

# KITAKEI-Report

No.199  
March2026

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/

## 「新築偏重」から「ストック活用」へ 性能向上リフォームが拡大局面に

住宅リフォーム市場では、国交省が実施する建築物リフォーム・リニューアル調査において受注高・受注件数の双方が増加しています。これは調査結果として確認できる事実であり、リフォーム需要が前年に続いて拡大していることを示しています。

新築着工戸数が長期的に減少傾向にある中、既存住宅の維持管理や性能向上に対する関心が高まっていることが背景にあるとみられます。住宅取得の選択肢が新築中心から既存住宅の活用へ広がりつつあるのが政府の動きを見ても明らかです。

来年度に実施する三省合同の大型補助金制度では、新築向け補助金が実質的に減額となった一方、リフォームでは増額となりました。新築偏重だった住宅政策が既存住宅の性能向上を促す方向へシフトしつつあります。

住宅業界におけるこの先10年間の方針を示す「住生活基本計画」の素案でも(下図)、「市場機能の進化によるストック価値の最大化」や「人生100年時代の住生活基盤の再構築」が打ち出されています。同計画は3月に閣議決定される見込みであり、この先住宅業界はストック市場を重視した時代へと移行していきます。

ストック住宅は流通の過程で中身がブラックボックスである点が懸念とされています。内見だけでは躯体の状態は把握できず、住まい手が不安をもちます。

中古住宅とはいえ、安い買い物ではないため、安心を買うために新築を検討するケースが多いでしょう。

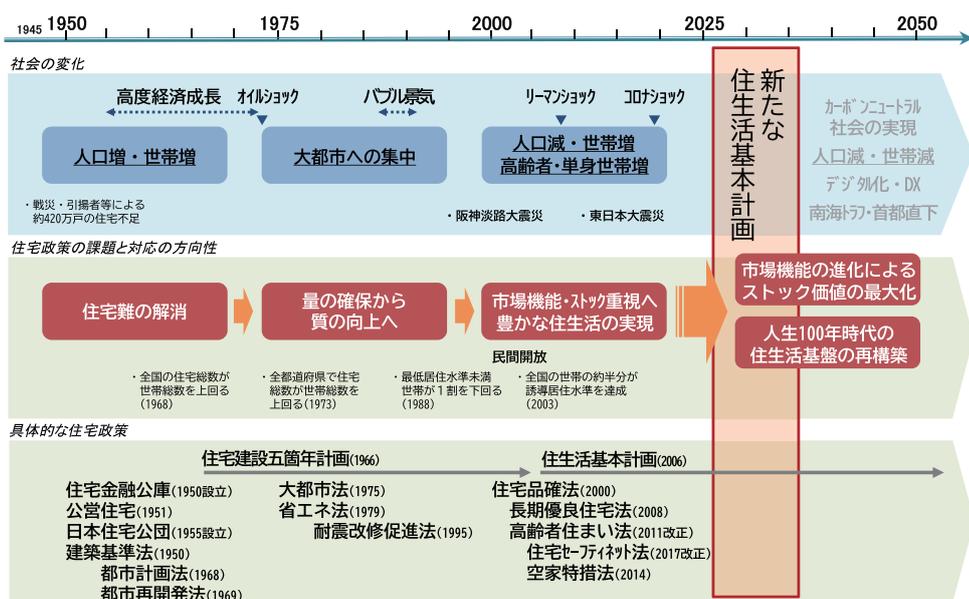
そこで国土交通省は安心R住宅制度という、いわば中古住宅にお墨付きを与える制度をスタートしました。流通させる中古住宅が一定の状態を保

ており、一定のメンテナンスを講じていることを示すことで住まい手が不安なく住宅を購入できるようにします。

さて、こうしたストック市場、リフォーム市場において、特に断熱リフォームが注目されています。断熱性能の向上は、光熱費の削減や室内環境の改善といった効果が期待できるため、補助金制度の変更を機に検討する家庭が増えています。

既存住宅の断熱改修は、建物の寿命を延ばすだけでなく、エネルギー価格の変動に対する備え

### 次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



住宅業界はストック市場を重視した時代へ移行していく  
出典：国土交通省資料より引用

## Report

としても有効であり、長期的な住まい方を考えるうえで重要な選択肢です。

ただし、輸入インフレによる建築材料の高騰で単なるリフォーム提案は難しくなっています。業界関係者からは塗装の塗り替え提案が難しくなり、プラスアルファの提案材料を模索しているとの声も聞こえます。いわゆる高付加価値提案による生き残りは新築だけではなく、リフォームでも発生していると見られます。

昨年は塗装専門業の倒産件数が増加したという報道があり、価格競争の激化や工事単価の低下が課題として指摘されている状況です。

そこで、耐久性と高付加価値提案を合わせた外装リフォームが耐久性の高い塗料を用いた外皮性能の向上です。長期的なメンテナンスコストの低減を重視したリフォームは、その一つの方向性です。単に外観を整えるだけでなく、建物の保護性能を高めることが求められています。

特に外皮は雨風や紫外線といった外部環境から建物を守る役割を担っています。塗膜の劣化が進むと、外壁材そのものの劣化につながり、補修費用が増大する可能性があります。

耐久性の高い塗料を選択することで、塗り替えサイクルを延ばし、長期的な維持管理コストを抑えることができます。こうした考え方は、価格競争

が激しくなる中で、工事の質や提案内容によって差別化を図る必要があるという業界の課題とも一致しています。

リフォーム受注の増加は、住宅ストックを長く使い続けるための投資が広がっていることを示しています。新築の補助金制度が変化したことで、既存住宅の性能向上に目を向ける家庭が増え、断熱改修や高耐久塗料による外装リフォームがその中心的な選択肢となりつつあります。住宅市場が「新築中心」から「ストック活用」へ移行する中で、性能向上リフォームの重要性は今後さらに高まるでしょう。

地域によっては、冬季の寒さや夏季の暑さが生活環境に大きく影響するため、断熱性能の向上は日常生活の快適性に直結します。外装の耐久性向上も、沿岸部や積雪地域など、気候条件によって劣化の進行が早い地域では特に重要です。地域の気候特性に合わせたリフォーム提案が求められています。

住宅を長く使い続けるための投資として、断熱改修や外装の高耐久化は重要な位置づけを占めています。リフォーム市場の拡大は、住宅ストックの質を高める取り組みが広がっていることを示しています。

## 老朽ストックと災害リスクに 挑む住宅政策の転換点

国土交通省は住生活基本計画の中間とりまとめ案を公表しています。これは3月に閣議決定される見込みであり、2050年に向けた住宅政策の方向性を示しています。

その中で最も重いテーマのひとつが、既存住宅ストックの老朽化と、災害リスクの高まりにどう向き合うかです。

住宅数はすでに世帯数を上回っているものの、

耐震性を満たさない住宅は依然として多く、築40年以上の住宅が急増している状況です。特にマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進む「二つの老い」が課題として挙げられています。

中間とりまとめは、当面10年間で耐震化や密集市街地の整備改善を一層進める必要性を明確にしています。空き家の増加も深刻で、使用目的のない

空き家のうち耐震性が不足するものが約129万戸にのぼるといふ指摘は、地域の安全に直結する問題です。相続をきっかけに住宅が放置されるケースが増えていることから、「空き家化する前の対策」を重視している点も特徴的です。

災害リスクへの対応も重要な柱となっています。浸水リスクの高い区域に住む世帯が総世帯の約3割に達し、そのうち高齢者世帯が約2割を占める

項目	2050年に目指す 住生活の姿	当面10年間で 取り組む施策の方向性
多世代にわたり 活用される 住宅ストックの形成	▶更新、再生による 住宅ストックの質的向上 ▶世帯人員減少に 対応した住宅の充実	▶質向上加速化の支援 (耐震、省エネ、バリアー) ▶将来世代に継承する 住宅ストックの明確化
頻発・激甚化する 災害に対応した 安全な住環境の整備	▶安全な住宅への改修・ 住替えの推進 ▶災害時の住まい確保・ 生活再建の迅速化	▶耐震化・密集市街地の 整備改善の促進 ▶災害時に備えた 関係機関の体制整備の推進

国土交通省住宅地分科会中間とりまとめの資料から抜粋した耐震に関する方針

## Report

という現状を踏まえ、危険区域での新規立地の抑制や安全な区域への居住誘導が進められています。建替えや住替えの際に立地の安全性を考慮することは、今後ますます欠かせない視点になります。

こうした政策の方向性は、工務店の事業に直結します。新築着工戸数が減少する一方で、既存住宅の流通やリフォーム市場は堅調であり、耐震化を含む性能向上リフォームは今後の主要な領域として注目です。

資料では、耐震、省エネ、バリアフリーといった性能向上を総合的に支援する姿勢が示されており、工務店にはこれらを組み合わせる提案力が求められます。

中間とりまとめが描く未来は、住宅政策が「量の確保」から「質の向上」へと完全に軸足を移す時代です。地域の住宅ストックをどう守り、どう活かすか。その中心にあるのが地震対策であり、工務店は地域の安全を支える存在としてこれまで以上に重要な役割を担っていきます。

## 建設技能労働者の不足感が再び拡大

国土交通省は、建設業における技能労働者の需給状況をまとめた「建設労働需給調査」の12月分を公表しました。調査は12月10～20日の間に実施し、全国3000社の建設業者を対象としています。

12月の全国8職種の過不足率は0.7%の不足となり、11月の0.2%不足から不足幅が拡大しました。前年同月(0.6%不足)と比べてもわずかに不足感が強まっており、慢性的な人手不足の傾向が続いていることがうかがえます。6職種計では均衡となったものの、全体としては労働力確保の難しさが続く状況です。

地域別に見ると、東北では1.0%の不足となり、

前月から不足幅は縮小しました。前年同月と比べても改善しており、震災復興関連の需要が一段落しつつあることが背景にあるとみられます。

一方で、関東は前年同月比で1.5ポイント増と、全国で最も不足感が強まりました。都市部の再開発やインフラ更新需要が続く中で、技能者の確保が追いついていないとみられます。北海道や北陸では逆に過剰となっており、地域間の差が鮮明になっています。

職種別では、鉄筋工(建築)が大幅な過剰となった一方、配管工や電工など多くの職種で不足が続いています。特に配管工は前年同月から不足幅が1ポイント拡大しており、設備工事分野の人材確保が喫緊の課題として浮かび上がります。設備更新需要や省エネ関連工事の増加も影響していると考えられます。

今後の見通しについては、2月・3月ともに全国・東北とも「普通」との回答が中心です。ただし、2月の「困難」「やや困難」の合計は28.2%と前年より増えており、先行きに対する慎重な見方も残ります。需要の波に対して供給が柔軟に追従できるかが焦点となりそうです。

また、現場の稼働状況を見ると、残業や休日作業を伴う「強化現場」は全体の2.9%で、前月からわずかに増加しました。理由としては「前工程の遅延」が最も多く、工程管理の難しさが現場の負担につながっています。人手不足と工程遅延が相互に影響し合う構図も浮かび上がります。

	今月過不足率	前月過不足率	対前月増減	前年同月過不足率	対前年増減
型わく工(土木)	0.8%	1.0%	△0.2	0.2%	0.6
型わく工(建築)	0.9%	0.1%	0.8	0.5%	0.4
左官	1.3%	1.4%	△0.1	0.9%	0.4
とび工	1.6%	2.1%	△0.5	0.9%	0.7
鉄筋工(土木)	0.2%	0.0%	0.2	0.2%	0.0
鉄筋工(建築)	△6.9%	△14.5%	7.6	0.4%	△7.3
6職種計	0.0%	△1.0%	1.0	0.6%	△0.6
電工	1.7%	2.0%	△0.3	0.9%	0.8
配管工	1.7%	2.3%	△0.6	0.7%	1.0
8職種計	0.7%	0.2%	0.5	0.6%	0.1

	今月過不足率	前月過不足率	対前月増減	前年同月過不足率	対前年増減
北海道	△2.7%	△0.9%	△1.8	1.7%	△4.4
東北	1.0%	1.6%	△0.6	1.5%	△0.5
被災3県	1.0%	0.8%	0.2	2.3%	△1.3
関東	1.6%	△0.1%	1.7	0.1%	1.5
北陸	△1.6%	1.2%	△2.8	0.0%	△1.6
中部	0.4%	0.1%	0.3	0.0%	0.4
近畿	0.6%	0.0%	0.6	0.3%	0.3
中国	1.0%	1.0%	0.0	0.9%	0.1
四国	0.2%	0.2%	0.0	0.4%	△0.2
九州	0.6%	1.0%	△0.4	1.3%	△0.7
沖縄	0.5%	0.0%	0.5	0.3%	0.2

職種別の状況(上)、地域別の状況(8職種計)(下)

出典:国土交通省資料から引用

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 “ スプロートユニバーサル ”  
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 こちよい住環境</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。