

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

変動型利用が7割超、金利見通しは上昇

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は、住宅ローン利用者の実態調査を実施した。住宅ローンは今後1年間で上昇するとの予想が6割を超えた。利用した住宅ローン金利タイプは変動型が前期調査比0.5割増、全期間固定型が同1.0割増となった。同調査は、2024年10月31日～11月11日にインターネット上で実施し、24年4月～9月までに住宅ローンを借り入れた全国の20歳以上70歳未満1419人を対象とした。

住宅ローンの借入金利水準は、「年0.5%以下」が37.1%で最多だった。また前回調査（24年4月）と比べて

返済期間は「30年超」が35%以内が48.6%で最多。前回調査に比べると、「35年超」の割合は4.9割増加した。

金利タイプは、「変動型」が77.4%（前回比0.5割増）。「固定期間選択型」が13.5%（同1.6割減）。「全期間固定型」が9.0%（同1.0割増）。

また住宅ローン利用者のうち「ペアローン利用」が26.4%（同3.6割増）だった。また「収入合算利用」が12.6%（同2.8割減）だった。ペアローン、収入合算

ともに20代及び30代の利用比率が高い。住宅ローン金利の見直しなどについては、今後1年の金利は「現状よりも上昇」の見方が62.9%（同12.4割増）と大きく増えた。物価高や住宅価格高騰の影響については影響があったとの回答が61.2%となり、その影響内容として「予算を増やした（住宅ローンを増やした）」が26.1%、「建物の広さ、階数、築年数を見直した」が14.7%だった。取得した住宅については、ZEHが31.4%（同5.7割増）、長期優良住宅が38.7%（同4.3割減）という結果だった。

国産合板商況 小幅高に転じる

国産合板は1月から小幅高に転じた。セイホク、日新グループ、林ベニヤ産業、石巻合板工業は昨年12月下旬、国産針葉樹構造用合板（12³/₄厚、3×6判）について今月からの値上げを表明した。昨年12月にかけて配送トラックが確保できず納期の遅延が相次いだほか、出荷の増加に伴って在庫が減少したことなどが背景にあった。このため、今年1月時点の前月比30～50円

（問屋着、枚）上昇しているが、木建ルートやプレカット向けなど、向け先で価格や上げ幅に多少の差がある。

首都圏の中心値は昨年12月下旬まで950円前後で、これを下回る価格もあった。ただ、下値も底上げ傾向で、950～980円（同）の居所に強含んでいる。同12月注文分の配送が今年1月にずれ込み、新規交渉をこれから迎える需要家もあるが、目先の交渉

では値上がりした新値が提示されているという。合板メーカーでは不採算が続いており一部メーカーは2月も値上げに動く意向を示している。

合板メーカーによっては、1月上旬に同月生産分を売り切ったり、北海道でも出荷が順調だったりと、一部の流通では年明けからスロースタートの雰囲気も漂い、足元の荷動きはまだら模様。

名古屋

針葉樹合板は、昨年末に合板メーカーが価格改定の意向を示したことから底入れ感が広まり、ユーザ側が底値商品の確保を進めたため仮需的な動きも見られた。これまでの生産調整に非住宅関係の仕事のまとまりが加わり、在庫は急速に減少へ転じた。このため、現状では納期問題が発生しており、配送面のトラック確保の難しさもあって

即納は困難となっている。荷もたれ感も消失し、当面は品物確保を優先とした修正局面が続く見込みだ。

価格は流通在庫の減少で弱基調は保合から抜けて先高となる気配が出てきている。構造用3×6判12³/₄厚は納期が必要となっており、同24³/₄厚、28³/₄厚は保合だが、手当てが増えたため軟弱感も消えている。

名古屋商況 厳しい年明け

今月も木材需要は盛り上がり欠けている。プレカット工場からは「仕事は特定のユーザーに偏り、地場工務店の仕事が少ない」との声が聞かれる。また、工場間の価格競争も激しく、諸々のコストと転嫁には程遠い状況と指摘する。今年の見通しは、4号特例見直しに伴う駆け込み需要は出るが、規模は限定的とみる業者が多い。ただ、後半は大手ビルダの土地仕入れの動きから見て、住宅需要が顕在化してくるとの予想がある。

木材関係は、輸入製品や合板関係は在庫調整が進み年末に底入れとなったが、明確な需

国産材原木は集荷に苦心 名古屋地区

名古屋地区内では伐り旬の最中でも原木生産が増えず、製材控除は原木確保に苦心して住宅の需要の伸び悩みから国産材製品需要は停滞し、コスト高の価格転嫁が喫緊の課題だ。外材は米松製品が値上がりしており、国産材針葉樹合板は価格に底入れ感が広がっている。

国産材原木は、年明け以降も多くの原木市場が集荷

要の下支えがないため市況の盛り上がりは薄い。米松製品は、在庫減少で強基調となっているが、依然としてコスト転嫁は難しい。欧州材製品は、4月ごろまで入荷が少ないため、現地高や円安傾向を背景に「値上げは待ったなし」（小売店）という予想が出ています。

東海4県の昨年11月新設住宅着工戸数は6789戸（前年同月比11.2%減）で2カ月ぶりの減少に。持ち家は30039戸（同12%増）で2カ月連続の増加。分譲住宅は戸建て・マンションともに低調で1925戸（同12.6%減）と6カ月連続の減少となった。

に苦心している。気候変動から伐り旬の短期化を指摘する声も聞かれるが、製品価格が上がるに原材を手当てする動きは見られず、依然降雪も懸念される。

国産材製品の地域需要に大きな変化はないがコスト上昇を反映するべく、松柱が値上がり。大手製品市場の浜問屋は、取引のある製材工場の値上げが相次いでいるため、応分の値上げを進める方針だ。

桧製品を挽く工場は、虫害によるA材の入手難化を訴える。欧州材製品はラミナ高や入荷減が見込まれることから、春に向けて価格は上げ基調に向かうとみられる。Wウッド製品について外材問屋は「競合製品の価格が動いていないため値上げが難しい」と話している。Rウッド集成平角についても同様で、値上がりは競合材の価格次第となるようだ。

米材輸入製品はKD小割材が国内挽きの欠品で輸入製品の引き合いが増え、流通在庫が大きく減少となった。

持ち家増加も総着工数の減少続く

24年12月の新設住宅着工

国土交通省は「令和5年住宅生活総合調査」の調査結果（速報値）を公表した。同調査は、5年に1度実施している住宅生活に関する満足度調査。住宅や住環境に関する満足度は10年前と比べてほぼ横ばいだった。ただ、65歳以上の単独世帯など家族形態によって満足度に差がある、広さや間取りを重視するといった実態も明らかとなった。

2024年12月の新設住宅着工戸数（国交省発表）は6万2957戸（前年同月比2.5%減）で、8カ月連続の減少となった。持ち家は3カ月連続の増加、貸家は3カ月ぶりの増加。一方、分譲住宅は8カ月連続の減少で、特に戸建て分譲は26カ月連続減少だった。

24年12月の総着工戸数は、24年内では2月の約5万9000戸に次ぐ低水準だった。新設住宅着工床面積も489万3000平方メートル（同2.5%減）で、8カ月連続の減少。単

住宅ローン減税措置等を継続

国土交通省は、住宅ローン減税の子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せ措置等を2025年も継続する方針を示した。このほか、買取再販に関する住宅所得に係る特例措置なども継続する。

借入限度額は、子育て世帯・若年夫婦世帯が25年に新築住宅等に入居する場合、認定住宅で5000万円、ZEH水準の省エネ住宅で4500万円、省エネ基準

適合住宅で4000万円を維持する。住宅ローン減税において新築住宅の床面積要件を40平方メートル以上に緩和する措置について、は建築確認期限を1年間延長し、25年12月31日とする。

既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置も継続して実施する。子育て世帯や若年夫婦が同居する場合は、子育て世帯が同居する場合は、標準的工事費用額

の10%等を所得税から控除するもの。対象工事の限度額は250万円、最大控除額は25万円等の要件がある。

このほかの25年度税制改正に係る特例措置の継続としては、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置を延長。買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを実施する際、築年数に応じた一定額の減額などがなされる。リフォーム対

住宅満足度は近年横ばい

国交省 住宅生活総合調査

国土交通省は「令和5年住宅生活総合調査」の調査結果（速報値）を公表した。同調査は、5年に1度実施している住宅生活に関する満足度調査。住宅や住環境に関する満足度は10年前と比べてほぼ横ばいだった。ただ、65歳以上の単独世帯など家族形態によって満足度に差がある、広さや間取りを重視するといった実態も明らかとなった。

住宅生活総合調査は、住宅や住環境に対する居住者の満足度、今後の住み方の意向等を5年周期で総合調査している。今回の調査時期は2023年12月1日対象世帯数は12万2537世帯で、回収世帯数は7万2723世帯。回収率は約64%だった。

「住宅・居住環境に関する総合評価」は「満足」23%、「まあ満足」55%で10年前と比べてほぼ横ばいだった。同評価に関し「持ち家」は「満足」24%、「まあ満足」55%。「借家」は「満足」18%、「まあ満足」56%で、いずれも10年前比ほぼ横ばいだった。

累計80万戸割れか 25年新設住宅着工予測

ハウスメーカーや大手ビルダー、地場ビルダーが対象の25年新設住宅着工予測アンケートによると、2025年（1～12月）は78万戸台となった。内訳では持ち家、分譲住宅引き続き縮小、貸家は概ね24年並みの推移と見られた。親と子ども（長子17歳以下）からなる世帯では、「広さや間取り」「高年齢者への配慮」「日常の買い物などの利便」を重視する傾向がみられた。

多くの住宅会社で25年住宅市場について厳しい予測をしていることが分かった。実需不振が顕著だった24年市場の傾向が続くといった見方が目立った。24年年初に実施した同アンケートでの

各社の総着工戸数平均予測値は、約81万6000戸だった。今回は、前回から3万戸前後減ったことになる。24年1～12月の総着工戸数は公表前だが、11月時点で約72万9000戸と累計80万戸割れの可能性もある水準にある。

11月時点で持ち家の着工戸数は過去最低水準での推移。戸建て分譲の着工戸数も約11万戸と、累計では前年割れがほぼ確実な状況にある。貸家は約31万5000戸と、ほぼ前年同期比横ばいだ。24年は貸家が市場

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

をけん引するも勢いが衰え、持ち家と分譲は減少傾向が続くという構図で推移してきた。こうした実態も踏まえたアンケート回答各社の25年新設住宅着工戸数は、70万戸台後半との予想が多かった。80万戸台の予想も一部あるが、市場縮小は避けられないという見方が大半だ。