

# 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

## 国産材素材は役物取りが不足 名古屋地区

名古屋地区内では国産材の素材出荷に勢いがなく、役物取りの不足が指摘されている。米松製品の不足を見越した仮需が一部で発生しているが、実需の弱さから不足の顕在化は先と見られる。針葉樹合板は、減産と流通在庫減少で需給バランスが保たれている。

国産材素材は、価格低迷や荒天による伐採作業の遅れなどから例年に比べると伐り旬でも出荷に勢いが無い。地区内で並材を挽く製材工場で原木不足を訴えるところはないが、桧中目など役物取りは不足。地方の市場では「今後の集荷増には価格回復が不可欠だ」と話している。国産材製品市況は底ばいだが、大手市場関係者は価格の底打ちを指摘。役物製品を挽く工場は、秋以降の素材集荷を課題に挙げている。また、米松製品の供給減少の影響で桧と杉タイルキの仕入れ価格が上がったという声も聞か

## 建築費上昇、顧客の資金傾向等明らかに

住宅生産連合会（住団連）は、「2022年度戸建て注文住宅の顧客実態調査」を取りまとめた。戸建て注文の延床面積縮小、平均建築費の上昇、ZEHへの関心の高まりなどが明らかになった。調査から明らかとなった顧客増は、世帯平均年齢が40・6歳（前年度比0・7歳増）、世帯人数3・07人（同0・07人減）と、年齢上昇と世帯人数減少の傾向がある。地域別では、東京圏が43・1歳で最も高い。また、世帯主年齢は例年通り30代の割合が高かった。平均住宅取得費（

建築費と土地代合計）は、6370万円（同587万円増）と大きく増加。平均建築費用も4224万円（同408万円増）で前年度から増加した。これら費用は近年、上昇が顕著だ。建築費の1平方メートル当たりの単価も34・2万円、前年度から3・6万円上昇した。収入や建築資金等については、平均世帯年収は1068万円（同75万円増）だが、贈与額が1117万円（同421万円減）。一方、自己資金は1915万円（同434万円増）、借入金5473万円（同506万円増）。

同調査は、住団連が2000年から実施している。戸建て注文の顧客ニーズの変化把握を目的として、顧客層、資金等、住宅計画、社会情勢の影響など様々な項目について調査する。22年度の有効サンプル数は3222件だった。

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

## 木材自給率辛うじて4割台

### 22年の木材供給 林野庁

林野庁は9月29日、2022年の木材需給表を公表した。22年の総需要量は8509万4000立方メートル（前年比3・6%増）で、2年連続の増加となった。製材、合板、パルプ・チップ材はほぼ横ばいだが、燃料材が前年比18%増と2年連続で大きく伸びた。燃料材は国産が約10%増、輸入が32%増加。そのため総需の国内生産は13年連続で増加した。ただ輸入燃料材が2年連続で30%増となったため、木材自給率は40・7%と2年連続で減少した。燃料材が総需要量を押し上げ、8500立方メートルを超えるのは06年以来16年ぶ

りになる。内外産の燃料材が1739万立方メートル（同18%増）、265万立方メートル（同18%増）となり、この増加量が総需要量の増加量の大半を占めている。21年は持ち家の住宅着工が同約10%増となり、建築用材（製材・合板）の需要量も約10%増加した。また21年春からのウッドショックにより製材・合板製品が不足し、数量を補おうとする動きから22年も建築用材の需要量は横ばいで推移した。そのなかで21年から輸入燃料材が大きく伸び始めた。21年の輸入燃料は同39%増の539万立方メートル、22年は

同32%増の713万立方メートル増加した。また国産の燃料材も21年の同約5%増（935万立方メートル）に対し、22年は同約10%増（1026万立方メートル）と、燃料用チップとしては初めて1000万立方メートルを超えた。輸入燃料材の80%が木質ペレットで10%が燃料用チップ、10%が木炭になる。21年は木質ペレットが70%だった。国産燃料材は99%が燃料用チップになる。建築用材等（製材、合板）の総需要量は3608万立方メートル（同1・1%減）で、自給率は49・5%（同1・5%増）と増加した。非建築用材等（パルプ・チップ、

燃料材など）は4901万立方メートル（同7・3%増）で自給率は34・2%（同1・3%減）。総需要量（8500万立方メートル）に占める国内消費量（8200万立方メートル）の内訳は、製材用材32%、合板用材12%、パルプ・チップ用材35%、燃料材21%。総供給量（8500万立方メートル）のうち、国内生産量（3462万立方メートル）の内訳は、用材丸太70%、燃料材30%。輸入量（約5000万立方メートル）の内訳は、用材丸太7%、製材用材20%、合板等9%、木材パルプ10%、用材チップ等40%、燃料材14%にな

る。このほか、住宅の設備や性能については、ZEH検討の有無に関し「ZEHにした」との回答が41・5%（同13・6%増）で大きく伸びた。設備や建材において顧客の関心が高かったのは「太陽光発電パネル」「メンテナンスフリー外壁」となった。技術的に関心が高かったのは「構造システム（免振・制振など）」だった。

三河市2023 開催中  
ニュースガード・ニュースタイル



# 10月のプレカット調査

10月のプレカット工場受注量は前年同月比3・3%増で、前月比も2・8%増でいずれも小幅増加となった。夏過ぎまで、手応えがない状態が長く続いてきたが、9月受注から前年並みの忙しさまで回復し、10月もその流れが続いている。ただ実需動向の先は読みづらく、繁忙を指摘するプレカット会社でも、年内までは継続するとしても来年は不透明としている。

全国プレカット25社を対象にした稼働状況調査によると、10月の地域別受注平均は95・5%（前年同月比3・3%増）と小幅増になった。今年の受注平均（単月）で90%台は7月と9月の2カ月のみだったが、10月度も引き続き90%台を維持し、例年のように秋口からある程度需要が出ている。

ただし、プレカット工場側では忙しさが一過性との声が目立っている。「10月分は前年同等の受注を確保できそうだが、住宅は年内で一息つきそう」（関西）、「集合住宅はまずまずだが、住宅全般は9月比較で大きく回復している気配はない」（関東）、「10月受注はとりあえず増えてきているが、先に期待できない」（同一）と指摘して需要の底が浅いと見ている。

また、短期的でもある程度忙しい会社がある一方で「手応え全くなし」「状況が良くなる雰囲気がない」（関東）、「戸建ては低調」（中部、関西、中国）と

明暗を分ける声もあった。

これら加工枠が埋まらな会社は、無理な受注獲得より収益性重視の営業方針もあると見られるため一概に好不調を判断しづらい。これまでは受注獲得競争と集材を筆頭に木材・合板の値下がりやプレカット販売価格も弱かったが、資材価格の底打ちでさすがに端境期にある。

特に電気代や人件費の高騰など加工コストは引き続き上昇傾向で、9月から改めて坪500円以上の加工費を打ち出したり、米松KDからの樹種変更をてこにプレカットの値上げにつなげようとしたりしている。

一方、老健施設や幼保園、事務所などの非住宅低層木造需要は都市部に限らず各地であり、工場稼働率が比較的高いところはこういった住宅以外の仕事を確保している。「10月は畜舎関係が集中している」（東北）、「非住宅の仕事は結構ある」（中部）、「住宅は年内まで、非住宅は年明けも継続」（関西）と今後への期待感が出ている。

なお、11月見積もりは89・6%（前年同月比2・6%増）で前月比2・3%増。足元は忙しさがあっても10月がピーク。「11月まで10月がピーク」といった目の先に需要に振り回されているが、大手などの資材調達には必要量を定期的に購入している。一部の米松製品（構造、羽柄）の代替を駆け、大方は当用買いでやり過ごしている状況も継続している。

先月の需要に振り回されているが、大手などの資材調達には必要量を定期的に購入している。一部の米松製品（構造、羽柄）の代替を駆け、大方は当用買いでやり過ごしている状況も継続している。

## 建築物省エネ性能表示制度等のガイドライン公表 国交省

国土交通省は9月25日、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」に関するガイドラインを公表した。同日、両制度に関する省令・告示が公布されたことに伴う動き。建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度は、新築建築物の販売・賃貸の際、告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示する制度。告示では、表示すべき事項や遵守

すべき事項について規定している。ガイドラインでは制度の詳細、実務上の注意点を解説している。建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度は、市町村が太陽光発電設備などの設置促進区域などを促進計画として定めることで、該当区域内での新築などの際に建築士から建築主に対して再生可能エネルギー利用設備に関する説明義務を課すもの。加えて、容積率や高さ制限といった建

築物の形態規制の特例許可を可能とする制度だ。ガイドラインは、市町村による制度活用を支援するための実務者向けガイドラインとなっている。両制度とも、2024年4月に予定する改正建築物省エネ法一部施工に伴うもの。詳細は特設サイトを参照。  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/30.html>

## 名古屋商況

住宅実需は多少回復してきたが、当地域の基盤である注文住宅の需要は低調なまま推移している。プレカット工場では、新規受注があまり伸びておらず、工場間の仕事格差も大きい。またまついた非住宅の仕事も年度内完工分が終わるためほぼ頭打ちと見られる。木材市況は、価格は底打ちしたものの、需要の回復感はまだなく、ほとんどがまだ値上げには至っていない。米材製品では流通量が少ない米松KD小割材が強含みで推移。欧州材Wウッド製品は底打ちしたが、新規の手当てが伸びず荷動きは迫力不足だ。輸入合板は入荷の

減少傾向により薄物や型枠が品不足となり、円安コスト高で価格維持は難しくなってきた。国産材製品は横ばいだが、タルキ関係は米松製品の供給減で回復感が出ている。東海4県の8月新設住宅着工戸数は8980戸（前年同月比1・7%減）で3カ月ぶりの減少に。持ち家は3174戸（同3・8%減）で18カ月連続の減少と低調ペースが続いている。分譲住宅は2592戸（同0・7%減）で2カ月連続の減少となっており、マンションは前年同月実績より大幅に増えてはいるが、戸建て住宅は減少が続いている。

## 中古住宅市場拡大 矢野経済研究所

矢野経済研究所によると、2022年の不動産会社等がリフォーム・リノベーション後に販売する中古住宅の買取・再販市場規模は、成約戸数ベースで推計4万1000戸に拡大した。主な要因は新築分譲マンションの価格高騰に伴う割安な中古住宅の需要増にあるという。今後も市場規模は拡大すると予想されているが、昨今の物価上昇により購買への考え方が変わっているだけに、新築主体の住宅供給の仕組みも変革期を迎えているのかもしれない。今後はリフォーム・リノベーションを施して再利用していく潮流がさらに顕在化していく可能性がある。住資材も形を変えた需要に対応していく必要がある。

## 持家、戸建分譲とも減少続く 8月新設住宅着工

2023年8月の新設住宅着工数は、7万399戸（前年同月比9・4%減）で3カ月連続の減少となった。8月実績は持ち家、貸家、分譲いずれも減少。持ち家は2万994戸（同5・9%減）。6月以降の単月着工が2万戸台に回復しているものの、前年同月割れは21カ月連続で歯止めが掛かっていない。貸家は2万9364戸（同6・2%減）で、2カ月ぶりに前年同月を下回った。4月以降、前年同月超えと同割れが交互となっており、安定感に欠ける。分譲住宅は1万9587戸（同15・5%減）で3カ月連続の減少。2桁の減少幅は2カ月連続。8月はマンションが7894戸（同26・4%減）と低調だったことの影響が大きかった。ただ、戸建て分譲も1万1589戸（同6・1%減）と10カ月連続で前年同月を下回っている。1～8月の累計は総着工戸数が54万8099戸（前年同期比3・7%減）。床面積は4324万3000平方メートル（同6・0%減）。用途別では、持ち家が15万1937戸（同9・5%減）。前年1～8月の16万7916戸（同9・2%減）よりも減少幅が大きくなっている。貸家は22万8344戸（同1・2%増）で、前年に比べて勢いは落ちたものの増加傾向は継続している。分譲住宅は16万4553戸（同4・3%減）となり、増加傾向だった前年から一転し、減少となった。戸建て分譲9万1599戸（同5・5%減）、マンション7万2164戸（同2・9%減）と、いずれも減少している。