

2024.9.6

No. 0558

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

7月の新設住宅着工、前年同月比0.2%減の6.8万戸

～国交省調べ、貸家が増加、持家と分譲住宅が減少

国土交通省がまとめた、令和6年7月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は、貸家が増加したが、持家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比0.2%減の6万8014戸と3か月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は前月比1.0%増の77万3000戸となり、3か月ぶりの増加。利用関係別にみると、持家は前年同月比4.0%減で32か月連続の減少。民間資金による持家が減少し、公的資金による持家も減少したため、持家全体で減少となった。貸家は同4.6%増で3か月ぶりの増加。公的資金による貸家が減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となった。分譲住宅は同4.8%減で3か月連続の減少。マンションが増加したが、一戸建住宅が減少したため、分譲住宅全体で減少となった。圏域別にみると、首都圏は持家が前年同月比6.3%増、貸家が同4.0%増、分譲住宅が同6.9%増で全体では同5.6%増となった。中部圏は持家が同2.0%減、貸家が同2.5%減、分譲住宅が同5.1%減で全体では同2.9%減。近畿圏は持家が同3.1%減、貸家が同7.6%増、分譲住宅が同11.6%減で全体では同0.1%減。その他の地域は持家が同8.6%減、貸家が同5.7%増、分譲住宅が同17.7%減で全体では同4.2%減となった。

《令和6年7月の新設住宅着工動向の概要》[利用関係別] ◇持家1万9858戸(前年同月比4.0%減、32か月連続の減少)。民間資金による持家は同3.8%減の1万8248戸で31か月連続の減少。公的資金による持家は同6.3%減の1610戸で33か月連続の減少。◇貸家3万1546戸(同4.6%増、3か月ぶりの増加)。民間資金による貸家は同6.7%増の2万9389戸で3か月ぶりの増加。公的資金による貸家は同17.6%減の2157戸で6か月連続の減少。◇分譲住宅1万6164戸(同4.8%減、3か月連続の減少)。うちマンションは同4.7%増の6070戸で前月の減少から再び増加、一戸建住宅は同9.9%減の9973戸で21か月連続の減少。[圏域別・利用関係別] ◇首都圏2万3521戸(前年同月比5.6%増)、うち持家4257戸(同6.3%増)、貸家1万1586戸(同4.0%増)、分譲住宅7591戸(同6.9%増)、うちマンション3155戸(同30.1%増)、一戸建住宅4334戸(同6.1%減)。◇中部圏8049戸(同2.9%減)、うち持家3045戸(同2.0%減)、貸家2957戸(同2.5%減)、分譲住宅2022戸(同5.1%減)、うちマンション798戸(同3.0%減)、一戸建住宅1215戸(同6.4%減)。◇近畿圏1万527戸(同0.1%減)、うち持家2592戸(同3.1%減)、貸家5264戸(同7.6%増)、分譲住宅2581戸(同11.6%減)、うちマンション1039戸(同11.8%減)、一戸建住宅1532戸(同10.3%減)。◇その他の地域2万5917戸(同4.2%減)、うち持家9964戸(同8.6%減)、貸家1万1739戸(同5.7%増)、分譲住宅3970戸(同17.7%減)、うちマンション1078戸(同21.4%減)、一戸建

住宅 2892 戸(同 16.0%減)。**[マンションの圏域別]**◇**首都圏** 3155 戸(前年同月比 30.1%増)、うち東京都 2249 戸(同 19.3%増)、うち東京 23 区 1261 戸(同 26.3%減)、東京都下 988 戸(同 467.8%増)、神奈川県 774 戸(同 320.7%増)、千葉県 0 戸(前年同月 70 戸)、埼玉県 132 戸(前年同月比 53.8%減)。◇**中部圏** 798 戸(同 3.0%減)、うち愛知県 798 戸(同 17.0%増)、静岡県 0 戸(前年同月 132 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 9 戸)。◇**近畿圏** 1039 戸(前年同月比 11.8%減)、うち大阪府 675 戸(同 21.8%減)、兵庫県 130 戸(同 39.8%減)、京都府 216 戸(同 118.2%増)、奈良県 18 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 0 戸(同 0 戸)、和歌山県 0 戸(同 0 戸)。◇**その他の地域** 1078 戸(前年同月比 21.4%減)、うち北海道 116 戸(同 96.6%増)、宮城県 0 戸(前年同月 0 戸)、広島県 109 戸(同 0 戸)、福岡県 139 戸(前年同月比 80.3%減)。**[建築工法別]** ◇**プレハブ工法** 9154 戸(前年同月比 5.8%減、14 か月連続の減少)。◇**ツーバイフォー工法** 8659 戸(同 11.3%増、2 か月連続の増加)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001249.html

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28647、28648



調査統計

国交省、令和 6 年第 2 四半期の地価 L O O K、2 期連続で全地区が上昇

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L O O K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和 6 年第 2 四半期(令和 6 年 4 月 1 日～7 月 1 日)をまとめた。

【概況】 調査した全国 80 地区における地価動向は利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、前期(令和 6 年第 1 四半期)に引き続き住宅地及び商業地の全地区において上昇(住宅地は 9 期連続、商業地は 2 期連続)となった。**[特徴]**◇前期と同様、全 80 地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。◇変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「3%以上 6%未満の上昇」が 4 地区[商業地＝東京圏「銀座中央」(東京都中央区)、東京圏「歌舞伎町」(東京都新宿区)、東京圏「みなとみらい」(横浜市西区)、大阪圏「京都駅周辺」(京都市下京区)]、「0%以上 3%未満の上昇」が 76 地区。◇住宅地では 9 期連続で 22 地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「3%以上 6%未満の上昇」から「0%超 3%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区[地方圏「大濠」(福岡市中央区)]あり、その他の地区では変動率区分が不変。◇商業地では 2 期連続で 58 地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「3%以上 6%未満の上昇」から「0%超 3%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区[東京圏「中野駅周辺」(東京都中野区)]あり、その他の地区では変動率区分が不変。**[主な要因]**◇住宅地では利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことなどから、上昇傾向が継続した。◇商業地では各地での再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり店舗需要の回復傾向が続いたこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。**【三大都市圏(62 地区)と地方圏(18 地区)の動向】** [東京圏]全 35 地区＝上昇 35 地区[前期 35 地区]。変動率区分が「3%以上 6%未満の上昇」から「0%超 3%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分が不変。[大阪圏]全 19 地区＝上昇 19 地区[同 19 地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[名古屋圏]全 8 地区＝上

昇 8 地区[同 8 地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[地方圏]全 18 地区＝上昇 18 地区[同 18 地区]。変動率区分が「3%以上 6%未満の上昇」から「0%超 3%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分が不変。【用途別の動向】[住宅系地区]全 22 地区＝上昇 22 地区[前期 22 地区]。変動率区分が「3%以上 6%未満の上昇」から「0%超 3%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分が不変。[商業系地区]全 58 地区＝上昇 58 地区[同 58 地区]。変動率区分が「3%以上 6%未満の上昇」から「0%超 3%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分が不変。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00046.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 企画係
03—5253—8111 内線 30323



周知依頼

9 月の「価格交渉促進月間」の実施について、経産省から周知依頼

2024 年 9 月の「価格交渉促進月間」の実施について、経済産業省から当協会に周知依頼があった。

我が国経済は、過去 30 年もの長きにわたり、デフレが続いていたが、今年の春季労使交渉では、中小企業で 4.45%と 33 年ぶりの高い水準の賃上げが実現するなど、潮目の変化を迎えている。今後とも賃上げ、消費・経済の拡大を継続するためには、賃上げ原資の確保が不可欠であり、その鍵となるのが継続的な価格転嫁である。この 9 月は、2024 年度下期の価格改定時期を迎える企業も多く、価格交渉・価格転嫁にとり大事な時期となる。価格転嫁の現状をみると、受注企業が、「コスト上昇額のうち価格転嫁できた額」の割合は、5 割を下回っており、一層の転嫁率の向上が課題である。政府としては、2021 年 9 月以来、毎年 9 月と 3 月を「価格交渉促進月間」(以下、「月間」)と位置づけ、「月間」終了後に、受注側中小企業を対象に、実際に価格交渉及び価格転嫁ができたかアンケート調査等を実施し、その結果を公表している。また、取組状況が芳しくない発注企業トップに対しては、下請中小企業振興法に基づき、事業所管大臣名での指導・助言を行い、自発的な改善を促している。昨年 11 月には、内閣官房及び公正取引委員会において、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針(以下、「指針」)」を公表した。この指針は、特に価格転嫁が難しいとされる労務費の適切な価格転嫁について、発注企業、受注企業双方が採るべき行動を示している。この指針の活用促進も図りながら、一層の価格交渉・価格転嫁をしやすい環境の整備に取り組んでいく。当協会においては、本要請文を会員企業に周知するとともに、特に下記の点について依頼するよう、要請している。また、周知・依頼を受けた企業においては、代表者から現場の調達担当者まで本要請文の趣旨を周知・徹底するよう、特段の配慮が求められている。

＜価格交渉及び価格転嫁への積極的な対応＞発注企業においては、サプライチェーン全体の競争力向上や、共存共栄の関係の構築に向けて、下請中小企業振興法に基づく「振興基準」に則り、受注側中小企業からの価格交渉の申し出には遅滞なく応じ、価格転嫁に積極的に応じる等、適切に対応すること。受注側中小企業においては、発注企業に対し、積極的に価格交渉を申し出るとともに、「下請かけこみ寺」や、よろず支援拠点「価格転嫁サポート窓口」と

いった相談窓口を活用すること。＜労務費に関する「指針」の周知、及び積極的な活用＞労務費に関する「指針」に内容について、価格交渉の場において積極的に活用すること。具体的には、①発注企業においては、「指針」に基づいて、受注側中小企業との価格交渉に応じるとともに、当該受注側中小企業に対して、さらにその受注企業に対しても、価格交渉・価格転嫁を行うよう促すこと。②受注側中小企業においては、「指針」を価格交渉の材料として活用すること。＜フォローアップ調査に対する協力(受注側中小企業)＞9月下旬以降、受注側中小企業を対象に実施を予定している、下記内容の調査の依頼があった場合、対象となった人においては、積極的に回答すること。①アンケート調査(受注側中小企業 30 万社が調査対象、その対象者は、主要な発注者[最大 3 社、国・地方自治体も含む]との価格交渉や価格転嫁の状況について回答)。②下請 G メンによる重点的なヒアリング(受注側中小企業 2000 社程度へのヒアリング、価格交渉や価格転嫁の実態を聴取)。なお、本調査の結果に基づき、発注企業ごとの価格交渉・価格転嫁の取組状況を公表するとともに、かつ、その結果が芳しくない発注企業に対しては、下請中企業振興法に基づく、事業所管大臣名での指導・助言を実施する等、発注企業における自発的な取引方針の改善を促す上での重要な情報となるため、調査の対象となった人においては、可能な限り正確、かつ、詳細に本調査に回答すること。＜パートナーシップ構築宣言への参加＞サプライチェーン全体の価値の増大、共存共栄を目指すことを目的として、政府が推進する「パートナーシップ構築宣言」に未参加の企業においては、参加について検討すること。既に宣言されている企業においては、自社のパートナーシップ構築宣言について、調達担当の人々へ、一層の浸透を図ること。

〔URL〕 <https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/follow-up/index.html>

(2024 年 3 月「価格交渉促進月間」フォローアップ調査結果)

https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/shinkouki_jyun/zenbun.pdf

(下請中小企業振興法「振興基準」)

<https://www.biz-partnership.jp/>

【問合せ】 経済産業省 中小企業庁 事業環境部 取引課 03—3501—1669

床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項について、国交省から周知依頼

床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

床及び階段の改修に関する建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という)上の取扱いについて、以下の「床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」(令和 6 年 8 月 28 日付け国住指第 208 号)のとおり、特定行政庁等に通知したところである。ついては、床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項を以下のとおり取りまとめたので、当協会所属事業者にも周知するよう、国土交通省では要請している。

法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替に該当しない床及び階段の改修を行う際には、確認申請は不要である。なお、確認申請を要さない改修であっても、当該改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、設計に当たり構造安全性の確認又は防耐火性能等の確保が必要となる。

＜床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて＞法上の取扱いについて、地方

自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、以下のとおり通知するので、適切な業務の推進に努められるよう要請する。管内特定行政庁並びに都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知を要請している。なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知しているとともに、建築設計・施工関係団体の長に対しては、上記の「床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項について」のとおり通知している。**【床の改修】**床の仕上げ材のみの改修等を行う行為は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。また、既存の仕上げ材の上に新しい仕上げ材をかぶせる改修は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。**【階段の改修】**各階における個々の階段の改修に当たり、過半に至らない段数等の改修を行う行為は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。また、既存の階段の上に新しい仕上材をかぶせる改修を行う行為は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。詳細については下記 URL を参照すること。

[URL] <https://www.zenjukyo.jp/topics/article-23896>

【問合せ先】 国土交通省 住宅局 建築指導課 03—5253—8111(代表)

シンポジウム

リビングアメニティ協会、「住宅部品点検の日」シンポジウム、10/11 開催

(一社)リビングアメニティ協会(ALIA)は、第 13 回「住宅部品点検の日」シンポジウム「居住者による自主点検と、事業者によるアフターフォローでリフォーム事業の拡大～事業者と居住者とはつながる工夫やツール類の実例によるビジネスのヒント～」を 10 月 11 日(金)に Zoom ウェビナーで開催する。**【来賓挨拶】**国土交通省住宅局住宅生産課。**【基調セミナー】**テーマ:ビルダーによるユーザーとの関係構築のあり方(仮題)=福田善紀氏[㈱リフォーム産業新聞社取締役報道部長・企画開発部長]。**【プレゼンテーション&質疑・意見交換】**◇ALIA からのプレゼンテーション「居住者による自主点検と事業者との関係性・ツール等について」(仮題)=齋藤千秋氏[ALIA 広報部会イベント WG]。◇ビルダーからのプレゼンテーション「居住者との関係構築の実例等について」=佐藤義明氏[㈱ハウステックス代表取締役(東京都)]、有村忠一氏[㈱創建代表取締役社長(鹿児島県)]。◇質疑・意見交換。司会:豊原直章氏[ALIA 広報部会イベント WG リーダー]。**【日時】**10 月 11 日(金) 14:00~16:30(受付開始 13:30)。

【形式】Zoom ウェビナー。**【定員】**300 名。※定員に達した時点で申込受付を終了する場合があります。**【参加費】**無料。申込方法など詳細については、下記 URL を参照すること。

[URL] <https://tenken1010.org/information/announcement/4445/>

【問合せ先】(一社)リビングアメニティ協会(ALIA) 03—5211—0540