不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第17回

ご存じですか？ 建築業法について

宅建業と比較して、建設業の許可制度は複雑だ。五年に一度更新が必要になる、国土交通大臣許可と都道府県知事許可がいる、という点は宅建業免許制度と似ている。しかし、建設業は許可がなくとも工事を行うことが出来る場合がある。

建設工事の完成を請け負うことを営業するには、建設業法第3条に基づき建設業の許可を受けなければなりませんが「軽微な建設工事」のみを請け負って営業する場合には必ずしも建設業の許可を受けなくてもよいこととされています。

ここでいう「軽微な建設工事」とは、次の1、2に該当する建設工事をいいます。

1　建築一式工事については、工事1件の請負代金の額が1500万円未満の工事または延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事

・「木造」…建築基準法第2条第5号に定める主要構造部が木造であるもの

・「住宅」…住宅、共同住宅及び店舗等との併用住宅で、延べ面積が2分の1以上を居住の用に供するもの

2　建築一式工事以外の建設工事については、工事1件の請負代金の額が500万円未満の工事

従って、必ずしも建設業の許可が無くとも、例えば工事1件の請負代金の額500万円未満の工事であれば請け負えるので、リフォームや内装工事は行うことが出来る場合があります。

そしてもう一つ、宅建業に無い考え方としては、建設業の許可は、下請契約の規模等により「一般建設業」と「特定建設業」の別に区分して行う、ということがあります。この区分は、発注者から直接請け負う工事1件につき4000万円（建築工事業の場合は6000万円）以上となる下請契約を締結する場合には、特定建設業の許可が必要となります。

◀図1

発注者から直接請け負った1件の工事代金について、4000万円（建築工事業の場合は6000万円）以上となる下請契約を締結する場合	特定建設業の許可が必要です
上記以外	一般建設業の許可で差し支えありません

そして、建設業の許可は建設工事の種類ごと（業種別）に行います。建設工事は土木一式工事と建築一式工事の2つの一式工事のほか、27の専門工事の計29の種類に分類されており、この建設工事の種類ごとに許可を取得することになります。

・許可を受けようとする建設業が一般建設業であるか特定建設業であるか、また建設業の種類により、それぞれ必要な資格等が異なります。専任技術者の要件は一般建設業と特定建設業で異なっています。

専任技術者は許可を受けようとする建設業に関し、5年以上経営業務の管理責任者としての経験を有していること。

・許可を受けようとする建設業以外の建設業に関し、6年以上経営業務の管理責任者としての経験を有していること、等々。

また、建設工事に関する請負契約の適正な締結、履行を確保するためには、許可を受けようとする建設業に係る建設工事についての専門的知識が必要になります。見積、入札、請負契約締結等の建設業に関する営業は各営業所で行われることから、営業所ごとに許可を受けようとする建設業に関して、一定の資格または経験を有した者（専任技術者）を設置することが必要です。

専任技術者は許可を受けようとする建設業に関し、5年以上経営業務の管理責任者としての経験を有していること。

・許可を受けようとする建設業以外の建設業に関し、6年以上経営業務の管理責任者としての経験を有していること、等々。

また、建設工事に関する請負契約の適正な締結、履行を確保するためには、許可を受けようとする建設業に係る建設工事についての専門的知識が必要になります。見積、入札、

国は建設業の経営は他の産業の経営とは異なった特徴を有していると考えており、適正な建設業の経営を期待するために建設業の経営業務に一定期間の経験を有した者が1人は必要であると判断し、経営業務の管理責任者という制度を定めています。具体的な要件として、許可を受けようとする者が法人である場合には常勤の役員のうちの1人が次のいずれかに該当することが必要であり、これらの者を経営業務の管理責任者としています。

・許可を受けようとする建設業は特定建設業であっても一般建設業であっても「受注する金額」に制限はありません。下請けに出す工事の金額に制約があるのです。4000万円（建築工事業の場合は6000万円）以上となる下請契約を締結する場合には、特定建設業の許可が必要となります。

ついて追加して取得することもできます。

今月の筆者

●プロフィール

証券会社、自動車関連の会社を経て平成16年にコスモス行政書士事務所を開設。宅建業免許・建設業許可・運送関係の許認可業務を行っている。

コスモス行政書士事務所
行政書士
田中　洋輔

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/