2023年5月	¥98,500	(+11.9%)
(2022年5月)	¥88,000		
型枠用合板 (円/50枚)	2023年5月	¥97,500	(+1.0%)
(2022年5月)	¥96,500		

※市場の最新単価を把握するため、一般に公共工事の予定価格の積算で使用する「建設物価」と「積算資料」の平均価格を表示

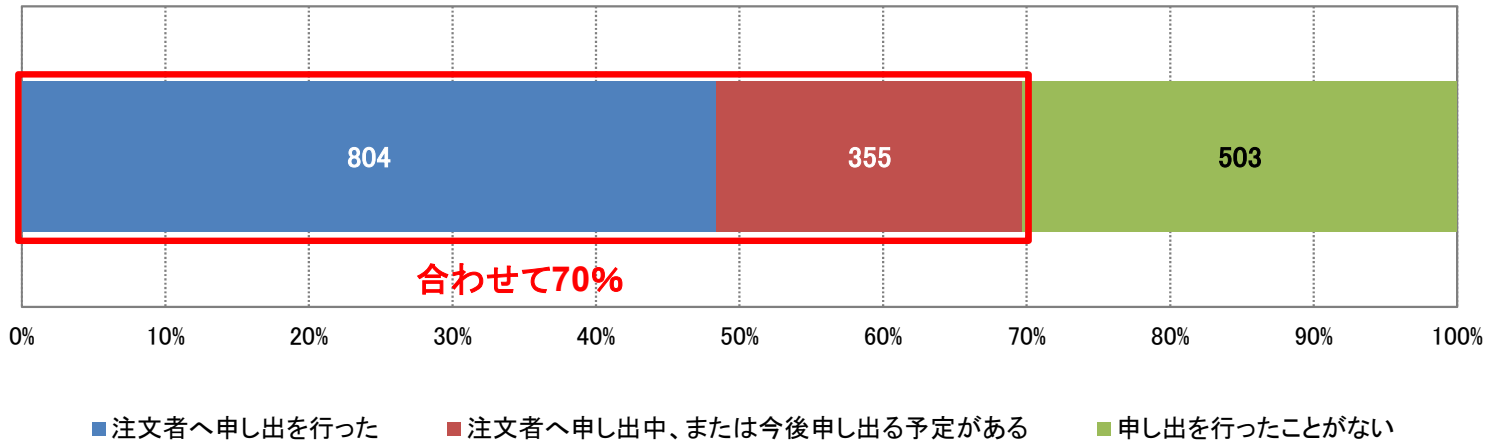
資材価格高騰への対応状況①

資材価格等の高騰への対応状況

※調査期間(令和4年1月～)に履行中の民間工事(令和4年1月以前に受注した民間工事も含む)を対象として調査

契約変更協議の申し出状況

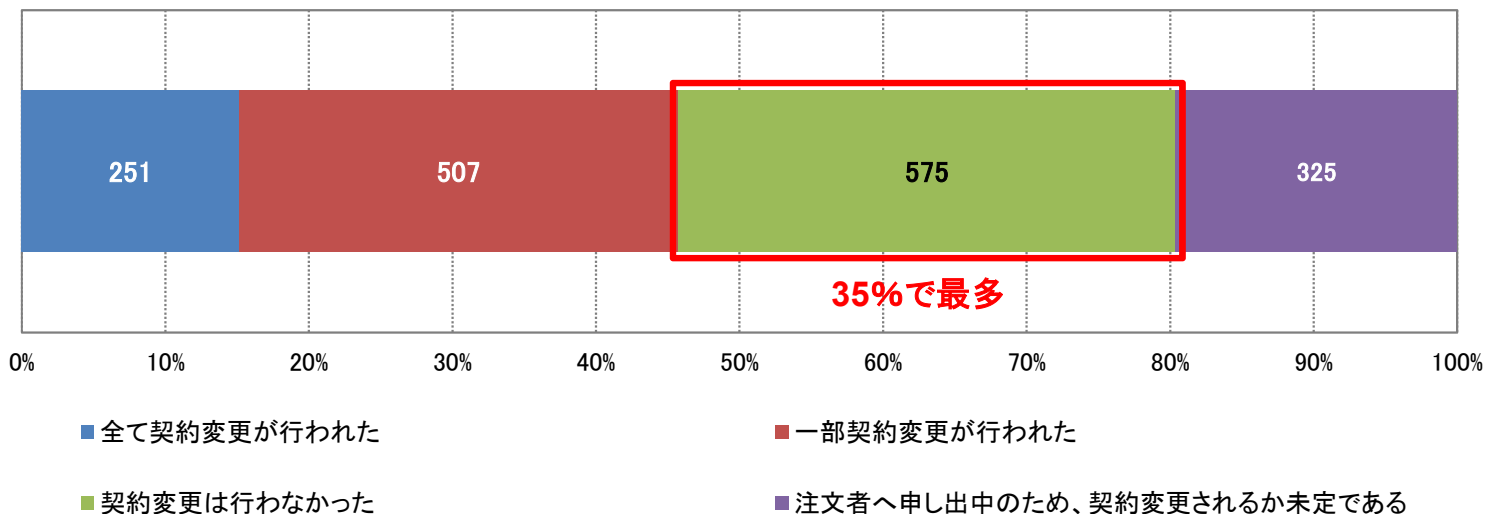
N=1662



(資材や原油高騰の影響を受けた工事があったと回答した建設企業のうち、) 多くの建設企業が、注文者へ契約変更協議の申し出を行っている。

契約変更の状況

N=1658

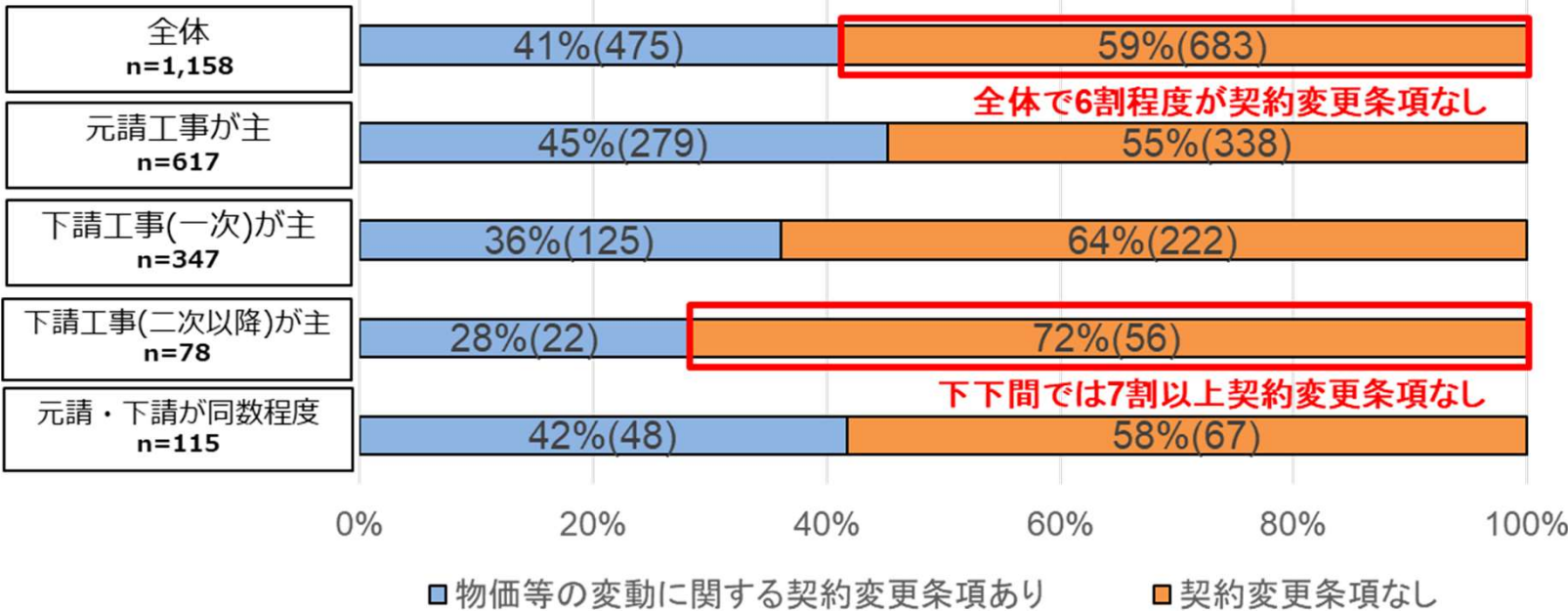


資材価格等の高騰の影響を受けていても、契約変更が行われていない場合が多い。

資材価格高騰への対応状況②

変更契約条項の有無 (建設企業向けアンケートより)

※資材価格の影響を受けたとの回答のうち、注文者へ契約変更協議の申し出を行った又は申し出中、今後申し出る予定がある建設企業が対象

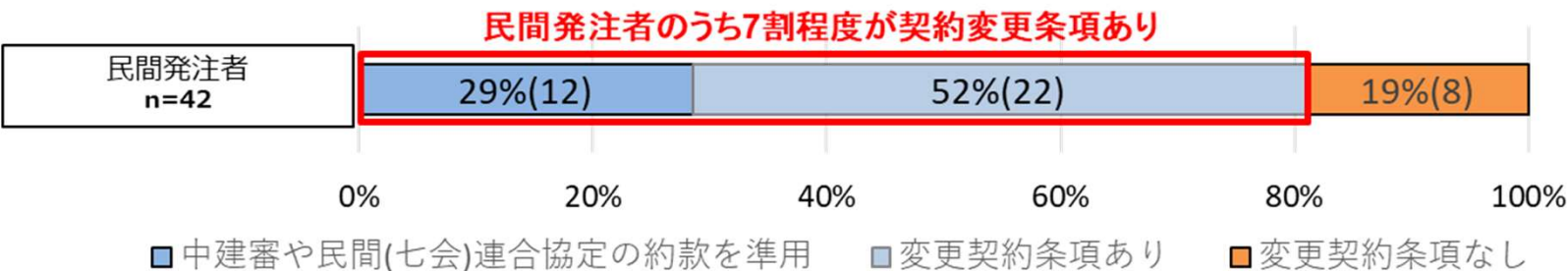


物価等の変動に関する契約変更条項がある請負契約は約4割にとどまっている。

また、請負階層別では、下請になるほど契約変更条項がない契約が多くなる傾向にあり、下下間においては、7割以上が契約変更条項がない。

変更契約条項の有無 (民間発注者向けアンケートより)

※電力・鉄道・住宅・不動産等業界大手42社が対象



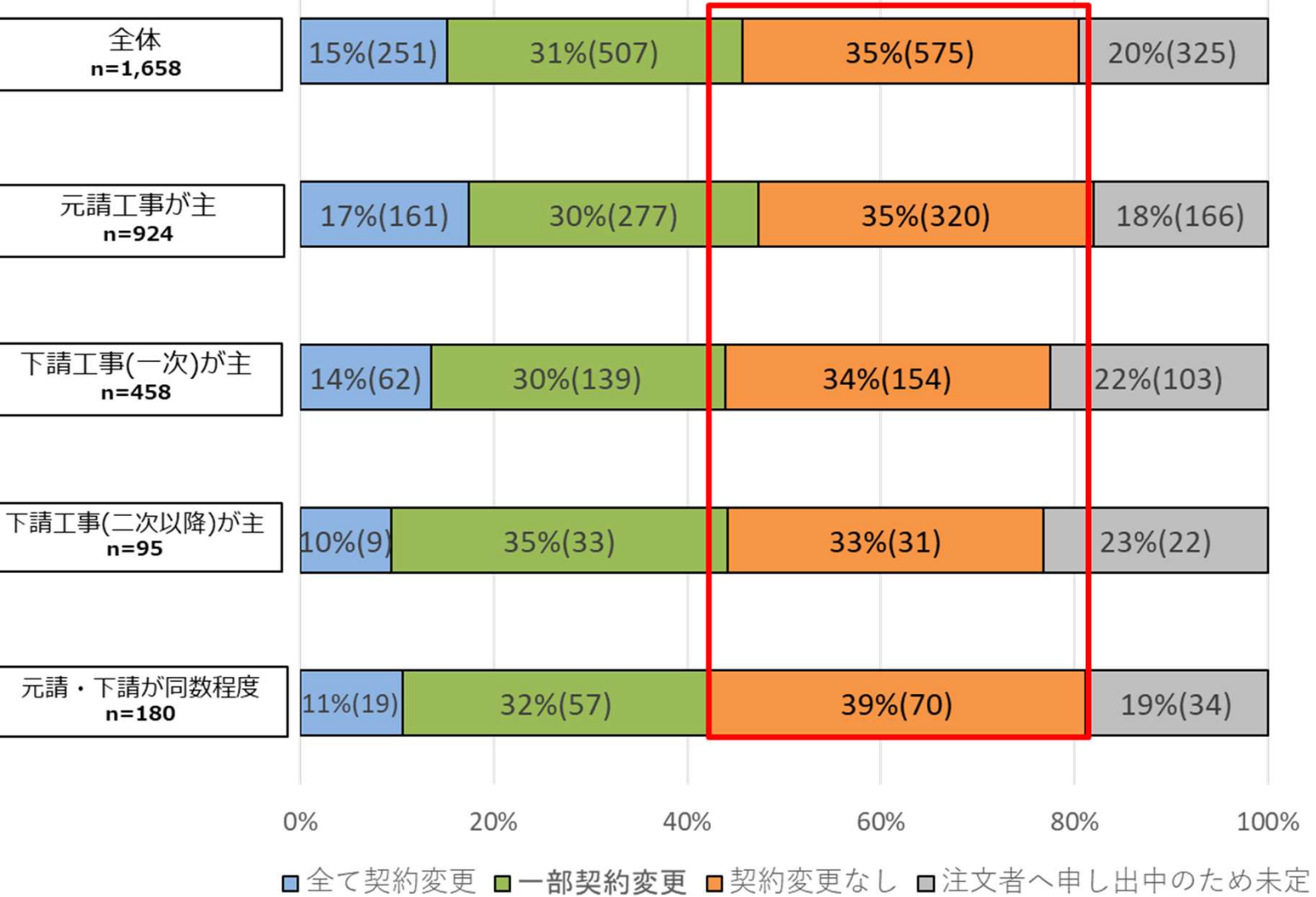
電力・鉄道・住宅・不動産等業界大手民間発注者を対象としたアンケートでは、約7割が契約変更条項を含むとの結果に。

資材価格高騰への対応状況③

契約変更の有無 (建設企業向けアンケートより)

※資材や原油価格の影響を受けたと回答した建設企業が対象

請負階層によらず3割以上で契約変更が実際に行われていない



資材や原油価格の影響を受けた建設企業のうち、実際に契約変更がなされなかったと回答した企業が3割以上を占める。

パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化会議

開催概要

日時：令和3年12月27日（月）14:00～14:32

出席者：（政府）岸田総理、斉藤国交大臣、山際新しい資本主義担当大臣、経産大臣、厚労大臣、消費者担当大臣等
（民間団体）十倉経団連会長など経済団体5団体トップ、宮本日建連会長など事業者団体22団体トップ

【岸田総理の発言（抄）】

政府としても、成長と分配の好循環を実現するため、地域経済の雇用を支える中小企業が適切に価格転嫁を行い、適正な利益を得られるよう、環境整備を行ってまいります。

本日、パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージを決定いたします。1月から3月を転嫁対策に向けた集中取組期間と定めるほか、公正取引委員会と中小企業庁が事業所管省庁と連携して、問題となる事例を幅広く把握し、対応する価格転嫁円滑化スキームを創設いたします。

加えて、下請代金法や独占禁止法の執行強化などにより、立入調査や要請を行い、価格転嫁を行いやすくいたします。

この後、閣議了解を行い、本日御出席の事業者団体を含めて、各事業所管大臣から各団体に対して、取引先とのパートナーシップ構築、取引慣行や商慣行の是正などについて、会員企業に周知されるよう、要請することとしております。

取引は民と民の関係であり、本日お集まりの産業界をリードしている皆様方に御協力いただきますよう、是非ともよろしくご申し上げます。

パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化の取組について（令和3年12月27日閣議了解）

成長と分配の好循環を目指す中、来春の賃上げの労使交渉では、自社の支払能力を踏まえ、最大限の賃上げが期待される。他方で、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、製造業などはコロナ前の水準又はそれ以上に回復する一方、悪影響が続いている業種もあり、業績回復に差が生じている。中小企業等が賃上げの原資を確保できるよう、取引事業者全体のパートナーシップにより、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分を適切に転嫁できる環境を整備するため、閣議了解を行い、政府一体となって下記により対応する。

記

- 1 事業所管大臣は、関係する事業者団体に対して（中略）、要請を行うこととする。
- 2 内閣官房、消費者庁、厚生労働省、経済産業省、国土交通省及び公正取引委員会は、（略）「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」に従い、取組を開始し、その実施状況についてフォローアップを行うこととする。

転嫁円滑化に向けた施策パッケージ等

転嫁円滑化施策パッケージ(令和3年12月27日)(抄)

5 公共工事品質確保等に基づく対応の強化

(1) 公共工事品質確保法等の趣旨の徹底

- ・ 公共工事の発注者（地方整備局、都道府県、市町村、地方公社等）に対し、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について、契約後の状況に応じた必要な契約変更の実施も含め、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）の趣旨を踏まえて対応を図るよう、周知する。
- ・ 公共工事のみでなく、民間発注者に対しても、同様の適正な請負単価の設定や適正な工期の確保を求めるとともに、毎年1月から3月までの「集中取組期間」において、国土交通省が請負代金や工期などの契約締結の状況についてのモニタリング調査等を実施する。

コロナ禍における「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」(抄)

(令和4年4月26日原油価格・物価高騰等に関する関係閣僚会議決定)

Ⅲ. 新たな価格体系への適応の円滑化に向けた中小企業対策等

● 賃上げ・価格転嫁対策（内閣官房、経済産業省、公正取引委員会、国土交通省、厚生労働省）

- 「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」に基づき、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分を適切に転嫁できるようにし、賃金引上げの環境を整備するため、関係省庁や下請事業者から広範囲に情報提供を受け付け、独占禁止法上の「優越的地位の濫用」や下請代金法上の「買ったき」などに対する取締りを強化するなど、取引適正化の取組を進める。
- 建設業・造船業における原材料費等の取引価格を反映した適正な請負代金・船価の設定や適切な工期の確保が図られるよう、公共・民間発注者等に対して周知徹底を図る。

- 総価一式方式に代表される請負契約においては、受注者側はリスクを引き受ける代わりに工事实施に関する裁量を持つが、結果として発注者にはコスト等に関する情報の非対称性が、受注者には想定を超えたリスク負担が発生。
さらに、受注競争の激化等により、技能労働者等の賃金を含む工事原価へのしわ寄せが進み、就労環境が悪化。
- こうした状況に対応するためには、民間工事の実施においては受発注者それぞれに経済合理性が必要となることを踏まえつつ、パイの奪い合いではなく、「取引事業者全体のパートナーシップの構築」を目指して、現状の契約形態を改善する制度設計が必要ではないか。

民間建設工事における契約プロセス例

- 工事費の変動可能性や変動幅を最小化した上で、着工前に契約金額から経済合理性を検証し投資判断を行う必要。 資金調達や地権者等との関係で、事後的な価格変更は容易ではない。
- 地中埋蔵物や近隣協定、設計変更等については発注者側がリスクを負うが、物価変動のリスクは見積もりを踏まえて、現場で工事する受注者に負ってもらう前提。（受注者との認識の齟齬）

発注者

地盤の沈下その他の工期又は請負代金の額に影響を及ぼす事象が発生するおそれがあれば、建設業者に対し情報提供する義務（法第20条の2）

物価変動等を全て見込んで見積りを提出すること

見積り要綱

見積り提示

優先交渉権

見積精査
契約交渉

工事契約

請負代金内訳書

変更契約
精算

見積り時点の時価であり、今後、物価変動に応じて見積金額は変更し得る

請負代金に、物価変動相当額が含まれているはず

契約時点の請負代金額の範囲内で、請負代金内訳書記載の単価により契約変更

急激な物価変動相当額まで吸収することは想定していない

請負代金、請負代金内訳書記載の単価で、急激な物価変動相当額まで吸収することは困難

受注者(元請)

- 見積もり及び契約においては、競争環境も踏まえた上で工期中の想定物価水準での単価設定を行うが、急激な物価変動まで吸収することは困難。（発注者との認識の齟齬）
- 最終的に、当初契約の請負代金、工期による建設工事の完了が難しくなると、発注者・受注者のみならず、下請企業や、建設生産物の利用者に至るまで、不利益を被る事態となりかねない。

標準請負契約約款の概要

標準請負契約約款は、**請負契約の非対称性の是正と契約関係の明確化・適正化**のため、当該請負契約における当事者間の具体的な権利義務関係の内容を律するものとして、**中央建設業審議会が公正な立場から作成し、当事者にその実施を勧告**するもの。【建設業法第34条第2項】

建設業法（昭和24年法律第100号）（抄）

（中央建設業審議会の設置等）

第34条 この法律、公共工事の前払金保証事業に関する法律及び入札契約適正化法によりその権限に属させられた事項を処理するため、国土交通省に、中央建設業審議会を設置する。

2 中央建設業審議会は、建設工事の標準請負契約約款、入札の参加者の資格に関する基準並びに予定価格を構成する材料費及び役務費以外の諸経費に関する基準を作成し、並びにその実施を勧告することができる。

種類

① 公共工事標準請負契約約款（S25作成）

対象：国の機関、地方公共団体、政府関係機関が発注する工事の請負契約
（電力、ガス、鉄道等の民間企業の工事も含む）

③ 民間建設工事標準請負契約約款（乙）（S26作成）

対象：個人住宅等の民間の比較的小さな規模の工事を発注する者と建設業者との請負契約

② 民間建設工事標準請負契約約款（甲）（S26作成）

対象：民間の比較的大きな規模の工事を発注する者と建設業者との請負契約

④ 建設工事標準下請契約約款（S52作成）

対象：公共工事・民間工事を問わず、建設工事の下請契約全般

※ 鎌田・内田他「重要論点実務民法（債権関係）改正」によれば、定型約款の定義は①不特定多数要件と②合理的画一性要件とされているが、建設工事の請負契約についてはこのいずれにも該当しないことから、定型約款に当たらないものと考えられる。

民間約款における請負代金額変更の規定

◎ 民間建設工事標準請負契約約款

(請負代金額の変更)

第31条 発注者又は受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。

- 一 工事の追加又は変更があったとき。
 - 二 工期の変更があったとき。
 - 三 第三条の規定に基づき関連工事の調整に従ったために増加費用が生じたとき。
 - 四 支給材料又は貸与品について、品目、数量、受渡時期、受渡場所又は返還場所の変更があったとき。
 - 五 **契約期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。**
 - 六 **長期にわたる契約で、法令の制定若しくは改廃又は物価、賃金等の変動によって、この契約を締結した時から一年を経過した後の工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。**
 - 七 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合において、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
- 2 **請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については監理者の確認を受けた請負代金内訳書の単価により、増加部分については時価による。**

請負契約について

- 一般に、民間工事の場合、標準的な約款のほかに、設計図書、説明書、質問回答書、特記仕様書等が一体となって工事請負契約を構成する。なお、請負代金内訳書は、民間約款において、契約に含まないものとしている。
- 契約は、民間約款又は民間（七会）連合協定工事請負契約約款（七会連合約款）に基づくもの、発注者が用意した約款を利用するもの、民間約款又は七会連合約款を使用しつつ一部条項について「基本契約」「見積要項書記載条件」「特約」等により修正するものなど、様々。
- 契約によっては、契約に関する機密保持条項が付されているものもあるため、契約の当事者以外には、民間約款や七会連合約款が使われているかどうかわかりづらい。

工事請負契約（発注者－受注者）

○契約書、約款
（民間約款、民間（七会）連合協定約款等を活用）

○設計図書
・設計図面
・現場説明書（契約条件の説明等）
・質問回答書（発注者からの回答）
・特記仕様書（当該物件に特有の仕様）

○請負代金内訳書
（契約締結後速やかに発注者に提出）

【修正例】

- 賃金又は物価の変動による対価は、見積り時に想定し反映され、請負金額に含まれるものとして、請負代金の変更はしない。
- 賃金又は物価の変動による請負金額の変更、施工者に起因する見積落ち等は精算の対象としない。
- 経済事情の激変等が生じても、発注者による大幅な計画変更がない限り、工事費見積り金額を請負金額の上限額とする。
- 請負代金額を変更するときは、請負代金内訳書の単価による。出精値引きの計上がある場合は、出精値引率を乗じた金額とする。諸経費等を比率により計上している場合は、同じ比率を適用する。

建設業法における優越的地位の濫用について(19条の3)

- ・建設業法においては、発注者が優越的地位を背景に不当に低い請負代金で契約を締結することを禁止。
- ・民間発注者が当該規定に違反した場合、許可権者である国土交通大臣または都道府県知事による措置請求を通じて、独占禁止法の枠組みで対応（＝業行政の立場からの是正措置は不存在）。

○ 建設業法（昭和二十四年法律第百号）（抄）

（不当に低い請負代金の禁止）

第十九条の三 注文者は、自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる原価に満たない金額を請負代金の額とする請負契約を締結してはならない。

（著しく短い工期の禁止）

第十九条の五 注文者は、その注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる期間に比して著しく短い期間を工期とする請負契約を締結してはならない。

（発注者に対する勧告等）

第十九条の六 建設業者と請負契約を締結した発注者（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和二十二年法律第五十四号）第二条第一項に規定する事業者~~に該当するものを除く。~~）が第十九条の三又は第十九条の四の規定に違反した場合において、特に必要があると認めるときは、当該建設業者の許可をした国土交通大臣又は都道府県知事は、当該発注者に対して必要な勧告をすることができる。

2・3 略)

4 国土交通大臣又は都道府県知事は、第一項又は第二項の勧告を行うため必要があると認めるときは、当該発注者に対して、報告又は資料の提出を求めることができる。

（公正取引委員会への措置請求等）

第四十二条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が第十九条の三、第十九条の四、第二十四条の三第一項、第二十四条の四、第二十四条の五又は第二十四条の六第三項若しくは第四項の規定に違反している事実があり、その事実が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第十九条の規定に違反していると認めるときは、公正取引委員会に対し、同法の規定に従い適切な措置をとるべきことを求めることができる。

2 略

制度設計の方向性について

- 一義的には、個別の建設工事においてどのようにリスク分担がなされるかは、契約に基づき当事者間で決定されるべき問題。

- 一方で、「パートナーシップの構築」という観点からは、
 - ① 契約における情報の非対称性の解消
 - ② 価格変動等への対応の契約上での明確化（契約の透明化）
 - ③ 当事者間のコミュニケーション

- を制度的に担保・推進していくことで、現に行われつつある当事者間での協議を通じたリスクへの対応を、建設業全体に広げていくことが可能ではないか。

- それに当たり、独占禁止法の観点だけではなく、建設業を所管する行政主体が契約適正化を推進するための措置を講ずることも必要ではないか。

ご審議頂きたい事項①(情報の非対称性の解消)

【建設業法第20条の2】 <工期等に影響を及ぼす事象に関する情報の提供>

建設工事の注文者は、地盤の沈下その他の工期又は請負代金の額に影響を及ぼす事象が発生するおそれがあると認めるときは、請負契約を締結するまでに、建設業者に対して、必要な情報を提供しなければならない

- 注文者に対して情報提供義務が課されているが、受注者には情報提供義務が課されていない
- 請負代金に価格変動に対応するための予備的経費が含まれているかどうか、受発注者間の認識が必ずしも一致しない
- 透明性の高いオープンブック・コストプラスフィー方式もあるが、標準的な約款が制定されていない

 情報の非対称性を解消し、受発注者間での信頼関係の構築とパートナーシップの増進を促すため、次の施策を講ずることとしてはどうか。

- ✓ 見積り時や契約締結前に、受注者から注文者に対し、建設生産のプロフェッショナルとしての立場から、請負契約の前提となる計画や設計の確定度、建設資材の調達先、建設資材の価格動向などから想定される、建設工事に影響を及ぼす事象に関する情報提供を義務化することは考えられるか（提示される内容の客観性・合理性の担保についても要検討）。
- ✓ 請負代金に、予備的経費が含まれていればその額、あるいは、予備的経費が含まれていない場合には含まれていない旨のいずれかを契約書に明記することは考えられるか（同上）。
- ✓ オープンブック・コストプラスフィー方式による標準約款を新たに制定し、請負契約締結の際の選択肢の1つとすることは考えられるか（受発注者間の公平性確保や事務手続きの簡素化など、契約の実態の即した検討が必要）。

ご審議頂きたい事項②(価格変動等への対応の明確化)

【建設業法第19条】 <契約の締結に際して書面に記載しなければならない事項>

価格等の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更

【民間建設工事標準請負契約約款第31条】 <請負代金の変更に関する条項>

発注者又は受注者は、予期することのできない経済事情の激変や、長期にわたる契約で物価・賃金の変動等によって請負代金が適当でないと認める場合等において、必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる

- 価格変動時における協議条項が規定されている民間約款は必ずしも使用されていないが、その実態把握は困難
- 法定契約記載事項として、どのように価格変動に対応するかということを記載すべきとされていない
- 民間約款が利用されていたとしても、「経済事情の激変」「賃金・物価の変動」等の解釈が明確ではない

 民間約款の利用を促し、価格変動時における受発注者間での協議条項を契約書において確保することで、価格変動に対応するためのコミュニケーションを促すべく、次の施策を講ずることとしてはどうか。

- ✓ 受発注者ガイドラインにおいて、「民間約款又はこれに準拠した内容を持つ契約書による契約を締結することが基本」である旨を明記することは考えられるか。
- ✓ 建設業法第19条第1項第8号の趣旨が「請負代金の額又は工事内容をどのように変更するかということについての定め」であることを明確化するため、条文を、「価格等の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更に関する定め」と改めることは考えられるか（受発注間での合意事項が明確化される方策も要検討）。
- ✓ 民間約款第31条に規定する「経済事情の激変」や「物価・賃金の変動」といった文言に関し、どのような場合がこれらに該当するのか、解釈を明示することは考えられるか。

ご審議頂きたい事項③(当事者間のコミュニケーション)

【建設業法第19条の3】 <不当に低い請負代金の禁止>

注文者は、自己の取引上の地位を不当に利用して、通常必要と認められる原価に満たない金額を請負代金の額とする請負契約を締結してはならない

【建設業法第19条の6】 <発注者に対する勧告等>

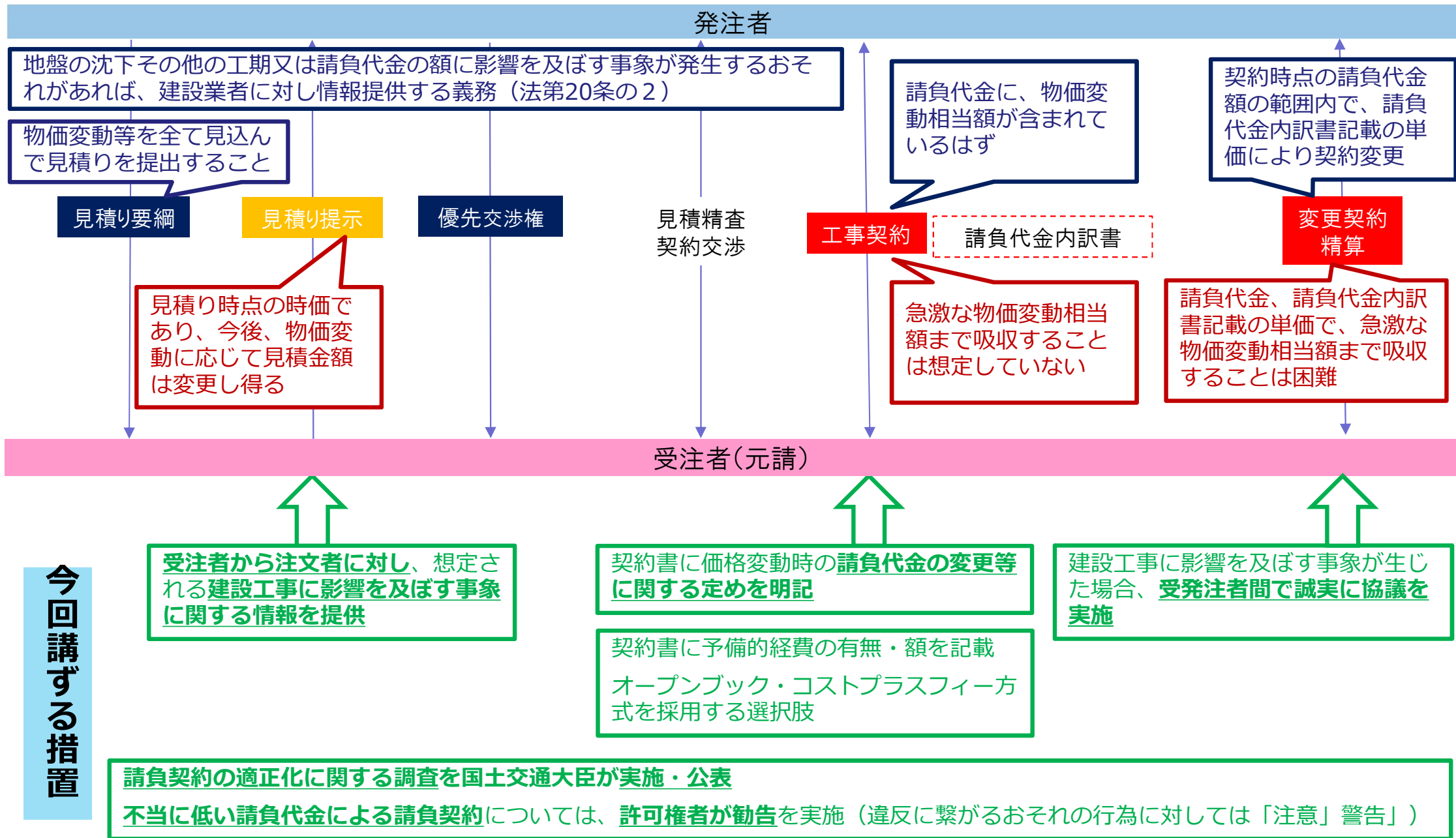
建設業者と請負契約を締結した発注者（民間事業者を除く。）が第19条の3に違反した場合において、国土交通大臣又は都道府県知事は、発注者に対して必要な勧告をすることができる。

- 予期しない事象が発生した際に、受発注者間でどのようにコミュニケーションすべきか建設業法上明記されていない
- 注文者に対して不当に低い請負代金を禁止しているが、民間事業者に対する勧告権が措置されていない
- 地位を不当利用した不当に低い請負代金の禁止について、違反の恐れのある行為類型が事前に示されていない
- 建設工事の請負契約の適正化にかかわる情報を調査・整理し、公表するための根拠規定がない

 契約の適正化に向けた取組を担保するため、次の施策を講ずることとしてはどうか。

- ✓ 請負代金や工期に影響を及ぼす事象で当事者の責めに帰さないものが生じた場合に、受発注者が誠実に協議すべきことを建設業法に規定することは考えられるか（協議の対象となる内容の客観性・合理性の担保や立証のあり方、発注者がプロ発注者でない場合（個人等）の対応についても要検討）。
- ✓ 建設業法に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による勧告対象に民間事業者を含めることは考えられるか。
- ✓ 法第19条の3違反の疑いがあるときに「警告」を行い、違反につながるおそれのある行為が見られた場合には「注意」として行政指導を行うため、不当に低い請負代金として違反につながるおそれのある行為を、あらかじめ類型化して示すことは考えられるか。
- ✓ 建設工事の請負契約の適正化にかかわる情報を調査・整理し、公表することができるよう法令上の根拠規定を措置するとともに、組織体制を整備することは考えられるか。

○. 民間建設工事における契約プロセス例(今後のイメージ)



今回講ずる措置

参考資料

○. 持続可能検討会で提言された施策の方向性（1）

請負契約適正化に向けた方向性

▶ 民間建設工事標準請負契約約款（民間約款）の原則的利用の促進

- ➔ 民間約款の利用を促進するため、受発注者ガイドラインにおいて、「民間約款又はこれに準拠した内容を持つ契約書（民間（七会）連合協定工事請負契約約款）による契約を締結することが基本」である旨を明記。
- ➔ 民間約款の利用を促す観点から、契約書において民間約款又はこれに準拠した内容を持つ請負契約であるか否かについて表示するよう措置。
- ➔ ガイドラインによる措置で効果がないのであれば、民間約款の利用を建設業法上の努力義務とすることも視野に検討。

▶ 価格変動に伴う請負代金額の変更を求める条項（民間約款第31条）の契約書への明示

- ➔ 民間約款第31条が請負契約において確保されるようにするため、建設業法第19条第1項第8号の趣旨が「請負代金の額又は工事内容をどのように変更するかということについての定め」であることを明確化。

▶ 民間約款第31条の考え方の明示

- ➔ 民間約款第31条に規定する「経済事情の激変」や「物価・賃金の変動」といった文言に関し、解釈を明示。

▶ 見積り時や契約締結前の、受注者から注文者に対する情報提供

- ➔ 特に民間工事における受発注者間の情報の非対称性を解消するため、注文者から受注者に対する情報提供義務（建設業法第20条の2）と同様に、見積り時や契約締結前に、受注者から注文者に対し、建設生産のプロフェッショナルとしての立場から、請負契約の前提となる計画や設計の確定度、建設資材の調達先、建設資材の価格動向などから想定される、建設工事に影響を及ぼす事象に関する情報提供を制度化。

○. 持続可能検討会で提言された施策の方向性（2）

請負契約適正化に向けた方向性

➤ 受注者による、請負代金の内訳としての予備的経費やリスクプレミアムの明示

➔ 特に民間工事における受発注者間の情報の非対称性を解消するため、請負代金の内訳として、上記情報提供を踏まえた上で通常予想されるリスクに対応する予備的経費や、これ以外に特別に予想されるリスクに対応するリスクプレミアムの有無、その金額の明示を求めることを措置。

➤ 透明性の高い新たな契約手法として、コストプラスフィー契約を選択肢の1つに

➔ 契約の透明性を高めるため、オープンブック・コストプラスフィー方式による標準約款を新たに制定し、請負契約締結の際の選択肢の1つとする。

➤ 価格変動時における優越的地位の濫用の考え方の明示

➔ 受発注者間での協議を促すため、公正取引委員会による優越的地位の濫用に関する考え方（受注者からの要請の有無にかかわらず「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」は独占禁止法上の優越的地位の濫用の要件の1つに該当するおそれがある）等を周知。

➤ 建設業法第19条の3（不当に低い請負代金）違反への勧告対象を民間事業者へ拡大

➔ 受発注者間での協議の実効性を担保するため、建設業法に基づく勧告対象に民間事業者を含めるとともに、建設業者に対する監督処分の対象とする。

➤ 勧告に至らなくても、不適當な行為に対する「警告」や「注意」等を実施、必要に応じて公表

➔ 違反の疑いがあるときは「警告」を行い、違反につながるおそれのある行為が見られた場合には「注意」として行政指導を行うことができるよう措置。

➔ 建設請負契約の適正化にかかわる情報を調査・整理し、公表することができるよう措置するとともに、併せて必要となる組織体制を整備。

○. 建設業法令遵守ガイドラインにおける契約に関する記述

◎発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（第4版）

2. 書面による契約締結

2-1 当初契約（建設業法第18条、第19条1項、第19条の3、第20条第1項）

(6) 受注者に過度な義務や負担を課す片務的な内容による契約を行わないことが必要

建設業法第18条においては、「建設工事の請負契約の当事者は、各々の対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行しなければならない」と規定している。建設工事の請負契約の締結に当たっては、同条の趣旨を踏まえ、公共工事については、中央建設業審議会が作成する公共工事標準請負契約約款（以下「公共約款」という。）に沿った契約が締結されている。民間工事においても、同審議会が作成する民間工事標準請負契約約款又はこれに沿った内容の約款※（以下「民間約款等」という。）に沿った内容の契約書による契約を締結することが望ましい。

※ 民間約款に沿った内容の約款として、民間（七会）連合協定工事請負契約約款がある。

◎建設業法令遵守ガイドライン（第8版） - 元請負人と下請負人の関係に係る留意点 -

2. 書面による契約締結

2-1 当初契約（建設業法第18条、第19条1項、第19条の3、第20条第1項）

(5) 建設工事標準下請契約約款又はこれに準拠した内容を持つ契約書による契約が基本

建設業法第18条では、「建設工事の請負契約の当事者は、各々の対等な立場における合意に基づいて公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行しなければならない」と規定している。建設工事の下請契約の締結に当たっては、同条の趣旨を踏まえ、建設工事標準下請契約約款又はこれに準拠した内容を持つ契約書による契約を締結することが基本である。

○. 法定契約記載事項(建設業法第19条)

<契約の締結に際して書面に記載しなければならない事項>

- (1) 工事内容
- (2) 請負代金の額
- (3) 工事着手の時期及び工事完成の時期
- (4) 工事を施工しない日又は時間帯の定めをするときは、その内容
- (5) 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
- (6) 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- (7) 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- (8) 価格等(物価統制令(昭和二十一年勅令第百十八号)第二条に規定する価格等をいう。)の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
- (9) 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
- (10) 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- (11) 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
- (12) 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- (13) 工事の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするときは、その内容
- (14) 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- (15) 契約に関する紛争の解決方法
- (16) その他国土交通省令で定める事項 ⇒ 現時点では規定されていない

建設業法（昭和24年法律第100号）

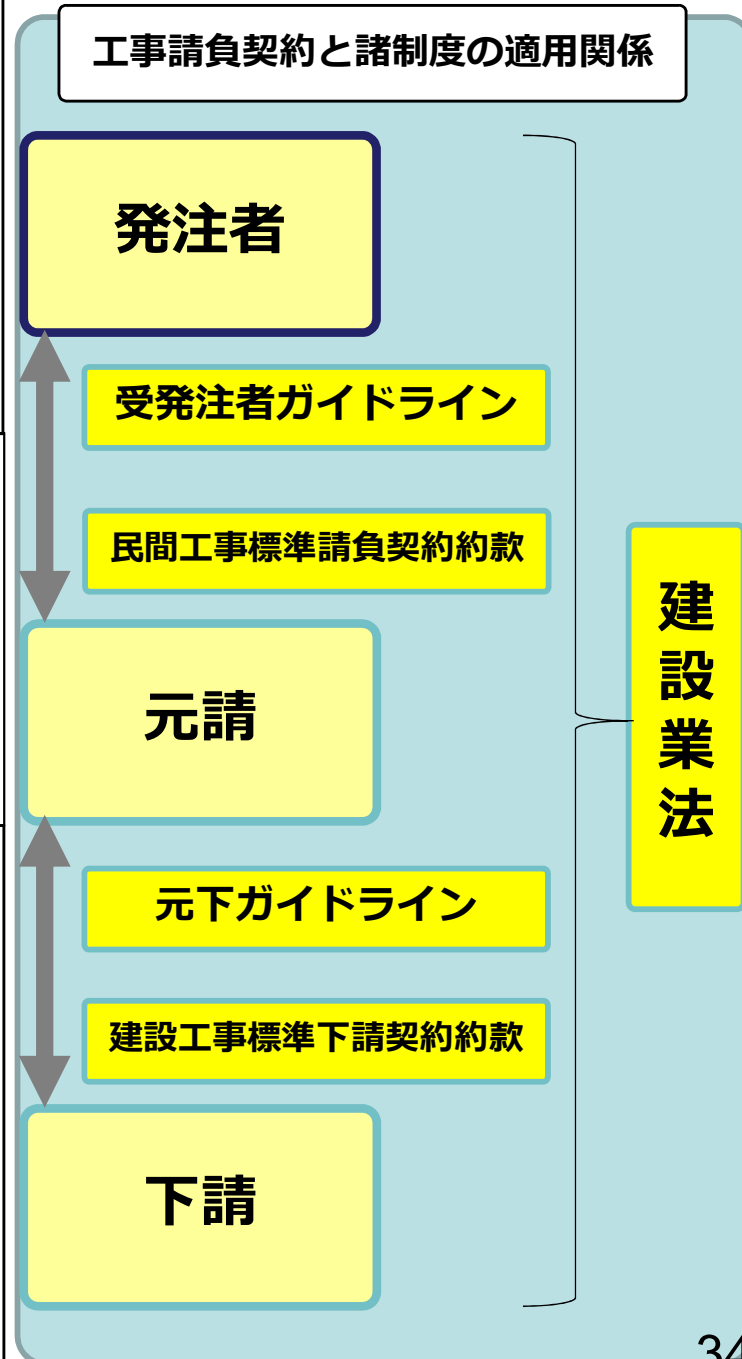
- 建設工事の請負契約の原則として、建設工事の請負契約の当事者は、各々の対等な立場における合意に基いて公正な契約を締結し、信義に従つて誠実にこれを履行しなければならない旨を規定（第18条）。
- 建設工事の請負契約の内容として記載すべき事項（例：工事内容、請負代金額、工期、設計変更等があった場合における工期や請負代金額の変更等の額の算定方法に関する定めなど）を規定（第19条第1項）。
- 注文者が、自己の取引上の地位を不当に利用し、その注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる原価に満たない金額を請負代金の額とする請負契約を締結してはならない旨を規定（第19条の3）。

発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（平成23年8月 建設業課）

- 追加工事等の着工前に書面による契約変更を行うことが必要。
- 追加工事等に要する費用を受注者に一方的に負担させることは、不当に低い請負代金の禁止に違反するおそれ。
- 工期変更についても書面による契約変更が必要。
- 工期の変更に伴う費用を受注者に一方的に負担させることは、不当に低い請負代金の禁止に違反するおそれ。
- 不当に低い請負代金の禁止（建設業法第19条の3）は変更契約にも適用。

民間工事標準請負契約約款（甲）（平成22年7月26日中央建設業審議会決定）

- 発注者は、必要があると認めるときは、工事の追加・変更ができるとともに、受注者に工期の変更を求めることができる（第30条第1項・2項）。
- 受注者は、発注者に対して、工事内容の変更及び当該変更に伴う請負代金の増減額を提案することができる（第30条第3項）。
- 受注者は、工事の追加・変更等の正当な理由があるときは、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる（第30条第5項）。
- 発注者又は受注者は、工事の追加又は変更があったときや工期の変更があったとき等の場合は、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる（第31条第1項）。
- 請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については監理者の確認を受けた請負代金内訳書の単価により、増加部分については時価による（第31条第2項）。



(参考)発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドラインの概要

(H23. 8策定、最終改訂R4. 8)

I. 背景・目的

- 建設業法においては、契約適正化のために契約当事者が遵守すべき最低限の義務等を定めているが、これらの規定の趣旨が十分に認識されていない場合等においては、法令遵守が徹底されず、建設業の健全な発展と建設工事の適正な施工を妨げるおそれ。
- これまでも、「建設業法令遵守ガイドライン」の策定など元請下請間の契約適正化を推進してきたが、発注者と受注者間の契約において、不適正な取引実態が存在しており、元下間の不適正な取引を生む一因との指摘。
- 発注者・受注者間における請負契約の適正化を図ることは、元請下請間の契約を含め建設業における契約全体の適正化を推進し、建設工事の適正な施工の確保を通じて、発注者等の利益にもつなげるもの。
- このため、公共工事、民間工事にかかわらず、発注者と受注者との間で行われる請負契約の締結やその履行に関し、法律の不知等による法令違反行為を防ぎ、発注者と受注者との対等な関係の構築及び公正・透明な取引の実現を図ることを目的として「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」を策定。

II. ガイドラインの概要

発注者と受注者との請負契約について、法令遵守が必要な以下の項目ごとに、「建設業法上違反となる行為事例」、「建設業法上違反となるおそれのある行為事例」等を具体的に明示した。また、あわせて法令の規定の趣旨、留意すべき事項、とるべき望ましい行為などについての解説を加えたほか、関係法令についても解説。

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 見積条件の提示等 (建設業法第20条第4項、第20条の2) 2. 書面による契約締結 <ol style="list-style-type: none"> 2-1. 当初契約 (建設業法第18条、第19条第1項、第19条の3、第20条第1項) 2-2. 追加工事等に伴う追加・変更契約
(建設業法第19条第2項、第19条の3) 2-3. 工期変更に伴う変更契約 (建設業法第19条第2項、第19条の3) 3. 著しく短い工期の禁止 (建設業法第19条の5) 4. 不当に低い発注金額 (建設業法第19条の3) 5. 原材料費等の高騰・納期遅延等の状況における適正な請負代金の設定及び適正な工期の確保
(建設業法第19条第2項、第19条の3、第19条の5) | <ol style="list-style-type: none"> 6. 指値発注 (建設業法第19条第1項、第19条の3、第20条第4項) 7. 不当な使用資材等の購入強制 (建設業法第19条の4) 8. やり直し工事 (建設業法第19条第2項、第19条の3) 9. 支払 (建設業法第24条の3第2項、第24条の6) 10-1. 独占禁止法との関係
(「優越的地位の濫用に関する独占禁止法の考え方」と建設業法との関係) 10-2. 社会保険・労働保険(法定福利費)
(社会保険料等の法定福利費を適正に考慮した積算及び契約) 10-3. 建設工事で発生する建設副産物について |
|--|--|

III. 周知先

- ①公共発注者(各府省庁、独法等、地方公共団体、電力・ガス会社 等)
- ②主要民間団体(経団連、商工会議所、小売業関係団体、不動産業関係団体 等)
- ③建設業者団体、④地方整備局、都道府県の建設業許可部局

1. 策定の趣旨

本ガイドラインは、元請負人と下請負人との関係に関して、どのような行為が建設業法に違反するか具体的に示すことにより、法律の不知による法令違反行為を防ぎ、元請負人と下請負人との対等な関係の構築及び公正かつ透明な取引の実現を図ることを目的として策定

2. 本ガイドラインの内容

(1) 建設業の下請取引における取引の流れに沿った形で、見積条件の提示、契約締結といった以下の13項目について、留意すべき建設業法上の規定を解説するとともに、建設業法に抵触するおそれのある行為事例を提示

1. 見積条件の提示等 (建設業法第20条第4項、第20条の2)
2. 書面による契約締結 (1) 当初契約 (建設業法第18条、第19条第1項、第19条の3、第20条第1項)
(2) 追加工事等に伴う変更契約 (建設業法第19条第2項、第19条の3)
3. 工期 (1) 著しく短い工期の禁止 (建設業法第19条の5)
(2) 工期変更に伴う変更契約 (建設業法第19条第2項、第19条の3)
(3) 工期変更に伴う増加費用 (建設業法第19条第2項、第19条の3)
4. 不当に低い請負代金 (建設業法第19条の3)
5. 原材料費等の高騰・納期遅延等の状況における適正な請負代金の設定及び適正な工期の確保 (建設業法第19条第2項、第19条の3、第19条の5)
6. 指値発注 (建設業法第18条、第19条第1項、第19条の3、第20条第4項)
7. 不当な使用資材等の購入強制 (建設業法第19条の4)
8. やり直し工事 (建設業法第18条、第19条第2項、第19条の3)
9. 赤伝処理 (建設業法第18条、第19条、第19条の3、第20条第4項)
10. 下請代金の支払 (1) 支払保留・支払遅延 (建設業法第24条の3、第24条の6)
(2) 支払手段 (建設業法第24条の3第2項)
11. 長期手形 (建設業法第24条の6第3項)
12. 不利益取扱いの禁止 (建設業法第24条の5)
13. 帳簿の備付け・保存及び営業に関する図書の保存 (建設業法第40条の3)

(2) 関連法令の解説として以下の内容を掲載

- 14-1 独占禁止法との関係について (建設業の下請取引に関する建設業法との関係)
- 14-2 社会保険・労働保険等について (法定福利費の確保)
- 14-3 労働災害防止対策について (実施者と経費の負担の明確化)
- 14-4 建設工事で発生する建設副産物について

工事の実費（コスト）の支出を証明する書類を受注者が開示すること（オープンブック方式）で実費精算とし、これにあらかじめ合意された報酬（フィー）を加算して支払う方式（コストプラスフィー方式）

➤ ターゲットプライス

受発注者間の協議で決定した工事原価（ターゲットコスト）にフィーを加算した額で、受発注者はこの金額に収まるように協力しながらプロジェクトを管理する

➤ 最大保証価格（GMP） Guaranteed Maximum Price

ターゲットプライスを最終コストの上限金額に設定する場合は最大保証価格（GMP）と呼ぶ

➤ リスク管理費（予備費）

発注者が受け持つリスクについて事業予算の範囲内で設定され、発注者はコスト管理の充実及び不要な増額の回避、受注者は不測の事象等の発現による発注者リスクの受注者への転嫁防止及び発生した場合の円滑な契約変更を期待するもの

➤ インセンティブフィー

最終的な工事原価がターゲットコストより下がった場合の差額を受発注者で按分した互いの利益

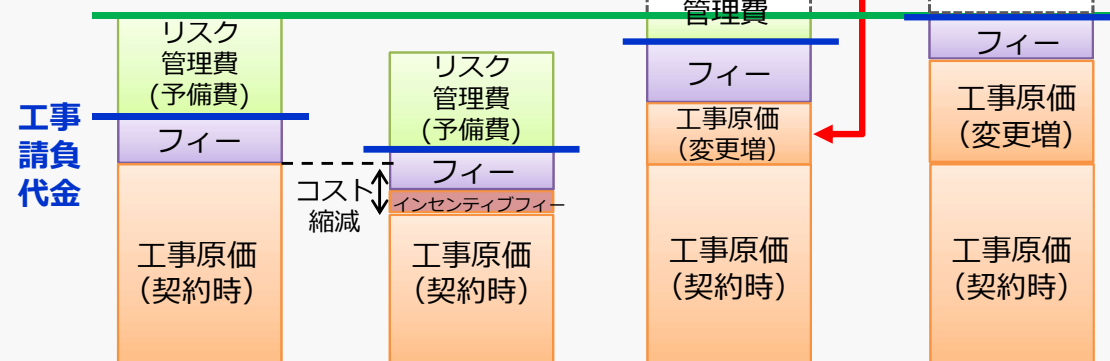
➤ ペナルティ

最終的な工事原価がターゲットコストより上がった場合の差額の受発注者の負担割合

総 工 事 費												
コスト				フィー								
直接工事費				間接工事費		一般管理費など	利益					
土工事	型枠工事	内外装工事	電気設備工事	給排水衛生設備工事	...			etc.	擁壁工 作業土工 床掘り 埋戻し 場所打擁壁工 重力式擁壁 :	〇〇㎡ 〇〇㎡ 〇〇㎡	共通仮設費	現場管理費

イメージ

ターゲットプライス
(又は最大保証価格)



(出典) 「CM方式活用ガイドライン」 平成14年2月 国土交通省

「コストプラスフィー契約に関する検討報告書」 平成29年12月 土木学会

「現代の建築プロジェクト・マネジメント」 令和4年7月 建設プロジェクト運営方式協議会

原価開示方式（前田建設工業株式会社）

- トータルコストを下げながら安全・品質・建設会社の利益を確保するため導入。大学キャンパス新棟新築工事、愛知県有料道路コンセッション事業、秋田県風力発電事業等、10件程度の実績。
- 数量、仕様、単価、工期、役務分担等について、発注者と受注者で協議を行い工事原価を決定。これにマネジメントフィーを加算した額をターゲットプライスとし、当初の契約額とする。コスト(原価)の内訳を開示することで透明性を確保（オープンブック方式）。
- ターゲットプライスより減額となった場合は、縮減額を発注者と建設会社で分配。ターゲットプライスより増額となった場合は、契約時に決定したリスク分担により増額を発注者と建設会社で分配。
- 受注者は事業リスクに係る予備的予算をゼロとし、発生原価に関する情報を発注者にすべて開示することで、明らかに受注者が負うべきペナルティー以外のリスクを限定。発注者は事業者としてのリスクを負うことでターゲットプライスに関する上限価格を低く設定し、計画時の事業性を向上。

価格開示方式（RM方式）（一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会）

- オープンブック方式により、協会が第三者として監査を行い、工事費用の内訳、施工会社から各工事専門業者への支払金額と内容を、発注者であるマンション管理組合に開示。コストプラスフィー契約により、発注者支援としてのリノベーション・マネジャーが総金額を実費（工事費）と報酬（利益）に分解する支援を行い、管理組合と施工会社が、精度の高い実費精算契約を締結。
- 契約時に最高限度額を保証する条項を入れ、工事費がこれを超過した場合は施工会社などが工事費超過分を負担。工事費縮減が図られた場合は、管理組合に50%還元、施工会社に50%ボーナスが支払われるインセンティブを導入。
- 施工会社選定過程での不公平さや工事進行過程での不透明さの解消と合わせて、工事費用の最適化と高い品質の確保が期待され、マンション管理組合や区分所有者等の合意形成に寄与。小規模建築物の新築工事において、価格開示方式を採用している事例がみられる。特に寺社建築など関係者に説明責任が求められる工事において評価を得ている。

愛知県国際展示場の事例（愛知県、株式会社日本設計、株式会社竹中工務店）

【発注者の狙い】

発注者

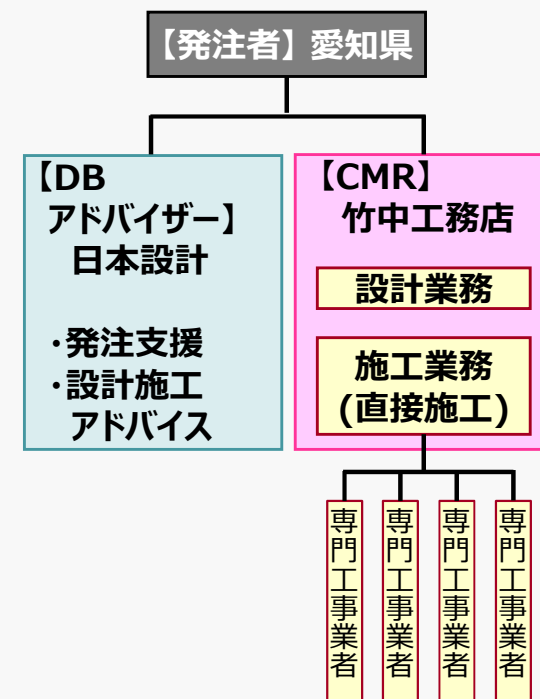
DBアドバイザー

CMR

- 2019年秋の開業を目指して短期間での整備が必要となる中、当時、2020年の東京オリンピックに向けた建設発注量増大により施工者主導の選別受注の様相
 - 優良な施工者を確保する方法として「コストプラスフィー契約方式」を検討
- 公共工事のため透明性・公正性の確保が必要、また適正な価格による公正な下請契約についても検討
 - 工事費の内容を透明化する支払い方式として「オープンブック方式」を検討

【受注者の取組】

- 過去のオープンブック実績で蓄積したノウハウ等を活用し、透明性と運用のバランスを取ったコストプラスフィー+オープンブックの実施手法を構築することで、同方式で懸念された事務作業増大による生産性低下を抑止
- 自社内専門部署、及び、社外会計事務所による検査を取り入れて公平性・透明性を確保
 - ① 専門業者支払の開示についてはゼネコンの経理システムをそのまま開示(閲覧)する方法で合理化
 - ② 原価開示は金額の多寡に関係なく経費も含めてすべてについて実施
 - ③ 品質確保のため、発注者の事前了解の上、指名競争や総合評価方式等の複数の選定方式を選択可。事務手間の合理化のため、コスト抑制効果の高い1,000万円以上の工種・項目で選定を実施
 - ④ 生産性を阻害しないために、一定の条件を満たす軽微な変更契約は専門工事業者との変更契約後に発注者への事後報告も可



■平成20年にとりまとめられた低価格受注問題検討委員会(※)報告において、建設業法第19条の3に係る整理がされている。

※低価格受注問題への対応をより一層強化するための施策の検討を行うことを目的として平成19年に設置。以降、平成20年3月までに計3回開催。

<建設業法第19条の3(不当に低い請負代金の禁止)>

注文者は、自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した建設工事を施工するために**通常必要と認められる原価に満たない金額**を請負代金の額とする請負契約を締結してはならない。

「請負代金の額」について

○建設業では、工事着手後における施工条件の変化等に起因して契約額等に増減が生じることが一般的であるため、「請負代金の額」は**契約変更等の内容が反映された最終額**で捉える必要がある。

「通常必要と認められる原価」について

1. 「通常必要と認められる原価」の定義

…当該工事の施工地域における標準的な「**工事原価(直接工事費+共通仮設費+現場管理費)+一般管理費(利潤相当額除く)**」(右図参照)

2. 建設業の会計処理における最終工事原価の集計・管理方法

…以下①～④の要素別に集計・管理される

- ①材料費(工事のために直接購入した素材、半製品、製品、材料貯蔵品勘定から振り替えられた材料費(仮設材料の損耗額等を含む))
- ②労務費(工事に従事した直接雇用の作業員に対する賃金、給料及び手当等)
- ③外注費(下請の専門工事業者に支払われた工事代金)
- ④経費(工事について発生し又は負担すべき材料費、労務費、外注費以外の費用)

3. 地域の標準的な価格である「通常必要と認められる原価」

…具体的には、**当該地域における同種工事の請負代金額の実例等により判断**

→同種工事の取引価格事例の収集が難しい建設業においては、当該企業のこれまでの同種工事の取引事例や工事实行予算に対応した会計処理ベースの書類等により把握に務める必要がある。



図：「通常必要と認められる原価」と「建設業の会計処理における工事原価」

4. 「通常必要と認められる原価」に満たない額であると直ちに判断される場合

ア. 請負代金の最終額が2. ①～③及び「④経費のうち当該工事を施工するために直接要した費用」の合計額を下回っている場合…**明らかに判断される**

イ. 請負代金の最終額が2. ①～④の合計額を下回っている場合…**判断される可能性が高い**

国際建設プロジェクトの契約約款(土木、公共工事系)

FIDICレッドブック

- **FIDIC 建設工事の契約条件書**：**FIDIC**（Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils；国際コンサルティング・エンジニア連盟）が作成した**契約約款**（通称：**レッドブック**）。
- 世界銀行など**国際金融機関**や**日本の円借款事業の契約約款**として採用されてきたことから、途上国を始めとする数多くの国際建設プロジェクトの契約に使用されている。

FIDICレッドブック1999年版における契約価格の取扱い

- FIDICレッドブック1999年版においては、**エンジニア**（発注者から委譲された義務を遂行する技術者等）が、受注者と合意又は決定した**検測数量**と**単価**によって**工事の各項目を評価し、契約価格を合意又は決定**することとされている。
- また、**人件費や材料費等の変動を調整**するための条項（いわゆる**エスカレーション条項**）が設けられており、人件費や材料費等の**参照価格**等が記載された**調整データ表が入札付属書類に添付されている場合**に適用される。**調整額**は、基準時参照価格に対する現在参照価格の比率等から構成される**公式により算出**される。
- このほか、**不可抗力条項**においては、**戦争**等の不可抗力により、契約上の義務の遂行を妨げられる（恐れがある）場合、当事者（発注者又は受注者）は他方の当事者に通知しなければならないこと、当該不可抗力により遅延を来し、又は費用を要した場合、**受注者が完成期限の延長や追加費用の支払い**に係る権利を有することを規定している。

その他（英国法に関する判例）

- 英国裁判所は、**英国法上**、契約の収益性等に影響を与える**経済又は市場に係る状況の変化は、不可抗力事由としてみなされない**と述べた上、（両社間の契約書における）不可抗力条項は経済状況について何ら言及していないのだから、経済状況を対象とする規定であるとは解釈されないと述べた。

イギリスの事例(パートナーリング)

(参考)「建設産業政策2007～大転換期の構造改革～」(国土交通省)参考資料2

当時の状況

- 1980年代の英国では、財政再建を主たる目的として、政府のリストラに併せて、公共事業の民営化を促進した結果、建設市場における競争の激化により、過度の価格競争による多くの課題が発生。
- ➡ 価格のみを重視した入札による業者選定により経済性を無視した低価格での落札が横行。施工中の業者から発注者に対するクレーム(増額要求)やサブコンへのしわ寄せが頻発。建設生産物は結果的に低品質・高価格に。
- ➡ 建設生産物の仕様が建設業者の技術を勘案して定められていない状況。施工段階での手戻りが頻発。生産性の低下。

パートナーリング

- 「チームをつくる (Constructing the Team)」 (レイサムレポート：1994年) がパートナーリングの重要性を唱える。
- パートナーリング (partnering) : 発注者、受注者、設計者が相互信頼と協力の精神に則り事業を進めていくこと。計画段階から受注者も作業に参画。契約金額を定めず、当初予想していた目標価格を基準に損得を分かち合う (pain share, gain share) こともある。

メリット・デメリット

- メリットとして、発注者には、コスト縮減・工期短縮・品質向上が可能となる。受注者には、過度の価格競争圧力から開放され、良い仕事をして良い評価を得ることが次の仕事に繋がること、計画段階から作業に参画することにより、手戻りによる施工段階でのリスクを軽減させることが可能となる。
- デメリットとして、協調関係が馴れ合いの関係になり、受注者の責任が不明確になる。このため、受注者の成績を常にチェック・評価し、場合によってはチームの見直しを行う等受注者間の競争性を確保することも重要。

海外公共工事における元請・下請関係

(出典)「中小建設業の維持に配慮した建設生産システムのあり方に関する研究」木下誠也

- アメリカでは、一般に、元請業者は、生産プロセスをコーディネートするリーダー的な役割。元下間における上下関係はなく、元下間でリスクを分担し、お互いの権利や責任は明確化されている。専門工事会社が資金、技術、調達能力を持っている。
 - 公共工事では、直雇による自社施工の割合が10～30%要求される。特に連邦政府の予算が入った公共工事では、通常、請負金額の50%以上を自社で施工することが求められ、元請は、ユニオン所属の作業員を自社の従業員として賃金台帳に登録、基本的な施工機械は全て自ら保有して施工を行う。
 - 発注者や元請業者による再下請の制限はないが、コストや管理上の問題から下請次数は少ない。
- フランスでは分離発注が推奨されており、施工資格要件として自社施工比率70%以上が要求される。
 - 大手ゼネコンは自社内に巨大な施工能力（技術者・技能労働者・設備・機械等）を保有しており、下請発注は少ない。
 - 下請業者が必要な場合は、原則、発注者から直接下請業者に支払われる。技能労働者は完全月給制。
- イギリスにも元請・下請の関係が存在し、ゼネコン一括発注が主流。
 - 下請施工比率に関する統計はないが70%程度との見方もある。それでも、大手建設会社は、現場労働者を抱えており、この現場労働者の数は増加する傾向。
- ドイツにも元請・下請の関係が存在するが、公共工事では分離発注が原則。元請が専門工事業者であるため、公共工事では70%以上の自社施工比率が条件とされる場合が多い。
 - 職種間調整は発注者側が行うため、設計会社やエンジニアリング会社に委託する場合も増加。
 - 技能労働者は完全月給制。
- 韓国では、下請の重層化が進行していたが、2008年に建設産業基本法が改正され、一定金額未満の工事に対して一定比率以上の直接施工（直接雇用の技術者、技能労働者による施工）が求められる。
 - 下請制限が設けられ、公共工事では、発注者は下請契約審査が義務付けられている。