

KITAHAMA⁺ Vol. 19

北浜法律事務所 リーガルマガジン

PLUS

KITAHAMA PLUSは企業にプラスになるリーガル情報を発信して参ります。

特集

建築・不動産×専門性

不動産/建設・建築/IT・データ
争訟・紛争解決/M&A
吉谷 心太郎 弁護士

不動産/建設・建築/知的財産権
IT・データ/国際法務
争訟・紛争解決/M&A
細井 南見 弁護士

不動産/建設・建築
コーポレート・会社法/事業再生・倒産
争訟・紛争解決/M&A
原田 康太郎 弁護士

不動産/建設・建築/コーポレート・会社法
M&A/争訟・紛争解決
井之上 裕祐 弁護士

不動産/建設・建築/労働法務
M&A/争訟・紛争解決
堀山 輝 弁護士

建設・建築/不動産/保険/労働法務
コーポレート・会社法/M&A
松嶋 秀真郎 弁護士

建設・建築/不動産
コーポレート・会社法
争訟・紛争解決
川原 大輝 弁護士

法務 Troubleshooting
建設業者の労働時間管理

法務人材が、IT化プロジェクトの成否を左右します。
建築・不動産業界 × IT

ビジネスパーソンの休憩時間
仕事終わりはサウナで

北浜法律事務所
KITAHAMA PARTNERS
クライアントとともに。



大阪事務所

〒541-0041
大阪市中央区北浜1丁目8番16号
大阪証券取引所ビル

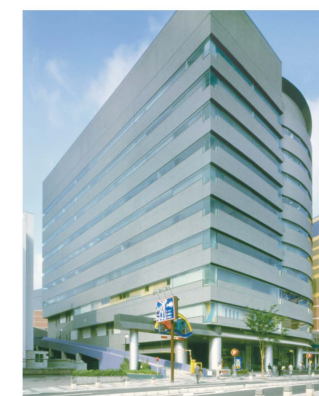
TEL: 06-6202-1088 (代表)
FAX: 06-6202-1080



東京事務所

〒100-0005
東京都千代田区丸の内1丁目7番12号
サピアタワー

TEL: 03-5219-5151 (代表)
FAX: 03-5219-5155



福岡事務所

〒812-0018
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
キャナルシティ・ビジネスセンタービル4階

TEL: 092-263-9990 (代表)
FAX: 092-263-9991

Webinar

わかりやすいと人気の北浜法律事務所ウェビナー。豊富な経験を積んだ弁護士が、有益な情報を語ります。
簡単登録するだけで、どなたでもご視聴いただけます。

<https://www.kitahama.or.jp/archive-webinar/>



北浜法律事務所
KITAHAMA PARTNERS
クライアントとともに。

特 集

建築・不動産×専門性

建築・不動産業界は、労働力不足、後継者不足が深刻化。
事業環境の変化が著しい今、
案件対応には建築・不動産とシナジーのある法分野の
専門性が必要になっています。
第一線で活躍する弁護士が業界の今を語ります。

弁護士
原田 康太郎

不動産／建設・建築／コーポレート・会社法
事業再生・倒産／争訟・紛争解決／M&A

弁護士
松嶋 秀真郎

建設・建築／不動産／保険／労働法務
コーポレート・会社法／M&A

弁護士
川原 大輝

建設・建築／不動産
コーポレート・会社法／争訟・紛争解決

松嶋 秀真郎 弁護士

取扱業務は多岐に渡るが、建築不動産案件、労務案件に注力している。特に建築不動産分野では、施工会社や設計会社を代理して、100か所近い瑕疵が主張された建築紛争、設計業務の瑕疵が争われた紛争ほか多数の訴訟、交渉等を担当している。また、建築不動産と人事労務の横断的知識を活かした複合的な案件、相談も取り扱っている。

Hidemaro Matsushima



Profile



原田 康太郎 弁護士

専門分野は、建築・不動産／コーポレート・会社法／M&A。建築・不動産分野についての紛争を専門的に扱っており、ハウスメーカー、ゼネコン、仲介業者(売買・賃貸)、ディベロッパー、マンション管理会社等、様々な立場の依頼者から相談・依頼多数。顧問先は、ハウスメーカー、不動産仲介業者、運送会社、太陽光設備設置業者、マンション管理会社、IT企業、医療法人等幅広い。会社法案件やM&Aも手掛ける。



Kotaro Harada

Profile



川原 大輝 弁護士

専門分野は、建築、不動産、コーポレート。不動産売買(土地・建物／買主・売主)、不動産賃貸借(土地・建物／借主・貸主)、建築瑕疵(雨漏り・タイル瑕疵などの施工不良)、請負代金請求(追加工事や出来高請求など／施主・元請・下請)、リフォーム問題など、広範な分野に対応。豊富な専門知識に加えて電気・空調・水道の設計や工事を施工する東証一部上場企業法務部への出向経験もあり、企業が思わぬ落とし穴にはまる危険性を全力でサポートしている。



Daiki Kawahara

Profile



KITAHAMA^{PLUS}

message

春。希望に満ちたスタートの季節。

心新たに、成長の一步を踏み出されたことと存じます。

さて今号の特集は、建築・不動産です。

昨今の建築・不動産法務においては、業界特有の問題だけでなく、

社会課題が絡まっているのが特徴的です。

事業承継・M&A、人事労務、コンプライアンスなどなど、

まさに「建築・不動産×専門性」の時代。

KITAHAMA PLUSは変化する社会に対応し、

読者の皆様に価値ある情報を提供してまいります。



弁護士法人北浜法律事務所 代表
北浜グループ CEO

森本 宏





川原 北浜法律事務所では、これまで、大手から中堅のデベロッパーやゼネコンのクライアントにおける様々な建築・不動産案件を取り扱ってきました。最近では、特に、建築瑕疵案件や不動産売買に関する紛争など、伝統的な建築・不動産案件のみにとどまらず、建築・不動産に関する問題が他の法分野とも複合的に関連するような案件を取り扱うことが多くなっています。つまり、建築・不動産案件とシナジーのある他の法分野とを掛け合わせた、「建築・不動産×○○」の専門性が求められることが増えていっていると思われ、このような案件に弁護士が適切に対応するためには、分野横断的な知識が求められます。この点について、原田先生が特に着目している「建築・不動産×○○」はありますか。

ら虚偽のデータを施主に報告していた例や、資格の不正取得の例などが大きな話題となりました。

松嶋 建築・不動産分野と不正調査とは、どのような点でシナジーがあるのでしょうか。

川原 建築・不動産業界に適用される業法は、複雑であり難解な法律が多いことから、建築・不動産法務の知見を有する弁護士でないと適切な対応が難しいと考えられます。また、不正調査に関しては、違反の実態の調査、原因の特定、再発防止策の策定などの分析・提言が重要となりますが、建築・不動産業界の実務に精通していないと、当該企業の実態に即した適切な分析・提言はできません。そのため、建築・不動産業者における不正調査においては、単なる危機管理法務のみならず、建築・

分野横断的な知識を持ち、 各分野の弁護士がスムーズに連携していく

原田 私は、「建築・不動産×事業承継・M&A」の案件に特に着目しています。昨今、日本の出生率の低下を背景とした若年層の減少により、事業承継における後継者不足が深刻化しています。特に建設業界はより顕著です。そのような場合における戦略としては、第三者に対するM&Aが代表的な手法ですが、M&Aの際は、建設業界特有の問題として、建設業法の遵守、許認可の承継、労働時間管理、独占禁止法上の規制のチェック等が必要となります。そこで、各分野を専門として扱う弁護士の知見を結集して対応する必要があります。法律事務所の底力が試される案件だといえます。

川原 北浜法律事務所では、各分野のエキスパートが在籍しており、正に総合力を発揮できる分野といえますね。松嶋先生はいかがでしょう。

松嶋 私は、「建築・不動産×人事労務」の案件に特に着目しています。建設不動産分野のお客様からいただく労務相談の中でも、いわゆる「一人親方」の労働者性に関するご相談は多いですね。名目上は請負や業務委託で稼働する人員について、「契約書のタイトルを請

不動産業界や実務に精通していることが必要と考えられ、建築・不動産分野と不正調査とはシナジーがあると考えられます。

原田 そのとおりですね。この点、北浜法律事務所では、建築・不動産法務危機管理の双方に精通した弁護士が複数在籍しており、また、建築・不動産業界における不正調査の実績も多数あることから、質の高いサービスを提供できるものと考えております。

川原 加えて、北浜法律事務所では、上に挙げた法分野のほかにも、「建築・不動産×独占禁止法」、「建築・不動産×国際法務」、「建築・不動産×ファイナンス」や「建築・不動産×特許」など、それぞれの専門性を有する弁護士が密に連携するなどして、より質の高いサービスを提供しております。

最後に、一言お願いします。

原田 北浜法律事務所の大きな特徴としては、縦割りのチーム制を敷いておらず、事務所の規模としても弁護士が100名以上在籍しており、各分野の専門家が揃っているため、総合力を発揮しやすい体制が整っております。私たち北浜法律事務所が、建築・不動産分

負や業務委託としているから」、或いは「報酬からの源泉徴収を行っていないから」といった理由で、比較的簡単に労働者ではないと整理されているケースが多いように感じますが、労働者性は1つや2つの要素のみによって判断されるものではなく、稼働実態を詳細にヒアリングして検討する作業が不可欠です。仮に労働者性が肯定された場合には、賃金や社会保険料の未払といった金銭リスクに直結しますし、紛争化する可能性も相応に高い分野ですので、労働法の知識を活用した実のあるアドバイスをできるよう研鑽しています。

川原 人手不足が進む建設業界にとって「一人親方」の存在は非常に重要な地位を占めているからこそ、問題となる場面も多そうですね。

私が着目している「建築・不動産×○○」は、「建築・不動産×不正調査」です。建築・不動産業界では、建設業法や建築基準法、宅建業法など、様々な業法が定められて複雑であるうえ、各業法が建築・不動産業者に對してかなり厳しい規制を定めているので、どうしても、思わぬコンプライアンス違反等が生じてしまいがち業界であるといえます。昨今の建築・不動産業界におけるコンプライアンス違反事例をみても、ゼネコンが施工不良に気付きなが

野と他の法分野が連関するような問題についても、専門性をもってクライアントの皆様ニーズに応じ、真に価値ある業務を提供できるよう、今後も尽力していきたいと思っています。

北浜法律事務所では、100名以上の弁護士が在籍しており、
クライアントの皆様の仕事の質と総合力を提供しています。
風通しの良い事務所ですので、ぜひお気軽にご相談ください。

東京事務所 TEL 03-5219-5151 大阪事務所 TEL 06-6202-1088
福岡事務所 TEL 092-263-9990

<https://www.kitahama.or.jp/>





昨今のIT化の潮流は、建築・不動産業界も例外ではなく、業界に多くの変化をもたらしています。

まず、不動産業界では、ここ数年で書面を含む手続の電子化が大きく促進されました。例えば、宅建業法上の重要事項説明は、社会実験や規則の改正等を経て、リモートでの説明の実施（いわゆるIT重説）や、重要事項説明書の電子交付が行われるようになっていきます。IT重説の実施率は現状限定的ではあるものの、顧客との柔軟な日程調整が可能となるほか、資格者を在宅勤務させられる等のメリットがあり、今後利用が進むことが予想されます。

その他、印紙税の節約という分かりやすいメリットを背景に、各種契約書の電子化も進んでいます。

他方、建設業においては生成AIを業務プロセスに取り入れる検討が進んでおり、設計業務の自動化、工程管理の最適化、危険予知支援といった領域での導入が特に期待されています。実際、大手ゼネコンの何社かは、設計業務の一部を生成AIに行わせる等の具体的な取組みを既に公表しています。

ところで、IT化のプロジェクトにおいては、業法を含む関連法令を考慮した要件定義を行っていく必要があります。初期段階から法務人材を関与させることが、プロジェクトの成否を左右するといっても過言ではありません。そこで、北浜法律事務所としては、IT化の「伴走者」として、建築・不動産法務及びIT法務に精通した専門の弁護士に相談することをお勧めいたします。

Relay column

法務人材が、IT化プロジェクトの成否を左右します。

建築・不動産業界×IT



細井 南見 弁護士 Minami Hosoi

Profile

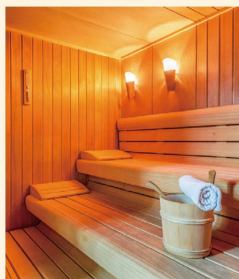
専門分野は、不動産／建築／紛争案件。知的財産権／IT・データ／国際法務にも力を入れている。大手デベロッパーに出向経験があり、大小さまざまなゼネコンやデベロッパーの相談を日々対応しており、特に建築訴訟について豊富な経験を有している。

Have a little break

ビジネスパーソンの休憩時間

仕事終わりはサウナで

私はサウナが大好きで、仕事終わりに週末によくサウナに行っています。サウナの効用としては一般的に疲労回復、ストレス解消、安眠効果などが挙げられますが、私自身、仕事終わりのサウナで一日の疲れを癒した後はぐっすりと眠れて疲労回復できていると実感しています。私のおすすめサウナは大阪では心斎橋にある「大阪サウナDESSE」、東京では上野にある「北欧」、福岡では博多にある「ウェルビー福岡」です。皆さんもお仕事終わりにサウナに足を運んで日々の疲れを癒してみるのはいかがでしょうか。



吉谷 心太郎 弁護士 Shintaro Yoshitani

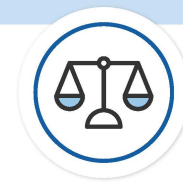
Profile

QRコード



吉谷 心太郎弁護士の

オススメ
リフレッシュ



法務 Troubleshooting

建設業者の労働時間管理

File / 19

1 | 建設業界の「2024年問題」

いわゆる働き方改革関連法により、長時間労働を防止するという観点から、企業が従業員に対して課すことのできる時間外労働について原則的な上限時間が設けられると共に、36協定により上限を超過して従業員を稼働させることができる例外的な労働時間についても規制が設けられました。

上記規制は、令和元年4月から順次適用されたものの、建設業界については、長時間労働の背景に業務の特殊性や取引慣行の課題があることから、時間外労働の上限規制の適用が5年間猶予されておりました。

このような5年間に渡る適用の猶予期間が満了し、令和6年4月から建設業に関しても働き方改革に基づく時間外労働の上限規制が適用されます。

令和6年4月以降、建設業界においても時間外労働の上限規制が設けられることを「2024年問題」と呼称する動きがあるようです。

まず、時間外労働は原則として月45時間、年360時間以内に制限されます。

また、例外的に労働者に対して時間外労働を命じる臨時的特な特別の事情がある場合であっても、年720時間、単月100時間未満（休日労働含む）、複数月平均80時間以内（休日労働含む）、限度時間を超えて時間外労働を延長できるのは年6か月までを限度とするという規制が適用されます（但し、災害復旧又は復興に当たる工事の場合のみ、時間外労働と休日労働の合計について月100時間未満、平均80時間以内とする規制は適用されません。）。

上限規制への違反に対しては罰則が適用される可能性もあり、改めて建設業界の適切な労働時間管理が問われます。

人繰りや無理のない工期の設定により個々の従業員の労働時間を抑制すべきことはもちろん、表面的な数字上は残業時間数が法律に違反していないとしても、会社側の把握していないサービス残業が発生していたことで実は上限規制を超える時間外労働が発生していたというパターンも想定されます

2 | 建設業界の労働時間管理と長時間労働対策

令和6年4月以降、改正労働基準法により、建設業者に対しても適用される時間外労働に関する規制の概要は以下のとおりです。

ので、位置情報システム等とも組み合わせた適切な労働時間の把握方法を採用する必要性がより一層高まるでしょう。

労働時間は個人の裁量に委ねずシステムと連携して管理徹底を！

松嶋 秀真郎 弁護士

Hidemaro Matsushima



取扱業務は多岐に渡るが、建築不動産案件、労務案件に注力している。特に建築不動産分野では、施工会社や設計会社を代理して、100か所近い瑕疵が主張された建築紛争、設計業務の瑕疵が争われた紛争ほか多数の訴訟、交渉等を担当している。また、建築不動産と人事労務の横断的知識を活かした複合的な案件、相談も取り扱っている。

Profile

QRコード

