

CASA新聞

令和8年1月号 発行日:1月15日(木)

発行 株式会社カーザミカワ
岡崎本社 ☎0564-24-2511
豊田営業所 ☎0565-28-3891
岡崎市吹矢町88番地
豊田市豊栄町6丁目1番地

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つており、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に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らない。

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つた。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1戸あたりの補助額は減るが予算枠内の補助

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750億円で、25年の500億円から1・5倍になつた。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日以降に基礎工事に着手したもの」となつた。25年度事業では基礎工事でなく「基礎工事よりも後の工程の工事」だったが、対象工事が限定されている。

表1：みらいエコ住室2026事業の新築補助額

| 表1・みらいエコ住宅2020事業の新規補助額 | | | | |
|------------------------------|--------------|---------|-----------|-------------------------|
| 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 子育て世帯または 若年夫婦世帯 | G X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 |
| | うち古家の除去を行う場合 | 95万円／戸 | (100万円／戸) | 100万円／戸 |
| | Z E H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整紙作成

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

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

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20000万円。
認定住宅等で建築後に使用されていない買取返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35000円、省エネ基準適合住宅20000万円。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45000万円。
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 | ・ | ・ | ・ |  |



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（前年同期比7・0%減）で、1～12月累計では74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。

首都圏で増加した一方、
首都圏は1850戸
(同56・7%減)で
減少幅が大きかつた
首都圏のマンション
着工は、24年に大型
案件が複数あつたが
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3万770
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
減少が大きかつたこ
とが木造率を押し上
げた。工法別では、
在来工法2万981
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
の増減が大きいが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年上半年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年上半年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からの集計加算による。

25年的新設住宅着工戸数が74万戸前後と前年比7%近い減少で、26年上半年期分はあくまで同会員からの集計加算による。

25年輸入量は同5・6%減少するとの見通しとなつた。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、輸入コストが高まつた。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つた。

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つている。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。円安がさらには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ほか直轄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。加えて配達車が手配しにくく、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ミリ厚、3×6判）は、首都圏の中心価格は前月比横ばいが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

国産合板商況 概ね堅調な出荷

名古屋

だ、現状は相場全体が引つ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チ点検などにより、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。

名古屋

針葉樹合板は、住宅実需に勢いがないことからユーナー側は当用買いを続けており、市況は盛り上が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。トラック不足もあって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ぐ動きは見られない。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日に例会を開き、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、資材に関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。歐州材の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う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つた。