

住宅業界における最新の法的課題

原価高騰により生じるリスク対策を中心に

弁護士 秋野 卓生

合意書の書式

ウッドショックを原因としてペナルティーなしの

- 工期の遅延
- 樹種の変更
- 請負代金の変更

を認めるとする合意書を作成

→サインしてもらってから先に進めるよう
アドバイスをした

給湯器の遅延問題

ベトナムでの
ロックダウンの影響で
給湯器の生産がストップ



不可抗力事由

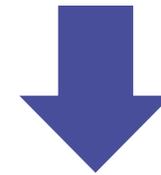


お金をちゃんと払ったのに
補償なしで
お湯の出ない家に
住まないといけないうんて...

不満が積もる



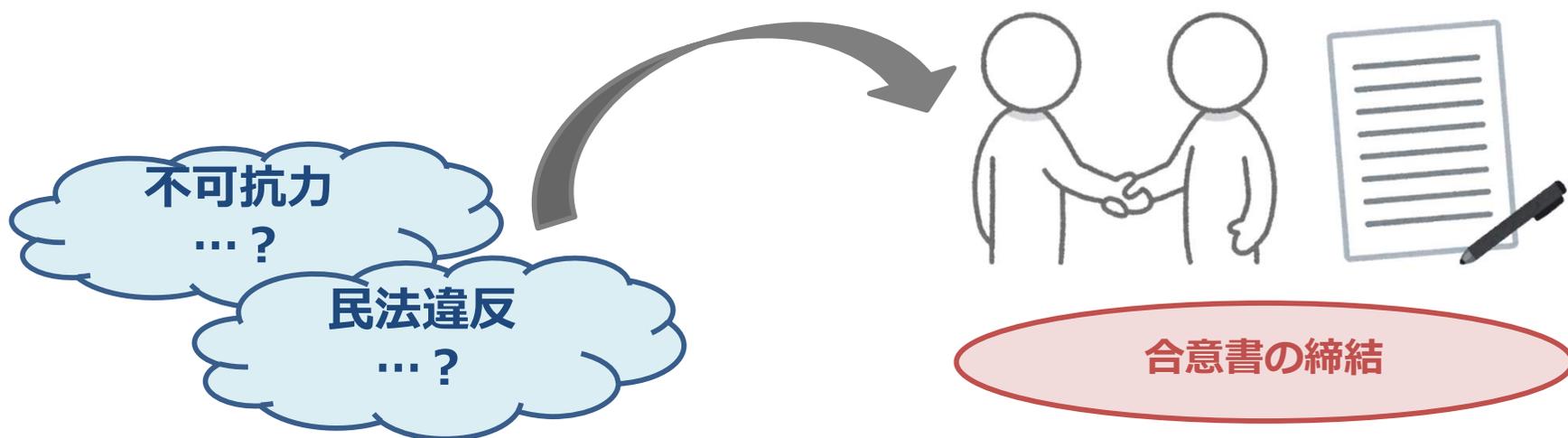
「納得いかない」が
増えてくる



クレームに
発展

対応策は、「合意書」作成

- ウッドショックが不可抗力に当たるかという問題を超えて、当事者間で合意が成立すれば合意が優先されるため、合意書の締結を進めましょう。



契約書の文言だけでは
原価高騰リスクを
ヘッジできない

契約書の文言だけでは 原価高騰リスクをヘッジできない

- 日常業務の中に潜むリスクを洗い出し、改善をすることによりリスクヘッジを果たしたい
- 歴史的に戦争は資源価格の高騰を招くと言われてしている。今後、住宅業界は急激な原価高騰のリスクがあり、この原価高騰に対して、どのように対処するかが求められる

住宅業界は板挟み

- 消費者は「安くて良いもの」を求め、商社は「原価高騰に更に口銭を乗せて販売する」中で、住宅会社は「板挟み」状態

安くして！

高くしよう



消費者



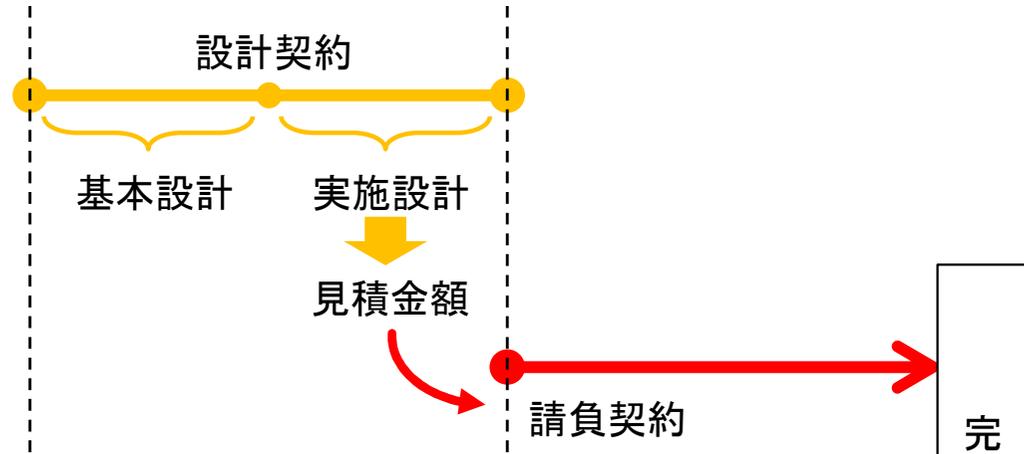
住宅業界



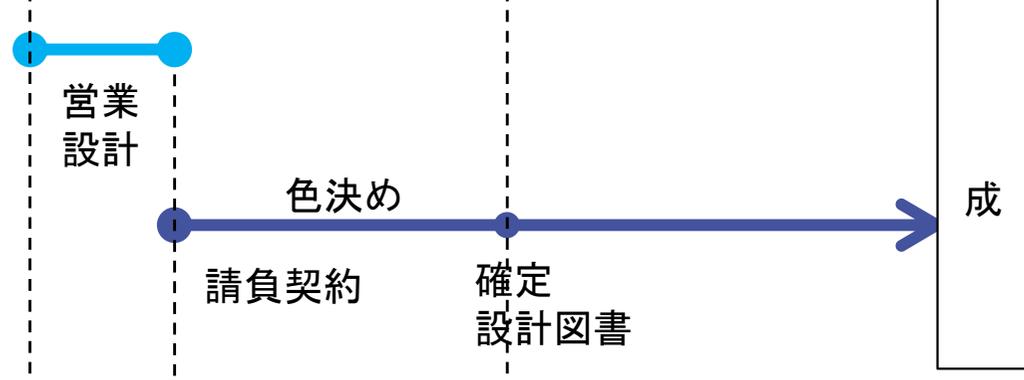
商社

先に見積もりをしてから契約を締結する方が無難

民間（旧四会） 連合協定 工事請負契約約款



匠総合法律事務所 工事請負契約約款 モデル条項



金額の変動で不信感が生まれる

概算金額
2,000万円

契約します！



請負金額
2,500万円

なぜか
値上がり...
でも
しょうがない



追加で
値上げ

また値上げ！？
払いたくない！



金額の変動で不信感が生まれる

概算金額

これまでの
肌感覚で
決めた金額

請負金額

各業者に見積を
出してもらって
算出した金額



具体的な値上がり分を
比較して提示することが不可能

営業中の見積金額



見積もりしないと
請負代金は
わかりません

魅力がない営業トークになってしまう

営業中の見積金額



坪単価50万円なので
40坪で作ると
2,000万円です！

**坪単価を決めておくと
概算金額がすぐに出せる**

坪単価の金額

- あらゆる物が値上げしている
ex) 木材、石膏ボード



坪単価50万円です

↑ ウッドショック前に決めた坪単価

概算金額と請負金額とで
大きな差が生じてしまう

概算金額と見積金額との差を縮めるために

- ① 坪単価の金額を改定する
- ② 下請け業者に見積りを出してもらい、情報を集めてから金額を提示する

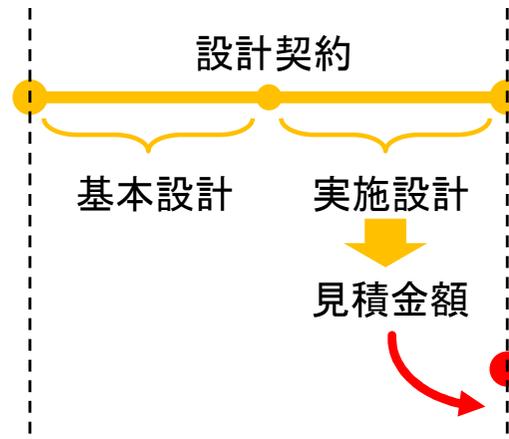


理由不明な値上げは不信感につながる

**クレーム・トラブル防止の為に、
最初に金額について丁寧な対応が必要**

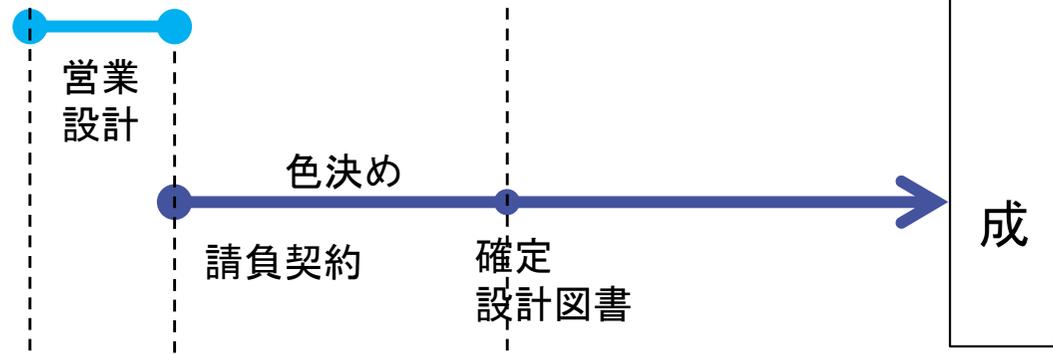
先に見積もりをしてから契約を締結する方が無難

民間（旧四会） 連合協定 工事請負契約約款



混乱期には
実施設計まで
行ってから
請負契約を締結
するのが無難

匠総合法律事務所 工事請負契約約款 モデル条項



請負契約

建物の
安心・安全

請負代金

2つの大きな
要素がある

請負代金が不安定だと
信頼を失う可能性がある

国土交通省

国不建第55号
令和4年4月26日

主要民間団体の長 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 や適性な工期の確保に ついて」

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

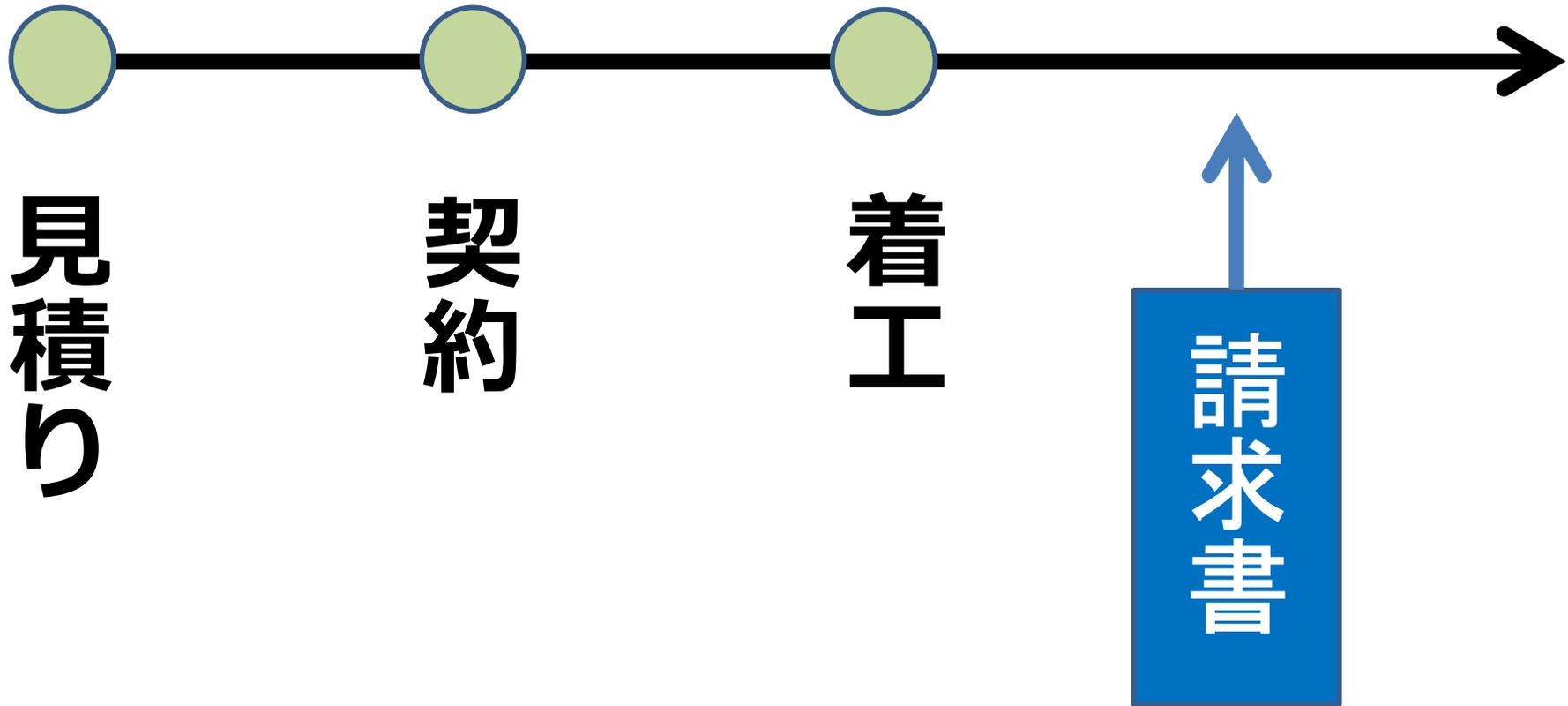
今般、「コロナ禍における「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」（令和4年4月26日原油価格・物価高騰等に関する関係閣僚会議決定）」において、現下の原材料費等の高騰の状況を踏まえた新たな価格体系への適応の円滑化に向けた中小企業対策等の一環として、建設業における適正な請負代金の設定や適切な工期の確保等について、政府全体で取り組むこととされたところです。

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。

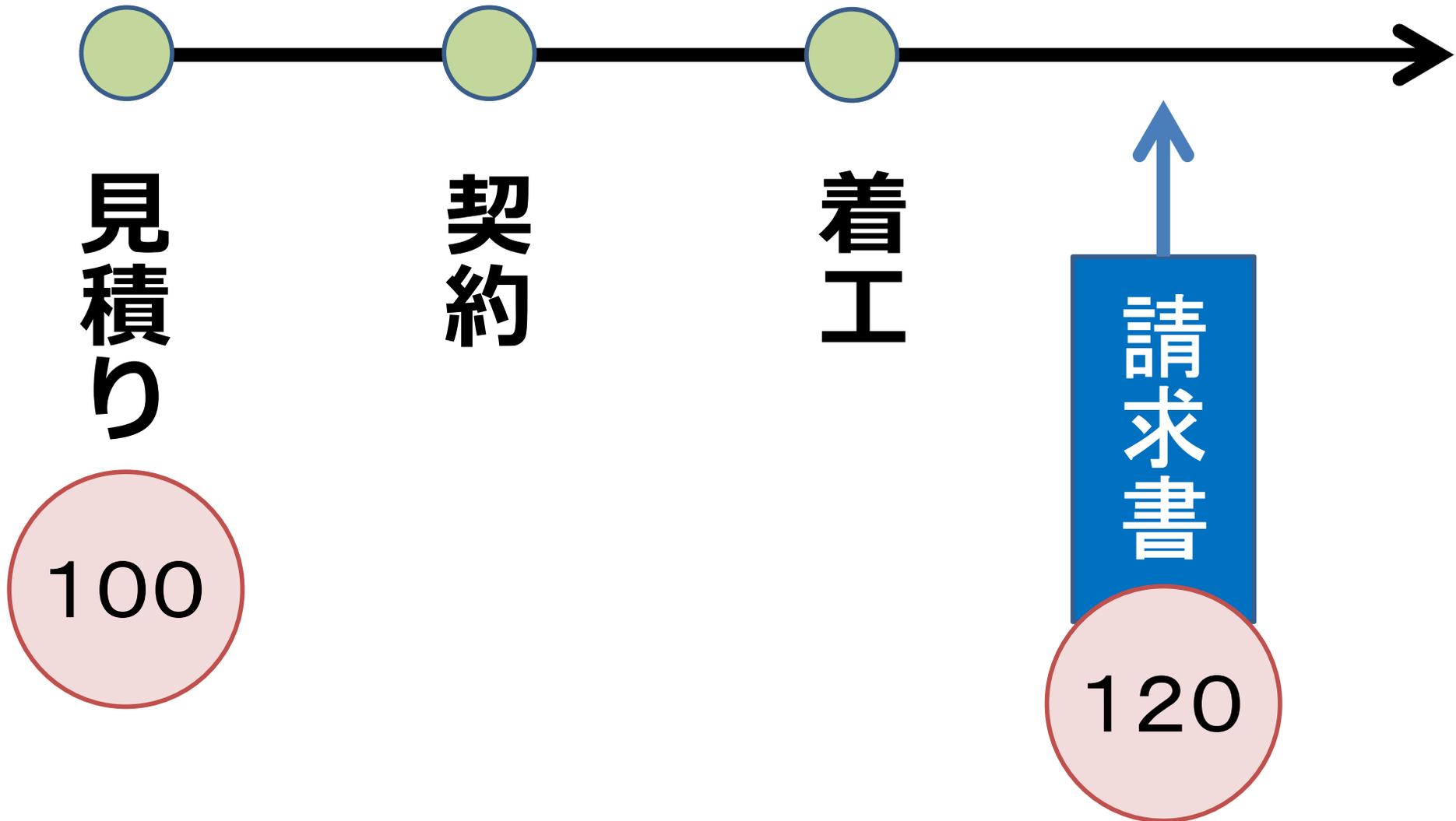
このような状況を踏まえ、国土交通省においては、政府全体の「転嫁対策に向けた集中取組期間」（令和4年1月～3月）において、昨今の資材や原油の価格高騰下における標準見積書の活用状況や見積りに基づく協議の状況等についてモニタリング調査を実施したところ、受発注者間契約の15%、元請下請間契約の10%で「請負契約に物価等の変動に基づく契約変更条項が含まれていない」との回答が確認され、また、受発注者間契約の25%、元請下請間契約の14%で「物価等の変動に基づく請負金額の変更の申出を行ったものの、受け入れてもらえなかった」との回答が確認されました（別添「令和3年度資材や原油の価格高騰による影響確認に係るモニ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

工事の流れ



工事の流れ



原価高騰で生じる 請負契約への影響

- 契約時の金額に請負契約は縛られる
- 原価高騰によって値段が上がると
→増額のお願ひ

<誰にお願ひするのか？>



業主



工務店

増額

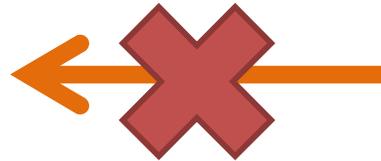


下請

増額



施主



工務店

増額



下請

増額

国土交通省の文書

- 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
- 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

→建設業法違反のおそれ

国土交通省の文書

- **施主**は建設業の許可業者ではないので、応じる義務はない
- 元請、下請け間が限界



<課題>

自己防衛・施主の方への説明

原価高騰対策の手段

手段①

- 請負契約時の利益を確保するために
建材の発注を早める

<必要な対応>

- 契約締結前に予算の算定を行うために
設計をきちんと行う
- 建材発注の原資の確保

① 建材の発注を早める

- 建材発注の原資の確保には、着工時に請負代金の50%くらいを払ってもらおう必要→住宅ローンの早期実行

<条件>

- 絶対に倒産しないこと



原価高騰対策の手段

手段②

- **請負契約約款の改訂**

...増額請求ができる約款を使う

【民間建設工事標準請負契約約款（乙）】

（請負代金の変更）

- 第二十二條 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

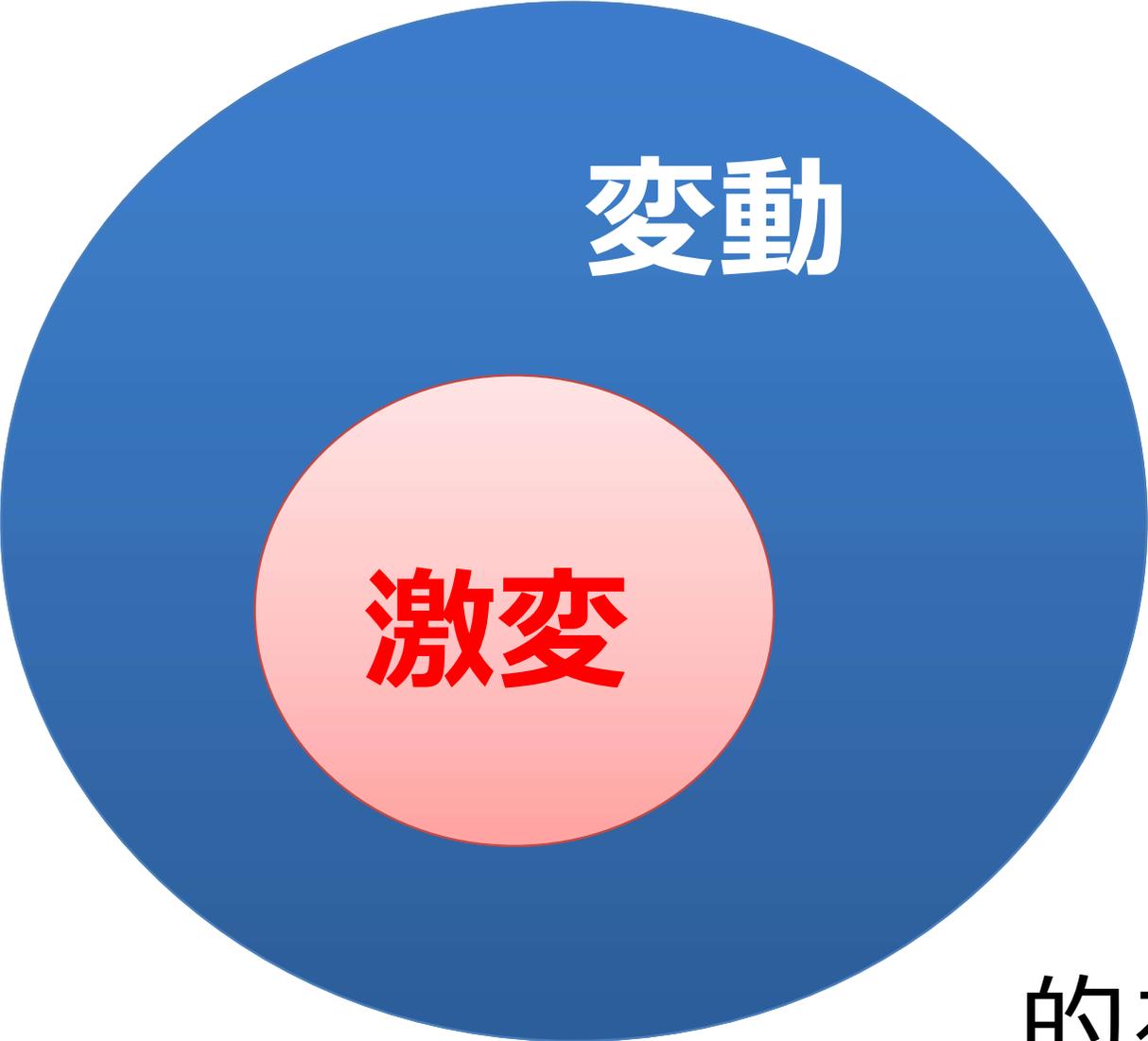
【匠総合法律事務所が推奨する請負契約約款】

- 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。

- （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。



変動

激変

的を広く狙う

③家に付加価値をつける

- 「**安い家を高く売る**」ではなく
「**納得感のある高い家**」を
- 断定的判断の提供で契約を締結すると**消費者契約法違反のおそれ**
- 省エネ住宅で**補助金**を利用する

補助金を活用する

- 「価値の高い家」としての証拠を作る
→住宅性能評価制度に基づく

建設性能評価書

- 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

合意書のバージョンアップ

- ウッドショックでは、契約内容・工期・請負代金増額の変更が可能な合意書を作成したが.....払ってもらえなかった

<問題点>

増額する金額を書いていない

予備費を見積もる

- 補助金を**予備費**として計上する
- 原価高騰分を予備費から相殺し、余った分を返還する

合意書のバージョンアップ

- 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思われるときは、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。

補助金を予備費として計上

- 契約金・中間金・最終金には手を付けない
- 補助金以上に原価が高騰してしまったら？

公共工事標準請負契約約款のスライド条項

(賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更)

第25条

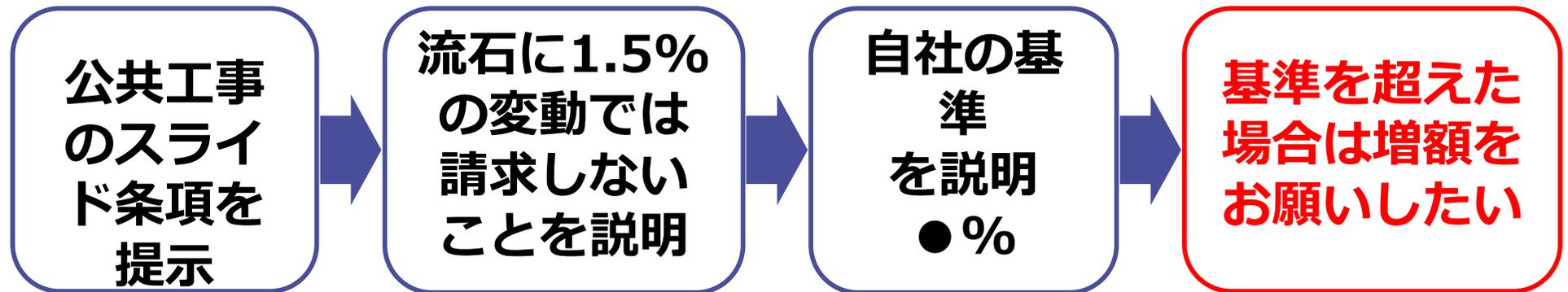
1 甲又は乙は、工期内で請負契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不適當となった認めるときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。

2 甲又は乙は、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。**

(以下、割愛)

引用元 : <https://www.mlit.go.jp/common/000017112.pdf>

スライド条項を引き合いに



- スライド条項の根拠としての、公共工事は1000分の15（1.5%）の変動で請求可能。
- これを採用してもよいが、自社では、流石に1.5%の変動では請求しない。●%を基準としている。
- ●%を超えた場合には、増額をお願いしたい旨説明。



『改訂版 改正民法対応 住宅会社のための建築工事請負契約約款モデル条項の解説』

(日本加除出版株式会社)

第10条（工事等の変更・追加）

多くの工務店

- 「施主には工事の変更・追加を求める権利がある」という条文がある
- 「工務店にも工事の変更・追加を求める権利がある」という条文がないところが多い

工務店にも変更・追加の権利があることを明記しないと樹種の変更をすることも難しい

第10条（工事等の変更・追加）

1 発注者は、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を希望する場合、受注者の承諾を得るものとします。

2 受注者は、次の各号のいずれかの事由によって、設計、仕様の変更又は追加等の工事の変更を行う必要のあるときは、発注者に対して、設計・工事の内容の変更を求めることができるものとします。…

（2）**建材等の価格高騰、輸入量の減少、輸入の遅延その他経済情勢の変化（以下「建材等の価格高騰等」といいます。）及びこれらに伴う建材等の納品の遅延**

…

第11条（工期の変更）

1 受注者は、次の各号のいずれかの事由によって、工期内に工事又は業務を完成することができない場合は、発注者に対して、工期の変更（設計業務、監理業務の実施期間の変更を含みます。）を求めることができるものとします。

（1）工事又は業務に影響を及ぼす天災地変その他の自然条件、災害、感染症の発生、天候の不良、**建材等の価格高騰等及びこれらに伴う建材等の納品の遅延**並びに法令の制定・改廃、経済事情の変動等による工事材料又は労力の調達を困難とする事情

…

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。

…

（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認められるとき。

…