

持続可能な建設業に向けた環境整備検討会 第三回検討会 資料

令和4年9月8日

1. 請負契約について
2. 令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響
確認に係るヒアリング調査について
3. 建設業をとりまく環境の変化

1. 請負契約について

1. 請負の意義

- 「請負」とは、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約する契約である(民法 § 632)。
 - ・「仕事」とは労務の結果により発生する結果をいい、有形・無形を問わない。
 - ・「完成」とは労務によってまとまった結果を発生させることをいい、原則として自由に履行補助者や下請負人を使うことができる。
 - ・「報酬」は必ずしも金銭による必要はなく、また、仕事の目的物の引渡と報酬の支払いは原則として同時履行の関係に立つ。

2. 請負の成立

- 請負契約は諾成契約であり、何らの様式を必要としない。

3. 請負契約の例

- 請負契約には、建設工事のほか、造船契約、運送契約、クリーニングの契約、洋服の仕立て契約等が存在する。

4. 請負人の義務、責任、権利

- 請負人の仕事完成義務

- ① 適当な時期に仕事に着手し、契約に定められた仕事を完成しなければならない。
 - ・仕事に着手しないとき、又は約定の期日までに仕事を完成しないとき等は、注文者は、債務不履行を理由に契約を解除できる(民法 § 541、542)。
- ② 履行補助者を使用した場合には、それらの行為についても注文者に責任を負わなければならない*。
- ③ 仕事を完成した後には、その完成物を注文者に引き渡さなければならない。
- ④ 目的物が不可抗力によって滅失又は毀損した場合の危険負担(増加費用等の発生した損害の負担)は、請負人の負担とされている(約款において注文者負担とされている)。

※仕事を完成する義務があるものの、注文者の指図がなければその手法は問われない

* 履行補助者の位置づけ(内田貴「民法 第二部(債権各論)」より)

- ・下請負が許されているときは、下請負人は元請負人の履行代行者または履行補助者であるから、下請負人の故意過失につき元請負人は責任を負う。
- ・下請負が利用されても、注文者と元請負人との法律関係は何ら変更を受けず、注文者と下請負人との間には、直接の法律関係は生じない。

4. 請負人の義務、責任、権利(続き)

○請負人の担保責任

- ①仕事の目的物が契約の内容に適合しないものであるときは、注文者は、修補等の履行の追完の請求権、損害賠償請求権、契約解除権及び報酬減額請求権を有する(民法 § 559、§ 562)。
- ②注文者は、仕事の目的物が契約に適合しないことを知ってから1年以内にその旨の通知が必要(民法 § 637。ただし約款によって修正されている)。

○請負人の権利

注文者が破産手続き開始の決定を受けたときは、契約の解除をすることができる(契約解除によって生じた損害賠償は、破産管財人が契約解除をした場合の請負人のみが請求可能)(民法 § 642)。

5. 注文者の義務、責任、権利

○注文者の義務

報酬は仕事の目的物の引渡しと同時に支払わなければならない(報酬支払義務)(民法 § 632、§ 633)。

○注文者責任

注文者の請負人に対する注文や指図について過失があったときは、注文者は、請負人が第三者に加えた損害を賠償しなければならない(民法 § 716ただし書)。

○注文者の権利

注文者は、請負人が仕事を完成しない間は、発生した損害を賠償して、いつでも契約を解除することができる(民法 § 641)。
なお、損害賠償の範囲は逸失利益を含む。

6. 請負契約と売買契約における印紙税の取扱い

- 印紙税法においては、その契約が請負であるか売買であるかによって、適用される税率が異なる。この点、請負であるか売買であるかの判断基準は、契約当事者の意思が、仕事の完成に重きをおいているか、物の所有権移転に重きをおいているかによって判断することとされている。しかしながら、具体的な取引においては、必ずしもその判別が明確なものばかりではないことから、その判別が困難な場合には、次のような基準で判断することとされている。

- (例) ・請負契約に該当するものと認められるもの…注文者の指示に基づき一定の仕様又は規格等に従い、製作者の労務によって工作物を建設することを内容とするもの(注文住宅の建築、橋梁の架設等)
・売買契約に該当すると認められるもの…製作者が工作物をあらかじめ一定の規格で統一し、これにそれぞれの価格を付して注文を受け、当該規格に従い、工作物を製作し、供給することを内容とするもの(建売住宅の供給等)

1-3. 民法上の「請負」と建設業法上の「請負契約」

	請負(民法)	建設工事の請負契約(建設業法)
目的	労務の成果の給付(仕事の完成)	建設工事の完成
定義	当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約する	委託その他いかなる名義をもつてするかを問わず、報酬を得て建設工事の完成を目的として締結する契約
位置付け	契約自由の原則に基づき最小限の事項を規定	契約自由であるものの、建設工事を適切に請け負う上で建設業者が遵守すべき事項を規定(遵守しないことを理由として契約そのものが無効であるとする強行規定はなし)
契約の成立	両当事者の合意のみによって成立 ※口約束も効力を有する	一定の重要事項を記載した書面の交付義務 ※契約の成立要件ではない
契約履行の過程・方法	規定なし	適正施工を図る等の観点から、一括下請負の禁止、技術者設置義務等の加重要件あり
報酬の有無	報酬あり	報酬あり
報酬支払時期	目的物引渡しと同時	契約書毎に記載 ※注文者から支払を受けた場合の下請への支払規定、特定建設業者の下請への支払規定あり ※工期途中で解除の場合、発注者が出来形部分に相応する請負代金を支払う義務
前払金	規定なし	注文者の前払金を想定した規定あり ※公共工事における前払金に関する各種規定あり
途中段階で必要となった費用の負担	規定なし	契約書毎に記載 ※設計変更等があった場合の発注者による請負代金額の変更規定等あり
債務不履行時の損害賠償責任	損害賠償請求権あり	契約書毎に記載 ※解除に伴う違約金や損害賠償の規定あり
契約不適合責任	修補請求権(+損害賠償請求権)あり	契約書毎に記載 ※工事目的物に契約不適合がある場合の修補請求権及び損害賠償請求権に関する規定あり

1-4. 請負と委任の相違

	請負契約	委任契約
定義	仕事の完成に対して対価を支払う契約(民法 § 632)	法律行為をすることを相手に委託する契約(民法 § 643) ※法律行為でない事務を委託する場合は、準委任契約として、委任の規定を準用
報酬請求の根拠	仕事の完成	一定の事務の処理 (仕事の完成の有無にかかわらず)
成果実現の危険	請負者が負担	委任者が負担
発注者解除	損害を賠償した上でいつでも契約を解除することができる(民法 § 641)	いつでも契約を解除することができる(民法 § 651①) ただし、相手方に不利な時期に委任の解除をしたときは、相手方の損害を賠償しなければならない(民法 § 651②)

建設工事は、仕事完成義務の観点からは請負契約である。他方、片務性の是正のため、報酬の支払時期等注文者に一定のリスク負担を求めていることや、受注者が注文者の技術者等の指導に従うこと等を踏まえれば、一部、準委任的な性質を帯びているとする考え方もある。

【請負契約と判断された例】

○コンピュータープログラムの製作を目的とする契約において、完成はしなかったがソフトウェア業者から報酬請求がなされた事案

→判決: 契約上、ソフトウェア業者はプログラムの**完成義務を負っており、本件契約は請負契約**と解される。
よって、プログラムを作成できなかったソフトウェア業者は代金請求権を有しない

【委任契約と判断された例】

○清掃会社とビル管理会社とのビル清掃契約において、契約期間満了前にビル管理会社が契約を解除した事案

→判決: **契約の継続的な性質**に照らせば、本件契約は**請負契約ではなく準委任契約**と解され、委任の規定が適用される。
委任契約では、委任者側はいつでも契約を解除できることから、清掃会社による損害賠償請求は認められない

【参考：浄化槽法における規定】

第10条第3項 **浄化槽管理者は、浄化槽の保守点検を**…浄化槽の保守点検を業とする者の登録制度が設けられている場合には当該登録を受けた者に、…**又は浄化槽の清撈を浄化槽清掃業者に委託**することができる。

第28条第4項 **浄化槽工事の注文者は、**……その**浄化槽工事の請負契約を解除**することができる。

- 建設業法第24条において、報酬を得て建設工事の完成を目的として締結する契約は、「委託その他いかなる名義をもつてするかを問わず、建設工事の請負契約とみなす」旨が規定されている。
- これは、現実には締結される契約は、建設工事の完成を目的としているものであっても、必ずしも請負という名義を用いていない場合があることから、本法の適用の対象を明確にし、脱法行為を防ぐために設けられたものである。
- 本条により、委託、雇用、委任その他如何なる名義を用いるもので有ろうと、実質的に報酬を得て建設工事の完成を目的として締結する契約はすべて建設工事の請負契約とみなされ、このような行為をする者に対しては、本法の規定が適用される。

(参考)

- 建設工事を請負契約によって完成することを営業とする者のみを対象と致しますときは、実際は業態において本来の請負と差異はないにもかかわらず委託等の名義によって工事を行い故意にこの法律の適用を免れる者の生じる虞もあり、不相当と認められますので、斯る場合を防止することを意図したものであります。 (建設業法制定当時の質疑応答資料から抜粋)

- 口約束による契約では内容が不明確・不正確となり、後日の紛争の原因にもなる。工事の内容その他契約の内容となるべき重要な事項については、できるだけ詳細かつ具体的に記載し、当事者間の権利義務関係を明確にしておく必要がある。
- このため、建設業法第19条においては、**建設工事の請負契約の当事者は、契約の締結に際して所定の事項について書面に記載し、署名又は記名押印して相互に交付**することとしている。

<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

1-7. 標準請負契約約款の概要

標準請負契約約款は、**請負契約の片務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、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並びに建設工事の工期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。

1-8. 建設業法と約款の関係

- 約款とは、契約に定められた契約当事者間等の具体的な権利義務関係を定めた条項をいう。
- 建設工事においては、契約内容に不確実性(金額や工期、天災等)があり、また、契約者の一方に片務性が生じうる可能性がある。
 このため、契約関係の明確化、適正化と片務性を解消すべく、建設業法第3章において、契約の書面主義をはじめとした請負契約の適正化のための規定を置いている。
- 加えて、請負契約の当事者間の具体的な権利義務関係の内容を律するため、建設業法第34条第1項に規定される中央建設業審議会においては、建設業法の制定当時より、建設工事の標準請負契約約款を作成し、その実施を勧告している。*勧告先:公共発注者(国、地方公共団体、JR、電気・ガス会社等)、建設業団体、民間建築関係団体
 - ・公共工事標準請負契約約款
 - ・民間建設工事標準請負契約約款(甲)及び(乙)
 - ・建設工事標準下請契約約款
- また、民間(七会)連合協定工事請負契約約款委員会や、建設業団体(日建連、全建等)も、約款を含めた各種の契約書を策定しており、実際の契約に用いられている。

【建設業法に定められる請負契約の内容と公共約款での規定の対比(一例)】

建設業法	公共工事標準請負契約約款
第19条第1項第5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	第19条 発注者は、必要があると認めるときは、設計図書の変更内容を受注者に通知して、設計図書を変更することができる。この場合において、発注者は、必要があると認められるときは工期若しくは請負代金額を変更し、又は受注者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。(発注者による設計変更) 第20条第1項 工事用地等の確保ができない等のため又は暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象(以下「天災等」という。)であつて受注者の責めに帰すことができないものにより工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、受注者が工事を施工できないと認められるときは、発注者は、工事の中止内容を直ちに受注者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。(発注者による工事の中止)

1-9. 公共工事標準請負契約約款の構成

第1条	総則	第32条	検査及び引渡し
第2条	関連工事の調整	第33条	請負代金の支払い
第3条	請負代金内訳書及び工程表	第34条	部分使用
第4条	契約の保証	第35条	前金払及び中間前金払
第5条	権利義務の譲渡等	第36条	保証契約の変更
第6条	一括委任又は一括下請負の禁止	第37条	前払金の使用等
第7条	下請負人の通知	第38条	部分払
第8条	特許権等の使用	第39条	部分引渡し
第9条	監督員	第40条	債務負担行為に係る契約の特則
第10条	現場代理人及び主任技術者等	第41条	債務負担行為に係る契約の前金払[及び中間前金払]の特則
第11条	履行報告	第42条	債務負担行為に係る契約の部分払の特則
第12条	工事関係者に関する措置請求	第43条	第三者による代理受領
第13条	工事材料の品質及び検査等	第44条	前払金等の不払に対する工事中止
第14条	監督員の立会い及び工事記録の整備等	第45条	契約不適合責任
第15条	支給材料及び貸与品	第46条	発注者の任意解除権
第16条	工事用地の確保等	第47条	発注者の催告による解除権
第17条	設計図書不適合の場合の改造義務及び破壊検査等	第48条	発注者の催告によらない解除権
第18条	条件変更等	第49条	発注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限
第19条	設計図書の変更	第50条	公共工事履行保証証券による保証の請求
第20条	工事の中止	第51条	受注者の催告による解除権
第21条	著しく短い工期の禁止	第52条	受注者の催告によらない解除権
第22条	受注者の請求による工期の延長	第53条	受注者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限
第23条	発注者の請求による工期の短縮等	第54条	解除に伴う措置
第24条	工期の変更方法	第55条	発注者の損害賠償請求等
第25条	請負代金額の変更方法等	第56条	受注者の損害賠償請求等
第26条	賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更	第57条	契約不適合責任期間等
第27条	臨機の措置	第58条	火災保険等
第28条	一般的損害	第59条	あっせん又は調停
第29条	第三者に及ぼした損害	第60条	仲裁
第30条	不可抗力による損害	第61条	情報通信の技術を利用する方法
第31条	請負代金額の変更に代える設計図書の変更	第62条	補則

◎公共工事標準請負契約約款

(賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更)

第26条 発注者又は受注者は、工期内で請負契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不適当となったと認めるときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。

2 発注者又は受注者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額（請負代金額から当該請求時の出来形部分に相應する請負代金額を控除した額をいう。以下この条において同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相應する額をいう。以下この条において同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につき、請負代金額の変更に応じなければならない。

3 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から〇日以内に協議が整わない場合にあつては、発注者が定め、受注者に通知する。

[注] 〇の部分には、原則として、「14」と記入する。

4 第1項の規定による請求は、この条の規定により請負代金額の変更を行った後再度行うことができる。この場合において、同項中「請負契約締結の日」とあるのは、「直前のこの条に基づく請負代金額変更の基準とした日」とするものとする。

5 特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、請負代金額が不適当となったときは、発注者又は受注者は、前各号の規定によるほか、請負代金額の変更を請求することができる。

6 予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、請負代金額が著しく不適当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の定めにかかわらず、請負代金額の変更を請求することができる。

7 前2項の場合において、請負代金額の変更額については、発注者と受注者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から〇日以内に協議が整わない場合にあつては、発注者が定め、受注者に通知する。

[注] 〇の部分には、原則として、「14」と記入する。

◎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きと認められるとき。

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きと認められるとき。

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きと認められるとき。

価格変動が...

- 通常合理的な範囲内である場合には、請負契約であることからリスクは受注者が負担
- 通常合理的な範囲を超える場合には、受注者のみのリスク負担は不適切

項目		全体スライド (第1～4項)	単品スライド (第5項)	インフレスライド (第6項)
適用対象工事		工期が12ヶ月を超える工事 但し、残工期が2ヶ月以上ある工事 (比較的大規模な長期工事)	すべての工事 (運用通達発出日時点で継続中の工事及び新規契約工事)	すべての工事 但し、残工期が2ヶ月以上ある工事 (運用通達発出日時点で継続中の工事及び新規契約工事)
条項の趣旨		比較的緩やかな価格水準の変動に対応する措置	特定の資材価格の急激な変動に対応する措置	急激な価格水準の変動に対応する措置
請負額変更の方法	対象	請負契約締結の日から12ヶ月経過後の残工事量に対する資材、労務単価等	部分払いを行った出来高部分を除く特定の資材(鋼材類、燃料油類等)	臨時で賃金水準の変更がなされた日以降の残工事量に対する資材、労務単価等
	受注者の負担	残工事費の1.5%	対象工事費の1.0% (但し、全体スライド又はインフレスライドと併用の場合、全体スライド又はインフレスライド適用期間における負担はなし)	残工事費の1.0% (30条「天災不可抗力条項」に準拠し、建設業者の経営上最小限度必要な利益まで損なわないよう定められた「1%」を採用。単品スライドと同様の考え)
	再スライド	可能 (全体スライド又はインフレスライド適用後、12ヶ月経過後に適用可能)	なし (部分払いを行った出来高部分を除いた工期内全ての特定資材が対象のため、再スライドの必要がない)	可能 (臨時で賃金水準の変更がなされる都度、適用可能)

2. 令和3年度 資材や原油の価格高騰 による影響確認に係るヒアリング調査 について

調査概要

(参考)令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

「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（令和3年12月27日付）」を受け、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と併せて、昨今の資材や原油の価格高騰による影響や、これに対する受注者・発注者の対応等について、各地方整備局等によるヒアリングを令和4年1～3月に実施。

調査内容

■ 調査対象業者

完成工事高上位の建設業者に対しヒアリングを実施。

■ 調査対象工事

公共・民間問わず、昨今請け負った全ての工事。

■ 調査方法

昨今の資材や原油の価格高騰による影響について、ヒアリング対象業者の支店・現場所長等に対してヒアリングを令和4年1～3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、変更契約の申出・発注者側の受入状況、②公共・民間発注者の対応の違い、③価格高騰を考慮した積算の実施・発注者側の受入状況 ④下請業者からの相談・受入状況、等。

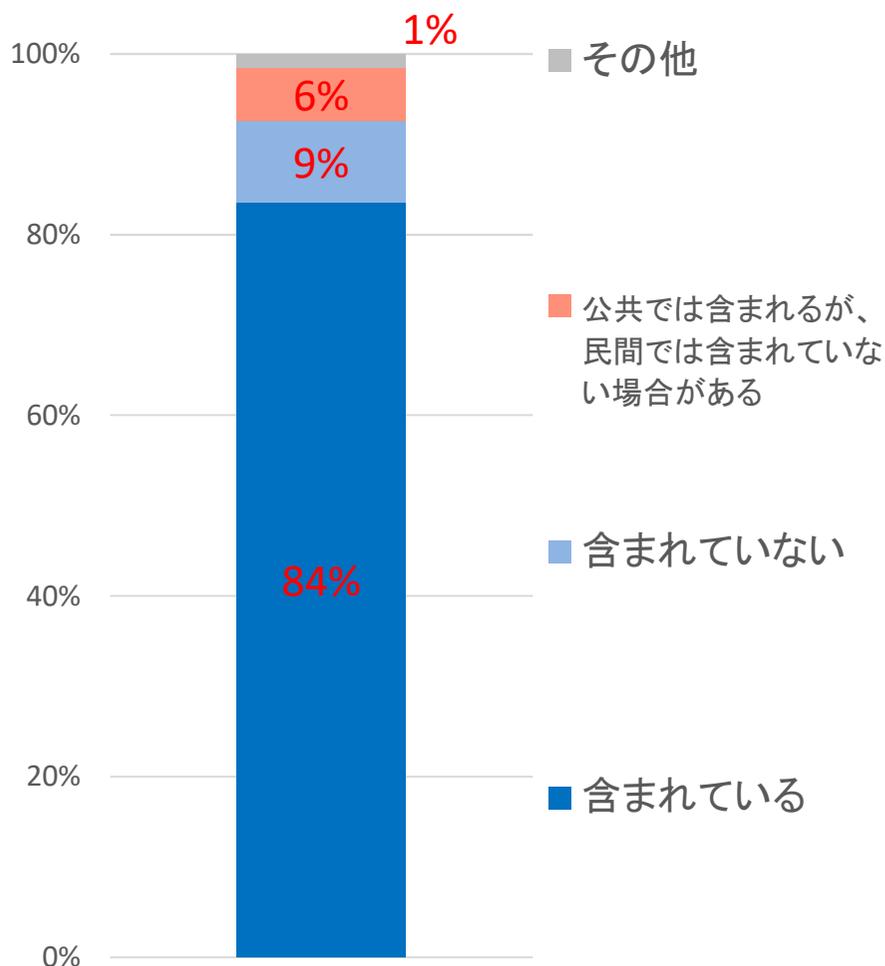
2-2. 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査

調査結果（受発注者間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 物価等の変動に基づく、契約変更条項の有無

- 約80%が「含まれている」状況だが、「公共では含まれるが、民間では含まれていない場合がある」（6%）といった、発注者の属性によっても異なる状況もみられた。



含まれていないと回答した場合(9+6=15%)、その理由

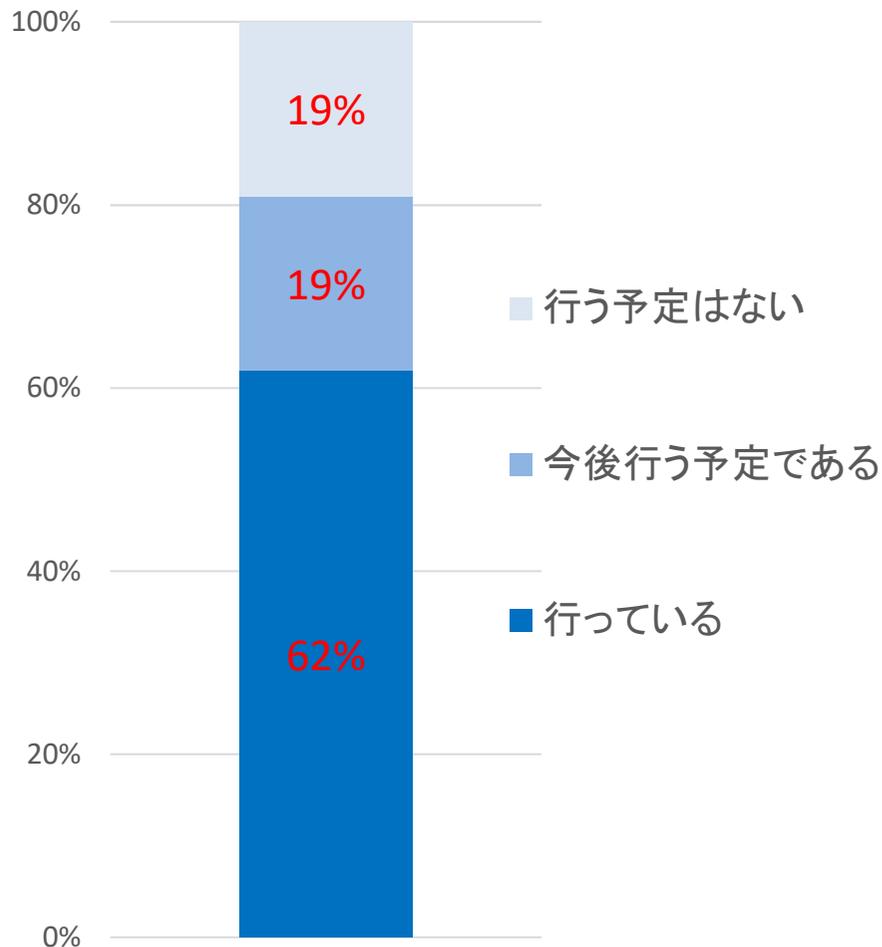
- ◆ 資材等は契約直前で資材業者から押さえるため、変動の影響を受けないため。
- ◆ 民間工事において含まれていない理由は、物価上昇について施主に説明しているが、受け入れてもらえず契約書に明記出来ない場合があるため。（公共工事では公共約款に物価変動に関する契約条項が含まれている）
- ◆ 民間工事に関しては、物価変動の条項を含め交渉しているが、顧客からの要望により物価変動の条項を削除せざる負えない状況もあるため。民間工事の2割程度は物価変動の条項を認めてもらえていない。
- ◆ 公共工事では契約書等にスライド条項を含むが、民間の発注者は「物価変動リスクは請負者負担」という考えが根強い傾向があり、見積要綱等に見積提出後の物価上昇等による請負金の変更が認められておらず、質疑においても物価上昇に対する請負金の変更が否定されるケースが多いため。

調査結果（受発注者間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 契約金額変更の申出状況

- 「今後行う予定を含め、申出を行っている」割合は約80%。一方、約20%において「申出を行う予定はない」と回答している。



申出を行う予定はないと回答した場合(19%)、その理由

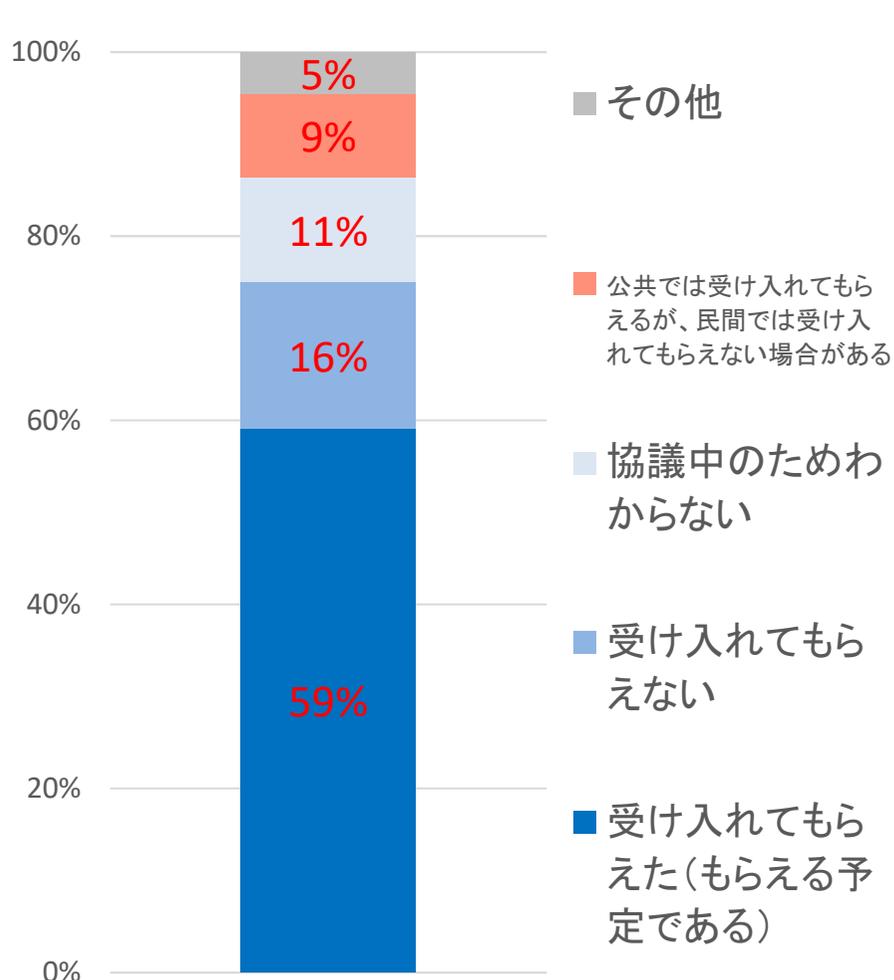
- ◆ 受注時に将来の物価上昇分も踏まえて受注金額を決定しているため、発注者の理解を得るのが難しいため。企業努力で収まらない場合は協議することもある。
- ◆ 契約条項には含まれているが、民間建築工事において当該条項による変更契約は通例として実施していないため。
- ◆ 当初契約の範囲内であれば行っていないため。ただし、追加が出れば、その時点の物価変動に応じた単価での変更をお願いすることはある。
- ◆ 建築工事は発注者と契約してから、鋼材関係もすぐに業者と契約してしまうので、（当社としては）あまり上昇の影響を受けにくいと思われるため。

調査結果（受発注者間）

(参考)令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 契約金額変更申出の発注者受入状況

➤ 約60%が「受け入れてもらえている」状況である一方、「受け入れてもらえない」(16%)、又は、「民間では受け入れてもらえない場合がある」(9%)とした回答は、合計で25%確認された。



申出を受け入れてもらえない場合(16+9=25%)、その理由

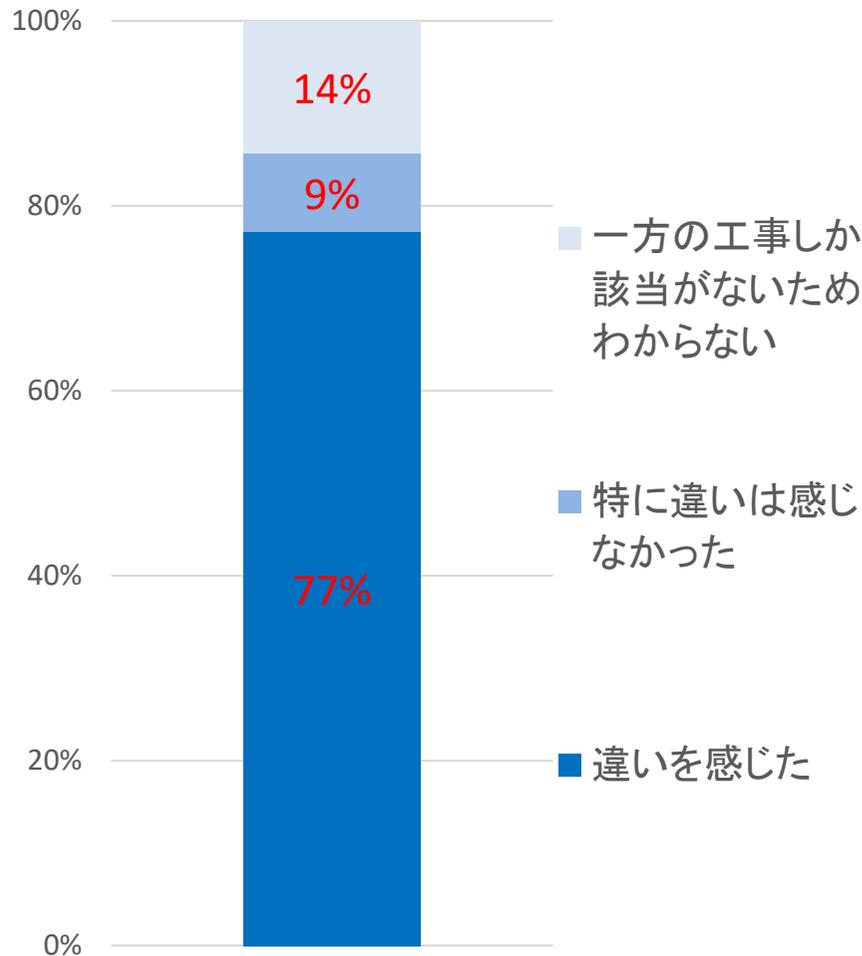
- ◆ 客先の予算枠の都合による。ほぼ認めて貰えない。
- ◆ 発注者と協議をしたが、理解をいただけなかったため。
- ◆ 発注者も理解は示されることはあるが、実際に請負契約の変更に至るケースは少ない状況。
- ◆ 予算やコストなどによる。なお、物価変動でなく、工期に起因するコストについては、元請たる自社が一旦負担し、その後施主と交渉して交渉不成立ならそのまま弊社負担しており、下請への転嫁はしていない。
- ◆ 民間工事では、営業と客先の関係が良好の場合は、協議をすることがある。

調査結果（受発注者間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 契約金額変更の申出に対する公共・民間の対応の違い

➤ 約80%が、公共と民間との対応の違いを感じている状況。



違いを感じた場合（77%）、その詳細

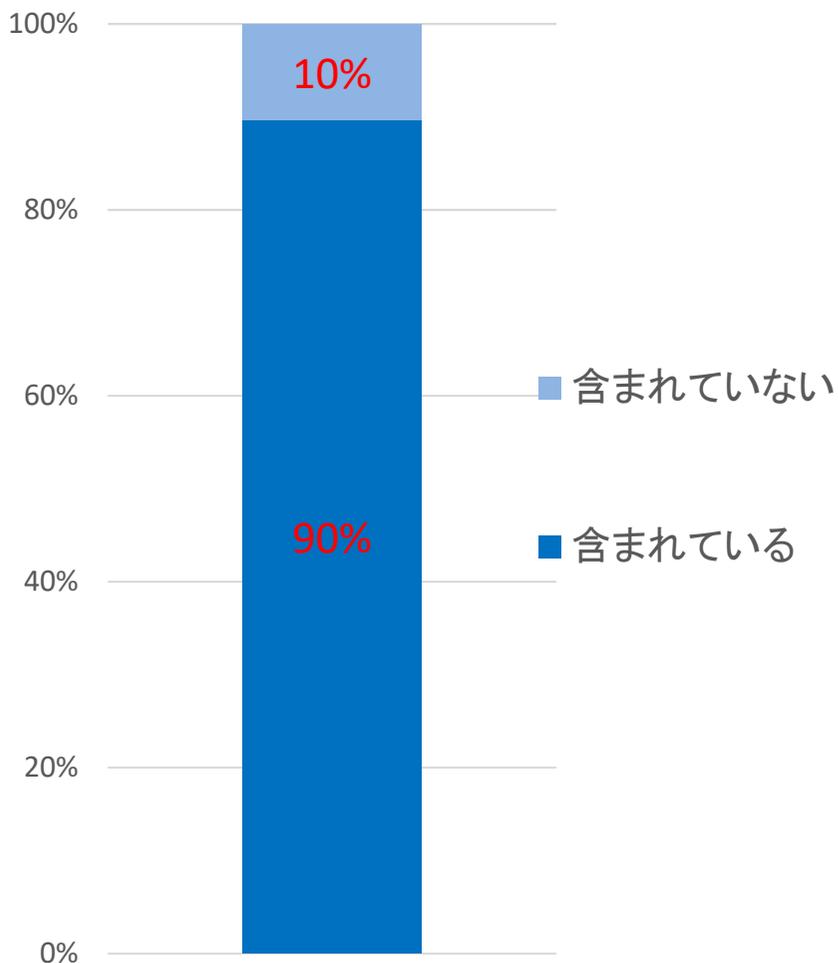
- ◆ 公共工事では契約書等にスライド条項を含むが、民間の発注者は「物価変動リスクは請負者負担」という考えが根強い傾向があり、見積要綱等に見積提出後の物価上昇等による請負金の変更が認められておらず、質疑においても物価上昇に対する請負代金の変更が否定されるケースが多い。
- ◆ 民間工事であれば、事業収支ありきで工事を発注しているため、契約当初にない、物価上昇分について認めてもらえない場合が多い。
- ◆ 民間は厳しい。「請け負ったんだから請負人の責任でしょ、契約条項にもあるでしょ」の一点張りである。
- ◆ 公共工事では、○%の物価上昇分、工種毎に物価上昇分を見れる、見れない等の基準が明確にあるため、交渉は厳しいと考えている。逆に、民間工事では資料を示せば、価格交渉の余地はあると考えている。いずれにしろ、公共工事・民間工事と特徴を踏まえた交渉が必要と考えている。

調査結果（元下間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 物価等の変動に基づく、契約変更条項の有無

➤ 90%が、下請業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る状況。



含まれていない場合（10%）、その理由

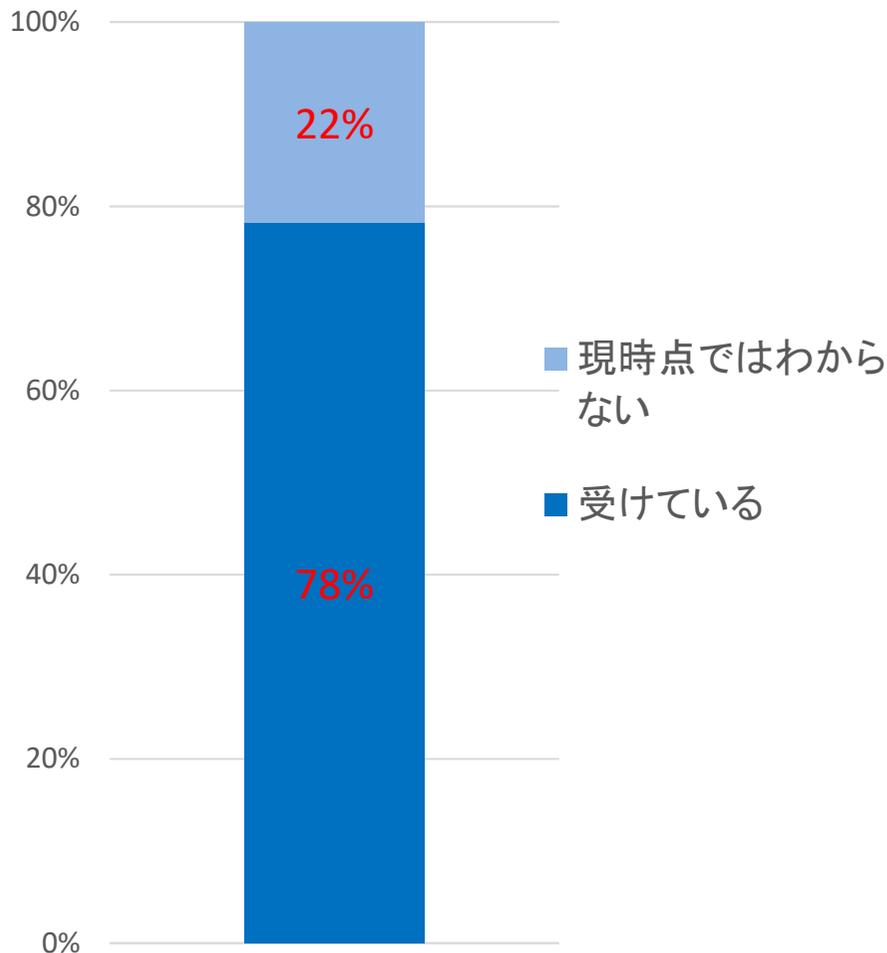
- ◆これまで議論になったことはないため。また、下請とは契約直前の物価変動を反映した価格で契約するので、資材業者とも下請はその時点で資材を押さえるのでその後の変動による価格上昇を受けない。なお、追加で発生した分については、適時物価変動に応じた単価で変更契約を締結することとしている。
- ◆資材は提供するので、下請にはそこまで物価変動による影響はない。
- ◆条項には含まれていないが、その都度協議して、必要があれば追加・変更契約により対応しているため。
- ◆見積書には有効期限があり、その期間内はその単価という考えであるため。

調査結果（元下間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 価格高騰の相談受付状況

➤ 約80%が、下請業者から価格高騰に関する相談を受けている状況。



相談を受けている場合（78%）、相談の多い業種

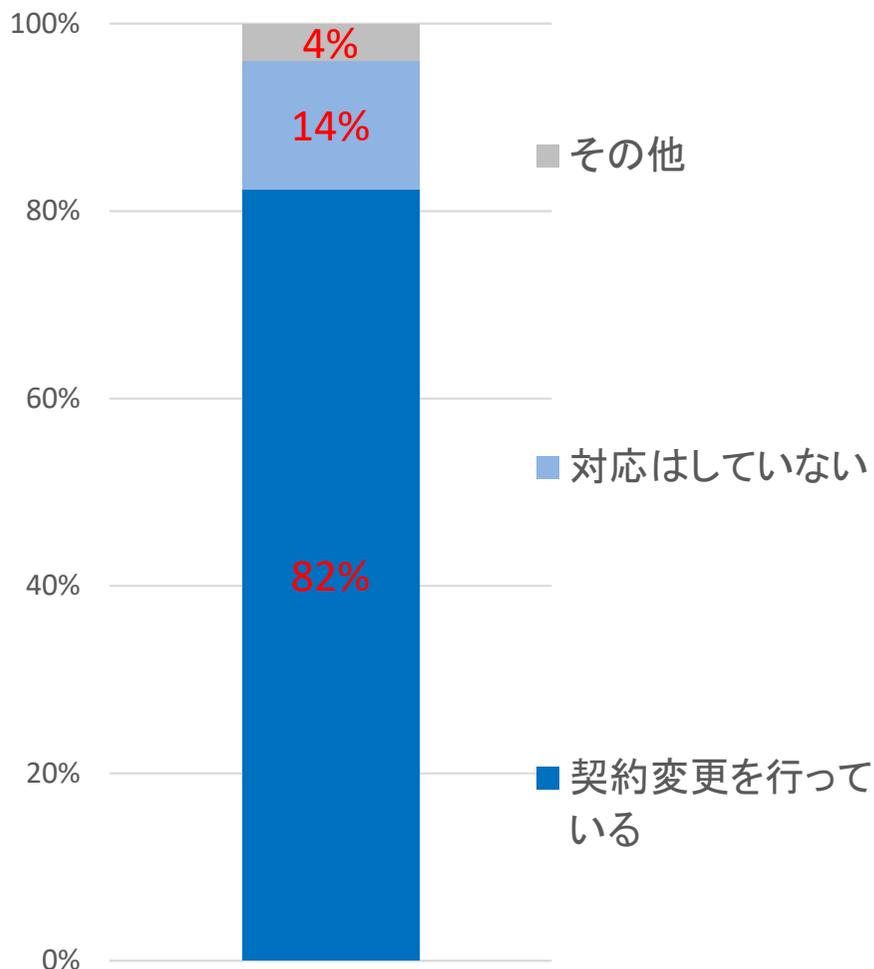
- ◆ 鉄筋、型枠、とび・土工、コンクリート関係などの躯体関係。
- ◆ 鉄筋材、鉄骨材、軽量間仕切材、ガラス。
- ◆ 内装系が、鉄・シール材・木材等の資材を多く使うため相談が多い。
- ◆ 大工からはベニヤの価格が1年間で1.5倍になったとの相談があった。ガソリン代の値上げも、工事価格に反映し蹴れないとの相談がある。
- ◆ 鉄骨工事や屋根・壁工事、金属工事など鋼材を扱う業種（鉄鋼メーカー値上げのため）や、ガラス、軽鉄ボード、舗装、ウレタン、組積木工事など多くの職種にわたっている。

調査結果（元下間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 価格高騰の相談に対する受入状況

➤ 約80%が、価格高騰による影響を考慮した契約変更を行っている状況。



契約変更を行っている場合（82%）、変更契約の時点

- ◆ 下請業者と協議して、単価上昇が妥当であると認められた時点。
- ◆ 相談があり、主張や数量に合理的な根拠が確認された後。
- ◆ 下請業者との清算時。
- ◆ 下請業者から変更を求められた場合や申し出を受けた時点。

申出を断っている場合（14%）、その理由

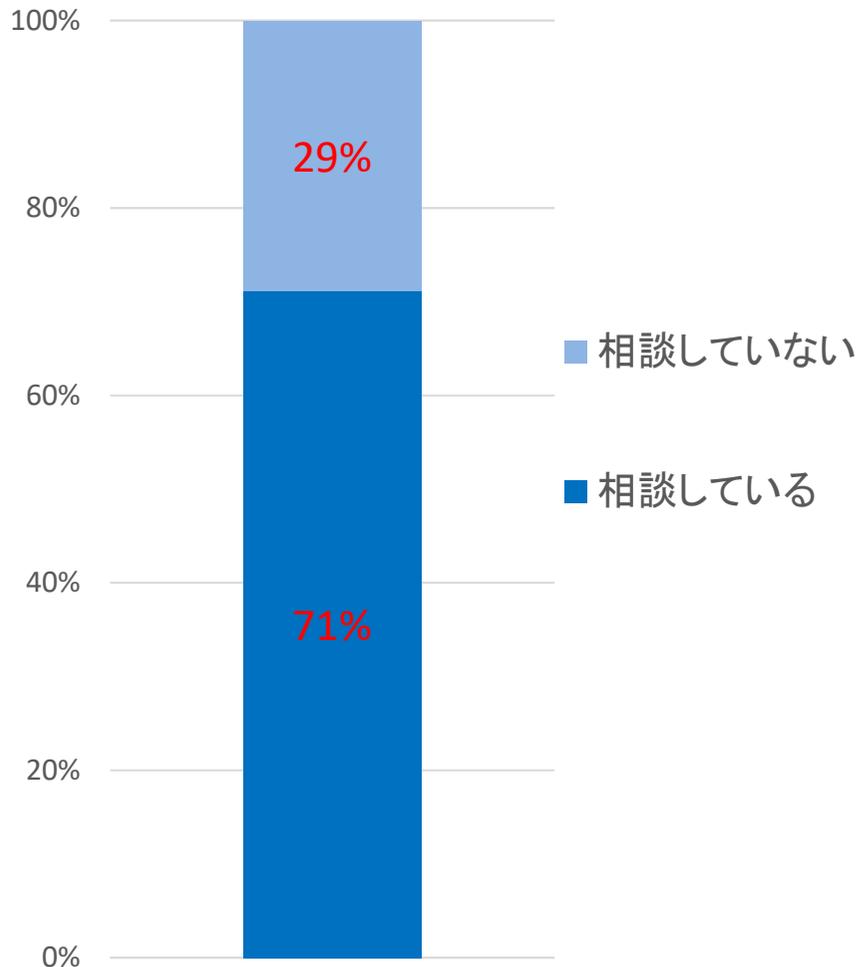
- ◆ 民間の場合、発注者に対して資材価格高騰による契約変更の申し出を行いつらい雰囲気があり変更できないため、下請の申し出に応えられないため。程度によるが、自社の利益を削ってでも下請の要望に応えることもある。
- ◆ 下請業者は、契約した時点で資材の仕入れをするので、問題ないと考えているため。

調査結果（元下間）

（参考）令和3年度 資材や原油の価格高騰による影響確認に係るヒアリング調査 国土交通省 より抜粋

■ 下請業者から申出があった場合の発注者への相談の有無

➤ 約70%が、下請業者から申出があった場合には発注者へ相談をしている状況



下請業者から申出があった場合でも、
発注者への相談していない場合（29%）、その理由

- ◆発注者から「当初契約からの単価変更なしで施工してほしい」との要望が出されたため。
- ◆発注者に申入れをしても変更協議は困難なため。民間の場合、発注者に対して資材価格高騰による契約変更の申し出を行わずらい雰囲気がある。公共の場合は申し出を行っている。
- ◆着工直前に見直ししており、下請負人との契約時点では価格上昇の影響は少ないため。

3. 建設業をとりまく環境の変化

3-1. 建設業における受発注者間における業界構造

高度経済成長期における業界構造

(参考)「ゼネコン5.0」アーサーDリトルジャパン 古田直也、南津和広、新井本昌宏

- 長期的な市場成長への展望を背景に、受注者側としては発注者との安定的な関係構築・維持を模索し、追加費用の発生等の取引に関するリスクを受注者側が積極的に引き受けるように。
 - 発注者側も、工事の進め方や下請を含む外注方針について口を挟まず、納期通りに工事を完成してくれる、“なんとかしてくれる”ゼネコンとの良好な補完関係の構造・慣行に。
- ➡ 建設市場が成長を続ける間は、発注者・受注者双方にとって安定的に取引を継続することが最も合理的な行動であった

業界構造に起因する契約・価格形成の課題

- 長期的な関係をベースに、各条件を精緻に決めることなく契約が締結されてきた結果、突発事象に対処するコスト増や追加対策も原契約で対応してきたことで、契約内容における成果物と実際に投入された労働・資材とが乖離し、成果物と請負価格との関係性が不明確に。
 - 発注者側も、工事内容を受注者側に委ねてきたこと、また、建築物の機能や品質が発注者に見えにくいことがあいまって、発注者側として対価設定のよりどころがわかりにくい状況。
- ➡ 発注者が完成物の機能に対価を支払い、受注者がそれを目指して機能向上を競うという健全な競争が働きにくくなっている

バブル期以降、建設投資額が減少すると、受注競争の激化等により、下請契約の当事者間における交渉力の格差等も相まって、技能労働者等の賃金を含む工事原価へのしわ寄せ（圧縮）が進んでおり、技能労働者等の就労環境が悪化していった。

3-2. 高度経済成長期における業界構造

(参考)「現代の建築プロジェクト・マネジメント」 建設プロジェクト運営方式協議会編 志手一哉・小菅健著

高度経済成長期のビジネスモデル

請負とは、完成物を引き渡すことで対価を得る契約であり、**元請会社**はその建物を完成させるために必要な下請け会社の選定や契約に関する一定の裁量権を持つ。このため、元請会社のコストがブラックボックスであったとしても、与えられた裁量の範囲であり、必ずしも悪いものではない。

- 元請会社も営利企業である以上、ブラックボックスの中でコストコントロールを行うことで利益の拡大を指向。請負金額の中で利益を拡大することが現場所長の腕の見せ所。
- 発注者としても、後に顕在化するようなリスクはできれば元請会社に負担してもらいたい、資材や労務の実勢価格がわからない中で調達原価を開示されても善し悪しを判断できない、多少の不測の事態は契約金額の中で元請会社が上手くやりくりしてくれる方がありがたい、と指向。



しかし、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工事金額に含まざるを得ないが、この予備費的な費用は、工事期間中に問題が生じなかった場合は、発注者に還元されない。

低成長時代になると、発注者・受注者の情報の非対称性は、発注者にとっては受注者に対するコスト不信感、受注者にとっては許容量を超えたリスク負担を生み出すことに。

3-3. 建築市場を取り巻く環境の変化

	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 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 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

3-4. 取引形態と利用形態による建物用途の分類

(参考)「現代の建築プロジェクト・マネジメント」
建設プロジェクト運営方式協議会編 志手一哉・小菅健著

- 建物の発注から利用にわたる取引形態とその建物の利用形態の組み合わせは様々。
- 同じ用途の建物でも、利用形態によって発注者が建物に求める価値やそのレベルが異なる。

供給者	発注者	主たる利用者	取引形態	利用形態	建物用途の例
B	B	(発注者自身)	B to B	自己使用	自社ビル、工場、病院、公共建築、BTOなど
		C	B to B to C	販売	分譲マンション、建売住宅など
			B to B to C	賃貸	民間賃貸マンション、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅など
		B	B to B to B	販売	REITへの販売、セールアンドリースバック、BOTなど
			B to B to B	賃貸	賃貸オフィス、ショッピングモール、貸倉庫など
	C	(発注者自身)	B to C	自己使用	注文住宅など
		C	B to C to C	販売	転売目的の空き家改修など
			B to C to C	賃貸	個人経営の賃貸アパートやシェアハウスなど
		B	B to C to B	販売	該当なし
			B to C to B	賃貸	賃貸アパートの一括借り上げやサブリースなど