

2025年度着工72.2万戸予測 建設投資見通し

建設経済研究所と経済調査会は4月13日、「建設経済モデルによる建設投資見通し」(2026年4月)を公表した。住宅分野については、2025年度を「省エネ基準適合義務化に伴う反動減」、2026年度を「反動解消による持ち直し」と整理。なお、今回の予測値には中東情勢などの地政学リスクは織り込んでいない。

2025年度の新設住宅着工戸数は72.2万戸と前年度比11.5%減の大幅減少と予測。その根拠として、2024年度の省エネ基準適合義務化前に生じた駆け込み需要の反動減を主因に挙げる。

一方、民間住宅投資額の名目値は16兆1600億円と、前年度比0.1%減にとどまり、ほぼ横ばいで推移するとした。ただし、これは住宅建設の活発化を示すものではなく、建築資材価格や労務費の上昇が建築単価を押し上げ、数量減を補っている側面が大きい。実際、物価変動の影響を除いた実質値では前年度比2.1%減としており、住宅建設活動そのものはなお弱含んでいる。

着工戸数を用途別に見ると、2025年度は全区分で減少とした。持家は19.7万戸で11.5%減、貸家は31.5万戸で11.9%減、分譲住宅は20.4万戸で11.3%減を見込む。いずれも前年度の駆け込み需要の反動を踏まえて分析している。

2026年度の住宅着工戸数は77.7万戸と、前年度比7.6%増加に転じるとした。住宅価格の高騰や展示場来場者数の伸び悩み、住宅ローン金利上昇

といった懸念材料は残るものの、省エネ基準適合義務化に伴う反動減が一巡すると見込む。また、持ち直しを下支えする要因として住宅ローン減税の延長や、みらいエコ住宅2026事業の実施に言及。ただし、着工水準は2023年度や2024年度の水準まで回復するわけではないと見られる。

物価高騰が続く前提の下、民間住宅投資額は名目値で1兆1400億円となり、前年度比6.1%増とする。実質値も12兆912.7億円と4.1%増加し、名目・実質ともにプラス成長に転じるとした。

用途別では、貸家が35.1万戸で11.5%増と回復が目立つ一方、持家は20.5万戸で3.9%増と緩やかな改善にとどまると予測。分譲住宅も21.4万戸で5.0%増を見込むが、首都圏を中心とした新築マンション価格の高止まりによる中古住宅への需要シフトなど、構造的要因が成長を抑制するとみている。

今回の見通しで、新築住宅市場と対照的な動きを示したのが建築補修(改装・改修)分野だ。2025年度の建築補修投資は17兆3400億円と、前年度比12.9%の高い伸びを記録するとした。

同見通しでは、建て替えから大型リフォームやリノベーションへのシフトを背景に、住宅分野でも今後堅調な投資が期待できると指摘。新築住宅が数量面で伸び悩み一方、既存住宅ストックの更新需要が市場の下支え役を担う傾向が見て取れる形となっている。

国産合板商況 供給不透明で仮需続く

中東情勢の緊迫化で石化原料などの供給不安が強まり、合板工場によっては接着剤の調達量が4月から減少するなか、仮需を含め国産合板の引き合いが急速に強まっている。

市場の需要増に対して、これまでの実績に届いた供給に切り替える合板工場もある一方、追加で稼働日を設けて需要に対応しているところもあるが、いずれも今後の接着剤などの供給動向が不透明なことには変わりない。

針葉樹構造用合板の首都圏の中心相場は3月半ばまで低水準の居所だった。だが、同月下旬から4月にかけて市場で調達の動きが加速し、相場が底上げされた。

国産針葉樹塗装型枠合板でも、台板の生産が減っている合板工場がある。板面の塗料が値上がりしているうえ、製造ラインを洗浄するシンナーも不足、値上がりするなど、生産現場のいたるところに影響が出ている。

国内合板メーカーは、イラン攻撃以前の2月ごろから不採算改善のための値上げを唱え始めていた。これに接着材の強含み傾向や減産によるコスト上昇など

米松平角は前月比5000円高

米協名古屋

米材協議会名古屋支部は4月16日例会を開き、需給や市況の動向などを協議した。米松をはじめ値上げムードが高まるなか、中東情勢の影響による接着剤の不足を受けて集材材や合板に仮需が発生。受注停止の措置を取ったアイテムもあり、需給の混乱と先行きの不透明感が増している。

米松平角は国内挽き大手の再値上げを受けて前月比5000円高の査定となったが、同KD根太・タルキは需要が伸びず弱含み保合となっている。SPF2×4材も前月の値下げからムードは変わらず、価格は横ばいとなった。

欧州材のWウッド集成

が加わっている状況で、大手を中心に5月出荷・到着分から値上げを掲げている。

針葉樹合板は、イラン攻撃に伴う原油高の影響で値上げムードが形成されている。これまでメーカー側は丸太の不足や採算性の問題から生産調整とコスト転嫁を進めるも、実需不足から難航していた。だが、接着剤などの高騰や供給不足が顕在化したことで原産は避けられない情勢となり、基調は一変した。流通

名古屋

では仮需の動きが出ており、「合板と断熱材は過剰なぐらい問い合わせがある」(問屋)との話も聞かれる。同業者間で資材の融通や情報交換を密に対応しているが、先行きが見通せないため不安が広がっている。

主要価格は、構造用3×6判12ミリの厚は強基調となっている。同24、28ミリの厚も強基調で推移し、先行きの供給減少が懸念されている。

管柱は強基調が続く。接着剤不足から先行きの供給不安が顕在化し、買い急ぐ需要家が出ている。同KD間柱も強含みが続く。国産材では、杉間柱は外材からの転換により引き合いが増え、流通量も少ないため強含みで推移している。一方の松KD土台は住宅需要の不振を受けて弱含みとなっている。

問屋からは「接着剤不足によるメルクシパイン集成フリー板の受注停止や、合板や断熱材などの調達難航が住宅着工に深刻な影響を与えるのでは」といった報告があった。

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12mm3×6

単月実績過去10年で最低

3月の新設住宅着工

3月新設住宅着工戸数（国交省発表）は6万3495戸（前年同月比29・3%減）で5カ月連続の減少だった。2025年3月が建築基準法改正前の駆け込みで大幅増だった影響を受け、26年3月の減少幅が大きくなった。3月単月としても総戸数が過去10年で最低となるなど、低水準の実績。25年度累計は、71万1171戸（前年度比12・9%減）。1962年度の60万3090戸以来の低水準となった。

3月実績は、総戸数が6万3495戸（前年同月比29・3%減）で過去10年で最低、持ち家が1万6659戸（同27・4%減）で同9番目、貸家が2万7678戸（同35・2%減）で同8番目、分譲住宅が1万8530戸（同21・7%減）で同最低だった。分譲住宅のうち、分譲マンションは7463戸（同30・9%減）で同最低、戸建て分譲は1万806戸（同14・1%減）で同9番目だった。戸建て分譲は6カ月ぶりの減少。

また、戸数の減少に伴い、新設住宅床面積も486万6000平方メートル（同29・0%減）と大幅に減少した。25年3月が法改正前の駆け込みで大幅に着工が増えていることに加え、26年の住宅市場が低調で3月実績が低迷したため、減少幅が大きくなっている。足元では中東情勢不安に起因する資材価格や調達への懸念が広がっているが、3月着工については中東情勢の影響は住宅会社から指摘されていない。

都市圏別でも、三大都市圏、その他地域すべてで、総戸数、持ち家、貸家、分譲住宅いずれも大幅に減少した。特に貸家の減少幅が大きい。これは都市部を中心としてファミリー向け物件が増加傾向にある程度維持されている。3月の東京木材埠頭の木材製品入荷は前月比102・1%の大幅増、出荷は同11・6%増、在庫は同1・2%増となった。

欧州材は、丸太や原油価格の上昇で値上げ局面に転じている。間柱類は5、6月積みから値を戻し、円安もあってコストが確実に上がる見込み。集成材は大手集成材メーカーが4月以降、主力商品の値上げを発表した。中東情勢の影響を受けた欧州サプライヤーも一斉値上げに踏み切っており、1戸あたりの専有面積が大きくなる分、1棟あたりの戸数が減っていることも影響した。

木造住宅も3万7883戸（同26・9%減）と減少した。木造率は59・6%（前月比0・1%増）で、着工全体が減るなかで木造化の流れは続いている。25年度累計の71万1171戸は、直近20年ではリーマン・ショック後の09年度77万5277戸を下回る最低限実績。統計開始以降で1962年度の60万3090戸に次ぐ低水準となった。

国産材製品は中東情勢の緊迫化を受けた見込み買いの動きが見られたが、直近は新規の納材が止まったという声も。今後は、木材以外の資材不足に起因する住宅着工の遅れの深刻化が予想される。一部では、桧・杉とも3材の調達に難しいと話す製材工場もある。

国産材原木は一部で値下がり

集成材は値上がりへ 名古屋地区

名古屋地区では、季節要因や合板用材需要停滞で国産材原木が一部で値下がりしている。ただ、住宅需要の停滞から国産材製品は弱含みだ。一方、採算改善や接着剤の価格高騰・供給不安から、集成材は値上がりが進む見通し。針葉樹合板は、同様の理由で仮需が発生している。

国産材原木は例年通り山からの原木出荷が減少し、地区内の原木市場や森林組合は合板用材の供給が減って並材価格が下がったという。中東情勢悪化を理由に、林業機械に使用する燃料や潤滑油の不足も懸念されている。

国産材製品は不足しないものの、集成材は今後も値上げが進む見通し。Wウッド間柱は、集成材に比べると値上がりは緩やかになる見通しだが、現状の売価はコストに見合っていない。Wウッド集成材とRウッド集成管柱とRウッド集成管柱を扱う流通関係者は、資材不足による納材遅れを危惧し、再度の値上がり見通しを示している。

集成材・合板で値上げ

接着剤不足が影響 4月木材価格・需給動向

日本木材総合情報センター（JAWIC）が4月22日に公表した「4月の木材価格・需給動向」によると、米国材は丸太の入荷量が減少。欧州材製品は入荷量と出荷量が増加する見通しだ。

価格は、丸太では米松の卸売価格が上昇。製材品では米松平角と欧州産全般で上昇傾向が見られる。構造用集成材、国産合板についても値上げが進んでいる。

国産材は、栃木県での共販所への原木入荷が順調に推移。杉は3材柱材・4材中目材の引き合いが弱く、値下がり傾向にある。桧は3材柱材が小反発し値上がりしている。群馬県では原木入荷も順調で、杉・桧共に原木在庫は5割増しと潤沢。工場では受注を絞るほど注文が多い。イラン情勢により、乾燥用の灯油や運搬用トラックの軽油が値上がりしている。

米材は、カナダの製材工場が減産・操業停止し、原木伐採が低調。日本向けは需要に応じて供給する姿勢で過不足感はなく、産地価格もある程度維持されている。3月の東京木材埠頭の木材製品入荷は前月比102・1%の大幅増、出荷は同11・6%増、在庫は同1・2%増となった。

欧州材は、丸太や原油価格の上昇で値上げ局面に転じている。間柱類は5、6月積みから値を戻し、円安もあってコストが確実に上がる見込み。集成材は大手集成材メーカーが4月以降、主力商品の値上げを発表した。中東情勢の影響を受けた欧州サプライヤーも一斉値上げに踏み切っており、1戸あたりの専有面積が大きくなる分、1棟あたりの戸数が減っていることも影響した。

木造住宅も3万7883戸（同26・9%減）と減少した。木造率は59・6%（前月比0・1%増）で、着工全体が減るなかで木造化の流れは続いている。25年度累計の71万1171戸は、直近20年ではリーマン・ショック後の09年度77万5277戸を下回る最低限実績。統計開始以降で1962年度の60万3090戸に次ぐ低水準となった。

国産材製品は中東情勢の緊迫化を受けた見込み買いの動きが見られたが、直近は新規の納材が止まったという声も。今後は、木材以外の資材不足に起因する住宅着工の遅れの深刻化が予想される。一部では、桧・杉とも3材の調達に難しいと話す製材工場もある。

完了検査の柔軟な運用を要請

国交省

国交省は4月13日付で、中東情勢の悪化に伴い建築資材の供給不足が懸念されることから、建築基準法に基づく完了検査を柔軟に運用するよう指定制認検査機関等へ通達を発出した。建築資材の変更が「軽微な変更」に該当する場合は、完了検査申請書に変更内容が記載されていることを確認し、完了検査を速やかに行うことが求められる。特に断熱材については、外皮の熱貫流率等が増加しない範囲で、発泡プラスチック系から無機繊維系や木質・天然繊維系へ変更する場合は「軽微な変更」に該当するため、省エネ確保計画の変更手続きは不要となる点についても言及した。一部の設備等が未設置のまま工事が完了する場合の取り扱いについては、「完了検査の円滑な実施について」を参考にしているよう呼び掛けた。