

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

全国の地価動向は全用途平均で3年連続上昇

～国交省、令和6年地価公示、三大都市圏では上昇率が拡大

国土交通省は、「令和6年地価公示」をまとめた。全国2万6000地点(うち、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点で調査を中止)を対象に、令和6年1月1日時点の価格を調査した結果、1年間の地価動向として、次のような結果が得られた。なお、令和6年1月1日午前0時以降に発生した能登半島における地震の影響は反映されていない。

【全国の地価動向】

(1)地価動向◇全国平均＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。◇三大都市圏＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京圏、名古屋圏では、「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも3年連続上昇し、上昇率が拡大した。大阪圏では、「全用途平均」「住宅地」は3年連続、「商業地」は2年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大した。◇地方圏＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも3年連続上昇した。「全用途平均」「商業地」は上昇率が拡大し、「住宅地」は前年と同じ上昇率となった。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも11年連続で上昇した。「全用途平均」「住宅地」は上昇率が縮小したが、「商業地」は上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では、「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

(2)全体的な特徴＝全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。

(3)個別の特徴◇住宅地＝①都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。②三大都市圏や地方四市の中心部における地価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大しており、特に地方四市の周辺の市等では、高い上昇となった地点が見られる。③鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇率が拡大した地点が見られる。④外国人にも人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニアムなどの需要が増大し、高い上昇となった地点が見られる。◇商業地＝①都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいる。②再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。③インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られる。④都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇

となった地点が見られる。◇**その他**=①大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務所用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。②eコマース市場の拡大を背景に、大型物流施設用地等に対する需要が旺盛となっており、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、高い上昇となった地点が見られる。③地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られる。

【都道府県別地価変動率(住宅地)】◇**変動率プラスの都道府県の数**=24(令和5年)→29(令和6年)。今回プラスの29都道府県：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、長野県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、沖縄県。※下線は前年の横ばい・下落から上昇に転じた県。◇**変動率マイナスの都道府県の数**=22(令和5年)→17(令和6年)。

【都道府県別地価変動率(商業地)】◇**変動率プラスの都道府県の数**=23(令和5年)→29(令和6年)。今回プラスの29都道府県：北海道、宮城県、秋田県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、沖縄県。※下線は前年の横ばい・下落から上昇に転じた県。◇**変動率マイナスの都道府県の数**=23(令和5年)→15(令和6年)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00042.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 地価調査課 地価公示室
03—5253—8111 内線 30366、30353



周知依頼

2月23日付F A T F声明を踏まえた犯罪収益移転防止法の適正な履行等について

令和6年2月23日付F A T F声明を踏まえた犯罪による収益の移転防止に関する法律の適正な履行等について、警察庁及び財務省から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

このたび、令和6年2月21日から23日の間に開催されたF A T F (Financial Action Task Force : 金融活動作業部会)全体会合において、資金洗浄・テロ資金供与対策上、重大な欠陥を有する国・地域に係る声明が採択された。

同声明は、朝鮮民主主義人民共和国(北朝鮮)及びイランについて、加盟国・地域に対し、両国より生ずる資金洗浄・テロ資金供与及び拡散金融のリスクから国際金融システムを保護するために、両国に関し、引き続き、対抗措置を適用することを要請している。また、ミャンマー連邦共和国については、資金洗浄・テロ資金供与対策上、重大な欠陥への対処が進展していないことなどを踏まえ、引き続き、加盟国・地域に対し、同国より生ずるリスクに見合った厳格な顧客管理措置を適用することを要請している。

上記声明について、所管する特定事業者に対して周知するとともに、引き続き、犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づく取引時確認義務及び疑わしい取引の届出義務の履

行の徹底が図られるよう、要請している。

〔URL〕 https://www.mof.go.jp/policy/international_policy/convention/fatf/20240315.html

(財務省>[2月23日付]FATF声明が公表されました)

【問合先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)
財務省 国際局 調査課 対外取引管理室 03—3581—4111 内線 6456

「警備業における適切な価格転嫁の実現に向けて」(リーフレット)について

「警備業における適切な価格転嫁の実現に向けて」(リーフレット)作成に伴う周知について、国土交通省から当協会に協力依頼があった。

近年、原材料費、エネルギー費、労務費等が上昇する中、賃上げ原資の確保に向けて、労務費の価格転嫁が重要とされ、令和5年11月29日、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」(内閣官房・公正取引委員会)が公表されているところである。

同指針により、コストに占める労務費の割合が高く、さらに価格転嫁できていない業種として、「ビルメンテナンス及び警備業」が挙げられているところ、(一社)全国警備業協会では、警備業者がコスト上昇分を警備料金に反映させることにより従業員の賃上げを実現できるよう、「警備業における適切な価格転嫁の実現に向けて」(リーフレット)を作成した。ついては、国土交通省では当協会の会員事業者に対する周知について協力を要請している。

〔URL〕 <https://www.ajssa.or.jp/wp/wp-content/themes/ajssa/pdf/health/promotion/tekiseitorihiki-leaflet-a3-2.pdf>

「警備業における適切な価格転嫁の実現に向けて」リーフレット(A3二つ折り用)
(一社)全国警備業協会、協力：警察庁

<https://www.ajssa.or.jp/wp/wp-content/themes/ajssa/pdf/health/promotion/tekiseitorihiki-leaflet-a3-3.pdf>

「警備業における適切な価格転嫁の実現に向けて」リーフレット(A3三つ折り用)
(一社)全国警備業協会、協力：警察庁

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111(代表)

監理技術者制度運用マニュアルの一部改正について

監理技術者制度運用マニュアルの一部改正について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

監理技術者等に関する制度に関しては、「監理技術者制度運用マニュアルについて」(平成16年3月1日付国総建第318号)等をもって従来から運用してきたところである。

このたび、監理技術者等の働き方改革の推進に資することを目的に、「監理技術者制度運用マニュアル」を改正し、地方整備局等建政部長等宛に通知した。同マニュアルの適用年月日は令和6年4月1日。なお、「主任技術者又は監理技術者の『専任』の明確化について(改正)」(国土建第309号平成30年12月3日)は廃止する。

ついては、国土交通省では当協会参加の関係機関に対して周知を要請している。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo13_hh_000001_00228.html

(国土交通省>「監理技術者制度運用マニュアル」を改正しました)

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111(代表)

企業集団内の出向社員に係る監理技術者等の雇用関係の取扱い等について

企業集団内の出向社員に係る監理技術者等の直接的かつ恒常的な雇用関係の取扱い等について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

建設工事の適正な施工の確保のため、主任技術者、監理技術者及び監理技術者補佐(以下「監理技術者等」)については、それぞれが属する建設業者と直接的かつ恒常的な雇用関係を有することが必要とされているところである。

一方で、これまで「親会社及びその連結子会社の間の出向社員に係る主任技術者又は監理技術者の直接的かつ恒常的な雇用関係の取扱い等について(改正)」(平成 28 年 5 月 31 日付国土建第 119 号)により、親会社及びその連結子会社の間の出向社員に係る監理技術者等の直接的かつ恒常的な雇用関係の取扱い及びその確認方法等について定め、運用を行ってきた。

このたび、企業集団内における出向社員の取扱いのさらなる合理化を図るため、新たに企業集団内の出向社員に係る取扱いを定め(下記の URL を参照すること)、地方整備局等及び都道府県の建設担当部局長宛に通知したので、国土交通省では当協会の各企業に対して周知を要請している。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_fr1_000001_00031.html
(国土交通省>企業集団制度について)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001732797.pdf
[企業集団内の出向社員に係る監理技術者等の直接的かつ恒常的な雇用関係の取扱い等について(令和 6 年 3 月 26 日国不建技第 291 号)]

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111(代表)

建設資材等のトラック運搬に係る契約の適正化について

建設資材等のトラック運搬に係る契約の適正化について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

トラック運送業においては、低賃金化や高齢化の進行等により、必要な運転手の確保が困難となることが懸念されている。建設工事の施工において、トラックによる建設資材や建設副産物等の運搬は必要不可欠であり、その担い手確保は重要な課題となっている。このような状況も踏まえ、運転手の労働条件を改善する観点から、今般、「標準的な運賃」が改定された。「標準的な運賃」は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第 83 号)に基づき告示されるものであり、各トラック事業者は「標準的な運賃」を参考指標として運賃を設定することとなる。

このたびの「標準的な運賃」の改定においては、◇燃料等の物価上昇の影響を踏まえた運賃の引上げ(平均約 8%の引上げ)、◇ダンプ車やコンクリートミキサー車に係る運賃割増率(2割)の設定一等が盛り込まれたところである。また、国土交通省が令和 6 年 3 月から適用している公共工事設計労務単価は、前年の単価と比べ、運転手(一般)の全国平均が 7.2%の上昇(単純平均の伸び率)となった。

これらを踏まえ、このたび、建設業者団体に対して、◇建設資材や建設副産物等の運搬について、トラック事業者と契約を締結する際には、改定後の「標準的な運賃」を参考指標とし、適正な契約を締結すること、◇元請業者においては、トラック事業者による建設資材や建設

副産物等の運搬に係る経費について、「標準的な運賃」の改定や公共工事設計労務単価の上昇等を踏まえ、市場における取引価格等を的確に反映した適正な価格での下請契約の締結を徹底するとともに、下請業者に対し、再下請契約についても適正な価格で締結することを要請する等、現場を支える労働者の隅々まで適切な水準の賃金が支払われるよう、最大限努めること、◇「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」(令和5年11月、内閣官房及び公正取引委員会)において、発注者及び受注者がそれぞれ採るべき行動/求められる行動を12の行動指針として取りまとめられているところであり、建設会社が建設資材や建設副産物等の運搬等を含む契約を締結する際には、当該契約に係る発注者として、同指針に掲げられた行動を採ることが求められていることに留意すること、◇このたび、貨物自動車運送事業法第10条第3項等に基づき国土交通大臣が公示している「標準貨物自動車運送約款」が改定されたことを踏まえ、トラック事業者と契約を締結する際には、書面により運賃、料金、附帯業務等の契約条件の明確化が図られるよう努めること一を要請したところである。

なお、当協会の会員企業が発注者である工事における燃料費等の物価上昇等への対応については、引き続き「労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について」(令和4年4月26日国不建第55号)に基づき、最新の取引価格を適正に反映した請負代金の設定などの対応を講じるよう、国土交通省では当協会の会員企業に対して周知を要請している。加えて、「技能労働者の適正な賃金水準の確保について」(令和6年2月16日国不入企第36号)に基づき、引き続き、適正な賃金水準の確保を促すよう、当協会の会員企業に対して周知を要請している。

【問合せ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課、建設市場整備課
国土交通省 物流・自動車局 貨物流通事業課 03—5253—8111(代表)



お知らせ

子育てエコホーム支援事業の交付申請（予約を含む）の受付が開始

国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携により行う「住宅の省エネリフォーム支援」及び国土交通省が行う「長期優良住宅及びZEH住宅の取得への支援」について、交付申請(予約を含む)の受付が開始された。

＜交付申請の概要＞【申請可能時期】新築＝補助額以上の工事出来高に達した後。リフォーム＝工事完了後。【受付サイト】下記URLを参照。＜交付申請の予約(任意)の概要＞【申請可能時期】新築・リフォーム＝工事着手後。【受付サイト】下記URLを参照。【予約の効果】補助金の予算を一定期間(3か月間又は令和6年12月31日のいずれか早い日まで)確保可能。＜交付申請(予約を含む)の期限＞予算上限に達するまで(交付申請は遅くとも令和6年12月31日まで、交付申請の予約は遅くとも令和6年11月30日まで)とする。

交付申請の詳細については下記URLを参照すること。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001216.html
<https://jutaku-shoene2024.mlit.go.jp/> (受付サイト)

【問合せ先】 住宅省エネ2024キャンペーン補助事業合同問合せ窓口 0570—055—224
国土交通省 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111(代表)