

請負契約の透明化による適切なリスク分担について

制度設計の方向性について(第2回資料より)

- 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。

制度改正の内容について①(第2回ご議論を踏まえて)

情報の非対称性の解消

- ✓ 見積り時や契約締結前に、受注者から注文者に対し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。
- ✓ 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その旨など、予備的経費に関する事項を契約書に明記することを促進していく。
- ✓ 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つとしていく。

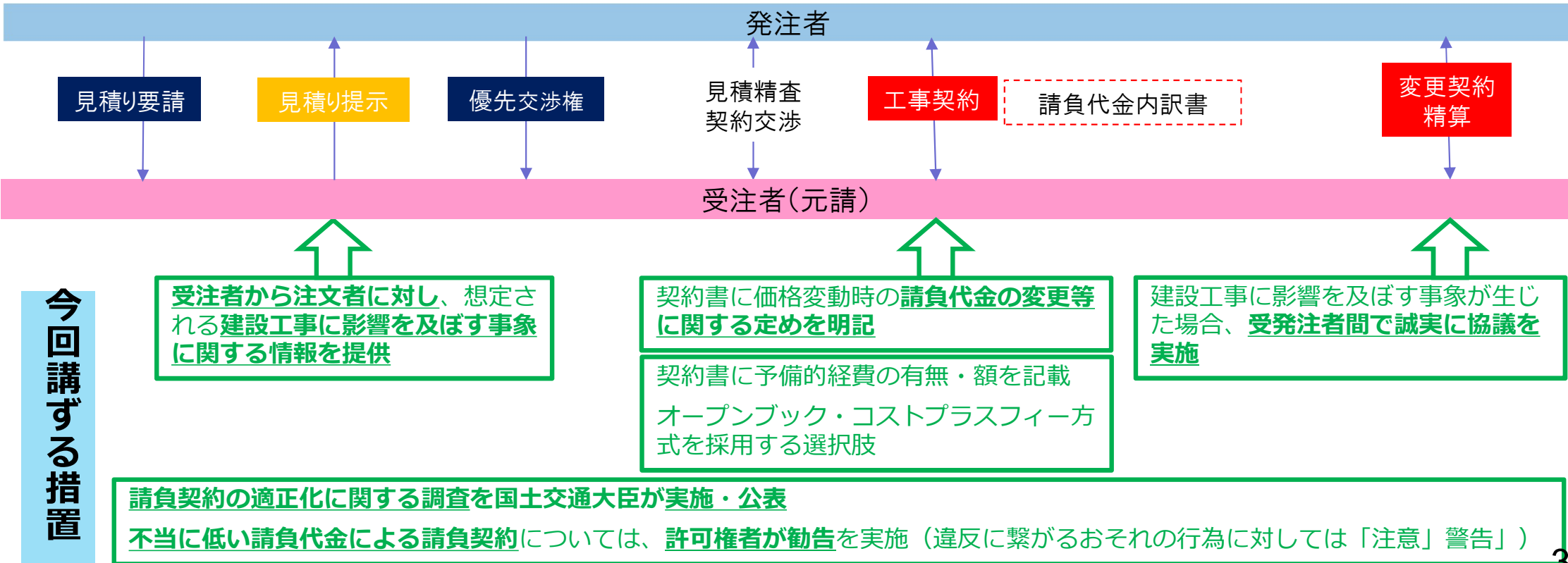
価格変動等への対応の明確化

- ✓ 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。
- ✓ 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、条文において、「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」を法定記載事項とすることを明記する。
- ✓ 民間約款第31条の趣旨や、同条に規定する「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。

制度改正の内容について②(第2回ご議論を踏まえて)

当事者間のコミュニケーション

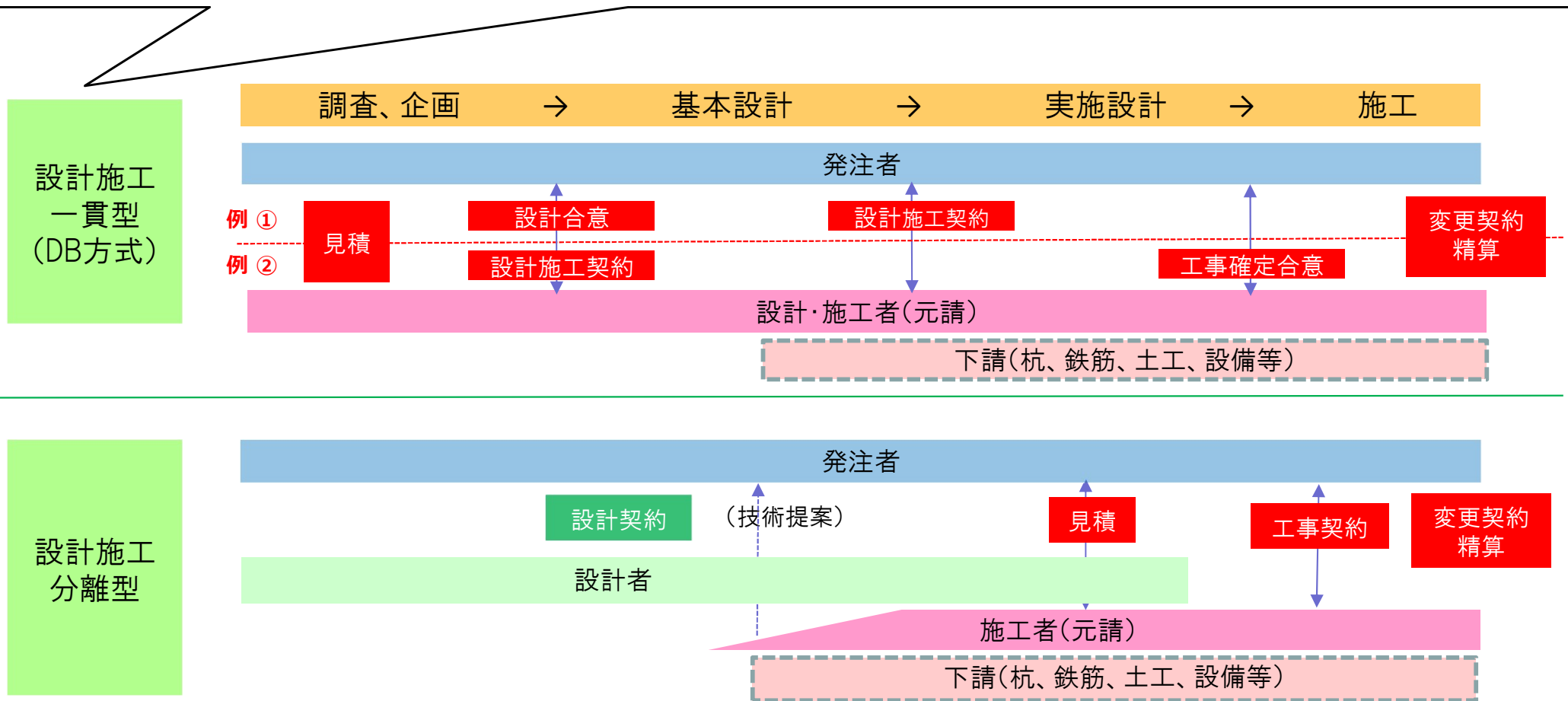
- ✓ 請負代金や工期に影響を及ぼす事象で当事者の責めに帰さないものが生じた場合に、受発注者が誠実に協議すべきことを建設業法に規定する。
- ✓ 法19条の3違反に係る 国土交通大臣・都道府県知事による勧告対象に民間事業者を含める。
- ✓ 法第19条の3違反の疑いがあるときに「警告」を行い、違反につながるおそれのある行為が見られた場合には「注意」として行政指導を行うため、不当に低い請負代金として違反につながるおそれのある行為を、あらかじめ類型化して示す。
- ✓ 建設工事の請負契約の適正化にかかわる情報を調査・整理し、公表することができるよう法令上の根拠規定を措置するとともに、組織体制を整備していく。



設計施工一貫型(DB方式)における契約プロセス例

- 設計施工一貫型（DB方式）の場合、**契約時点で数量・設計が確定していない**上に、**当初見積もりから工事契約まで数ヶ月から1年程度の期間を要する場合**もある。

→ 設計施工分離型に比べて、契約プロセスにおける契約変更の蓋然性が高く、リスク管理が重要。



※上記プロセスは、簡略化した一例であり、実際は、見積方法や技術提案、予算調整、設計修正等について多種多様な方法がある。

施工中の建設工事に係る契約変更について

◆ 建設工事の請負契約書には、以下の内容を記載する必要(法第19条第1項)。

これらを変更するときは、その内容を書面に記載しなければならない。

- 工事内容、請負代金の額、工事着手・完成の時期 (法第19条第1項第1号～第3号)
- 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 (法第19条第1項第6号) など

→ **契約締結後の追加工事等の着工前に書面による契約変更を行わない場合、当該変更契約の明確性・正確性が担保されず不適切** (「発注者・受注者間における建設業法令順守ガイドライン」より)

例 変更契約の内容を口約束で取り決める。

例 災害等のやむを得ない理由がないのに、追加工事等の着工より後に変更契約を締結する。

◆ 請負代金及び工期の設定に関しては、別途注文者側の責務規定が存在。

- 注文者が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することを禁止。(法第19条の3)
- 注文者が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することを禁止。(法第19条の5)

→ **契約締結後に工事内容変更・原価上昇があつた際に必要な契約変更をしない場合、不当に低い請負代金額又は不当に短い工期を受注者に強いることとなり不適切** (同ガイドラインより)

例 契約締結後に災害のため予定通り工事が進まないとき、変更後の工事の施工にあたり著しく短い工期を設定する。

例 契約締結後に原価の上昇を伴う工事内容や工期の変更をしたのに、それに見合う請負代金額の変更をしない。

制度設計・運用上の論点①

- 設計変更が生じた場合においては、請負代金額及び工期の設定について、必要な契約変更を行うことが、現行の建設業法上でも規定。
- 加えて、今回講じる措置により、契約締結前の受注者からのリスク情報提供の義務化や、契約書に価格変動等の請負代金の変更等の定めを明記。
これらにより、協議を通じた契約当事者間のパートナーシップの構築を図ることが必要。

(ご審議いただきたい事項)

- ✓ 実効性を確保するために、例えば、設計施工一貫型(DB方式)のように契約変更の蓋然性が高い契約方式において、見積り時又は契約締結前のリスク情報提供において、どのような情報を提示すべきか。
- ✓ また、契約締結時も含めてどのような事項について合意が行われることが望ましいか。
- ✓ 契約締結後に設計変更等が生じた場合に、契約変更の協議を円滑化するために、どのような情報提示や確認方法が有効と考えられるか。

(参考)地質リスク管理としてのGBR(シンガポールの事例)

(参考)「地質リスク管理としてのGBR～シンガポールの公共工事より～」折原敬二,基礎地盤コンサルタンツ(株)

GBR (Geotechnical Baseline Report) とは

- 地質、地層構成、土質定数など一般的な地盤調査報告書に記載される内容に加え、想定される地質や地盤に関するリスクとその対処法が記載される。
- GBRの記載内容には明確な根拠が必要であり、工事中に遭遇する実際の地盤状況と比較評価ができるベースライン(基準)の役割を果たすと規定されている。
- 発注者が地盤調査を地盤調査会社に発注し、結果のみをまとめた地盤調査報告書を基に設計コンサルタントに所属する地盤工学技術者がGBRを作成する。

GBRの記載内容例(地下鉄ダウンタウンライン3設計業務,2009年)

通常的地盤報告書に記載される地盤の解釈と設計地盤定数の提案

- 1) サイトの地質、土質および岩盤分類
- 2) 各種地盤定数
- 3) 最低限必要な地盤工学的設計定数とその設定根拠
- 4) 想定地層断面図、特に沖積層と基盤層の境界コンター図と断層・褶曲は必ず記載すること。
地層境界は変動幅を表示すること
- 5) 各地層のコンター図、表示形式は発注者の許可を得ること

仮説設計と地盤解析

- 6) 概念的な仮説工法、施工方法、および施工に必要な地盤改良工法の提案
- 7) 提案した仮設工法と施工方法により発生する地盤と地下水の挙動予測

特筆すべきリスク関係の記述

- 8) 提案した仮設工法と施工方法を基にしたリスク抽出、リスク解決策、危険要因(ハザード)の抽出
- 9) 仮設および永久構造物の設計施工で遭遇する危険な状況の明示
- 10) 抽出したリスクを処理する方法の提案

(参考)単品スライド額算定の考え方 概略フロー (国土交通省直轄工事)

受注者

□ 単品スライドの請求

(必要な情報、資料等)

- ・対象品目、対象材料
- ・変更請求概算額
- ・材料毎に対象数量、搬入・購入等の時期、購入先、単価・購入価格及び、それが証明できる納品書、請求書、領収書

単品スライドの請求に係る証明書類

- 対象数量、搬入・購入等の時期、購入先、単価・購入価格等が証明できる納品書、請求書、領収書など
- 必要な証明書が提出されなければ、スライド条項の対象材料としない



発注者

□ 「**実勢価格に基づく変動後の金額**」と「**実際の購入金額**」を比較

➤ **品目毎の合計金額**で比較する (材料毎の比較は行わない)

- ① 実勢価格に基づく**変動後の金額** (**品目毎の合計金額**) 実勢価格は単価合意比率を考慮
- ② 実際の購入金額 (**品目毎の合計金額**)

「① 実勢価格に基づく変動後の金額」が安価となる品目

発注者

□ **実勢価格にて品目毎の変動額を算出**

発注者

□ 品目毎の変動額が請負代金額※の1%を超えるかを確認 (品目の一部の材料について実際の購入金額を用いて確認することも可)

↓
変動額が請負代金額※の1%を超える品目

発注者

□ **実勢価格にてスライド額を算定**

↓
変動額が請負代金額※の1%を超えない品目は単品スライドの対象外

⇄
受注者から実際の購入金額でスライド額を算出することを希望する旨の申し出があった場合

□ 申し出のあった材料毎にスライド額を「**実際の購入金額**」にて算出するか、「**実勢価格**」にて算出するかを確認

「② 実際の購入金額」が安価となる品目

発注者

□ **実際の購入金額にて品目毎の変動額を算出**

発注者

□ 品目毎の変動額が請負代金額※の1%を超えるかを確認

↓
変動額が請負代金額※の1%を超える品目

発注者

□ **実際の購入金額にてスライド額を算定**

↓
変動額が請負代金額※の1%を超えない品目は単品スライドの対象外

※ 部分払いをした工事における「請負代金額」は、出来高部分に相応する請負代金額を控除した額

制度設計・運用上の論点②

○ 一方で、契約当事者間での協議にあたって、契約主体によっては、リスク管理・対応能力に偏りが生じる場合も想定される。

例 発注者が個人の場合、いわゆるプロの発注者に比べて、知識・ノウハウが乏しい場合が多い。

例 受注者が小規模業者の場合、大企業に比べて、リスク管理に課題を抱えている場合が多い。

(ご審議いただきたい事項)

- ✓ 契約の一方当事者がリスク管理・対応能力に課題を抱える場合に、協議を円滑化するためには、どのような情報提供のあり方が考えられるか。
- ✓ リスク分担については、契約当事者間のパートナーシップを通じて対応を図るべきであるが、例えば契約の一方当事者においてリスク管理・対応能力に課題がある場合においてまで、協議を通じた解決を強制するものではないと整理することが考えられるか。

 こうした考え方を整理した上で、多様な契約形態や契約主体による制度運用を円滑化するため、ガイドライン等で明確化を行い、周知徹底していく必要。

オープンブック・コストプラスフィー契約について

- オープンブック・コストプラスフィー方式での契約は、請負代金における工事原価について積極的に開示することで透明性を高められることで、建設資材価格の変動に応じて、不足費用をどうするか、余剰となった費用をどうするかといった協議を適切に行うことを促すことが期待できるもの。
- 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することで、請負契約締結の際の選択肢の1つとすることを目指す。
- 標準約款の策定に当たっては、特に事務手続きの煩雑性の回避や受発注者間の公平性確保等の観点を中心に、国内で同形式の契約に受発注者等として携わった関係者から話を聞き、丁寧に整理を行う必要がある。（必要に応じて、海外事例の調査も行う。）
- 具体的内容については、専門家や実務者からなる検討会において検討していく。

（ご審議いただきたい事項）

- ✓ 受発注者間の公平性を担保するために必置すべき契約条項にどのようなものがあるか。
- ✓ 受注者は、工事原価を事細かに明らかにするとなると事務的な作業も膨大になるため、どのように、実運用とのバランスをとるか。また、受注者側の内部統制（第三者による検査等の導入を含む）は、どのように行うべきか。
- ✓ 発注者は、受注者から子細に工事原価を示されたとしても、合理的に確認事務を行うためにはどのような契約とすべきか。また、内容の適否の判断が適切に行われるためにどのような契約とすべきか。
- ✓ 第三者的コンサルタント（Construction Manager）の活用により、上記の論点への対応が可能か。 10

(参考)オープンブック・コストプラスフィー契約について

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

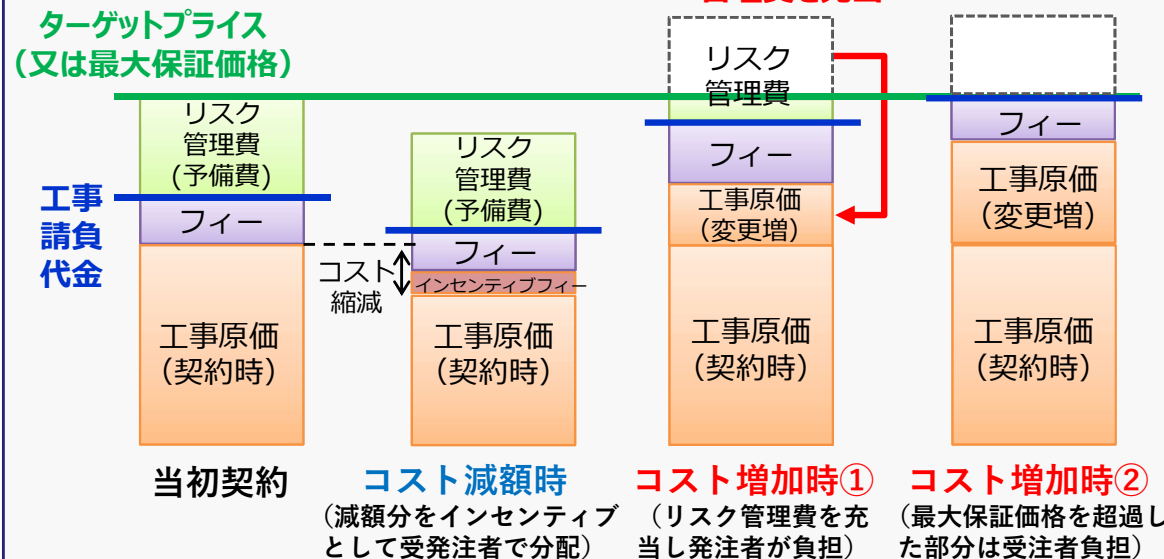
最終的な工事原価がターゲットコストより下がった場合の差額を受発注者で按分した互いの利益

➤ 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											
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㎡								
																	利益

イメージ



(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

