

2024.3.22

No. 0536

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



今週の
フラッシュ

令和5年度第3四半期の受注高 3.0兆円、7.5%増**～国交省調べ、建築物リフォーム・リニューアル調査報告**

国土交通省では、令和5年度第3四半期(令和5年10～12月)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5000者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和5年度第3四半期受注分)を取りまとめた。それによると、令和5年度第3四半期の受注高の合計は3兆740億円で前年同期比7.5%増加した。うち、住宅に係る工事の受注高は9298億円で同0.8%減少し、非住宅建築物に係る工事の受注高は2兆1442億円で同11.5%増加した。

＜令和5年度第3四半期受注分＞

1. 受注高

【受注高】◇合計＝3兆740億円(前年同期比7.5%増)◇住宅＝9298億円(同0.8%減)◇非住宅建築物＝2兆1442億円(同11.5%増)。【工事種別】①住宅＝◇増築工事129億円(同13.3%増)◇一部改築工事261億円(同3.2%増)◇改装・改修工事7238億円(同0.5%増)◇維持・修理工事1669億円(同7.2%減)。②非住宅建築物＝◇増築工事1227億円(同64.0%増)◇一部改築工事623億円(同96.6%増)◇改装・改修工事、維持・修理工事1兆9593億円(同7.9%増)。【業種別(住宅)】「建築工事業」(5012億円、同8.6%減)、「職別工事業」(3331億円、同31.5%増)の順に多い。【業種別(非住宅建築物)】「建築工事業」(8080億円、同56.3%増)、「一般土木建築工事業」(3858億円、同14.6%減)の順に多い。

2. 工事内容

【用途別・構造別の受注高】◇住宅＝「木造」の「一戸建住宅」(4610億円、前年同期比3.6%減)、「コンクリート系構造」の「共同住宅」(3691億円、同7.2%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「コンクリート系構造」の「事務所」(4638億円、同54.5%増)、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(2974億円、同6.4%増)の順に多い。【発注者別の受注高】◇住宅＝「個人」(6031億円、同8.0%減)、「管理組合」(1500億円、同10.7%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「民間企業等」(1兆7469億円、同18.9%増)、「公共」(3393億円、同14.7%減)の順に多い。【工事目的別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(157万2200件、同9.9%減)、「省エネルギー対策」(11万1260件、同56.5%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(57万277件、同6.1%増)、「省エネルギー対策」(5万8441件、同42.0%増)の順に多い。【工事部位別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「給水給湯排水衛生器具設備」(49万4525件、同19.5%減)、「内装」(36万3567件、同8.9%減)の順に多い。◇非住宅建築物＝「電気設備」(17万6065件、同4.4%減)、「内装」(13万

1153 件、同 0.2%増)の順に多い。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001213.html

【問合先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係
03—5253—8111 内線 28615



政策動向

建設業法及び公共工事入札・契約適正化法の一部改正法律案が閣議決定

「建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が3月8日(金)に閣議決定された。

建設業の担い手を確保するため、労働者の処遇改善に向けた賃金原資の確保と下請事業者までの行き渡り、資材価格転嫁の円滑化による労務費へのしわ寄せ防止、さらには、働き方改革や現場の生産性向上を図るための措置が盛り込まれた。

＜背景＞◇建設業は、他産業より賃金が低く、就労時間も長いため、担い手の確保が困難。◇建設業が「地域の守り手」としての役割を将来にわたって果たしていけるよう、時間外労働規制等にも対応しつつ、処遇改善、働き方改革、生産性向上に取り組む必要。

＜概要＞【労働者の処遇改善】①建設業者に対して労働者の処遇確保を努力義務化するとともに、国は当該処遇確保に係る取組み状況を調査・公表。②労務費等の確保と行き渡りのため、中央建設業審議会が「労務費の基準」を作成・勧告することとし、受注者及び注文者の双方に対して著しく低い労務費等による見積り書の作成や変更依頼を禁止(違反発注者には国土交通大臣等が勧告)。③併せて、受注者における不当に低い請負代金による契約締結を禁止。【資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止】①資材高騰など、請負代金や工期に影響を及ぼす事象(リスク)がある場合、請負契約の締結までに受注者から注文者に通知するよう義務化する。また、資材価格変動時における請負代金等の「変更方法」を契約書の記載事項として明確化。②注文者に対し、当該リスク発生時は、誠実に協議に応ずることを努力義務化。

【働き方改革と生産性向上】①長時間労働を抑制するため、受注者における著しく短い工期による契約締結を禁止。②ICT活用等を要件に、現場技術者に係る専任規制や、公共工事における施工体制台帳提出義務を合理化。③ICT活用による現場管理の「指針」を国が作成し、特定建設業者や公共工事受注者に対し、効率的な現場管理を努力義務化。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo13_hh_000001_00221.html

【問合先】 国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課
法規係、入札制度企画指導室 連携推進係
03—5253—8111 内線 24756、24754



調査統計

住金機構、「リ・バース 60」10～12月の付保申請戸数は前年比 6.6%減

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース 60】の2023年10～12月の利用実績等についてまとめた。

【【リ・バース 60】利用実績】＜2023 年 10～12 月分＞◇付保申請戸数＝441 戸(前年同期比 6.6%減)。◇付保実績戸数＝352 戸(同 12.7%減)。◇付保実績金額＝52.3 億円(同 16.2%減)。◇取扱金融機関数(期末累計)＝88 機関(同 4.8%増)。

【【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態】＜2023 年 10～12 月に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合＞◇申込者属性(平均)＝年齢：68.7 歳、年収：381 万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(50.8%)、会社員(22.9%)、個人経営(7.5%)、会社役員(7.0%)、パート・アルバイト(5.4%)、ほか。◇資金使途(割合)＝注文住宅(32.0%)、借換え(22.0%)、新築マンション(18.1%)、戸建リフォーム(15.2%)、中古マンション(7.9%)、ほか。◇資金計画(平均)＝所要額：3137 万円、融資額：1679 万円、毎月支払額：4.0 万円。◇利用地域(割合)＝神奈川県(15.2%)、東京都(12.5%)、埼玉県(6.8%)、大阪府(5.7%)、千葉県(5.4%)、兵庫県(5.4%)、北海道(3.9%)、茨城県(3.4%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)＝住宅が古い(40.8%)、借換え(20.4%)、住替え(17.2%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース型(99.8%)、リコース型(0.2%)。

【URL】 <https://www.jhf.go.jp/files/400369016.pdf>

【問合せ先】【リ・バース 60】ダイヤル 0120—9572—60

都、1 月の新設住宅着工戸数、前年同月比 1.8%減で 8 か月連続の減少

東京都は、都内における令和 6 年 1 月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 6 年 1 月】1 万 1378 戸。前年同月比では、持家と貸家は増加したが、分譲住宅が減少したため、全体で 1.8%減と 8 か月連続の減少となった。

【利用関係別】◇持家 1048 戸(前年同月比 6.6%増、24 か月ぶりの増加)。◇貸家 5415 戸(同 6.5%増、2 か月連続の増加)。◇分譲住宅 4897 戸(同 10.2%減、8 か月連続の減少)。うち、マンション 3287 戸(同 19.7%減、8 か月連続の減少)、一戸建て 1567 戸(同 20.4%増、2 か月連続の増加)。【地域別】◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)1481 戸(同 37.2%減、4 か月連続の減少)。◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)3140 戸(同 28.8%減、5 か月連続の減少)。◇区部全体 8952 戸(同 10.3%減、6 か月連続の減少)。◇市部 2400 戸(同 52.1%増、2 か月連続の増加)。

【URL】 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/03/06/17.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

市場指標

不動産住宅価格指数、2023 年 12 月の首都圏総合は前月比 0.55%下落

(一財)日本不動産研究所は 2023 年 12 月の「不動産住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000 年 1 月・100 ポイント(P)]をまとめた。

不動産住宅価格指数は、東京証券取引所が 2011 年 4 月から 2014 年 12 月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の 5 つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)=118.53P(前月比0.55%下落)。**〔地域別の内訳〕**◇東京都=134.28P(前月比0.08%下落)◇神奈川県=104.87P(同1.07%下落)◇千葉県=87.21P(同2.92%下落)、3か月連続下落◇埼玉県=91.23P(同1.03%下落)、3か月連続下落。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=33248>

【問合先】研究部 E-mail: jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp



市場動向

1月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.9%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年1月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.9%下落(前年同月比0.5%上昇)して4512万円で、2か月ぶりの下落となった。

8エリア全てで前月比下落。前年同月比は6エリアで下落。中でも東京都下、横浜市・川崎市は38か月ぶり、千葉県他は27か月ぶりに前年前月を下回った。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区=6767万円(前月比0.1%下落、前年同月比2.0%下落)◇東京都下=4692万円(同0.8%下落、同0.1%下落)◇横浜市・川崎市=5210万円(同0.6%下落、同0.3%下落)◇神奈川県他=3988万円(同1.0%下落、同0.3%上昇)◇さいたま市=4324万円(前月比0.5%下落、同3.2%下落)◇埼玉県他=3654万円(同0.3%下落、同2.2%上昇)◇千葉県西部=4158万円(同0.6%下落、同1.0%下落)◇千葉県他=3202万円(同0.7%下落、同0.4%下落)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202401/>

【問合先】広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、2月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.03P上昇

三鬼商事がまとめた2024年2月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比0.03ポイント(P)上昇して5.86%となった。前年同月比は0.29P低下。

2月は既存ビルでは大規模な募集開始の動きがあり、また、新築ビルでは募集区画を残して竣工したビルの影響があったものの、拡張移転などの成約が見られ、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1400坪の増加にとどまった。平均月額坪当たり賃料は1万9776円(前月比0.23%・46円上昇、前年同月比1.19%・238円下落)で、前月比で再び上

昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去 12 か月間に竣工したもので今回は 22 棟、既存ビルが調査月の 12 か月前までに竣工したもので今回は 2557 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2579 棟。

〔新築ビル〕◇空室率＝24.44%（前月比 5.76 P 低下、前年同月比 3.40 P 上昇）。2 月は新築ビル 5 棟のうち 4 棟のビルが募集区画を残して竣工した一方、大型空室を残した大規模ビルが既存ビルにシフトしたことで、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 7845 円（前月比 280 円上昇、前年同月比 903 円上昇）。

〔既存ビル〕◇空室率＝5.43%（前月比 0.26 P 上昇、前年同月比 0.54 P 低下）。2 月は大規模な募集開始や新築ビルから既存ビルの区分へシフトした大型空室面積の影響のため、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料＝1 万 9613 円（前月比 24 円上昇、前年同月比 274 円下落）。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】 お客様サービス室（東京） 0120—38—8127



お知らせ

国交省、「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」のWEB動画配信

国土交通省は、令和 5 年度補正予算、令和 6 年度当初予算案及び令和 6 年度税制改正大綱に盛り込まれた「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」についてのWEB動画を配信している。

【対象者】 主に住宅関連事業者向け。

【主な内容】 ①我が国の住宅ストックの現状や住生活基本計画等について。②住宅取得に係る税制等の支援策について。③建築物省エネ法や省エネ住宅・建築物に対する支援措置等について。④長期優良住宅認定制度や住宅瑕疵担保履行制度による良質な住宅ストックの循環システムの構築について。⑤良質な木造住宅や中大規模木造建築物の支援措置等について。（計 125 分程度）。

【視聴方法】 下記URL（WEB配信動画・説明用スライドの公開先）の国土交通省のホームページより説明用スライドをダウンロードの上、配信動画を視聴すること。

※制度等の具体的内容は予算の成立後に決定するため、内容に変更があり得ることを了承すること。※説明動画は、補正予算及び当初予算案等における制度等の概要を説明するものであり、具体的な申請手続き等については、詳細が決まり次第各制度等のホームページ等で案内する。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001212.html

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000187.html

（「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度について」

WEB配信動画・説明用スライドの公開先）

【問合先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111（代表）