

設計トラブルを予防したい！

新連載

設計段階における「説明義務」とは？

設計段階における説明義務とは、設計契約、請負契約及び信義則より認められる、設計者や住宅営業マンが施主に対して説明を行わなければならない法律上の義務のことをいいます。

具体的には、施主の要望を的確に引き出し、施主に適切な意思決定をさせるのに足りる設計情報等について、説明を行う必要があります。

設計者や住宅営業マンと施主の間に生じるトラブルは、どちらに原因があるかは別として、設計者や住宅営業マンの説明の内容・程度が問題になるケースが多くを占めています。

まず、説明義務の前提として、そもそも設計とは何か、設計契約によって設計者や住宅営業マンは何を行う義務を負うのかについて、考えてみたいと思います。

設計とは何か？

設計契約の目的は、特定の建物の設計を行うことですが、設計とは何か？という問いには、明確な答えがありません。

建築士法は、建築工事の実施のために必要な図面及び仕様書を「設計図書」と定義し、「設計」を、その者の責任において設計図書を作成することであると定めています。しかし、設計図書は、設計の最終的な表現手段の一つに過ぎず、この条項は設計のある一面しかとらえていません。

一方「建築主の要求に対し、創造性を発揮しつつある一定の解を出すこと」という答えでは、法的責任を導き出すのに、やや漠然とした感じもします。

当事務所では、インプットとして、設計者や住宅営業マンが要望と各種の制約を的確に把握すること、及び、アウトプットとして、一つの解である建物を具体化し、設計図書に表現することが、設計の内実であると考えております。

そして、設計においては、結果としての設計図書だけでなく、具体化へのプロセスが重要であると考えます。

まず、設計とは施主が要望する建物の具体化ですから、設計の各段階における施主自身の意思決定が重要です。もっとも、建物の設計は技術的かつ専門的であり、施主において理解や判断が容易ではないことが通常ですから、専門家である設計者や住宅営業マンが施主の意思決定に必要な情報を提供しなければならないと考えられます。

次に、設計内容が施工されて設計どおり建物が完成してしまうと、仮に建物に設計の瑕疵（新民法では契約不適合責任）が現実のものとして発生した場合、是正が困難となり、大きな損害が生じてしまうという問題があります。そのため、設計段階で瑕疵（新民法では契約不適合責任）の発生を阻止する必要性は極めて大きく、設計は「完成建築物のシミュレーション」として重要

な意味を持ちます。少なくとも、施主の要望との食い違いを避けるためには、設計の各種のケーススタディを施主に理解できる形で提示し、理解を促すことが重要となります。

設計において具体化へのプロセスが重要であるとする理由は、以上の点から、適切なプロセスを経ていないアウトプットは、施主の要望や各種の制約を満たしていない可能性が高いからです。

なお、設計者や住宅営業マンは、建築士法に基づく義務として、「建築士は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。」とされています（建築士法 18 条 2 項）。

設計者や住宅営業マンの債務としての説明義務

施主の要望する建物の具体化という設計の内実と、施主と設計者や住宅営業マンが設計契約で結ばれた関係であること、建築士法上の義務等からすると、設計者や住宅営業マンは、設計契約・請負契約に基づく債務として、以下の義務を負うと思われます。

まず、設計者や住宅営業マンは、施主の意向を十分に聴取し、設計の方向性や設計の内容について十分に協議しなければなりません。

そして、そのためには、設計者や住宅営業マンは、適時、施主から要望を的確に引き出し、適切な意思決定をさせるのに足りる設計情報を説明する法的義務を負っているという結論となります。

なお、どの程度の説明で足りるかは、建築についての施主の知識・理解のレベル、契約目的となる建物の規模・用途や設計の複雑さ、設計に要する期間など、諸々の事情により決せられると考えます。

設計者や住宅営業マンの信義則上の説明義務

一方、設計者や住宅営業マンは、契約の範囲外に関する事項についても、信義則上の説明義務を負う場合があると考えられます。

設計という業務は、先の設計の定義の広さ、曖昧さからわかるように、契約の対象となる業務の特定が困難なことがしばしばあります。

そのため、契約に基づく業務の遂行を円滑に進める上でも、契約の周辺の事項についても説明を行うことが望ましく、場合によっては説明を怠ったことについて法的責任を問われる可能性もあるという結論になります。

予算超過設計の法的分析

設計作業を進めていくにあたり、まず施主の意向を聴取し、それを図面に落とし込み、基本設計を確定させ、次に実施設計に入り、実施設計がある程度目処が立った段階で、工事業者に対して見積もり依頼をする、という流れの中で、最後の見積書が、建築予算を大幅にオーバーしていた場合に、「そんな図面は価値はない」と設計者の行為が債務不履行（契約違反）となってしまうのか？

この予算オーバーの設計に関するトラブルは、これまでも多く法律相談に寄せられてきましたが、現在発生している急激な原価高騰により、このリスクは格段と高まったと言えると思います。

せっかく仕事をしたのに、評価がされないところか、「契約違反で無価値である」と評価されてしまっただけは、非常に悔しいものです。

本稿では、予算超過設計の法的分析を行ってみたいと思います。

改正民法 415 条

改正民法 415 条によると、「債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき」には、「その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるとき」を除き、設計者は契約違反の債務不履行責任を負う旨

規定しています。

「設計」とは、建築主の要望する建物を設計図書に具体化することをいいますが、その場合の「建築主の要望」には、「工事予算」が含まれると解釈されます。

東京地方裁判所平成 20 年 10 月 31 日判決は、住宅を新築する予想工事費が工事予算の 1.7 倍に上がったため、建築主が設計契約を解除し、設計者に対しすでに支払った設計報酬の返還を請求した事案にて、設計者の減額提案でもなお 1,000 万円以上予算を超過しており、予算に合わせるには、すでに終了している実施設計を抜本的に変更する必要がある可能性が大きいこと、設計図書が建築主にとって何らの利益をもたらさないこと（建築主は、別の設計で当初予算より安い住宅を新築している。）などを理由として、設計者に対し設計料の返還を命じました。

設計者は、建築主の建築予算を常に意識しながら、「図面を提示し、その図面を建築主が気に入れば、図面に相応する建築代金を無理してでも捻出するはずだ」という安易な発想を持たず、建築予算に適合した設計を実施すると共に予算オーバーについては、十分な注意と説明を建築主に対し尽くすことによって、トラブル回避に努める必要があります。

現在起きている原価高騰は、設計者にて注意を払っても結果的に予算オーバーに至

る可能性があり、この場合にも設計者が設計契約に基づく「債務の本旨に従った履行」を行ったか、という点が論点となります。

設計契約上の債務

（１）設計者が一般に設計契約上負う債務の内容

一般に、設計業務は、法令上の規制や技術的な制約、施主の予算上の制約など、様々な制約、条件を調整しつつ、施主の要望を設計に反映するもので、施主の要望の全てを満たした設計ができるわけではありません。

したがって、設計者は、施主の要望を全て満たした設計を行う債務を負うわけではなく、むしろ、施主の要望を聴取した上で、これを闇雲に設計に反映させることなく、専門家として種々の制約、条件の中でその実現可能性を検討し、取捨選択をした結果としての検討内容を施主に提示することが求められます。

そのため、設計内容のうちある部分に着目すれば、施主の要望、イメージに適合していないとしても、設計者が合理的根拠をもって行った検討の結果であれば、債務の本旨に反した設計であるとはいえないとされています（小久保孝雄・徳岡由美子編著『リーガル・プロGRESS・シリーズ建築訴訟』337頁参照）。

（２）参考裁判例

東京地裁平成23年7月13日判決・平21年（ワ）16323号・平21年（ワ）41513号が、建築主の予算を超える設計内容にて設計したこと等につき、設計者が債務不履行責任を負うか否か等が争われた事案です。

裁判所は、まず、実施設計業務の意義について、「一般に、実施設計とは、工事を具体的実施するために必要な程度に詳細な実施設計図面を作成することをいい、施工業者が設計内容を正確に読み取り、設計意図に合致した建築物を的確に建築することができ、しかも工事費を適正に積算することができる程度にまで達していれば、実施設計業務が完了したものである」としました。

その上で、裁判所は、「設計契約過程は、通常、建物の内容、工事費及び完成時期等に対する建築主の要望などの設計条件に関する漠然とした希望が、設計者との折衝経過を経て、次第に具体化されて確定していくものであるから、当該設計内容が、建築主の主観的な要望と異なるというのみならず、最終的に合意された設計条件と比較して、客観的に大きく乖離している場合には、たとえ設計図書としての完成度が施工業者による建築・積算の可否という観点からは十分であっても、実施設計業務として完了したものと評価できない」としています。

上記は、実施設計業務の完了時点につき、

原則的には、施工業者における工事实現の可能性及び積算可能性を有する程度にまで詳細な設計図書が作成完了した段階をいうものとし、その上で、ただ設計図書が客観的に完成しさえすればよいのではなく、それが当初の設計条件と大きく乖離していないことが必要であるとの考え方を示したもののといえます。

裁判所は、上記に続けて、設計内容が建築主との間で最終的に合意された設計条件と比較して著しく乖離し、設計業務が完了したとは評価できない場合であっても、「技術的な理由、法令による規制等の制約があるとき、建築主の予算を上回る過大な希望・要求があるとき、あるいは、度重なる設計変更があるときなどについては、設計者の責めに帰すべき事由により当該設計業務が未了となったものということとはできないから、債務不履行とはならない」旨判示しました。

上記は、仮に完成した設計図書と当初の設計条件との乖離が存したとしても、上記(1)のような設計契約の趣旨に照らして、設計者の責めに帰すべき事由が無い場合を一般的に示したもので、非常に参考になります。

上記裁判例は、詳細な事実認定を行い、当初の見積金額は2500万円であったものの、施主の希望を反映すると見積金額を下回る金額にすることはできず、むしろ、設

計者との間で工事費用を2700万円以内とするとの最終的な設計条件の合意が成立したとし、また、設計者が当該見積金額に留まる設計を提示している以上、施主との間で合意された設計内容を満たすとして、結論としては当該事案における実施設計業務は完了していると判断しました。

(3) 予算超過の設計を行ったことについて「契約及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるとき」に該当しないか？

現在、著しい原価高騰が生じていますので、基本設計→実施設計→見積もりと工事原価を確認するのが実施設計終盤で行う作業であり、「蓋を開けてみたら予算を超過していた」というケースが多く発生する可能性があります。

他方で、「取引上の社会通念」という観点からは原価高騰を見越して建築予算に鑑み、余裕を持った設計を行うべき社会環境とも言うべき状況であり、設計者は建築主に対して予算超過リスクを常に意識した説明義務の履行が求められてくると考えます。

施主の要望を聞き入れていたら予算超過になるリスクが発生した場合には、いち早く、予算超過リスクを説明し、慎重に設計を進めていけば設計者の債務不履行責任を回避することができると考えます。

間取りの変更が瑕疵 (新民法下は「契約不適合」) となるケース

ケースの内容

あるマンションの建築工事を行った際、エレベーターの位置が変更となり（エレベーターの位置の変更については同意があります。）、それに伴い間取りの変更が発生したのですが、この間取りの変更について建築主より契約内容と異なるという主張がなされたという事例です。

エレベーターの位置の変更により必然的に間取りが変更になったものですが、この間取りの変更も契約不適合に該当するのでしょうか。

設計プランの変更と合意

建物を建てる際、当初のプランから設計の仕様変更されることはしばしばあります。設計プランの変更は設計契約や請負契約の内容を修正するものであるため、変更の承諾が必要です。

建築主の要望に合わせてある仕様を変更するときには、必然的に他の仕様を変更する必要がある場合があります。このような場合に、どこまで合意を得ておく必要があるのか問題となります。

最高裁平成 18 年 4 月 14 日判決

最高裁平成 18 年 4 月 14 日判決（民集 60・4・1522）は、まさにこのような事案について判示したものです。

事案の概要は、マンションの建築工事の際、エレベーターの位置が変更となり（エレベーターの位置の変更については同意がある）、それに伴い間取りの変更が発生したというものです。

裁判所は、「上記各変更の結果、これに伴って必然的に変更となる間取りの変更などについても、これを変更すること自体については承諾があったものというべきであるが、具体的な変更方法、内容については、いろいろあるはずであるから、基本的部分について説明し、承諾を得ることが必要であるが、承諾を得たと認めるだけの証拠がない。また、そのほかの仕様変更についても、やはり、その基本的な変更の方法、内容の具体的部分について説明し、その承諾を得ることが必要であるところ、その具体的な変更についてその承諾を得たとまで認めることができない。

以上によれば、施主が本件建物建築工事の瑕疵として主張する本件設計変更のうち、明白に変更の合意があったと認められる箇所を除く部分は、個別具体的に変更について合意がされたと認めることができないので、これを瑕疵（引用者注：改正民法上の契約不適合に相当）といわなければならない」と判示しました。

すべての仕様変更に対する 承諾の必要性

前記判例のポイントは、エレベーターの位置の変更に伴う間取りの変更については、その具体的変更内容は様々であるので、より具体的な説明とそれに対する承諾を得ておく必要があったとしているところです。

判例は、「上記各変更の結果、これに伴って必然的に変更となる間取りの変更などについても、これを変更すること自体については承諾があったものというべきであるが、具体的な変更方法、内容については、いろいろあるはずであるから、基本的部分について説明し、承諾を得ることが必要である」としており、ある仕様の変更の合意により、一義的に定まる他の仕様の変更についても承諾があったと考える可能性があるようにも読めます。

しかし、そのような判断が実際なされるとは限りませんし、事前に承諾をとっておくことは容易なので、仕様の変更についてはすべて承諾を得ておくべきでしょう。

証拠書面の必要性

前記判例の事案においては、承諾書がなかったことから、周辺事情からエレベーター部分についてのみの変更の承諾を認定しています。具体的には、両者の言い分が

別れているのに対して、①費用の減額を求められて施工費を2,500万円削減するために仕様変更を行ったこと、②変更内容は一見して明白で、建築主に隠しては行えないこと、③建築主はそれを知りながら異議を述べなかったことから、エレベーター部分の変更については承諾を認定しました。一方、間取りの変更についてはその変更の承諾を認定しませんでした。

工務店が間取りの変更についても建築主の確認・同意を取っているという主張をしても、「そんな同意はした覚えがない」と建築主に主張されてしまうと、結局、書面などの証拠がない限り、前記判例のように、工務店が不利になるケースもあります。

ウッドショックや断熱材ショック で多く発生する仕様変更

ウッドショックを起因とする樹種の変更や断熱材ショックにより断熱材の種類を変更するケースも多く発生しています。

最高裁判所判決の趣旨に鑑みれば、これらの仕様変更についても、建築主に説明の上、変更の承諾を得ておく必要性は非常に高いものがあります。

面倒くさい作業にはなりますが、後々のトラブル防止のため、変更承諾書もしっかりと取り付けて頂きたいと思います。

コストダウンのための設計のやり直しに伴う法的論点

「設計納期遅延に伴う契約解除、損害賠償」の法律相談

現在、原価高騰が著しく、建築士による設計が終了した後に、工事費用を算出したところ、予算オーバーであるため、再度、設計をやり直す、という業務が発生する事があり、この過程の中で建築主からクレームを受け「設計納期遅延に伴う契約解除、損害賠償請求を受けた」とする建築士事務所からの法律相談が増えています。

そもそも、建築士の設計業務に落ち度はなく、ウクライナ情勢やウッドショックをはじめとする原価高騰が原因であるため、一切の責任を負いたくないと考える建築士が多い中、この設計業務が予定期間を超過することの法的論点を解説していきたいと思います。

設計契約の内容を確認してみたい

そもそも、この手の法律相談が来た際には、設計の追加依頼と評価できないか？という視点で考えます。

建築士が責められる立場ではなく、むしろ、契約で約束した範囲を超えた役務提供を依頼されているのであり、追加費用を請求できないか、という視点です。

しかし、設計契約の内容がアバウトで、「どこからどこまでが設計業務としての契約内容なのか」が一見してよく分からない

契約書が多く、追加費用の請求を断念せざるを得ないケースが多い印象です。

設計に着手する段階では、まだ、業務の全体像が見えないケースでも、設計業務を進めていく過程で、「どこで一段落とするか」について着地点が見えてくるケースもあると思います。そのような場合には、議事録にて「契約上の設計業務は●●まで実施して終了する」旨を合意しておくこともお勧めしたいと思います。

履行遅滞に基づく損害賠償請求

履行遅滞について建築士に帰責事由がある場合には、建築主は建築士に対して損害賠償請求権を有することとなります（民法415条）。

もっとも、東京地裁平成23年7月13日判決は、「技術的な理由、法令による規制等の制約があるとき、建築主の予算を上回る過大な希望・要求があるとき、あるいは、度重なる設計変更があるときなどについては、建築士の責めに帰すべき事由により当該設計業務が未了となったものということとはできないから、債務不履行とはならない」と判示しています。

現在、発生している原価高騰に起因する設計変更は、建築士の責めに帰すべき事由により当該設計業務が未了となっているものではない以上、履行遅滞について建築士に帰責事由があるとはいえず、建築主の建

築士に対する損害賠償請求は認められないと考えます。

設計契約の解除を 通告された場合は

建築主による契約解除の主張に対し、建築士は、自らに債務不履行が存在しない旨の主張と共に、仮に債務不履行が存在したとしても、履行遅滞が「軽微」であったこと（期日遵守の必要性が低かったことを基礎づける事情等）を主張して解除の主張は認められないと主張することとなります（民法 541 条ただし書き）。

民法 541 条ただし書きは、「ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」と定め、たとえ債務者の履行遅滞があったとしても、それが「軽微」であるときは、契約解除できないこととされています。

建築工事の着工予定時期が遅延することになったという事情が存したとしても着工予定時期は、「目安」にしか過ぎないような場合や、確認済証取得期日を徒過してもなお、その後の確認申請・確認済証の取得によって、着工予定時期に間に合うような場合には、同期日が遵守されるべき必要性が比較的高度とはいえず、同期日を徒過した建築士の履行遅滞は、「軽微」であったと評価できる可能性があります。

解除が認められた場合の 報酬請求権

設計契約の解除が認められる場合、債務不履行について、受任者の帰責事由があってもなくても、受任者は、委任者に対し、「既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるとき」、出来高報酬の請求をすることが可能です（民法 648 条の 2 第 2 項、民法 634 条 2 号。成果物として設計図書を引き渡すことを契約内容としている設計契約は、民法 648 条の 2 第 1 項の定める「委任事務の履行により得られる成果に対して報酬を支払うことを約した場合」に該当すると解されます。）。

設計図書作成業務は、設計業務が基本設計、実施設計、確認申請と段階を踏んでいくものであることからすると、これらの各設計業務は「可分」であり、かつ設計図書の給付によって建築主は「利益を受ける」と考えられますので、建築士は建築主に対し、その分の報酬を請求することができると考えられます。

原価高騰により生じる リスク対策・予算超過設計の リスク分析をして企業防衛を果たしましょう！

昨年来のウッドショック、結果的に請負代金の増額に応じてもらえた工務店は僅かなようで、ほとんどの工務店は原価高騰分を自社で負担する結果となった模様です。

ボディーブローのようなダメージが心配です。

そして、現在進行中の原価高騰リスク。

契約時に確認した実行原価の金額と契約後、しばらく時間が経過してから発生する工事原価が食い違う事態は、住宅会社の資金繰りにも影響を及ぼす重大な事態です。

これを回避する策はありませんか？という法律相談も寄せられています。

頭をひねったり、博識の建材販売店経営者に意見を聞いたり、色々と打開策を模索しているのですが、早めに実施設計図書を完成させ、施主承認を得て、建材販売店に発注（建材の売買契約書の締結）をするしかないのではないかと考えています。

そして、早期発注をするためには、着工時に請負代金の50%程度は施主に入金してもらわなければならない、そのためには、銀行ローンが金銭消費貸借契約時に一括で実行されるものを選ぶ必要があるなど、思案をしているところです。

他方で、この方法を秋野弁護士が推奨する打開策として大展開する事には躊躇してしまいます。

かつてリーマンショック後に起きた住宅会社の大倒産時代、富士ハウス事件など、

施主は家づくりの夢を抱いた結果、多額の住宅ローンとほとんど存在しない出来高しか工事をしていない、という最悪の被害に陥ってしまった過去の苦い失敗事例を住宅業界は教訓にしなければならないからです。

あの頃も、住宅ローンの早期実行やつなぎ融資で、着工時に70%近い請負代金の支払いがなされていたことが被害を拡大化しました。

私にとっても大変な激務の時代でした。リーマンショックの際、私の依頼者の住宅会社も毎月のように倒産していき、私は全国を駆け巡り、スポンサーとなってくれる会社を探し、債務超過の住宅会社の民事再生申立をし、出血を止めた上で、スポンサー会社に残工事を引き継ぎ、消費者被害を出さない方針で、全力を尽くしました。

300棟を超える仕掛かり物件を抱え、民事再生申立に突入した事件では、申立後1週間の間に10回以上、全国で債権者説明会を開いた事もあります（この事件ではほぼ全棟完成させることができ、その時の安堵感は忘れません）。

「着工時に請負代金の50%を入金してもらう」方策は、絶対に倒産しない会社でしか行ってはならない禁じ手であると思います。

だからと言って銀行からの借り入れを膨らませていくのも心配で、まだ平時の段階

の今、最良の方策を編み出したいと思っていますところですよ。

さて、政府の「原油価格・物価高騰等に関する関係閣僚会議」においてとりまとめられた、「コロナ禍における「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」」にて、建設業における適正な請負代金の設定や適切な工期の確保について、政府全体で取り組むこととしたとして、令和4年4月26日付けで次ページの通知文が出されました。

今回、国土交通省が先頭に立って、原価高騰に伴う請負代金増額に関し、資料を公表したことには意義があり、住宅会社も勇気を持って請負代金増額の協議を発注者と実施する覚悟を持って頂きたいと思います。

また、原価高騰は、設計者にとっても大きなリスクです。

近年、予算超過の設計を債務不履行と評価する判例が出てきている状況の中、施主の意向を聴取し、施主が望む住宅の設計をしたところ、予算超過を理由に「意味のない価値のない設計」と評価されるリスクは、平時と比べ、原価高騰著しい今、深刻な課題として捉えなければなりません。

本号では、予算超過の設計に関して皆様知って頂きたい事項を解説します。

また、本号から、新連載として、「設計」に関する法的リスクについて解説する記事連載を開始いたします。

設計者は、あまりお金がもらえないのに、トラブルが発生すると莫大な損害賠償請求を受けるというリスク回避が大きく求められる職種です。

秋野が講師を務める設計者向けの Web セミナーも 500 人以上の参加者が参加する人気講座もあり、これらの講座で解説している内容を毎号数テーマ解説させていただきます。

そして、今回から毎号、住宅業界における SDGs 上の課題として、誰一人取り残さないための住宅業界が考えていかなければならない課題について、テーマを取り上げ、解説をして参ります。

連載も、① SDGs・ビジネスと人権②設計トラブルを予防したい！、③カーボンニュートラルに貢献したい！④福岡事務所通信と、充実して参りました。

今後も、重要テーマについて、新連載がスタートできるよう、常に情報アンテナを高くし、最新情報を皆様にご提供して参りたいと考えております。

今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

国 不 建 第 5 2 号
令和 4 年 4 月 2 6 日

建設業者団体の長 殿

国土交通省
不動産・建設経済局長
(公 印 省 略)

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

今般、「コロナ禍における「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」（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）」において、現下の原材料費等の高騰の状況を踏まえた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の一環として、建設業における適正な請負代金の設定や適切な工期の確保等について、政府全体で取り組むこととされたところです。

適正な請負代金の設定や適正な工期の確保については、かねてより、「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化に関する事業者団体に対する要請（令和 3 年 12 月 27 日国総政第 30 号）」及び「適正な請負代金の設定及び適正な工期の確保について（令和 4 年 3 月 8 日付け事務連絡）」などにより周知しているところですが、現下の原材料費等の高騰の状況においては、企業が経済の回復に伴う収益の増大を原資とした賃上げに積極的に取り組むことができるようにするためにも、請負代金や工期について適切に対応することで、中小企業等との取引において円滑な価格転嫁を進めることが重要です。

このような状況を踏まえ、国土交通省においては、政府全体の「転嫁対策に向けた集中取組期間」（令和 4 年 1 月～3 月）において、昨今の資材や原油の価格高騰下における標準見積書の活用状況や見積りに基づく協議の状況等についてモニタリング調査を実施したところ、受発注者間契約の 15%、元請下請間契約の 10%で「請負契約に物価等の変動に基づく契約変更条項が含まれていない」との回答が確認され、また、受発注者間契約の 25%、元請下請間契約の 14%で「物価等の変動に基づく請負金額の変更の申出を行ったものの、受け入れてもらえなかった」との回答が確認されました（別添「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モニタリング調査」参照）。

中小企業等との取引において円滑な価格転嫁を進めるには、発注者と元請負人の間の契約の適正化を図ることも重要であり、昨今の原材料費等の高騰を踏まえ適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について適切に対応を図ることについては、「下請契約及び下請

代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等について(令和3年12月1日国不建推第37号・国不専建第26号)」にて通知したほか、昨年12月27日に開催された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においては、斉藤国土交通大臣から民間発注者団体等に対して、国土交通省としては特に民間工事における取引適正化が重要と考えており、適正な請負代金の設定や支払条件の改善、適正な工期の確保にご協力をお願いしたいとの要請もなされたところです。

また、発注者と元請負人との関係のみならず、元請負人と下請負人との関係においても、建設工事の注文者が、自己の取引上の地位を不当に利用して、受注者側からの協議に応じず、その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は、建設業法（昭和24年法律第100号）第19条の3（不当に低い請負代金の禁止）に違反するおそれがあります。さらに、建設工事の注文者が、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、すなわち、「工期に関する基準（令和2年7月20日中央建設業審議会決定）」等に照らして不適正に短く設定された期間を工期とする請負契約を締結することは、同法第19条の5（著しく短い工期の禁止）に違反するおそれがあります。

つきましては、貴団体におかれても、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納期の実態を踏まえた適正な工期の確保のため、請負契約の締結に当たっては、建設工事標準請負契約約款に記載の請負代金の変更にに関する規定（いわゆるスライド条項等）及び工期の変更にに関する規定を適切に設定・運用するとともに、契約締結後においても下請企業から協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図るよう、会員企業に対して改めて周知方お願いいたします。

特に、下請企業等との取引において価格転嫁を進める上での発注者と元請負人との間の契約の適正化の重要性に鑑み、発注者との契約における適正な請負代金の設定や適正な工期の確保についても適切な対応を図るとともに、既に締結された契約についても、現下の原材料費等の高騰・品薄の状況を踏まえ、同様に適切な対応に努めていただくよう、周知方お願いいたします。

また、資材業者、建設機械又は仮設機材の賃貸業者、警備業者及び運送事業者等に対しても同様の配慮を行っていただくことについても周知方お願いいたします。

あわせて、受発注者間や元請下請間での価格転嫁に関する相談等については、「建設業フォローアップ相談ダイヤル」にて受け付けておりますのでお知らせいたします。

なお、同様の内容について公共発注者及び主要民間団体あてにも周知しておりますので、参考までに送付致します。

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

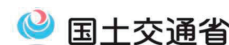
令和4年4月

不動産・建設経済局建設業課
建設業適正取引推進指導室



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

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



調査概要

「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

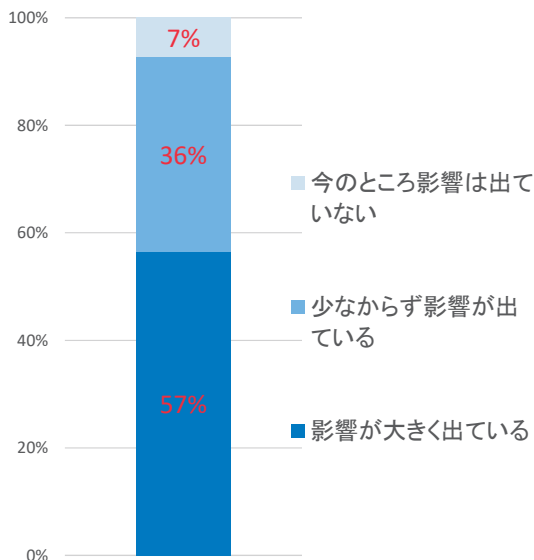
①物価等の変動に基づく、契約変更条項の有無、変更契約の申出・発注者側の受入状況、②公共・民間発注者の対応の違い、③価格高騰を考慮した積算の実施・発注者側の受入状況 ④下請業者からの相談・受入状況、等。

1

調査結果（受発注者間）

■ 価格高騰による影響

- 約90%が「影響が出ている」状況であり、その中でも、約60%が「影響が大きく出ている」と回答。



影響がある場合(57+36=93%)、その詳細

【いつ頃から、どういう分野（鉄鋼材、原油等）で、どの程度（単価の上昇割合、請負金額に対する変動割合等）あるか】

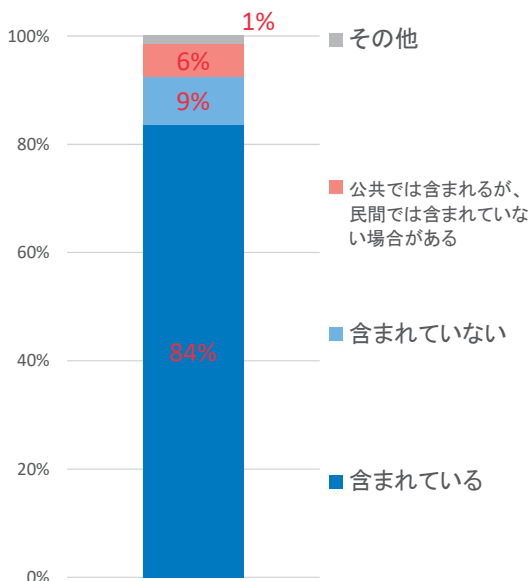
- ◆ 令和3年夏過ぎ頃から鉄、鉄筋、石油等の単価が14～5%上昇している。
- ◆ 平成30年5月頃と令和3年12月頃の比較で、資材価格が鋼材1.4倍、鉄筋1.7倍、その他業種で1.2倍程度高騰。請負金額比で1.0%～5.0%程度の変動が見込まれる。
- ◆ 金属関係は昨年夏頃から、ガソリンは最近から。ガソリンが上がることで、運搬関係や材料などに影響が出ている。生コンはR4年4月から数千円アップとも言われている。
- ◆ 令和3年1月より徐々に鉄鋼材の価格が上がり始め、令和3年6月以降更に加速した。また、令和3年初め以降にウッドショックによる木材の高騰、同年10月以降に材料メーカーの値上げによるガラス・軽鉄・ボード・防水材等の高騰と、全体で請負金額比約5%前後の変動が見込まれる。

2

調査結果（受発注者間）

■ 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

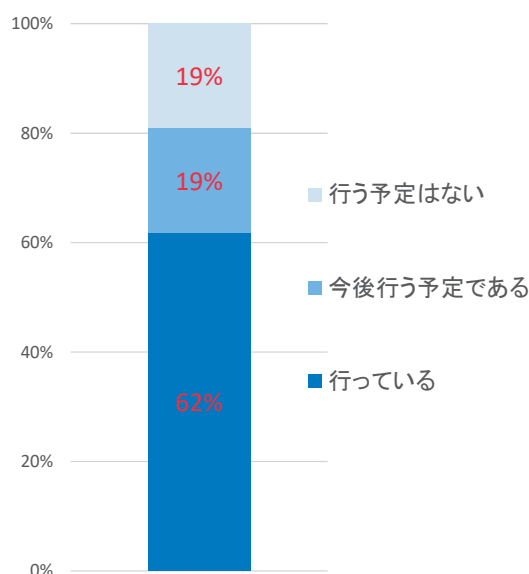
- ◆ 資材等は契約直前で資材業者から押さえるため、変動の影響を受けないため。
- ◆ 民間工事において含まれていない理由は、物価上昇について施主に説明しているが、受け入れてもらえず契約書に明記出来ない場合があるため。（公共工事では公共約款に物価変動に関する契約条項が含まれている）
- ◆ 民間工事に関しては、物価変動の条項を含め交渉しているが、顧客からの要望により物価変動の条項を削除せざるをえない状況もあるため。民間工事の2割程度は物価変動の条項を認めてもらえていない。
- ◆ 公共工事では契約書等にスライド条項を含むが、民間の発注者は「物価変動リスクは請負者負担」という考えが根強い傾向があ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

3

調査結果（受発注者間）

■ 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。



※P13 下請から相談があった場合、発注者へ相談している(71%)。

申出を行う予定はないと回答した場合(19%)、その理由

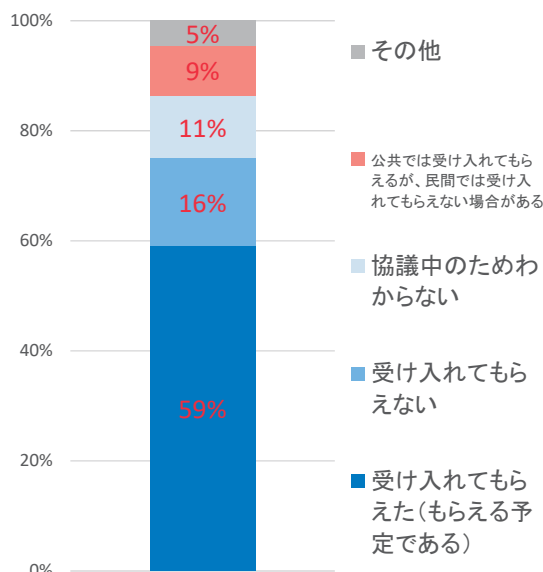
- ◆ 受注時に将来の物価上昇分も踏まえて受注金額を決定しているため、発注者の理解を得るのが難しいため。企業努力で収まらない場合は協議することもある。
- ◆ 契約条項には含まれているが、民間建築工事において当該条項による変更契約は通例として実施していないため。
- ◆ 当初契約の範囲内であれば行っていないため。ただし、追加が出れば、その時点の物価変動に応じた単価での変更をお願いすることはある。
- ◆ 建築工事は発注者と契約してから、鋼材関係もすぐに業者と契約してしまうので、（当社としては）あまり上昇の影響を受けにくいと思われるため。

4

調査結果（受発注者間）

■ 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。



※P12 元下間は、82%が変更契約を実施

申出を受け入れてもらえない場合(16+9=25%)、その理由

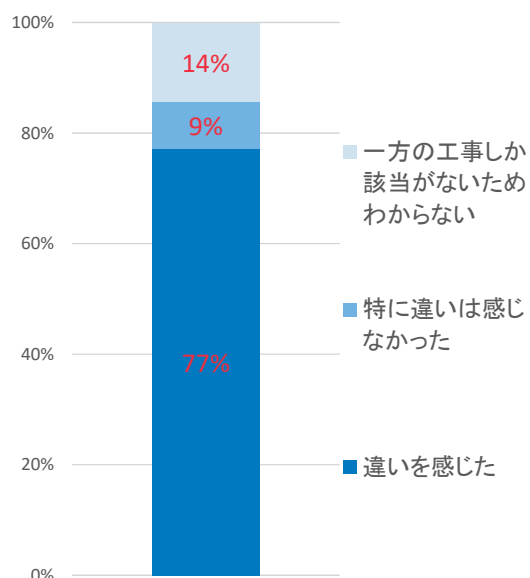
- ◆ 客先の予算枠の都合による。ほぼ認めて貰えない。
- ◆ 発注者と協議をしたが、理解をいただけなかったため。
- ◆ 発注者も理解は示されることはあるが、実際に請負契約の変更に至るケースは少ない状況。
- ◆ 予算やコストなどによる。なお、物価変動でなく、工期に起因するコストについては、元請たる自社が一旦負担し、その後施主と交渉して交渉不成立ならそのまま弊社負担しており、下請への転嫁はしていない。
- ◆ 民間工事では、営業と客先の関係が良好の場合は、協議をすることがある。

5

調査結果（受発注者間）

■ 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

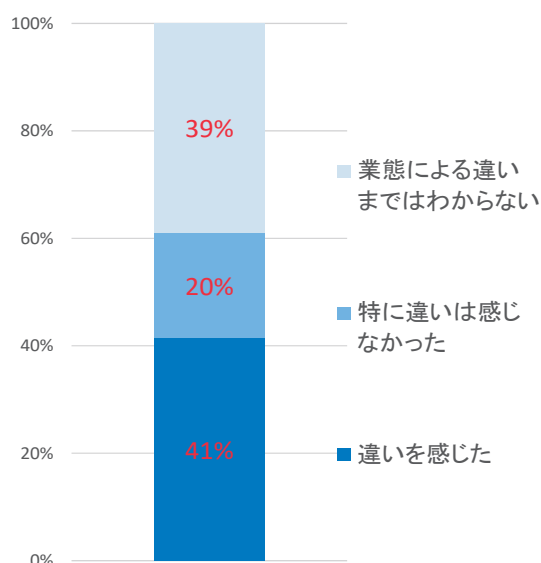
- ◆ 公共工事では契約書等にスライド条項を含むが、民間の発注者は「物価変動リスクは請負者負担」という考えが根強い傾向があり、見積要綱等に見積提出後の物価上昇等による請負金の変更が認められておらず、質疑においても物価上昇に対する請負代金の変更が否定されるケースが多い。
- ◆ 民間工事であれば、事業収支ありきで工事を発注しているため、契約当初にない、物価上昇分について認めてもらえない場合が多い。
- ◆ 民間は厳しい。「請け負ったんだから請負人の責任でしょ、契約条項にもあるでしょ」の一点張りである。
- ◆ 公共工事では、〇%の物価上昇分、工種毎に物価上昇分を見れる、見れない等の基準が明確にあるため、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。

6

調査結果（受発注者間）

■ 契約金額変更の申出に対する民間発注者の業態による対応の違い

➤ 約40%が「違いを感じている」が、同じく約40%が「業態による違いはわからない」と回答。



違いを感じた場合（41%）、その詳細

- ◆ 受注条件により違いがある。プロポは変更無しとなっていることも。客先の無理を聞いて努力した過程があれば、認めてもらえたりする。
- ◆ 業種というより、個人では難しく、法人企業の顧客の方が変更に応じてもらえることが多い。
- ◆ 民間では更にハードルが高い。変更契約で考慮してもらえる場合はあるが、単純に物価上昇だけでは対応してもらえない。鉄筋に関しては1年で3万円も上がっているので、どうにもならない。デベロッパーは極めてシビアである。外資系では特に厳しいと聞く。
- ◆ 民間会社との契約では、民間七会契約書を使用する事が多いが、片務的な契約内容を押しつけてくる会社が増えてきている。

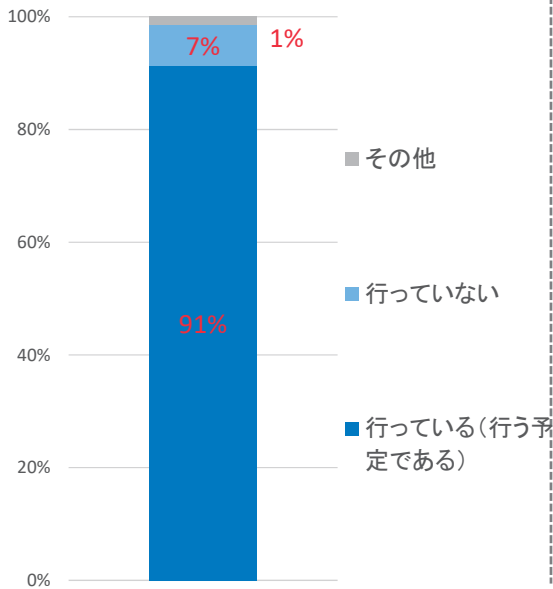
7

調査結果（受発注者間）

■ 受注に際し、価格高騰を考慮した積算状況

（影響を考慮した見積を発注者に提示しているか。発注者には資材や原油の価格高騰により外注費が高くなっていることを説明しているか。）

- 約90%が発注者に対して、価格高騰による影響を考慮した積算を実施している。



行っていない場合（7％）、その詳細

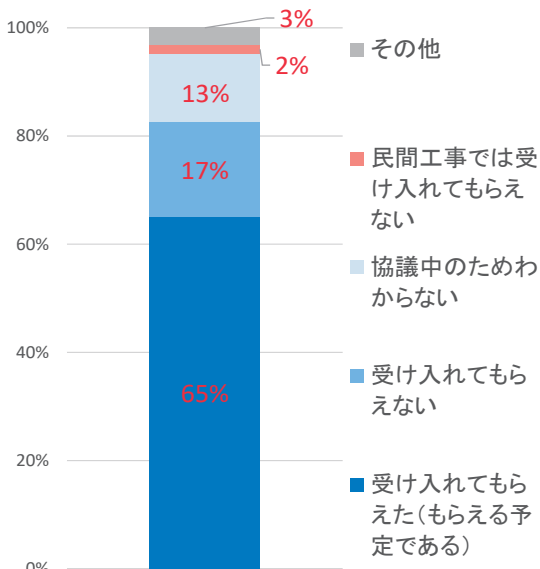
- ◆この先どこまで物価が上昇するか分からない中で、工事の受注することを考えると、将来的な物価上昇分を含んだ積算をする事は難しいため。
- ◆施工時期を見据えて協力業者と工事単価について協議を行っているが、将来の動向を予測するのは困難なため、現況工事価格とするケースがほとんどである。なお、見積条件では見積有効期限を1.0か月とし、物価変動については協議事項として明記してある。
- ◆入札案件は価格高騰を見込んで積算をすると負けてしまう。高騰分の回収は変更時の協議でどこまで認めてもらえるかに掛かってくる。
- ◆実勢単価で積算しているため、そういった積算は行っていない。

8

調査結果（受発注者間）

■ 価格高騰を考慮した積算や説明の発注者受入状況

- 65%が、価格高騰による影響を考慮した積算や説明を受け入れてもらえている状況。



受け入れてもらえない場合(17+2=19%)、その理由

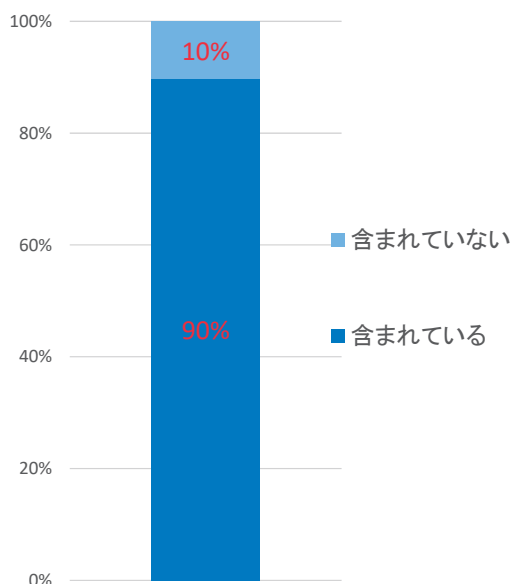
- ◆当社はマンション事業が主力で、殆どの物件発注者が民間企業であり、発注者の事業計画もあり、物価変動による価格転嫁を発注者に求めることが困難なため。
- ◆施主が不動産関連会社だと実行予算が決まっているため現状は厳しい。価格上昇で持っていくなら、下がったときは下げても良いですかと言われてしまうこともある。
- ◆令和に入ってから、鉄鋼や木材の高騰により、昨年参考で出した見積もりよりも高額になることがあり、発注者側の想定額を越えてくるため。
- ◆国からインフレスライドを発出して頂きたい。

9

調査結果（元下間）

■ 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

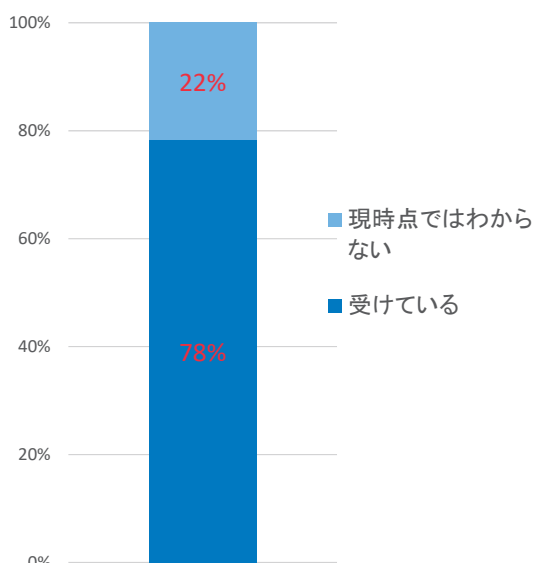
- ◆ これまで議論になったことはないため。また、下請とは契約直前の物価変動を反映した価格で契約するので、資材業者とも下請はその時点で資材を押さえるのでその後の変動による価格上昇を受けない。なお、追加で発生した分については、適時物価変動に応じた単価で変更契約を締結することとしている。
- ◆ 資材は提供するので、下請にはそこまで物価変動による影響はない。
- ◆ 条項には含まれていないが、その都度協議して、必要があれば追加・変更契約により対応しているため。
- ◆ 見積書には有効期限があり、その期間内はその単価という考えであるため。

10

調査結果（元下間）

■ 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

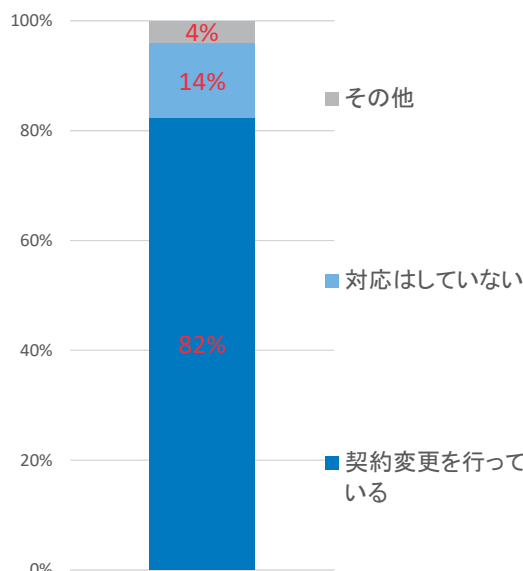
- ◆ 鉄筋、型枠、とび・土工、コンクリート関係などの躯体関係。
- ◆ 鉄筋材、鉄骨材、軽量間仕切材、ガラス。
- ◆ 内装系が、鉄・シール材・木材等の資材を多く使うため相談が多い。
- ◆ 大工からはベニヤの価格が1年間で1.5倍になったとの相談があった。ガソリン代の値上げも、工事価格に反映し蹴れないとの相談がある。
- ◆ 鉄骨工事や屋根・壁工事、金属工事など鋼材を扱う業種（鉄鋼メーカー値上げのため）や、ガラス、軽鉄ボード、舗装、ウレタン、組積、木工事など多くの職種にわたっている。

11

調査結果（元下間）

■ 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。



※P5 受発注者間には、25%が変更を受け入れてもらえない。

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

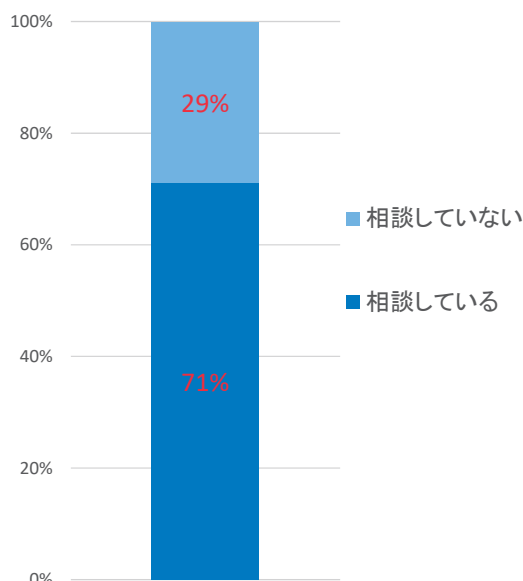
- ◆ 民間の場合、発注者に対して資材価格高騰による契約変更の申し出を行いづらい雰囲気があり変更できないため、下請の申し出に応えられないため。程度によるが、自社の利益を削ってでも下請の要望に応えることもある。
- ◆ 下請業者は、契約した時点で資材の仕入れをするので、問題ないと考えているため。

12

調査結果（元下間）

■ 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



※P4 受発注者間には、約80%が申出する(予定を含む)。

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いづらい雰囲気がある。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。

13

建設業フォローアップ相談ダイヤル

～将来にわたる品質確保とその担い手の中長期的な育成・確保に向けて～

国土交通省では、品確法の運用指針の趣旨の現場への浸透や適切な受発注者関係の構築に向け、「品確法の運用指針」や「新労務単価」、「建設業における社会保険加入対策」、「資機材価格の高騰等による価格転嫁」などの相談を総合的に受け付ける窓口を開設し、元請事業者、下請事業者、技能労働者など、様々な立場の皆さんの現場の生の声や情報を聞かせていただいていたところでした。

令和元年12月24日より、メールの受付アドレスが変更になっております。本リーフレットのアドレスをご利用ください。



**品確法 運用指針、
新労務単価、社会保険加入対策等
建設業に関する様々な相談を受け付けます！**

TEL.  **0570-004976**

マル マル ヨ ク ナ ロウ

ナビダイヤルの通話料は発信者の負担となります。

受付時間 10:00—12:00 13:30—17:00

(土日・祝祭日・閉庁日を除く)

国 土 交 通 省
不動産・建設経済局 建設業課

「建設業フォローアップ相談ダイヤル」で受け付ける生の声

従来から受け付けていた、品確法の運用指針や公共工事設計労単価改訂後の請負契約に関する情報のほか、社会保険加入対策等についても相談や現場の生の声を受け付けます。

品確法の運用指針に関する情報

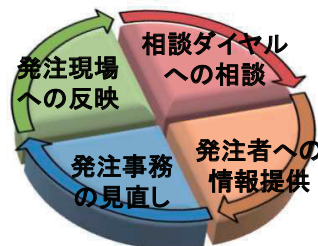
- 「歩切りの禁止」や「ダンピング対策」などの、品確法の運用指針の内容の実施状況についての相談
- 公共工事の品質確保と担い手の中長期的な育成・確保といった、品確法の基本理念に関連する現場の取組・実態についての情報

＜例えば・・・＞

- ・品確法の運用指針の内容について教えて欲しい。
- ・違反と疑われる発注者の行為について相談したい。
- ・発注者には言いにくい受注者の悩み、現場での困難な実態を聞いて欲しい など

いただいた情報をもとに・・・

- 当該発注者等に情報提供を行うこと等により見直しの促進を図っていきます。
- 運用指針の実施状況のフォローアップに活用するなど、各種施策の検討の参考にさせていただきます。



公共工事設計労務単価改訂後の請負契約に関する情報

- 発注者と元請負人との請負契約についての情報
- 元請負人と下請負人との取引の際の法令違反、または、法令違反のおそれがある情報
- 1次下請負人と2次下請負人など、下請負人間での取引の際の法令違反、または、法令違反のおそれがある情報

＜法令違反のおそれがある情報の例＞

- ・元請負人が見積の際に、合理的な根拠もなく、下請負人の示した労務単価を下回る額を一方向的に押しつけ、その額で下請契約を締結した など

※元請負人と下請負人間の取引に係る法令違反、または、法令違反のおそれのある事例は、国土交通省のホームページに掲載されている「建設業法令遵守ガイドライン」をご覧ください。

事業者の皆様の
声をお聞かせ下さい



社会保険加入対策

- 「社会保険の加入に関する下請指導ガイドライン」や現場入場についての相談

価格転嫁に関する情報

- 発注者との契約後における資機材価格の高騰等への対応についての相談

その他の関連情報

- 行政や業界の取組や現場の実態についての関連する情報

※お寄せ頂いた情報には、国土交通省が直接対応出来ない場合もありますので、予めご了承願います。

法令違反、または、違反のおそれのある情報については、「建設業法令遵守推進本部」が端緒情報として取り上げ、当該建設業者への立入検査等をするかどうかの判断をします。

いただいた情報については、今後の取組の参考とさせていただくほか、個別事案を特定できない方法で公表させていただくこともありますので、予めご了承下さい。

E-mail: hqt-kensetsugyou110@gxb.mlit.go.jp

「建設業フォローアップ相談ダイヤル」への情報は、電子メールでも受け付けています。

＜品確法・運用指針の内容や公共工事設計労務単価等の内容についてはホームページをご覧ください＞

品確法・運用指針: http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000089.html

公共工事設計労務単価: http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000217.html

社会保険加入対策: http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk2_000080.html

請負代金増額を可能とする 請負契約約款に改定する重要性

4月26日付け国交省の通達文書にもあるように、原価高騰を受け、今、適正な請負代金への変更を柔軟に実施する事が重要な課題となります。

他方で、請負契約約款にて、請負代金増額のハードルが高い契約約款を使っている住宅会社は、契約上、請負代金の増額が請求できないというジレンマに陥ることとなります。

国土交通省作成にかかる民間建設工事標準請負契約約款（乙）では、以下の規定が設けられています。

問題は、現在の原価高騰が、「経済事情の激変」という定義に該当するか？という点です。

原価高騰の波は、ジワジワっと我々の日常生活に押し寄せていますが、「激変」という状況まで至っているとは思えません。

【民間建設工事標準請負契約約款（乙）】

（請負代金の変更）

第二十二条 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 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。
- 四 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。

【匠総合法律事務所が推奨する請負契約約款】

第12条（請負代金の変更）

1 次の各号のいずれかの事由に該当する場合は、発注者及び受注者は、相手方に請負代金の変更を求めることができるものとします。

（1）第9条（支給材料・貸与品）の支給材料・貸与品につき品目、数量、受渡期間、又は受渡場所の変更があったとき。

（2）第10条（工事等の変更・追加）により工事等の変更又は追加があったとき。

（3）第11条（工期の変更）により工期の変更があったとき。

（4）法令の制定・改廃、経済事情の変動による工事材料もしくは労力の調達の困難等又は建材等の価格高騰等により、請負代金が適当でないと認められるとき。

（5）中止した工事又は災害を受けた工事を継続する場合で、請負代金が適当でないと認められるとき。

（6）近隣対策の必要が生じ、これにかかる費用の増額が認められるとき。

2 前項その他の理由により請負代金を変更する場合、発注者及び受注者は、発注者及び受注者の署名又は記名・押印のある書面を作成して、必要事項を定めるものとします。

3 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請負代金内訳書の単価により、増加部分については時価（設計・監理業務は実働に応じます。）によるものとします。

この「経済事情の激変」という用語では、ハードルが高いため、匠総合法律事務所が推奨する請負契約約款では、以下のように規定をしています。

違いを理解して頂けますでしょうか？

現在の価格高騰は、「経済事情の変動」にはあたらないと思います。

また、「工事材料もしくは労力の調達の困難等又は建材等の価格高騰等により、請負代金が適当でないと認められるとき」には確実に該当すると思います。

契約約款は、いざというとき、我が社を守る兜・鎧の役割を果たしてもらうものです。

これを機に、匠総合法律事務所が推奨する請負契約約款の活用をご検討いただくのも一手だと思います。

原価高騰の今、価格の高い家としての付加価値を付ける事が大事

原価高騰が深刻です。国交省も通達を出し、価格転嫁に発注者は柔軟に応じるようにアナウンスを出しています。

住宅業界における発注者は、消費者なので、消費者に対して原価高騰しているのです。という説明をせざるを得ないのが現状でしょう。

ここで注意したいのが、「ウクライナの復興が始まったら、資材枯渇は深刻で、住宅価格はもっと上がりますよ！」といったオーバートーク。

将来の変動が不確実な事項について断定的判断を提供して契約を締結する行為は消費者契約法違反となりますので、注意が必要です。

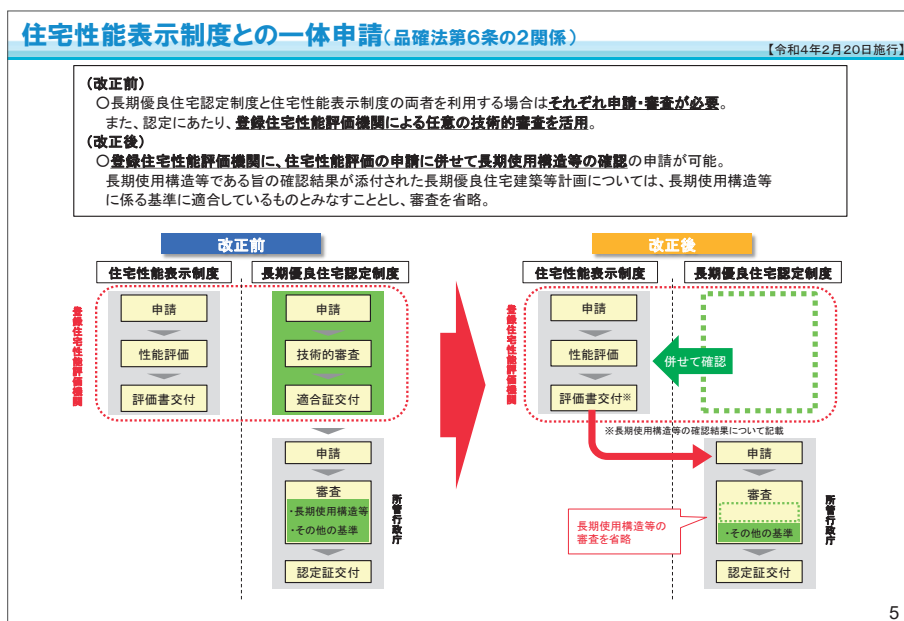
「安っぽい家を高く売る」という戦略は、成り立ちません。

従って、「原価高騰により高くなってしまった住宅」により高品質の付加価値を付けて提供する事が大事となってきます。

飼い犬で言えば血統証の役割を果たすのが、住宅性能評価制度に基づく建設性能評価書と言えるでしょう。

くしくも、長期優良住宅認定基準が見直しとなり、行政に提出する書類が技術的審査適合証から住宅性能評価書等に変わることになりますので、長期優良住宅を採用し、補助金を獲得すると同時に住宅性能評価書の取得もセットで実施する事が可能となりました。

これを機に、高い家に高付加価値を付ける！という意識で、住宅性能評価書の取得も検討していただけたらいかがでしょうか？



▲出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

原価高騰対策の合意書をバージョンアップしました

ウッドショック対策の合意書

昨年、ウッドショックが深刻化しはじめた頃、ウッドショック対策の合意書を作成し、多くの住宅業者の皆様に使ってもらいました。

しかし、「乙は、対象事象（ウッドショック）により、請負代金が適当でないと認められるときは、甲に対して、請負代金の変更を求めることができる。」と合意書に記載していたとしても、いざ、最終金清算時に請負代金の増額に応じてもらえた住宅会社は少数だった模様です。

そして、今、ウクライナ情勢などもあり、原価高騰はあらゆる建材に生じており、契約時に確認した実行原価の金額と契約後、しばらく時間が経過してから発生する工事原価が食い違う事態は、住宅会社の資金繰りにも影響を及ぼす重大な事態であり、何とか対策を考えていかなければなりません。

今回、昨年の反省も踏まえ、原価高騰対策の合意書をバージョンアップしました。

予備費

予備費とは、使うかもしれないし、使わないかもしれない予算を見積もって、余分に計上しておく金銭です。

原価がどの位高騰するか不明な今、この予備費を計上し、原価が高騰したら予備費

から充当し、余ったら施主に返金するという手法を検討していきたいところです。

もともと、これまでも住宅の新築工事やリフォーム工事の見積書に記載されることのあった予備費ですが、請負契約締結時には、「値引き」が付きものである業界慣行がある現状において、他の見積もり項目で値引きをし、予備費を維持するというのは難しいかもしれません。

補助金を予備費として計上する

原価高騰の著しい今、「安い家を高く売る」という営業戦略はとりえず、「施主に納得感のある高品質の家を高く売る」という戦略を検討して頂きたいところです。

この高品質な住宅について、今年も沢山の補助金が準備されています。

住宅会社の中には、補助金申請が面倒くさいといって敬遠してきた会社もいるかもしれませんが、建築予算にオンできる補助金は、例年に増して有り難い存在になっていると思います。

私の提案は、この補助金で出る事となる金額全額について予備費として計上し、原価高騰して請負代金増額となった場合には、この補助金相当額から増額分を充当するという合意書を施主と交わしたらどうか？というものです。

補助金の中には、住宅会社にて代理受領ができるものもあります。

住宅会社が代理受領した補助金から原価高騰による増額分を充当し、残金があれば施主に返金するという合意書を取り交わすことによって、原価高騰対策にならないか、と考えています。

補助金以上に原価高騰の増額分が出たら？

補助金以上に原価高騰の増額分が生じてしまった場合に、更に請負代金増額分を請求できるとする合意書を作ることもできますが、これでは施主に納得してもらえない可能性があります。

見積書を精緻に作成し、原価高騰の増額分が生じても補助金を MAX とする、という合意書の方が納得感を持ってもらえると思うので、そういった内容の合意書にしています。

バージョンアップした合意書を活用しよう！

昨年の合意書とバージョンアップした今年の合意書の違いは、住宅会社にて代理受領した補助金を充当すると言う点です。昨年の合意書は、施主の財布から追加費用を支払ってもらう必要があったため、拒絶されると諦めるしかなかった訳ですが、住宅会社に入金になったお金から充当することは、最初の子備費の説明がしっかりなされていれば、それほど難しくないはずで

補助金を取得することのメリットを施主も住宅会社も共に享受できるバージョンアップした合意書を是非、ご活用頂きたいと思います。

合意書のダウンロード
はこちらから

QR コードまたは URL
からダウンロード可能です



https://takumilaw.com/pdf/ukeoi_chien_format.docx

▼請負契約時用の合意書（建設資材・住設機器納品遅れ）

合 意 書

発注者：●●（以下「甲」という。）と受注者：●●（以下「乙」という。）は、現在、ウクライナ紛争等の影響により原価高騰が生じており、建築資材及び住設機器等の納入遅延に伴い、設置時期の遅延等が生じている情勢にあることに鑑み、甲乙間の●年●月●日付工事請負契約（以下「本件契約」という。）について、以下のとおり合意する。

第1条（工事の変更・追加）

乙は、工事材料等の遅延その他経済情勢の変化及びこれらに伴う工事材料等の納品の遅延（以下「対象事象」という。）によって、仕様の変更又は追加等の設計・工事の変更を行う必要があるときは、甲に対して、設計・工事の内容の変更を求めることができる。

第2条（工期の変更）

乙は、対象事象によって、工期内に工事又は業務を完成することができないときは、甲に対して、工期の変更（設計業務、監理業務の実施期間の変更を含む。）を求めることができる。

第3条（請負代金の変更）

- 1 乙は、対象事象により、請負代金が適当でないと認められるときは、甲に対して、請負代金の変更を求めることができるものとする。
- 2 前項の請負代金変更の上限は、甲が申請する補助金上限額を限度とし、甲は、乙が代理受領した補助金から請負代金増額金額を相殺した上で、残額を乙から甲に返金する方法で精算することに同意する。

第4条（規定外事項）

甲及び乙は、本合意書に定めのない事項については、本件契約に基づき処理するものとする。

以上

以上、本合意の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙各自署名または記名押印の上、1通ずつ所持する。

年 月 日

甲（発注者）住所

氏名

乙（受注者）住所

氏名