

一般社団法人 住宅生産団体連合会

2022年12月12日

2023年11月 8日改定

2024年 6月26日改定

2025年12月17日改定

■ 住宅業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画

はじめに

海外における先の見えない紛争や、建設業や物流の2004年問題、歴史的な円安などを原因とする資材やエネルギーの価格高騰が続く現在において、特に経営基盤の脆弱な中小企業や小規模事業者等が多数を占める下請企業にとって元請企業からの適切な代金支払等の確保については、その経営の安定・健全性確保のため特段の配慮を必要としている。そのため、元請企業と下請企業間の適正な取引状態の構築がこれまで以上に重要となっている。

住宅建設は短工期、小規模のため、中小零細な下請企業も多く、地域に密着した企業活動を行っていることが特徴である。したがって町場である住宅業界では野丁場のような何重もの重層請負は少なく、多能工化や協力工事店の専従化による継続発注が推進されている。こうした状況から元請企業の下請企業に対する様々な締め付けは少ないものの、皆無とは言えないことも事実である。また、これまでの慣習から現在の視点で見れば理不尽な対応が残っている可能性もあり、こうした状況を改善してゆかなければならぬ。

本自主行動計画の内容は、建設業法等で定められた遵守しなければならないものが多く含まれ、既に多くの企業で適正に対応されていると考えるが、業界として改めてこうした自主行動計画を宣言することが社会からの一層の信頼を獲得する意味で重要と考える。

住宅建設において発注者は個人顧客が大半であり、顧客・元請企業・下請企業は住宅を介して数十年にも及ぶ長い付き合いとなる。したがって「顧客・元請企業・下請企業」の一体感が不可欠であることは言うまでもない。

元請企業と下請企業の共存共栄を目指し、この行動計画が役立つことを願う。

尚、2025年5月16日に「下請代金支払遅延等防止法及び下請中小企業振興法の一部を改正する法律」が成立し、取適法（改正下請法）が2026年1月1日より施行されることから、改正後留意する点に関し一部改定した。

技能者問題委員会 委員長

I. 適正な受注活動

元請と発注者間の適正な請負契約が基となり、下請との適正な請負関係が成り立つ。

(取適法では、「親事業者」を「委託事業者」、「下請事業者」を「中小受託事業者」、「下請代金」を「製造委託等代金」等に用語が変更される。
建設業法における用語変更は、今のところ未定)

1. 適正な請負金額

●元請にとって無理のない金額での受注

受注獲得における競合を意識しすぎるあまりの利益を度外視した受注は避ける。

●売価と工事原価の区別

通常より低廉な売価で契約したとしても工事原価とそれは別物である。

元請の利益の低下を、下請からの見積工事原価に対する一方的なダンピングで回収することのないようにする。

2. 適正な工期

●発注者との適正な工期を前提とした受注

元請は発注者との請負契約締結に際し、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の締結とならないよう、下請の施工力や資材調達の状況等を考慮し、適正な工期を十分に検討した上で受注する。

●着工、完工・引渡しの平準化

年末や年度末に集中する完工・引渡時期、そのための着工集中の状態から、工事物件数の平準化を目指し、元請は発注者と協議の上で引渡時期を決定する。

3. その他適正な契約条件等

●追加・変更工事

追加・変更工事の契約書（覚書等）を締結し、その内容は下請との請負契約締結前であればその請負契約に反映させる。請負契約後であれば変更契約手続き（変更契約書あるいは追加工事注文書・同請書等）を行う。

●契約に至るまでの打合せ内容の書面取り交わし及び結果の契約書への反映

発注者との打合せ内容は書面（手書き、データを問わない。以下同様）で取り交わし、打合せ結果を確実に設計図書・見積等契約内容に反映させる。また書面で取り交わした打合せ記録は、10年間保存する。（建設業法第40条の3）

打合せ内容の齟齬等によりやむを得ず発生したサービス工事の費用は、下請に負担させない。

●停止条件付契約の場合

停止条件付契約の場合、条件成就まで長期間となることがあるため、再見積の実施や仕様変更の可能性があることをあらかじめ契約書に盛り込む。その際下請に対しても再見積を依頼し、改めて工事原価を確定する。

II. 下請との適正な請負関係の構築・維持

1. 見積条件の提示等

●設計図、仕様書等による発注内容の明確化

下請へ見積を依頼する場合は、仕様や工期、施工環境等を明確にし、具体的な工事内容等を書面にて提示する。

●発注の安定化、適切な見積期間の確保等

下請への発注が一時期に集中することのないよう留意し、また見積をするために必要な政令で定める一定の期間を設ける。(建設業法第20条第3項)

2. 適正な請負契約の締結

●書面または電子契約による契約締結

契約は当該工事の開始前に書面または電子契約にて行う。

●契約要件の確認

請負契約を締結する場合は、以下の要件のいずれかを満たさなければならない。

- ① 請負契約書（工事の都度、締結）
- ② 基本契約書（取引開始時締結）+注文書、請書（工事の都度取り交わす）
- ③ 注文書+契約約款、請書+契約約款（基本契約書が無い場合）

契約書面には、建設業法で定める必要事項を記載する。

●電子契約の推進

工事開始前の速やかな契約の締結のため、また事務作業の効率化を図るために電子契約の導入を推進する。

●片務的な契約の禁止

元請と下請の双方で追うべきところを、優越的な立場を利用するなどして下請に一方的に義務を課すような契約行為は行わない。

●追加変更工事が出た場合の対応

追加変更工事においても、工事開始前に書面による契約を行う。

追加変更工事の内容が直ちに確定しない場合は、その内容等について下請と書面による取り交わしを行い、確定した時点で速やかに変更契約手続きを行う。

●関連業種の働き方改革の推進を阻害する取引慣行の改善

取引先の働き方改革を阻害し、不利益となるような取引もしくは要請（例えば短工期、短納期発注や急な仕様変更等）を行わない。

また、運送業者に関しては、荷役作業等契約外の附帯作業依頼等の慣習は改める。

附帯作業を依頼する場合はあらかじめ作業内容、費用を決め契約書等に明記する。資材の多頻度小口多配送は極力避ける。

また、トラックドライバーの減少等（物流の2024年問題）に関しては住宅業界においても影響が大きい。そのためにも運送業者からの運賃水準改定の要請については、真摯に受止め協議の場を設ける。

なお、災害時においては、復旧作業や災害を原因とする資材滅失等に関して下請に取り上一方的な負担を押付けないように、また被災した下請の事業再開時にはできる限り取引関係の継続等に配慮する。

●一人親方との契約（偽装一人親方の排除）

元請及び発注上位者（一人親方と契約する事業者）は、一人親方と適正な請負契約を締結するべく、「社会保険の加入に関する下請指導ガイドライン」に基づく「働き方自己診断チェックリスト」を活用し、元請・発注上位者・一人親方の3者で働き方の確認を行う。

3. 適正な工期・納期の確保（対下請工事店、納材業者、外注設計事務所）

●著しく短い工期・納期の禁止

建設関連労働者の長時間労働を抑制するためにも、請負契約締結の際には、元請下請双方で協議し合意した工期・納期で契約を締結する。

通常必要と認められる期間と比較して著しく短い工期・納期での契約締結は行わない。

●工期・納期変更に伴う変更契約の締結

当初の契約で締結した工期・納期が諸事情により変更になる場合は、元請下請双方が合意したうえで、工事開始前に変更契約手続きを行う。

工事開始以降についても、同様の対応を行う。

●工期・納期変更に伴う追加費用の支払い

下請の責めに帰すべき理由がないにもかかわらず、工期・納期変更等により下請工事の費用が増加する場合は、双方が協議により合意した内容に従い、元請はその費用を負担し、協議無く一方的に負担を下請に求めてはならない。

●時間外労働の上限規制に対する対応

元請は、下請との契約締結前に下請も含めた建設関連労働者が労働基準法で定められた時間外労働の上限規制を超過することのないよう、また一人親方に対しては自らの就労時間を適正に計画できるよう、現場の諸条件や施工方法や手順及び設計図

など詳細を開示し、かつ説明した上で、双方合意して契約を締結する。

工期設定に際しては、当該工事の規模、難易度、地域性、立地、施工条件等を加味した上で行う。また夏季、冬季による作業可能時間、想定される天候等自然条件、現場の閉所日等も考慮する。

4. 適正な請負代金

●不當に低い請負代金の禁止

元請は取引上優越な立場である下請の指名権、選択権等を背景に、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原価に満たない金額を請負代金とする請負契約を下請と締結してはならない。

また、インボイス制度のもとにおいては、取適法で禁止されている、中小受託事業者が免税事業者であることを理由にして、消費税相当額の一部又は全部を支払わない行為をしてはならない。

https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyoukijun/invoice/invoice_jirei.pdf

(公正取引委員会：インボイス制度後の免税事業者との取引に係る下請法等の考え方)

納材業者に対しては、荷主の立場で適正な運賃水準に配慮する。

●適正な請負代金の算定

元請と下請が締結する請負契約における請負代金の決定に当たっては、下請と少なくとも年に一回以上の協議を行うとともに、客観的な経済合理性のある算定方法に基づき、また近年進みつつある建設技能者に関する処遇改善等も考慮した下請の適正な利益を含み、十分に協議して決定する。その際、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」※に掲げられた行動を適切にとるものとする。

※令和5年1月29日 内閣官房 新しい民主主義実現本部事務局・公正取引委員会

一次、二次以降の下請間における請負契約においても同様である。

●原材料費・エネルギーコストの高騰への対応

請負契約締結の際には、契約期間中に急激な原材料費やエネルギーコスト等の高騰による金額の変更、あるいは納期遅滞による工期の変更などが元請下請双方の申出等により協議を行えるような約款とし、互いに書面等で取り交わす。

元請下請双方は上記が生じた場合、誠意をもって速やかに協議の場を設けるようにし、例えば半年以上先の定期的な価格交渉の時期まで協議を引き延ばす等、下請に負担を強いる行為はしない。

特に原材料費やエネルギーコストの高騰があった場合には、適切なコスト増加分の全額転嫁を目指すものとする。

●一方的な原価低減要請等の禁止

原材料費やエネルギーコストの高騰は元請を含めたサプライチェーン全体で上昇分

を吸収していくことが必要であり、下請に価格上昇分を押付けることの無いよう、下請の取引先企業も巻き込みながら十分な協議手続きを取るよう徹底する。

また、合理的な根拠を提示せずに一方的に一律●%の不当な値下げ、または値上げ要求に対し、一方的な価格据え置き等を要請するなど、価格交渉や価格転嫁の機運を削ぎ、下請を委縮させかねない行動は禁止する。

●指値発注の禁止

元請が下請との請負契約を交わす際、下請と十分な協議をせず、または下請からの協議要請に応じることなく、元請が一方的に決めた請負代金の額を下請に提示（指値）し、その額で下請に契約を締結させる行為（指値発注）は禁止する。

●契約締結後の仕様変更に伴う追加設計費用の支払い

仕様変更による設計変更があった場合は、設計変更に要した追加費用を設計事務所等に支払う。

5. 不当な使用資材等の購入強制

●使用資材等の支給方法について

元請は、請負契約締結後、上位者としての優越的な立場を利用して下請への「不当な使用資材購入の強制」（通常の価格とは著しく異なる高価格での購入の強制など）及び「不当な購入先の指定」を行い、下請の利益を害してはならない。

使用資材等について購入先等の指定を行う場合には、元請は下請契約締結前に見積条件としてそれらの項目を下請に提示する必要がある。

6. 本体着工後の費用負担

●設計変更に係る費用負担

発注者との協議や設計図書不備等により発生した設計変更に係る費用は、下請負担としてはならない。

●やり直し工事に係る費用負担の明確化

工事品質によるものか、元請の設計図書不備によるものか等、責任の所在を協議により明確化し、費用負担を決定する。

●本体着工後の追加変更工事に係る費用負担等

本体着工後の追加変更工事は、その着手前に元請下請間で変更内容及び費用負担を書面で交わす。

7. 赤伝処理（下請代金の支払時に差し引く（相殺する））

●双方の合意が必要

赤伝処理を行う場合は、その内容、根拠等にあらかじめ元請下請双方の協議・合意が必要であり、その内容を見積条件及び契約書面に明示する。

8. 請負代金の適正な支払い

●支払保留

工事が完成し、元請の検査及び引渡しが終了後、正当な理由がないにもかかわらず長期間にわたり保留金として下請代金の一部を支払わない、また他の現場に保留金を持ち越すこと等はあってはならない。

●支払時期

元請は下請に対し下請費用の支払は締結した契約書の支払い条件通りに支払う。最低でも法令に定められた期間を超えてはならない。また、その期限内であっても出来る限り早い時期に支払う。

●支払手段

下請費用は極力現金で支払う。少なくとも労務費相当分（社会保険料の本人負担分を含む）を現金払とする支払条件にするよう努める。

手形の場合は、現金化にかかる割引料等のコストに配慮をすることが必要である。また、そのサイト（交付から満期日までの期間）は 60 日以内とする。

9. 手形などの支払条件

●長期手形の取り扱い

元請が特定建設業者で、下請が資本金 4000 万円未満の一般建設業者の場合には、割引を受けることが困難とされる手形は交付しない。

割引が困難とされる手形とは、サイトが 60 日を超える場合とする。

●手形廃止の流れについて

現在、中小企業庁の検討会の報告を受け、金融業界は 2026 年度末までに全国手形交換所における手形交換枚数をゼロにすることを目標に動き出している。

約束手形等について、「紙」による決済をやめ電子的決済サービスへの移行を強力に推進していくことで、産業界及び金融業界双方の事務負担・コスト削減やリスク軽減に寄与しようとするものであり、住宅業界においても DX 推進と併せ準備を進め、自社の関連事務の状況を把握し、電子的決済サービスに対応できるよう人材育成、関連設備の準備を進める必要がある。

尚、取適法では、2026 年 1 月 1 日より手形支払が禁止となるので、取適法の対象となる取引（資材の製造委託、設計委託、測量委託など）では注意が必要である。

10. 社会保険・労働保険等について（法定福利費の確保）

●標準見積書の活用等による法定福利費相当額を内訳明示した見積書の活用

住宅工事においては、下請企業の規模が小さいなどにより、見積の提示が困難な場合

が多い。そこで元請側の一定の積算基準を下請に示し、施工費用について合意を得て、それをもとに物件毎に発注する。従って下請は自らが負担しなければならない適正法定福利費相当額をこの積算基準に沿って計算し、見積書に内訳明示し、元請下請双方の合意を得ておくことが肝要である。

●下請からの見積書の尊重と双方の合意に基づいた請負金額への適切な反映

元請は、下請による一定の積算基準外の工事見積書についても法定福利費を明示させ、それを尊重して元請下請双方の対等な立場での合意を形成し、これを請負金額に反映させる際は、法定福利費分が双方で確認できる表示で発注を行う。

●法定福利費の値引き禁止

元請は下請から提出された見積書に記載されている法定福利費を値引きしてはならない。

1 1. 労働災害防止対策について

●労働安全衛生に関する対策実施者とその経費負担の明確化

労働安全衛生について基準及び手順を定め、そこに元請・下請等対策実施者を明記する。これをもとに対策実施者が下請の場合は、元請は下請に対し現場での実施を求めるが、その内容を見積に反映し下請には合意を得て発注することで、経費の負担を明確にする。

1 2. 下請の施設または設備の導入、技術の向上及び事業の共同化に関する事項

●下請の新規設備導入等に対する元請による指導・協力・援助

(下請の生産性向上、DX化、労働安全衛生関連設備等の充実)

現場の生産性向上やDX化、労働安全衛生関連設備の充実などに関しては、下請や現場の意見を積極的に求め、その導入を検討する。導入及び実施には下請に対し元請から十分な指導、協力、援助を行う。

1 3. 下請の自主的な事業運営の推進に関する事項

●下請協力会等の振興

下請協力会には元請もできるだけ参加し、資料の提供、指導の補助など会運営の援助を行い、振興を図る。

●協力会社が行う建設技能者の活用及び育成に対する元請の支援

元請は、建設技能者の活用及び建設技能者の知識、技能向上等育成を支援し、技能者の能力向上を働きかける。そのための情報提供、研修の場を設ける等支援する。

また関係法令について、改定時等の説明なども含め研修や法令遵守の指導を行う。

14. 不当な利益提供要請について

- 下請の利益を害するような合理性に欠ける不当な金銭要求の禁止

建設業者以外の下請事業者（住宅用建材製造事業者等）に安全協力会費を請求するなど、下請の利益を害するような合理性に欠ける不当な金銭要求は行わない。

15. 「パートナーシップ構築宣言」について

- 「パートナーシップ構築宣言」の登録及びその拡大や実効性の確保

「パートナーシップ構築宣言」は、事業者が、サプライチェーン全体の付加価値向上、原材料費、エネルギーコストや労務費の価格転嫁を含めた取引適正化を推進するため、大企業と中小企業の共存共栄を目指し、「発注者」側の立場から、「代表権のある者の名前」で宣言するものである。

以下のサイトを参考に宣言を登録し、さらに現場での実効性を確保する。

[「パートナーシップ構築宣言」ポータルサイト \(biz-partnership.jp\)](http://biz-partnership.jp)