

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

24年住宅での受注高3.3%減

リフォーム・リニューアル調査

国土交通省は6月13日、2024年度第4四半期受注分および通期の「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」を発表した。

これによると、24年度第4四半期の受注高は3兆3424億円、前年同期比42.4%増加。内訳は、住宅の受注高が9174億円（前年同期比14.0%減）、非住宅が2兆4249億円（同18.4%増）となっている。通期の受注高は13兆8303億円（前年比4.2%増）で、このうち住宅は4兆1318億円（同3.3%減）、非住宅は9兆6984億円（同7.7%増）だった。

住宅における第4四半期の工事種類別の受注高は、住宅では「増築工事」127億円（前年同期比12.3%増）、「一部改築工事」327億円（同5.9%増）、「改装・改修工事」7151億円（同13.3%減）、「維持・修理工事」1569億円（同21.6%減）。

通期では「増築工事」54億円（前年比7.9%増）、「一部改築工事」1444億円（同10.1%減）、「改装・改修工事」3兆2517億円（同1.9%減）、「維持・修理工事」6803億円（同8.8%減）となった。住宅の受注高を業種別で見ると、第4四半期・通期ともに「建築工事業」が最多となり、第4四半期は6550億円（前年同期比9.0%増）、通期は3兆9361億円（前年比16.4%増）となった。

用途・構造別では、第4四半期は「コンクリート系構造の共同住宅」4218億円（前年同期比11.3%減）、通期では「木造の一戸建住宅」1兆9139億円（前年比6.7%減）が最も多かった。

発注者別では、第4四半期・通期ともに「個人」が多く、第4四半期は5399億円（前年同期比18.2%減）、通期は2兆6427億円（前年比4.6%減）となった。「個人」通期の内訳は、「改装・改修工事」（1兆9885億円）、「維持・修理工事」（4608億円）などとなっている。

工事目的別の受注件数は、第4四半期では「劣化や壊れた部位の更新・修繕」（128万4008件）、「省エネルギー対策」（7万2290件）などが多かった。通期も同じく「劣化や壊れた部位の更新・修繕」（527万3729件）、「省エネルギー対策」（18万9995件）が上位を占めた。

工事部位別の件数は、第4四半期は「給水給湯設備」（43万5915件）、「内装」（28万8508件）の順に多かった。通期も「給水給湯設備」（182万5815件）、「内装」（120万6189件）の順となった。

住宅ローン減税の効果は減収額以上

国交省有識者会議

国土交通省の住宅税制のEBPMに関する有識者会議は6月16日の第4回会議で、中間とりまとめの案をまとめた。住宅ローン減税やリフォーム促進税制による住宅投資額の押上効果が、税の減収額を上回る可能性を示唆。また省エネ住宅や性能向上リフォームに対する優遇措置も、政策的に一定の効果を見込めるという。見解を示している。

住宅ローン減税による減収額は、2024年度で国税8280億円・地方税1790億円。対して同会議の試算では、住宅投資額の押し上げ効果が約0.9兆5.8兆円、経済波及効果は約1.7兆10.4兆円に上るとされ、「一定の負担軽減効果、住宅購入などへの影響が見られる」とも、インプット（減収）と同等以上の住宅投資額の押し上げ効果があるとした。

また、省エネ住宅（長期優良住宅など）や子育て・若者夫婦世帯への優遇措置も「政策目的に対し一定の効果が発現している」とまとめた。

リフォーム促進税制も、減収額20億円（23年度）に対し、投資額の押し上げ効果が約0.9兆5.8兆円、経済波及効果は約1.7兆10.4兆円に上るとされ、「一定の負担軽減効果、住宅購入などへの影響が見られる」とも、インプット（減収）と同等以上の住宅投資額の押し上げ効果があるとした。

長期優良住宅、累計173万戸に

新築戸建は5年連続過去最高 国交省

国土交通省が6月27日発表した長期優良住宅の認定状況によると、2024年度は新築の戸建て住宅で13万6842戸、共同住宅で8231戸、合計14万5073戸を認定した。このうち新築戸建ては5年連続で過去最高を更新している。新設住宅着工戸数に対する認定戸数の割合は17.8%で、前年の14.5%から3.3ポイント増加した。これにより2009年からの累計は173万5808戸となった。

都道府県別の新築戸建ては愛知県が1万6394戸で最多に。次いで埼玉県8741戸、東京都8580戸、神奈川県7582戸、大阪府7433戸の順となった。新築の共同住宅では大阪府1273戸、愛知県901戸、東京都853戸、宮城県535戸、福岡県504戸が上位となった。増築・改装は、戸建て住宅が96戸、共同住宅が5戸で、合計101戸。2009年から累計は1863戸となった。戸建て住宅で最も多かったのは北海道の40戸。次いで新潟県の9戸となっている。2022年10月1日から調査している既存住宅は、戸建て住宅が86戸、共同住宅が2戸、合計88戸で、前年度から18戸増加。累計は184戸となった。

長期優良住宅の認定を受けるには、建築・維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請を行う必要がある。認定要件として、①長期に使用するための構造・設備を有していること、②居住環境などへの配慮を行っていること、③一定面積以上の住戸面積を有していること、④維持保全の期間・方法を定めていること、⑤自然災害への配慮を行っていることが定められている。

算では、住宅投資額の押し上げ効果が約0.9兆5.8兆円、経済波及効果は約1.7兆10.4兆円に上るとされ、「一定の負担軽減効果、住宅購入などへの影響が見られる」とも、インプット（減収）と同等以上の住宅投資額の押し上げ効果があるとした。

また、省エネ住宅（長期優良住宅など）や子育て・若者夫婦世帯への優遇措置も「政策目的に対し一定の効果が発現している」とまとめた。

リフォーム促進税制も、減収額20億円（23年度）に対し、投資額の押し上げ効果が約0.9兆5.8兆円、経済波及効果は約1.7兆10.4兆円に上るとされ、「一定の負担軽減効果、住宅購入などへの影響が見られる」とも、インプット（減収）と同等以上の住宅投資額の押し上げ効果があるとした。

年度）に対し、投資額の押し上げ効果が約30億円・経済波及効果は約58億円。補助事業や融資も含めた支援によって「性能向上リフォーム」の促進に一定の効果が現れていると考えられるとした。

その他、固定資産税の減額措置や空き家の譲渡所得3000万円の特例控除も、一定の効果も認められた。今後は住宅基本計画の見直しも踏まえ、整合性のある住宅税制のあり方について検討を進めるとともに、同会議での議論を、来年度の税制改正要望にも反映させていく考え。

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

・ ・ ・ ・ ・



国産材原木価格は保合続く

欧州材製品他には先高観 名古屋地区

名古屋地区内では夏場を迎えても国産材原木価格は保合のまま推移しているが、国産材製品価格は需要停滞などを理由にコスト高を転嫁できている。木材は欧州材集成材製品の値上がりが見込まれており、国産材針葉樹合板は流通量が少ない。夏場を迎えても、集荷減少や生産コスト上昇を理由に原木価格は下がらない。梅雨入り以降は原木の手当てを控える動きが出る予想されるため、今後集荷が減り、今後は集荷が減少しても需給均衡

は続く見通しだ。国産材製品は、流通量が多くないことから価格は保合傾向。桧並材を挽く製材工場は、コスト高を理由に「出荷価格の引き下げには応じられない」と話す。桧小径木には不足感があるものの、日々の商いには影響はない。製材工場や流通関係者は製品価格を上げたいが、実需の低迷で実現していない。欧州材製品のWウッド間柱は、建築基準法改正による納材遅れや長引く実需の弱さから荷動きが鈍く、値

上げは困難な情勢だ。集成材は、メーカー主導で値上がりする見通しで、Rウッド集成材も仕入れ価格が上がるため数千円（立方尺）程度の値上がりが見込まれる。木材輸入製品は流通在庫の減少でKD根太、タルキが強含みだが、全体的には需要不足で価格は保合だ。国産針葉樹構造用合板は、原木価格上昇でコスト高の傾向。強含み傾向にはあるが、川下の手当てが慎重なため値上げ基調には至っていない。

6月までの申請ペース伸び悩む

GX志向型は上限の約6割 子育てグリーン住宅支援事業

「子育てグリーン住宅支援事業」の補助金申請は、第1期、第2期の申請期間が終了した。GX志向型住宅は合計予算枠300億円に対し約122億円。いずれも期間上限額には満たなかった。申請開始時期が5月になったことや、住宅需要低迷、法改正による建築確認の長期化等の影響が推察される。同事業は申請期間を3期に分けて補助金申請を受け付けている。新築を対象とした受付期間は第1期5月14～31日、第2期6月1～30日。上限額はGX志向型住宅が各期150億円の合計300億円、ZEH水準・長期優良住宅が同300億円。設定の合計600億円に設定

していた。これに対し5、6月の申請戸数は、GX志向型住宅は累計1万1270戸（交付申請額180億3200万円）で、予算枠の約6割という状況。ZEH水準及び長期優良住宅は累計1万8503戸（同122億1400万円）で、予算枠の約2割の申請にとどまった。4月以降の住宅市場は、需要縮小に加え、改正法施行前の3月の駆け込み需要の反動減、確認申請の混乱などの影響が出ていたが、これが補助金申請にも影響したと推察される。また、住宅取得希望者の検討期間の長期化により、5、6月の申請期間に間に合わなかった可能性もある。同事業は

3月末からリフォームでの受付が始まったが、新築の受付は5月に延期されたことも一因といえそう。現在、第3期（7月1日～12月31日）の申請受付中だが、申請額比率はGX志向型住宅が第3期上限額200億円の49%、ZEH水準・長期優良住宅が同100億円の9%となっており（戸数、金額、比率は10日時点）。

広義のリフォーム市場は今後も僅かだが成長が続き、23年の約8・3兆円から40年には9・2兆円に達すると見通した。狭義のリフォーム市場（増改築および設備などの修繕維持費のみ）は約1・3兆円と予測した。9兆円と予測した。

3割超の大幅減 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4万3237戸（前年同月比34・4%減）で、4月の約26%減に続き2カ月連続で大幅減となった。実需の不振に加え、4月の改正建築基準法施行による影響の遅れなどが影響していると思われる。新設住宅着工床面積も33万3000平方メートル（同35・9%減）と大きく減少した。

5月の着工戸数は持ち家1万1920戸（同30・9%減）、貸家1万893戸（同30・5%減）、戸建て分譲7083戸（同29・9%減）と軒並み約30%減少した。また、いずれも2カ月連続減となった。マンションも減少したため、分譲全体でも1万1924戸（同43・8%減）と低水準に沈んだ。4月の着工は、持ち家、貸家、戸建て分譲は同22・27%の減少だったことから、減少幅が拡大した。

要因の一つとして、愛誠建築基準法施行による建築確認の遅れがあるとみられる。大手ハウスメーカー・ビルダーからは現時点で建築確認に大きな遅れは出ていないとの声もあるが、中小工務店からは遅れを指摘する声があり、大手と中小事業者の間で差が生じているとみられる。特に地域工務店からは「審査期間は前年まで長くて1カ月程度だったが、今は物件によって2カ月程度掛かっている」と審査長期化に対する懸念が出ている。また大手事業者のなかでも「審査機関とのやり取り自体は比較

的スムーズだが、受付に出すまでの事務手続きや書類が増え、建築確認に出すまでの時間がかかっている」との声が上がる。さらに審査の長期化は地域によっても格差が出てきているとみられる。プレカット工場からも「確認申請に苦戦する顧客もいる」との見方があり、図面手配に影響が及んでいるケースもある。

床面積の減少も際立つ。25年は3月の単月実績が前年同月比41・2%増となり、1～5月累計では前年同期比6・0%減だが4、5月の落ち込みが大きくなった。着工減と1戸あたりの減築傾向が影響している。工法別では、在来工法、2×4工法が大幅に減少。木質プレハブは棟数が少ないながら同11・4%減だった。これらにより木造も2万4563戸（同31・2%減）だったが、木造率は56・8%（前月比4・0%増）となった。5月実績を踏まえたうえで、季節調整済み年率換算値は、52万9000戸（前月比15・6%減）となった。

2040年度の着工を61万戸と予測

野村総研

野村総合研究所は2040年度までの新設住宅着工戸数およびリフォーム市場規模を推計・予測した結果を公表した。25年度の新設着工は87万戸（工事原価高騰の影響を考慮した場合）は85万戸と予測。さらに30年度には80万戸、40年度には24年度比で約25%減の61万戸まで減少するとして、特に、都市部では住宅価格上昇の影響で持ち家、分譲住宅がさらに減少すると見込む。

40年度の予測を利用関係別に見ると、持ち家は14万戸（24年度22万戸）、分譲住宅が18万戸（同23万戸）、給与住宅を含む貸家は29万戸（同36万戸）。いずれも漸減を見通す。さらに、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県及び大阪府に限定すると、40年度には持ち家4万戸（同6万戸）、分譲住宅10万戸（同13万戸）、貸家18万戸（同17万戸）になると予測。世帯数に対する着工は減少する一方、貸家は高い水準で推移すると見込む。同研究所は都市部において「貸家が住宅着工の主流になっていく」との見解を示した。