

令和5年度 中央建設業審議会  
社会資本整備審議会産業分科会建設部会  
基本問題小委員会

民間事業の実態を踏まえた  
パートナーシップ構築に向けた政策提言

令和5年6月15日



持続可能な建設業に向けた環境整備検討会 とりまとめ提言を受け、  
民間発注者としての立場に加え、  
都市政策および住宅政策の観点から、  
発注者・受注者にとって公平かつ納得感がある  
議論を進めていただくため、  
政策提言をさせていただきます。

一般社団法人 不動産協会

## 当協会の基本スタンス

---

- 我々不動産業界にとって建設業界は大切なパートナー、建設業の持続可能性を高める取組みに賛同し協力していく
- 「パートナーシップ構築宣言」や「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」の趣旨に従って、中小企業等による価格転嫁を円滑に進めていくことの重要性について十分に認識し対応中
- 発注者・受注者間のリスク分担は、その性質によって合理的に区分すべき。例えば、発注者都合の設計変更、受注者の知りえない土壌汚染、地中障害物、近隣協定などのリスクは発注者が負うべき
- 価格変動への対応などの一部の議論が民間工事・発注者の実情や契約の背景を十分に理解しないまま進むことを懸念している。適切な実態把握のもとで、建設的な議論が進むことを期待

# 民間工事については是非ご理解いただきたいこと

- 民間工事では、**工事費が変動する可能性や幅をできるだけ小さくし**、その最大値が将来見込まれる分譲や賃貸収入に照らして**経済合理的と判断できることが工事発注の前提条件**
- **金融機関の融資承認や再開発の地権者合意（取得床の面積・場所等、金銭負担の有無・程度）の基準**にもなっており、分譲・賃貸収入見込みが幸運にも想定を上回ったり、昨年のような補正予算措置などがない限り、事後的に価格変更に応じることは困難
- 現場で工事を実施する**受注者のほうが建設物価に精通**
- 受注者に**物価変動に備えた予備的経費やリスクプレミアム**を見込んでいただく前提の**総価一式での発注には、必要性・合理性**

	公共工事	民間工事
発注・着工のための条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主として工事を実施することの<b>公共的必要性</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 必要性に加え、<b>経済合理性</b>が見込めること</li> </ul>
受注者・価格決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 発注者側で積算し予定価格等を決定、入札を実施</li> <li>● 材料費・労務費等は<b>現時点価格</b>、物価状況に備えた<b>予備的経費やリスクプレミアム</b>は見込まない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共工事のような積算や入札手続はなし</li> <li>● 特命発注、相見積もりなど様々</li> <li>● 契約後は<b>物昇では請負金額を変更しないことが発注の前提</b>、工期中の<b>想定物価水準での単価設定</b>に加え、<b>予備的経費やリスクプレミアムを自由に見込める</b></li> </ul>
物価上昇への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共約款のスライド条項により一定以上は<b>公費で賄う</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約締結時に<b>合意した前提に基づき協議</b></li> <li>● 物価上昇の<b>リスクプレミアムを見込む代わり</b>に、リスクは受注者負担とすることが多い</li> </ul>

※民間工事は、我々民間デベロッパーが大手建設会社に発注する比較的大規模なマンション、オフィスビル、商業施設などの新築工事を想定。

# 検討会とりまとめに対する政策提言

## 「請負契約適正化に向けた方向性」における論点

①民間約款の原則的利用の促進 ②民間約款第31条の契約書への明示等

## 課題・懸念等

- 民間約款は、改正民法上の不特定多数の反復継続利用前提の「定型約款」とは異なり、契約自由の原則のもと原則的利用を推奨する程度のも
- 「民間建設工事標準請負契約約款」の名前のとおり、あくまでも「標準」であるため、大企業間の詳細で複雑なビジネス合意を表現するために加筆・修正して利用することは、当然の前提として理解すべき
- 民間約款31条の文言・解釈にはあいまいな点
  - ✓ 一般的には公共約款26条のような価格変更権（形成権）ではなく、協議条項と解されているものの、不明確ではないか
  - ✓ 物価上昇があれば協議により契約変更するのが当然と解される余地があり、民間契約における契約の前提・趣旨は様々であるとの認識に立つべきではないか

## 具体的政策提言

- 31条は協議条項で、契約締結の前提、趣旨に照らして協議すべきとの解釈の明確化

# 検討会とりまとめに対する政策提言

## 「請負契約適正化に向けた方向性」における論点

③受注者から注文者に対する請負代金や工期に影響を及ぼす事項の明示、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

## 課題・懸念等

- 発注者・受注者間におけるリスクの合理的配分につながるため、これら自体には賛成
- ただし、単に受注者が明示するだけでは内容の合理性が担保できないおそれ（受注者がリスク事項を過大に、予備的経費やリスクプレミアムは過少に説明する可能性）
- 更に、契約前に双方協議により合意した事項を「契約締結の前提、趣旨」として書面にて明確化しておけば、契約後の協議の合理化・適正化につながる

## 具体的政策提言

- 双方の事前合意事項を「契約締結の前提、趣旨」として明確化する確認書面の制度化

# 検討会とりまとめに対する政策提言

## 「請負契約適正化に向けた方向性」における論点

### ④オープンブック・コストプラスフィー方式

#### 課題・懸念等

- 従来契約が住宅ローンの固定金利のような金額を変更しない固定型とすると、これは住宅ローンの変動金利のような原価＋フィーを分離した変動型に該当。ビジネス上の選択肢を広げる観点から標準約款の整備自体には賛成
- 双方における事務作業量の増大、物価変動リスクを負わない受注者が受け取る妥当なフィー水準の決定、コンストラクション・マネージャーとそのためフィー支払等が課題
- 青天井の方式だけでは、ビジネスニーズを満たさず利用が進まないおそれ

#### 具体的政策提言

受注者が最終的な工事金額の最高限度額を保証（GMP）し、GMPを超過した金額は受注者が負担する一方、最終的な工事金額がGMPを下回った場合は、コスト縮減額に対する一定割合が受注者にインセンティブとして支払われることもある総額保証方式との組み合わせ等、民間建設工事の実態に即した形での検討

# 検討会とりまとめに対する政策提言

## 「請負契約適正化に向けた方向性」における論点

### ⑤価格変動時における優越的地位の濫用の考え方の明示

## 課題・懸念等

- 独占禁止法上、優越的地位の該当性は、①受注者の発注者に対する取引依存度、②発注者の市場における地位、③受注者にとっての取引先変更の可能性、④その他発注者と取引することの必要性を示す具体的事実、を総合的に考慮（公取委）
- 発注者が大手デベロッパーで、受注者が大手元請建設会社の場合は、個々の取引依存度は、通常は数パーセント程度にすぎず、一般的には元請・下請のような優越的地位による強者と弱者の関係とは言えない
- 優越的地位を前提とすれば、大手デベロッパーに対して、要請もないのに、コスト上昇分の取引価格への反映の必要性についての協議開始を求めるなど過度な負担となりがねない

## 具体的政策提言

過度な負担の懸念を払拭するため、発注者が優越的地位に該当する場合として、上記①～④に該当する具体的な事例を明示内容に加える

# 検討会とりまとめに対する政策提言

## 「請負契約適正化に向けた方向性」における論点

⑥建設業法第19条の3（不当に低い請負代金）違反への勧告対象の民間事業者への拡大

## 課題・懸念等

民間発注者と受注者の間には、価格情報の非対称性が存在し、発注者にとって「不当に低い請負代金」であるかを判断するのは非常に困難

## 具体的政策提言

- 「不当に低い請負代金」による契約締結を未然に防止するため、受注者による「不当に低い請負代金」であることの告知義務の制度化
- 契約時に受注者が物価変動リスクを取って合意した価格が、事後的な物価変動により赤字の見込みとなってしまった場合であっても、「不当に低い請負代金」には該当しないことを明確化
- 建設業法第19条の5（著しく短い工期の禁止）についても事情は同様であり、受注者による告知義務の制度化

# 検討会とりまとめに対する政策提言

## 「請負契約適正化に向けた方向性」における論点

⑦ 勧告に至らない不適當な行為に対する「警告」「注意」と公表

## 課題・懸念等

- 強者・弱者の関係にある元請と下請間に導入することには賛成
- 一方、強者・弱者の関係にない発注者と受注者の間で、元請と下請間の場合と同様に「不適當な行為」を認定するようなことになれば、正当な契約交渉や商行為を必要以上に委縮させるおそれ

## 具体的政策提言

発注者と受注者の間、元請と下請の間を区別した適切な運用