

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

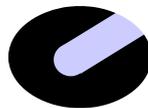
No. 272

2011 10

CONTENTS

視点・論点

中国の建設市場と外国建設企業の取組み	.....	1
I. 2012年3月期第1四半期決算 主要建設会社決算分析	.....	2
II. 米国における復旧復興プロセス、社会資本整備計画と交通インフラのマネジメント、及び支払ボンド制度について —米国調査結果の速報—	.....	10
III. 民法(債権関係)の改正と建設業界への影響(10)	.....	14
IV. 建設関連産業の動向 —防水工事—	.....	25



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>

中国の建設市場と外国建設企業の取組み

特別研究員 伊佐敷 眞一

当研究所は、年に2回、「建設経済レポート」を刊行し、研究成果を発表している。10月末に公表する第57号「建設経済レポート」では、中国の建設市場を取り上げる予定である。御関心の向きは、御一読頂ければ幸である。ここでは、執筆の過程で感じたことを述べて見たい。

今更指摘するまでもなく、中国は国を上げて経済開発に邁進している。様々な統計を拾っていくと、経済成長も社会資本の整備も猛スピードで突き進んでいる様子が改めて浮かび上がってきた。昨年北京に出張する機会があったが、その時の印象でも、エネルギーと活気にあふれていた。長らく建設業に携わり、今北京にお住まいの日本人の方も、「今の中国は若い時に経験した日本の高度成長期を彷彿とさせる」とおっしゃっていた。

一方、最近の動きは、余りにも開発を急ぎ過ぎているのではないかと、との感を強く持たざるを得ない。量的な拡大を急ぐ余り、質がなおざりにされているのではないかと。7月の高速鉄道の重大事故は、これを劇的な形で明らかにしたものであろう。また、近年発生した水害、干害は、天災ではあるが、不十分なインフラが被害を大きくした面があろう。これまで、高速道路、高速鉄道、空港、港湾施設と言った分野に力点が置かれ、水利の優先順位は高くなかったと見られる。事故や災害には至らずとも、急成長の歪みとも言うべき事象が増えている。住宅市場は、大きな実需に加えて、実質的な低金利もあって、資産運用の対象となり、過熱している。地方政府は、道路、上下水道、廃棄物処理施設等を整備する目的で、予算不足を補うため、大きな債務を抱えるに至った。予算法では、原則債券を発行したり、銀行借入れをすることが禁じられているが、便宜的に、「融資プラットフォーム会社」なる会社を設立し、資金調達を行ってき

た。中国政府が最近実施した大規模な調査によると、地方政府の債務の総額は、2010年末現在、120兆円に及ぶとのことである。その一部が不良債権化して経済に甚大な影響を及ぼすことが懸念されている。活況を呈する中国の建設業だが、課題も多い。建設法によって、品質確保を目的として、第三者による監理制度が設けられている。しかし、大規模なプロジェクトに監理担当者が一人しか配置されていない事例が見られるなど、制度の形骸化が指摘されている。労働者の不足も、他の産業同様、深刻になりつつある。これらの諸問題は、中国のメディア上でも盛んに取り上げられている。温家宝首相を始め、関係者は率直に問題を語ることが以前より増えているとの印象である。建設工事監理制度の形骸化や建設労働者の不足の問題は、業界団体である中国建設協会のホームページに掲載された論文で取り上げられており、具体的に現状の説明や分析を行いながら、鋭い問題提起をしている。

このような中国建設市場で、外国の建設企業はどのような取組みをするのが良いのであろうか。現行法令では、外国からの出資比率が50%以上の建設工事を除き、参入に大きな制約が課せられている。我が国を含む先進国の建設企業は、中国に進出する外国企業の工場や事務所の建設プロジェクトに取り組む事例が多い。欧米系の企業は、コンストラクション・マネジメントやプロジェクト・マネジメント、様々なコンサルティング業務に力を入れており、発注者が中国政府・企業の場合もある。我が国の建設企業も、日系企業関係のプロジェクトが多いが、最近中国の企業と組んでコンサルティング業務を拡大しようとする動きも出てきている。可能性もリスクも大きいと考えられる中国建設市場だが、日本企業の一層の活躍を期待したい。

I. 2012年3月期第1四半期決算 主要建設会社決算分析

当研究所が四半期に一度調査・公表している主要建設会社の決算分析の結果の概要です。資料を提供して下さいました各社には、厚く御礼申し上げます。

(本分析は、2011年9月9日に各報道機関へ発表し、業界紙でも紹介されています。なお、今回の掲載に当たり、一部文言の付加等を行っています。)

1. 分析の前提

(1) 分析の対象の指標

本分析は、各社の2012年3月期第1四半期決算短信等から判明する財務指標の分析である。なお、分析対象会社の一部は12月期決算を採用している。

全般に、決算情報の開示は連結決算の指標で開示されているため、本稿でも連結決算での分析を行っている。なお、受注高については連結ではなく単独のみでの開示が多いため、単独での分析を行っている。

(2) 対象会社の抽出方法¹

当研究所の決算分析は、1997年に開始して以来、対象会社を固定して発表を行ってきたが、2009年3月期より、各企業の事業規模の変動が大きいことなどを考慮し下記のとおり抽出することとした。

- a) 全国的に業務展開を行っている総合建設業者
- b) 毎年度、以下の要件に該当するもの
 - ①建築一式・土木一式の合計売上高が恒常的に5割を超えていること
 - ②会社更生法、民事再生法などの破産関連法規の適用を受けていないこと
 - ③決算関係の開示情報が、非上場などにより限定されていないこと
- c) 上記a)及びb)に該当し、過去直近3年間の連結売上高平均が上位39位に入っている会社

(3) 抽出した分析項目

- ①受注高（単独）、②売上高、③売上総利益、④販売費及び一般管理費、⑤営業利益、⑥経常利益、⑦特別利益・特別損失、⑧当期純利益、⑨有利子負債

¹ 今回、年に一度の対象会社・階層分類の見直しを実施。対象会社に変更はないが、階層分類について、変更となった。なお、この変更に合わせて、比較のための過去データも階層の変更を行った。

(4) 対象企業の階層分類

売上高規模別に、以下の3つの階層「大手」・「準大手」・「中堅」に分類して分析を行う。

階層	連結売上基準 (3年間平均)	分析対象会社	社数
大手	1兆円超	鹿島建設、清水建設、大成建設、大林組	4社
準大手	2000億円超	戸田建設、長谷工コーポレーション、西松建設、 三井住友建設、五洋建設、前田建設工業、フジタ、 熊谷組、東急建設、奥村組、ハザマ	11社
中堅	2000億円未満	東亜建設工業、安藤建設、銭高組、浅沼組、鉄建建設、東洋建設、 福田組、大豊建設、飛鳥建設、ナカノフドー建設、 青木あすなろ建設、ピーエス三菱、東鉄工業、大本組、松井建設、 矢作建設工業、名工建設、若築建設、大和小田急建設、不動テトラ、 北野建設、大末建設、植木組、徳倉建設	24社

注) 福田組は2011年12月期第1四半期決算のデータを使用

2. 分析結果の報告要旨

- ① 受注高（単体）は、世界同時不況の影響で、09年度第1四半期は大幅に落ち込み、10年度第1四半期はさらに減少したが、11年度第1四半期は、総計で対前年同期比21.9%と増加に転じた（ただし、08年度第1四半期の水準には及ばない）。受注傾向としては、二桁受注増の企業もあれば、二桁受注減の企業もあり、二極化の傾向となっており、特に、「中堅」において、受注減の企業が目立った。
- ② 売上高は、前年度の受注高減少による年度繰越工事の減少の影響もあり、総計で対前年同期比▲2.7%と減少した。
- ③ 売上総利益は、10年度第1四半期は大幅に改善したが、11年度第1四半期は、利益額は減少し、利益率も低下した。
- ④ 当期純利益は、売上高の減少と売上総利益の減益により、「準大手」・「中堅」で赤字となった。全39社中23社が当期純損失である。（前年同期は全39社中14社）
- ⑤ 震災の復興需要が見込まれるが、電力供給制約や事業所・生産拠点等の海外移転加速等が懸念され、先行きの不透明感は強い。

3. 主要分析結果

(1) 受注高（単体）²

○合計（建築＋土木）

（単位：百万円）

	大手		準大手		中堅		総計	
08年度1Q	1,126,911	(対前年同期比)	636,997	(対前年同期比)	442,289	(対前年同期比)	2,206,197	(対前年同期比)
09年度1Q	649,283	▲ 42.4%	441,220	▲ 30.7%	328,729	▲ 25.7%	1,419,232	▲ 35.7%
10年度1Q	554,431	▲ 14.6%	454,877	3.1%	324,263	▲ 1.4%	1,333,571	▲ 6.0%
11年度1Q	701,599	26.5%	595,523	30.9%	328,299	1.2%	1,625,421	21.9%

今年度予想／達成率（大手）

	受注額	達成度
11年度半期予想	1,765,000	39.8%
11年度通期予想	4,330,000	16.2%

- ・ 受注高（単体）は、世界同時不況の影響で、09年度第1四半期は大幅に落ち込み、10年度第1四半期はさらに減少したが、11年度第1四半期は、総計で対前年同期比21.9%と増加に転じた。（ただし、08年度第1四半期の水準には及ばない）
- ・ 「大手」・「準大手」は対前年同期比で20%を超える増加となったが、「中堅」は対前年同期比1.2%と微増にとどまった。
- ・ 内訳は、建築19.9%増加、土木29.3%増加と、ともに大幅な増加となった。
- ・ 11年度の受注傾向としては、二桁受注増の企業もあれば、二桁受注減の企業もあり、二極化の傾向となった。特に、「中堅」において、受注減の企業が目立った。

○建築

（単位：百万円）

	大手		準大手		中堅		総計	
08年度1Q	796,923	(対前年同期比)	461,965	(対前年同期比)	263,050	(対前年同期比)	1,521,938	(対前年同期比)
09年度1Q	485,543	▲ 39.1%	291,796	▲ 36.8%	185,888	▲ 29.3%	963,227	▲ 36.7%
10年度1Q	411,909	▲ 15.2%	337,869	15.8%	199,118	7.1%	948,896	▲ 1.5%
11年度1Q	516,259	25.3%	424,146	25.5%	197,256	▲ 0.9%	1,137,661	19.9%

今年度予想／達成率（大手）

	受注予想額	達成度
11年度半期予想	1,392,000	37.1%
11年度通期予想	3,295,000	15.7%

- ・ 建築の受注高は、総計で、09年度第1四半期に大幅に減少し、10年度も微減となっていたが、11年度第1四半期は、対前年同期比19.9%の増加に転じた。また、建築分野においても、二桁受注増の企業もあれば、二桁受注減の企業もあり、二極化の傾向となっている。
- ・ 「大手」・「準大手」は対前年同期比で20%を超える増加となったが、「中堅」では対前年同期比▲0.9%の減少となった。

² ①大和小田急建設、北野建設は受注データが一部非公開のため、数値に含めず。②東鉄工業、矢作建設工業、不動テトラは連結数値（単独は非公開）。③ピーエス三菱の10年度以降は連結数値（単独は非公開）。

○土木

(単位：百万円)

	大手		準大手		中堅		総計	
08年度1Q	261,183	(対前年同期比)	167,952	(対前年同期比)	174,699	(対前年同期比)	603,834	(対前年同期比)
09年度1Q	134,046	▲ 48.7%	144,326	▲ 14.1%	134,216	▲ 23.2%	412,588	▲ 31.7%
10年度1Q	115,871	▲ 13.6%	110,185	▲ 23.7%	120,604	▲ 10.1%	346,660	▲ 16.0%
11年度1Q	157,234	35.7%	163,286	48.2%	127,668	5.9%	448,188	29.3%

今年度予想／達成率（大手）

	受注予想額	達成度
11年度半期予想	327,000	48.1%
11年度通期予想	925,000	17.0%

- ・ 土木の受注高は、総計で、09・10年度第1四半期とも二桁の減少が続いたが、11年度第1四半期は、対前年同期比29.3%と大幅な増加となった。
- ・ 各階層で増加となったが、「中堅」は対前年同期比5.9%と一桁増にとどまった。
- ・ 参考として、2011年7月に当研究所が発表した2011年度政府土木投資は、震災の復旧・復興需要を見込み、対前年度比10.3%の増加を予想している。

(2) 売上高（連結）

(単位：百万円)

	大手		準大手		中堅		総計	
08年度1Q	1,465,934	(対前年同期比)	740,846	(対前年同期比)	487,539	(対前年同期比)	2,694,319	(対前年同期比)
09年度1Q	1,417,596	▲ 3.3%	659,776	▲ 10.9%	487,011	▲ 0.1%	2,564,383	▲ 4.8%
10年度1Q	1,051,177	▲ 25.8%	653,779	▲ 0.9%	454,239	▲ 6.7%	2,159,195	▲ 15.8%
11年度1Q	1,044,009	▲ 0.7%	649,954	▲ 0.6%	406,230	▲ 10.6%	2,100,193	▲ 2.7%

	売上高予想	達成度	売上高予想	達成度	売上高予想	達成度	売上高予想	達成度
11年度半期予想	2,445,000	42.7%	1,484,100	43.8%	992,500	40.9%	4,921,600	42.7%
11年度通期予想	5,420,000	19.3%	3,317,500	19.6%	2,248,100	18.1%	10,985,600	19.1%

- ・ 売上高は、前年度の受注高減少による年度繰越工事の減少の影響もあり、総計で対前年同期比▲2.7%と減少した。
- ・ 「大手」・「準大手」は対前年同期比で微減にとどまったが、「中堅」は対前年同期比▲10.6%と大幅に減少した。
- ・ 各階層で、11年度の売上高予想を対前年度比で増加と予想しているが、電力供給制約や事業所・生産拠点等の海外移転加速等の懸念材料が売上高に影響する可能性がある。

(3) 売上総利益（連結）

（単位：百万円）

	大手		準大手		中堅		総計	
	売上総利益	売上総利益率	売上総利益	売上総利益率	売上総利益	売上総利益率	売上総利益	売上総利益率
08年度1Q	93,363	6.4%	47,207	6.4%	30,744	6.3%	171,314	6.4%
09年度1Q	85,282	6.0%	47,906	7.3%	33,638	6.9%	166,826	6.5%
10年度1Q	91,007	8.7%	54,712	8.4%	37,137	8.2%	182,856	8.5%
11年度1Q	88,787	8.5%	46,232	7.1%	22,581	5.6%	157,600	7.5%

注) 売上総利益率（＝売上総利益／売上高）を示す

（対前年度比）

	大手	準大手	中堅	総計
09年度1Q	▲ 8.7%	1.5%	9.4%	▲ 2.6%
10年度1Q	6.7%	14.2%	10.4%	9.6%
11年度1Q	▲ 2.4%	▲ 15.5%	▲ 39.2%	▲ 13.8%

- ・ 売上総利益は、総計で、10年度第1四半期は大幅に改善したが、11年度第1四半期は、利益額は大幅に減少し、利益率は対前年同期比1.0%ポイント低下した。
- ・ 「大手」の売上総利益率は、対前年同期比では微減となったが、08・09年度第1四半期と比較すると、改善傾向にある。
- ・ 「中堅」は、売上総利益率で、対前年同期比2.6%ポイント低下し、08年度第1四半期と比較しても0.7%ポイント低下している。これは、売上高の大幅減少や工事採算の低下が大きく影響しており、引き続き、厳しい環境下にあると考えられる。

(4) 販売費及び一般管理費（連結）

（単位：百万円）

	大手		準大手		中堅		総計	
	販管費	販管费率	販管費	販管费率	販管費	販管费率	販管費	販管费率
08年度1Q	83,527	5.7%	55,643	7.5%	42,179	8.7%	181,349	6.7%
09年度1Q	79,252	5.6%	52,160	7.9%	37,650	7.7%	169,062	6.6%
10年度1Q	74,466	7.1%	47,589	7.3%	35,234	7.8%	157,289	7.3%
11年度1Q	74,485	7.1%	43,513	6.7%	32,526	8.0%	150,524	7.2%

注) 販管比率（＝販管費／売上高）を示す

（対前年度比）

	大手	準大手	中堅	総計
09年度1Q	▲ 5.1%	▲ 6.3%	▲ 10.7%	▲ 6.8%
10年度1Q	▲ 6.0%	▲ 8.8%	▲ 6.4%	▲ 7.0%
11年度1Q	0.0%	▲ 8.6%	▲ 7.7%	▲ 4.3%

- ・ 販管費は、各企業での削減努力により、総計で対前年同期比約68億円減少した。
- ・ 「準大手」・「中堅」の販管費は、対前年同期比で減少したが、「大手」は横ばいの推移となった。
- ・ 「中堅」は、販管費の削減は実施されたものの、それを上回る売上高の減少により、販管费率は対前年度比で0.2%ポイント増加しており、厳しい経営環境からの脱却は図れていない。

(5) 営業利益（連結）

(単位：百万円)

	大手		準大手		中堅		総計	
	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率
08年度1Q	9,836	0.7%	▲ 8,436	▲ 1.1%	▲ 11,435	▲ 2.3%	▲ 10,035	▲ 0.4%
09年度1Q	6,030	0.4%	▲ 4,254	▲ 0.6%	▲ 4,012	▲ 0.8%	▲ 2,236	▲ 0.1%
10年度1Q	16,540	1.6%	7,121	1.1%	1,900	0.4%	25,561	1.2%
11年度1Q	14,299	1.4%	2,719	0.4%	▲ 9,940	▲ 2.4%	7,078	0.3%

(対前年度比)

	大手	準大手	中堅	総計
09年度1Q	▲ 38.7%	—	—	—
10年度1Q	174.3%	黒字転換	黒字転換	黒字転換
11年度1Q	▲ 13.5%	▲ 61.8%	▲ 623.1%	▲ 72.3%

- ・ 営業利益は、販管費を削減したものの、売上総利益の大幅な減少を吸収できず、総計で前年同期比から大きく減少した。しかし、「大手」・「準大手」については、08・09年度頃の厳しい経営環境からの転換が徐々に図れてきているとみられる。
- ・ 「中堅」は、販管費の削減では、売上総利益の大幅な減少を吸収しきれず、営業利益・営業利益率とも前年同期を大きく下回る結果となった。

(6) 経常利益（連結）

(単位：百万円)

	大手		準大手		中堅		総計	
	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率
08年度1Q	18,637	1.3%	▲ 6,093	▲ 0.8%	▲ 11,446	▲ 2.3%	1,098	0.0%
09年度1Q	9,399	0.7%	▲ 3,262	▲ 0.5%	▲ 5,046	▲ 1.0%	1,091	0.0%
10年度1Q	15,636	1.5%	4,892	0.7%	1,459	0.3%	21,987	1.0%
11年度1Q	14,562	1.4%	3,012	0.5%	▲ 9,631	▲ 2.4%	7,943	0.4%

(対前年度比)

	大手	準大手	中堅	総計
09年度1Q	▲ 49.6%	—	—	▲ 0.6%
10年度1Q	66.4%	黒字転換	黒字転換	1,915.3%
11年度1Q	▲ 6.9%	▲ 38.4%	▲ 760.1%	▲ 63.9%

- ・ 「大手」・「準大手」の経常利益率は、対前年同期比で微減にとどまっておられ、08年度第1四半期以降の傾向としては、改善傾向にあると捉えられる。一方、「中堅」は08・09年度第1四半期の厳しい環境下の水準をも下回り、大幅な低下となった。
- ・ 円高が進行したものの、前年度の海外受注高の減少が影響し、「為替差損」は総計で約36億円の計上にとどまった（前年同期は約70億円）。

(7) 特別利益・特別損失³ (連結)

(単位：百万円)

	大手		準大手		中堅		総計		
	11年度1Q	10年度1Q	11年度1Q	10年度1Q	11年度1Q	10年度1Q	11年度1Q	10年度1Q	
特別利益	15,269	2,278	407	5,137	966	2,028	16,642	9,443	
主な内訳	前期損益修正益	0	657	0	670	0	405	0	1,732
	投資有価証券売却益	14,142	109	12	7	7	178	14,161	294
	固定資産売却益	153	62	138	1,954	431	120	722	2,136
	貸倒引当金戻入	0	44	3	1,830	107	670	110	2,544
特別損失	2,037	6,778	1,556	2,872	2,069	3,723	5,662	13,373	
主な内訳	前期損益修正損	0	0	0	42	0	183	0	225
	投資有価証券評価損	823	4,361	546	1,330	740	2,049	2,109	7,740
	固定資産除却損	0	0	79	25	27	70	106	95
	貸倒損失・引当金繰入	0	0	272	131	0	0	272	131
	割増退職金	0	0	30	102	0	282	30	384
	減損損失	0	0	0	30	135	113	135	143

- ・ 特別利益は、「大手」の一部の企業で「投資有価証券売却益」が多く計上されている。
- ・ 特別損失は、前年度より「投資有価証券評価損」が大幅に減少した。
- ・ 震災に伴う損失を計上している企業も見受けられた。

(8) 当期純利益 (連結)

(単位：百万円)

	大手		準大手		中堅		総計	
	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率
08年度1Q	12,834	0.9%	▲ 10,368	▲ 1.4%	▲ 14,001	▲ 2.9%	▲ 11,535	▲ 0.4%
09年度1Q	2,500	0.2%	▲ 2,552	▲ 0.4%	▲ 10,524	▲ 2.2%	▲ 10,576	▲ 0.4%
10年度1Q	10,492	1.0%	5,042	0.8%	▲ 238	▲ 0.1%	15,296	0.7%
11年度1Q	14,583	1.4%	▲ 766	▲ 0.1%	▲ 8,793	▲ 2.2%	5,024	0.2%

	大手		準大手		中堅		総計	
	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率
08年度通期	▲ 13,439	▲ 0.2%	▲ 29,604	▲ 0.8%	▲ 16,915	▲ 0.6%	▲ 59,958	▲ 0.4%
09年度通期	▲ 25,757	▲ 0.4%	▲ 18,211	▲ 0.5%	15,071	0.6%	▲ 28,897	▲ 0.2%
10年度通期	62,997	1.3%	30,673	1.0%	3,018	0.1%	96,688	0.9%
11年度半期予想	24,500	1.0%	3,850	0.3%	▲ 4,680	▲ 0.5%	23,670	0.5%
11年度通期予想	60,000	1.1%	35,900	1.1%	20,580	0.9%	116,480	1.1%

- ・ 当期純利益は、売上高の減少と売上総利益の減益により、「準大手」・「中堅」で赤字となった。全 39 社中 23 社が当期純損失である。(前年同期は全 39 社中 14 社)
- ・ 「大手」は、経常利益を確保したことに加え、投資有価証券売却益が多く計上されたことにより、前年同期を上回った。

³ 上記の特別利益・損失の内訳は各社の分類によるものであり、会社によっては、上記項目に該当するものでも、「その他」等ここに挙げていない項目に含めているものがある。

(9) 有利子負債（連結）

（単位：百万円）

	大手	準大手	中堅	総計
07年度末	1,636,257	620,312	530,067	2,786,636
08年度1Q末	1,526,737	648,801	541,441	2,716,979
08年度末	1,795,451	738,402	571,595	3,105,448
09年度1Q末	1,960,383	747,386	527,983	3,235,752
09年度末	1,984,779	673,666	492,661	3,151,106
10年度1Q末	1,968,792	645,969	430,739	3,045,500
10年度末	1,833,766	609,813	415,882	2,859,461
11年度1Q末	1,850,971	559,236	369,680	2,779,887

- ・ 各企業の売上高が減少傾向にある中、有利子負債は、各企業のバランスシートの調整が進展していることや、売上債権の早期回収努力により、各階層で減少しており、総計で対前年同期比約 2,656 億円減少した。（うち「大手」：約 1,178 億円減少、「準大手」：約 867 億円減少、「中堅」：約 611 億円減少）
- ・ 対前年度末比では、総計で約 796 億円減少した。

（担当：研究員 江村 隆祐、保立 豊、野田 貴博）

Ⅱ. 米国における復旧復興プロセス、社会資本整備計画と交通インフラのマネジメント、及び支払ボンド制度について –米国調査結果の速報–

9月24日～10月2日にかけて、当研究所では米国における大災害への緊急対応、復旧復興プロセス、社会資本整備計画と交通インフラのマネジメント、及び支払ボンド制度についてヒアリングを主体とした調査を実施しました。本節では、その調査概要の速報についてご紹介します。

1. 調査目的

今回の米国調査では、主に以下の3つの項目に重点を置き調査を行った。

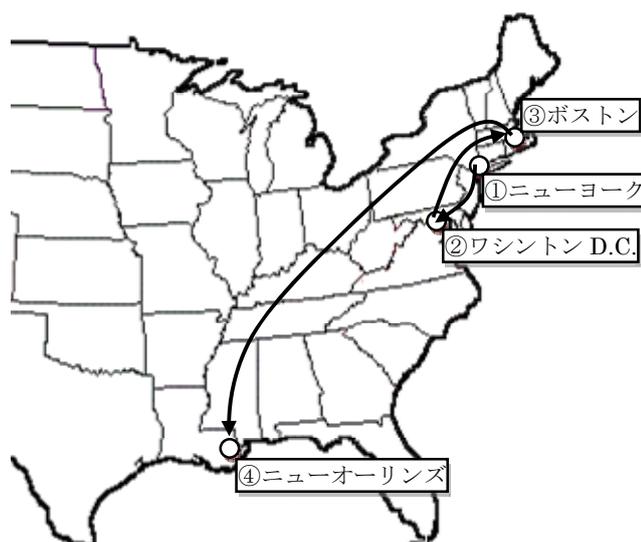
- ① ハリケーン・カトリーナ災害を中心に、米国政府の緊急事態対応プロセスと、連邦政府、州政府、地方政府による災害復旧、復興プロセスを調査し、我が国における東日本大震災からの復旧復興のモデルとして、今後の課題や方針を整理する。
- ② 我が国における社会資本整備の方向性を探るため、米国における社会資本整備計画の現状と課題を調査するとともに、膨大な社会資本ストックの適切な維持管理を実現する手法としての社会資本マネジメント政策について、連邦政府、社会資本管理事業者に対して調査を行う。
- ③ 国土交通省が2010年9月に中間取りまとめを公表した「新たな下請代金債権保全策の導入について」では、支払ボンドまたは信託方式等による下請代金債権保全の仕組みの導入を検討していた。そのため、支払ボンド制度における具体的な手続きや法制度などを、建設会社側とボンド会社側から聴取し、日本における制度導入の参考とするべく調査を行い、課題を整理、検討する。

2. 訪問都市と訪問先

訪問都市は、ニューヨーク、ワシントン D.C.、ボストン、ニューオーリンズの4都市である（図表1）。

各都市での訪問先と調査内容の概要を図表2に示す。

図表1 訪問国およびルート



図表 2 訪問都市と訪問先

都市名	訪問先	調査内容の概要
ニューヨーク	ニューヨーク市交通局 (DOT)	RoadDiet といった道路の安全性を高めつつ、 スペースを有効活用する手法などについて
ワシントン D.C.	連邦高速道路庁 (FHWA)	道路の維持管理手法や資金調達について
	米国陸軍工兵隊 (USACE)	堤防改修工事に関するプロジェクトマネジメ ント等について
	住宅都市開発省 (HUD)	復旧復興支援のうち、住宅取得支援等、被災者 へ直接的に行う支援策について
	米国建設業協会 (AGC)	緊急事態における建設業の役割と支払いボン ドについて
	米国保証協会 (SFAA)	支払いボンド、履行ボンドについて
ボストン	ハーバード大学	カトリーナ災害からの地域復興計画のあり 方・インフラ整備手法等について
ニューオーリンズ	ニューオーリンズ市 (副市長)	現在の復興の状況と復興における重点政策等 について
	堤防改修工事 (LPV-146) 現場視察	「3. ニューオーリンズの堤防改修工事現場視 察について」参照

3. ニューオーリンズの堤防改修工事現場視察について

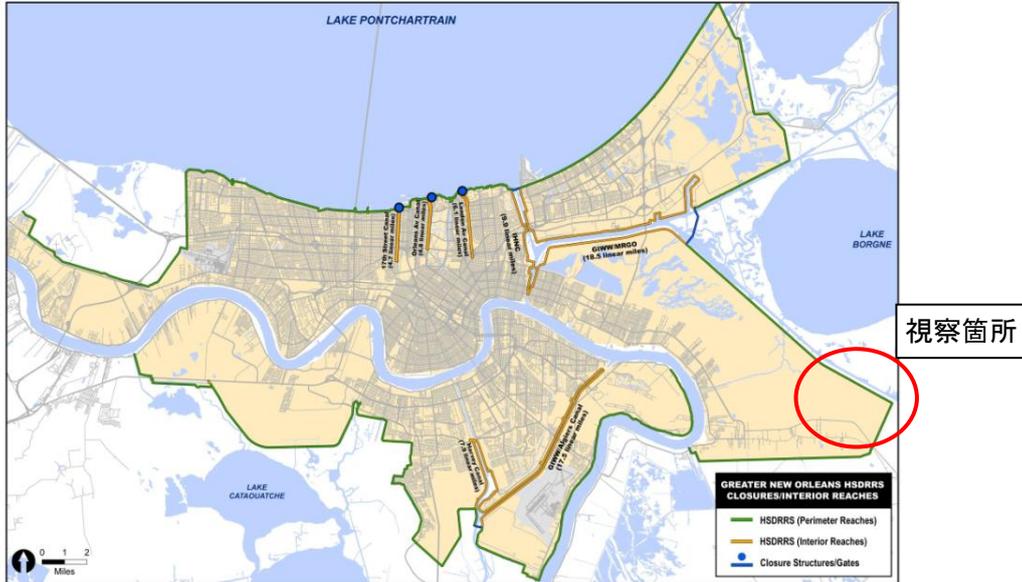
今回の調査では、ニューオーリンズの堤防改修工事のうち、本邦企業の大林組が参加した工区を視察させて頂くことができたので、それについて報告する。

(プロジェクトの概要)

2005 年 8 月末のハリケーン・カトリーナはルイジアナ州、ミシシッピ州などにおいて強風・降雨・高潮による死者約 1700 名、住宅被害約 120 万戸（ニューオーリンズ市約 18 万戸）という甚大な被害をもたらした。ニューオーリンズ市は、ミシシッピ川沿いの低湿地帯の上に築かれた都市であり、氾濫防御のため、市およびそれと隣接する郡の周囲に、堤防と洪水防御壁が建設されていた。カトリーナの来襲時およびその後に、これら堤防と洪水防御壁の多くで越流が生じ、そのうちの幾つかが決壊し、甚大な被害を受けることとなった。このプロジェクトは、ハリケーン・カトリーナで損傷した施設を速やかに修繕・改修し、カトリーナ以前の水準に復旧することに加え、施設を強化・改善し、一年に 1% の確率で発生するハリケーン・豪雨による影響に耐えられる能力を持ち、100 年規模のリスクを軽減できる性能を持ったハリケーン防御システムの再構築を行うものである。

ニューオーリンズ地区の洪水防御施設の復旧・復興事業費の大半は連邦政府の支出であり、事業は米国陸軍工兵隊（USACE）によって実行された。総事業費は144億ドルとされており、2011年6月1日までに主要施設を完成することをニューオーリンズ市に約束していた。

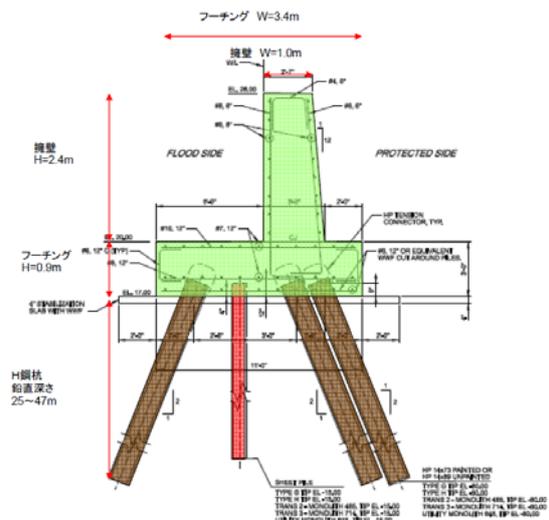
図表3 ハリケーン防御システムの計画図



(工事の概要)

当該工区は、総延長約12kmにわたって図表4に示すような高さ約3mほどの逆T型擁壁を構築する現場であった。この逆T型擁壁は、既存の堤防上に設置されており、擁壁の底部にはH鋼杭が斜めに打設され、擁壁直下には鋼矢板が連続打設されていた。このH鋼杭と鋼矢板により、洪水時に地盤が洗掘されてもこの擁壁は自立して止水効果を発揮できる構造となっている、とのことであった。ハリケーン・カトリーナ災害の教訓を生かし、設計水位や洗掘防止など設計基準・仕様等を見直した結果、この構造が決定しているようである。

図表4 構造断面図



施工においても、杭の打設機械・工法の選定、コンクリート打設における鋼製型枠の使用、軟弱地盤対策など品質確保、工期短縮に向け、様々な工夫がなされていた。

(視察の感想)

この工区は市街地から少し離れた湿地にあり、特に周りの風景も大きな変化もない。この中に、当該工区として総延長約12km、隣工区と併せれば、さらに長い距離を延々と堤防が続いているのである。写真1からもわかるように、堤防は何処まで続くのか肉眼で確認できないほどである。この同じ景色からも、このプロジェクトのスケールの大きさを感ぜずにはいられなかった。

写真1 現場の状況



4. 終わりに

現在、市街地は比較的きれいであり、高層ビルなども立ち並んでいた。また、観光客なども多く繁華街は夜遅くまで賑わっており、かなり復興したことを感じさせられた。

ニューオーリンズ副市長は、復興において重要な事は人々に仕事を確保することとおっしゃっていた。そのためニューオーリンズでは港湾や観光産業、石油・ガス等のエネルギー産業を中心に復興を行い、それが功を奏して、都市部ではかなりの人口が戻ってきている、とのことであった。堤防などのインフラ整備とともに、状況に合わせた政策を行うことが早期の復興には必要なのだろう、と感じた。

日本の東日本大震災の被災地も、一日も早くニューオーリンズのように賑わいのある街に復興することを心より願うものである。

写真2 ニューオーリンズ市街地の様子



(担当：研究員 保立 豊)

Ⅲ. 民法(債権関係)の改正と建設業界への影響(10)

総括研究理事 服部敏也

今回は、賃貸借の2回目です。借地借家は、明治時代から大論争が繰り返されてきました。法律といえども、決して学者や官僚の言う通りにはなりません。その歴史を建設業界の皆さんにも知って欲しいと思い、古い話を中心に書きました。

1. 賃借権の譲渡及び転貸

① 現行法と「基本方針」の提案の概要

まず、現行法・判例と「基本方針」の提案の概要について、対比を示す。

現行民法・通説と「基本方針」の提案の概要

現行民法・判例	「基本方針」の提案
現行法(賃借権の譲渡及び転貸の制限) 第612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。 2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。 判例 ¹ は、賃貸人に無断で賃借権の譲渡・転貸をした場合に、「賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合」には解除が認められないとする。	【3.2.4.18】² (賃借権の譲渡及び転貸の制限) 〈1〉賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができない。 〈2〉賃借人が〈1〉の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。 <u>ただし、その無断転貸等が、その当事者間の信頼関係を破壊するに至らないものである場合には、この限りではない。</u> 〈3〉〈2〉において、賃貸人からの解除が認められない場合には、〈1〉の適法な転貸借等がなされたものとみなす。

この「基本方針」の提案は、賃借物の譲渡転貸について、原則禁止した上で、適切な修正をしていく考え方に立つものであり、譲渡転貸を原則許容した上で必要な修正をするという考え方をとらないとしている(後者の考え方については、②賃借権の物権化において

¹ 判例は、最判昭和28年9月25日民集7巻9号979頁、最判昭和38年11月28日民集17巻11号1446頁、最判昭和39年6月30日民集18巻5号991頁。

² 【3.2.4.18】「債権法改正の基本方針」別冊NBL 324頁 商事法務

述べる。)

「基本方針」は、その適切な修正として、現在の判例が採用する不動産賃貸借に係る「信頼関係破壊の法理」を、動産の賃貸借にも拡大して、条文化することを提案している。判例の「信頼関係破壊の法理」については、今日でも「学説上も特段の異論はみられない」³として、条文化を提案するものである。信頼関係を破壊しない「特段の事情」は、賃借人が主張立証しなければならないのが判例⁴である。

この他に、借地の譲渡転貸に関しては、借地借家法 19 条において、借地上の建物を譲渡しようとする場合に於いて、借地権設定者(賃貸人)が「不利となる恐れがないにもかかわらず」これを承諾しないときは、借地権者の申立により、借地権の譲渡転貸についての賃貸人の承諾に代わる許可を裁判所が与えることが出来る制度がある。この申立は、紛争の早期解決を図るために、非訟事件として処理される(借地借家法 41 条、42 条)。

しかし、借家については、借地借家法には同様の許可制度はない。もともと借家は借地とは事情が異なる(借地の場合は自分で建てた建物の譲渡の自由と借地権の調整が必要なこと、借家は誰が賃借人かという人的要素が重要など)として、旧借家法の時から譲渡転貸の許可制度はない。

また、動産の賃貸借取引は、契約でその内容が詳細に定められており、信頼関係法理を拡充するか否かは、今後、議論の余地のあるところとされている⁵。

問題は、判例の評価、位置づけである。

内田貴先生は、「典型は、同居の親族への賃借権譲渡等で、…(中略)。判例は、実質的に借り手が代わったわけではない場合に、賃借権が消滅することを回避しようとしている。」と解している⁶。

リーディング・ケースと言われる最判昭和 28 年 9 月 25 日(民集 7 卷 9 号 979 頁)は、1953 年の判例である。事案を簡単に言うと、次の通りになる。

第二次大戦の戦災で喪失した倉庫を再建するため、当該倉庫の元賃借人 D が、罹災都市借地借家臨時処理法 3 条(貸主の承諾不要)により元の敷地の借地権を借地権者 B から譲り受けた。D は、これにより元の建坪の範囲内なら隣の借地にまたがって建ててよいと思いい、B の承諾を得て隣の敷地にまたがって建物を建てた。これが隣の借地についての無断転貸借だとして、承諾をした B 借地権者に対して貸主が無断転貸による解除で訴えた。

私見を言えば、この判例は、戦災で焦土となった街の至る所に日々の生活の拠所となっ

³ 法務省法制審議会資料「民法(債権関係)の改正に関する検討事項(11)詳細版」57 頁

⁴ 無断転貸につき、最判昭和 41 年 1 月 27 日民集 20 卷 1 号 136 頁、無断譲渡につき最判 43 年 3 月 29 日判例時報 517 号 49 頁

⁵ 「詳解 債権法改正の基本方針Ⅳ」290 頁 商事法務 2010 年

⁶ 内田貴「民法Ⅱ(第 2 版)債権各論」209 頁、東京大学出版会 2007 年。

た不法占拠があり、これに寛容な対応を得ざるを得なかった時代のもので、事案の処理としては疑問である。「元の建坪の範囲内なら隣の借地にまたがって建ててよいと思ひ」などと言うのは、悪意又は重過失ではないか。この判例には、少数意見ではあるが、背信行為に当たるが倉庫を移転させればよく解除は権利の濫用として認めないという意見や、背信行為にあたるので解除を認めるべきという意見があった。

他の判例には、個人の事業が法人化した場合⁷ や、相続人から、被相続人名義の建物で被相続人と同居し寿司屋をともに営業していた内縁の妻への賃借権の譲渡の場合⁸ など、実質的な利用主体の移転が無いようなケースがある。

素直に考えると、判例が「特段の事情」というからには限定的な話だから、「基本方針」の提案は問題ないと思われる方も多いただろう。

他方、賃借権の譲渡転貸を原則認めるべきという立場からは、「不動産利用関係の近代的契約関係の転化によりいずれ本条の修正が必要になるが、現行法では問題を解消するに至っておらず、一般的な判例上の修正が問題を処理してきている。」と解する⁹。原則と例外が逆転しているように見える。

実は、民法 612 条をめぐるのは、過去に不動産業界にとっても重要な事件があった。それは、昭和 32～34(1957～1959) 年ころを中心に、法務省が、我妻栄先生を特別顧問として、賃借権の譲渡転貸を原則認めるべきという立場から、借地借家法の改正に取り組んだことである。

半世紀も前の、古い話を今更持ち出して何の意味があるか、と思う方もあるだろう。しかし、借地借家は歴史のある話であり、今回の民法改正において、不動産業界、そして関連深い建設業界の皆さんにとって、諸先輩の奮闘のおかげで今日があることを良く理解しておくことも重要なのではないだろうか。

② 賃借権の物権化

賃借権の物権化とは、不動産賃借権について、種々の立法措置において賃借人の地位が強化され、所有権や地上権などの用益物権に近いものとされてきたことをいう。

もちろん、不動産賃借権は、現在も賃貸借契約に基づいて賃貸人が目的物を使用・収益する権利であり、債権である。

しかし、特に、借地上の建物について、その（ア）対抗力、（イ）継続性、（ウ）譲渡性に問題があるため、取引が阻害され財産的価値が減少するとされた。このため、以下の立

⁷ 最判昭和 38 年 10 月 15 日民集 17 卷 9 号 1202 頁：宗教法人の設立の場合

⁸ 最判昭和 39 年 6 月 30 日民集 18 卷 5 号 991 頁：内縁の妻の場合

⁹ 広中俊雄 「新版注釈民法(15)」271 頁、有斐閣 1996 年

法措置が行われてきた。

(ア)の対抗力については、民法上賃借権の登記により付与されるが、賃借人には登記請求権がないために空文化している(裁判で強制的に登記できないため)。そこで旧「建物保護ニ関スル法律」が明治42年に制定され、土地の上に登記した建物があるときは賃借権・地上権は登記が無くとも対抗できるとされた。(なお、旧借家法は引渡により対抗力を与えた。)

(イ)の継続性については、民法604条は賃借権の存続期間は20年を超えることができないとしている。この範囲を巡って明治時代から議論があったが、大正10(1921)年の旧借地法制定により、堅固建物は60年、非堅固建物は30年が原則とされた。60年、30年というのは、建物の耐用年数が考慮されたという¹⁰。

賃貸人からの更新拒絶や解約申し入れに正当事由が必要という規定は、昭和16(1941)年の改正で追加された。昭和16年というと12月に日米開戦した年で、既に昭和12年に支那事変があり、13年に国家総動員法が公布されている。今日、借地借家法の正当事由条項が戦時立法と批判的に言う論者があるのは、このためである。

(ウ)の譲渡性は、賃貸借が債権である以上、当事者の合意がなければならないので、これが最後に残された課題とされた。

法務省は、昭和31年8月から我妻栄特別顧問を委員長とする財産法改正委員会を組織し、検討に着手した。そして32年5月に「借地借家法改正の問題点」(以下「問題点」という。)を公表、各界の意見を聴取した。更に検討を重ね、借地借家法改正準備会という私的な組織の名前で、34年12月に「借地借家法改正要綱試案」(以下「要綱試案」という。)を公表した¹¹。

後者の「要綱試案」は、賃借権の譲渡性問題について、次の提案をしている。

- ・現行法の借地権は、物権たる地上権と債権たる賃借権との二本建である。試案では、これらの権利に代えて、借地権と称する物権を創設する。
- ・借地権を譲渡すること及び借地権者が他人に借地を使用させることは、現状では賃借権たる借地権については常に賃貸人の承諾を必要とする。試案では、原則としてこれを自由とするが、特約をもって土地所有者の承諾を要する旨を定めることができるものとする。ただ、この特約がある場合にも、裁判所は一定の要件のもとに、土地所有者の承諾にかわる許可を与えることが出来るものとする。

この要綱試案の、賃借権は物権であると言っておきながら、譲渡制限特約も認めるという点は、関西方面の実情も考慮したもの¹²だが、賛成論者からは「意外に妥協的すぎる」

¹⁰ 三好登「借地権の存続期間」現代借地借家法講座1、19頁、日本評論社1985年：過去の経緯が詳細。

¹¹ 「問題点」は、ジュリスト1957年7月1日号57頁参照。「要綱試案」は、ジュリスト1960年2月15日(196号)61頁参照。

¹² 「借地借家法改正要綱試案をめぐって」ジュリスト196号1960.2.15、33頁の我妻栄先生、星野英一先

という意見もあった。

結局、「要綱試案」は実現しなかった。理由は、「漏れてくるところによると、同要綱の一部（とくに借地権の譲渡性をめぐる部分）につき、社会に賛否が分かれ、特に、地主側からかなり強い反対の意見が見られたため、関係者が与党・国会との関係を考え、これを法案として進めることに躊躇したといわれているが、真偽の程は明らかではない。」¹³とされている。

その後、借地借家法改正は内容を限定し、昭和41(1966)年に行われる。このとき、現行借地借家法19条にあたる、賃借権の譲渡転貸の承諾に代わる許可制度が定められた。

③ 賃借権の物権化に関する（社）大阪土地協会の反対意見

この頃、昭和34年の「要綱試案」に対する不動産業界からの意見としては、（社）大阪土地協会が、意見を述べたことが記録に残っている。その意見自体は、同協会の50年史では要点だけが記録されている¹⁴。

そこで、少し時間は遡るが、32年頃に、「法律時報」誌が借地借家法改正をめぐる重要問題について学者・法曹・実務家に対して行ったアンケートの回答を紙面で紹介したものから、次の通り、賃借権の物権化に関する同協会の意見を要約して紹介したい¹⁵。

（土地賃借権の物権化に関する意見）

- ・借地の方法は、東京都と関西地方では違う。東京都の場合は、地上権を設定した貸地のよう、「権利金を前提とする使用权の譲渡」である。「東京都以外関西地方」では、権利金の取引はなく、「土地所有者が信任する賃借人を選定し相当の約款を附し土地適正利用を考慮に容れ賃貸するもので、その土地使用に関心を持つがゆえに賃貸人の同意を得なければ賃借権の自由な処分をなすことを得ざるもの」である。
- ・このような実情にあるにもかかわらず、借地物権創設を図るのは、「東京地方借地権者を保護せんとする意図」は明らかであり、「仄聞するところによれば、旧民法精神による各種の借地をも臨機の条件の下に強制的に東京方式に同化せしめんとする政策があるものと思える」として、「穏便妥当の法制とは認め難く賛成に躊躇する」という。
- ・さらに、「戦時中なれば当面の社会政策も必要であるが、再建国家の今日になっては、すべからく公正、信義簡明な法制にたちかえり、複雑なる戦時法を洗浄し、不動産の正当

生の発言。賛成論者の発言は、同上32頁の環昌一弁護士の発言。

¹³ 星野英一「借地借家法改正問題」ジュリスト312号61頁「年間回顧」欄、有斐閣1964年

¹⁴ 「五十年の回想」40頁、大阪土地協会創立50周年記念誌編集委員会編1978年。なお、同書34頁によると、同協会は、第二次大戦前は大規模な農地や宅地を所有する「旧地主階級」の団体だったが、戦後は、銀行の不動産部、信託銀行、建設会社、宅地建物取引業者等、不動産経営等を行う広範囲な会員で構成される有力な団体へと成長していた。

¹⁵ 法律時報322号29巻3号、昭和32年3月号。同アンケートに対する不動産業界からの回答として誌面に掲載されたものは、同協会のみである。

なる権利の在り方を検討して、種々の紛争を解消すべきもの」と考える。

(借家権の物権化に関する意見)

- ・「現今の借家権者は、その建物が第三者に移転しても借家権が否認されることはないから、物権とする必要はない。」
- ・「借家権を過度に保護されるゆえに、借家権者は借家は不要になってもその権利を確保し、これを金銭化しなければ家を明け渡さない者が多い。従って借家は新陳代謝しない。借家希望者は常に借家の払底に苦しんでいる。…過度の保護は多くの場合逆効果を来たすものである」

今日でも借地借家をめぐって交わされる議論が、既に登場していることが興味深い。

それにしても「再建国家」とか、「不動産の正当なる権利の在り方を検討して…」とか、今日の文章と比べずいぶん壮大な意気込みだと、内心苦笑された方もおられるだろう。

しかし、実は、この頃、大阪土地協会は歴史に残る大きな要望活動に成果を収めつつあった。その勢いで借地借家法改正問題にも取り組んでいたのであらうと思われる。

その要望活動とは、不動産の不法占拠者を窃盗犯として処罰すること、つまり不動産侵奪罪(刑法 235 条の 2) の創設である¹⁶。

話は、昭和 27(1952)年 12 月 25 日に遡る。大阪市北区梅田の空き地¹⁷ に一夜にして木造バラック店舗 16 戸建が出現した。裁判所が御用納めで仮処分が不可能な時を狙った、悪質な「犯罪」であった。当時不法占拠は窃盗罪では処罰できないとされ、民事的な解決しかなかったが、それには時間と費用がかかる。それでは自力救済とばかりに、吉本晴彦氏(吉本土建物社長)は当該建物を実力で撤去した。いわゆる「梅田村事件」である。

ところが当局は、吉本氏の方を建造物等損壊罪(刑法 260 条)で起訴してしまう。同氏の裁判は一審では有罪だったが、控訴審で全面無罪となった。

大阪土地協会は吉本氏の裁判を全面支援するとともに、各地の不法占拠の実態調査を行い、不法占拠者に不動産窃盗処罰をせよとキャンペーン活動を展開したという。このキャンペーンは大きな反響があった。当時公共の土地や企業所有地の不法占拠は、各地に見られたからである。この刑法改正は、「要綱試案」の出た翌年、昭和 35 年に実現する。

これらの背景には日本経済の復興による土地需要の増大と地価の高騰が始まったことがあろう。もはや不法占拠された土地を放置しておくわけには行かなくなったのである。

もちろん、民法の話と刑法の話は違う。借地借家と不法占拠とは違う。しかし、土地をめぐるとこの時代の雰囲気が大きく変わってきたことを示す一つの証拠ではないか¹⁸。

また、昭和 35 年には、地代家賃統制令の廃止法案も国会に提出された。ただし、この法

¹⁶ 「不動産窃盗処罰に関する上申書」昭和 29(1954)年 9 月、前掲「五十年の回想」36 頁

¹⁷ 場所は、現在、大阪マルビルの「木陰の広場」の敷地という。前掲「五十年の回想」37 頁。

¹⁸ このほか、政府は、岸信介首相の裁断で、農地解放で土地を買収された地主に追加補償はしない原則は維持しつつ、実態調査のため、昭和 34 年度から「農地補償問題審議会」の設置を決めた。

案は、旧社会党の反対も強く、結局、廃案になっている。

③の冒頭で紹介した「法律時報」誌のアンケートに、当時の日弁連会長海野晋吉氏が、賃借権の物権化には賛成しつつ、

「…罹災都市借地借家臨時処理法制定¹⁹の頃に改正しておけばよかったのではないかと惜まれる。現在において改正するとなれば、社会情勢の推移もあり、当然「権利金」を中心として種々複雑な問題を生じて、果たして物権化する立法だけで済むものか疑わしい。」と述べているのが、興味深い。

④ 「要綱試案」に関する日本弁護士連合会の意見

日本弁護士連合会は、昭和 35 年に、要綱試案についての意見をまとめ、公表した²⁰。借地権の物権化や譲渡性の話に限って、以下に紹介する。

意見の第一は、要綱試案に対しては、にわかには賛成しがたいとしている。

借地関係の態様は日本全国各地にそれぞれ地方的特色があることは勿論であり、また個々の契約はその成立過程から契約内容までそれぞれ千差万別である。…これを物権化することは借地関係における一大革命であり、これを全国一律に強行しなければならない程の必要性は現在では到底考え得られないとしている。

意見の第二は、現行の借地借家法規の一部を改正することにより、所要の目的を達成することができる、としている。具体的には、たとえば民法第 612 条のつぎに以下のような条項を追加することを例示している(この当時の民法は文語体カタカナ書きだった)。

(例) 土地ノ賃借人力借地上ノ建物ヲ賃借権ト共ニ第三者ニ譲渡スル目的ヲ以テ賃貸人ニ対シ其承諾ヲ求メタル場合ニ於テ其譲渡カ賃貸人ニ対スル背信行為ト認ムヘキ特段ノ事由ナキトキハ賃貸人ハ之ヲ拒ムトコヲ得ス。

これは、現行の借地借家法 19 条 1 項と、今回の「基本方針」の提案を一つにしたような条文案である²¹。「特段の事由」とは、「借地権譲渡により地主が金銭にて補填し得ない不利益を被る場合並びに借地権者が出損したる借地権取得価格をはるかに超える対価をもってこれを譲渡せんとする場合」であって、「これを逆に云えば借地権設定の当初において、所謂権利金その他の名目で所有者が借地権設定のために相当対価を得ておる場合」には、承諾を拒否できないことになると考えていた。やはり、権利金に関する取引慣行の有無がポ

¹⁹ 罹災都市借地借家臨時処理法は、昭和 21(1946) 年制定。アンケートは昭和 32 年頃であった。

²⁰ 「借地借家法改正要綱試案に関する意見書」昭和 35 (1960) 年、「自由と正義」日本弁護士連合会編、第 11 巻 6 号 9 頁

²¹ このほか、日弁連は、借地借家契約への裁判所の後見的な介入にも反対している。賃貸人の承諾に代わる「裁判所による許可制度」は提案していない。

イントになっている。

やはり、弁護士界の方が学者より実社会に近いので、「賃借権の物権化」という理念より、実際の紛争解決への有効性に関心があるのは当然であろう。

水本浩先生は、昭和 50 年代に、学問的見地から「民法学は、いまでも、高度経済成長期以前に体系づけられ、完成された理論 — 賃借権の物権化、生存権化を中核とする — の域を出ないようである。しかし、現実の借地借家関係はもはや、今や著しく分化し、借地借家問題に関し一元的理論構成をもって処理するには、あまりにも不適合となっている。」と言われたが²²、今回の民法改正ではどうであろうか。

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

「基本方針」では、以下のように、転貸借に於ける法律関係（賃料の直接請求等）に関する規定の整備を提案している²³。

現行民法と「基本方針」の提案の概要

現行民法	「基本方針」の提案
(転貸の効果) 第613条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。 2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。	【3.2.4.19】 （賃貸人と賃借人の法律関係—直接請求権等） 〈1〉 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、原賃貸借によって賃借人に与えられた使用又は収益の範囲内において、転貸借に基づく使用又は収益をする権限を賃貸人に対抗することができる 〈2〉 適法な賃貸借がなされた場合において、賃貸人が賃借人に対して有する賃料債権と賃借人が転借人に対して有する賃料債権のそれぞれに基づく履行義務の重なる限度において、賃貸人は転借人に対して支払いを請求することができる。 〈3〉 賃貸人が転借人に対して書面をもって〈2〉に定める請求をしたときは、その請求の時以降において転借人が賃借人に対して賃料を支払ったとしても、〈2〉の請求額の限度において、当該支払いをもって賃貸人に対抗することができない。 〈4〉 賃貸人が転借人に対して〈2〉に定める請求について、転借人は賃借人に対する賃料の弁済期前の支払いをもって賃貸人に対抗することができない。

²² 水本浩「転換期の借地・借家法」15頁1988年日本評論社。なお、鈴木禄弥「居住権論(新版)」1981年有斐閣。

²³ 「債権法改正の基本方針」別冊NBL126号、325頁

〈2〉は、賃貸人から転借人への直接請求権の規定である。現行民法 613 条にも一応の規定があるが、法律関係が明確でないためこれを整備しようという提案である。〈3〉は、賃料の直接請求は書面をもって行うものとし、その間の法律関係を〈4〉とともに規定するものである。

賃料の法律関係は比較的シンプルであり、直接請求権は現行法でも認められているが、請負、委任と合わせて規定の整備を図るものである。

3. 賃貸借終了時の原状回復

「基本方針」では、以下のように、賃貸借終了時に於ける収去権と原状回復義務について判例を踏まえた提案をしている。

現行民法と「基本方針」の提案の概要

現行民法	「基本方針」の提案
<p>(使用貸借の規定の準用) 第616条 第594条第1項、第597条第1項及び第598条の規定は、賃貸借について準用する。</p> <p>注：使用貸借の規定を準用 (借主による収去)</p> <p>第598条 借主は、借用物を原状に復して、これに附属させた物を収去することができる。</p>	<p>【3.2.4.26】 (賃貸借終了時の収去権と原状回復義務)</p> <p>〈1〉 賃借人は、自らの費用で目的物に付属せしめた物を収去することができる。</p> <p>〈2〉 賃貸人は、借賃借の終了に際して、目的物を現状に復さなければならない。ただし、自然損耗によって、目的物に生じた変化については、この限りではない。賃借人が消費者で、賃貸人が事業者である賃貸借においては、このただし書きに反する特約は無効である。</p> <p>〈3〉 賃借人が附属せしめた物の分離に過大な費用がかかる場合については、〈2〉にかかわらず、賃借人は賃貸人に対して、【3.2.4.11】 (注：賃借人による修繕費用等の償還請求) に従い、その償還を求めることができる。</p>

自然損耗が原則として原状回復義務の範囲外であるところは学会では異論は少ない。しかし、ここで問題なのは、〈2〉の消費者契約 (賃借人が消費者で、賃貸人が事業者であるもの) では、「ただし書きに反する特約」は無効とする部分である。自然損耗を原状回復義務に含めた特約は、広く賃貸不動産市場で行われており、賃貸住宅の敷金が比較的高額な関西では、最近では裁判になることも多いという²⁴。

これについては、次の二つの考え方があろう。

²⁴ 内田勝一「建物の賃借人が負担すべき補修費用の範囲」(最判平成 17 年 12 月 16 日民集 218 号 1239 頁の解説) ジュリスト 1313 号「平成 17 年度重要判例解説」 2006.6.10

- ①事業者と消費者の情報量や交渉力の差を重視して、「自然損耗が減価償却費として家賃に含まれるべきであること」は強行法規であるとして、それに反する特約は直ちに消費者契約法 10 条に反して無効とする考え方
- ②自然損耗が賃料に含まれることは強行法規とは考えず、特約も契約の自由により有効とされるが、修繕費として徴収する額、通常に要する修繕工事費、賃料の額などを勘案して暴利的なものは、消費者契約法 10 条に反して無効とする考え方

「基本方針」は①の考え方であり、これを支持する裁判例もある²⁵。なお、オフィスビルの賃貸借契約は消費者契約ではない(賃借人も事業者)ので、賃借人が通常損耗を除去し、賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務を負う契約は有効とされる²⁶。

しかし、平成 23 年 3 月 24 日の最高裁判決は、②の考え方に立つことを示し、契約内容を吟味し特約は有効として賃借人敗訴の判決を下した。「基本方針」が公表された後のことであるが、今後の成り行きが注目される。

4. 東日本大震災への罹災都市借地借家臨時処理法の適用問題

平成 23 年 9 月 30 日に、国土交通省・法務省は、東日本大震災については、被災自治体の意見を踏まえ、罹災都市借地借家臨時処理法を適用しないことに決定したと発表した。

この罹災都市借地借家臨時処理法は、昭和 21(1946) 年、第二次大戦直後の焼け跡で生活を再建する借地借家人を保護するために立法された。同法は、優先借地権(第 2 条)、借地権優先譲受権(第 3 条)、優先借家権(第 14 条)などを定めている²⁷。

その後、他の災害にも適用できるよう改正され、阪神・淡路大震災や新潟県中越地震にも適用された。政府は、それを東日本大震災については適用しないというのである。

適用しない理由は、国土交通省・法務省の発表資料では自治体の意見としか述べられていない。しかし、調べてみると各弁護士連合会が適用に反対していたことが分かった²⁸。

弁護士会の意見の趣旨は、次の通りである。

- ①終戦直後と違い、居住確保に仮設住宅等の一定の公的支援も期待できる現代にあつて、

²⁵ 大阪高裁判決平成 16 年 12 月 17 日判例時報 1894 号 19 頁。

²⁶ 東京高裁判決平成 12 年 12 月 27 日判例タイムズ 1095 号 176 頁

²⁷ 「優先借地権」は、滅失建物の罹災借家人が土地所有者に対し 2 年以内に申し出ることによって、相当な借地条件で優先的に敷地を賃借できるとするもので、借家人が借地人になれる規定。

「借地権優先譲受権」は、滅失建物の罹災借家人が既に敷地に借地権が設定されていたときはその借地権者に対し 2 年以内に申し出ることによって、相当な対価で優先的に借地権を譲り受けることができる規定。やはり、借家人が借地人になれる規定。

「優先借家権」は、滅失建物の罹災借家人は、その敷地に最初に築造される建物について、完成前に賃借の申出(期限は無い)をすることによって、他に優先して相当な借家条件で賃借できる規定。

²⁸ 仙台弁護士会「東日本大震災への罹災都市借地借家臨時処理法の適用に関する意見書」平成 23 年 5 月 25 日、東北弁護士連合会、日本弁護士連合会も同旨。ただし、日弁連は、別途、同法の改正と公的助成の強化等を主張。

罹災借家人に優先借地権等の強力な権利を付与しなければならない背景事情はない。

- ②実際に、阪神・淡路大震災でもあまり機能せず、トラブルもあった。
- ③優先借地権、優先借家権等の放棄の対価としての金員を土地所有者に要求するという経済的な利益獲得の駆け引きに利用されることが予想され、本末転倒の事態を招く。
- ④弁護士会には、借地借家の相談が多数寄せられており、適用しないという決断を急ぐべきである。

「賃借権の物権化」の論争と同様、時代は動いており、同じように弁護士会から批判がでてきたことにも因縁を感じる。現実がこの意見書の通りならば、もはや罹災都市借地借家臨時処理法は適用されることはないであろう。

民法改正問題では、建設業界も現実の事情に即した主張をしていくべきである。

IV. 建設関連産業の動向 —防水工事業—

今回の建設関連産業は、防水工事業の動向について概観し、今後の課題や展望について考察します。

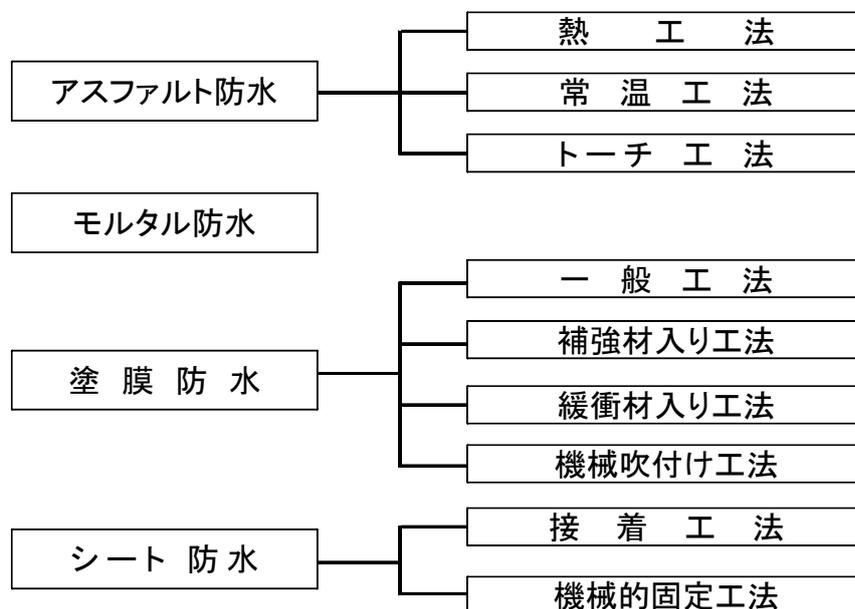
1. 防水工事業の概要

防水工事とは、十分に整えられた下地の表面に、種々の材料を用いて、長期にわたり防水機能・性能を持った層を「張る・塗る・取り付ける」などして、用途機能に応じた屋根または屋上等をつくる工事のことである。

建設業法許可 28 業種の工事内容と区分を示した国土交通省の告示¹においては、アスファルト、モルタル、シーリング材等によって防水を行う工事と定義付けされており、その他の工事種類として、塗膜防水工事、シート防水工事、注入防水工事が挙げられている。

なお、それらのうち、主な防水工事の内容は、次の通り（図 1）である。

図 1 主な防水工事の種類と工法



¹ 昭和 47 年 3 月 8 日 建設省告示第 350 号

○アスファルト防水

溶融釜を用いて溶融したアスファルトとルーフィングを、交互に数層重ねて密着させ、防水層を構成する積層式熱工法。熱工法、常温工法、トーチ工法などがある。実績が多く最も信頼性の高い工法。

○モルタル防水

モルタルに防水用混和剤（珪酸系、塩化カルシウム系、脂肪酸アルミニウム、合成ゴムエマルジョン系）を混ぜ、左官工法により連続した防水層を形成する工法。

○塗膜防水

ウレタンゴム、変性ウレタン、ポリエステル、ゴムアスファルト等の1～2成分形の液状塗膜防水材料を、そのままあるいは補強材・緩衝材などを張り付けながら、一定の厚さに塗布または吹付ける工法。一般工法、補強材入り工法、緩衝材入り工法及び機械吹付け工法がある。

○シート防水

合成ゴム系シートや合成樹脂系シート 1 枚を、接着剤や固定金具を用いて下地に固定する工法。接着工法と機械的固定工法がある。

また、国土交通省の「建設業許可事務ガイドライン²」において、防水工事に含まれるものは、いわゆる建築系の防水工事のみであり、トンネル防水工事等の土木系の防水工事は「とび・土工・コンクリート工事」に該当するとされている。

2. 業界動向

防水工事業の業界動向について、

- (1) 許可業者数
- (2) 完成工事高
- (3) 防水材出荷量

の3つの観点から考察してみることにする。

- (1) 許可業者数

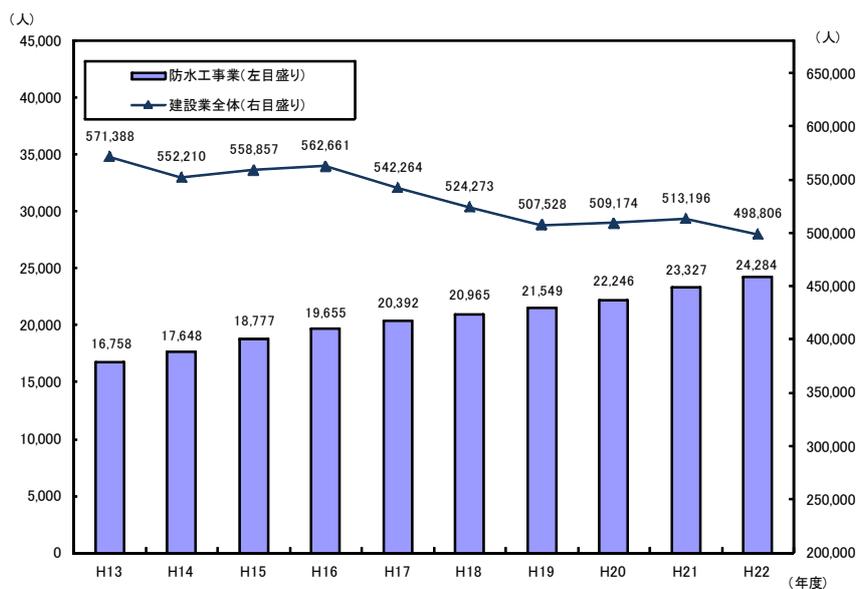
国土交通省「建設業許可業者数調査」によると、平成22年度の防水工事業の許可業者数は大臣、知事の両許可をあわせた累計で前年度比4.1%増の24,284業者となっている。直近10年間の推移（図2）を見てみると、近年の建設市場の縮小を受けて、建設業全体

² 平成20年1月31日 国総建第278号

では年々減少傾向にあるのに対し、防水工事業では毎年コンスタントに増加しており、ここ10年で約1.5倍に増加している。

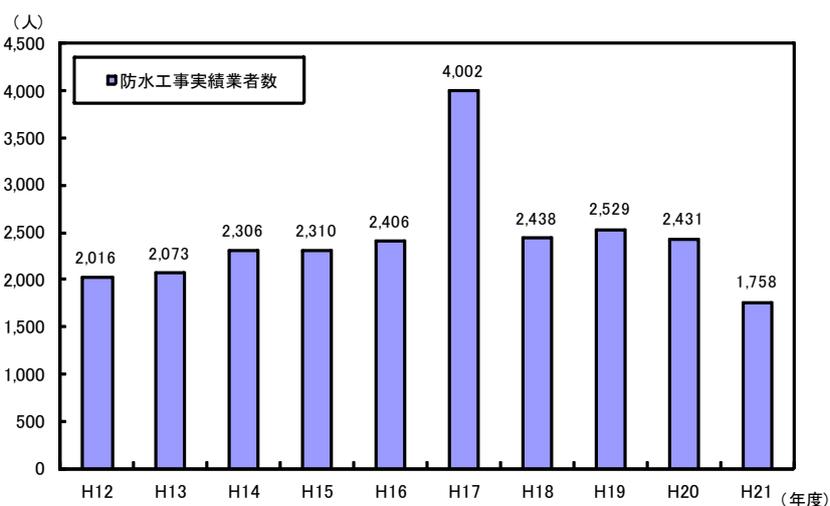
一方、図3は、建設業許可を受け、かつ、年間の工事实績がある防水工事業業者数の推移を示したものである。平成17年度を除き、概ね横ばいで推移していたが、平成21年度は許可業者数の推移傾向と乖離している可能性がある³。

図2 防水工事業と建設業全体の許可業者数推移



出典：国土交通省「建設業許可業者数調査」

図3 防水工事実績業者数の推移



出典：国土交通省「建設工事施工統計調査報告」

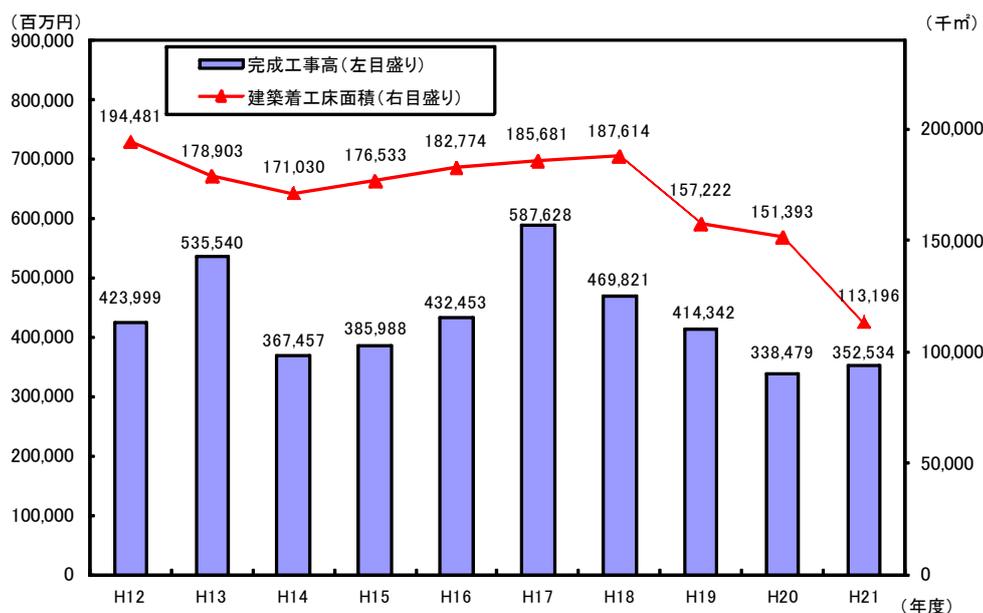
³ 建設工事施工統計は、全般に単年度の値の振れが大きいため留意する必要がある。

(2) 完成工事高

国土交通省「建設工事施工統計調査」によると、平成 21 年度の防水工事業の完成工事高は 3,525 億円となっている。建設業全体の完成工事高は、73 兆 7,378 億円であることから、防水工事業の完成工事高が、建設業全体に占める割合は 0.48%程度であることがわかる。

直近 10 年間の推移を見る。図 4 は、防水工事業の建築着工床面積と完成工事高との推移を比較したものである。両指標は概ね整合性のとれた動きをしていることがうかがえる。建築物着工床面積は、平成 14 年度から 4 年連続で増加傾向にあったが、平成 18 年度を境に減少傾向となり平成 21 年度はピークの 18 年度より約 40%減少している。防水工事業の完成工事高は、ピークとみられる平成 17 年度以降減少が続き平成 20 年度は約 40%減少（なお、平成 21 年度は少し増加）している。

図 4 防水工事業の完成工事高と建築着工床面積の推移

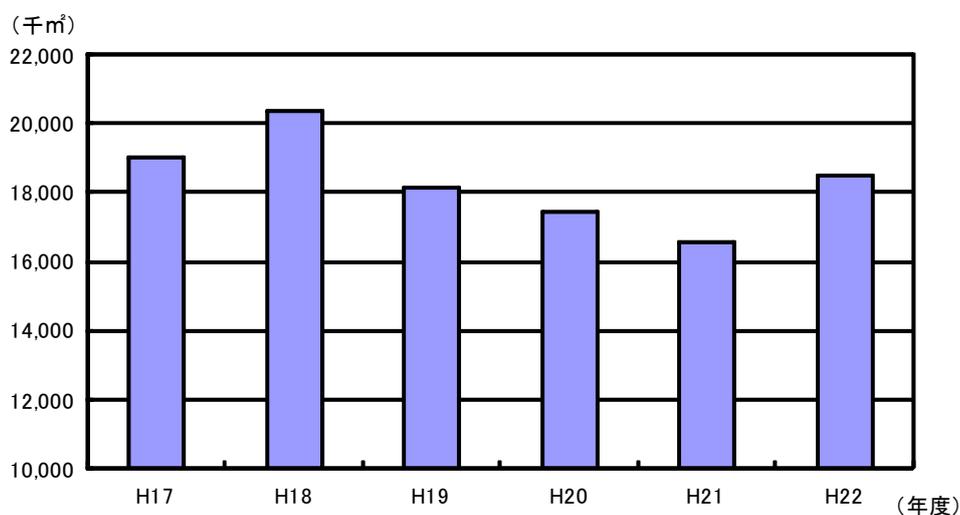


出典：国土交通省「建設工事施工統計調査」、「建築着工統計調査」

(3) 防水材出荷量

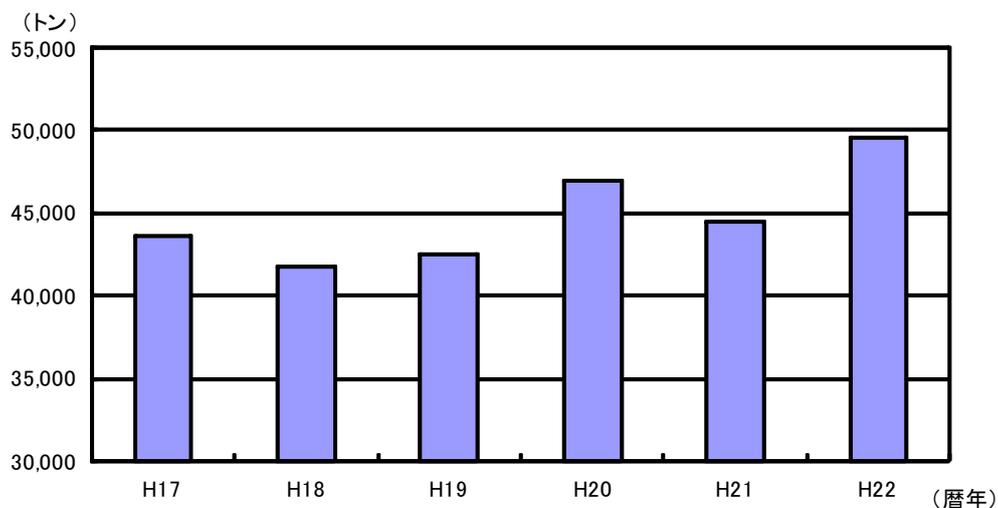
図5、6は、ルーフィングシート材とウレタン防水材の出荷量推移を示したものである。ルーフィングシート材はシート防水工法において、ウレタン防水材は塗膜工法において使用されており、両防水材とも代表的な2工法で使用されている材料である。なお、ルーフィングシート材は平成18年度から平成21年度にかけて減少傾向にあったが、平成21年度は増加に転じている。ウレタン防水材は、平成18年から増加傾向にある。

図5 ルーフィングシート材出荷量の推移



出典：合成高分子ルーフィング工業会ウェブサイト

図6 ウレタン防水材出荷量の推移



出典：日本ウレタン建材工業会ウェブサイト

3. 今後の課題と展望

社団法人全国防水工事業協会は、防水工事業における技術者・技能者の育成を目的として、平成 13 年度から『防水施工管理技術者認定制度』、更に平成 19 年度から『防水基幹技能者認定制度』をそれぞれ実施している。

『防水施工管理技術者認定制度』は施工管理社員を対象としており、その主たる目的は、防水工事に関する豊富な経験と知識を有する者を公正に評価することにより、防水施工管理における優秀な技術者を育成することとされている。平成 13 年の開始から現在にいたるまで、Ⅰ種とⅡ種を合わせ、計 662 名が『防水施工管理技術者』として認定されている。

また、『登録防水基幹技能者』は、上級の職長として位置付けされ、防水工事における基幹的な技能者の育成を図ることが目的とされている。当初は、純粋な民間資格として整備されていたが、建設業法施行規則の改正により、平成 20 年 4 月以降に国土交通大臣が登録した機関が実施する登録基幹技能者講習の修了者は、登録基幹技能者として認められ、経営事項審査において加点評価されるようになった。同協会は、平成 20 年度より「登録防水基幹技能者認定講習」を実施、その結果、現在まで 582 名の登録防水基幹技能者が誕生している⁴。

防水基幹技能者には、技能士という立場を超え、工事の効率化、品質・安全を含めた現場管理を実現すべく、防水施工管理技術者の意向を十分に把握した上で、現場のゼネコン担当者との調整役となることが期待されている。工事の効率化は作業人員の削減すなわちコストの削減、品質・安全の向上は顧客満足度や信頼性の向上というように、様々なメリットの創出が期待される。

しかし一方で、これら資格に対する経営者の意識改革や、発注者や元請企業も含めた資格取得者に対する適切な評価・処遇の設定といった、運用上、改善を要する事項も存在するとみられ、こうした課題について、個人や企業レベルではなく、業界全体として解決に取り組む、資格制度の周知に努めることが重要と思われる。

今後、上記制度の活用を含め、防水施工の技術・技能の維持・向上を図ることにより、業界全体が活性化されることを期待したい。

(担当：研究員 油谷 晃広)

⁴ (社) 全国防水工事業協会機関紙「全防協」22 号 による

編集後記

これまでの人生で、「一度は本気で勉強してみよう」とか、「挑戦してみよう」とか思いつつも、ついつい先延ばしにして、結局、大した努力もしなかったことがいくつもあります。その中の一つに挙げられるのか英会話です。

先日、生まれて初めてアメリカ本土へ渡航してきました。旅行ではなく、本編にもありますが仕事として出張で行って来ました。過去の私の海外経験といえば、学生の時にシンガポール、新婚旅行でハワイ、出張で台湾に行ったことがある程度です。今まで、あまり海外へ行きたがらなかった理由は「語学力」、つまりは英語がほとんど話せないことにあります。

今回の出張の主目的は、各所へのヒアリング調査ですが、英語がわからないため通訳さんの言葉に全力で耳を傾けましたが、会話の流れが掴めなかったため内容の把握には苦労しました。その他、英語ができない私が恐怖したのが空港のセキュリティ・チェックです。ある空港でチェックに引っ掛かってしまいました。英語に堪能な同行者達は先にチェックを済ませて行ってしまい、もう周辺に姿は見えません。無愛想な係員にいろいろ言われたのですが良くわからず、このときは本当に不安でした。その後、各所でセキュリティ・チェックがある度に、非常に緊張するようになってしまいました。

海外へ行くにあたり、いろいろな文化の違いを知っておくことも重要ですが、やはり言葉というのが一番大切だということを、改めて思い知りました。といつつ、今後、自分が本気で英会話を勉強するか、残念ながら疑問は残ります。

(担当：研究員 保立 豊)