

## GX志向型住宅の拡大が焦点 みらいエコ住宅2026事業

国土交通省と環境省が2026年度も住宅補助事業「みらいエコ住宅2026事業」を実施する。「子育てグリーン住宅支援事業」で新設された住宅仕様「GX志向型住宅」を引き続き支援しながら、住宅の省エネ化を進める。GX志向型住宅は1戸あたりの補助額が抑えられた一方、予算配分比率は大きくなった。より多くの事業者が活用できる。

みらいエコ住宅2026事業の予算規模は、省エネ住宅の新築に1750億円、開口部・躯体等の省エネ改修工事300億円の計2050億円が予定されている。

新築では、すべての世帯を対象としたGX志向型住宅、子育て世帯または若年夫婦世帯を対象とした長期優良住宅およびZEH水準住宅を補助する仕組みは25年度補助制度と変わっていない。

新築では注文住宅だけでなく、分譲住宅の購入、賃貸住宅の新築も対象だ。ただ、補助額はそれぞれ変更しており、1戸あたりの補助額は減額となった。また、今回からは省エネ区分1・4地域（寒冷地・準寒冷地）では補助額を上乗せする。1戸あたりの補助額は減るが予算枠内での補助

戸数は増えるため、より多くの住宅事業者が活用できるようになる。特にGX志向型住宅は25年度の仕様新設後、大手ハウスメーカーが先行して取り組んだが、地域事業者も注目。自治体と連携した地域型のGX志向型住宅の取り組みも生まれた。こうした25年度の動きを、網羅的に補助するのが、新たな補助事業の役割ともなる。

省エネ住宅新築の予算1750億円に占めるGX志向型住宅向けの配分は750億円。25年の500億円から1.5倍になった。1戸あたりの補助を抑えたことで、補助戸数は25年度比約2倍の約6万戸を見込んでいる。

新築の場合、対象となる住戸床面積が50平方メートル以上240平方メートル以下であること、「土砂災害特別警戒区域」などでの新築住宅は原則対象外であることなどの要件は継続している。

補助対象の変更点としては、新事業では「2025年11月28日以前に基礎工事に着手したもの」となった。25年度事業では基礎工事だけでなく「基礎工事より後の工程の工事」だったが、対象工事が限定されている。既存住宅リフォーム

表1：みらいエコ住宅2026事業の新築補助額

対象世帯	対象住宅	補助額（ ）は1～4地域	25年度「子育てグリーン住宅支援事業」の補助額
すべての世帯	GX志向型住宅	110万円/戸（125万円/戸）	160万円/戸
	長期優良住宅	75万円/戸（80万円/戸）	80万円/戸
子育て世帯または若年夫婦世帯	うち古家の除去を行う場合	95万円/戸（100万円/戸）	100万円/戸
	ZEH水準住宅	35万円/戸（40万円/戸）	40万円/戸
	うち古家の除去を行う場合	55万円/戸（60万円/戸）	60万円/戸

※国土交通省資料より弊紙作成

に關しては、25年度までは開口部の断熱改修などを必須工事、子育て対応改修などを付帯工事として、それぞれの実施により補助額を設定していた。新事業では対象要件を建物の建築時期によって分類してい

る。対象住宅の「平成4年基準を満たさないもの」とは、1991（平成3）年以前に建築された住宅など、「平成11年基準を満たさないもの」とは1998（平成10）年以前に建築された住宅などが該当する。

補助対象となる工事は必須工事が開口部、外壁、屋根、天井または床の断熱改修とエコ住宅設備設置の組み合わせ。付帯工事として子育て

## 住宅ローン減税5年延長

既存住宅の取得も支援 2026年度税制改正大綱

政府与党は19日、2026年度の税制改正大綱を決定し、住宅関係では住宅ローン減税を30年まで5年間延長する方針を明らかにした。住宅ローン減税は、年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税から13年間控除する制度。新たな税制大綱で決まった住宅ローン減税の対象住宅は、新築の場合、長期優良住宅及び低炭素住宅の認定住宅、ZEH水準住宅、省エネ基準適合住宅。なお、省エネ基準適合住宅は居住年27年末までが対象。

借入限度額は認定住宅4500万円、ZEH水準住宅3500万円、省エネ基準適合住宅2000万円。

宅2000万円。認定住宅等で建築後に使用されていない買取再販認定住宅の取得も対象。認定住宅等の既存住宅取得での借入限度額は、認定住宅及びZEH水準住宅3500万円、省エネ基準適合住宅2000万円。借入限度額は、子育て世帯・若者夫婦世帯では優遇する。新築で長期優良住宅及び低炭素住宅の認定住宅を建築・取得する場合で5000万円など。既存住宅の長期優良住宅及び低炭素住宅の認定住宅またはZEH水準住宅を購入する場合は4500万円。

なお、既存住宅の取得は、控除適用期間を

表2：みらいエコ住宅2026事業の既存住宅リフォーム補助額

対象住宅	改修工事	補助上限額
平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	100万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	50万円/戸
平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	80万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	40万円/戸

※国土交通省資料より弊紙作成

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12mm 3×6	●	●



昨年中は格別のご厚情にあずかり厚く御礼申し上げます。本年もご愛顧のほど宜しくお願い申し上げます。カーザミカワ社員一同

10年から最大13年に拡充した。また対象となる床面積も、年間所得金額が合計1000万円以下の年との条件で、40平方メートル以上50平方メートル未満も適用となり、従来の「50平方メートル以上」から緩和された。



# 総数再び減少 マンションの大幅減が影響 11月の新設住宅着工

11月の新設住宅着工戸数（国交省発表）は5万9524戸（前年同月比8・5%減）で、先月の増加から再び減少した。持ち家や貸家が減少したが、分譲マンションの大幅減の影響が大きかった。11月までの総着工戸数は67万8549戸（前年同月比7・0%減）で、12月累計では74万戸前後となりそうだ。11月実績は床面積も467万3000平方メートル（前年同月比8・5%減）で2カ月ぶりに減少した。

3月の駆け込みの反動減の影響は解消しつつあるが、建築確認の長期化が地域によって残っていることが着工戸数低迷の一因。消費マインドが盛り上がりがないことによる実需減の影響も大きい。

用途別では、持ち家が1万7901戸（同9・5%減）で8カ月連続の減少。各都市圏別でも持ち家は8カ月連続の減少だ。

貸家は2万5253戸（同5・5%減）で2カ月ぶりの減少。中部圏で増加したが、首都圏、近畿圏、その他都市圏はいずれも減少だった。

分譲住宅は、マンションが5551戸（同29・7%減）と大幅に減少した。中部と近畿

圏で増加した一方、首都圏は1850戸（同56・7%減）で減少幅が大きかった。首都圏のマンション着工は、24年に大型案件が複数あったが25年は少ないため低調に推移している。

戸建て分譲は1万389戸（同2・6%増）で2カ月連続の増加だった。首都圏と中部圏でそれぞれ前年同月比4・5%増加した。

木造は3万7708戸（同3・0%減）で減少したが、木造率は63・3%（前月比6・9%増）と上昇。マンションの減少が大きかったことが木造率を押し上げた。工法別では、在来工法2万9819戸（前年同月比2・4%減）、2×4工法7050戸（同2・7%減）、木質プレハブ839戸（同20・1%減）とそれぞれ減少した。

11月までの実績を踏まえての25年累計は、総着工戸数で74万戸前後になると推察できる。持ち家20万戸台、貸家32万戸台、戸建て分譲11万戸台となりそうだ。マンションは月ごとの増減が大きい9万戸前後になるとみられる。

## 外材に逆風続く 輸入協 25年通期・26年上半期主要外材輸入見込み

日本木材輸入協会が集計した2025年と26年上半期の主要外材供給見通しによると、丸太・製材・製品はいずれも前年（同期）比で5%前後減少する。住宅関連資材需要の減少、円安と金利高、さらには国産材を原料とする木材製品の代替などの要因が重なったものと考えられる。

主要外材供給見通しは25年11月までの輸入実績と同協会会員提出の輸入予定を加算したもので、26年上半期分はあくまで同会員からの集計加算による。

25年の新設住宅着工戸数が74万戸前後と前年比7%近い減少が見込まれるなか、丸太、製材・製品の同年輸入量は同5・6%減少するとの見通しとなった。

25年は24年までの第3次ウツドショックによる需給・価格面での混乱が一段落し、輸入の需給調整問題よりも、年後半に向かうなかでのドル高・円安の進行で、輸入コストが高まった。

また、市場も投機的な動きが発生せず、新規の輸入に目を向けるのではなく、市中にある在庫品の買い進みを優先した動きが目立った。

米材丸太は25年に鹿島第2工場が稼働した中国木材の操業動向に左右される。

ニュージールランド（NZ）材は丸太高による製材品価格高で杉の梱包材が増え、輸入量の減少傾向が強まっている。南洋材丸太はシナ合板メーカーの札鶴ベニヤへの配船が軸で名古屋や広島などへの需要が限定された。

欧州材の前年比5%減はほぼ正常な流れとみられる。円安がさらに進むようなことになると、競争力の後退は今後避けられない。米加材の減少幅が大きく、26年

## 国産合板商況 概ね堅調な出荷

国産合板の荷動きは12月、概ね堅調に推移している。合板メーカーや流通業者からは10、11月並みの出荷も聞かれ、特にプレカット向けはか直需向けは着実な出荷がみられる。地域により遅れが解消傾向との声もあり、その影響で需要が底堅く続いているとも考えられる。一方、一般工務店向けの荷動きの鈍さなどもあり、木建ルートは当用買いが続く。

秋以降の出荷増加もあり、合板メーカーの在庫は縮小傾向にある模様。加えて配送車を手配しにくく、1週間以上の納期遅延も散見される。

こうしたなか、国産針葉樹構造用合板（12ミ厚、3×6判）は、首都圏の中心価格は前月比横ばい。出荷増加やメーカーの在庫減少がみられる一方で一部では流通業者の競合や口銭切りなどでスポット的下値も聞かれる。た

### 名古屋

だ、現状は相場全体が引っ張られるほどではないほか、実体のない安値が独り歩きしているなど混乱もある。

年末年始はボイラー点検などにより、大手合板メーカーなどで10日前後の生産休止が聞かれる。さらに冬場の原木の出材停滞などを見越して、足元で出てきている針葉樹合板の需給の引き締まり感が1月以降も続く見方もある。

針葉樹合板は、住宅実需に勢いがいいことからユーザー側は当用買いを続けており、市況は盛りに上りに欠けたまま越年となる。メーカー側は国産材丸太の不足や採算性の低下などから生産調整を継続。トラック不足もあつて11月後半からは一部では欠品も出ているが、川下では買い急ぎ動きは見られない。価格は12月も保合で推移している。流通在庫は豊富ではなく、メーカー側はコスト転嫁を進めたいところだが、情勢は不透明だ。

構造用3×6判12ミ厚は引き続き保合基調で推移している。同24、28ミ厚も保合。需要家のプレカット工場はビルダー系の仕事が入って忙しくなったが、資材の買い増しは見られず、依然値上げには至っていない。

## 資材は値上げできず今月も横ばい 米協名古屋

米材協議会名古屋支部は12月17日に例を開き、需給や市況の動向などを協議した。住宅需要は大手ビルダー系を中心に上向いたが、資材に關しては値上げを進められず、今回も全品目が前月比保合で評定された。

米材製品は、米松は平角やKDタルキ・根太いずれも同横ばい。荷動きに勢いがなく、値上げが出来ない状態だ。米ヒバやスプルースなどは今月も入荷がないため評定は見送られた。欧州材のWウッド製品は、先行きは在庫減少とコスト上昇が見込まれているが、現状価格は集成管柱小割材いずれも同保合で評定された。

問屋からは「ビルダーの仕事が増えても住宅商品の使用が違いため木材価格が上げられない」との話が聞かれたほか、来年3月には輸入製品の在庫がかなり薄くなるが、川下では外材から国産材へシフトする流れが強まっているため、情勢は厳しいとの指摘があった。