建設業、不動産業界の最新動向、今後の展開

国土交通省　不動産・建設経済局

令和8年4月

第三次・担い手３法ポータルサイト
（https://ninaite-sanpo.mlit.go.jp/）

労務費に関する基準ポータルサイト
（https://roumuhi.mlit.go.jp/）

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

全体構成

1. 建設業の現状 2
建設業就業者数の推移、年齢階層別の建設技能者数

2. 公共事業関係費 7
建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

3. 建設業法等の改正 13
改正概要

4. 処遇改善に向けた取組 16
設計労務単価、技能者の処遇改善に向けた新たなルールの導入

5. 価格転嫁に向けた取組 29
建設業法改正事項、中東対応

6. 働き方改革・生産性向上 34
猛暑対策サポートパッケージ、建設市場整備推進事業費補助金

7. 外国人材の活用 41
外国人建設技能者の現状、育成就労制度の概要

8. 最近の不動産行政 47
外国人・グローバル化への対応、地域価値共創、令和８年度税制改正

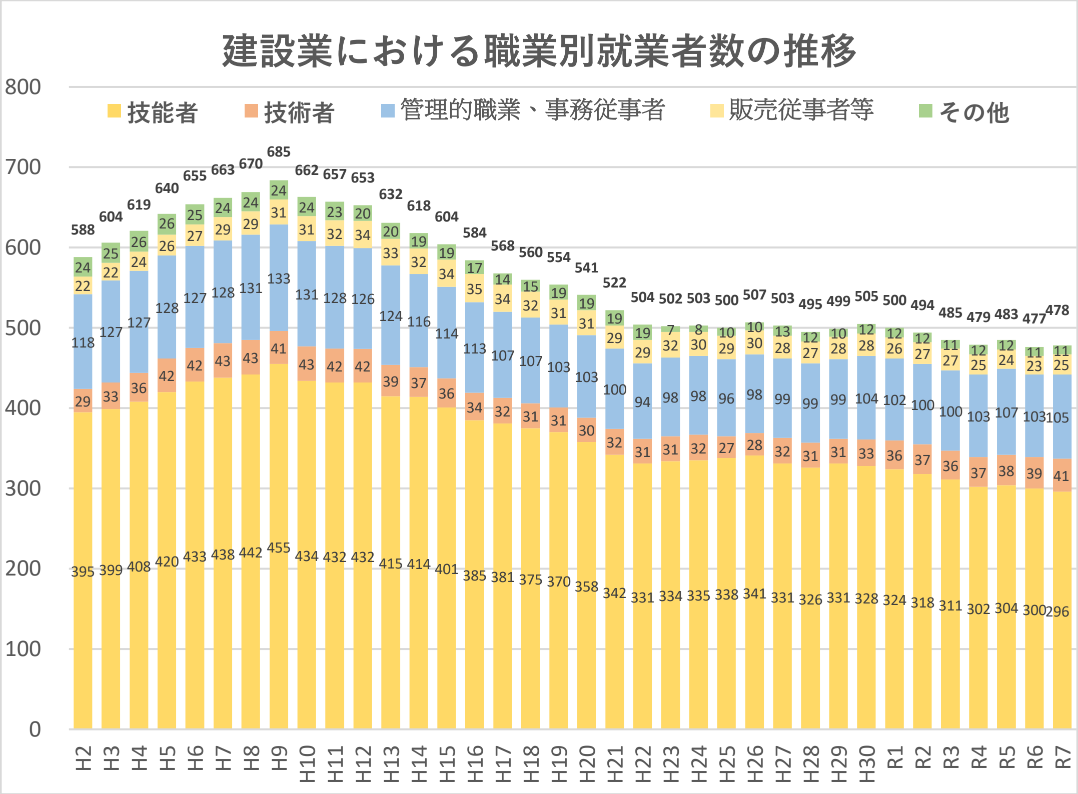
１．建設業の現状

建設業就業者の現状

技能者等の推移

〇建設業就業者：　685万人（H9）　→　504万人（H22）　→　478万人（R7）
〇技術者　　　　：　41万人（H9）　→　31万人（H22）　→　41万人（R7）
〇技能者　　　　：　455万人（H9）　→　331万人（H22）　→　296万人（R7）

（万人）

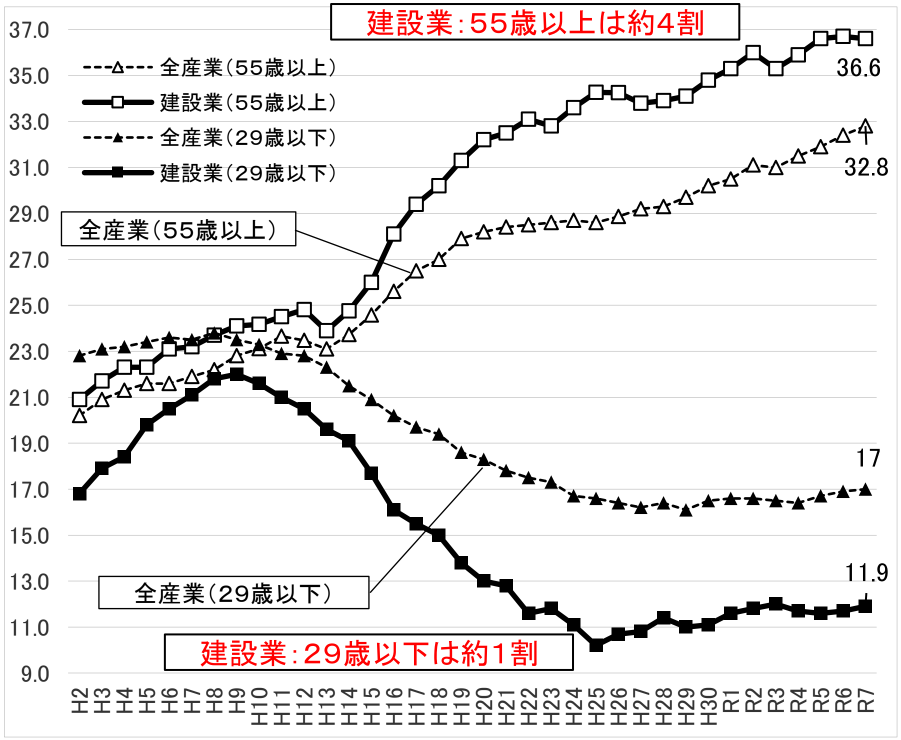


出典：総務省「労働力調査」（暦年平均）をもとに国土交通省で作成※1※2
（※1　平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値　　※2　グラフ上の数値は、記載単位未満の位で四捨五入してあるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない）

建設業就業者の高齢化の進行

〇建設業就業者は、55歳以上が36.6%、29歳以下が11.9%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。

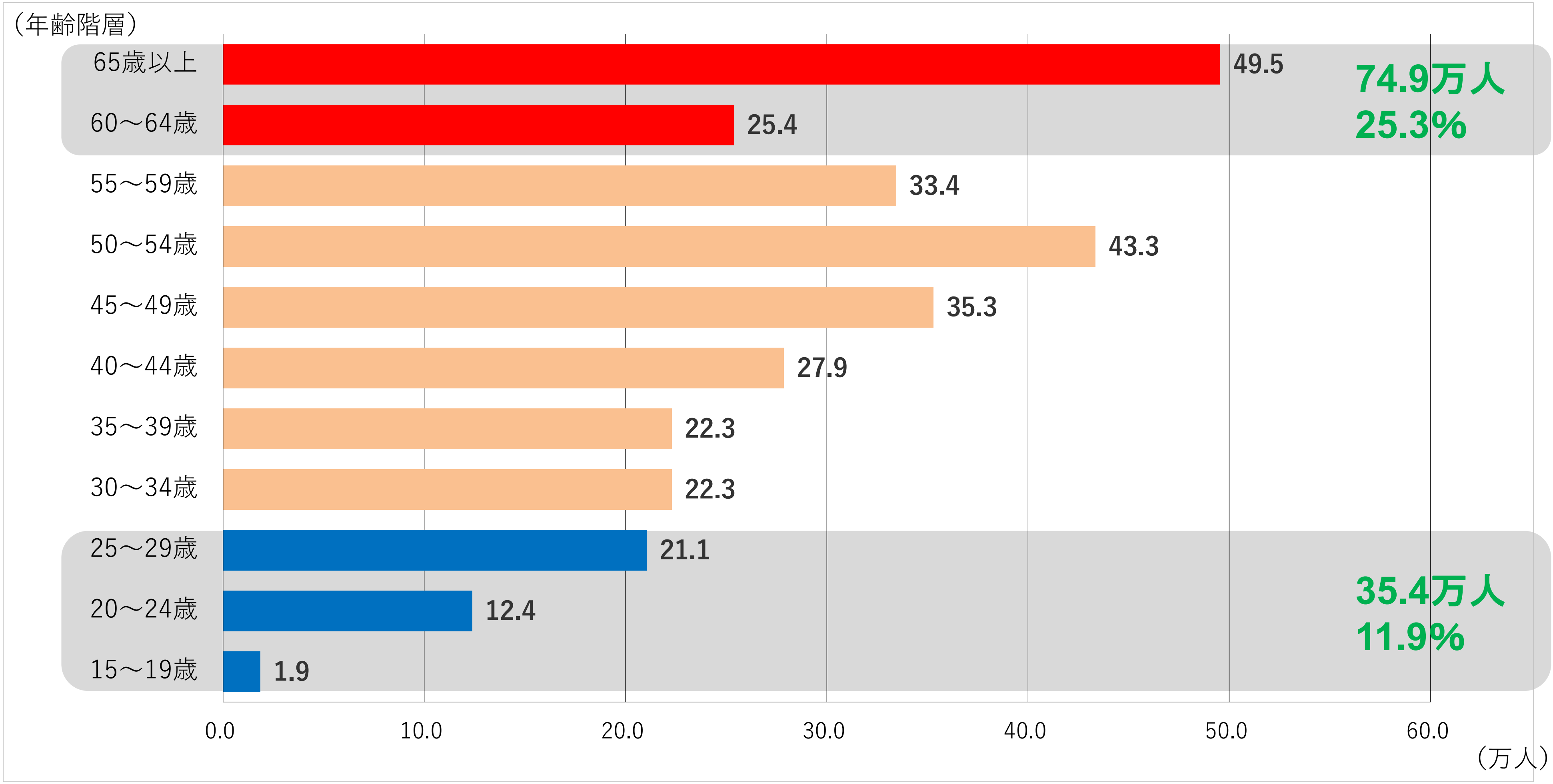
（%）



出典：総務省「労働力調査」（暦年平均）をもとに国土交通省で作成※1

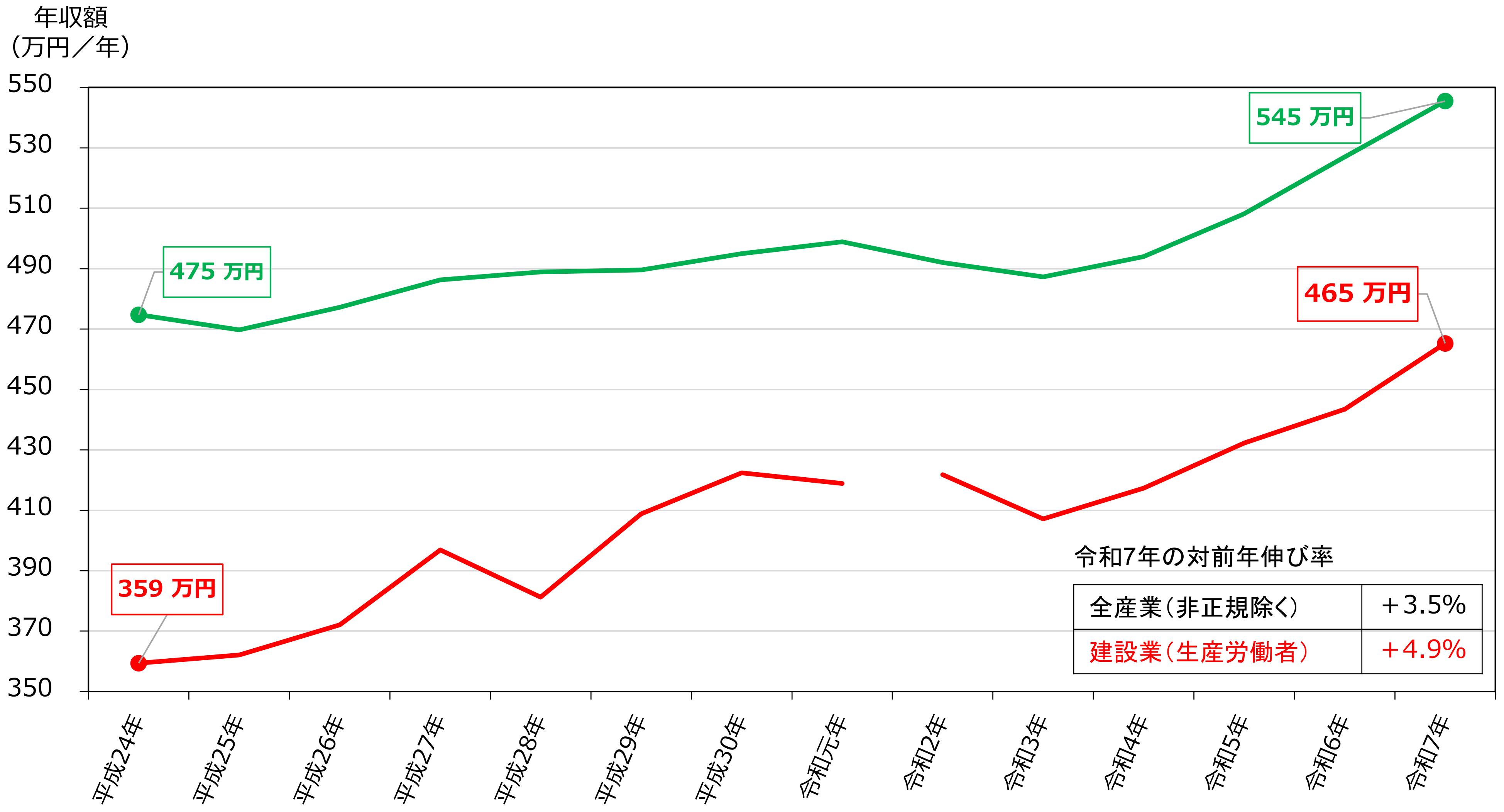
年齢階層別の建設技能者数

○60歳以上の技能者は全体の約４分の１(25.3%)を占めており、10年後にはその大半が引退することが見込まれる。
○これからの建設業を支える29歳以下の割合は全体の約12%程度。若年入職者の確保・育成が喫緊の課題。
⇒ **担い手の処遇改善、働き方改革、生産性向上**を一体として進めることが必要



出典：総務省「労働力調査」（令和7年平均）をもとに国土交通省で作成※
（※　グラフ上の数値は、記載単位未満の位で四捨五入してあるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない）

建設技能者の賃金の推移



（出典）厚生労働省「賃金構造基本統計調査」（10人以上の常用労働者を雇用する事業所）

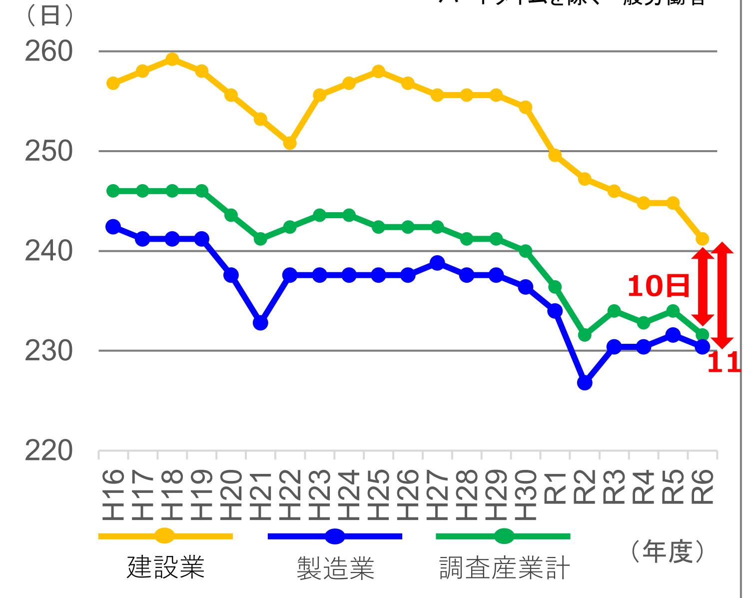
※ 年収額＝所定内給与額×12＋年間賞与その他特別給与額

- R2以降は「生産労働者」の区分が廃止されたため、建設業の「建設・採掘従事者」、「生産工程従事者」、「輸送・機械運転従事者」を加重平均して「生産労働者」の額を推計

建設産業における働き方の現状

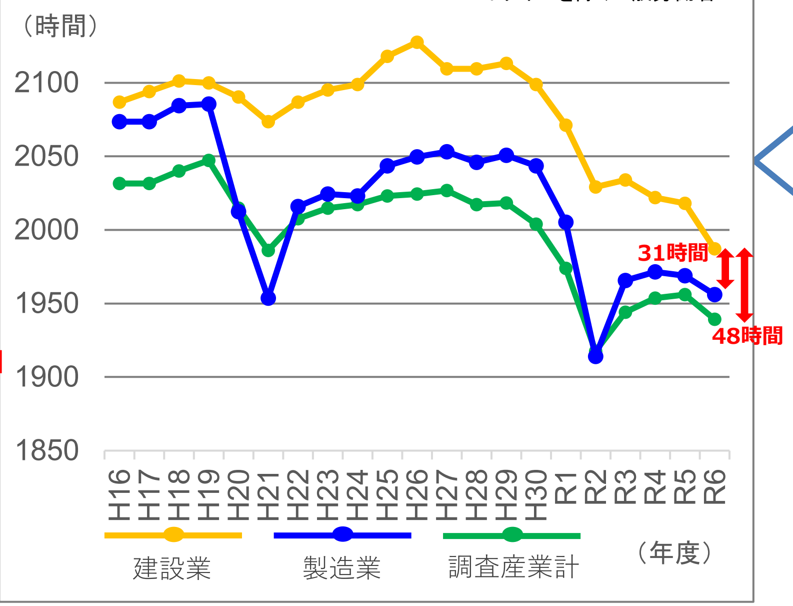
産業別年間出勤日数

○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

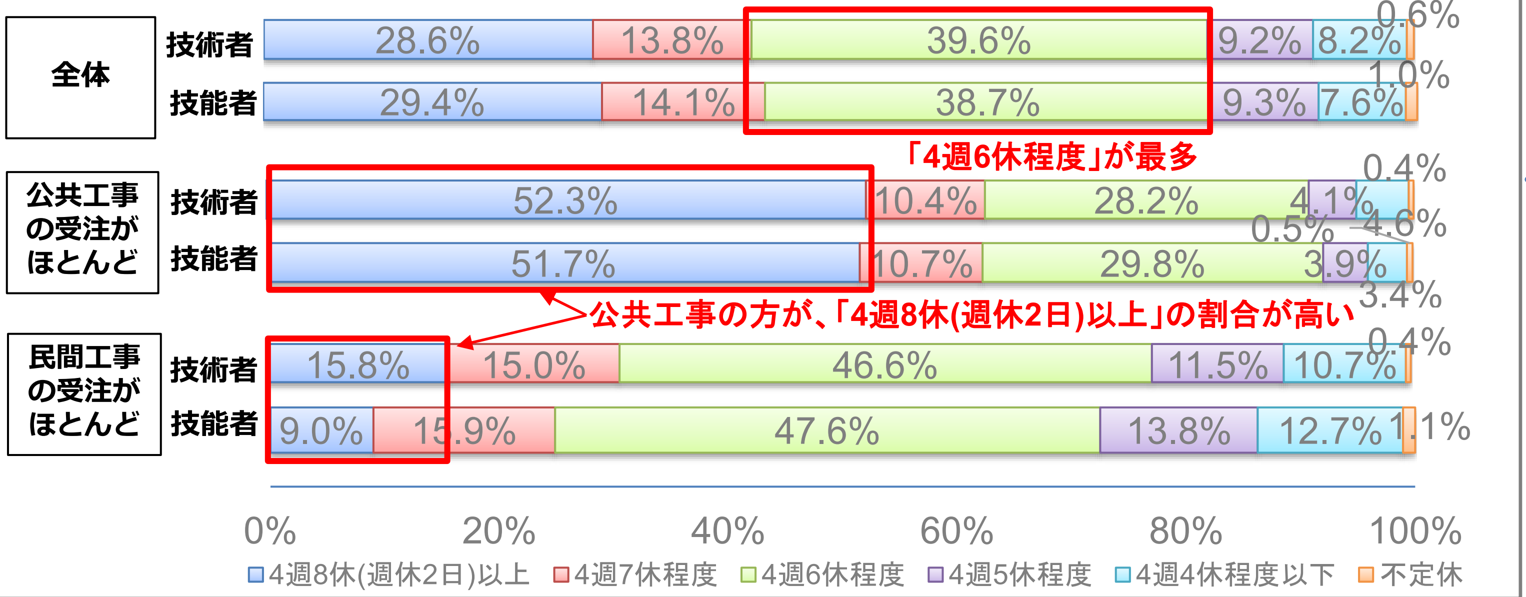
○厚生労働省「毎月勤労統計調査」
パートタイムを除く一般労働者



建設業について、年間の出勤日数は全産業と比べて10日多い。また、年間の総実労働時間は全産業と比べて48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。

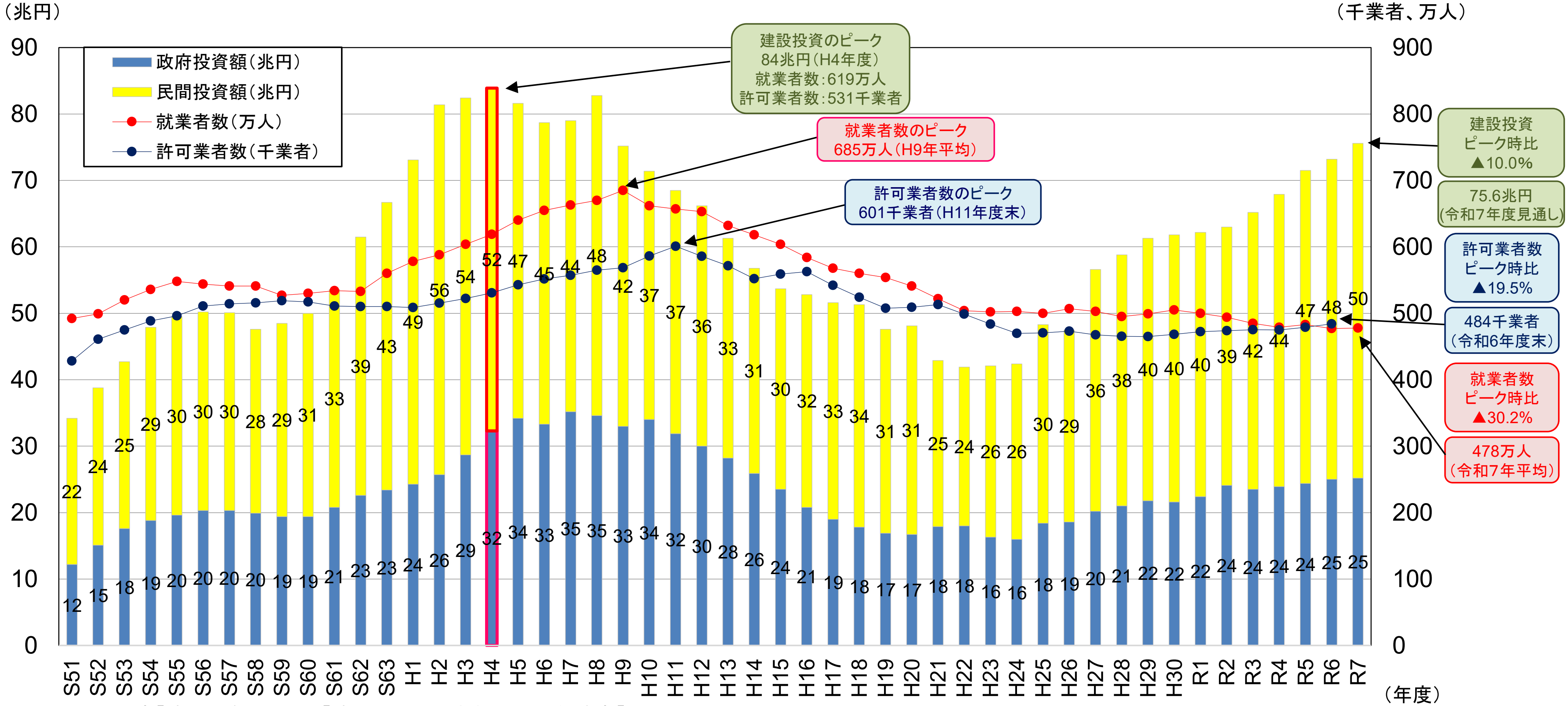
出典：国土交通省「令和6年度　適正な工期設定による働き方改革の推進に関する調査」

２．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

国土交通省

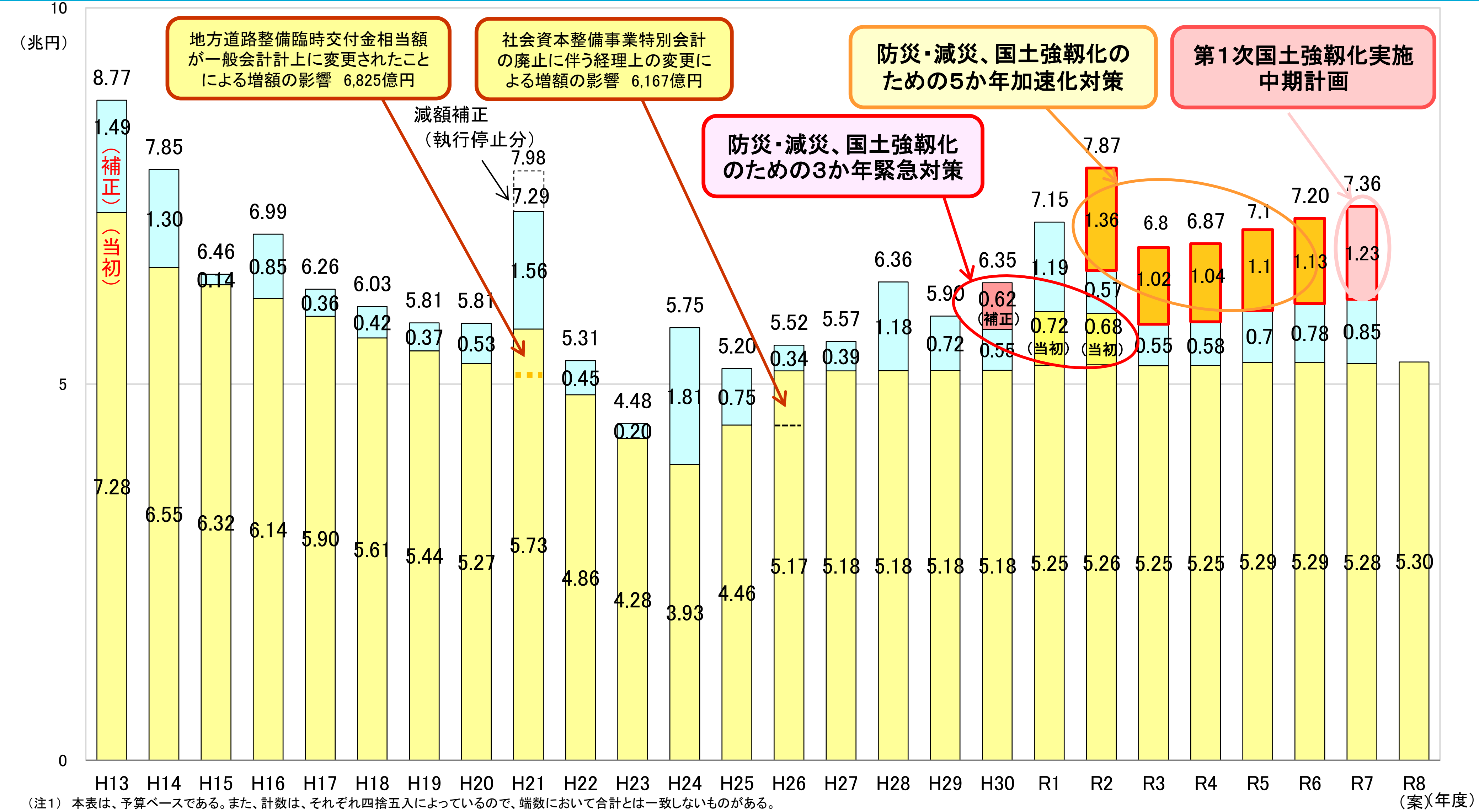
○ 建設投資額はピーク時の平成４年度：約84兆円から平成22年度：約42兆円まで落ち込んだが、その後、増加に転じ、令和７年度は約76兆円となる見通し（ピーク時から約10％減）。
○ 建設業者数（令和６年度末）は約48万業者で、ピーク時（平成11年度末）から約20％減。
○ 建設業就業者数（令和７年平均）は478万人で、ピーク時（平成９年平均）から約30％減。



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4年度（2022年度）まで実績、令和5年度（2023年度）・令和6年度（2024年度）は見込み、令和7年度（2025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（国土交通省関係）の推移

国土交通省



（注1）　本表は、予算ベースである。また、計数は、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは一致しないものがある。
（注2）　平成23・24年度予算については、同年度に地域自主戦略交付金に移行した額を含まない。
（注3）　防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策の1～5年目分は、それぞれ令和2～6年度の補正予算により措置されている。なお、令和5年度補正予算については、５か年加速化対策分のほか、国土強靱化緊急対応枠（2,476億円）、令和6年度補正予算については、５か年加速化対策分のほか、国土強靱化緊急対応枠（2,467億円）及び緊急防災枠（2,183億円）を含む。
（注4）　令和3年度当初予算額（5兆2,458億円）は、デジタル庁一括計上分129億円を公共事業関係費から行政経費へ組替えた後の額であり、デジタル庁一括計上分を含めた場合、5兆2,587億円である。
（注5）　令和5年度当初予算額（5兆2,878億円）は、水道事業の移管分375億円（うち生活基盤施設耐震化等交付金202億円は行政経費から公共事業関係費へ組替え）を厚生労働省から国土交通省へ組替えた後の額であり、水道事業の移管分を除いた場合、5兆2,502億円である。
（注6）　令和6年度補正予算については、GX経済移行債で実施する事業（500億円）を含む。
（注7）　令和7年度補正予算については、GX経済移行債で実施する事業（750億円）を含む。

第１次国土強靱化実施中期計画【概要】

第１次国土強靱化実施中期計画【概要】

令和７年６月６日
閣議決定

第１章　基本的な考え方

○防災・減災、国土強靱化の取組の切れ目ない推進
○近年の災害（能登半島地震・豪雨、秋田・山形豪雨、台風10号、日向灘地震等）
○5か年加速化対策等の効果（被害軽減・早期復旧への貢献、地域防災力の高まり等）
○状況変化への対応（3つの変化（災害外力・耐力、社会状況、事業実施環境）への対応）

（災害外力・耐力の変化への対応）
- 気候変動に伴う気象災害への「適応」と「緩和」策の推進
- 最先端技術を駆使した自立分散型システムの導入
- グリーンインフラの活用の推進
- 障害者、高齢者、こども、女性、外国人等への配慮
- 埼玉県八潮市の道路陥没事故を踏まえたインフラ老朽化対策の推進

（人口減少等の社会状況の変化への対応）
- 地方創生の取組と国土強靱化の一体的推進
- フェーズフリー対策の積極的導入
- 地域コミュニティの強化、ハード・ソフト対策の推進
- まちづくり計画と国土強靱化地域計画の連携強化
- 積雪寒冷地特有の課題への配慮、条件不利地域における対策強化、「半島防災・強靱化」等の推進

（事業実施環境の変化への対応）
- 年齢や性別にとらわれない幅広い人材活用
- 革新的技術による自動化・遠隔操作化・省人化
- 気象予測精度の向上と社会経済活動の計画的抑制
- 安全確保に伴う不便・不利益への社会受容性の向上
- フェーズフリーな仕組みづくりの推進
- 広域連携体制の強化、資機材仕様の共通化・規格化

第２章　計画期間

令和８年度から令和12年度までの５年間

第３章　計画期間内に実施すべき施策（全326施策）

○第4章の施策の他、施策の推進に必要な制度整備や関連計画の策定等の環境整備、普及啓発活動等の継続的取組、長期を見据えた調査研究等について、目標を設定して取組を推進

	Ⅰ．防災インフラの整備・管理	Ⅱ．ライフラインの強靱化	Ⅲ．デジタル等新技術の活用	Ⅳ．官民連携強化	Ⅴ．地域防災力の強化
主な施策の内容・目標	・個別避難計画作成 ・情報科学を活用した地震調査研究プロジェクト ➡ 60施策	・迅速な航路啓開のための体制の整備 ・衛星通信システムに関する制度整備等 ➡ 109施策	・マイナンバーカードを活用した避難所運営効率化等 ・矯正施設のデジタル無線機の適正な稼働 ➡ 56施策	・病院におけるBCPの策定 ・災害保険や民間の防災・減災サービスの活用・啓蒙活動の強化 ➡ 65施策	・地方公共団体における災害用井戸・湧水等の活用 ・「世界津波の日」を含む防災への意識向上のための普及啓発活動 ➡ 72施策

※複数の柱に位置付けられた施策があるため、各柱の施策数の合計は全施策数と一致しない。

第４章　推進が特に必要となる施策（全114施策（234指標））

１　施策の内容

○施策の目標は、南海トラフ地震が30年以内に発生する確率（8割程度）等に鑑み、一人でも多くの国民の生命・財産・暮らしを守るため、おおむね20年から30年程度を一つの目安として、検討・設定。長期目標の達成に30年超の期間を要する施策においても、地域ごとに異なる災害リスクの実情や緊急性等を踏まえ、早期に効果を発揮できるよう、優先順位・手法を検討の上、実施

	Ⅰ．防災インフラの整備・管理	Ⅱ．ライフラインの強靱化	Ⅲ．デジタル等新技術の活用	Ⅳ．官民連携強化	Ⅴ．地域防災力の強化
主な施策の内容・目標	○中小河川も含めた洪水・内水ハザードマップ等の水災害リスク情報の充実 ○関係府省庁の枠を越えた流域治水対策等の推進 ○障害者・高齢者・こども・外国人等に配慮した災害情報提供の強化 ○発災後の残存リスクの管理 ○予防保全型メンテナンスへの早期転換　等 ➡ 28施策（76指標）	○予防保全型メンテナンスへの早期転換 ○広域支援に不可欠な陸海空の交通ネットワークの連携強化 ○上下水道システムの耐震化を始めとした耐災害性の強化 ○送電網の強化及び自立分散型の電源・エネルギーの活用 ○通信システムの災害時自立性の強化　等 ➡ 42施策（87指標）	○国の地方支分部局等の資機材の充実（警察・消防・自衛隊・TEC-FORCE等） ○一元的な情報収集・提供システムの構築 ○フェーズフリーなデジタル体制の構築　等 ➡ 16施策（24指標）	○生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化 ○密集市街地や地下街等の耐震化・火災対策の推進 ○保健・医療・福祉支援の体制・連携強化 ○立地適正化計画等と連携した国土強靱化施策の推進 ○国土強靱化と地方創生の一体的推進による地域防災力の強化　等 ➡ 13施策（18指標）	○スフィア基準等を踏まえた避難所環境の抜本的改善 ○国等によるプッシュ型支援物資の分散備蓄の強化 ○避難所や教育の現場となる学校等の耐災害性強化 ○避難所等における自立分散型の電源・エネルギーシステムの構築 ○発災時における民間・NPO・ボランティア等の活動環境の整備　等 ➡ 16施策（29指標）

※１施策（住宅・建築物の耐震化の促進）が「ライフラインの強靱化」と「官民連携強化」に位置付けられているため、各柱の施策数の合計は全施策数と一致しない。

２　対策の事業規模

○「推進が特に必要となる施策」の事業規模は、今後5年間でおおむね20兆円強程度を目途とし、今後の資材価格・人件費高騰等の影響については予算編成過程で適切に反映。各年度の取扱いについては、今後の災害の発生状況や事業の進捗状況、経済情勢・財政事情等を踏まえ、機動的・弾力的に対応。（Ⅰ．防災インフラの整備・管理：おおむね5.8兆円、Ⅱ．ライフラインの強靱化：おおむね10.6兆円、Ⅲ．デジタル等新技術の活用：おおむね0.3兆円、Ⅳ．官民連携強化：おおむね1.8兆円、Ⅴ．地域防災力の強化：おおむね1.8兆円）

第５章　フォローアップと計画の見直し

○毎年度の年次計画を通じたフォローアップの実施（「評価の在り方」を適用）
○災害から得られた知見の継承、対策の課題・効果の取りまとめ・発信
○巨大地震の被害想定地域や条件不利地域は、関連計画のフォローアップと連携
○事業実施環境の整備に向けた取組の強力な推進、評価に必要なデータ収集の推進
○実施に際し、真に必要な財政需要に安定的に対応するため、地域の実情も踏まえ、受益者による負担の状況を念頭に置きつつ、事業の進捗管理と財源確保方策の具体的な検討を開始

国土交通省関係 令和８年度予算、令和７年度補正予算のポイント

国土交通省

R7補正予算：令和7年12月16日　成立
R8予算　　：令和8年 4月 7日　成立

１．国費総額

（１）　一般会計　**６兆　７４９億円（１．０２倍）**
令和７年度当初予算　５兆９，５２８億円（+１，２２１億円）

公共事業関係費　**５兆 ２，９５０億円（１．００倍）**
令和７年度当初予算　５兆２，７５３億円（+１９８億円）

○一般公共事業費　５兆２，５１３億円（１．００倍）
令和７年度当初予算　５兆２，３３６億円（+１７７億円）

○災害復旧等　４３７億円（１．０５倍）
令和７年度当初予算　４１６億円（+２１億円）

非公共事業　**７，７９８億円（１．１５倍）**
令和７年度当初予算　６，７７５億円（+１，０２３億円）

○その他施設　５８４億円（１．００倍）
令和７年度当初予算　５８４億円

○行政経費　７，２１５億円（１．１７倍）
令和７年度当初予算　６，１９０億円（+１，０２４億円）

（２）東日本大震災復興特別会計　３４８億円（０．５７倍）
令和７年度当初予算　６１４億円　（Δ２６７億円）

２．財政投融資

１兆３，７０９億円（１．０３倍）
令和７年度当初予算　１兆３，２９２億円（+４１７億円）

○令和７年度補正予算（国土交通省関係）

合計　２兆４，８１７億円（デジタル庁一括計上分１２４億円を含む）

〔一般会計から自動車安全特別会計への繰戻し５，７４１億円を含んだ場合の合計　３兆５５７億円〕

公共事業関係費　２兆　８７３億円　　うち国土強靱化（実施中期計画）関係　１兆２，３４６億円

非公共事業費　　３，９４３億円

令和8年度予算編成の基本方針等について

令和8年度予算編成の基本方針（令和7年12月9日閣議決定）（抄）

2．令和8年度予算編成の考え方

①　令和8年度予算編成は、令和7年度補正予算と一体として、･･･経済財政運営の基本的考え方に沿って行う。経済と財政はいずれも国民のためのものであり、広く国民に恩恵が行き渡る予算編成を行う。その際、⑤の観点も踏まえて歳出構造の平時化に配意しつつ取組を進める。

（略）

⑤　なお、補正予算については、予算作成後に生じた事由に基づき特に緊要となった経費の支出等のために編成されるものであるが、近年は、常態化すると同時に規模が拡大している。今後、経済財政諮問会議等において、こうした予算の在り方についても、議論を進める。

第221回国会における高市内閣総理大臣施政方針演説（令和8年2月20日）（抄）

2　経済力　（1）国内投資促進のための「責任ある積極財政」

･･･民間事業者や地方自治体の取組を後押しするために、政府の予算の予見可能性を確保することが必要です。

こうした観点から、今年の骨太方針に向けて議論を行い、政府の予算の作り方を根本から改めます。

毎年補正予算が組まれることを前提とした予算編成と決別し、必要な予算は可能な限り当初予算で措置します。約2年がかりの大改革です。

事業者に安心して研究開発や設備投資をしていただけるよう、複数年度予算や長期的な基金による投資促進策を大胆に進めます。･･･

出典：首相官邸HP

３．建設業法の改正の概要

第三次・担い手３法（令和６年改正）の全体像

インフラ整備の担い手・地域の守り手である建設業等がその役割を果たし続けられるよう、
担い手確保・**生産性向上**・**地域における対応力強化**を目的に、**担い手３法を改正**

		議員立法 **公共工事品質確保法等の改正**	政府提出 **建設業法・公共工事入札適正化法の改正**
担い手確保	**処遇改善**	●賃金支払いの実態の把握、必要な施策 ●能力に応じた処遇 ●多様な人材の雇用管理の改善	●標準労務費の確保と行き渡り ●建設業者による処遇確保
	価格転嫁 （労務費への しわ寄せ防止）	●スライド条項の適切な活用（変更契約）	●資材高騰分等の転嫁円滑化 － 契約書記載事項 － 受注者の申出、誠実協議
	働き方改革・環境整備	●休日確保の促進　●学校との連携・広報 ●災害等の特別な事情を踏まえた予定価格 ●測量資格の柔軟化【測量法改正】	●工期ダンピング防止の強化 ●工期変更の円滑化
生産性向上		●ＩＣＴ活用（データ活用・データ引継ぎ） ●新技術の予定価格への反映・活用 ●技術開発の推進	●ＩＣＴ指針、現場管理の効率化 ●現場技術者の配置合理化
地域における対応力強化	**地域建設業等の維持**	●適切な入札条件等による発注 ●災害対応力の強化（ＪＶ方式・労災保険加入）	
	公共発注体制強化	●発注担当職員の育成 ●広域的な維持管理 ●国からの助言・勧告【入契法改正】	

（参考）

◇公共工事品質確保法等の改正
・公共工事を対象に、よりよい取組を促進（トップアップ）
・誘導的手法（理念、責務規定）

◇建設業法・公共工事入札適正化法の改正
・民間工事を含め最低ルールの底上げ（ボトムアップ）
・規制的手法など

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

	賃金		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		1,956時間/年	

※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。

処遇改善	賃金の引上げ
労務費へのしわ寄せ防止	資材高騰分の転嫁
働き方改革・生産性向上	労働時間の適正化 現場管理の効率化

↓
担い手の確保
↓
持続可能な建設業へ

概要

黄色部分：令和７年12月12日施行
それ以外：令和６年施行済

１．労働者の処遇改善

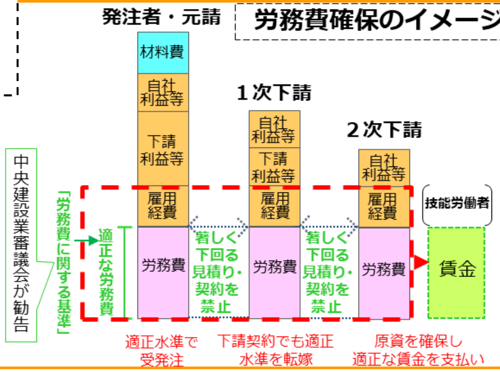
○労働者の処遇確保を建設業者に努力義務化
➡ 国は、取組状況を調査・公表、中央建設業審議会へ報告

○「労務費に関する基準」の勧告
・中央建設業審議会が「労務費に関する基準」を作成・勧告

令和６年施行により中建審に作成権限が付与
→令和７年12月２日に作成され、実施が勧告された

○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するよう義務化
・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

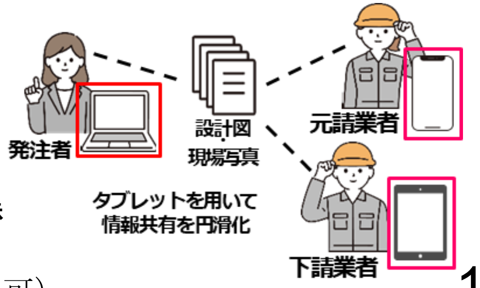
○契約後のルール
・資材高騰が顕在化した場合に、受注者が「変更方法」に従って契約変更協議を申し出たときは、注文者は、誠実に協議に応じる努力義務※
※公共工事発注者は、誠実に協議に応ずる義務

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



４．処遇改善に向けた取組

国土交通大臣と建設業団体の意見交換会（R8.3.19）

開催概要

日　　時：令和８年３月19日 17:50～19:00
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
テーマ：建設業の賃上げに向けた取組、働き方改革・生産性向上等の推進
　　　　改正建設業法の普及・定着に向けた取組状況

■ 国土交通省と建設業団体との間で以下を申し合わせ
- ➢ **技能労働者の賃上げ**について、民間発注工事も含めた改正建設業法に基づく労務費の確保・行き渡りの徹底や生産性向上等の取組みを通じ、「**おおむね６％の上昇」を目指す**こと
- ➢ **生産性向上**について、生産年齢人口の更なる減少や昨今の工事費高騰への対応、賃上げの原資の確保などの観点から、**各団体において、省人化や技術・技能の向上等による生産性向上の取組を推進する**こと

■ **改正建設業法を民間工事や各現場に浸透・定着させていく**ことの重要性等について意見交換

■ 大臣より「皆様のお話をしっかり受け止め、賃上げや生産性向上に向けた環境づくりを責任を持って前に進めていく。**将来に希望が持てる、若者にも魅力的な「新しい時代の建設業」を、建設業団体の皆様と一緒に作り上げてまいりたい**」と発言

意見交換会の様子

令和8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

・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

全　　国

全　職　種　（　25,834円　）　令和７年３月比；＋４．５％

主要12職種※（　24,095円　）　令和７年３月比；＋４．２％

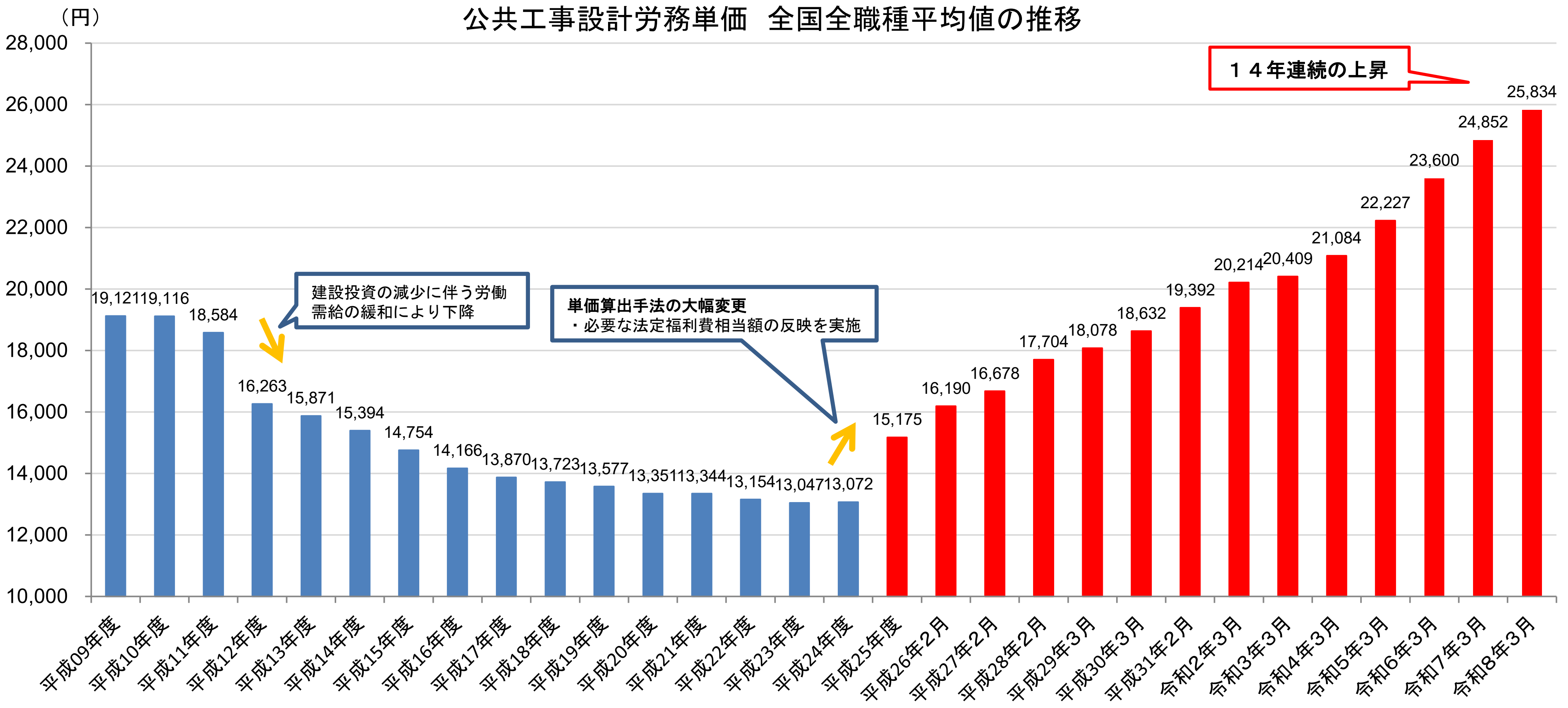
主要12職種

※「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

職種	全国平均値	令和７年３月比	職種	全国平均値	令和７年３月比
特殊作業員	28,111円	+4.3%	運転手（一般）	25,275円	+2.9%
普通作業員	23,605円	+3.0%	型わく工	31,671円	+5.0%
軽作業員	18,605円	+2.9%	大工	30,331円	+3.1%
とび工	30,780円	+4.0%	左官	30,508円	+4.1%
鉄筋工	31,267円	+4.6%	交通誘導警備員Ａ	18,911円	+5.8%
運転手（特殊）	29,442円	+4.8%	交通誘導警備員Ｂ	16,749円	+6.7%

注）金額は加重平均値、伸率は単純平均値で算出

令和8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	R08	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%→	+4.5%	+94.1%
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%→	+4.2%	+93.4%

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。

技能者の処遇改善に向けた新たなルールの導入

国土交通省

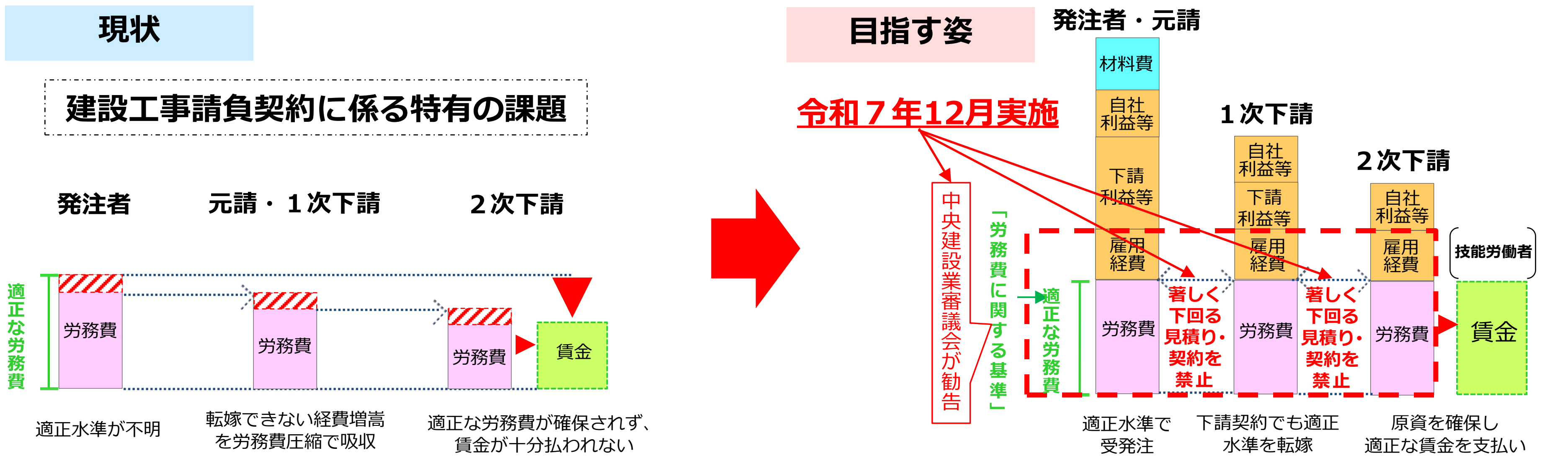
○　建設業者に対し、**労働者の知識、技能等の評価に基づき賃金支払い等を行うことを努力義務化**（建設業法25条の27）　。

○　中央建設業審議会が**「労務費に関する基準」を作成**（同法３４条）し、請負契約における適正な労務費の水準を明確化。

○　併せて、基準を**著しく下回る見積り･契約締結を禁止**（同法２０条、19条の３）し、**違反した業者は指導･監督**（同法２8条）、**発注者は勧告･公表**（同法２０条）の対象。

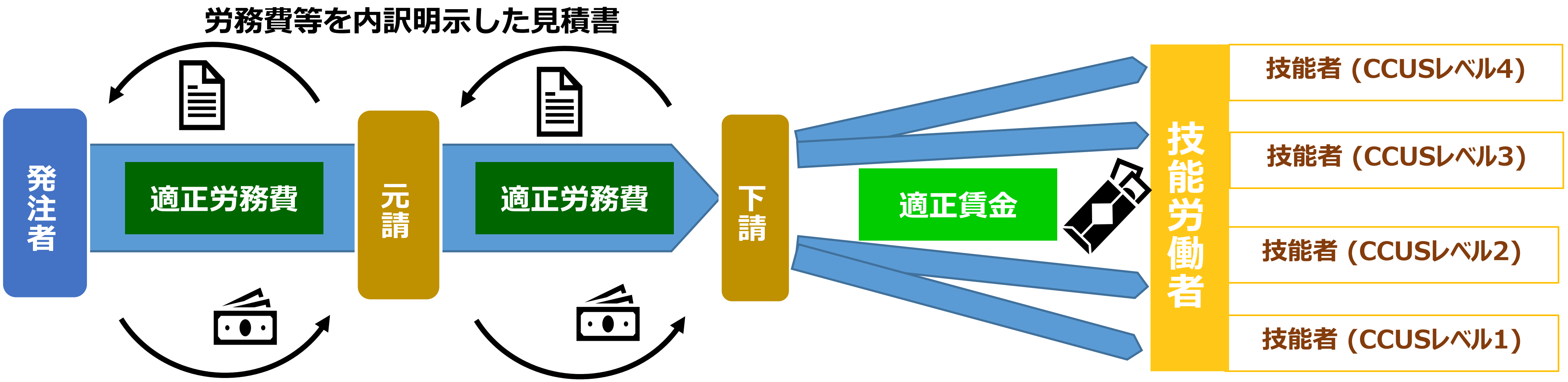
⇒ これらの措置により、**適正な労務費が**、公共工事･民間工事を問わず、受発注者間、元請-下請間、下請間の**すべての段階において確保**され、**技能者の賃金として支払われる**ようにする。

労務費確保 のイメージ



労務費に関する基準を軸とした適正賃金支払いの実現

○ 「労務費に関する基準」により、公共工事・民間工事を問わず、下請取引を含めて**適正な労務費（賃金の原資）を確保**するとともに、「CCUSレベル別年収」による、個々の**技能者の経験・技能に応じた適正な賃金の支払い**を目指す。



労務費等を内訳明示した見積の商慣行化

国・団体による様式例の提供等を通じ見積書における労務費等の内訳明示の商慣行化

技能者を大切にする企業の自主宣言制度

適切に技能者を処遇する優良事業者を見える化・優先選定する仕組みを導入

コミットメント制度の導入

請負契約の注文者が、受注者の適正な労務費・賃金支払いを確認する仕組みを導入

CCUSレベル別年収の支払い

技能者の技能・経験に応じた設計労務単価水準の賃金としてCCUSレベル別年収を推進

労務費に関する基準を踏まえた「基準値」の公表

国土交通省

- 価格交渉における、本基準に沿った適正な労務費の確保をより円滑に進めるため、国土交通省において、**職種分野別に、本基準を踏まえた適正な労務費の具体値を、トンあたり、平米あたり等の「単位施工量当たり労務費」の形で「基準値」として公表**。
- 基準値は、専門工事業団体・元請建設業団体・国土交通省から成る「職種別意見交換会」等を経て決定。
- 基準値は、標準的な作業内容・施工条件等を前提とした場合の値とし、個別の請負契約においては、**受注者が現場ごとに本基準値を踏まえて労務費等を適正に見積もる**こと、また、**注文者がそれを尊重する**ことが必要。

※基準値の定めのない職種分野においても、本基準の基本的考え方に沿った「適正な労務費」を確保する必要性に変わりはない。

基準値のフォーマット

※建築工事の原則パターン

工事の種類		●●工事			
標準的な規格・仕様		□□□			
条件	××の種類	×××			
	△△の種類	△△△			
労務費の基準値(例)		1,754(円/m2)(例)			
	内訳	職種	施工単位当たり歩掛（人・日/m2）	設計労務単価（円/人・日）	施工単位当たり歩掛×設計労務単価（円/m2）
		●●工	0.05	30,000	1,500.00
		■■作業員	0.01	25,400	254.00
		合計			1,754.00

日当たり作業量（参考値）（m2/人・日）
16.67 m2/人・日 =1÷0.06 人・日/m2

- 対象工事
- 「労務費の基準値」の前提となる標準的な規格・仕様
- 歩掛と設計労務単価から算出した「労務費の基準値」
- 算出根拠（内訳）
- 日当たり作業量（参考値）※施工単位当たり歩掛の合計の逆数

設計労務単価：令和○年3月から適用する公共工事設計労務単価（東京）による
労務歩掛：◇◇◇◇による
（内訳の職種も同資料に沿ったもので計算過程を示したもの）
「日当たり作業量（参考値）」は、職種を問わず、「施工単位当たり歩掛」の合計の逆数から算出した参考値である。

【代表的な歩掛の作業内容】
□□□における製作・加工・組立・設置・撤去,×××の設置,△△△の作業

【条件】
・条件は以下の通り。
××の種類：×××
△△の種類：△△△
・◆◆◆◆が必要な場合は別途計上する。

→ 算出に使用した設計労務単価と歩掛の詳細

【留意点】
・主な作業内容としては、上記条件における□□□における製作・加工・組立・設置・撤去,×××の設置,△△△の作業を想定しているが、特殊な気象条件や現場制約等がある場合には、現場毎で考慮し、適切な補正を行う必要がある。
・・・・・・（例えば、作業に当たっての制約要件（作業場所の広さ等）など【条件】を補足する内容を記載することを想定）を基本とする

なお、上記条件と異なる場合には、個々の建設工事の実態に即して、適切な補正を行う必要がある。

→ 見積・価格交渉等の場面における留意点（職種別意見交換会において検討し、その結果を反映した内容を記載）

基準値の例

職種分野	基準値	適用条件等
鉄筋工事（建築）	71,472円/t	代表的な歩掛の作業内容：建築構造物等の鉄筋の工場加工及び現場組立、コンクリート打設時における合番 条件：RCラーメン構造、階高3.5～4.0m程度、形状単純　等
型枠工事（建築）	5,291円/㎡	代表的な歩掛の作業内容：建築構造物等の合板型枠の加工及び組立、コンクリート打設時の合番、型枠点検及び保守、型枠の取外し 条件：普通合板型枠、ラーメン構造・地上軸部、階高3.5～4.0m程度　等

※職種分野別に代表的な基準値（東京都の例）を例示
※基準値は個別の請負契約においてそのまま適用できるものではなく、特殊な気象条件や現場制約等がある場合には、具体の作業内容や施工条件等を踏まえ、基準値を補正して労務費を算出する必要がある。

上記を含め、22職種分野133工種（作業）において基準値を設定済み。（全29許可業種中19業種に対応）

建設技能者を大切にする企業の自主宣言（「職人いきいき宣言」）について

■ 「建設キャリアアップシステム利用拡大に向けた３か年計画」（R6.7）において、**改正建設業法に基づく取組とCCUS を活用した取組を一体**として、技能者の処遇改善を図る方向性を示した。

■ この方向性に沿って、**処遇改善に取り組む企業が評価**され、サプライチェーン全体で処遇改善に取り組むようになるための枠組みとして、「**建設技能者を大切にする企業の自主宣言**」が創設。

■ 宣言企業は、令和８年７月１日以降の経営事項審査の申請において、加点予定。

■ 参加の流れ

1.立場選択：①元請事業者、②下請事業者、③発注者
2.項目検討：必須項目、任意項目について対応検討
3.申請　　：１．２．を以て国交省に申請
4.公表　　：国交省HPに掲載

■ 効果

宣言企業は、
- 国交省HPで公開される
- シンボルマークの使用が可能となる
- 経営事項審査における加点等のインセンティブ

⇒
✓ **就業者に選ばれ**、安定的な事業活動の実現
✓ サプライチェーンの中で**適切に評価**される

■ 宣言項目

		元請事業者	下請事業者	発注者
必須	労務費確保・賃金支払い等のための取組	技能者の適切な処遇を確保するための取組を行うこと　等		元請事業者から提出される、労務費等が内訳明示された見積書の内容を考慮・尊重すること
必須	CCUSの活用	全ての現場において、技能者の就業履歴蓄積の環境整備・促進に取り組むこと　等	雇用する全ての技能者について、詳細型の技能者登録を行うこと	
必須	宣言企業との取引優先	**取引先の選定に当たり、宣言を行っていることを考慮すること。**		
任意	その他	例）・事務作業/現場作業におけるICT化を推進すること ・外国人就労者の就労環境の向上に取り組むこと　等		

■ 宣言状況（2026年3月末現在）　　計：1,887社

コミットメント条項について

- 「労務費に関する基準」に基づき、個々の取引において適正な労務費が支払われ、技能者を雇用する事業者まで行き渡ることが重要
- 行政による監督指導を補完する仕組みとして、契約当事者間において、労務費や賃金の支払いについて約束し、確認することを可能とするのが「コミットメント条項」である

契約に盛り込む事項
（受注者がコミットメントする（約束する）内容）

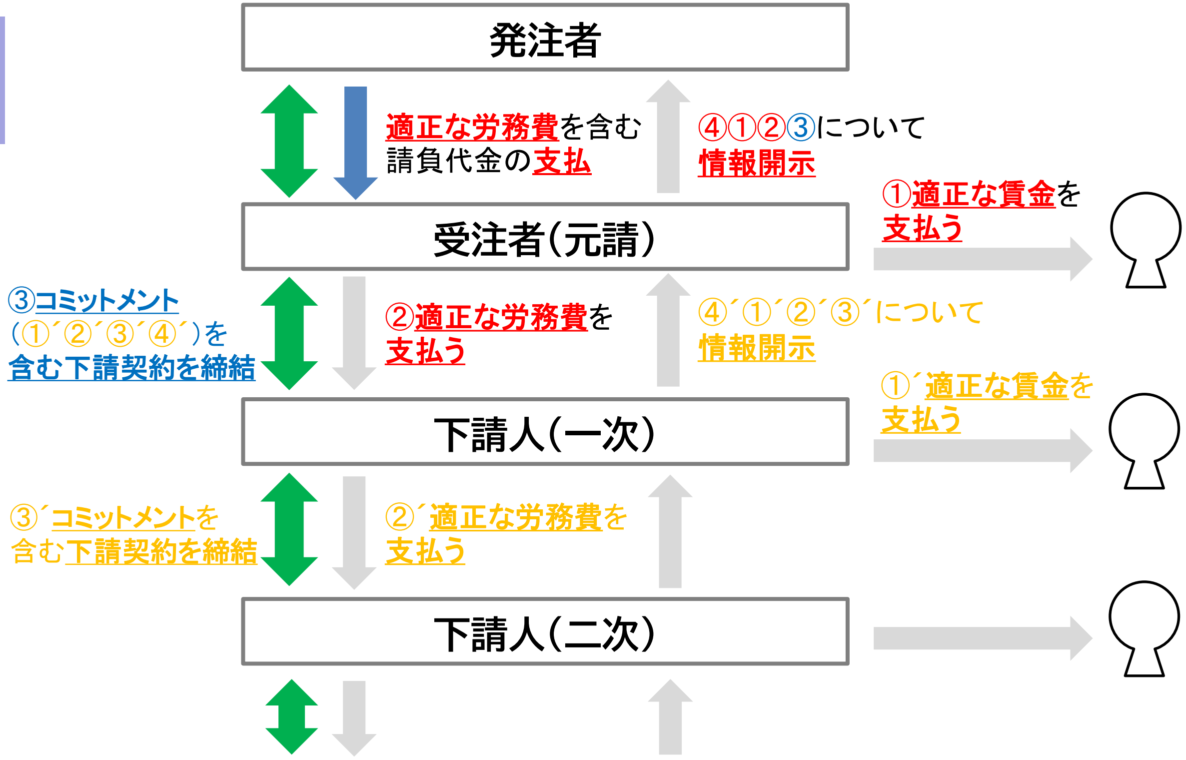
①適正な賃金を雇用する技能者に支払う

②適正な労務費を下請事業者に支払う

③下請事業者との間で、コミットメント条項を含む下請契約を締結する　※（A）導入の場合

④①②③について、注文者の求めに対して、関係書類（注）を提出する（情報開示する）

注：①については誓約書、
　　②及び③については契約書の写し等



・全ての標準約款（公共・民間（甲・乙）・下請）に、「選択条項」として追加（契約当事者の任意で導入）
・コミットメント条項を導入する場合、以下の（A）（B）のパターンから選択
　（A）①②に加え、③を約する（下請契約においてもコミットメント条項の導入を約する）
　（B）①②のみを約する　　　（下請契約においては個別に導入を判断する）
・労務費の行き渡り確保の観点からは（A）を基本としつつ、（B）も選択可能とすることで、できるところからの活用を推奨

建設キャリアアップシステムの目的

国土交通省

目的

技能者の処遇
「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

人材確保
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

生産性向上
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

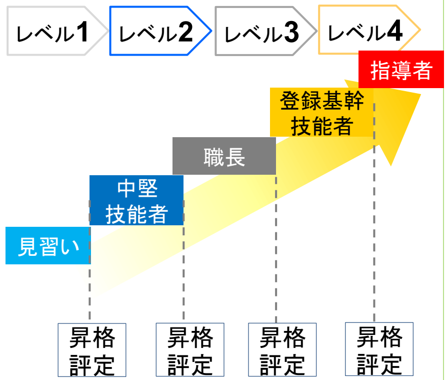
技能者が現場入場の際にカードタッチで履歴を蓄積

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

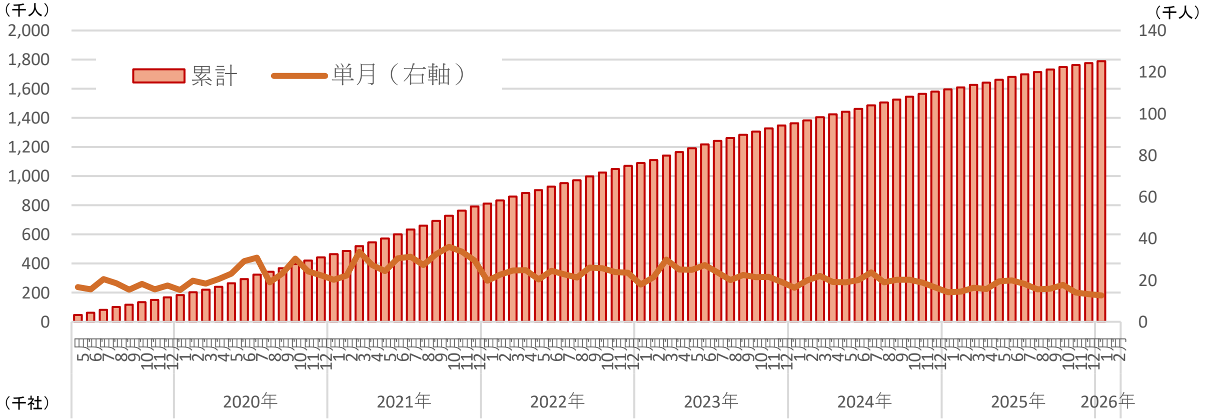
建設キャリアアップシステムの利用状況（2026年2月末）

国土交通省

技能者の登録数

180万人が登録

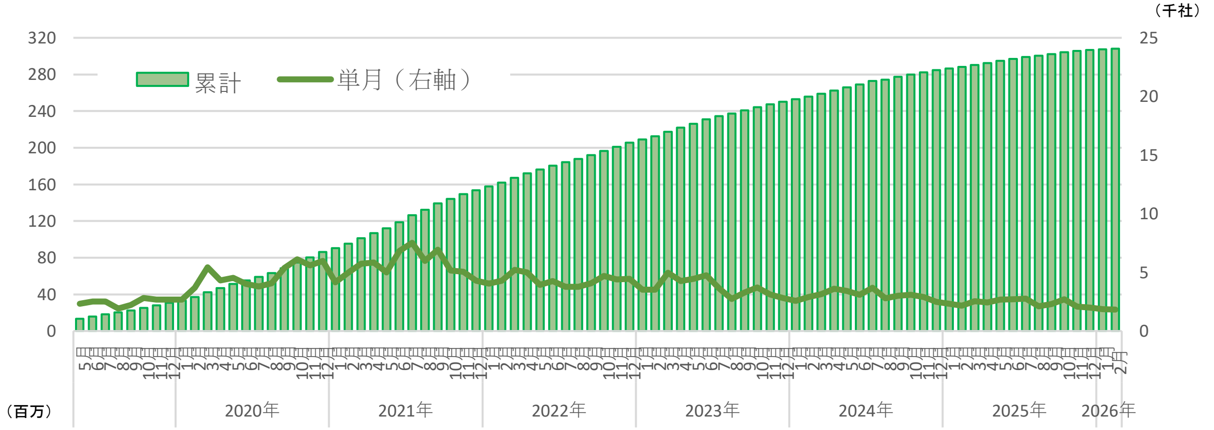
※労働力調査（R6）における建設業技能者数：300万人



事業者の登録数

30.7万社が登録

※うち一人親方は10.7万社

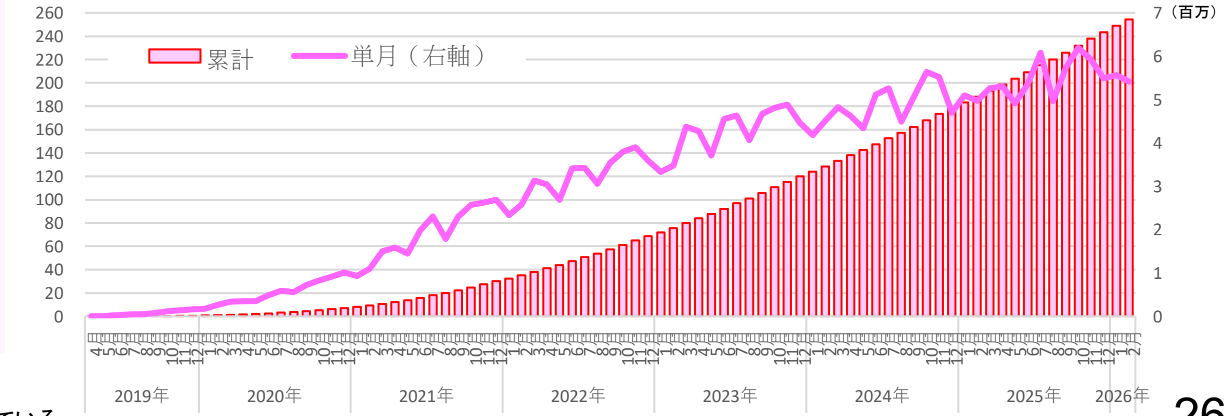


就業履歴数

現場での利用は増加傾向

累積就業履歴数　25,400万突破

※2月は540万履歴を蓄積



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レベル別年収の概要（令和8年4月改定）

国土交通省

◎建設キャリアアップシステム（CCUS）の能力評価に応じた賃金の実態を踏まえ、公共工事設計労務単価が賃金として支払われた場合に考えられるレベル別年収を算出。
◎レベル別年収の試算の公表を通じて、技能者の経験に応じた処遇と、若い世代がキャリアパスの見通しを持てる産業を目指す。
◎目標値と標準値の2つの水準の値を設定し、適正な賃金として目標値以上の支払いを推奨するとともに、標準値を下回る支払い状況の事業者については、請負契約において労務費ダンピングの恐れがないか重点的に確認する。

ブロック別（全分野）（年収）

本資料に示す金額に法的拘束力はなく、支払いを義務付けるものではない。

	レベル1 （単位：万円） （標準値 ～ 目標値）	レベル2 （単位：万円） （標準値 ～ 目標値）	レベル3 （単位：万円） （標準値 ～ 目標値）	レベル4 （単位：万円） （標準値 ～ 目標値）
全国	395 ~ 535以上	444 ~ 599以上	472 ~ 664以上	572 ~ 754以上
北海道	363 ~ 492以上	408 ~ 551以上	434 ~ 611以上	526 ~ 694以上
東北	417 ~ 565以上	469 ~ 632以上	498 ~ 701以上	604 ~ 797以上
関東	418 ~ 567以上	470 ~ 635以上	500 ~ 704以上	606 ~ 800以上
北陸	407 ~ 552以上	458 ~ 618以上	487 ~ 686以上	590 ~ 779以上
中部	416 ~ 565以上	468 ~ 632以上	498 ~ 701以上	603 ~ 796以上
近畿	386 ~ 524以上	435 ~ 587以上	462 ~ 651以上	560 ~ 739以上
中国	337 ~ 457以上	379 ~ 512以上	403 ~ 568以上	489 ~ 645以上
四国	362 ~ 491以上	408 ~ 550以上	433 ~ 610以上	525 ~ 693以上
九州・沖縄	383 ~ 519以上	431 ~ 581以上	458 ~ 644以上	555 ~ 732以上
参考①特殊作業員	416 ~ 563以上	468 ~ 631以上	490 ~ 692以上	603 ~ 792以上
参考②普通作業員	350 ~ 473以上	393 ~ 530以上	412 ~ 581以上	506 ~ 665以上

＜算出条件＞
- CCUSレベル別年収は、公共事業労務費調査（令和7年10月調査）の結果をもとに、CCUSの能力評価分野・レベル別に分析して作成
- 労務費調査においてレベル評価されていない標本点も経験年数と資格を基にレベルを推定（レベル1相当：5年未満、レベル2相当：5年以上10年未満、レベル3相当：10年以上又は一級技能士、レベル4相当：登録基幹技能者）
- 労務費調査の各レベルの標本において、「目標値」の値は平均以上、「標準値」の値は下位15%程度の当該ブロックの年収相当として作成

建設業政策におけるCCUSの位置づけ・利活用

- CCUSを取り巻く環境は、１．第３次・担い手三法の施行、２．育成就労制度の導入、３．建退共制度の見直しにより、**本格運用開始以来の大変革期**を迎えている。
- CCUS**能力評価の位置付けは大幅に強化**され、**業界共通のインフラ**としての役割はより一層重要に。

建設キャリアアップシステム（CCUS）

１．第３次・担い手三法の施行

○建設業者に対し、労働者の**知識、技能等の評価に基づく賃金支払い**等を行うことを努力義務化

労務費に関する基準

①「CCUSレベル別年収」

○「目標値」と「標準値」の２つの水準の値を設定
○「目標値」を**適正な賃金としての支払いを推奨**
○「標準値」を下回る支払いは、労務費のダンピングの恐れがないか重点的に確認

②「自主宣言制度」

○ **CCUS活用**が必須項目の１つ
○ 雇用する**技能者のCCUS詳細登録**が必須
○ 自主宣言を行うことで経審において加点

職人いきいき宣言

２．育成就労制度の導入

○ 育成就労も、**企業はCCUSを登録、労働者はCCUSに登録していることが必須**
○ 技能実習に比べ、**キャリアパスとしての活用**がより重要に
○ 「外国人就労管理システム」、入管庁の「在留情報」と**CCUSを連携**

３．建退共制度の見直し

○ 建退共の**電子申請システムとの連携**により、**CCUSタッチで建退共掛金が蓄積**
○ 退職金1,000万円以上を目指して、**複数掛金制度においてCCUSレベル**の活用を検討

建退共

５．価格転嫁に向けた取組

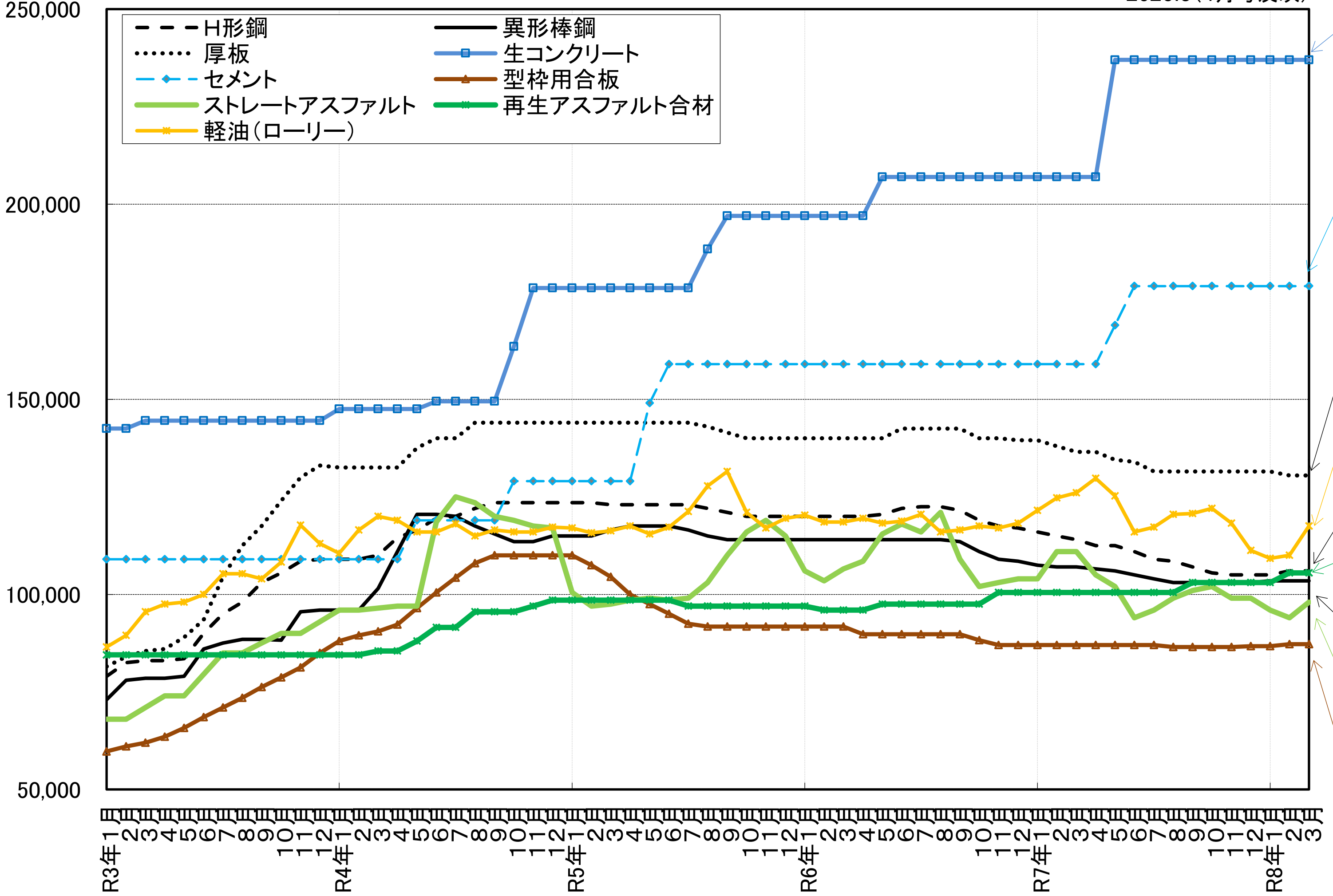
主要建設資材の価格推移

- 〇 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。
- 〇 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。
- 〇 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。

（円／単位）

価格推移（東京）

2026.3（4月号反映）



生コンクリート（円／10㎥）
2026年3月 ¥237,000（+14.5%）
（2025年3月 ¥207,000）

セメント（円／10t）
2026年3月 ¥179,000（+12.6%）
（2025年3月 ¥159,000）

厚板（円／t）
2026年3月 ¥130,500（−4.4%）
（2025年3月 ¥136,500）

軽油（円／kl）
2026年3月 ¥117,500（−6.7%）
（2025年3月 ¥126,000）

H形鋼（円／t）
2026年3月 ¥106,000（−7.0%）
（2025年3月 ¥114,000）

再生アスファルト合材（円／10t）
2026年3月 ¥105,500（+5.0%）
（2025年3月 ¥100,500）

異形棒鋼（円／t）
2026年3月 ¥103,500（−3.3%）
（2025年3月 ¥107,000）

ストレートアスファルト（円／t）
2026年3月 ¥98,000（−11.7%）
（2025年3月 ¥111,000）

型枠用合板（円／50枚）
2026年3月 ¥87,250（+0.3%）
（2025年3月 ¥87,000）

※「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）を基に国土交通省で作成

括弧内は前年同月比

建設資材価格に関する適切な価格転嫁に向けた国交省の取組

国土交通省

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を見える化。

※**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

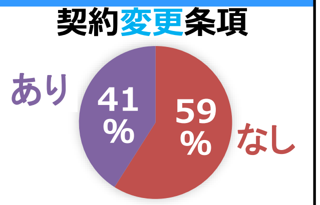
➢ 元請下請間/受発注者間の契約締結状況を調査し、請負代金等をモニタリング。 国 県 市 民 建

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

建設業法改正事項（価格転嫁関係）

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）

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。

○ 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**

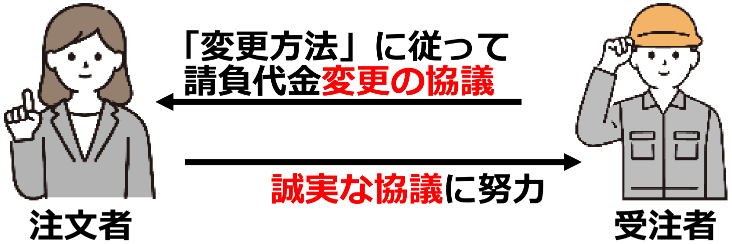
資材高騰等が顕在化したとき

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



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

※おそれ情報が通知されていなかった場合：おそれ情報が通知されていなかったことのみをもって注文者が契約変更協議を拒む理由にはならず、誠実に変更協議に応じることが求められることを法令遵守ガイドラインにおいて示している。

中東情勢の変化を踏まえた建設工事の円滑な施工のための対応

3月27日（金） 国土交通省・経済産業省・公正取引委員会→関係事業者団体
中東情勢の変化等による原材料・エネルギー価格の上昇を踏まえ、適切な価格転嫁等について中小受託事業者に配慮するよう要請

3月27日（金） 国土交通省→建設業団体・民間発注団体
建設業に関し、中東情勢の変化等による原材料・エネルギー価格の上昇を踏まえ、適切な価格転嫁等について中小受託事業者に配慮するよう要請

○改正建設業法に基づく規定の遵守、活用
・通常必要と認められる材料費等の額を著しく下回る見積りや見積りの変更依頼の禁止
・資材価格の高騰など「おそれ情報」を事前に注文者に通知し、契約変更の協議を円滑に行う制度の活用

3月31日（火） 国土交通省・総務省→自治体など公共発注者
中東情勢の変化等による原材料・エネルギーの取引価格を反映した、適正な請負代金の設定、適正な工期の確保について要請

○最新の実勢価格を適切に反映した予定価格の設定
○スライド条項の適切な運用
○契約後の想定外の納期遅延のおそれに対応した工期の延長等
○最新の情勢（供給量、価格）の把握、受注者からの相談対応等

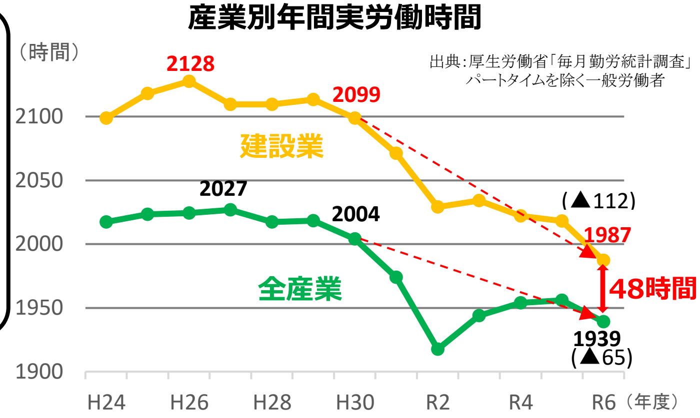
６．働き方改革・生産性向上

建設業の働き方改革の取組

国土交通省

○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。

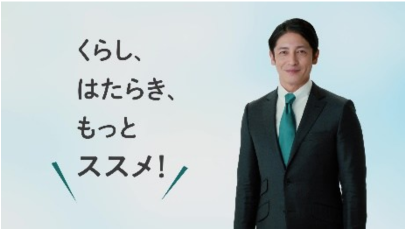


最近の働き方改革の取組

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）

2.公共工事における週休２日工事の対象拡大

〔直轄〕週休２日が定着。他産業と遜色ない多様な働き方を支援

〔都道府県〕原則全工事で週休２日を目指して取組を一層強化

〔市町村〕国と都道府県が連携し全市町村での導入を働きかけ

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

- 適正な工期の確保、建設業従事者の処遇改善に向け、厚労省と連名で官民発注者に要請
- 建設Gメンが実地調査し、是正指導

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
- 建設業従事者が活用可能なICT機器導入支援策の周知・拡大
- 直轄工事における工事関係書類の簡素化

工期に関する基準 改正の概要（令和6年3月）

国土交通省

- 「工期に関する基準」は、適正な工期の設定や見積りにあたり発注者及び受注者（下請負人を含む）が考慮すべき事項の集合体であり、建設工事において適正な工期を確保するための基準である（令和２年７月作成）。
- 令和６年４月からの建設業の時間外労働規制適用を踏まえ、規制の遵守の徹底を図るべく、同年３月に同基準を改定。

第１章　総論

（１）背景
（２）建設工事の特徴
（３）**建設工事の請負契約及び工期に関する考え方**
（４）本基準の趣旨
（５）適用範囲
（６）**工期設定における受発注者の責務**

第２章　工期全般にわたって考慮すべき事項

（１）**自然要因**
（２）**休日・法定外労働時間**
（３）イベント
（４）制約条件
（５）契約方式
（６）関係者との調整
（７）行政への申請
（８）**労働・安全衛生**
（９）工期変更
（10）その他

第３章　工程別に考慮すべき事項

（１）**準備**　（２）施工　（３）後片付け

第４章　分野別に考慮すべき事項

（１）住宅・不動産　（２）鉄道　（３）電力　（４）ガス

第５章　働き方改革・生産性向上に向けた取組について

（優良事例集）

第６章　その他

（１）著しく短い工期と疑われる場合の対応
（２）**建設資材価格高騰を踏まえた適切な価格転嫁の対応**
（３）基準の見直し

・本基準を踏まえた適正な工期設定は、契約変更でも必要。

・受発注者間のパートナーシップ構築が各々の事業継続上重要。

・受注者は、契約締結の際、時間外労働規制を遵守した適正な工期による見積りを提出するよう努める。

・発注者※は、受注者や下請負人が時間外労働規制を遵守できる工期設定に協力し、規制違反を助長しないよう十分留意する。

・発注者※は、受注者から、時間外労働規制を遵守した適正な工期による見積りが提出された場合、内容を確認し、尊重する。

※下請契約における注文者も同じ

・自然要因（猛暑日）における不稼働を考慮して工期設定。

・十分な工期確保や交代勤務制の実施に必要な経費は請負代金の額に反映する。

・勤務間インターバル制度は、安全・健康の確保に有効。

・会社指揮下における現場までの移動時間や、運送業者が物品納入に要する時間も労働時間に含まれ、適切に考慮して工期を設定。

・資材の納入遅延や高騰は、サプライチェーン全体で転嫁する必要。

・各業界団体の取組事例等を更新。

パンフレット「建設業における1年単位の変形労働時間制のポイント」（令和7年6月作成）(抄)

建設業の事業主に向けて、１年単位の変形労働時間制度の概要や実際の変形労働時間制度の例をまとめたもの。

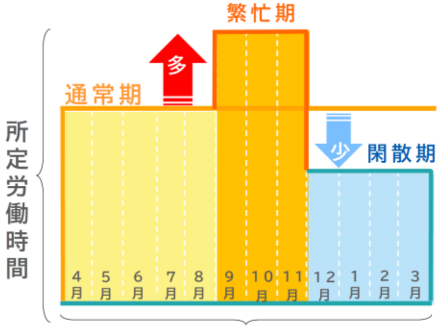
建設業の事業主の皆さまへ

建設業における 1年単位の変形労働時間制のポイント

1年単位の変形労働時間制とは、季節によって業務に繁閑が大きい場合に、繁忙期に長い労働時間を設定し、閑散期に短い労働時間を設定するなど、年間を通じて労働時間を効率的に配分することで、総労働時間の短縮を図ることを目的とした制度です。

1 1年単位の変形労働時間制の概要

（イメージ図）



- 1年間を平均して、1週40時間となる範囲※で、シフト作成のルールに則って所定労働時間に凹凸をつけることができます。

  ※年間の所定労働時間を、2,085時間（法定労働時間の総枠）以内で設定する必要があります。

- 1週40時間、1日8時間を超える労働時間を設定した場合には、その設定した時間を超えた労働が時間外労働となります。

  ※変形労働時間制では、1週、1日の法定労働時間又は所定労働時間を超えた労働や、法定労働時間の総枠を超えた労働について、割増賃金を支払う必要があります。

- 積雪の度が著しく高い地域では、建設業の屋外作業者向けに、シフト作成のルールに特例（積雪特例）が設けられています。

積雪の度が著しく高い地域はこちらをご確認ください

2 シフト作成のルール

① 労働日数は年間280日まで

② 連続労働日数は原則6日まで（特に繁忙な場合は12日まで）

③ 労働時間は1日10時間、1週52時間まで

積雪特例でも同様です

④ 労働時間が48時間を超える週は連続3回まで

⑤ 対象期間を3か月ごとに区分した各期間で、労働時間が48時間を超える週は3回まで

積雪特例では適用されません

厚生労働省 都道府県労働局・労働基準監督署 （R7.6）

勤務カレンダー例❷ 夏に猛暑が続く地域の場合（その2）

週休2日を確保しつつ、猛暑の時期は1週の所定労働時間を20時間まで減らし、秋～年度末を繁忙期として1週の所定労働時間を47.5時間とする場合

猛暑（7、8月）
週所定労働時間 20時間
繁忙期（10～3月）
週所定労働時間 47.5時間
それ以外（4～6、9月）
週所定労働時間 40時間

年間労働日数	242日
年間休日数	122日
年間総労働時間(所定)	2038.5時間
1週あたり平均	39時間06分

※本カレンダーはあくまでも一例であり、降雪期、繁忙期には他にも様々な所定労働時間を設定することが考えられます。

建設工事における猛暑対策サポートパッケージ【概要版】

令和7年12月23日公表

【概要】
○建設業の担い手を確保するため、他産業と遜色のない労働条件・労働環境の実現が必要
○猛暑は今後も続くと想定され、厳しい作業環境において、地域の実情を踏まえ、最新の知見・技術を総動員した多様な働き方の実現が必要
○施工者の自主性を尊重しつつ、地域の実情や現場の状況等に応じて、受注者が施工の時期、時間や方法を柔軟に選択できるよう、工期の設定、新技術の導入や熱中症対策に係る費用等について支援する取組を「建設工事における猛暑対策サポートパッケージ」としてとりまとめ

来季に向けて実施する具体的な施策・取組

1. 猛暑期間・時間の作業回避

（1－1）猛暑期間を回避した工事発注
- 猛暑日（WBGT値）を考慮した工期設定
- 発注者による、猛暑期間の現場施工を回避する工夫（準備工、工場製作等）により、工期設定

（1－2）猛暑期間を休工可能とする工事発注
- 猛暑期間を休工可能とする工事発注の実現に向け、効果や必要となる費用・取組の調査を目的とした試行工事の実施【新規】

（1－3）猛暑期間における現場施工回避の協議の明記
- 宇都宮国道事務所等において、試行的に実施
- 特記仕様書への記載を他事務所に展開【新規】

（1－4）猛暑時間の施工回避
- 現場環境に応じて、作業の開始時間、終了時間を、監督職員と協議の上、柔軟に設定
- 早朝・夜間施工に係る警察や地元等への協議について、必要がある場合、発注者が協力すること等について、特記仕様書へ記載【新規】

（1－5）1年単位の変形労働時間制（1－2～1－4とセット）
- 1年単位の変形労働時間制の活用に向けた関係者との連携【新規】

（1－6）適切な設計図書の作成

（1－7）労働実態の把握

2. 効率的な施工、作業環境の改善

（2－1）i-Construction 2.0の推進
- 施工・データ連携・施工管理のオートメーション化の取組を加速

（2－2）作業環境の改善
- 個社毎の取組（定置式水平ジブクレーン、バイタルチェック機器等）
- 技術開発の促進（SBIR制度による支援に向けた公募実施）【新規】
- 技術提案評価型S型を活用した、作業環境の改善に資する施工方法・施工計画の工夫促進【新規】

3. 猛暑対策に必要な経費等の確保

（3－1）熱中症対策に係る経費
- 現場管理費、現場環境改善費での熱中症対策費用の計上
- 実態に応じた熱中症対策費用の確保【新規】

（3－2）直接工事費
- 維持工事等で標準歩掛がない作業は見積り等による精算変更
- 施工実態調査に基づく歩掛の見直し

4. 地方公共団体・民間発注者等への周知・要請、好事例の横展開

（4－1）工期における猛暑日考慮の徹底【新規】
- 「工期に関する基準」の対応状況調査、働きかけ等

（4－2）工期以外の猛暑対策の推進【新規】

（4－3）好事例の横展開【新規】

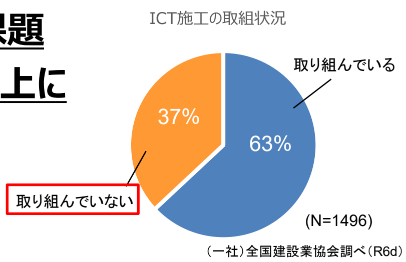
中長期的な課題への対応

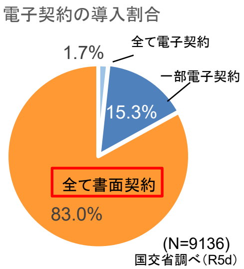
- 日給制の技能労働者の年間総労働時間・賃金を確保する方策
- 1年単位の変形労働時間制の運用改善、生命・安全を守るための猛暑日における作業のあり方の議論

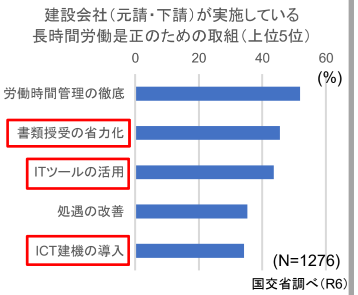
情報通信技術を活用した建設工事の適正な施工を確保するための基本的な指針（ICT指針）

背景・課題

- 「地域の守り手」である建設業においては、**担い手確保が喫緊の課題**
- 建設業の持続可能な発展のため、**現場管理の効率化・生産性向上に資する建設業のICT化が不可避**
- 建設分野におけるICT活用に向けた技術開発が進展しつつある一方、建設業のICT化は不十分な現状







第三次・担い手3法

①ICT活用による現場管理を努力義務化（特定建設業者・公共工事受注者）
②ICT活用による現場管理の下請に対する指導を努力義務化（元請）
③ICTを活用した現場管理の指針作成（国）
④公共工事でのＩＣＴ活用に向けての助言・指導等（公共工事発注者）

赤字 事業者の取組
青字 国・発注者の取組

ICT指針の概要

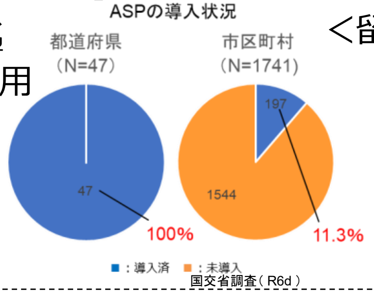
〈主なポイント〉

- ○ **建設業者によるICTを活用した生産性向上策への積極的取組み、ICTを活用した施工管理を担う人材育成が待ったなしの課題**
- ○ **特定建設業者はもちろん、その他の建設業者についても、経営規模等に応じたICT化への取組みが不可欠**
- ○ 建設業のICT化の実現には、建設業者だけでなく、**発注者・工事監理者・設計者等の理解が不可欠**
- ○ 建設業者間での**共同での新技術の開発・研究の促進**による、さらなる技術開発推進が必要
- ○ 工事現場においてICTを活用しやすくなるよう、発注者も通信環境の整備について協力
- ○ **i-Construction2.0の推進も含めた建設業全体のICT化**を推進し、**省力化による生産性向上・建設業の魅力向上**を実現

【バックオフィスに関するICT活用のために取り組むべきこと】

- **元請・下請間の書類等のやり取りの合理化**
- **CCUS、建退共電子申請方式**の積極的活用
- **電子契約**等の積極的活用

※国・自治体は、公共工事における**ASP**の積極的活用、**書類の簡素化**が必要



【建設現場へのICT導入にあたり、**建設業者が留意すべきポイントと事例**】

＜留意点(例)＞

- ✓ 工種・工程・要求精度に見合った最適な機器の選定
- ✓ ICT活用による技術者の兼任制度活用とのシナジー
- ✓ 下請業者等との連携・協働
- ✓ 技術者や技能者の技能向上

ICT事例集(※)⇒

ウェアラブルカメラ

3Dレーザースキャナ

（※）情報通信技術を活用した建設工事の適正な施工を確保するための基本的な指針（ICT指針）に関する事例集
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001851357.pdf

建設市場整備推進事業費補助金

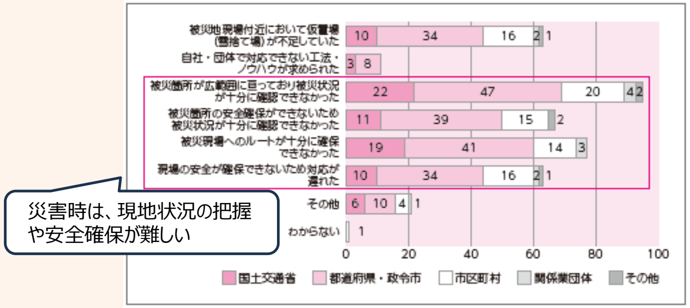
令和7年度補正予算額：300百万円
（令和6年度補正予算額：250百万円）

国土交通省

「地域の守り手」となる地方の中堅・中小建設業従事者の、施工管理におけるICT技術への習熟を深め、ICT技術も活用した迅速かつ効率的な応急復旧を強力に実現できる体制を構築する

背景・課題

- ✓ **「地域の守り手」である建設業**が、将来にわたりその役割を果たし続けるためには、処遇改善・働き方改革・生産性向上が不可欠であるほか、**激甚化・頻発化する各種災害に適切に対応できる能力・体制を構築・強化していくことが必要**。
- ✓ 建設業の生産性向上を支えるICT技術の開発が進展しつつあるなか、厳しい作業環境となることが多い**被災地の応急復旧においてもICT機器を積極的に活用することにより、現地作業の安全性を高めるとともに、迅速かつ円滑に対応するための環境整備を図る**ことが必要。



災害対応時における地域建設業の課題に関する実態調査（R6.8国土交通省）
※グラフは災害対応の要請元ごとの建設業者からの回答数

事業内容

○被災地の迅速な応急復旧に資する防災訓練等を行うに際し、応急復旧活動におけるICT機器の活用を想定した訓練等を行う場合に、当該訓練等に要する費用の一部を助成

① ICT機器の選定・購入

- ✓ 応急復旧活動を想定したICT機器について、間接補助事業者にて選定・購入
- ✓ 購入した機器については、訓練の実施期間以外の期間では、平時の工事においても活用可能

② 防災訓練の実施

- ✓ 応急復旧に係る防災訓練において、会員企業等の作業員参加のもと、ICT機器も活用した実地訓練を実施
- ✓ 会員企業等を対象に、被災地において活用が望ましいICT機器について研修実施

ICT機器を活用した迅速な応急復旧を可能とする体制の構築

- ❖ 交代制で応急復旧に入る複数事業者間で現場状況を円滑に共有可能に
- ❖ ２次災害のリスクがある被災現場で安全性の高い施工が可能に

事業スキーム

○事業形態：間接補助事業（補助率１/２以内）
○補助事業者：災害対策基本法第２条に基づき指定された指定公共機関である建設業団体
○補助対象経費：建設業団体が実施する防災訓練に際してのICT機器の導入および発災時以外の建設現場におけるICT機器の活用に要する経費
○事業期間：令和７年度～

国土交通省
申請 ↑ ↓ 交付
補助事業者
申請 ↑ ↓ 1/2補助
間接補助事業者（各都道府県の建設業団体等）

<対象とするICT機器（例）>

ウェアラブルカメラ

ドローン

ウェブカメラ

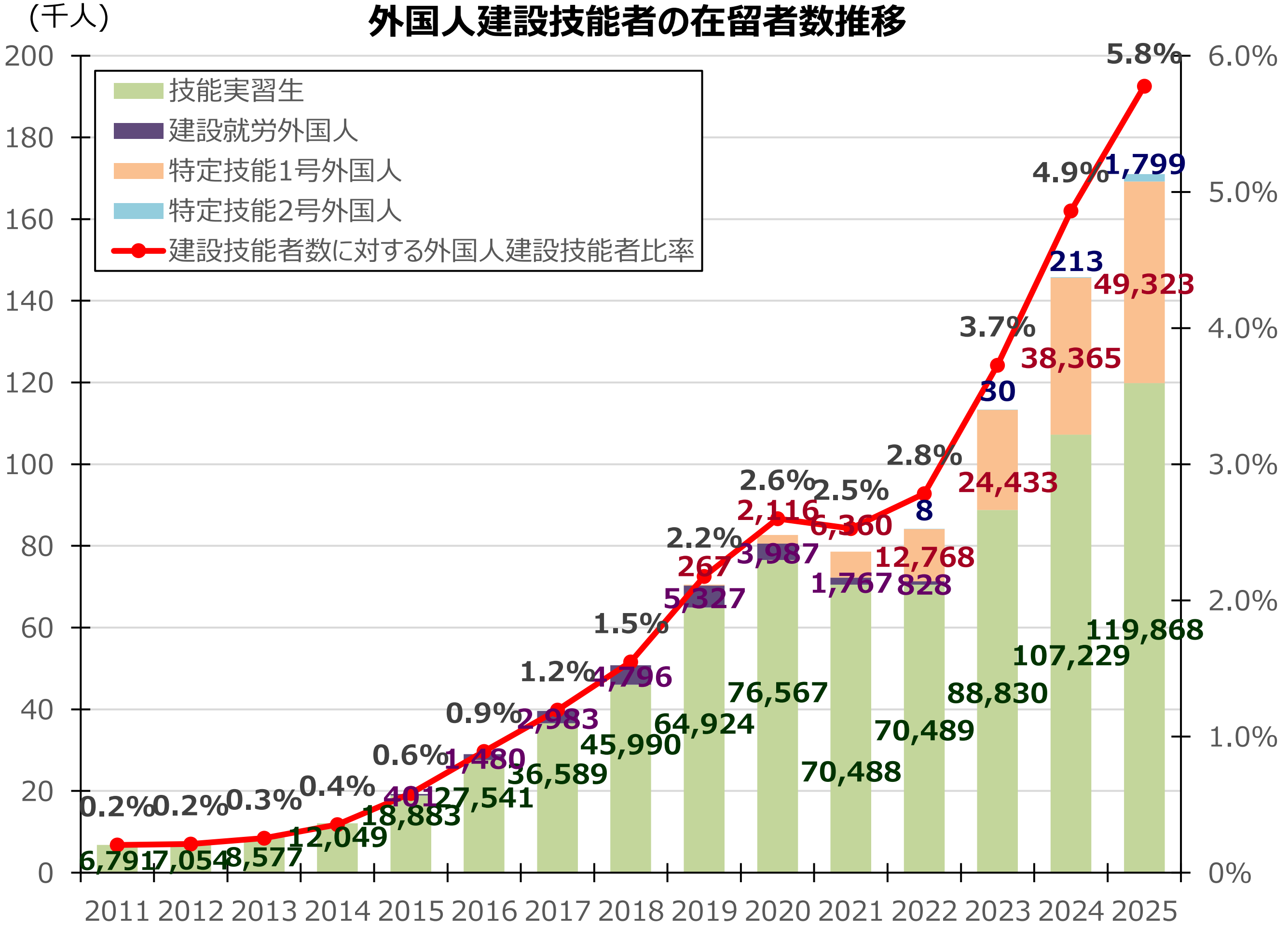
四足歩行ロボット

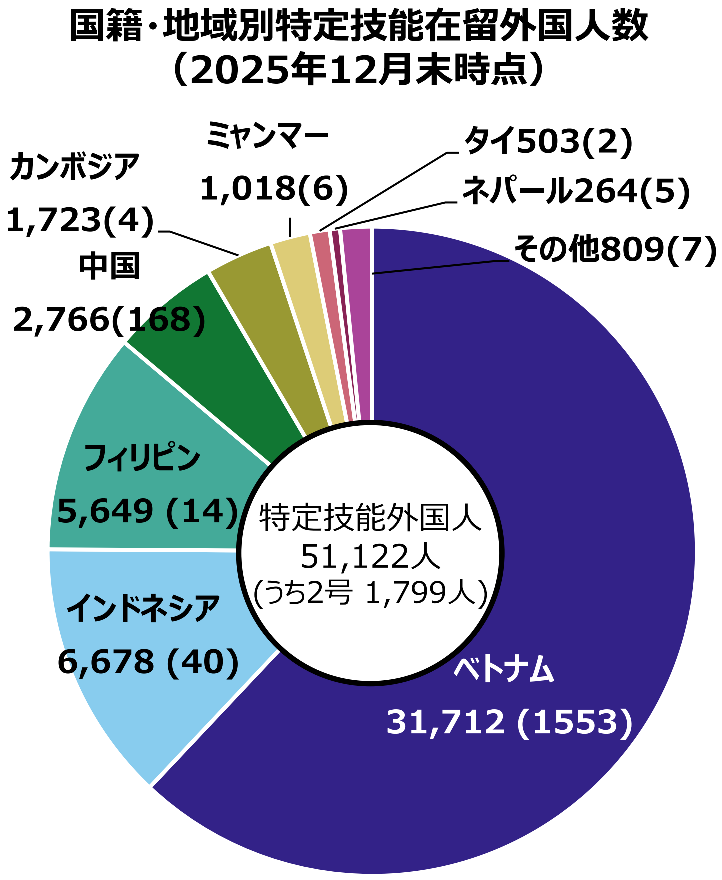
７．外国人材の活用

外国人建設技能者の現状

国土交通省

○ 建設分野で活躍する外国人技能者の在留者数は約17万人で、全建設技能者数の約６％
○ 在留資格別では技能実習が最多(2025年：約12万人)（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１,799人が在留（2025年12月末時点）



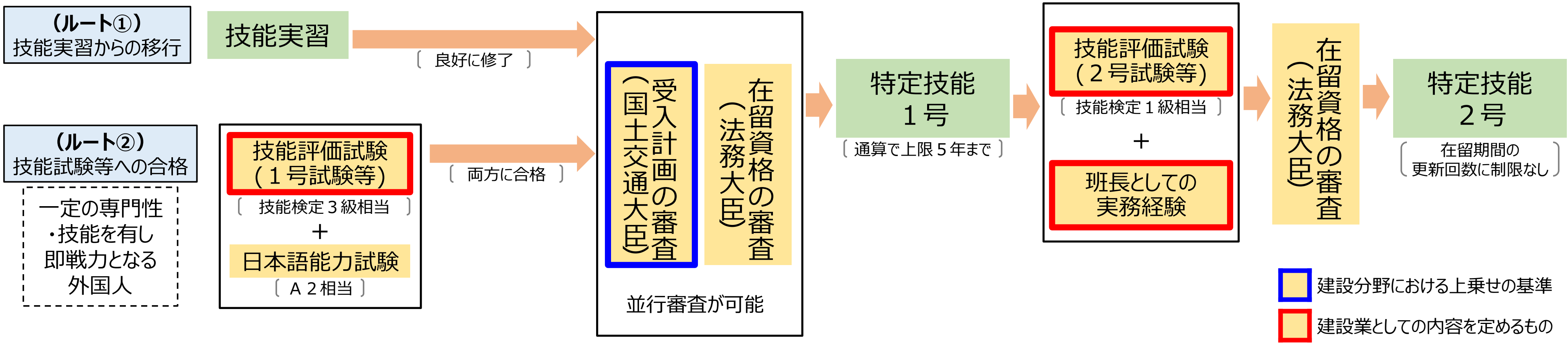


※ 出所　以下公表値を基に国土交通省で作成（外国人建設技能者数は特定技能外国人、技能実習生、建設就労外国人を合計した人数）
・全建設技能者数　　　：総務省「労働力調査」（暦年平均）をもとに国土交通省で作成
・特定技能外国人数　　：入管庁の公表資料「特定技能在留外国人数」（在留者数推移グラフにおける数値は各年度末時点又は各年12月末時点）
・技能実習生数　　　　：厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめ（各年10月末時点）
・外国人建設就労者数　：国土交通省による集計（各年度末時点、2015年度から2022年度まで）

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制度では、業種横断の基準に加え、建設分野の特性を踏まえた上乗せの基準として、国土交通大臣が定める告示(※１)において、受入企業の基準を設定しており、１号特定技能外国人の雇用に際しては、国土交通大臣による建設特定技能受入計画の認定を受けることを求めています。

○ 建設分野における「特定技能」の在留資格の取得及び就労の開始に必要な手続き



○ 建設分野における受入企業の基準及び受入計画の認定要件【告示第２条、第３条】

① 建設業法第３条第１項の許可を受けていること

② 受入企業及び１号特定技能外国人を建設キャリアアップシステム(CCUS)に登録していること

③ 特定技能外国人受入事業実施法人(※２)又は当該法人を構成する建設業者団体に所属し、その行動規範を遵守すること

④ １号特定技能外国人に対し、同等の技能を有する日本人と同等額以上の報酬を安定的に支払い、技能の習熟に応じて昇給を行うこと

⑤ 賃金等の雇用契約に係る重要事項について、所定の様式による書面で、外国人が十分に理解することができる言語で事前に説明していること

⑥ １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又は研修を受講させること

⑦ 国又は適正就労監理機関(※３)による巡回訪問等による受入計画の実施状況の確認、情報収集、指導・助言に対し、必要な協力を行うこと 等

※１：出入国管理及び難民認定法第七条第一項第二号の基準を定める省令及び特定技能雇用契約及び一号特定技能外国人支援計画の基準等を定める省令の規定に基づき建設分野に特有の事情に鑑みて当該分野を所管する関係行政機関の長が告示で定める基準を定める件(平成31年国土交通省告示第357号)

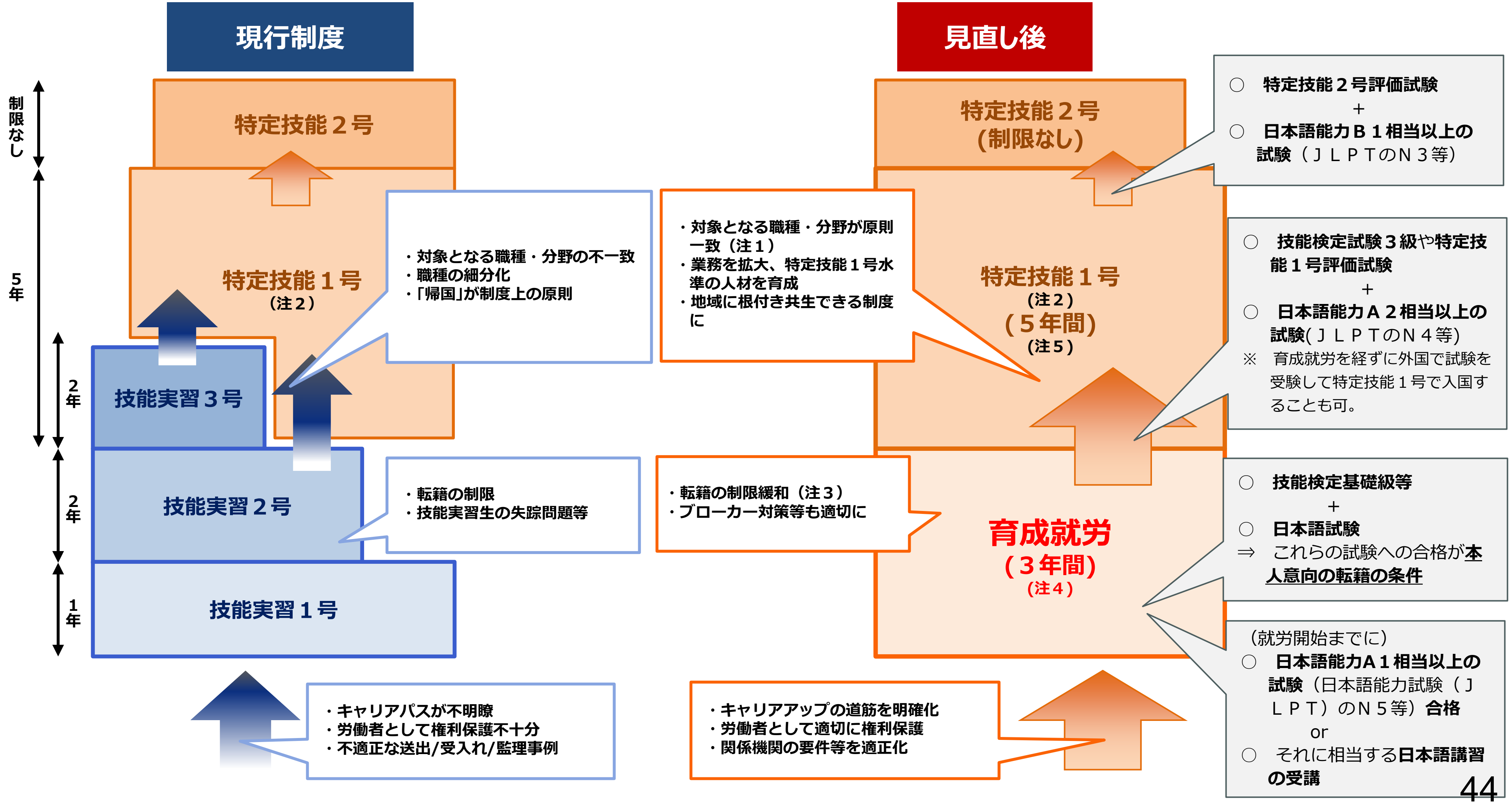
※２：一般社団法人 建設技能人材機構（JAC）が特定技能外国人受入事業実施法人として登録されています。

※３：一般財団法人 国際建設技能振興機構（FITS）が適正就労監理機関として認められています。

育成就労制度施行後のイメージ

国土交通省

技能移転による国際貢献を目的とした技能実習制度を抜本的に見直し、**<u>我が国の人手不足分野における３年間の就労を通じた、特定技能１号水準の技能を有する人材の育成、当該分野における人材の確保を目的とする育成就労制度</u>**が創設（令和９年４月施行）



分野別運用方針の主要な記載事項

出入国在留管理庁 Immigration Services Agency　厚生労働省 Ministry of Health, Labour and Welfare

1　特定産業・育成就労産業分野

凡例：既存分野／既存分野のうち新たな業務等を追加する分野／新たに追加する分野

既存分野：介護分野、ビルクリーニング分野、建設分野、造船・舶用工業分野、自動車整備分野、宿泊分野、自動車運送業分野、農業分野、漁業分野、外食業分野、木材産業分野、林業分野

既存分野のうち新たな業務等を追加する分野：工業製品製造業分野、航空分野、鉄道分野、飲食料品製造業分野

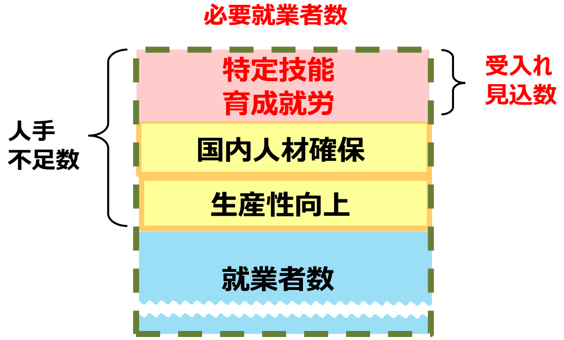
新たに追加する分野：リネンサプライ分野、物流倉庫分野、資源循環分野

※特定産業分野は１９分野、育成就労産業分野は１７分野である（自動車運送業分野、航空分野は特定産業分野のみ。）

2　人材不足の状況・受入れ見込数

○　５年ごとに受入れ見込数を示し、人手不足の見込数と比較して過大でないことを示さなければならない（基本方針第二３（３））。受入れ分野は、生産性向上や国内人材確保の取組を行った上でなお、人手不足が深刻であり、分野の存続・発展のために外国人の受入れが必要なものに限られる。

○　受入れ見込数は、受入れ上限として運用するものであるが、令和６年３月の設定時より更なる生産性向上、国内人材確保の取組を行うよう見直すなどして、精査した。



➡ **特定技能80万5,700人、育成就労42万6,200人　計123万1,900人**（令和11年３月末まで）

（人）

分野	介護	ビルクリーニング	建設	造船・舶用工業	自動車整備	宿泊	自動車運送業	農業	漁業	外食業	林業	木材産業	工業製品製造業	航空	鉄道	飲食料品製造業	リネンサプライ	物流倉庫	資源循環	合計
参考：特定技能（R6.3設定）	135,000	37,000	80,000	36,000	10,000	23,000	24,500	78,000	17,000	53,000	1,000	5,000	173,300	4,400	3,800	139,000	／	／	／	820,000
特定技能	126,900	32,200	76,000	23,400	9,400	14,800	22,100	73,300	14,800	50,000	900	4,500	199,500	4,900	2,900	133,500	4,300	11,400	900	805,700
育成就労	33,800	7,300	123,500	13,500	9,900	5,200	／	26,300	2,600	5,300	500	2,200	119,700	／	1,100	61,400	3,400	6,900	3,600	426,200
分野全体	160,700	39,500	199,500	36,900	19,300	20,000	22,100	99,600	17,400	55,300	1,400	6,700	319,200	4,900	4,000	194,900	7,700	18,300	4,500	1,231,900

※育成就労については、令和９年４月（制度開始）からの受入れ
※１号特定技能外国人 333,123人、技能実習生 449,432人（いずれも令和7年6月末の在留者数）

建設業全体における外国人共生に向けた取組

○ 国交省の表彰による**地域共生の優良事例の紹介**や建設技能人材機構(JAC)による**地域共生に向けた取組**を実施。
○ **優良事例のさらなる横展開**やJACによる**地域共生に向けた取組の拡充**を予定。

現状

国土交通省の取組

○ 建設企業等による**地域共生の優良事例について表彰**を実施。

外国人材とつくる建設未来賞（国土交通大臣表彰）受賞例

- (株)兼藤

地元神社の例大祭への参加

- (一財)戸田みらい基金

外国人のための日本語スピーチコンテスト

建設技能人材機構(JAC)の取組

○ **特定技能外国人や日本人従業員等に対する教育**を実施。

<取組例>

■ **無料日本語講座**（特定技能外国人向け）
オンライン日本語講座、母国語で学ぶ日本語講座、建設現場で使える日本語等の講座を提供

■ **外国人共生講座**（日本人従業員向け）
異文化理解講座や外国人に伝わるやさしい日本語等の研修を実施

今後

令和7年6月に「建設分野の外国人材育成・確保あり方検討会」（座長：芝浦工大　蟹澤教授）を設置し、外国人共生の取組についても検討。

○ 業界団体と連携して、**地域共生の優良事例のさらなる横展開**を実施。

■ 日建連「建設業の長期ビジョン2.0」策定（令和7年7月）
・国や業界団体等の連携により、日本語教育や日常生活をサポートする体制を整備・充実する。
・外国人材との共生実現に向けた建設業界としての取組みを推進する。

■ 団体内広報誌において外国人共生に関する特集企画を実施し、優良事例等の情報を発信

○ **教育・生活面の支援、地域社会との協働**の取組を拡充。

【教育支援の充実】
無料日本語講座の拡充、日本社会の理解促進プログラムの提供、日本人従業員向け外国人共生講座の拡充等

【生活面の支援】
医療受診サポートの提供、日常生活トラブルに対応した損害賠償保険への加入支援の提供、母国語ホットラインの拡充

【地域社会との協働】
受入企業等による優良な事例の収集・抽出・横展開

8．最近の不動産行政

外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策（令和８年１月23日　外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定）（概要）

Ⅱ　国民の安全･安心のための取組

第2　土地取得等のルールの在り方を含む、国土の適切な利用及び管理に向けた取組

1　土地所有等情報の透明性向上

○　不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握
○　多額の現金による不動産取得の事例が指摘される中、不動産取得に係るマネロン対策を強化
○　取引がない土地等（ストック）の所有者の国籍把握（登記名義人から試算）を検討
○　土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、法人の実質的支配者の把握強化の検討（FATF（金融活動作業部会）対日審査対応との連携）

2　土地所有等情報の公開性確保

○　土地所有等情報を集約したデータベースとして不動産ベース･レジストリを整備し、行政機関等や国民が適切にアクセスできる仕組みの構築を検討（Ｒ９年度以降実施予定）

3　マンションの取引実態の把握

○　大都市部の新築マンションを対象に、短期売買や国外からの取得に関する実態調査を実施
○　不動産登記の国籍把握を踏まえ、国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握

4　地下水採取に関する実態把握

○　地下水採取を規制している条例及び外国人等による地下水採取事例に関する調査を実施
○　メディアやSNS等で発信される外国人の地下水採取への具体的な懸念について情報収集や事実関係の確認を行い、必要に応じ対応策を検討（Ｒ７年度実施予定）
○　国土全域で実態把握･適切な地下水管理をするため、国籍情報を含め、統一的な考え方による地下水採取の実態把握や地下水の適正な保全と利用について、実効性のある仕組みの検討を開始（R7年度実施予定）
○　地下水を採取する法人の実質的支配者の把握についても検討

5　外国人の土地取得等のルールの在り方等

○　安全保障の観点からの土地取得等のルールについて、立法事実を整理し、他国の例も参考に、国際約束との関係の具体的な精査を含め、対象者（日本人･外国人を問わず対象とするか、外国人に限定するか等）、規制内容（許可制、審査付事前届出制、立入検査等）、対象となる土地等を検討し、骨格をとりまとめ（Ｒ８年夏）

（参考）土地取得等のルールにおける諸外国の例

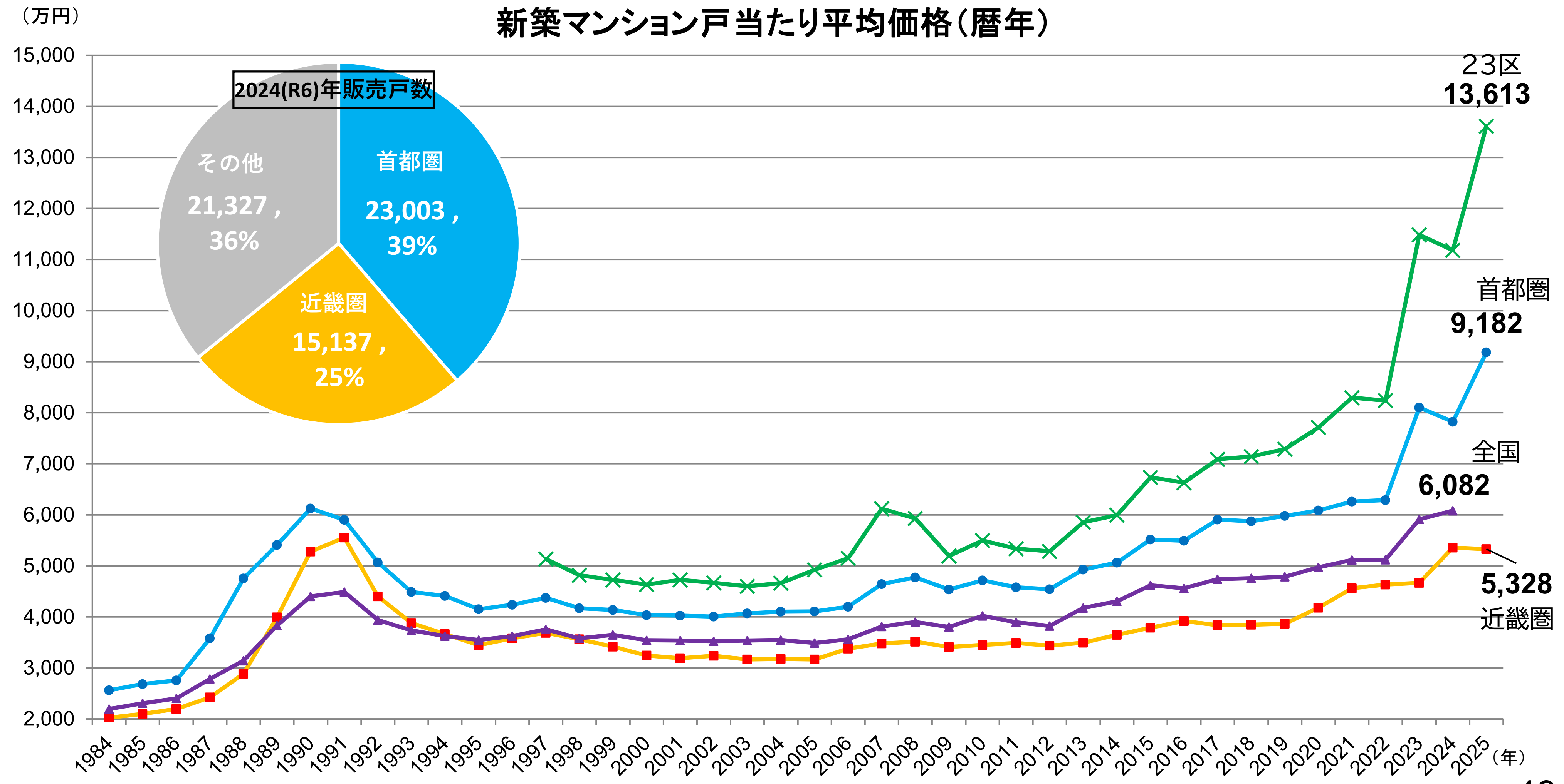
① 内外無差別の形で、安全保障等の観点から不動産の取得･利用を規制するケース（イギリス、フランス、イタリア）
② 外国人に対して、安全保障等の観点から不動産の取得を規制するケース（アメリカ、オーストラリア、韓国）
③ 外国人に対して、住宅の取得を規制するケース（カナダ、オーストラリア、韓国 、シンガポール）

○　国内居住者を含む外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討
○　無主の離島の国有財産化や、安全保障の観点から必要な場合には離島の土地の取引等のルール化を含めて対策を検討

新築マンションの価格動向

〇近年の新築マンション価格は、販売戸数シェアの約４割を占める首都圏における価格高騰が全国平均価格の上昇をけん引。

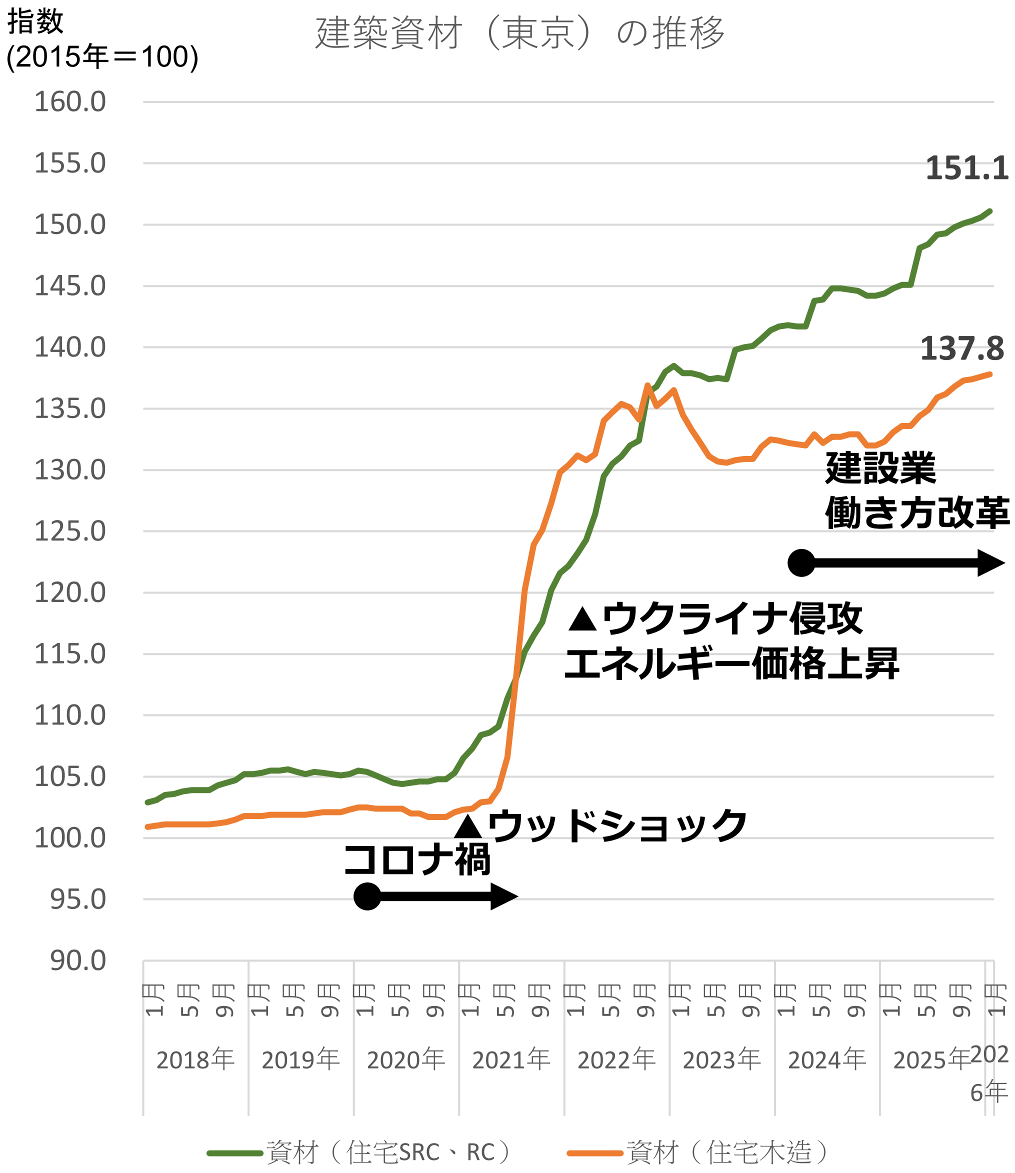
〇2025(R7)年の東京23区では、３年連続で１億円を超え13,618万円。**用地費や工事費の**高まりなどから、平均価格は大きく増加し、過去最高。

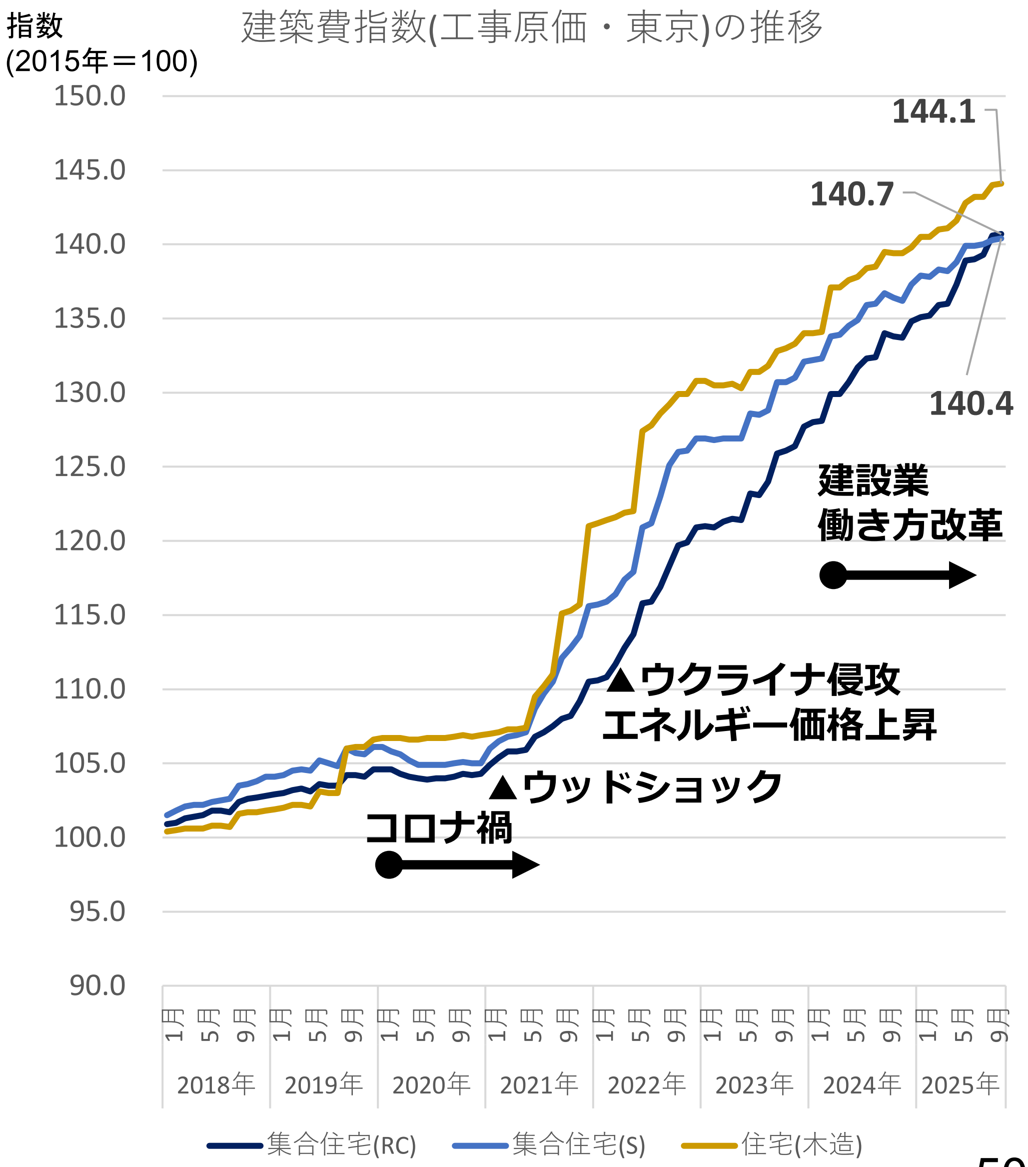


出典：（株）不動産経済研究所「新築マンション市場動向」

建築資材・建築費の推移

〇近年、国際的な情勢や円安も背景とした**建築資材の高騰**等の影響により、**建築費は上昇傾向。**集合住宅はこの10年で約1.4倍に。

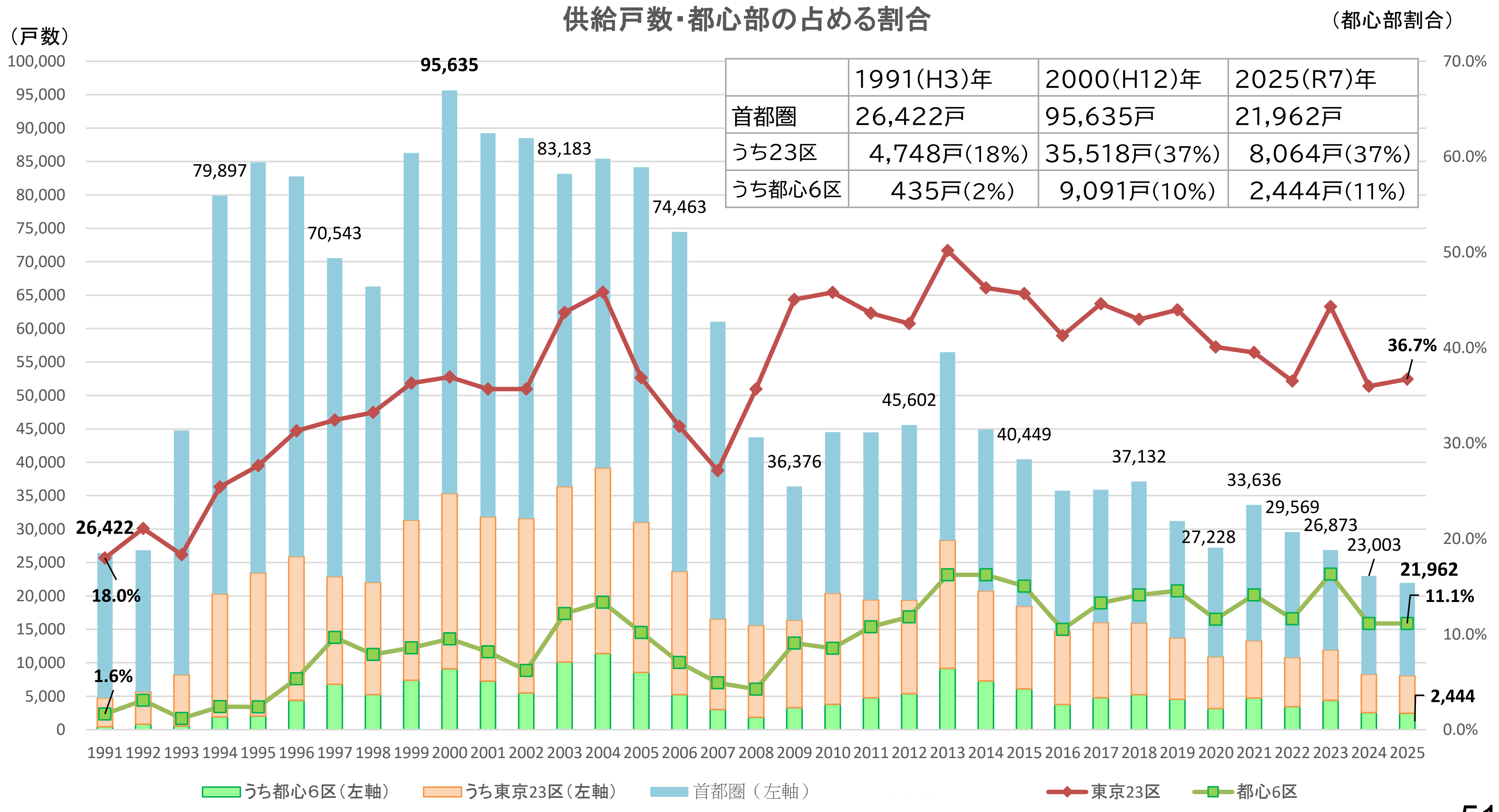




出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」、「建築費指数（2015年基準）」を基に国土交通省作成

首都圏新築マンション供給戸数・都心部割合

〇首都圏新築マンションの供給戸数は、東京23区や都心３区のシェアを増加させつつも、<u>バブル後の9万戸前後から2.2万戸まで減少</u>。



	1991(H3)年	2000(H12)年	2025(R7)年
首都圏	26,422戸	95,635戸	21,962戸
うち23区	4,748戸(18%)	35,518戸(37%)	8,064戸(37%)
うち都心6区	435戸(2%)	9,091戸(10%)	2,444戸(11%)

都心６区：千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区

出典：不動産経済研究所データより国土交通省作成

調査概要

- 近年のマンションの取引実態を把握するため、法務省から入手した不動産登記の情報※を元に、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、②国外に住所がある者による取得の状況について分析。

※ 登記原因が売買である申請情報のうち、所有権の保存及び移転登記の情報

- その際、価格帯別の傾向も把握できるよう、民間の価格データも活用し、③都心６区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買、取得の状況についても併せて分析。

＜イメージ＞

①短期売買の状況

所在	家屋番号	保存登記日	移転登記日
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 101	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 102	2023年3月XX日	-
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 103	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 104	2023年3月XX日	2025年6月XX日

所有権保存登記日と所有権移転登記日の間隔が１年（365日）以内の短期売買の状況を分析。

②国外に住所がある者による取得の状況

所在	家屋番号	所有者住所	所有者氏名
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 101	東京都中央区勝どきXX	○○ ○○
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 102	中華人民共和国上海市XXX	△△ △△
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 103	東京都渋谷区渋谷XXX	□□ □□
東京都中央区勝どきXXX	東京都中央区勝どきXXX 104	アメリカ合衆国ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇

所有者住所欄に記載された住所が、国内の住所か、国名を含む国外の住所かを整理し、国外に住所がある者による取得の状況を分析。

③価格帯別の短期売買・国外に住所がある者による取得の状況

【不動産登記】

家屋番号	所有者住所	所有者氏名	保存登記日	移転登記日
東京都中央区勝どきXXX 101	東京都中央区勝どきXX	○○ ○○	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区勝どきXXX 102	中華人民共和国上海市XXX	△△ △△	2023年3月XX日	-
東京都中央区勝どきXXX 103	東京都渋谷区渋谷XXX	□□ □□	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区勝どきXXX 104	アメリカ合衆国ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇	2023年3月XX日	2025年6月XX日

【民間データ】

物件住所	新築分譲マンション価格
東京都中央区勝どきXXX 101	○○○○万円
東京都中央区勝どきXXX 102	△△△△万円
東京都中央区勝どきXXX 103	□□□□万円
東京都中央区勝どきXXX 104	◇◇◇◇万円

不動産登記情報と民間の価格データを組み合わせ、価格帯別に短期売買や取得の状況を分析。

新築マンションの短期売買の状況

国土交通省

○短期売買割合が比較的高い都府県

保存登記期間	2024年1～6月	2023年	2018～2022年での最大値
東京都	8.5%	5.2%	7.3%(2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7%(2020)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3%(2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1%(2022)

（参考）

保存登記期間	2024年1～6月	2023年	2018～2022年での最大値
愛知県	1.7%	1.0%	3.0%(2021)

○中心部に行くほど短期売買割合が高くなる傾向

保存登記期間	2024年1～6月	2023年	2018～2022年での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0%(2021)
東京都	8.5%	5.2%	7.3%(2021)
23区	9.3%	5.7%	8.0%(2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6%(2021)

(※)都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

○年によって短期売買割合にばらつき

（※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響）

＜中央区＞
5.1%（2023年）→12.7%（2024年1-6月）

＜台東区＞
9.0%（2023年）→1.5%（2024年1-6月）

○大規模マンションで短期売買が増加、割合も高い

保存登記期間	2024年1～6月	2023年	2018年
大規模	9.9%	4.1%	1.3%
	575件	181件	68件
それ以外	3.3%	2.4%	4.5%
	117件	138件	364件

(※)東京23区における専有面積40㎡以上の物件で分析

(※)大規模マンションは1棟あたりの保存登記数（登記原因が売買であるもの）が100件以上のもの

国外からの新築マンション取得の状況

〇国外からの取得割合が比較的高い都府県

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)

（参考）

愛知県	0.4%	0.6%	0.4% (2018)

〇中心部に行くほど国外からの取得割合が高い傾向

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)

(※)都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

〇年によって国外からの取得割合にばらつき

（※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響）

＜新宿区＞
1.7%（2024年）→14.6%（2025年1-6月）

＜豊島区＞
4.7%（2024年）→0.5%（2025年1-6月）

2025 年 11 月 25 日

分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組みについて

一般社団法人　不動産協会

一般社団法人不動産協会（東京都千代田区霞が関 3-2-5、理事長：吉田淳一）は、分譲マンションの投機的短期転売問題に関し、あらためて現状認識・基本姿勢を明らかにするとともに、以下に掲げる対策について、会員各社において順次取組みを開始することとなりましたことをお知らせいたします。

ポイント

- **分譲マンションの「投機目的」の短期転売については決して好ましいことではなく、これをできる限り抑制するために何らかの対策が必要と認識**
- **所有権がマンション事業者の手を離れる引渡し以降の取組みには限界があることを踏まえ、従来の取組みに加えて、さらなる実効性のある対策を追求した結果、①登録・購入戸数の上限制限②契約・登記等名義の厳格化③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした対策を、会員各社の判断のもと、順次展開する予定**

<マンション価格上昇および短期転売にかかる状況認識>

現在も続くマンションの価格上昇は、土地代や建築費などの「原価の高騰」に加え、近年の供給戸数の大幅な減少に対して、若年層・子育て世代を中心として住宅購入意欲が依然根強いことによる、「実需を基軸とした非常にタイトなマーケットの需給バランス」が大きな要因となっており、投機的な取引の影響はごく限定的と捉えております。

私どもは、契約後のお客様を取り巻く状況の変化により、短期間で売却を余儀なくされる場合もある一方で、「投機目的」の購入・短期転売については決して好ましいことではないと考えており、これをできる限り抑制するために 何らかの対策が必要と認識しております。

<投機的転売抑制のための取組み方針>

まず、憲法に「財産権の保障」が定められていますが、そもそも自由経済において、私的財産の処分に関する権利に制限をかけるというのは、慎重に考えなくてはいけない問題です。

また、例えば転売禁止の特約については、引渡しをして、お客様に所有権が移った後では、契約義務違反を把握できたとしても、「契約を解除して引渡しをしない」という履行を担保できる手段は既に事業者にはなく、最悪の場合、民事訴訟に訴えるしかないなど、引渡し後に及ぶ対策において事業者にできることには限界があると考えます。

従来から、会員個社の判断のもとに、物件の特性に応じて、戸数制限などの対策を講じて参りましたが、今年度に入ってから、引渡しまでに何ができるのかを追求し、さらなる方策がないのか、検討を行って参りました。

<対策の具体的内容>

検討の結果、会員各社の判断のもと、「一般公募による販売物件」を対象に、従来以上に「購入目的の確認」を徹底することはもちろん、以下の 3 つの施策を基軸として取組みを展開していくとの結論に至りました。

①登録・購入戸数の上限制限

・「1物件あたりの購入戸数を制限」し、かつ「1回の販売期（次）における登録可能住戸数も同様に制限」する（制限戸数は1戸の場合だけでなく、物件特性に応じて複数住戸の上限設定となる場合もある）

②契約・登記等名義の厳格化

・「登録（申込）名義にて契約、引渡し、所有権に関する登記を行うことを徹底」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に明示する

③引渡しまでの売却活動禁止

・「売買契約締結から引渡しまでの期間において、売却活動を禁止」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に条項を新設し、記載する

※ 「対象エリア」「対象物件」「導入開始時期」「制限戸数の設定」をはじめとする運用の詳細については、物件特性や各社の事情等に応じて、今後個社毎に判断を行って参ります。

※ 当協会会員各社は、それぞれ事業内容や事業実施地域を異にするため、特に対策を必要とする状況にないと判断される場合など、上述の対策を実施しない場合もあります。

既に、以下の当協会正副理事長会社8社は、先行的に検討を開始し、それぞれの判断のもとで上記対策の導入を決定しております。（五十音順、カッコ内はマンション事業会社）

住友不動産株式会社
東急不動産ホールディングス株式会社（東急不動産株式会社）
東京建物株式会社
野村不動産株式会社
阪急阪神不動産株式会社
三井不動産株式会社（三井不動産レジデンシャル株式会社）

三菱地所株式会社（三菱地所レジデンス株式会社）
森ビル株式会社

＜千代田区からの要請内容との関係性＞

なお、今回の私どもの対策は、今年 7 月 18 日付で千代田区から当協会に対して要請された内容と「一定期間の転売禁止」「購入戸数の制限」という点で共通しており、かつ、その要請内容を、お客様のニーズや実効性も勘案しながら現実的に修正・発展させたものであるため、大きくは同区の要請趣旨とも合致したものであると考えております。

【問い合わせ先】
＜本リリースに関する問合せ先＞

一般社団法人不動産協会		TEL：03-3581-9421

＜個別事業会社における取組みに関する問合せ先＞

住友不動産株式会社	広報部	TEL：03-3346-1042
東急不動産株式会社	コーポレートコミュニケーション部広報室	TEL：03-6455-0832
東京建物株式会社	コーポレートコミュニケーション部広報室	TEL：03-3274-1984
野村不動産株式会社	コーポレートコミュニケーション部	TEL：03-6381-7244
阪急阪神不動産株式会社	総務部広報グループ	TEL：06-6376-4603
三井不動産株式会社	広報部	TEL：03-3246-3155
三菱地所株式会社	広報部	TEL：03-3287-5200
森ビル株式会社	広報室	TEL：03-6406-6606

以　上

宅地建物取引業者が行うマネー・ローンダリング対策等について

国土交通省

マネロン対策は、国際的な協調が不可欠である（＝規制の緩やかな国が抜け道とされる）ことから、ＯＥＣＤに事務局を置くＦＡＴＦ（「ファトフ」）が国際基準である勧告の策定やその見直しの他、参加国・地域間での勧告の遵守状況等の相互審査・監視を実施している。
令和１０年８月に予定されている第５次対日審査において、ＦＡＴＦ加盟国の審査団が来日し、監督官庁（都道府県も対象となる可能性あり）、事業者側に対してヒアリングが行われることとなる。日本のマネロン対策は不十分との評価となると、外国からの制裁措置により国内経済に影響を及ぼすおそれがあるため、今まで以上に事業者に対する指導・監督を強化していくことが求められる。

金融活動作業部会（FATF：Financial Action Task Force）

- マネロン・テロ資金供与・拡散金融（注）対策のための国際基準の策定・履行を担う多国間の枠組み。
- 国際基準の履行を担保するため、加盟国間で相互審査を実施。
- 38か国・地域及び2地域機関が加盟。その他9つのFATF型地域体（FSRB：FATF-style regional bodies）を加えると、FATF勧告は、世界200以上の国・地域に適用。

（注）大量破壊兵器の開発、保有、輸出等に対する資金供与

FATF

（FATF加盟国一覧）

アイスランド、アイルランド、アルゼンチン、イスラエル、イタリア、インド、インドネシア、英国、オーストリア、オランダ、カナダ、韓国、ギリシャ、豪州、サウジアラビア、シンガポール、スイス、スウェーデン、スペイン、中国、デンマーク、ドイツ、トルコ、日本、ニュージーランド、ノルウェー、フィンランド、ブラジル、フランス、米国、ベルギー、ポルトガル、香港、マレーシア、南アフリカ、メキシコ、ルクセンブルク、ロシア、欧州委員会（EC）、湾岸協力理事会（GCC）

FATF型地域体（FSRB）

地域ごとに存在し、FATF勧告をベースに加盟国間で相互審査を実施。

地域
①APG：アジア太平洋（日本はメンバー）
②CFATF：カリブ
③EAG：ユーラシア（日本はオブザーバー）
④ESAAMLG：東・南アフリカ
⑤GABAC：中央アフリカ
⑥GAFILAT：ラテンアメリカ
⑦GIABA：西アフリカ
⑧MENAFATF：中東・北アフリカ
⑨MONEYVAL：欧州（日本はオブザーバー）

犯罪収益移転防止法の対象事業者と業務

特定事業者

銀行、暗号資産交換業者、資金移動業者、
ファイナンスリース事業者、
クレジットカード事業者　等

指定非金融業者・職業専門家

宅地建物取引業者
宝石・貴金属等取扱事業者
（古物商含む）
郵便物受取サービス業者
電話受付代行業者
電話転送サービス事業者
弁護士、司法書士、行政書士
公認会計士、税理士　　　等

特定事業者の義務

- **取引時確認**
  - 氏名、住居、生年月日
  - 取引を行う目的
  - 職業（法人の場合には事業内容）
  - 実質的支配者（法人の場合）
- 確認記録の作成・保存（7年間保存）
- 取引記録等の作成・保存（7年間保存）
- **疑わしい取引の届出**

（弁護士・司法書士を除く。）　等

疑わしい取引の届出状況

国土交通省

区分＼年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
金融機関等	495,029	542,003	661,838	791,440	957,286
預金取扱機関	411,683	435,728	522,649	611,069	725,685
銀行等	390,381	414,651	498,155	580,382	690,555
信用金庫・信用協同組合	18,461	18,520	21,636	24,925	27,763
労働金庫	318	316	397	1,370	1,108
農林等	2,523	2,241	2,461	4,392	6,259
保険会社	3,458	3,939	4,575	5,428	5,264
金融商品取引業者	19,718	19,032	20,550	23,804	32,342
貸金業者	35,442	45,684	63,954	88,282	102,577
高額電子移転可能型前払式支払手段発行者	—	—	0	0	306
資金移動業者	10,499	20,271	29,232	39,122	45,180
暗号資産交換業者	13,540	16,550	19,344	22,667	44,335
商品先物取引業者	388	318	846	428	973
両替業者	201	430	655	617	590
電子債権記録機関	7	0	14	3	1
金融機関等その他	93	51	19	20	33
指定非金融業者・職業専門家（DNFBPs）	54	137	203	290	439
宅地建物取引業者	4	11	18	25	144
宝石・貴金属等取扱事業者	48	124	138	223	267
郵便物受取サービス業者	0	1	30	35	11
電話受付代行業者	0	0	0	0	0
電話転送サービス事業者	2	1	17	5	15
行政書士等	—	—	—	2	0
公認会計士等	—	—	—	0	0
税理士等	—	—	—	0	2
ファイナンスリース事業者	163	71	214	141	201
クレジットカード事業者	34,904	41,106	45,674	57,978	61,479
その他	—	—	—	12	0
合計	530,150	583,317	707,929	849,861	1,019,405

（出所）警察庁「令和7年犯罪収益移転防止に関する年次報告書」に基づき加工

宅地建物取引業者における犯収法の適正履行に向けた取組

国土交通省

これまでの取組

○宅建業者向けのガイドライン等の作成・周知
- ✓ 犯収法の適正履行のポイントをまとめたガイドラインを策定・周知（令和4年10月）【国】
- ✓ 取引時の本人確認や疑わしい取引の届出手続きなどについて、実務面から分かりやすく解説した実務ハンドブックを作成・周知（令和5年3月） 【業界団体・国】
- ✓ 犯収法上の義務やガイドラインの遵守について周知徹底を通知（令和7年6月） 【国】

○宅建業者向け研修の実施
- ✓ 研修会等において、ガイドラインの遵守等について周知啓発 【業界団体・国】

○宅建業者に対する立入検査の実施
- ✓ 犯収法の履行状況を確認するため、宅建業者（大臣免許）への立入検査を実施 【国】
（都道府県に対して、都道府県知事免許業者に対する立入検査を要請【国】）

今後の取組

○宅建業者の事業規模や経営体制に応じた対応が図れるよう、個々の宅建業者が作成する「リスク評価書」作成についてのマニュアルを策定（令和8年2月公表（業界団体へ周知済））【国】

※（・多額の現金による取引
・契約相手の法人の実体がない
・取引の秘密を不自然に強調）
など「チェックリスト」の項目に1つでも該当すれば、疑わしい取引の届出を行うことを宣言させる。

○上記を踏まえ、全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成完了（令和8年度中）【宅建業者】

「不動産業による空き家対策推進プログラム」～実装加速化～

国土交通省

※令和6年6月策定

流通に適した空き家等の掘り起こし

不動産業と多様な主体との協業の促進

① 所有者への相談体制の強化

- 業界団体による全国ネットワークを活かした相談体制を整備【令和７年４月～】

② 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

- 空き家対策の推進に関する官民連携イベントを８地域１県にて開催【令和７年度】
- 全空家支援法人のうち不動産業者・団体の指定が約４割（49市町村、65団体）【令和８年１月時点】

③ 不動産業における空き家対策の担い手育成

- 不動産業と多様な主体との協業による「地域価値共創モデル事業」を実施【令和８年度～】
- 「地域価値共創プラットフォーム」の構築【令和８年度～】

④ 官民一体となった情報発信の強化

- 全国版空き家・空き地バンクに、空き家所有者・移住希望者向けガイドのコンテンツを追加し、空き家所有者・利活用検討者双方への情報発信を強化。【令和６年度～】

空き家流通のビジネス化支援

⑤ 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

- 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬の引き上げ 【令和６年７月施行】
- 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ 【令和６年７月施行】

⑥ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

- 「良質な不動産コンサルティングの普及・定着に向けた検討委員会」を開催し、有識者を交えて、業務範囲や報酬の考え方等　について検討【令和７年度】
- 地域WGの周知を進め、31団体（20都府県）を登録【令和８年１月時点】

⑦「空き家管理受託のガイドライン」の策定･普及

- 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の標準的なルール」を定め、管理の受託を促進【令和６年６月策定】

⑧ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

- 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】
- 不動産取引におけるデジタル・AI技術の活用に関する実態把握及び実証事業を実施【令和７年度～】

宅地建物取引業法における報酬制度の概要（令和6年7月1日以降）

国土交通省

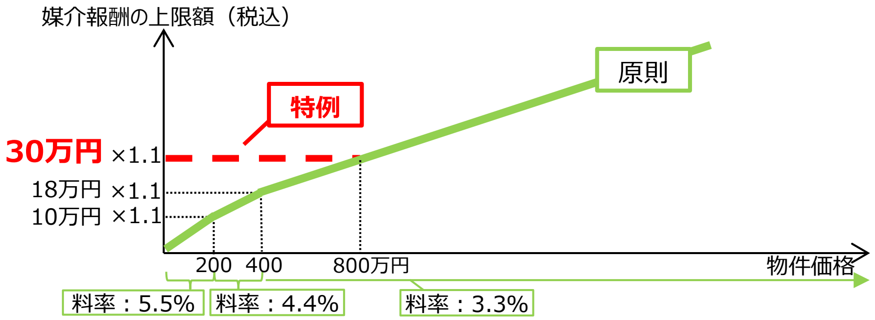
報酬規制の趣旨

宅地建物取引業における業務の適正な運営と取引の公正の確保を目的として、宅地建物取引業者が媒介・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）

売買・交換取引に係る報酬額

【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**
※ 代理の報酬額の上限は媒介の報酬額の上限の２倍

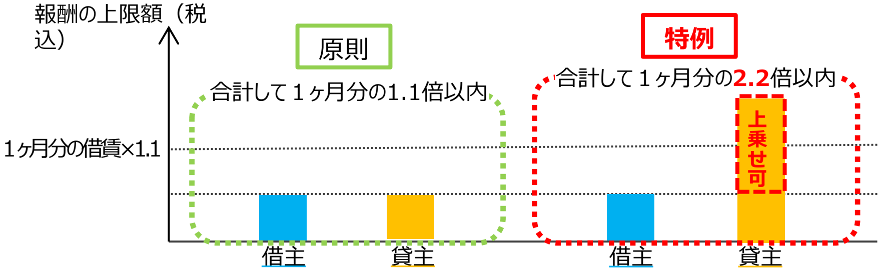
【**低廉な空家等の媒介の特例**】（令和６年７月１日より施行）
低廉な空家等（物件価格が**800万円以下**の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**30万円**の1.1倍が上限）。



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**
※居住用建物の媒介は、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）

【**長期の空家等の媒介の特例**】（令和６年７月１日より施行）
長期の空家等（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）。



その他受領可能な金銭

宅地建物取引業者は、上記規定によるほか、媒介・代理に関する報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金及び遠隔地における現地調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭については、この限りでない。

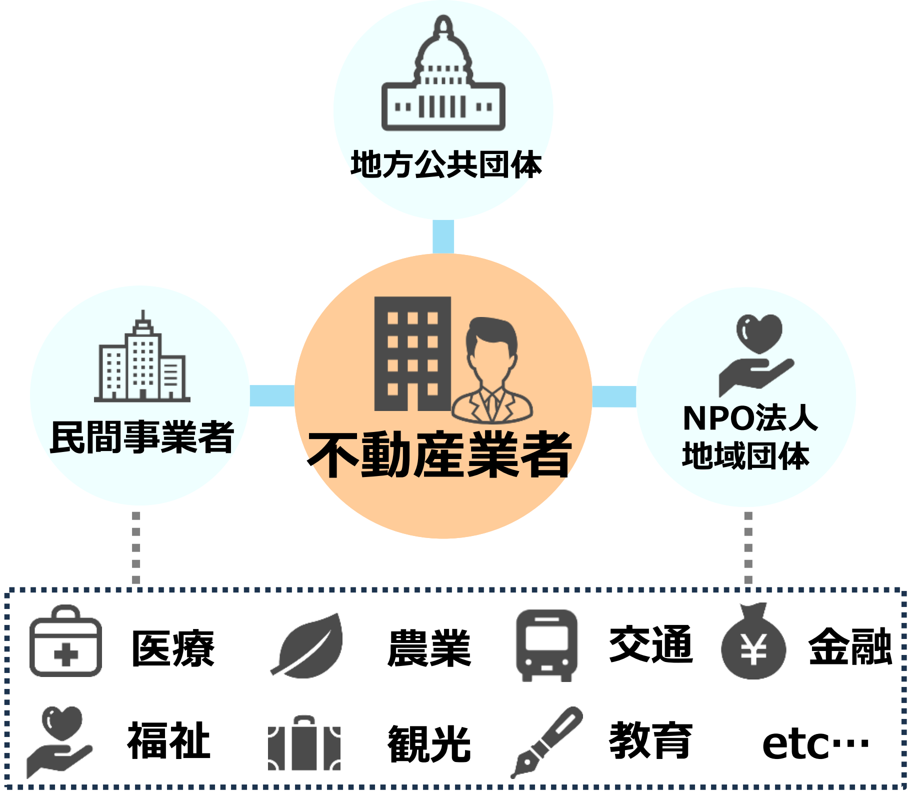
報酬を受ける際の留意点

媒介・代理契約の締結に際し**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**
（「解釈・運用の考え方」（通達）に明記）。

○ 共創による地域の新たな価値の創出（地域価値共創）に向け、不動産業者を核とした地方公共団体、他業種等多様なプレーヤーの協業による空き家等の流通・利活用を促進するため、 マッチング機会の創出や情報共有の促進、モデル事例の創出を図る。

地域課題解決のリーダーは「不動産業者」

専門ノウハウを有する不動産業者を「核」に、自治体・他業種と連携。**エリア価値向上の主役へ**



➢ 地域価値共創プラットフォームの基盤整備

地域価値共創に関する知見やノウハウを集積し、ネットワークを構築し連携を図る場を全国的に提供

コンテンツ機能

知見・ノウハウ等を効果的に情報発信

データベース機能

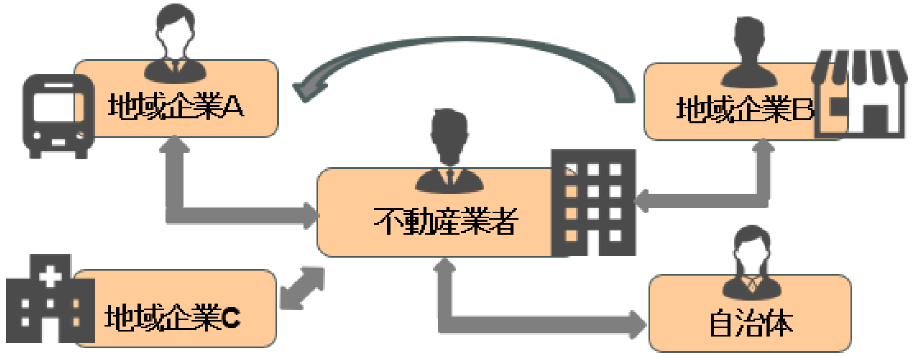
事業者のニーズ・強み、自治体の課題・要望を登録・把握する仕組み

マッチングサポート機能

連携相手の候補となる可能性のある主体を効率的に特定する仕組み

➢ 地域価値共創モデル事業

先進的な連携・取り組みを行う事業者に対して、モデル事業として連携体制構築の活動費を支援。



特例措置	税目	結果
〇長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置 ・所有期間10年超の事業用資産を買い換える際の長期譲渡益について80%(一部90%・75%・70%・60%)の割合で課税を繰延べ	法人税・所得税	(対象となる買換資産を一部見直しの上) 3年延長
〇低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 ・一定額以下の低未利用地について、長期譲渡所得から100万円を控除	所得税 ・個人住民税	現行措置を 3年延長
〇土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置 ・移転登記の税率を2%⇒1.5%に、信託登記の税率を0.4%⇒0.3%に軽減	登録免許税	現行措置を 3年延長
〇優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ・長期譲渡所得のうち2000万円以下の部分の税率を20%⇒14%に軽減	所得税・法人税 ・個人住民税 ・法人住民税	(対象要件を一部見直しの上) 3年延長

長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長
（所得税・法人税）

長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図る。

施策の背景

〇土地等は経済活動の基盤であり、**より有効に活用（投資）する担い手への移転を促進**することが必要。

〇課税の繰延べによる**譲渡益も活用し、事業再編や新たな国内設備投資を喚起**。

→生産性向上や内需の拡大を通じ、日本経済全体の持続的な経済成長に寄与。

〇東京23区内から三大都市圏外に本社を移転する場合の繰延割合を高く設定するなど、**企業の地方移転へのインセンティブを高め、地方創生2.0の実現にも寄与**。

活用イメージ

（製造業）

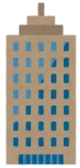
所在地	首都圏
用途	老朽化した社宅

買換

所在地	四国地方
用途	最新設備を備えた工場

（情報通信業）

所在地	東京23区内等
用途	手狭な本社・オフィス



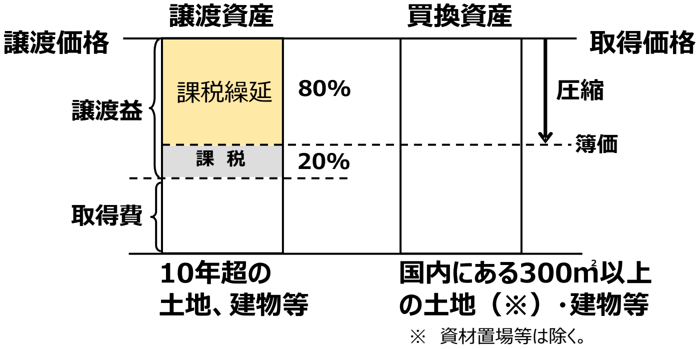
買換

所在地	中国地方
用途	本社・オフィス

要望の結果

現行の特例措置

〇【所得税・法人税】
長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、
新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合、
譲渡した事業用資産の譲渡益について、
原則 80%の課税繰延べ



＜資産の所在に応じて繰延割合を変更＞

	譲渡資産	⇒	買換資産	繰延割合
①	三大都市圏外	⇒	三大都市圏内	75%
②	三大都市圏外	⇒	東京23区内	70%

本社移転の場合

③	三大都市圏外	⇒	東京23区内	60%
④	東京23区内	⇒	三大都市圏外	90%

結　果

対象となる買換資産について一部見直しの上、特例措置を3年間（令和8年4月1日～令和11年3月31日）延長する。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長
（所得税・個人住民税）

価格面の課題（低い売却価格、相対的に高い取引コスト）から市場取引が成立しにくい低未利用地について、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保するとともに、更なる所有者不明土地の発生を予防する。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

○売却収入が低い
○相対的に譲渡費用（測量費、解体費等）の負担が重い

空き地・空き家として放置

売却時の負担を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- ●新所有者による土地の適切な利用・管理
- ●土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- ●空き地・空き家の解消
- ●所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移

（出典）法人土地・建物基本調査及び世帯土地統計（R5）

特例措置の活用事例

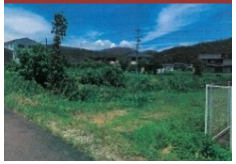
譲渡前：空き家

（出典：奥州市提供）

譲渡後：買主が住宅を建築

（出典：奥州市提供）

譲渡前：空き地



（出典：関市提供）

譲渡後：カフェとして活用

（出典：関市提供）

譲渡前：空き店舗

（出典：栃木市提供）

譲渡後：店舗として活用

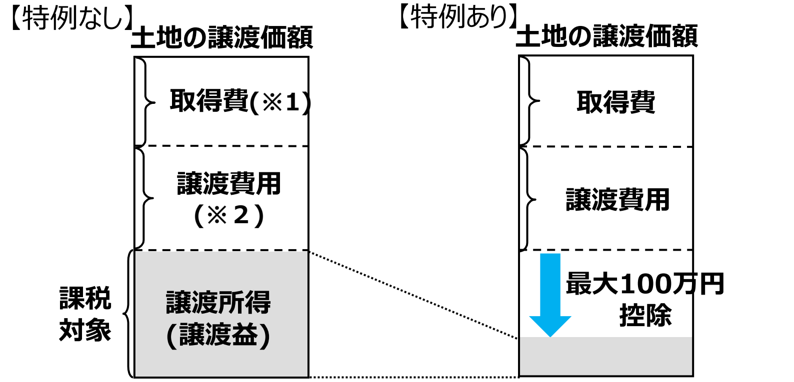
（出典：栃木市提供）

要望の結果

現行の特例措置

○【所得税・個人住民税】
個人が以下の譲渡を行った場合※、土地の長期譲渡所得から最大100万円を控除
- 市街化区域や用途地域設定区域内等にある800万円以下の低未利用地等
- 上記以外の都市計画区域内にある500万円以下の低未利用地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。
※所有期間が5年を超えるものに限る。



譲渡所得の20%が課税される

結　果

○現行の特例措置を3年間（令和8年1月1日～令和10年12月31日）延長する。

※1　取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
※2　宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

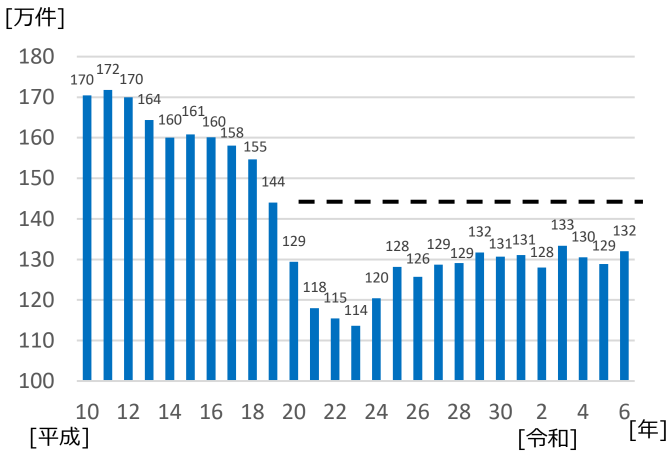
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長
（登録免許税）

土地の取得時の負担を軽減し、土地に対する需要を喚起することにより、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」への移行を確実なものとする。

施策の背景

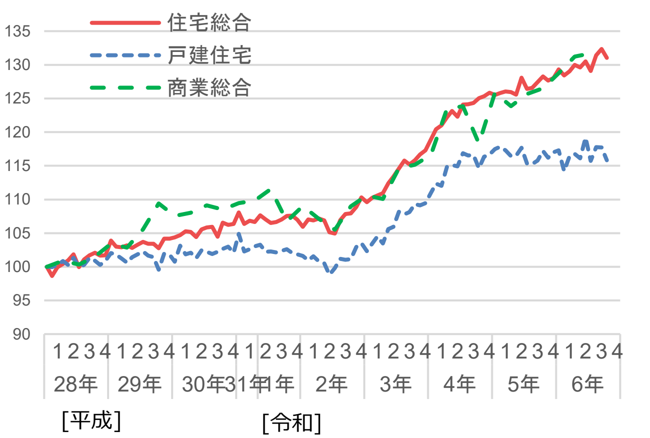
〇土地取引件数は、リーマンショック後に急落して以降、低い水準で横ばいが続いており、土地取引の活性化が必要
〇不動産取引価格は近年上昇しており、定率税である登録免許税の負担も増大
〇取引コストを抑え、土地取引を活性化し、土地の有効活用を促進することにより、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」を実現

土地取引件数の推移



（出典）法務省「登記統計」

不動産取引価格指数　※平成28年1Q＝100



（出典）国土交通省「不動産価格指数」

住宅取得の際に敷地を取得する割合※賃貸住宅を除く

住宅の種類	流通数 ※1	敷地取得割合 ※2
新築注文住宅	49.8万戸	70.3%
分譲住宅	37.5万戸	94.5%
合計	87.3万戸	80.7%

（出典）総務省「令和５年住宅・土地統計調査」
2021年～2023年9月（住宅の建築の時期）の数値（※1）
国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」（※2）

新築住宅取得者の８割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得にも影響

要望の結果

現行の特例措置

〇【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減する。

結　果

〇現行の特例措置を3年間（令和8年4月１日～令和11年３月31日）延長する。

対象	本則	**特例**
所有権移転登記	2%	**1.5%**
信託登記	0.4%	**0.3%**

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長等（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）

良好な住環境の整備に向けた事業への用地取得を円滑化し、住宅・市街地の防災性向上、暮らしやすい居住環境の確保や良質な住宅ストックの形成の促進を図る。

施策の背景

○**良好な環境を備えた住宅・宅地開発**は、一般的に事業期間が長く、規模も大きいため、**事業のコスト・リスク等が高く**なっており、**市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない**。

○**一定の優良な事業を行う民間事業者等の用地取得を円滑化**し、**事業に要する期間の短期化**、**事業のコストやリスクの軽減**を図ることにより、**良好な環境を備えた住宅・宅地整備の促進**を図る必要がある。

＜事業イメージ＞

・**密集市街地整備法による防災街区整備事業**

・**市街化区域等内において優良な建築物を建築する事業**

要望の結果

現行の特例措置

○【所得税・個人住民税】
一定の事業のために土地等を譲渡した場合 、長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を右のとおり軽減

※長期譲渡所得は、所有期間が5年を超える土地や建物を売却したときの譲渡益

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	５%	20%
特例	10%	４%	14%
軽減部分	**▲５%**	**▲１%**	**▲６%**

※法人に対しては、土地重課（長期5%）を適用除外
（ただし、土地重課は令和10年度末まで課税停止）

結　果

○対象事業を一部見直しの上、特例措置を3年間（令和8年１月１日～令和10年12月31日）延長する。
※一部の事業について、一定のハザードエリア内に所在する土地等の譲渡を対象外とする。

○都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、足下の住宅建築費高騰の影響を踏まえ、建築費単価の要件を引き上げる。