

建設工事を発注する民間事業者・施主の皆様に対するお願い（2024年5月版）



2021 年来、世界的な原材料の品薄・高騰の影響により、建設業においても幅広い資材において、**かつて経験のない価格高騰・納期遅れが発生**しています。また、政府は、企業収益の上昇→労働者に果実分配→消費拡大→更なる経済成長の好循環を実現する「新しい資本主義」のため、**物価上昇を超える賃上げが必要**としています。

こうした問題について、当会は、**政府から適正な価格転嫁・賃金行渡りの御指導**をいただいています。

もとより建設会社は経営努力を最大限に行うとともに、生産性向上等にも取り組んでおりますが、現下の資材高騰・品不足及び建設技能者等の賃上げにつき、建設会社のみで吸収することは困難であることから、**適正な価格・適正な工期での建設工事の実施につき**、以下について**御理解・御協力をお願いいたします**。

1. 直近の資材価格や調達状況、協力会社の労働者も含めた賃上げを適切に反映した価格・工期での契約締結

現在の原油や原材料価格の高止まりや世界的な物流の停滞、物価上昇を超える賃上げに関し、政府では適正な価格転嫁、工期の確保の促進に係る以下のような取組を進めており、当会に対しても国土交通省から通知が発出されています。

【政府における原材料費高騰・賃上げに係る対策（建設関係）】（2024年3月現在）

- 閣僚懇談会における内閣総理大臣指示（2022.3.4）
 - ・企業が賃上げに積極的に取り組むことができるよう円滑な価格転嫁を進めることが重要
- パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化会議における斉藤国土交通大臣発言（2021.12.27）
 - ・国土交通省としては、特に民間工事における取引適正化が重要と考えており、各団体の皆様には、適正な請負代金の設定や支払条件の改善、適正な工期の確保にご協力をお願い
- 「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」（閣議決定）（2022.10.28）
 - ・中小企業等^{*1}が賃上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコスト等のコスト上昇分の適切な価格転嫁に向けた環境整備を進める
- 内閣官房・公正取引委員会「労務費の適正な転嫁のための価格交渉に関する指針」（2023.11.29）
 - ・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い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。
- 「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案」（閣議決定）（2024.3.8）
 - ・建設業の担い手を確保するため、労働者の処遇改善に向けた賃金原資の確保を下請事業者までの行き渡り、資材価格転嫁の円滑化による労務費へのしわ寄せ防止、さらには、働き方改革や現場の生産性向上を図るための措置が盛り込まれた。
- 国土交通省建設業課長通知（2024.3.8）
 - ・様々な課題があるものの、本年は技能労働者の賃金が5%を十分に上回る上昇することを目指して、全ての関係者が可能な取組を進める・・・技能労働者の賃金上昇や建設業の働き方改革に向けた取組をそれぞれ進めるとともに、傘下の建設業者等に周知方お願い



2021年12月27日
転嫁円滑化会議



2024年3月8日総理と
建設業団体の意見交換会

※1「中小企業等」には日建連会員のような大規模事業者も含まれる

今後、当会会員企業は、

- (1) 直近の資材価格及び労務費並びに資材調達状況（納期遅れ等）を反映した見積の提出
 - (2) 見積提出後、契約前の間に資材高騰等が生じた場合、契約額や工期への適切な反映等のお願い
- をさせていただきますので、御理解をいただきますよう、お願いいたします。

2. 民間建設工事標準請負契約約款等を活用した契約締結

長期の工事については、建設会社からの見積提出時・契約締結時に、将来の資材等調達価格を適切に予測することが極めて困難な場合があります、工期中に資材価格や調達の状況が大きく変わることもあります。こうした事態に対応するため、国土交通省中央建設業審議会が決定した民間建設工事標準請負契約約款では、所要の条項が整備されています。（民間（七会）連合協定工事請負契約約款にも同様の条項があります。）

今後、**民間建設工事標準請負契約約款等を活用した契約締結**につき、御理解・御協力をお願いいたします。

- 民間建設工事標準請負契約約款（甲）（抄）
（工事又は工期の変更等）
第30条
5 受注者は、・・・正当な理由があるときは、発注者に対して、その理由を明示して、必要と認められる工期の延長を請求することができる。
（請負代金額の変更）
第31条 発注者又は受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、・・・その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。
五 契約期間内に・・・経済事情の激変等によって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
六 長期にわたる契約で、・・・物価、賃金等の変動によって、この契約を締結した時から一年を経過した後の工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。
- 「労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について」（国土交通省局長通知（2022.4.26））
 - ・請負契約の締結に当たっては、民間建設工事標準請負契約約款（甲）・・・を適切に設定・運用するとともに、契約締結後においても受注者から協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図るようお願い
- 下請契約及び下請代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等について（国土交通省課長通知（2023.12.1））
 - ・当初の計画どおり工事が進行せず、工事内容に変更が生じ、工期又は請負代金の額に変更が生じる場合には、双方の協議により「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に則して適切に対応するようお願い

また、**契約条項に基づき建設会社が請負代金金額や工期等の変更をお願いした場合には、資材高騰分や賃金上昇分の請負代金変更、納期遅れ分の工期延伸等**につき、御理解・御協力をお願いいたします。

3. 既に締結された契約における資材高騰・賃金上昇に伴う個別協議

既に締結された契約における調達価格高騰・賃金上昇への対応につきましては、民間事業主の皆様と建設会社との個別協議により決められるべきものではありませんが、個別協議の際に、①短期間に多くの資材価格等が上昇することは工事請負契約締結時には予測できなかったこと、②契約法においてはいわゆる「事情変更の原則^{*}」が認められていること、を十分に御勘案いただき、**請負価格の変更や設計の変更等**に係る協議等に御対応いただきますようお願いいたします。

※契約締結の際に前提とされていた事情が、事後的に当事者の予想し得た範囲を超えて著しく変化し、当初の契約内容を形式的に維持すると当事者の一方にとって極めて不公平な結果をもたらすような場合に、契約内容を新しい事情に適合するように改訂すること等を認める原則。

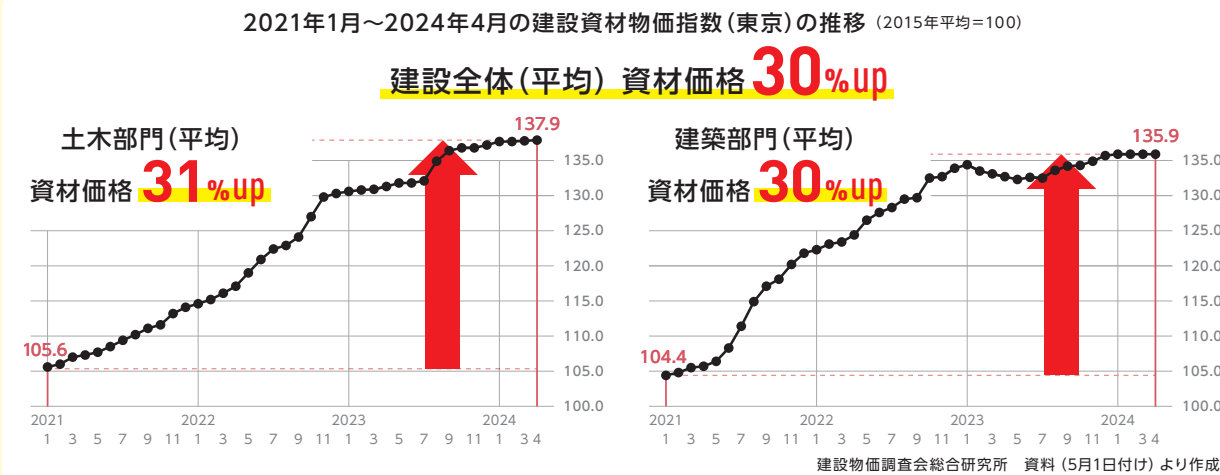
- 国土交通省不動産・建設経済局長通知（2022.4.26）
 - ・既に締結された契約についても、現下の原材料費等の高騰・品薄の状況を踏まえ、請負代金や工期につき適切な対応に努めていただくようお願い

建設資材高騰・労務費の上昇等の現状（2024年5月版）

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

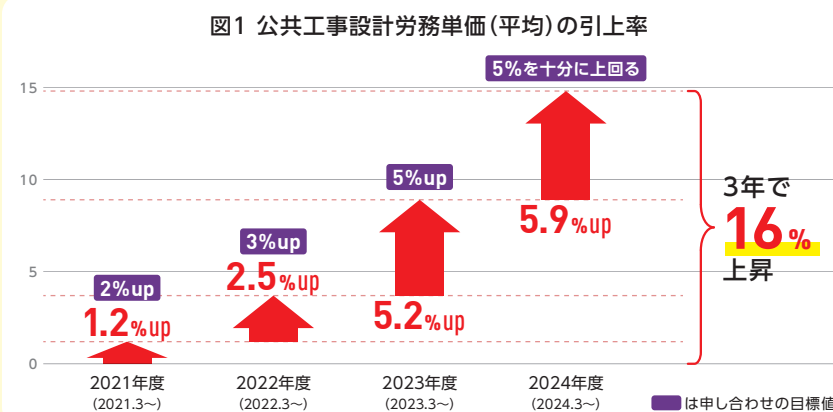
建設資材物価は、2021年1月と比較して30%上昇しています。（（一財）建設物価調査会の推計）



材料費割合を50～60%と仮定すると、この39か月で、資材等高騰の影響により**全建設コスト（平均）は、15～18%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**2020年度に比べ、現在、16%引上げ**られています。（図1参照）
 - 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年度から毎年行っている**賃金上昇の申し合わせ**にて、**2024年度は前年度比5%を十分に上回る上昇が目標**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。
- 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。



労務費割合を30%と仮定すると、この37か月で、労務費上昇の影響により**全建設コストは、4.8%上昇**

材料費割合を50～60%、労務费率30%と仮定すると、この39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、20～23%上昇**※
（土木分野20～23%上昇、建築分野20～23%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100～113億円に上昇。
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。

注）「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。

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。
- ウクライナ危機の長期化による影響で、**さらに幅広い建設資機材に納期遅延やひっ迫**が発生する恐れがあります。

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
- 超高強度コンクリート用セメント
- ・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
- ・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
○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
○インバーター盤
○中央監視設備
○樹脂系コネクタ | 空調設備
○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
○エアコン | 衛生設備
・シャワートイレ
○厨房設備
○コンプレッサー
○スプリンクラーヘッド |
|--|--|--|---|
- 昇降機設備
 ○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、赤字は過去に受注停止等が発生したもの。○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。

建設技能労働者の労務単価の上昇
(2024年5月版)



2024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16%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（2024.2.16））



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2024年3月から適用されている労務単価（東京都）との比較

建設工事の資材価格高騰（2024年5月版）



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2024年6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2024年5月16日付け数値の比較

設備工事費上昇の現状について（日本建設業連合会作成パンフレット 2024 年春版より）

設備工事費上昇の現状について
2024年春版

近年、製造業の国内回帰を受け、国内で活発な工場建設が行われるとともに、大都市圏や地方都市における大型プロジェクトやデータセンター建設等が同時期に進行していること等の影響で、全国で多くの**設備工事の需給がタイト**になり、**資機材・工事価格が大きく高騰**するとともに、**遅延が発生**しています。
元請建設会社においても、可能な限りの手段を講じて手配に最大限の努力をいたしますが、以下につき御理解と御協力をお願いします。

1. 設備工事の価格動向を各社から御説明します

大規模建築物等には、**特注品の設備機器**が多く使われており、また特注品以外でもいわゆる**中心価格帯のものとは異なる**場合が多いことから、**平均的な資材の価格動向と異なり大幅に高騰**しているものがあります。また、設備協力会社の繁忙度により労務費や経費等が他の専門工事分野と比べ、大幅に高騰しているものがあります（技能労働者の遠方からの支援のための宿泊費や交通費等も含む）。2024年度からは、時間外労働の上限規制適用に伴う経費の上昇も発生しています。御発注の工事に必要な設備工事の価格につき、各社から個別に御説明します。

2. 時間的な余裕をもって御相談・御発注ください

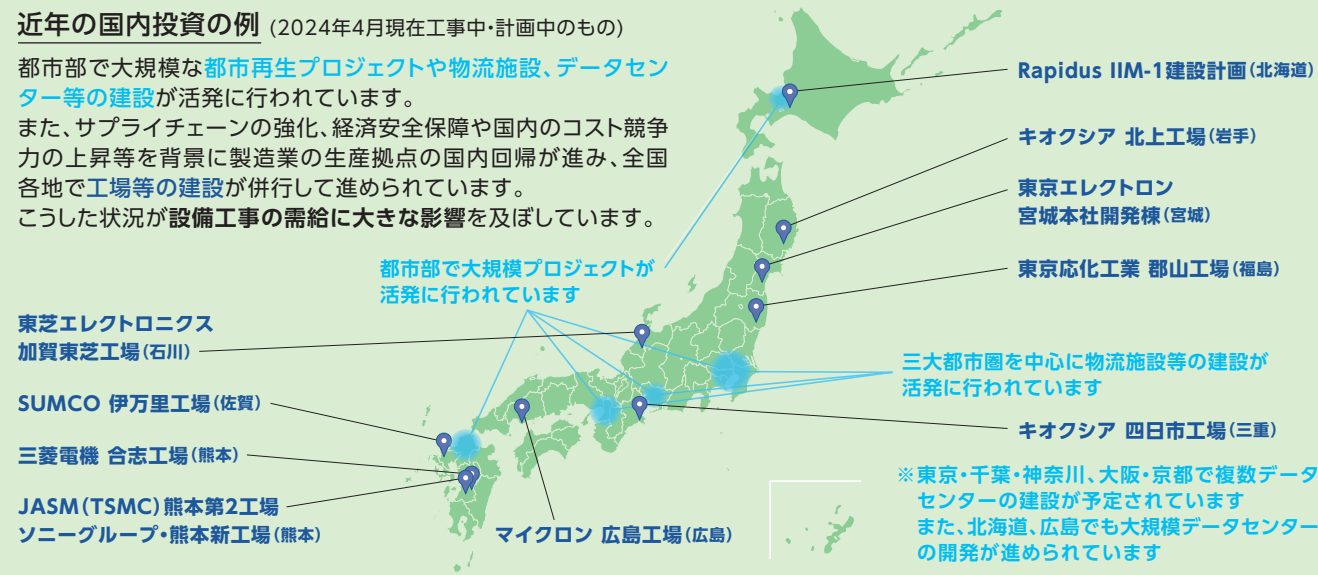
現在、**設備工事協力会社は工事を多く抱えており、必ずしも、すぐに工事を請け負える状況にはありません**。必要な協力会社を確保する上でも、早めに御相談・御発注をお願いします。また、手配困難等が発生した場合には、元請会社から**設計変更や代替品・工法等の提案**をさせていただく場合がありますので、御協力をお願いします。

3. 適正な工期の確保をお願いします

設備協力会社においても、**建設業の時間外労働上限規制適用**を踏まえ、4週8閉所（週休二日）の取り組みが進められており、適正な工期が確保されていない案件については、受注を回避する傾向が出ています。**適正な工期での御発注**をお願いします。また、着工後の設計変更も工期遵守の上で大きな負担です。可能な限り回避をお願いします。

近年の国内投資の例（2024年4月現在工事中・計画中のもの）

都市部で大規模な**都市再生プロジェクト**や**物流施設、データセンター等の建設**が活発に行われています。
また、サプライチェーンの強化、経済安全保障や国内のコスト競争力の上昇等を背景に製造業の生産拠点の国内回帰が進み、全国各地で**工場等の建設**が併行して進められています。
こうした状況が**設備工事の需給に大きな影響**を及ぼしています。

設備工事費上昇の現状について
2024年春版

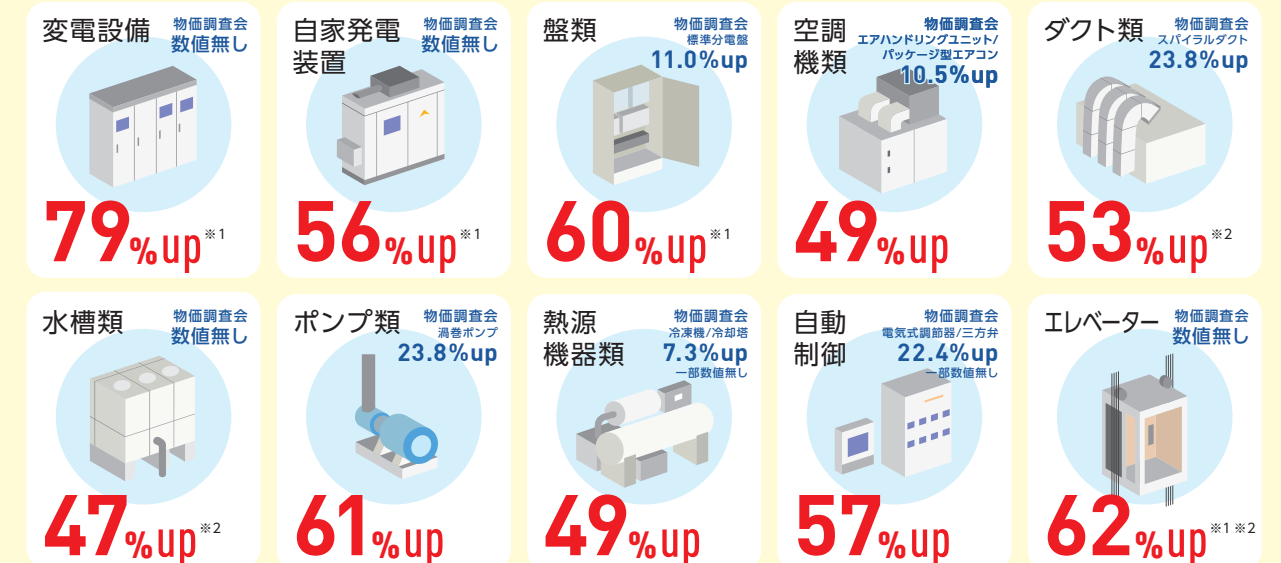
「建設工事を発注する民間事業者・施主の皆様に対するお願い（日建連発行パンフレット）」の中で、建設工事に係る資材や労務費の高騰や納期遅延につき御説明をしていますが、基となる物価調査会の「指数」が、

- ・汎用品をベースに作成しており、**特注品や新素材・新商品等が反映されないこと**
- ・中型、中級グレードを基準としており、**当会会員が手掛けるような規模、グレードと合致していないこと**

等の理由から、**当会会員の案件における設備工事の現状を十分御説明できていません**。

※例えば、以下のように設備工事について当会会員企業の案件（大規模建築物等）における上昇率は、物価調査会の数値を大きく超えるものもあります。

なお、**上昇率の数値（下図の赤字）は、参考として物価調査会の数値の上昇率との比較のため特注品等の機器につき単純平均したもので、個々の機器の値上がり状況を示すものではありません**。



注1) 上記の赤字の数値は、2020年12月と2024年3月の該当設備機器（特注品等）について、調査価格を比較できる大手建設会社12社（※1は11社）の価格上昇率を平均したものの。 ※2は設置工事に係る労務費分を含む。

注2) 上記の青文字の数値は、同程・類似の設備機器（汎用品）に係る物価調査会の数値における2020年12月と2024年3月の価格上昇率（各品目単純平均）

納期や工事着手に期日がかかる設備工事

電気設備

多くの電気設備機器の納期が不安定な状況。
特に、受変電設備（継電器・遮断器・トランス他）、非常用発電機、無停電電源装置、盤類（遮断器、インバータ類等）、中央監視、電力計、自動火災報知、入退場管理設備、監視カメラ設備、幹線ケーブル（バスダクト含む）の納期が長期化している。
また、特殊な電気工事は専門の作業員も限られているため、注意が必要。

空調設備

多くの空調設備機器の納期が不安定な状況。
特に、自動制御設備（制御盤、インバータ他）、一部ポンプ・ファン類の納期が長期化している。
また、特に自動制御設備工事は全国的に需給バランスが崩れており、注意が必要。

衛生設備

多くの衛生設備機材の納期が不安定な状況。
特に、消火設備（スプリンクラーヘッド、特定駐車場用泡ヘッド、感熱開放継手など）、一部ポンプ類の納期が長期化。
また、消火設備工事は全国的に需給バランスが崩れており、注意が必要。

昇降設備

需給ひっ迫により、昇降機工事に大きな影響が生じている。

<例>昇降機工事の対応可能時期（首都圏の場合）>

○ 15人乗りを超えるエレベーター（特注）	原則として2026年度以降着工（メーカーによっては2028年度以降）
○ 超高層建物用エレベーター（特注）	原則として2030年度以降着工（メーカーによっては2031年度以降）

※首都圏について、現時点における会員の声をとりまとめたもの。地域によって状況は異なる。