

百瀬智宏「北の風」

長年、表紙を飾っていただいた百瀬智宏氏が永眠されました。謹んでご冥福をお祈りいたします。

回覧捺印		
月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日

編集責任 みらい会事務局

03-3665-9009(直通) 03-3662-7687(FAX)



web 月刊みらい

<https://www.hat.co.jp/service/information/gekkan>

目次

トップインタビュー	三菱電機株式会社 上席執行役員 リビング・デジタルメディア事業本部長 安東正史	2
Opinion	2026年経済動向の課題②	4
国内外の経済環境		6
住宅・建築動向		8
コラム	●分析とは何か②・インバウンド消費の構図 ●住宅着工の乱高下動向	10
素材価格		12
セグメント別市場動向		13
法改正	vol.21 AI活用が進む今、住宅業界が意識しておきたい制度対応の考え方	14
住まいを取り巻く建築雑談	特別コラム 一北極から始まる異変一	16
”建築”を取り巻く現状と変化	「アフオーダブル住宅」とは？ 一東京都の新たな住宅政策をひもとく	18
東雲研修スケジュール		20
宮田トオルの健康が一番！	vol.113 筋肉は臓器	21
建築着工統計調査報告		22
みらい市日程表		23
おすすめ商材		24



三菱電機株式会社
 上席執行役員
 リビング・デジタルメディア事業本部長
 安東 正史

データを活用して、 新たな価値・マーケットを 創造してまいります

インタビュー時の
 動画はこちら⇒



マーケットの動向と見通し

昨年の国内市場は、「物価高騰を背景にした個人消費の停滞」や、「人件費や物流費などのコスト上昇」などが重なり、総じて厳しい状況となりました。そのような中ではありましたが、空調冷熱品は、記録的な猛暑により家庭用・業務用ともに需要が堅調に推移しました。特に業務用市場では、省エネ設備更新需要が引き続き旺盛であることもプラスに寄与しました。また、電材住設品は、27年の蛍光灯終息に伴うLED照明への更新需要の増加や、高効率給湯機器に対する国の補助金施策などが追い風となり、省エネ関連商材の需要は堅調に推移しました。

今年の国内市場は、米国の関税政策の変化や中国との関係など、国際情勢に起因する不透明要因があることに加えて、物価高騰やコスト上昇などの影響は継続し、特に個人消費の面では厳しい環境が見込まれます。一方で節約志向の高まりや、カーボンニュートラルの実現に向けて、昨年4月に全建築物の省エネ基準への適合が義務化されるなど、社会的な取り組みの加速により、省エネニーズは引き続き堅調に推移すると見込んでおり、省エネ性能に優れた設備機器の市場は底堅いとみています。また昨年6月の熱中症対策義務化も冷房需要の拡大に寄与すると考えます。更には、社会のデジタル化やクラウド接続の加速もあり、機器連携制御などの高付加価値システムの需要も一層高まると考えます。また、建築現場では、深刻な課題として人手不足が続いており、DXやAI化の進展によっても容易に代替できない現場対応については、施工性の改善が喫緊の課題となっています。

経営方針

当社グループは、「循環型 デジタル・エンジニアリング」をありたい姿に掲げております。デジタルの力を活用することで、当社が長年培ってきた製品に関する知見とそこから得られるデータを事業の垣根を越えて融合させることで、新たな価値の創出に取り組んでまいりました。24年5月に発表したデジタル基盤「Serendie (セレンディ)」により、この取組みを更に進化させ、様々なデータの事業横断的な分析・活用を促進することでお客様やパートナーとの共創を加速させています。

例えばこれまで、ビルオーナー、製造業、データセンターなどの顧客に対しては、空調・給湯機器など必要な製品を組み合わせて提供して提供していましたが、Serendieを活用することで、製品に加えて、電力や熱の最適運用サービスを提供し、エネルギー需要の高精度予測と予測値に基づいた電力と熱のシステム全体の最適運転も実現することで、顧客の脱炭素化にも貢献します。またその他にも、収集したデータの保守提案への活用や、三菱電機システムサービス、三菱電機ビルソリューションズなどの当社グループ会社や、他社も含めたサービスとの連動なども含め、ライフサイクルソリューションとしての事業拡大に向けてSerendieを徹底的に活用してまいります。

主要機種の取組み方針

弊社は、カーボンニュートラルの実現に向けて、更に省エネ性能を向上し、加えて快適性や利便性も実現する高

ルームエアコン 霧ヶ峰



IHクッキングヒーター



CROSS+TOPシリーズ



LED高天井用ベースライト



付加価値機種の提案を強化してまいります。また人手不足への対応として、現場の作業効率を向上すべく、製品の省資材・省施工化に取り組みます。

空調冷熱事業

ルームエアコン霧ヶ峰は、デラックスタイプ「FZ/Zシリーズ」の26年新モデルを昨年10月に発売しました。人が不在時の効率的な運転で消費電力量削減率を引き上げ、連続で長時間使用するライフスタイルに対応しました。これら新機能を搭載した「FZ/Zシリーズ」および「快適ノンストップ暖房」機能を搭載した暖房強化型エアコン、ズバ暖 霧ヶ峰「FD/ZDシリーズ」に注力してまいります。

店舗・事務所用パッケージエアコンでは、特に省エネ性能の高い「スリムZRシリーズ」をはじめとした新製品を26年5月に発売予定です。省エネ性の向上に加え、施工性の改善を実現し、CO₂排出量削減や人手不足といった社会課題の解決に貢献します。

ビル用マルチエアコン（冷暖切換・新設用）は、25年4月からの指定製品化に伴い、R32冷媒採用ビル用マルチエアコンをラインアップしました。R32冷媒の安全対策規格ガイドラインに沿った選定と対応策について、2026年も引き続き周知活動を行ってまいります。

また、フロン排出抑制法の指導強化が進む一方で、設備・保守管理業者様の人手不足の悩みが深刻化する中、フロン法点検支援・機器管理ツール「MELflo」、常時遠隔監視システム「MELく～るLINK/MELく～るLINK for スリム」に加え、よりお手軽に遠隔管理システムの利用が可能な「MELく～るLINK Lite」のサービスを26年7月より開始する予定です。これらのツール提供を通じて管理・保守業務効率化を支援してまいります。

電材住設事業

エコキュートは、電化リニューアルに加え、旺盛な買替需要の獲得と、補助金を活用した高効率機種へのランクアップ提案を継続してまいります。また、電力供給への対応として、エネルギー制御を活用したデマンドレスポンスマーケットの創造に取り組んでまいります。

IHクッキングヒーターは、昨年10月に11年ぶりにフルモデルチェンジしたフラッグシップモデル「CROSS+TOPシリーズ」を発売しました。「分割フレームコイル」を新開発し、鍋の端まで均質に加熱できるようになり、更に効率の良い料理が可能になりました。

換気扇は、非居住向けに、DCブラシレスモーター搭載タイプを中心に省エネ、省施工をご提案。また、居住向けには、ルームエアコン霧ヶ峰とダクトファンを活用した「マルチエリア空調GoodShare!（グッシェア）」を開発。居室の空調された空気を非居室へシェアすることにより、快適性と省コストを両立できるシステムで新たな価値を提案します。

照明は、27年蛍光灯終息を背景に、省エネ効率の高いLED照明への更新を推進してまいります。弊社が得意とする「高天井用ベースライトGTシリーズ」では、軽量・コンパクト化に加えて、「クイック施工」での施工性の大幅改善が可能であり、省資材・省施工ニーズに応えます。

みらい会の皆様へ

当社はこれからも、安心・安全で快適な社会や脱炭素社会の実現を目指し、お客様にしっかりとした価値を提供できる、製品開発及びソリューション提案に取り組んでまいります。

みらい会の皆様には、今後とも、弊社製品をご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



2026年経済動向の課題②

宮脇 淳

株式会社日本政策総研 代表取締役社長
北海道大学名誉教授

前回2026年2月Opinionでは、今年の日本経済について整理しました。今回は、世界経済を整理します。企業経営に必要な視点として、計画性と予見性があります。この計画性と予見性への耐久力が厳しく問われるのが、今年の経済です。なぜならば、11月の米国中間選挙に向けて支持率を上げるためトランプ政権が「無茶ぶりの政策」を広範に展開し、国際政治経済に対する計画性と予見性を困難にする危険性が高いからです。

これまでのイスラエル問題などに加えて、トランプ政権はすでに年初からの原油資源を睨んだ米国のベネズエラ侵攻、グリーンランド問題に関する米欧の緊張関係、さらにキューバ問題など、国際政治と経済が混迷化する課題を新たに生み出してきました。また、米中の貿易戦争の中で、日本経済に密接に関係する個別課題として日中関係が厳しい状況でのスタートとなりました。インバウンド消費の20%を占める中国旅行客の減少、AI等製造に関連するレアアースの対日輸出問題などです。自民党大勝による高市政権誕生により、日中関係は従来以上に政治化しています。以上の混迷状況はあるものの、それらを中立要因として受け止めた場合、今年の世界経済は前号でも示した図表1のとおりと見込みます。

|| 米国経済

米国経済の大きな焦点は、11月中間選挙に向けたトラ

ンプ政権の政策展開です。経済面の焦点は、①インフレ圧力と②雇用情勢の推移です。両者は、FRBの金融政策に大きな影響を与えます。FRBは年明け1月には現在の金利水準が「中立金利」、すなわち景気動向を抑制も刺激もしない水準にあるとする判断を行っており、パウエル議長を中心として利上げには慎重な姿勢を示しました。トランプ政権は、パウエル議長の後任に元FRB理事ケビン・ウォーシュ氏を任命しました。タカ派と評価される人物です。金利政策の行方がインフレ動向にいかなる影響を与えるか最も大きな課題となります。

この金利政策と密接な関係となるのが、米国財政赤字問題です。ベセント財務長官は今年の米国経済の景気について回復を政治的に明言しています。しかし、減税政策等による赤字が拡大しており財政面への信頼性が揺らぎ、長期金利安、株安、ドル安等トリプル安による市場の揺れが繰り返されています。また、移民政策の強化により構造的な労働力不足問題も生じています。こうした点から、トランプ政権の経済政策はあるものの、今年の世界経済は関税問題の反動やインフレ懸念等リスクが顕在化し、昨年に比べて減速する可能性が高いと言えます。

なお、米国経済を見る際の留意点として、経済データの信頼性の低下があります。昨年後半の連邦政府閉鎖や職員削減などによりデータ収集の一部欠落や発表遅延等が生じており、市場判断や企業経営に影響を与えています。例えば、2025年7-9月期のGDP統計発表が

実質成長率予測 日本政策総研予測（再掲） 注（ ）=IMF予測 【 】=OECD予測 （単位：%）

	2025年	2026年
日本	0.6～0.9（0.7） 【1.3】	0.6程度（0.5） 【0.9】
米国	1.5～1.8（1.9） 【2.0】	1.4～1.6（2.0） 【1.7】
ユーロ圏	0.8～1.0（1.0） 【1.3】	0.8～1.0（1.2） 【1.2】
中国	4.4～4.7（4.8） 【5.0】	3.9～4.2（4.2） 【4.4】

注1) IMFは2025年7月時点。IMF [World Economic Outlook Update]

注2) OECDは2025年12月時点。OECD [Economic Outlook, Volume 2025 Issue 2]

注3) 日本政策総研は、2025年12月時点です。

12月末にずれ込み、12月末時点では10-12月期データの発表期日が未定であったこと、インフレ動向を見るうえで重要な指標である消費者物価データの一部が調査できず欠落部分は前期横ばいで仮置きするなどの処理が生じています。これにより、経済動向の判断に必要なデータ自体が質・量ともに不足しています。さらに、関税合意が政治レベルで合意に達したとしても、その後の実務的詰めが進まず通関等遅延などの課題も生じます。大枠の政治だけでなく、経済活動の現場に至るまで見極める必要があります。

ユーロ圏経済

地政学的なリスクの継続、移民問題等による圏内政治の揺れ、米国との政治経済にわたる軋轢等ユーロ圏全体を取り囲む環境は依然として不安定な状況にあります。そうした中で、防衛や資源確保も含めたユーロ圏の自立に向けた経済政策の展開への期待は大きくなっていま

す。ただし、そうした構造転換政策は効果が生まれるまでには時間を要すること、さらには英国を含めた欧州全体と中国経済との関係の再構築が必要なことなども関連し、ユーロ圏経済は不安定で低位横ばいの動きが続きます。

中国経済

長引く深刻な不動産不況、米国関税政策による製造業の混迷、需要不足による国内デフレ状況など依然として中国経済境は厳しい状況にあります。ユーロ圏経済同様にこれまでの米国経済依存から東南アジア等市場の多角化に向けた構造転換が課題となっており、その成果には時間を要します。中国政府も製造業の市場多角化に加え高付加価値化、サービス業（とくに介護・医療等の資質拡大等）に取り組んでいますが、今年の経済はまだ低迷を脱しきれない状況が続く、実質4%前後の動向となります。

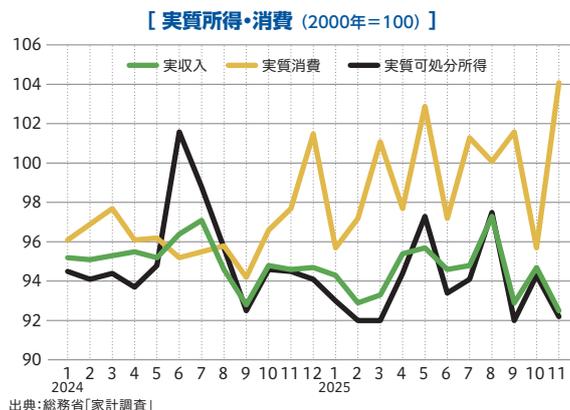
日本 上昇圧力続く

企業物価は2025年を通じて上昇傾向が続き、中でも最終的に消費者物価に直接影響を与える飲食料品価格は、年後半にかけて上昇圧力を高めている。企業物価は、国内的な労働・物流コストの上昇、円安傾向による原材料等輸入価格の上昇により全体として上昇を続けている。一段の円安傾向、地政学的問題を抱えたエネルギー価格の上昇、金利引上げによる金融コストの上昇など企業物価をさらに上昇させる潜在的要因が多い。



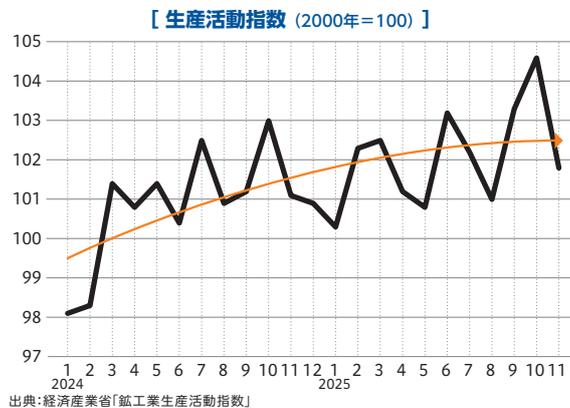
日本 実質所得減少傾向続く

国内の二人以上世帯(勤労者世帯)の物価動向を勘案した実質消費(季節調整値)は、月による変動はあるものの2025年11月段階ではほぼ横ばいの動向となっている。しかし、実質所得・実質可処分所得は逡減する動きにあり、賃金の引上げはあるものの物価上昇の影響で減少圧力を強くしている。今後、住宅ローンの引上げ等金融コストも含めた実質的可処分所得はさらに減少圧力を高める可能性がある。



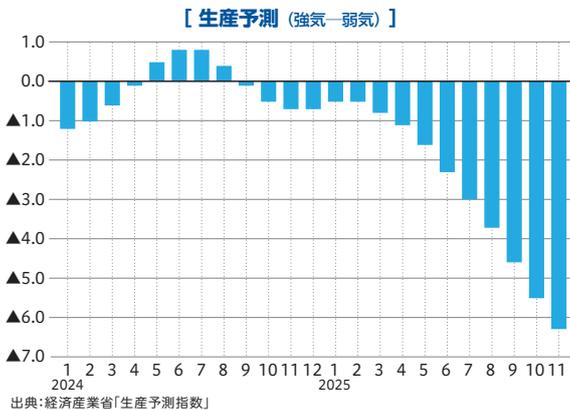
日本 横ばい傾向続く

日本企業の生産活動は、2024年年間を通じて増加傾向(矢印=傾向線)となった後、2025年はほぼ横ばいの動きが続いている。トランプ関税政策は、対日本関係で政治的に少しずつ落ち着きを見せている。一方で現場である米国連邦政府の関税実務では依然として不透明な点があるほか、中国との貿易摩擦再燃で企業が国内生産活動の拡大に慎重な姿勢を強めはじめている。



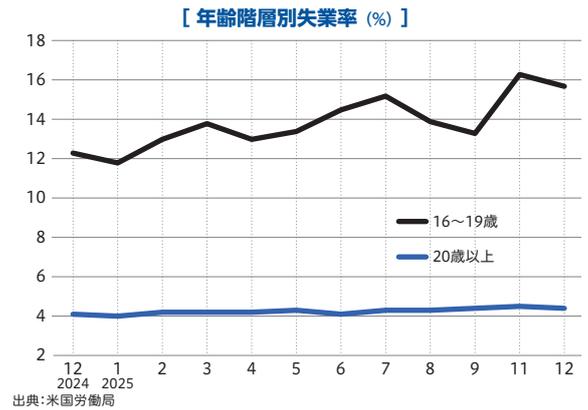
日本 弱含む傾向強める

日本企業の数か月先の生産活動の見込みを生産予測指数で見ると、2025年央以降、急速に弱気が拡大する傾向となっている。こうした弱気の拡大が2026年前半の日本経済にも影響する可能性がある。2025年末段階で企業在庫が増加している傾向は確認できない。しかし、国際的な政治経済の不安定な動向、特に中国との貿易摩擦再燃、国内経済の消費本格回復の遅れ、企業設備投資の減少などマイナス要因に留意が必要である。



米国 若年層の失業率二桁台

米国の雇用情勢は、FRBの金融政策判断にも影響する要因として注目されている。その雇用情勢を失業率で見ると全体では4%台で推移し、2025年年初に比べて年末段階ではやや上昇する結果となっている。ただし、16～19歳までの若年層の失業率は10%台と高く、2025年年初の11%前後から15～16%に上昇している。また、トランプ政権の連邦政府職員のリストラで公務員の失業も強含んだ推移となっている。



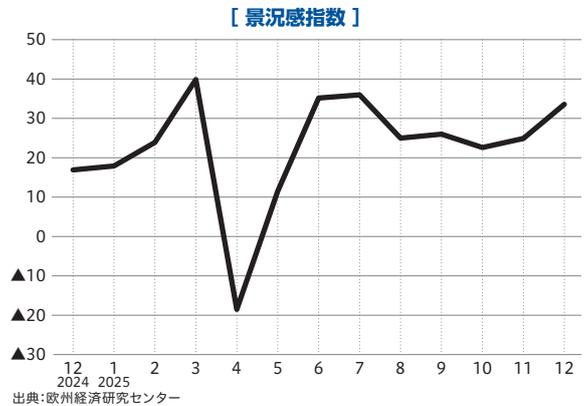
米国 上昇傾向続く

雇用統計と並んでFRBの金融政策判断に影響を与える物価動向を生産者レベルで見ると、2025年を通じて上昇傾向となり年末には最終需要ベースで前年比3%、食品・エネルギー等を除くベースでは同3.5%まで上昇している。こうした生産者物価の上昇は半年以内に消費者物価の上昇要因となるため、FRBが金利引下げに対して慎重な見方を示す根拠となっている。



欧州 先行き期待感改善

欧州経済研究センターの景況感指数でユーロ圏の景気動向を見ると、2025年12月段階で改善し、過去5カ月内では最高値となり先行きに対する期待感は改善している。ただし、足元の経済状況に対する判断は厳しくマイナス判断となっている。インフレ期待も低下している。グリーンランド問題も含めて地政学的問題は揺れ動いており、期待感と現実とのギャップが拡大している。



中国 工業出荷時価格低迷続く

中国の課題であるデフレ脱却は進んでいない。消費者物価は2025年末に向けて前年比でマイナス圏からプラス圏に移行し、やや改善する動きを見せている。ただし、製造業の工業出荷時価格は、依然として前年比マイナスで改善傾向を示していない。トランプ関税や東南アジア市場開拓等の影響による市場競争激化で工業製品の価格競争力は改善せず、全体としてデフレ経済の中に中国経済は位置している。



住宅・建築動向

需要動向

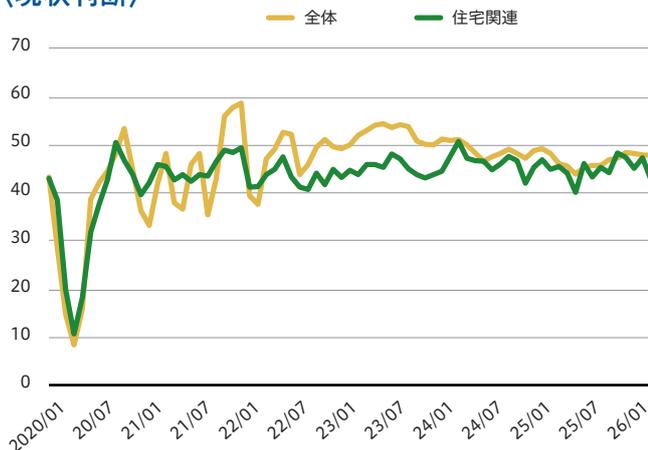
株式会社日本政策総研 研究員 松田 睦己

出典：内閣府「景気ウォッチャー調査」より作成

景気ウォッチャー調査(2026年1月) 単位(ポイント)			
現状		先行き	
全体	住宅	全体	住宅
47.6	42.6	50.1	41.0

住宅関連の足元景況感である「現状判断」は、42.6と先月(47.1)から悪化した。「建築単価の高止まりが続くなか、住宅ローン金利が上昇傾向に転じていることで、消費者の購買マインドは低下している。」との意見がみられ、物価高・金利上昇による影響がみられる。2~3か月先の景況感を示す「先行き判断」も41.0と先月(45.6)から改善した。

〈現状判断〉



〈先行き判断〉



〈景気の先行きに対する判断理由〉

景気の先行きに対する判断の理由について、その主だったもの及び特徴的と考えられるものを取りまとめると以下のとおりであった。

先行き判断	業種・職種	景気の先行きに対する判断理由	地域
やや良くなる	住宅販売会社(経営者)	今回実施される衆議院選挙の結果次第では、経済対策が早めに打ち出されることになり、景気回復につながると期待している。	北海道
	住宅販売会社(従業員)	直近の客の様子や話から、引き続き富裕層は投資需要が高い。	南関東
	その他住宅[住宅設備](営業担当)	仕事のない状況が考えられないほど、忙しくなりそうである。作業員には休日出勤を依頼するため、社員の収入も改善しそうである。	近畿
変わらない	建設業(従業員)	人手不足で受注量を増やせないため、変わらない。	東北
	その他住宅[住宅管理・リフォーム](営業)	受注件数は、住宅の場合は新年度の国や自治体の補助金によるところが大きい。法人は業績次第で変化はあるが、今のところ例年と余り変わらないとみている。	北関東
	その他住宅[室内装飾業](従業員)	例年であれば年度末に向けて企業の設備投資案件引き合いが増えてくる時期だが、今のところ余りきていない。	東海
	設計事務所(所長)	建築単価は上昇し続けるとみているが、それが利益にはつながらない。原材料の単価も上昇するため、利益が出にくい。	四国
	住宅販売会社(従業員)	みらいエコ住宅2026事業実施などを背景に客の動きは変わらない状況が続くと予想されるが、住宅ローン金利動向や資材価格の高騰による建築費予算等で他社との競争等厳しい状況は続く。	九州
	住宅販売会社(役員)	建築費の高騰が新築マンションの価格に反映されている。また、住宅ローン金利の上昇もあり、県民所得が追い付かない状況が続くとみられる。	沖縄
やや悪くなる	設計事務所(経営者)	天候や気温、衆議院選挙の関係もあるだろうが、先が全くみえず、何を模索していいのかわからない。街を歩いていても活気がない。	南関東
	住宅販売会社(従業員)	積極財政が続くと景気は多少上向くかもしれないが、金利の上昇と政府の財政悪化による増税懸念などマイナス面も考えられる。住宅などの高価な商品にとっては苦しい販売環境になると考える。	北陸
	設計事務所(経営者)	住宅ローン金利の上昇を受け、返済期間が長期化しているが、資金的な余裕がない客が増えたことから、契約までの期間も長期化している。	中国
悪くなる	不動産業(従業員)	都心部の不動産の相場変動は少ないが、郊外は下落し、均衡を保っている。回復基調がみられず、設備費や人件費が下がらないため、取引数は減少すると予想する。	東北
	住宅関連専門店(店長)	衆議院選挙などの国政選挙が実施される時期には、来客数や案件数が減る。円安傾向も止まる気配がないため、輸入関係では引き続き厳しい状況が続くそうである。	近畿

着工動向

出典：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

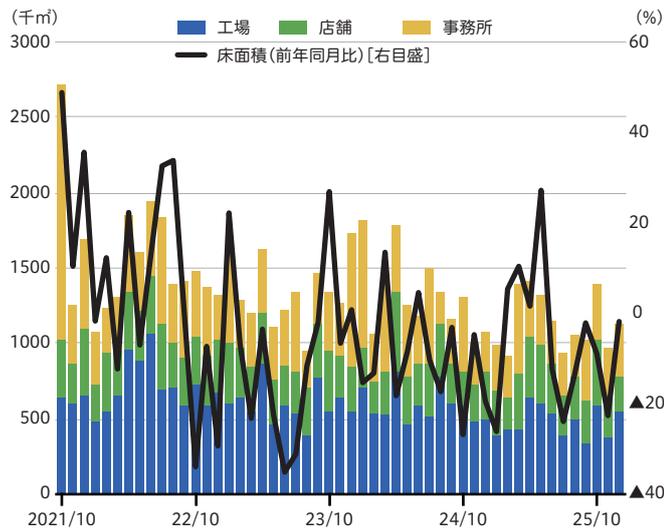
新築着工(2025年12月)						単位(千㎡,%)
全体	民間非居住用	事務所	店舗	工場	倉庫	
7,825	2,521	343	234	556	736	▲ 8.9
	▲ 2.6	▲ 1.8	24.6	▲ 25.1	9.9	

前年比で、事務所が2か月連続の増加、工場が1か月ぶりの増加となったものの、店舗が4か月ぶりの減少、倉庫が4か月連続の減少となったことにより、民間非居住用は7か月連続の減少となった。なお、民間居住用を含めた全体も9か月連続の減少となった。

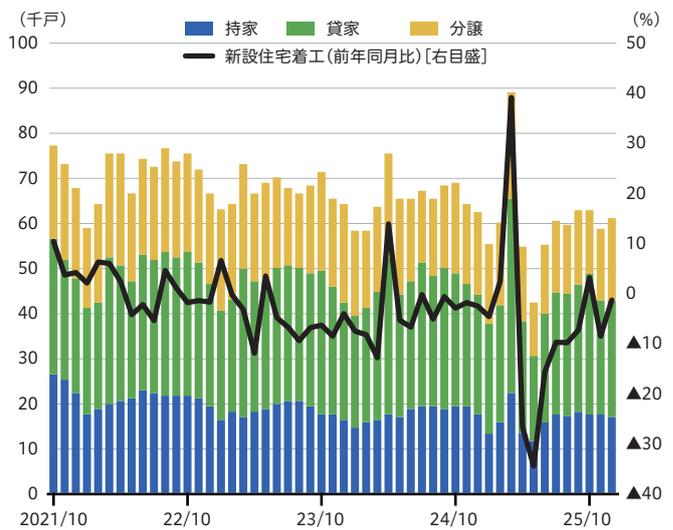
新設住宅着工(2025年12月)						単位(戸,%)
全体	持家	貸家	分譲	うちマンション	うち一戸建て	
62,118	17,496	25,518	18,522	7,735	10,638	▲ 1.2
▲ 1.3	▲ 1.8	▲ 3.4	1.9	2.5		

前年比で、分譲住宅が1か月ぶりの増加に転じたものの、持家が9か月連続の減少、貸家が2か月連続の減少となったことにより、全体は先月の2か月連続の減少となった。地域別では、近畿圏の増加(+8.7%)、その他地域(首都圏・中部圏・近畿圏以外の地域)の減少(▲10.7%)が目立った。

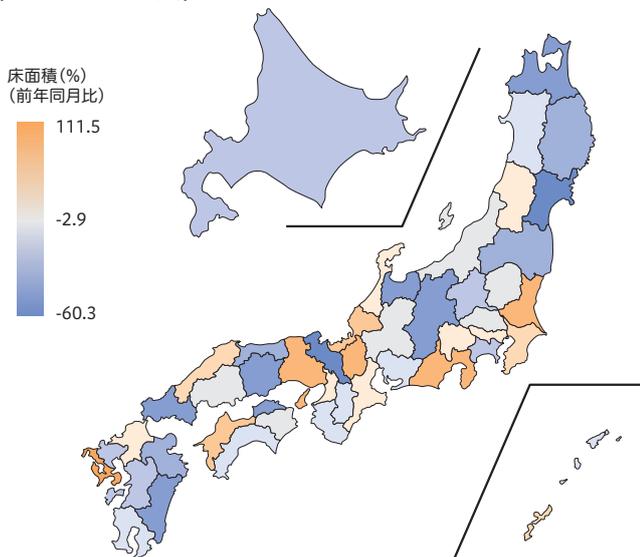
〈建築着工推移〉



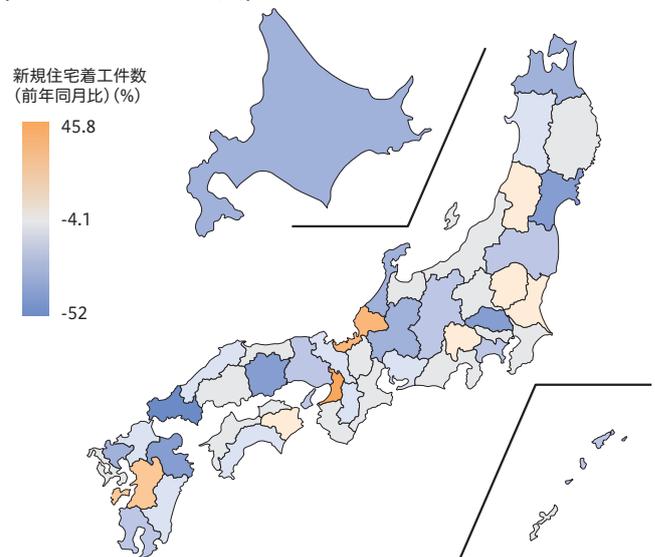
〈住宅着工推移〉



〈建築着工 全国〉



〈新設住宅着工 全国〉



宮脇 淳

株式会社日本政策総研代表取締役社長 北海道大学名誉教授

■■■ データコラム ■■■

分析とは何か②・インバウンド消費の構図

先月のデータコラム(2026.2)で、建築関連データを活用して分析の流れを紹介しました。「分析」とは、ひとつのデータをグループ分けすることを意味します。ひとつの表面的なデータをさらに掘り下げ、ひとつのデータを幾つかの構成要因に分けてそれぞれの分かれた要因の理解を深め、新たな視点を見つける取り組みです。ビジネスには不可欠な取組です。今回は、日本経済に大きな影響を与えているインバウンドの国内消費活動を旅行シーズンの一つでもある2025年7-9月期データを活用し分析します。

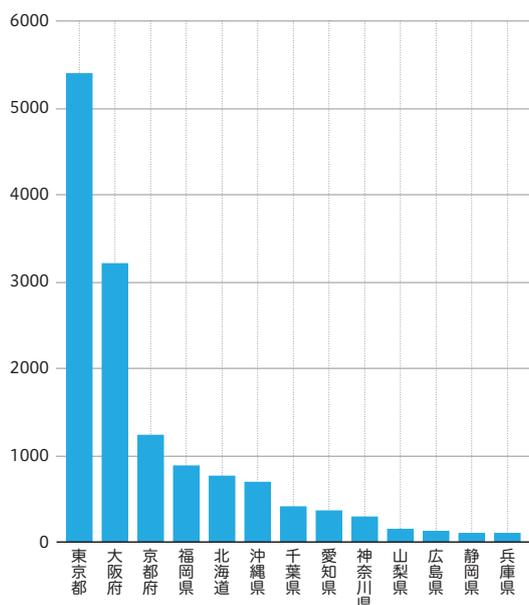
まず、2025年7-9月期日本国内でのインバウンド消費活動は地域により大きな格差があり、東京・大阪・京都のゴールデンルートと呼ばれる大都市部が大半を占め、地方都市の割合は観光地であっても限定的であることが分かります(図1)。インバウンドの消費活動の国内経済への直接的効果は、一部の大都市部に偏っています。

ここまでは表面的な全体データによる理解です。そこで、各都市の消費活動の内訳を費目別にグループ分けして全体に占める割合を見ます(図2)。同期間の消費

額100億円以上の都道府県について費目別に見ると、13地域のうち約半分の7地域では宿泊費の占める割合が大きく3割台となっています。しかし、千葉県、愛知県、大阪府、福岡県では宿泊費以上に買い物代が占める割合が大きく、とくに千葉県では消費額の半分近くが買い物代となっています。また、山梨県では団体・パック、兵庫県は飲食費の割合がそれぞれトップです。こうした地域による違いは単に数字上のものではなく、こうした違いを生み出すインバウンドの人間行動としての共通点、相違点がそこには隠れています。これを見抜くことが、新たな視点に結びつきます。

たとえば、買い物代の占める割合がトップの千葉県、愛知県、大阪府、福岡県の共通点は何か、一方で宿泊費がトップの東京都、京都府とは何が異なるのか。兵庫県の飲食代の内容は何か、などの掘り下げです。例えば、国際便の発着の多い空港の存在、テーマパークに近接している等です。一方で兵庫県の飲食代比率が高いことの要因は何か等と探ることになります。

【図1】インバウンド消費総額(億円)



(資料)国土交通省

【図2】消費額100億円以上主要都道府県消費額内訳(2025年7-9月期)

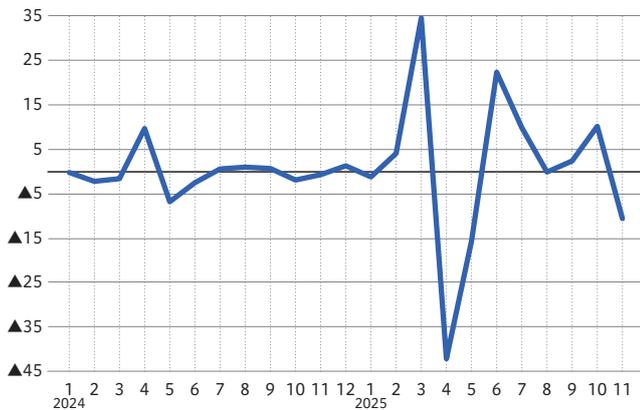
都道府県	消費額(億円)	消費額内訳比率(%)						
		消費全体	団体・パック	宿泊費	飲食費	交通費	娯楽等	買物代
北海道	773	100	14.7	34.5	23.0	1.6	2.5	23.7
千葉県	417	100	11.3	15.6	12.9	1.0	11.3	47.5
東京都	5401	100	7.6	35.5	20.6	2.8	3.0	30.5
神奈川県	304	100	11.8	33.6	23.0	3.6	9.9	17.8
山梨県	145	100	30.3	29.0	18.6	1.4	6.2	14.5
静岡県	114	100	14.0	36.8	20.2	2.6	3.5	22.8
愛知県	374	100	16.0	23.8	19.0	1.3	1.9	38.0
京都府	1241	100	11.0	38.1	25.3	3.1	3.5	19.1
大阪府	3212	100	10.9	27.9	20.6	1.8	5.8	33.0
兵庫県	113	100	7.1	28.3	30.1	1.8	4.4	26.5
広島県	136	100	11.0	36.8	28.7	2.9	5.1	15.4
福岡県	879	100	2.7	29.9	26.7	2.3	3.0	35.3
沖縄県	704	100	4.1	33.2	23.6	10.7	5.0	23.4

(資料)国土交通省

住宅着工の乱高下動向

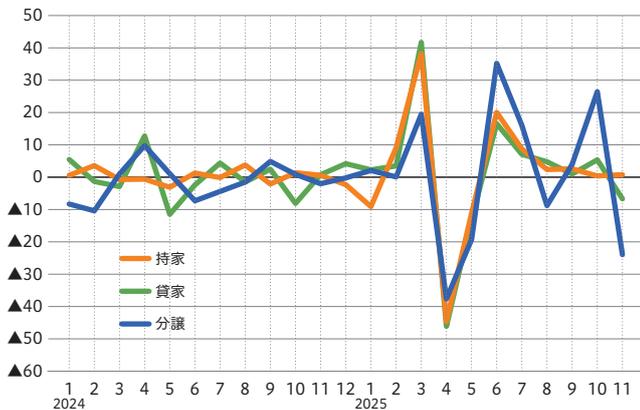
周知のとおり、日本の住宅着工統計が大きく揺れています。内閣府「国民所得統計(GDP)」住宅投資では2025年7-9月期に大幅なマイナスを記録しました。また、国土交通省「建築着工統計」は同年3-4月に大幅に上下変動し、その後も低迷する動きを続けています(図1)。こうしたズレは、国民所得統計が住宅建築の進行とともに住宅投資データに反映計上されることにより、建築「着工」に比べてデータ変動が遅れる傾向にあります。このように経済指標に対して先行的性格を持つ建築着工統計で住宅種類別動向を見ても、すべての住宅で同様の変動となっていることが分かります(図2)。

【図1】住宅着工動向 (前年比%)



(資料)国土交通省「建築着工統計」

【図2】住宅種類別動向 (前年比%)



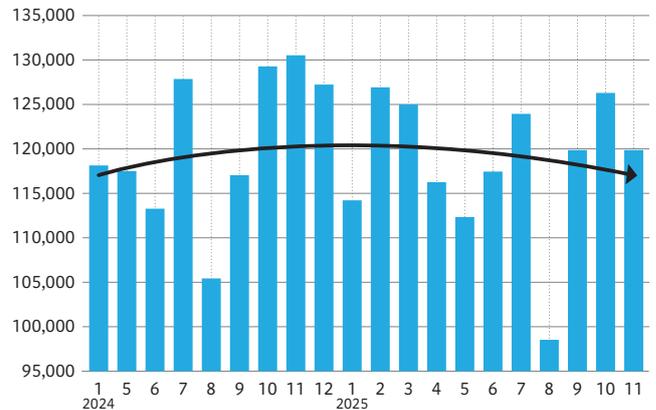
(資料)国土交通省「建築着工統計」

こうした変動の要因は、2025年4月1日施行の建築基準法および建築物省エネ法の改正にあることは周知のとおりです。この中でとくに住宅着工の減少に影響したのは、「省エネ基準への適合義務化」と「4号特例の縮小」となります。省エネ基準適合義務化は、小規模住宅も含めて原則としてすべての新築住宅・非住宅建築物に対して適用、「4号特例」は改正で特例対象範囲が大幅に縮小され厳格な審査が必要となったことによります。こうした改正は、大規模リフォームや増改築の場合にも適用されます。

なお、住宅建設の先行指標の一つであるキッチン・バス工業会「自主出荷統計」のキッチン自主出荷台数の推移を見ると住宅着工統計の変動と比べると緩やかな動きとなっている。これは今回の法改正がキッチン等単体設備の入替えリフォームには適用されないことなどによります。しかし、当然に住宅着工全体が減少していることから、キッチン自主出荷も緩やかな減少傾向(図3:黒矢印線)を示している。

今回の改正は、住宅着工に対して建設コストの増加、構造計算等手続き負担増、工期の長期化による人員確保など様々な負担に結びつく構造的課題となっています。こうした住宅建設関係の要因に加え、日本銀行の政策金利引上げによって長期金利・短期金利ともに上昇圧力を強めています。このため住宅ローンの負担コストも含めると2026年の住宅建設の環境は厳しさを増しています。

【図3】キッチン自主出荷 (台)



(資料)キッチン・バス工業会「自主出荷統計」

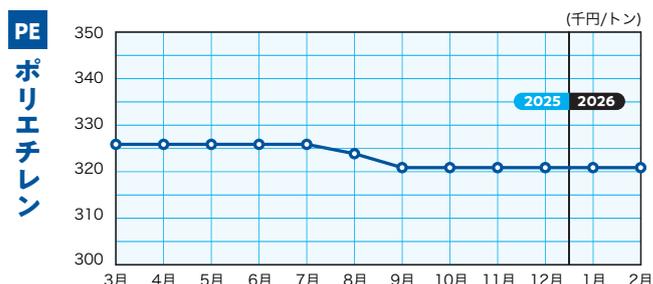
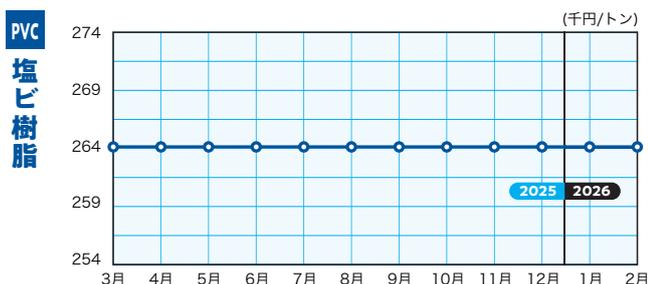
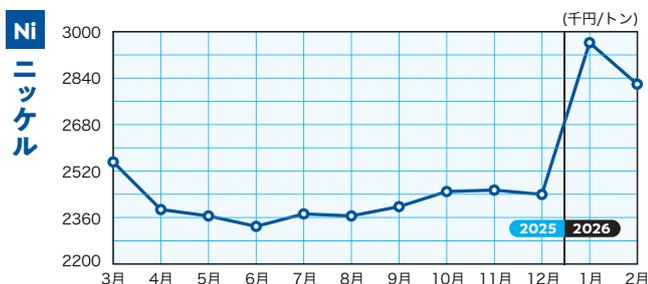
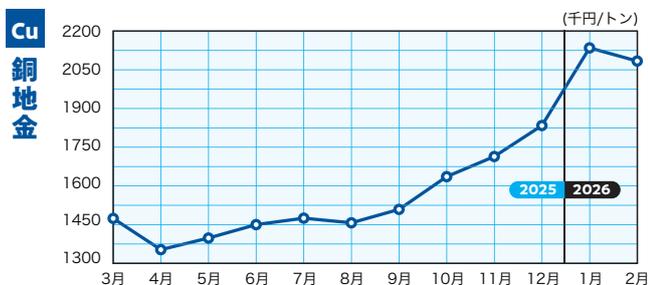
素材価格

1 市場概要

2026年1月

分類	素材	商品	状況
パイプ	鉄鉱石、原料炭	SGP・PV	1~3月積み鉄鉱石価格は、前期比6%上昇の94\$/t、10~12月原料炭価格は、6%高の191\$/tとなる。四半期価格は上昇したが、足元は下落傾向。
	銅地金	空調用銅管	中国景気対策期待感、供給懸念、利下げなどの要因で、銅価格は史上最高値更新が続き、LME価格は13,000\$前後で推移。国内価格も円安と重なり最高値を更新し210万台で推移。
	ニッケル	TPA・TPD	インドネシアの増産により供給が増えた反面、長期的には市場拡大し、堅調な需要が見込まれることから、バランス取れて価格は17,000\$/t前後で推移。
継手	鉄スクラップ	鋳物類	市中スクラップの発生減の影響から、全体として底堅い推移となり、円安と海外需要の強さにより、価格は43,000円前後で推移。
化成品	ナフサ	塩ビ管、継手	OPECプラスは減産延長で価格下支え、供給過剰懸念や需要の伸び悩みにより、上値が重い展開が続く。ナフサ価格は昨年より下落したものの依然、高値水準で安定。

2 LME等の月平均値



セグメント別市場動向

今月のセグメント別市場動向についての見通しをまとめました。

セグメント	概況	前月	当月
パイプ	需要が低迷する中、素材は足元価格上昇。資材価格の高騰で物件は遅延と計画中止などが散見される。非住宅案件でのSUS管出荷は需要回復。		
継手	鋳物継手はパイプに連動して出荷は低迷。メカニカル継手は、非住宅系での需要は前年並みに回復。		
バルブ	設備物件の低迷は底を打つも、物件の遅延が大幅に増え本格納入は2026年度へずれ込む。水処理関連、データセンターの需要は、ピークを過ぎた。		
土木	下水関連の公共予算は増加。150A以下の小径管は樹脂化への加速進む。老朽化、耐震化対応への投資は見込まれるが、時間がかかる見通し。		
化成品	価格は乱れることなく安定も、需要は新築着工減少の影響が出始める。設備関連は遅延物件目立つ。		
トイレ	衛陶金具の取替需要は前年減少傾向。需要は都市部に集中し地方引続き需要減少傾向。高付加価値商品は前年並みで推移。		
バス	新築住宅着工減少で台数減少も都市部のビルダー系は回復傾向。リフォーム、取替需要はボリュームゾーン機種が伸長。集合住宅向けのリフォームは堅調に推移し前年伸長。		
洗面	戸建住宅リフォーム前年並み、賃貸系は新築、取替は前年伸長。高付加価値品は前年ダウン、ボリュームゾーン汎用品が比率上がる。		
キッチン	首都圏は堅調に推移も、地方圏の需要は減少。リフォーム需要も全国的に落ち込んでいるものの、各メーカーショールーム来館、見積り状況は回復傾向。		
給湯	ガス、電気、石油の給湯分野は前年同月比では微増。エコキュートは減少に転じた。今後三省連携補助金の内容も具体化され先行き期待感高まる。		
空調	1月は家庭用は前年割れ、業務用は共に好調、省エネ機の比率が増加。1~3月期のビルマルは昨年3月のミニバブルがあり厳しいと予測。		
換気、送風	換気意識は依然高いが住宅用は、戸建て、集合の竣工戸数減があり前年割れれ続いたが単月持ち直し。有圧扇、空調用シロッコ、全熱交は堅調。		
ポンプ	増圧ポンプ台数減が続き前年割れ、給水ユニットは若干回復。サービス、部品販売は増加してるがポンプ台数は前年割れ。家庭ポンプは地域差はあるが微減。		
エネルギー	卒FITで昼の余剰電力を熱として貯める「おひさまエコキュート」が増加。(首都圏では、戸建住宅への太陽光設置義務化)創畜連携システム提案。		
電材	首都圏内を中心にリニューアブルソリューション案件受注増加。空調系は堅調。		
家電	生活家電(TV・冷蔵庫・洗濯機・炊飯器・電子レンジ)の販売は一巡したが、家電量販に中国系メーカーが浸透。		

vol.21

AI活用が進む今、住宅業界が意識しておきたい 制度対応の考え方

近年、AIの進化と普及により、見積作成や提案資料の下書き、商品比較、社内資料の整理など、業務においてAI活用が急速に広がっています。

こうした流れは一過性のトレンドではなく、今後の制度対応や業務設計を考える上での前提条件になりつつあります。

人手不足への対応や業務効率化の観点から、AIは有効な手段として注目されています。

一方で、取引や表示、契約実務を取り巻く制度環境は年々変化しており、「効率化できるか」だけでなく、「制度対応に耐えられる業務になっているか」という視点が、今後ますます重要になっていきます。

1 制度対応を前提とした業務設計が求められる背景

近年、価格転嫁の考え方や取引条件の説明、業務記録の保存などについて、企業に求められる水準は確実に高まっています。

将来的な法改正や運用強化を見据えると、「後から説明できる状態」で業務が行われているかどうか、企業対応の前提条件になりつつあります。

こうした流れの中で、AI活用は単なる省力化の手段ではなく、制度対応を支える業務基盤の一部として位置づけ直す必要があります。AIを使うこと自体が問題になるのではなく、AIをどの工程で使い、どの工程を人が判断するのか、その整理が重要になります。

2 AIを活用する業務、判断を残す業務

AIは、大量の情報を整理し、文章や数値を生成することを得意としています。見積や提案資料の下書き、商品比較表の作成、社内向け説明資料の作成などでは、大きな力を発揮します。

一方で、価格の最終確定、契約条件の提示、対外的な説

明といった業務は、今後も人の判断が前提となる領域です。

今後の制度環境を見据えると、「どこまでをAIに任せ、どこを人が確認・判断するのか」を社内で整理しておくことが、重要な下準備になります。

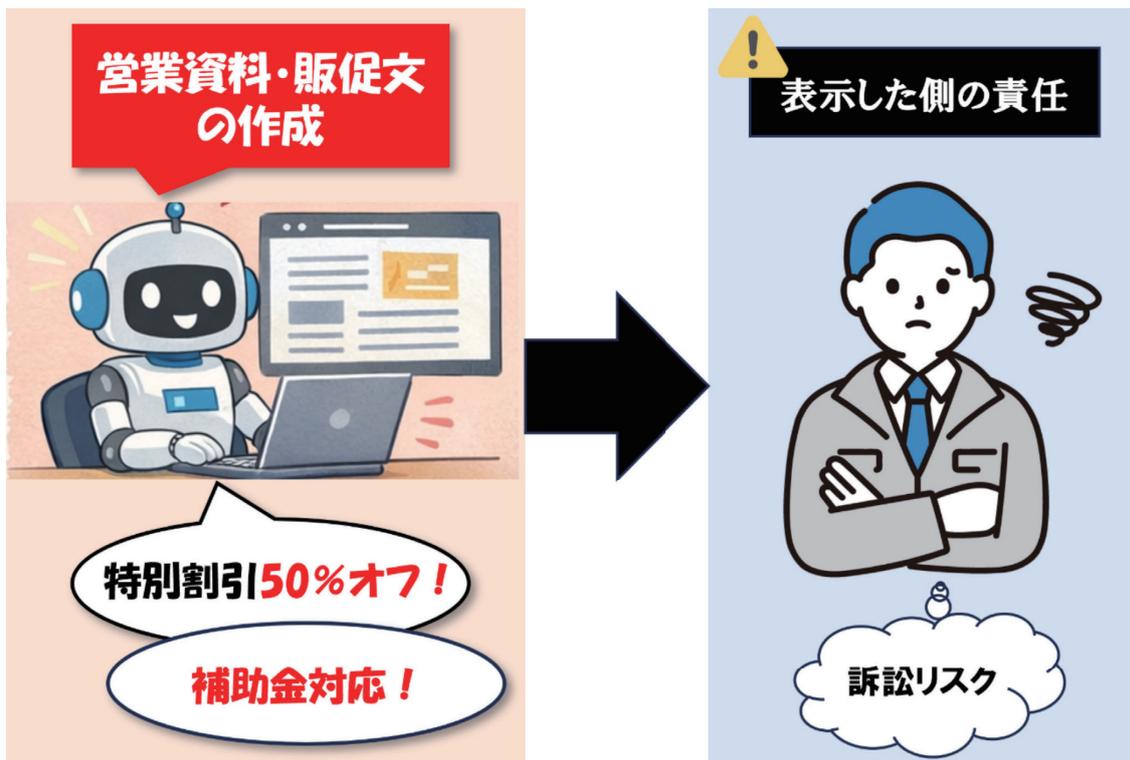
AIを判断主体とするのではなく、「判断材料を整理する道具」として位置づけることで、制度対応と業務効率化の両立が図りやすくなります。

3 営業・契約実務における整理のポイント

営業資料や販促文の作成にAIを活用するケースも増えていますが、今後を見据えると、内容の正確性だけでなく、社内での確認プロセスが整理されているかが重要になります。

価格条件やキャンペーン内容、補助金対応などについて、どの情報を基に作成し、誰が最終確認を行ったのかを明確にしておくことで、説明責任を果たしやすくなります。

契約書や取引条件書についても同様です。AIはたたき台作成には有効ですが、条件の妥当性や責任範囲の確認は、人が行う前提で業務を設計しておくことが、今後の制度対応を考える上で現実的といえるでしょう。



作成：清水英雄事務所株式会社（一部AIを使用）

4 「任せきり」にしないための準備

AI活用が進む中で重要なのは、「使う・使わない」の判断ではなく、業務全体の中での役割分担を整理しておくことです。

見積や資料作成、データ整理といった補助業務はAIに任せ、対外的な最終判断や条件提示は人が担う。この線引きを社内で共有しておくことは、将来的な制度変更にも柔軟に対応できる体制づくりにつながります。

今後、取引や表示、契約に関する制度は、さらに細分化・高度化していくことが想定されます。

AIを活用した業務と人が判断する業務を整理し、共通認識を持っておくことは、そうした制度環境の変化に備えるための現実的な対策の一つといえるでしょう。

5 ビジネスのポイント

将来的な法改正や運用強化を見据えると、「後から説

明できる状態」で業務が行われているかどうか、企業対応の前提条件となります。今後はデータの保存や事実関係のファクトチェックがこれまで以上に求められるようになります。

「後から説明できる状態」という表現は分かりづらいかもしれませんが、これは「なぜその判断・価格・条件になったのかを、第三者に対して筋道立てて示せる状態」を指します。価格の決め方、取引条件の決定、発注や契約に至るプロセスについて、行政・取引先・金融機関などから説明を求められる場面が増えているため、その根拠や経緯をあらかじめ言語化し、記録として残しておくことが重要です。

また、調査や検討を行う際には、前提となる情報が本当に正しいのかどうかを確認することも欠かせません。AI検索やAIによるファクトチェックを重ね、情報の信頼性を多層的に検証することが、これからの実務における大きなポイントになります。



住まいを取り巻く建築雑談

特別コラム — 北極から始まる異変 —

一級建築士&FP(ファイナンシャルプランナー)事務所
FP& 建築アトリエ
一級建築士
ファイナンシャルプランナー
防災まちづくり統括設計専攻建築士
福祉施設統括設計建築士

荒尾博

2月に入り、北海道、東北、北陸、山陰など日本海側を中心に、記録的な豪雪が相次いでいます。一方で、太平洋側では少雨による干ばつや農業被害が報告されています。今冬は「観測史上有数」、「戦後最悪級」とも言われる強い寒波に、日本列島が繰り返し襲われています。

こうした状況を前に、多くの方が「地球温暖化なのに、なぜこれほど寒くなるのか」という疑問を抱かれていますのではないのでしょうか。

私は建築設計の実務に携わる傍ら、防災アドバイザーとして各種団体や行政などで耐震等建築関連だけでなく「天変地異予異」等に関する講演やコラム執筆を行っています。本稿では、世界の気象研究機関や行政機関や気象予報士などが示しているデータをもとに、一つの仮説として、私の見解を整理してみたいと思います。

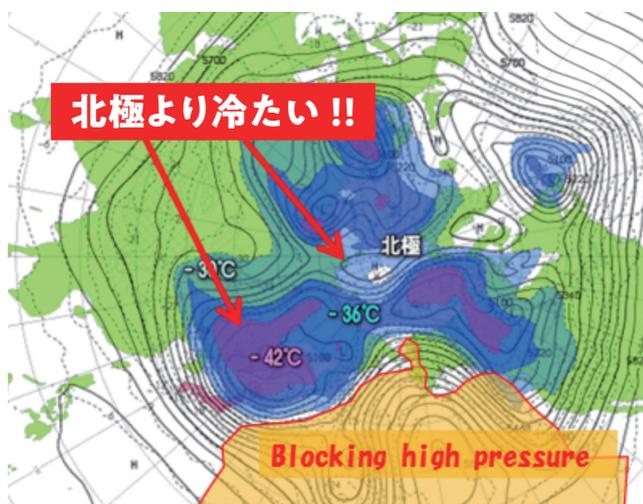
1 北極と南極の決定的な違い

まず理解しておきたいのが、北極と南極の根本的な違いです。南極は「南極大陸」という大陸の上に厚い氷床が広がっています。一方、北極は「海の上に浮かぶ海氷(シーアイス)」で覆われています。

この違いは、温暖化の影響を考えるうえで極めて重要

です。地球を俯瞰すると、北極圏は北米大陸とユーラシア大陸に囲まれつつ、大西洋と太平洋が接する位置にあります。つまり、北極は巨大な海洋の影響を直接受ける場所にあるのです。

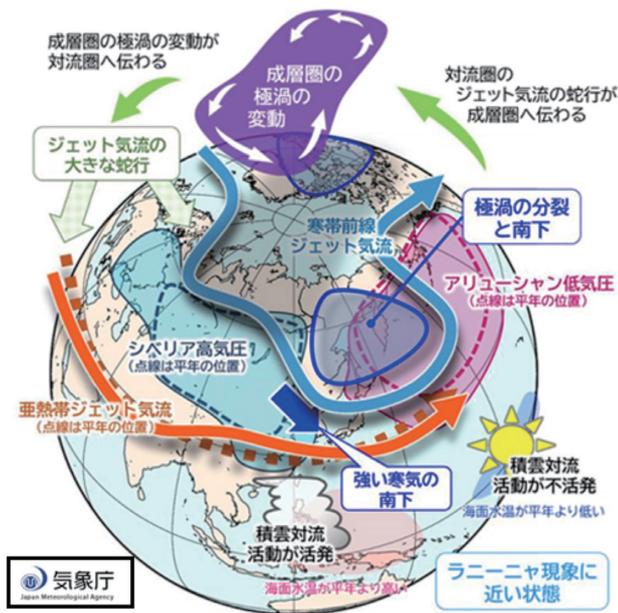
大陸の上に固定された氷と違い、海氷は液体である海水の上に浮かんでいます。これは構造的に非常に不安定であり、温暖化の影響を受けやすい状態だと言えます。



画1 北極と寒気渦気温



画2 北極は大洋上の海氷にある



画3 寒波大規模な大気の流れの模式図 (気象庁)

2 「液体」であることがもたらす影響

ここで、中学校の理科実験を思い出してみてください。鉄やアルミニウムは熱をよく伝えますが、土や岩は熱を伝えにくい。一方、液体は対流によって熱を内部で循環させ、周囲へ広げていきます。また、水は温まると軽くなって上に移動し、冷えると重くなって下に沈みます。

この性質を北極に当てはめると、温暖化によって海水温が上昇すれば、海氷の下から熱が伝わり、氷は溶けやすくなります。さらに氷が減ると、白い氷が太陽光を反射する「アルベド効果」が弱まり、海水がより多くの熱を吸収するという悪循環が生じます。北極が、地球上でも特に急速に温暖化が進んでいる理由は、ここにあり、グリーンランドはまさに気候変動において最も注目されています。重要な全体のイメージは画3の気象庁の模式図のように複雑な絡み合っているのです。

3 弱体化する「冬将軍」と暴れる寒気

従来、北極には強力な寒気の塊、いわば「冬将軍」が居

座り、周囲に寒気を安定的に送り出していました。しかし、北極域の温暖化により、その土台が揺らぎ始めています。

冬将軍は温暖化で居場所を失い、ユーラシア大陸や北米大陸へ南下します。大陸上では強い放射冷却によって再び冷やされ、勢力を回復した寒気渦(冬将軍)は、極渦や偏西風に乗って東へと移動します。

その結果、日本や北米東海岸では、北極よりも低いマイナス40度級の寒気渦になって流れ込むという逆転現象が起きます。

大陸から流れる寒気渦、日本海では、寒気が比較的温暖な日本海を通過することで大量の水蒸気を含み、「JPCZ(日本海寒気団収束帯)」となって襲ってくるのです。さらに温暖化によって日本海の海水温が上昇していることもあり、結果として、短期間に記録的な豪雪がもたらされるのです。

つまり、温暖化によって寒さが消えたのではなく、冬将軍(寒気塊)はその北極から離れ居場所が不安定化し、暴れやすくなったと考えられるのです。

4 これから起こりうること

執筆している2月12日以降も寒気の再来が予想され、春以降の予測を見ると、気温の上昇は早く、梅雨入り・梅雨明けともに早まり、高温多湿の猛暑が秋まで続くという見方がある一方で、2月10日に気象庁が発表した「エルニーニョ監視速報」では、エルニーニョ50%強の確率、結果夏の天候は混沌となり、長雨や台風のリスクが予想されています。

温暖化社会では、気候はなだらかに変化するのではなく、階段状に急変すると言われています。2020年から2023年にかけてが、その一例だとも考えられています。

国連はこれを「沸騰の時代」と表現しました。私はこの状況を、芥川龍之介の短編小説から『蜘蛛の糸』になぞらえ、温暖化対策は今対策を講じなければ二度と戻れない時だと感じています。

建築を取り巻く現状と変化

27

「アフォーダブル住宅」とは？ —東京都の新たな住宅政策をひもとく

2025年1月、東京都は「アフォーダブル住宅」の供給を促進する方針を示し、同年11月に運営事業者候補を選定した。2026年度以降に順次供給を開始する方針となっている。「アフォーダブル住宅」とは、中低所得者層や子育て世帯、ひとり親世帯などが生活を維持できる範囲の費用で入居できる住宅を指すものだが、今回の取り組みは基本的に子育て世帯向けの施策の一環という位置づけとなる。

ライター 玉城麻子

子育て世帯への施策の一環

そもそも東京都のアフォーダブル住宅施策は、2022年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」に基づく子育てに適した住環境整備を図る施策として登場。さらに2025年1月末に公表された「東京都の少子化対策2025」においては、結婚や子育てに関する「不安」を解消し「安心」に変え、「望む人が安心して子どもを産み育てることができる社会の実現を目指す」とし、アフォーダブル住宅の供給を促進する方針を公表。民間の力も得る形でアフォーダブル住宅を供給する、「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」を組成することになった。その後、同年6月に「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」の運営事業者候補者の募集を開始し、10月に審査・選定を実施した。

選定されたコンソーシアムは4事業体で、

- ①子育て支援＝野村不動産、野村不動産投資顧問／SMBC信託銀行、萬富（新築マンション）
- ②空き家活用＝ヤモリ、三菱UFJ信託銀行（中古戸建て住宅）
- ③ひとり親／子育て支援＝LivEQuality大家さん、りそな不動産投資顧問、マックスリアルティ（中古・新築マンション）

となっている。

都はこれらコンソーシアムと詳細を調整した上でファンド契約を締結し、2025年度中に合計100億円を出資し、民間出資と合わせて200億円規模のファンド創出を目指している。これらファンドの運用を通じて、合計300戸程度の住宅を供給する見込みだ。各コンソーシアムは、2026年度以降に順次アフォーダブル住宅の供給を開始する計画だ。家賃水準は市場家賃の8割程度が想定されている（資料参照）。

新築住宅だけでなく中古住宅（戸建て・マンション）も活用することも特徴のひとつで、これは都内に存在する空き家の有効活用という目的も盛り込まれているから

だ。都内の空き家率は10.9%と戸数も多いことから、既存ストック（資産）をうまく活用できるかどうかも注目される点といえる。

さらに都では、東京都住宅供給公社と連携し、既存の都営住宅（＝公社住宅）をアフォーダブル住宅として供給することを決定。2026年度より年間200戸、累計1,200戸を子育て・新婚世帯に供給し、生活の基盤となる住まいの確保を支援していく。ファンド事業と同様に家賃は市場相場の8割程度を想定し、最大12年間据え置く。また、都市開発（再開発含む）や既存建物のリノベーションなど民間主導の取り組みへの支援、都所有の既存ストックの活用等も推進し、住まいの選択肢を充実させ、魅力的かつ持続可能な都市を目指すとしている。

ファンド活用の意義

これまで東京都では、低所得層向け住宅対策として「都営住宅」を供給しているが、入居条件である所得制限が厳しかったり、抽選倍率が高かったり、また入居期間の長期化でなかなか空きが出ないといった課題がある。さらに公営住宅の対象外である中間所得層においては、物価高が続く中、賃貸住宅の賃料上昇や分譲住宅の価格高騰などで住宅費の負担が大きくなり、適切な広さ・環境の住まいを確保しにくくなっている。今回のアフォーダブル住宅は、子育て世帯を対象に適正な居住環境を、手の届く負担で提供することを目的としているが、施策として成功すれば中間所得層の受け皿として新たなファンドが生まれる可能性もある。

官民ファンドのメリットは、行政側にとっては民間の資金・ノウハウを活用できる点であり、事業者側にとっても運用資金を活用し、都内の空き家や中古住宅を取得・改修したり、新たに住宅を建設したりできることが大きい。魅力ある物件を提供し、安定した入居が続けば収益も安定する。そうなれば、新たな出資が得られ、新たな物件の供給にもつながっていく。すでに、地方都市では空き家の有効活用策として不動産ファンドが活用されている

【資料】 「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」の事業スキーム(イメージ)



出所：東京都住宅政策本部「都におけるアフォーダブル住宅の取組について」(2026年2月6日)より

例もあるが、公営住宅の取り組みとしては新たなモデルケースとなる。そういう意味では、非常に注目される取り組みといえる。

導入先進国・米国の状況

アフォーダブル住宅は米国、特にニューヨーク市での取り組みが先進例として挙げられる。

ニューヨーク市におけるアフォーダブル住宅は、中低所得者層が生活を維持していく上で支払い可能な範囲の費用で入居できる住宅を指す。賃貸住宅では許容範囲内の家賃、分譲住宅では価格が相場より安く、低金利ローン返済プログラムを提供する住宅を総称している。

実態としては、大半が賃貸住宅で、民営アパートとニューヨーク市住宅局が運営する市営団地の2種類があり、さらに民営アパートは①統制家賃アパート②安定家賃アパートに分かれている。①は1947年以前に建築されたアパートで、1971年7月1日以前から同一居住者である居室に適用され、管轄するニューヨーク州の住宅・地域再生局が家賃最高限度額を決定し、家主は助成金交付や税の減免、改修維持費用の低金利融資などが受けられる。②は1967年に施行した、家賃抑制とテナントの居住権保護を目的とした条例に基づき、毎年ニューヨーク市の家賃指標委員会が決定する家賃値上げ率の上限を受け入れられる家主に対して、統制家賃アパートと同様の恩恵を与える仕組みになっている。現状は、居住者の転出や死亡によって対象から外れる①と比べ

て、圧倒的に②が多く、同市の賃貸住宅総戸数約230万戸のうちアフォーダブル住宅は約125万戸、このうち約100万戸が安定家賃アパートといわれている。

一方で、ニューヨーク市内の世帯数が増加を続けているにもかかわらず、アフォーダブル住宅に付与されていた不動産税減免制度が終了(2022年6月)したことを受けて、同住宅の建設が一層控えられた結果、需要に対する供給が減少している。さらに安定家賃アパートについては4年連続で家賃値上げが続いているため、「家賃が高くて住めない」状態になっているという。

このため、同市では市所有地24カ所にアフォーダブル住宅を建設する新規開発プロジェクト「24 in 24」を立ち上げた。総戸数1万2,000戸超を創出する計画で、第1弾として候補地3カ所が選定されていた。その後、2025年11月の市長選挙の結果、ゾーラン・マムダニ新市長が誕生し、「市の資金を投入し10年で20万戸のアフォーダブル住宅を建設する」ことを目標にするとともに、安定家賃アパートの家賃凍結なども掲げている。今後は、アフォーダブル住宅の増加施策が進められると見込まれるが、事業の軸となる家主側は、家賃の据え置きや値下げによる収益減、それに伴う改修や新規投資などを控える可能性がある。

成熟市場の米国(ニューヨーク市)と違い、東京都の取り組みは始まったばかり。今後の動向を注視していきたい。

2026年度 東雲研修センター 研修スケジュール

【定期研修】

実施日	研修名	時間	講師	定員	受講料
4月21日(火)	システムバス現調研修	10時～15時	TOTO	15名	8,000円
4月23日(木)	便器・WL設置研修	10時～15時	TOTO	20名	12,000円
5月 8日(金)	エアコン施工研修 満員御礼	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
5月15日(金)	ガス可とう管資格研修	10時～16時	JIA協会	50名	17,000円
5月21日(木) 5月22日(金)	多能工研修/トイレ内装工事	10時～17時	東京都紹介	4名	みらい会 49,500円 一般 99,000円
6月 2日(火)	配管接続研修	10時～14時	セキスイ	20名	8,000円
6月11日(木)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
6月18日(木)	パッケージエアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	8名	17,000円
7月 7日(火)	システムバス現調研修	10時～15時	TOTO	15名	8,000円
7月22日(水)	ガス給湯器現調研修	10時～15時	リンナイ	15名	8,000円
8月 4日(火)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
8月18日(火)	便器・ウォシュレット設置研修	10時～15時	TOTO	20名	12,000円
9月17日(木)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
10月 6日(火)	システムバス現調研修	10時～15時	TOTO	15名	8,000円
10月14日(水)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
10月22日(木)	パッケージエアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	8名	17,000円
11月13日(金)	ガス可とう管資格研修	10時～16時	JIA協会	50名	17,000円
11月17日(火)	便器・ウォシュレット設置研修	10時～15時	TOTO	20名	12,000円
11月26日(木) 11月27日(金)	多能工研修/トイレ内装工事	10時～17時	東京都紹介	4名	みらい会 49,500円 一般 99,000円
12月 3日(木)	配管接続研修	10時～14時	セキスイ	20名	8,000円
12月17日(木)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
1月14日(木)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
1月19日(火)	システムバス現調研修	10時～15時	TOTO	15名	8,000円
1月26日(火)	ガス給湯器現調研修	10時～15時	リンナイ	15名	8,000円
2月 2日(火)	エアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	14名	15,000円
2月 9日(火)	パッケージエアコン施工研修	10時～17時	ダイキン	8名	17,000円
2月16日(火)	便器・ウォシュレット設置研修	10時～15時	TOTO	20名	12,000円

※東雲インストール研修はすべて昼食のお弁当をご用意しています。
 ※駐車スペースがありませんので、お車で越しの際は、近隣の有料駐車場をご利用ください。
 ※服装は、作業着又は動きやすいもの、安全な靴をご準備ください(更衣室あります)。
 ※場所/東雲研修センター3階研修室 江東区東雲2-9-7
 ※2026年度(2026年4月～2027年3月)より、エアコン施工研修の受講料を改訂しております。

橋本総業 東雲研修センター

〒135-0062 東京都江東区東雲2-9-7 東京配送センター内

●お問い合わせは
 TEL.03-5530-1030 FAX.03-5531-5061

詳細はホームページをご覧ください。
 お申込(仮受付)も可能です。

<http://www.eco-reform.org>



Version-3 2024.10.1 Product

宮田トオルの 健康が一番!

Miyata Column
Health the foremost!



宮田トオル

リハビリアドバイザー/
メディカルケア院長/
防災士

vol.113 筋肉は臓器

カラダを動かすには、良い季節になりました。カラダを動かすということは筋肉を動かす=使うこととなりますが、その筋肉を上手に動かすことによって皆さんのカラダ全体には多くの恩恵が得られることがわかってきました。

最新の研究では、筋肉は「マイオカイン」という物質を分泌していることがわかってきてマイオカインは、全身の様々な臓器に影響を与え病気や老化の抑制にも関連すると考えられています。マイオカインとは筋肉(骨格筋)から分泌される数十種類のホルモンやペプチドなどの総称になります。

実はこのマイオカインの分泌には、大きく分けて「運動誘発性」と「加齢誘発性」があり運動誘発性は筋肉を動かすことにより分泌されるマイオカインで運動することにより様々な臓器に良い影響をもたらします。それに対し加齢誘発性マイオカインは、加齢により筋肉の間に脂肪が入り硬くなる(線維化)と「筋肉の質」が悪くなりサルコペニア(筋力の低下)やフレイル(心身の衰え)の原因になり糖代謝の悪化や心疾患との関連性など様々なリスクを高める可能性があります。つまりマイオカインに、善玉と悪玉があることになり最新の研究では適度なカラダを動かす習慣の継続にはこの善玉マイオカインが悪玉マイオカインを減少させることがわかっています。このことから筋力は臓器のひとつとも言えるかもしれません。私が提唱している「皮膚体操」でも皮膚=臓器と位置付けていますが筋肉も同様になります。

善玉マイオカインを増加させると次のような効果も期待できます。

■ 免疫力を高める

一部のマイオカインは免疫系を活性化させ防衛機能を高める。

■ 認知機能の向上

BDNF(脳由来神経栄養因子)は新しい神経細胞を作り出し認知症の予防に効果。

■ がん細胞の抑制や骨形成促進

● マイオカインを増加させるには

① 生活習慣のアクティブ化

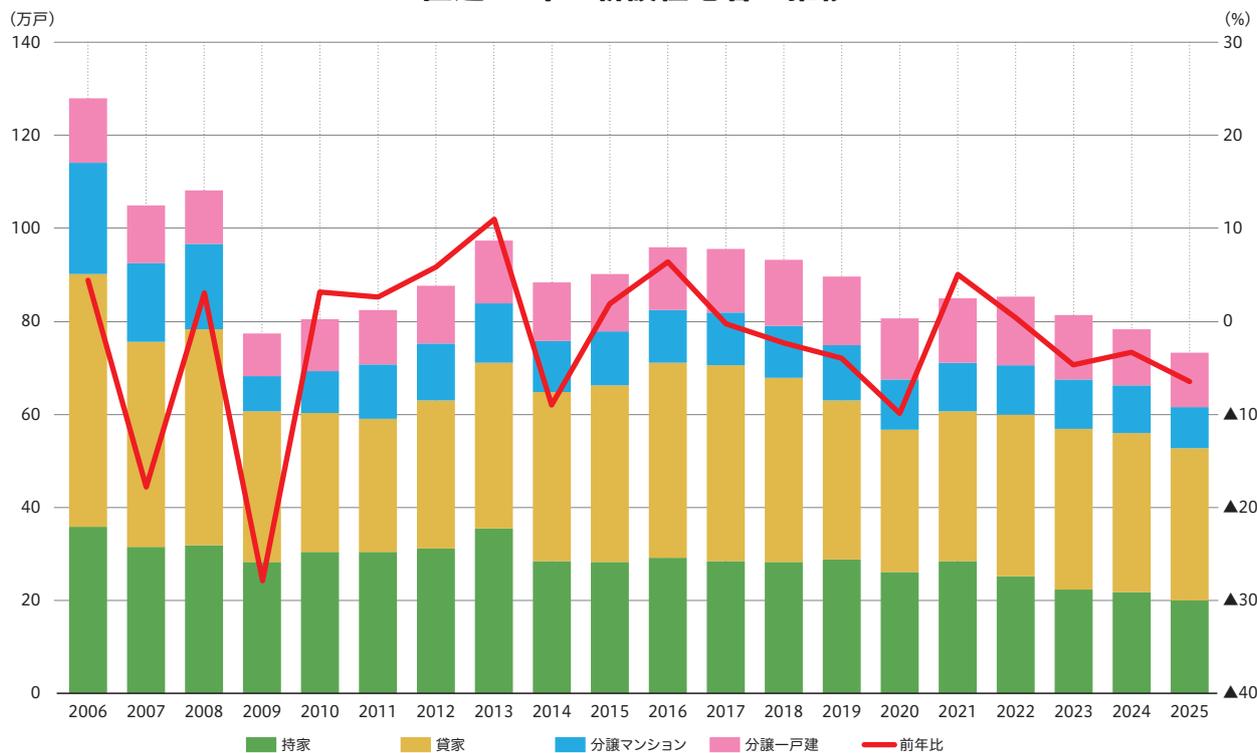
マイオカインは、運動の種類や強度、時間によって分泌される種類や量が変わるため有酸素運動(ウォーキング、ジョギング、水泳など)や簡単な筋トレ(スクワット、つま先上げなど)を組み合わせ日常生活でも階段を積極的に利用する。

② 適切な栄養摂取と十分な休養

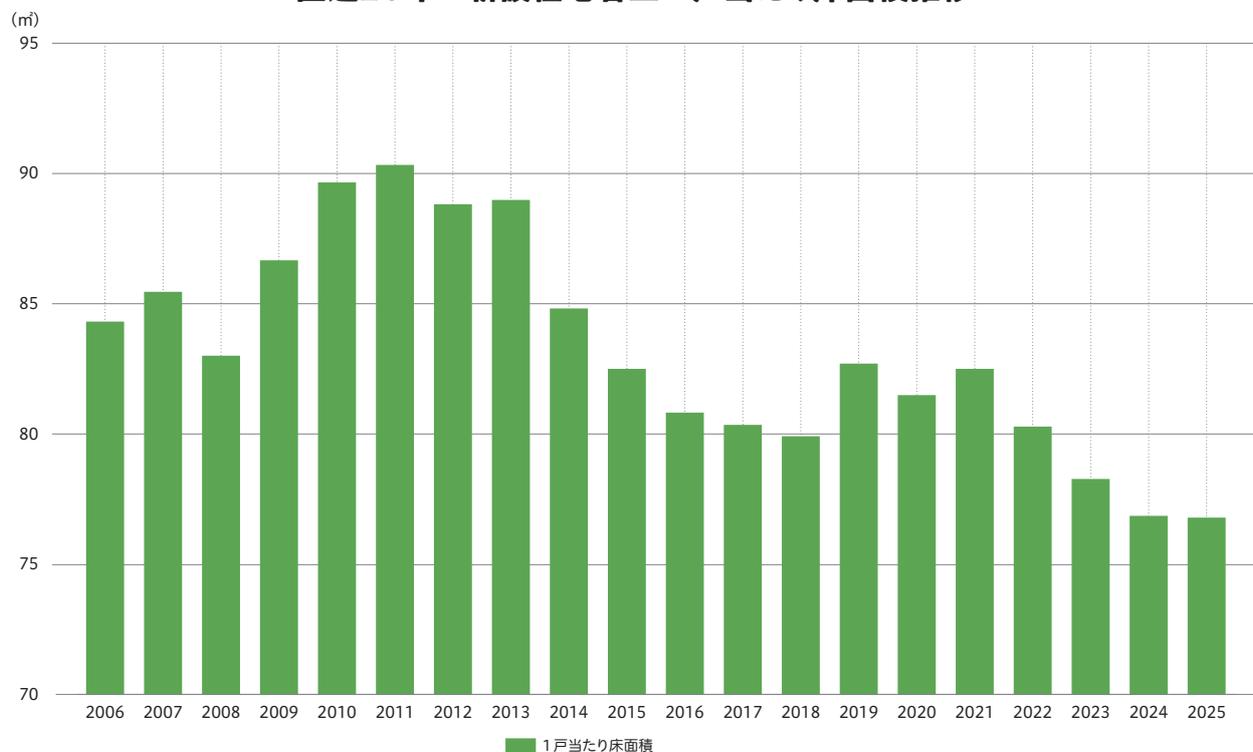
筋肉作りの源になる栄養素タンパク質やビタミン、ミネラルなどをバランス良く摂取する。また筋線維修復のために十分な睡眠(休息)も確保する。来るべき猛暑の夏に向けて今から体力を向上させておきましょう。

建築着工統計調査報告(令和7年計分)

直近20年の新設住宅着工推移



直近20年の新設住宅着工一戸当たり床面積推移



出典：国土交通省「建築着工統計調査報告(令和7年計分)(2026年1月30日)」から抜粋

みらい市

mirai-ichi

2026年 みらい市年間予定

※2026年2月10日現在の予定です。日程が変更になる場合がございます。

北海道みらい市

5月21日(木) 10:00～17:00

アクセスサッポロ

北海道札幌市白石区流通センター4丁目3-55

東北みらい市

6月12日(金) 13:00～17:00

6月13日(土) 10:00～15:00

夢メッセみやぎ 展示ホールA・B

宮城県仙台市宮城野区港3丁目1-7 みやぎ産業交流センター

■主な参加県

宮城県／山形県／岩手県／青森県／福島県

関西みらい市

9月11日(金) 10:00～17:00

グランキューブ大阪

大阪府大阪市北区中之島5丁目3-5

■主な参加県

大阪府／京都府／滋賀県／兵庫県／和歌山県

東京みらい市

11月6日(金) 9:30～17:00

11月7日(土) 9:30～17:00

東京ビッグサイト

東京都江東区有明 3-11-1

■主な参加県

東京都／埼玉県／栃木県／群馬県／茨城県／
千葉県／長野県／山梨県／神奈川県／静岡県



おすすめ商材

TOTO

jp.toto.com

上質をつむぐ。心をほどく「シンラ」

- 1.一つひとつこだわり抜いて、さらに進化したシンラのデザイン。
- 2.水栓の操作をリモコンに集約。お湯の出し止めはタッチ操作でラクラクの「スマートタッチ水栓」。
- 3.絶妙なカーブが体への負担を低減し、やさしく包み込む「カームベンチ」。



TOTO

jp.toto.com

エスクア

- 1.洗面ボウルや水栓金具に、ブラックアイテムが新登場。
- 2.クリスタルカウンターや大理石目調・木目調カウンターと、幅広いデザインの選択が可能。
- 3.照明と水栓に「センシングシステム」を搭載。動きや時間帯にあわせた機能で、日々の暮らしをやさしくサポート。



TOTO

jp.toto.com

サザナ

新製品

- 1.「浴室クリアキープ」が新登場。きれい除菌水の成分が浴室全体に行き渡り、黒カビやピンク汚れを抑制。
- 2.新色の壁柄と収納バーの採用で、より意匠性の高いコーディネート提案を実現。
- 3.「磨く、包む、洗う」オールインワンなコンフォートウェーブシャワー。



パナソニック

panasonic.co.jp/phs/

壊さず新しく「FU-SMART：引き戸」

新製品

- 1.ふすまのように軽く、簡単に取り外し可能。
- 2.ベリティスシートで汚れが付きにくくラクラク落とせる。
- 3.ベリティスシートかつパネル内部が充填されているから破けない。



リンナイ

rinnai.jp

ガス衣類乾燥機 乾太くん デラックスタイプ 軒下設置用

- 1.戸建てや集合住宅のベランダ設置に対応。
- 2.防水性に配慮したフルフラットデザインの操作パネル。
- 3.4人分6kg・1時間のスピード乾燥。大容量9kgモデルもラインアップ。



TOTO

jp.toto.com

ザ・クラッソ

- 1.クリスタルカウンター(柄入り)に空模様を切り取ったような表情豊かな新柄を追加。
- 2.コンセント付き2段引き出しやマグネット対応パネルなど、人気アイテムの品揃えを追加。
- 3.フロントオープン食器洗い乾燥機・食器洗い機の品揃えを拡充。



TOTO

jp.toto.com

ネオレストLS-W・AS-W

- 1.便スキャンセンサーで便をスキャンし、便の形・色・量を自動で計測する機能。
- 2.「TOTOウェルネス」アプリで毎日の便の状態や傾向、その状態に合わせた生活の気づきとなるリコmendを表示。
- 3.アプリでできることや使用方法、よくあるご質問などを掲載したサポートページを開設予定。



TOTO

jp.toto.com

ウォシュレット一体型便器 GGA

- 1.幅広い空間に調和するスタンダードなデザイン。
- 2.瞬間式かつ小洗浄が3.6L→3.4Lとなり、節電・節水を実現。
- 3.高さを最小限におさえた直線的な造形。



パナソニック

panasonic.co.jp/phs/

Panasonic BATHROOM [Beauty care style]

新製品

- 1.ダブルの泡(バブル)で包み込み、美髪と肌のうるおいを体感。
- 2.「お風呂ソムリエ」による当社独自の入浴スタイルの提案を開始。
- 3.忙しい現代人のためにパナソニックの入浴新提案「ビューティ・ケアスタイル」を提唱。



リンナイ

rinnai.jp

最上級モデルコンロ DELICIA 操作部シンプルタイプ

- 1.操作パネルを温度や時間の表示部とスイッチのみで構成し、直感的な操作性を実現。
- 2.人気のオート調理メニューである「リベイク機能」を追加。
- 3.レシピアプリ+R RECIPEと連携することで、800以上のオート調理が可能。



ノーリツ

 noritz.co.jp

ガスビルトインコンロ「PROGRE(プログレ)」

1. 使いやすさに美しさを兼ね備えたデザイン。
2. 業界No.1のエネルギー消費効率を誇る「スマートエコバーナー」を搭載。
3. お好みのごはんが炊ける炊飯機能や料理中の温度が見える「温度クック」機能など、こだわりと手軽さで料理をサポート。



ノーリツ

 noritz.co.jp

自然冷媒ハイブリッド給湯機 HPHB R290シリーズ

新製品

1. 徹底的に環境に配慮し、地球温暖化係数がR32の1/38,550の自然冷媒R290を業界で唯一採用。
2. 精度の高い予測ときめ細かい制御を実現した新スマート制御で、光熱費を節約。
3. 設置する給湯器は、ライフスタイルに合わせて自由に選択可能。



クリナップ

 cleanup.jp

STEDIA

新製品

1. あなたの“がんばらない”を支える7つのお手伝いアイテム搭載。
2. 天板はもちろん、扉やサイドパネルまでカラーや材質も自由自在。
3. 洗エールレンジフードのメンテは、節水もできて時間も短縮。



タカラスタンダード

 takara-standard.co.jp

システムキッチン「トレーシア」

新製品

1. 贅沢を、もっと身近に。高級人造石天板が中級グレードキッチンから選択可能!
2. 中級グレードキッチンとトレーシアと合わせて定価100万以下でお見積可能。
※材のみ税別
3. 高級人造石天板は熱、傷に強く、なめらかなため布巾でサッとお手入れ!



LIXIL

 lixil.co.jp

リシェル

1. ノイズを削ぎ落とし、空間と調和するデザイン。
2. ハイエンドな暮らしを彩る洗練&先進のアイテム。
3. セラミックトップの軽量・分割化で搬入・施工をスムーズに。



ジャニス工業

 janis-kogyo.co.jp

ラフィーネシリーズ 洗面化粧台

1. 今までにない選べる洗面ボウル。
2. 収納は従来より13%アップに大容量。
3. トールキャビネットですらに収納力アップ。



KVK

 kvk.co.jp

遠隔スイッチ

新製品

1. 既存の水栓に後付けするだけで手元でON/OFF。
2. 車いすやお子様でも使いやすい手元スイッチ。
3. 既存の水栓和莉に取り付けだけのカンタン施工。



ハウステック

 houstec.co.jp

COCOSH 洗面化粧台

1. コードパス、左右収納に電源コードの通り道を設けました。
2. 超はじく、リンコート(オプション)お手入れ楽々。
3. ちびマルBOX小物をしまうのに便利。



ダイキン工業

 daikin.co.jp

店舗、オフィスエアコン FIVE STAR ZEAS

1. 電子膨張弁とファン制御を組み合わせ業界トップクラスの省エネ性。
2. 大容量の8、10馬力を追加。
3. 業界初、オーナー専用サポートサービス「省エネコンシェルジュ」開始。

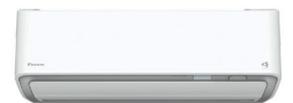


ダイキン工業

 daikin.co.jp

ルームエアコン うるさらX

1. 冷暖房、加湿、除湿、空気清浄が1台でできる史上最高機能を搭載。
2. 圧倒的な省エネ性能、長時間使うほど電気代を節約。
3. 過酷な環境下でもしっかり空調「タフネス暖房・冷房」。



三菱電機

 mitsubishielectric.co.jp

ルームエアコン FZシリーズ

- 1.遠隔で人の脈のゆらぎを計測し最適運転するエモコテック機能搭載。
- 2.6年連続省エネNo.1、2027年度省エネ基準もクリア。
- 3.設置環境の負荷傾向を学習し、立ち上げ時の運転効率を最適化。



三菱電機

 mitsubishielectric.co.jp

ビルマル用室外ユニット グランマルチ

新製品

- 1.鉛直アルミ扁平管熱交換器を搭載、業界最高クラスの伝熱性能。
- 2.フロン排出抑制法に対応した冷媒R32を採用。
- 3.新デザインの筐体を採用し、設置面積を削減。



日本キャリア

 toshiba-carrier.co.jp

スーパーマルチu R32モデル

新製品

- 1.冷媒にR32を使用、環境負荷低減と同時に省エネ性、暖房効率を向上。
- 2.全室内ユニットに冷媒漏洩センサーを内蔵、遮断弁は3種類から選定可能。
- 3.天カセタイプは薄型筐体を採用、空清ユニットなどもオプション対応。



日立グローバルライフソリューションズ

 corp.hitachi-gls.co.jp

R32 採用フレックスマルチ冷暖切替型 TG シリーズ

新製品

- 1.日立独自の技術により業界トップクラスの省エネ性を実現。
- 2.ZEBモデルに対応する高COPモデル。
- 3.日立独自の室内機「凍結洗浄機能」を搭載。



鶴見製作所

 tsurumipump.co.jp

水中ノンクログ型 スマッシュポンプKRBN

新製品

- 1.片水路構造のスリムデザインで狭所への設置が容易、気中運転可能。
- 2.独自形状のサクシオンカバーと羽根車で革新的な異物通過性。
- 3.異物を含む工場排水、河川からの取水、排水、雨水排水に最適。



SFA

 sfa-japan.jp

排水圧送ポンプ サニキュービック2

- 1.粉碎圧送揚水ポンプ。
- 2.大型の汚水、雑排水兼用で商業施設の大型排水に最適。
- 3.2台のポンプで自動交互運転、揚程も10mとSFAシリーズで最大。



テラル

 teral.net

直結給水増圧ポンプ MC5S

新製品

- 1.ポンプ部と架台部がセパレート構造になり、施工性が向上。
- 2.狭小場所への搬入、メンテナンス性が向上。
- 3.携帯メンテナンスツールを搭載、点検報告書の出力が可能。



荏原製作所

 ebara.co.jp

次世代型給水ユニット F3100NEO

- 1.ダウンサイジング：設置面積を約32%削減。
- 2.ライトウエイト：質量約44kg削減。
- 3.設置自由度アップ：制御盤の向きの変更、別置き、壁掛け可能。



積水化学工業

 sekisui.co.jp

耐火プラAD継手 「HG」「SG」

- 1.遮音設計を一新。非常に高い遮音性を実現します。
- 2.VP管との認定を取得。経済的な配管が可能です。
- 3.継手重量はADスリムの約1/3。簡単に持ち運びできます。



積水化学工業

 sekisui.co.jp

エスロハイパーAW 高圧消火管・継手

- 1.最高使用圧力1.6MPaで日本消防設備安全センター認定取得。
- 2.酸性、アルカリ性土壌でもOK。電食の心配もありません。
- 3.軽量な為、取扱いやすく、施工率がアップします。



キット

kitz.co.jp

エスロハイパーAW用ゲートバルブ

新製品

1. 積水化学工業製の配管システムのEF接合方式で省力化。
2. 施工が早いいため、断水時間の削減効果が期待。
3. 接続は「差し口」と「EF受口」の2タイプ。



ブリヂストン

bridgestone-dpj.co.jp

エコキュート用配管部材 エコるーぶ

1. 常用95℃まで使用できる高い耐熱性。
2. 柔軟性があり、管端加工も不要、優れた更新性。
3. 10年の製品保証付き。



タブチ

tabuchi.co.jp

A-Fit

新製品

1. シンプルな構造で、ワンタッチ接続の簡単施工。
2. 管外面シールにより通水口径アップ。
3. 呼び径13のみの為、架橋ポリエチレン管、ポリブテン管が兼用。



因幡電機産業

inaba.co.jp

タイカ X

1. シリーズの全製品が、建築基準法で要求されている認定を取得。
2. 作業者に寄り添った省施工製品を多数ラインナップ。
3. さまざまな種類の配管に対応し、多様な現場の施工条件をクリア。



工機ホールディングスジャパン

koki-holdings.co.jp

18Vコードレスコンクリート釘打機

新製品

1. 型式: NC 1840 DA (2XPZ)。
2. ガスカートリッジいらずで安定した打込み力。
3. まっすぐ打てる開閉式スタビライザ (特許申請中)。



レックス工業

rexind.co.jp/jp/

ポータブル電源 PB-A R

1. 当社EFコントローラー、パイプマシンでの安定稼働を検証済。
2. 充放電回数は3500回以上の長寿命で、毎日使用も10年可能。
3. 安全性の高いリン酸鉄リチウムイオンバッテリーを搭載。



前澤化成工業

mazawa-k.co.jp

MEL Sシリーズ マットブラック水栓柱

1. 空間をスタイリッシュに魅せるこだわりのマットブラック。
2. マットな質感から漂う重厚感やクールな存在感。
3. マットブラック水栓、水栓2口タイプをラインナップ。



因幡電機産業

inaba.co.jp

ホールドワン

新製品

1. 省施工で工期短縮。
2. 配管を押し上げて、ボルトを締めるだけ。
3. ボルトの締め忘れがなく施工完了を目視。



シーケー金属

ckmetals.co.jp

T Lジョイント

新製品

1. 業界トップクラスの低トルクを実現、従来より小型工具で施工可能。
2. 座金がガッチリとナットを固定、一目でわかる緩み止め機能を採用。
3. オレンジラインがナットの締付により隠れ、施工完了を一目で確認。



マキタ

makita.co.jp

充電式グリスガン

新製品

1. 型式: GP 001。
2. 定量吐出モード搭載で作業効率アップ。
3. 複数個所のグリスアップに最適。





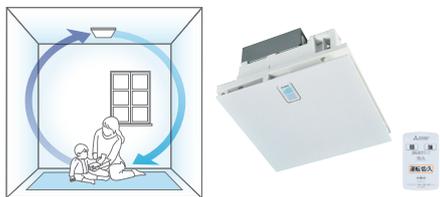
おうちの
お部屋に
10畳用

お店や
施設などに
30畳用

置き場所いらずで空間もスッキリ。
24時間、清潔な空気でスッキリ。

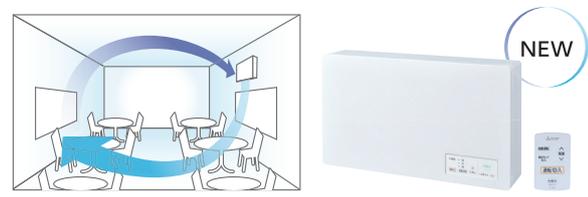
浮遊するさまざまな物質を抑制・除去、しかも脱臭まで。
「ヘルスエアー[®]機能」搭載 循環ファン 

狭小スペースでも天井設置で足元スッキリ。



〈10畳用〉天井・壁埋込形
JC-10KR 価格 45,000円(税別)

自動運転モードで広いスペースの空気を効率よく循環浄化。



〈30畳用〉壁掛け形
JC-30KR 価格 99,800円(税別)

※掲載の商品の価格は、事業者様向けの積算見積価格であり、一般消費者様向けの販売価格ではありません。

三菱電機株式会社

詳しくはコチラ



 しあわせをシェアしよう。