

## 法律知識

会員の皆さまにとってさまざまな場面で役に立つ法務情報を、タイムリーにお届けします。



**秋野卓生**  
(弁)匠総合法律事務所  
代表社員弁護士

あきの・たくお  
慶應義塾大学法学部卒業後、平成13年秋野法律事務所設立(のち匠総合法律事務所)。日本弁護士連合会常務理事、第二東京弁護士会副会長等を務める。日事連・経済社会の変化に対応した建築士事務所法制等検討会委員。



**井上雅之**  
(弁)匠総合法律事務所  
弁護士

いのうえ・まさゆき  
慶應義塾大学法科大学院修了後、平成23年匠総合法律事務所入所。建築・不動産分野を中心に幅広い法務に携わる。令和7年第二東京弁護士会常議員就任。(株)テクトサービス主催の法律セミナー講師も務める。

## ▶ 何が変わったの？ 建設業法改正のポイント

令和8年1月1日から、中小受託取引適正化法(取適法)が施行され、委託者・受託者間の契約関係が改めて規律されることになりました。もっとも、建設業には、取適法は適用されず、建設業法の規制対象となっています。ところが、建設業法も令和7年12月までに、段階的に、順次改正内容が施行されているのですが、きちんと把握されているでしょうか。本稿では、建設業法の近時の改正内容について、おさらいをしたいと思います。

### 1 改正の概要

改正の概要を簡単に整理すると、大きく、①労働者の処遇改善、②資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止、③働き方改革と生産性向上、という3つの観点から改正が行われています。

### 2 労働者の処遇改善

#### (1) 著しく低い労務費等による見積の禁止(令和7年12月12日施行)

「建設業者」に対して、材料費等記載見積書の作成が努力義務化され(改正後第20条第1項)、記載する

材料費等の額を「通常必要と認められる額を著しく下回るもの」にすることが禁止されました(同第2項)。そもそも受注する建設業者自身が、著しく低い額の見積を出してはいけないということに注意が必要です。また、これまでもいわゆる「一式見積」は具体的な内容が分からないという問題を孕んでいましたが、今回の改正により、努力義務ではありますが、一定の内容の見積書の作成が努力義務化されています。

一方、発注者側からも、見積書を交付した建設業者に対し、材料費等の額について通常必要と認められる額を著しく下回る変更を求めることが禁止されました(同項第6項)。

#### (2) 建設業者による原価割れ契約の禁止(令和7年12月12日施行)

改正前は、「注文者」による取引上の地位の不当利用による原価割れ契約が禁止されていましたが、改正により、「受注者」である建設業者においても、原価割れ契約の締結が禁止されました(改正後第19条の3第2項)。つまり、そもそも原価割れ契約となるような場合には工事を請けてはいけないということになります(ただし、自社の低廉な資材の使用等、正当な理由がある場合を除きます)。

### 3 資材高騰による労務費へのしわ寄せ防止

#### (1) 請負代金の変更方法を契約書の法定記載事項に追加(令和6年12月13日施行)

建設業法第19条第1項第8号が改正され、契約書に「価格等の変動又は変更に基づく工事内容の変更又は請負代金の額の変更及びその額の算定方法に関する定め」を記載することが義務化されました。これにより、「変更しない」、「変更を認めない」のように協議を前提としない規定は同条項に違反することになります。

建築士が設計業務委託契約や工事請負契約の条件整備に関与する場合、設計変更リスクや仕様選択によるコスト変動リスクを、契約前にどこまで見通して説明するかが問われます。たとえば、設計条件説明書や特記仕様書の中で、想定される物価変動リスクや供給リスクを明記し、その場合の請負代金変更方法を契約条項と整合させておくことが、後々のトラブル防止につながります。

#### (2) おそれ情報の通知義務(令和6年12月13日施行)

建設業者は、工期または請負代金に影響を及ぼす事象(おそれ情報)が発生するおそれがあると認めるときは、契約締結前に注文者に通知しなければなりません(建設業法第20条の2第2項)。通知の対象事象としては、主要な資機材の供給の不足・遅延または資機材の価格の高騰、特定の建設工事の種類における労務の供給の不足または価格の高騰になります。

また、発注者も、地盤の沈下その他の工期・請負代金に影響を及ぼす事象のおそれがあるときは、建設業者に通知する義務があります(同第1項)。

#### (3) 変更協議の申し出と誠実協議の努力義務(令和6年12月13日施行)

おそれ情報を通知した建設者は、契約締結後に対象事象が発生した場合、注文者に対して工期・請負代金の変更協議を申し出ることができます(同第3項)。注文者は、この申し出を受けた場合、根拠を欠く場合等の正当な理由がある場合を除き、誠実に協議に応ずるよう努めなければなりません(同第4項)。公共工事発注者は、誠実に協議に応ずる義務(入契法改正)となっています。

なお、事前におそれ情報を通知していなかった場合でも、通知していなかったことのみをもって協議を拒む理由にはなりません。要は、建設業者から発注者に

対して「協議のテーブルに座らせる」ことができるようになったということです。発注者側としては、テーブルに座らないで無視すると、建設業法違反となる可能性があります。

いずれにしても、工期変更や仕様変更の必要性が生じた場合には、技術的根拠を整理し、協議記録に落とし込む役割が重要になります。テーブルに座らせることができるようになったとしても、変更に応じた協議を実のあるものにするためには、打ち合わせ記録、監理報告書、現場写真などの記録を丁寧に作成し、変更の必要性と妥当性を説明できる状態にしておくことが求められます。その意味では、建設業者としても、工程管理や、やりとりの記録の整備は実務上の必須事項といえるでしょう。

### 4 働き方改革と生産性向上

#### (1) 工期に関する新ルール:「著しく短い工期」の禁止(令和7年12月12日施行)

改正前は「注文者」のみに著しく短い工期での契約が禁止されていましたが、今回の改正で、「受注者」である建設業者にも禁止が拡大されました(改正後第19条の5第2項)。つまり、そもそも無理な工期の工事を請けるな、ということです。

建築士が設計段階で工期の見通しを示す際、あるいは監理段階で工程表の妥当性を確認する際には、単なる目安としてではなく、法令上の適正工期として評価される可能性があることを意識する必要があります。「この工期では品質確保が困難」と判断しながら沈黙することは、倫理面だけでなくリスク管理上も問題となりうるため、設計と条件の段階から工期設定の根拠を記録し、発注者に対して技術的に説明することが重要です。

#### (2) 現場技術者の専任義務の合理化(令和6年12月13日施行)

主任技術者・監理技術者について、情報通信技術を活用する等の一定の要件を満たす場合に、専任の現場技術者が複数の現場を兼任できる制度が新設されました(建設業法第26条第3項第1号、第4項)。人手不足の中で、一つの現場に縛られずに兼任を認めることで生産性の向上につながることでしょう。ただし、兼任の要件として、兼任現場数は2以下、1日で巡回可能かつ移動時間が概ね2時間以内、情報通信機器の設置・連絡員の配置等が必要になります。