

2025

秋号

DAIGO REPORT



 株式会社 大 五

〒550 - 0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4番23号 西本町大五ビル

はじめに

6月の末に“なるほど”と思わされた報道がありました。

日経新聞の見出しは『みずほ銀、東北の建設7社と新会社 大型工事の受注目指す』とされ、『みずほ銀行が6月30日、東北6県の建設会社7社と共同出資会社（東北アライアンス建設）を設ける』という内容でした。

新会社である「東北アライアンス建設」は福島県郡山市に本店を置き、

✓参加企業は東北6県の地場ゼネコン7社

青森県 （株）藤本建設

青森県 （株）NICHUUN

岩手県 （株）タカヤ

秋田県 大森建設(株)

山形県 幸栄建設(株)

宮城県 （株）深松組

福島県 陰山建設(株)

✓本社所在地：福島県郡山市（陰山建設内）

✓代表者：陰山 正弘（陰山建設代表）

✓資本金：14,000万円（資本準備金：7,000万円） ※みずほ銀行は500万円を出資

✓目 的：本プロジェクトは、地域建設業各社が直面する構造的課題に対する、県境を越えた連携による解決を図る画期的な取り組みであり、東北地域の経済活性化と将来への価値継承を目的とする。

具体的には、建設業界における人材不足などの課題解決および業界の活性化を目的とする。

とされています。

設立趣意として強調されていますのが、『東北地域では、東日本大震災からの復興需要減退に加え、人口減少と市場の縮小が進行し、多くの建設会社が経営資源の最適化や人材不足、技術継承の課題に直面している』ということであり、『こうした環境を鑑み、東北6県の主要建設会社の合併体制による東北アライアンス建設を設立する』としています。

さらに『地域に根ざした建設企業が連携することで、単独では困難であった広域プロジェクトへの対応や、「デジタル化・DX化推進」、さらには大規模災害発生時の迅速な対応力の強化を実現』するための対応策としています。

東北アライアンス建設の設立の目的として挙げられている、

✓人口減少と市場の縮小が進行していること

✓多くの建設会社が経営資源の最適化や人材不足、技術継承の課題に直面していること

✓（中小規模の建設会社）単独では困難であった広域プロジェクトへの対応

✓デジタル化・DX化推進

✓大規模災害発生時の迅速な対応力の強化

といった事柄は、東北地方だけの課題ではなく、すべての地域、すべての建設事業者が共通して抱えている課題といえます。

今回の東北アライアンス建設は中堅のゼネコンの事例ですが、業界として抱える課題として挙げられている5つの課題のうち、「広域プロジェクトへの対応」以外の4つの課題

✓人口減少と市場の縮小の進行

✓多くの建設会社が経営資源の最適化や人材不足、技術継承の課題に直面している

✓デジタル化・DX化推進

✓大規模災害発生時の迅速な対応力の強化

が必要ということは、住宅業界におきましても全く同じ課題を抱えているといえます。

今後、この東北アライアンス建設の動向を注視しながら、住宅業界におきましても同様の対策が有効であると推測されます。

特に、各社のアライアンスにより効果が期待できるといえますのが、

✓現場管理者の活用

✓専門施工会社（大工含む）の共同利用

✓共同仕入れ

などでアライアンスにより合理化が図れるということが考えられます。

今後の東北アライアンス建設の成り行きを見据えながら、新しい取り組みを注視し皆様へも情報を提供しながら今後の在り方を考えていきたいと思います。

1. 住宅着工戸数の動向

今年の4月は、住宅業界におきましてターニングポイントとなる月でした。

新しい制度として、4月から変更、施行されたのが、以下の点です。

✓すべての新築住宅におきまして等級4（次世代省エネ基準）以上の省エネ基準に適合していること

等級 4	次世代省エネ基準	壁や天井だけでなく、開口部に複層ガラスを使用しなければならないなどの規定を追加。
等級 5	ZEH基準の水準	外皮平均熱貫流率に対して、等級 4 よりも高い性能を設定。
等級 6	省エネ基準に比べエネルギー消費量 ▲30%	一次エネルギー消費量の削減率が、約30%可能な状態。 この等級から高性能住宅と呼ばれることが多い。
等級 7	省エネ基準に比べエネルギー消費量 ▲40%	一次エネルギー消費量の削減率が約40%可能な状態。 暖房が無くても快適に過ごせるレベル。

✓ 建築確認及び検査における4号特例の廃止

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物（4号建築物）は、建築士が設計・工事監理を行った場合は審査省略の対象でしたが、平家および延べ面積200㎡以下の建築物（3号建築物）以外の建築物は、構造にかかわらず、構造規定の審査が必要になりました。

✓ 木造建築物の構造計算の規定に適合させること

＜木造建築物の構造計算規定＞		高さ16m以下
1 階建て（300㎡以下）		仕様規定
2 階建て（300㎡以下）		仕様規定
3 階建て		簡易な構造計算 （許容応力度計算）

などが施行されたわけですが、この中で住宅業界にとりまして特に大きなインパクトとなりましたのが、省エネ基準の適合で、等級4以上の省エネ性能を確保しませんでしたと確認申請が通らないことになりました。

今年の施行に当たっては数年前から変更点が示され、準備期間が設けられてはいましたが、住宅を建てたいとする消費者への浸透度は低く、そのため施行直前の3月の確認申請件数は、下記の月別の着工戸数の推移を見てもわかりますように、駆け込み需要が発生し記録的な件数が出されています。

国土交通省によりますと、新設住宅の着工戸数は2月までは年率で70万～80万戸程度（季節調整値）の水準で推移していましたが、3月の駆け込み需要の発生により年率に換算しますと108.4万戸と急増し、4月はその反動で62.6万戸の水準に落ち込んだとしています。

特に5月の水準は52.9万戸と減少し、統計でさかのぼれる2004年3月以降で最低水準となったとされています。ただし6月の着工戸数は58,717戸と持ち直し、確認済証の交付件数は例年並みに回復し、季節調整済み年率換算値は64.7万戸（前月比22.4%増）と持ち直しています。

【月別住宅着工戸数（確認申請が必要な増改築含む）】

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	1－6月計
全国	2025年	58,249	63,000	93,607	58,904	45,436	58,717	377,913
	2024年	61,074	61,469	66,912	79,862	68,904	69,419	407,640
近畿計	2025年	10,195	11,042	15,686	10,338	7,309	9,581	64,151
	2024年	9,311	9,780	11,515	13,992	11,405	11,088	67,091
滋賀県	2025年	537	527	1,210	338	617	479	3,708
	2024年	537	648	663	956	694	1,053	4,551
京都府	2025年	1,101	1,355	2,835	1,001	795	1,501	8,588
	2024年	1,255	1,290	1,281	1,880	1,576	1,231	8,513
大阪府	2025年	5,763	5,659	8,029	6,092	3,543	4,485	33,571
	2024年	5,431	4,759	6,518	7,777	6,270	5,576	36,331
兵庫県	2025年	2,234	2,592	2,895	2,014	1,940	2,472	14,147
	2024年	1,577	2,316	2,277	2,474	1,955	2,498	13,097
奈良県	2025年	327	634	491	468	276	346	2,542
	2024年	229	552	461	537	401	467	2,647
和歌山県	2025年	233	275	226	425	138	298	1,595
	2024年	282	215	315	368	509	263	1,952

※国土交通省：住宅着工戸数統計

2. 住宅着工戸数の長期予測

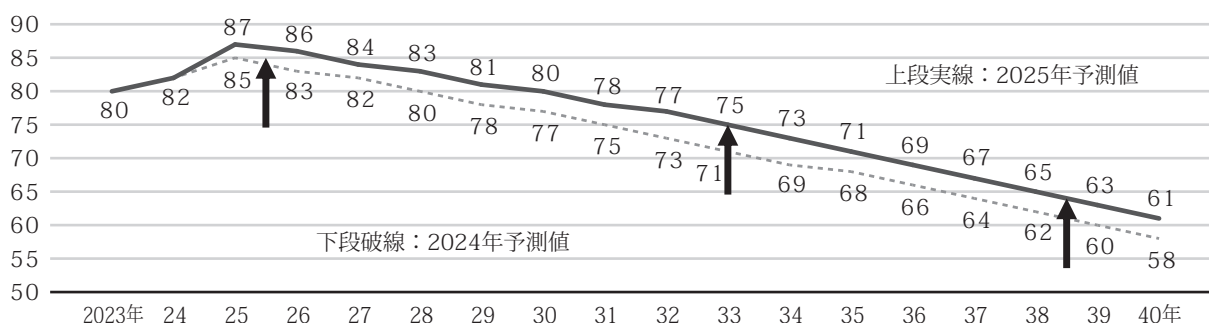
住宅着工戸数予測につきましては建設物価調査会が翌年分の予測を出していますし、長期の着工予測（2040年までの予測）では野村総合研究所の予測値が多くの場面で活用されています。

このような各社の予測データをみますと、今年になって多くの機関が予測データの修正を、少し上向きに修正されてきました。

野村総合研究所の「2040年度の新設住宅着工戸数予測」を、2024年版と2025年版を見ますと、最終年の2040年におきまして、下のグラフに示しましたように

- 昨年の予測値は合計で58万戸としていましたが、
 - 今年発表された予測値では61万戸とされ、
- 若干ですが上方修正されています。

【2040年度の新設住宅着工戸数予測】



出典：野村総合研究所（2040年度の新設住宅着工戸数：2024年予測値と2025年予測値から作成）

このように修正された背景は、野村総合研究所によりますと、

✓野村総合研究所では、2020年から毎年同じ手法で、最新データを使用することで、2040年までの予測データを毎年更新していますが、名目国内総生産の成長率にも継続的な低迷が見られないこと

✓一般世帯数が予測を上回って増加していること

から、2020年以降、毎年2040年までの予測データを毎年上方修正されています。

利用関係別の予測を見ますと、

- 持家は2024年度の約22万戸から2040年度には14万戸
- 貸家（給与住宅を含む）は約36万戸から29万戸
- 分譲住宅は約23万戸から18万戸

とされており、持家と分譲住宅は、

✓住宅ローン金利の上昇傾向

✓過去最高水準の工事費

✓持家志向から「賃貸住宅でも構わない」といった価値観の多様化

といった環境の変化が複雑になっていることから、大阪府や首都圏などの大都市圏では特にこの傾向が顕著になっているといえます。

- 持家と分譲住宅に関しましては、世帯数に対する着工戸数の減少傾向が続きますが、
- 貸家の世帯数に対する着工戸数は、一定水準をキープすると見られること

- これは大都市圏には、今後も一定程度の人口の流入が続くことが予測されますし、
 - 大都市圏では単独世帯や夫婦のみの世帯が増加すると見られていること
- が要因といえます。

持家や分譲住宅に比べ今後も貸家需要が堅調といえますが、一方で1～2人世帯の需要が強くなり、供給される貸家も小規模貸家に偏重されますと、3～4人のファミリー向け物件の供給不足や、高齢者向け住宅が不足するということが懸念されます。

3. 今後の住宅需要のターゲット

新築市場の低迷が続くということから、当然ですが重点営業市場はリフォーム市場となります。

住宅のリフォームとは、「既存の住宅を改修・修繕し、機能や性能を向上させる工事のこと」であり、

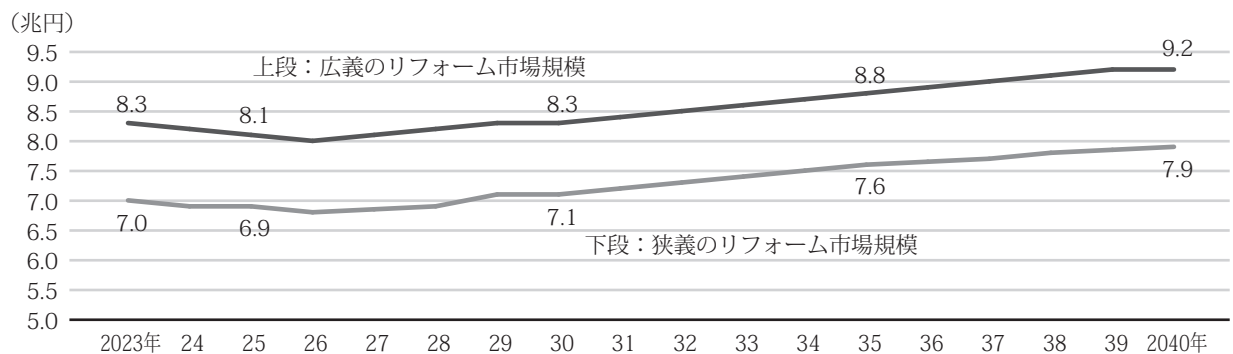
- 老朽化した設備の交換
- 内装や外装の改修
- 間取りの変更

といった行為（工事）となります。

リフォーム工事の市場規模は、件数でとらえられないことから工事金額で推計されますが、その市場規模は下のグラフのように、2025年で約7兆円～約8兆円と推計されています。

【野村総合研究所 2040年度の新設住宅着工戸数予測内のリフォーム市場規模予測】

単位：兆円



出典：野村総合研究所（2040年度の新設住宅着工戸数：2024年予測値と2025年予測値から作成）

※広義のリフォーム市場：狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具など、リフォーム時に行われた耐久消費財やインテリア商品などの購入費」を含めた金額を加えたもの

※狭義のリフォーム市場：住宅着工統計において「新設住宅としてカウントされる増築・改築工事（確認申請が必要な増改築工事）」と「設備などの修繕維持費」を加算したもの

住宅市場は、

- ✓ 既設住宅数は増加傾向が続いており、世帯数を478万戸もオーバーする住宅数が存在していること
- ✓ 人口の減少と高齢化により住宅需要の縮小が続いていること
- ✓ 結果として、新築需要は低迷、空家数も増加している

ということであり、現在は限られた注文住宅の新築需要を多くの住宅会社・工務店様で取り合っていますし、

貸家需要も人口減少の影響が大きく、貸家（戸建貸家・アパート・賃貸マンション）市場は、古い物件の建て替え需要が中心となっていること。

分譲住宅市場のうち都市部のマンション市場の需要は堅調ですが、建築資材の高騰・職人不足などから分譲価格が上昇し、新築マンションの価格は年々上昇。合わせてマンション適地の減少により供給戸数も少なくなっていることが要因となっています。

さらに新築物件の供給が滞っていることから中古マンションの需要も高まり、都市部の利便性のいい立地の中古マンション取引価格も上昇しています。

戸建分譲住宅は、マンションほどの価格の高騰は見られず、供給戸数も堅調に推移していますが、過去の大規模開発地（1区画50坪以上で分譲された物件）の中古住宅を買取り、土地を2分割にして住宅を建て販売するという狭小土地（20坪台の土地）物件が主流になっており、戸数が大きく伸びるという状況にはないということがいえます。

いずれにしても新築市場だけでは安定した受注を継続することは難しく、非住宅市場やリフォーム市場を深耕する必要があるということになります。

非住宅市場に取り組むポイントの1つは、設計事務所とコンタクトを取ることです。

設計事務所の営業は、

- 過去に手掛けた物件の施主からの紹介
- 学校を中心とした同業者からの受注
- 飛び込み営業による施主開発（過去に手掛けた物件と同様の業態企業への飛び込み営業）

などが中心といえ、工務店様同様に営業～受注の形態は“紹介”が主体となっています。そのため、人的なコミュニケーションが重要なツールとなっています。

このように設計事務所では人的なコミュニケーションを重視していますので、工務店様の非住宅営業のポイントも設計事務所とのコミュニケーションが重要なツールであり、近隣の設計事務所といかに日常のコミュニケーションを持てているかが大きなポイントといえます。

尚、10月30日～31日の2日間、インテックス大阪（大阪市住之江区南港北1-5-102）におきまして、「住まい・建築・不動産の総合展」が開催されますが、同時開催として『**非住宅木造建築フェア**』が開催されます。非住宅市場でのコミュニケーションの輪の拡大にお役立てください。

一方の住宅のリフォーム需要は、

- 商圏内（近隣の家々）からの受注
- OB施主からの受注
- OB施主（リフォーム含む）からの紹介受注

など、近隣の方々や紹介受注が主な受注先といえますが、受注に当たりましては施主へ様々なリフォーム支援制度を国や自治体が用意しているということを伝え、『リフォームの支援制度があることを教えてくれなかった』といわれないように様々な支援制度が存在することを伝え、信頼できる工務店というイメージを構築することが必要です。

このような現状から国土交通省もリフォームへの支援制度を設けており、工務店様を始めとした事業者と発注するユーザーの両方に向け、「『知らなかった!』ではもったいない。リフォーム支援制度の特設サイト」を開設しています。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/reform/index.html>

<https://www.j-reform.com/reform-support/>

『既存建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替、または用途変更を行う場合、該当の建築物について増築や用途変更を行う部分だけでなく、増築や用途変更を行わない部分も併せて建築基準法の規定に適合している必要があります。(中略) 建築基準法の規定への適合状況を調査するための手順、方

法、既存建築物の緩和が適用されることの確認方法、確認申請における活用を想定した現況調査報告書の作成方法を示す』

ため【既存建築物の現況調査ガイドライン】が公表されました。

こちらの資料も併せてご確認ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf>

さらに上記の【既存建築物の現況調査ガイドライン】に沿った、建築物の改修に係る建築基準法のポイント説明会が近畿地区は12月に開催されますがすでに申し込み多数で満席ですので、上記のガイドライン資料をご参考ください。

