

日本におけるデータセンター建設契約に関する検討のポイント

建設/インフラニュースレター

2024年9月19日号

執筆者:

[宇野 伸太郎](#)
s.uno@nishimura.com
[井浪 敏史](#)
s.inami@nishimura.com

[Eugene Lee](#)
e.lee@nishimura.com
[村田 智美](#)
t.murata@nishimura.com

*本ニュースレターは2024年9月3日時点の情報に基づいたものである。

1. はじめに

近年、日本のデータセンター市場は急速に成長している。AI、デジタルトランスフォーメーション、クラウドのサーバー等による需要増に加え、政治的安定性、安定的な電力供給、政府による補助金、近時の円安傾向等が最近の日本におけるデータセンター建設ブームを後押ししている。

一方で、建設費用の高騰、建設業界における労働者市場の変化、及び機器の納期の長期化等が注文者と受注者の両者にとって課題となっている。

本ニュースレターでは、日本でデータセンターの建設請負契約を締結する際の主な検討ポイントとして、請負契約に共通する検討事項、物価調整条項、保険、不可抗力条項、特定の工事及び機器に関する先行発注、責任制限条項等を取り上げる。

2. 請負契約に共通する検討事項

(1) 契約書の構成

通常、データセンター建設には(i)設計・監理業務及び(ii)建設工事に関する契約が必要となる。

設計業務には注文者の求める要件に基づいた基本設計及び詳細設計の作成が含まれる一方で、監理業務には建設工事が図面及び仕様書に従って実施されているかどうかの確認業務が含まれる。設計業務及び監理業務は同一の業者に委託されることがよくあるが、法令に従い、資格を有する建築士により実施される必要がある。

日本において、(i)設計及び建設、(ii)建設、又は(iii)設計・監理業務に使用される頻度の高い契約約款はそれぞれ以下のとおりである。

- 設計及び建設：一般社団法人日本建設業連合会発行の設計施工契約約款（以下「**日建連約款**」という。）

- 建設：民間（七会）連合協定工事請負契約約款委員会発行の民間連合協定工事請負契約約款（以下「**民間連合約款**」という。）
- 設計・監理業務：建築設計・監理等業務委託契約約款調査研究会発行の四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款（以下「**四会連合約款**」という。）

データセンターの建設プロジェクトにおいては、事業者が作成する独自の約款が使用される例も少なくないが、①日建連約款を用いて、設計と施工を一つの業者に発注するか、②民間連合約款及び四会連合約款を用いて、設計・監理業務と建設工事を別の契約で発注することも多く見られる。

(2) 技術仕様及び品質基準

データセンターの設計及び建設においては、利用者（テナント）が満足するような性能指標を達成するために、厳しい要件を満たすことが求められる。また、インフラ運用上の復旧力を確保し、データセンター及びその利用者の事業への影響を最小限に留めるためにも性能等に厳しい要件が求められる。

これらの要件は、技術仕様書等の契約文書に明確に定めておく必要がある。また、配電システム、温度管理、湿度、データセキュリティ、物理空間へのアクセス及び施設保守業務の詳細な仕様をできる限り契約書に明記しておくことが望ましい。

データセンターの事業者が竣工前に利用者となす前に契約を締結していることもある。建設工事を期限までに完了できなかった場合、その結果として、特に利用者との契約に基づき、事業者が責任を負う可能性もある。そこで、事業者の観点からは、工事を予定通り完成させるための仕組みを契約に含めることも検討される。

3. 物価調整条項

近年、世界的に建設資材の価格が高騰していることから、請負代金に適用される物価調整に関する契約上の枠組みの重要性が高まっている。民間連合約款や日建連約款のような日本の標準的な契約約款には、次の 2 つの価格変動条項が含まれている。これらは、受注者と注文者のいずれも、請負代金の調整を申し入れるために適用することができる。

- a. 契約期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、工事請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
- b. 長期にわたる契約で、法令の制定若しくは改廃又は物価、賃金等の変動によって、契約を締結した時から 1 年を経過したのちの工事部分に対する工事請負代金相当額が適当でないと認められるとき。

加えて、日本で行われる建設工事に適用される建設業法に「注文者は、自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した建設工事を施工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の額とする請負契約を締結してはならない（建設業法第 19 条の 3）」と定められていることにも留意する必要がある。

なお、建設業法は、2024年6月14日に公布された「建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律（令和6年法律第49号）」によって改正された。本改正により、価格変動に基づく請負代金の額の変更に加えて、「その額の算定方法」を定める条項を請負契約に盛り込むことが求められることとなった（改正建設業法第19条1項8号）。また、改正建設業法では、主要な資材の供給の著しい減少、資材価格の高騰その他の工期又は請負代金の額に影響を及ぼすものとして国土交通省令で定める事象が発生するおそれがあるときは、建設業者は、請負契約を締結するまでに、注文者に対してその旨を通知しなければならず（改正建設業法第20条の2第2項）、契約締結後に、当該通知に係る事象が発生した場合には、建設業者は、定められた算定方法に基づき、工期、工事内容又は請負代金の変更について協議を申し出ることができるようになった（改正建設業法第20条の2第3項）。当該申出を受けた場合、注文者は、誠実に協議に応じるよう努めなければならない（改正建設業法第20条の2第4項）。建設業法改正の詳細は、令和6年建設業法の改正についてのニュースレターに記載している¹。

4. 保険

データセンター建設は、大規模な金銭的投資を伴う。投資規模及び潜在的リスクをふまえると、保険の補償内容が十分かどうかを評価することが必要不可欠である。受注者及び注文者は、物損、事業中断及び第三者賠償責任に備えるため、保険が必要な項目について慎重に評価しなければならない。日本では地震が珍しくなく、地震及び関連リスクに対応する保険への加入を検討することも重要である。包括的な項目を対象とする保険加入が必要であれば、保険料増加分を請負代金に適切に反映させる必要がある。

5. 不可抗力条項及び自然災害

日本は、地震、台風、火山噴火等の自然災害が多い。そのため、日本においては請負契約の不可抗力条項は重要な役割を果たす。これらの条項では、予期せぬ事態が発生した時のリスク及び責任の所在を定める。契約当事者は不可抗力に該当する事象及びその帰趨（工事中断、工期延長、契約解除等）を明確に定義すべきである。不可抗力は注文者、受注者のいずれの過失にも起因しないことから、これらのリスクはできるだけ公平に分担されることが望ましい。

6. 長納期品の調達を含む工事に関する先行指示

データセンター建設に必要な工事又は機器によっては、工期や長納期品を考慮し、注文者との請負契約締結前であっても、受注者が工事内容に関して下請業者又は供給業者を起用したり、主な機器の調達準備を行ったりしなければならない場合もある。例としては、工事の着工前に必要な開発業務（建設用の土地及び土壌の準備等）を行う下請業者を起用したり、継続した電気の定期供給及び停電時のシステム障害低減の確保に不可欠な無停電電源装置（UPS）及び予備発電機を早期に調達したりすることが挙げられる。

これらの場合、注文者は、請負契約の締結前に先行発注指示や長納期品の調達指示を出すことによって、受注者に工事又は調達を進めるよう指示するという方法がある。建設業法は日本国内の工事請負契約を幅広く

¹ [令和6年建設業法の改正のポイント | N&A ニュースレター | ナレッジ | ホーム](#)

規制しているため、先行発注指示書等が建設業法及びその他の日本における関連規制を遵守しているか確認する必要がある。

7. 責任限定

プロジェクトにおけるリスク負担を軽減するため、受注者は、契約に伴う責任の上限額、間接的な損害の除外等の責任限定条項を定めるよう求める可能性がある。注文者としては、受注者による請負契約の違反に起因して、自らがその他の関係者に対して負う責任について考慮することになる。

8. 終わりに

プロジェクトを成功に導くためには、上述した点を含め、日本の建設に関する法令及びプラクティスを十分に理解した上で、請負契約、設計契約その他の関連契約を注意深く作成することが必要不可欠である。

当事務所では、クライアントの皆様のビジネスニーズに即応すべく、弁護士等が各分野で時宜に合ったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。N&A ニュースレター購読をご希望の方は [N&A ニュースレター 配信申込・変更フォーム](#) よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは [こちら](#) に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本ニュースレターはリーガルアドバイスを目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切なアドバイスを求めていただく必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

西村あさひ 広報課 newsletter@nishimura.com