

駆け込み需要の実感高まる

金利上昇とコスト転嫁に懸念

2026年度第1・四半期(4・6月)の住宅を取り巻く環境は、中東情勢の影響による資材不足と価格上昇に翻弄された。ただ、懸念された住宅の取得意欲へのマイナス影響は小さかったようで、住宅の受注動向は前年と比較して概ね堅調のようだ。大手ハウスメーカー・ビルダーの5月の受注金額は11社中9社が前年同月を上回った。棟数について回答のあった8社のうち4社は棟数も増加した。増加の要因は、前年が落ち込んでいたことによる反動増の面もあるが、金利や住宅価格そのものの先高観を背景とした、需要の前倒し、駆け込み需要が出ているという分析が、4月から住宅会社の間で広がっている。この認識は、大手に限らず地域ビルダーや工務店まで実感が高まっている。だが、需要の前倒しはあくまで前倒しであり、いつまで続くかという懸念が生じてくる。今後も金利が上がり続け、資材コスト転嫁による住宅価格上昇も伴うと、新築が高くて買えない消費者がさらに増え、着工減が加速する可能性は否定できない。日本銀行は金融政策決定会合で、政策金利を0・75%から1・0%へ引き上げることを決めた。昨年12月以来約半年ぶりの利上げで、政策金利が1%台に達するのは1995年以来約31年ぶりのこと。「ゼロ金利の終わり」「金利がある世界への移行」が本格的となり、住宅ローン金利も

今後さらに上昇する可能性が強まった。一方、建設物価調査会の調べによる6月の建設物価・建設資材物価指数(2015年平均を100とした指数)も、建設総合(全国平均)が150・1(前月比2・3%上昇)となり、19カ月連続で上昇している。同じ調査で示された木造住宅の名古屋エリアの指数も、144・9(同2・6%上昇)で、20年平均の102・0%と比較して42・9%上昇している。同調査会の調べによる建設物価・建築費指数(工事原価)も上昇一途。木造住宅の名古屋エリアは26年5月が148・7(同0・1%上昇)で、20年平均の106・1と比較して42・6%上昇している。これらの影響について6月に開かれた住宅生産団体連合会総会後の会見で、会長を務める中井嘉浩積水ハウス社長は「クロスや塩ビ管、断熱材等が値上がりし、一部は施工主への価格転嫁も生じているが、まだ限定的。当社は金利上昇の影響は出ていないが、全体として住宅ローン金利上昇は消費意欲の面でマイナスにつながるのではないかなど、住宅価格のさらなる上昇の可能性や二極化の拡大、金利上昇による若年層の住宅取得意欲低下への懸念が示された。

契約後の資材や価格変更を容認

国土交通省

国土交通省は6月16日から、既契約工事を含めたすべての直轄工事で、ナフサ由来の建設資材について、代替品との異なる代替資材への変更や、計画通りの価格上昇を認める方針を決めた。目的については、金子国土交通大臣は「受注者が柔軟に資材を調達できる環境を整え、安心して施工できるよ

うにする」と述べ、さらに「内容は地方公共団体等にも速やかに周知していく」として、地方自治体等にも反映される可能性を示唆した。現在、国土交通省の直轄工事の現場では、ナフサ由来の建設資材について、代替品の調達や流通経路の見直し等が生じている。これに対して、代替資材での設計変更や、計画外の流通経路からの調達に対する運搬費も含めた価格での設計変更、計画通りの流通経路で調達した際の経費上昇を反映した調達価格での設計変更など、資材調達の変化、変更に伴って設計変更する運用を直轄工事導入する。既に契約済みの工事も含めて適用され、変更内容は受発注者間で

協議し、適切に対応することとしている。現在、資材の確保や価格動向の先行きが不透明ななかで、契約後の想定以上の調達コスト上昇による受注者の採算悪化が懸念されている。金子大臣は今回の措置について「建設資材について、代替品の調達や流通経路の見直しなどにより、運搬費等の追加コストが生じた場合には、設計変更により対応できるようにする」と述べ、追加コスト発生に対応していく姿勢を示した。

国産合板商況 品目問わず値上げ浸透

国産合板の6月の供給は、5月に比べ稼働日が多かったことから5月ほどのタイト感は見られない。大手プレカットメーカーや大手ハウスメーカーからの引き合いは堅調に推移する一方、木建ルートでは4・5月に手当てを済ませた販売店もあるため、一巡感もある。合板メーカーは、接着剤価格の強含みに加えて、燃料などの生産コストも上昇していることから製品を値上げ。6月到着・出荷分から針葉樹構造用合板(12ミ厚、3×6判)で5

月比100円高となった。また、厚物、長尺合板でも50・200円(同)の値上げを打ち出した。現在、これらの価格は市場に浸透しており、首都圏での針葉樹構造用合板の価格は1400円(同)。接着剤の価格や生産コストは6月も上昇や高止まりが続いている。このため、合板メーカーは今後も価格を上げたいという姿勢を崩していない。荷動きは4・5月に比べ一服感があるが、現時点で地合いが緩む局面ではない。ただ、6月中旬から中国産の安価な構造用

合板が入荷しているという。品質面の不安や合板相場への影響を考えると、手当てに動く様子は現段階で見られないが、問屋や商社は中国産合板の動向を注視する。

名古屋

針葉樹合板は、中東情勢による接着剤不足の影響を受け、メーカーの値上げ提示が進んでいる。5月にあった流通段階の仮需的な動きは一服したが、運賃等の上昇を含めたコスト高と先行きの供給量減少については変化

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

・

・

・



建設資材「確保できている」6割

一方で工事への影響も 政府調査

国土交通省は6月26日に開かれた第11回「中東情勢に関する関係閣僚会議」の中で、建設・住宅資材の供給状況に関する一人親方・工務店などへのアンケート結果を公表した。同アンケートは、地方整備局が関係団体を通じて6月3日から12日に実施したもので、251団体から4256件の回答が寄せられた。併せてヒアリングも実施している。

これによると、事業者のうち63%は平時の取引先や建材店、ホームセンター、在庫などにより「資材が確保できている」と回答。19%が「一部資材の必要量が確保できていないが、工事への大きな影響はない」と答えている。その一方で18%の事業者が「一部資材の必要量を確保できていない、かつ工事への影響が大きい」と回答。確保できていない資材の内訳は、「塗料・シンナー」が最多で27%、次いで「断熱材」（17%）、「塩ビ管（塩化ビニールパイプ）」（

14%）などが続いた。さらに詳しい状況を地方整備局などがヒアリングしたところ、塗料・シンナーについては「納期に時間を要するが、徐々に回復傾向にある」といった声があるが、断熱材については「調達できず工期が遅延している」「6月に入り徐々に回復傾向にある」、塩ビ管は「必要な数量が確保できない」「現場で必要な数量であれば入手できる」などの意見があり、事業者によっては厳しい状況に置かれている。

政府は6月23日から、アスファルトの流通網を活用してシンナーメーカーから工務店などにシンナーを直接販売する仕組みを新たに開始。これまでに30件、1040トンの申込みがあり、26日から順次発送を開始している。6月3日に受付を開始したシンナー・塗料メーカーへの原料支援については12件の申請があり、シンナーの供給を順次開始しているという。目詰まり解消に向けては、6月25日時点で、

207の団体・企業が協力を表明。断熱材および塩ビ管については、業界団体から6月以降も前年並みの生産が可能であるとの見通しが示された。ユニットバスはメーカーから、通常通りの注文受付や標準納期での対応が再開できるとの情報が提供されている。高市首相はアンケート結果を踏まえ、「資材メーカーと連携し、品目ごとの供給情報が一人親方の皆さまにも届くよう、きめ細かく目詰まりの解消に取り組む」とコメントしている。

材は3割柱材が値上がり傾向、4割母屋材は高値で推移するが、土台は値下がりしている。群馬県産は原木の集荷・入荷が順調で、杉・松の在庫は150%を確保。製品価格は値上げを交渉中で、杉柱・間柱は値上がり傾向、桧土台・柱は弱含みとなっている。米国材は、今夏のエルニーニョ現象による山火事リスクが懸念され、現地メーカーは丸太在庫を積み増している。東京木材埠頭の5月入荷は前月比6・6%減、出荷は同23・2%減、在庫は同7・1%減となった。国内大手製材メーカーが3月・4月に値上げを実施したことで、米マツ製品は全般的に値上がりしている。欧州材は、産地で7・9月積み交渉が始まったが、インフレ影響によりユーロ価格は上昇する見通し。集成材はメーカーが値上げを発表した。北洋材は4月の製品入荷が9900立方メートル増加。出荷も1万2900立方メートル増えたが、実需は低迷している。野縁のDグレードや桧木は日本回避による品不足で値上がりして

いる。合板は、接着剤の入荷減少で生産量が減少。プレカット工場では合板の入荷不足で加工に影響が出ている。輸入合板はインドネシアとマレーシアからの入荷が減少する一方で、中国からの入荷が増加した。国産合板・輸入合板ともに、今後品不足と値上げが続く見通し。構造用集成材は、ラミナ入荷量が4月比で78%となったが在庫は十分ある。イラン情勢による海運への影響もない。4月の輸入量は小断面が前年同月比で19・9%減、中断面が同47・1%増となった。円安を背景に今後も高騰が続く見込みだ。市売問屋の状況は、資材全般の値上げが続くなか、国産材は大幅な値上がりが見られず、杉を中心に注文が入っている。外材構造材はさらなる値上げが見込まれるが、引き合いが少なく市中に品薄感はない。国産造作材はリフォームや店舗物件などを中心に、杉・桧のカウンター、羽目板、フローリングなどの注文が一定量ある。

3割増も実需の低水準続く

累計は前年並みに近付く 5月の新設住宅着工

5月の新設住宅着工戸数（国交省発表）は5万7877戸（前年同月比33・9%増）で、2カ月連続で前年同月比2桁増となった。昨年5月は、建築基準法改正前の駆け込み後の反動で4万3237戸（同34・4%減）と大幅に落ち込んだため、その反動増が生じた。ただ、5月の着工戸数としては過去10年間で2番目に低い水準で、実需が大幅に増加したとは言にくい。15月の累計は前年同期比2・8%減で、前年並みに近付いた。利用関係別では、持ち家が1万570

8戸（同31・8%増）、貸家が2万5175戸（同33・3%増）、分譲が1万6000戸（同39・2%増）で、いずれも2カ月連続で前年同月比増となった。特に分譲は、マンションが6575戸（同37・6%増）で5カ月ぶりに増加した。このうち、戸建て分譲が9824戸（同38・7%増）と増加幅が大きかったことから、同4割増と全体の伸び以上に増えた。木造は3万4645戸（同41・0%増）、在来が2万7284戸（同46・6%増）、2×4が653戸（同24・8%増）で、在来の増加幅が大きい。新設住宅の総数に比べて木造の伸び率が大きい。5月の木造率は59・9%となり、26年で最も高くなった。

地域別の着工戸数も、4月は減少だった中国、九州、沖縄を含めて全地域で増加した。15月の累計を見ると、戸建て分譲が前年同期比8・6%増、在来木造が4・1%増など前年を上回り、この効果で持ち家も同0・4%増と前年並みとなった。貸家は同4・0%減だが、これは前年同時期に貸家が比較的に堅調だったためとみられる。国土交通省によると、住宅会社への聞き取りでは、中東情勢による資材の供給不安について懸念は続いているが、先月と同様で直ちに着工が出来ない状態ではないという。このまま下期も前年同月並みが続けば、2026年の着工数は少なくとも前年並みを確保できる見通しが立ってきた。季節調整済み年率換算値は75万7000戸（前月比4・6%増）で5カ月ぶりの増加となった。

接着剤不足で合板値上がり

国産ヒノキは下落 6月木材価格動向

日本木材総合情報センタ（JAWIC）が6月26日に公表した「6月の木材価格・需給動向」によると、米国製材品の出荷量が減少、欧州製材品は入出荷量ともに増加する見込み。合板は接着剤不足による減産で国内製造量が抑制される見通しだ。価格は、丸太では米松が上昇する一方で、国産の桧柱材・中丸太は値下がりを見通す。製材品も米国産・欧州産・北洋産は軒並み上昇しているが、国産材は横ばいに推移する見通し。構造用集成材・国産合板は、輸入材・国産材ともに値上りが見込まれる。国産材の動向を見ると、栃木県産は虫害懸念などから間伐主体となり、今後の出材は減少する見込み。桧

材は3割柱材が値上がり傾向、4割母屋材は高値で推移するが、土台は値下がりしている。群馬県産は原木の集荷・入荷が順調で、杉・松の在庫は150%を確保。製品価格は値上げを交渉中で、杉柱・間柱は値上がり傾向、桧土台・柱は弱含みとなっている。米国材は、今夏のエルニーニョ現象による山火事リスクが懸念され、現地メーカーは丸太在庫を積み増している。東京木材埠頭の5月入荷は前月比6・6%減、出荷は同23・2%減、在庫は同7・1%減となった。国内大手製材メーカーが3月・4月に値上げを実施したことで、米マツ製品は全般的に値上がりしている。欧州材は、産地で7・9月積み交渉が始まったが、インフレ影響によりユーロ価格は上昇する見通し。集成材はメーカーが値上げを発表した。北洋材は4月の製品入荷が9900立方メートル増加。出荷も1万2900立方メートル増えたが、実需は低迷している。野縁のDグレードや桧木は日本回避による品不足で値上がりして

いる。合板は、接着剤の入荷減少で生産量が減少。プレカット工場では合板の入荷不足で加工に影響が出ている。輸入合板はインドネシアとマレーシアからの入荷が減少する一方で、中国からの入荷が増加した。国産合板・輸入合板ともに、今後品不足と値上げが続く見通し。構造用集成材は、ラミナ入荷量が4月比で78%となったが在庫は十分ある。イラン情勢による海運への影響もない。4月の輸入量は小断面が前年同月比で19・9%減、中断面が同47・1%増となった。円安を背景に今後も高騰が続く見込みだ。市売問屋の状況は、資材全般の値上げが続くなか、国産材は大幅な値上がりが見られず、杉を中心に注文が入っている。外材構造材はさらなる値上げが見込まれるが、引き合いが少なく市中に品薄感はない。国産造作材はリフォームや店舗物件などを中心に、杉・桧のカウンター、羽目板、フローリングなどの注文が一定量ある。