

## 第12節 建設産業

### 1 北海道開発局における建設産業行政

平成13年1月6日の中央省庁再編に伴い、建設省建設経済局の所掌であった建設業及び宅地建物取引業に係る大臣許可・大臣免許並びに建設関連業（測量業、建設コンサルタント、地質調査業、補償コンサルタント）の登録に係る事務及び指導・監督の事務については、国土交通大臣の権限の一部が北海道開発局長に委任されることとなり、新たに設置された事業振興部建設産業課等においてその事務を所掌することとなった。

以降、北海道開発局に以下のとおり新たな事務が委任され、建設産業課において所掌している。

- ・平成14年度：マンション管理業の登録に係る事務
- ・平成17年度：不動産鑑定業の大臣登録に係る事務
- ・平成20年度：大臣許可・免許を有する事業者からの資力確保措置に係る届出の受理に関する事務
- ・平成23年度：賃貸住宅管理業の登録に係る事務
- ・平成26年度：不動産特定共同事業の届出の受理等に係る事務
- ・平成28年度：中小企業経営力向上計画の認定に係る事務
- ・平成30年度：住宅宿泊管理業の登録に係る事務
- ・令和2年度：特定技能外国人材受入計画の認定に係る事務
- ・令和2年度：特定賃貸借契約の適正化のための措置に係る事務  
(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部施行による。)
- ・令和3年度：賃貸住宅管理業（一定規模未満の者を除く。）の登録等に係る事務  
(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の全面施行による。)

### 2 建設業行政

建設業法は、建設業（建設工事の完成を請け負う営業）を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化等を図ることによって、建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達を促進し、公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

#### (1) 許可

建設業を営もうとする者は、公共工事であるか民間工事であるかを問わず、また、個人・法人、元請・下請を問わず、必ず建設業の許可を受けなければならない（「軽微な建設工事※」のみを請け負う場合を除く。）。

許可申請者が二以上の都道府県の区域内に営業所を設けて営業を行う場合は国土交通大臣の許可を、一の都道府県の区域内にのみ営業所を設けて営業を行う場合は都道府県知事の許可を受けなければならない。

北海道開発局においては、国土交通大臣の許可事務のうち、北海道内に主たる営業所（本店）を設けて営業を行う場合の許可事務を行っている。

※ 軽微な建設工事

～ 工事一件の請負代金額が 500 万円（建築一式工事は 1,500 万円）未満の工事又は建築一式工事のうち延べ面積が 150 m<sup>2</sup>未満の木造住宅建設工事をいう。

表 2-12-1 北海道内における建設業許可業者数の推移（令和 3 年 3 月末現在）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
大臣許可	170	173	168	166	162
知事許可	19,386	19,305	19,355	19,400	19,305

(2) 経営事項審査

経営事項審査（以下「経審」という。）とは、国、地方公共団体及び公共法人等が発注する公共工事を直接請け負おうとする建設業者が必ず受けなければならない審査である。

公共工事の各発注機関は、競争入札に参加しようとする建設業者についての資格審査を行うこととされており、当該発注機関は客観的事項と主観的事項の審査結果を点数化し、格付けを行う。このうち、客観的事項の審査が経審であり、この審査は経営状況、経営規模、技術力、その他の審査項目（社会性等）について数値化し、評価するものである。

経審の制度は、昭和 25 年に中央建設業審議会の決定により制度化され、昭和 36 年の建設業法の改正により法制化された。

昭和 48 年の法改正により、「経営事項審査」の名称が初めて使用され、以降、建設業を取り巻く状況の変化（建設需要の増大・縮小、公共工事を巡る不祥事の発生、国際競争環境の変化、社会経済の状況、関係法令の改正等々）に伴い、種々の改正が行われてきた。近年では、平成 20 年に経審が公共工事の企業評価における物差しとして、公正かつ実態に則した評価基準となるよう、また、生産性の向上や経営の効率化に向けた企業の努力を評価・後押しすることを目的に、経営規模・経営状況等の評価方法の抜本の見直しが行われ、おおむね現在の審査項目及び算定式となっている。

(3) 指導監督

建設業法において、国土交通大臣又は都道府県知事は、法の目的を達成するため建設業者に対し報告徴取等の実施、勧告等の行政指導を行うことができるほか、建設業法の規定又は営業に関わる他法令に違反した場合（例：独占禁止法に基づく排除措置命令を受けた場合等）は、当該建設業者に対し必要な監督処分（許可の取消し、営業停止、指示）を行うことができる。北海道開発局においては、施工体制の適正化や元請下請人との契約等の適正化を図るため、立入調査や報告徴取を行い、不法行為等に対しては監督処分等を実施している。

表 2-12-2 過去 5 年間の指導監督の件数（令和 3 年 3 月末現在）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
文書勧告	17	15	14	21	11

※ 過去 5 年間に於いて、許可の取消し等の監督処分の該当はない。

建設業法令遵守の推進体制を強化するため、平成 19 年 4 月 1 日、北海道開発局長を本部長とする「建設業法令遵守推進本部」を設置し、法令遵守の徹底に向けて年度ごとに設定した活動方針に従って各種取組を行っている。また、建設業法に違反している建設業者の情報を提供していただく窓口として「駆け込みホットライン」を開設し、違反情報の収集を行っている。

国土交通省及び都道府県では、平成 22 年度から「建設業取引適正化推進月間」（11 月）が創設され、北海道開発局は、当月間において建設業の取引適正化に関して幅広く法令遵守に関する活動を行うこととしており、「建設業法令遵守講習会」を開催するなどの取組を行っている。

また、建設業者の法令遵守意識を高めるため、元請負人と下請負人の関係に係る留意点を簡潔にまとめた「元請下請関係の適正化のための 22 の鉄則」を平成 15 年度から発行・配布する取組を行っている。

#### (4) 新・担い手 3 法

##### ア 建設業法の制定

建設業法は、昭和 24 年 5 月に制定された法律である。

法制定の背景は、戦後復興において建設業者が急増し、過当競争状態となったことにより、ダンピング受注や不適正施工などの発生、代金不払いなど、請負契約の片務性が問題となり、それら諸問題に早急に対応するため、建設業法が制定された。

その後、建設業法は、その時々時代の背景に適切に対応するため数次の改正が行われてきたが、ここ数年の間において、関係する法律と一体となった改正が 2 回行われており、それらの内容について記載する。

##### イ 品確法及び建設業法・入契法の一体的改正に至る経緯・背景

長年続いてきた建設投資の急激な減少や競争の激化により、建設業の経営を取り巻く環境が悪化し、ダンピング受注などにより、建設企業の疲弊や下請企業へのしわ寄せ、現場の技能労働者等の就労環境の悪化といった構造的な問題が発生していた。また、高度経済成長期に建設された高層ビルなどの工作物が老朽化し、維持管理・更新に関する工事の増加に伴い、工事の適正な施工の確保を徹底する必要性が高まっていた。

このような背景の下、インフラ等の品質確保及びその担い手の確保を実現するため、公共工事の基本となる「品確法」を中心に密接に関連する「建設業法」及び「入契法」を一体として必要な改正を行うこととなり、平成 26 年 5 月、いわゆる担い手 3 法<sup>\*</sup>が改正された。

##### ※ 担い手 3 法

～ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）（略称：品確法）

建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）

公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）

（略称：入契法）

ウ 「担い手 3 法」の内容について

主な改正内容については、まず、品確法において、将来にわたる公共工事の品質確保と其中長期的な担い手の確保、ダンピング防止等を基本理念として追加し、予定価格及び低入札価格調査基準等の適切な設定、計画的な発注及び円滑な設計変更等の旨を発注者の責務として明確にする等とされた。

次に、入契法においては、ダンピング防止を入札契約の適正化の柱として追加し、入札金額内訳書の提出と発注者による確認の義務付け、また、公共工事の適正な施工を確保するため、施工体制台帳の作成と提出義務の拡大等について規定された。

そして、建設業法においては、建設工事の担い手の育成及び確保は建設業者、建設業者団体等の責務である旨を規定し、あわせて、国土交通大臣は、建設業者団体が行う取組を促進するために必要な措置を講ずる旨が規定された。また、建設業許可に当たり、暴力団員等は欠格要件及び取消事由に該当する旨の内容とされた。

エ 「新・担い手 3 法」に至る経緯・背景について

人口減少と少子高齢化の急速な進展に伴って全産業的な生産年齢人口が減少する中、社会インフラの整備・維持管理や災害対応に重要な役割を担っている建設業においては、長時間労働が常態化し、技術者、技能者の確保が難しくなっており、将来にわたる建設業の担い手確保・育成を図ることが急務となっている。

また、平成 30 年 6 月 29 日に成立した「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」による改正労働基準法に基づき、建設業においても、令和 6 年度から時間外労働の罰則付き上限規制が適用されることから、建設業就業者の長時間労働の是正についても急務となっている。

平成 26 年の「担い手 3 法」の施行により、予定価格の適正な設定、歩切りの根絶、ダンピング対策の強化など様々な成果が見られる一方で、建設業を取り巻く環境は大きく変化し、特に頻発・激甚化する災害対応の強化、働き方改革促進による建設業の長時間労働の是正、ICT（情報通信技術）の活用による生産性の向上など新たな課題や引き続き取り組むべき課題が顕在化した。また、公共工事の品質確保を図るためには、工事の前段階に当たる調査・設計においても公共工事と同様の品質確保を図ることも重要な課題となっていた。

このような環境の変化や課題に対応し、インフラの品質確保及びその担い手の中長期的な育成・確保を目的とし、これまでの取組を更にステップアップさせるため、令和元年 6 月、「新・担い手 3 法」として、再び改正された。

オ 「新・担い手 3 法」の内容について

各法の改正に当たり、①働き方改革の推進、②生産性向上への取組、③災害時の緊急対応強化・持続可能な事業環境の確保を三つの柱として、関係条文の追加、改正が行われた。

改正内容については、まず、品確法における働き方改革関係では、休日、準備期間、天候等を考慮した適正な工期の設定、公共工事の施工時期の平準化に向けた債務負担行為、繰越明許費の活用による翌年度にわたる工期の設定、契約内容に変更が生じた場合の適切な設計変更（繰越明許費の活用等を含む。）及び中長期的な発注見通しの作成・公表等が発注者の責務として規定された。

生産性の向上への取組関係では、ICT を活用した公共工事の実施等が発注者の責務として規定され、災害時の緊急対応強化関係では災害対応等の迅速かつ円滑に実施される体制整備が将来にわたって確保される旨、緊急性に応じて随意契約・指名競争入札等の適切な入札契約方法の選択に努めることなどが基本理念、発注者の責務等として規定された。

なお、この改正により、品確法は公共工事に関する調査等として測量、地質調査及び設計にも適用されることとなった。

入契法においては、働き方改革関係として、適正化指針に定める事項として公共工事の施工に必要な工期の確保及び施工時期の平準化を図るための方策を定めることとされた。

そして、建設業法においては、まず、働き方改革関係として、中央建設業審議会（以下「中建審」という。）による工期に関する基準の作成及び勧告、著しく短い工期による請負契約の締結禁止、注文者から建設業者に対する工期等に影響を及ぼす事象に関する情報提供の義務付け、建設工事の請負契約締結時における受注者から注文者に対する工期に関する見積書の交付、著しく短い工期による契約締結の禁止に違反した場合における許可行政庁から注文者に対する勧告又は公表の規定等が制定された。

次に、生産性の向上への取組関係として、監理技術者を補佐する者を置いた場合に2現場までの兼務を可能とする監理技術者の専任義務の緩和、監理技術者を補佐する者に必要な資格として技士補を創設するための技術検定制度の改正、また、一定の要件を満たした場合に下請企業の主任技術者の配置義務の免除、更には建設資材に起因して公衆に危害を及ぼしたとき等において建設業者に対する指示のみでは再発防止が困難である場合には、許可行政庁から建設資材製造業者等に対して勧告、公表、命令又は罰金等の措置を可能とする規定が新たに盛り込まれた。

そして、持続可能な事業環境の確保の関係では、建設業許可要件のうち経営能力に関する基準を見直し、経營業務管理責任者に関する基準を緩和、また合併・譲渡等に際し事前認可手続きを創設し円滑に事業承継できる仕組みを構築することとされた。

なお、これら改正の施行時期は、品確法は令和元年6月14日公布即日施行、入契法は6月12日公布、9月1日施行、建設業法は6月12日公布、9月1日（中建審による工期に関する基準の作成等）、令和2年10月1日（許可基準の見直し、著しく短い工期の禁止等）及び令和3年4月1日（技術検定制度関係）と段階的に施行された。

#### カ 北海道開発局における建設業等の働き方改革の取組について

新・担い手3法を踏まえた北海道開発局における具体的な取組状況については、「第14節 2 建設業等の働き方改革、生産性の向上」に詳述されているので参照願いたい。

### 3 建設関連業行政

道路、河川、ダム、橋梁、トンネルなどの公共施設は、調査・計画・設計・施工などの一連の業務の過程を経て建設される。これらの業務は、国や都道府県などの事業主体から発注され、工事の施工に先立って必要となる調査、計画、設計、用地買収などの業務は建設関連業によって担われている。

建設関連業は、測量業、建設コンサルタント、地質調査及び補償コンサルタントに分類され、これらの業を行う者は「建設関連業者」と総称される。各業の適正な運営及びその健全な発達を図るため、それぞれ登録制度が設けられている。

#### (1) 測量業

測量法において、「測量業」とは、基本測量<sup>\*1</sup>、公共測量<sup>\*2</sup>又は基本測量及び公共測量以外の測量を請け負う営業をいい、測量業を営むに当たっては、個人、法人、元請、下請に関わらず、測量法の定めるところにより、測量業者の登録を受けなければならないこととなっている。

北海道開発局においては、北海道内に主たる営業所がある測量業者から提出される各種申請書等の審査、登録等を行うほか、測量業者の不正行為に対して登録の取消し又は営業の停止といった監督処分を行っている。

##### ※1 基本測量

～すべての測量の基礎となる測量で、国土地理院の行うものをいう。

##### ※2 公共測量

～基本測量以外の測量で、実施に要する費用の全部又は一部を国又は公共団体が負担又は補助して実施する測量等をいう（建物に関する測量その他の局地的測量又は小縮尺図の調製その他の高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除く。）。

#### (2) 建設コンサルタント

建設コンサルタントとは、土木建築に関する工事の設計、監理、土木建築に関する工事に関する調査、企画、立案又は助言を行うことの請負若しくは受託を業とする者であり、「公共工事の前払金保証事業に関する法律」第19条第3号の建設コンサルタントをいう。

昭和52年4月15日、建設コンサルタント登録規程が告示され、主に土木に関する21の登録部門について建設コンサルタントを営む者が一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度が創設された。

登録に当たり、登録部門ごとに常勤かつ専任の技術管理者（技術士又は国土交通大臣が同程度の知識及び技術を有すると認定した者等）の配置及び財産的基礎・金銭的信用（資本金500万円以上かつ自己資本1,000万円以上）を有することを登録要件としているため、技術力及び経営力の確認が可能となる。

なお、登録の有無に関わらず、建設コンサルタントの営業は自由に行うことができる。

北海道開発局においては、北海道内に主たる営業所がある建設コンサルタントから提出される各種申請書等の審査、登録等を行っている。

#### (3) 地質調査業

地質調査業とは、地質又は土質について調査し、及び計測し、並びに解析し、及び判定することにより、土木建築に関する工事の設計若しくは監理又は土木建築に関する工事に関する調査、企画、立案若しくは助言に必要な地質又は土質に関する資料の提供及びこれに付随する業務を行うことを請け負い、又は受託する営業をいう。

昭和52年4月15日、地質調査業者登録規程が告示され、土木建築に関する工事に必要な地質又は土質について調査等を行う地質調査業を営む者が一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度が創設された。

登録に当たり、常勤かつ専任の技術管理者（技術士又は国土交通大臣が同等以上の知識及び技術を有すると認定した者等）及び常勤かつ専任の現場管理者（地質調査技士又は一定の実務経験を有する者）の配置及び財産的基礎・金銭的信用（資本金500万円以上かつ自己資本1,000万円以上）を有することを登録要件としているため、技術力及び経営力の確認が可能となる。

なお、登録の有無に関わらず、地質調査業の営業は自由に行うことができる。

北海道開発局においては、北海道内に主たる営業所がある地質調査業者から提出される各種申請書等の審査、登録等を行っている。

#### (4) 補償コンサルタント

補償コンサルタントとは、公共事業（土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業をいう。）に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれに伴う損失の補償又はこれらに関連する業務の請負若しくは受託を業とする者をいう。

昭和59年9月21日、補償コンサルタント登録規程が告示され、公共事業に必要な土地等の取得若しくは使用に関する補償業務のうち、8の登録部門の全部又は一部について補償コンサルタントを営む者が一定の要件を満たした場合に、国土交通大臣の登録が受けられる制度が創設された。

登録に当たり、登録部門ごとに常勤かつ専任の補償業務管理者（補償業務に関し7年以上実務の経験を有する者又は国土交通大臣が同程度の実務の経験を有すると認定した者）の配置及び財産的基礎・金銭的信用（資本金500万円以上かつ自己資本1,000万円以上）を有することを登録要件としているため、技術力及び経営力の確認が可能となる。

なお、登録の有無に関わらず、補償コンサルタントの営業は自由に行うことができる。

北海道開発局においては、北海道内に主たる営業所がある補償コンサルタントから提出される各種申請書等の審査、登録等を行っており、開発監理部用地課が所掌している。

表2-12-3 建設関連業の登録業者数（令和3年3月末現在）

	測量業	建設コンサルタント	地質調査業	補償コンサルタント
北海道	819	273	95	109
全国	11,074	3,962	1,270	2,484

#### 4 不動産業行政

不動産業行政は、宅地建物取引業、マンション管理業、賃貸住宅管理業及び住宅宿泊管理業について、それぞれ関係する法律等に基づき、購入者等の利益の保護や、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展等に寄与することを目的として、それぞれの業務の適正な運営の確保、推進等のため、宅地建物取引業を営む者については免許制度を、マンション管理業、賃貸住宅管理業及び住宅宿泊管理業を営む者については登録制度を実施し、各事業に対する必要な措置を講じている。

##### (1) 宅地建物取引業

宅地建物の取引に当たっては、一般消費者が取引を行う場合、その知識や経験に乏しいのが通常であり、悪質な業者によって多大な損害を被る事例も見受けられる。宅地建物取引業法では、一般消費者が安心して宅地建物の取引を行うことができるように、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、「業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること」を目的としている。

##### ア 免許事務

宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設け事業を行う場合は国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設け事業を行う場合は都道府県知事の免許を受けなければならない。

北海道開発局においては、国土交通大臣の免許事務のうち、北海道内に主たる事務所（本店）を設けて宅地建物取引業を行う場合の免許事務を行っている。

表 2-12-4 北海道における宅地建物取引業免許業者の推移（令和3年3月末現在）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
大臣免許	29	31	34	33	30
知事免許	3,576	3,612	3,657	3,727	3,786

##### イ 指導監督

宅地建物取引業法においては、法の目的を達成するため、宅地建物取引業者に対し検査を行うことや勧告等の行政指導を行うことができるほか、宅地建物取引業法の規定又は業務に関わる他法令に違反した場合は、当該宅地建物取引業者に対し必要な監督処分（免許の取消し、業務停止、指示）を行うことができる。

北海道開発局においては、定期的に立入検査や報告を求めるなど、宅地建物取引業者の指導・監督を実施して、適正な不動産取引の推進に努めている。

##### (2) マンション管理業

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）が平成 13 年 8 月 1 日から施行され、平成 14 年 10 月、国土交通大臣の権限の一部が北海道開発局に委任

されたことにより、マンション管理業等に関する事務を所掌することとなった。

マンション管理適正化法は、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。

マンションは国民の主要な居住形態として定着し、今後も居住者の増加が見込まれているが、その管理をめぐっては、権利・利用関係の複雑さに起因する様々なトラブルが頻出している。また、マンションの区分所有者により構成される管理組合の大部分は、その管理を管理業者に委託しており、管理業者に関するトラブルも少なくないことから、法律により、管理業者の登録制度の実施や、管理業務主任者の設置を義務付けるなどの規制を課すことによって、管理の適正化に資することとしたものである。

法制定後、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者の横領事件等により管理組合の財産が毀損されるという事態が生じたことから、平成 21 年 5 月 1 日にマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則が改正され、管理組合財産の分別管理の毀損リスクを低減するため分別管理の方法を見直すなど所要の措置が講じられた。

また、令和 2 年 6 月 24 日、マンション管理適正化法の改正が行われ、マンションの管理業に関して、「書面の電子化」、「重要事項説明の特例措置の拡充」及び「管理業者の活動からの暴力団等の排除」に関する規定が盛り込まれた（令和 3 年 3 月 1 日施行）。

#### ア マンション管理業者及び管理業務主任者の登録

マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。北海道開発局においては、北海道内に主たる事務所（本店）を設けて、マンション管理業を行う場合の登録に係る事務を行っている。

また、管理業務主任者試験合格後、管理業務主任者として業務に従事しようとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならないこととなっており、北海道開発局においては、北海道内に住所を有する管理業務主任者の登録に係る事務を行っている。

表 2-12-5 マンション管理業登録業者の推移数（令和 3 年 3 月末現在）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
北海道	84	86	81	82	82
全 国	2,185	2,131	2,001	1,989	1,957

表 2-12-6 管理業務主任者の推移数（令和 3 年 3 月末現在）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
北海道	2,361	2,440	2,530	2,559	2,636
全 国	73,237	75,435	77,783	79,863	82,219

## イ 指導監督

マンション管理適正化法においては、法の目的を達成するため、マンション管理業者に対し検査や報告を求め、また、是正等の行政指導を行うことができるほか、マンション管理適正化法の規定又は業務に関わる他法令に違反した場合は、必要な監督処分（登録の取消し、業務停止、指示）を行うことができる。

北海道開発局においては、定期的に立入検査や報告を求めるなど、マンション管理業者の指導・監督をすることによりマンション管理の適正化に努めている。

## (3) 賃貸住宅管理業

賃貸住宅は、単身世帯の増加等を背景に生活の基盤としての重要性が一層増大している一方で、賃貸住宅の管理については、所有者の高齢化や管理内容の高度化等により、管理業者に委託等をするケースが増加し、また、賃貸経営を管理業者に一任するサブリース<sup>※</sup>方式も増加している。

一方、管理業務の実施をめぐる、管理業者と所有者又は入居者との間でトラブルが増加しており、特に特定転貸事業者（以下「サブリース業者」という。）については、家賃保証等の契約条件の不適切な説明による誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題となっていた。

このような背景の下、令和2年6月、賃貸住宅管理業が所有者、入居者から一層の信頼を受け、国民生活の安定向上に不可欠な事業として健全に発展し、国として良好な居住環境を備えた賃貸住宅の確保等を図り、国民経済の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的として、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理法」という。）が成立し、公布された。

賃貸住宅管理法は、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設及びサブリース業者と所有者との間における賃貸借契約の適正化に係る措置の二つの柱で構成されている。

### ※サブリース

～賃借人（管理会社等）が貸貸人（所有者）から賃貸住宅を借り上げ、賃借人が第三者（入居者）に転貸すること。

## ア 賃貸住宅管理業者の登録等

賃貸住宅管理法の施行に伴い、賃貸住宅管理業を営もうとする者は、一定規模未満の場合<sup>※</sup>を除き、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

北海道開発局においては、北海道内に主たる事務所を設けて賃貸住宅管理業を営む者の登録に係る事務を行っている。

### ※一定規模未満の場合

～省令で定める規模未満であって、管理戸数が200戸未満である場合をいう。なお、一定規模未満の賃貸住宅管理業者であっても登録は可能。

## イ 指導監督

賃貸住宅管理法においては、法の目的を達成するため、賃貸住宅管理業者に対し検査や報告を求め、また、是正等の業務改善命令を行うことができるほか、賃貸住宅管理法の規定又は業務に関わる他法令に違反した場合は、当該賃貸住宅管理業者に対し必要な監督処分（登録の取消し、業

務停止)を行うことができる。

サブリース業者等に対しても検査や報告を求め、また、是正等の指示を行うことができるほか、賃貸住宅管理法の規定又は業務に関わる他法令に違反した場合は、当該サブリース業者等に対し業務の停止を命じることができる。

北海道開発局においては、立入検査や報告を求めるなど、賃貸住宅管理業者及びサブリース業者等の指導・監督を行い、賃貸管理事業及び特定賃貸借契約\*の適正な運営の確保に努めている。

#### ※特定賃貸借契約

～賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるもの。

#### ウ 法制定以前の賃貸住宅管理業者の登録

賃貸住宅管理法の施行以前は、賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年9月30日国土交通省告示）に基づく賃貸住宅管理業者の登録制度（任意）が設けられていたが、登録業務の法制化に伴い、同法の施行日である令和3年6月15日をもって同登録規程は廃止された。

（参考：賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録数）

表 2-12-7 賃貸住宅管理業者の推移数（令和3年3月末現在）

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
北海道	204	213	244	250	272
全国	3,896	4,052	4,353	4,560	5,033

#### (4) 住宅宿泊管理業

平成29年6月、訪日外国人旅行者が急増する中、民泊サービスが急速に普及し、一方で、民泊サービスに起因した近隣住民とのトラブルが社会問題となっていたことから、民泊の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅行者の宿泊に対する需要に的確に対応し、来訪・滞在を促進することにより、国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とした住宅宿泊事業法が成立し、公布された（施行日：平成30年6月15日）。

#### ア 住宅宿泊管理業者の登録

住宅宿泊事業法では、住宅において年間180日以内を限度として人を宿泊させる「住宅宿泊事業者」（札幌市内は札幌市所管、札幌市以外の道内は北海道所管）、家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて住宅宿泊事業を遂行する「住宅宿泊管理業者」（国土交通省所管）及びインターネット等による予約サービスを提供する「住宅宿泊仲介業者」（観光庁所管）の届出、登録及び指導監督に係る制度が定められた。

北海道開発局においては、道内に主たる事務所を有する住宅宿泊管理業者の登録に係る事務を行っている。

表 2-12-8 住宅宿泊管理業者の登録数の推移（令和 3 年 3 月末現在）

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
北海道	177	212	240
全 国	1,589	2,125	2,287

#### イ 指導監督

住宅宿泊事業法においては、法の目的を達成するため、住宅宿泊管理業者に対し検査や報告を求め、また、是正等の業務改善命令を行うことができるほか、住宅宿泊事業法の規定又は業務に関わる他法令に違反した場合は、必要な監督処分（登録の取消し、業務停止）を行うことができる。

北海道開発局においては、定期的に立入検査や報告を求めるなど、住宅宿泊管理業者の指導・監督をすることにより、家主不在型の住宅宿泊事業の適正化に努めている。

#### 5 不動産鑑定業行政

不動産の鑑定評価に関する法律（以下「不動産鑑定評価法」という。）は、不動産の鑑定評価について専門家である鑑定人を確保するとともに、不動産の鑑定評価に関する業務の適性を図ることにより、土地等の適正な価格の形成に資することを目的としている。

不動産鑑定評価法において、不動産の鑑定評価に関する専門家として不動産鑑定士の資格制度が定められており、国家資格試験としての不動産鑑定士試験を実施するとともに、資格者の登録を行うこととされている。また、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことを不動産鑑定業と定義し、不動産鑑定業を営もうとする者には、不動産鑑定業者の登録を受ける義務があること及びその登録の内容についても定められている。

##### (1) 不動産鑑定士の登録

不動産鑑定士になるには、不動産鑑定士試験に合格し、実務修習を修了した後にその資格を得て、さらに、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に所要事項の登録を受けなければならない。また、不動産鑑定士は、その登録事項に変更があったときは、遅滞なく変更の登録を申請しなければならない。

北海道開発局においては、北海道内に住所地を置く不動産鑑定士の登録に係る事務を行っている。

表 2-12-9 北海道における不動産鑑定士の登録の推移（各年 1 月 1 日現在）

	鑑定士の別	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
北海道	不動産鑑定士	138	140	139	136	138
	不動産鑑定士補	14	12	9	8	8
全 国	不動産鑑定士	8,207	8,268	8,268	8,269	8,338
	不動産鑑定士補	1,275	1,264	1,240	1,212	1,205

## (2) 不動産鑑定業者の登録

不動産鑑定業を営もうとする者は、二以上の都道府県に事務所を設ける者にあつては国土交通省に、その他の者にあつてはその事務所の所在地の属する都道府県に備える不動産鑑定業者登録簿に登録を受けなければならない。

北海道開発局においては、国土交通大臣の登録事務のうち、北海道内に主たる事務所を設ける不動産鑑定業者の登録に係る事務を行うこととしている。

なお、現在までのところ、道内における大臣登録業者の登録申請はない。

表 2-12-10 不動産鑑定業者の登録の推移（各年 1 月 1 日現在）

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
北海道	大臣登録	0	0	0	0	0
	知事登録	84	82	80	78	79
全 国	大臣登録	80	81	78	76	75
	知事登録	3,318	3,230	3,191	3,175	3,149

## (3) 指導監督

不動産鑑定評価法においては、法の目的を達成するため、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者（以下「不動産鑑定士等」という。）に対し、検査を行うことや勧告等の行政指導を行うことができるほか、不動産鑑定評価法の規定又は業務に関わる他法令に違反した場合は、当該不動産鑑定士に対し必要な懲戒処分（登録の消除、業務禁止、戒告）、当該不動産鑑定業者に対し監督処分（登録の消除、業務停止、戒告）を行うことができる。

北海道開発局においては、定期的に立入検査や報告を求めるなど、不動産鑑定士等の指導・監督を実施して、適正な不動産鑑定法の推進に努めている。

## 6 その他建設産業関係

### (1) 資力確保措置

平成 17 年 11 月に発生した構造計算書偽造問題<sup>\*</sup>を契機として、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかになった。

このため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が平成 19 年 5 月 30 日に公布され、新築住宅の請負人（建設業者）又は売主（宅地建物取引業者）は、平成 21 年 10 月以降、新築住宅を発注者又は買主に引き渡す際には、「住宅瑕疵担保責任保険への加入」又は「住宅瑕疵担保保証金の供託」（以下「資力確保措置」という。）が義務付けられることとなった。

これにより、新築住宅の請負人又は売主は、資力確保措置の状況について行政庁への届出が義務付けられ、北海道開発局においては、大臣許可・免許を有する事業者のうち北海道に主たる営業所（事務所）を設ける事業者からの届出を受理している。また、資力確保措置などの義務に違反した事業者に対しては、建設業法又は宅地建物取引業法に基づき、監督処分を行うこととなっている。

## ※ 構造計算書偽造問題

～ 一級建築士による構造計算書の偽造が発覚したことに端を発する一連の事件。

千葉県所在の建築事務所に所属していた一級建築士が、平成8年頃から国土交通省大臣認定構造計算ソフトを改ざんする形でマンション等の構造計算書を偽造し、その結果、耐震基準に満たないマンションやホテルが数多く建てられた。その中には、既に入居済みのマンションも数多く含まれていたことなどから、マスコミでも大きく取り上げられ社会問題となった。

国土交通省が建築基準法に基づく指定確認検査機関から、過去に建築確認を行った建築物について、構造計算書が偽造されていた可能性があるとの情報提供を受け調査を進め、平成17年11月17日に公表した。

表2-12-11 過去5年間の届出件数（令和3年3月末現在）

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
建設業者	103	103	100	99	100
宅地建物取引業者	26	26	27	32	30

### (2) 不動産特定共同事業

不動産特定共同事業法は、投資家から出資を受けて不動産取引を行う事業者に対して許可制を導入するなど、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する、いわゆる不動産証券化事業を規律するとともに、不当勧誘の禁止など宅地建物取引業法類似の行為規制を課す法律として平成6年6月29日に公布され、平成7年4月1日に施行された。

平成25年12月20日の法改正により、平成26年4月1日から特例事業者の届出の受理、不動産特定共同事業者及び特例事業者の監督等に関する権限が各地方整備局等に委任され、北海道開発局においては、道内に主たる営業所を設けて営業を行う事業者からの許可申請書等の受付及び届出・報告書の受理、事業者名簿の作成・備付・閲覧等に係る事務を行っている。

また、平成29年12月1日の法改正により、適格特例投資家限定事業の創設、小規模不動産特定共同事業の創設、特例事業の事業参加者（投資家）の範囲拡大、特例投資家向け事業における約款規制の廃止、クラウドファンディングに対応した環境整備に関する規定が盛り込まれるとともに、事業者と投資家との間の契約締結を代理・媒介する事業者についても同法の対象となった。

### (3) 中小企業等経営強化法に基づく経営力向上計画の認定

中小企業等経営強化法の改正により、平成28年7月から中小企業・小規模事業者や中堅企業は、経営力向上のための人材育成や財務管理、設備投資などの取組を記載した「経営力向上計画」を各所管大臣に申請し、当該計画が認定されることにより、中小企業経営強化税制（即時償却等）や各種金融支援等の特例措置が受けられることとなった。

各所管大臣における認定事務は、「各事業分野別指針」に基づき認定を行っている。北海道開発局においては建設業、不動産業及び建設関連業の3事業の分野を所掌しており、北海道内に主たる事務

所（本店）を設けて営業を行っている事業者の認定に係る事務を行っている。

なお、法改正当初は平成 30 年度末までの時限措置であったが、現在、令和 4 年度まで延長されている。

表 2-12-12 過去 5 年間の認定件数の推移（令和 3 年 3 月末現在）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
建設業	59	701	860	737	809
建設関連業	0	19	40	43	46
不動産業	0	12	16	17	27
計	58	732	916	797	882

#### (4) 特定技能外国人材受入計画の認定

平成 30 年 12 月 14 日、新たな在留資格「特定技能」の創設等を内容とする出入国管理及び難民認定法が公布された。深刻化する人手不足に対応するため、生産性向上や国内人材の確保のための取組を行っても、なお人材を確保することが困難な状況にある特定産業分野（14 分野）において、一定の専門性・技能を有し、即戦力となる外国人を受け入れていく制度が創設され、建設分野も本制度の対象となり、平成 31 年 4 月 1 日から施行された。

新たな在留資格の創設に当たり、建設業は、報酬が日給制や時給制により支払われるケースが多く、季節や仕事の繁閑により報酬額が変動することや、工事ごとに就労場所が変わり雇用管理が十分に行き届きにくいことなどが影響し、既存制度である「外国人技能実習制度」においては、他産業と比較して建設業における失踪者数や失踪割合が高い状況にあったこと、また、建設業界全体として不当な処遇や劣悪な就労環境等を背景とした失踪を抑制し、受入企業と外国人材の双方が安心して雇用・就労できる環境整備を図るため、建設分野における特定技能外国人材の受入に当たっては、出入国在留管理庁への在留資格申請とは別に、受入企業が受入計画を作成して国土交通大臣の審査、認定等を行うこととされた。

受入計画の審査・認定事務について、開始初年度は国土交通本省で行っていたが、令和 2 年 4 月以降は、国土交通大臣から北海道開発局長に事務の委任がなされた。

これにより、北海道開発局においては、北海道内に主たる営業所（本店）を設けて営業を行っている建設企業からの受入計画の審査・認定に係る事務を行っている。

表 2-12-13 過去 2 年間の認定件数の推移（令和 3 年 3 月末現在）

	令和元年度※ <sup>1</sup>	令和 2 年度
新規認定	8	29
変更認定※ <sup>2</sup>	1	14
計	9	43

※ 1～令和元年度の件数は、国土交通本省の処理件数である。

※ 2～変更認定の件数は、一企業が複数の申請をしている場合があるため、認定企業数とは一致しない。