

建設経済の最新情報ファイル

**RICE** monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

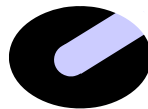
## 研究所だより

No. 271

2011 9

### CONTENTS

	視点・論点		
	財政再建の選択肢－先進各国の国家債務危機－	.....	1
I.	民法(債権関係)の改正と建設業界への影響(9)	.....	2
II.	建設業景況調査【東日本大震災被災地版】	.....	12
III.	建設関連産業の動向	.....	24
	－左官－		



RICE

財団  
法人

**建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33 N P 御成門ビル8F

TEL : (03)3433-5011 FAX : (03)3433-5239

URL : <http://www.rice.or.jp>

## 財政再建の選択肢―先進各国の国家債務危機― 総括研究理事 服部 敏也

皆さんは、1789年のフランス革命は、王家の国家債務問題が発端であることを覚えておられるだろうか。

銀行家にこれ以上の借金を断られたブルボン王朝ルイ16世は、貴族階級への課税を図ろうとした。これに反発した貴族は三部会を開けという手続論で抵抗し、三部会が開かれた。ところが、これをきっかけに平民階級が「暴走」し、ついにフランス革命になった。

では、その後、発端の国家債務はどうなったか、ご存じだろうか。

革命政府は、貴族だけでなくカトリック教会の領地も没収し、その売却代金を担保に債券（アッシニア紙幣）を発行した。これは、ルイ16世の借金を返済するためのものだったが、歳入不足のため乱発された。インフレと革命の混乱のあげく、1797年に、より価値の低い債券との交換などの形で「デフォルト」となったのである。

こうしてフランス共和国は、財政面でもアンシャンレジームの負の遺産から脱却した。

21世紀の現在、欧米、日本等の先進各国の国家債務は、膨大な額となり、その財政再建が共通の課題となっている。

ではどうすればいいのだろうか。

フランスの経済学者ジャック・アタリ氏によると、過剰な公的債務の解消策は、以下の八つがあり、これ以外は無という（同著「国家債務危機」175頁）。

- ① 増税
- ② 歳出削減
- ③ 経済成長
- ④ 低金利
- ⑤ インフレ
- ⑥ 戦争
- ⑦ 外資導入

### ⑧ デフォルト

この八策は有名なので説明は省くが、忘れてならないのが、同書（30頁）では日本も過去にデフォルトしたとされていることだ。連合国占領下の昭和21（1946）年に、「賜金国庫債券」を無効としたことか、「新円切り替え」であろうか。

他方、アタリ氏は日本の国債はほとんど国内で消化されているので、ギリシャのような財政破綻は直ちには起きないと言う。

そして、サルコジ大統領のブレーンであるアタリ氏が委員長としてまとめたフランスの経済政策のメニューは次の通りである（2010年10月アタリ政策委員会「第二次報告」同書275頁）。

○今後10年の戦略 二つの緊急課題

#### I 公的債務の削減

- ①速やかに財政赤字を対GDP比3%まで引下げ
- ②今後10年で行政機関と政策の抜本改革
- ③仏の債務削減と経済成長戦略から欧州を構築する

#### II 雇用創出

- ①弾力性のあるセーフティネットの構築
- ②雇用創出のための競争力強化

○将来の経済成長への準備

I すべてのこどもに対し幼稚園から大学までの質の高い教育の保証

II 環境保全と希少資源の保護

公的債務の削減策は、歳出削減と増税と経済成長の三本立てである。増税すれば歳出削減を免れるとか、経済成長は不要というのは幻想だという。

今後、フランス政府はどのような具体策を決めて実行していくのだろうか。注目したい。

## I. 民法（債権関係）の改正と建設業界への影響（9）

総括研究理事 服部 敏也

本号から、民法改正に関する動向の紹介を再開します。

まずは、これまでの連載では紙面の都合で十分に扱えなかった個所について、詳しく補足していきたいと思います。今回は、民法の賃貸借に関する規定について取り扱います。不動産の賃貸借事業は、建設業界にも関連の深い分野ではないでしょうか。

### 1. 民法改正に関する最近の動き

法制審議会民法（債権関係）部会では、「民法（債権関係）改正に関する中間的な論点整理」がとりまとめられ、平成 23 年 6 月 1 日から 8 月 1 日までの期間で、パブリック・コメントに付された。

その間、同部会では、6 月 7 日、6 月 21 日、6 月 28 日の 3 回にわたって、関係団体からのヒアリングが行われた。建設、不動産関係団体の出席は、次のとおり。なお、各団体の意見は法務省法制審議会ホームページ上で公開されているが、各団体の意見は当日の発言事項に限られず、文書で改めて提出するとしている。

6 月 7 日 住宅生産団体連合会

6 月 21 日 日本建設業連合会、全国宅地建物取引業協会連合会、  
全日本不動産協会、不動産協会、不動産流通経営協会

6 月 28 日 日本賃貸住宅管理協会

その後、同部会の審議は 7 月 26 日から再開された。同日の審議では、その後の審議の進め方が説明された。その内容は、次の通りである。

- ・中間的な論点整理に対するパブリック・コメント手続の結果について、本年 11 月ころに同部会に報告する予定。
- ・今回の会議から第 2 ステージの審議を開始。
- ・全員で検討することが不可欠でない論点は、補充分科会で審議。
- ・第 2 ステージで中間試案の取りまとめを行う時期は、平成 25 年 2 月を目途。

平成 25 年 2 月を目処ということは、あと約一年半後である。これは、同部会が、平成 21 年 11 月から審議を開始し、23 年 4 月に中間的論点整理をまとめるまでの期間とほぼ同じである。その後、法案提出は最短でも 26 年の通常国会とすると、さらに 1 年以上かかる。

## 2. 賃貸借の論点概要

以前、紙面の都合もありほとんど紹介できなかったので、改めて取り上げたい。

法制審議会では、賃貸借について、次のような項目が「民法（債権関係）改正に関する中間的な論点整理」（以下「論点整理」という。）として、取り上げられ、パブリック・コメントに付されている。論点は広汎であるが、下線部の主要なものについて、考察する<sup>1</sup>。

### 第45 賃貸借

- 1 短期賃貸借に関する規定の見直し
- 2 賃貸借の存続期間
- 3 賃貸借と第三者との関係
  - (1) 目的不動産について物権を取得した者その他の第三者との関係
  - (2) 目的不動産の所有権が移転した場合の賃貸借の帰すう
  - (3) 不動産賃貸借における合意による賃貸人の地位の承継
  - (4) 敷金返還債務の承継
  - (5) 動産賃貸借と第三者との関係（対抗要件規定の整備）
  - (6) 賃借権に基づく妨害排除請求権
- 4 賃貸人の義務
  - (1) 賃貸人の修繕義務
  - (2) 賃貸物の修繕に関する賃借人の権利（賃貸人が修繕しない場合）
  - (3) 賃貸人の担保責任
- 5 賃借人の義務
  - (1) 賃料の支払義務（事情変更による増減額請求権）
  - (2) 目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等
- 6 賃借権の譲渡及び転貸
  - (1) 賃借権の譲渡及び転貸の制限（信頼関係法理の明文化）
  - (2) 適法な転貸借がされた場合の賃貸人と転借人との関係
- 7 賃貸借の終了
  - (1) 賃借物が滅失した場合等における賃貸借の終了
  - (2) 賃貸借終了時の原状回復（通常損耗の貸主負担、その排除特約を無効とする）
  - (3) 損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限
    - ア 用法違反による賃貸人の損害賠償請求権についての期間制限
    - イ 賃借人の費用償還請求権についての期間制限
- 8 賃貸借に関する規定の配列（総則・不動産・動産に規定を整理）

<sup>1</sup> なお、借地借家法の主要条項を全面的に民法に取り込むことは、「民法改正国民・法曹・学会有志案」（民法改正研究会・加藤雅信代表）では提案されている。しかし、法制審議会の「論点整理」には、当該提案は取り上げられていないため、本稿では省略する。なお、「基本方針」でも一部の規定について借地借家法類似の規定の提案がある。

### 3. 目的不動産の所有権が移転した場合の賃貸借の帰すう

まず、以上の項目について、現行法・判例通説と主要な改正提案との対比を以下に示す。

#### 3 (2) 目的不動産の所有権が移転した場合の賃貸借の帰すう

現行法・判例・通説	「基本方針 <sup>2</sup> 」等の提案
次の判例法理が存在。 ①賃借権が対抗要件を備えている場合は、特段の事情がある時を除き、賃貸借関係は新所有者に承継される。 ②賃貸人の地位の移転には、賃借人の承諾不要。 ③新所有者が地位の承継を賃借人に対抗するには登記が必要。	○左の①②③の判例法理を条文上明記 ○①の場合に、新旧所有者間で賃貸人の地位を譲渡人に留保する合意があっても無効とする。 ○③の場合に、賃借人が所有権移転を知る前の賃料支払は、新所有者に対抗できるものとする 以上「基本方針」【3.2.4.06】

上記の①、②及び③は、教科書でも扱われる基本的判例である。

3(2)及び(4)の節で議論になっているのは、①の判例である。もともとの判例理論は、大正10(1921)年の大審院判決、昭和39(1964)年の最高裁判決<sup>3</sup>で形成されたものである。

旧借家法1条(大正10年制定、現行借地借家法31条)の解釈として、民法605条同様、「(対抗力のある賃貸借権は)その不動産について物権を取得した者に対してもその効力を生ずる」とあるのは、「新所有者が賃貸借契約上の地位を承継する」ことが前提とされている。

民法605条(登記した不動産賃貸借権の対抗力)は、債権の原則の例外である。賃貸借契約は「債権」であるから、契約をした旧所有者との間でしか効力を有しないのが原則である。例外を設けたのは賃借人保護のためであるが、これを嫌ってか、賃貸借の登記はほとんど行われず空文化した。そこで、借家法1条により「建物の引渡」でも同様の効果を認めたものであり、これが借地借家法31条に受け継がれた。

なお、昭和39年の最高裁判決の事案は、昭和34年9月28日に建物を譲渡したが、10月5日に、9月末日までの延滞賃料の催告を行い、賃貸借契約を解除したものである。譲渡と解除の手順に問題はあるが、賃料の延滞がある以上、解除権の濫用的ケースとまでは言えないのではないかと。

問題になっているのは、判例が「特段の事情がある時を除き」と言うように、地位が移転しない例外もあり得るとするが、それはどのような場合かである。

これについて、「基本方針」は、「新旧所有者間で賃貸人の地位を譲渡人に留保する合意があっても無効とする。」と、新旧賃貸人の合意を特段の場合と認めない旨の明文の規定を置くことを提案している。その理由として、最高裁判所の平成11年3月25日判決(判例

<sup>2</sup> 表中、「○」は「債権法改正の基本方針」(別冊NBL126号)の提案である。「債権法改正の基本方針」は、以下、同様の表において「基本方針」という。

<sup>3</sup> 大判大正10年5月30日民録27輯1013頁、最判昭和39年8月28日民集18巻7号1354頁。

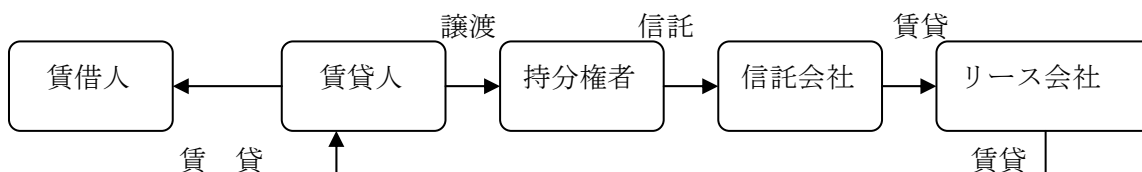
時報 1674 号 61 頁) を挙げている。

同判決は、敷金の返還を巡るものだが、その前提として次のとおり述べている。

「…新旧所有者間において、従前からの賃貸借契約における賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨を合意したとしても、これをもって直ちに前記特段の事情があるものということとはできない。」とする。

その理由としては、判例の言うように、新旧所有者間の合意のみによって、賃貸人の地位を留保する事を認めると、賃借人は知らぬ間に転借人と同様の地位になり、不測の損害を被るおそれがあるからと言う。例えば、旧所有者がその責めに帰すべき事由（賃料不払い等）によって右建物を使用管理する等の権原を失い、右建物を賃借人に賃貸することができなくなった場合には、その地位を失うに至ることもあり得るなどである。

敷金の問題は後で述べる（転貸借の問題は次号で）が、平成 11 年の最高裁判決の事案は、「不動産小口化商品」に関するものである。下図のように、オフィス用賃貸ビルに於いて、賃貸人（不動産会社：原所有者）がこれを小口化して 38 人の持分権者に分譲。この持分権者は持分を信託会社（銀行）に信託譲渡し、信託会社は建物をリース会社に一括賃貸、これをさらに原所有者に転賃貸するというものである。



裁判は、賃貸人倒産のため賃借人が契約を解除し、敷金も所有権の移転とともに信託会社に移っているとして、賃借人が敷金返還を求めて信託会社を訴えたものである。

上図の仕組みを事業者側から見れば、小口投資家によるサブリース方式のオフィスビル投資スキームであり、責任の所在を不明にするため意図的に複雑な仕組みを構築した訳ではないと言えよう。

この判例には、次のような批判もある。

- ・裁判所の構成した賃貸借契約関係が当事者の意思に反すること、
- ・賃貸借契約を留保する合意について、賃借人の承認又は容認がある場合にも、無効とは判例も言っておらず、検討の余地がありえる（判例時報 1674 号 62 頁参照）。

大阪弁護士会の意見<sup>4</sup>では、この判例をベースにした「基本方針」の「留保する合意を無効」とする提案について、いわゆる「リースバック方式」<sup>5</sup>を念頭に、「実需に基づき生じているこのような事例について、賃貸人たる地位を旧所有者に留保する合意を常に無効と割り切って良いものか。」と「疑問」を示している。

さらに言えば、この「基本方針」の方向は、リース会計基準の方向性とは逆のように思

<sup>4</sup> 大阪弁護士会編 「民法(債権法)改正の論点と実務<下>」 202 頁 2011 年商事法務

<sup>5</sup> 「セール・アンド・リースバック方式」ともいう。資産を所有者が投資ファンド等へ売却し、それを自ら賃貸するという取引スキームである。

われる。平成 20 年 4 月 1 日以後に適用された「リース会計基準」では、ファイナンス・リースによるオフバランス化を厳しく制限し、リース債務全額を財務諸表に計上させるなど、実態に即した会計処理を行うこととした。この結果、会計処理では結局、売買ではなく融資と同じように負債が増え、資産は元の所有者の元に実質的に残っていると扱われる。

これに対し、「基本方針」や判例に沿って民法改正を進めると、賃借人保護を重視する余り形式的な売買を売買として認めるといふ、会計基準とは違った方向に進むように見える。判例もまだまだ「未完成」とみて、条文化は慎重にすべきではないだろうか。

#### 4. 敷金返還債務の承継

まず、現行法・判例・通説と主要な改正提案との対比を以下に示す。

##### 3 (4) 敷金返還債務の承継

現行法・判例・通説	「基本方針」等の提案
<p>以下の判例<sup>6</sup>が存在</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>目的不動産の所有権が移転した場合に、旧所有者が延滞賃料等に充てた残額の敷金債務は当然に新所有者に承継される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○左の判例通説を条文上明記。</li> <li>○先の敷金の返還債務が新所有者に承継された場合に、旧所有者はその返還債務の履行について担保義務を負担する。</li> </ul> <p>以上「基本方針」【3.2.4.06】&lt;5&gt;</p> <p>◎敷金の定義や充当の原則を明文化する。</p>

注：表中、「◎」は法制審議会民法部会での委員等の意見に基づいて追加されたもの。

敷金の返還に関する債権債務は、賃貸借契約とは別の契約に基づくものである。

しかし、判例は、目的不動産の所有権移転に伴い、賃貸人の地位の移転が生じ、これに伴って、敷金債務も移転するというものであり、3のテーマとワンセットで議論される。

上記の最判平成 11 年 3 月 25 日の論理では、逆のケース、つまり、新所有者（本件では信託会社）が倒産するケースでは、賃借人が「賃貸人が依然として旧所有者である」と思っているにもかかわらず、敷金は保護されないのはおかしいと指摘されている。

この点については、判決自身も「新所有者が無資力となった場合に、旧所有者に対して敷金返還債務の履行を請求できるかどうかは、賃貸人の地位の移転とは別に検討されるべきである。」として、問題が残っていることを認めている。

「基本方針」は、この問題について、賃貸人の地位が賃借人の同意なく承継される事を前提に、「敷金の返還債務が新所有者に承継された場合に、旧所有者はその返還債務の履行について担保義務を負担する。」【3.2.4.06】<5>と提案している。

法制審議会では、この論点には、いつまでも旧所有者が敷金債務を負うのは、財務諸表に負債を計上する事態になり、不動産の流通を害するなどの反対の声が強かった。

これに対し、内田貴委員からは、理論上、債務引き受けについては、債権者の同意がな

<sup>6</sup> 最判昭和 46 年 4 月 23 日民集 25 卷 3 号 388 頁

ければ免責的債務引き受けにはならず、併存的債務引き受けになるはずと反論されている。

実際、不動産証券化の実務では、旧所有者が敷金債務を負わないことについて、賃借人の同意を取っているという。

いずれにせよ、判例自身が「別に検討されるべき」と言うくらい、最判平成 11 年 3 月 25 日の判例法理は、敷金の問題も含め、「まだまだ未完成」とみて、条文化は慎重に考えるべきではないだろうか。

## 5. 賃借権に基づく妨害排除請求権

対抗要件を備えた不動産賃借権について、賃借人の妨害排除請求権を認めている判例法理を明文化するという「基本方針」の提案が、論点整理に取り上げられている。

### 3 (6) 賃借権に基づく妨害排除請求権

現行法・判例・通説	「基本方針」等の提案
判例は、対抗要件を備えた不動産賃借権には賃借人の妨害排除請求権を認める。 (物権法には妨害排除請求権の明文はない)	○左の判例通説を条文上明記する。 (「基本方針」では対抗要件の要否は両論併記) 以上「基本方針」【3.2.4.07】

もともと、賃借人自体は、占有訴権に基づき、又は所有者(賃貸人)が有する物権的妨害排除請求権を代位行使して、妨害排除請求を行える。しかし、占有を取得していない賃借人の場合や、二重賃貸借の場合などには対応できず、これらの規定では不十分とされる。

判例<sup>7</sup>が、賃借権に基づく妨害排除請求権を認めたのは不動産賃借権に限られるが、これは「賃借権の物権化」の一環と理解されている。

妨害排除請求権を行使するために、賃借人は対抗要件を備えていることを必要とすることは、不法占有者に対する関係では本来の対抗問題ではないこと等から議論が分かれているが、法制審議会の「論点整理」では、対抗要件を備えた不動産賃借権に限って論じている。

## 6. 賃貸人の修繕義務と修繕に関する賃借人の権利

まず、現行法・判例・通説と主要な改正提案との対比を以下に示す。

<sup>7</sup> 二重賃貸借人に対する関係について最判昭和 28 年 12 月 18 日民集 7 卷 12 号 1515 頁、不法占拠者に対する関係について最判昭和 30 年 4 月 5 日民集 9 卷 4 号 431 頁。



#### 4 (1) 賃貸人の修繕義務と (2) 賃借物の修繕に関する賃借人の権利

現行法・判例・通説	「基本方針」等の提案
<p>(賃貸物の修繕等)</p> <p>第606条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。</p> <p>2 略</p> <p>(賃借人の通知義務)</p> <p>第615条 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。以下略</p>	<p>○現行606条、615条を維持する。</p> <p>○615条の賃借人の通知がなされなかった場合には、賃貸人の修繕義務の不履行による賃借人の損害賠償請求の額の算定において考慮されるとともに、賃貸人に損害が生じたときは賃借人が損害賠償責任を負う。</p> <p>以上「基本方針」【3.2.4.09】</p>
<p>(賃借人による費用の償還請求)</p> <p>第608条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。</p> <p>2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。以下略</p>	<p>○現行608条を維持する (必要費、有益費の内容は解釈に委ねる)</p> <p>○さらに、以下の条文を追加する。</p> <p>&lt;1&gt;賃借人は、賃貸人が修繕義務を履行しない場合には、自らの費用で、目的物を修繕することができる。</p> <p>以上「基本方針」【3.2.4.11】</p>

「基本方針」は、賃借物が修繕を要する場合における賃借人の通知義務(民法 615 条)に違反した場合の効果として、賃貸人の修繕義務の不履行による賃借人の損害賠償請求の額の算定において考慮されるとともに、賃貸人に損害が生じたときは賃借人が損害賠償責任を負うことを明文化することを提案している。

これは、債務不履行の損害賠償において、債権者側といえども損害の回避、減少させる条理上の義務(損害軽減義務)があるという一般論の具体化といえよう<sup>8</sup>。

珍しく賃貸人の権利を明確にする方向性の規定であるが、いつものように「賃借人に不当な不利益を与えるおそれがある」などという批判がある。

現行民法 608 条の規定については、その当然の前提となる、賃借人が自ら必要な修繕をする権限があることを明文化することが検討されている。もちろん、「自らの費用」といっても、修繕費を 608 条の必要費や有益費として賃貸人に請求することが前提である。

だから、賃借人が、修繕内容等を第三者が薦めるまま一方的に決めて、後日、高額の修繕費を賃貸人に要求して、もめるというトラブルを招かないような配慮も必要であろう。

法制審議会でも、「賃借人による修繕の権限は、修繕の内容にもよるが賃貸人に通知をした上で修繕を行うというプロセスが必要とされる場合もあることを踏まえて検討すべきである」との意見が示されている。

<sup>8</sup> 最判平 21 年 1 月 19 日。「詳解 債権法改正の基本方針Ⅳ」270 頁商事法務 2010 年

## 7. 事情変更による賃料の増減額請求権

まず、現行法・判例・通説と主要な改正提案との対比を以下に示す。

### 5 (1) 賃料の支払義務（事情変更による増減額請求権）

現行法・判例・通説	「基本方針」等の提案
<p>(減収による賃料の減額請求)</p> <p>第609条 収益を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる。ただし、宅地の賃貸借については、この限りでない。</p> <p>(610条：減収による解除：略)</p> <p>【参考 借地借家法（地代等増減請求権）】</p> <p>第11条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。</p> <p>(2、3項に手続き：略)</p>	<p>○事情変更による賃料の増減額請求権の規定を新設する。</p> <p>&lt;1&gt;賃料算定の基礎となる事情の変動があった場合には、賃貸借契約の当事者は、賃料の増減額を請求することができる</p> <p>&lt;2&gt; &lt;1&gt;は任意規定であり、特約によって排除できることが可能である</p> <p>&lt;3&gt; 賃料増減額請求権を行使した場合の法律関係についての規定を定める。</p> <p>&lt;ア&gt;適正な増減額を定める手続き</p> <p>&lt;イ&gt;それまでの間に支払・請求できる賃料の額</p> <p>&lt;ウ&gt; &lt;ア&gt;&lt;イ&gt;が異なった場合の処理</p> <p>○現行609条、610条は削除。</p> <p>以上「基本方針」【3.2.4.13】</p>

「基本方針」は、借地借家法第11条、第32条、農地法第20条などを参照しつつ、契約締結後の事情変更による賃料の増減額請求権の規定を、賃貸借一般（不動産に限らない。）を対象として設ける事を提案している。

事情変更の原則については、「基本方針」は、その一般準則についても、民法に規定することを提案している（【3.1.1.91】、【3.1.1.92】別冊NBL126号155頁）。

しかし、賃貸借の賃料に限ってその特則を定める理由としては、「当事者にとって予想外の事態に対応するという意味での事情変更なのではなくて、事情が変更するという事自体は予想されるが、何が適切なのかという見通しを当初時点で立てることはできないというものに対応する」<sup>9</sup>ことであるという。

<sup>9</sup> 「詳解 債権法改正の基本方針IV」278頁 商事法務 2010年

こういう予測の困難性の本質は、契約期間の長さであつたり、市場価格変動の予測困難性等にあるものと思われるので、請負工事の代金変更を巡る議論においても参考になろう。

なお、「基本方針」では、この規定は任意規定であるため、特約によって排除することができる。ただし、「基本方針」では、事情変更による賃料の増減額請求権の規定は任意規定だから排除できるとしても、一般の「事情変更の原則」は強行規定だから排除できず、これによって賃料改定を求めることもできるという（要件効果はそれぞれ違う）。

参考までに、「基本方針」の「事情変更の原則」の提案は、以下の通りである。

### **【3.1.1.91】（事情変更の要件）**

- 〈1〉 契約締結に当たって当事者がその基礎とした事情に変更が生じた場合でも、当事者は当該契約に基づいて負う義務を免れない。
- 〈2〉 ただし、事情の変更が次の要件を満たすときは、当事者は【3.1.1.92】の定める請求をすることができる。
  - 〈ア〉 当該事情の変更が、契約当事者の利害に著しい変更を生じさせ、または契約を締結した目的の実現を不可能にする重大なものであること
  - 〈イ〉 当該事情の変更が、契約締結後に生じたこと、かつ
  - 〈ウ〉 当該事情の変更が、契約締結時に両当事者にとって予見しえず、その統御を越えていること

### **【3.1.1.92】（事情変更の効果）（要旨のみ）**

- 〈1〉 事情の変更が上記の要件を満たすときは、当事者は契約改定の再交渉を求めることができる。
- 〈2〉 再交渉の申出がなされたときは、相手方は交渉に応じなければならない。
- 〈3〉 両当事者は再交渉を信義に従い誠実に行わなければならない。
- 〈4〉 契約改定の合意が成立しない場合には、当事者は裁判所に、〈ア〉契約の解除を認めること又は、〈イ〉改定案を示して契約の改定を命じることを求めることができる。

賃料を増・減額する手続きは、借地借家法の11条2項、3項のような規定と思われる。例えば、借地借家法11条2項では、地代増額の協議が整わないときは、増額請求を受けた側（賃借人）は裁判確定までは相当と認める地代を払えばよいが、裁判確定時に過不足額を請求時に遡って精算する時に年一割の利息を支払わねばならない。

これらの条文は、昭和41(1966)年の改正により、当時の借地法、借家法に追加された。

もともと、当該賃料増減額請求権の規定には、大きなジレンマがあった。本来、債権契約なのだから、地代増額は相手方の承諾があつて初めて効果が発生する。しかし、合意が成立せず裁判になり訴訟が遅延すると、判決確定の時から遡って家賃増額を認められないのでは増額請求側（賃貸人）がどんどん不利になる。そこで、大正時代に形成権説（請求すればその時から増額の効力が発生）が主張され、判例にも採用された。しかし、形成権説には「増額の請求が認められれば、請求時に遡って賃料の不払いが発生し、これを理由にした解除ができる」と言う問題があると学説に指摘され、長年の論争があつたという。

そこで、昭和41年の改正により、増額の裁判が確定するまでは増加額の支払を拒むこ

とを認め、裁判確定後、年一割の利息を付けて精算支払をすれば、賃貸契約の解除という結果は発生しないこととして、立法的解決を図った<sup>10</sup>という経緯がある。

最後に、現行 609 条、610 条の趣旨は事情変更の原則に基づくもので、上記の提案と重複すること、及び農地に関する規定としては今日では機能していないため、削除が提案されている。

法制審議会の審議では、現在特別法で規定されているもののほかに賃料の増減額の仕組みが必要な事例が実際にあるのか疑問であるという意見、賃料の引き下げを迫られる事態が頻発するなどの懸念が示された。

法制審議会の慎重意見も、もともとである。借地借家法の規定自体も、もともとは、住宅難で賃料も毎年上がるインフレの時代に生まれた仕組みではないかと思う。過去に蓄積された賃貸借に関する法理論を拡大適用することは、学者としては当然でも、経済界から見て今後の経済社会の方向性に合致すると思えるだろうか。

## おわりに

本稿の紙面も尽きたので、残りの論点等は次号以降においてご紹介したい。

それにしても、賃貸借に関しては、時代の変化を改めて感じさせる問題が多いと思う。

素直に考えると、大学で教えられた学説や、教科書にも載っているような判例を条文化するのだから、文句の言いようがないと思われるだろう。法制審議会のヒアリングでも、不動産業界の意見には、学説判例の大勢と親和的な意見が多かったように思う。

しかし、よく考えてみると、これらの学説や判例には、大正時代から議論のあった「不動産の物権化」論や、第二次大戦直後の社会的混乱期の判例も多い。

その後も、住宅難（土地神話）が続いていたのだが、高度経済成長が続くと住宅は量から質の時代になり、さらにバブル崩壊後の時代になると、定期借家権等の問題において新自由主義的改革論が台頭してくる。

バブル崩壊後の今日から見れば、現代の不動産賃貸業の経営環境や事業のあり方、業界の意識は、今とは相当違う。だから、今回の民法改正においては、過去の不動産業のあり方（賃貸物件は自社保有が当然）に即して考えるのではなく、今後の不動産賃貸業（資産を持たない経営も選択肢）やこれを支える金融制度や企業会計基準の動向も見据えて、考える視点が重要ではないか。

なお、次号以降では、民法改正の論点を紹介しつつも、問題提起の役割を果たすべく、常識とされる事柄についても、私見も述べてみたい。例えば、思いつくままに項目を挙げると、①賃借権の物権化の今日的意義、②判例法の限界、③消費者概念と賃貸借法理論などである。また、少し違う角度から、学問的研究の方法論への疑問として、④「本質論的アプローチ」<sup>11</sup>の是非についても論じてみたい。

<sup>10</sup> 篠塚昭次 新版注釈民法(15)増補版 債権(6) 借地法 12 条Ⅳ 648 頁～1996 年。

<sup>11</sup> 本稿では、「何々の本質とは何かをまず論じ、その見解に従って問題の結論を導く」という法律学等の推論方法を、こう呼ぶこととしたい。

## Ⅱ. 建設業景況調査 【東日本大震災 被災地版】

平成 23 年度の建設投資は、東日本大震災の被災地復旧・復興のための補正予算等の影響により、前年度を上回ると推計されています。一方、復興需要が本格化するまでには時間がかかり、震災関連以外の建設工事の発注も遅れているとの報道もあるなど、被災地の状況は予断を許さない状況が続いています。

この度、当研究所も編集作業に加わった、東日本大震災の被災地を対象とした「建設業景況調査【東日本大震災 被災地版】」が公表となりましたので、被災地の足元の動向を概観します。

### 1. 概要

建設業景況調査は、大手ゼネコンを除く地域の建設企業を対象に、地元建設業界の景気、受注、資金動向等を把握することを目的として、前払金保証事業を営む保証事業会社 3 社（北海道建設業信用保証会社、東日本建設業保証株式会社、西日本建設業保証株式会社）によって行われている調査である<sup>1</sup>（以下「全国版」という。）。

平成 23 年度第 1 回調査においては、調査主体の 1 社である東日本建設業保証株式会社が、東日本大震災の被災地に所在の建設企業を抽出し、動向を集計した（建設業景況調査【東日本大震災 被災地版】。以下、「被災地版」という。）。

平成 23 年度第 1 次補正予算等によって、被災地では復旧・復興に向けた建設工事が行われている一方、被災地以外の地域では、公共事業関係費等の予算の 5%分が執行を留保されるなど、地域によって建設業界の景況感が異なっていることが予想される。

そこで、本稿では、標記調査結果の中から一部を抜粋して、被災地と全国の動向を比較、考察したい。なお、東日本被災地版の調査項目は、全国版と異なり、各項目の B.S.I.値算出に当たって季節調整が行われていない点には注意が必要である（B.S.I.値、季節調整については後述）。

本稿で紹介した全国版、被災地版は以下のホームページで確認することができるので、ご覧頂きたい。

#### 【全国版】

北海道建設業信用保証株式会社	<a href="http://www2.hokkaido-cs.co.jp/kdc_hkd/toukei/index.html">http://www2.hokkaido-cs.co.jp/kdc_hkd/toukei/index.html</a>
東日本建設業保証株式会社	<a href="http://www.ejcs.co.jp/service/index_keikyo.html">http://www.ejcs.co.jp/service/index_keikyo.html</a>
西日本建設業保証株式会社	<a href="http://www.wjcs.net/keikyo/index.html">http://www.wjcs.net/keikyo/index.html</a>

#### 【被災地版】

東日本建設業保証株式会社	<a href="http://www.ejcs.co.jp/service/index_keikyo.html">http://www.ejcs.co.jp/service/index_keikyo.html</a>
--------------	---

<sup>1</sup> 建設業景況調査の詳細については、当研究所発行の「研究所だよりNo.261」（2010年11月）を参照。  
[http://www.rice.or.jp/regular\\_report/pdf/monthly/Month261.pdf](http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/monthly/Month261.pdf)

## 2. 調査要領

### (1) 調査項目

地元建設業界の景気、受注、資金繰り、金融、資財、労務及び収益の状況

### (2) 調査対象

建設業景況調査対象企業のうち、東日本大震災に際し災害救助法が適用された市町村であって、太平洋沿岸部の市町村または住家被害が大きいと判断した市町村に所在する企業。

#### (太平洋沿岸部の市町村)

青森県	八戸市、おいらせ町
岩手県	宮古市、大船渡市、久慈市、陸前高田市、釜石市、大槌町、山田町、岩泉町、田野畑村、普代村、野田村、洋野市
宮城県	仙台市宮城野区、仙台市若林区、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町
福島県	郡山市、いわき市、須賀川市、相馬市、南相馬市、矢吹町、広野町、楡葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町
茨城県	日立市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、神栖市、行方市、銚田市、茨城町、大洗町、城里町、東海村、八千代町
栃木県	真岡市、益子町、茂木町、芳賀町、高根沢町、那珂川町
千葉県	旭市、山武市、九十九里町

#### (住家被害の算定)

$(\text{全壊した住家数} + \text{半壊した住家数} \times 0.5 + \text{一部破損した住家数} \times 0.2) \div \text{住宅数}$ が 5%を超える市町村<sup>2</sup>

## 3. B.S.I. 値、季節調整について

建設業景況調査は、企業の景況判断を、景気動向を把握する上で代表的な指数の1つとなっている B.S.I. (ビジネス・サーベイ・インデックス。景況判断指数とも言う。) で表す。

建設業景況調査における B.S.I. 値の算出方法は、図表 1 のとおりである。例えば、調査項目の一つである「地元建設業界の景気」では、前期に比べた今期の景況感に対する回答項目に《「良い」・「やや良い」・「変わらず」・「やや悪い」・「悪い」》があり、B.S.I. 値は、「良い」・「やや良い」と回答した企業割合の合計から「やや悪い」・「悪い」と回答した企業割

<sup>2</sup> 被災した住家数は、消防庁災害対策本部発表資料（平成 23 年 6 月 16 日現在）による。また、住宅数は、平成 20 年住宅・土地統計調査による。

合の合計を引き、さらにその数値を2で割った値となる。

従って、全ての企業が「良い」と判断した場合には、B.S.I.値は50となり、逆に「悪い」と判断した場合には、 $\Delta^3 50$ となる。また、全ての企業が「変わらず」と判断した場合には0となる。

図表1 建設業景況調査のB.S.I.値の算出方法の例

$$\begin{aligned} & \text{「地元建設業界の景気」} \\ & [ (\text{「良い」} \cdot \text{「やや良い」} \text{と回答した企業割合}) \\ & \quad - (\text{「やや悪い」} \cdot \text{「悪い」} \text{と回答した企業割合}) ] \times 1/2 \end{aligned}$$

B.S.I.は、企業の景況感の変化の方向を示すものであるから、実際の景気水準とは相容れない値を示すことがある。例えば景気の山より少し後で景況判断を調査した場合、景気水準は未だ良いにもかかわらず、B.S.I.では景気悪化の方向を示すため、値はマイナスを示す。

また、全国版のB.S.I.値には季節調整処理がされている。これは、本来の景気動向を把握するために、季節性のある変動を取り除く処理である。公共事業の影響が大きく反映される建設業では、5月から6月に資金の回収が行われることが多い。この時期における資金繰りは、他の時期に比べて余裕が出るとされているので、このような季節的要因を取り除くことで、景気本来の動向が把握される。

#### 4. 実施要領

調査時期 平成23年6月  
調査対象期間 平成23年4月～6月（実績）  
平成23年7月～9月（見通し）

企業数

	全国版	被災地版
調査対象企業数	2,975社	128社
有効回答企業数	2,601社	114社

#### 5. 調査結果

##### (1) 概観

図表2は、各調査項目のB.S.I.値を、全国版、被災地版で比較したものである。平成23年3月期：H23/3（前期）におけるB.S.I.値を比較すると、総じて被災地は全国よりも良くない傾向にある。一方、H23/6（今期）をみると、業況、受注、収益などは、全国を上回っており、悪い状況が改善している。これは、復旧・復興のための建設投資が発注され

<sup>3</sup> 本稿は、「建設業景況調査」に合わせ、マイナスの数値を $\Delta$ で表している。

ていることが大きな要因となっていると考えられる。以下では、各項目について、動向または要因などを考察する。

図表 2 調査結果の概観比較表

項目		H23/3 (前期)		H23/6 (今期)		H23/9 (来期)	
		B.S.I.値		B.S.I.値		B.S.I.値	
		全国	被災地	全国	被災地	全国	被災地
業況等	地元建設業界の 景気	△28.0	△28.0	△30.0	△16.5	△30.5	△11.0
受注	受注総額	△20.5	△25.0	△21.0	△7.0	△26.5	△10.0
	官公庁工事	△21.0	△26.5	△21.0	△16.0	△27.0	△15.5
	民間工事	△19.0	△22.5	△19.5	△6.0	△22.0	△9.0
資金繰り	資金繰り	△11.0	△21.0	△11.5	△14.0	△16.5	△16.5
金融	銀行当貸出傾向	△4.5	△14.5	△3.5	△5.0	△6.0	△8.0
	短期借入金	0.5	9.5	1.5	8.0	2.5	5.5
	短期借入金金利	△0.5	△2.5	△0.5	1.5	1.0	2.0
資材	資材の調達	△0.5	△2.0	△14.0	△23.0	△12.0	△21.5
	資材価格	16.5	18.0	23.0	26.0	22.5	27.0
労務	建設労働者の 確保	1.5	△2.0	0.0	△9.5	△0.5	△9.0
	建設労働者の 賃金	△1.5	△3.0	△1.0	7.0	△1.5	5.5
収益	収益	△20.5	△23.0	△21.0	△13.0	△25.5	△16.5

出典：建設業景況調査より建設経済研究所作成

注：全国は「建設業景況調査」の全国版より、被災地は被災地版より転記した。

## (2) 地元建設業界の景気

図表 3 は、地元建設業界の景気を示したものである。

被災地の今期 B.S.I.値は△16.5、全国は△30.0 と、被災地においては、「悪い」傾向がかなり弱まっている<sup>4</sup>。

また、折れ線グラフをみると、被災地の今期 B.S.I.値は、前期（2011.3）までは全国とほぼ同じであったものの、今期においては、大きく改善していることが分かる。一方、全国は前回よりも「悪い」状態となっている。

地元建設業界の景気は、受注に左右されることが多いため、被災地においては受注動向が改善し、被災地を含む全国では悪化したことが要因の 1 つとして考えられる。

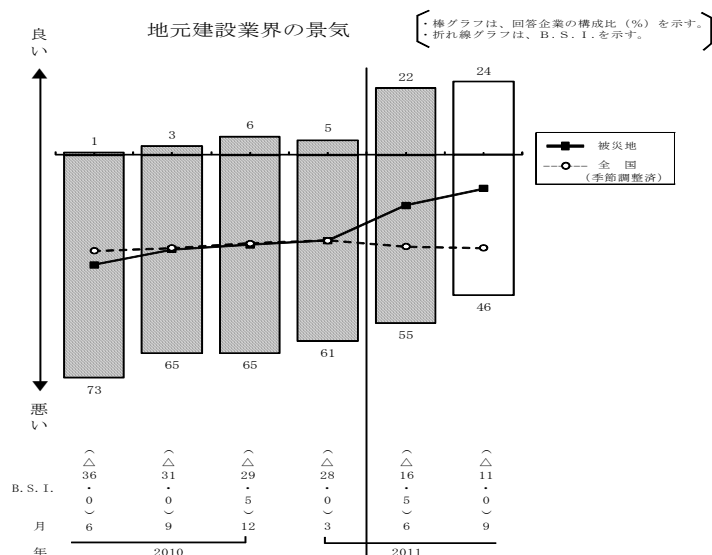
また、来期の動向については、被災地の景気はさらに改善する見通しであり、「悪い」傾

<sup>4</sup> B.S.I.値についてのコメントは、「建設業景況調査」（被災地版）から引用している。「傾向」といっても、B.S.I.値の前回からの変化の度合いをあらわしているものであって、折れ線のトレンドを指すものではない。



向が続く見通しとなっている全国とは対照的である。

図表3 地元建設業界の景気に対する調査結果



出典：「建設業景況調査」（平成 23 年度第 1 回）【東日本大震災 被災地版】

以下、出典記載のものを除き同様

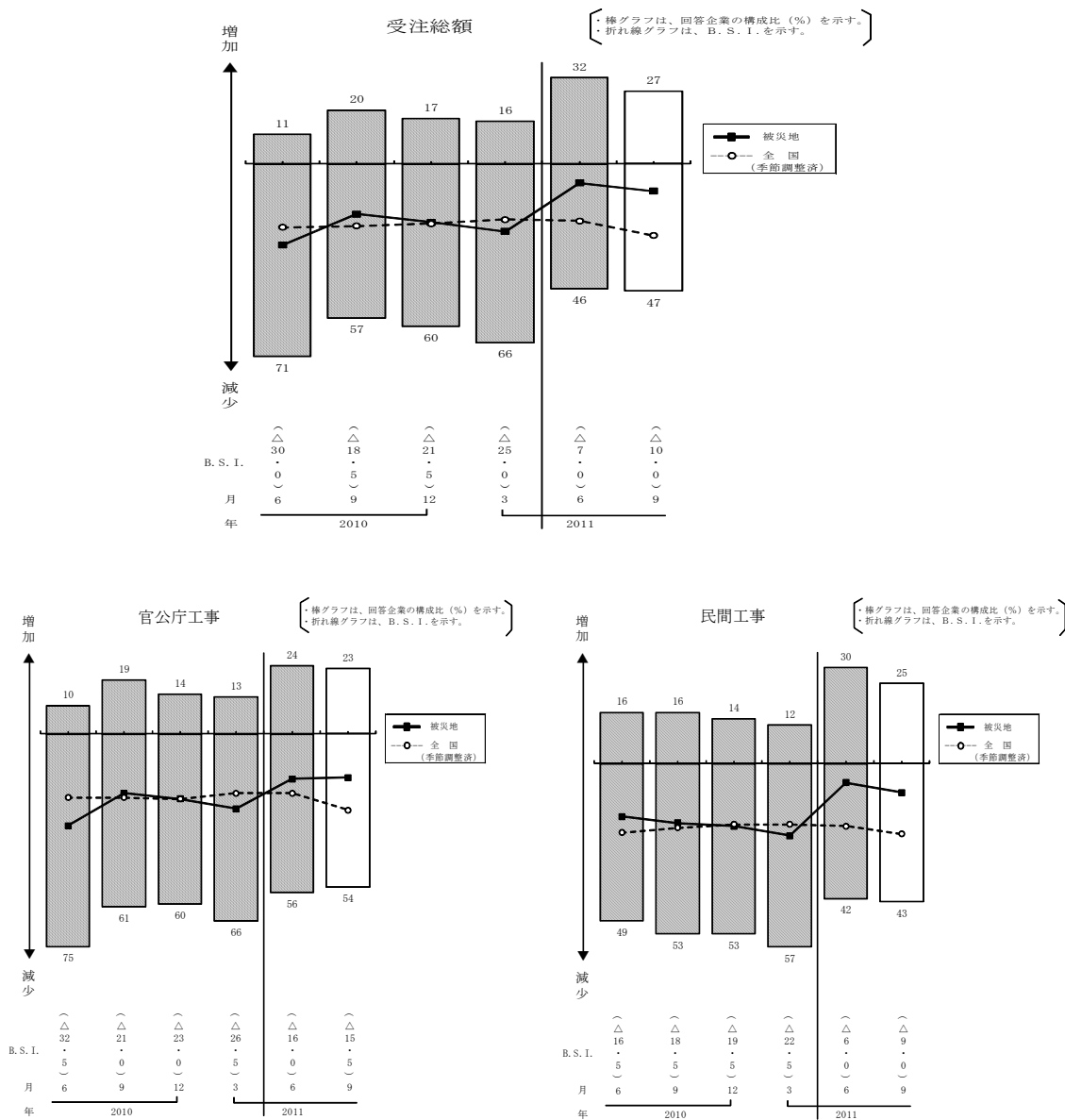
### (3) 受注

被災地の受注総額の今期 B.S.I.値は△7.0 となっており、「減少」傾向がかなり弱まっている（図表 4）。

その内訳としての、「官公庁工事」、「民間工事」もほぼ同様の動きを示しており、被災地の復旧・復興のための建設投資の影響が大きく出ているものと考えられる。官公庁工事と民間工事を比較すると、民間工事の方が「減少」傾向を弱めており、より早期に発注が増えたことが考えられる。

また、業種別にみると、官公庁工事では「土木・建築」（双方兼業の会社）、民間工事では「建築」専門の B.S.I.値が小さくなっている（図表 5）。

図表4 受注総額、官公庁工事、民間工事に対する調査結果



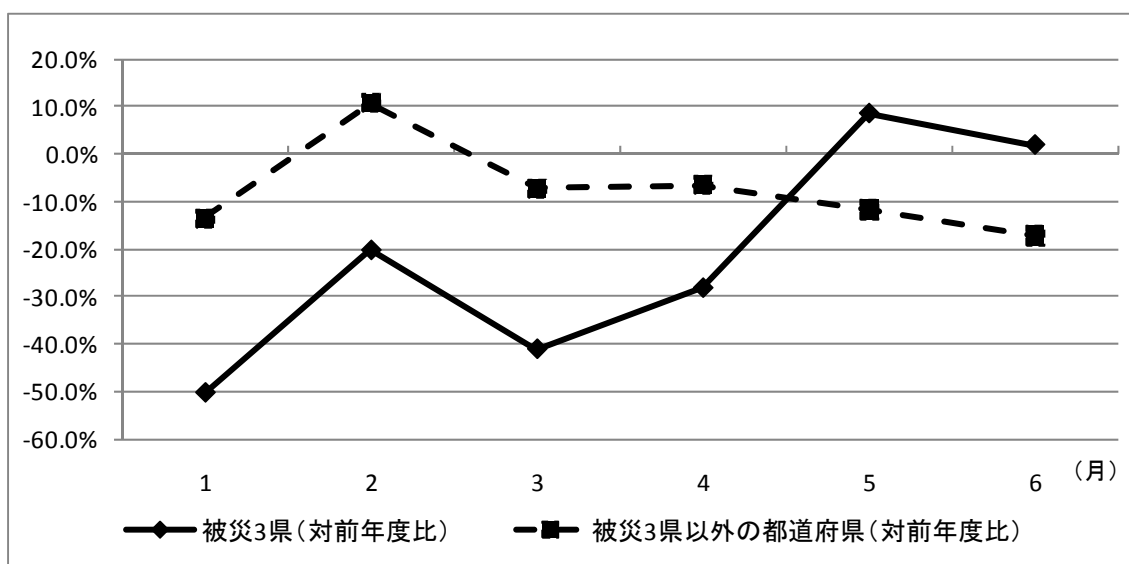
図表5 受注総額、官公庁工事、民間工事に対する調査結果 (業種別・完工高別)

受注の状況			全体	業種別				完工高別			
				土木	建築	土木・建築	設備	3億 円未満	10億 円未満	30億 円未満	30億 円以上
				増加	減少	BSI	増加	減少	BSI	増加	減少
官公庁工事	増加	24.0	18.0	22.0	44.0	15.0	15.0	26.0	32.0	42.0	
	減少	56.0	63.0	44.0	52.0	65.0	57.0	57.0	53.0	58.0	
	BSI	-16.0	-22.5	-11.0	-4.0	-25.0	-21.0	-15.5	-10.5	-8.0	
	民間工事	増加	30.0	19.0	41.0	32.0	30.0	29.0	31.0	30.0	31.0
		減少	42.0	50.0	21.0	48.0	50.0	42.0	28.0	55.0	54.0
		BSI	-6.0	-15.5	10.0	-8.0	-10.0	-6.5	1.5	-12.5	-11.5
受注総額	増加	32.0	23.0	45.0	32.0	30.0	28.0	29.0	40.0	38.0	
	減少	46.0	60.0	28.0	52.0	40.0	46.0	43.0	50.0	54.0	
	BSI	-7.0	-18.5	8.5	-10.0	-5.0	-9.0	-7.0	-5.0	-8.0	

参考までに、国土交通省の建設工事受注動態統計を用いて官公庁工事の受注動向を確認してみる。図表 6 は、1 件の請負金額が 500 万円以上の工事の受注動向について、都道府県別に集計されたものを、被災地とそれ以外の地域に分けたものである。被災地については、統計の制約上、被災地版のような市町村単位での把握ができないため、特に被災規模の大きかった岩手、宮城、福島を「被災 3 県」とし、それ以外の 44 都道府県を「被災 3 県以外の都道府県」とした。なお、がれき撤去の業務は、同統計には含まれていない。

3 月以降、被災 3 県では受注額が対前年度比で増加傾向にある。一方、被災 3 県以外の都道府県では、2 月以降減少傾向となっている。この統計からも、被災地域の受注が増加していることが分かる。

図表 6 被災地、被災地以外の公共工事受注の動向（2011 年 1～6 月）



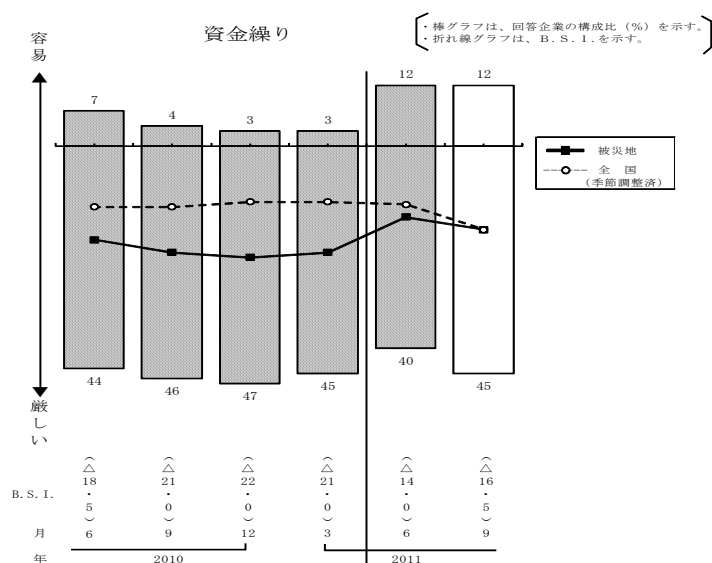
出典：建設工事受注動態統計調査（国土交通省）

#### (4) 資金繰り

被災地の資金繰りの今期 B.S.I. 値は、 $\Delta 14.0$  となっている（図表 7）。全国版は、 $\Delta 11.5$  であるから、全国よりも資金繰りが「厳しい」状態である。ただし、前期に比べて「厳しい」傾向が弱まり、全国を大きく下回っていた B.S.I. 値は今期に入り改善し、全国の水準に近づいている。

被災地における資金繰りが改善した要因としては、信用保証協会による保証制度の整備、下請債権保全支援事業、地域建設業経営強化融資制度を用いた対応、公共工事の前払率の引き上げなどの影響が考えられる。

図表 7 資金繰りに対する調査結果



信用保証協会による保証制度の整備については、平成 23 年度第 1 次補正予算による「東日本大震災復興緊急保証」制度の新設がある。一般保証（80%保証）とは別枠に、現行の災害関係補償やセーフティネット保証（100%全額保証）と併用することで、無担保で 1 億 6000 万円、最大で 5 億 6000 万円まで信用保証協会が保証するなどの措置が取られている。また、日本政策金融公庫や商工組合中央金庫による「東日本大震災復興特別貸付」も新設され、金利の引き上げと措置期間の拡充が行われている。

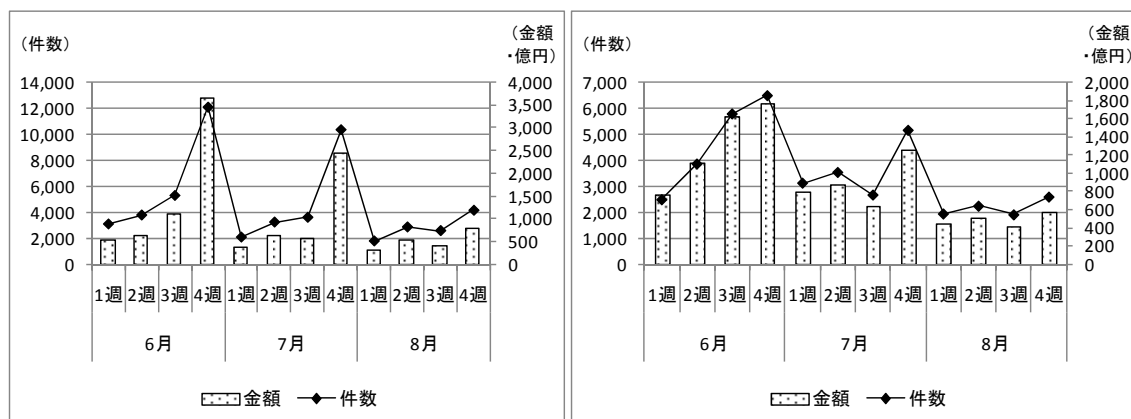
東日本大震災復興特別貸付は、各月末に利用が伸びる傾向が見られ、企業の資金決済などに役立っていることが推察される。また、東日本大震災復興緊急保証については、6 月に利用が大きく伸び、その後は若干減少傾向にある。これは、企業の資金繰りの改善やその他の各種資金繰り支援策の整備によるものと考えられる。

下請債権保全支援事業については、株式会社建設経営サービスによって不可抗力による免責条項を適用しない保証債務の履行表明や、被災地域での工事やがれき撤去に係る債権の買い取りが開始された。がれき撤去については、地域建設業経営強化融資制度においても制度の拡充が行われている。

前払率を 4 割から 5 割に引き上げる特例措置は、7 月末の時点で、適用可能な 219 機関のうち、94 機関が導入している。引上げを適用した工事件数は、2482 件あり、総請負金額は 994 億円にのぼり<sup>5</sup>、建設企業の資金繰りに寄与したものと推察される。

<sup>5</sup> 「被災地の前払い 94 機関が 5 割に引上げ」『建設通信新聞』2011.08.11

図表 8 東日本大震災復興特別貸付（左）・同復旧緊急保証（右）実績の推移



出典：中小企業庁

注：6月1週については、5月23日からの累計値となっている。

一方、被災地以外の建設業における資金繰りは、悪化しているとの情報もある。東京商工リサーチによると、7月の建設企業の倒産は、特に西日本地方を中心に増加基調となっている。特に、中小企業金融円滑化法や緊急保証制度の効果が切れてきた影響によるものと考えられる。図表7においても、全国版は、「厳しい」傾向が続いており、今後被災地以外における資金繰りの悪化が懸念される。

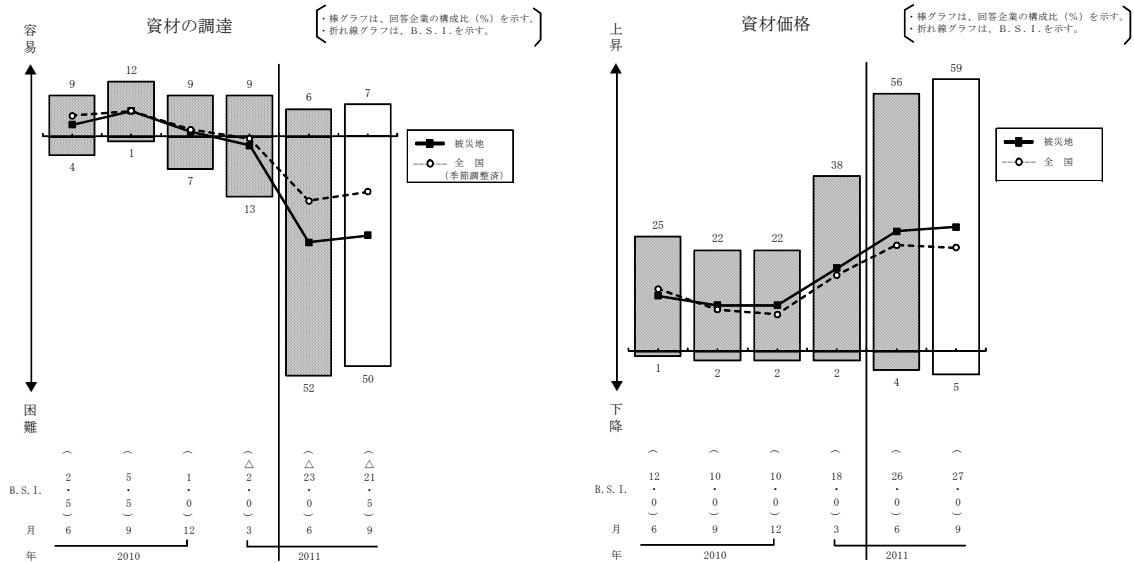
### (5) 資材

被災地の資材の調達は、今期 B.S.I.値が△23.0 と「困難」傾向がかなり強まっている（図表9）。仮設住宅建設や施設の復旧投資が集中したため、調達が困難になったと考えられる。

建設資材は、鋼板加工建材や断熱材等が震災前から品薄状態にあった。加えて、震災による資材の製造工場の被災、全国的なメーカーの出荷停止や流通の支障、計画停電による生産能力低下などの要因によって、一部の資材には供給不足も生じた。

また、被災地における仮設住宅の緊急需要や品不足の中での資材確保による仮需要なども影響し、全国的にも不足が生じたため、全国版においても B.S.I.値が△14.0 と「困難」な傾向がかなり強まった。

図表 9 資材の調達、資材価格に対する調査結果



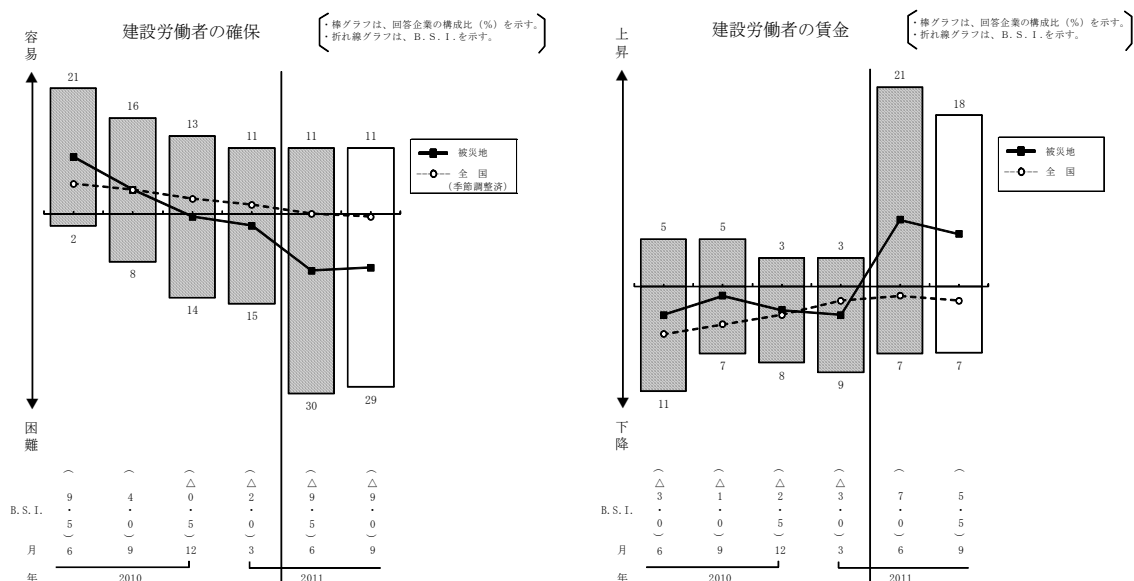
(6) 労務

被災地の建設労働者の確保は、今期 B.S.I.値が△9.5 と「困難」な傾向が強まっている(図表 10)。全国版においては、0.0 となっており、特に被災地での労働者の確保が難しくなっている状況がうかがえる。なお、業種別では、「建築」専門の B.S.I.値が最も小さくなっており、確保が困難な状況にある(図表 11)。これは、受注の動向で民間工事の「建築」の改善が大きかったことと一致している。

建設労働者の確保について、一般新規求人状況の動向をしてみる(図表 12)と、岩手、宮城、福島の被災規模の大きい 3 県の建設業の求人は他産業と比べて大きく増えている。また、建設業に焦点を絞ってみると、3 県の建設業求人数は、全国と比較しても、大きく増加している。

被災地の建設労働者の賃金は、今期 B.S.I.値が 7.0 と「上昇」傾向に転じている(図表 10)。業種別では、「上昇」と回答した企業数は「設備」が最も多かった。ただし、「下降」と回答した企業数も比較的多かったため、B.S.I.値では「土木・建築」兼業が最も大きくなっている。全国の B.S.I.値は、△1.0 と「下降」傾向が続いており、被災地に比べて建設労働者の確保が困難となっていない状況が反映されている。

図表 10 建設労働者の確保、建設労働者の賃金に対する調査結果



図表 11 建設労働者の確保、建設労働者の賃金に対する調査結果 (業種別・完工高別)

労務の状況	業種別	容 易 困 難 BSI	全体	業種別				完工高別			
			土木	建築	土木・建築	設備	3億 円未満	10億 円未満	30億 円未満	30億 円以上	
											土木
建設労働者の確保	容 易		11.0	8.0	7.0	17.0	16.0	12.0	6.0	20.0	8.0
	困 難		30.0	14.0	38.0	38.0	37.0	23.0	39.0	15.0	50.0
建設労働者の賃金	上 昇		21.0	19.0	14.0	26.0	32.0	11.0	36.0	21.0	18.0
	下 降		7.0	8.0	4.0	4.0	11.0	2.0	12.0	11.0	18.0
	BSI		7.0	5.5	5.0	11.0	10.5	4.5	12.0	5.0	9.0

図表 12 一般新規求人状況の推移 (2011年 対前年同月比)

単位：%

	2月	3月	4月	5月	6月	7月
全国 (建設業)	25.0	17.6	34.5	35.9	33.2	27.5
岩手						
建設業	20.7	29.7	131.4	167.9	110.1	76.7
製造業	11.1	-22.0	3.4	-2.1	10.4	25.1
卸・小売業	26.1	-18.2	0.7	39.4	27.1	28.2
サービス業	0.3	-20.8	31.9	33.2	19.0	65.7
宮城						
建設業	4.1	-5.2	168.6	238.9	264.2	189.2
製造業	34.1	-18.9	-17.3	-2.3	18.1	47.7
卸・小売業	-2.8	-27.6	-6.2	31.9	41.0	67.4
サービス業	6.4	15.1	28.0	32.2	32.5	58.5
福島						
建設業	11.3	-14.3	139.0	112.3	107.5	115.2
製造業	11.7	-20.8	34.6	18.0	30.1	26.9
卸・小売業	36.0	-21.3	1.2	17.8	13.1	26.0
サービス業	28.6	-17.8	39.3	10.7	117.3	90.4

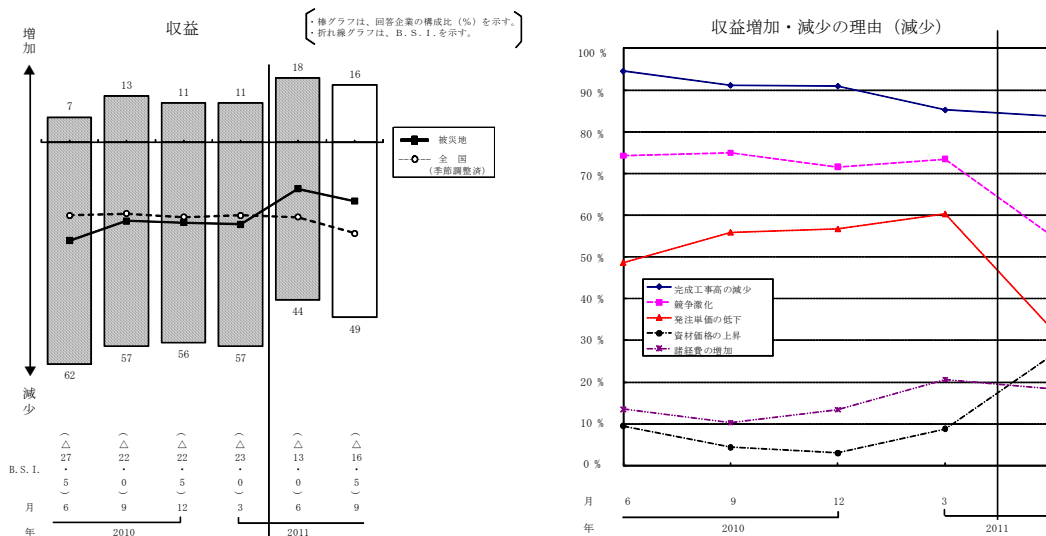
出典：厚生労働省、岩手・宮城・福島労働局

## (7) 収益

収益の B.S.I.値は、△13.0 と「減少」傾向がかなり弱まっている（図表 13）。弱まった理由については、完成工事高の減少、競争激化、発注単価の低下と回答する企業割合が減少したことが要因としてあげられる。一方、資材価格の上昇と回答する企業割合は増加しており、今後、企業の収益に対する懸念材料の 1 つとなっている。

また、業種別に比較すると、「建築」専門の B.S.I.値が他の業種に比べて小さくなっている。これは、復旧・復興のための民間建築工事の発注が増えた影響と考えられる。

図表 13 収益、収益減少の理由に対する調査結果



## 6. まとめ

受注の減少傾向が弱まったこともあり、被災地における建設業界の景況感は改善している。受注の状況は、官公庁工事に比べて民間工事の改善が大きいのが現状であり、官公庁工事については、第 1 次補正予算で計上された復旧工事の迅速な執行が今後の焦点となろう。また、企業収益は、資材価格や建設労務者の賃金の上昇が圧迫要因となっているなど、被災地の建設企業の業績が改善していくか否かについては依然、不透明である。

一方、被災地以外の建設業界の景況は、被災地と比較して厳しい状況にある。特に、予算の一部留保や中小企業金融円滑化法などの効果が切れたことで、倒産が増えているとの見方もある。今後は、被災地に加えて、被災地以外の建設業界の動向にも目を向けた対策が望まれる。

「建設業景況調査」(全国版)は、日本銀行の短観や独) 中小企業基盤整備機構の中小企業景況調査における建設企業に対する調査よりも、調査対象企業数が多いという特徴があり、各地区や業種、規模別の建設業界の景気動向、企業の経営動向を詳細に把握する 1 つの手段として有用なものである。本調査が、今後も建設業界の動向把握に際して一層活用されることが期待される。

(担当：研究員 三浦 悟郎)



### Ⅲ. 建設関連産業の動向 —左官—

今月の建設関連産業の動向は、建設業許可 28 業種の 1 つである左官工事業についてレポートします。

#### 1. 左官工事業の概要

左官工事業は、建設業許可 28 業種の 1 つであり、建設業告示第 350 号（昭和 47 年 3 月 8 日）において、「工作物に壁土、モルタル、漆くい、プラスター、繊維等をこて塗り、吹付け、又ははり付ける工事」と定義されている。具体的には、左官工事、モルタル工事、モルタル防水工事、吹付け工事、とぎ出し工事、洗い出し工事等が含まれる。

左官工事業は、歴史が古く、伝統ある業種である。「左官」は、平安時代において、宮中の土木工事部門へ属（さかん）し、出入りが許されていたことに由来すると言われる。また、「左官」という職名は、慶長 10 年（1605 年）の「宇都宮大名人御建立御勘定目録」が所見であり、それまでは泥工、壁塗りなどと称されていた。

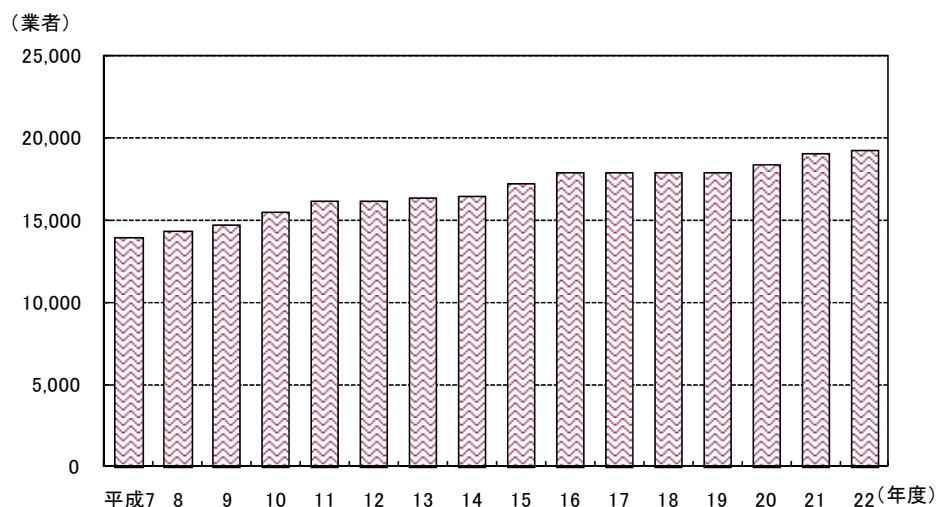
我が国の戦後の住宅建設においては、火災に強い建物が求められたこともあり、モルタル工法が普及した。しかし、乾燥するまでに時間がかかり、工期が長期化するため、施工の合理化及び経済的要求の流れに一致せず、現在では、外壁仕上げ材にサイディングボード、内壁仕上げ材には壁紙、特にビニールクロスのような乾式工法が主流となっている。このように施工の合理化等の流れの中で、左官工事分野は減少している。

一方で、近年、住宅の高気密・高断熱化が進展する中、化学物質過敏症等のアレルギー症状の原因となり得る住宅の室内化学物質による汚染問題がクローズアップされており、健康的な左官仕上げに対する関心が高まっている。

#### 2. 許可業者数の推移

図表 1 は、左官工事業の許可業者数（以下、「許可業者数」という。）の推移を示したものである。近年、許可業者数は、増加傾向で推移している。平成 22 年度末時点の許可業者数は 19,311 業者であり、平成 8 年度末時点（14,382 業者）から約 34.3%も増加している。また、5 年前の平成 17 年度末時点（17,899 社）と比較しても、約 7.9%増加している。こうした許可業者数の増加の要因としては、昨今のリニューアル、リフォーム工事の増加等が考えられる。

図表 1 許可業者数の推移（左官工事業）

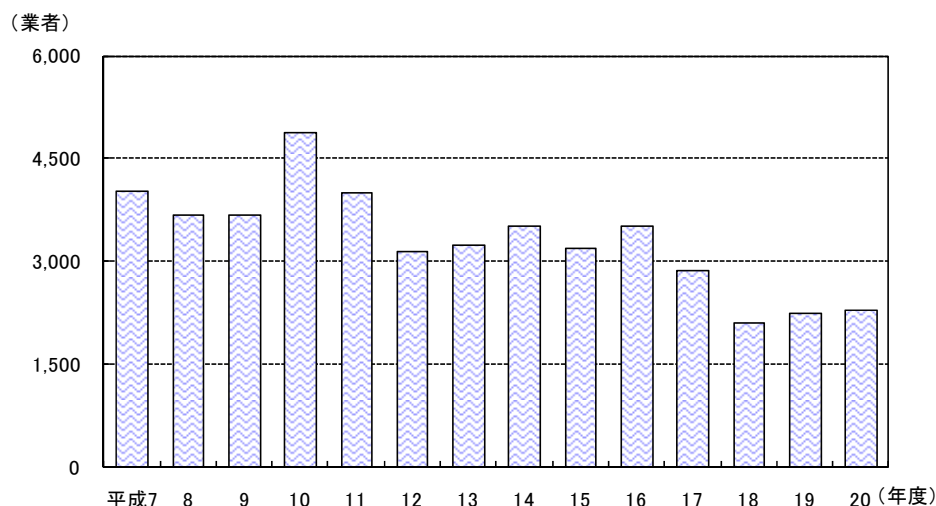


注) 許可業者数は各年度末時点の数字である。

出典) 国土交通省「建設業許可業者数調査」

なお、許可業者数は、必ずしも市場におけるプレーヤー数を表しているわけではない。図表 2 は、「建設工事施工統計調査（国土交通省）」で公表されている、建設業許可を受け、かつ、年間の工事実績がある左官工事業の業者数<sup>6</sup>（以下、「工事実績業者数」という。）の推移を示したものである。当該調査結果によると、平成 20 年度末時点での工事実績業者数は、2,283 業者であり、許可業者数との間に大きな乖離がある。また、数は概ね減少傾向にある。

図表 2 工事実績業者数の推移（左官工事業）

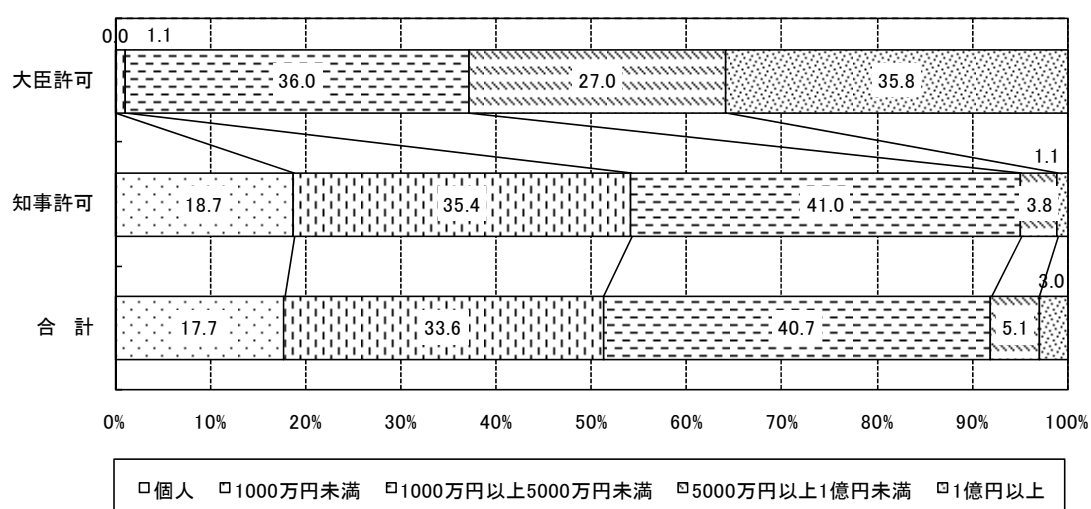


出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」

<sup>6</sup> 「建設工事施工統計調査」は、建設業法に基づく許可を有する約 51 万建設業者より約 11 万業者をサンプリングし、調査票に建設活動実績の記入があった業者の数値を集計したものであり、調査票未提出の業者については、施工実績がなかったものとして扱っている。

次に、図表 3 は、左官工事業の許可業者数を資本金階層別に分類したものである。最も多い階層は、「資本金 1,000 万円以上 5,000 万円未満」で、全体の 40.7%（許可業者数：7,860 社）を占めており、次いで「資本金 1,000 万円未満」が 33.6%（同：6,481 社）、「個人」が 17.7%（同：3,414 社）と続いている。つまり、資本金 5,000 万円未満の企業が全体の 9 割以上を占めていることになる。なお、建設業全許可業種についても、資本金別の業者数の構成は、ほぼ同様の結果を示しており、企業の規模別構成という意味では、左官工事業は他の業種と同様の傾向とみる事が出来る。

図表 3 資本金階層別許可業者数（左官工事業、平成 23 年 3 月末時点）



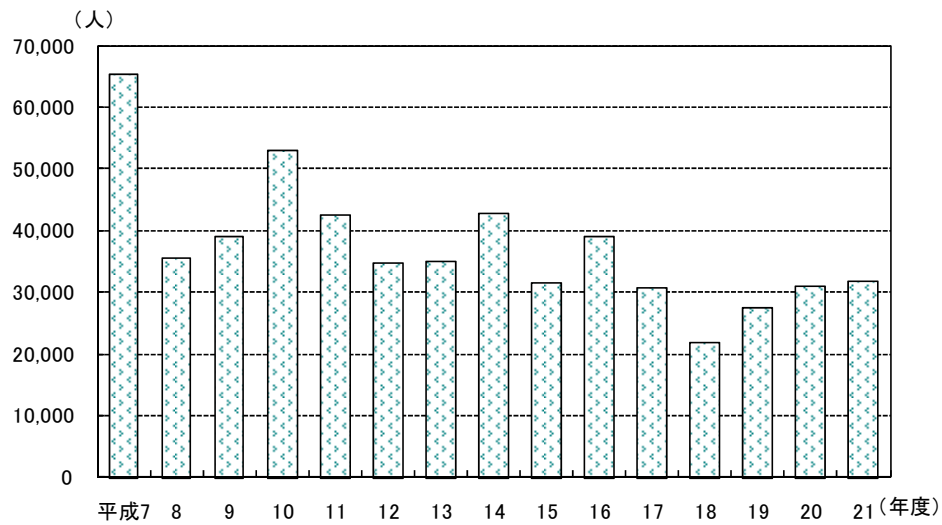
出典) 国土交通省「建設業許可業者数調査」

### 3. 就業者数の推移

図表 4 は、左官工事業の就業者数（以下、「就業者数」という。）の推移を示したものである。平成 7 年度以降、概ね減少傾向で推移している。

なお、就業者数の推移は、図表 2 で示した工事実績業者数の推移と概ね同様の傾向を示している。

図表4 就業者数の推移（左官工事業）

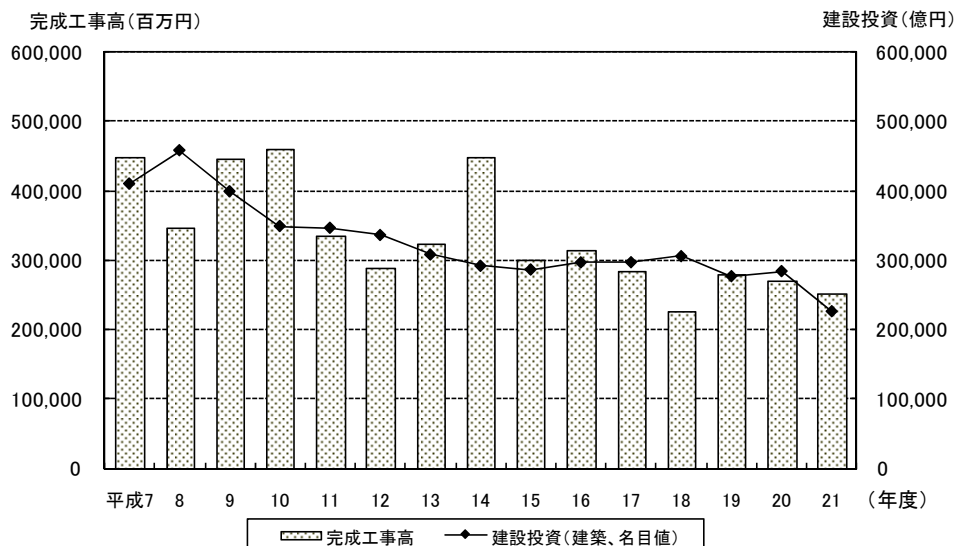


出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」

#### 4. 完成工事高の推移

図表5は左官工事業の完成工事高と建設投資（建築・名目値）の推移を比較したものである。左官工事業の完成工事高は建設投資と同様に、基調としては減少傾向にある。

図表5 左官工事業の完成工事高と建設投資（建築・名目値）の推移

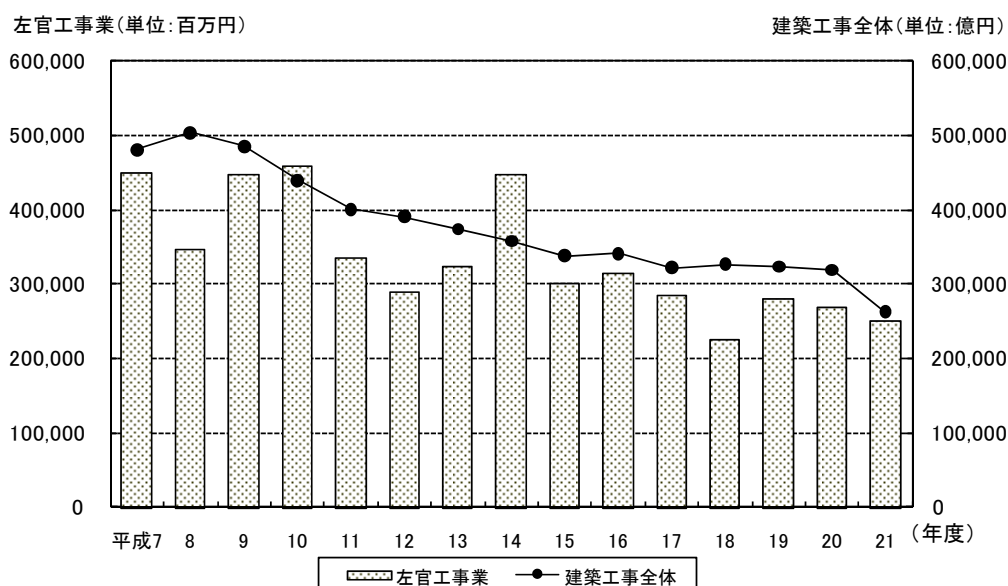


注) 平成21年度の建設投資額は見込み

出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」、「建設投資見通し」

次に、図表 6 は、左官工事業と建築工事全体の各完成工事高の推移を比較したものである。建築工事全体の完成工事高は、左官工事業の完成工事高及び前述の建設投資（建築・名目値）と同様に、減少基調を示している。なお、図表からも推察される通り、建築工事全体の完成工事高に占める左官工事業の完成工事高の割合は、平成 7 年度以降、概ね 1% 前後で推移している。

図表 6 完成工事高の推移（左官工事業／建築工事全体）



出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」

## 5. 今後の展望

本年 6 月に公表された「平成 23 年度建設投資見通し（国土交通省）」によると、平成 22 年度の名目建設投資額は、対前年度比△3.0%の 41 兆 1,300 億円と、依然として低水準にあり、左官工事業を含む建設産業全体を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。

こうした中、左官業界の活性化に向けた取組みとしては、消費者に向け、積極的に左官工事の優位性を唱えることが必要と思われる。左官壁のメリット例として、具体的に以下のような事項が挙げられる。<sup>7</sup>

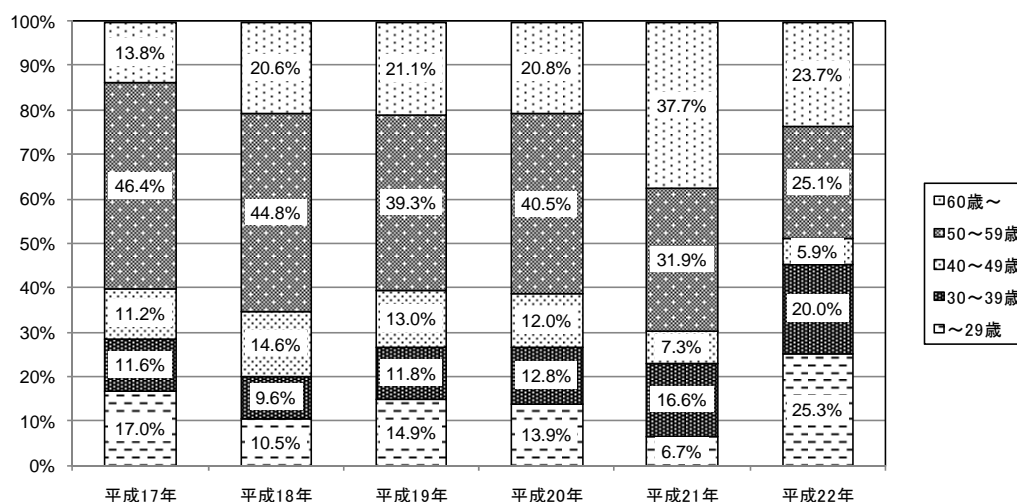
- 材料が天然素材のため、アトピー症等のアレルギーの予防に効果がある。
- 吸放湿性に優れており、室内の温度を適度に保ち、快適な生活を実現する。
- 木材と異なり、防火性及び耐火性に優れている。
- 漆喰は、乾燥する際に二酸化炭素を吸収するため、その削減効果がある。

<sup>7</sup> (出典) 社団法人 日本左官業組合連合会ウェブサイト<<http://111.89.140.180/>>  
東京都左官工業協同組合ウェブサイト<<http://www.tskkk.com/index.html>>

こうした左官工事の活用による様々なメリットについて、広く情報を発信し、普段左官工事とは馴染みの薄い一般消費者を含む各ユーザーの理解を得ることは、業界の活性化において重要である。裏付けのある評価基準の設定等も、消費者の理解を得る上で有効と思われる。

また、図表 7 は、左官工事業に従事する労働者の年齢構成割合の推移を示したものである。近年の傾向として、平成 21 年までは、概ね 10～20 代の若年層の割合が低下する一方で、60 代以上の高齢層の割合が上昇する傾向にあった。直近の平成 22 年は、改善の動きを示しているものの、統計の性格上データのばらつきがあることに留意する必要がある。今後、少子高齢化の一層の進展が見込まれる中で、引き続き、当該動向には留意する必要がある。なお、後継者問題に起因する左官技能及び技術の分断は、品質低下の面等から左官業界のみならず、建設業界全体に多大な影響を及ぼすことが懸念される。

図表 7 左官工事業に従事する労働者の年齢構成割合の推移



出典) 厚生労働省「賃金構造統計調査」<sup>8</sup>

長年の歴史の中で進化を続けてきた左官工事業は、現代建築にも取り入れるべき優れた性能を有しており、日本の伝統文化といえる左官技術は後世に残すべきものと思われる。市場縮小をはじめとして、現在抱える問題は一朝一夕にして解決できるものではなく、地道な活動が必要であるが、業界全体として、他業界との連携も図りながら、業界の活性化に向けた取り組みを進めることが求められる。

(担当：研究員 河野 耕作)

<sup>8</sup> 「賃金構造統計調査」は抽出調査であり、この中での「労働者数」は、調査した労働者の数ではなく、母集団に対応する数字として推計（復元）した労働者の数を示す。

## 編集後記

2011年9月11日、米国における同時多発テロから、10年が経過しました。

当時、現場近くにいた知人に話を聞くことができました。見知らぬ米国人が寄り添ってきて、「大丈夫か」、「一緒に教会で祈ろう」、などと声を掛けてくれたそうです。そうすることで、お互いに辛い出来事を乗り越えることができた、とのことでした。

一方、10年経っても、未だ心の傷は癒えず、当時を想い、悩むことがあるそうです。

困難を乗り越える力は、人の支えにあると実感すると同時に、心の傷は、人の心に長く留まり続けることを思い知りました。

同じ日、未曾有の震災から半年が経過した日本。

10年後の日本はどのようになっているのでしょうか。

被災された方、亡くなられた方のために、自分に出来ることを、小さなことから積み重ね、米国同様、日本がこの困難を越えて、10年の節目を迎えることが出来るよう、励みたいと思います。

多くの方の心の傷が少しでも癒えますよう、心からお祈りいたします。

(担当：研究員 三浦 悟郎)