

# 消費者保護のための会計に関する一考察

伊藤 秀俊

## 目次

- 1 はじめに～問題提起～
- 2 消費者保護法と会計的要素との接点
- 3 特定商取引に関する法律第45条の適用拡大案～住宅建築・不動産業界へのアンケート送付と結果～
- 4 当法律適用拡大案に賛成する回答の検討
- 5 当法律適用拡大案に反対する回答の検討
- 6 当法律適用拡大案にわからないとする回答の検討
- 7 むすびにかえて～当法律適用拡大案に関する総合的検討～

## 1 はじめに～問題提起～

これまで、CSR（企業の社会的責任）会計の発展が、一部の社会学者から期待されてきたものの、環境会計分野における一定の進展が見られただけで、消費者保護や従業員のための会計という研究領域にあってはそのための研究が皆無に近い状況にあるといっても過言ではないであろう。

事実、今回、本稿で対象とする「消費者保護のための会計」について先行研究が存在するかどうか様々なデータベースで検索したものの、筆者が入手しうるデータベース上ではこうしたテーマの先行研究は、国内外において全くヒットしなかったというのが現実である。

かかる現状を前提にしながら、本稿では企業の反社会的行為あるいは企業の社会的犯罪から消費者の経済的被害を未然に防止するための方策について、試論段階ではあるが以下考察していくこととしたい。ただし、企業の反社会的行為あるいは企業の社会的犯罪といってもその内容は多種多様であり、そのすべてを対象とした研究は不可能である。

そこでまず、消費者保護法と会計との接点について、わが国の「消費者六法」を手掛かりとして、事業者と消費者とが相互に契約を交わす取引（以下、契約取引という）に関する規定上、会計的要素との接点がないかどうかを調べる作業を行う。同時に、本稿での主たる研究対象として、次のような住宅建築業界において比較的最近生じた消費者被害の問題を考察する。すなわち、(株)アーバン・エステートや富士ハウス株式会社の事例を前提に、実質上企業が経営破綻の状況下でありながら住宅建築の販売活動を行い続けて消費者から多額の前払金を得て経済的被害を及ぼした事案である。

筆者は、消費者保護の観点から事業者と消費者とが契約取引を締結する際に、事業者の財務諸表を閲覧させるという提案（以下、当該提案という）を、住宅建築及び不動産業界の企業500社（任意で抽出）へのアンケートというかたちで提示してみた。

本稿は、主として上述のアンケートの分析を行うとともに、当該提案をめぐって生じる検討課題についても併せて考察することとし、CSR会計における消費者保護のための会計の先行研

究としての意義を有する内容となることを目標としている。本稿に続いて、消費者保護のための会計を対象とした研究が活性化することを期待したい。

## 2 消費者保護法と会計的要素との接点

現在、わが国で発刊されている消費者保護に関連する書物としては、『消費者六法(株式会社民事法研究会発行)』が挙げられる。本書は、法令編、判例編、約款・約定書・自主規制編、付録で構成されており、法令編は、消費者法、民事法、刑事法に分類されている。本稿では、特に消費者法について注目していくが、この消費者法は、(1)一般法、(2)物品・サービス関係法、(3)貸金業関係法、(4)金融サービス関係法、(5)不動産・建築関係法、(6)IT・情報関係法、(7)安全関係法、(8)表示関係法、(9)国際関係法に細分化されて示されている。この中で消費者保護と会計的要素の接点が見られるのは、物品・サービス関係法の中の「特定商取引に関する法律(以下、特定商取引法という)」である。同法律は、平成21年6月5日に改正され、消費者基本法や消費者契約法の改正と同時に進行しているが、会計的要素の直接的な表現はないものの、消費者基本法の第5条(事業者の責務等)の第2項において「消費者に対し必要な情報を明確かつ平易に提供すること」がうたわれており、会計という術語は見られないが、消費者に対して必要な情報の提供義務を定めている点が注目される。すなわち、この情報提供義務規定の精神が、上述の物品・サービス関係法の中の特定商取引法に生かされているように思われる。具体的に会計的要素との接点が見られる部分というのは、第四章 特定継続的役務提供の第45条(書類の備付け及び閲覧等)において見ることができる。

特定商取引法第45条第1項では、次のように規定されている。

「役務提供事業者又は販売業者は、特定継続的役務提供に係る前払取引(特定継続的役務提供に先立ってその相手方から政令で定める金額を超える金銭を受領する特定継続的役務提供に係る取引をいう。次項において同じ。)を行うときは、主務省令で定めるところにより、その業務及び財産の状況を記載した書類を、特定継続的役務提供等契約に関する業務を行う事務所に備え置かなければならない。」

かかる規定の中でのべられている「業務及び財産の状況を記載した書類」というのが会計的要素といえる部分である。すなわち、同施行規則第38条(書類の備付け)第1項では、「法第45条第1項に規定する業務及び財産の状況を記載した書類は、貸借対照表、損益計算書及び事業報告書(会社以外の者にあつては、これらに準ずる書類)とする。」と定められており、また第2項では、「当該書類は、事業年度ごとに当該事業年度経過後三月以内に作成し、特定継続的役務提供等契約に関する業務を行う事務所に遅滞なく備え置かなければならない。」とし、第3項では、「備え置いた書類は、備え置いた日から起算して三年を経過する日までの間、保管すること。」とされている。

ここで特定継続的役務とは、次の6種類の役務提供をいう。(特定商取引法施行令第12条及び同令別表第四)

- 「
- 一 人の皮膚を清潔にし若しくは美化し、体型を整え、又は体重を減ずるための施術を行うこと。
  - 二 語学の教授(学校教育法)(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校若しくは同法第134条第1項に規定する各種学校の入学者を選抜するための学力試験にそなえるため又は同法第1条に規定する学校

- (大学を除く。)における教育の補習のための学力の教授に該当するものを除く。)
- 三 学校教育法第1条に規定する学校(幼稚園及び小学校を除く。), 同法第124条に規定する専修学校若しくは同法第134条第1項に規定する各種学校の入学者を選抜するための学力試験(四の項において「入学試験」という。)に備えるため又は学校教育(同法第1条に規定する学校(幼稚園及び大学を除く。))における教育をいう。同項において同じ。)の補習のための学力の教授(同項に規定する場所以外の場所において提供されるものに限る。)
- 四 入学試験に備えるため又は学校教育の補習のための学校教育法第1条に規定する学校(幼稚園及び大学を除く。)の児童, 生徒又は学生を対象とした学力の教授(役務提供事業者の事業所その他の役務提供事業者が当該役務提供のために用意する場所において提供されるものに限る。)
- 五 電子計算機又はワードプロセッサの操作に関する知識又は技術の教授
- 六 結婚を希望する者への異性の紹介

以上のような, 特定商取引法施行令で定める文言ではその役務の内容がわかりづらいと思われるので, 特定商取引法第41条「特定継続的役務提供」に関する政令別表第4の規定に基づいて示すと以下のようなものである。

上記一に定める内容は, いわゆる「エステティックサロン」の役務等である。

同じく二に定める内容は, いわゆる「語学教室」の役務である。ただし, 括弧書にあるとおり, 一定の入学試験又は学校教育の補習のための学力の教授に該当するものは除かれる。

同じく三に定める内容は, いわゆる「家庭教師」の役務である。

同じく四に定める内容は, いわゆる「学習塾」の役務である。当該役務は, 一定の学校の児童, 生徒又は学生を対象としたものに限られ, したがってまっばら浪人生等こうした児童, 生徒又は学生以外の者のみを対象とした役務は除外される。

同じく五に定める内容は, いわゆる「パソコン教室」の役務である。

最後に六に定める内容は, いわゆる「結婚相手紹介サービス」である。

上記の6種の項目の中でも, 記憶に新しいのは2007年(平成19年)に経営破綻して受講者である消費者に多大な経済的被害をもたらした外国語教室NOVA(ノヴァ)事件があらう。平成21年6月5日改正の特定商取引法に大きな影響を与えたことが容易に推察される。

これらの特定継続的役務提供に対して, 既述のような財務諸表の閲覧権を消費者に認めているのであるが, この他にも実質上, 財務諸表の閲覧権を消費者に認めるという規定は, 特定継続的役務提供等契約にかかる前払取引がある場合の他に, ほぼ同内容のものがもう一カ所の部分で規定されている。

それは, 同じく平成21年6月5日に改正された「特定商品等の預託等取引契約に関する法律」の第6条(書類の閲覧)の規定である。そこでは, 次のように定められている。「預託等取引業者は, 内閣府令で定めるところにより, 当該預託等取引業者の業務及び財産の状況を記載した書類を, 預託等取引契約に関する業務を行う事業所に備え置き, 預託者の求めに応じ, 閲覧させなければならない。」

この預託等取引にかかる事件としては, 1980年代のバブル期にいわゆる現物まがい商法といわれた豊田商事事件が発生し, 豊田商事株式会社は1985年に経営破綻した。また, 近年では

和牛預託商法により、2011年に経営破綻した安愚楽（あぐら）牧場事件等が挙げられる。

これら特定商取引法の中の特定継続的役務提供にかかる前払取引がある場合、財務諸表の閲覧権を消費者に認めるという規定と、特定商品等の預託等取引契約における預託者（消費者）の求めに応じ財務諸表を閲覧させるという規定の二つが、消費者保護と会計的要素の接点であることが理解できた。

本稿は、既述のように主たる研究対象として、住宅建築業界において比較的最近生じた消費者被害の問題、すなわち、㈱アーバン・エステートや富士ハウス株式会社の事例を前提に、実質上企業が経営破綻の状況下でありながら住宅建築の販売活動を行い続け、消費者から多額の前払金を得て経済的被害を及ぼした事案について考察している。したがって、上記の二つの規定のうちどちらかといえば、前者の特定商取引法の中の特定継続的役務提供にかかる前払取引がある場合の方を、本事案に適用拡大してはどうかと考えてみた。しかし、このような新たな消費者保護の提案を住宅建築及び不動産業界はどのように受け止めるであろうか。とりわけ中小規模の業界企業にとって、契約取引時に自社の財務諸表を消費者に閲覧させることには抵抗があると思われる。だが、上述のような語学教室のNOVAのケースのように、やはり大手の企業と中小の企業とが混在しているのがわが国の語学教室業界の現状であろう。とすれば、ほぼどの業界にあってもこうした企業の資本力、あるいは企業の規模の差異が存在するのは厳然とした事実なのであり、それを前提とした消費者保護の制度づくりを考えていかねばならないのが現状であると思われるのである。いずれにしても、特定商取引法第45条の消費者による財務諸表の閲覧権を認める規定を、住宅建築及び不動産業界にも適用拡大するという提案（以下、当法律適用拡大案という）について、

業界の各社がどのように受け止めるのか、またどのような課題が存在するのかを知る必要がある。

さらにいえば、そもそも特定継続的役務提供はその内容が役務、すなわちサービス等の役務が対象の業務であり、住宅建築業界の企業は当てはまらなないと考えることが妥当であるといえよう。しかし、本稿は現存する法律をあくまでも援用した場合を想定しており、理想のかたちをのべることになってしまうが実際に消費者保護のための法律を新たに規定することや、特定商取引法の対象拡大のための追加適用条項を設ければ良いのではないかと考える。このような規定の追加あるいは修正等を視野に入れ、そのうえでとりあえずは現行の特定商取引法の適用拡大案として住宅建築及び不動産業界の企業に、アンケートを行い、その結果から、上述のように業界がどのように受け止めるのか、またどのような課題が浮上してくるのかを総合的に検討することが本稿のねらいであることを付言しておく。

こうした趣旨を踏まえ、筆者は以下のような内容のアンケートを作成し、住宅建築及び不動産業界の企業500社を任意に選択して送付した。その内容は以下のとおりである。

### 3 特定商取引に関する法律第45条の適用拡大案～住宅建築・不動産業界へのアンケート送付と結果～

住宅建築・不動産業界へのアンケートを行うにあたり、同業界の企業500社を任意に選んでいる。その際、不動産業界の企業についてはいわゆる仲介専門の不動産会社は極力除外するよう努めた。すなわち、筆者が選んだ不動産業界の企業は土地売買を含む住宅建築業を一部でも営んでいるような企業を対象にしている。

アンケートを送付した上場企業は122社、非

上場企業は378社であり、上場企業を選ぶにあたっては東洋経済新報社刊の『会社四季報(2014年1集)』(122社)を参照した。また、非上場企業を選ぶにあたっては同じく東洋経済新報社刊の『就職四季報～中堅・中小企業版～(2014年版)』(40社)を参照し、さらに国土交通省建設業大臣許可業者(71社)や愛知県建設業許可簿

(89社)、岐阜県建築工業会会員名簿(56社)、三重県建設業許可簿(53社)を中心に選んでいる。他にも建設業・不動産業のWEBサイトのホームページ(59社)や新聞の広告(10社)などからも選んで、合計500社を任意抽出する各社からアンケートを送付した。アンケートの内容は、以下のとおりである。

『住宅建築・不動産業界へのアンケート調査のお願い』

名城大学 経営学部

教授 伊藤秀俊

ご多忙のところ恐れ入りますが、一読して頂き、ご回答していただけますことを切にお願い申し上げます。

近年、(株)アーバン・エステートや富士ハウスといった住宅建築メーカーにおいて経営破綻に陥るという状況が発生致しました。その際、これらの会社では建築の契約を行った消費者に対し、多額の前払金を要求するというセールスを経営破綻状態下でも行っておりました。

その結果として、これらの会社と契約した消費者は、その前払金を取り戻せないという被害にあり、民事訴訟を起こす結果を招いております。私は、この問題に対して専門の会計学の領域から消費者法、とりわけ特定商取引法のなかの特定継続的役務提供等契約に含めるべきではないかと考えております。

すなわち、当法律では、契約を締結し「前払取引を行うときは、主務省令で定めるところにより、その業務及び財産の状況を記載した書類を、特定継続的役務提供等契約に関する業務を行う事務所に備え置かなければならない。」(特定商取引に関する法律第45条)また、同条第2項では、「特定継続的役務提供等契約に係る前払取引の相手方は、前項に規定する書類の閲覧を求め、又は前項の役務提供事業者若しくは販売業者の定める費用を支払ってその謄本若しくは抄本の交付を求めることができる。」(同条第2項)と定めております。

住宅建築業界にも、上述の特定商取引に関する法律第45条を適用拡大するという提案に関して御社に質問させていただきます。回答時間は数分程度で終わると思いますので、何卒御協力の程、宜しくお願い申し上げます。

なお、当該アンケートの内容および結果に関する個人情報につきましては慎重に取り扱うこととし、絶対に公開することはありませんのでここに申し添えさせていただきます。

問1 御社は、上述の提案に賛成しますか。それとも反対ですか。

- 1 賛成する。
- 2 反対する。
- 3 関心がないのでわからない。

問2 問1で1の賛成を選択した会社にもみ回答願います。(複数回答可)

賛成した理由を、つぎの選択肢のなかで該当すると思われる項目について○で番号を囲んで下さい。

- 1 消費者の被害の減少が期待される。
  - 2 住宅建築業界のイメージ改善に貢献する。
  - 3 消費者保護の積極的手段となる。
  - 4 CSR（企業の社会的責任）会計のうち消費者のための会計の発展につながる。
  - 5 その他
- 

問3 問1で2の反対を選択した会社にもみ回答願います。(複数回答可)

反対した理由を、つぎの選択肢のなかで該当すると思われる項目について○で番号を囲んで下さい。

- 1 前払取引を行っても、会社の業務及び財産の状況を顧客に示すことに抵抗がある。
  - 2 株主ではない消費者に、会社の財務状況を知られたくない。
  - 3 会社の財務状況が良くないと、消費者に逃げられてしまう。
  - 4 CSR（企業の社会的責任）会計のうち消費者のための会計の発展にはつながらない。
  - 5 その他
- 

以上でアンケートは終わりです。最後に、回答下さった御社の会社名、従業員数（概数）、職位をご記入願います。ご多忙のところ、誠に有難うございました。

会社名

---

従業員数（概数）

---

職位

---

誠に恐縮ですが、この用紙を四つ折りにして同封した折り返し用封筒に入れ、返送願います。何卒、本アンケートにご協力をお願い申し上げます。

以上のようなアンケート用紙を送付した企業 500 社に対して、返信封書が送られてきたのは 174 社あったが、そのうち 8 社は選択肢の回答が示されていないため無回答として処理することとし、差し引き 166 社を回答企業と見なすこともできた。

しかし、この回答企業 166 社についても、その回答の内容をよく吟味すると従業員数(概数)が未記入であったり、土木を主業務としている企業の場合は、下記の図表 1 「住宅建築及び不動産業界のアンケート結果」において「不明・その他」のカテゴリーに含めることとし、このカテゴリーに属する 12 社は、本研究の対象外として取り扱うことにした。その結果、本アンケートの分析対象となる企業数は、上場企業 22 社と非上場企業 132 社の合計 154 社となり、回答率は 30.8% (154 ÷ 500 × 100) である。

このアンケート結果は、図表 1 「住宅建築及び不動産業界のアンケート結果」としてまとめたが、若干のコメントを付しておく。この図表 1 では、筆者が提案した特定商取引法第 45 条の住宅建築及び不動産業界への適用拡大案に、

1 「賛成する」か、2 「反対する」か、3 「関心がないのでわからない」かについて問 1 とし、尋ねた結果を示している。その際、1~3 の回答結果を、回答企業の内訳としてカテゴリー別に、すなわち上場企業、非上場企業（さらにその明細として、大企業、中企業、小企業）別に回答数とその割合を算定して示している。

ここでの大企業、中企業、小企業の分類については、本来であれば中小企業基本法が定める定義のように、従業員数基準と資本金基準のいずれかを明示した上で採用すべきである。しかし、本アンケートでは従業員数のみを記入して頂いたために、結果として従業員数基準のみでの企業規模の分類となっている。中小企業基本法第 2 条で定義されている「中小企業」に該当しない企業、すなわち中小企業の基準を超える企業を「大企業」とみなすことが一般的であることから、本業界にあっては「常時使用する従業員数が 300 人を超える企業」を「大企業」と定義し、分類している。

また、「小企業」については、中小企業基本法において「従業員数 20 人以下」と定められてい

図表 1 「住宅建築及び不動産業界のアンケート結果」

回答の選択肢	上場企業	非上場企業			非上場企業計	不明・その他	上場・非上場企業合計
		大企業	中企業	小企業			
「賛成する」 ・企業数 ・各カテゴリー別回答数に占める割合	19 社 86.4% (19/22)	4 社 57.1% (4/7)	51 社 64.6% (51/79)	25 社 54.3% (25/46)	80 社 60.6% (80/132)	5 社	99 社 64.3% (99/154)
「反対する」 ・企業数 ・各カテゴリー別回答数に占める割合	1 社 4.5% (1/22)	1 社 14.3% (1/7)	18 社 22.8% (18/79)	14 社 30.4% (14/46)	33 社 25.0% (33/132)	3 社	34 社 22.1% (34/154)
「関心がないのでわからない」 ・企業数 ・各カテゴリー別回答数に占める割合	2 社 9.1% (2/22)	2 社 28.6% (2/7)	10 社 12.7% (10/79)	7 社 15.2% (7/46)	19 社 14.4% (19/132)	4 社	21 社 13.6% (21/154)
計	22 社	7 社	79 社	46 社	132 社	12 社	154 社

(なお、図表中のパーセンテージの値は、小数点第 2 位で四捨五入している。)

る。その結果、上記の「大企業」と「小企業」の間に属する従業員数20人以上300人未満の企業を「中企業」と定義することにした<sup>(4)</sup>。

このように、図表1の回答企業の分類にあつては、1～3の間1の回答をして頂いた企業について、上場企業、非上場企業（大企業、中企業、小企業）に区分して内訳を明示し、それによって本アンケートの回答に関する一定の企業カテゴリー別の考察を行うことにする。

図表1から、一応、当法律適用拡大案について、上場企業と非上場企業の合計（「不明・その他」は含めない）の回答を見ておくと、「賛成する」と回答した企業の割合は64.3%と6割半ば近くに達しているのに対し、「反対する」としたその割合は22.1%と約2割強にすぎないことがわかる。また、「関心がないのでわからない」とする企業も13.6%存在している。

以下では、これらの回答結果の上記3つの区分について、それぞれの回答（「賛成する」、「反対する」、「関心がないのでわからない」）ごとに内容を検討していくことにする。

#### 4 当法律適用拡大案に賛成する回答の検討

まず、上場企業の回答企業22社のうち「賛成する」とした割合は86.4%（19社）にもものぼるのに対して、「反対する」とした企業は1社（4.5%）にすぎないことがわかる。こうした傾向の理由としては、上場企業の場合、すでに有価証券報告書による会計情報の開示が行われているので、当法律適用拡大案についてそれほど抵抗感が無いことが考えられる。

他方、非上場企業の場合には、会計情報の透明性については制度的な強制力のある開示義務が無いこともあり、上場企業に比して、当法律適用拡大案への賛同は非上場企業全体で60.6%と低くなる傾向が確認できた。しかし、

非上場企業の大、中、小のいずれの企業の場合も過半数の企業が当法律適用拡大案に賛成していることは注目すべき点であろう。すなわち、非上場企業の大企業では、57.1%、中企業では64.6%、小企業では54.3%が当法律適用拡大案に賛成しているのである。しかし、賛成数が過半数を超えているとはいえ、やはり小企業の場合は、賛成数の割合が最も少なく、54.3%となっている。おそらく、当法律適用拡大案で示した財産の状況を記載した書類を、顧客に閲覧させるという制度に少なからず抵抗感があつたものと推察される。

次いで、「賛成する」と回答した企業のその賛成理由を尋ねた問2のアンケートの回答について、上場企業と非上場企業とに区分して示すと以下のようなものである。まず、上場企業の回答から見ていく。5つの賛成理由の選択肢から、「賛成する」と回答した企業を見ると、上場企業22社は次のような理由で賛成していることがわかる。最も高いパーセンテージを示した賛成理由は、「消費者保護の積極的手段となる」で54.6%（22社中12社）の企業が選択している。ついで高いのが、「消費者の被害の減少が期待される」で50.0%（22社中11社）、ついで「住宅建築業界のイメージ改善に貢献する」で36.4%（22社中8社）、これら三つの理由が主要な賛成理由とみることができる。「CSR（企業の社会的責任）会計のうち消費者のための会計の発展につながる」を選択した上場企業は、9.1%（22社中2社）にすぎず、CSR会計の存在そのものがいまだ認識されていないようにも見受けられる結果となっている。なお、「その他」の理由を挙げている企業が4社あるので、以下にそれら4つの理由を列挙しておく。

- ・IRレベルの開示であれば、消費者に対する事業会社の責務と考える。
- ・マンション分譲においては、「手付金等保証」制度があり、消費者は保護されている。

- ・上場企業には有報の提出が義務づけられている等、消費者が情報（より正確で細かい）を入手する手段はいくらでもあり、あまり影響ないのではと思います。
- ・当社は分譲マンションが中心。手付金保証にて対応、建築も前払金保証有り。

一つ目は、IR レベル、すなわち投資家向けの経営状況や財務状況等に関する情報開示の活動は、消費者に対する事業会社の責務と捉えている。したがって、この IR レベルの情報開示であれば、当該提案に賛成するというわけである。

二つ目は、上場企業の場合、有価証券報告書の提出が義務づけられているため、消費者はそのレベルの財務状況を知りうる立場にあるため、当該提案は問題が無いものとしている。

さらに、三つ目は、「その他」の2つの意見ともに分譲マンションの場合、「手付金等保証」制度があるので、これにより消費者は保護されていることを挙げている。

この「手付金等保証」制度とは、「宅地建物取引業法第41条及び41条の2に定めるところにより、売主である宅地建物取引業者が、売買代金の一部、又は全部を「手付金等」として買主（消費者）から受領した場合、当該物件を買主に引き渡すまで、当社が国土交通大臣指定保証機関として、買主のために売主と連帯して、この「手付金等」の返還債務を保証する事業<sup>(2)</sup>であるとされ、現在国土交通大臣に指定、登録等を受けた法人としては次の5法人が挙げられている。すなわち、「東京不動産信用保証株式会社」、「住宅産業信用保証株式会社」、「全国不動産信用保証株式会社」、「西日本住宅産業信用保証株式会社」、「不動産信用保証株式会社」である<sup>(3)</sup>。したがって、一定数の宅地建物取引業を営む不動産企業は、上記の国土交通大臣による指定保証機関のいずれかの手付金等保証を受けていることになる。しかし、上述のような「手付金等保証」制度が有るとはいえ、わが国のす

べての不動産会社がわずか5つの保証機関に加入しているとは考えられない<sup>(4)</sup>。とすると、こうした制度に未加入の多数の不動産会社との契約取引時の際には、何よりも契約取引時の事業主の経営破綻リスクの判断材料にはならないことが、消費者サイドにとって最も重要な問題であるといえる。

以上は、上場企業の回答企業22社の当該提案に対する賛成理由を示したものであるが、非上場企業が「賛成する」と回答した理由について見ていくことにする。

以下では、非上場企業が「賛成する」と回答した理由について考察していく。

非上場企業の回答数合計132社のうち、当該提案について「賛成する」とした回答数の割合は、60.6%（132社中80社）であり、5つの選択理由のうち最も高い割合を示したのは、「消費者の被害の減少が期待される」で、61.3%（80社中49社）がこの理由を選択している。次いで高い割合を示しているのが「消費者保護の積極的手段となる」で、56.3%（80社中45社）、次いで「住宅建築業界のイメージ改善に貢献する」の53.8%（88社中43社）となっており、上場企業の場合と順位は異なっているものの、これらの三つの賛成理由の選択肢が非上場企業の場合も同様の項目となっている。また、「CSR（企業の社会的責任）会計のうち消費者のための会計の発展につながる」を選んだ非上場企業は、21.3%（80社中17社）とやはり少ない値となっている。なお、「その他」を選択した非上場企業が15.0%（80社中12社）あり、その12社すべての見解を示すと以下のようなものである。

- ・賛成ではあるものの、昨今の建設業界の状況を鑑みると、良好な財務状態を保ち続ける事は難しく、その一面だけで社の評価をされるのは抵抗がある。
- ・竣工後一括請求しております。

・財務諸表等資料の開示・閲覧は、消費者側の観点から契約判断材料として幾分貢献すると考えるが、不実記載を含む信憑性を欠く財務諸表も多く存在する現状を鑑みると、判断材料としての機会を与える提案にとどめるべきと考える。経営と品質は一致しない部分があり、安易に企業に対し当該閲覧資料開示を義務づけることは住宅建築業界を支える優良な品質をもって施行する中小工務店への打撃をあたえるものになり得ると考える。

・当社は公共工事の受注が多く前払は保証がないと受けられないので、不動産も同等にすれば良い。

建設業と不動産業を同じ様に世間では見ているが、不動産業も我々と同じ様に厳しい規制をかけるべきではないか。

・我が社の経営状況はすでに経審<sup>(5)</sup>の結果公表で、公表されています。

・財務状況を記載した書類に虚偽がある場合、見抜くことがしづらい。

また、破綻状態であれば虚偽も多くなるので実効力が疑問。前払取引の比率を定めないとどんな抜け道もありそうな気がします。

・前払取引をしたいならば、当然の事だと思えます。

・しかし、財産の状況が真実のものか（偽装）どうか不安は残る。

・住宅完成保証制度<sup>(6)</sup>の利用も必要ではないでしょうか。

・社会のモラルが著しく低下している昨今、この様な法律を適用し、消費者側の立場になって考えることが大切である。

・消費者の企業選択の材料の一つになると思われます。

・弊社は、個人向けの戸建て注文住宅を手掛けております。加盟している団体のOMソーラー株式会社を通じ、1999年よりOM総合保証株式会社の「完成保証制度」を利用し、

建設工事の元請業者として設計施工をさせていただいております。（中略）残念ながらOM総合保証に加盟している全国のOMソーラー工務店が倒産になったケースもありましたが、建築中のお客様が資金の被害を受けることなく、完成にこぎつけた例を聞いております。（以下略）

これら12社は、当該提案に賛成した上で、「その他」において消費者側の立場に一定の配慮を示した意見をのべている企業を散見することができる。しかし、他方で3つの企業は、財務状況を記載した書類に虚偽がある場合にそれを見抜くことは困難ではないかという指摘を行っている。

確かに、とりわけ経営破綻下にある企業にあっては、財務諸表の信頼性を欠く状況にあると思われる。こうしたケースを改善する方策としては、例えば、直近5年間の財務状況を記載した書類や受注実績を示した書類、及び竣工実績を示した書類等を消費者の求めに応じて閲覧できるように備えておくことが望まれよう。

しかし、こうした書類を見てもそこから当該企業の安全性等の分析能力を、一般の消費者が有することには限界があると思われる。この問題を本質的に解決するには、企業の財務諸表を読んで理解するための啓蒙活動を活性化することや、大学のすべての学部でこうした学科目を必修とし、社会に出て前払取引に直面した場合に財務諸表を読める能力を養うような制度化を行うことも一案であるように思われる。

あるいは、これも現実的な提案としては困難を伴うであろうが、契約取引を行う企業には会計専門家による独立した監査を義務づけることも多少なりとも有効な制度かもしれない。

その他にも、中小の建設業者の立場から、財務諸表の閲覧制度に対する抵抗感を指摘する見解や、住宅完成保証制度に加盟している企業から同制度のさらなる利用を求める見解、そして

建設業の企業からは、建設業法により厳しい規制があるので不動産業も同様にすべきであるとの見解等が見られる。

住宅完成保証制度については、注釈においてその制度の概要をのべておいたが、わが国における建設業者数とその実数を把握できないほど多数にのぼる状況下にあつて、こうした住宅完成保証制度に加盟している事業会社は依然として少数にすぎないのが現状のように思われる。この意味では、消費者は依然として経済的被害を被るリスクを背負っているといえよう。

また、建設業法による厳しい規制というのは、「許可を受けた建設業者は、建設業法第11条第2項により毎事業年度終了後4ヶ月以内に変更届（以下「決算報告」という。）を所定の様式で許可行政庁に提出することが義務付けられています。提出が無い場合、建設業法第50条による罰則があります。」<sup>7)</sup> この建設業法により、国土交通省建設業大臣許可や各都道府県知事許可を受けた建設業者は、毎年必ず決算報告書等の書類を許可行政庁に提出するので、筆者の当該提案の内容は満たされていると回答しているように思われる。しかし、当該提案は、契約取引を取り交わすその場において財務諸表の閲覧の求めが消費者からあれば、その求めに応じて提示することを義務づけるというものであり、実際現行の特定商取引法に定められている業種にあつてはこうした消費者サイドに立った義務付けを行っている。当法律適用拡大案について賛成するのであれば、やはり契約取引時の財務諸表閲覧権を消費者に付与することが当該法律の趣旨であり、行政庁に提出してあるからそれを見て契約を判断してほしいというのは事業会社側に立った言い分というものであろう。

## 5 当法律適用拡大案に反対する回答の検討

以下では、当法律適用拡大案に「反対する」と回答した内容について考察していく。

まず、上場企業を見ると、4.5%（22社中1社）が「反対する」と回答している。非上場企業では、大企業、中企業、小企業のカテゴリー別合計に占める「反対する」の割合を示すと次のようである。すなわち、非上場企業の場合、大企業では14.3%（7社中1社）、中企業では22.8%（79社中18社）、そして小企業では30.4%（46社中14社）となっており、上述のように小企業が「反対する」と回答する非上場企業の中では最も高い割合を示している。

なお、当該提案に「反対する」と回答した非上場企業は、非上場企業総数132社中33社、割合にすると25.0%であり、「賛成する」の132社中80社、同じく60.6%に比較するとかなり少ない値になっている。

このように、非上場企業にあつても当該提案には60%強の企業が賛成とし、反対とする25%を大きく上回っていることが窺える。しかし、非上場企業の小規模のカテゴリーに属する企業は30.4%と反対の非上場企業の平均値25.0%を上回っていることが見てとれる。この結果は、既述のように小企業の場合、自社の財産の状況（財務諸表）を顧客に閲覧させることには抵抗感を抱く企業が少なからずあるとみてよいであろう。

次に、当該提案に対して「反対する」と回答した企業の反対理由について見ていくことにする。

図表1で示したように、また上述したように、当該提案に「反対する」と回答した上場企業は1社（22社中）のみであり、その企業は反対理由として「その他」の選択肢を選んで次のような見解をのべている。

・宅地建物取引業法により、事業者は営業保証金の供託、及び一定額以上の金銭を受領する際の保全措置が義務付けられている。本法規の遵守が事業者に求められるべきであり、提案の内容は、徒に消費者の自己責任を重くし、また大規模事業者との取引を誘引することから、業界への新規参入を困難なものとする恐れがあり、弱者保護および業界の発展にとって却って好ましくない。

このような見解は、すでに賛成意見のところでも見られたように、あくまでも消費者保護という消費者側に立った経済的被害防止のための提案であることを理解していない。あくまでも自分たち事業会社側に立った視点から小規模事業会社の不利益、弱者保護を反対意見の中核に据えていることが窺える。既述のような、手付金等保証制度や住宅完成保証制度に加入して消費者に経済的被害を及ぼさないように最大限の努力をすること、そのうえでさらに財務諸表の閲覧制度を構築するために、特定商取引法で規定されている業種以外にも適用範囲を拡大していくことこそが、経営破綻という異常な状況下での消費者保護に少しでも有用な方策であると考えられる。

非上場企業で、当該提案に「反対する」と回答した企業は33社あるが、反対理由として選択した項目を多い順でみると以下のようなものである。最も多い選択肢の項目は、「その他」の60.6% (33社中20社)、次いで「前払取引を行っても、会社の業務及び財産の状況を顧客に示すことに抵抗がある。」の33.3% (33社中11社)、「株主ではない消費者に、会社の財務状況が知られたくない。」の30.3% (33社中10社)、「会社の財務状況が良くないと、消費者に逃げられてしまう。」の15.2% (33社中5社)、そして「CSR (企業の社会的責任) 会計のうち消費者のための会計の発展にはつながらない。」の

12.1% (33社中4社) となっている。

当該提案に「反対する」と回答した企業のうち、「その他」を選択した非上場企業20社が記した見解を以下では、すべて列挙していくことにする。

- ・住宅完成保証制度を利用すれば良い。
- ・建築業の経営規模の大小差が大きすぎて、一概には論じれない。
- ・確かに富士ハウスやアーバン・エステートは酷いと思います。故にその時警察にも協力しました。
- しかし、異常な会社に合わせて法律を決めるのは如何なものかと思います。
- ・この方法だと上場 (一部) 企業に顧客が流れてしまい中小企業は段々と成立しなくなる。
- ・出来高払いにすれば良い。前払費用が発生する場合10%以内等の制限を設ければよい。
- ・中小企業が倒産してしまう可能性が大である。
- ・上記等を示した書面が偽物であれば何の意味もないし、一般の方が見られても中身を把握することができるのか疑問である。
- ・消費者保護であるなら、履行ボンド<sup>®</sup> や保証制度の法整備がなされるべきと考える。一部官庁ではボンドや保証を求められており、業界として受け入れやすいと考える。(公共工事の場合)
- ・弊社では、完成引渡保証を付けて、差別化をはかっている。
- ・大手の会社がますます有利になってしまいそう。
- ・民間契約はあくまでも当事者間の合意によって成立するものであり、前払をするかしないかも当事者間において決定されるものであり、財務内容の開示により、解決されるものではないと考えます。
- ・運用面として効果的ではない。財務状況等を

的確に捉えることはすべての消費者に該当せず、消費者保護にはならない。実用的ではない。

- ・会社の財産状況は、1ヶ月のうちに極端に変わると思います。瑕疵担保保険のように前払金、中間金にも保険のような制度があるとよいと思われます。
- ・経営内容は、インターネットで経営事項審査等の内容をいつでも誰でも見ることができる。
- ・消費者に財務分析はできない。その消費者から第三者に伝わる可能性有り。
- ・民間工事においては自己責任と思う。前払取引以外にも品質等の見極めも大切である。
- ・根本的な解決にはならない。そのような事をする会社の財務報告の信憑性が無い。
- ・御提案の措置で被害が劇的になくなる直接の要因とは思えない。
- ・住宅完成保証制度や手付金等保証制度などにより充実してきており、その流れを更に改善する方がよいと考えます。
- ・消費者も良い企業を選択する目が必要。口込みで信用のある会社を選ぶこと。

以上、非上場企業の「その他」の見解を記してみたが、これまでの「その他」の内容と基本的には類似したものとなっている。

まず、大手の建設業者が有利になり、中小企業は倒産してしまう可能性があるというもの。当該提案よりも、住宅完成保証制度や手付金等保証・保管制度等を充実させるよう求めた見解。また、財務諸表が信頼できるものとは限らないし、信頼できるとしても消費者がその内容を理解できるのか疑問である（財務分析ができない）とする見解。さらに、消費者の契約取引は、民間取引でありあくまでも当事者間の合意によって成立する、あるいは民間工事は自己責任である、そして消費者も企業を選択する目が必要と

いった意見に現れているように、事業会社側にとっては当たり前かもしれないが、消費者保護の視点に欠ける反対意見が見られる。いずれにしても、当法律適用拡大案について「反対する」と回答する企業の場合、まだまだ消費者が安心して契約取引を取り交わすことができる環境を構築するという建設的な見解は少なく、むしろ同業者サイドの中小事業会社の存続が危うくなることを重視し、消費者保護という視点は後退しているものと理解することができる。

## 6 当法律適用拡大案にわからないとする回答の検討

問1の選択肢として、「関心がないのでわからない。」を選択した企業が上場企業は9.1%（22社中2社）、非上場企業は、14.4%（132社中19社）となっており、上場・非上場企業全体では、13.6%（154社中21社）という結果を示している。

この問1の選択肢「関心がないのでわからない。」を選択した企業は、問2の選択肢が無い（「その他」も含めて）が、4つの企業が回答用紙の空白部分を利用して次のような意見を寄せている。

- ・財務情報の公開は、消費者保護の観点から有効な手立てとなると思われます。但し、建築工事請負契約については、添付の資料のとおり、業界団体である住団連<sup>9)</sup>でも自主的に出来高に応じた代金支払いのルールを定めることから、45条の適用拡大に関しても住団連の判断に委ねたいと思います。
- ・本来の意思は賛成であります。官庁工事等では、既に当社も行っております。ただし、民間工事においては（特にエンドユーザーの請負）会社の財産の状況等を示すことには抵抗があります。当社のように官庁工事を受注す

る際は、「経審」を受けます。すべての業者に経審を受けさせれば財務状況も把握することができると思う。

- ・消費者保護で救済措置が必要なのはよくわかりますが、法的に難しいと思う。消費者は自分で努力して信用・信頼あるハウスメーカーを見つける。前払金を払うことに疑わしさを感じ出来高払いでその80%を支払うというように支払条件を交渉する必要がある。
- ・我々の様な建設業者であれば、建設業法により、毎年、監督官庁に1年間の業務の状況、所属する技術者の状況、財務諸表等を提出しております。これは、一般の方も自由に閲覧することが可能です。一方で不動産業者についてはこのような制度は無いと思われるため、宅建業法を整備することによって、貴研究室がご提案をされてる内容とほぼ同じ目的が達成できるのではないかと思います。ただし、これによって「前払金を取り戻せない被害」を回避できたかどうかについては疑問です。財務諸表を見て、財務の健全性を判断できる方は少数のように思うからです。(以下略)

これら4社のうち、上場企業1社は、消費者保護の観点から財務情報の公開が有効な手立てになると思われるという見解を示すと同時に、加入団体である(社)住宅生産団体連合会に当該提案の判断を委ねたいとしている。残りの非上場企業の場合には、自社の財産状況等を示すことには抵抗があるとし、すべての業者に「経審」を受けさせることで財務状況を把握することができるとする見解。また、当該提案のような消費者保護目的での法的措置は難しく、消費者の自己努力で業者をみつけ支払条件を交渉すべきとする見解。そして、建設業者は、建設業法により毎年、監督官庁に財務諸表等を提出しており、これは一般の人も自由に閲覧することが可

能なのでこれで足りるのではないかとし、他方でこの場合も消費者には財務分析をできる人は少数ではないかとする見解が示されており、これまでの「その他」の中でのべられていた内容と同様であるといえる。

## 7 むすびにかえて～当法律適用拡大案に関する総合的検討～

本稿は、CSR 会計を構成する一つの領域とされながら、これまで皆無といってよいほど消費者保護のための会計の研究がなされてこなかった事実を踏まえ、多少なりともかかる研究領域に資することを目的として執筆したものである。こうした基本目的に基づいて、本研究では『消費者六法』の中の特定商取引法に規定されている第45条の消費者による事業会社の財務諸表閲覧制度を取り上げ、かかる制度の住宅建築・不動産業界（土地売買を含む住宅建築を一部で営んでいる不動産業者）への適用拡大という提案を試論として考えてみた。当該提案を任意で選んだ500社の同業界の企業にアンケートというかたちで送付し、そのうち有効回答数154社の内容について考察を行ったところ、一定の解決すべき課題が生じた。ここに、その課題を整理しておく。

- 1 中小企業、とりわけ資本金の小さな規模の企業にとっては、大手の企業と異なり、財務諸表を消費者に閲覧させることには抵抗感がある。
- 2 財務諸表を消費者に閲覧できるように制度化しても、不実記載ないし虚偽の財務諸表を見せられる可能性がある。
- 3 そもそも財務諸表を理解する財務分析の能力が、消費者に有るとは思えない。
- 4 建設業者は、建設業法上、国土交通大臣又は各都道府県知事に許認可を受ける際に、

- 毎年度財務諸表を含む書類を提出することが義務付けられているので、消費者はこの会計情報を見れば良い。
- 5 上場会社の場合は、有価証券報告書を開示しているのでそれを見れば良い。
  - 6 宅地建物取引業者は、「手付金等保証・保管」制度が（現在、国土交通大臣から指定・登録を受けた法人が5つある）一定の企業で採用されているので、それを利用すれば良い。
  - 7 住宅の完成を保証する事業会社（住宅保証機構株式会社やOM総合保証株式会社等）の「完成保証制度」を利用することにより、消費者は経済的被害を受けなくて済む。

先ず、消費者と事業会社との契約取引という社会的・経済的事象を考察するに当たり、契約取引の契約履行会社は、消費者のようにほとんど当該契約に関する情報を有しないという意味において、圧倒的に有利な状況下で当該契約取引に向き合うことになる。したがって、前払金のような金銭の要求についても、通常、消費者は契約履行会社側の説明に従って支払うのが現状である。こうした当該契約取引における両者の情報の非対称性を少しでも健全な方向に導くためには、消費者側に財務諸表を含む様々な業務の状況を詳細に説明するアカウントビリティ（説明責任）の概念を、かかる財務諸表閲覧制度の中核に据える必要がある。すなわち、消費者保護のための会計の基本概念である「消費者に対するアカウントビリティ」の一般化を、とりわけ契約取引の事業会社側が受け入れるべき社会制度として構築することが必要不可欠であり、この基本概念は一般法である消費者基本法において条文化することが望まれる。

上記の7つの課題のうち、特定商取引法第45条は、契約取引を交わす場における財務諸表の閲覧制度が基本的な趣旨であるので、監督官庁に行って会計情報を見れば良いというのは、当

該制度のように取引現場での閲覧の趣旨には4と5の課題は合わないといえる。

また、6と7の課題のように、消費者の「前払金」や「住宅完成保証」の制度は、現在のところ一部の業者が当該制度に加盟しているにすぎず、すべての中小企業も含めた事業会社に加盟させることで1の課題で挙げた小規模企業の大企業に対する不安感も解消されるように思われる。もちろん、このような全事業会社を対象にした上記制度の加盟義務化は、現実問題として困難を伴う方策であり、加盟金の支出を伴う限り、依然として反対論は残るであろう。

3の課題については、既述のように現実とはかけ離れた考えかもしれないが、例えば直近5年間の財務状況を記載した書類や受注実績、竣工実績等を記した書類を、消費者の閲覧の求めに応じて備えておくこと。また、一般の消費者方に、一定の財務諸表を読解できることが社会から要求される事態となった場合（すなわち、今回、本稿で問題としている契約取引時の財務諸表閲覧制度が適用拡大化されることになった場合）には、すべての消費者がこうした財務分析の能力を身につけておくことは困難と思われるため、事業会社側による財務状況の書類提示と併せてその解説を行う義務付けを施行規則において規定化することも一案として考えられよう。さらに、財務諸表の信頼性を確保するための何らかの取り組みを行うことも必要不可欠な課題である。コストの面での負担が問題ではあるが、可能であれば契約取引を行う事業会社にあっては、会計専門家による財務諸表の独立した監査を義務づけることも視野に、今後ともより良い課題解決の方策を研究する必要がある。

同じく現実的に困難な課題は、上記の2の課題である。とりわけ、経営破綻下の状況にある事業会社を前提として考えた場合、そこで作成される財務諸表の信頼性には、大きな問題が内

に残されている疑いが払拭できないからである。たとえ上述のように過去5年間の財務諸表等を閲覧してもそれが虚偽記載であるならば、結局のところ消費者保護になることは無い。上で述べた独立監査人による監査制度が機能していれば、多少なりとも課題解決の可能性はあるかもしれないが、これも現実的には小規模な事業会社程大きな反発を招くことは間違いがないといえよう。

以上のように、様々な現実的に困難といえる課題が我々には突きつけられている。「消費者保護のための会計」の研究は、本稿において第一歩を踏み出したものの、その完成形の構築の道はいまだ険しいといわなければならない。

この先行研究を手掛かりとして、後継の研究による活発な展開が期待される場所である。

#### (注)

- (1) 中小企業基本法 第1章 総則、(中小企業者の範囲及び用語の定義)、第2条 一～四項。

(<http://www.houko.com/00/01/S38/154.HTM> 2015年3月8日)

- (2) (<http://hudoushin.co.jp/business/index.htm> 2015年2月17日)

- (3) (<http://hudoushin.co.jp/company/gaiyo/index.htm> 2015年2月17日)

- (4) 実際、この手付金等保証事業の対象となるのは、次のような契約を5つの指定された保証機関株式会社と契約を締結した会社でしかないのが現状である。「なお、当事業は不動産協会会員またはその会員が出資した会社で、当社に出資または保証基金を拠出した会社(以下「参加会社」といいます)ならびに参加会社と共同で事業を行う会社、または参加会社と販売委託契約を締結した会社を対象としております。」と記されていることから窺えよう。

(<http://hudoushin.co.jp/business/index.htm> 2015年2月17日)

- (5) 「経審」とは、『経営事項審査』の略語であり、公共性のある施設又は工作物に関する建設工事(以下

「公共工事」という。)を発注者から直接請け負おうとする建設業者(建設業法第3条第1項の許可を受けた者をいう。)が必ず受けなければならない審査です。公共工事の各発注機関は、競争入札に参加しようとする建設業者についての資格審査を行うこととされており、当該発注機関は欠格要件に該当しないかどうかを審査したうえで、客観的事項と主観的事項の審査結果を点数化し、順位付け、格付けをしています。このうち客観的事項の審査が経営事項審査といわれる審査事項であり、この審査は『経営状況』と『経営規模、技術的能力その他の客観的事項について数値により評価するものです。なお、『経営状況の分析』については、国土交通大臣が登録した経営状況分析機関が行っています。』(「経営事項審査及び総合評定値の請求について」、国土交通省、<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1-6-bt-000153.html> 2015年2月21日)

このように、「経審」とは公共工事を請け負う建設企業に該当するものであり、本稿で研究の対象としている民間の住宅建築・不動産企業には当てはまるものではないので捨象する。

- (6) 「住宅完成保証」制度を営んでいる法人として、例えば次の2つの会社を挙げて説明しておく。1つは、平成24年4月2日から業務開始した住宅保証機構株式会社であり、この会社の事業内容の1つとして「住宅完成保証制度」の実施があり、それは以下のように説明されている。「住宅建設工事を受注した中小企業である住宅建設業者が、倒産等により工事を継続できなくなった場合に、保証契約の範囲内において、住宅保証機構が保険金を支払うことにより、発注者が最小限の追加負担で住宅を完成できるよう、サポートするしくみです。」(住宅保証機構株式会社、事業内容、<http://www.mamoris.jp/corp/project.html> 2015年2月17日)とのべられている。

また、もう1つの例としてOM総合保証株式会社を挙げておく。同社は、平成21年(2009年)6月に設立しているが、前身は平成11年(1999年)4月に設立されたOM共済会にある。同社の業務内容は、次のように説明されている。『「OM総合保証完成保証制度」に参加しているOM総合保証加盟工務店は、経営状況はどうかなど厳しい審査を定期的に受けています。つまり、健康的な工務店であるという

- ことです。OM 総合保証加盟工務店は健康的な工務店ですが、それでもこれからの家づくりの長い時間の中で『もしも』がないとは言いきれません。あつてはならないことですが、万一のその時にお客様に負担をおかけしないための仕組みが『OM 総合保証完成保証制度』なのです。」(OM 総合保証株式会社, 完成保証制度, <http://www.om-hosyo.com/system/p01.html> 2015年2月17日)とのべられている。このOM 総合保証株式会社の会員数は、2009年6月1日現在で165社と記されており、まだまだ少ない数字であるといえる。(同上)
- (7) 建設業の財務諸表は、税務署に提出した書類(税務決算書、決算報告書や基本財務諸表)から転記する方法で作成される。(http://建設業許可経審.com/%E5%BB%BA%E8%A8%AD%E6%A5%AD%E6%B1... 2015年3月17日)
- (8) 履行ボンドとは、「公共工事を発注した建設業者が、発注者と請負契約を締結する際に、発注者に対して工事完成の履行保証措置として履行保証証券を提供します。当該建設業者が債務不履行に陥った場合、保証人である保険会社が発注者に対して保証金を支払うか、または他の建設業者に依頼して残りの工事を完成させるものです。」(http://hokenyougo.

lify.jp/word/%97%9A%8Ds%83%7B%83%93%83h 2015年3月19日)とのべられている。

- (9) 住団連とは、(社)住宅生産団体連合会の略称であり、その構成団体と会員はこの住団連が定める倫理憲章に則った住宅建築を行うよう管理・指示している。「個人の注文者と住宅建設工事の請負契約を締結する場合の前払い金等に関するガイドライン」では、「前払い金に関わる考え方について」次のような指示が示されている。(中略)前払い金を受ける場合には、以下の例を参考としつつ、契約締結時に代金の金額や高い割合の前払い金を受けることは避け、工事の出来高に照らして合理的な支払とする契約を締結するとともに、契約内容に沿った支払いを受けるようにすること。(中略)おおむね支払回数は3回から5回が一般的で、時期は契約時、着工時、上棟時、上棟以降の中間時、内装着手時、完成時などがある。また、前払い金を受けることを定める際に、注文者から住宅の完成の保証等を求められた場合、住宅完成保証制度等の任意の制度を利用するなど、適切な対応をすること。(社)住宅生産団体連合会、平成21年3月27日、「構成団体及びその会員の皆様へ」を参照した。