

# KITAKEI-Report

No.200  
April2026

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701  
https://www.kitakei.jp/

## リフォーム受注高 24%増の4兆円超 住宅・非住宅とも修繕需要が牽引

国土交通省が公表した令和7年度第3四半期(10～12月)の建築物リフォーム・リニューアル調査報告によると、全体の受注高は4兆503億円となり、前年同期比24.4%増と大きく伸びました。このうち住宅の受注高は1兆2251億円で、同比21.9%増となりました。

住宅の受注件数は199万6622件で、同比8.9%増となりました。工事種類別では、改装・改修工事が9479億円と最も多く、維持・修理工事が2347億円と続きます。

住宅分野の工事目的別受注件数は引き続き修繕需要が中心。劣化や壊れた部位の更新・修繕が187万4621件となり、同比9.8%増と最も多い

項目となっています。省エネルギー対策の工事は12万9626件で前年同期比18.5%増となり、2番目の件数となりました。

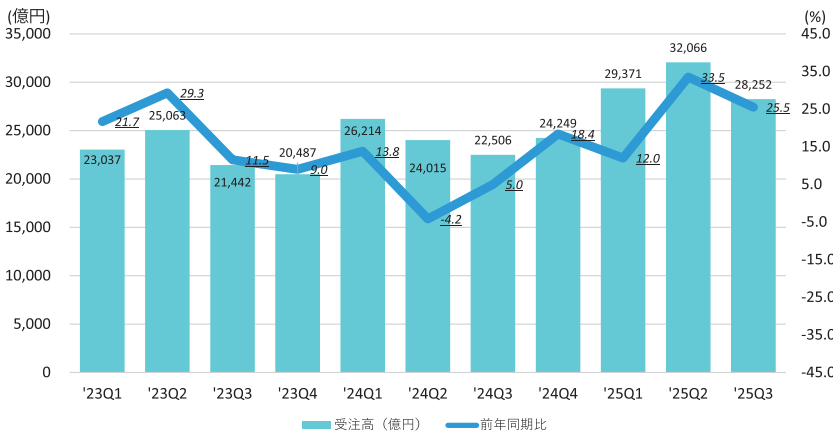
非住宅建築物の受注件数は81万7656件で、同比30.8%増と住宅を上回る伸び率となりました。受注高は2兆8252億円で同比25.5%増でした。工事種類別では、住宅と同様に劣化や壊れた部位の更新・修繕が最も多く、71万9361件で同比31.0%増となっています。

住宅・非住宅ともに改装・改修や修繕需要が引き続き中心となっており、特に住宅では屋根・屋上の工事、非住宅では電気設備の工事が主たる工事部位として受注が増加している傾向にあるようです。

です。

住宅では個人発注が8117億円と最も多く、管理組合が2121億円と続きます。非住宅は民間企業等が2兆1493億円と大半を占め、公共工事も6013億円と前年同期比45.0%増となりました。

令和7年度第3四半期の報告では住宅・非住宅ともに修繕・改修を中心とした受注が堅調に推移したことが確認できる。特に非住宅の件数増が全体を押し上げた形となっています。



非住宅リフォーム・リニューアル受注高の推移

## 戸建て修繕費は1.4倍増の傾向 月額換算では約3.3万円が必要

建築資材や人件費の上昇が続くなか、戸建て住宅の維持費にもその影響が及んでいます。個人向け不動産コンサルティングを手がける(株)さくら事務所(東京都渋谷区)は、2026年版の戸建て住宅における修繕費の試算を公表しました。これによると、築後30年間で必要となる修繕費は1193万円に達するといいます。

これは5年前の試算である約876万円と比べて約1.4倍の増加であり、建築業界全体のコスト高が住宅の長期維持にも直撃していることが浮き彫りになりました。

同社によれば、外壁や屋根といった外装工事、防水関連の工事費が特に上昇しており、主要な修繕項目の多くでおよそ1割前後の値上がり確認

## Report

されたといえます。30年間の累計額を月額に換算すると約3.3万円、1㎡あたりでは約280円となり、マンションの修繕積立金と大きく変わらない水準に達します。

戸建て住宅にはマンションのような修繕積立制度が存在しないため、住まい手自身が計画的に備える必要がある点が改めて示されました。

中古戸建ての購入に際しては、修繕費の見直し

必要試算額は年間で 1193 万円
→年間平均では約 40 万円
→月額換算では約 3.3 万円

築後 30 年間の修繕費は 1.4 倍に増加している

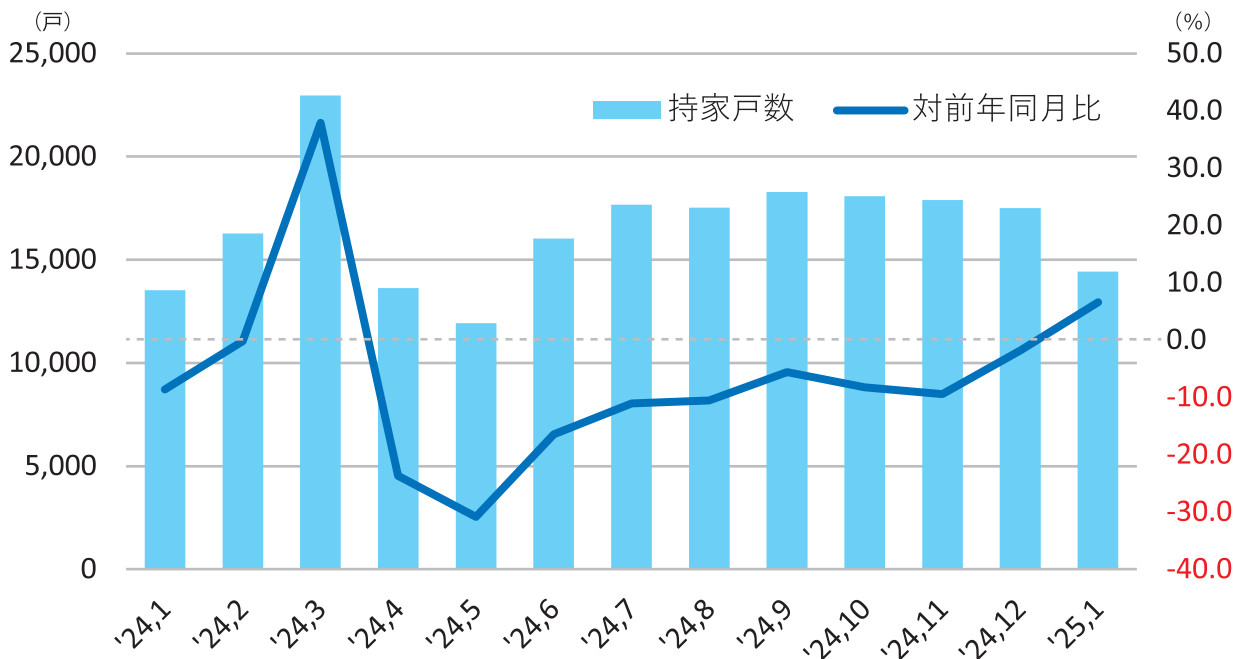
に加えて、雨漏りなどの不具合が進行している場合には修繕費が数百万円から 1000 万円を超えるケースもあること、契約後に不具合が発覚すると購入者負担となることが少なくないことなど、追加のリスクにも注意が必要とのことでした。

同社は、築年数ごとの修繕費の目安を把握し、住宅診断（ホームインスペクション）によって専門家が建物の状態を確認することが、将来の家計リスクを抑えるうえで重要だと指摘します。住宅ローン金利や生活コストが上昇するなか、修繕費の増加は家計にとって見過ごせない負担となります。加えて、「修繕費を想定外の出費にしないことが、安心した住まい選びにつながる」として、長期的な資金計画の必要性を強調しています。

## 持家着工数 1.4 万戸 10 カ月ぶり増加へ

国土交通省が発表した 2026 年 1 月分の住宅着工統計によると、主に注文住宅を指す「持家」の戸数が 1 万 4418 戸となり、対前年同月比 6.6% の増加に転じました。法改正に伴う駆け込みの翌月から続いた反動減に終止符を打った形です。増

加は 10 カ月ぶりとなります。一方、物価高による消費者マインドの低下は継続しているため、状況を注視したいです。なお、国交省には一部事業者から「首都圏近郊の高額物件を中心に受注が好調」との報告もありました。



出典：国土交通省

## 職人不足下でも求められる省施工と高意匠・短納期を塗材で対応

住宅市場で新築着工の減少や職人不足が続く中で、工務店・リフォーム事業者は「いかに高付加価値提案を行い、受注につなげるか」が大きなテーマになっています。

特に年明け以降は建売の好調に伴い、職人不足の影響が顕著との声もあります。着工戸数も従来は業界の景況感を測る指標として機能してきましたが、需要ではなく供給側の制約による影響を受

## Report

け始めています。現場の逼迫度を象徴しているようです。

こうした環境下で、外装化粧材は「省施工」と「高付加価値」を両立できる提案領域として注目度が高まっています。外観デザインは住宅の印象を大きく左右する要素であり、外装材の選択は工務店にとって競合との差別化を図る重要な武器となります。

サイディング、金属外装、タイル、左官材など、多様な外装材が市場に存在しますが、いずれもデザイン性・耐久性の向上と、施工の合理化を両立させる方向で製品開発が進んでいます。

一方、リフォーム市場に目を向けると、建築物リフォーム・リニューアル調査では、住宅リフォームの受注高・受注件数が堅調に推移しています。新築市場の縮小を背景に、既存住宅の価値向上や性能維持に対する需要が底堅く、工務店にとっては安定的な収益源としての重要性が増えています。特に外装分野は、劣化が目に見えやすく、居

住者の関心も高いため、提案次第で受注につながりやすい領域です。

外装化粧材の中でも、外壁塗材は「施工の早さ」が大きな特徴です。張り替えや重ね張りと比較すると、足場設置後の工程がシンプルで、天候条件や下地状況に左右される部分はあるものの、総じて工期を短縮しやすいです。職人不足が深刻化する中で、短期間で仕上げられる工法は現場の負担軽減に直結します。

また、高付加価値提案が求められる時代において、塗料は「高付加価値かつ早い施工」を両立できる数少ない外装材でもあります。耐候性や遮熱性、防汚性など、機能性を付加した塗料は市場に広く普及しており、性能面での差別化も可能です。さらに、色替えによる外観刷新は施主の満足度が高く、比較的低コストで見た目の変化を提供できる点も強みとなります。

近年は、単なる塗り替えにとどまらず、塗材を用いた意匠提案のニーズも高まっています。表面に凹凸をつけるテクスチャー仕上げや、左官風の質感を再現する塗材など、塗装でありながら外観の印象を大きく変えられる製品が増えています。張り替えを検討する施主に対しても、「塗り替えでここまで変えられる」という選択肢を提示できる点は、工務店にとって大きな武器になります。

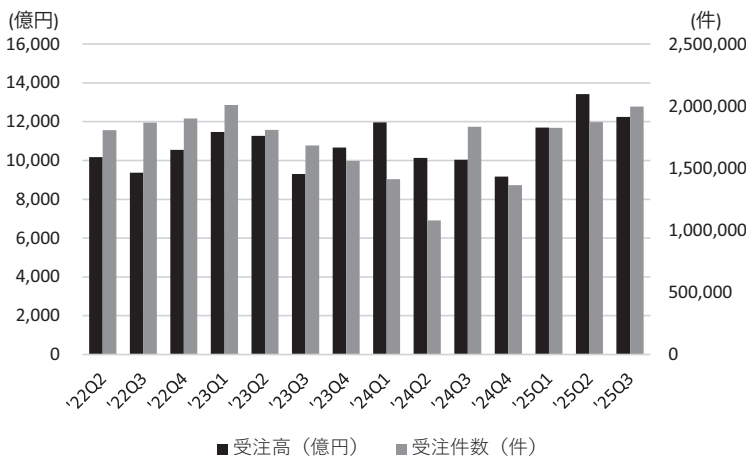
こうした意匠性の高い塗材は、外観デザインの幅を広げるだけでなく、既存外壁の状態に応じた柔軟な施工が可能で、張り替えよりも工期を抑えられるケースも多いです。

職人不足や着工数の減少といった構造的な課題を抱える中で、工務店には高付加価値提案と省施工の両立が求められています。特に職人手配は大工から専門工へとシフトしつつあります。外装化粧材全般がその解決策となり得ますが、特に外壁塗材は「施工スピード」、「機能性」、「意匠性」という複数の価値を同時に提供できる点でリフォーム市場における存在感を強めています。

色替えによる外観刷新から、意匠性の高い塗材によるデザインリフォームまで、提案の幅は広いです。さらに、住宅ストックの質向上を目指す補助金制度との相性も良く、外壁塗料は今後も住宅メンテナンスの中心的な役割を担うと考えられます。



住宅の表情が比較のみじかい期間で変えられる



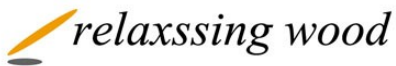
住宅リフォーム・リニューアル工事の受注高と受注件数における推移 出典：国土交通省

キタケイの提供する2つのプライベートブランド  
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”  
天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”  
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを  
バックアップします。



[www.sprout-univ.com](http://www.sprout-univ.com)

<p><b>環境</b> SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよ住環境</p>	<p><b>ぬくもり</b> SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために</p>	<p><b>素材</b> SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから</p>		



[www.relaxssingwood.com](http://www.relaxssingwood.com)

抗ウイルス・抗菌加工フローリング  
ウイルスガードコートシリーズ

北恵だからできる。企画・製造・販売までトータルプロデュース。