



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

## 「改正建設業法の全面施行がオーナー様に与える影響について」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。今回のアーバンタイムスでは、2025年12月12日に全面施行された改正建設業法について、オーナー様の視点からその影響をまとめさせていただきます。

### 改正の背景

建設業界では、就業者数が1997年のピーク時の685万人から2023年には483万人へと約3割減少し、特に29歳以下の若年層はわずか11.6%と担い手不足が深刻化しています。加えて、資材価格の高騰が労務費を圧迫し、適正な賃金支払いが困難な状況が続いてきました。こうした課題に対応するため、国は建設業法を抜本的に改正し、2025年12月12日に全面施行しました。

### 改正の3つの柱

#### ・労働者の処遇改善

中央建設業審議会が「労務費の基準」を作成・勧告できる仕組みが設けられ、見積書には労務費・材料費・経費を明記することが義務付けられました。これにより、工事費に占める人件費の透明性が高まります。

#### ・資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止

工事の途中で資材価格や労務費が大幅に変動した場合、請負代金の変更方法を契約書に明記することが義務化されました。また、受注者（建設会社）は契約前に資材高騰などの「おそれ情報」を発注者に通知する義務を負い、実際に事象が発生した際には価格変更の協議を申し入れられるようになりました。発注者側にはこれに誠実に応ずる努力義務が生じます。

#### ・工期ダンピングの禁止

これまでは発注者による著しく短い工期の設定のみが規制対象でしたが、今改正では受注者側からの提案であっても、通常必要と認められる期間を著しく下回る工期の設定が禁止されました。違反した場合は国土交通大臣等から指導・監督処分の対象となります。

### オーナー様への影響

この法改正はオーナー様が直接の発注者となる修繕・改修工事においても適用されます。まず、労務費の適正化が進む中、以前のような値切り交渉は難しくなり、工事費の上昇は避けられない方向性となりました。次に、工事中に資材高騰が生じた場合、施工会社から追加費用の協議を求められるリスクがあり、契約時にスライド条項の内容を十分確認することが重要です。また、無理な短工期の要求は法的リスクを伴うようになったため、修繕計画には余裕を持ったスケジュールの設定が求められます。

### まとめ

今回の改正は「安さ競争からの脱却」と「適正施工の時代」へ業界全体を転換させる歴史的な改正と言えます。オーナー様としては修繕費の増加を前提とした長期的な修繕計画の見直しと、信頼できる施工会社との早期の関係構築が、これまで以上に重要になると考えられます。

筆者 西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数		61
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(撮影スタジオ関連)	車両数台分	300坪	都内23区地域	相場	即検討
倉庫(食品冷凍冷蔵関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(物流関連)	車両数台分	200坪	都内23区地域	相場	即検討
倉庫(イベント制作関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(電気工事関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(観葉植物関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(生コンクリート関連)	300坪位	-	都内23区地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	300坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	200坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	200坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討

## 日本と石油 その2

石油製品は原油を常圧蒸留装置で加熱し、沸点の差を利用して様々な製品に仕分けられます。最も沸点の低い物質が石油ガスで、プロパンガスはマイナス42℃で、ブタンがマイナス1℃で冷却装置で冷却して取り出します。沸点が30℃～80℃のものを軽質ナフサ、80℃～200℃の成分を重質ナフサとよび、さらに手を加えてガソリンなどの製品になります。150℃～250℃が灯油、240℃～350℃が軽油になります。350℃以上のもは残油と呼ばれ、重油やアスファルトの原料になります。LPG（液化石油ガス）は石油ガスを液化したもので家庭用のガスやフォークリフトの燃料、タクシーの燃料として使われます。ガソリンは自動車の燃料として、ナフサは石油化学製品の原料になります。灯油は家庭用ストーブや給湯器の燃料に、灯油をさらに精製したものがジェット機の燃料になり、軽油はトラックやバス・建設機械などの燃料として使われます。重油は、船舶や発電所、工場等のボイラーの燃料として使用されます。残油留分としてのアスファルトは道路舗装や屋根防水材料の材料になります。日本はナフサの6割を輸入していますがそのうちの7割を中東に頼っています。ナフサからは、エチレン、プロピレン、ブタジエン、ベンゼン、トルエン、キシレンなど「石油化学基礎製品」が作られ、これらの基礎製品がプラスチック、合成繊維、合成ゴム、合成洗剤、塗料、肥料など、身近な生活製品の原料になっています。

## 管理物件のテナント紹介 第252回 株式会社 エキスプレス様

この10数年の間、変わる変わると言われ続けていた放送業界の未来図がなんとなく見え始めてきました。カメラ機材だけでなく生放送までもが個人の手の届くものになり、放送が限られた特殊機材と技能の持ち主だけのものではなくなりました。

放送の裾野はこれからも限りなく広がっていくと想定され、大放送ネットワークもますます巨大化の方向です。弊社エキスプレスのような独立プロダクションは狭間の存在かもしれませんが、我々にしか取り組めない映像制作が山のように存在しています。

番組制作、報道技術、スポーツ中継、ライブ中継、CM制作、番組供給事業、映画制作、出版事業、ネットワーク配信、アプリケーション開発、水耕栽培事業と、この20年近く挑戦し続けてきた多種多様な映像制作のノウハウを発揮し、どんな仕事でも断らない会社を目指していきます。

◆江東区新木場1-8-9 ◆平成26年2月1日入居 ◆TEL：03-6457-0037 松岡 亮壮様