

KITAKEI-Report

No.197
January 2026

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
<http://www.kitakei.jp/>

令和8年新春レポート 〈2026年の展望と課題〉

〈2025 年の総括〉

法改正が揺らした一年と、底上げされる住宅性能

1

「横ばい市場」で勝つ条件、底堅い需要を捉える

2

人手不足と物流問題が色濃く残った一年

3

買いたい人が買えない市場には光も

4

業界の地殻変動が進んだ一年

5

〈2026 年の展望〉

建築基準法・省エネ法を超えて

2030年のZEH水準を見据える

6

新しい省エネ施策、前回との違いは？

8

3月に住生活基本計画が閣議決定の見込み

“業界の憲法”制定へ

10

〈2025年の総括〉

法改正が揺らした一年と、底上げされる住宅性能

建築基準法・省エネ法改正の衝撃

住まい手の認識も徐々に浸透

2025年の住宅業界は建築基準法と建築物省エネ法の改正に揺れる一年でした。いま、住宅の性能は確実に底上げされています。改正の核は「耐震」と「省エネ」ですが、どちらも住まい手の命を守るために重要なポイントです。

しかし、「命に関わる」というテーマに直結するのは「耐震」であり、「省エネ」の性能が低いことによるヒートショックの発生などはどうしても間

接的になってしまったのがこれまでの潮流でした。2025年は、長年必要とされてきた省エネ性能に一定の線引きがなされた、節目の年といえるでしょう。実際に住まい手側も断熱の重要性を徐々に感じつつある状況です。

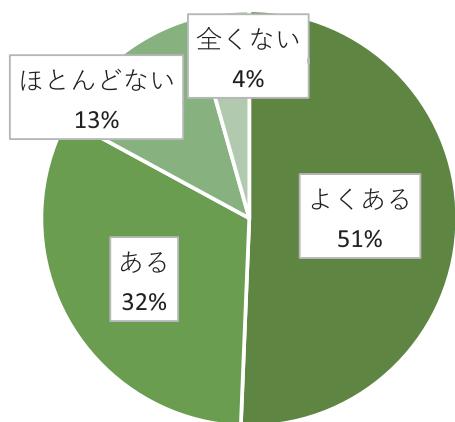
(株)一条工務店が法改正を前に、全国の男女963名に意識調査したところ、「現在のお住まいの断熱性能が低いと感じたことはありますか?」との質問には「よくある」(50.7%)、「ある」(32.3%)を合わせた83.0%が回答しました。そのきっかけは「自宅内の暑さや寒さが気になったから」という回答が最多であり、この結果から察するに、「夏は暑いもの」、「冬は寒いもの」という認識は少数派になっていることがうかがえます。

建築確認期間の長期化が話題に

7日が最大280日のケースも

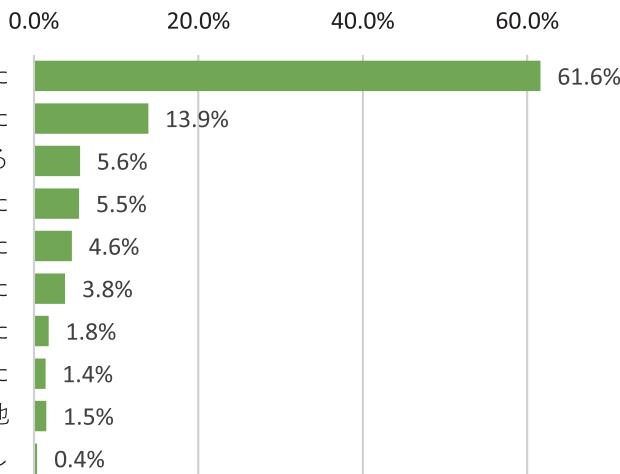
こうした良い変化がある中では、大きな混乱もありました。特に確認申請の長期化については、通常であれば1週間で審査が完了する流れでしたが、これが35日へと長期化しました。さらに、検査機関との質疑応答も含めれば、工務店・ビルダーからは、確認済証を受け取るまでの期間が3ヶ月、北海道・東北エリアでは4ヶ月超へと長期化したとの声がありました。

現在のお住まいの断熱性能が低いと感じたことはあるか(n=963)



現在のお住まいの断熱性能が低いと感じたことはあるか(n=963)

自宅内の暑さや寒さが気になった
自宅内の結露やカビが気になった
冷暖房の効きが悪いと感じる
光熱費が高いと思った
ヒートショックなど健康に不安を感じることがあった
住まいの断熱性に関する情報をよく目にするようになった
他の人の家に入って自宅との断熱性の違いを感じた
環境について考えるようになった
その他
特になし



断熱性能が気になったきっかけ(n=799) 出典: 一条工務店

Report

2025年12月上旬時点でも工務店や設計士からは「緩和の傾向は見えてこない」「むしろ悪化しているのではないか」との声が寄せられている状況です。国交省は、確認申請の審査能力が6月に前年並みへと戻ったとしていますが、今後は質疑応答も含めた審査期間の縮小が望まれているところで

す。

特に2025年11月には建築確認申請図書をAIが事前チェックするサービス「建築確認申請図書作成支援サービス」が国交省の補助、(一財)日本建築防災協会の構築でスタートしたため、このサービスの効果にも期待が持たれます。しかし、2026年3月には利用できなくなってしまうため、2026年度以降における提供期間の延長が期待されます。

また、長期化と言っても、注文住宅と建売住宅によって期間に差は出ており、主に注文住

宅ほど顕著に影響を受けたようです。建売は主にパワービルダーを中心として法改正前に建築確認を円滑に通しやすいフローへと変更するなどして対処をしたとの情報が挙がっています。

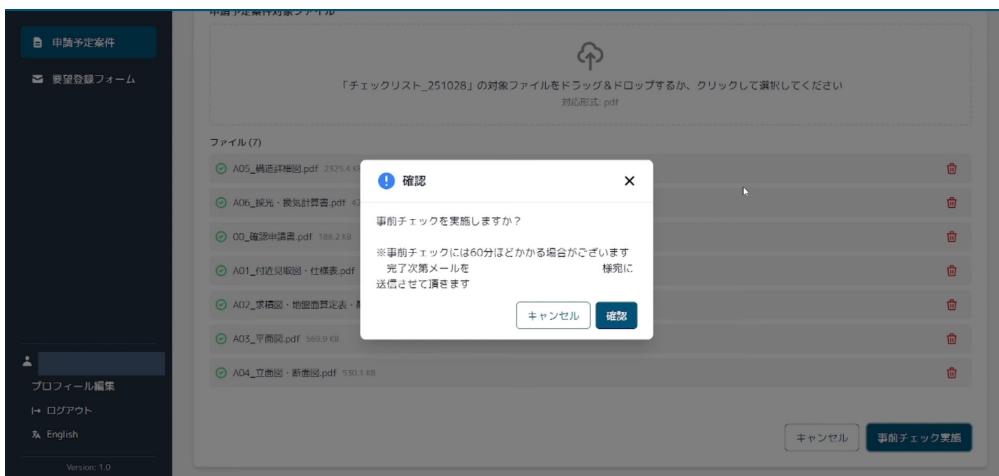
施主との関係にヒビが

貰えるはずの補助金が貰えない？

さて、後ろ倒しされた着工によって、新築の大型補助金である「子育てグリーン住宅支援事業」の申請に間に合わなくなったケースもありました。工務店からは「施主には補助金がもらえる見込みで話していたため、関係にヒビが入った」とする意見も挙がっており、対策に苦慮する一年だったといえます。

スケジュールの後ろ倒しだけではなく、契約金の後の着工金が受け取れないことから資金繰りに

も苦慮した背景があり、その状況は規模が大きなビルダーほど顕著になったといえます。工務店・ビルダーからは「柔軟な制度対応」が求められた一年であり、2026年からは確認申請の期間が元通りとはいわないまでも、少なくとも22日間程度で着地するのが望ましいとされています。



建築確認申請図書作成支援サービスの操作画面

出典：日本建築防災協会の操作説明動画をスクリーンショット

「横ばい市場」で勝つ条件、底堅い需要を捉える

内閣府のミニ白書では 「高付加価値住宅」の需要に言及

こうした一年ではありますが、住まい手からすれば最も重要なのは、自身が暮らしていく「住宅」という商品そのものです。法改正による混乱のほか、中小工務店やビルダーにとっては、住宅価格が高騰し、消費者の購入マインドが低下する中で、いかに自社の住宅を魅力的に訴求していくかに注力した一年だったのではないでしょうか。声高に呼ばれたキーワードとしては「高付加価値提案」が挙げられます。

2025年2月に内閣府が公表した「日本経済レポート(2024年度)」(ミニ白書)によると、以下のような指摘がなされています。「新設住宅着工戸数の動向は、全体として2023年秋以降、主に建築費の上昇・高止まり等の影響から弱含みの動きが続いていたが、2024年半ば頃からはおおむね横ばいで推移している」、「戸建住宅のうち、持家(注文住宅)の着工は、建築費の高止まりが続く中で、弱含みから横ばい圏内で推移していたが、価格が高止まる中にあって、高付加価値住宅への需要など、受注が底堅く推移していることから、2024年半ば以降は底堅く推移している」。購入マインドが低下

する中で、高付加価値住宅が打開策であるとも受け取れる指摘です。

高付加価値の具体的な意味は

「商圏内で代替できない住宅提案」

高付加価値が具体的に何を指すのか、その定義はありませんが、様々な工務店・ビルダーに取材したところ、この言葉の意味は「自社の商圏の中で、他の工務店に代替できない提案」であることかうかがえます。中には、わかりやすく「トガった住宅提案」と言い換える方もいます。もし経営で悩まれている方がいれば、自社の強みが何なのかを整理するところから始めることが重要かもしれません。しかし、簡単ではありません。

中には、自社の施工精度を上げて気密性能を確保するために、従来採用していた天井断熱から、省エネ性能で不利になる桁上断熱に切り替えた工務店もありました。

高付加価値提案は簡単ではないが 底堅い需要を捉える力に

この工務店の経営者は、「コストパフォーマンスでトガった工務店」だとの自負を語ってくれましたが、「誰にでもできる選択とは思っていない」とも話します。

限られた時間の中で完成度の高い住宅を完成させるために桁上断熱を採用しているという説明は、ともすれば施工瑕疵の発生を肯定する姿勢にも取られかねません。さらに設計数値上は劣って見える桁上断熱です。施主に納得してもらえる説明をするには、信頼関係の構築が大前提となります。一言で「高付加価値」とは言っても、その背景には様々な工夫が存在するのです。しかし、それを乗り越えた先には、先述のミニ白書でも言及されていた通り、「底堅い需要」を捉える力を得ることができます。

人手不足と物流問題が色濃く残った一年

東北・北海道を起点に

日本海側に広がる物流コストの上昇

住宅を安定的に供給する環境を阻害する要因が、確認申請の長期化にあったということは、先述の通りです。しかし、2025年は確認申請の長期化だけではなく、他にも様々な問題が生じました。まずは物流の問題です。

いわゆる「物流の2024年問題」は、2年前から話題になっていますが、これによる混乱は今もまだ業界に横たわっています。特にドライバーの労働時間規制は、一度に配送できる距離に制約を生みました。

一般的に、法改正後は規制の範囲内でドライバーが一日で運べる距離の最大は、片道250kmとされています。これは働き方改革による労働時間の上限規制によって、ドライバーが1日に確保できる実走行時間が大幅に縮むためです。

拘束時間や運転時間の上限に加え、積み込み・待機・休憩・渋滞といった避けられない時間を差し引くと、実際に走れるのは6~7時間ほどで、平均時速40km前後の大型トラックでは走行距離が240~280kmに收まります。結果として片道250km、往復500kmが現実的な限界となり、中継方式や複数人運行への転換が必要になります。

中継方式や複数人運行に転換すれば、それだけ物流コストも高額になっていきます。高額なコストは、運ぶ物量で相殺したいところですが、物量も確保できないことが障壁になっています。こうした状況は配送距離あたりの配送地点数が少ない東北エリアなどから徐々に話題になってきましたが、今後は大都市圏・都市圏エリアの少ない日本海側全域で同様の問題が生じていくといえるでしょう。

一見、工務店にとっては関係の薄い話に思えるかもしれませんのが、最終的に建築資材を購入するのは工務店です。この先、こうした状況がコスト高を生む可能性があるといえるでしょう。また、ドライバー不足だけではなく、職人不足も話題となりました。職人不足自体は数十年間課題となり続いている状況ですが、昨今は電気工事業者の不足が顕著です。

電気工事者不足は16カ月連続上昇 背景には蛍光灯の2027年問題か

電気工事者の2025年10月時点における有効求人倍率は3.35となっており、対前年同月差は0.02ポイント増。増加は16カ月連続となっています。業界からは「蛍光灯の2027年問題が背景にあるのではないか」との指摘も挙がっていますが、今後さ

Report

らに人手の需給バランスが悪化していく可能性が高いです。

電気工事業者の有効求人倍率3.35に対して、大工(厚生労働省の資料では「建設従事者(建設躯体工事従事者を除く)」に該当)の有効求人倍率は4.46とさらに引き締まっていることが分かります。すでに工務店・ビルダーからは大工を手配できなくなり、建て方屋の採用など、細分化された現場のオペレーションへとシフトしてきている状況などの声が挙がっています。作業工程が細分化されれば、その分コストは上がりますが、職人がいなければ住宅は建築できないため、やむを得ません。輸入インフレによる物価高だけではなく、人手不足もコストアップの要因になっている状況があります。

こうした輸入インフレによる物価高やコストアップは住宅購入マインドの低下を招いています

が、一見ネガティブな状況には新たな光も差しています。これまで建売住宅と注文住宅の購入者層には明確な溝がありました。安い住宅を求める住まい手は建売へ、こだわりを持つ住まい手は注文住宅へ、といった認識がありましたが、住宅価格が底上げされていくことで、「これだけの金額を支払うのであれば、注文住宅を検討したい」と、建売住宅の検討者が注文住宅に移動するという流れが指摘される一年でもあったのです。

注文住宅(国土交通省の統計「新設住宅着工戸数」における利用関係区分では「持家」に該当)全体の着工戸数が落ち込み続ける中でも安い注文住宅を得意とする中小工務店には建売方面から、また、比較的価格が高い大手ハウスメーカー方面からも顧客が流れてくることで、「需要」単体で見た景況感は統計ほど悪くなかったとの声が多数挙がっています。

	R6,11	昨対	R6,12	昨対	R7,1	昨対	R7,2	昨対	R7,3	昨対	R7,4	昨対	R7,5	昨対	R7,6	昨対	R7,7	昨対	R7,8	昨対	R7,9	昨対	R7,10	昨対
職業計	1.18	-0.02	1.22	-0.01	1.20	-0.01	1.19	-0.01	1.16	-0.01	1.08	0.00	1.05	0.00	1.05	-0.01	1.09	-0.02	1.09	-0.04	1.10	-0.04	1.10	-0.06
専務従事者	0.44	0.00	0.46	0.00	0.48	0.00	0.49	-0.02	0.47	-0.01	0.41	-0.01	0.39	-0.01	0.39	0.00	0.40	-0.01	0.40	-0.02	0.41	-0.02	0.41	-0.03
一般事務従事者	0.35	0.00	0.37	0.00	0.40	0.00	0.42	-0.01	0.39	-0.01	0.34	0.00	0.31	-0.01	0.31	0.00	0.32	-0.01	0.32	-0.01	0.32	-0.02	0.32	-0.03
輸送・機械運転従事者	2.29	-0.01	2.36	0.00	2.30	0.01	2.27	0.03	2.23	0.05	2.11	0.07	2.07	0.06	2.08	0.01	2.16	0.01	2.16	-0.04	2.15	-0.05	2.15	-0.09
自動車運転従事者	2.73	0.03	2.82	0.03	2.76	0.04	2.71	0.07	2.66	0.08	2.51	0.11	2.46	0.09	2.48	0.03	2.58	0.02	2.59	-0.03	2.58	-0.04	2.59	-0.08
建設・採掘従事者	5.52	-0.05	5.60	-0.01	5.27	0.01	5.22	-0.03	5.11	0.05	4.81	0.04	4.81	0.13	4.87	0.07	5.04	-0.01	5.10	-0.03	5.09	-0.11	5.18	-0.16
建設躯体工事従事者	8.87	-0.68	8.94	-0.77	8.42	-0.56	8.13	-0.91	8.17	-0.83	7.75	-1.02	7.64	-0.62	7.59	-0.79	7.65	-0.85	7.69	-1.14	7.85	-0.99	8.01	-0.69
建設従事者(建設躯体工事従事者を除く)	4.94	-0.24	4.99	-0.21	4.65	-0.13	4.61	-0.22	4.47	-0.13	4.22	-0.12	4.23	-0.03	4.32	-0.04	4.45	-0.11	4.48	-0.06	4.43	-0.25	4.46	-0.39
電気工事従事者	3.46	0.17	3.53	0.22	3.41	0.23	3.46	0.24	3.43	0.27	3.28	0.26	3.33	0.26	3.35	0.22	3.38	0.14	3.40	0.11	3.34	0.10	3.35	0.02
土木作業従事者	6.82	0.16	6.96	0.24	6.48	0.16	6.35	0.21	6.12	0.28	5.67	0.29	5.63	0.38	5.76	0.28	6.21	0.23	6.34	0.21	6.41	0.11	6.63	0.14

【専務従事者】一般事務従事者、会計事務従事者、生産関連事務従事者、営業・販売事務従事者、外勤事務従事者、運輸・郵便事務従事者、事務用機器操作員を含む、【一般事務従事者】専務従事者のうちの分類。庶務事務員、人事事務員、企画事務員、受付・案内事務員、秘書、電話応接事務員、総合事務員が該当、【輸送・機械運転従事者】鉄道運転従事者、自動車運転従事者、船舶・航空機運転従事者、その他の輸送従事者、定置・建設機械運転従事者を含む、【自動車運転従事者】バス運転者、乗用自動車運転者、貨物自動車運転者、その他の自動車運転従事者、【建設躯体工事従事者】建設躯体工事従事者、建設従事者(建設躯体工事従事者を除く)、電気工事従事者、土木作業従事者、採掘従事者、【建設躯体工事従事者】型枠大工、とび職、筋筋作業従事者、【建設従事者】(建設躯体工事従事者を除く)】大工、ブロック積・タイル張従事者、屋根ふき従事者、左官、畳職、配管従事者、その他の建設従事者、【電気工事従事者】送電線架線・敷設従事者、配電線架線・敷設従事者、通信線架線・敷設従事者、電気通信設備工事従事者、その他の電気工事従事者、【土木作業従事者】土木従事者、鉄道線路工事従事者、ダム・トンネル掘削従事者

全国計の有効求人倍率: 常用(パート含む) ※昨対=対前年同月差 出典: 厚生労働省

買いたい人が買えない市場には光も

政府の後押しも

「みらいエコ住宅2026事業」

しかし、問い合わせや集客の状況が良くても、成約しなければ着工にはこぎつけられません。ここで顧客をつなぎ止めるのが先述のような「高付加価値提案」となります。これには政府の後押しあります。2025年に発表された補正予算では引き続き、住宅性能が高い「GX志向型住宅」が補助に盛り込まれ、このほか長期優良住宅やZEH水準の住宅でも支援をしていきます(詳しくは後述する今年の見通しで紹介)。

また、足元の政府方針は、新築に加えて、中古

住宅のリノベーションを推進していく形となっており、国土交通省が2025年11月に公表した「生活基本計画(全国計画)」の策定に向けた中間とりまとめ」でも「住宅性能表示制度の普及・充実、長期優良住宅やより高い省エネ性能を有する住宅などの良質な住宅への支援、耐震改修や省エネリフォーム、バリアフリーリフォームの促進」が盛り込まれています。

このような政府の支援にも期待したいところですが、日本経済の先行きは不透明です。日本は食料品や木材などの約6割が海外からの輸入品に頼っていることから、今のインフレが「輸入インフレ」であるとの指摘もあります。高市内閣の発足によっ

Report

て積極財政へとシフトしたことから、国内景況感の緩和に一定の期待はできますが、インフレや円安の流れは一朝一夕に変わるものではありません。一方、直近で注目されている日米金利差の縮小が

進んでいけば円高圧力も高まります。このように、工務店・ビルダーにおける経営方針の策定には業界の動きだけではない、国内情勢・世界情勢も視野に入れていくことが重要となります。

業界の地殻変動が進んだ一年

平屋は坪単価高くとも商品そのものに魅力

国内景況感の変化や住宅業界の混乱は、その商環境にも一定の震度を与え、これまでになかった動きにも注目されました。特に従来は木造二階建ての住宅が主流となっていましたが、現在は平屋需要が増加しています。

住宅金融支援機構が公表した令和5年度の「フラット35住宅仕様実態調査報告」によると、平屋の割合は全国で16.6%と、前回調査に比べ約2倍に増加しました。都道府県別では前回調査より25ポイント以上平屋の割合が増えた地域もあり、中でも鳥取県では33.5ポイント増となっています。

これも住宅価格の高騰が背景にあると推察されますが、工務店からはむしろ坪単価(坪単価=家の本体価格÷延床面積)は高くなっているとの指摘が挙がっており、コスト高による平屋の選択ではなく、「平屋そのものの魅力によって選ばれている」との見方もあるようです。

一般的な木造二階建て住宅が主流だった時代に生まれ育った子どもが大人になり、住宅の購入世代になっています。実家に帰ると使われていない子ども部屋がある二階をみて、長期的な暮らしやバリアフリーの観点から平屋を選んでいる状況があるようです。こうした住宅分野での需要変化は、木造建築そのものへの関心の高まりとも重なっています。

住宅市場で平屋が選ばれる背景には、暮らし方の変化や価値観の転換が見られますが、同時に「木を使った建物」への社会的評価も確実に広がりつつあります。その流れは住宅にとどまらず、非住宅分野にも波及し始めています。

木造化推進議員連盟の会長が国交相へ

また、これまで指摘され続けてきた工務店・ビルダーが取り組む非住宅木造については、追い風が感じられる機運となっています。それが2025年、高市内閣の発足によって就任した金子恭之国土交

通大臣の存在です。金子大臣は「森林を活かす都市の木造化推進議員連盟」の会長を務める人物で、今後、建築物の木造化については期待が持てます。

住宅・非住宅のいずれにおいても、木造を取り巻く環境は確実に変化の速度を増しています。大手商社の中には、少子高齢化によって長期的に住宅着工戸数が減少へと推移する中でも、木材消費量は上向きへと推移していくと予測するところもあります。

平屋需要の高まりに象徴されるように、暮らし方や価値観の転換が住宅市場を動かし、同時に、政策面からは非住宅木造への後押しが強まりつつあります。こうした二つの流れが重なる今こそ、工務店にとっては、木造の可能性を再定義し、地域に根ざした強みを発揮する絶好のタイミングと言えるでしょう。

変化恐れず自社の強みを磨き抜く

2025年を振り返ると、制度の揺らぎや物流・人手不足の重圧、そして市場構造の変化など、すべてが工務店・ビルダーの現場に直接的な影響を与えた年でした。しかし同時に、住宅性能の底上げや高付加価値提案の浸透、平屋需要や木造化推進といった新たな潮流は、希望の光でもあります。

こうした逆風と追い風が複雑に交錯するいま、求められているのは「変化を恐れず、自社の強みを磨き抜く姿勢」です。法制度、物流、人材、価格、需要——。どれも一社の努力だけでは動かせない大きな波ですが、その波を読み、地域に根ざした価値を再定義し、住まい手にとって「代替できない存在」として選ばれることは、どの工務店にも開かれた未来です。

激動の一年を越えた先には、必ず次の可能性が広がっています。2026年は、木造の力と地域の力をもう一度信じ、住まいづくりの本質を問い合わせ直す一年になるはずです。業界全体が揺れ動く今こそ、足元を固めながら、次の一步を力強く踏み出していきたいものです。

〈2026年の展望〉

2025年の住宅業界は、制度の揺らぎと市場の変化が複雑に絡み合い、工務店・ビルダーにとって試練と転換の一年となりました。2026年は、その延長線上にありながらも、新制度に沿った業務フローを定着させられるかが問われる段階へと移行していきます。法改正の影響が現場に浸透し、物

流、人材、コストといった構造的課題が顕在化する一方で、木造化推進や高付加価値住宅の需要といった追い風も確実に広がっています。本稿では、2026年の住宅業界を読み解くうえで重要な論点を整理し、工務店・ビルダーが向き合うべき課題と可能性を模索します。

建築基準法・省エネ法を超えて2030年のZEH水準を見据える

省エネ性能の底上げはすでに住まい手の意識にも浸透しつつあり、断熱・気密・日射取得・日射遮蔽といった要素は選択肢ではなく前提条件になりつつあります。特に2030年にはZEH水準の断熱性能が義務化される可能性が高いことから、2025年に義務化された断熱等級4はすぐに古くなる水準といえるでしょう。今、建築した住宅性能が4年後には旧基準となるためです。

これに伴い、国土交通省と経済産業省は新しいZEHの定義として「GX ZEH」を打ち出しました。現状義務化の最低水準を維持している工務店は、より高性能な住宅を供給していく姿勢が求められます。

その際、断熱等級6がコストパフォーマンスを

発揮するうえで最も現実的とされます。法改正によって現場では施工精度の確保がより強く求められているほか、昨今は工務店の施工現場に別会社が新築段階でインスペクションに入るというビジネスも持ち上がっています。施主は本当に正しく施工されているのかどうかを確認することができないため、その確認をプロに頼むという内容です。2026年の実務負荷はむしろ増していく可能性が高いといえるでしょう。

確認申請は正常化するのか

建築行政DXが鍵に

2025年に深刻化した確認申請の長期化は、2026年も引き続き大きな論点となります。国交省は審

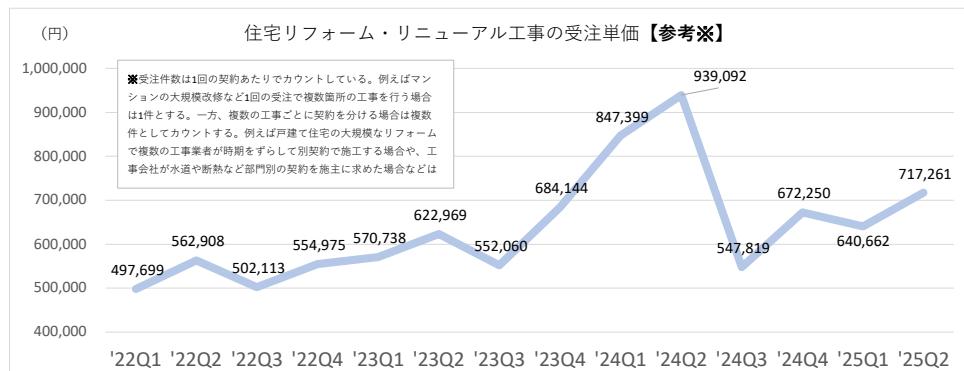
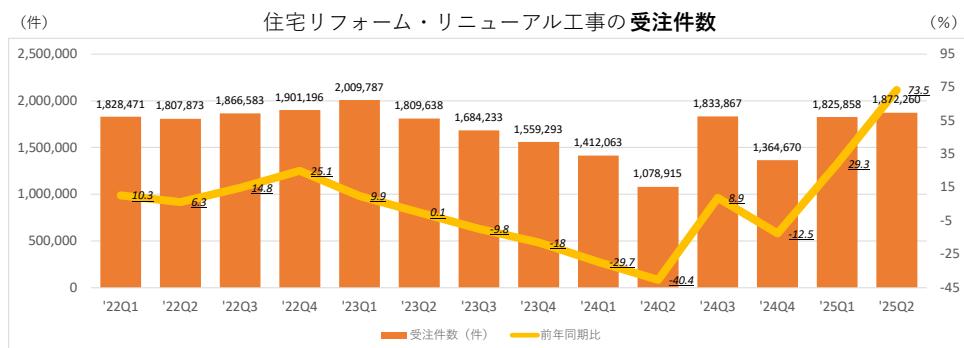
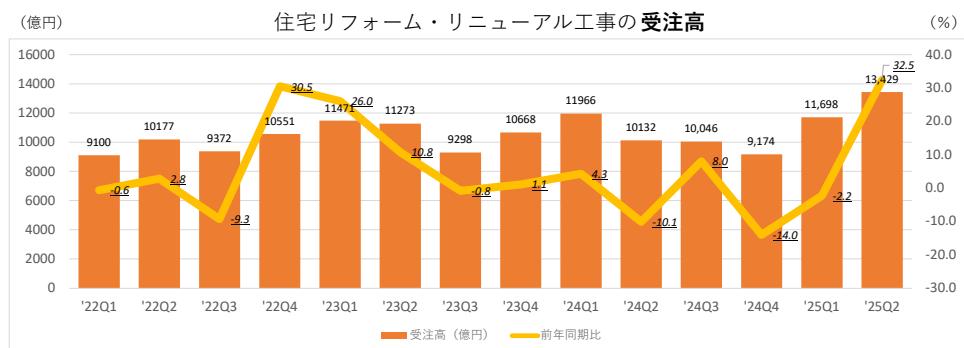
	GX ZEH+	GX ZEH	Nearly GX ZEH	GX ZEH Oriented
外皮性能	断熱等性能 等級 6	断熱等性能 等級 6	断熱等性能 等級 6	断熱等性能 等級 6
<u>再エネを除く</u> 一次エネルギー消費量削減	35%以上	35%以上	35%以上	35%以上
再エネの導入	導入する	導入する	導入する	
<u>再エネを含む</u> 一次エネルギー消費量削減	<u>115%以上</u>	<u>100%以上</u> <u>115%未満</u>	<u>75%以上</u> <u>100%未満</u>	
設備要件				
高度エネルギー・マネジメント	……戸建住宅を対象に、高度エネルギー・マネジメントの導入を必須要件とする。 ・エネルギー計測装置（HEMS）により、再生可能エネルギーの発電量等を把握した上で、住宅内の冷暖房設備、給湯設備等を制御可能であること ・蓄電池の充電量・放電量を制御できること。（GX ZEH Oriented を除く。）			
定置用蓄電池	……GX ZEH+、GX ZEH、Nearly GX ZEH となる戸建住宅を対象に、定置用蓄電池の導入を必須要件とする。			
※ 高度エネルギー・マネジメントによって蓄電池の充電量・放電量が制御できること。				

新しいZEHの定義「GX ZEH」の要件

Report

査能力の回復を強調していますが、現場からは「質疑応答を含めた実質的な審査期間は依然として長い」との声が根強く、完全な正常化には時間を要する見込みです。

そこで2025年に導入されたAIによる事前チェックサービスの見通しが重要となります。サービス終了は2026年3月。それ以降の見通しは国交省いわく「立っていない」とのことですが、来年度の概算要求に国交省住宅局は、建築行政DXにかかる補助予算を新設しています。このことから、2026年度に再開される可能性は高いといえるでしょう。あるいは、サービスの提供終了までに設計士や工務店が新制度における確認申請図書の作り方をしっかりと覚えることができれば、見通しはより立てやすくなります。これらが審査期間短縮の鍵となるでしょう。



出典: 国土交通省、※最下段の受注単価は編集部による試算

工務店の商売が変わる

リフォーム市場はより競争率激しく

確認申請の長期化によって、新築専門の工務店を取り巻く商圈に変化が生じています。契約金から着工金を受け取るまでの期間が伸びたことで、手元資金を確保する必要に迫られた工務店・ビルダーがリフォーム市場へ参入し始めたためです。その結果、リフォーム市場の競争は徐々に激しさを増しています。新築需要の減速を見据え、新築とリフォームの受注比率を見直そうとする工務店も見られます。しかし、両者では利益率が異なるうえ、人工の読み方や現場管理の考え方も大きく異なるため、スムーズなシフトには一定の経験値が求められます。

国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」を見ると、競争激化の兆候が読み取れます。受注件数は増加しているものの、受注単価は伸び悩んでいます。また、東京商工リサーチは2025年7月、リフォーム・塗装工事業者の倒産が急増していると報じており、今後も競争率が上昇する可能性は高いといえます。

一方で、地場の中小工務店は、この競争に巻き込まれにくいとの指摘もあります。大手リフォームチェーンは、見積もり金額が高めに設定されているケースが多く、撤退する事業者も、こうした大手に集中するとの意見もあります。地域密着で小規模工事を丁寧に積み重ね、新築受注につなげてきた工務店にとっては、むしろ追い風となる可能性もあります。

ただし、大規模修繕や大規模模様替に該当する工事では確認申請が必要であり、このルールは

Report

2026年さらに徹底されるとの見方もあります。物流の「2024年問題」でトラックGメンが登場したように、住宅業界でも同様の監視強化が進むのではないかとみる工務店も少なくありません。

総じて、リフォームの受注高と件数は2026年も上昇傾向が続くとみられる一方、受注単価は横ばいから、緩やかな上昇に転じる可能性が高いです。

しかし、過度な競争に巻き込まれないためにも、工務店には、これまで通り、地域に根ざした誠実な商売を貫く姿勢が求められます。

リフォーム市場自体は国が新築よりも省エネリフォームの推進による優良ストックの増加を重視していることから、今後も拡大方向で推移していく可能性が高いといえます。

新しい省エネ施策、前回との違いは？

2026年の注目点はなんといっても政府の大型補助金「みらいエコ住宅2026事業」と「住宅省エネ2026キャンペーン」です。内容は概ね2025年に実施された「子育てグリーン支援事業」、「住宅省エネ2025キャンペーン」と同様ですが、補助額などが異なります。2025年の補助制度と2026年の補助制度を単純に比較することはできませんが、同等の項目同士で比べてみると以下の通りとなります。

【新築】

GX志向型住宅	35～50万円減額	↓
長期優良住宅(除却無)	20～25万円減額	↓
長期優良住宅(除却有)	0～5万円減額	↓
ZEH水準住宅(除却無)	0～5万円減額	↓
ZEH水準住宅(除却有)	0～5万円減額	↓
蓄電池補助	支援台数5万台増	↑

【リフォーム】

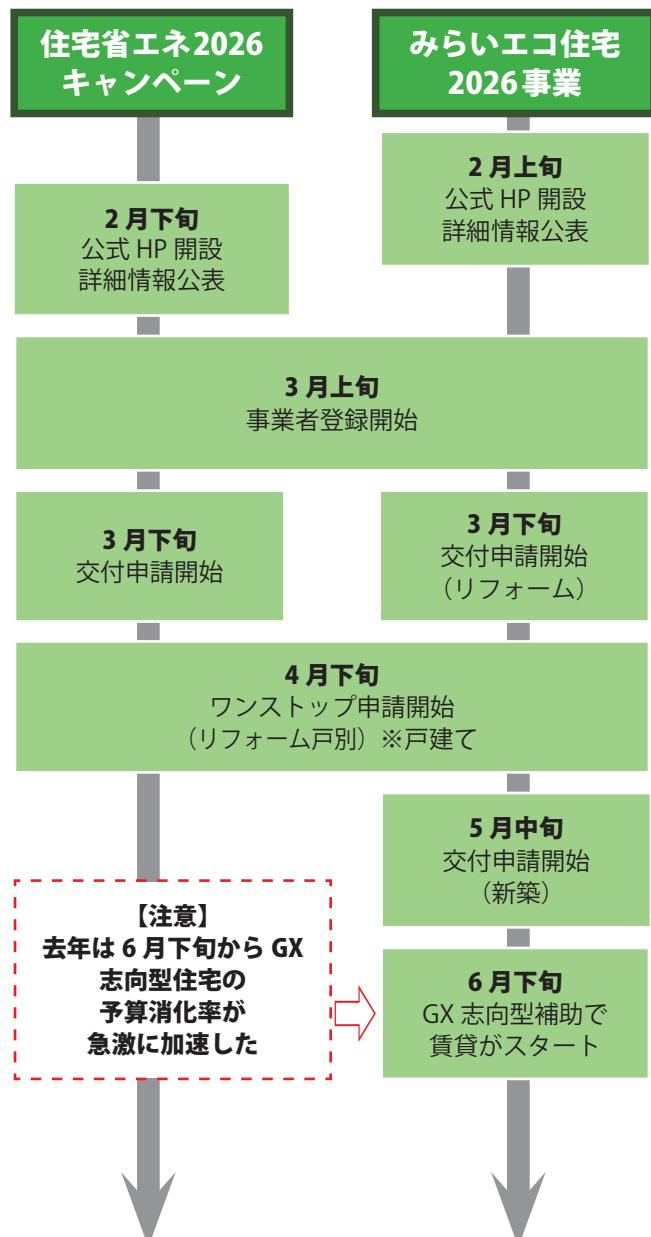
省エネ改修	0～40万円増額	↑
高効率給湯器	0～3万円減額	↓
高断熱窓	100万円減額	↓
蓄電池	補助率3.3%減額	↓

また、高効率給湯器の補助に関しては2026年から従来の基礎要件が廃止されます。名称は新基礎要件という名前に変更されるのですが、内容は全く異なるため注意が必要です。これまで基礎要件に加えて、A要件、B要件、A+B要件など性能によって補助加算額が分かれていきましたが、これが新基礎要件(A要件)と、上位要件(A+B要件)にまとめられます。経済産業省は「(DR機能を備えるなど)より高機能製品へのシフトを目指す」ためとしています。

交付申請の手続き期間は申請受付開始から予算上限に達するまでですが、遅くとも2026年12月31

●住宅省エネ化支援施策のスケジュール(見通し)●

去年度実績をもとにした予測であるため、確定情報は政府発表に準拠してください



Report

日までとしています。また、新築の「ZEH水準住宅」のうち、注文住宅に関しては、新築の注文住宅におけるZEH水準への適合が一定程度進んでいることを考慮し、交付申請の期限を、予算上限に達するまで、遅くとも2026年9月30日までとしています。3省の連携による住宅の省エネリフォーム補助金について以下通り。

高断熱窓の設置は1125億円を措置。補助金は、断熱改修工事を行う事業者の申請に基づき、住宅所有者に補助金全額が還元されることを条件に、当該事業者に対して交付します。高断熱窓は熱貫流率Uw1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの、またはその他要件を満たすもの等への断熱改修工事に対して支援し、交付金額は1戸あたり最大100万円となりました。

高効率給湯器の設置は570億円を措置。一定の基準を満たした高効率給湯器を導入する場合、機器・性能ごとに設けられた定額を支援します。寒冷地において高額な電気代の要因となっている蓄熱暖房機や電気温水器などの設備を一新するため、高効率給湯器の導入とあわせて、こう

- 令和7年度補正予算においては、**補助額を引き下げ、支援台数を増加させることで、導入の加速を目指す。**
- また、「**基礎要件**を廃止し、より高機能製品（「DR機能を具備した機器（A要件、C要件）」や、「更に省エネ性能の高い機器（A+B要件）」）へのシフトを目指す。

エコギュート	基礎要件	6万円/台	廃止
	A要件	10万円/台	
ハイブリッド給湯機	B要件	12万円/台	廃止
	A+B要件	13万円/台	上位要件（A+B要件） 10万円/台
エコキュート	基礎要件	8万円/台	廃止
	A要件	13万円/台	新基礎要件（A要件） 10万円/台
エコキュート	B要件	13万円/台	廃止
	A+B要件	15万円/台	上位要件（A+B要件） 12万円/台
エコキュート	基礎要件	16万円/台	廃止
	C要件	20万円/台	新基礎要件（C要件） 17万円/台
加減算去	電気蓄熱暖房機	8万円/台	電気蓄熱暖房機 4万円/台
	電気温水器	4万円/台	電気温水器 2万円/台

住宅省エネキャンペーンにおける3省連携(新築・リフォーム)

令和7年度補正予算案		1.125億円
・先進的窓リノベ2026事業（環境省）		570億円
・給湯省エネ2026事業（経済産業省）		35億円
・賃貸集合給湯省エネ2026事業（経済産業省）		2,050億円
・みらいエコ住宅2026事業（国土交通省・環境省）		

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する措置や高効率給湯器の導入など、新築住宅の省エネ化や、既存住宅の省エネリフォームへの支援を強化することが必要。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせて利用すること(併用)を可能とする。

対象

みらいエコ住宅2026事業

対象世帯	対象住宅	補助額 ()は1~4地域
すべての世帯	GX志向型住宅	110万円/戸 (125万円/戸)
子育て世帯等※	長期優良住宅	最大95万円/戸 (100万円/戸)
	ZEH水準住宅	最大55万円/戸 (60万円/戸)

※「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

蓄電池を設置する場合の補助事業	補助概要	補助率
DR※1に対応したリソース導入拡大支援事業(仮)※2	DRに活用可能な家庭用等蓄電システムの導入を支援	3/10

※1ディマンド・リスポンスの略称。電力需要を抑制することで、電力供給バランスを調整する仕組み。

※2別途申請の必要有。蓄電システムに係る契約または受発注及び支払いは交付決定前の着手不可。

既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携

○以下の各事業を組み合わせて利用する場合には、ワンストップの一括申請の実施を予定している。

工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1)高断熱窓の設置	先進的窓リノベ2026事業	高性能の断熱窓
	2)給湯器	給湯省エネ2026事業	高効率給湯器
	既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替	賃貸集合給湯省エネ2026事業	エコジョーズ/エコフィール
	3)開口部・躯体等の省エネ改修工事	みらいエコ住宅2026事業	既存住宅の省エネ改修
②その他のリフォーム工事*			住宅の子育て対応改修など

* 省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。

Report

した設備を撤去する場合には、加算補助を行います。

また、開口部・躯体等の省エネ改修工事は300億円を措置。対象住宅の省エネ性能に応じて、一

定の省エネ性能を確保するリフォームに対して支援します。また、住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修等を行う場合にも、工事内容に応じた支援を行います。

3月に住生活基本計画が閣議決定の見込み、“業界の憲法”制定へ

もう一つ、2026年の大好きなニュースが住生活基本計画の公表です。業界関係者の中には「住宅業界の憲法」と表現する人がいるほど重要な計画ですが、その内容は2050年に目指す住生活の姿と、当面10年間で取り組む施策の方向性を示すものです。

非常にボリュームのある計画書ですが、注目したいのは「省エネリフォームの推進」と、「大工の担い手不足に対する具体的な解決方針」です。

前者はすでに先述の大型補助金で新築補助が減額、リフォーム補助が増額となっていることからもその方針が伺えますが、国は今後、優良ストックを増やしていく方向で議論を進めています。空き家問題を解決に導いていくほか、新築住宅の価格が高騰していくなかでも、安く買える住宅の選択肢を増やしていきます。

後者は「住宅建設技能者の社員大工化の促進、

育成環境の構築、担い手の拡大、及びそれを支える工務店のマネジメント強化等に関する検討の推進」が、中間とりまとめの段階で盛り込まれています。関係者によると、社員大工の育成は工務店・ビルダーの負担が避けられないため、複数の会社が一つの研修場所で大工を育成するような取り組みを検討しているようです。

計画が3月に公表されると、次の公表は2031年となります。2031年まで続くこの計画期間は、住宅業界にとって「変化を待つ時期」ではなく、「変化をつくる時期」になります。工務店・ビルダーにとっては、國の方針を正しく読み取り、自社の強みを生かしながら地域に根ざした住生活の質向上に貢献していく姿勢がこれまで以上に重要になります。こうした動きが積み重なることで、2050年に描かれる住生活の未来像が現実のものとなっていくはずです。

視点	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
住まいピット	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実 ▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進	▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大 ▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大 <small>(伊藤)</small> ▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 賃の高い住宅の多世代間での継承	▶ 頭金支援・住宅ローンの充実 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通 <small>(伊藤)</small>
住まいモチフ	⑤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、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの明確化
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・収益価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一貫的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の活用にむけた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨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
住まいを支える	⑩担い手の確保・育成や海外展開を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートルに向けたライフスタイル・ボン削減	▶ ビジョンの策定、DX含む所有者支援サービスの充実 ▶ ライフスタイル・ボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方の住宅行政の役割の再構築

住宅宅地分科会中間とりまとめ「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

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

環境
SPROUT UNIVERSAL BLUE

ここちよい住環境

ぬくもり
SPROUT UNIVERSAL ORANGE

住まう人のために

素材
SPROUT UNIVERSAL GREEN

永く使ってほしいから



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

SIAA ISO 21702 抗ウイルス加工
SIAA ISO 22196 抗菌加工

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。

