

続く物価高、住宅産業への影響大

東海4県の2024年新設住宅着工戸数

東海4県の2024年の新設住宅着工戸数は9万1602戸(前年比1・4%減)で、基準とされる10万戸台に3年連続で届かなかった。背景には物価上昇など厳しい需要環境があり、9万戸台前半の供給規模となった。このうち木造を中心とする持ち家(注文住宅)は3万3274戸(同1・3%減)と3年連続で4万戸台を割り込み、建材や人件費、運賃の上昇による建築費の増加が影響している。一方の分譲住宅も2万5849戸(同1・6%減)で2年連続の減少となった。貸家は3万1192戸(同3・5%減)で同じく2年連

続の減少に。全体的に落ち込みの規模は小さくなくなったが、市況は底冷えが続き、引き続き厳しさを感ぜさせる数字となった。25年の住宅産業は、終わりが見えない物価上昇の影響がさらに拡大し、住宅の建築や購入の意欲は低いまま推移した。指標のプレカット工場は状況を見ると、稼働率は秋口から上昇したが、工場間の受注競争の加速や採算性の低下といった課題は残っており、平成初期から運営していた企業が事業を撤退するとの話も聞かれた。厳しい情勢が続くなか、新たな希望として下支えしたのは非住宅木造物件だ。公共施設

や店舗などの木造化の流れが強まったことで、発注量は堅調ペースを保ち、一般住宅の落ち込みをカバーした。この流れは今後も続くと思われる。各工場は積極的に需要取り込みへ動く模様だ。前年から続く持ち家の不調は、木材製品の荷動き低迷に直結した。このため円安コスト高でも流通側は売値を上げられず、需要家は当用買い・模様眺めの姿勢を崩さないという構図が続行した。木材屋建材の仕入れ面では樹種や品目の見直しが一一般化し、問屋では価格対応力を高めるため非木材の建材を扱う動きも見られた。国産材については

情勢的に追い風があるものの、コスト転嫁の遅れから原木出材量が思うように増えず、川上と川下の相場ギャップが残っている。また、比較的手当てしやすかった戸建て分譲住宅も価格上昇で勢いがなくなり、小規模な平屋建てやリノベーション済みの中古マンションなどへ需要は分散している。物価高の進行は、住宅の需給に大きな影響を与えている。

東海4県の25年1~8月の新設着工戸数は5万6289戸(前年同期比9・3%減)。このうち木造軸組住宅は2万5088戸(同1・9%減)で、復調はしてきている。注文住宅は厳しい市況となっており、このほか木質プレハブ住宅1106戸(同10・1%増)、2×4住宅1万172戸(同3・5%増)となっている。4県の新築着工戸数は4月から連続して前年同月実績を下回っており、持ち家、分譲住宅いずれも前年を下回る傾向が続いている。

名古屋商況

コスト転嫁は難航

住宅市況は、大手ビルダー系を中心に仕事が出ていたためムードは好転し、プレカット工場の加工坪数も増えている。しかし、地場の木工・工務店による戸建て注文住宅は依然として勢いがなく、厳しい情勢が続く。一方、住宅資材等へのコスト転嫁はなかなか進まず、11月も大半が横ばいで推移。採算悪化の懸念から、値上げが課題となっている。

東海4県の9月の新設住宅着工戸数は6924戸(前年同月比3%減)で6カ月連続の減少となった。持ち家は2665戸(同5・9%減)で同じく6カ月連続の減少に直し、1827戸(同1・4%増)で2カ月ぶりの増加となった。

国産合板商況

需要迫力なく値上げ停滞

国産合板の出荷は9月以降や回復基調にあるものの、新設住宅着工戸数の低迷を受けて実需不足が拭えずにいます。プレカット会社では一部で受注増加が聞かれる一方、4月の改正法施行の影響から依然として納期が定まらないなどの影響が出ている。また、地場工務店で引き合いの鈍さが目立ち、木建ルートを中心とした需要の伸び悩みにつながっている。

こうしたなか、国産針葉樹構造用合板(12mm厚、3×6判)は10月、ハウスメーカー向けは直需向けなどで底上げも聞かれた。ただし、木建ルート向けを中心に、首都圏では中心価格が前月から横ばい推移となった。大手合板メーカーは10月も引き続き値上げの姿勢を示し、12mm厚、3×6判で1150円以上の上げ唱えをしていた。ただ、需要地との交渉を中心に、需要家との交渉のなかで実勢の唱え値をそこまで引き上げられない合板メーカーもあった。一般流通の荷動きが振るわないなかで、メーカー間の競争が生じていることも一因。

ただ、生産調整の継続などから、一部合板メーカーでは品目によって納期の遅れも出ている。秋の Comer 輸送による影響もあり、年末に向けて配送車の確保も懸念される。

名古屋

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

三河市2025
人と地域・つながる家づくり
開催期間: 2025年10月1日(水) ~ 2025年12月26日(金)

米国材・欧州材の動向が複雑化

10月木材価格・需給動向 JAWIC

(一財)日本木材総合情報センター(JAWIC)が10月21日公表した「10月の木材価格・需給動向」によると、米国材は丸太の出荷量が増加し、在庫量が減少する見通し。欧州材は出荷量が増加するものの入荷量・在庫量は減少。北洋材では出荷量は横ばいだが、入荷量・在庫量は減少と予測した。合板は国内生産量・輸入量とも横ばいに推移する見込みだ。

価格は国産のスギ材が上昇傾向にあるほか、欧州製材品全般、国内産構造用集成材(ホワイトウッド集成材、レッドウッド集成材)、合板全般が強含みになると予測した。国産材は、栃木県産が降雨の影響により出材が少なめに。間伐材は皆伐の増加で供給が減少する見込み。スギ材は3層、4層ともに原木不足で強保合となる。群馬県は原木の出材が少なく、虫害被害で良材の価格が上昇している。原木在庫はスギ・ヒノキともに約40%の水準だ。製品価格は低位で安定しているが、年末に向けて原木の確保が課題となるもよう。

米国材は、カナダの山火事シーズンが終了し、原木伐採が本格化する見込み。日本向けの店頭在庫は米国産・カナダ産ともに過不足はない状況にある。8月の原木入荷は1~8月累計で前年同期比2.9%増。米国産が同3.5%減となる一方で、カナダ産が同16.2%増と大幅に増加した。限定的に現地サプライヤーが日本向け生産を再開し、出荷するとの情報もある。

欧州材は、第4四半期に大幅な成約減・供給減となる可能性も。間柱類は一部で値下げの動きもあるが、産地コストは上昇。プレカッ

とも緩やかな価格上昇が見込まれる。東京木材埠頭の8月製品入荷は高水準で、10月末が在庫のピークになると予想した。北洋材は、日本向け製材生産がアカマツ良材の不足により減少傾向にある。国産合板は、東北地方の豪雨でカラマツ・スギ原木の出材不足が懸念され、原木価格は上昇傾向に。荷動きは低調で、メーカー側も減産を継続。小幅な値上げが続いている。輸入合板も荷動きは低調だが、マレーシア産を中心にコスト高を反映した入荷が見込まれる。そのため旧値の現物在庫を採す業者も見られ、一部アイテムで荷動きは活発化している。

国産の構造用集成材は、9月のラミナ入荷量が増加し、在庫は十分な水準を維持。受注はプレカット工場の稼働率が好調で、長物や尺上製品の相場は強含みとなっている。価格は上昇傾向が続いている。また今後、確認申請の遅延分が承認されることから、住宅着工数の伸長が見込まれる。小売は、住宅向けの荷動きは低調だが、店舗・非住宅物件向けは需要が出ている。国産材構造材はまとまった注文も少ない状況だ。

外材構造材・集成材の引き合いは弱く価格は横ばいとなっている。首都圏のプレカット工場では、大手ビルダーを中心に受注活発化の動きも。工務店では職人不足により着工が遅れるなど、工期のずれ込みが目立っている。

6カ月連続の減少 9月の新設住宅着工

9月の新設住宅着工戸数(国交省発表)は6万3570戸(前年同月比7.3%減)となり、6カ月連続で減少した。持ち家、貸家、分譲ともに減少。ただ、戸建て分譲は減少幅が前年同月比0.4%減と微減にとどまり、地域別では首都圏と中部圏では増加した。

着工総数は減少が止まらない。新設床面積も488万4000平方メートル(同6.5%減)で、6カ月連続の減少となった。法改正前の3月の駆け込み需要からの反動減は落ち着いてきたが、4月以降の

確認申請の遅れや物価高による消費マインドの冷え込みの影響がまだ大きい。戸建て分譲に限ると、9月は1万70戸(同0.4%減)と微減にとどまった。持ち家、貸家の大幅減が続く一方、戸建て分譲は7月が前年同月比2.7%減、8月同1.1%減と減少幅が小さくなった。戸建て分譲の単月着工1万戸台は3月以来6カ月ぶり。また都市圏別では動向が分かれており、首都圏と中部圏は8月に続き前年同

2050年の住生活の姿見据える

住生活基本計画中間とりまとめ

国土交通省は4日、新たな「住生活基本計画(全国計画)」の中間とりまとめを公表した。住宅政策の課題を「住まうヒト」「住まうモノ」「住まう暮らし」の3視点で計11項目に整理し検討。人生100年時代に対応した住環境整備、多世代に活用される住宅ストック形成、担い手確保など住生活産業の発展といったテーマで方向性を示した。2050年を見据えた住生活の姿、そこに向けた施策イメージ等について整理した。

国土交通省は4日、新たな「住生活基本計画(全国計画)」の中間とりまとめを公表した。住宅政策の課題を「住まうヒト」「住まうモノ」「住まう暮らし」の3視点で計11項目に整理し検討。人生100年時代に対応した住環境整備、多世代に活用される住宅ストック形成、担い手確保など住生活産業の発展といったテーマで方向性を示した。2050年を見据えた住生活の姿、そこに向けた施策イメージ等について整理した。

住まうモノの視点では、住宅ストックの形成とストックが循環するシステムの構築、持続可能で多様なライフスタイルに対応する住宅地形成、頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境整備等を取り組みの骨子とした。住宅ストックに関する施策イメージでは、住宅性能表示制度の普及・充実、長期優良住宅やより高性能の省エネ住宅に対する支援、耐震改修や省エネルギーの促進など。

持続可能で多様なライフスタイルに対応した住宅地形成では、地域交流拠点施設や古民家再生の推進など多角的に取り組み。災害対応では耐震改修促進、密集市街地の防災性向上、防災・レジリエンス機能を持つ住宅及び住宅市街地の整備支援、災害発生時の官民連携による住まい供給体制の整備などが施策の軸になる。住まいを支えるプレ

イヤーの視点としては、担い手確保・育成や海外展開を通じた住生活産業の発展、国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制整備がテーマ。