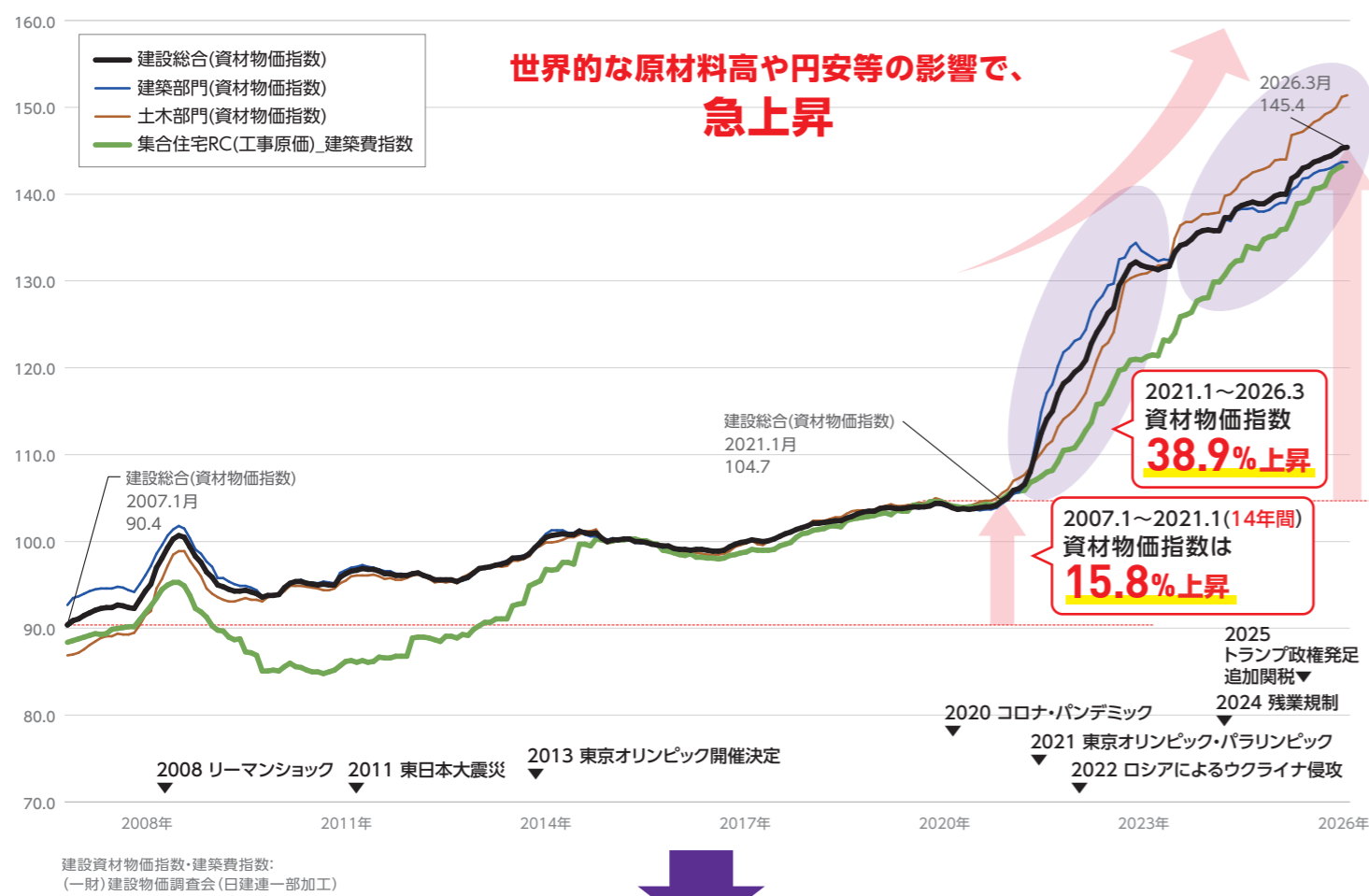


- ▶ 建設業は、まちづくりやインフラ整備の担い手であるとともに、災害時における「地域の守り手」として、国民の暮らしや経済を支える極めて重要な役割を担っています。一方、建設業は、厳しい労働条件を背景に就労者数の減少が続いており、建設業が将来にわたって重要な役割を果たし続けられるようにするためには、**必要な担い手の確保に向け、資材価格の高騰や労務費上昇の価格転嫁の対策などを強化していくことが急務**となっております。
- ▶ こうした状況を踏まえ、「持続可能な建設業」の実現に向け、2024年6月に建設業法等が改正され、**建設工事の請負契約の価格交渉・契約締結についての新たなルールが導入**されました。
- ▶ 日建連では、この新たなルールの下で、発注者の皆様を始めとしたサプライチェーンの関係者とのコミュニケーションを一層促進するとともに、**技能労働者の処遇改善、適正な工期の確保、生産性向上に資する様々な施策の実践**により持続可能な建設業を目指してまいります。
- ▶ **民間事業者・施主の皆様におかれましては、このような状況をご賢察いただき、適正な価格転嫁や工期の確保等につきまして、一層のご理解とご協力をお願いいたします。**

1. 近年の資材価格上昇の状況と主な要因

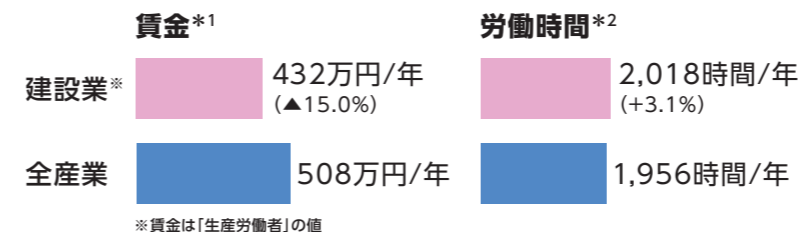


2. 政府から適正な価格転嫁、工期の確保が求められています

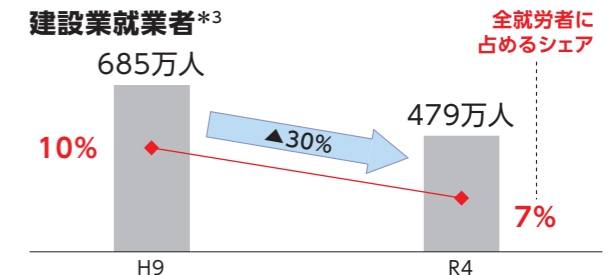
- 2023.11.29 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」を策定
内閣官房・公正取引委員会
- 2024.3.27 「工期に関する基準」を作成・勧告
中央建設業審議会決定
- 2024.12.13 「建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律の一部の施行について」(国土交通省不動産・建設経済局建設業課長→民間発注者団体あて通知)
- 2025.12.2 「労務費に関する基準」を作成・勧告
中央建設業審議会決定

3. 建設業をめぐる現状と課題

○建設業は、他産業より**賃金が低く、就労時間も長い**



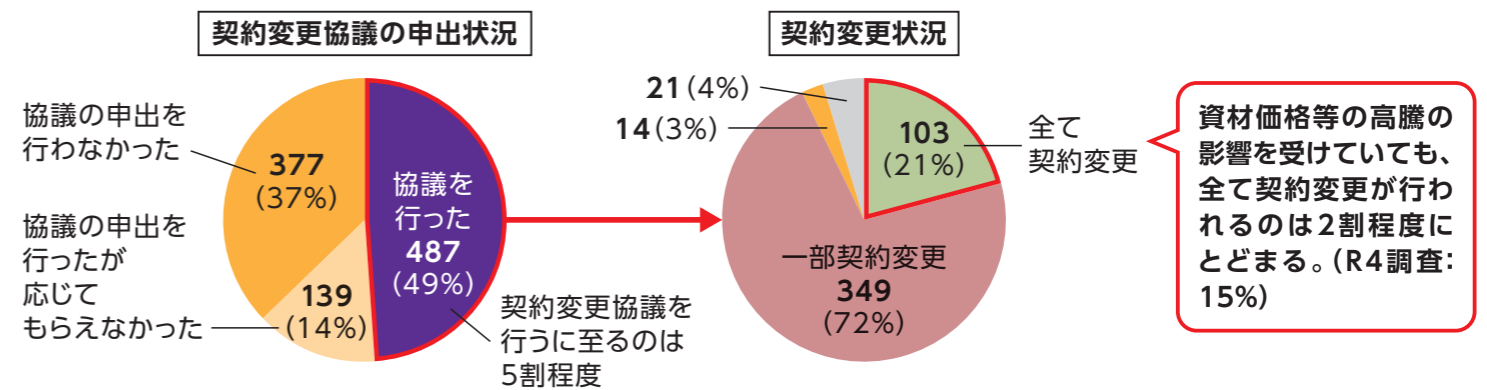
○建設業の就業者は**減少傾向**



出典：*1 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」(令和5年度) *2 厚生労働省「毎月勤労統計調査」(令和5年度) *3 総務省「労働力調査」を基に国土交通省算出

技能労働者の処遇改善・中長期的な担い手の確保が喫緊の課題

○建設業における**価格転嫁は道半ば**



円滑な価格転嫁の促進が喫緊の課題

皆さまの期待に応えるための持続可能な建設業を目指して、**建設業法が改正されました。(裏面を参照)**

建設業法改正の概要

持続可能な建設業の実現に向け、「処遇改善」、「労務費へのしわ寄せ防止」、「働き方改革・生産性向上」による担い手の確保を目的とした以下の改正が行われました。

1. 資材高騰に伴う労務費のしわ寄せ防止 (2024年12月13日施行)

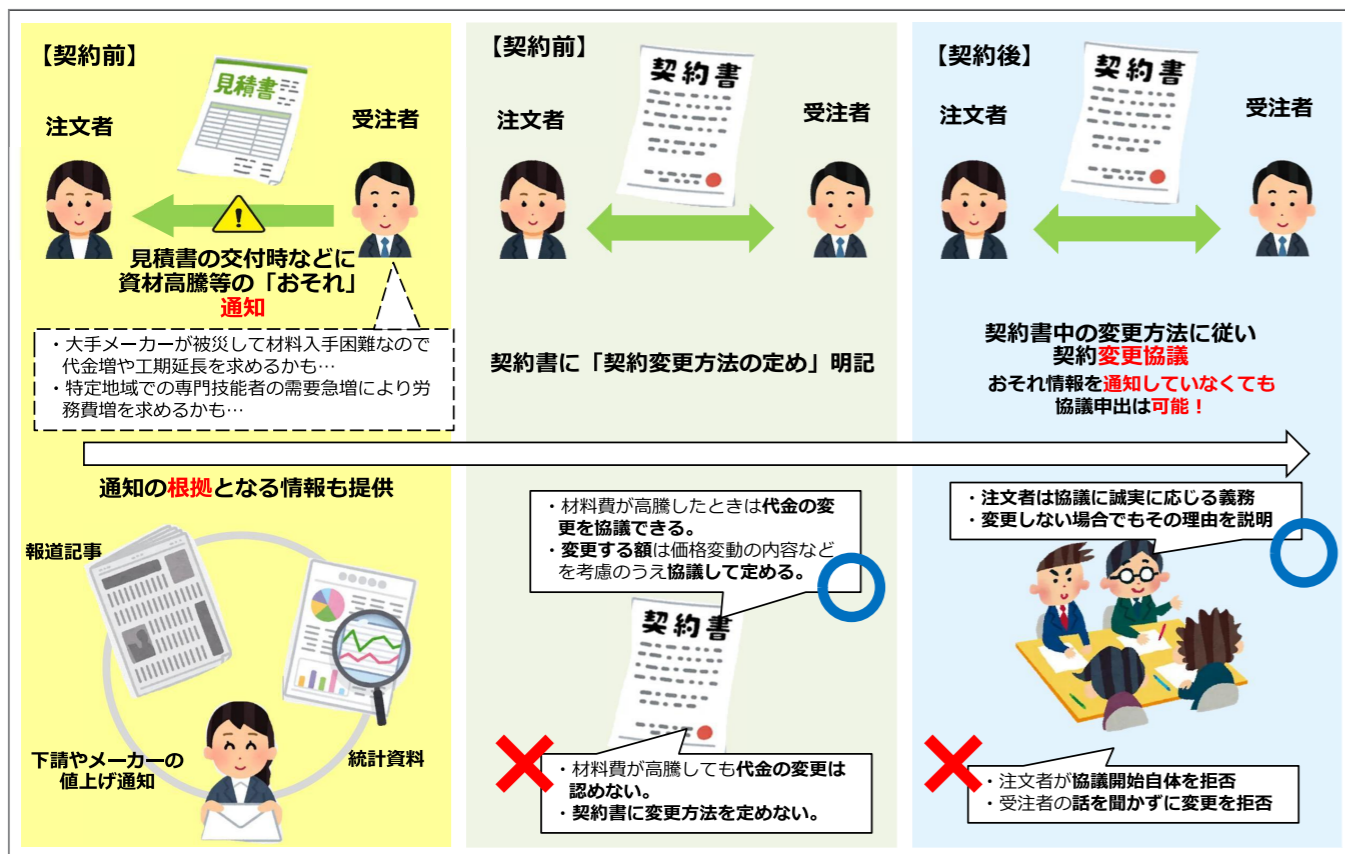
▶ 契約前のルール

- 資材高騰に伴う請負代金等の「変更方法」を契約書の法定記載事項として明確化
- 受注者は、資材高騰等の「おそれ情報」を注文者に通知する義務

▶ 契約後のルール

- 資材高騰等が顕在化したときは、契約前の通知をした受注者は、注文者に請負代金等の変更を協議できる

→ 注文者は、誠実に協議に応ずる努力義務



出典：令和6年12月国土交通省「改正建設業法について-改正建設業法による価格転嫁・ICT活用・技術者専任合理化を中心に-」

2. 技能労働者の処遇改善 (2025年12月12日施行)

- 中央建設業審議会が「労務費に関する基準」を作成・勧告
- 「労務費に関する基準」を著しく下回る見積りや契約締結を禁止
→ 違反して契約した発注者には、国土交通大臣等が勧告・公表
- 原価割れ契約を受注者にも禁止 ※改正前：注文者は、地位を利用して、原価割れ契約をしてはならない。

3. 働き方改革と生産性向上

- 工期ダンピングを新たに受注者にも禁止 (2025年12月12日施行) ※改正前：注文者は、工期ダンピングを禁止

改正建設業法の施行に伴って改定された「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」(国土交通省不動産・建設経済局)に以下の内容が示されました

資材高騰分等の価格転嫁を円滑にするために

- 資材高騰等に伴う請負代金等の「変更方法」が契約書の法定記載事項になりました。なお、「**契約変更を認めない**」契約は、契約書の法定記載事項として認められません。
※「(請負代金の額の変更及び)その額の算定方法」としては、例えば、「(受発注者が)協議して定める。協議に当たっては、工事に係る価格等の変動の内容その他の事情等を考慮する。」旨を記載することが考えられます。
- 受注予定者は、**見積書交付時等のタイミング**で資材高騰等のリスク「**おそれ情報**」を発注者に通知します。「おそれ情報」を注文者・受注予定者の双方で共有します。
- 契約後、実際に「**おそれ情報**」が発生し、**資材高騰等が顕在化した場合には**、受注者は、注文者に契約上の「**変更方法**」に基づいて請負代金等の変更の協議を申し入れ、**注文者は誠実に協議に応ずる努力義務**があります。
- 注文者は、受注者の変更協議の申出に対して、**協議のテーブル**について、**変更可否について説明する必要があります**。
【「誠実」に協議に応じていないと思われる例】
 - 協議の開始自体を正当な理由なく拒絶する
 - 協議の申出後、合理的な期間以上に協議開始をあえて遅延させる
 - 受注者の主張を一方向的に否定、または十分に聞き取らずに協議を打ち切る
 なお、事前通知がなかったことのみで協議を拒むことはできないとされています。
- 変更協議に当たっては、受注者から、公的主体等により作成された統計資料の提出があった場合は、これを考慮して協議を行うことが求められています。このほか、資材業者の記者発表や下請業者等による現時点及び過去の同種工事における見積書などの提出があった場合は、これらも考慮して協議を行うことが望ましいとされています。
- 原価割れ契約の禁止は、変更契約にも適用されるため、契約締結後に生じた受注者の責めに期さない事情等により請負代金の額を変更する必要がある場合においても、正当な理由がある場合を除き、通常必要と認められる原価を下回らないよう、適正な契約変更を図らなければなりません。このため、受注者は、発注者に対して契約変更の協議を申し入れることが求められています。

工期の変更協議を円滑にするために

- 受注予定者は、**見積交付時等のタイミング**で資材の入手困難等の「**おそれ情報**」を注文者に通知します。(注)不可抗力に伴う工期変更は、契約書の法定記載事項(現行)
- 契約後、実際に「**おそれ情報**」が発生し、**工期の変更が必要となった場合には**、受注者は、注文者に契約上の**工期の変更の協議**を申し入れ、**注文者は、誠実に協議する努力義務**があります。

設計図書と工事施工環境の乖離等への対応について

- 受注予定者が、**設計、施工条件の疑義、相違等を発注者に通知したときには**、**発注者は契約締結以前に十分に確認**することが求められています。
- 発注者と受注予定者の確認によっても明らかにならない事象の発生が予想される場合は、受注予定者から発注者に対してその旨を通知します。
- 契約後に**設計図書と工事施工環境の乖離等により工期に影響が生じた場合は**、契約の定めに従って、適切に**設計、請負代金、工期に関する変更協議**を行います。その際には、上記『資材高騰等の価格転嫁を円滑にするために』に準じて**誠実に協議**することが求められています。

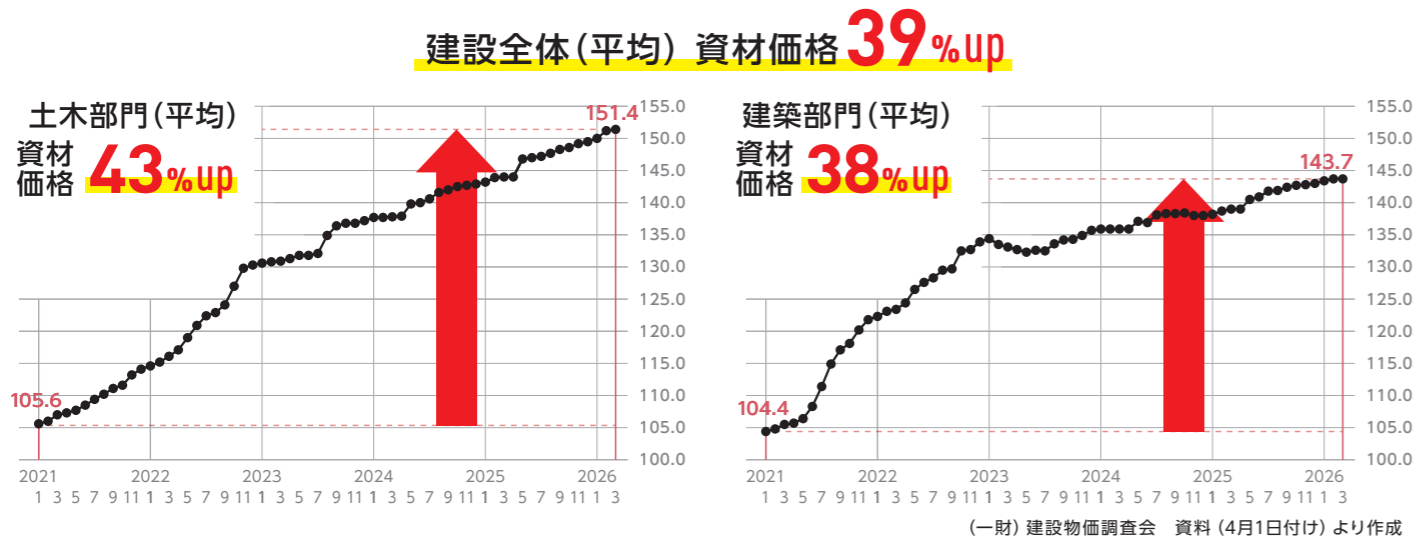


世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受けて、建設工事の資材価格なども高騰しています。

※個々の資材の値上がり状況については別紙をご覧ください

建設資材物価は、2021年1月と比較して39%上昇しています。(一財)建設物価調査会の推計

2021年1月～2026年3月の建設資材物価指数(東京)の推移 (2015年平均=100)

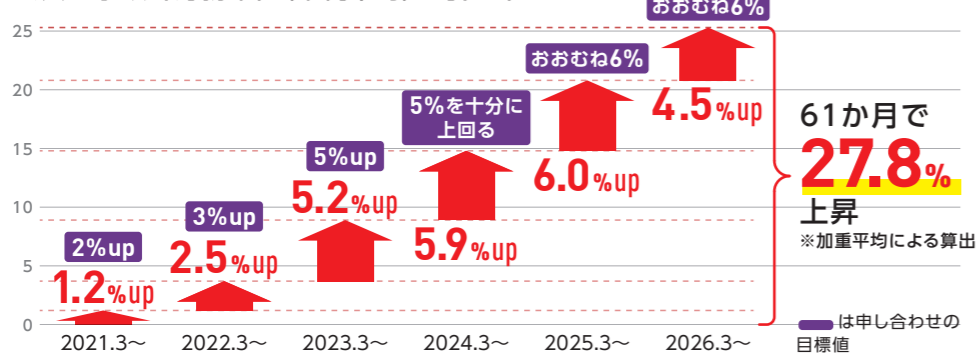


材料費割合を50～60%と仮定すると、この62か月で、資材等高騰の影響により**全建設コスト(平均)は、19～23%上昇**

政府の賃上げの方針や労務単価の引き上げなどを受けて、建設現場で働く建設技能労働者の賃金も上昇しています。

- 建設技能者の賃金相当として積算される「**公共工事設計労務単価**(全国の労働市場の実勢価格を基に毎年政府において決定)」は**2021年に比べ、27.8%引上げ**られています。
 - 国土交通大臣と日建連を含む建設関係4団体**(元請会社の団体・下請会社の団体)は、2021年から毎年行っている**賃金上昇の申し合わせ**において、技能者の賃上げについて**2026年は、「おおむね6%の賃上げ」を目指すこととされ**、当会は国土交通省から、その実現に向けた御指導をいただいています(国土交通省不動産・建設経済局建設業課長通知(2026.3.25))。
- 注)申し合わせは、技能労働者の賃金計算の基準(日給等)につき行われています。

公共工事設計労務単価(単純平均)の引上率



労務費割合を30%と仮定すると、この61か月で、労務費上昇の影響により**全建設コストは、8.3%上昇**
(2025年は49か月で6.9%上昇)

※加重平均による算出

材料費割合を50～60%、労務費率30%と仮定すると、この62か月で、建設資材の高騰・労務費の上昇の影響により、仮設費・経費などを含めた**全建設コスト(平均)は、28～32%上昇**※
(土木分野30～34%上昇、建築分野27～31%上昇)

※例えば100億円の建設工事では、労務費+原材料費80～90億円が108～122億円に上昇。ほとんどの工事について、2021年1月当時の契約金額相当額を、「労務費+原材料費」のみで上回る状況となっています。前月の全建設コスト(平均)は、28～32%上昇でした。

- 注1)「労務費」は、建設工事現場で働く技能労働者の賃金等の原資です。したがって、元請の現場監督や本社社員の賃金などは含まれません。
- 注2)特注品の設備機器が多く採用されていたり、設備協力会社の繁忙度により労務費や経費等が大幅に高騰している案件については、別紙『設備工事費上昇の現状について』で個別に御説明します。

資材価格高騰とは別に、設備関連や一部建設資材において、納期遅延が発生し、工期への影響が出ています。

- 建築関係では、躯体、仕上げ、設備等幅広い分野で納期遅延が発生しています。
- 資材等の納期遅延は、工期への影響のほか、一旦代替品で仮引き渡しをした後、本来の資材の調達後に再度工事を行い完成させることによる**代替品調達や追加工事の費用増**も惹起しています。
- 特に、一部の建築設備工事については、工事の集中により職人さんの手配がタイトになっており、資材調達の問題と相俟って、工期への影響が出ています。
- 「**中東情勢による建設資材の調達への影響について**」(別紙)もあわせて御覧ください。

当会会員が納入遅れありと認識している資材・設備

躯体 <<< アイアンショック他

- ・BCP(鉄骨用コラム)
- ・トラス筋付デッキ型枠
- ・コンクリート膨張材
- 超強度コンクリート用セメント
- 軽量コンクリート用人工軽量骨材
- 既製コンクリート杭

仕上

- ・木製建具・木質系床 <<< ウッドショック
- アスファルト防水 <<< 工場設備損傷
- フッ素樹脂焼付塗装鋼板 <<< 半導体需要の高まり、環境対策等によるフッ素樹脂原料不足
- 金属断熱サンドイッチパネル(物流倉庫・生産施設)
- ・自動開閉装置 <<< 中国のロックダウン
- 断熱発泡ウレタン・パネル <<< HFO発泡剤メーカーのハリケーン被災
- ・ガラス
- 長尺塩ビシート <<< 一部のメーカーの工場火災
- ・耐火クロスを用いた防火・防災シャッター、スクリーン等 <<< ロシア産耐火クロスの調達難
- ・OAフロア(コンクリート製) <<< 現地工場作業員不足(新型コロナ)

設備 <<< 半導体不足・樹脂原料不足・アイアンショック等

- | | | | |
|---|---|--|---|
| 電気設備 <ul style="list-style-type: none"> ○受変電設備 ○高圧ケーブル ○低圧ケーブル ○照明機器 ○電話 ○発電機 ○盤類 ○自動火災報知設備 ○UPS(無停電電源装置) | 弱電設備 <ul style="list-style-type: none"> ○インバーター盤 ○中央監視設備 ○樹脂系コネクタ | 空調設備 <ul style="list-style-type: none"> ・冷凍機 ・チラー(冷却水循環装置) ・PAC(パッケージエアコン) ○自動制御盤 ・送風機 ○空調機 ○ポンプ ・ボイラー ・エアコン | 衛生設備 <ul style="list-style-type: none"> ○シャワートイレ ○給湯器 ・厨房設備 ○冷凍冷蔵設備 ・コンプレッサー ・スプリンクラーヘッド |
| 昇降機設備 <ul style="list-style-type: none"> ○乗用エレベーター ○荷物用エレベーター ・機械式駐車場(タワーパーキング) | | | |

注) 図中、○は現在もひっ迫が続いているもの。・は現在はひっ迫が収束したもの。紫文字は2026年4月に受注停止等が発生したものです。

2026年3月から適用になっている公共工事設計労務単価は、2021年1月当時(2020年3月から適用の単価)と比べ、全国全職種単純平均で27.8%上昇しています。

注) 公共工事設計労務単価は公共工事の積算に用いる労務費の単価であり、公共工事・民間工事を問わず、「発注者、元請業者、下請業者のそれぞれの関係者が、新労務単価の水準等を踏まえた適正な請負代金による契約を行い、技能労働者の賃金水準の更なる改善を図ることが必要」とされています。(国土交通省不動産・建設経済局長通知(2026.2.26))



労務費のUP率：2021年1月当時の公共工事設計労務単価(東京都・2020年3月から適用)と2026年3月から適用されている労務単価(東京都)との比較 ()は2025年3月からの増減ポイント

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受けて、建設工事の資材価格なども高騰しています。

- 新型コロナ禍による生産・供給制約
- コンテナ不足等、物流のひっ迫・停滞
- EVシフトに伴う半導体需要増大
- CN対応に伴う設備投資コスト上昇
- 生産拠点の被災
- ウクライナ危機



資材のUP率：(一財)建設物価調査会の建設物価 2021年1月号掲載価格(東京)と2026年5月号掲載価格(東京)との比較
 ※1：日刊鉄鋼新聞 2021年1月の高値・安値の中間値と2026年4月10日付け数値の比較 ()は前月からの増減ポイント
 ※2：2026年5月号より(関東)との比較