



◆ 建設業法改正が全面施行へ ～持続可能な建設業の実現に向けた新ルール～

改正の背景

我が国の建設業は、社会インフラの整備や維持管理、災害対応を担う基幹産業です。一方で、担い手不足の深刻化や技能者の高齢化が進み、将来にわたる安定的な施工体制の確保が大きな課題となってきました。

こうした状況の背景には、不当に低い請負代金や無理な工期設定など、長年にわたって続いてきた取引慣行の歪みがあるとされています。とりわけ、労務費が十分に確保されない契約は、技能者の処遇悪化や離職を招き、結果として現場の担い手不足を一層深刻化させてきました。

また、資材価格やエネルギー価格が変動する中でも、契約条件が見直されないまま工事が進められるケースも少なくなく、工事の品質や安全確保への影響が懸念されてきました。

今回の建設業法改正は、こうした構造的な課題を踏まえ、適正な請負代金と工期を確保する取引環境を制度面から整備することを目的としています。

改正の基本的な考え方

改正法の根底にあるのは、「価格」「工期」「労務費」を適正に確保することで、建設業を将来にわたり持続可能な産業とする考え方です。

請負代金の水準だけでなく、その内訳や算定根拠を明確にし、合理的な説明に基づいて契約を締結することが重視されています。これにより、発注者と受注者の間で認識のずれを減らし、無理のある条件での契約を未然に防ぐことが期待されています。

また、適正な価格形成は技能者の賃金水準や処遇改善にも直結することから、担い手確保の観点でも重要な要素と位置付けられています。

■ 今回の建設業法改正で押さえるべきポイント

- 不当に低い請負代金契約の是正
- 労務費を含めた原価構造の明確化
- 見積書・内訳書による価格の見える化
- 無理な工期設定の抑制
- 発注者・受注者双方に合理的説明を求める仕組み

■ 新設された主要な制度の柱

■ 不当に低い請負代金契約の是正

改正建設業法では、工事を適切に遂行するために通常必要と認められる費用を著しく下回る請負契約について、是正の対象とする仕組みが整備されました。これは、ダンピング的な契約を抑制し、現場に過度な負担が集中することを防ぐためのものです。適正な工事費を確保することで、施工品質の維持や安全性の向上につながる狙いがあります。

■ 見積書・内訳書による価格の見える化

請負契約においては、材料費や労務費などの内訳を明確に示すことが重要とされています。金額のみを提示する従来型の取引から、原価構造を共有する取引へと転換することで、契約条件の妥当性を双方が確認しやすくなります。こうした価格の見える化は、適正な労務費確保や不当な値引き要請の抑制にもつながるとされています。

■ 契約の合理性確保に向けて

今回の改正は、一方にのみ責任を課すものではなく、発注者・受注者の双方が合理性をもって契約内容を説明できることを前提としています。適正な価格や工期について合意形成を図ることが、健全な取引関係の構築につながります。

この考え方を具体化した制度の内容については、中面へ

◆改正建設業法が示す新たな取引ルール

前ページで触れたとおり、今回の建設業法改正は、担い手確保と処遇改善を制度面から支えるため、建設工事の取引環境を抜本的に見直すものです。

本ページでは、改正によって新たに整備された制度の具体像と、工務店を含む事業者が理解しておくべき論点を整理します。

◆ 勧告・公表制度の創設

改正建設業法では、不当に低い請負代金で契約が締結された場合に、国土交通大臣または都道府県知事が是正を求めることができる「勧告制度」が新設されました。これは、建設工事を遂行するために通常必要と認められる費用を著しく下回る契約が、技能者の処遇悪化や施工品質の低下につながるなどの認識に基づくものです。

さらに、勧告に従わず是正が図られない場合には、その内容を公表できる仕組みも整備されています。

この制度は、直ちに罰則を科すことを目的とするものではなく、是正を促すことで適正な価格形成を業界全体に浸透させることを狙いとしています。

■ 不適正な請負契約が確認された場合の流れ

- ① 契約内容の確認
- ↓
- ② 著しく低い請負代金等が判明
- ↓
- ③ 国土交通大臣等による勧告
- ↓
- ④ 是正されない場合は公表

◆ 施工に必要な費用額の考え方

不当に低い請負代金かどうかを判断する目安として、通常必要と認められる費用額の考え方が整理されました。

具体的には、建築一式工事では1,500万円、その他の工事では500万円が一つの目安とされています。ただし、これは一律の最低価格を定めるものではなく、工事内容や規模、地域特性などを踏まえ、合理的な説明ができるかどうかを重要とされています。合理性のない価格設定が常態化することを防ぎ、適正な工事費を確保するための判断の起点として位置付けられています。

■ 勧告対象判断の目安となる費用額

工事区分	目安額
建築一式工事	1,500万円
その他の工事	500万円

※合理的な説明がある場合は一律適用されない

※契約妥当性を判断するための目安

◆ 著しく短い工期契約への対応

請負代金と同様に、工期についても合理性が求められます。著しく短い工期は、安全確保や品質維持を困難にし、技能者への過重な負担につながるおそれがあります。

今回の改正では、価格だけでなく工期も契約条件の重要な要素と位置付けられ、無理な工期設定を是正する考え方が整理されています。適切な工程を確保することが、結果として施工品質や安全性の向上につながるなどの認識が示されています。

◆ 労務費確保と処遇改善の関係

建設業の持続性を確保する上で、技能者の賃金や処遇を支える労務費の確保は不可欠です。不当に低い請負代金や過度な値引き要請は、労務費を圧迫し、担い手不足を加速させる要因となってきました。

今回の法改正は、労務費を削ることを前提とした取引から脱却し、適正な労務費が確保される契約慣行へと転換を促すものと位置付けられます。

■ 改正前と改正後の取引の考え方

【改正前】	【改正後】
○ 価格や内訳が不透明	○ 原価構造の明確化
○ 短工期が常態化	○ 合理的な工期設定
○ 労務費が見えにくい	○ 労務費を含めた説明責任

◆ 取引慣行の見直しに向けて

改正建設業法は、従来の慣行を否定するものではなく、合理性と透明性を備えた取引へと移行するための指針を示しています。

価格や工期について説明できる契約が当たり前となることで、発注者と受注者の間に健全な関係が築かれることが期待されます。

◆ まとめ

今回の建設業法改正は、担い手確保と処遇改善を制度面から支えるための取引ルールの再構築です。

工務店においても、改正の趣旨を正しく理解し、今後の契約や取引の在り方を見直していくことが求められます。



工務店紹介

Introduction of construction companies

岩手県盛岡市にある、1955年創業の伊藤建設。従業員は20名で、住宅は新築と大規模リノベーションをそれぞれ年間5棟程度手掛けるほか、公共工事や非住宅まで幅広く対応しています。

2代目社長の伊藤さんが自社の強みと話すのは「木」。創業当初より製材も手掛け、現在も8名の社員大工全員が墨付け・刻みに対応できるなど、木と向き合うための技術力を磨いてきました。

また、「いわて木材利用優良施設等コンクール」では会長賞を2度受賞しており、地元産の木材の良さを生かした設計・施工力の高さが評価されています。

昨年2月に発生した大船渡市山林火災の際には、応急仮設住宅の建設を統括する主幹事工務店として尽力。この

「木」を生かす設計・施工力に定評 応急仮設住宅の建設にも尽力

伊藤建設 株式会社

伊藤 馨 社長



応急仮設住宅は、東日本大震災でも被災し、仮設住宅への入居が2回目となる被災者がいることを考慮して、全て木造、かつ遮音性や岩手の寒冷な気候にも配慮した仕様となりました。

発災直後は「何から始めればいいのか全く分からなかった」と振り返る伊藤さん。JBNを通じて他地域で応急仮設住宅の建設に携わった工務店のサポートも受けながら体制を整え、約2カ月の工期で2団地・40戸の竣工にこぎ着けました。

伊藤さんは「地元の皆さんが一致団結して協力してくれた」と強調。工程管理をはじめ苦勞も多かったと言いますが、施工に関わる水道・電気業者らのほか、警察も現地の夜間巡回に当たる

など地域丸丸となって対応。また、岩手県木材産業協同組合と木材利用協定を結んでいたことも奏功し、県産材100%の木造応急仮設住宅が完成しました。

伊藤建設としては、今後は公共施設や非住宅でも木の活用を広げていく考えです。現在は盛岡市内を中心にホテルのリニューアル工事が続いており、木を生かした内装提案が好評です。

「木に触っていただける仕事をしたい」と伊藤さん。自社大工による手仕事の品質と、木質化による空間づくりという強みを生かした取り組みが続きます。

▶木の良さや大工の手仕事
が伝わる同社の施工例。



関連事業者紹介

Introduction of related businesses

2011年設立の住まいづくりナビセンター。消費者の住まいに関する個別相談への対応、およびリフォーム事業者向けポータルサイト「リフォーム評価ナビ」の運営という2事業を柱とし、第三者機関として住まいに関する公正中立な情報提供を行っています。

特に、リフォーム評価ナビは同法人の中核事業として位置づけられており、現在約970社の事業者が登録し、JBN会員も100社超が参加しています。

リフォーム評価ナビの大きな特徴は、工務店の情報発信のための「場」を提供していること。サイトを通じた見積依頼や成約に至っても、紹介料・成約手数料は一切なく、月額3,000円（年間3万6,000円）から登録できます。

鍵は“リアルな施工ストーリー” AI時代に進化する「リフォーム評価ナビ」

一般財団法人 住まいづくりナビセンター 河田 崇 専務理事



専務理事の河田さんは、「技術力は高いけれど、自社の強みを発信できていない事業者さんをサポートしたい」と、同サイトのミッションを説明します。

リフォーム評価ナビのもう1つの特徴は、体験に基づく口コミや施工情報を多数掲載している点。ゼロクリック検索が増加する中、AIに拾われやすい“実在性の高い情報発信”に注力しています。

「見た目だけきれいな施工写真だけでは、AIは評価してくれない。いつ、どこで、誰が、どういう工事をしたかという、生成AIでは作れないリアルなストーリーが重要になる」と河田さん。こうしたAIの特性と、“リアルな情報”を重視する同サイトの高い親和性を強調します。

昨年12月には、事業者向けに特化した新サイト「リフォーム評価ナビPRO」をオープン。行政情報のほか、「法改正後の現場はどうなっている?」「OB顧客へ年賀状は送付している?」といった、普段はなかなか表に出ない他社の取り組みを知ることができるアンケート結果など、事業者の気づきにつながる情報発信を目指しています。

さらに、事業者が自らの強みを可視化するためのアドバイスやサポートも強化予定。地域に根ざし、誠実に仕事をしてきた事業者が選ばれるための環境づくりを、今後も推進します。

▶新たにオープンした「リフォーム評価ナビPRO」は、右記の二次元コードより確認可能。



◆ マニュアル「同時に行う省エネリフォーム+耐震リフォーム」

JBNでは令和7年度「デコ活」補助事業の一環として、省エネリフォームと耐震リフォームを同時に実施する際の考え方・留意点・施工手法を整理した技術者向けマニュアル『同時に行う省エネリフォーム+耐震リフォーム』をとりまとめました。本書は、既存住宅の性能向上リフォームの重要な役割を担う工務店・リフォーム事業者の技術力向上を目的とするものです。

本マニュアルでは、省エネと耐震をそれぞれ個別に扱うのではなく、「同時に行う」ことの合理性を体系的に示しています。断熱改修と耐震補強は、施工部位の重複や取り合いが生じやすく、内部仕上げや下地といった「道連れ工事」も発生します。これらを同時に施工することにより、工期の短縮やコスト削減が図れるだけでなく、適切な工法の選択により不具合の防止にもつながります。また、住まい手にとっては、快適性の向上や健康リスクの低減、安全性の確保といったメリットが期待されます。

リフォームプロセスは、①インスペクション（現況把握）②計画・設計 ③施工の三段階に整理しました。とりわけインスペクションは、劣化状況や性能水準を把握するための基盤であり、不十分な場合には追加工事や工法変更といったトラブルの原因となります。本マニュアルではその重要性を踏まえ、具体的な手順や確認事項を解説しています。

改修範囲については、住まい方や予算に応じて部分改修から全面改修まで複数パターンを提示し、浴室・脱衣室の温熱改善、寝室の断熱化、水回り更新、生活空間の1階集約化、1階

全面改修など、多様なケースに対応できるよう整理しました。

また、リフォーム検討者を対象とした意識調査では、省エネ性能・耐震性能・耐久性の向上を重視する傾向がある一方で、費用の妥当性や工事品質に対する不安も大きいことが分かっています。本マニュアルはこうした状況を踏まえて、技術的裏付けに基づいた「説明力」の向上にも資する内容となっています。

対象住宅は、地域区分4～7地域の温暖地の木造軸組工法による住宅（2階建以下・延床面積300㎡以下）とし、実務状の取り扱い頻度が高い範囲に設定しています。

本マニュアルを通じて、工務店・リフォーム事業者の皆様が、性能向上リフォームの担い手としてより高度な役割を果たされることを期待しています。併せて、既存住宅ストックの価値向上にも引き続き貢献してまいります。

■ 希望者に本マニュアル配布中

ご希望の方は、事務局までご連絡ください

※無料でお送りします。（送料のみご負担をお願いいたします。）



■ 動画「断熱・耐震リフォーム講習会」配信中

二次元コードより、「断熱・耐震リフォーム講習会」の動画を配信中
eラーニング形式のため、場所や時間を選ばずに受講でき、何度でも復習受講が可能となります。ぜひご覧ください。



◆ 令和8年度からの会費改訂に関する件について

（一社）JBN・全国工務店協会は、設立以来、会員の皆様のご協力のもと、会員への情報提供をはじめ多岐にわたる公益性の高い会員サービスの提供といった事業活動を展開してまいりました。これまで14年間にわたり会費の値上げを行わず、国の補助事業の採択を受けることで人件費の一部を賄うなどの努力を重ねてまいりました。

しかしながら、国の補助事業も年々減少しており、さらに近年の物価高騰を踏まえ、持続可能な運営には会費の見直しが不可欠との判断に至りました。

6月30日に開催されました代議員総会においては、令和8年度からの会費の値上げについて審議され、大多数の賛成を得て承認されました。

今後もJBNは、地域工務店を支援サポートし、受注増強や会員の方々に役に立つ組織としてさらなる充実を図ってまいります。ご理解のほどよろしくお願いいたします。

令和8年度（2026年4月以降）からの年会費は以下になります。

● 正会員	36,000円
● 関連事業者会員	
・ 流通/販売事業者/商社/メーカー	
第一種会員（年商10億円未満）	60,000円
第二種会員（年商10億円以上50億円未満）	96,000円
第三種会員（年商50億円以上）	180,000円
・ 設計事務所会員	24,000円
・ 不動産事務所会員	24,000円
● 賛助会員	
・ 建設事業者会員	45,000円
・ 支援事業者会員	60,000円
・ メディア会員	60,000円
・ 外国人雇用会員（JAC利用）	15,000円

JBNはさまざまなご相談（技術、法律、支援等）をお受けしております。

ホームページ（トップページの最下欄）のお問合せフォームをご利用いただくか、下記へお問合せください。



【発行・お問合せ】

一般社団法人JBN・全国工務店協会 〒104-0032 東京都中央区八丁堀3-4-10 京橋北見ビル東館6階

Tel.03-5540-6678 Fax.03-5540-6679 E-Mail:jbn@jbn-support.jp URL:https://www.jbn-support.jp