

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

## 建設業の2024年問題と賃貸住宅への影響

2019年4月、働き方改革関連法（正式名称：働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律）が施行されました。しかし、建設業においては、高齢化や労働人口の減少に伴う人材不足で長時間労働が常態化しており、すぐに働き方を整えることが難しいため、適用まで5年の猶予期間が設けられました。その猶予期間を経て実際には2024年4月から働き方改革関連法が適用される予定ですが、建設業においては様々な問題が危惧されています。

### 〈建設業における2024年問題のポイント〉

#### ① 時間外労働時間の上限規制

建設業では2024年4月より、時間外労働時間に罰則付きで上限が設けられます。働き方改革関連法の施行後も建設業は「36協定」を締結し届出があれば時間外労働時間（残業）に上限の規制は無く、法定労働時間を超過しても罰則はありませんでした。そのため実質無制限の状態にあり、労働時間が長時間になるケースが常態化していました。しかし今回の改正法適用により、原則月45時間かつ年360時間までに変更されます。さらに「**特別条項付き36協定**」の改正により、特別な事情があり上記の時間を超える場合でも、単月100時間未満（休日労働含む）・2~6ヶ月の月平均80時間（6ヶ月が限度）・年720時間以内におさめるという上限が設けられます。

#### ② 時間外割増賃金の引き上げ

2023年4月より労働基準法が改正され、中小企業における60時間を超える法定時間外労働の割増賃金率が25%から50%へと引き上げになりました。これにより、月60時間を超える長時間労働者への人件費が大幅に増えるため、長時間労働の多い建設業では賃金引き上げに備えた対策が求められています。

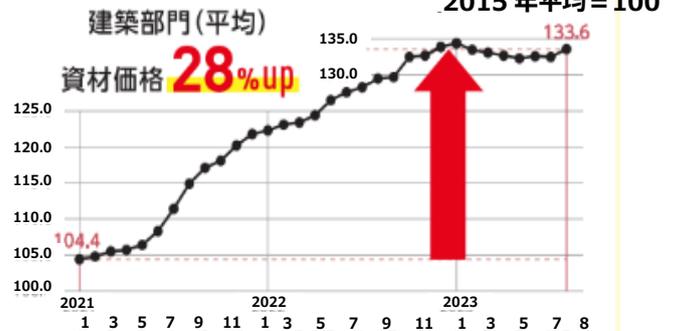
### 〈建設業を取り巻く現状と課題〉

国土交通省は今年4月に発表した「最近の建設業を巡る状況について」、現在の建設業が抱える2つの問題を提示しています。それは、資材価格の高騰と少子高齢化による人材不足及び長時間労働です。

#### ◆ 資材価格の高騰と建設技能者の賃金上昇

2021年後半から世界的な原材料の品薄・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しています。建設部門に関しては、2021年1月と比較して28%上昇しています。さらに、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者の賃金も上昇しています。2023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月当時と比べ、全国全職種単純平均で9.1%上昇しています。材料費割合を50~60%、労務費を30%と仮定すると、この31ヶ月で、建設資材の高騰・労務費の上昇の影響により、仮設費・経費など含めた全建設コスト（平均）は17~19%上昇しています。

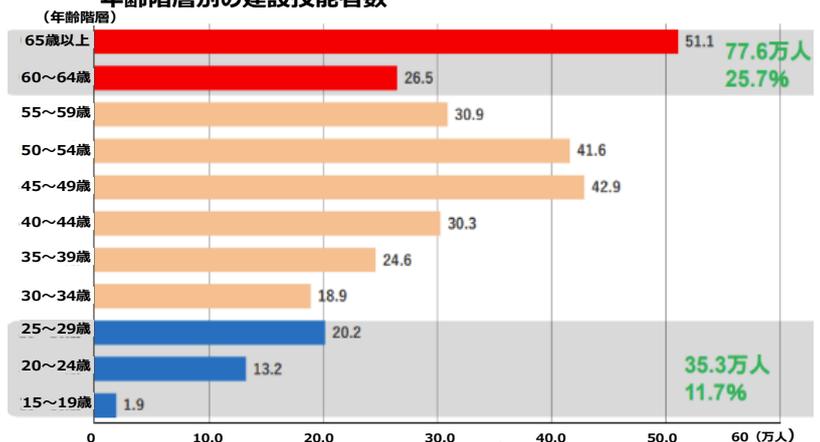
2021年1月~2023年8月の建設資材物価指数(東京)の推移  
2015年平均=100



#### ◆ 少子高齢化による人材不足及び長時間労働

建設業における60歳以上の建設技能者は全体の約4分の1（25.7%）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ています。反対に、これから建設業を支える29歳以下の割合は全体の約12%程度となっており、次世代の技術承継が大きな課題となっています。また、建設業における年間の総実労働時間は、全産業と比べて90時間も長くなっており、他産業では当たり前になっている週休2日も取れないのが現状です。

年齢階層別の建設技能者数



出所:総務所「労働力調査」(令和4年平均)を元に国土交通省で作成

## 〈 2024 年問題の賃貸住宅への影響 〉

### ◆ 適正な工期の確保

働き方改革関連法の適用により、長時間労働の是正や建設業の担い手一人ひとりの週休 2 日の確保など労働環境の整備を前提として、適正な工期設定をする必要があります。長時間労働を前提とした短い工期での工事は、事故の発生や手抜き工事にもつながる恐れがあるため、建設業法でも「注文者は、その注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる期間に比して著しく短い期間を工期とする請負契約を締結してはならない」ことが規定されています。

2022 年に国土交通省が行った調査によると、個別工事の工期設定について、「(著しく) 短い工期の工事だった」と回答した建設企業の割合が小売分野に続いて、不動産業が 2 番目に多い結果となっています。実際に、賃貸業界においても繁忙期の 1~3 月に原状回復工事が集中し、退去から入居までの短い工期での施工が求められる傾向にあります。既に公共工事では週休 2 日を確保するのが原則となっておりますが、今後は民間でも一般的に月~土曜日に行っていた工事を週休 2 日で工期を設定する必要がでてきます。さらに、2024 年問題は物流・運送業界でも深刻であるため、これまでと同じ納期で荷物を運べなくなると予想され、工事における材料納期への影響も懸念されます。

また、短い工期設定をした場合には長時間労働等により工事費用が増額することも考えられるため、設備機器の交換や間取り変更などのリフォーム工事については閑散期のうちに行う等、退去時期に合わせた工事計画がより重要になってくると思われます。以上の事から、深刻な人手不足に直面する今、より良い技術者を確保していくためには現場環境を整える事が必須で、そのためには**発注者及び受注者が工期を適正に設定する必要性を理解する**ことが重要となります。

#### 工期に関する受注者の責務

発注者の責務	発注者は、受注者の長時間労働の是正や建設業の担い手一人ひとりの週休 2 日の確保など、建設業への時間外労働の上限規制の適用に向けた <b>環境整備に対し協力する。</b>
受注者の責務	・受注者は、建設工事に従事する者が長時間労働や週休 2 日の確保が難しいような工事を行うことを前提とする、著しく短い工期となることのないよう、受発注者間及び元下間で、適正な工期で請負契約を締結する。 ・請負契約の締結の際、本基準を踏まえつつ工期を検討し、 <b>当該工期の考え方を発注者に対して適切に説明</b> し、受発注者双方の協議・合意のうえで、適正な工期を設定する。

※中央建設業審議会「工期に関する基準」より抜粋

### ◆ 建築費の上昇

直近の資材価格や調達状況、労働者の賃上げを適切に反映した価格設定が必要となります。また大規模修繕工事などは、工期が長くなることにより、仮設資材の費用も増えるため、時間外労働規制による工事費の上昇も予想されます。そのため、現在外壁等の修繕を検討されている物件については、今年度中に着手することをお勧めいたします。

建設業は働き方改革関連法の適用までに、労働環境改善に取り組まなければなりません。建設業を営む当社も、協力会社含めて、省人化による業務効率化や生産性の向上を図ることが急務となっています。アナログ文化が根強い建設業界では、紙での情報管理が一般的で、連絡手段も電話やメール・FAX が主流ですが、アナログ業務の負担を解消するために、当社では施工管理アプリや原価管理システム、業務アプリ等 IT ツールを積極的に導入して業務改善に取り組んでいます。この IT ツール導入により、現場毎の大量の写真の整理や工程管理、報告書の作成、過去案件の情報確認等、今まで現場と事務所を行ったり来たりしなければできなかった業務がスマホ一つで完結できるようになり、さらには現場担当者や営業間でタイムリーに情報共有ができるようにもなりました。今後は、施工管理アプリ等を活用して、協力会社との情報共有の仕組み作りを行い、施工品質の向上に努めていきたいと考えています。



今後も工事費は上昇傾向で推移すると考えられますが、建物をより長く快適な状態で使い続けるには、定期的なメンテナンスや早めの修繕が大切です。当社リニューアル課の一員として、オーナー様の大切な資産である賃貸住宅の価値を維持・向上させる適切な工事のご提案ができるよう日々精進してまいります。工事の規模を問わず、建物に関する修繕工事については、ぜひ当社までご相談ください。

#### 参考文献

- ・国土交通省「最近の建設業を巡る状況について」
- ・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」
- ・中央建設業審議会「工期に関する基準」
- ・一般社団法人日本建設業連合会「建設資材高騰・労務費の上昇等の現状」

CS 事業部 リニューアル課 山口 香織