工務店・ビルダー様のトータルソリューション情報誌

KITAKEI-Report

No.207
November2026

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/

法改正の混乱からコスト高へ　業界の今に向き合う家づくり

中東情勢による建築資材の供給難は一服し、これに加えて、2025 年の建築基準法改正に伴う確認申請の混乱も収まってきました。

法改正と中東情勢を経て、設計関係者からは長期優良住宅の申請代行が工務店・ビルダーにおいて伸びているとの指摘が挙がっています。混乱期を経て、工務店が本当に手掛けたかった物件に本格的な動きがみられているようです。

住宅の性能は法改正によって最低性能が断熱等級 4 に定められるなどしましたが、実際に工務店の現場ではすぐに時代遅れになる等級 4 ではなく、それ以上の性能を提案している様子です。一方で、コロナ禍以降続く建材価格の値上がりによって、家づくりの総額は増え続けています。

工務店からも「見積段階でギブアップする施主が増えてきた」との声が寄せられています。

これに対して予算配分の優先順位は建築後に入替えが難しい躯体部分、つまり断熱と耐震であるといえます。住宅設備や建具などは後々のリフォームで変更できる可能性が高いことから、まずは安定した温熱環境を実現できる断熱性能を最低基準として取り入れたいところです。

限られた総予算の中で施主の要求に応えるためには、断熱材そのものの確かな性能はもちろん、現場での施工効率やコストのバランスがこれまで以上に問われることになります。

吸水性・吸湿性が極めて低く、長期間にわたって安定した断熱性を維持する押出法ポリスチレンフォームは、プレカットによって基礎や外壁まわりで確実な施工をスピーディーに行える点が強みです。

現場の手間を抑えつつ高い温熱環境を構築できるこうした素材の活用は、価格高騰の波を乗り越えながら施主の納得いく住まいを実現するための現実的な選択肢となっています。

また、近年の気候変動による夏季の酷暑や冬季の底冷えを背景に、住まいの耐久性や壁体内結露の防止に対する意識も高まりを見せています。

湿気を通しにくい素材特性を持つ断熱材を選ぶことは、木造住宅の天敵である構造体の結露リスクを抑え、住まい全体の寿命を長期にわたって守るうえでも重要な意味を持ちます。

法改正やコスト高という逆風のなかでも、真に価値のある家づくりを追求する工務店にとって、素材の持つポテンシャルを最大限に引き出す工夫は欠かせません。

コストパフォーマンスと確かな性能を両立させた断熱のあり方は、これからの住宅市場においてさらに存在感を増していくことになります。

4～6月のリフォームは前期比減少も　木造戸建てでは微増の結果に

国土交通省が公表した建築物リフォーム・リニューアル調査報告によると、令和 8 年度第 1 四半期（4 ～ 6 月）に元請けとして受注された工事の受注高合計は、前年同期比 22.8%増の 5 兆 427 億円となりました。住宅に係る工事の受注高は 1 兆 807 億円で同比 7.6%減少したものの、木造の一戸建住宅の受注高は 5582 億円となり、同比 1.5%増となりました。

住宅全体の構造別受注高において、木造は 5845 億円（同比 2.5%増）、RC 造なども含めた一戸建住宅全体の受注高は 6155 億円（同比 0.1%増）でした。

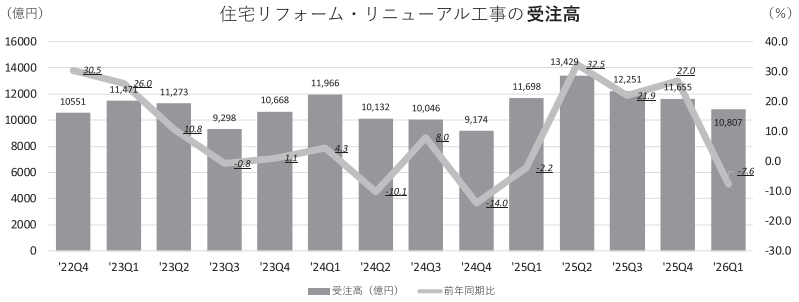
住宅工事の種類別受注高では、改装・改修工事が 8052 億円（同比 9.7%減）と最も多く、維持・修理工事が 2280 億円（同比 1.2%減）、一部改築工事が 419 億円（同比 8.5%増）、増築工事が 57

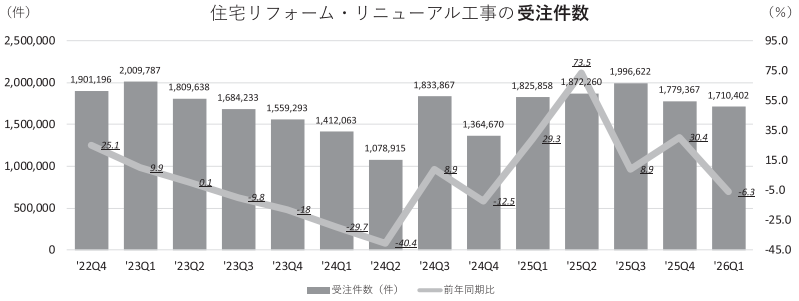
億円（同比 33.2%減）となりました。

発注者別では個人からの受注が 7327 億円（同比 0.7%減）と全体の過半を占めました。工事目的別の受注件数（複数回答）では、劣化や壊れた部位の更新•修繕が 158 万 3823 件（同比 6.8%減）で最多となり、次いで省エネルギー対策が 10 万 9399 件（同比 4.9%増）となりました。

非住宅建築物に係る工事の受注高は 3 兆 9619 億円であり、同比で 34.9%増加しました。非住宅建築物における木造の用途別受注高を見ると、その他の非住宅建築物の 650 億円（同比 52.8%増）を除いた中では、事務所が 234 億円（同比 102.7%増）で最も多く、次いで医療施設が 210 億円（同比 141.8%増）でした。

さらに、生産施設（工場、作業場）が 114 億円（同比 86.4％増）、宿泊施設が 1.4 億円（同比 59.1%増）、飲食店が 94 億円（同比 23.0%増）、物販店舗が 89 億円（同比 82.2％増）と続いた。一方で、学校の校舎は 25 億円（同比 72.5%減）、老人福祉施設は 23 億円（同比 79.2%減）、倉庫・流通施設は 21 億円（同比 68.3%減）でした。





出典：国土交通省

住宅修繕費の平均は 554 万円　新築戸建て住まい手調査

アットホーム㈱（東京都大田区）は、全国の新築一戸建てを購入して 30 年以上住んでいる 1098 名を対象に「一戸建て修繕の実態調査 2026」を実施しました。調査期間は 2026 年 7 月 10 ～ 11 日までであり、インターネットアンケート調査により集計されています。

これまでに住宅修繕へかけた合計費用の平均は 554.0 万円でした。建物構造別に見ると、木造の平均は 506.8 万円、鉄筋・鉄骨造の平均は 666.4 万円となっています。

また、自宅の修繕費を毎月積み立てていない人は 91.1%に達しており、積み立てていない人が修繕費に充てた、あるいは充てる予定の項目としては「日常の生活費の中から捻出」が 45.9%と最も多いです。昨今の住宅修繕費の相場に対しては、「非常に高いと感じる」が 43.7%、「やや高いと感じる」が 34.4%となり、合わせて約 8 割が高いと感じている状況が判明しました。

築年数	割合	平均
30-34年	38.2%	411.3万円
35-39年	25.2%	498.7万円
40-44年	15.8%	552.9万円
45-49年	9.7%	717.7万円
50年以上	11.1%	603.5万円

修繕にかかった費用　※木造の内訳

修繕費の高騰や資材不足による影響については、33.2%が存在すると回答しました。具体的に受けた影響の内容は、「見送った」が 46.3%で最多となり、「内容・グレードを下げる」が 32.3%、「予定していたスケジュールが遅れる」が 26.6%と続きました。

修繕を行ったことがある場所としては「外壁」が 69.1％でトップであり、その修繕費合計の平均は 177.6 万円でした。次いで「トイレ」が 63.8%、「給湯器」が 61.1%、「屋根」が 59.8%という順となりました。

住宅購入時に修繕に関する説明を不動産会社から受けていないと答えた割合は 81.7%に上りました。これらの層が説明を受けたかった事項としては、「補助金制度について」と「修繕費用の目安•相場について」がともに 26.2%で同率トップとなりました。

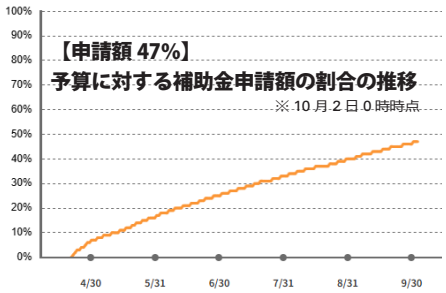
修繕の際に見積もりを依頼した割合は 59.4%で、依頼した会社数は平均 1.8 社でした。見積も

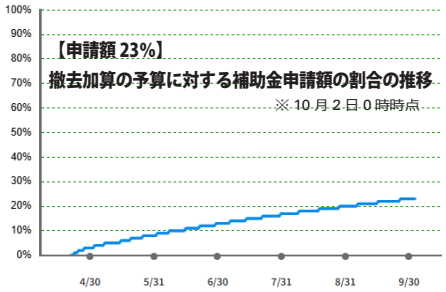
り提出までの希望期間は「1 週間以内」が 50.5%を占めました。実際に工事を依頼した会社を選んだ理由については、「対応が丁寧・誠実だったから」が 30.1%で最も多い結果となりました。

光熱費リスク時代の戦略　給湯省エネ事業の活用も忘れずに

中東情勢の緊迫化などを背景とした電気代の変動要因が不透明な現代において、施主が求める住宅づくりでは、極力生活インフラの価格を低く抑えることが重要視されています。

このような社会状況の中で、地域工務店が施主に提案すべき住まいの建付けとして、太陽光発電などを利用した電力の自家発電および自家消費を組み込んだ電化住宅が非常に有効です。





ただし、自家発電や自家消費を効果的に機能させるためには、まず家庭内で必要とされるエネルギー量、すなわち自家消費分そのものを低く抑えるという視点が不可欠です。そのためには、住宅の断熱性能や気密性能を底上げして建物全体の熱効率を高めたうえで、LED 照明や高効率給湯器といった省エネ設備を導入する必要があります。特に給湯器の使用は、家庭におけるエネルギー消費の大きな割合を占める給湯分野に直結しているため、高効率給湯器の採用は電化住宅の実現においてほぼ必須と言えます。

こうした家庭の省エネ化を強力に後押しするため、経済産業省は「給湯省エネ 2026 事業」を実施しています。本事業は、家庭のエネルギー消費の多くを占める給湯分野において高効率給湯器の普及を図り、国のエネルギー目標達成に寄与することを目的とした補助金制度です。

手厚い制度である一方、工務店における省エネキャンペーンの利用率が約 3 割にしか届かなかったとの統計もあり、一層の利用が望まれます。

給湯省エネ 2026 事業では、一定の性能基準を満たす高効率給湯器の導入に対して定額の補助が行われます。主な補助対象機器には、ヒートポンプ給湯機（エコキュート）、電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機（ハイブリッド給湯機）、そして家庭用燃料電池（エネファーム）が指定されています。

具体的な補助額として、エコキュートは 1 台につき 7 万円の基本額が交付され、昼間の沸き上げシフト機能や高い省エネ性能要件を満たす場合には 3 万円が加算され、合計 10 万円の補助となります。

ハイブリッド給湯機は基本額 10 万円に性能加算 2 万円を加えて最大 12 万円、エネファームは 1 台につき 17 万円が定額補助されます。なお、戸建住宅においては条件を満たせばいずれか 2 台まで申請が可能です。

新築注文住宅においてこの制度を活用する場合、建築事業者である工務店があらかじめ「給湯省エネ事業者」として登録を行い、施主と工事請負契約を締結したうえで共同して交付申請手続きを進める体制となります。

地域工務店としては、住宅自体の高気密・高断熱化とあわせて本補助事業を活用し、高効率給湯器を備えた電化住宅を提案することで、施主の初期費用負担を抑えつつ長期的に暮らしやすい住まいづくりを実現できます。

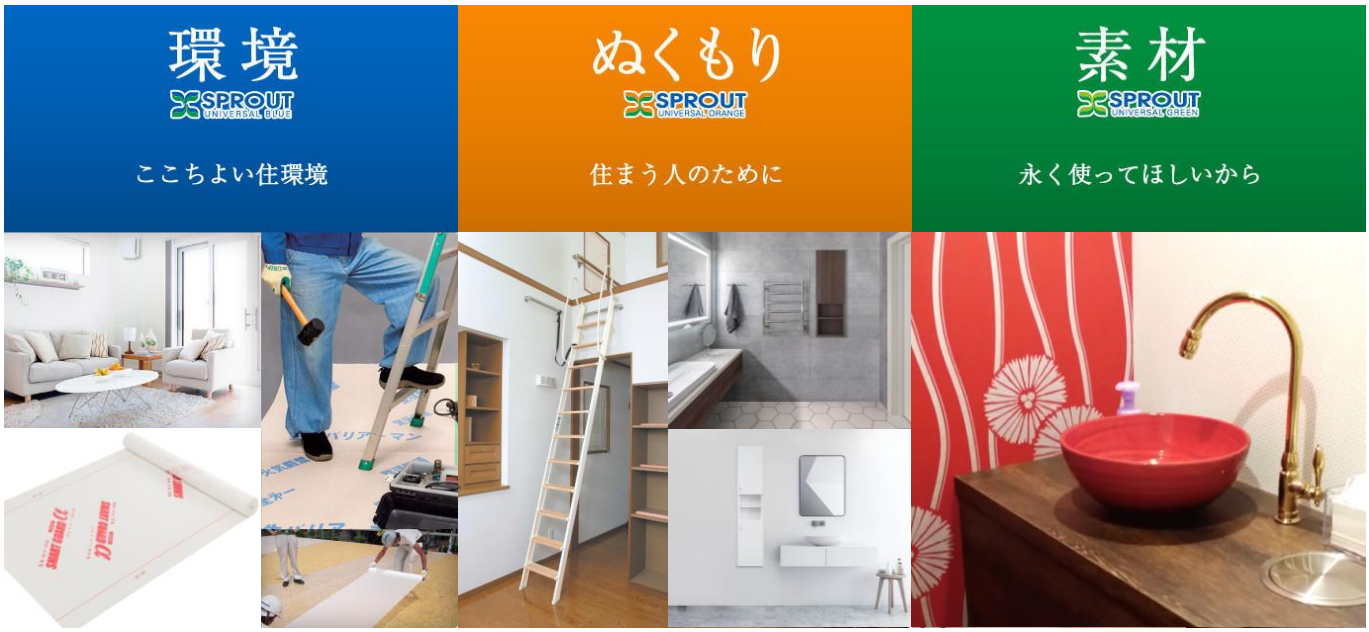
エコキュート	ハイブリッド給湯器	エネファーム
ヒートポンプ給湯機：ヒートポンプの原理を用い、夜間電力や太陽光で発電した電力を有効に利用してお湯を沸かす給湯器。	電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機：ヒートポンプ給湯機とガス給湯器を組み合わせた給湯器。電気とガスのふたつの熱源を効率的に用いることで、高効率な給	家庭用燃料電池：都市ガスやLPガス等から作った水素と空気中の酸素の化学反応により発電するとともに、発電の際の排熱を利用してお湯を沸かす給湯器。
補助額（基本額）	**補助額**（基本額）	**補助額**（基本額）
70,000円／台	**100,000円**／台	**170,000円**／台
性能加算額（上記基本額にプラス）	**性能加算額**（上記基本額にプラス）	
30,000円／台	**20,000円**／台	

給湯器の設置に合わせて、以下の撤去工事を行う場合は、補助額の加算「撤去加算」が受けられる
電気蓄熱暖房機を撤去の場合 → **40,000円**／台
電気温水器を撤去の場合 → **20,000円**／台

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。

SPROUT UNIVERSAL SERIES

www. sprout－univ. com



relaxssing wood

www. relaxssingwood. com

