

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8番地
豊田営業所 ☎0565-28-3891
豊田市豊栄町6丁目1番地

名古屋商況

新年度に入ったが、住宅実需は依然として低調なペースで、資材販売は苦戦している。「物件自体が少ないので2次の需要に繋がっていない」（木材販売店）という。木材製品は荷動き不振で、前月の決算期がらみの処分値の発生もあり一般的に価格は弱含み。ただ、外材の先物契約の情勢からみて今後は不足する品目が出てくる模様で、在庫減少により市況は底入れするとみられる。住宅実需の回復が待たれているのが現状だ。

木材製品は、売れ行き不振から4月も荷もたれが続いている。価格は、Wウツドの集成管柱や集成平角、KD小割材、米松KD平角、合板関係が居所を下けている。木材製品は国内挽き大手の値下げで弱含んでおり、SPFの2×4ディメンションランバーも底入れ気配から再び下落した。国産材は市況低迷で製品の価格維持が厳しくなっている。

東海4県の2月新設住宅着工数は7055戸（前年同月比16・8%減）で2カ月ぶりの減少に。持ち家は2859戸（同7・2%減）で12カ月連続の減少となった。分譲住宅はマンションが落ち込み、1766戸（同33%減）と4カ月ぶりの減少となった。

在庫、9カ月ぶり減少 国産合板商況

東日本の針葉樹合板メーカーは5月も減産を継続する。3月期決算期末の在庫整理が一巡し、流通は仕入れを再開する時期だが、先安観が消えないなかで当用買いが続いている。ただ、2月を底に荷動きは上向き、3月末在庫は昨年6月以来、9カ月ぶりに減少に転じた。大型連休を長く取るメーカーもあり、連休明けは納期が延びる可能性も指摘されている。

合板メーカーは昨年10月から本格的な減産に入り、3月までの6カ月の生産量は前年同期比23・6%減少した。出荷はそれ以上に鈍く、在庫は2月まで増加基調で推移したが、月ごとの増加は9月の4万立方弱をピークに縮小し、3月はつい

に出荷超過に転じた。依然、生産した分程度しか売れていないのは事実だが、在庫はメーカーのコントロール下に入ったとみることもできる。プレカット工場は大型連休が暦通りなら、稼働日の差の分だけ出荷がちになる。「連休明けは飲料需要の増加が見込まれ、トラックも取りにくくなり、4月までの即納対応は難しくなる可能性がある」（メーカー）

名古屋

針葉樹合板は新年度に入っても荷動きが鈍いまま、川下の需要家は慎重な仕入れ姿勢を崩していない。合板メーカーは減産を続けているが在庫調整の完遂には至っておらず、川下の当用買い継続とともに価格も弱含んでいる。東海地区では、資材需要の要である注文住宅の建築数減少が影響を落とし、合板の大口ユーザーであるプレカット工場では新規受注量が伸びないため積極的に手当てを進めていない。合板の商いには厳しい環境だ。

持ち家4カ月連続2万戸割れ

3月の新設住宅着工

3月の新設住宅着工数は7万3693戸（前年同月比3・2%減）で2カ月連続の減少。持ち家が1万7484戸（同13・6%減）で減少が続く。戸建て分譲も5カ月連続で前年同月割れとなった。22年度累計では86万828戸（前年度比0・6%減）で2年ぶりの減少。持ち家の不振が響いた。

3月実績は、持ち家と戸建て分譲が不調、貸家とマンションが好調という構図。持ち家着工は16カ月連続で減に加え、4カ月連続で月間2万戸割れ。三大都市圏、その他地域いずれも前年同月比2桁減となり、地域を問わず不振となっている。

戸建て分譲も1万1583戸（前年同月比6・9%減）で、5カ月連続の減少。3月実績の減少幅は過去5カ月で最大となった。戸建て分譲の減少傾向に対して、分譲マンションは1万1378戸（同7・2%増）で堅調。ただし戸建て分譲の減少の影響が大きく、分譲住宅全体では2万3053戸（同0・4%減）と微減した。貸家は堅調。3月着工数は3万2585戸（同0・9%増）と微増にとどまったものの、25カ月連続で前年同月を上回った。都市圏別は、2月まで3カ月連続で減少していた首都圏が1万3455戸（

グループ募集開始

地域型住宅グリーン化事業 国土交通省

国土交通省が実施する2023年度「地域型住宅グリーン化事業」のグループ募集が4月28日から始まった。

地域の木材関連事業者、流通事業者、建築士事務所、工務店などのグループが手掛ける省エネ性能などに優れた木造住宅の整備を支援する制度。補助の対象は、認定長期優良住宅、ZEH、認定低炭素住宅等。これに地域材加算、地域の伝統建築を使った和の住まい加算、三世代同居住宅加算、バリアフリー加算が付き、補助限度額は1戸当たり140万円など。

フラット35の申請戸数減少 住宅金融支援機構

住宅金融支援機構はフラット35の申請戸数を発表した。

2022年1～3月の申請戸数は1万1943戸（前年同期比36・8%減）、実績戸数1万1858戸（同31・4%減）、実績金額3873億円（同28・4%減）だった。

このうち申請戸数の内訳では、フラット35（買取型）が申請戸数1万127戸（同35・6%減）、フラット35（保証型）が申請戸数1816戸（同43・1%減）だった。

また、22年度累計実績では、フラット35全体で申請戸数6万7153戸（前年度比29・1%減）、実績戸数5万4420戸（同24・2%減）、実績金額1兆7482億円（同21・0%減）だった。

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12mm 3×6

メーカー在庫が減少局面に 国産針葉樹合板

国産針葉樹合板は5月も弱気配が先行しそうだ。決算期末の在庫圧縮が一巡し、流通は仕入れのタイムラグに入っている。だが、出荷は回復の途上にあり、量がまとまれば値下げに応じるメーカーもある。それでも、針葉樹合板の生産、出荷は3月以降、出荷超過に転じて在庫は減少局面に入っている。在庫の減り方次第では需給バランスが逆転し、価格は底入れに向かう可能性がある。

国産針葉樹構造用合板12、3×6判は前月比50円前後安。量がまとまるプレカット工場向けでは安値も聞かれる。プレカット工場の受注は2月を底に増加傾向にあり、構造用合板の荷動きも月を追って回復している。だが、3月期決算期末を過ぎても仕入れは当用買いが中心で、在庫を積み増す動きは乏しい。価格が底入れせず、先安観が消えないことが背景にあるが、引き合いがゆつくりとしか回復しないことでメーカーは在庫調整に時間が掛かっている。ただ、需給は確実に引き締まっている。国産針葉樹構造用合板の3月末の在庫量は14万7383立方メートル（前月比1・7%減）と微減とはいえず、昨年6月以来、9カ月ぶりに減少に転じた。生産量は17万3907立方メートル（同5・8%増）と稼働日が増えた分だけ増加した

が、出荷量は17万6425立方メートル（同9・2%増）と生産以上に増えた。2月までは減産してもなお出荷より生産が多く、在庫は右肩上がりが増えてきた。だが、その差は月を追って縮小し、3月は生産、出荷が逆転した。4月も出荷超過で推移し、在庫は一段と減少したとみられる。大型連休は4月27日から休業に入ったメーカーもあり稼働日が減る5月は在庫がさらに減る可能性がある。在庫の減少に拍車がかかれば、仕入れを急ぐ需要家も増えると考えられる。これまで在庫がなくなるギリギリまで待つ必要がないと納品依頼するケースがほとんどだった。だが、メーカーの在庫が減り納期が延びれば、需要家は前もって余計に発注するようになる。引き合いが強まれば、メーカーは値下げして売らなければならない。これがメーカーの描く底入れのシナリオだ。

だが、それもこれまでと同水準の減産でメーカーの足並みが揃うことが前提となる。単価と量を秤にかけてフル生産でコスト削減を図るメーカーが出てくれば、シナリオは変わる可能性もある。火災で生産を停止していた新秋木工業は1ラインで生産を再開し、日新本社工場も5月下旬には生産を再開する。需給が締まらず価格も底入れしなければ、引き合いは戻らず、だからだと下げ相場が続く恐れもある。

戸建て分譲に力を入れる動き 3月の住宅会社受注

3月の大手住宅会社の受注金額はばらつきが大きい。市場全体として、受注棟数では低調だ。各社は1棟あたりの販売価格を上げてきたこと、高級路線の住宅受注が手堅いことが背景となっており、受注金額では実績を残している。また注文大手はこれまで通り注文住宅をメインとしながら、戸建て分譲に力を入れている傾向も強まっている。富裕層をターゲットとする高級路線の住宅受注がけん引する傾向は2022年中から表れていたが、3000万円台など中級価格帯の住宅受注がより厳しさを増したことで、この傾向は一層顕著になっている。1次取得者にとっては国土交通省の「こどもエコすまいる支援事業」がコスト負担緩和の一助となり、樹流に貢献しているが、需要全体の底上げまでは至っていない。

大手各社は、新築の注文と戸建て分譲、そのほかリフォームなど各既存事業の事業バランス化を図り、注文住宅の苦戦を事業全体で補う体制づくりが進む。そのため注文住宅の受注棟数は減っても、総合的な事業計画における業績は堅調だ。注文住宅に関して、大手各社は22年のうちに販売価格を段階的に

引き上げてきた。だが、いよいよ上限に達しているとの見方もあり、今後のコスト転嫁には慎重だ。性能向上による販値上乗せも、ZEH基準の標準化が進み上乗せできる要素が限られてきた。一方で木材以外の建材や設備等の価格は値上げ基調が続いている。各社は住宅価格への転嫁よりも、成約から着工、引き渡しまでの合理化などによるコスト緩和策で建築コスト高に対応する。プランニングを抑え、1次取得層が兼用しやすい価格帯に設定した商品も出て

また、注文住宅を主力とする体制は変わらないが、戸建て分譲にも力を入れていく。エリアによっては用地仕入れに積極的だ。高額な住宅を扱う各社は用地仕入れ力にも余裕があり、高値で購入できるため、土地価格の高止まりにも影響を及ぼしている。大手ビルダーの受注も、棟数減少の傾向は注文大手と同様だ。またビルダーによっては地域別の受注格差が広がってきた。首都圏の1都3県や他の大都市圏が堅調だが、それ以外の地方都市が引き合いが鈍化するといった温度差はみられる。

国産桧並材が弱含み 中部地区

住宅用の再エネ買取価格は16円に

経済産業省は3月24日、再生可能エネルギーのFIT制度・FIP制度における2023年度以降の買い取り価格等及び2023年度の賦課金単価を設定し、公表した。

住宅用太陽光発電の買い取り価格については、2023年度から16円に改定される予定。事業用太陽光発電の地上設置については「10kW以上50kW未満」で10円、「50kW以上」は2023年度が9・5円、2024年度以降は9・2円

中部地区では素材、製品ともに需要が低迷している。素材は桧並材が弱含みで、製品は電力料金上昇などで製材工場の採算悪化が懸念される。外材製品は全般に在庫解消が遅れており、国産針葉樹構造用合板はプレカット工場の手当てが進んでいない。

住宅需要低迷や合板用材の供給過多などから、国産材素材需要は伸び悩んでいる。通し柱を挽く工場が少ないため、桧通し柱取りも弱含みだ。杉並材は保合だが、桧並材はウッドショック前の価格水準に近付いており、出材意欲減退が懸念される。

となる。また、事業用太陽光発電の屋根設置については、「10kW以上50kW未満」「50kW以上」のいずれの区分についても、2023年度下期より12円に引き上げられ、事業用太陽光の導入拡大が図られる。

2023年度の賦課金単価については、再エネ電気の販売収入（回避可能費用）が増加することなどを踏まえ、前年度比2・05円減の1kWwh当たり1・40円に設定された。

と指摘。地区内製材工場は手持ちの素材を例年より減らしており、並材を扱う問屋は在庫削減が急務だという。欧州材製品は今後の現地価格や採算面から価格の底打ちが指摘されているが、依然実需は弱い。ウッド間柱は円安で下げ止まり感が見られるものの、現地挽きと国内挽きが流通するウッド集成管柱は供給過多が続く。

ロシア材エゾ松製品は輸入量こそ減少しているが在庫調整が遅れており、住宅実需の不調からユーザーは当用買いを続けている。

米材輸入製品は荷動きが鈍いものの、先物契約の情勢から先行きは不足する品目が出て、市況の底入れが予想されている。

国産針葉樹構造用合板は合板メーカーの減産が続いている。しかし、川下が当用買いを続けているため在庫調整が進んでいない。