

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

戸数、床面積とも10カ月ぶり増加 2月の新設住宅着工

2月の新設住宅着工戸数は6万583戸(前年同月比2.4%増)で、2024年4月以来10カ月ぶりに増加した。持ち家は減少したが、貸家が2カ月ぶりに増加。分譲住宅もマンションの増加を受けて全体でも10カ月ぶりの増加となった。着工床面積も10カ月ぶりに増加した。

2月の新設住宅着工戸数は増加したが、1・2月累計は前年同期を1.1%下回っている。2月の新設住宅床面積は47万8000平方メートル(同4.3%増)と増加はしたが、3カ月連続の500万平方メートル割れで、低水準には変わりが無い。

持ち家は1万6272戸(同0.2%減)で2カ月連続の減少となった。首都圏と中部圏で減少、近畿圏とその他都市圏で増加した。

貸家は2万5744戸(同3.2%増)で2カ月ぶりに増加。中部圏が2080戸(同23.2%増)で大幅減となった以外、首都圏、近畿圏、その他都市圏とも増加した。特に近畿圏は、4カ月連続増と安定している。分譲住宅は1万8213戸(同5.1%増)で10カ月ぶりの増加。マンションが8422戸(同12.5%増)と増加した影響が大きい。戸建て分譲は9628戸(同0.8%減)で28カ月連続減少と、縮小に歯止めが掛かっている。工法別では、在来工法が2万6220戸(同3.9%増)、2×4工法が7568戸(同10.1%増)でともに2カ月ぶりの増加。2×4工法は持ち家、貸家、分譲住宅いずれも増加した。特に貸家は4563戸(同14.4%増)と増加幅が大きかった。

木質プレハブも897戸(同9.9%増)で増加。一方、RC造やS造も合わせたプレハブ工法全体は7581戸(同0.9%減)と減少した。こうした結果から、木造住宅としても3万4685戸(同5.3%増)と2カ月ぶりの増加。2月の新設住宅に占める木造率は57.3%(前月比4.8ポイント増)となった。

国産合板商況 メーカー値上げ姿勢堅持

国産合板の荷動きは仕向け先でやや温度差がある。プレカット工場向けは住宅着工数の停滞で迫力不足とはいえ、底堅さがある。

一方、木建ルートは問屋等の出荷に鈍さがある。今年に入り、値上げ機運の高まりとともに在庫を補充買いたす需要家もいた。だが、不需要期を挟んだことなどもあり、手当てを急いでいない様子も見られる。

とはいえ、一部商社では2月と比べて出荷が回復している。プレカット工場でも受注の小幅増が聞かれ始め、このまま復調に繋がるか注目される。

国産材原木、流通量が減少へ

名古屋地区

名古屋地区内では国産材原木の流通量が減少時期に入っているが、国産材製品需要に回復の兆しは見られない。木材製品はコスト高や今後の流通量減少から値上げ基調にあるものも見られるが、4月以降も国産材製品とともに価格転嫁が課題となる。米松製品は小割材の流通量減少が価格に反映されており、針葉樹合板はメーカーが出材量の少なさが原木の確保に動いている。

国産材原木は流通量が減少するが、製材工場の手持ちは例

採算の改善を急ぐ合板メーカーの値上げ姿勢は依然強い。3月からは国産針葉樹構造用合板(12ミ厚、3×6判)で1100円(問屋着、枚)の値上げ唱えが広がり、首都圏では1030×1050円(同)での契約が出ているほか、本州の他地域ではさらに20・50円(同)高の居所が聞かれる。ただし、実需不足から言い値が通るほどの力強さには欠け、上げ幅への需要家の抵抗感もうかがえた。

一方、山側の出材減少や製材の引き合い増加等で合板メーカーの丸太調達は順調とは言えず、丸

太仕入れ価格も一部強含んでいる。大手合板メーカーでは採算の厳しさに加え製品単価を上げなければ丸太が入ってこなくなるとして、4月も値上げの意向を示している。

針葉樹合板は昨年末の底入れ以降、川下での底入れ在庫補充の動きが出た以外は、需要があまり盛り上がりなかった。しかし、ようやくムードは変化してきた。

国産材丸太の出材量が少なく価格も強含んでおり、合板メーカー

名古屋

年に比べると多くはない。製品需要次第では、この先ない物高になることも予想される。

国産材製品は、4月の建築基準法改正の影響で5月以降の落ち込みが危惧されている。製品流通量の減少から荷もたれ感こそないが、製材工場は段階的に値上げを進めている。

欧州材製品は、4月に集成材メーカーが値上げに動く可能性が指摘されている。今後の入荷増も見込めないため、流通関係者からは値上がり

は原木確保のためのコスト上昇を受けて値上げ提示に本腰を入れていく。中京地区では首都圏に比べて大きく安値に寄っていないが、ため、現状は強含みの域にあるが、流通在庫の減少もあり、先高観が顕在してきた。

価格は在庫減少により安値品はなくなり、新材も納期が必要となっている。同24ミ厚、28ミ厚は強含みで推移しており、実需に弱い面があるものの、先高観から手当てを強める動きも出ている。

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12mm3×6

.



断熱と健康の相関性調査

断熱が血圧低下に効果的 日本サステナブル建築協会

住宅の断熱性能と、居住者の健康は創刊しており、世界保健機関（WHO）が発表している「住まいと健康に関するガイドライン」では、冬季の室温を18度以上にすることを強く勧告している。ただ、日本はWHOのガイドラインを下回るストック住宅がほとんどで、こたつや床暖房などの暖房機器を使用しながら寒さをしのいでいる。

そこで、日本サステナブル建築協会のスマートウェルネス住宅等推進調査委員会は2014年から、断熱改修による居住者への健康への影響について調査している。2318軒、4147人を対象に、14、18年度に断熱改修前の温熱環境を調査し、15、19年度で断熱等級4相当の断熱改修を行った、19年度以降は年度ごとで居住者の健康の変化を調査する。

現在の調査では、断熱改修で血圧が低下するの、健康寿命が延びるのか、死亡リスクが低下するのかが主題となっている。

血圧の上昇については、断熱改修を実施した住宅で起床時の最高血圧が3・1ミHg、最低血圧が2・1ミHgそれぞれ低下した。特に、高血圧で通院している人や喫煙者で血圧低下の効果が高かった。

同協会は、断熱性能を高血圧を引き起こす循環器疾患を予防するための要素として盛り込むことを検討す

また、同協会は断熱改修と死亡事故のリスクの関係性についても調査している。ここ数年、家庭内の死亡事故件数が交通事故死者数を上回っている。特に、高齢者の入浴時の溺死が年々増えており、2023年度の死亡者数は4750人となっている。入浴時の事故は、浴槽内の温度と関係していることから、同協会は断熱改修による入浴習慣の変化を調査した。

調査では、530人に断熱改修前、改修直後、3年後に分けて入浴の習慣を聞き取った。その結果、湯船の温度が41度以上だと回答した人数が改修前で93人、改修直後で77人、3年後で74人と減少した。また、41度以上の湯船に15分以上浸かる危険な入浴をしている人数も、改修前は74人だったが3年後には56人に減少した。同協会は、居間の室温が上昇することで危険入浴を回避できると結論付けている。

また、死亡リスクの前兆といわれる住宅内の転倒との関係性についても調査した。その結果、在宅中の床近くの室温が18度以上の場合、18度未満と比べ店頭の割合が10%低下することが判明した。

同協会は今後も、10年、15年と経過調査を続けていく。そのなかで、断熱改修が介護費の削減に寄与するのかなどの観点で調査する。

木材製品は適用対象外 米国、一律の相互関税

トランプ米大統領は2日（現地時間）、貿易相手国に対し相互関税を課すと発表した。注目されていた木材製品は適用対象外となる。カナダ、米国、メキシコの3国貿易協定であるUSMCA間で協議されているうち、2日まで執行が猶予されていた米国のカナダから輸入する木材製品の輸入関税（25%）も実施については触れておらず、一部を除き追加関税は設定されていない。

トランプ大統領は外国貿易と経済慣行が国家非常事態を引き起こしているとして、国家緊急経済権限法（IEEPA）に基づき、米国の地位向上と労働者保護を目的に関税を課す命令を下した。

これにより、すべての国に一律10%の基本関税を課したうえで、各国の関税や非関税障壁を考慮し、国や地域別に税率を上乗せする。約60国が対象で、日本は24%、ベトナム46%、中国34%、インド26%、韓国25%、EU20%などとなっている。しかし、木材製品は相互関税の適用対象外とすることを決めた。

なかでも中国に対しては、違法薬物流入の危機を回避する対応の

一つとして3月3日に追加関税率を10%から20%に引き上げたが、それに対し中国は同4日から米国産丸太の輸入を停止しており、米中間の木材貿易摩擦に燃わらず、木材防疫を取り巻く様々なサブライチエーションの動向を注視していく必要がある。

ホワイトハウス 発表要約

米国ホワイトハウスの発表によると、トランプ大統領はIEEPA（国際緊急経済権限法）を行使し、すべての国に対し10%の関税を5日（現地時間）に、米国との貿易赤字が最も大きい国に対しては個別に相互関税を9日に課す。

木材については、相互関税の対象にならない品目に含まれている対象外の品目として、第232条の関税の対象である鉄鋼、アルミニウム製品、自動車、自動車部品、銅、医薬品、エネルギー、地銀等が含まれている。

カナダとメキシコは今回の命令による影響を受けない。USMCA準拠品は引き続き0%、非準拠品には25%の関税が既に課されている。

住宅販売価格上昇などで借入額増 長期ローン利用も増える 住宅ローン市場

住宅ローン市場の規模が拡大している。住宅価格上昇に伴い、ペアローン利用や返済期間40年以上の長期ローンの利用比率が上がっていることなどが要因とみられる。

住宅金融支援機構によると、住宅ローンの新規実行額は2024年度上半期で1兆7000億円（前年同期比8・4%増）となった。

近年の住宅ローン新規実行額は、マイナズ金利が導入された16年度の24兆円を除くと、概ね21兆22兆円で推移している。住宅着工戸数は減少傾向だが、住宅販売価格は過去10年余りの変化でも上昇傾向にある。23年度の平均販売価格は10年度比で36%の上昇。特に21年度以降は上昇が加速している。地域別では、南関東圏が全体平均を上回る45%の上昇。南関東の上昇率は、高価格帯物件の影響もあると推察されるが、こうした住宅販売価格の上昇が、住宅ローン借入額増額の要因となっている。

フラット35利用者においても、13年度の利用者の平均借入額は2741万円だったが、23年度は3424万円で683万円増。1・25倍となった。

一方、利用者の手持金は13年度の577万円に対し23年度は497万円（13年度比80万円減）、世帯年収は13年度611万円に対し23年度661万円（同50

万円増）となっている。平均世帯年収は微増にとどまり、住宅取得に準備できる資金は上がっているとは言えず、住宅販売価格上昇に対応できていない。消費者は住宅ローン借入額の増額が必須となっており、返済負担率は13年度の21・2%から23年度は23・4%（同2・2%増）と負担が増した。こうした経済環境やローンの借入環境は、住宅ローンの利用タイプにも影響を及ぼしている。例えば返済期間40年超50年以内のローン利用者は24年に4%となり、全体に占める割合は低いものの23年の2%から2倍になった。また同35年超40年については24年が16%で、23年比5%増となった。同30年以内や同30年超35年以内のローン利用者はいずれも23年から減少している。住宅ローン利用におけるペアローンや収入合算の活用も進んでいる。23年は26%がペアローンを利用し、収入合算を13%が利用したが、特に20代と30代の若い世代でペアローン及び収入合算の利用率が高い。

また、変動金利型のローン利用は77%。変動金利利用者には、金利上昇に不安を感じてはいるものの、借入当時の意識としては「将来の金利をあまり考えても仕方がない」「変動金利は多く利用されているから大丈夫」「金利変動のリスクがあることをあまり分かっていなかった」など、認識に差がある結果も得られた。