

オープンブック・コストプラスフィー契約に関する調査 (概要版)

国土交通省 不動産・建設経済局
建設業課 入札制度企画指導室
令和8年3月

調査の目的

- 国土交通省では、令和5年度中央建設業審議会・社会資本整備審議会基本問題小委員会において、価格変動等に対するリスク管理を行っていく上で、契約の透明化と当事者間でのリスクへの対応を実現するためには、契約における非対称性の解消が必要であり、検証項目のひとつとして、工事調達の入札契約方式として取り上げられた。
- 日本における建設工事契約の透明化とリスク管理のため、「オープンブック・コストプラスフィー契約」(以下、「OBCF」という)に関する調査を実施する。

調査名

オープンブック・コストプラスフィー契約に関する調査（業務期間 ～ R8.2末）

主な業務内容

1. 国内・国外の事例調査

- 我が国主要総合建設企業に対して、国内・国外におけるOBCFの導入事例のアンケート調査及び既往文献等の情報収集・整理

2. ヒアリングによる事例の詳細調査

- 1の調査を基に建設企業等10社程度を対象に、ヒアリングによる国外の導入事例を中心に深掘調査(現地調査を含む)を実施

3. OBCFの導入を見据えた留意点・課題等の整理

- 主に民間工事にて、建設企業等がOBCFを導入しようとする場合の有効性及び留意点、課題等を整理。特に、国内・国外における建設工事の制度や商慣習の違いの観点から、発注形態や、技術者体制、下請けなどを詳細に把握し、体系的に課題を整理すること。

○本調査においては、下記フロー図の通り文献調査、アンケート、ヒアリングを行い、それらの結果をふまえて、**OBCFの導入にあたって効果、留意点や課題等について整理**する。



① 国内文献調査

- OBCFの概要、国内の導入状況等の整理

② 海外文献調査

- OBCFに関する標準約款、ガイドライン等の整理

■ ゼネコン等へのアンケート

- OBCFの導入事例収集
- ゼネコン等の立場から見たOBCFの有効性や留意点、課題の整理

① 国内ヒアリング

- ゼネコンに対し、アンケートの回答内容深掘
- QS企業等に対し、OBCFに関する実務を確認

② 海外（英国）ヒアリング

- QS企業・団体等に対し、日英の建設契約の違い、OBCFに関する実務を確認

■ 留意点・課題整理

- 国内における、OBCF導入によって想定される効果・課題の整理
- 国内における、OBCF導入にあたって整理が必要な事項の検討

QS: Quantity Surveyor(積算士)の略称。元来英国の資格であり、BQ(数量明細書)作成、入札額査定、出来高査定、最終査定などの金銭管理方面のみならず、搬入材検査など、契約管理業務にかかわる多岐にわたった業務をこなす専門職である。

オープンブック・コストプラスフィー契約(OBCF)

- 「オープンブック・コストプラスフィー契約」とは、建設プロジェクトにおける契約方式の1つであり、本調査においては、「オープンブック方式」「コストプラスフィー契約」をセットで適用している方式のこと。
- 「オープンブック方式」とは、「工事費用を施工者に支払う過程において、支払金額とその対価の公正さを明らかにするため、施工者が発注者に全てのコストに関する情報を開示し、発注者又は第三者が監査を行う方式」のこと。
- 「コストプラスフィー契約」とは、「工事の実費(コスト)を実費精算とし、これにあらかじめ合意された報酬(fee)を加算して発注者が請負者に支払う契約」のこと。

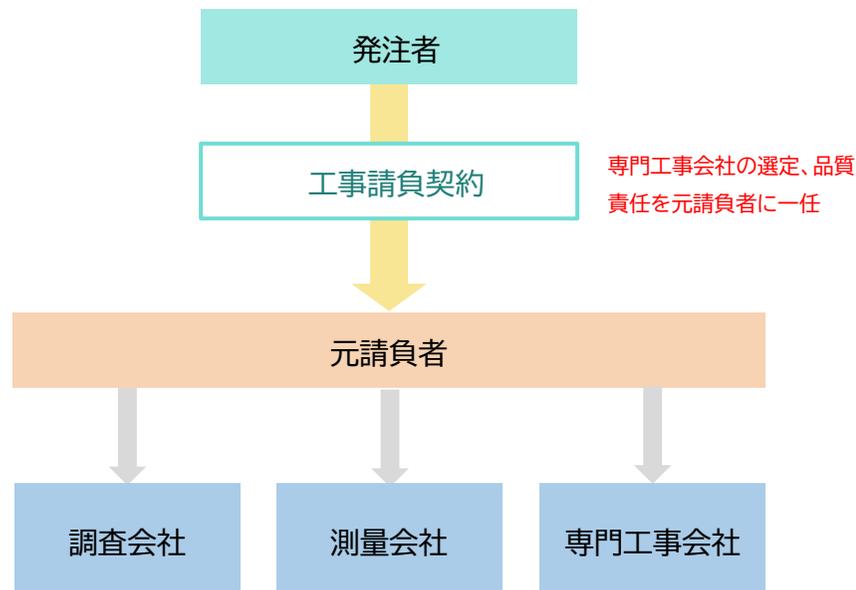
OBCFの基本的な関連用語

用語(日)	用語(英)	説明
最大保証価格	Guaranteed Maximum Price (GMP)	請負者が保証する契約金額の上限。工事費がこの価格を超過した場合、基本的には請負者が超過分を負担する。
ターゲットプライス	target price	受発注者間の協議で決定した目標の工事費(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。
CM方式	Construction Management	発注者、設計者とコンストラクション・マネージャー(CMR)の三者がチームとなり、プロジェクトの計画の初期段階から工事完成の最終段階に至るまでプロジェクト全般の運営管理を行う方式。CM方式においては、OBCFを導入するケースが多い。
ピュアCM方式	pure CM	CM方式のうち、元請負者以外(CM会社等)がCMRを務めるもの。CMRは工事費や工期の責任を負わない。
CMアットリスク方式	CM at risk	CM方式のうち、元請負者が別途フィーを得てCMRを務めるもの。CMRは工事費や工期の責任を負う。

ランプサム契約とOBCFの違い(契約方式)

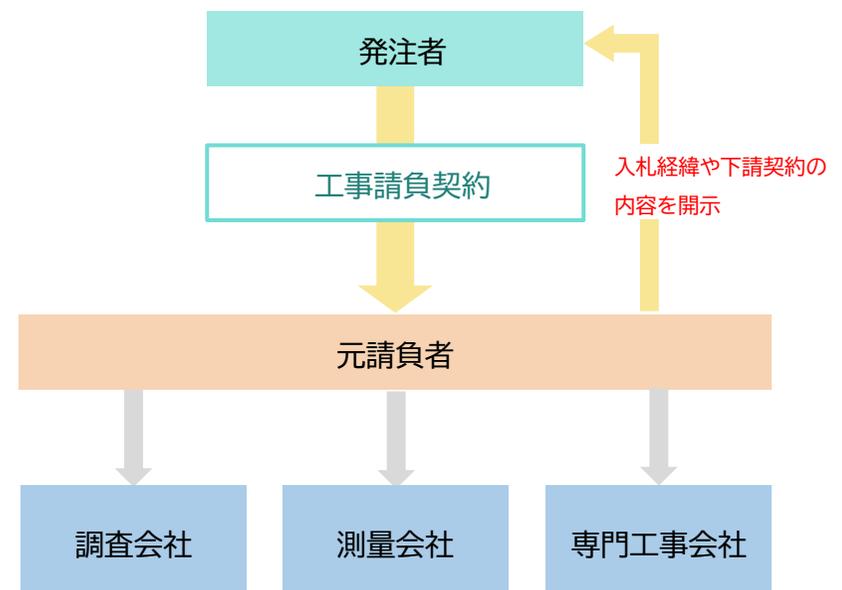
ランプサム契約(主に日本の公共・民間工事の場合)

- 契約時に契約金額を総括して固定する契約方式。
- 元請負者に専門工事会社の選定、品質責任が一任される。
- 日本における建設工事の大半は、同方式で行われている。



OBCF(主に英国・米国)

- 工事費(コスト)を実費精算とし、これにあらかじめ合意されたフィーを加算して発注者が請負者に支払う契約方式。
- 専門工事会社を入札により選定し、専門工事会社やベンダーへの発注金額(コストの情報)・選定経緯等が発注者に開示される。
- 日本における導入事例は極めて少ない。



ランプサム契約とOBCFの違い(支払方式)

ランプサム契約(主に日本の公共・民間工事の場合)

- 契約変更等がなければ、契約金額がそのまま支払総額となる。
- 契約時の見積から工事費を削減することができれば、請負者側の利益分が増大する。逆に、工事費が増加した場合は、請負者側の利益分が減少する。

契約時

契約金額

利益や予備費
(発注者からは不透明)

【見積工事費】

- 直接工事費
 - 材料費
 - 労務費
 - 直接経費 等
- 間接工事費
 - 共通仮設費
 - 現場管理費
 - 一般管理費 等

支払時

支払総額

確定利益
(発注者からは不透明)

【実際の工事費】

- 直接工事費
 - 材料費
 - 労務費
 - 直接経費 等
- 間接工事費
 - 共通仮設費
 - 現場管理費
 - 一般管理費 等

工事費
削減

OBCF(NEC4 ECC Option E、GMP無の場合)

- 契約時の予測工事費から工事費が増加した場合、実際の工事費に応じて支払総額も増加する。逆に、工事費が減少した場合は、実際の工事費に応じて支払金額も減少する。
- Defined Costとフィーの比率は一定のため、工事費が増減しても利益率は変わらない。

契約時

予測金額

フィー(利益相当分、
Defined Costの
●%)

【予測工事費】

Defined Cost
コスト構成要素明細書
に記載された構成要素
の費用から、不承認
コスト
(Disallowable
Cost)を差し引いた
もの
(≡直接・間接工事費)

工事費
増加

支払時

支払総額

フィー(利益相当分、
Defined Costの
●%)

【実際の工事費】

Defined Cost
コスト構成要素明細書
に記載された構成要素
の費用から、不承認
コスト
(Disallowable
Cost)を差し引いた
もの
(≡直接・間接工事費)

ランプサム契約とOBCFの一般的なメリット・デメリット比較 国土交通省

○ランプサム契約は、契約時に契約金額が固定されるという点で、実費精算型のOBCFとは対照的な特徴をもつ契約形態である。
 ○以下に、これまでに議論されているそれぞれの一般的なメリット・デメリットを比較・整理した。

○…メリット ▲…デメリット

	ランプサム契約	OBCF
予算	○あらかじめ <u>プロジェクトの全体金額を把握</u> することができる。	▲ <u>GMPやターゲットプライスを設定しない場合、工事費が際限なく増加</u> しうる。
工事費の算定や報告	○個々細かな工事項目について、数量の測定が困難な工事に導入しやすい。	▲ <u>請負者による実際の工事費の証明</u> (証憑書類の提出等)、 <u>発注者によるそれらの確認等にかかる事務負担が大きい</u> 。
請負者のインセンティブ	○コスト削減を図れば図るほど利益が上がる。	▲フィーが固定パーセントである場合、 <u>工事費に対するフィーが工事費の大小を問わず一定</u> であるため(利益率が一定)、請負者がコスト削減や工期厳守のインセンティブをもたなくなる可能性がある。
工期	▲ <u>図面も仕様書も詳細に完成させるための時間がかかる</u> (不確定な図面や仕様書では、請負者が余裕をもった金額を算定し、契約金額が膨らむ)。	○工事の具体的な内容が見積もりできるほどに詳細に決まっていなくても発注することが可能であり、 <u>工期短縮につながる</u> (災害復旧など、早急な発注が必要な工事に適している)。
価格上昇リスク	▲ <u>予測以上の急激な価格上昇があっても、請負者が救済されない</u> 可能性がある。	○工事費の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ができる。

OBCF導入経緯と導入事例

〇OBCFの導入に関しては、国土交通省のみならず有識者、建設業界団体等によりさまざまな議論が重ねられている。OBCFの導入に関する主な議論および導入事例を以下に示す。

- H29.03 公益社団法人土木学会「コストプラスフィー契約に関する検討報告書」刊行
- H29.12 「東日本復興CM方式の検証と今後の活用に向けた研究会 報告書」刊行
- R05.03 持続可能な建設業に向けた環境整備検討会 提言とりまとめ
- R05.09 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 中間とりまとめ
- R06.04 一般社団法人日本建設業連合会 建設業法等改正に関する意見について

日本におけるOBCF導入事例

事例	導入主体	導入目的
日暮里・舎人ライナーの車両基地整備事業	東京都地下鉄建設株式会社	前例工事で多くの設計変更が発生していたことから、それを避けるために新たな契約手法が検討されたもので、契約の透明性の確保、新技術の導入等によるコスト縮減、品質の確保等を図る。
復興市街地整備事業	独立行政法人都市再生機構	東日本大震災で被災した市街地を早期に復興するために、工期短縮、整備計画の不確実性、物価高騰・調達リスク等への対応を可能とし、透明性の確保、事業費の最適化等を図る。
愛知県国際展示場	株式会社日本設計	品質確保、工事費と工期の縮減、契約の公平性・透明性の確保等を図る。
愛知県有料道路コンセッション事業等（「原価開示方式」のプロジェクト）	前田建設工業株式会社	発注者と建設会社が共にメリットのあるwin-win の関係を実現するため、透明性を確保した中で、トータルコストを下げながらも安全、品質、工期、建設会社の利益を確保する。
マンション大規模修繕工事等（「価格開示方式」のプロジェクト）	一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会	マンション大規模修繕工事における、様々な問題点や課題の解決を図り、透明性・公平性の確保、事業費の最適化、高い品質の確保等を図る。

OBCF導入時に想定される効果・課題

- OBCFは、日本の建設工事において、主流となっているランプサム契約とは、大きく異なる性質をもつことから、導入時に想定される課題も多い。また当然、受発注者それぞれにとっての効果・課題が異なることにも留意する必要がある。
- これまでに議論されている、発注者・請負者にとってOBCFの導入時に期待される効果・想定される課題を以下に示す。

	効果	課題
発注者	<ul style="list-style-type: none"> 発注までの期間短縮(予算や工事内容が詳細に決まっていなくても発注することができる) コストの透明性向上(投資家や関係者へのアカウントビリティが確保できる) 	<ul style="list-style-type: none"> コスト確認の負荷(請負者から報告される種々の経費の内容を、定期的かつ詳細にチェックする負荷が発生する) 全体コストの不確実性(工事が完成するまで最終的な支払金額が確定しない)
請負者	<ul style="list-style-type: none"> 価格変動リスクの低減(物価や賃金等の変動に応じた支払いを受けられる) インセンティブ取得(GMPやターゲットプライスから工事費を節約した場合、差額の一部が分配される) 利益率の安定化(工事費とフィーの割合が一定であるため、工事費が増減しても一定の利益を見込むことができる) 	<ul style="list-style-type: none"> コスト記録・報告の負荷(種々の経費の内容を記録し、定期的に発注者に報告し、承認を得る負荷が発生する) ペナルティー賦課(GMPやターゲットプライスから工事費が超過した場合、差額の全部または一部を負担する) 利益率の低下(ランプサム契約に比べ、工事費を削減した際の利益が限定的になる)

OBCF導入にあたって想定される検討事項

- OBCFに関する既往文献や基本問題小委員会等における議論においては、我が国のOBCFの導入にあたって検討を要する事項が複数示されている
- 具体的には、現行の標準約款との整合性を確保すること、英国や米国をルーツとする契約方式を、日本の商慣行や事業環境に合わせた適切な形で導入すること等が挙げられる

現行の標準約款をベースにOBCFを導入した場合の検討事項

- 既存標準約款の規定をそのまま用いると、出来高に基づいた支払いを行う必要があり、OBCFでも支払いの度に数量、単価の内訳を整理する必要が生じ、煩雑な事務処理作業が生じることに対する検討
- 東日本復興CM方式(コストプラスフィー契約が採用された震災復興事業)では、CMRが中立的な立場で公平性、透明性を持って業務を遂行するため、また、コストとしての支出の曖昧さを回避するため、CMR自らが専門業者となることを禁止している。こうしたケースにおける、既存標準約款における下請負人通知等条文内容に対する検討

その他検討を要する事項

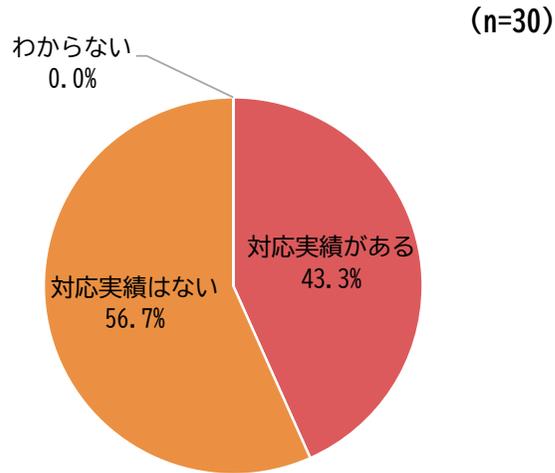
- どの調達方式(設計施工分離、設計施工一括等)への導入が適しているかの検討(英国、米国においては、設計施工分離工事ではOBCFが導入されないのが一般的である)
- どの程度の工事規模への導入が適しているかの検討(地方で行われている建設事業においては実態に合わない可能性がある)
- OBCFに使用可能な標準約款や、OBCFの運用方法等を示したガイドラインを制定するかどうかの検討

我が国建設企業等へのアンケート 調査概要

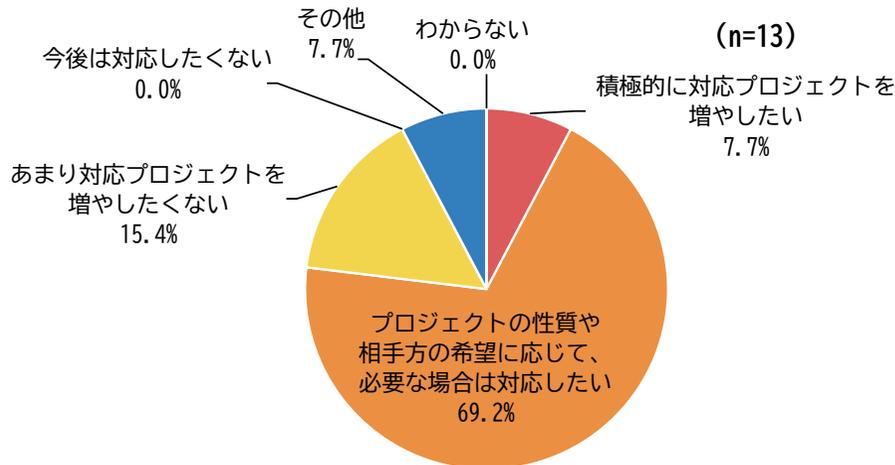
○我が国建設企業等に対してアンケートを行い、OBCFに関する実績、見解、意見、OBCFに対応したプロジェクトの基本情報等を整理した。

調査名	オープンブック・コストプラスフィーに関するアンケート
調査対象	ゼネコン等37社 (一般社団法人日本建設業連合会の法人会員かつ一般社団法人海外建設協会の正会員である企業)
調査方法	対象企業に対し、一般社団法人日本建設業連合会から①調査票、②プロジェクト情報シートをメール送付 ① 調査票: OBCFに関する実績、見解、意見等を問うもの。OBCFへの対応実績の有無にかかわらず全企業が回答対象 ② プロジェクト情報シート: OBCFに対応したプロジェクトの基本情報を問うもの。OBCFへの対応実績がある企業が回答対象
調査期間	2025年6月17日(火)～2025年8月8日(金)
有効回答数	調査票: 22社30件 プロジェクト情報シート: 11社18件 ※部署、現地法人等ごとに回答した企業が含まれている

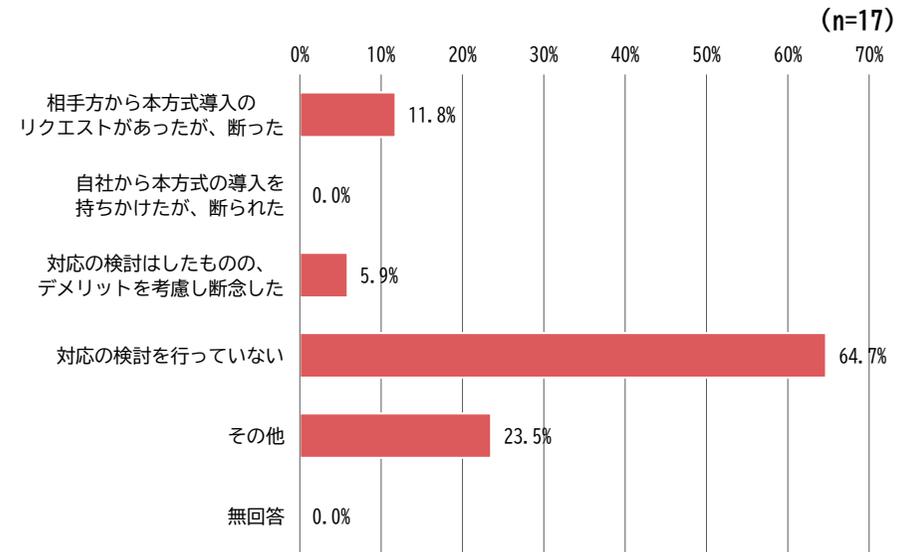
OBCFへの対応実績(単一回答)



今後のOBCFへの対応(単一回答)



OBCFに対応していない背景(複数回答)



OBCFへの対応メリット(自由記述)

価格変動リスクの軽減	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>物価上昇のリスクについて、元請のリスクが軽減される</u> ■ 特に昨今のような物価上昇局面では、原価を開示することで市場価格に対する発注者と受注者の情報の非対称性の解消が期待できる
利益率の安定化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 実際のコストに基づくフィー支払いのため<u>一定の利益を確保できる</u> ■ 受注時から完工まで、利益率が大きくぶれない
コストの透明性やアカウントビリティの確保	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設計変更や追加工事に対しても、<u>見積に対する透明性</u>から、発注者の承認プロセスがスムーズになり、全体工程へのインパクトを低減出来る ■ オープンブックはもともとダンピング対策に効果があると言われており、<u>専門会社まで適切に費用が回ったことが確認できる</u>点は、公共工事においてメリットになり得る
早期着手	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間案件の場合、<u>発注者が完成を急いでおり、入札開催の代わりに本方式を採用する</u>傾向があり、入札の不調コストを避けることができる ■ 遠隔地からの労務資材調達も状況に応じて可能となり、緊急性の高い工事への対応が可能
コスト超過等のリスク軽減	<ul style="list-style-type: none"> ■ GMP の設定までにプレコンストラクションサービスを通して不確定要素を解決できるため、<u>特に大規模工事や複雑な工事についてコスト超過リスクを低減</u>できる ■ 発注時に不確定要素の高い工事でも、ローリスクで施工できる

OBCFへの対応デメリット(自由記述)

事務負担の増加	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>コストの証明(支払い証憑の提出等)にかなりの労力を要する</u>おそれがある ■ 原価や発注プロセスなどは第三者機関による会計監査や内部統制監査等により検証されるため、多くの根拠資料の作成・発注者への説明が必要になる
発注者への説明・承認取得の負担増加	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原価や発注プロセスなどを、発注者へ開示するなかで、発注者が認めることができない非認定原価が発生した場合、<u>発注者との膨大な協議対応が発生</u>する ■ 発注者の支払対象のオープンブック原価の対象となるか否かについて、発注者と揉めた場面が多かった
利益率の低下	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一般的にコストプラスフィーの<u>利益率は、請負工事のそれよりも低い</u> ■ 発注者によってはフィーを低く抑えられ請負者の採算性が確保できない場合が生じうる
企業努力のインセンティブ低下	<ul style="list-style-type: none"> ■ 請負者による調達購買額の低減やVECD (Value Engineering Cost Down)などの<u>工事原価圧縮努力による利益は、請負者に還元されない</u>上、フィーの額も下がる ■ コスト削減や省力化技術・工法開発に対するインセンティブ、モチベーションの減少・減退が生じる可能性

今後のOBCFへの対応(自由記述)

増やしたい	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>透明性が確保されること、片務性の解消につながりやすい</u>こと等により、積極的に増やしたい。ただし、GMPを採用すると日本では結局、従来の総価契約と同質と捉えられがちであり、原価を開示することだけ増えて互いに業務量が増加するだけ、という認識は改めるべき
必要な場合 対応したい	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未経験工種や特殊な施工環境等で事前の<u>工事費の見積りが難しく、請負に比較してリスク低減が図られる</u>と判断した場合、対応を検討する ■ コストリスクが顕在化している時勢(例えば昨今であれば物価の高騰)であれば、リスクの低い契約方式として前向きに検討したいが、コストの定義や証明方法、コンティンジェンシーの取り扱い、GMPの設定の有無等の諸条件を考慮し、総合的に判断することになる
増やしたくない	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日本においては、<u>元請(ゼネコン)のランプサムが主流</u>であり、中小の協力業者へのQCDS管理にゼネコンが大きな役割を担っているため ■ 数量精算契約(BQ契約)による総額契約の方が、積算・契約・原価管理の面ですでに確立されたシステムで運用できるため、扱いやすい

OBCFに対応していない理由(自由記述)

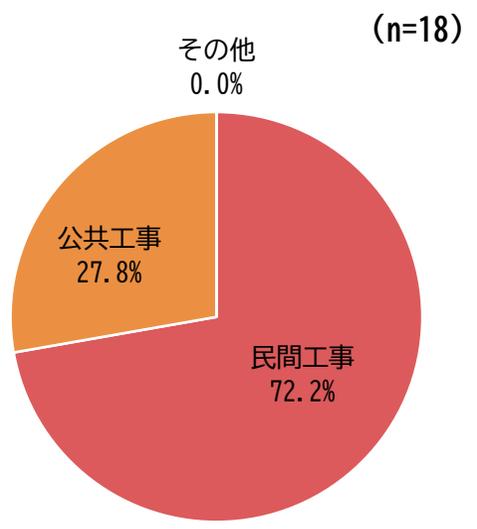
対応案件がない	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本方式導入予定案件に入札、営業活動を行っていない ■ 担当する官庁分野において、当社が応札した過去の案件において該当する方式のものに直面する機会がなかったため
ランプサム契約への慣れや業界慣習がある	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内では一般的に行われている取引ではなく、顧客含めお互い慣れている所謂「<u>請負契約(ランプサム契約)</u>」で<u>契約・実施するほうが円滑</u>に進むため、当方から本方式導入のための検討は行っていない ■ 受発注者双方に本方式に関する知識や経験がないため、契約の利点やリスクについて十分な理解を得ることが困難で、協議中にトラブルが発生する可能性がある
コスト開示等に係る事務負担が大きい	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工事原価の透明性を確保するための<u>資料を大量に管理・提示</u>する必要が生じる ■ オープンブックの場合、発注者に対して全てのコスト情報を提示するため、準備に手間が掛かるうえに協力会社からも敬遠されてしまう可能性がある
インセンティブや競争力の低下	<ul style="list-style-type: none"> ■ 創意工夫や生産性向上による<u>コスト削減努力が契約金額に反映されにくく</u>、発注者と受注者の合意形成が困難である懸念があるため ■ サプライチェーンや調達価格等の情報開示による競争力低下の懸念

その他国交省に調査を求めたいこと(自由記述)

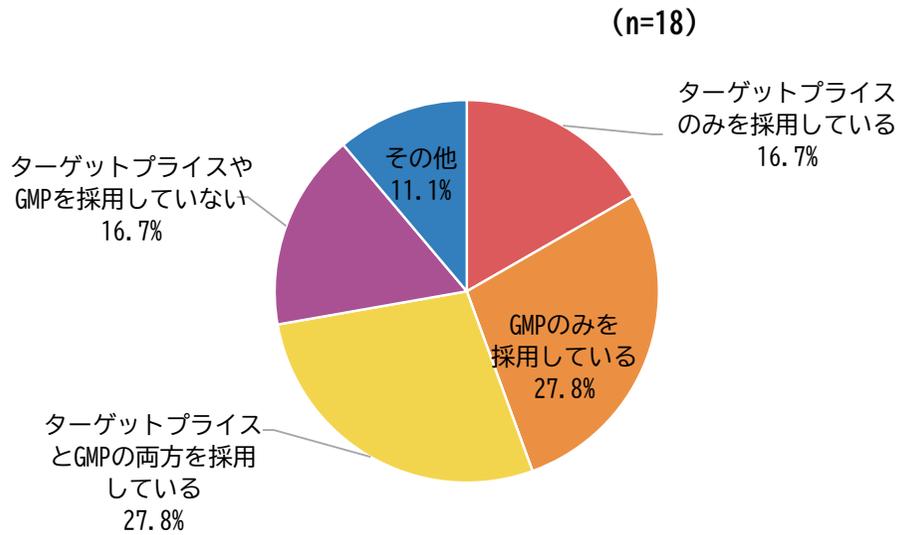
<p>標準約款、ガイドライン等の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 同方式を採用した結果、従来以上に片務的な契約となったり、現場での生産性が大きく落ちたりすることがないように、<u>発注者が理解しておくべき総価契約との相違点や運営方法の事例等を発注者向けガイドライン等に整理・発信</u>して頂けると、本方式はより採用がしやすくなると思われる。総価契約しか実質的な選択肢が無かった日本の場合は、これまでの商習慣が同方式の正しい普及の阻害要因になる可能性が高く、<u>標準約款等の検討と合わせて受・発注者の意識変革を促す発信</u>も必要になるのではないかと考える ■ 調達利益や原価改善利益をゼネコン側と発注者側とで案分する仕組みや手続きの標準約款への取り入れの検討 ■ FIDIC契約約款等の国際建設契約のスタンダードと本方式の関係・位置づけと実務上の運用状況や課題について調査いただきたい
<p>コストに含まれる費目の定義や、フィーに関する基準の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>一般的に「コスト」に含まれる項目の整理</u> ■ ランプサム契約でL/S金額の中でカバーされる通常発生するような<u>ダメ工事、手戻り工事の扱い</u>(請負者リスク)。予備費なのかどうか ■ 国内外におけるGMP契約における<u>設定フィー(利益)調査</u>(国別や建物用途別に〇%~〇%程度など)
<p>発注者に関する調査・発注者へ働きかけ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 【民間工事】民間工事において、本方式の採用は発注者側の十分な理解が必要である。民間工事で本方式が適切に運用されるよう、<u>国土交通省から発注企業に対し十分な指導</u>を行ってほしい。民間発注者側の本方式に対する導入意欲についての調査
<p>本方式を適用すべき工種の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ コストプラスフィーの最大のメリットは、設計の早期段階からコントラクターを参画させ施工性や工程及び概算金額を提出する<u>ECI</u>(Early Contractor Involvement)によって、全体工期を短縮することである。なので、設計完了後にコストプラスフィーで施工入札では、メリットを享受できないと考えます ■ <u>土工、コンクリート工等の歩掛があてない工種</u>に本方式を採用し、実単価把握に努め標準歩掛の改定を行ってほしい ■ 【官庁工事】<u>不確定要素の多い災害復旧工事や、不調・不落工事、低入札工事への適用</u>が妥当ではないか。本方式の導入以前に、予定価格の上限拘束性の撤廃や調査基準価格の引き上げを優先的に検討してほしい

我が国建設企業等へのアンケート プロジェクト情報シート結果(1/4)

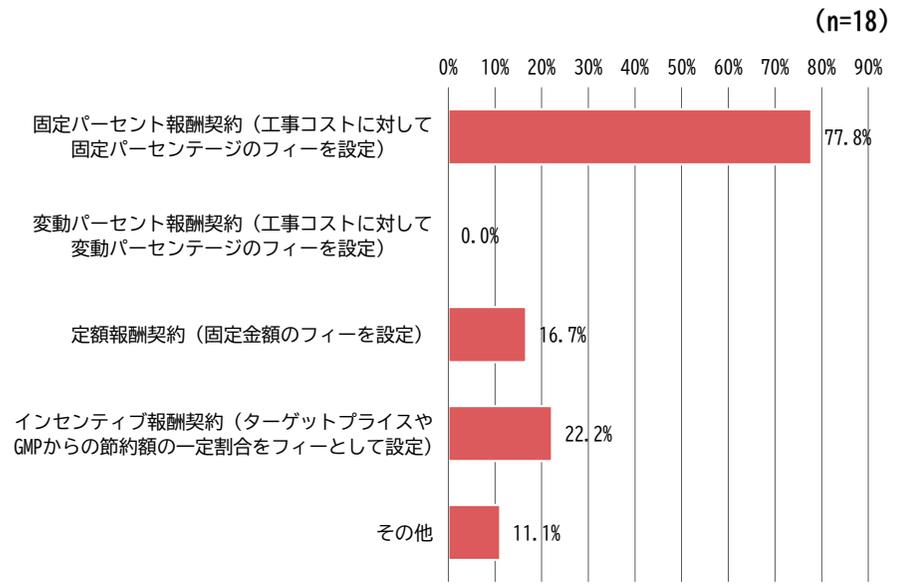
OBCF対応プロジェクトにおける、民間工事/公共工事の比率 (単一回答)



OBCF対応プロジェクトにおける、ターゲットプライスやGMPの採否 (単一回答)



OBCF対応プロジェクトにおける、フィーの設定方法(複数回答)

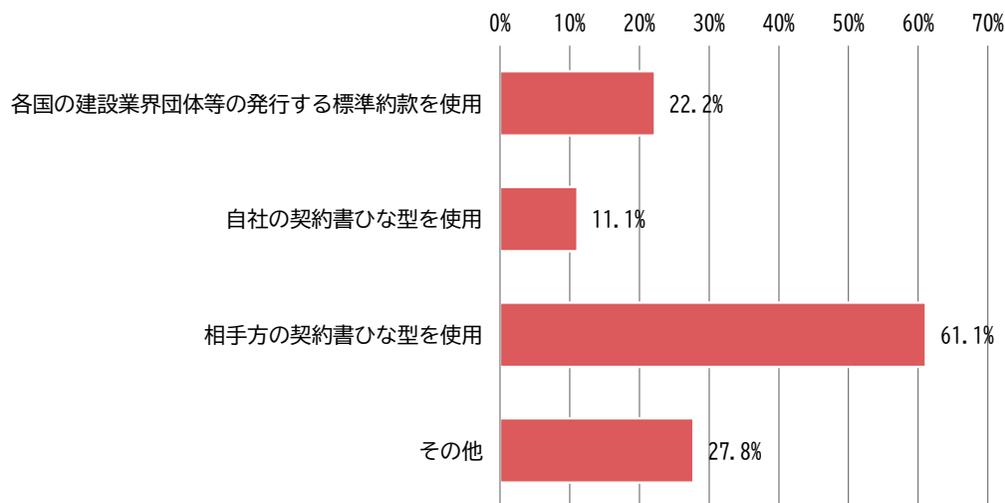


コスト情報の監査者(第三者)の立場(自由記述)

- 公認会計士3社
- 発注者が指定する会計士 (ただし、契約条項で規定されているが監査は実施されていない。)
- QS事務所
- QSコンサル

使用した約款・契約書(複数回答)

(n=18)



使用した約款・契約書名(自由記述)

- AIA Document A102-2017 とAIA Document A201-2017 を併用
- AIA C132 -2019ベースにカスタマイズ
- AIAをベースとしている
- FIDIC RED BOOK の変更版
- FIDIC Short Form of Contract 1999
- INTEGRATED PROJECT DELIVERY AGREEMENT Poly-Party Form(米国法律事務所Hanson Bridgett社のIPD標準契約約款)
- NEC3 Engineering and Construction Contract(Apr 2013) Option C
- 民間(七会)連合協定工事請負契約約款

コスト設定の課題やトラブル(自由記述)

<p>コスト範囲に関する受発注者間の認識相違があった</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (予備費)不測の事態に備えた費用、地中埋設物、物価上昇分、法令その他予想されるリスク費用などをどこまで含めるかの協議が必要 ■ ある費用がDefined Costに含まれるのか、それともフィーでカバーされるべき費用なのか、請負業者発注者間で解釈が分かれることがある
<p>コストとして承認されない費目があった</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ たとえ実際にかかった費用でも、Defined Costとして認められない場合は支払われない。例えば、請負業者のミスによる手直し費用、承認されていない下請業者への支払い、適切な記録がない費用などがこれにあたり、これらは全て請負業者の負担となる ■ 現地の元請工事事務所だけでなく、本社や支店など管理部門による大掛かりな支援を実施したが、当該管理部門の配賦費用をコストとして認めて貰えなかった
<p>協議の上、コストとして承認された費目があった</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 社内経費については区分表に記載がなかったため、受発注者間で協議を重ねた結果、コストとすることで合意(フィー対象) ■ 仮設費については、工事費内訳書に記載がない項目であっても、工事を安全で円滑に行うために必要な費用はコストに含むことを前提に確認していただいた

フィー設定の課題やトラブル(自由記述)

<p>利益率の低下</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 発注者、プロジェクトの種類によるが、一般的に北米のOPEN BOOK/CM案件では、日本の一式請負の標準的な工事利益率よりも低いフィー%が期待されている傾向があるかも知れない ■ フィー率について、当社としては経営目標の数字とは大きく乖離する
<p>発注者やJVとの協議負担</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当社費用(特殊施工機械費や間接経費等)の合理性に関する説明が容易でない部分があった ■ 協議において、一般管理費の内訳について詳細を求められる場面もあったが、長い取引で積み上げた信頼関係により理解をいただいた
<p>フィー率設定における留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ オープンブック方式を用いることで当該事務業務が増加するのであれば、その分は上乘せされる必要がある ■ 施工フィーだけでなく、セルフパフォームや現場管理費など、施工フィー以外での利益確保を総合的に考慮してフィーを設定する必要がある

受発注者によるコスト確認事務の内容・分量(自由記述)

【内容(例)】

- 各工事項目(スコープ)における下請会社の選定・価格決定の根拠(契約内容と見積金額の比較)および下請会社からの工事費見積を証拠として提出する
- 下請業者の費用については、下請業者から提出される数量表と実際の出来形を精査し、発注者(施主)に請求。当社分の費用については、上述の通り、毎月固定額を請求
- 証拠書類(見積書、契約書、出来高調書、納品書、支払伝票等)の分類、管理及び保管ならびに、契約・支払い進捗状況調書の作成及び進捗管理

【分量(例)】

- 添付資料:工種毎の請求明細・根拠資料(図面等)、協力会社からの請求書、現地調査写真
 - 工事費(外注、材料、労務)、一般経費の見積書、注文書・請書、支払いのための請求書、当該原価計上一覧表の提示・・・月あたり段ボール6～10箱程度
 - 上記支払いの実在性を証明するための証跡(設計図、打ち合わせ簿等)・・・月あたり10箱程度
 - 支払い実績一式(社内経理資料は伝票を含め全て)
 - 予算の種類別、費目別の集計表を作成
 - 毎月チューブファイル(厚さ10cm)1冊

海外におけるOBCFの標準約款①

- 海外における3種類の標準約款の特徴について、GMPや工事コスト、下請契約等の観点から比較・整理
- 米国AIA約款は工事コストの内訳が厳密に定義されている点が特徴的である。また、AIA約款、英国NEC約款ともに、工事コストに含まれない費目(工事コストとして承認されない費目)を規定した条項を有する。

	AIA (米国建築家協会) 約款 (A102-2017)	NEC (英国土木学会) 約款 (NEC4-ECC-D)	NEC約款 (NEC4-ECC-E)
約款の概要	米国で広く使用されているコストプラス契約用の標準約款 (GMP条項あり)	英国で広く使用されているコスト精算契約用のオプション条項 (ターゲットプライス条項あり)	英国で広く使用されているコスト精算契約用のオプション条項 (GMPやターゲットプライスの条項なし)
GMP	あり	なし	なし
ターゲットコスト	なし	あり	なし
数量明細書	なし	あり	なし
「コスト」の定義	工事コスト (the Cost of the Work) ; 請負者が本工事を適切に履行するために必然的に発生する費用。第7条「精算されるコスト」に定める項目のみを含む (7.1.1)	定義済コスト (Defined Cost) ; コスト構成要素明細書に記載された構成要素の費用から、不承認費用を差し引いたもの (11.2)	同左
工事コストの内訳	「精算されるコスト」として、下記が規定されている (7.2-7.8) 人件費/下請契約コスト/完成工事に組み込まれた資材及び設備のコスト その他の資機材仮設施設および関連項目のコスト/雑費/その他のコスト及び緊急事態への措置のためのコスト/関連当事者取引にかかるコスト	コスト構成要素明細書による (11.2)	同左
工事コストに含まれない費目	「精算されないコスト」として、下記が規定されている (8.1) <ul style="list-style-type: none"> 請負者の主たる事務所または現場事務所以外の事務所に常駐する請負者の職員の給与およびその他の報酬 ボーナス、利益分配、報奨金、その他、請負者に雇用された者、下請者またはベンダーに支払われる裁量的な支払い 請負者の主たる事務所および現場事務所以外の事務所の経費 間接費 (Overhead) および一般経費 (General Expenses) 請負者の資本経費 請負者、下請業者、納入業者、またはそれらのいずれかに直接もしくは間接的に雇用された者、またそれらのいずれかが責任を負う可能性のある行為による過失、または契約の特定の責任を果たさなかったことに起因する費用 第7条に明記されていない費用 発注者が承認した変更指示書に含まれる費用以外で、最大保証価格を超過する原因となる費用 	「不承認費用」として、下記が規定されている (11.2) <ul style="list-style-type: none"> 請負者の帳簿及び記録によって正当化されず、 下請業者または納入業者との契約に基づき支払われるべきでなかったコスト、 請負者が下記に該当し発生したコスト <ul style="list-style-type: none"> 工事範囲 (the Scope) 記載された承認または調達手順に従わなかったこと、 契約で要求された事前警告 (early warning) を発しなかったこと、または 請負者と下請業者または納入業者間の仲裁または審判手続の準備および実施についてプロジェクトマネージャーに通知しなかったこと 完成後の瑕疵修正コスト、 請負者が範囲に記載された工事提供方法の制約に違反したことに起因する瑕疵の修正コスト、 工事提供に使用されなかった設備・資材 (合理的な廃棄分を差し引いた後。ただし範囲変更に関与する場合は除く)、 工事提供に使用されなかった資源 (合理的な供給可能性及び利用率を考慮した後)、またはプロジェクトマネージャーが要求した際に工事区域から撤去されなかった資源 仲裁の準備及び実施、紛争回避委員会の委員への支払い、または当事者間の仲裁手続にかかるコスト 	同左

海外におけるOBCFの標準約款②

ONEC4-ECC-Dでは、「総価格」(≒ターゲットコスト)と「現時点までの工事価格」の差額のうち、**請負者が一部をシェア(Contractor's share)として負担または獲得する、「ペインシェア/ゲインシェア」に基づく支払が規定されている。**

	AIA約款 (A102-2017)	NEC約款 (NEC4-ECC-D)	NEC約款 (NEC4-ECC-E)
工事コストの管理	下請者の工事部分のコスト増加を制限する条項を設定できる (5.1.3)	請負者は、工事全体の総定義済コストの予測を定期的に作成し、プロジェクトマネージャー (発注者) に提出する (20.4)	同左
支払金額等	支払金額は、第7条に定義される工事コストに請負者のフィー (Contractor's Fee) を加算した金額 (5.1.1)	支払金額は、定義済コストに請負者のフィーを加算した金額に加え、「総価格」(≒ターゲットコスト)と「現時点までの工事価格」の差額のうち、請負者が一部をシェア (Contractor's share) として負担または獲得 (11.2, 54)	支払金額は、工事全体の定義済コスト総額にフィーを加算した金額 (11.2)
下請契約	下請契約について、発注者の書面による事前承認なしに、コストプラスフィーに基づいて発注してはならない。またコストプラスフィーで下請契約を締結する場合、請負者は下請業者に対して、発注者が請負者に対して有する監査権と同等の監査権を有する (10.2)	請負者は原則、各下請契約に関する価格情報をプロジェクトマネージャーに提出する (26.4)	同左
請負者が保管する、監査対象となる書類	帳簿記録を裏付ける完全な文書、帳簿、工事コスト報告書、通信文書、指示書、図面、領収書、下請契約書、下請者の提案書、下請者の請求書、発注書、伝票、覚書、および本契約に関するその他のデータ (11)	定義済コストの支払いの会計記録、支払いの証明書類、下請業者に対する補償事由に関する連絡及び評価、並びに範囲に記載されたその他の記録 (52.2)	同左
監査の権限	<ul style="list-style-type: none"> 請負者は、本契約に基づく適切な財務管理のために必要な、また発生したすべてのコストを立証するために必要な、本工事のコストに関する完全かつ詳細な記録および会計を保管・管理を行う (11) 会計及び管理システムは、発注者が満足するものとしなければならない (11) 発注者及び発注者の監査人 (Auditors) は、請負者の記録及び会計にアクセスし、監査及び複写を許可されている (11) 	<ul style="list-style-type: none"> 請負者は、工事の一部に関する定義済コストが確定した時点でプロジェクトマネージャーに通知し、その評価が適切であることを証明するために必要な記録を検査のために提供する。プロジェクトマネージャーは提供された記録を審査し、請負者の通知から13週間以内に承認するか、追加記録の提出を求めるか、評価上の誤りを通知する (50.9) プロジェクトマネージャーは、業務時間内にいつでも、請負者に保管が義務付けられている帳簿及び記録を検査することを許可されている (52.4) 	同左

本調査においては、下記の考え方にに基づき、「AIA-A102-2017」「NEC4-ECC-D」「NEC4-ECC-E」の3つの標準約款及びオプション条項を選定し調査を行った。

①英国・米国両方の標準約款を調査する。②標準約款の本体と、オプション条項の両方を調査する。③GMPやターゲットプライスなし、GMPあり、ターゲットプライスありのパターンを網羅する。

ヒアリングによる事例の詳細調査(国内)

- アンケートの回答深掘りのために、ゼネコン6社に対してヒアリングを実施した。
- 国内におけるOBCFに関する実務や、海外におけるOBCFの導入状況、日本との事業環境の違い等について、外資系QS企業1社や外資系建設コンサルタント1社に対してもヒアリングを実施した。

ヒアリングの要点

【ゼネコン】

- OBCFは、早期着手や施工リスク低減、コスト透明性確保を目的に、主に大規模・高リスクプロジェクトで導入される
- コストに含める範囲やフィー率の設定、コスト承認の手間など、運用上の課題が多く、発注者・請負者双方の体制整備やノウハウが不可欠
- 標準約款やガイドラインの整備、QSやコストマネジメント業務の充実、民間発注者への理解促進が、今後の普及に向けた課題として共通認識されている

【QS企業、建設コンサルタント】

- OBCFの運用には、発注者側のコストマネジメント能力やQS等の専門人材が不可欠であり、BIM等のデジタル技術の活用も重要
- 海外では部分的なOBCF導入やBIM活用が進んでおり、日本でも設備工事等から段階的に導入し、体制・人材の整備を進めることが現実的なアプローチである
- 今後は、多様な発注方式の選択肢拡大と、QS・コストマネジメント人材の育成・活用が普及の鍵となる

ヒアリングによる事例の詳細調査(海外)

- アンケートの回答深掘りのために、英国にて現地QS企業2社、現地ゼネコン1社、現地法律事務所1社、現地登録建築士1名、日系ゼネコン現地法人2社、日系設計事務所現地法人1社に対して、ヒアリングを実施した。
- 英国における建設業・建設工事契約の特徴や日本との違い、英国におけるOBCFに関する実務等について把握・整理した。

要旨	代表的な意見
契約方式・調達方式の選択肢が多い	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>英国では民間工事用の標準約款の選択肢も多く</u>、良し悪しや使用頻度もさまざまであり、ほとんど使われないものもある。<u>日本だと種類が少なく、契約の技術革新が生じにくい</u>と考えている。日本の標準約款についても、とりあえず多数作成してみて、使われないなら使われないでよい、という割り切りが必要と考える。(QS)
分業制のカルチャーが根強い	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>英国ではゼネコン/サブコンという区分が日本ほど意識されておらず、それぞれが明確な分業制の下、工事に携わっている</u>。設計者・施工者が明確に分かれていることや、発注者がサブコンと直接契約するケースがあること等が特徴である。(日系ゼネコン)
クレームのカルチャーが根強い	<ul style="list-style-type: none"> ■ 英国におけるランプサム契約は、あくまで図面から拾い出せる範囲で積算した上で、ランプサムを固定することが一般的。<u>変更による追加工事費・工期延長等の発生を前提としているため、日本のように不確実性の高いリスクを見込んで積算し、可能な限りランプサムの範囲内で工事を遂行しようとする、といったことはあまりない</u>。プロジェクト開始後、請負者が大量のレターを提出し、<u>追加工事費・工期延長等にかかる交渉を行うため</u>、発注者が適切な予備費を見込んでいなければ、簡単に予算を超過する。この場合、工事が中断されるか、支払い不履行となり請負者が倒産するケースが多い。(日系ゼネコン)
ゼネコンの規模が比較的小さい	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>英国のゼネコンは日本と比べ小規模であり、1兆円規模の企業は1社のみ</u>である。日本のように、追加工事費なしの変更に対応していると会社の存続にも関わる話となり、実際、破綻するケースもある。そのため、大量のレターを提出し追加工事費・工期延長等にかかる交渉を行い、<u>正当な支払いを受けられなければ工事を中断する</u>、という商慣行が生まれている。(QS)

ヒアリングによる事例の詳細調査(海外)

要旨	代表的な意見
ゼネコンの利益率が比較的低い	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>英国の大手ゼネコンは、ほぼ例外なく4～6%の利益率(純利益だと1～2%)で工事を行うため、日本のゼネコンほど利益を得ることができない。</u>これは、複数のコンサルタントのマーゲンがゼネコンの利益率を圧迫していることにも起因する。(現地ゼネコン)
多くの場合、QSがプロジェクトに長期的に関与する	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>英国のQSは、日本建築積算協会の積算士がゼネコンの下請的に数量積算を行うのとは対照的に、広範なコストマネジメント業務を担う。</u>(QS) ■ 欧州全体でみても、QS文化は英国に特有と考えている。図面がないプロジェクトの初期段階からQSが参画し、豊富な類似事例やデータベースに基づき概算を行い、第三者の視点から発注者にアドバイスを提供する。図面が整い積算が可能となったタイミングでは、QS会社がそのままPMを務める。<u>QS会社の多くはPM機能も併せ持ち、長期的にプロジェクトに携わることで安定したフィービジネスを実現している。</u>ただし、<u>概算と実際の工事費に乖離が生じた場合、その原因説明等はしても、責任を負うことはない。</u>(日系ゼネコン)
積算や物価等に関するデータベースが充実している	<ul style="list-style-type: none"> ■ 英国で発行されている“Spon’s Price Books”はいわゆる積算情報書であり、資材や労務単価のみならず、複合単価・平米単価も詳細に掲載されている。こうした<u>データベースが充実しているため、コスト情報を開示・検査するための素地ができています。</u>といえる。日本の「建設物価」等には複合単価の記載がない。(QS) ■ QS企業やBCISの公表する物価上昇予測値について、案件実績に基づき逐次数値が更新・精緻化されているため、信頼度は高いと考えられる。(QS)

発注者にとっての効果

①事業スケジュール短縮

実費精算による支払いとなるため、あらかじめプロジェクトの全体金額を固定する必要がなく、予算、仕様、設計図書等が詳細に固まっていない段階でも発注可能となり、事業スケジュールの短縮につながる。災害復旧工事、データセンター整備など、時間価値が高いプロジェクトへの適性が高いと考えられる。

②コストの透明性やアカウントビリティの向上

請負者にコスト情報を開示させ、その検査を行うことで、発注者の社内関係者のほか、投資家や金融機関等を含む第三者に対し、資金の用途や、専門工事業者に対して適正な支払いがなされていること等を明示することができ、説明責任を果たしやすくなる。請負者がSPCを設立する場合のように、融資機関等へのアカウントビリティ確保が特に求められるプロジェクトへの適性が高いと考えられる。

③物価上昇等による入札不調リスクの軽減

プロジェクト期間中の物価変動を反映した工事費が請負者に実費で精算されるため、資材・労務費等の急騰局面において、請負者が物価上昇を見込むことによる入札不調リスクを軽減することができると考えられる。

請負者にとっての効果

①利益率の安定化

固定パーセント報酬契約の場合、工事費に対するフィーの比率が一定であるため、工事費が増減しても一定の利益を見込むことができると考えられる(ただし、一般的にフィー率が低いことが多いため、ローリスク・ローリターンの契約といえる)。

②不確実性の高いプロジェクトへの参入可能性拡大

実費精算による支払いとなるため、原子力発電所等特殊な工法が求められるプロジェクト、設計・施工リスクの高い工事(地中工事等)が多いプロジェクト、参入実績が乏しく、現地の下請業者に関する知見が不足している国・地域におけるプロジェクト等、請負者にとって施工条件の不確実性が高いプロジェクトに参入しやすくなると考えられる。

③物価上昇等によるコスト超過リスクの軽減

プロジェクト期間中の物価変動を反映した工事費が請負者に実費精算されるため、資材・労務費等の急騰局面において、請負者は基本的に物価上昇による追加費用を負担しなくてもよいと考えられる。

発注者にとっての課題

①コストの検査体制が不十分

請負者の開示するコストの妥当性を検査する体制が、不十分となる可能性がある。英国では、ほとんどのプロジェクトにおいてQSが発注者側のコストマネジメントを支援し、OBCFやオープンブック方式によるプロジェクトにおいても、QSが請負者のコスト情報を確認する役割を担う。他方、日本では、QSに近い能力を有する人材が相対的に少なく、かつ、QSやその他コンサルがあまり介在しない「発注者・設計者・請負者」の三者による契約が浸透していることもあり、コストの検査体制が不足するおそれがある。

②OBCFに対する理解・知見が不十分

日本ではランプサム契約への慣れや、ランプサム契約を前提とした業界慣習が根強く存在する中で、OBCFに特有の契約条件(GMPやターゲットプライスの採否、コストの定義、支払方法、コストの検査方法、予備費の管理方法等)に関する十分な理解・知見を得る必要がある。英国におけるヒアリングにおいても、OBCFやCM方式によるプロジェクトの円滑な運用には、発注者の迅速な意思決定、豊富な発注経験が欠かせないとの意見を得ており、難易度の高い契約方式と考えられる。

③インセンティブ設定が困難

工事費が増加しても請負者の利益率は一定となるため、適切にコスト削減のインセンティブを付与する必要がある。ターゲットプライスに基づくペインシェア/ゲインシェア比率の設定を誤ると、請負者によるモラルハザード(コスト削減や工期厳守のインセンティブをもたなくなる)や、請負者への過度なリスクの押し付けにつながりうる。

請負者にとっての課題

①利益率の低下

発注者の提示する入札条件等によってフィー率を低く設定せざるをえない場合、ランプサム契約と比較して採算が確保できないリスクがあると考えられる(ただし、工事費が増減しても一定の利益を見込むことができるため、ローリスク・ローリターンの契約といえる)。

②コストの不承認リスク

社内経費や特殊な資機材の費用等、発注者にその必要性・合理性を説明することが難しい費目がコストとして承認されなかった場合、採算が確保できないリスクがあると考えられる。特に施工管理部署経費等、日系ゼネコンに特有の費用の合理性については、海外の発注者の理解を得ることが困難と考えられ、コストではなくフィーの中で見込む必要性が生じうる。

③GMP超過リスク

発注者がGMPを設定した場合、GMP超過額は基本的に請負者の負担となるため、採算が確保できないリスクがある。AIA約款(A102-2017)においても、GMPを超過する原因となる費用は、請負者が支払うものとし、発注者はこれを精算(reimbursement)しないものとされている。

④開示情報の二次利用リスク

オープンブック方式によって開示した下請業者、サプライヤー等のコスト情報が、発注者によって別のプロジェクトにおける値下げ交渉の材料として利用されるリスクがある。こうした不当な二次利用リスクについては、国内外両方のヒアリングにおいて指摘されている。

受発注者共通の課題

①事務負担の増加

コストの証明・記録・提出、発注者による承認・第三者による検査等の業務が大幅に増加すると考えられる(毎月、大量の証憑の作成・保管・照合が必要となる)。

②受発注者間の強固なパートナーシップが求められる

OBCFの円滑な運用には、同方式に対する十分な知見・理解が求められるほか、受発注者間で協働の上大量の事務を処理する必要があるため、両者の強固なパートナーシップが求められると考えられる。実際、JCTのガイドラインにおいて、コスト精算契約には受発注者間の「パートナーシップ精神」が求められるとされているほか、英国のQS企業へのヒアリングによれば、OBCFやCM方式は受発注者間に既に26係性がある場合(リピーターである等)に導入するケースが多いとされている。

OBCF導入にあたって整理が必要な事項

○OBCF導入にあたって想定する調達方式、想定するOBCFの種類、コストの定義・内訳、監査にかかるルール等の整理が必要と考えられる。

①想定する調達方式

どの調達方式が国内でのOBCFの導入に適しているか、また各方式特有の留意点等を検討する必要がある。

- ・ピュアCM方式
- ・CMアットリスク方式 等

②想定するOBCFの種類

どの種類のOBCFが国内での導入に適しているか、また各類型特有の留意点等を検討する必要がある。

- ・GMPあり/なし
- ・ターゲットコストあり/なし
- ・固定パーセント報酬契約/定額報酬契約/インセンティブ報酬契約
- ・OBCFのみ/ランプサム契約とのハイブリッド型

③コストの定義・内訳

「コストに含まれる/含まれない」をめぐる紛争やトラブルを回避するため、コストの定義・内訳を明確化することが考えられる。

特に下記に示す費用については、受発注者間で「コストに含まれる/含まれない」「費目名が何を指しているか」の解釈が分かれることも想定され、定義にあたって留意が必要である。

- ・社内経費(現場のみならず、本社・支店等の管理部門への配賦費用、施工管理部署経費、関連当事者取引にかかる費用等)
- ・間接費
- ・一般管理費

また、発注者がコストを承認するフローを規定することも考えられる。特に下記に示す費用については、事前承認の要否そのものや手続きの短縮を検討する必要がある。

- ・緊急性の高い工事費
- ・一定の基準額を下回る、少額の出費

④監査にかかるルール

発注者が請負者や下請業者に対して有する監査権の範囲(監査の対象となる証憑の種類、監査が可能な時間帯や立入検査条項等)を明確化することが考えられる。またその際、発注者が開示情報を不当に二次利用することを防ぐため、たとえば下記のような規定を設けることが必要である。

- ・請負者・下請業者のサプライチェーン関係、社内の生産手法、商業戦略、間接費の構造等にかかる情報開示の制限
- ・開示情報の目的外利用や他プロジェクトへの転用禁止
- ・個人情報・営業秘密の保護