

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

貸家回復も持ち家、分譲低迷 7月の新設住宅着工

2023年7月の新設住宅着工戸数（国土交通省）は6万8151戸（前年同月比6・7%減）で、2カ月連続の前年同月割れとなった。貸家が前年同月比増となった一方、持ち家が20カ月連続、分譲は戸建てが9カ月連続と減少傾向が止まらない。都市圏別では、持ち家、分譲、貸家とも首都圏の不振が目立った。

総着工数は2カ月連続減、新設住宅着工面積も537万7000平方メートル（前年同月比8・6%減）で6カ月連続の減少となった。

持ち家の減少は止まる気配がない。7月は2万689戸（同7・8%減）で20カ月連続の前年同月割れとなった。6月、7月と2カ月連続で単月2万戸台は記録しているものの、1～7月累計では前年同月比10%以上の減少。特に、三大都市圏別では首都圏が不振で、7月は4005戸（前年同月比19・4%減）と大きく減少した。その他の都市圏も減少幅は1桁台だが前年同月を下回る。

分譲住宅は1万6979戸（同17・6%減）だった。7月は分譲マンションが伸びず、5797戸（同28・0%減）。また戸建て分譲は1万1066戸（同11・2%減）となり、9カ月連続で前年同月を下回った。戸建て分譲の減少幅が2桁台となったのは、減少傾向となった過去9カ月で初めてだ。6月も前年同月比8・5%減で1桁台ではあるものの、減少幅は拡大していた。

分譲住宅としては、中部圏が同0・6%減だった以外は、首都圏、近畿、その他の各都市圏で同20%前後の減少幅となっている。

貸家は3万170戸（同1・6%増）で2カ月ぶりの前年同月超え。公的資金による着工は減少が続くが、民間資金が増加した。首都圏以外の各都市圏で増加。首都圏は今年2月以来の前年同月割れとなった。

22年度の住宅設備市場、1兆9430億円に

矢野経済研究所

矢野経済研究所（東京都中野区）は8月23日、国内の住宅設備機器市場の調査結果を発表した。2022年度の主要住宅設備機器（水まわり設備機器+水まわり関連設備機器+創エネ関連設備機器）の市場規模は、前年度比7・7%増の1兆9430億円と推計した。

2022年度は、東南アジアなど設備機器の部品生産国で供給網（サプライチェーン）の正常化により部品不足が解消。設備機器メーカーが減産分を挽回生産したことに加え、原材料費の高騰分を製品価格へ転嫁したこと、どの市場も前年度から伸長した。また、コロナ禍で在宅時間が長期化し、住環境を見直す機運が高まったことで、比較的高価格帯の住宅リフォーム需要が堅調に推移したこと

国産材素材の出荷意欲減退

名古屋地区

名古屋地区では材価低迷から国産材素材の出荷意欲が減退しており、これが秋以降の製品の生産に影響を与えることが懸念されている。国産材製品は、依然並材製品の荷動きが鈍い。外材製品は、価格的には底打ち傾向で、米材輸入製品で品不足の傾向を示す品目もあるが、実需の弱さから値上げは進んでいない。

国産材素材を扱う地区内市場は、材価を理由に積極的な集荷を呼び掛けるのが難しい状況で、9月からは合板用材価格の値下がりも指摘されている。地方市場は、人手不足を理由に増産よりも安定供給に力を入れている。

なども影響した。今後の住宅設備機器市場では、「時短」「カーボンニュートラル（CN）」がキーワードになると考えられる。共働き世帯の増加を背景に、住宅設備機器メーカーでは家事労働負担を軽減し時短に寄与する製品を積極的に投入。2人以上世帯における食器洗い乾燥機の普及率は、2023年3月時点で37・1%と2005年3月から15・5%上昇しており、長期的に市場拡大すると見込まれる。また、CNは、政府の「2050年CN宣言」（2010年）以降、実現に向けた機運が急速に拡大。2030年度以降の新築のZEH水準義務化で、自家発電・自家消費が可能な太陽光発電システムや蓄電池システムが伸びている。給湯器についても、ヒートポンプ給湯器や潜熱回収型給湯

コスト高でも桧や杉の並材製品価格は底ばい。また、杉製品は競合するWウッド製品価格を下回る状況が固定されつつある。地区内有力製材工場は、出荷意欲低迷による秋以降の素材調達の難化、もう一段の製品価格の値下がり危惧。米松タルキなどの不足は、今のところ国産材代替品（桧）には波及していない。

欧州材製品のWウッド間柱、同集成管柱は値上げが進まずともに保合だが、今後の入荷価格はユーロ高の割には上がらない見通しで、製品価格が動かない要因とも指摘されている。実需の弱さと為替の影響で製品価格は小康状態が続いており、プレカット工場に

器など高効率給湯器への代替が加速すると予想される。2023年度の市場規模は、前年度比0・6%減の1兆9312億円と予測する。水まわり設備機器市場は、新設住宅着工戸数の減少に加え、コロナ禍の巣ごもり消費からレジャーなど外向きの消費へシフトすることで、堅調だったリフォーム需要が落ち着くと想定し、前年度比2・3%減の1兆50億円と予測する。水まわり関連設備機器市場は、供給網の正常化による部品不足解消で、いったん需要が落ち着くものの、値上げ効果が継続し同0・7%増の5546億円と予測。創エネ関連設備機器市場は、家庭用蓄電システム好調な需要が牽引し、同2・3%増の3716億円と予測する。昨今の電気代高騰で自家消費目的が増加していることも、市場成長を後押ししている。

買い急ぐ気配はない。Rウッド集成材は、競合材の価格への調整が進んでいる。米材輸入製品は産地の港湾ストライキや山火事の影響で供給が減っており、不足感が広がっている。このため、実需が弱いなかでも安売り姿勢は消えた。米松タルキなどは、流通在庫の減少から問屋への問い合わせが増えている。

国産材針葉樹構造用合板は荷動きが鈍いままだが、メーカーの減産継続で流通在庫は増えていない。このため、価格は底打ちとなっている。今後はプレカット工場の仕入れ姿勢の回復が待たれる。

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

三河市2023 開催期間 10月7日(月) - 12月29日(金)

ニュースガード・ニュースタイル

災害への備え・GX推進など軸

国土交通省24年度概算要求

国土交通省は2024年度予算の概算要求で総額7兆389億円（前年度当初予算比19%増）を要求した。激甚化・頻発化する自然災害や新型コロナウイルス感染症の経験を踏まえた持続可能な経済社会構築、世界的物価高と諸外国の金融引き締めによる経済の下振れリスクへの対応、急速に進む少子化といった課題への対応が基本的な考え方。さらに、2050年カーボンニュートラル実現へのGX投資の加速、デジタル田園都市国家構想の実現、子育て政策の抜本的強化にも取り組む。

約7兆円の一一般会計のほか、東日本大震災復興特別会計として465億円を計上した。また、財政投融資額は2兆4156億円。概算要求の基本方針は「強靱な国土づくり」「GX、DXの加速、生産性の向上や国際競争力の強化」「東京一極集中から脱した分散型国づくり」となっている。

強靱な国土づくりでは、東日本大震災や大規模自然災害からの復旧・復興とともに、防災・減災の施策を推進。水害や土砂災害に対抗する流域治水、大地震で想定される被害への実効性のある対策な

どに取り進む。住宅・建築物の耐震化促進、防火対策といった密集市街地対策も講じていく。また、災害時の輸送ルートや人流の確保にも力を入れる。持続的な経済成長に向けて、住宅・建築分野では脱炭素社会実現へのGX推進として、ZEH・ZEBの普及や木材活用省エネ対策などを強化する。省エネ性に優れる木造住宅の整備に資する地域中小工務店の連携支援や、大工技能者の担い手確保及び育成などへの支援も実施する。労働時間の上制限限といった「2024年問題」の解決に

向けたGX推進による物流効率化なども重点項目となる。また、インフラやまちづくり分野でも、グリーンインフラの推進やまちづくりGXなどを進めていく。分散型国づくりについては、空き家対策及び所有者不明土地等の対策、適正な土地利用を促進する。DX活用も踏まえた空き家の流通活性化などの環境整備推進等、多面的に取り組んでいく。デジタル田園都市国家構想の実現に向けては、地方への人の流れを生み出す移住等の推進も取り出す項目とした。このほ

か、スマートシティの社会実装などにも予算を計上している。要求額では、ZEH・ZEBの普及や木材活用ストックの省エネ化など住宅・建築物の省エネ対策等の強化として1255億円、インフラ分野のDXアクションプランの推進に222億円、担い手の確保・育成や物流の効率化等による物流の革新に183億円、空き家対策及び適正な土地利用等の促進に98億円、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に465億円などとなった。

国産合板商況 値上げ検討のメーカーも

国産針葉樹合板の8月の荷動きは、底値感が広がりをを見せて7月に比べやや勢いに欠けた。盆休み前に見られた商社や問屋への発注は需要を多少先食いした形となり、先々の住宅需要も不透明なため、盆明けは一服感が漂う。一方、西日本のメーカーでは合板価格の下げ止まりと流通在庫の減少に伴い、盆明けにルート向けを中心に出荷の増加も見られた。

東日本と西日本のメーカーは、8月も前月から合板価格を据え置いた。構造用合板12³×3×6判の中心価格は1600円（問屋着、枚）で、大口向けなどでは1600円割れ（同）も聞かれるが、価格の居所としては前月から横ばいで推移している。

針葉樹合板の荷動きは盆休み明けも鈍いまま、9月の価格を8月から横ばいにすると、声がある一方、値上げを検討する向きもある。燃料費の高騰や人件費の上昇、運送業者の確保が課題の2024年問題などを踏まえて対策を講じる意向を示している。

市況は盛り上がりがない。この一方で供給でも安く買おうとする動きがあった。だが、現在は価格が下げ止まっているとの認識が浸透し、値下げ要求なども減ってきている。ただ、今後の住宅需要が読みにくいいため、需要家は押しなべて実需に沿った必要分の仕入れを続けている。

価格が、構造用3×6判12³厚、24³厚、28³厚ともに前月比横ばいで推移している。構造用はプレカット工場の手当ての回復が待たれている。

名古屋商況 実需はまだら模様

住宅実需に多少の動きが出てきたが、木材市況の回復感乏しい。大手住宅会社や特定のビルダーに仕事が偏っており、町場の大工・工務店の仕事として当地域の基盤である注文住宅の需要は低調なまま。木材・建材の荷動きも盛り上がり欠けており、流通関係は秋需の台頭に期待を寄せられている。プレカット工場では非住宅の仕事が多いが、住宅の新規受注がいまひとつ伸びず、工場間の仕事情差も目立っている。

木材製品は在庫調整が進んだことから価格は底入れし、概ね横ばいとなった。米材製品では在庫が少ない米松KD小割材が強含み保合で推移。欧州材のウッド製品も底打ちしたが、国産杉製品との競合が目立つ。国産材では杉・桧構造材の荷動きは鈍いまま。東海4県の7月新設住宅着工戸数は8291戸（前年同月比3%増）で6カ月ぶりに増加したが、持ち家は3108戸（同4.4%減）で17カ月連続の減少と低調ペースから抜け出せない。分譲住宅は2131戸（同0.6%増）で2カ月ぶりの減少となり、マンションは前年同月実績より大幅に増えているが、戸建て住宅の減少が影響している。

本年度着工戸数84.9万戸と予測

住団連景況感調査

住宅生産団体連合会は8月23日、住団連会員企業・団体を対象にした、2023年度経営者の住宅景況感調査の第2回調査結果を公表した。2023年度の新設住宅着工戸数の予測は84.9万戸で、前回調査より0.3万戸増加。内訳は持家24.5万戸、分譲住宅25.3万戸、賃貸住宅34.5万戸、給付住宅0.5万戸との予測だった。2023年4～6月（2023年度第1四半期）の受注実績は、受注戸数77²減、受注金額55²減となった。7～9月（2023年度第2四半期）受注見通しは、受注戸数5²増、受注金額23²増となり、5期ぶりにプラスの見通し。戸建注文住宅の4～6月実績は、受注戸数75²減、受注金額46²減となり、ともに7期連続のマイナス。価格上昇による顧客マインドの低下を指摘する声が多かったが、「ZEH、蓄電池の搭載率は引き続き高水準」「高齢者、富裕層は比較的堅調」などの声もあった。7～9月の受注見通しは、受注戸数はプラス見通し、受注金額19²増で、金額は5期ぶりにプラスの見通しとなった。

戸建分譲住宅の4～6月の実績は、受注戸数44²減で8期連続マイナス。受注金額は6²減で2期ぶりのマイナス。7～9月の受注見通しは、受注戸数プラス見通し、受注金額4期ぶりのプラス17²増となった。低層賃貸住宅の4～6月の受注実績は、受注戸数38²減、受注金額21²減となり、見通しを大きく下回った。7～9月の受注見通しは、受注戸数8²増、受注金額25²増。リフォームの4～6月の実績は、受注金額12²増で2期連続のプラス。7～9月の受注見通しは、受注金額42²増で10期連続プラスの見通しとなっている。