

建設業、不動産業界の最新動向、今後の展開

令和7年4月

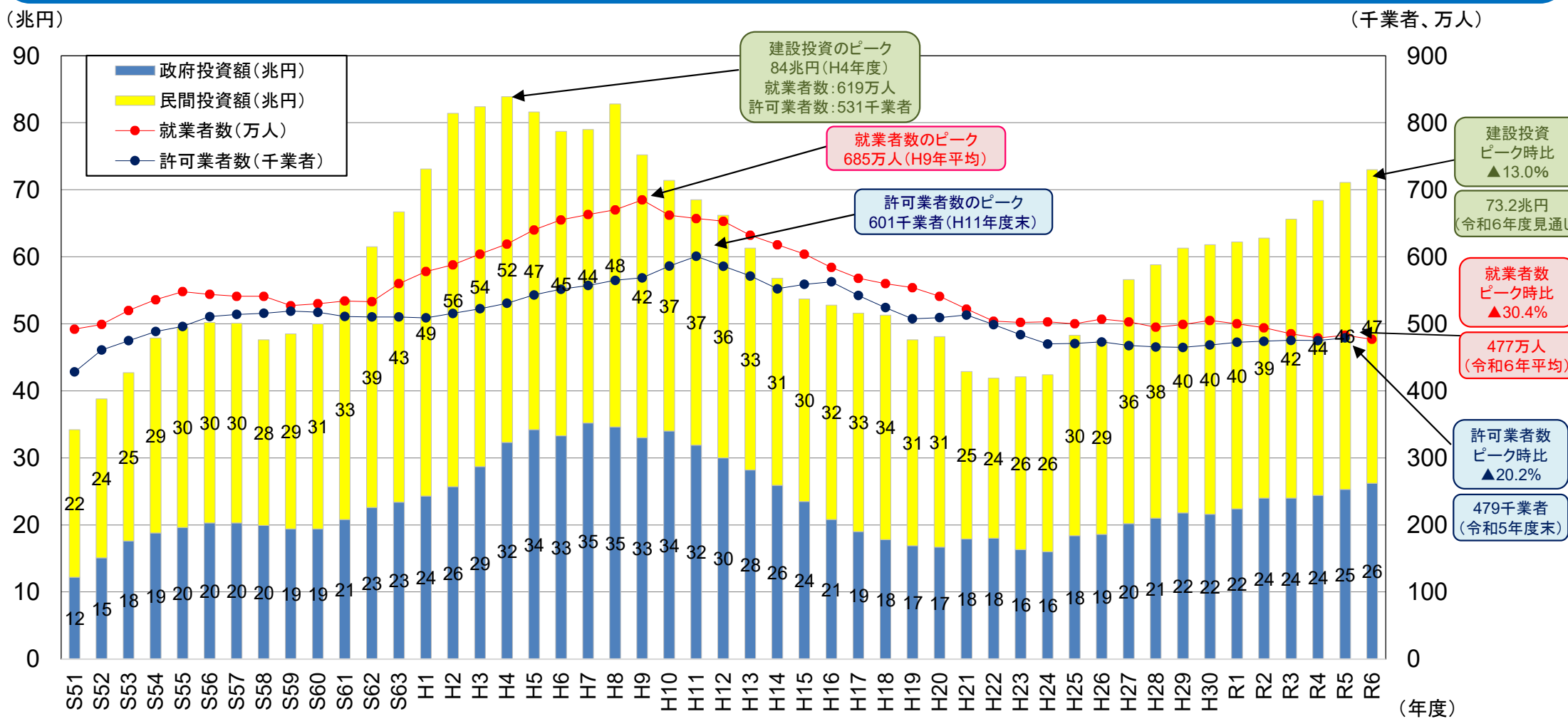
国土交通省 不動産・建設経済局

1. 公共事業関係費	2
建設投資、許可業者数及び就業者数の推移	
2. 処遇改善(賃上げ)に向けた取組	5
設計労務単価、CCUS	
3. 価格転嫁の推進	13
資材高騰の価格転嫁	
4. 働き方改革等の推進	16
適正な工期、施工時期平準化	
5. 建設業法等の改正	19
基本問題小委員会での議論内容、改正概要	
6. 外国人労働者の受入れ	25
外国人建設技能者の現状、育成就労制度	
7. 最近の不動産行政について	31
不動産コンサルティングサービス、不動産取引オンライン化	

1. 公共事業関係費

建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

- 建設投資額はピーク時の平成4年度：約84兆円から平成22年度：約42兆円まで落ち込んだが、その後、増加に転じ、令和6年度は約73兆円となる見通し（ピーク時から約13%減）。
- 建設業者数（令和5年度末）は約48万業者で、ピーク時（平成11年度末）から約20%減。
- 建設業就業者数（令和6年平均）は477万人で、ピーク時（平成9年平均）から約30%減。



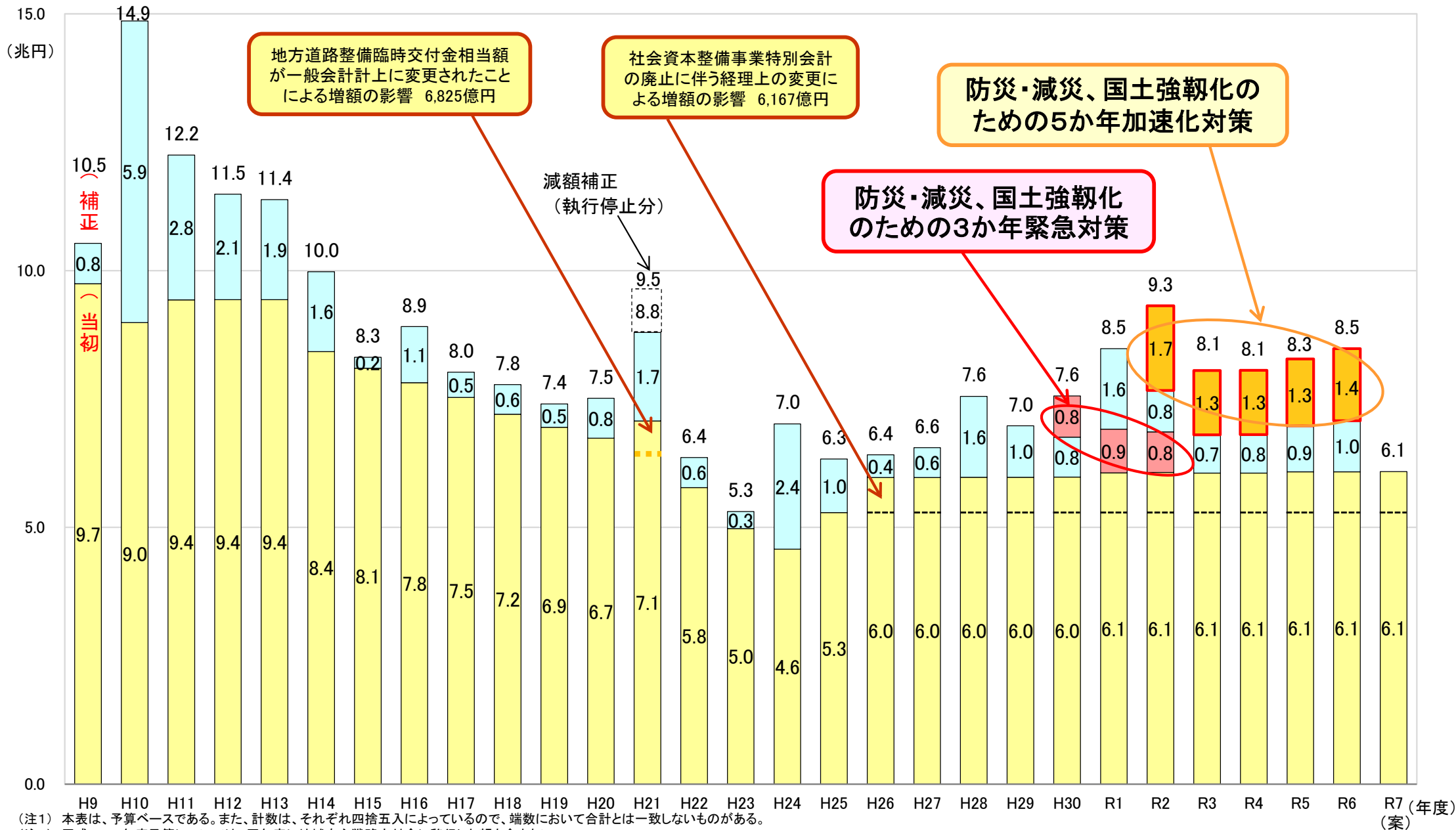
出典: 国土交通省「建設投資見通し」・「建設業許可業者数調査」、総務省「労働力調査」

注1 投資額については令和3年度(2021年度)まで実績、令和4年度(2022年度)・令和5年度(2023年度)は見込み、令和6年度(2024年度)は見通し
※平成27年度の建設投資額から建築補修(改装・改修)投資額を新たに計上している

注2 許可業者数は各年度末(翌年3月末)の値

注3 就業者数は年平均。平成23年(2011年)は、被災3県(岩手県・宮城県・福島県)を補完推計した値について平成22年国勢調査結果を基準とする推計人口で遡及推計した値

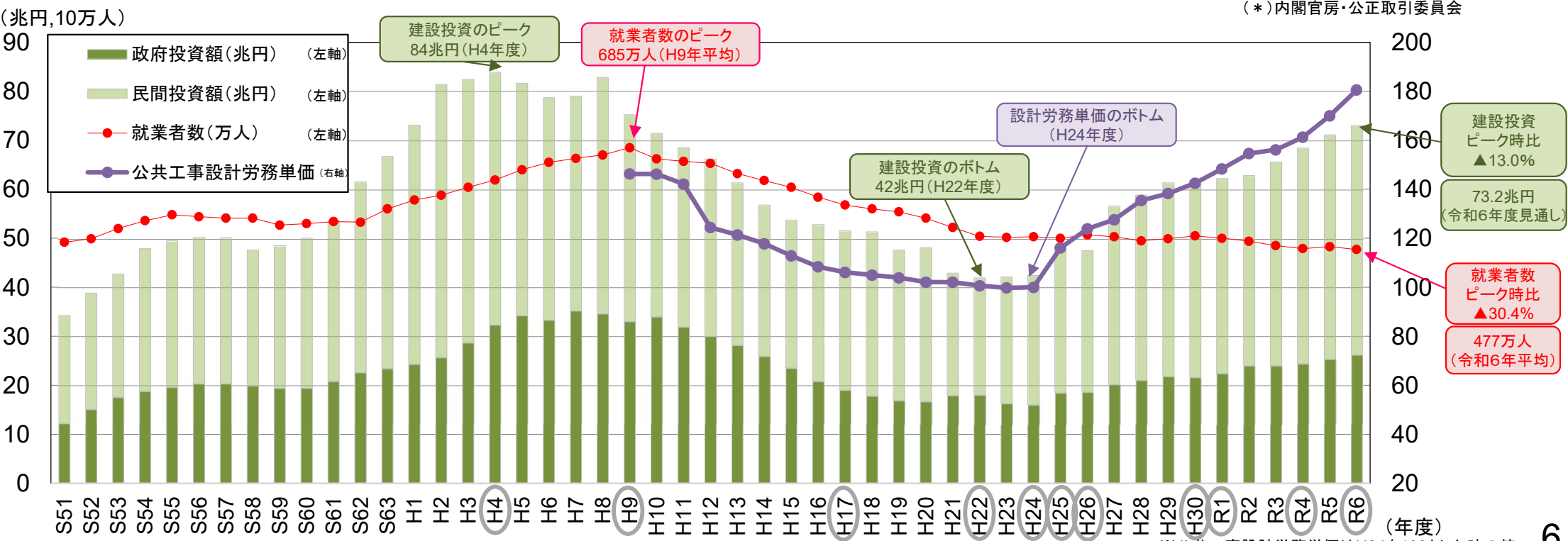
公共事業関係費(政府全体)の推移



2. 処遇改善(賃上げ)に向けた取組

建設業における処遇改善の取組

	H4 (1992)	H9 (1997)	H17 (2005)	H22 (2010)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H30 (2018)	R1 (2019)	R4 (2022)	R6 (2024)
建設投資額	ピーク↑			ボトム↓							
建設業 就業者数		ピーク↑									
公共工事 設計労務単価					ボトム↓	大幅 引上げ↑					ピーク↑
担い手3法			公共工事 品質確保法 成立				担い手3法 成立		新・担い手3法 (適正工期の確 保等)		第三次・担い手 3法 (労務費の基準・ 価格転嫁協議等)
その他法令等				社会保険加 入促進開始				労働基準法 改正	建設キャリア アップシステム 開始	労務費の適切 な転嫁のための 価格交渉に関 する指針策定(*)	建設業への時 間外労働規制 施行



※公共工事設計労務単価はH24を100とした時の値

令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について

ポイント

- (1) 最近の労働市場の実勢価格を適切・迅速に反映し、47都道府県・51職種別に単価を設定
- (2) 時間外労働の上限規制への対応に必要な費用を反映

全国

全 職 種 (24,852円) 令和6年3月比； + 6. 0 %
主 要 1 2 職 種 ※ (23,237円) 令和6年3月比； + 5. 6 %

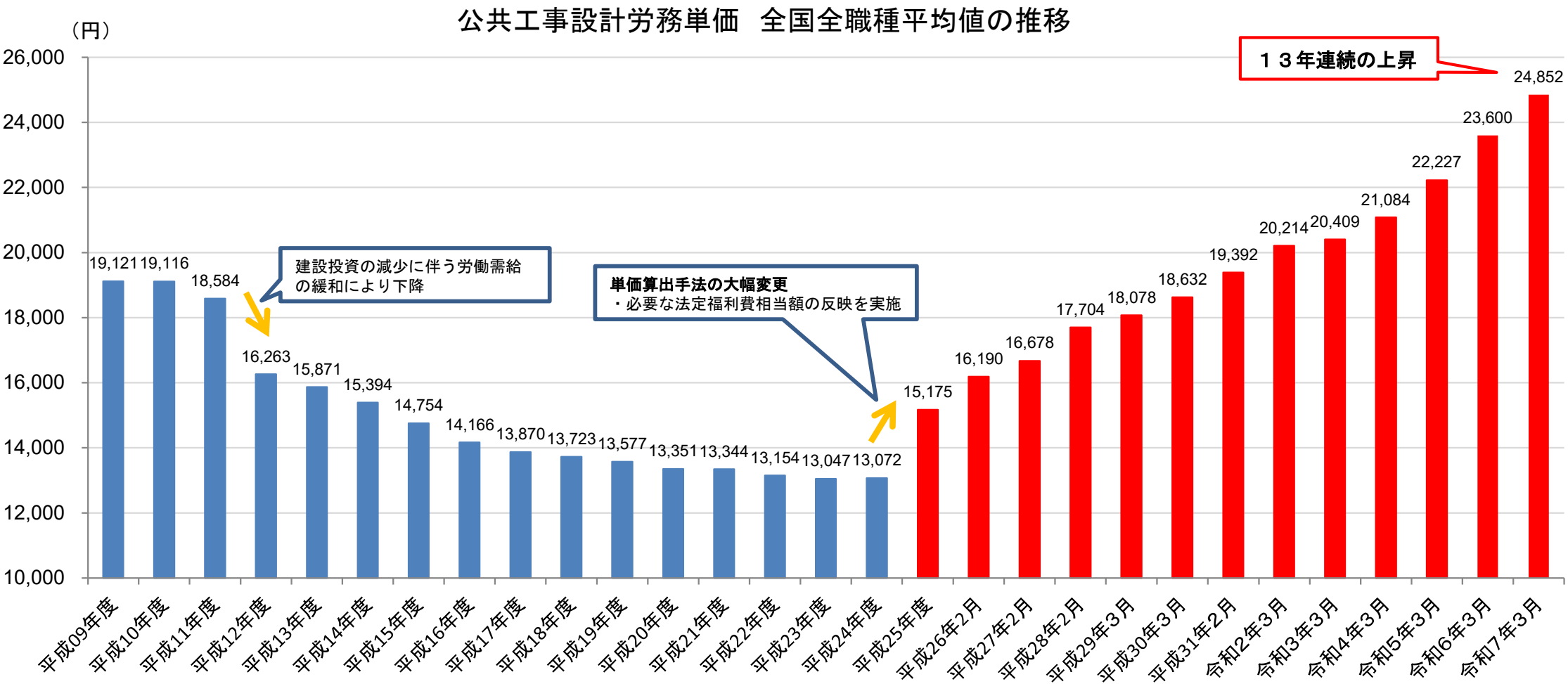
※「主要12職種」は通常、公共工事において広く一般的に従事されている職種

主要12職種

職種	全国平均値	令和6年度比	職種	全国平均値	令和6年度比
特 殊 作 業 員	27,035円	+ 5. 6 %	運 転 手 (一 般)	24,605円	+ 5. 4 %
普 通 作 業 員	22,938円	+ 5. 3 %	型 わ く 工	30,214円	+ 5. 1 %
軽 作 業 員	18,137円	+ 6. 8 %	大 工	29,019円	+ 6. 3 %
と び 工	29,748円	+ 4. 8 %	左 官	29,351円	+ 6. 8 %
鉄 筋 工	30,071円	+ 5. 9 %	交通誘導警備員 A	17,931円	+ 5. 7 %
運 転 手 (特 殊)	28,092円	+ 5. 0 %	交通誘導警備員 B	15,752円	+ 5. 7 %

注) 金額は加重平均値、伸率は単純平均値で算出

令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について



参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05	R06	R07	H24比
全 職 種	+15.1%	→ +7.1%	→ +4.2%	→ +4.9%	→ +3.4%	→ +2.8%	→ +3.3%	→ +2.5%	→ +1.2%	→ +2.5%	→ +5.2%	→ +5.9%	→ +6.0%	+85.8%
主要12職種	+15.3%	→ +6.9%	→ +3.1%	→ +6.7%	→ +2.6%	→ +2.8%	→ +3.7%	→ +2.3%	→ +1.0%	→ +3.0%	→ +5.0%	→ +6.2%	→ +5.6%	+85.6%

注1) 金額は加重平均値にて表示。平成31年までは平成25年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出し、令和2年以降は令和2年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出した。
注2) 平成18年度以前は、交通誘導警備員がA・Bに分かれていないため、交通誘導警備員A・Bを足した人数で加重平均した。
注3) 伸び率は単純平均値より算出した。

建設業団体との賃上げ等に関する車座(R7.2.14)

開催概要

日 時: 令和7年2月14日 18:20～18:50

出席者: 石破内閣総理大臣、赤澤新しい資本主義担当大臣、中野国土交通大臣、

橋内閣官房副長官、青木内閣官房副長官、森内閣総理大臣補佐官、矢田総理補佐官

出席団体: 日本建設業連合会、全国建設業協会、全国中小建設業協会、建設産業専門団体連合会

- 技能者の賃上げについて、(略) 民間工事も含め、「おおむね6%の上昇」を目標とし、その達成のための取組を強力に推進すること、
- (生産性向上について、)(略)省力化投資促進プランも踏まえ、各団体において、具体的な目標・期限を定めた計画を早急に策定し、(略) 業種・職種に応じた効果的な取組を推進することを国土交通省と建設業団体との間で申し合わせ。

石破内閣総理大臣から、

- 申合せをした目標の実現に向け、建設業法等の改正法の活用や価格転嫁の取組、標準労務費の設定を進めるようお願いするほか、建設業が、「給与がよく、休暇が取れ、希望が持てる、かつこいい」新4Kの実現を目指して、全力で取り組んでまいりますとの発言。



車座対話の様子

出典: 官邸HP

目的

技能者の処遇

人材確保

生産性向上

「建設キャリアアップシステム」は、技能者の資格や現場就業履歴等を業界横断的に登録・蓄積し、技能・経験に応じた適切な処遇につなげようとするもの

技能者の技能・経験に応じた処遇改善を進めることで、①若い世代がキャリアパスの見通しをもて、②技能者を雇用し育成する企業に人が集まる建設業を目指す

また、社会保険加入の確認や施工体制の確認などの現場管理を効率化し、生産性向上を目指す

<建設キャリアアップシステムの概要>

技能者・事業者の事前登録

【技能者情報】

- ・本人情報
- ・保有資格
- ・社会保険加入 等



技能者にカードを交付

就業履歴の蓄積

工事情報を登録し、カードリーダーを設置



技能者が現場入場の際にカードタッチで履歴を蓄積



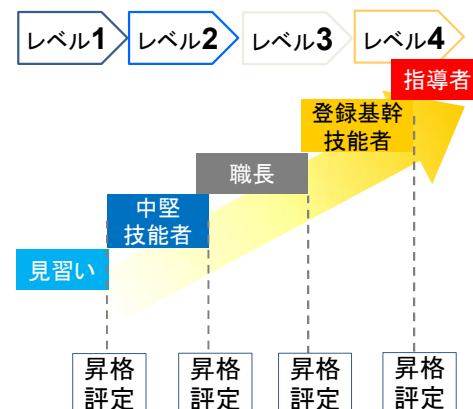
能力評価の実施

経験や資格に応じたレベル判定



経験・技能に応じた処遇

レベルに応じた賃金支払い



現場管理での活用

社会保険加入の確認、施工体制台帳の作成 など

建設キャリアアップシステムの利用状況(2025年2月末)

技能者の登録数

161万人が登録

※労働力調査(R5)における建設業技能者数:300万人

事業者の登録数

28.8万社が登録

※うち一人親方は9.9万社

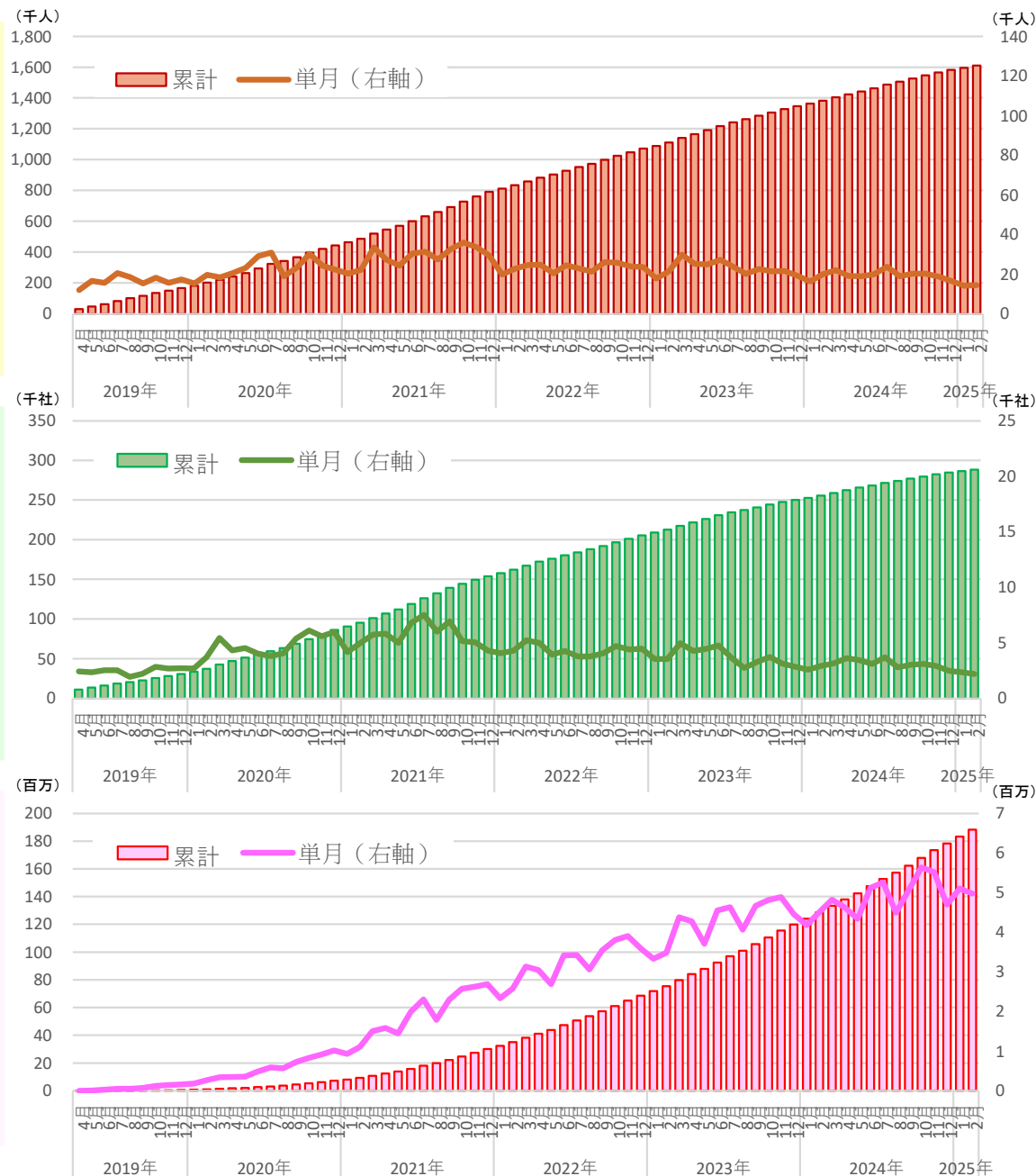
就業履歴数

現場での利用は増加傾向

累積就業履歴数 18,000万突破

※2月は498万履歴を蓄積

出所:建設業振興基金データより国土交通省



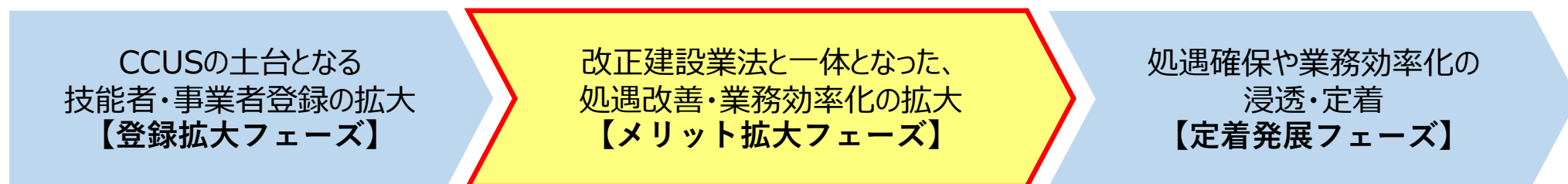
※事業者の登録数は、有効期限の更新をしなかった事業者の数を差し引いている

CCUS 利用拡大に向けた 3 か年計画（概要）

<令和 6 年 7 月 2 4 日公表>

- これまでの 5 年間の取組を通じて、**CCUSの土台となる技能者・事業者の登録が進展**。
- 今後 3 年間で、**改正建設業法に基づく取組と一体**となって、この土台を活用した**処遇改善や業務効率化のメリット拡大**を図る。

●今回の「3 か年計画」の位置づけ



1. 経験・技能に応じた処遇改善

- 「労務費の基準」に適合した労務費の確保・行き渡りと一体となって、CCUSの技能レベルに応じた手当・賃金制度等を普及拡大 等

2. CCUSを活用した事務作業の効率化・省力化

- CCUSデータを用いて安全衛生書類等の作成を効率化
- 建退共の申請事務の抜本的な効率化 等

3. 就業履歴の蓄積と能力評価の拡大

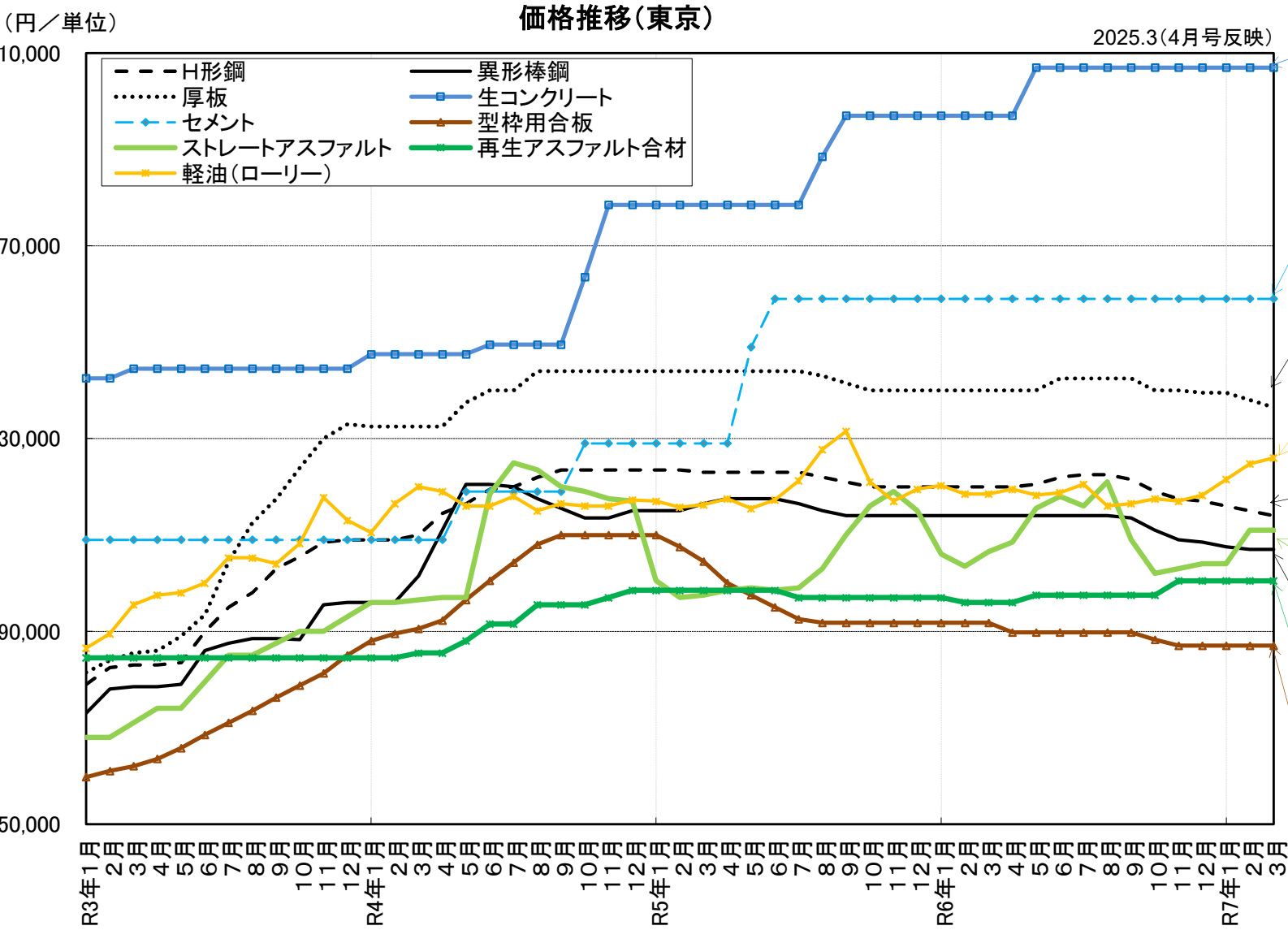
- 技能者・事業者の登録拡大等、就業履歴の蓄積促進策を強化
- 能力評価の対象分野の拡大など、技能者のレベル判定の促進策を強化 等

計画の実施状況を少なくとも年 1 回フォローアップするとともに、進捗状況を踏まえ必要に応じ見直し

あらゆる現場・あらゆる職種でCCUSと能力評価を実施
技能者や建設企業が実感できる**CCUSのメリット**を拡充

3. 価格転嫁の推進

- 2021年(令和3年)後半から原材料費の高騰やエネルギーコストの上昇等により、各建設資材価格が高騰。
- 2023年以降は資材によって傾向は異なるものの、全体としては高止まりが続いている状況。
- 足元では、全国的に生コンクリート・セメントの騰勢が続いており、今後の状況を引き続き注視。



※「建設物価」と「積算資料」の平均価格を表示
出典:「建設物価」(一般財団法人 建設物価調査会)、「積算資料」(一般財団法人 経済調査会)

**サプライチェーン全体で、建設資材に関する適切な価格転嫁が図られるよう、
受注者・発注者（施主）間を含めた建設工事に関する環境整備を進めることが必要**

○直轄工事では、最新の実勢価格を反映して適正に予定価格を設定し、スライド条項も適切に運用

○次のとおり、官民の発注者や建設業団体に対して働きかけ。

【主な取組】

➤ 資材単価は、調査頻度を増やして適時改定（文書要請）。

国 県 市

→都道府県による資材単価の設定状況見える化。

※**都道府県や市区町村に対しては、総務省と連名での要請（通知）**のほか

会議の場を通じた**直接の働きかけ**を実施

（都道府県・指定都市との課長級会議（ブロック監理課長等会議）、市町村向け会議（都道府県主催の会議：公契連））

➤ スライド条項等の適切な設定・運用、必要な契約変更の実施(文書要請)。

国 県 市 民 建

➤ 元請下請間/受発注者間の契約締結状況を調査し、請負代金等をモニタリング。

国 県 市 民 建

働きかけの対象

国…国・特殊法人等

県…都道府県

市：市区町村

民：民間発注者

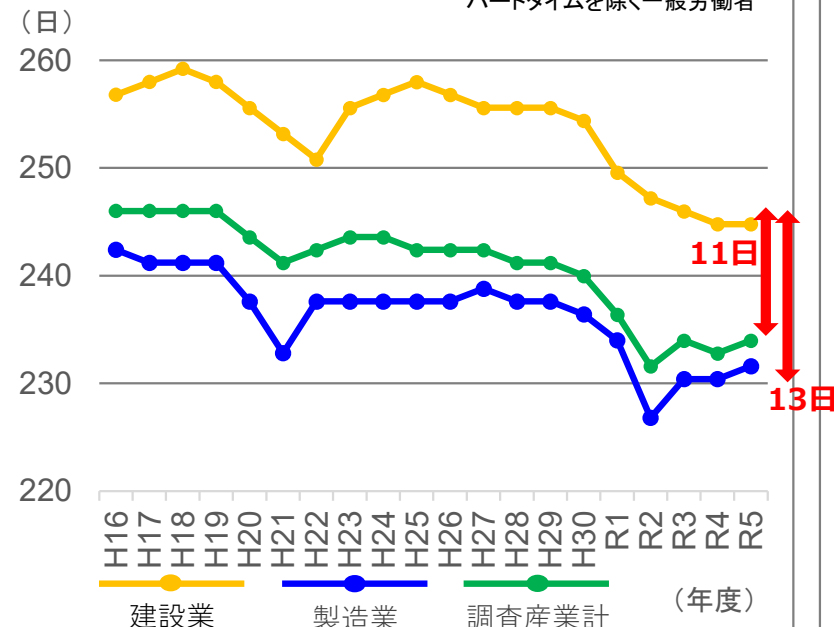
建：建設業団体

4. 働き方改革等の推進

建設産業における働き方の現状

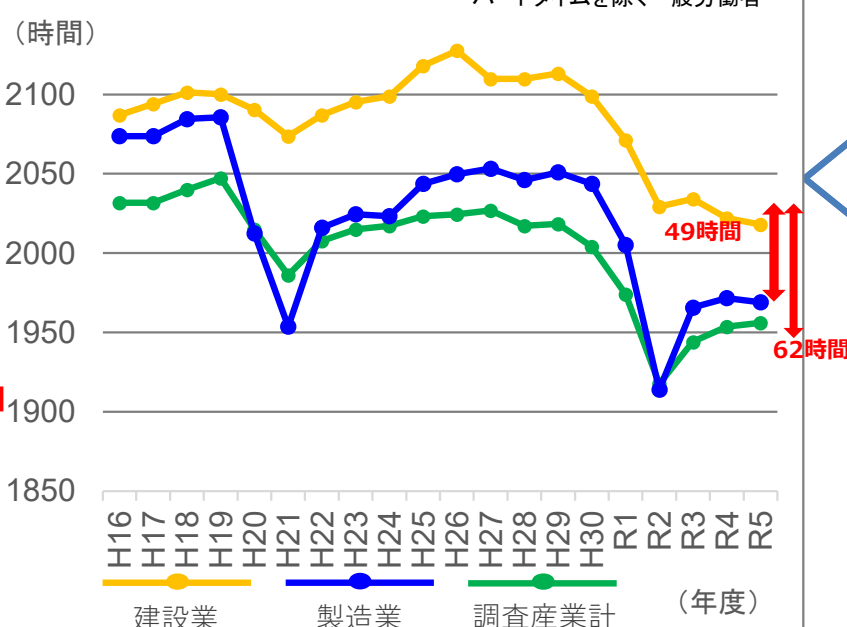
産業別年間出勤日数

○厚生労働省「毎月勤労統計調査」
パートタイムを除く一般労働者



産業別年間実労働時間

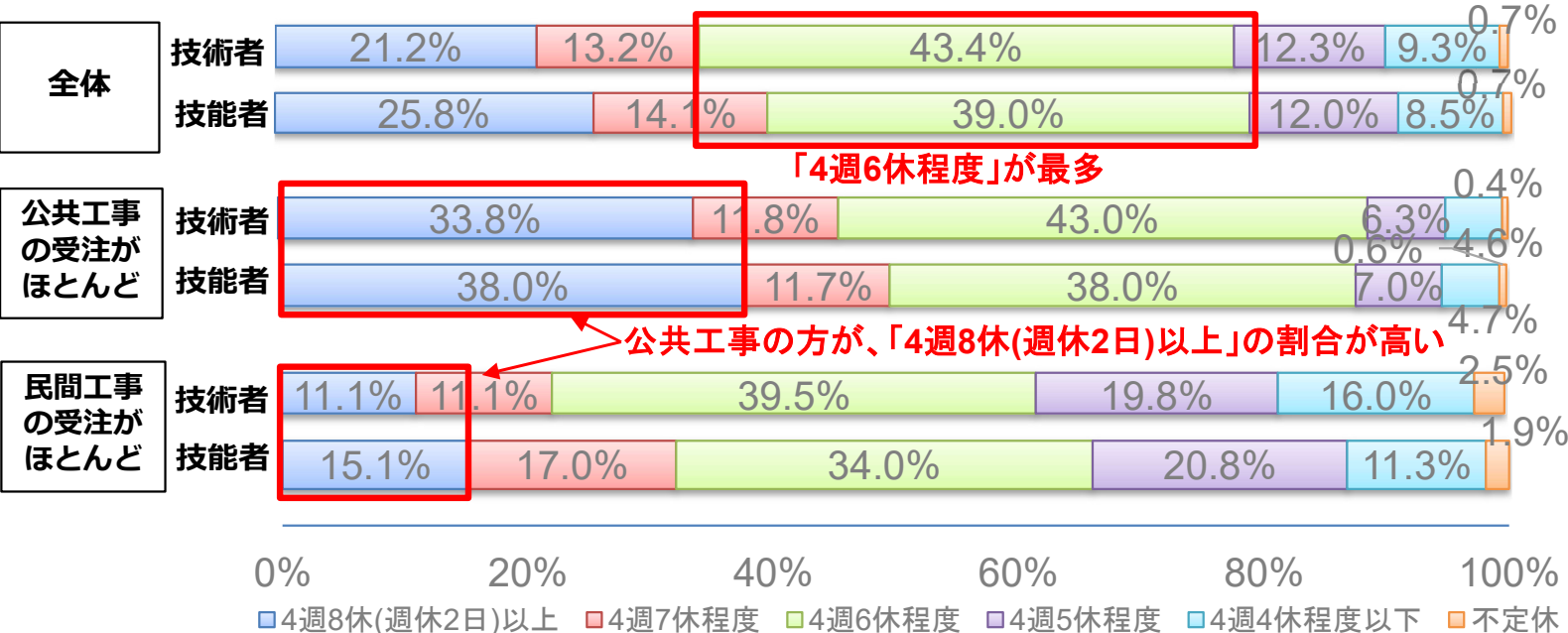
○厚生労働省「毎月勤労統計調査」
パートタイムを除く一般労働者



建設業について、年間の出勤日数は全産業と比べて11日多い。また、年間の総実労働時間は全産業と比べて62時間長い。

出典: 厚生労働省「毎月勤労統計調査」
年度報より国土交通省作成

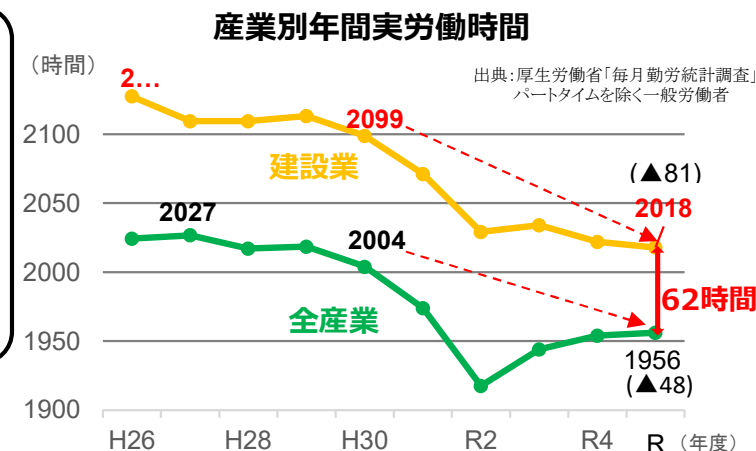
建設業における平均的な休日の取得状況



技術者・技能者ともに4週8休(週休2日)の確保ができていない場合が多い。

出典: 国土交通省「適正な工期設定による働き方改革の推進に関する調査」
(令和6年8月6日公表)

- これまでの働き方改革の取組によって、建設業の**労働時間は他産業よりも大きく減少**したが、**なお高水準**。
- 令和6年4月から適用された**時間外労働の上限規制に的確に対応**するとともに、将来にわたって**担い手を確保**していくため、働き方改革に取り組む必要。



最近の働き方改革の取組

1. 規制内容の周知徹底

- ・リーフレットや会議等で、建設業界、発注者へ周知・要請
- ・一般国民にも動画等によって周知・啓発



■建設業者向けリーフレット
(厚生労働省)



■動画による広報
(厚生労働省)

3. 適正な工期設定

- ・中央建設業審議会が「**工期に関する基準**」を策定 (R6.3改定)
 <改定の主な内容>
 ○注文者は、**時間外労働規制を遵守**して行う工期の設定に協力
 ○自然要因 (**猛暑日**) における**不稼働**を考慮して工期設定。
 → **基準を踏まえた適正工期の設定**を自治体・民間発注者へ働きかけ
- ・国交大臣と建設業4団体が労働時間規制の導入を踏まえて、「**必要な対応に万全を期す**」ことを**申合せ**
- ・厚労省と連携して**実地調査**し、**是正指導**



■建設業4団体との申合せ

2. 公共工事における**週休2日工事**の対象拡大

- 〔直轄〕令和5年度は原則**すべての工事**で実施
- 〔都道府県〕令和6年度から原則**100%**を目指す
- 〔市町村〕国と都道府県が連携して**導入拡大**を働きかけ

4. **生産性**の向上

- ・労働時間削減のノウハウ等を整理した**好事例集**を作成・横展開
- ・直轄工事における**工事関係書類の簡素化**

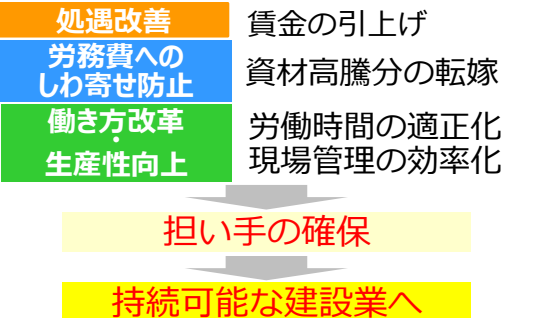
5. 建設業法等の改正

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(概要)

令和6年法律第49号
令和6年6月14日公布

背景・必要性

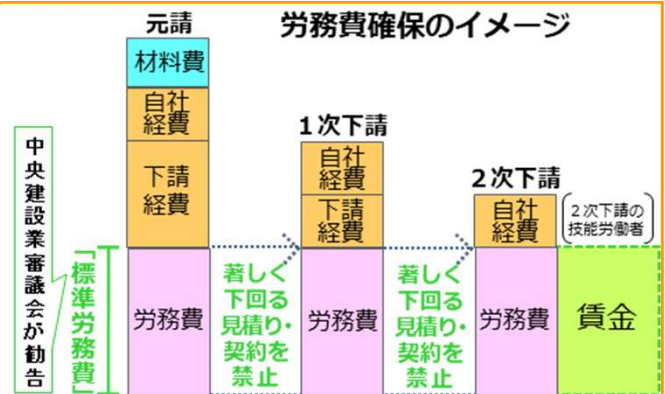
- 建設業は、他産業より賃金が低く、就労時間も長いため、担い手の確保が困難。
(参考1) 建設業の賃金と労働時間
建設業※ 432万円/年 (▲15.0%) 2,018時間/年 (+3.1%)
全産業 508万円/年 (▲15.0%) 1,956時間/年 (+3.1%)
※賃金は「生産労働者」の値
出典：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」(令和5年) 出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」(令和5年度)
- (参考2) 建設業就業者数と全産業に占める割合()内
[H9] 685万人(10.4%) ⇒ [R5] 483万人(7.2%)
出典：総務省「労働力調査」を基に国土交通省算出
- 建設業が「地域の守り手」等の役割を果たしていけるよう、時間外労働規制等にも対応しつつ、処遇改善、働き方改革、生産性向上に取り組む必要。



概要

1. 労働者の処遇改善

- 労働者の処遇確保を建設業者に努力義務化
➡ 国は、取組状況を調査・公表、中央建設業審議会へ報告
- 標準労務費の勧告
・中央建設業審議会が「労務費の基準」を作成・勧告
- 適正な労務費等の確保と行き渡り
・著しく低い労務費等による見積りや見積り依頼を禁止
➡ 国土交通大臣等は、違反発注者に勧告・公表(違反建設業者には、現行規定により指導監督)
- 原価割れ契約の禁止を受注者にも導入



2. 資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止

- 契約前のルール
・資材高騰など請負額に影響を及ぼす事象(リスク)の情報は、受注者から注文者に提供しよう義務化
・資材が高騰した際の請負代金等の「変更方法」を契約書記載事項として明確化
- 契約後のルール
・資材高騰が顕在化した場合に、受注者が「変更方法」に従って契約変更協議を申し出たときは、注文者は、誠実に協議に応じる努力義務※
※公共工事発注者は、誠実に協議に応ずる義務

3. 働き方改革と生産性向上

- 長時間労働の抑制
・工期ダンピング対策を強化(著しく短い工期による契約締結を受注者にも禁止)
- ICTを活用した生産性の向上
・現場技術者に係る専任義務を合理化(例. 遠隔通信の活用)
・国が現場管理の「指針」を作成(例. 元下間でデータ共有)
➡ 特定建設業者*や公共工事受注者に効率的な現場管理を努力義務化 ※多くの下請業者を使う建設業者
・公共工事発注者への施工体制台帳の提出義務を合理化(ICTの活用で施工体制を確認できれば提出を省略可)



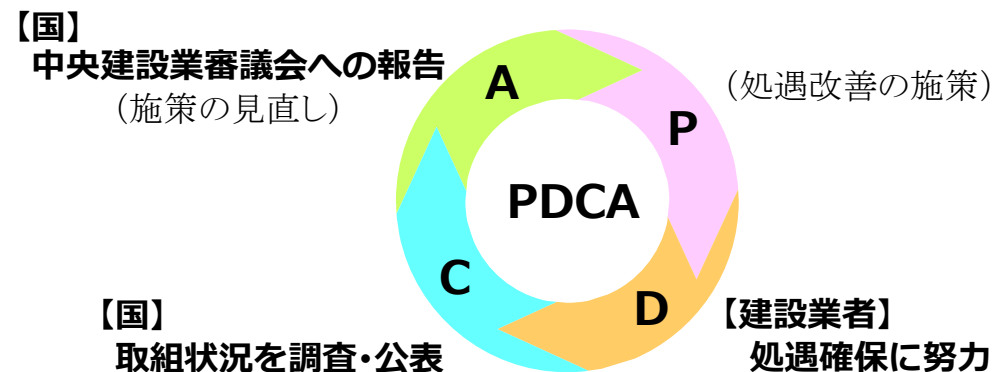
技術者が、カメラ映像を確認し、現場へ指示



(1) 建設業者の責務、取組状況の調査

- 労働者の**処遇確保**を建設業者に**努力義務化**

➡ 国は、建設業者の取組状況を**調査・公表**、中央建設業審議会に**報告**

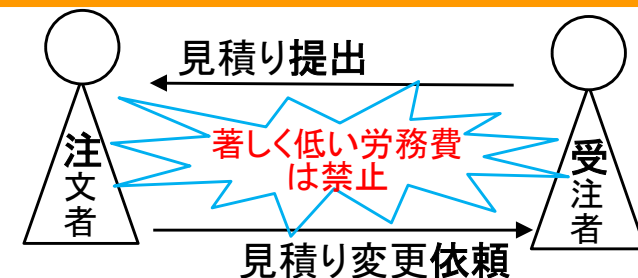


(2) 労務費（賃金原資）の確保と行き渡り

- 中央建設業審議会が「**労務費の基準**」を作成・**勧告**

- **著しく低い労務費等**※による見積り提出(受注者)や**見積り変更依頼**(注文者)を**禁止** ※ 施工に通常必要な労務費等を著しく下回るもの

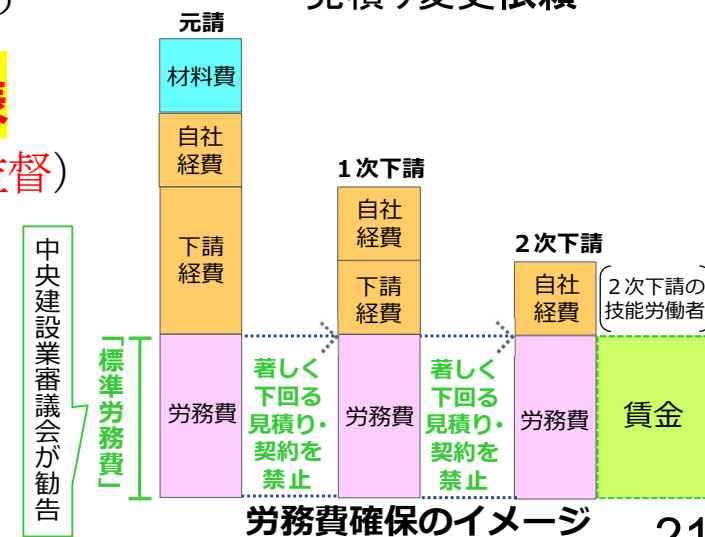
➡ **違反して契約した発注者**には、国土交通大臣等が**勧告・公表**
(違反して契約した**建設業者**(注文者・受注者とも)には、現規定により、**指導・監督**)



(3) 不当に低い請負代金の禁止

- **総価での原価割れ契約**を受注者にも**禁止**

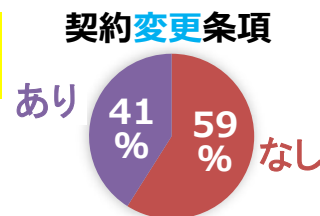
(現行) **注文者**は、地位を利用して、原価割れ契約をしてはならない。



労務費確保のイメージ

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



(出典)国土交通省「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」(令和4年度)

- 受注者は、**資材高騰**の「**おそれ情報**」を**注文者に通知する義務**



「資材高騰のおそれあり」



契約書(イメージ)

第○条 請負代金の**変更方法**

- ・ 材料価格に著しい変動を生じたときは、受注者は、請負代金額の**変更を請求**できる。
- ・ 変更額は、**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。

資材高騰等が顕在化したとき

契約後のルール

- 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**※

※ 公共発注者は、協議に応ずる**義務**



注文者

「**変更方法**」に従って
請負代金**変更の協議**

誠実な協議に努力



受注者

期待される効果

資材高騰分の転嫁協議が円滑化、労務費へのしわ寄せ防止

(1) 働き方改革

① 工期ダンピング※対策を強化

※ 通常必要な工期よりも著しく短い工期による契約
中央建設業審議会が「工期の基準」を作成・勧告

○ 新たに受注者にも禁止

(現行) 注文者は、工期ダンピングを禁止

(参考) 工期不足の場合の対応

1位	作業員の増員	25%
2位	休日出勤	24%
3位	早出や残業	17%

4割超

(出典) 国土交通省「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」(令和4年度)

➡ 違反した建設業者には、指導・監督

② 工期変更の協議円滑化

契約前

○ 受注者は、資材の入手困難等の「おそれ情報」を注文者に通知する義務

(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

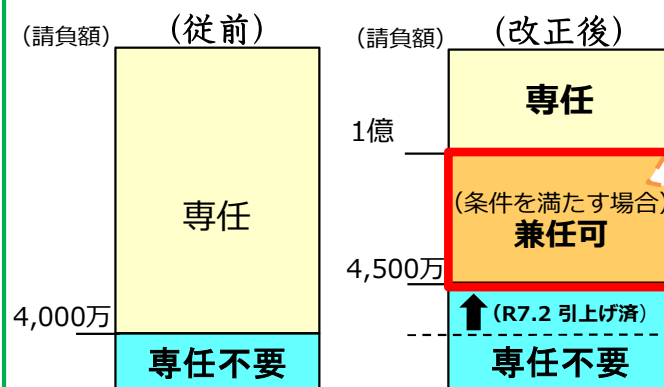
○ 上記通知をした受注者は、注文者に工期の変更を協議できる。

➡ 注文者は、誠実に協議に応ずる努力義務※

※ 公共発注者は、協議に応ずる義務

(2) 生産性向上

① 現場技術者の専任義務の合理化



◆ 営業所専任技術者の兼任不可

◆ 営業所専任技術者の兼任可

(注) 請負額の基準額は、建築一式工事にあっては2倍の額

【主な条件】

- ・ 兼任する現場間移動が容易
- ・ ICTを活用し遠隔からの現場確認が可能
- ・ 兼任する現場数は一定以下

<例> 遠隔施工管理



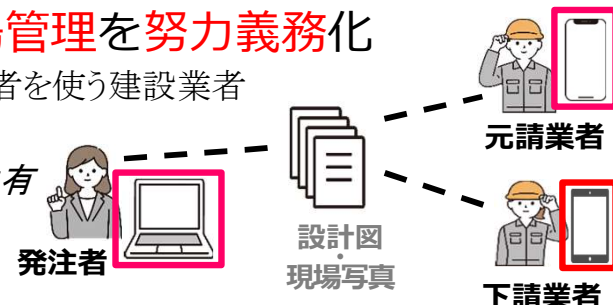
② ICTを活用した現場管理の効率化

○ 国が現場管理の「指針」を作成

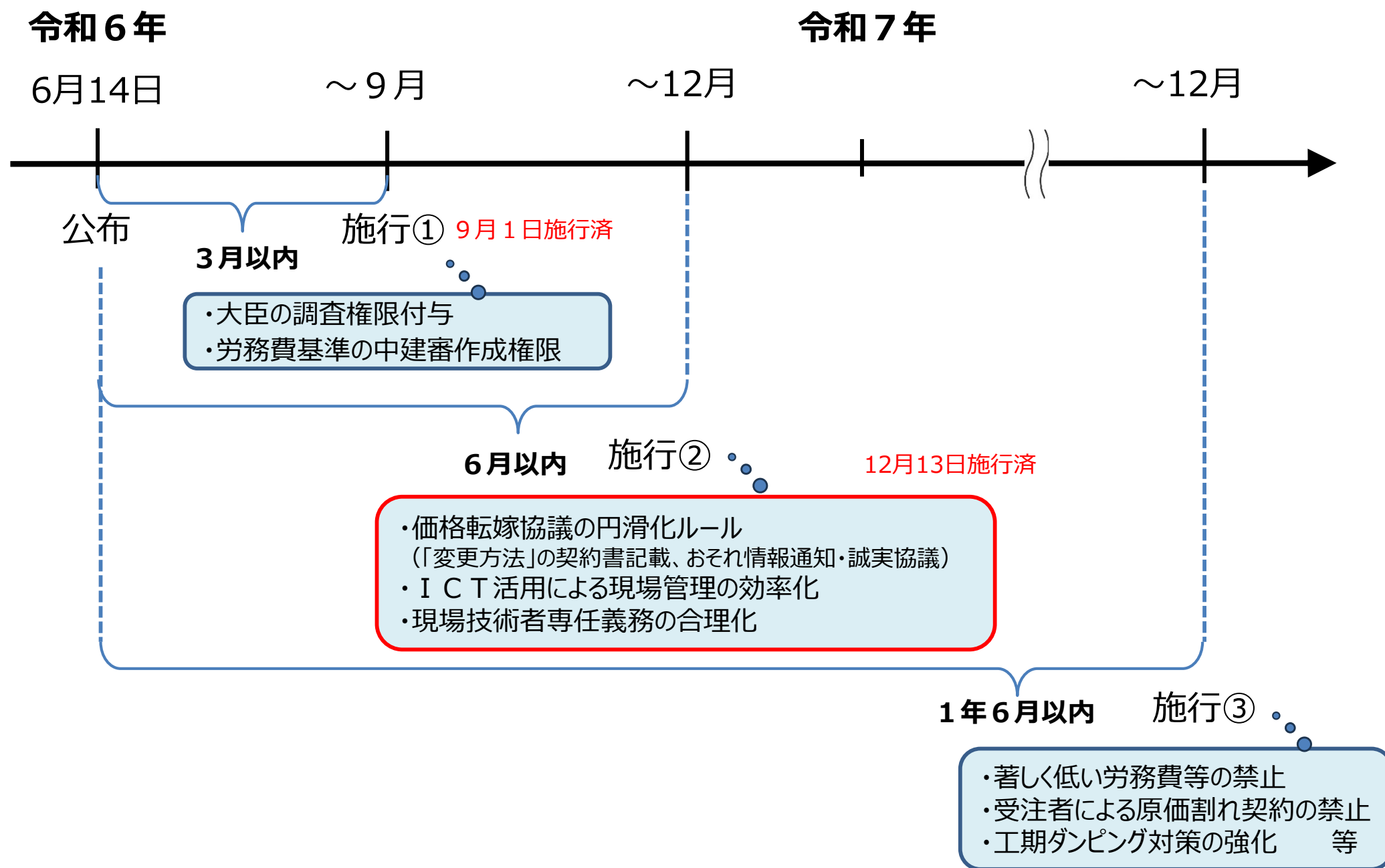
➡ 特定建設業者※や公共工事受注者に対し、効率的な現場管理を努力義務化

※多くの下請け業者を使う建設業者

<例> 元下間のデータ共有

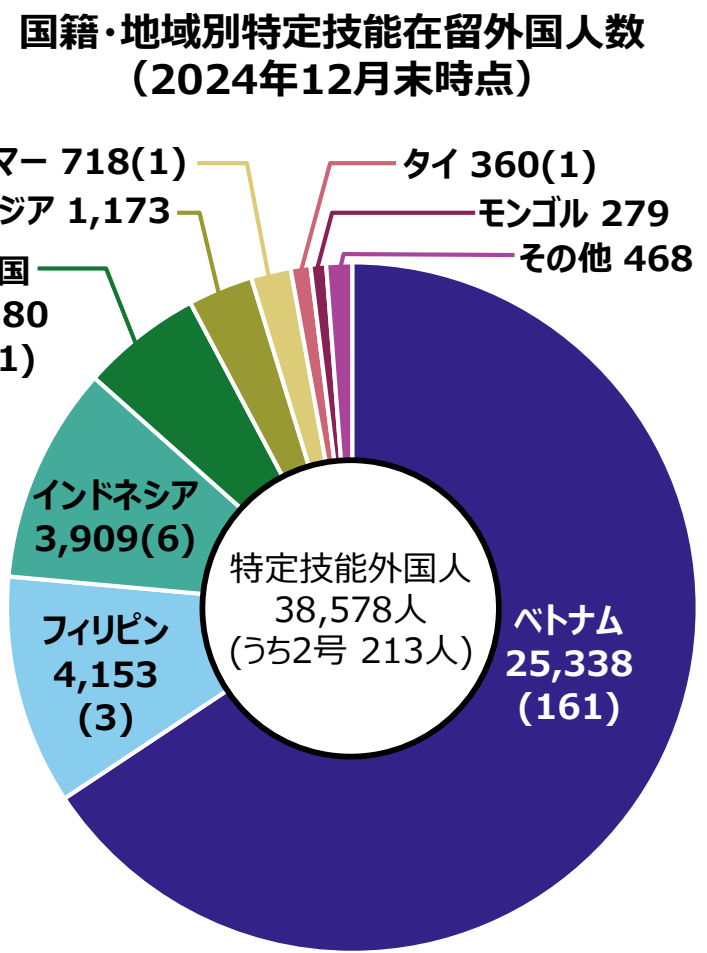
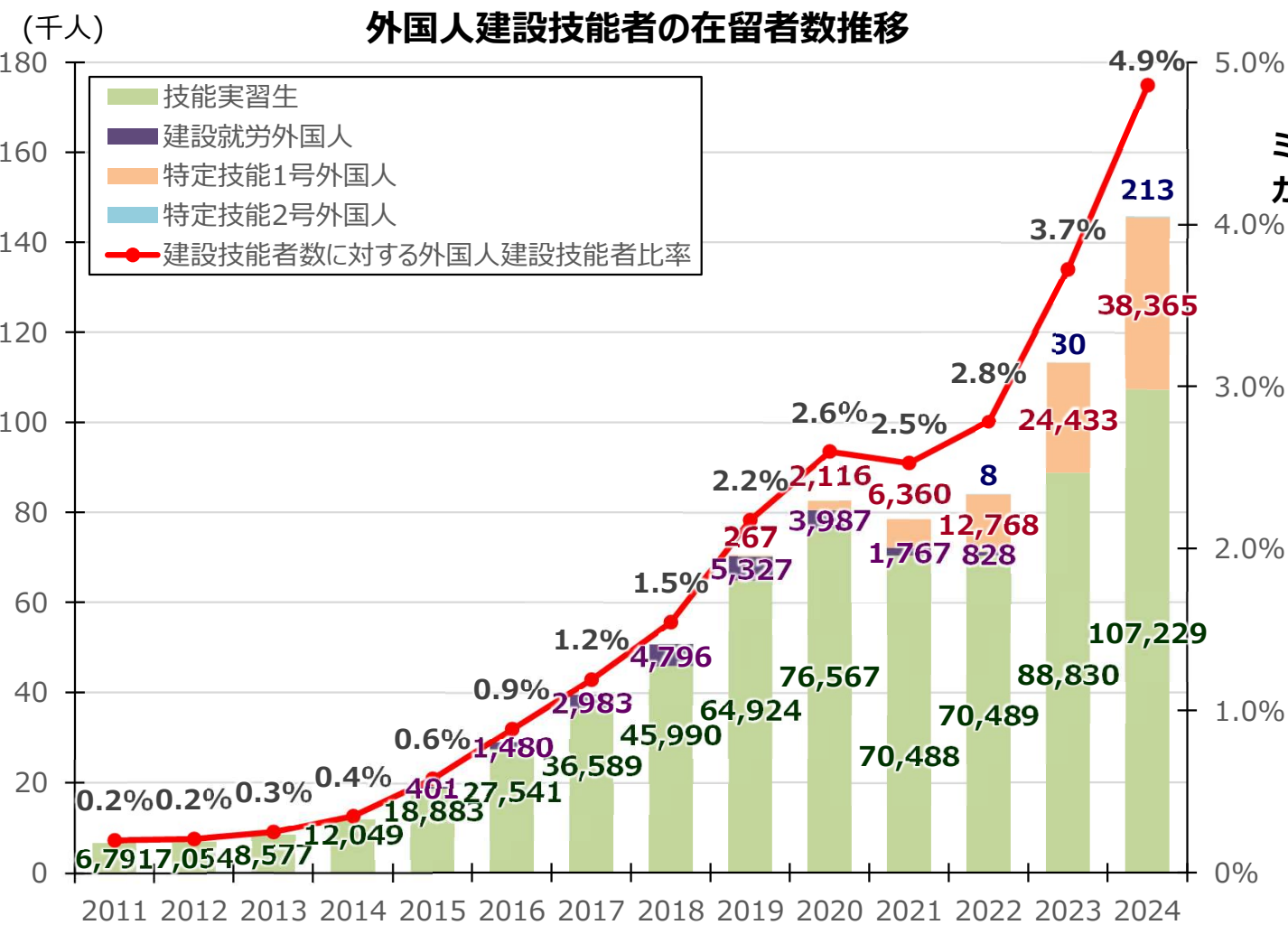


○ 公共発注者への施工体制台帳の提出義務を合理化 (ICT活用で確認できれば提出は不要に)



6. 外国人労働者の受入れ

- 建設分野で活躍する外国人技能者の在留者数は約14.6万人で、全建設技能者数の約4.9%
- 在留資格別では技能実習が最多(2024年：約11万人) (ただし、技能実習制度は人材育成により国際貢献を行うことを目的とした制度)
- 特定技能2号外国人は現在213人が在留 (2024年12月末時点)



※ 出所 以下公表値を基に国土交通省で作成 (外国人建設技能者数は特定技能外国人、技能実習生、建設就労外国人を合計した人数)

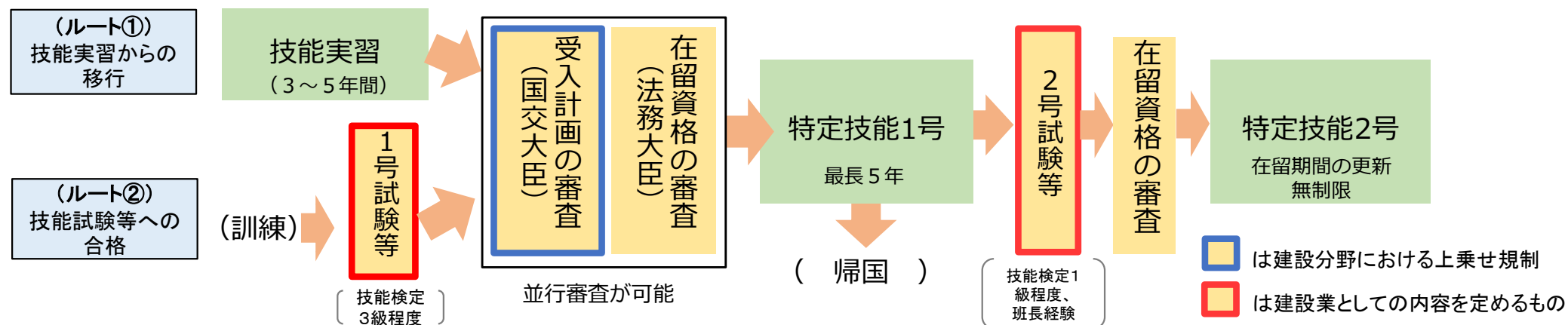
- ・全建設技能者数 : 総務省「労働力調査」(暦年平均)をもとに国土交通省で作成
- ・特定技能外国人数 : 入管庁の公表資料「特定技能在留外国人数」(在留者数推移グラフにおける数値は各年度末時点又は各年12月末時点)
- ・技能実習生数 : 厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめ (各年10月末時点)
- ・外国人建設就労者数 : 国土交通省による集計 (各年度末時点、2015年度から2022年度まで)

建設分野における特定技能制度の概要

○建設分野における「特定技能1号」の在留資格の取得方法

以下の2ルートのうちいずれかにより、「特定技能1号」の在留資格を得ることが可能。

- ①技能実習2号を良好に修了（又は技能実習3号を修了）
- ②以下の試験の両方に合格
 - (a)技能評価試験：「技能検定3級」又は「建設分野特定技能1号評価試験」
 - (b)日本語試験：「国際交流基金日本語基礎テスト」又は「日本語能力試験(N4以上)」

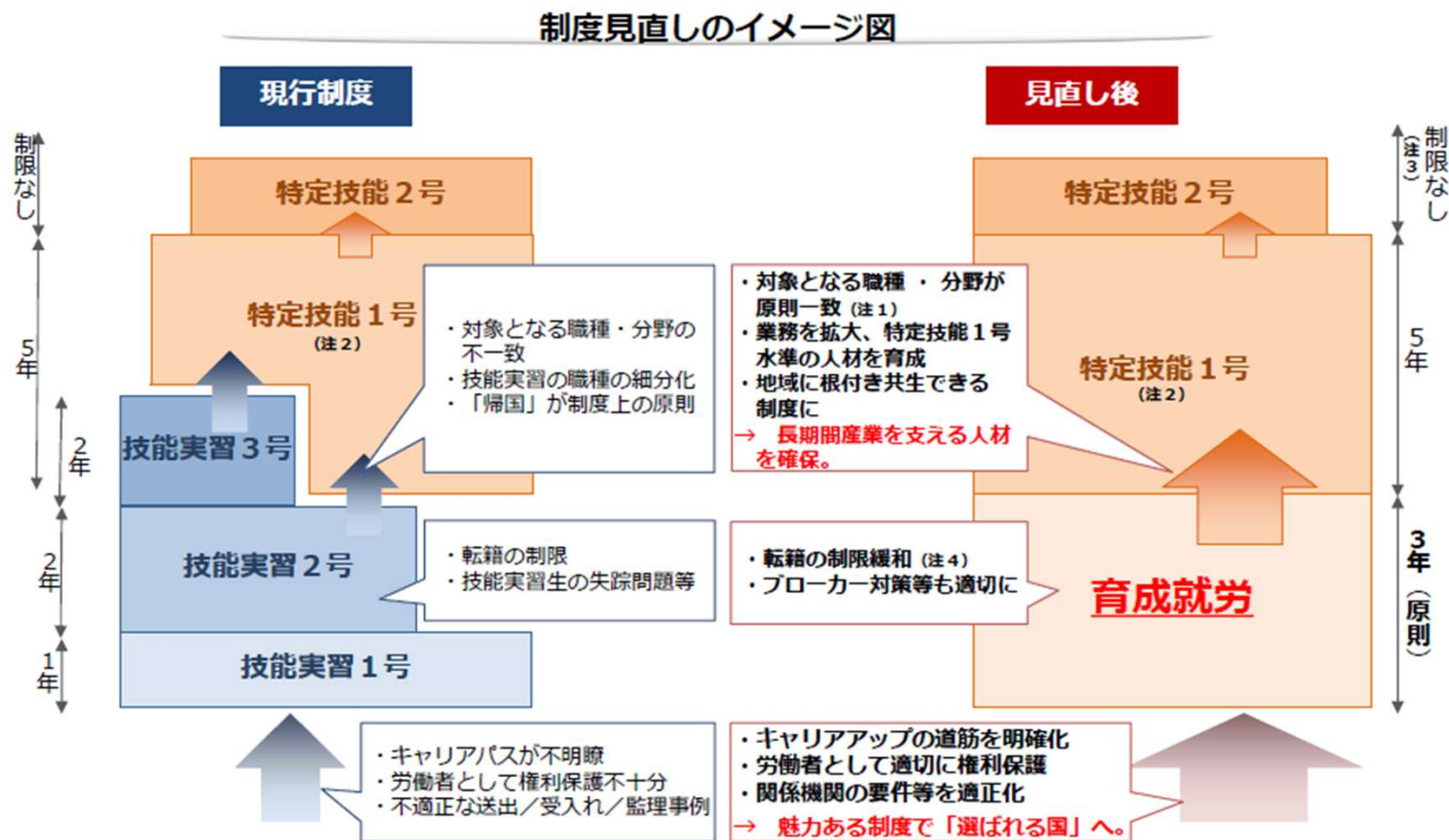


○建設分野における上乗せ規制の概要

- 1) 業種横断の基準に加え、建設分野の特性を踏まえて国土交通大臣が定める特定技能所属機関（受入企業）の基準を設定
- 2) 当該基準において、建設分野の受入企業は、受入計画を作成し、国土交通大臣による審査・認定を受けることを求める
- 3) 受入計画の認定基準
 - ①受入企業は建設業法第3条の許可を受けていること
 - ②受入企業及び1号特定技能外国人の建設キャリアアップシステムへの登録
 - ③特定技能外国人受入事業実施法人（JAC）への加入及び当該法人が策定する行動規範の遵守
 - ④特定技能外国人の報酬額が同等の技能を有する日本人と同等額以上、安定的な賃金支払い、技能習熟に応じた昇給
 - ⑤賃金等の契約上の重要事項の書面での事前説明（外国人が十分に理解できる言語）
 - ⑥1号特定技能外国人に対し、受入れ後、国土交通大臣が指定する講習または研修を受講させること
 - ⑦国又は適正就労監理機関（FITS）による受入計画の適正な履行に係る巡回指導の受入れ等

育成就労制度の概要

令和6年6月、入管法及び技能実習法の一部改正法が成立し、令和9年度を目処に施行予定。技能移転による国際貢献を目的とする技能実習制度が抜本的に見直され、我が国の人手不足分野における人材の育成・確保を目的とする育成就労制度が創設される。



出所「第1回特定技能制度及び育成就労制度の技能評価に関する専門家会議」参考資料2

(注1) 育成就労制度の受入れ対象分野は特定産業分野と原則一致させるが、国内での育成になじまない分野は育成就労の対象外。

(注2) 特定技能 1号については、「試験ルート」での在留資格取得も可能。

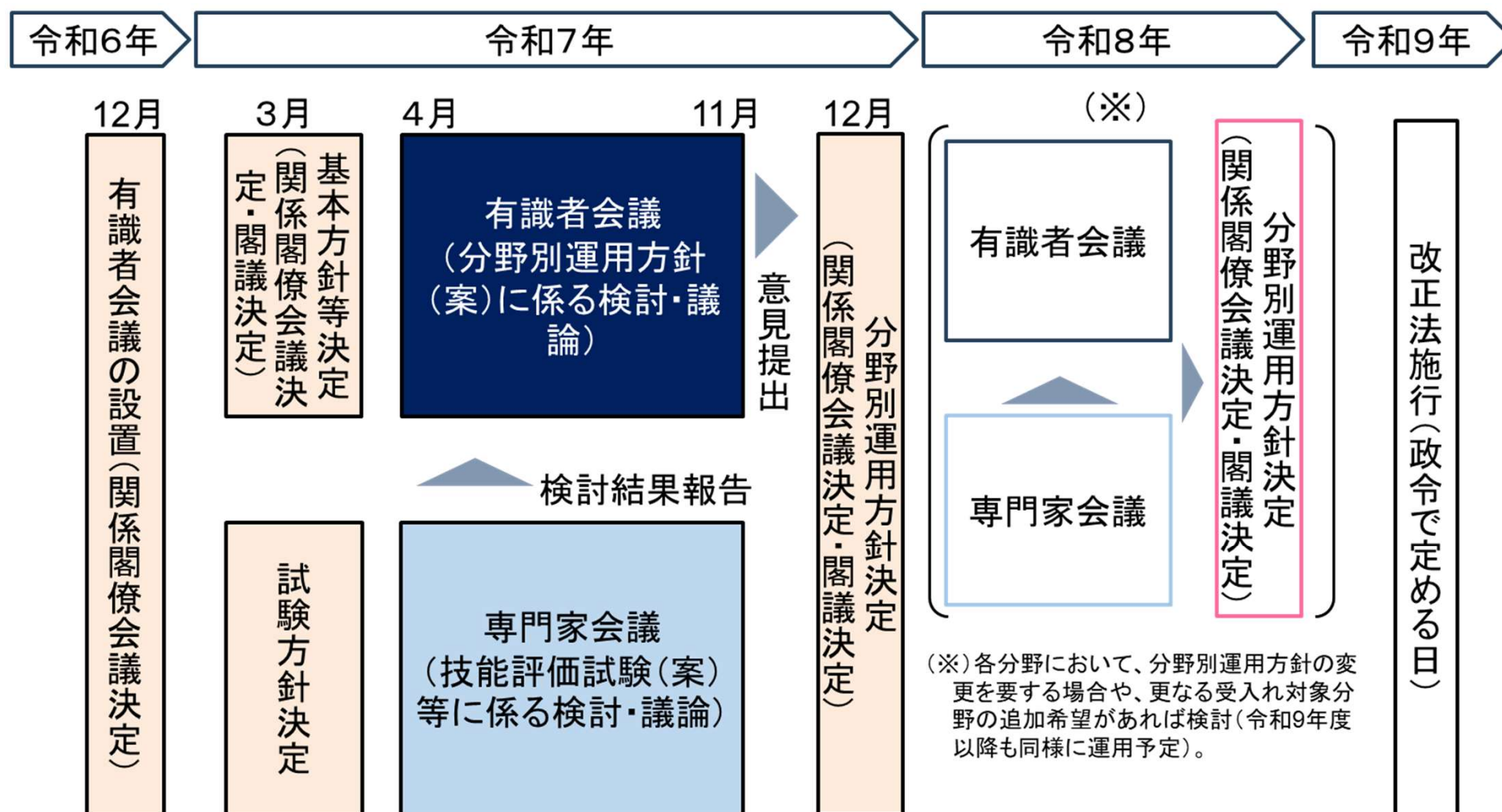
(注3) 永住許可につながる場合があるところ、永住許可の要件を一層明確化し、当該要件を満たさなくなった場合等を永住の在留資格取消事由として追加する。

(注4) 転籍の制限緩和の内容

- 「やむを得ない事情がある場合」の転籍の範囲を拡大・明確化するとともに、手続を柔軟化。
- 以下を要件に、同一業務区分内での本人意向による転籍を認める。
 - ・ 同一機関での就労が1～2年(分野ごとに設定)を超えている
 - ・ 技能検定試験基礎級等及び一定水準以上の日本語能力に係る試験への合格
 - ・ 転籍先が、適切と認められる一定の要件を満たす

育成就労制度の施行に向けて

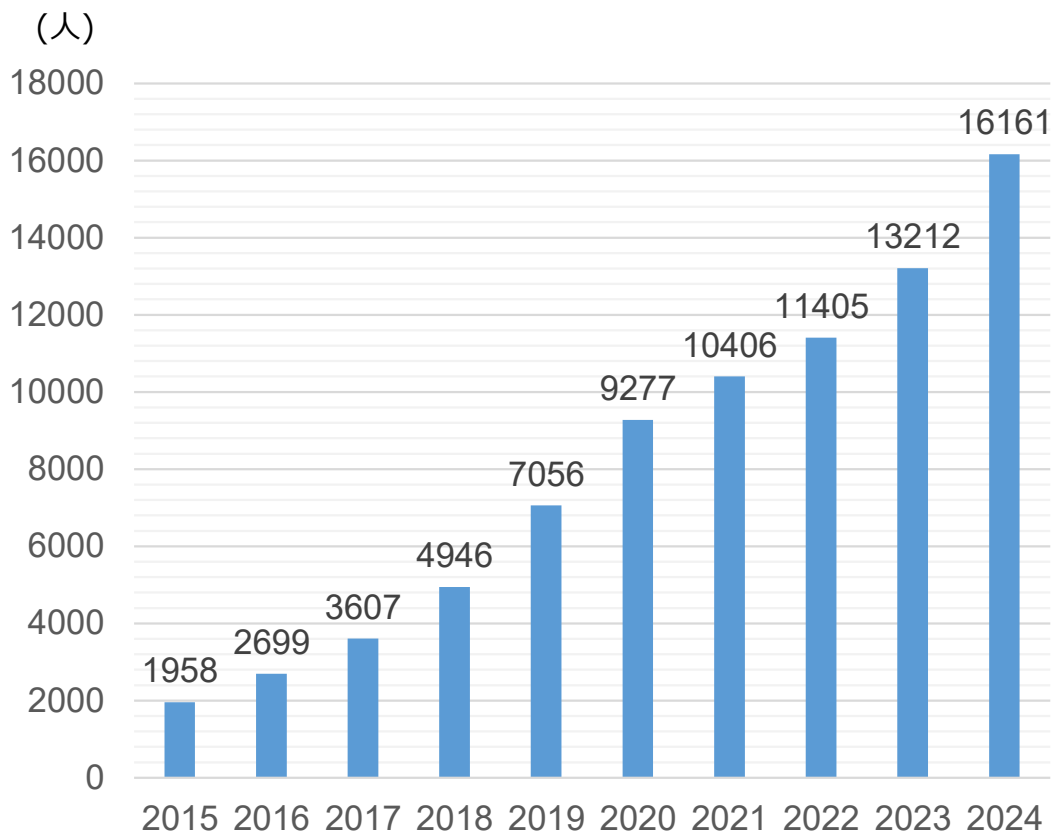
令和9年度に施行予定の育成就労制度を見据え、外国人材が中長期的に安定してキャリアを形成できる環境を整備することが不可欠であり、入管庁などの関係省庁、業界団体などと連携して対応していく。



外国人建設技術者の現状

- 建設現場で施工管理等に従事する外国人建設技術者の大半は「技術・人文知識・国際業務」の在留資格で就労
- 建設業における「技術・人文知識・国際業務」の在留者数は16,161人(2024年10月末時点)、直近10年間で約8.3倍に増加
- 外国人建設技術者の円滑な受入れを支援するため、R6年度に外国人技術者の採用・定着に向けたハンドブックを取りまとめ

建設業における「技術・人文知識・国際業務」の在留者数推移



※ 厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめ(各年10月末時点)をもとに国土交通省で作成

外国人建設技術者の採用・定着に向けたハンドブック



第一章 外国人建設技術者の受入れに向けて

自社が外国人建設技術者の受入に向けた取組を実施できているかのチェックリストを掲載

第二章 外国人建設技術者の採用・活躍に向けたステップ

採用計画の策定や募集・選考、雇用手続き、活躍・定着に向けた取組について解説

第三章 外国人建設技術者の受入・活躍事例

先行する中堅・中小建設企業における効果的な取組の実例を掲載

第四章 参考情報

外国人の入国から就労開始後に必要となる必要情報へアクセスできるQRコードやURLを掲載

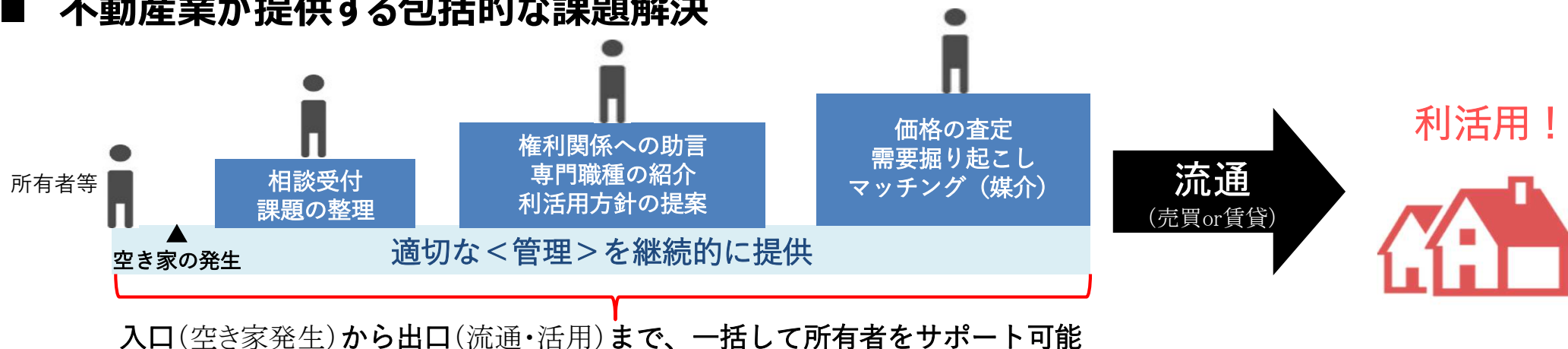
7. 最近の不動産行政について

「不動産業による空き家対策推進プログラム

～地域価値を共創する不動産業を目指して～」の概要(R6.6策定)

- 空き家等の全国的な増加を受けて、「活用可能な空き家等」の流通・利活用を推進するため、令和5年12月に空家等対策特別措置法の改正法が施行された。
- この「流通・利活用」には、不動産取引に関する幅広いノウハウを有する不動産事業者の役割が非常に重要。
- 本プログラムは、空き家等を含む社会課題への対応を通じて、不動産業が地域とともに新しい価値を創造していく役割をより強く果たしていくことを目指すもの。

■ 不動産業が提供する包括的な課題解決



■ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大	空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化		② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

令和6年6月公布、7月1日施行

報酬規制の現状と課題

- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

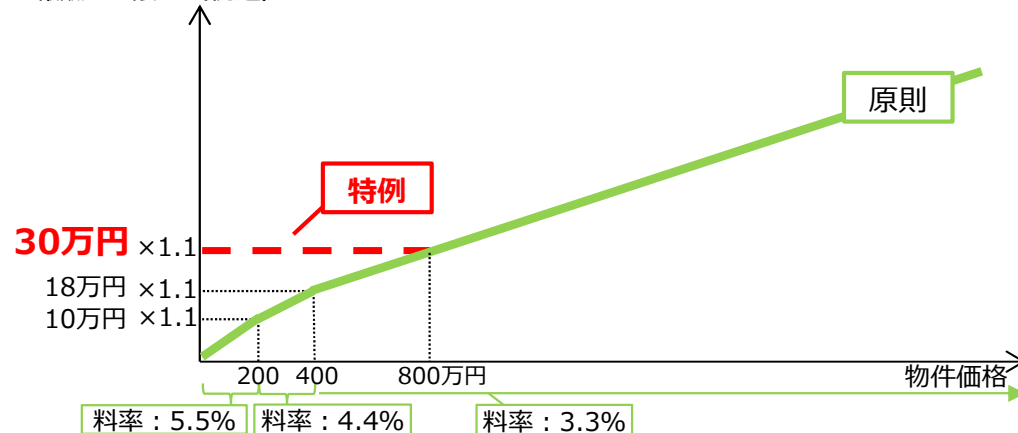
【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空き家等の媒介の特例】

物件価格が**800万円以下**の宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。

報酬の上限額（税込）



賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

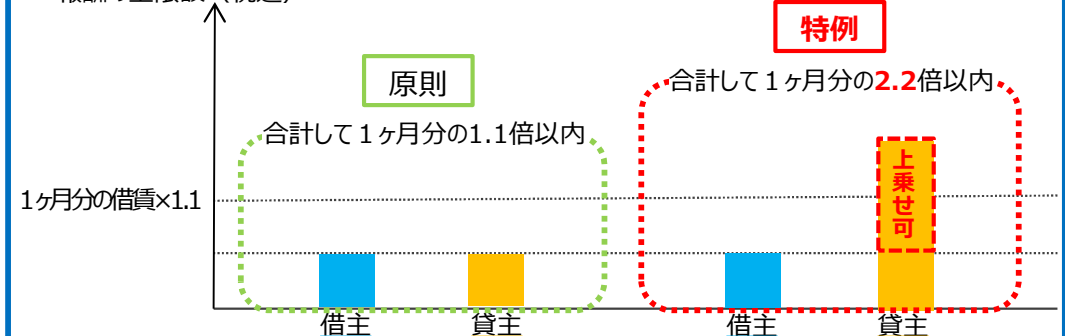
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空き家等の媒介の特例】

長期の空き家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者**から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）。

報酬の上限額（税込）



報酬を受ける際の留意点

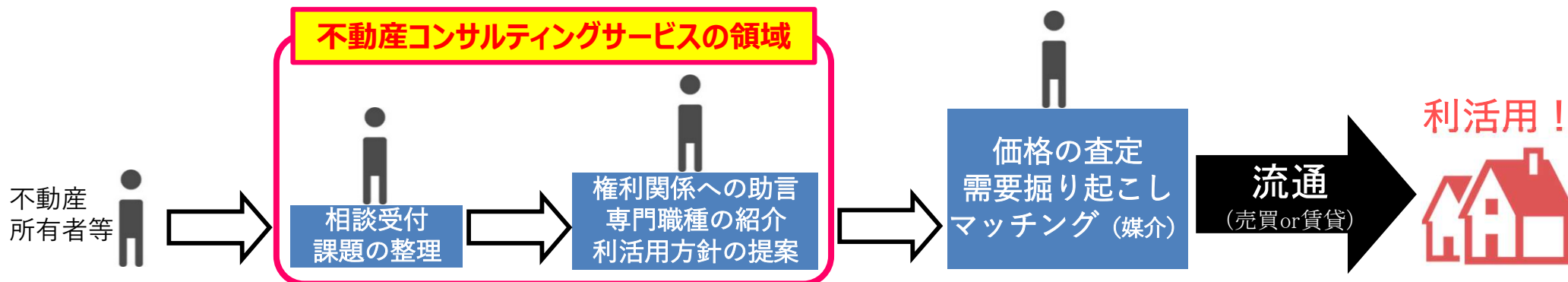
媒介契約の締結に際し**あらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある**ことを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況①

不動産業が提供する包括的な課題解決 ～トータルソリューション～

- 少子高齢化による人口減少を背景に、不動産業においても地方部を中心とした宅地建物取引業者数の減少が課題に。
- リモートワークや多拠点居住等、新たなライフスタイルが注目される。
⇒新たな不動産活用ニーズの創出や、それを通じた地域価値の向上に期待。
- 空き家等の不動産の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産コンサルティングサービス」の役割に期待される。

《不動産業が提供する包括的な課題解決》



令和6年6月：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（通達）の改正

- 不動産コンサルティング業務について、媒介報酬（仲介手数料）とは別に報酬を受けることができることを明確化。

新たに明記された内容

■総論（34条の2関係）

宅建業者や宅建士には、ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮が期待される

■報酬の受領（34条の2関係）

媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない（媒介報酬とは別に報酬を受領できる）等

不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況②

空き家コンサルティングサービスを入口とした宅建士等のリスキリング

- 空き家の所有者等に対する**不動産コンサルティングサービス**は、市場ニーズも多く、将来的に幅広い不動産コンサルティングサービスに取り組んでいく上でのきっかけになり得るもの。
- 空き家コンサルティングをきっかけに、様々な不動産コンサルティングサービスへの持続的な発展を目指す。

《様々なコンサルティング業務》

相続対策	CRE	PRE
既存ストック活用	防災	
二地域居住 地方移住	まちづくり 中心市街地活性化	
不動産特定共同事業	各種支援法人	
不動産投資顧問業	事業継承	
観光(農泊・DMO)	権利調整	等

コンサルティングの入り口 としての空き家相談



空き家対策



更なるリスキリングにより
幅広いコンサルティングへ

良質な不動産コンサルティングサービスの推進

- **消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの普及や担い手の確保**に向けて、「**学びつながる場**」と「**実践の場**」の充実。

学びつながる場

- ・**全国不動産コンサルティングフォーラム** (年1回)
⇒ 優良事例共有・表彰、事業者間交流等による**新規参入促進**

実践の場

- ・**不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ**
(R7年3月時点で22団体が登録)
⇒ ネットワーク構築、ノウハウ共有を通じたコンサルティング業務の**実践**

必要な支援ツール等を順次充実するため、地域ワーキング・グループ等の関係者からなる**検討会を設置予定**

- **オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）**
平成29年より賃貸取引について、令和3年より売買取引について本格運用を開始。
- **書面の電子化（賃貸・売買・媒介の契約締結時交付書面及び重要事項説明書等）**
令和4年5月より、電磁的方法による交付を可能とした。

概要

オンラインによる重要事項説明（IT重要事項説明）

テレビ会議等の
ITを活用して行う
重要事項説明

書面の電子化

「重要事項説明書」、「契約締結時書面」、
「媒介契約締結時書面」等の書面の交付につ
いて、相手方の承諾を得て電磁的方法で行う

導入
・
実施
状況

○調査概要

- ・令和6年度の導入・実施状況について、宅建業5団体の会員企業を対象としたWebアンケート
- ・実施期間：令和7年1月6日～23日
- ・有効回答数：1,815件

○結果概要

- ・IT重説の実績があるのは13%、実績はないが導入済みを含めると**33%**。導入予定なしは66%。
- ・書面電子化の実績があるのは9%、実績はないが導入済みを含めると**27%**。導入予定なしは72%。

状況	割合
導入済みで、直近1年以内に実施した実績がある	13%
導入済みだが、直近1年以内の実施実績はない	20%
1年以内に導入予定である	1%
現状導入の予定はない	66%

状況	割合
導入済みで、直近1年以内に実施した実績がある	9%
導入済みだが、直近1年以内の実施実績はない	18%
1年以内に導入予定である	1%
現状導入の予定はない	72%

3

不動産取引オンライン化に係る取組状況

○ 令和6年度には、**不動産取引オンライン化（IT重説・書面電子化）の活用環境を整備**するため、宅建業者向けに導入・活用支援ツールを、消費者向けに取引オンライン化に関する情報を提供。

＜令和6年度の取組＞

宅建業者
向け
導入・活用
支援ツール
提供

令和
6年
12月

○令和4年公表のIT重説・書面電子化実施マニュアル
リニューアル版の公表

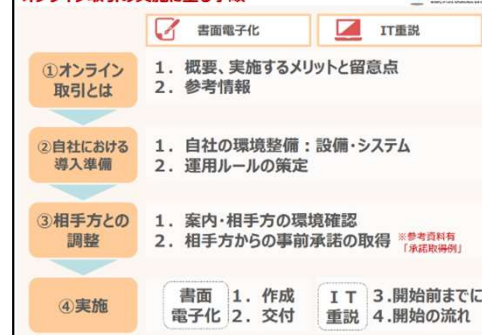
重要事項説明書等の電磁的方法による提供
及びITを活用した重要事項説明
実施マニュアル
(別冊)4. 参考資料 (FAQ)
国土交通省
不動産・建設経済局 不動産課
令和4年4月
(令和6年12月版)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html#1



○マニュアルの要点等をまとめた
ハンディガイドの公表

オンライン取引の実施に至る手順

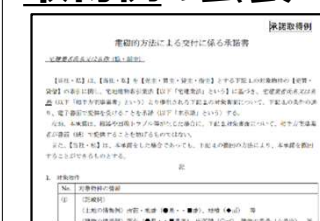


書面電子化・IT重説マニュアル
ハンディガイド
令和6年12月

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853619.pdf>



○書面電子化に
必要な事前**承諾**
取得例の公表



<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001853620.pdf>



令和
7年
2月中

○**DX関連情報を集約した事業者向けWebサイト**の開設予定

- ・2月中旬以降（公財）不動産流通推進センターのHP上で開設
- ・**ハンディガイドの解説動画**等を公開
- ・今後チャットボット等の相談体制の実装も予定



○オンライン取引のメリットや、安全性、留意点等について説明したWebページの公表

■オンラインによる重要事項説明 (IT重要事項説明)

不動産取引をする際、買主や借主は、宅地建物取引業法に基づき、不動産業者（宅地建物取引業者）より、買う・借りる予定の物件に関して知っておくべき重要な事項の説明を受けることとなります。
この説明を、「重要事項説明」と言います。

■書面の電子化

不動産取引をする際、宅地建物取引業法に基づき、不動産業者（宅地建物取引業者）より、契約の各当事者に交付することが定められている書面があります。
各書面の特徴については以下の図の通りです。

売買	媒介契約書	重要事項説明書	借入れ契約書
不動産取引をする際に、買主・借主が、不動産業者（宅地建物取引業者）から、買う・借りる予定の物件に関する、重要な事項の説明を受けることとなります。	不動産取引をする際に、買主・借主が、不動産業者（宅地建物取引業者）から、買う・借りる予定の物件に関する、重要な事項の説明を受けることとなります。	不動産取引をする際に、買主・借主が、不動産業者（宅地建物取引業者）から、買う・借りる予定の物件に関する、重要な事項の説明を受けることとなります。	不動産取引をする際に、買主・借主が、不動産業者（宅地建物取引業者）から、買う・借りる予定の物件に関する、重要な事項の説明を受けることとなります。



https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html#4

消費者
向け
情報提供

令和
6年
4月

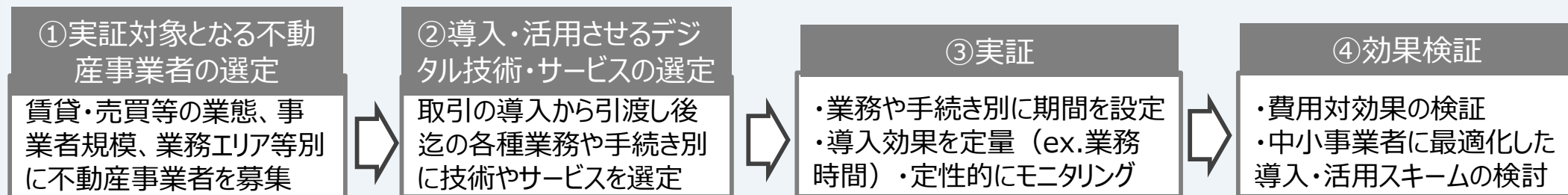
不動産分野におけるDXの推進に向けた環境整備に係る今後の取組

- 空き家を含めた不動産の流通活性化を目的とし、特に、地方部の中小不動産事業者の生産性を向上させるため、不動産取引契約に伴う各種業務や手続きへのデジタル技術・サービスの導入・活用に係る実証事業を実施予定。

不動産分野におけるDXの推進に関する実証事業（仮称）（案）

- 取組概要：業務におけるデジタル技術・サービスの導入・活用に意欲のある不動産事業者を選定の上、実際の業務においてデジタル技術・サービスの導入・活用をさせ、それによる業務の生産性向上の効果を検証。
- 実施予定時期：令和6～7年度
- その他：令和6年度補正予算 10百万円を活用予定。

<実証事業実施フロー>



<デジタル技術・サービス導入・活用の対象となりうる業務・手続き例>

