

CASA新聞

発行 株式会社カーザミカワ
岡崎本社 ☎0564-24-2511
岡崎市吹矢町88番地
豊田営業所 ☎0565-28-3891
豊田市豊栄町6丁目1番地

2024年度着工は

前年度比0.6%減と予測 建設経済研究所

建設経済研究所と経済調査会経済調査研究所は8月7日、2024、25年度の「建設経済モデル」による建設投資の見通し（8月）を公表した。国民経済計算（四半期別GDP速報）の2024年1～3月期の2次速報を踏まえて予測したものを、2024年度の民間住宅投資は、新設住宅着工戸数が持家や分譲戸建の減少と分譲マンションの増加の影響を受けて、前年度と同水準の79・6万戸（前年度比0・6%減）とし、投資額は名目値・

建設経済研究所と経済調査会経済調査研究所は8月7日、2024、25年度の「建設経済モデル」による建設投資の見通し（8月）を公表した。国民経済計算（四半期別GDP速報）の2024年1～3月期の2次速報を踏まえて予測したものを、2024年度の民間住宅投資は、新設住宅着工戸数が持家や分譲戸建の減少と分譲マンションの増加の影響を受けて、前年度と同水準の79・6万戸（前年度比0・6%減）とし、投資額は名目値・

2024年度の持家着工戸数は、4・56月の着工戸数実績が過去10年間で最低値となり、年度末にかけての強い回復材料は見当たらないことから、21・0万戸（同4・4%減）と予測した。貸家着工戸数は、大都市圏を中心とした賃貸需要や株高等による不動産投資意欲の高まりを背景に34・1万戸（同0・3%増）とし、分譲住宅着工戸数は、マンションは大都市圏で底堅い需要が続き、販売価格の高騰から郊外にシフトする動

きもみられ、前年度比で増加と予測。戸建は建設コスト上昇の影響から前年度比で減少するとし、23・8万戸（同1・4%増）と予測した。2025年度の持家着工戸数は、建設コストの上昇が持家の需要を抑制する状況は変わらないとみられ、前年度と同水準の20・8万戸（同0・7%減）と予測。貸家着工戸数は同水準を維持し34・4万戸（同0・7%増）と予測した。分譲住宅着工戸数は、マンションは大都市圏で底堅い需要が続き、販売価格の高騰から郊外にシフトする動

改正建設業法等1日から一部施行

国土省

改正建築業法等の一部が施行された。建設業の担い手確保を推進することが主な狙い。改正部分では労働費の基準や工事契約内容に関する調査に位置付けている。「建設業法及び公共事業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が成立し、このうちの一部改正規定について今回施行する。

改正建築業法等の一部が施行された。建設業の担い手確保を推進することが主な狙い。改正部分では労働費の基準や工事契約内容に関する調査に位置付けている。「建設業法及び公共事業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が成立し、このうちの一部改正規定について今回施行する。

「木造住宅の安全確保方策マニュアル」公表

国土省

国土交通省は、「木造住宅の安全確保方策マニュアル」を公表した。耐震化の支援制度の概要、耐震化促進に向けた方策、地震からのリスク低減のための方策、日頃からの災害の備えなどをまとめている。同マニュアルは国土交通省ホームページからダウンロードできる。

同マニュアルは、住宅居住者の命を守るうえで基本原則となる住宅耐震化をさらに促進するための方策や、本格的耐震改修などがやむを得ずできない場合でもリスク低減につながることを考えられる。方策を普及することを目指す。基本的な考えとして、住宅耐震化の必要性の理解と意識を向上させたいと、耐震診断実施や耐震性・危険性の有無を確認。診断などの結果に応じて耐震改修などにより耐震性を確保することを原則としている。また、リスク低減や日頃の災害への意識と備えも基本原則としている。

国土省は、有識者や地方公共団体などとの意見交換や検討を重ね、今回のマニュアル公開に至った。では、リフォームや省エネ改修と合わせ耐震改修の提案などのほか、コスト負担軽減などにも言及している。リスク低減では、部分的耐震改修や、耐震につながる家具の導入などについて述べている。日頃からの備えでは、ガラスの飛散防止といった、いざというときの被害拡大防止策や、避難時を想定した行動などについて総合的にまとめている。

断熱窓改修、省エネ支援継続

経産省・環境省 25年度予算概算要求

経済産業省の概算要求額は2兆3596億円（前年度当初予算比23・7%増）。内訳はGX・脱炭素エネルギー分野に1兆2487億円（同29・1%増）、EV、蓄電池分野に3042億円（同23・7%増）、国民の所得向上分野に1394億円（25・3%増）。GX分野では、住宅での高効率給湯器導入を促進する事業補助金に580億円を盛り込んでいる。

また、中堅、中小企業の賃上げを目的として、省力化設備の投入やソフトウェアの購入を支援する補助金事業に20億円を新規で設けている。断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業で1300億円（前年度予算は補正予算で1350億円）、戸建て住宅ZEH化等支援事業で76億円（同額）、集合住宅の省CO2化促進事業で39億円（前年度予算35億円）、建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業で100億円（同47億円）としている。

三河市 2024 省エネ・新エネ 快適な暮らしを つなぐ未来へ
10月1日(火)～12月27日(金) お買い得商品 沢山ご用意 しております

表示説明	値下げ	横ばい	値上げ
市況状況	ラワン薄ベニヤ	ラワン構造用12mm	針葉樹12mm3×6

耐震化や木材利用促進が重点施策に

国土交通省は、2025年度予算の概算要求で総額7兆330億円（前年度当初予算比18%増）を要求した。能登半島地震からの復興のほか、災害対応力強化や防災・減災、DX・GXの推進、デジタル田園都市国家構造の実現に資する地域活性化などに取り組む。住宅局関係の概算要求額は2008億円。耐震化推進、ストック対策、木材利用による脱炭素化などを重点施策とする。

一般会計約7兆円に加え、東日本大震災特別復興会計として617億円を計上している。国民の安全・安心の確保、持続的な経済成長の実現、個性を生かした地域づくりと分散型の国づくりが概算要求の基本方針。これらを骨子として、施策に取り組む。

概算要求の内訳の一部としては、密集市街地対策や住宅・建築物の耐震化の強化に392億円を計上。そのほか、脱炭素効果の高い住宅・建築物の普及や木材利用の促進などを通じた住宅・建築物の脱炭素対策等の強化に1263億円、担い手確保・育成や生産性向上による持続可能な建設業の実現に8億円、空き家対策及び適正な土地利用等の促進に

122億円、住宅セーフティネット機能の強化に835億円、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に327億円など。

住宅局関係の概算要求額は2008億円。住宅の耐震化支援等を緊急的に強化、既存ストックの有効活用と流通市場形成に向けた長期優良住宅普及への支援及び空き家の除却・活用促進への支援、既存住宅の省エネルギー促進、木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備、優良な木造建築物等の整備への支援、建築確認のオンライン化、建築BIMによる建築確認の推進などに重点的に取り組んでいく。

また、金利変動への対応や新興国等における住宅・建築分野の事業展開への支援も進めていく。

24年度の税制改正大綱で借入限度額が5000万円から4500万円に引き下げられた。長期優良住宅・低炭素住宅については、子育て世帯等の支援のため、これまでと同様の5000万円としていた25年度も同様の方向性で検討し、特例措置の延長を求める。

また、新築の床面積要件で今年末までに建築確認を受けたものは40平方メートルを緩和する特例についても延長を求める。

老朽化したマンションの建て替え（解体）や大規模改修への税制優遇も要望する。老朽化したマンションを取り壊し敷地を売却する場合や1棟リノベーション更新への特例措置の創設を求めるほか、現行、管理計画認定マンション等で大規模改修工事が実施された場合に、工事翌年度の建物部分の定額を減税する特例措置の2年間の延長を要望する。

このほか、耐震や省エネなどのリフォームをした中古住宅取得にかかると不動産取得税の減額措置の2年間延長やサービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間の延長を求める。

子育て世帯等の住宅ローン減税 優遇措置延長

税制改正では、子育て世帯等（19歳未満の子を有する世帯、または夫婦いずれかが40歳未満の世帯）に対する住宅ローン減税の優遇措置延長を要望している。

24年度の税制改正大綱で借入限度額が5000万円から4500万円に引き下げられた。長期優良住宅・低炭素住宅については、子育て世帯等の支援のため、これまでと同様の5000万円としていた25年度も同様の方向性で検討し、特例措置の延長を求める。

また、新築の床面積要件で今年末までに建築確認を受けたものは40平方メートルを緩和する特例についても延長を求める。

老朽化したマンションの建て替え（解体）や大規模改修への税制優遇も要望する。老朽化したマンションを取り壊し敷地を売却する場合や1棟リノベーション更新への特例措置の創設を求めるほか、現行、管理計画認定マンション等で大規模改修工事が実施された場合に、工事翌年度の建物部分の定額を減税する特例措置の2年間の延長を要望する。

このほか、耐震や省エネなどのリフォームをした中古住宅取得にかかると不動産取得税の減額措置の2年間延長やサービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間の延長を求める。

貸家増加も持ち家、分譲不振続く

7月の新設住宅着工

7月の新設住宅着工戸数（国土省発表）は6万8014戸（前年同月比0.2%減）で、3カ月連続の前年同月割れとなった。持ち家、戸建て分譲ともに前年同月割れが続いている。貸家は前年同月を上回ったが、全体の前年同月割れに推移している。都市圏別では、首都圏の着工が前年同月超えとなったが、その他地域は低調だ。

新設床面積も520万6000平方メートル（同3.2%減）となった。床面積も3カ月連続で前年同月を下回った。持ち家は1万9858戸（同4.0%減）で32カ月連続の前年同月割れ。ただ地域別では首都圏が4257戸（同6.3%増）で、3カ月ぶりに前年同月を上回った。

戸建て分譲は、9973戸（同9.9%減）で、21カ月連続で前年同月を下回った。月間1万戸割れは5カ月ぶり。貸家は3万1546戸（同4.6%増）で3カ月ぶりに前年同月を上回った。月間3万戸台も3カ月ぶり。首都圏、近畿圏、その他地域で前年同月を上回る実績となった。地域別総着工数では、首都圏が2万3521戸（同5.6%増）で前年同月超え。中部、近畿、その他はいずれも前年同月を下回った。工法別では、在来工法が3万682戸（同2.4%減）、2×4工法が8659戸（同11.3%増）、プレハブ工法が9154戸（同5.8%減）で、2×4工法のみ前年同月を上回った。2×4工法は、持ち家2613戸（同1.9%増）、貸家5432戸（同22.3%増）で増加。分譲住宅のみ605戸（同21.0%減）だった。

長期優良・ZEHなど比率増

23年度木住協自主統計調査

日本木造住宅産業協会（木住協）は、2023年度の「木住協自主統計調査」を取りまとめた。木住協会員による木造住宅着工戸数は8万5719戸（前年度比4.6%減）で減少したが、木住協会員が手掛けた戸建て住宅に占める、省エネ基準適合住宅、長期優良住宅、ZEH、太陽光発電搭載住宅の比率はそれぞれ上昇。省エネ基準適合義務化やZEH推進の流れに合わせ、木住協会員の住宅性能向上の傾向がうかがえた。

同調査は、住宅生産事業者である1種正会員を対象に実施しており、今回で35回目。調査対象数は479社（回収率87.3%）。23年度の木住協会員による木造住宅着工戸数は8万5719戸（前年度比4.6%減）で、そのうち戸建て7万9459戸（同7.2%減）。また、このうち木造3階建ては8532戸（同3.7%減）だった。全国の住宅着工戸数減少と概ね連動する動向となり、木住協の木造戸建ても8万戸を下回った。ただ全国の木造戸建てに占める木住協のシェアは前年度と同じ20.5%。20年度以降、シェアは20%前後で安定している。3階建ては多棟数を手掛ける事業者が多い関東地域に集中する傾向があった。

共同住宅戸数は6260戸（同47.9%増）で初めて40%台に乗った。ZEH（Nearly ZEHを含む）は、2万945戸（同0.4%増）で、比率は26.4%（同21%増）。ZEH戸数は全体着工が減っても増加し、会員各社の関心と取り組みの高さがうかがえた。太陽光発電搭載住宅も2万7089戸（同0.6%増）で増加。比率は34.1%（同2.7%増）だった。

各種住宅の比率上昇について木住協は「来年度4月からの省エネ基準適合義務化に向けた体制準備で、先行して基準に合わせた住宅を供給している面はあるだろう。ZEHも、社会ニーズの高まりに応じて挑戦しているともみられる」と推察した。

木造率は59.4%（前月比1.6%増）。7月の木造率は24年中最大となった。7月実績を踏まえての季節調整済み年率換算値は、77万3000戸（同1.0%増）で3カ月ぶりに増加したが、6月に続き80万戸割れの換算となった。

ZEH（Nearly ZEHを含む）は、2万945戸（同0.4%増）で、比率は26.4%（同21%増）。ZEH戸数は全体着工が減っても増加し、会員各社の関心と取り組みの高さがうかがえた。太陽光発電搭載住宅も2万7089戸（同0.6%増）で増加。比率は34.1%（同2.7%増）だった。

各種住宅の比率上昇について木住協は「来年度4月からの省エネ基準適合義務化に向けた体制準備で、先行して基準に合わせた住宅を供給している面はあるだろう。ZEHも、社会ニーズの高まりに応じて挑戦しているともみられる」と推察した。