

# KITAHAMA<sup>+</sup> PLUS Vol. 11

KITAHAMA PLUSは企業にプラスになるリーガル情報を発信して参ります。

特集

## 建築・不動産業界における コンプライアンス

法務 Troubleshooting

建築資材の高騰(ウッドショック)と  
請負契約の変更の可否等

令和5年4月1日施行決定!

不明者土地管理制度などの民法改正関係

ビジネスパーソンの休憩時間

『20世紀少年』(浦沢直樹/小学館/全24巻)



神山 秀比古 弁護士  
建設・建築／不動産  
コーポレート・会社法／事業再生・倒産

清水 勇希 弁護士  
建設・建築／不動産  
コーポレート・会社法／M&A

原田 康太郎 弁護士  
建設・不動産／コーポレート・会社法  
M&A／事業再生・倒産

森本 宏 弁護士  
建設・不動産／コーポレート・会社法  
リスクマネジメント・コンプライアンス  
事業再生・倒産

松嶋 秀真郎 弁護士  
コーポレート・会社法  
M&A／建設・建築／不動産

細井 南見 弁護士  
建設・不動産／データ、知的財産法  
コーポレート・会社法／M&A

川原 大輝 弁護士  
建設・建築／不動産  
コーポレート・会社法



### 大阪事務所

〒541-0041  
大阪府中央区北浜1丁目8番16号  
大阪証券取引所ビル

TEL: 06-6202-1088 (代表)  
FAX: 06-6202-1080



### 東京事務所

〒100-0005  
東京都千代田区丸の内1丁目7番12号  
サピアタワー14階

TEL: 03-5219-5151 (代表)  
FAX: 03-5219-5155



### 福岡事務所

〒812-0018  
福岡市博多区住吉1丁目2番25号  
キャナルシティ・ビジネスセンタービル4階

TEL: 092-263-9990 (代表)  
FAX: 092-263-9991

### Webinar

わかりやすいと人気の北浜法律事務所ウェビナー。豊富な経験を積んだ弁護士が、有益な情報を語ります。  
簡単登録するだけで、どなたでもご視聴いただけます。

<https://www.kitahama.or.jp/archive-webinar/>





## 特集

# 建築・不動産業界における コンプライアンス

建築・不動産業界において多くの不祥事案が報道されています。  
コンプライアンス体制が機能せずに不正が行われてしまっていたり、  
不祥事発覚後の対応に誤りがあり信頼を失墜するケースもみられます。  
企業が行うべき対応・対策について、経験豊かな弁護士がお話します。



Kemik

弁護士

森本 宏

建築・不動産／コーポレート・会社法  
リスクマネジメント・コンプライアンス  
事業再生・倒産

弁護士

原田 康太郎

建築・不動産／コーポレート・会社法  
M&A／事業再生・倒産

弁護士

細井 南見

建築・不動産／データ・知的財産法  
コーポレート・会社法／M&A

原田 康太郎 弁護士

Kotaro Harada

専門分野は、建築・不動産／コーポレート・会社法／M&A。建築・不動産分野についての紛争を専門的に扱っており、ハウスメーカー、ゼネコン、仲介業者（売買・賃貸）、ディベロッパー、マンション管理会社等、様々な立場の依頼者から相談・依頼多数。顧問先は、ハウスメーカー、不動産仲介業者、運送会社、太陽光設備設置業者、マンション管理会社、IT企業、医療法人等幅広い。会社法案件やM&Aも手掛ける。



Profile



森本 宏 弁護士

弁護士法人北浜法律事務所代表・北浜グループ CEO

Hiroshi Morimoto

企業法務を中心に不動産、労働、企業再生、破産管財業務等、100社以上の顧問先をサポート。社外監査役多数。所内においては、クライアントの要望を的確にとらえるチーム組成を担当。個性あふれる弁護士が、互いを認め合い協力しあって働き、案件に迅速対応できるよう配慮。北浜法律事務所の司令塔として、縦割りではなく、重層的に各弁護士が役割を果たすコンパクトなチームを育成。前向きな元気さ、フィットワークの軽さ、チームワークで「風通しの良い事務所」を実現している。



Profile



細井 南見 弁護士

Minami Hosoi

専門分野は、建築・不動産／データ・知的財産法。コーポレート・会社法／M&Aにも力を入れている。建築・不動産分野では、大手・中堅のゼネコン・デベロッパー等の紛争事業、開発案件、不祥事対応、コーポレート案件の取扱いが豊富。大手不動産デベロッパーへの出向経験も生かし、幅広く取り扱う。



Profile



# KITAHAMA<sup>PLUS</sup>

## message

いつもKITAHAMAプラスをお読みいただきありがとうございます。  
今号は、北浜法律事務所の不動産・建築チームの特集号です。  
当チームは、不動産取引や不動産開発の分野から、  
ESG経営に取り組む企業様のコンプライアンス予防法務や紛争解決まで  
不動産業界でのあらゆる案件に総力を上げて対応しています。  
高度化・複雑化していく建築技術や開発スキームなどを理解し、  
建築・不動産業界に精通した熟練弁護士が語る座談会やコラムなど、  
皆様の参考にしていただければ幸いです。



弁護士法人北浜法律事務所 代表  
北浜グループ CEO

森本 宏





# ESG経営、SDGsが加速。 コンプライアンス軽視では、 生き残れない時代。



り扱う企業では、国や自治体から入札の指名停止措置を受けることにより、直接的に営業活動の支障となることもあります。

実際、コンプライアンス違反に起因して、指名停止が相次ぎ、倒産に追い込まれたゼネコンも存在します。

細井 コンプライアンス強化の流れは、これからどうなっていくでしょうか。

森本 ESG/SDGsが叫ばれる時代ですから、コンプライアンスの強化が企業価値の向上につながるというのが、いっそう意識され、そのような流れがさらに加速していくと思います。特に、上場会社においては、市場の評価に直結する問題ですので、コンプライアンスを軽視するようではとても生き残れません。

法令違反をゼロにすることは難しいですが、企業がコンプライアンスをよ

り重視することになる結果、コンプライアンス違反を生じさせないための予防法務がいっそう重要となります。

原田 ESG経営においては、自社のみならず、サプライチェーン全体でのESGの達成度合いが評価される時代が到来しています。大手ゼネコンでは、CSR調達ガイドラインを策定し、ESGの観点から定めた基準に適合した協力会社を選定するようになってきています。

元請会社としても、「それは下請会社の問題で、元請会社のうちには関係ない。」では済まされませんし、下請会社にとっても、コンプライアンスを徹底しなければ、元請会社から選んでもらえなくなってしまうと思います。

細井 最後に、一言お願いします。

森本 私たち法律事務所が、クライアントの皆様のコンプライアンス向上に

ESG経営の実現には、弁護士との連携が近道です。「専門家の力をもっと上手に活用して、わが社のコンプライアンスを向上できないだろうか」とお考えの企業様はお気軽にお問合せください。建築・不動産法務に精通したメンバーを中心に、総合事務所である北浜法律事務所ならではのサービスをご提供させていただきます。

東京事務所 TEL 03-5219-5151 大阪事務所 TEL 06-6202-1088  
福岡事務所 TEL 092-263-9990

<https://www.kitahama.or.jp/>



寄与させていただくことは、少なからず企業価値の向上に貢献させていただく面があると考えています。クライアントにとって真に価値ある業務を提供できるよう、今後も尽力していきたいと思っています。



細井 北浜法律事務所では、これまで、大手から中堅のデベロッパーやゼネコンのクライアントにおける様々な建築・不動産案件を取り扱ってきました。紛争、M&A、上場直前の法令DDなど、様々な局面でサポートをさせていただいていますが、森本先生は、今どの領域を注目されていますか。

森本 私は、コンプライアンス案件を特に注目しています。

細井 確かに、建築業界・不動産業界では、従来よりもいっそうコンプライアンス遵守が叫ばれているように思います。最近も、ゼネコンによる談合の例、資格の不正取得の例、建築基準法に適合しない部材が使用されていた例などが大きく話題に上っています。

企業としては、コンプライアンス違反の事実を認識したら、どのようにすべきでしょうか。

原田 具体的な対応は、事案の大きさ、緊急性、影響の程度・範囲等によっても様々ですが、一般的には、違反の実態の調査、原因の特定、再発防止策の策定、関係者への通知・公表、当局への報告等が必要になります。軽微な事案でない限り、弁護士等からなる中立の第三者委員会に調査を委嘱することも検討すべきでしょう。

森本 残念ながら、違反事実を認識した後、問題を過小評価して放置したり、

隠蔽するようなことも起こりがちです。しかし、私の経験からしても、こういった対応は会社の損害をいたずらに拡大させるなど、事態を悪化させるだけなので、絶対にやってはいけません。このように事後対応を誤ることは、それ自体が会社の対外的な過失を基礎づけ、ひいては役員の善管注意義務違反にもなりかねないものです。初動の時点から弁護士に意見を求めつつ、慎重かつ迅速に対応すべきでしょう。

原田 北浜法律事務所では、危機管理を専門とする弁護士を中心に、第三者委員会としての経験も豊富ですね。私たちのように建築・不動産法務の知見を有したメンバーのほか、労務、競争法など様々な領域に精通した弁護士が関与できることにより質の高い調査を提供できることも、北浜法律事務所の強みであると感じています。

細井 不祥事を生じさせないために、企業が行うべき対策はあるでしょうか。

森本 不祥事の予防は、事後対応と同じくらい、それ以上に重要ですね。

多くの不祥事は、社員が法令を理解していない、または法令に対する意識が希薄であることから生じています。そのため、法令をブレイクダウンした社内ルールを策定・周知したり、弁護士に委託するなどしてコンプライアンス研修を行うことが有効であると考えています。こういった対策は、人材への投資としても非常に価値のあるものです。

原田 違法と知っての行為が、上層部に把握されないまま、現場で慣習化されてしまう事例もよく目にします。社内監査を強化したり、内部通報制度を充実させることにより、違法行為が容易に発見されるような仕組みを構築することが、こういった事例の抑止になるでしょう。

細井 建築・不動産業界に特有の問題はあるでしょうか。

原田 一般のメーカー等と異なり、業法によって規制される業種ですから、監督官庁から業法に基づく処分を受けることがあります。また公共事業を取







財産管理制度、共有制度、相隣関係規定及び相続制度の見直し等を定めた改正民法が令和5年4月1日に施行されることが決定しました。これらの見直しの中でも特に注目されているのが、所有者不明土地（建物）管理制度（改正民法264条の2・同法264条の8）です。従来の法制度では、所有者不明土地（所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地）の管理をする必要が生じた場合には、不在者財産管理制度又は相続財産管理制度が活用されていました。

しかし、これらの制度において選任された財産管理人は、不在者の財産全般又は相続財産全般を管理することとされているため、時間的にも金銭的にもコストが増大することとなり、結局、土地が放置され続けてしまうという問題が多数発生していました。現に、所有者不明土地問題研究会の報告によれば、日本全国の土地の

## 不明者土地管理制度 などの民法改正関係

Relay column

令和5年4月1日施行決定！



川原 大輝 弁護士 Daiki Kawahara

専門分野は、建築、不動産、コーポレート。不動産売買（土地・建物／買主・売主）、不動産賃貸借（土地・建物／借主・貸主）、建築瑕疵（雨漏り・タイル瑕疵などの施工不良）、請負代金請求（追加工事や出来高請求など／施主・元請・下請）、リフォーム問題など、広範な分野に対応。豊富な専門知識に加えて電気・空調・水道の設計や工事を施工する東証一部上場企業法務部への出向経験もあり、企業が思わぬ落とし穴にはまる危険性を全力でサポートしている。

Profile



Have a little break

### ビジネスパーソンの休憩時間

『20世紀少年』（浦沢直樹／小学館／全24巻）

私は漫画が大好きでジャンル問わず多くの漫画を読んでいます。そんな私が印象に残っている漫画は、20世紀少年です。20世紀少年では、主人公たちの幼少期に起きた憧れの出来事として、1970年に大阪で開催された日本万国博覧会が、しばしば描かれます。前のお大阪万博を経験していない私ですが、この漫画の影響で、万博に対して強い憧れがあります。さて、2025年に、また大阪で万博が開催されます。前のお大阪万博よりも輝き、未来の21世紀少年たちに夢を与えられるような万博となるよう、私も、法務の面から、少しでもサポートできればと考えています。



清水 勇希 弁護士 Yuki Shimizu



Profile



法務 Troubleshooting

## 建築資材の高騰（ウッドショック）と 請負契約の変更の可否等

File / 11

### 1. ウッドショックの発生

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、全国的に木材の供給不足が発生しており、現在も建築用木材の価格の高騰が続いています。このような木材の供給不足に起因する木材価格の高騰は、1970年代に発生した「オイルショック」になぞらえて、「ウッドショック」と呼ばれています。

現状、木材価格の高騰によるコストの増加を工務店側が引き受けている例が多くあり<sup>（※1）</sup>、また木材の供給不足によって工事が遅延する事例も散見されています。そして、この木材価格の高騰は今後も継続する可能性が高いと考えられています<sup>（※2）</sup>。

### 2. 請負契約に基づく請負代金及び工期の変更

木材価格高騰によるコストの増加に伴う請負代金の変更、木材の供給不足による工期の変更が可能であるかは、当該建築工事の契約の内容によって結論が変わってきます。工事請負契約書に民間（七会）連合協定が作成した請負工事契約約款を添付している場合や、工事請負契約書として国土交通省が作成した民間建設工事標準請負約款を使用している場合には、物価の上昇や経済事情の激変といった事情に応じて、発注者に対して請負代金額の変更を請求することができる規定や、正当な理由がある場合に発注者に対して工期の変更を請求することができる規定があるため、これらの規定に基づいて、請負代金額の変更や

工期の延長を求めて交渉することが考えられます。また、上記の条項も含め、現在使用されている契約書の条項が、ウッドショックの場合に適用されるか否かは必ずしも明らかではないため、木材価格の高騰や木材の供給不足が発生した場合には、請負代金及び工期の変更等を柔軟に行い得ることを例示して明確にした特約を締結しておくことが望ましいといえます。具体的な交渉や特約の内容につきましては弁護士までお問合せください。

何が起るかわからない時代。交渉と特約でリスクヘッジを！



（※1）ウッドショックによる工務店影響調査（第2回）（全国建設労働組合連合会）  
<https://www.rinya.maff.go.jp/j/mokusan/ryutsu/attach/pdf/kyougikai-189.pdf>

（※2）新型コロナがもたらす供給制約：ウッドショックの影響（経済産業省）  
[https://www.meti.go.jp/statistics/toppage/report/minikaisetsu/hitokoto\\_kako/20210719hitokoto.html](https://www.meti.go.jp/statistics/toppage/report/minikaisetsu/hitokoto_kako/20210719hitokoto.html)

松嶋 秀真郎 弁護士

Hidegoro Matsushima



Profile



神山 秀比古 弁護士

Hidehiko Koyama



Profile



建築・不動産案件及びM&A・コーポレート案件を中心に。建築分野では、注文者・請負人側双方の立場で、建築瑕疵事件、追加工事請負代金請求事件、工事出来高請求事件などの典型的な紛争案件はもちろん、建築工事に伴う近隣対策（地盤沈下、騒音・振動、土壌汚染等）、施工業者の交代に伴う交渉等、様々な事案に取り組んでいる。不動産分野では、不動産を巡る紛争だけでなく、司法書士・土地家屋調査士等の専門家の責任が問題となる案件等も扱う。ご相談受け多数。



清水 勇希弁護士の

オススメ  
漫画