

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

省エネ化に伴う重量化対応

建築基準法告示改正 国交省

建築基準法の告示改正が5月31日に出され、建築物の省エネ基準強化に向けて壁量の見直しや柱小径の規定などが示された。省エネ化促進の過程で建築物の重量化が避けられないため、安全性をより担保する必要がある。2025年4月の施行に向けて進んでいるが、対応に時間を要する場合などを加味し、壁量基準等において現行規定を適用可能とする期間を設ける予定もある。国土交通省は、建築基準法施行令43条第1項の但し書き等に基づいて、46条第4項の軸

組と同等以上の耐力を有する軸組にかかる倍率の数値などを定める件を、告示447号として5月31日付で定めている。これは、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」を受けて建築基準法施行令を見直したもので、政府が現在推進している省エネ基準の強化に向けたものとなる。壁量計算等に関する告示だ。その1つとして誓いを除く3階建て木造建築で高さ13m以上16m以下の建築については、

各階の壁量充足率比を求め、各10分の6以上であることを確かめることが基本とされた。構造部分の構造耐力上の安産性を確かめるための、構造計算基準を定める件の一部改正に伴うものだ。このほか、構造耐力上で主要となる部分である横架材の相互間の垂直距離に対する、木造の柱小径の割合などについても定められた。今回の告示改正を含む改正法施行は、省エネ化促進に付随する建築物の重量化に対応した。省エネ化の促

進では屋根への太陽光発電システムの搭載をはじめ、各種設備を取り入れることで建築物の重量が増し、耐震性等への影響も考えられる。壁量に関しては、在来工法が月間3万戸に満たない水準が続いている。2×4工法は7102戸（前年同月比3.0%減）で、2023年11月以来の前年同月割れ。持ち家が2317戸（同2.4%増）と踏ん張ったが、貸家が4069戸（同1.6%減）となった。木質プレハブも787戸（同9.9%減）と低調。また、プレハブ工法全体では7675戸（同18.1%減）で、前年同月を大きく下回った。

見直しでは建築物の荷重の実態に応じて算定式により柱の小径を算定または小径別の柱の負担可能な床面積を算定する。今回の告示改正に際して国交省が実施したパブリックコメントの公募では、「一体力面材を固定する釘間隔を大きくした壁を壁量計算において、耐力壁に算入しない雑壁として扱って問題ないか」「準耐力壁等の釘打ち方法について規定されるのか」といった壁量に関する基準見直し等に多数の意見が寄せられている。なお、これらについて国交省は、耐力壁や準耐力壁等の仕様に適合しない壁は壁量計算における存在壁量に算入しない取り扱いで差し支えなく、準耐力壁等の釘打ち方法規定については住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準と同様に規定することとしている。また、柱頭・柱脚の仕口の構造方法見直しに関して、N値計算方法見直しに関する質問も寄せられている。この点については、技術的助言を強く求めていく」と述べた。

総着工戸数、再び減少 5月の新設住宅着工

5月の新設住宅着工戸数（国交省発表）は6万5882戸（前年同月比5.3%減）で、前年同月を下回った。4月は前年同月を超えたが、再び減少した。持ち家は1万7217戸（同8.7%減）で、30カ月連続の前年同月割れ。貸家、戸建て分譲も前年同月を下回り、全体的に低調だ。総着工戸数の減少に伴って、同床面積も519万8000平方メートル（同5.3%減）と、2カ月ぶりに前年同月を割った。着工戸数は持ち家の30カ月連続前年同月割れに加え、貸家2万7175戸（同5.3%減）、戸建て分譲1万

105戸（同13.0%減）と低迷した。貸家は2カ月ぶり、戸建て分譲は19カ月連続の前年同月割れとなった。戸建て分譲は24年1月以降、月間1万戸前後で推移している。マンションが1万976戸（同13.2%増）と2カ月連続で前年同月を上回ったものの、戸建て分譲の不振が影響し、分譲住宅全体では2万1207戸（同0.9%減）だった。都市圏別では、中部圏で持ち家2630戸（同0.3%増）、近畿圏で貸家5242戸（同16.7%増）となったものの、各都市圏で着工は伸び悩んだ。首都圏は、マンション

着工が伸びた以外は苦戦が際立つ。新設住宅着工に占める木造率は54.1%（前月比3.4ポイント増）だった。工法別では、在来工法が月間3万戸に満たない水準が続いている。2×4工法は7102戸（前年同月比3.0%減）で、2023年11月以来の前年同月割れ。持ち家が2317戸（同2.4%増）と踏ん張ったが、貸家が4069戸（同1.6%減）となった。木質プレハブも787戸（同9.9%減）と低調。また、プレハブ工法全体では7675戸（同18.1%減）で、前年同月を大きく下回った。

住生活向上、良質なストック形成等推進 住団連・総会

住宅生産団体連合会は6月17日、2024年度定時総会と理事会を開いた。24年度事業は、住宅税制改正等の政策提言、住宅市場に関連する調査研究活動、カーボンニュートラル実現に向けた取り組み、良質なストック整備と住宅循環システムの構築、住生活の向上、建築技術者確保等の住宅産業の生産性向上を重点項目とする。また、社会資本整備審議会で、25年度の住生活基本計画の改定に向けた検討が本格化する予定であることから、良質な住宅供給、ストック対策など各課題に対し、議論に積極的参加する。能登半島地震関連では、関係団体と連携し、被災者の住まい確保を引き続き支援する。芳井会長は会見の冒頭で、約80万戸となった23年度の新設住宅着工動向などに触れ、「住宅にかかわる補助施策等を顧客に丁寧に説明していく。政府に対し、税制や補助金による支援の継続を強く求めていく」と述べた。

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12mm3×6

24年度住宅着工予測82万戸

駆け込み需要の兆しも 住団連

住宅生産団体連合会（住団連）は5月28日、住団連会員企業・団体の経営者を対象にした、2024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。2024年度の「新設住宅着工戸数の予測は82・1万戸で、前回調査より1・0万戸減少。内訳は持家22・8万戸、分譲住宅24・7万戸、賃貸住宅34・3万戸、給与住宅0・5万戸の予測となった。2023年第4四半期の受注実績は、受注戸数10ポイント減、受注金額40ポイント増。戸数は11期連続のマイナス、金額は3期連続のプラスとなっている。24年度第1四半期の受

注見通しは、受注戸数5ポイント増、受注金額30ポイント増となる見通し。経済情勢の不透明感が漂う中、「マインナス金利政策の解除による住宅ローン金利の先高感が集客増に繋がる可能性」などの前向きなコメントが見られた。

戸建て注文住宅の第4半期の受注実績は、受注戸数19ポイント減、受注金額17ポイント増で、戸数は10期連続のマイナス、金額は10期ぶりのプラス。「営業人員減少による影響大」「建築費と予算が合わないケースが多い」などマイナス面のコメントが目立った。ZEH・蓄電池の搭載で棟

当たり単価は上昇している。24年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数4ポイント、受注金額25ポイントで、戸数は3期ぶりのプラスを予想した。

戸建て分譲住宅の実績は、受注戸数19ポイント増、受注金額25ポイント増となり、戸数は2期ぶり、金額は3期連続のプラス。「分譲住宅はお得感があり、住宅ローン金利上昇前の駆け込みにより顧客が活発となっている」との声が聞かれた。見通しは受注戸数44ポイント増、受注金額50ポイント増となり、好調を予想した。

低層賃貸住宅の実績は、受注戸数23ポイント増、受注金額59ポイント増で、受注戸数は3期連続のプラス。株高による不動産投資意欲の高まり、日銀のゼロ金利解除による金利先高感などが追い風となっている。「一部で駆け込み需要が発現している」とのコメントもあった。見通しは受注戸数36ポイント増、受注金額は50ポイント増で期待が高まっている。リフォームの実績は受注金額42ポイント増、見通しは同21ポイント増で、実績は5期連続のプラス。好調ぶりというかがわかる前向きなコメントが多い中、「資材高騰のマイナスと各種補助制度のプラスが相殺」の声もあった。

米材協議会名古屋支部は6月21日、例会を開き、需給や市況の動向などを協議した。米材輸入製品は荷動きが鈍いため値上げが進まず、一部は荷もたれから値下がりした。欧州材製品もコスト高の新材の商いに合わせて値上げが必要になっているが、前月までの仮需的な動きの反動と在庫の増加で横ばいとなった。

長期優良住宅、累計159万戸に

既存は年間70戸認定 国交省

国土交通省が6月19日発表した長期優良住宅の認定状況によると、2023年度は新築の「戸建て住宅」が11万1262戸、「共同住宅」が4813戸、合計11万6075戸を認定した。新設住宅着工戸数に対する総戸数の割合は14・5%で、前年の13・7%から0・8ポイント増加。これにより2009年からの累計は159万648戸となった。

新築戸建て（都道府県別）で最も多かったのは、「愛知県」の17万3204戸。次いで「東京都」6988戸、「埼玉県」6729戸、「静岡県」6464戸、「大阪府」5968戸の順。大都市圏とその郊外で認定数が多かった。新築の共同住宅では、「神奈川県」1205戸、「東京都」783戸、「島根県」474戸、「兵庫県」400戸、「埼玉県」227戸が上位となった。

増築・改築は、戸建て住宅169戸、共同住宅7戸の合計176戸。09年からの累計は1762戸となった。戸建て住宅が最も多かったのは、「北海道」の59戸。次いで「新潟県」24戸の順。22年10月1日から始まった

既存住宅は「戸建て住宅」が69戸、「共同住宅」が1戸の計70戸。前年度から44戸増え、累計は96戸となった。認定制度の概要については、国土交通省の「長期優良住宅のペー」に掲載。同制度について解説したパンフレット（新築版、増築・改築版、既存版、新築・木造軸組版、分譲マンション版）も入手できる。いずれのタイプも住宅ローン（フラット35）の金利引き下げ、税の特例措置などの特典が得られる。

内外産ともに前月比減 5月の合板供給

5月の合板供給は、内外産合計で36万1000立方メートル（前月比6・5%減）となった。4月にはそれまでの減少基調から増加に転じていたが、再び減退した。特に輸入合板の減少幅が大きく、5月の入荷は15万3000立方メートル（同11・8%減）と、23年8月以降で最低となった。国産合板は生産量が20万8000立方メートルと前月比2・1%減となった。出荷量はこれを下回った。国産合板のなかでも指標となる針葉樹構造用合板の生産量は、18万7000立方メートル（同1・6%減）と、出荷量は17万9000立方メートル（同5・8%減）で、出荷の落ち込みが大きかった。

合板メーカーは23年も減産体制をとっていたが、23年3・11月にかけては生産量と出荷量がおおむね均衡、または出荷量が上回り、期末在庫もほぼ13万立方メートルを維持していた。ただ、それ以降は今年2月や5月で生産量の超過も起こり、5月時点で在庫は15万4000立方メートル（同6・2%増）に至っている。住宅需要に回復の兆しが見出しにくいなか、5月中でも当然買いが進むなど、荷動きの鈍化が聞かれた。輸入合板の5月の入荷量は15万立方メートル、国内在庫の整理が優先され入荷が絞られていた23年前半の平均入荷量と同水準となった。需要は迫力を欠くものの、入荷は減少傾向。現在は品目によって多少物足りなさもあるなど、国内在庫の余剰感はまだ感じられない。また、7月に入って1ドル161円前後をつけるなど、昨今の継続的な円安進行で輸入元は買いづらさがある。輸入元は販売量に応じて仕入れるなど、必要分の手当てにとどまっている。

米松KD小割材、弱含み傾向 米協名古屋

米材協議会名古屋支部は6月21日、例会を開き、需給や市況の動向などを協議した。米材輸入製品は荷動きが鈍いため値上げが進まず、一部は荷もたれから値下がりした。欧州材製品もコスト高の新材の商いに合わせて値上げが必要になっているが、前月までの仮需的な動きの反動と在庫の増加で横ばいとなった。

米松製品は、KDタルキ・根太が国内挽きの在庫積み増しで弱含みとなっており、この影響で輸入製品も売りづらさが顕在化。問屋売値（立方メートルあたり）で前

月比2000円安の評定となった。平角は保合だが、W・Rウッド集成平角の先高観から今後は値上がりすると指摘された。SPF2×4材は強含んでいたが、川下の相場観及び荷動きとのギャップが動き、今日は横ばい評定となった。欧州材製品は、Wウッドのソリッド及び集成間柱の不足感が消え、逆に在庫に積み増し感が出てきた。7月からは一段階コスト高の材が入ってくるため値上げが必要だが、実際にはなかなか上げられない（問屋）との声

が聞かれた。国産桧土台は需要不振が続き、価格は同1000円安に移行した。ロシア材赤松は高値追隨の動きにブレレキがかかり、引き合いが各問屋からは、ブレカット工場では非住宅物件は堅調だが戸建て住宅が依然として盛り上がりつつないこと、集成材メーカーや国内挽き大手が再値上げを行う様子だが住宅実需と合致していない点が不安であること、住宅の基礎に使う生コンなども上昇傾向にありインフレは加速していることなどが報告された。