

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

名古屋商況 底入れ近付く

住宅実需は低調なまま推移し、資材販売の環境には厳しさがあがる。全般的に木材製品は在庫調整が進み、特に輸入材は入荷減少が続いたことで底入れ感が顕在化してきた。円安によるコスト高もあり、基調は変化しつつある。

針葉樹構造用合板や国産杉・松丸太が居所を下げたほかは横ばい。米材製品は低迷が続くが、先物価格の下げ止まりや在庫調整が進み価格は底を打った模様。欧州材のWウッド製品も同様、値下げ基調は消えている。国産材製品は杉・松構造材の荷動きが悪いが、コスト高で値下げの余地はなく、保合で推移している。

東海4県の4月新設住宅着工数は7552戸（前年同月比12.7%減）で3カ月連続減。持ち家は2681戸（同13.5%減）で14カ月連続減となった。分譲住宅はマンションが低迷し2207戸（同26.1%減）で3カ月連続減。

本年度着工数84.6万戸と予測

住団連景況調査

住宅生産団体連合会は5月18日、住団連会員企業・団体の経営者を対象にした、2023年度経営者の住宅景況感調査の第1回調査結果を公表した。2023年度の新設住宅着工数の予測は84.6万戸で、前回調査より0.4万戸減少。内訳は持家25.6万戸、分譲住宅24.7万戸、賃貸住宅33.7万戸、給与住宅0.5万戸との予測だった。

2023年1～3月（2022年度第4四半期）の受注実績は、受注戸数46万戸減、受注金額5%減となった。4～6月（2023年

3月の実績は、受注戸数17%減で7期連続マイナス。受注金額はプラスマイナス0%となった。4～6月の受注見通しは、受注戸数19%減、受注金額13%減となった。

低層賃貸住宅の1～3月の受注実績は、受注戸数17%増、受注金額46%増。4～6月の受注見通しは、受注戸数プラスマイナス0%、受注金額32%増。リフォームの1～3月の実績は、受注金額50%増。4～6月の受注見通しは、受注金額33%増で9期連続プラスの見通しとなっている。

度第1四半期）受注見通しは、受注戸数35%減、受注金額15%減となり、受注戸数は4期連続マイナスの見通しになった。

戸建て注文住宅の1～3月実績は、受注戸数54%減、受注金額27%減となり、ともに6期連続のマイナス。物価上昇による消費マインドの低下や用地不足の影響を挙げるとコメントがある一方、「ZEH、蓄電池の搭載率は引き続き高水準」、「1棟当たりの単価アップ、金利上昇傾向による前倒し需要もある」、「高齢者、富裕層は比較的堅調」といった声もあった。

4～6月の受注見通しは、受注戸数38%減、受注金額25%減で、戸数は5期連続、金額は4期連続マイナスの見通しとなった。

大手の受注伸び悩み続く

4月の住宅会社受注

4月は、大手住宅会社の多くで受注金額が前年同月を下回った。1棟単価は依然上昇傾向だが、受注量は思うように伸びていない。注文住宅が低調な一方、戸建て分譲やリフォーム、賃貸住宅の各事業は堅調で、貸住宅の高付加価値提案が奏功している。これら事業の業績が、注文住宅の不調を補っている。

近年の注文大手の4月受注は、コロナ禍の20年に各社が前年同月比30～50%減の大幅減となり、21年に住み替え需要等で一時回復が見られた。

昨年は再び減少傾向となりながらも、各社は同10%

2030年度の新設住宅着工は約74万戸を予測

矢野経済研究所調べ

矢野経済研究所（東京都中野区）は5月24日、国内住宅市場および住宅関連市場を調査した結果を公表した。2030年度の新設住宅着工戸数は、2022年度比13.5%減の74万4600戸と予測。人口・世帯数の減少や住宅余りなどにより、長期的に漸減傾向で推移するとみられる。一方、既築住宅数の増加に加え、経年劣化に伴う修繕需要や住生活空間を充実させるリフォーム需要が底堅く推移すると見込まれることから、新設住宅市場への参入者が、これまで以上に既築市場へ移行すると考えられる。

住宅・建設業界は、政府の2050年カーボンニュートラル宣言を受け、建築物の省エネ性能の強化を加速させている。また、2030年度に新築住宅の省エネ性能をZEH水準に引き上げる目標が示されたことで、ZEH化率が向上。大手ハウス

前後の減少で持ちこたえていた。今年4月が昨年4月を下回ったことは、注文住宅市場が一層冷え込んでいる表れとも受け取れる。また、昨年4月に受注が集中した企業では、今年4月の減少率が大きかった。

受注環境は依然厳しいが、こどもエコすまいる支援事業などが下支えとなり、受注に結び付いているとの指摘もある。今期の注文大手は、戸建て分譲事業にも力を入れている。注文住宅は各社で高付加価値・高価格帯化が進んでいて、戸建て分譲も高付加価値化による戦略を踏襲している。こうした事業方針も影響し、

メーカーはZEH住宅対応の商品を展開するなど、2030年度までに各社のZEH化計画に基づきZEH化率100%を達成するとみられる。ZEHに関する技術・ノウハウ持たない地域密着型の一般工務店は、ZEH義務化を見据え、ZEH住宅に関する技術の確立や建築実績の獲得、外部サポートによる受注体制の構築が必要不可欠となる。

今後も人口減少が見込まれることから住宅市場規模は縮小傾向にあり、2040年代には新設住宅着工戸数が60万戸台に減少する可能性がある。同社は、長期的な需要減に伴い、住宅供給事業者や建材・設備事業者の淘汰が進む可能性を指摘。生き残るためには、新築市場からリフォームなどの既築市場への参入や海外進出など、成長性や安定性を見据えた事業内容の構築や、手数料型ビジネス強化など収益源の多角化を進める必要があるとした。

企業によつては、戸建て分譲は前年同月を上回った。また4月実績が前年同月割れとなった企業でも、注文住宅の減少よりは小幅減にとどまる結果が目立った。

ただし、注文大手各社が用地仕入れに動くことで、この先の仕入れ競争激化への懸念が出ています。

リフォームも概ね堅調で、既存住宅の性能を高める提案と、国の補助策が相み合い、各社の受注につながっている。賃貸住宅も企業間でやばらつくものの、全体的には手堅さがある。ばらつき要因は、直近の商品戦略や昨年4月の受注が好調だったことの影響と見られる。

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

国産材素材は並材が値下がり

中部地区

中部地区で、国産材は素材、製品ともに荷動きが鈍いままで、コスト高も課題となっている。ただ、一時より在庫調整が進んだ外材製品について価格の底入れを指摘する声が聞かれる。また、国産針葉樹合板は当用買いの傾向が続いている。

国産材素材は、住宅需要減退と素材の質の低下で買い控えが起こる一方、地区内有力市場の5月の記念市には前年同市を上回る出荷があり、並材が値下がりした。

国産材製品は引き合

の弱さを指摘する声が目立っているが、コスト高から値下げの余地はなく、松、杉とも柱を挽く製材工場は、杉集成管柱の影響を指摘する。

欧州材製品のWウツドの間柱は在庫調整が進み保合。Wウツド集成管柱について問屋は「価格にこだわる顧客は既に杉集成管柱への移行を済ませた」という。しかし、実需が弱く、在庫を抱える流通筋もおり弱合みだ。R材に価格変動がない

め価格は変わらない。米材輸入製品も荷動きは鈍いままだが、先物価格の下げ止まりや在庫調整が進んだため、価格に底入れ感が出てきた。

国産針葉樹構造用合板は、川下の需要家が当用買いを継続しているため、荷動きは鈍いままで。ただ、在庫調整が進んだため不足感のある品目も出てきた。また、メーカーには減産から通常操業に移行する動きもみられる。

20年7月以来の減少幅に 4月の新設住宅着工

4月の新設住宅着工戸数は、6万7250戸（前年同月比11・9%減）となった。総数は単月で2桁減少するのは、コロナ禍中の2020年7月以来となった。また、持ち家、分譲に加えて、貸家も前年同月を割った。持ち家は17カ月連続の同月割れ、また単月着工数2万戸割れも5カ月連続だった。

持ち家、分譲、貸家それぞれで前年同月を下回った。前年同月は持ち家は減少が続いていたが、分譲と貸家は好調が増加傾向だった。総着工数の減少に連動して、新設床面積も528万3000平方メートル（同13・9%）と、3カ月連続で減少した。

持ち家は1万8597戸（同11・6%減）で17カ月連続の減少となった上に、減少幅は2カ月連続の2桁。単月2万戸割れも22年12月以来5カ月連続と不振が続いている。

分譲住宅は1万9701戸（同21・8%減）で大大幅減となった。分譲マンションが7233戸（同43・0%減）となった影響が大きい。戸建て分譲も1万2362戸（同0・8%減）で6カ月連続減となっている。また、分譲住宅の総数が2万戸を下回るのは22年5月以来。11カ月ぶりとなった。

貸家も前年同月割れとなった。着工戸数は2万8685戸（同2

・8%減）で、26カ月ぶりの減少。ただ、前年同月が2万9526戸で堅調だったという側面もある。

都市圏別では、三大都市圏及びその他地域すべてで総戸数が前年同月を下回った。ただし内訳では傾向が異なる。各都市圏の総戸数では、首都圏が前年同月比8・3%減で唯一、1桁の減少幅にとどまった。ただし首都圏は持ち家の減少が同18・5%減で突出している。

戸建て分譲は、三大都市圏で中部圏のみ18・5%減で減少した。近畿圏は貸家が同20・5%減。全地域で唯一、前年同月割れとなった。

国産合板商況 底値感なく続落

国産針葉樹合板は、大型連休明けも荷動きが活発化せず、価格は続落した。構造用合板12₃×6判は前月比100円安（問屋層、枚）。プレカット工場向けはそれ以下の価格も聞かれる。メーカーの出荷は2月を底に着実に上向しているが、住宅市場が低調でプレカット工場の受注が伸びないことが背景にある。小規模なプレカット工場では「加工する物件がなく、ラインが止まっている工場が複数ある」（問屋）との指摘もある。

合板メーカーは減産を継続しており、東日本では減産幅が3割という工場もある。在庫がなくならないギリギリまで待つ発注する需要家が多く、受注は即納依頼が中心。だが、工場は前月売れた量しか作っておらず、納期が延びる品目が複数出てくる。不足している品目は工場ごとにばらつきがあり、他を探せば間に合う状況だが、不足する品目が増えれば在庫を買い増す需要家が増えてくると見られる。

現状はプレカット工場向けとルート向けで価格差があり、6月は価格がもう一段下がる見通し。だが、東日本のメーカーは引き続き減産を継続する構えで、下げ幅はこれまでに比べて小幅になるとの見方が多い。流通在庫は適正水準以下と考えられ、仕入れ回復は底値感を出せるかどうかが焦点となる。

2カ月連続3割減 4月の合板供給

4月の合板供給は34万6146立方メートル（前年同月比31・5%減）となり、9カ月連続で減少した。国産が19万5121立方メートル（同25・9%減）、輸入が15万1025立方メートル（同37・5%減）といずれも大きく減少したが、4月は特に輸入の減少幅が大きい。今のところ需要家の焦りは少ないが、国産は即納が難しい品目、輸入は欠品する品目が出始めており、今後不足感が広がる可能性がある。

減少は国産が13カ月連続、輸入が8カ月連続。総量の2桁減は8カ月連続で過去8カ月間の供給量は前年同月比23・2%減、年明け以降は同28・1%減となった。国産合板の生産量は年明け以降、20万立方メートルを下回る水準で推移しており、4月までの累計生産量は77万2208立方メートル（前年同期比26・6%減）。出荷は2月まで生産を下回ったが、3月以降は出荷超過となり、

であるプレカット工場は受注量が伸び悩んでいるため積極的に手当てを進めていない。ただ、供給情勢は引き締まってきた。プレカット工場向けはそれ以下の価格も聞かれる。メーカーの出荷は2月を底に着実に上向しているが、住宅市場が低調でプレカット工場の受注が伸びないことが背景にある。小規模なプレカット工場では「加工する物件がなく、ラインが止まっている工場が複数ある」（問屋）との指摘もある。

合板メーカーは減産を継続しており、東日本では減産幅が3割という工場もある。在庫がなくならないギリギリまで待つ発注する需要家が多く、受注は即納依頼が中心。だが、工場は前月売れた量しか作っておらず、納期が延びる品目が複数出てくる。不足している品目は工場ごとにばらつきがあり、他を探せば間に合う状況だが、不足する品目が増えれば在庫を買い増す需要家が増えてくると見られる。

現状はプレカット工場向けとルート向けで価格差があり、6月は価格がもう一段下がる見通し。だが、東日本のメーカーは引き続き減産を継続する構えで、下げ幅はこれまでに比べて小幅になるとの見方が多い。流通在庫は適正水準以下と考えられ、仕入れ回復は底値感を出せるかどうかが焦点となる。

4月は20万3866立方メートル（前年同月比20・8%減）と4カ月ぶりに20万立方メートルを上回った。このため月末在庫は15万7627立方メートル（前月末比5・3%減）と16万立方メートルを下回り、2月末のピーク比6・1%減少した。メーカー各社は出荷量に合わせ生産を調整しており、生産量の減少はそれだけ出荷が減っていることを意味する。国産合板の出荷量は、合板不足になった21年が月平均27万立方メートル、合板需要が緩和した22年が24万立方メートル。価格が高騰した21年は仮需が出荷を押し上げたとしても、直近8カ月間は20立方メートルを織り込んで実需を大きく下回ると考えられる。

輸入合板も昨年9月以降、入荷が大きく減少している。直近8カ月間の入荷量は月平均17万5095立方メートル。2月以降は15万立方メートル前後で推移しており、年明けからの累計入荷は63万4912立方メートル（前年同月比29・9%減）。出荷も鈍いが、入荷はそれ以上に少なく、関東主要港の店頭在庫はピーク比3割減少しているという。

輸入合板の月平均入荷量は21年、22年ともに22万立方メートル。足元の入荷は20年の月平均18万4583立方メートルに比べても大幅に少ない。特に少ないのは南洋材合板で、4月入荷はインドネシア産が5万4301立方メートル（前年同月比35・0%減）、マレーシア産が2万8832立方メートル（同63・8%減）。年明け以降の累計入荷はインドネシア産が前年同期比35・8%減、マレーシア産が同50・6%減。