

令和6年6月27日

公益社団法人 全日本不動産協会
理事長 中 村 裕 昌

適正取引の推進に向けた自主行動計画

中小企業や小規模事業者等多数存在する不動産取引業、不動産賃貸業・管理業を支えている取引先各社（以下、「協力会社に相当する社」という。）にとっては、不動産取引業又は不動産賃貸業・管理業を営む社（以下、「元請に相当する社」という。）からの適切な代金支払等の確保については、その経営の安定と健全性確保のため取引適正化策の強化及び徹底に取り組む必要があると中小企業庁から各事業所管省庁に対して示されている。

この度、上記方針に基づいて、取引先各社との適正な取引条件を確保し、経済の好循環を中小企業にも波及させていくことを目的として、公益社団法人 全日本不動産協会（以下、「本会」という。）に対して、国土交通省より、「適正取引の推進に向けた自主行動計画」の策定を検討するよう要請がなされた。

本会は、これを契機として、取引の適正化について、下請代金支払遅延等防止法（以下「下請法」という。）、下請中小企業振興法第3条第1項の規定に基づく「振興基準」及び令和5年11月29日に公表された「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」を踏まえ、以下の原則を確認するとともに、本会の会員各社における取引適正化の取組を支援するために本計画を策定し、また会員各社は本計画に基づき取引の適正化に積極的に取り組むものとする。

なお、不動産取引業及び不動産賃貸業・管理業を取り巻く業界には、中小企業及び小規模事業者間での下請法の適用を受けない商取引が多く存在するが、これらの取引であっても独占禁止法が規定する不公正な取引方法のひとつである「優越的地位の濫用」に該当するおそれがあるため、下請法の適用如何にかかわらず同法に準じた健全な取引を推進していく。また、大企業間取引での支払条件が下請中小企業への支払方法に大きく影響するため、当該取引にも注視する必要がある。

そのうえで、自主行動計画の遵守状況については、定期的なフォローアップにより、確実な実行を担保する。

記

1. 下請取引の適正化

(1) 請負金額の決定

元請に相当する社は協力会社に相当する社から見積書が提出された際は、協力会社に相当する社と十分な質疑・協議を行った上で、請負代金を決定する。

①価格転嫁に向けた協議の場の設定

日頃から協力会社に相当する社からの要請がしやすい関係・環境を醸成するとともに、価格転嫁の要請があれば速やかに協議の場等を設けていくこととする。

②不当に低い請負金額の禁止

自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した業務を実施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としないよう徹底する。

③指値発注の禁止

元請に相当する社が一方的に決めた請負代金の額を協力会社に相当する社に提示（指値）し、その額で協力会社に相当する社に契約させる指値発注を行わないよう徹底する。

④協力会社に相当する社からの増額要請への対応

協力会社に相当する社から請負金額の増額要請があった場合、協力会社に相当する社と十分な質疑・協議を行った上で、請負金額を決定する。

⑤原価上昇に伴う増額要請への対応

元請に相当する社は労務費、原材料費、エネルギー価格等のコストの上昇分の取引価格への反映について、協力会社に相当する社と十分な質疑・協議を行った上で、適切なコスト増加分の全額転嫁を目指す。特に、元請に相当する社は、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」（令和 5 年 11 月 29 日内閣官房新しい資本主義実現本部事務局・公正取引委員会。以下「労務費の指針」という。）に掲げられている「事業者が採るべき行動／求められる行動」を踏まえて行動し、取引対価を決定するようにすること。その際、「労務費の指針」別添「価格交渉の申込み様式」も活用し、労務費の上昇分を適切に転嫁できるよう協議するものとする。

⑥売価と原価の関係

元請に相当する社は協力会社に相当する社から上記⑤による請負金額の増額要請があった場合は、管理組合に管理委託費の増額を働きかけつつ、遅滞なく協力会社に相当する社からの協議に応じる。

⑦インボイス制度への対応

元請に相当する社は免税事業者である協力会社に相当する社に対して、課税事業者になるよう求める要請並びに価格交渉に対応しないこと及び取引の停止等の不当に不利益を与える行為を行わないように努める。

（２）適正な請負契約の締結

元請に相当する社として、契約内容の明確化、紛争発生・片務性防止の観点から、法令に従い、業務開始前に書面による契約の締結を徹底する（ただし、電子契約の場合はこの限りではない。）。

なお、協力会社に相当する社との契約締結にあたっては対等な立場で協議を行い、双方が納

得する条件に基づく契約の締結に努める。

①契約内容の変更

契約内容に新たな作業の追加や変更が生じた場合、業務開始前に書面による変更契約手続きを行う。

②臨時作業等の契約

臨時作業や小修繕作業等を行う場合、元請に相当する社と協力会社に相当する社は注文書、注文請書等の方法によって請負契約を締結する必要がある（ただし、電子契約の場合はこの限りではない）。

③その他契約に付随する事項

- ・ 契約締結後に協力会社に相当する社の責任がないにもかかわらず発注内容の変更や取消しを行う場合、協力会社に相当する社と十分な質疑・協議を行い、協力会社に相当する社の利益を害さないようにする。
- ・ 協力会社に相当する社の責めに帰すべき理由がないにも係わらず作業完了後に請負代金の支払いを拒んだり、作業のやり直しをさせない。
- ・ 元請に相当する社の指定する物品及び役務を強制的に購入、利用をさせない。

（３）請負代金の支払い

①元請に相当する社は協力会社に相当する社に対し、費用の支払は法令で定められた期間内に支払う。

②元請に相当する社は請負代金を現金で支払うように努める。

③金融機関手数料の負担については、事前に協力会社に相当する社と十分な質疑・協議を行った上で決定する。

④元請に相当する社は発注時に決定した請負金額を協力会社に相当する社の責めに帰すべき理由がないにもかかわらず減額しない。

２．働き方改革の推進

元請に相当する社は、協力会社に相当する社が働き方改革に対応できるよう、協力会社に相当する社に対して、時間外労働、休日労働等による長時間労働及びこれらに伴う割増賃金の未払い等、労働基準関連法令に違反することのないよう十分に配慮するとともに、協力会社に相当する社の働き方改革の疎外や協力会社に相当する社に不利益な取引とならないよう、常に協力会社に相当する社から相談・要請のしやすい環境を整備し、要請があった場合は協議に応じる。

3. 自主行動計画実行の徹底

元請に相当する社は前述自主行動計画に基づき、社内の組織間・担当者間等で実施レベルに格差が生じることが無いよう、マニュアル・ルール・組織体制・コミュニケーション等を駆使し実施徹底を図る。

4. 自主行動計画の改定・徹底

本会は、会員各社の取引の適正化を図るため、本計画を徹底するために、会員社への継続的なフォローを実施し、必要に応じて自主行動計画の改定及び徹底プランの策定を行う。

5. 「パートナーシップ構築宣言」について

会員各社は、「パートナーシップ構築宣言」の実施及び宣言内容の着実な履行、取引先への周知に努める。また、宣言ひな形の改定や事業環境の変化などを踏まえて見直しを行うように努める。

以上