

投資家様へ

**建設中にゼネコンが
破産した場合の
リカバリについて
～UBMの事例を念頭に～**

2022/02/22



高収益賃貸住宅施工集団

めぐる組

1. 考えうる問題解決方針
2. 問題解決に当たって何が必要か？
3. 問題解決方針別の留意点
4. ゼネコンのあるべき粗利率

1. 考えうる問題解決方針

建設中にゼネコンが破産した場合、
現実的に検討できる問題解決の方針は以下の4つである。

	問題解決の方針	長所	短所
①	エージェントに 残務処理を委任する	問題解決の実務の 大部分をスキップできる	他の方針に比べると、 資金効率は最も悪い
②	土地を現場ごと 売却して清算する	未完成建物に対しても 値付けができる	現場を購入できる 主体が少なく、 買い叩かれやすい
③	既存構造物を除去し、 更地売却で清算する	更地だと流動性が 高まるので、 売却がしやすい	工事の進行度によっては 除去損が過大になる
④	工事を引き継ぎ、 別のゼネコンで 建物を完成させる	資金的には最も穏当な 選択肢となりやすい	建築主に求められる 知識とスキルや 時間が最も多くなる

2. 問題解決に当たって何が必要か？

どんな問題解決の方針を選択したとしても、
以下の4点については建築主が主導権を握る必要がある。

1. 法的対応

ゼネコンの破綻処理について知見のある弁護士と組み、
建築主が建物の所有権を早急に主張できるようにする。

(Keyword：留置権、契約解除、管財人、表題登記、所有権保存登記)

2. 資金対応

取れる選択肢は余剰資金の厚みによって異なる。
最低限、自身が破産しないで済むだけの資金は調達必須。

3. 工事対応

工事がどこまで進んでいたか把握し、
適切なパートナーに後処理を承諾してもらうまでは建築主の仕事。
設計士、現場監督、サブコン各社は出来るだけ味方に付けたい。

4. 利害調整

自身は弱い立場であると自覚しつつ、
それでも正当な対価で関係者との取引をまとめなければならない。
情報収集力・状況判断力・交渉力が試されている。

3. 問題解決方針別の留意点

①②③に関しては「誰と組むか」が最も重要となる。
パートナーの得意分野と人間性を見極めなければならない。

	問題解決の方針	考え得るパートナー	得意分野
①	エージェントに 残務処理を委任する	宅建業資格を持つ 任意売却コンサル	・金融機関との交渉 ・売却先の発見
②	土地を現場ごと 売却して清算する	買取再販が得意な 不動産業者 (=建設に知見あり)	・リフォーム工事 ・再販先の発見
③	既存構造物を除去し、 更地売却で清算する	戸建ての建売業者	・解体工事 ・戸建て新築 ・戸建て販売

※すべてのパートナー候補に共通している事項として、
物件の「売り先」を持っていることには留意したい。

3. 問題解決方針別の留意点

「④工事を引き継ぎ、別のゼネコンで建物を完成させる」場合、建築主が捌くことになる工事対応のタスクは膨大なものとなる。

1. 計画

- ・そもそものコンセプトに問題は無いか？
（例：施工費をケチるためにオール電化ワンルーム主体）

2. 設計

- ・UBM特注のコンパクトな水回りで費用面や調達面は問題無いか？
- ・サイズの大きな代替品を使っても設計は成り立っているか？

3. 施工

- ・工程表は信用できない。工事は実際にはどこまで進んでいるか？
- ・現場を任せられる体力と技術力を持つ新ゼネコンを味方にできるか？
- ・今までのサブコンに仕事は頼めるか？、連鎖倒産のリスクは無いか？

4. 監理

- ・中間検査や完了検査をクリアするための書類は集められるか？

5. 運用

- ・瑕疵保険には加入できるか？、転売特約の付加は可能か？ …など

4. ゼネコンのあるべき粗利率

インフレの時代が変わったのも相まって、粗利率15%以下が通常のゼネコンには財務的な注意を払うべき。

工事価格			
工事原価			一般管理費 (=粗利)
準工事費		現場管理費	
直接工事費	共通仮設費		

↑
建物になる部分の工事費

↑
建物にならない部分の工事費
(山留、仮囲い、足場…)

↑
現場を動かすための経費
(設計費、労務費、保険料…)

↑
販管費や本社費用に
充当する必要あり

公共建設工事で
国交省の定める
一般管理費率は
23.57%~9.74%

9.74%になるのは
30億円超えの
工事となる場合

会社概要

株式会社めぐる

<https://meguru-construction.com>

めぐる組

検索



所在地 / 東京都大田区仲池上1-14-5

電話番号 / 03-6410-5445

代表者 / 代表取締役 牛山 貴瑛



お問い合わせ・ご質問はお気軽にご連絡くださいませ。

施工事例

