

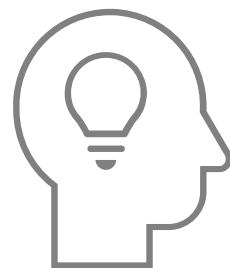
# 2024年問題への対応策と 建設業界から多く寄せられている法律相談

---

匠総合法律事務所  
弁護士 秋野卓生

---

# 働き方改革関連法



## 時間外労働の上限規制って何？ うちの会社も見直す必要がある？

### 🕒 ポイント

- 労働者が **法律の上限を超える時間（※）** 働く場合には、あらかじめ「時間外・休日労働に関する協定（36協定）」が必要です。
- 2020年4月から、36協定で定めることができる時間外労働時間に制限（**時間外労働の上限規制**）ができました。

### （※） **法律の上限を超える時間** とは

#### 労働時間の上限（法定労働時間）

**原則 … 1週:40時間、1日:8時間**

**例外※ … 1週:44時間、1日:8時間**

※労働者10人未満の商業、映画・演劇業（映画の製作の事業を除く）、保健衛生業、接客娯楽業

#### 休日の最低基準（法定休日）

**毎週1回または4週を通じて4日以上**

（午前0時～午後12時の1暦日の休み）

超えない

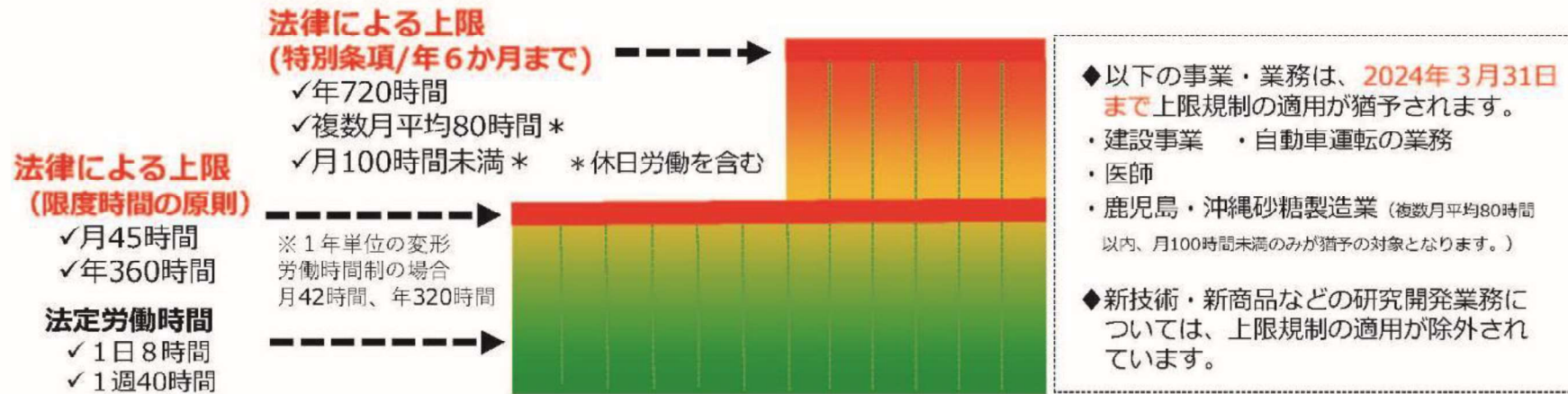
特に新しい対応はありません。

超える

過半数組合や過半数代表者と**時間外労働の上限規制**の範囲内で**36協定を締結し、所轄の労働基準監督署に届け出る必要**があります。

▲時間外労働の上限規制 お悩み解決ハンドブック(厚生労働省・2022年)

## 時間外労働の上限規制の具体的な内容



うちは今までも36協定を結んでいたけど、「月45時間」「年360時間」までと定めているから、今すぐ見直す必要はないんだね。

さらに詳しく知りたい方はこちら

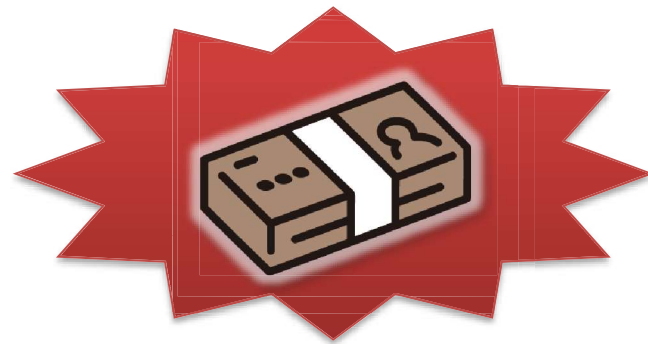
時間外労働の上限規制に関する  
解説用パンフレットをご用意しています。



# 違反するとどうなる？

## 労働基準法119条

次の各号のいずれかに該当する者は、**六箇月以下の懲役**又は**三十万円以下の罰金**に処する。



# 取締役が罰則を受けると…

つまり…

**営業停止**

や

**建設業許可の取消**

のおそれがある！

営業



建設業

# 【2024年問題】 具体的に法律事務所には どのような相談が寄せられているか？

「刑事罰付き残業規制の中身は？」

「本人の了解を得た上で  
隠れ残業をやってもらっている。  
2024年以降労基署にバレたらどうなるの？」

「どうしても残業上限を超えてしまう人の  
対応はどうすればいいの？」



## ビジネスと人権

にかかわる法律を必ず守りましょう



残業規制は限られた業界のみ



労基署による

**立ち入り調査**が、

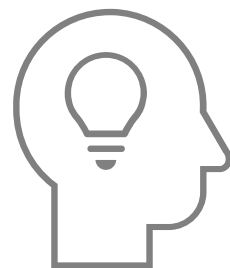
住宅・建築会社に入る

**確率が高い**



---

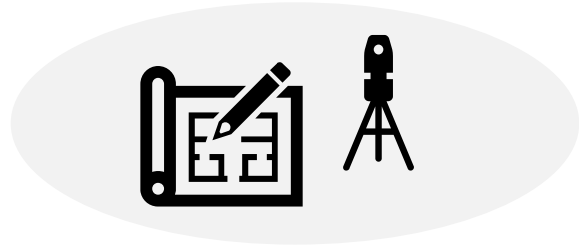
# 建設DXと建設業法





# 建設DXと建設業法

## ● 建設業法の規制について



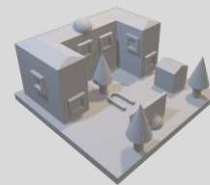
## デジタル改革

- ・生産性の向上
- ・建設業における働き方改革の促進

## 建設DX



ドローンなどの活用  
→ 今まで命がけで実施してきた  
点検業務を機械が代替



BIMの導入  
→ 建築図面の視覚化が促進

方向性的に、建設DXは良い方向だけれど…

「良かれ」と思って法を軽視すると、多数の法令違反の不祥事が生じかねない

# 建設DXと建設業法

## ●横浜のマンション杭問題



国土交通省

「基礎ぐい工事の適切な施工を確保するために講ずべき措置（平成28年3月4日国土交通省告示第468号）」を発表

○建設業者に工事監理者・主任技術者立ち合いの下での「現地確認」を要求  
× Webカメラでつなぐ方法による立会いは想定外

過去の不祥事から再発防止のために要求される**対面の立会い**  
→**Webによる遠隔対応**に変更することが解釈上できるのか？



建設DXをどこまで推進できるか？

→建設業法上の技術者配置制度に関する深い理解がなければ

**法違反の建設DX**を運用してしまいかねない



**建設業法**をはじめとした 法律についての深い理解と知識

をもって、新しいビジネスを生み出す ことこそ重要

# 法律的には、今後どのように変わっていくのか？ 我々はどうしていくべきか？



## 2つの法律の 改正が必要

### ・建設業法

デジタル時代に適合した法律へ

### ・労働安全衛生法

遠隔巡査を認める内容へ



## BIM普及と メタバース上への 建物建築の未来

- ・国交省：2027年度にBIM確認申請を  
全国展開するロードマップを策定



BIMモデル  
(建物全体)

BIMモデル  
(室内部分を拡大)

#### <壁の属性情報>

- ・壁仕上、下地材
- ・壁厚
- ・遮音性能
- ・断熱性能
- ・不燃・準不燃・難燃
- ・天井裏の壁の有無 等

#### <柱の属性情報>

- ・構造、材種
- ・材料強度
- ・仕上、下地材
- ・不燃・準不燃・難燃 等

#### <開口部の属性情報>

- ・開閉機構
- ・防火性能
- ・断熱性能
- ・金物、錠、ハンドル 等



## 現場代理人制度・主任技術者制度

---

- 建設業法第19条の2第1項にて、以下のように定められている。

請負人は、請負契約の履行に関し工事現場に**現場代理人**を置く場合においては、当該現場代理人の権限に関する事項及び当該現場代理人の行為についての注文者の請負人に対する意見の申出の方法（第三項において「現場代理人に関する事項」という。）を、書面により注文者に通知しなければならない。

- 「第19条の2にいう現場代理人は、請負契約の的確な履行を確保するため、工事現場の取締りのほか、工事の施工及び契約関係事務に関する一切の事項を処理するものとして工事現場に置かれる**請負人の代理人**」（建設業法解説改訂12版293頁）をいう。

## 工事監理者について

---

- 建築士法第20条第3項

建築士は、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、その結果を文書で建築主に報告しなければならない。

➤ 工事監理の方法について規制はない。



- 従って、Webカメラを通じて工事監理を実施する旨、建築士法24条の7の重要事項説明書や設計・工事監理契約書にて建築主に対し**説明**がなされており、契約違反が指摘されるリスクがなければ特段問題が無いこととなる。

## 現場代理人・主任技術者・工事監理者は 1人の建築士有資格者が兼任可能か？

- 工事監理者の兼任について、特段法令上の規制は無く、資格ある者によってなされれば問題ない。したがって、一時の検査で工事監理について兼ねていても、建築士としての工事監理業務が果たされるのであれば、建築士法、建設業法上も問題は無い事となる。



- 戸建て住宅の建築現場にて建設DXが標準化されると、おそらく現場代理人・主任技術者は建築士有資格者が実践し、毎日、オフィスで複数現場をパソコンの画面上で検査、確認する事になるのではないかと推測する。

---

# 働き方改革を促進するための 建設業法改正



# 2020年10月1日施行 改正建設業法

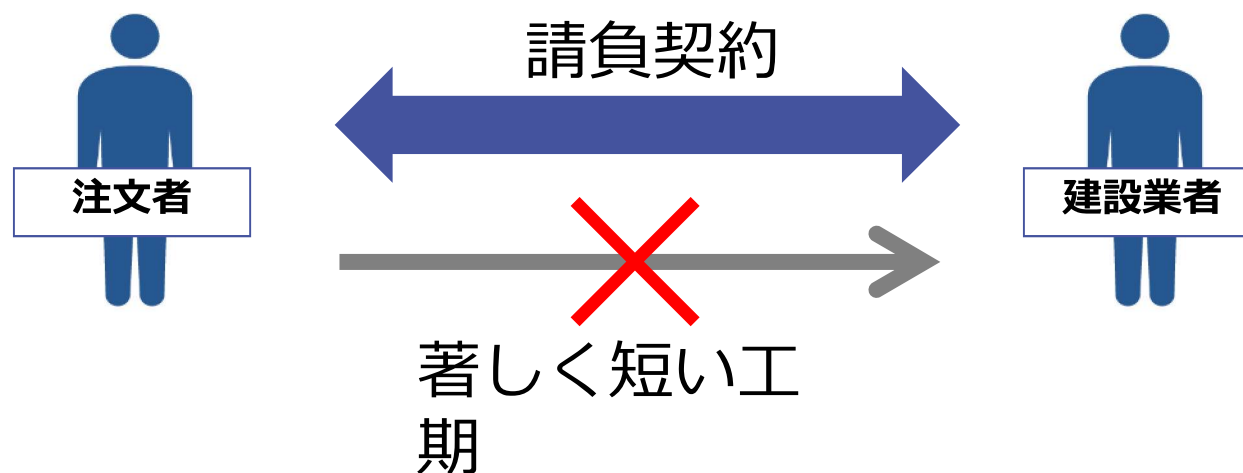
---

- ① 建設業の働き方改革の促進
- ② 建設現場の生産性の向上
- ③ 持続可能な事業環境の確保



## ① 注文者に、著しく短い工期による請負契約の締結を禁止する

注文者に、通常必要と認められる期間に比して「著しく短い工期」による請負契約を締結することが禁止される。



## 注文者に、著しく短い工期による請負契約の締結を禁止する

---

### 違反した場合は？

- 注文者は、請負代金が500万円（建築一式工事では1500万円）以上である場合（施行令5条の8）、著しく短い工期による請負契約を締結したときに、認可行政庁（国土交通大臣・都道府県知事）から**勧告**を受けることになる（建設業法19条の6第2項）。
- この勧告に従わない場合は、**企業名を公表**されることになる（同条3項）。

## 請負契約の書面の記載事項に、 「工事を施工しない日・時間帯」の定めを追加する

建設業者と注文者は、「工事を施工しない日・時間帯」を定めるときは、これを建設工事請負契約に記載しなければならない。

例えば、土日祝日が休みなら、下記のような記載

### (工事を施工しない日・時間帯)

受注者は、以下の日時は本工事を施工しないものとする。

- (1)土曜日
- (2)日曜日
- (3)年末年始（12月31日から1月4日まで）
- (4)国民の祝日に関する法律に定める休日
- (5)国民の祝日が日曜日にあたるときはその翌日

---

# 令和5年建設業法令遵守ガイドライン改正

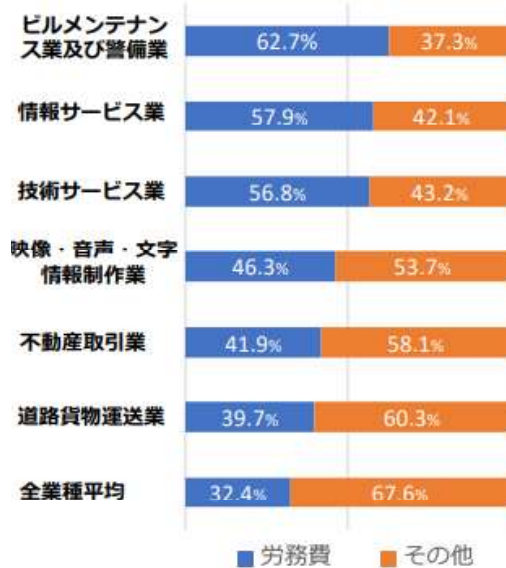
公正取引委員会による労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針への対策



# 労務費の転嫁の現状

特別調査の結果、原材料価格やエネルギーコストに比べ、**労務費の転嫁が進んでいない結果がみられた。**  
 (コスト別の転嫁率<中央値>：原材料価格(80.0%)、エネルギーコスト(50.0%)、労務費(30.0%) )

## コストに占める労務費の割合の高い業種



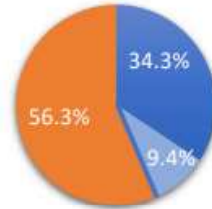
## 労務費の割合の高い業種の転嫁の状況

労務費の割合の高い業種の中には要請ができていない業種がみられるが、その業種の中でも要請している受注者は価格転嫁が認められている。

### ビルメンテナンス業及び警備業

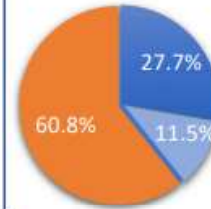


### 情報サービス業



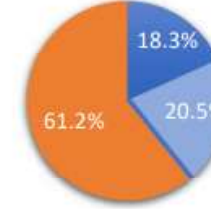
価格転嫁を要請していない受注者が多いものの、要請した場合は労務費の転嫁率が高い(90%以上)受注者が多い。

### 技術サービス業



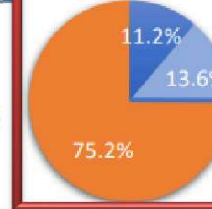
価格転嫁を要請していない受注者が多いものの、要請した場合は労務費の転嫁率が高い(90%以上)受注者が多い。

### 映像・音声・文字情報制作業

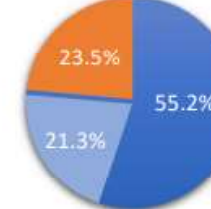


労務費の上昇を理由として要請してもその転嫁率が低い(10%未満)受注者が多い。

### 不動産取引業



### 道路貨物運送業



労務費の上昇を理由として要請してもその転嫁率が低い(10%未満)受注者が多い。

■ 労務費 ■ その他 ■ 要請した (労務費の上昇を理由とした) ■ 要請した (労務費の上昇を理由としていない) ■ 要請していない

特別調査の回答者からの声としては、労務費の転嫁の交渉実態として、価格転嫁を認めてもらえたとする声がある一方で、以下の声があった。

- 労務費の上昇分は受注者の生産性や効率性の向上を図ることで吸収すべき問題であるという意識が発注者に根強くある。
- 交渉の過程で発注者から労務費の上昇に関する詳細な説明・資料の提出が求められる。
- 発注者との今後の取引関係に悪影響(転注や失注など)が及ぶおそれがある。

# 本指針の性格

- ✓ 労務費の転嫁に関する事業者の発注者・受注者の双方からの行動指針
- ✓ 労務費の適切な転嫁のため発注者及び受注者が本指針に沿った行為を行うことが必要
- ✓ 本指針に沿わないような行為をすることにより、公正な競争を阻害するおそれがある場合には、公正取引委員会において**独占禁止法**及び**下請代金法**に基づき厳正に対処することを明記 →次項
- ✓ 他方、記載された発注者としての行動をすべて適切に行っている場合、通常は**独占禁止法**及び**下請代金法**上の問題が生じない旨を明記

引用：公正取引委員会『労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針について』（R5.12）

# 建設業法令遵守ガイドライン改正

- R5.6より，建設業法令遵守ガイドラインが改訂された。
- 改訂は大きく2箇所。



## 【ポイント】

- ✓ 建設業法令遵守ガイドラインに従い，建設業法をきちんと守る。
- ✓ 建設業法を守ることは，公正取引員会の要請に応えることにもなる。

# 建設業法令遵守ガイドライン 改訂箇所①

## ・ 項目の内容

《5. 原材料費等の高騰・納期遅延等の状況における適正な請負代金の設定及び適正な工期の確保》の項目で、建設業法上違反となるおそれがある行為事例が挙げられている。

## ・ 行為事例の内容

原材料費，労務費，エネルギーコスト等（以下「原材料費等」という。）の高騰や資材不足など元請負人及び下請負人双方の責めに帰さない理由により，施工に必要な費用の上昇，納期の遅延，工事全体の一時中止，前工程の遅れなどが発生しているにもかかわらず，追加費用の負担や工期について元請負人が下請負人からの協議に応じず，必要な変更契約を行わなかった場合，建設業法19条2項に違反し，19条の3 or 19条の5に違反するおそれがあるほか，28条1項2号に該当するおそれあり。

## ・ 解説の内容

「（3）**原材料費等のコストの上昇分を取引価格に反映せず，従来どおりに取引価格を据え置くことは，独占禁止法上の優越的地位の濫用の要件の1つに該当するおそれ**」がある旨が**新しく明記**された。



# 「よくある質問コーナー（独占禁止法）」のQ&A (公正取引委員会のウェブサイト掲載：R4.2.16)

労務費，原材料費，エネルギーコストが上昇した場合において，その上昇分を取引価格に反映しないことは，独占禁止法上の優越的地位の濫用として問題となるか？



## 【ポイント】

- ✓ **公取**も，法律上問題となり得る**取引価格の据え置き**に関する考え方を示している。
- ✓ Q&Aにて，下記①②の行為が，**優越的地位の濫用**として問題となるおそれがあることを**明記**。



- ・独占禁止法第2条9項5号八  
自己の取引上の地位が相手方に優越していることを利用して，正常な商習慣に照らして不当に，取引の相手方に不利益となるように取引の条件を設定することは，優越的地位の濫用として禁止。
- ・導かれる結論  
∴取引上の地位が相手方に優越している事業者が，取引の相手方に対し，一方的に，著しく低い対価での取引を要請する場合，**優越的地位の濫用として問題となり得る**。
- ・具体的内容
  - ① 労務費，原材料価格，エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について，価格の交渉の場において明示的に協議することなく，従来どおりに取引価格を据え置くこと
  - ② 労務費，原材料価格，エネルギーコスト等のコストが上昇したため，取引の相手方が取引価格の引上げを求めたにもかかわらず，価格転嫁をしない理由を書面，電子メール等で取引の相手方に回答することなく，従来どおりに取引価格を据え置くことは，優越的地位の濫用として問題となるおそれあり。

# 下請法運用基準 (R4.1.26改正)

- ・ 公取は、R4.1.26「下請代金支払遅延等防止法に関する運用基準」を改正
- ・ 同運用指針では、下記①'、②'の行為が独占禁止法上の優越的地位の濫用の要件の1つに該当するおそれがあると記載。
- ・ ①'、②'は、①、②に対応。



【ポイント】  
下請法を守ることは、公取の要請に応えることにもなる。

## 【公取によるQ&A】

- ① 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格の交渉の場において**明示的に協議することなく**、従来どおりに取引価格を据え置くこと
- ② 労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストが上昇したため、取引の相手方が取引価格の引上げを求めたにもかかわらず、価格転嫁をしない理由を書面、電子メール等で**取引の相手方に回答することなく**、従来どおりに取引価格を据え置くこと

## 【下請法運用指針】

- ①' 多くの場合、発注者のほうが取引上の立場が強く、受注者からはコスト上昇が生じても価格転嫁を言い出しにくい状況にあることを踏まえ、積極的に発注者からそのような協議の場を設けることが円滑な価格転嫁を進める観点から有効かつ適切であることから、**明示的に協議を行わないこと**
- ②' 受注者からコスト上昇を踏まえた取引価格引上げの要請があったにもかかわらず、受け入れない場合には、その理由については書面等の形に残る方法で伝えることが円滑な価格転嫁を進める上では有効かつ適切であることから、**書面等による回答を行わないこと**

# 建設業法令遵守ガイドライン 改訂箇所②

## ・ 項目の内容

《14 – 5 下請中小企業振興法・振興基準との関係について》の項目が追加。

## ・ 解説の内容

### ・ 下請中小企業振興法（下請振興法）

- ・ 下請中小企業を育成・振興する支援法としての性格を有する法律。
- ・ 広く下請振興を図る観点から、**全ての取引が対象**。

(建設工事の請負が適用されない下請法よりも、対象となる取引の範囲が広い)

#### ・ 「親事業者」の定義

- ・ 資本金等が自己より小さい中小企業者に対し、製造委託等を行うことを業として行うもの
- ・ **建設工事の請負契約の発注者、元請負人**

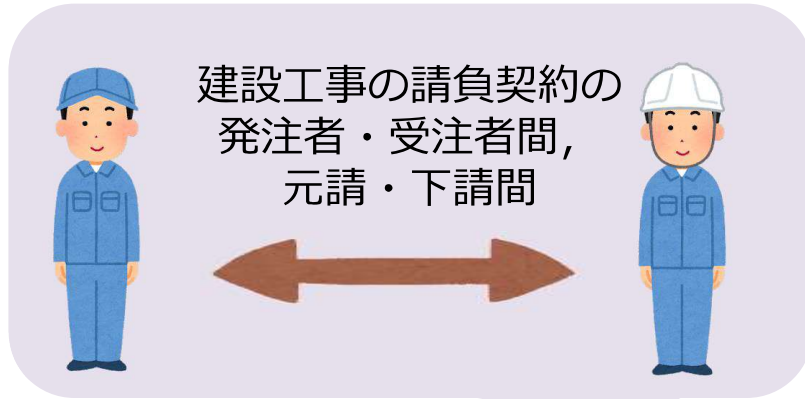
#### ・ 「下請事業者」の定義

- ・ 資本金等が自己より大きいものから委託を受けて、製造委託等を行うことを業として行う中小企業者
- ・ **建設工事の請負契約の元請負人、下請負人、建設業者が請け負った建設工事に使用する建設資材の製造を委託する場合や設計図等の作成を委託する場合**

### ・ 下請振興法第3条第1項に基づく振興基準

- ・ 下請中小企業の振興を図るため、下請事業者・親事業者のよるべき一般的な基準。
- ・ 親事業者と下請事業者の望ましい、あるべき取引の姿を示す。
- ・ 主務大臣が必要に応じて下請事業者・親事業者に対して指導・助言を行う際に用いられる。

# ガイドライン 解説の内容(続き)



建設工事に関係する,  
資材業者,  
建設機械 or 仮設機材の賃貸業者、  
警備業者、  
運送事業者及び建設関連業者  
等との取引



下請中小企業を含む**サプライチェーン全体**で  
付加価値向上を目指すことができるような、  
親事業者と下請事業者の相互理解と信頼によって支えられる  
互恵的な取引関係を構築していく必要がある。

特に振興基準に示す下記★について配慮を徹底することで！

- ★ 対価の決定の方法の改善
- ★ 下請代金の支払方法の改善
- ★ 働き方改革の促進を阻害する取引慣行の改善
- ★ 業種別ガイドライン及び自主行動計画
- ★ **パートナーシップ構築宣言**

**1 発注者として採るべき行動  
／求められる行動  
「発注者としての行動①」**

# 本社(経営トップ)の関与



## 事業者からの指摘事項

交渉現場の担当者からすれば、労務費上昇分の価格転嫁を認めない行動を取ることが、発注者の短期的な利益（コスト増の回避）につながり、業績として評価されることになるので転嫁に応じてもらえない。



## 事業者の取組事例

受注者からの要請の有無にかかわらず、1年に1回以上の価格交渉をすること等を内容とする代表取締役からの指示を社内周知した。

## 本指針の対応部分

### ★行動①

- ①労務費の上昇分について取引価格への転嫁を受け入れる取組方針を具体的に経営トップまで上げて決定すること、
- ②経営トップが同方針又はその要旨などを書面等の形に残る方法で社内外に示すこと、
- ③その後の取組状況を定期的に経営トップに報告し、必要に応じ、経営トップが更なる対応方針を示すこと。

# 【ご質問事項】

## ★発注者としての行動①

- ①労務費の上昇分について取引価格への転嫁を受け入れる取組方針を具体的に経営トップまで上げて決定すること、
- ②経営トップが同方針又はその要旨などを書面等の形に残る方法で社内外に示すこと、
- ③その後の取組状況を定期的に経営トップに報告し、必要に応じ、経営トップが更なる対応方針を示すこと。

労務費転嫁に対する  
取組み方針を盛り込んだ、  
**パートナーシップ構築宣言**を  
行うことが最も有力な対応か？

不動産業・建設業の動向は？



# 【ご回答】

パートナーシップ構築宣言は  
常に求められているものではない。

- ・発注者としての行動①の一例に過ぎない。
- ・労務費上昇分の取引価格への転嫁を受け入れていく、  
具体的な取組方針等を親会社や代表取締役等の経営トップから  
何らかの形で示していれば足りるのでは。

宣言に参加している  
建設業者

約 4 3 0 0 社

建設業許可業者  
(令和4年度3月末当時)

約 4 7 0 0 0 社

宣言に参加している  
建設業者は

総数の **10%**

未満と推定



# 【ご質問事項】

## ★発注者としての行動①

- ①労務費の上昇分について取引価格への転嫁を受け入れる取組方針を具体的に経営トップまで上げて決定すること、
- ②経営トップが同方針又はその要旨などを書面等の形に残る方法で社内外に示すこと、
- ③**その後の取組状況を定期的に経営トップに報告し、必要に応じ、経営トップが更なる対応方針を示すこと。**

実施していなくとも  
独禁法・下請法違反と  
ならないしても、  
取組状況の定期報告は  
**実施すべきか？**

不動産業・建設業の動向は？



# 【ご回答】

- ・実施が望ましい

- ・定期報告を実施していないことをもって、直ちに独占禁止法・下請法違反とされることは無いと考えられる。
- ・とはいえ、指針において、定期的な報告が求められている以上、これを実施することが**望ましい**。

- ・今後アンケート調査の可能性も...

- ・特に、公正取引員会として、指針の普及・啓発に今後取り組み、特別調査・フォローアップ等を実施していく姿勢を鮮明にしていることからすると、指針への対応に関する**アンケート調査等**が今後実施される**可能性**も否定はできない。

# 「発注者としての行動②」

# 発注者側からの定期的な協議の実施



事業者からの指摘事項

- ・約30年前の取引開始以降、一度も価格改定なし。
- ・実質的にはスポット取引とはいえないにもかかわらずスポット取引と認識している発注者から価格交渉の打診を受けたことがなく、取引開始以降、価格が据え置かれている。
- ・基本的にどの発注者からも長年据え置かれてきた。



事業者の取組事例

受注者に対し、労務費を含めたコストアップによる価格転嫁の必要性についての協議を呼びかける文書を定期的に送付している。

本指針の対応部分

## ★行動②

受注者から労務費の上昇分に係る取引価格の引上げを求められていなくても、業界の慣行に応じて1年に1回や半年に1回など定期的に労務費の転嫁について発注者から協議の場を設けること。

特に長年価格が据え置かれてきた取引や、スポット取引と称して長年同じ価格で更新されているような取引においては転嫁について協議が必要であることに留意が必要である。

# ご質問事項】

## ★発注者としての行動②

受注者から労務費の上昇分に係る取引価格の引上げを求められていなくても、**業界の慣行に応じて1年に1回や半年に1回**など定期的に労務費の転嫁について発注者から**協議の場を設ける**こと。

特に長年価格が据え置かれてきた取引や、スポット取引と称して長年同じ価格で更新されているような取引においては転嫁について協議が必要であることに留意が必要である。

不動産業・建設業の動向は？

例えば...

定期的に協議を呼びかける  
書面を送付する場合、  
希望する業者については協議  
を行い、希望しない業者につ  
いては協議を実施しないとい  
う対応でもよいのか？



# 【ご回答】

- ・ 公正取引委員会が紹介する取り組み事例例※

- ① 継続的取引先に一斉に

- 価格転嫁の要否等を確認する文書を送付する

- ② 直近1年程度の間 or 年1回以上の価格改定の機会が無かった

- 継続取引先に価格交渉の場を設ける旨の文書を送付する

※公正取引委員会：令和5年12月27日発出「独占禁止法上の『優越的地位の濫用』に係るコスト上昇分の価格転嫁円滑化の取組に関する特別調査の結果について」別紙5

※フォローアップ調査を受けた事業者13社の取組状況が掲載

- ・ 取引先が多数に上る場合，上記②のような，順次対応とならざるを得ないと考えられる。

- ・ 直ちに不適切な対応と評価されるものではないと考えられる。

## ・そもそも...

- ・「労務費，原材料価格，エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について，価格の交渉の場において明示的に協議することなく，従来どおりに取引価格を据え置くこと」は，**優越的地位の濫用**として問題となる恐れがある。
- ・その**延長**として，価格協議を発注者側から呼びかけることが指針において求められている関係。

## • しかし…

- 優越的地位の濫用が独禁法上問題となる場面（指針注6）

【発注者の取引上の地位が受注者に優越していること】

& 【公正な競争を阻害するおそれが生じること】が前提

- 買ったたきとして下請代金法上問題となる場面（指針注7）

【親事業者と下請事業者との取引に該当する場合】

& 【①製造委託，②修理委託，③情報成果物作成委託，

④役務提供委託に該当(下請代金法第2条第1項から第4項)すること】

が前提

## • 優先事項として推奨すること

- 優越的地位を有していると考えられる取引先や，下請法の適用対象となる取引先について，まず優先的に価格協議を呼び掛ける，といった対応を執ること



「希望しない業者に対し、こちらから協議の場を設ける対応まではしないとしてもよいのか？」という点について



- 指針上の適切な対応事例

受注者に対し、労務費を含めたコストアップによる価格転嫁の必要性についての協議を呼びかける文書を定期的に送付している

- 結論

適切に労務費のコストアップによる価格協議を呼び掛けた結果、これを希望しない旨表明した取引先についてまで、あえて価格協議を実施することを求めるものではないと考えられる。

# 「発注者としての行動③」

# 説明・資料を求める場合は 公表資料とすること



事業者からの指摘事項

発注者から当社のコスト構造を明らかにする資料の提出を求められたが、明らかにしたくないため労務費の転嫁の要請を断念した。



事業者の取組事例

最低賃金なり厚生労働省の統計といった公表資料から大まかな賃金の傾向が確認できれば、わざわざ受注者の労務費が実際に上がっているかといった個社の労務費の状況までは聞かずに受注者が求める額を受け入れることとしている。

本指  
針の  
対応  
部分

## ★行動③

労務費上昇の理由の説明や根拠資料の提出を受注者に求める場合は、公表資料（最低賃金の上昇率、春季労使交渉の妥結額やその上昇率など）に基づくものとし、受注者が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重すること。

# 【ご質問事項】

## ★発注者としての行動③

労務費上昇の理由の**説明**や根拠**資料の提出**を受注者に求める場合は、**公表資料**（最低賃金の上昇率、春季労使交渉の妥結額やその上昇率など）に基づくものとし、受注者が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重すること。

建設業など取引単価が定められやすい業界では、どの様な資料が公表資料として多く用いられているのか？



# 【ご回答】

- ・ 通常一般に、価格交渉は、受注者側の提示額と、発注者側の希望額につき、客先への販売価格や、同業他社の価格等の状況を折り込んで交渉するものと考えられる。
- ・ そのため、そもそも価格交渉の場において、公表資料を根拠資料として提示するというケース自体がそれほど多くないのではないかと推察される。
- ・ なお、物価高騰等を背景にした、請負代金の増額交渉に際しては、シビアなケースでは**公共工事設計労務単価**を指標として交渉が行われることも。

# 「発注者としての行動④」

# サプライチェーン全体での適切な価格転嫁を行うこと



毎月実施している直接の取引先である受注者（一次取引先）との会合において、二次取引先以降の値上げも含めて当社に転嫁を求めてくるように声かけをしている。

本指針の  
対応  
部分

## ★行動④

労務費をはじめとする価格転嫁に係る交渉においては、サプライチェーン全体での適切な価格転嫁による適正な価格設定を行うため、直接の取引先である受注者がその先の取引先との取引価格を適正化すべき立場にすることを常に意識して、そのことを受注者からの要請額の妥当性の判断に反映させること。

# 「発注者としての行動⑤」



# 要請があれば協議のテーブルにつくこと



事業者からの指摘事項

- ・取引上の立場が弱い受注者からは、労務費の転嫁の協議を求めると契約の打切りなど、不利益を受けるのではないかとの心配から協議を持ちかけられない。
- ・燃料費の上昇分の価格転嫁は認められたが、それ以外の労務費などについては交渉のテーブルについてくれなかった。



事業者の取組事例

受注者から従業員の賃金を引き上げるために翌期の契約金額の引上げを求められたところ、翌期の作業内容に変更はなかったものの、双方合意の金額にて取引価格を引き上げた。

本指針の  
対応部分

## ★行動⑤

受注者から労務費の上昇を理由に取引価格の引上げを求められた場合には、協議のテーブルにつくこと。

労務費の転嫁を求められたことを理由として、取引を停止するなど不利益な取扱いをしないこと。

# 【ご質問事項】

## ★発注者としての行動⑤

受注者から労務費の上昇を理由に取引価格の引上げを求められた場合には、**協議のテーブル**につくこと。

労務費の転嫁を求められたことを理由として、取引を停止するなど不利益な取扱いをしないこと。



真摯な協議の結果、  
価格面で折り合わず、  
やむを得ず今後の取引を中止  
することまで否定されるもの  
ではないかと思う。

しかし、業者によって価格が  
全て統一されることはなく、  
高い・安いがある。

例えば...単価が1万円と  
9,000円の業者があり、  
9,000円の業者が多数であっ  
たとした場合は、他業者より  
も高いという理由も取引停止  
する一理由になり得るという  
理解でよいか。

# 【ご回答】

- 発注者の取引選択の自由の尊重

指針は、発注者の取引選択の自由を拘束するものではないため、真摯な協議の結果として、多数の他業者よりも高い単価となった取引先との取引を停止することが、指針に抵触することになるものでは無いと解される。

- 丁寧な説明を

受注者側から後に指針違反の告発を受ける等のトラブルを防ぐため、取引を停止するに先立つ価格交渉において、他の業者の単価設定の状況等に関する**丁寧な説明**をすることが望ましい。

# 「発注者としての行動⑥」

# 必要に応じ考え方を提案すること



発注者が自ら用意した労務費の転嫁の交渉用のフォーマットによる価格転嫁の申出しか受け付けておらず、当該フォーマットで計算した結果、当社が本来求めたかった額より低い額となった。



労務費の転嫁のやり方が分からないと受注者から相談を受けた際、他の受注者による算定式として最低賃金の上昇率や物価上昇率を基に要請額を算定した例を紹介している。

本指針の  
対応  
部分

## ★行動⑥

受注者からの申入れの巧拙にかかわらず受注者と協議を行い、必要に応じ労務費上昇分の価格転嫁に係る考え方を提案すること。

# 【ご質問事項】

## ★発注者としての行動⑥

受注者からの申入れの巧拙にかかわらず受注者と協議を行い、**必要に応じ**労務費上昇分の価格転嫁に係る**考え方**を提案すること。

## 【前提】：留意すべき点

《**発注者が**特定の算定式やフォーマットを**示し**、それ以外の算定式等に基づく価格を受け入れないことにより、明示的に協議することなく**一方的に**通常の価格より著しく低い単価を**定める**こと》

→この行動を採らないよう示されている。  
∴優越的地位の濫用

建設業界：「基礎工事●万円/m<sup>2</sup>」など、会社によって基準単価を設定し、これに見合う業者と取引をするケースあり。

このような発注者側の単価設定に基づき価格交渉を行う場合、当該単価が公表資料より安価でも、公表資料より**著しく安価でなく**、**多数の業者が応じている単価**であれば、これに応じない業者との取引拒否は留意すべき点に抵触するか？

(工事業者の数が多く、業者との取引は単価を決めているが、各業者の要望を聞きながら価格設定をすることは現実的ではないことから、多数の業者が取引に応じる価格を設定し、これに応じない業者との取引は見直すことも考えざるを得ないと考えている。)



# 【ご回答】

- 発注者の取引選択の自由の尊重

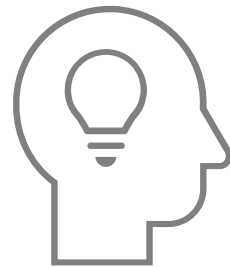
指針は、発注者の取引選択の自由を拘束するものではないため、真摯な協議の結果として、他業者よりも高い取引先との取引を停止することが、指針に抵触することになるものではないと解される。

- 結論

したがって、真摯な協議の結果として、多数の業者が応じている単価に応じない業者との取引を拒否することについても、直ちに指針に抵触することになるものではないと解される。

---

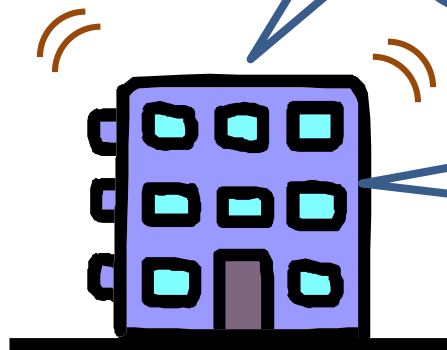
# 地盤トラブルの法律問題 ～能登半島地震の発生を受けて～





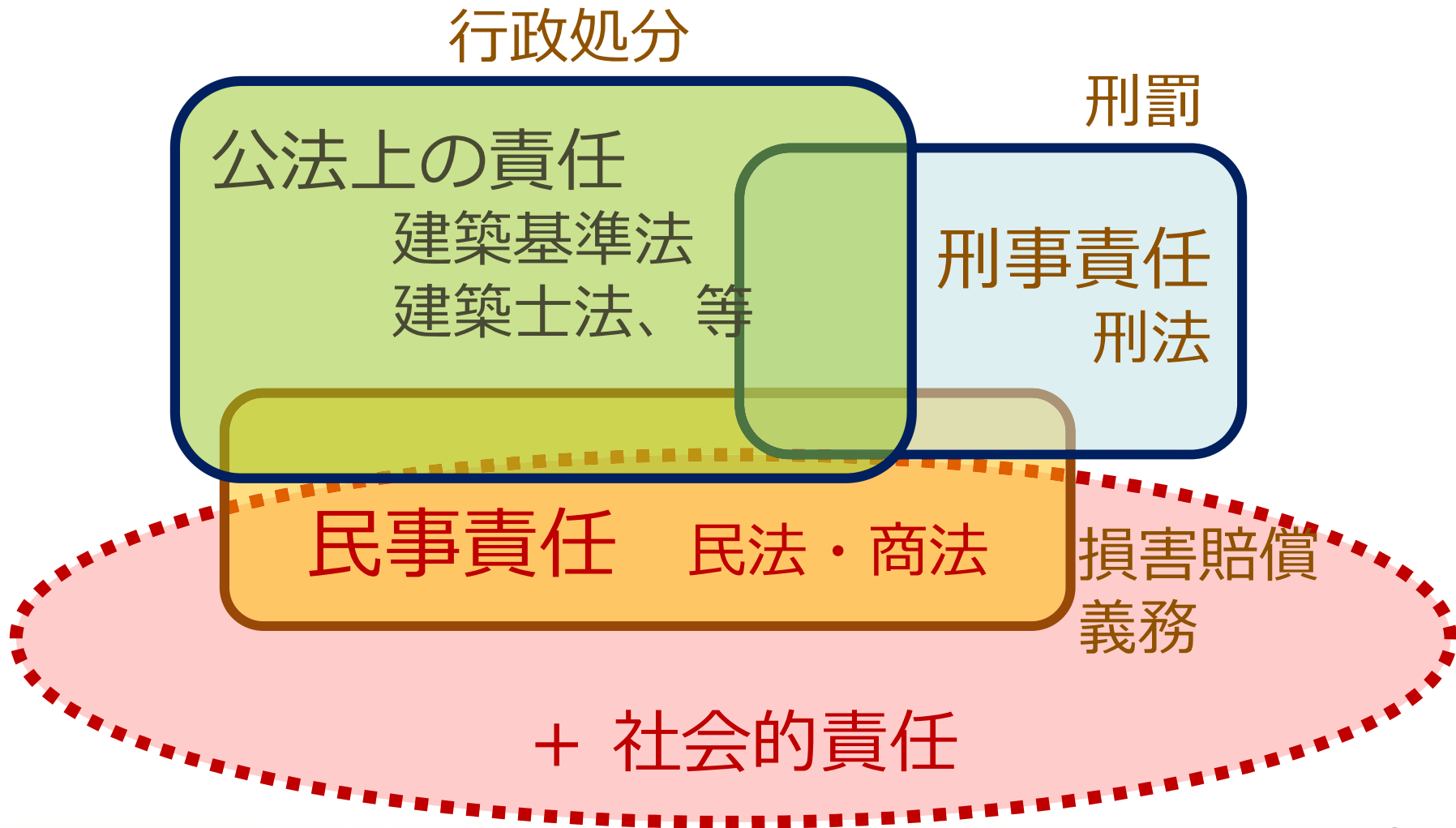
# リスクを避けるには、リスクを知ること。

リスク...危険に遭遇する可能性  
法的紛争に遭遇する可能性  
損害賠償義務など  
法的責任を負う可能性



住宅建築実務における  
3つの責任+(プラス)1

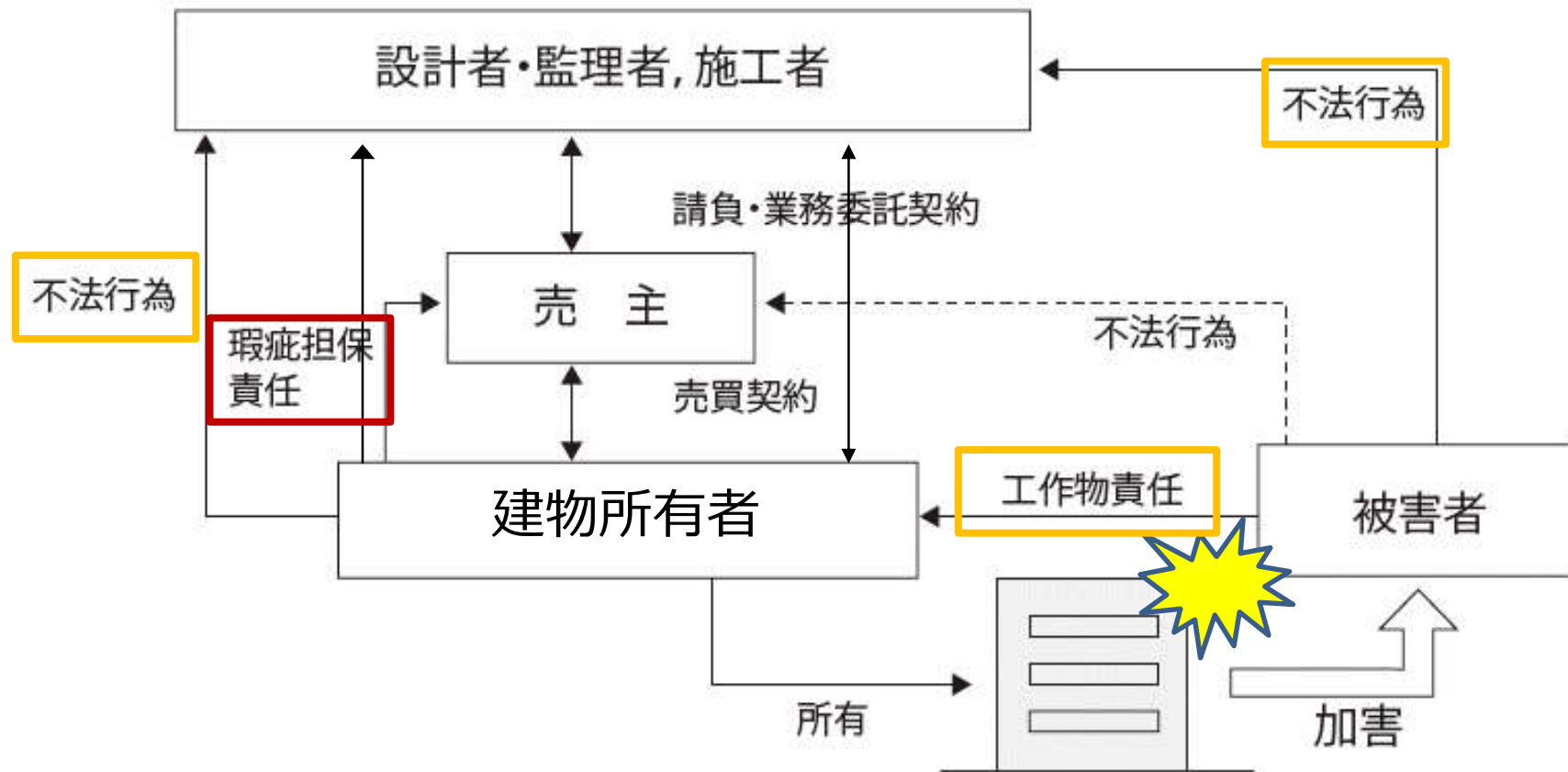
# 住宅建築実務における法的責任 3 + 1



# 能登半島地震で寄せられた法律相談

- 住宅で不同沈下が生じているが、引渡し10年経過前と後で、それぞれ、どのような対応を行うべきか？
- 地震によって損傷した住宅や擁壁が、今後の余震活動等で更に倒壊・崩落し、付近の住宅や住民らに危害を加える可能性があるが、工務店が自ら解体・撤去しなければならないか？
- 既存の擁壁が原因で、建物に被害が生じた場合でも、工務店が責任を負うのか？
- 付近一体で液状化が生じ、建物が不同沈下した場合にも、責任を負うか？ etc.

# 地震被害をめぐる相関関係図



# 地震による被害は不可抗力免責とはならないか

地震などの自然力がきっかけとなって損害が発生した場合、「**不可抗力免責**」となるのではないか？



不可抗力とは、天変地異のような人力ではどうしようもないもの、最大の注意をもってしても損害が防止できないもの、といった意味で用いられる。

建築時（増築時）の想定を上回る地震力が働いたことこそが建物倒壊等の損害の発生原因であり、瑕疵が原因なのではないことから、因果関係が否定されるのではないか？

# (判例)阪神・淡路大震災により、床の傾斜等の不具合が発生したトラブル

神戸地裁平成14年11月29日判決

被告の本件建物の設計・施工・管理に過失があり、それを原因として、本件建物には阪神・淡路大震災前から被害の一部が発生し、阪神・淡路大震災後に被害が発生・拡大したことが認められるので、被告には損害を賠償する責任がある等として、原告の請求を一部認めた。



「地震だから免責」とはならない

■賃貸マンションが倒壊し住人が死亡した判例(神戸地判平11・9・20)

- ・ 建物が仮に建築当時の基準における最低限の耐震性を有していたとしても、結局は、倒壊する運命にあった可能性がある。

としながらも

- ・ 建物が建築当時の基準に沿った通常有すべき安全性を備えていれば、一階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかった可能性もある。
- ・ 現に、一階に居た者全員が死亡したわけではない(から、住民の死亡が避けられた可能性がある)。

➡ 損害結果の全てが不可抗力であることを否定  
その上で、建物の瑕疵と阪神大震災の想定外の地震力とが競合して原因となっているとして、所有者に5割の責任を認めた。

## 瑕疵（新民法では契約不適合責任）とは

「工作物が、その種類に応じて、通常予想される危険に対し、通常備えるべき安全性を欠いていること」



瑕疵判断における「通常」の解釈において、建築基準法が建築物にどのような耐震性能を要求していかかるは、考慮されるべき。

昭和56年以降の新耐震基準で建てられた建物(新耐震建築物)について

①通常予想される危険 → ②通常備えているべき安全性を、新耐震基準の考え方にに基づき、判断すべきこととなります。



- ① 震度5強～6弱クラスの中地震
  - ② 構造耐力上主要な部分に損傷が生じないこと
- ① 震度6強～7クラスの大地震
  - ② 建築物が倒壊・崩壊しないこと

それぞれの②の性能を満たさない場合は、瑕疵があると評価できる。

# 特殊な不法行為責任：工作物責任

- 土地の工作物の  
設置・保存の瑕疵によって、  
他人に損害を生じさせた場合の  
損害賠償義務
- 所有者は「無過失責任」  
(所有者に落ち度があることは不要)

# 液状化



どこまでやれば液状化を防止できたのか、そこまでやる必要があったのか、という観点から「建築当時の技術基準」が問題になることが多いよ。

東日本大震災を契機に、液状化については様々な工法が考えられているから、過去の裁判例では許された工法でも、今後は瑕疵とされてしまうこともあるよ



# 参考裁判例

東京地裁平成26年10月8日判決

「液状化による被害について本件地震【注記：東日本大震災のこと】により運用指針が変更されたことから、本件地震のような地震による液状化被害については、本件地震前には想定されていなかったことが窺われる。

小規模建築物に関する文献等をみても、液状化に関するものは昭和63年手引きの一部に、液状化対策が記載されたところ、これには、液状化対策の例として、べた基礎が挙げられており、あるいは、平成20年指針においても、同様にべた基礎が液状化対策の例として挙げられている

(中略)

そうすると、(中略)本件各分譲住宅を販売した時点の小規模建築物に係る地検討に照らし、通常有すべき性能・品質を備えていたというべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできない。」



べた基礎で施工された物件について、買主からサンドコンパクションパイルで施工すべきだったと主張された事案だ。建築当時にはそこまでの対策は求められていなかったとして請求を棄却した。

# 前提

## 建築主



建築物の性能決定時

**リスクにかかわる  
意思決定**

→しかし…

**このことをあまり認識  
していない**

∵ 経験が乏しく、  
つくり手が性能を決定  
&  
意思決定に対する  
支援策も不十分。

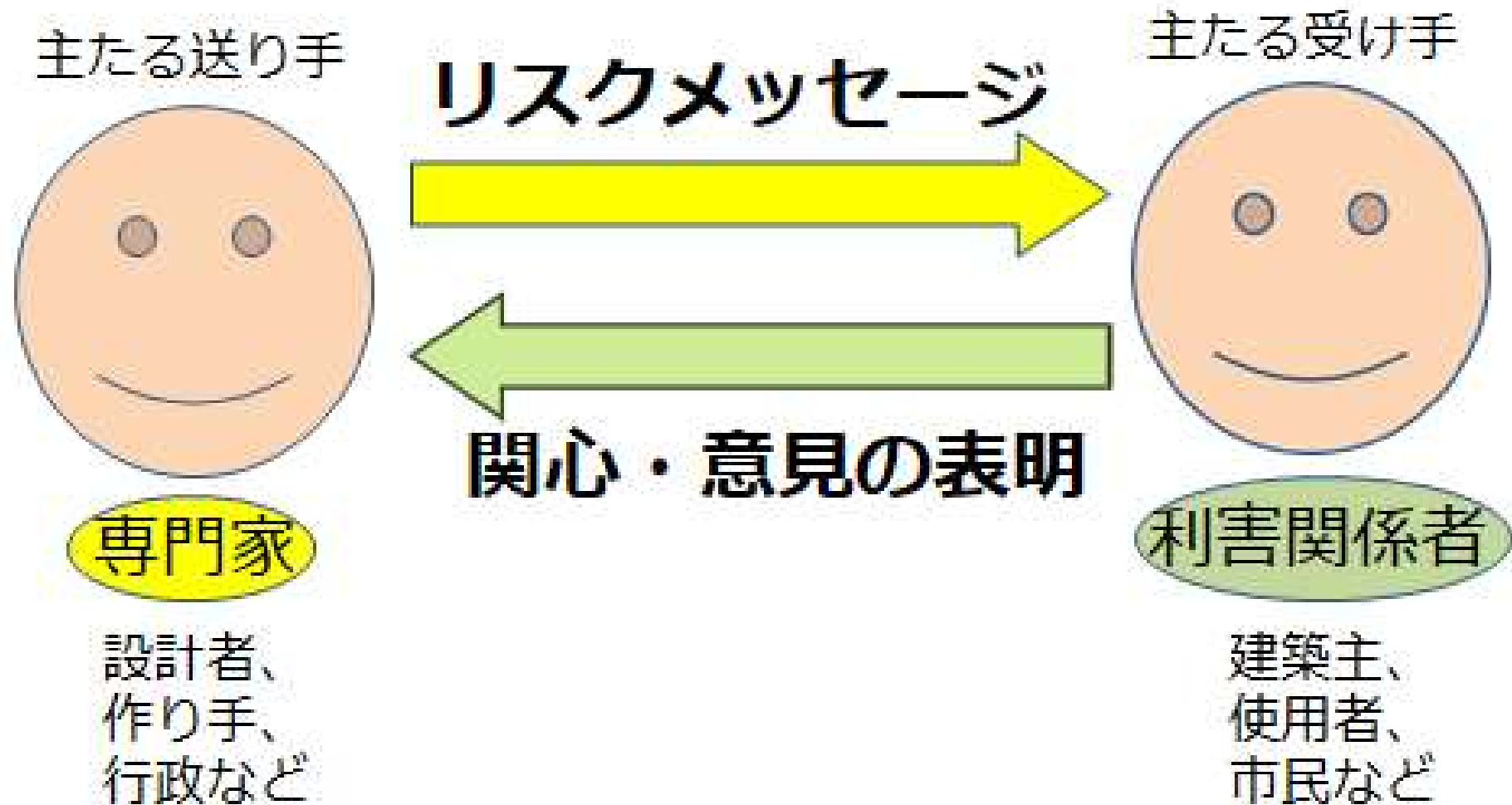
## 前提

そのため、設計者は、  
危険性についても情報共有を  
した上で対話すべき。

→この対話が

**「リスクコミュニケーション」**

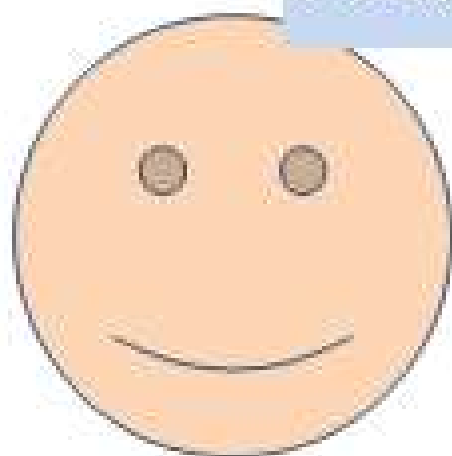
# 「リスクコミュニケーション」とは



# リスクコミュニケーション」の成功

①

**双方向**のコミュニケーション



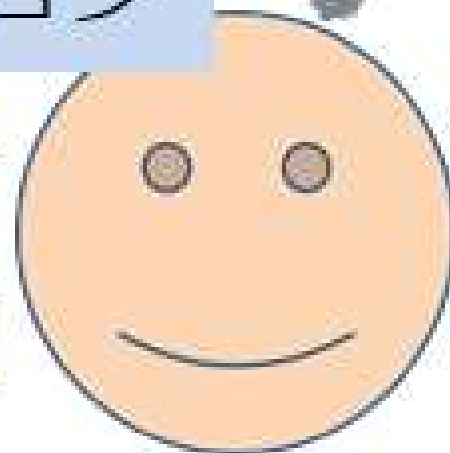
専門家

リスクメッセージ

関心・意見の表明

||

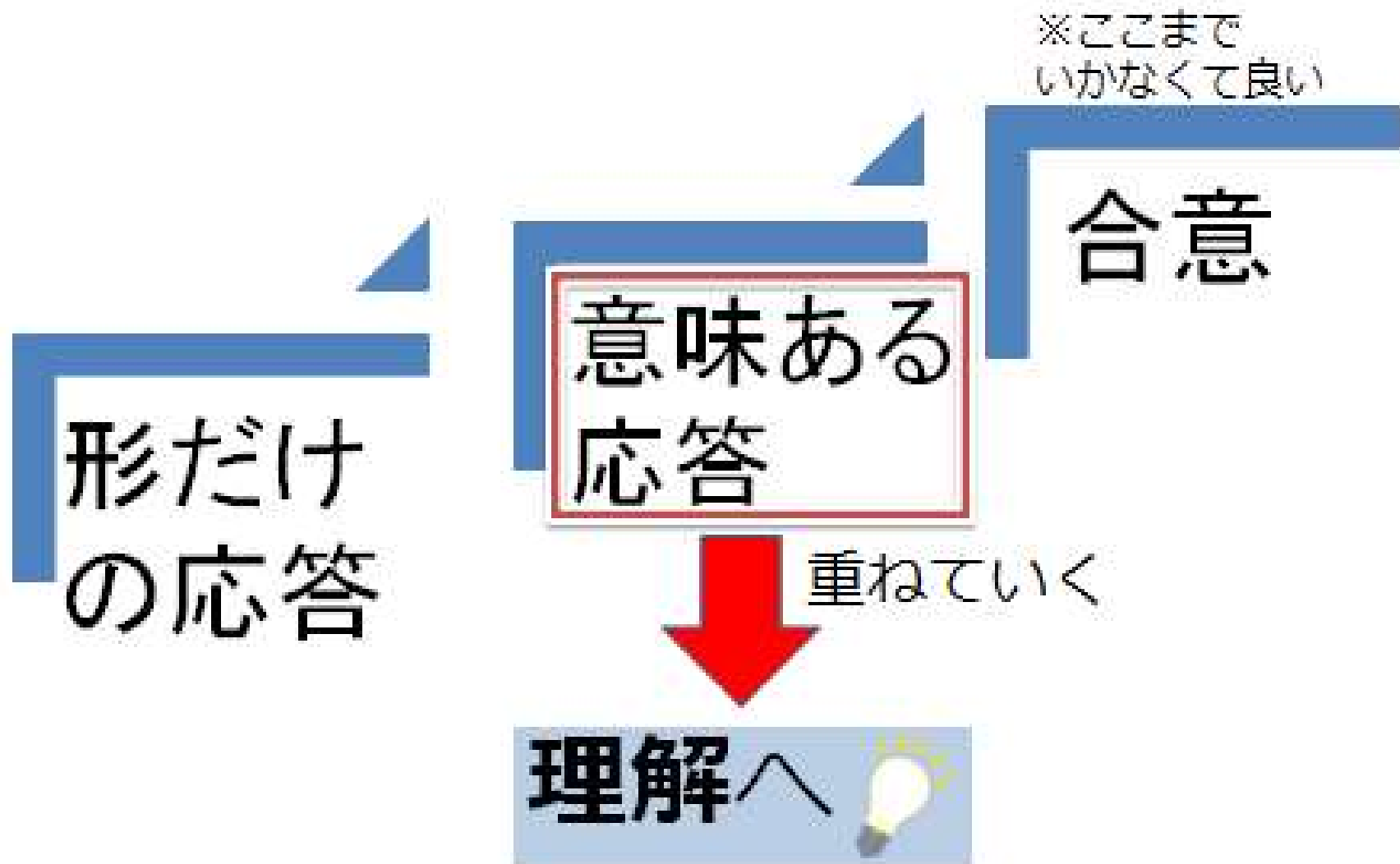
②満足のいく  
十分な**理解**



利害関係者



# 紛争処理の過程

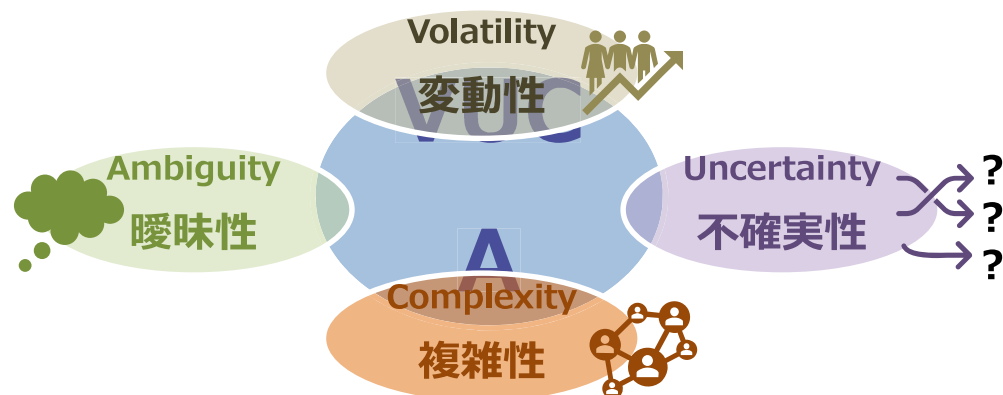


---

# コンプライアンスに取り組む にあたっての基本的な視点



# 1-1.先行き不透明なVUCA時代



## ●9月6日の日経新聞の記事

「住宅が社会保障になる日 低年金でも生活可能に」

- ・住宅ローン減税の廃止 ⇒ 財源確保
- ・空家の活用

提案

- ・高齢者の見守り機能がある公営住宅を確保
- ・住宅手当給付の拡大（低所得世帯、親元から離れて暮らす大学生にも）

## 田田 政府

- ・社会的弱者の救済に力を入れている
- ・社会保障としての住宅の位置づけ  
= 「住宅」の提供に舵を切る  
可能性もあり

## VUCA時代を乗り切るために



- ・短期的な売上目標や財務諸表の推移
- ・目先の売上ダウンの挽回



- ・中長期的な視点
- ・持続可能な企業経営

# 1-2. ビジネスと人権



## SDGs (持続可能な開発目標) の取組み

サプライチェーンにおける  
人権問題

- 「強制労働」
- 「児童労働」
- 「外国人労働者の権利侵害」 etc



**人権デューデリジェンス**  
の視点で厳しくチェック



## 1-2. ビジネスと人権

### ● 人的資本経営



企業



投資家

見極め

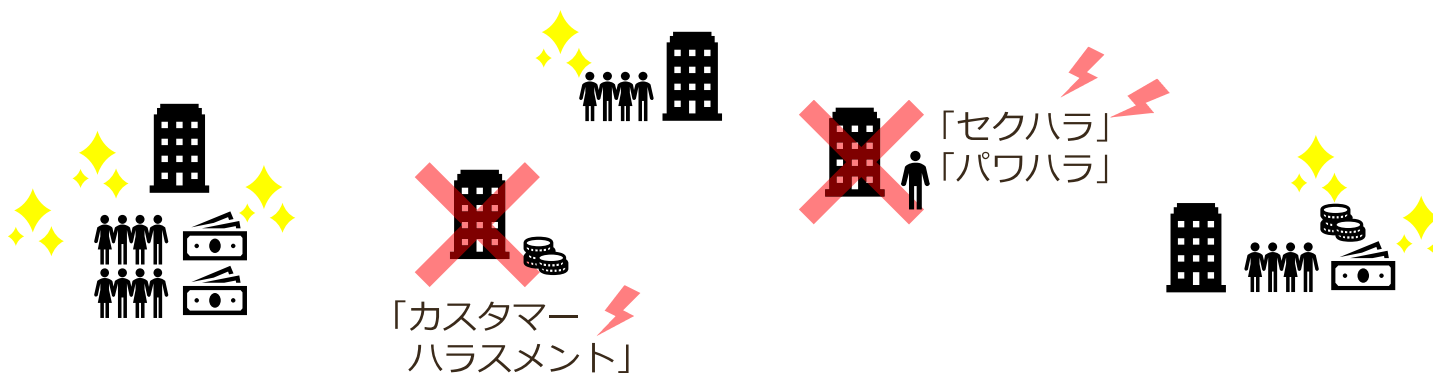


短期的なIR情報



長期的に「人」を大切に  
する企業かどうか

人権問題が起こるような企業は資金も人も集まらず、やがて淘汰される



人的資本経営の実践にあたり

**従業員の人権侵害**には、厳しい態度で臨むべき

# 1-3.不動産事業における人権デュー・ディリジェンス



## ●国土交通省

令和4年3月30日

「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会  
中間とりまとめ」を公表

### 不動産運用の段階における課題

- ・テナントとなる企業の従業員の働き方をサポート
  - ・不動産の管理運営を行う現場従業員の働き方をサポート
- } 人権に配慮



## 不動産開発場面における労働者のリスク

- ・過剰・不当な労働時間となっていないか
- ・技能実習生への適切な取扱いを行っているか
- ・労働安全衛生が確保されているか

- ・労働者による転落事故防止
- ・工事材料の落下事故防止 etc

開発プロジェクトが海外の場合

- ・現地における強制労働、  
児童労働等のリスク



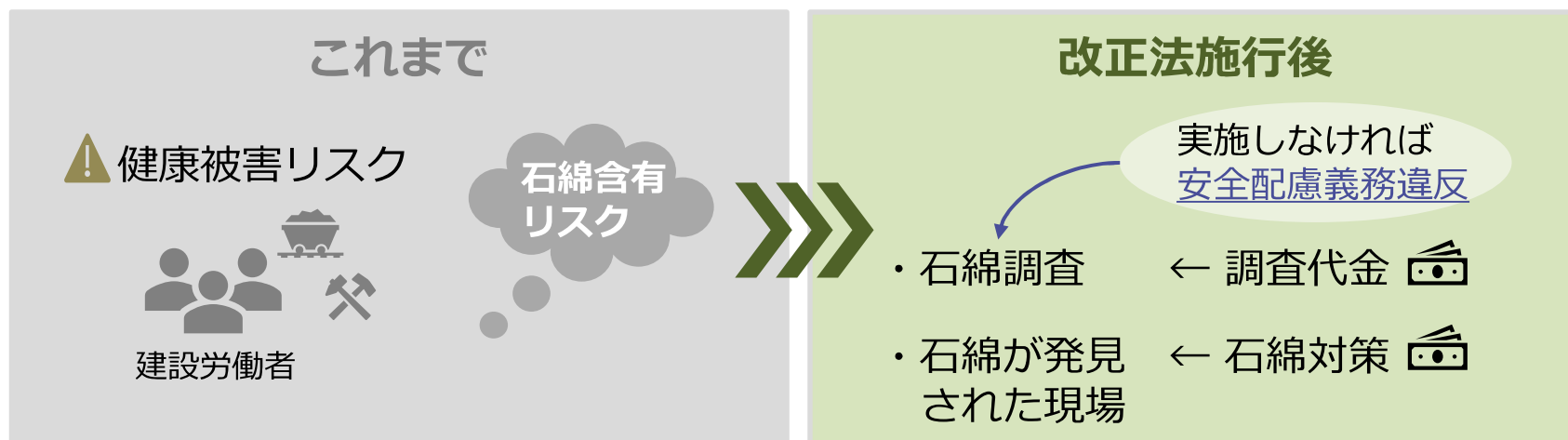
これらの人権デュー・ディリジェンスにも  
今後フレームワークを作成する等、取り組んでいく必要あり

## 1-4.大気汚染防止法、石綿予防規則改正

- 2020年 石綿関連の法律が一斉に改正

- ・ **大気汚染防止法**
- ・ **石綿予防規則** など

建設労働者の  
人権を守るため  
の改正法



悪しき慣行の一掃、健全で持続可能な住宅業界であるために…

改正大気汚染防止法、改正石綿予防規則に  
前向きに取り組んでいく ことこそ重要

ご清聴ありがとうございました