

建設経済の最新情報ファイル

**RICE** monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

# 研究所だより

No. 443

2026 2

## CONTENTS

視点・論点	人手不足と AI	.....	1
寄稿	福島 12 市町村における 移住・定住関連施策の積極的な展開	.....	2
研究所から	2025・2026 年度の建設投資見通し	.....	10
研究員ノート	働き方の変容にともなう オフィスの意義とあり方	.....	22



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 フロンティア御成門 8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: <https://www.rice.or.jp/>



## 人手不足と AI 専務理事 木下 茂

2026 年は、AI が、一層浸透・定着していくことだろう。「人間は AI を作る人か AI を使う人かのどちらかになる。」とも言われるが、「AI を使う人を使う人」がいないと組織は回らない。

現在の人手不足は AI による代替を加速する。単純補助的な雑務は AI エージェントに行わせ、貴重な新採人員は当初から専門的な業務からスタートすることとなる。自分の新人時代はワープロ<sup>1</sup>さえまだ無く、朝から晩までコピー、清書、書類配り、資料探し、新聞切り抜き、ごみ捨てなどなど、今ではほとんど不要なことばかりで給料をもらっていた。人を覚え人に覚えてもらうためだとか、コピー待ちの間に書類を読むものだとかもっともらしいことを言われたが、現在これらの単純労働から若者が解放されたことは誠に喜ばしい。

ただ、これらの新人教育的な業務を全く経験せずに、組織の仕事の流れやいわゆる行儀作法といった暗黙知を知らないまま大人になってしまうと、それはそれで組織にとって問題となる。業務を AI に代替させるにしても、組織の業務フロー、仕事のスムーズなやり方を熟知していなければ当該組織にとって適切な AI の設計はできない。外部コンサルタントに丸投げしているのは、AI に従業員が合わせることとなり、使い勝手が悪くかえって生産性が下がることさえあるだろう。

終身雇用によらず転職によってキャリアを重ねていくことは現在では一般的なことであるが、皆がそうなれば、組織にとって最適な生産性を高める「AI を作る人」、組織の持続可能性と従業員の幸福とを真剣に考えて「AI を使

う人を使う人」は、生まれてくるだろうか。

もっとも敵もさるもので、AI 上司、AI 本部長<sup>2</sup>、AI 大臣<sup>3</sup>などが既に生み出されている。AI 上司は叱責することなく優しく導いてくれるだろうし、実在の上司を学習している場合にはその上司らしい回答を与えてくれるだろう。冒頭の記述に「AI に使われる人」という区分を追加する必要がありそうだが、管理職業もある程度 AI に代替され得る。

となれば、就職氷河期世代やホワイトカラーだけでなく、管理職も、ブルーカラーへの転職を進めても良いのではないか。建設業界では人手不足と人件費の高さが各地の再開発プロジェクト等の大きな支障となっており、今なら日本全国引く手あまたである。米国ではオフィスを去って職業訓練校を経てブルーカラーとなる人たちが増えており、配管工として月に約 190 万円を稼ぐ元会計士が紹介されている<sup>4</sup>。我が国でも建設技能労働者の賃金は市場原理により高騰しそうなのだが、そうっていない。問題は重層下請構造にあるのか、労働分配率にあるのか。

おりしも、第三次・担い手 3 法が全面施行され、標準労務費が導入された。全ての工事の全ての取引段階で適正労務費が確保され、建設技能労働者の手に賃金として行き渡るはずの画期的な措置である。現在の好業績と人手不足と AI 代替は、逆説的に千載一遇の最後のチャンスなのかもしれない。この機に建設技能労働者の社会的な地位が高まり、子供たちのあこがれの職業のひとつになることを願っている。

<sup>1</sup> Word Processor の略。日本語文書の作成、編集、保存、印刷を行うための専用機。2003 年に全社で生産が終了した。

<sup>2</sup> 日本経済新聞 2026 年 1 月 6 日夕刊 8 面ニュースぷらす参照。AI 本部長 (KDDI)、AI 課長 (大東建託)、AI 社長 (ノジマ)、AI-CEO (三井住友銀行)、AI 鬼コーチ (アクセンチュア) 等

<sup>3</sup> アルバニアのラマ首相は 2025 年 9 月、公共入札を監督する新閣僚に AI が生成した架空の人物を起用すると明らかにした。(2025 年 9 月 13 日共同通信)

<sup>4</sup> 日本経済新聞 2025 年 12 月 4 日 2 面「会計士→配管工 給与 3 倍 AI 代替で「学び直し」進む 変わる米国の職業観」



## 福島 12 市町村における移住・定住関連施策の積極的な展開

国土交通省 サイバーセキュリティ・情報化審議官

(前復興庁統括官付審議官)

瀧澤 謙

### 1. はじめに

政府は、2011 年の東日本大震災の発災以降、様々な復興施策を講じてきたが、とりわけ、東京電力福島第一原子力発電所の事故の発生により避難指示等の対象となった福島県の 12 市町村<sup>1</sup>(以下、「福島 12 市町村」という。)の復興支援は、引き続き政府全体が一丸となって対処すべき重要な政策である。具体的には、人口減少、高齢化、産業の空洞化等の課題が一層進行していることから、これらの課題について多様な対応策を講じていく必要があると考えられる。

このうち、特に福島 12 市町村が抱える人口減少の問題については、近時において、帰還促進に加え、移住・定住を促進する取組を復興庁として講じてきている。2025 年 6 月に、各種の復興施策を行う際の基本的な指針となる『「第 2 期復興・創生期間」以降における東日本大震災からの復興の基本方針』(2025 年 6 月 20 日閣議決定、以下、「復興の基本方針」という。)<sup>2</sup>が策定されたが、移住・定住については、2026 年度以降の 5 年間の指す「第 3 期復興・創生期間」において、さらなる促進を図ることが位置づけられることとなった。<sup>3</sup>

本稿においては、復興庁において移住・定住関連施策を担当していた筆者が、関連施策の最新の動向について解説する。

### 2. 移住・定住促進事業の制度の概要等

#### 1) 制度創設の背景

福島 12 市町村の復興を図る観点から、定住人口の増加を図ることが重要であることは言うまでもないが、そのためには、元の住民の方に帰還していただくだけでなく、「復興の担い手」となる新たな人材を確保することが重要であると考えられる。2020 年 6 月に福島復興再生特別措置法の改正が行われたが、このような考えの下で、地域の復興や再生に必要な措置として、従前より講じられていた住民の帰還を促進するための措置に加え、移住等(原子力災害の被災者以外の者の移住及び定住)を促進するための措置が、新たに同法に位置づけられた。

この制度改正を受けて、福島県内の地方公共団体が主体となって復興や再生を加速化

<sup>1</sup> 田村市、南相馬市、川俣町、広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村及び飯館村の 12 市町村を指す。

<sup>2</sup> 復興庁ホームページ

(<https://www.reconstruction.go.jp/topics/cat-114/cat-231/20250617160512/>、2025 年 6 月 17 日時点) を参照。

<sup>3</sup> 復興の基本方針 P9～P12 において、詳細に記載されている。

させるために実施する事業を支援する「福島再生加速化交付金」の一つのメニューとして、「移住・定住促進事業」が創設され、2021年7月からその運用が開始されている。

## 2) 制度の概要

「移住・定住促進事業」の対象は、前述のような制度創設の経緯を踏まえ、福島12市町村と福島県等となっており、具体的には以下のような支援を行っている。

### イ) 地方自治体の取組への支援

福島12市町村や福島県等が地域の実情を踏まえつつ、様々なアイデアを活かしながら行う取組を支援することとしている。市町村等全体で定められた事業費の上限額の範囲<sup>4</sup>であれば、補助率が3/4であり、それに加え、残る地方負担分についても震災特別交付税を充当することで、多様なニーズにきめ細かく対応できる仕組みとなっている。

#### a) 福島12市町村の取組に対する支援

各市町村が、それぞれ創意工夫を活かして作成する計画<sup>5</sup>に基づき実施する移住や定住に関連する事業に対して交付金を付与することとしている。各市町村が具体的に行っている取組は以下のようなものが挙げられる。

[主な取組の例]<sup>6</sup>

- ・ 移住相談窓口の開設
- ・ 移住希望者向けの情報発信  
(WebサイトやSNSでの情報提供、移住フェア等のイベントへの出展など)
- ・ 民間賃貸住宅に居住する移住者向けの家賃低廉化施策への補助  
(毎月最大4万円を最長3年)
- ・ 移住者が居住する空き家の改修費補助
- ・ 移住体験ツアーの実施や「お試し住宅」の設置・運営
- ・ 職業体験ツアー及びインターンシップの実施

<sup>4</sup> 市町村は4億円、福島県は8億円となっている。

<sup>5</sup> 福島復興再生特別措置法に基づく「帰還・移住等環境整備事業計画」を指す。

<sup>6</sup> 本稿に掲載されている写真やイメージ図は、本文P5に記載のある「第2期復興・創生期間までの復興施策の総括に関するワーキンググループ」の第11回資料5に掲載されているものを引用している。

復興庁ホームページ

(<https://www.reconstruction.go.jp/topics/cat-11/cat-47/cat-155/20250513114928/>、2026年1月6日時点)



移住相談窓口



職業体験ツアー

b) 福島県の取組に対する支援

移住・定住を促進する施策の推進に当たっては、福島 12 市町村全体でその特色をアピールし、移住者を呼び込むという視点も重要であるため、移住・定住促進事業においては、福島県がその役割の一定部分を担うこととし、国としては交付金の仕組みを通じてその対応を支援しているところである。

具体的には、福島県は、「ふくしま 12 市町村移住支援センター」を設置して、以下のような施策を行っている。

[主な取組の例]<sup>7</sup>

- ・ 移住希望者向けの情報発信  
(12 市町村全体の移住に関する情報をワンストップで提供する「#未来ワークふくしま」の開設など)
- ・ 住まいに関する情報提供  
(市町村毎の住まいに関するホームページを作成)
- ・ 複数市町村を回る移住体験ツアーの実施
- ・ 移住セミナーの実施  
(先輩移住者の体験談や支援制度の説明など)
- ・ 企業の求人支援  
(福島 12 市町村の求人の発掘やホームページへの掲載及び就職フェアへの出展)



WEB サイト「#未来ワークふくしま」



移住セミナー

<sup>7</sup> 写真については、脚注 6 に記載のとおり。



もに一貫して増加傾向であり、2024年度は前年度と比較して若干減少したものの、依然として高い水準を維持している。

福島 12 市町村への移住者数等の動向

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
世帯数	115	155	326	427	637	578
人数	152	213	436	603	839	822

### 3. 移住・定住促進施策の今後について

#### 1) 移住・定住促進事業の効果的実施

前述の福島 12 市町村への移住動向を踏まえれば、国として移住・定住促進事業を継続する意義は、今日においても存在していると考えられるため、これまで述べた地方自治体に対する支援や移住者に対する支援は、引き続き実施していく必要がある。その一方で、制度の創設からおよそ 5 年を迎える中で、より効果的な実施を図ることを念頭に、制度の運用の改善を図っていく必要がある。

例えば、福島 12 市町村の多くは小規模な自治体から成り立っており、自治体相互間の距離もそれほど遠くない場合もある中で、移住希望者の移住希望が最初から特定の自治体のみを決まっているケースが多いとは考えにくい。福島の浜通り地域への漠然とした移住希望があるような場合であっても、12 市町村のどこかに移住していただくよう誘導する活動を続けることで、この地域全体の移住者を一人でも多く増やすことを目指すべきと考えられる。

このため、第 3 期復興・創生期間が始まる 2026 年度からは、福島 12 市町村支援センターの機能を強化し、地域全体で移住地としての魅力をアピールすることで、この地域への移住希望者のニーズを取りこぼすことなく呼び込んでいく機能を強化することとしている。

#### 2) 移住関連施策との連携

移住者の移住や定住を進めていくためには、移住者を他の地域から誘引するような移住そのものに対するインセンティブ（支援金の支給や情報提供など）を与えるだけでは十分ではない。帰還困難区域が設定された市町村の復興の中心地となるべく整備がなされた「特定復興再生拠点区域」においては、「魅力あるまちづくりやコミュニティ形成、住まい、買い物、医療、介護、福祉、教育、保育、子育て、交通、防犯、防災、鳥獣被害対策、個人線量管理、情報通信等の生活に必要な環境整備」を進めることとされているが<sup>11</sup>、このような生活環境整備は、移住者にとっても必要不可欠なものである。

<sup>11</sup> 復興の基本方針 P8 を参照。

このうち、移住者の生活の基盤として重要な意義を持つ、すまいづくり・まちづくり面での施策について、特に連携を強化すべく対応を行っていかうとしているところである<sup>12</sup>ため、その内容について、以下説明する。

#### イ) 福島再生賃貸住宅の供給の推進

2026年度以降の復興施策の検討を行うために設置された「第2期復興・創生期間までの復興施策の総括に関するワーキンググループ」（以下、単に「WG」という。）において、これまでの復興政策のフォローアップが行われたが、その過程で行った市町村との意見交換の過程において、一部の市町村から域内の住宅が不足しており、住まいの確保が喫緊の課題となっている旨発言があったところである<sup>13</sup>。

住宅不足に対処するアプローチは様々想定されるが、その中の一つである有力な手段として、原子力災害で被災した福島12市町村のための特別な制度として設けられた福島再生賃貸住宅の活用が想定される場所である。災害で住宅が滅失するなどした被災者に対して供給を行う災害公営住宅と異なり、福島再生賃貸住宅は、被災地の定住人口の回復や地域の再生を加速化する観点から、新規の移住者についてもその入居対象としているところに特徴がある。

2025年10月31日現在で、7市町村で合計297戸について入居の開始がなされ、さらに2町村において86戸が建設予定となっている。国庫補助についても、地方公共団体が供給する場合には国が建設費の7/8を補助するなど、手厚い支援措置が講じられている。今後、自治体からの要望に応じて、本制度の活用を推進していく考えである。



福島再生賃貸住宅の事例（双葉町 駅西住宅）<sup>14</sup>

<sup>12</sup> 具体的には、復興の基本方針 P9 において、「避難指示の解除時期等によって大きく異なる地域の実情も踏まえながら、各地域の住宅ニーズに応じた支援等を行いつつ、帰還促進と併せて、移住・定住の促進、二地域居住、交流人口・関係人口の拡大等にも取り組む必要がある」とされている。

<sup>13</sup> WG の第 11 回資料 5 にその概要が記されている（資料を掲載するホームページのアドレスは脚注 6 のとおり）。

<sup>14</sup> 写真については、脚注 6 に記載のとおり。

ロ) まちづくり関連の支援

前述の「特定復興再生拠点区域」において、まちづくり面での当該区域の中心となる地区において各町村が行う面整備事業について、国として順次支援を行ってきている。こうした中で、最近において本格的な面整備が開始されている事業箇所としては、浪江駅の周辺地区が挙げられる。

2020年3月にJR常磐線が全線運転再開したが、浪江駅周辺では、被災家屋の解体が進んで土地利用のないまま空き地が増加し、駅周辺の賑わいの復活が求められているところであった。このため、2021年3月に浪江町が策定した計画に基づき、「浪江駅周辺整備事業」を推進することとされ、2024年10月に工事着手がなされたところである。

完成後のイメージとしては、駅前広場や駅の東西を結ぶ自由通路が整備されるとともに、賃貸住宅、商業施設、交流施設等の配置がなされる予定となっており、今後とも、福島再生加速化交付金の仕組みを通じた支援を継続的に行っていく予定である。



浪江駅周辺整備事業 整備後のイメージ<sup>15</sup>

ハ) 生活環境整備に資する民間の技術やノウハウの活用

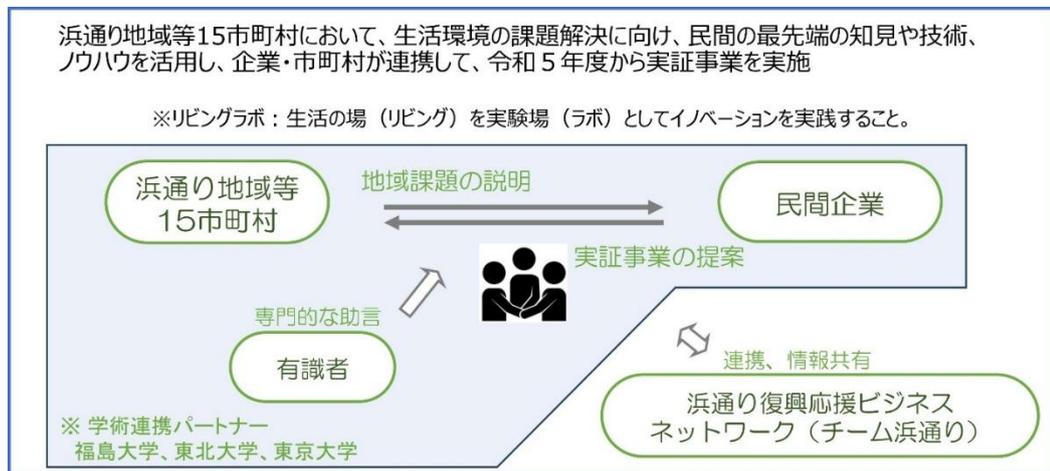
福島12市町村を含む浜通り地域等の復興・再生に向けて、住民の帰還や移住・定住の促進が課題となっていることについては、すでに述べたとおりであるが、これに加えて、2023年4月に福島国際研究教育機構(F-REI)が立地したことにより、当該地域への研究者や職員等の居住ニーズが徐々に増えていくことも見込まれるところである。

これらの居住者のためには、生活環境の向上を図ることが必要となるが、そのためには、住宅や地域の拠点づくりといった基盤整備に加え、民間企業が有する新しい技術やノウハウを活用することにより、夢のある暮らしの実現をイメージしながら、様々

<sup>15</sup> イメージ図については、脚注6に記載のとおり。

な取組にチャレンジしていく必要がある。

このため、復興庁においては、民間企業と市町村が連携して、当該企業が有する最先端の技術等を活用した実証事業である「浜通り復興リビングラボ」を 2023 年度から実施している。民間企業と市町村が共同してプロジェクトを進めるに当たっては、学術連携パートナーとなっている大学の有識者から専門的助言が得られる仕組みを設けるとともに、復興を応援する組織が参画する「浜通り復興応援ビジネスネットワーク（チーム浜通り）」を通じて様々な情報共有等が行えるようになっている。2025 年度時点までで、合計 12 市町村において、19 の民間企業による、18 の実証事業を実施しているところである。復興庁としては、今後は、これまでに実施したプロジェクトの結果を検証しつつ、新たな取組の実現に向けて引き続き努力を続けていきたいと考えている。



浜通り復興リビングラボのスキームのイメージ<sup>16</sup>

#### 4. まとめ

福島 12 市町村において活力ある地域社会の維持・形成を図るためには、住民の帰還促進と併せて、様々な施策を総動員して、定住人口はもとより、関係人口、交流人口を含めた形で、その創出を図る必要がある。

本稿で述べた、生活基盤整備も含めた移住・定住促進施策について、地方創生や二地域居住などの他の国の施策とも連携を図りつつ、地方自治体や民間企業とも協同しながらその積極的な展開を図ることにより、移住者の呼び込みを強める動きを確固たるものとしていきたい。

<sup>16</sup> イメージ図については、脚注 6 に記載のとおり。

## 2025・2026年度の建設投資見通し

### 1. 建設投資の推移

2025年度の建設投資は、政府分野が底堅く推移しており、民間非住宅分野も堅調に推移すると見込まれることから、名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度比で微増と予測する。

2026年度の建設投資は、民間住宅分野が持ち直し、政府分野・民間非住宅分野は引き続き増加の推移を維持し、名目値ベース・実質値ベースともに前年度比で増加と予測する。

**2025年度の建設投資は、前年度比4.7%増の76兆6,800億円と予測する。**

**政府分野投資**は、国・地方ともに予算規模は前年度と同水準で、足元の出来高についても底堅く推移していることから、名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。

**民間住宅投資**は、新設住宅着工戸数は省エネ基準適合義務化等に伴う前年度の駆け込み需要の反動により、前年度比で減少、投資額は実質値ベースでは前年度比で微減、名目値ベースでは物価上昇の影響により前年度比で微増と予測する。

**民間非住宅建設投資**は、企業の設備投資は緩やかに持ち直しており、着工床面積は前年度と同水準と予測する。投資額は、建築単価の上昇に加え、土木では足元の受注高が好調であることから、名目値ベース・実質値ベースともに前年度比で増加と予測する。

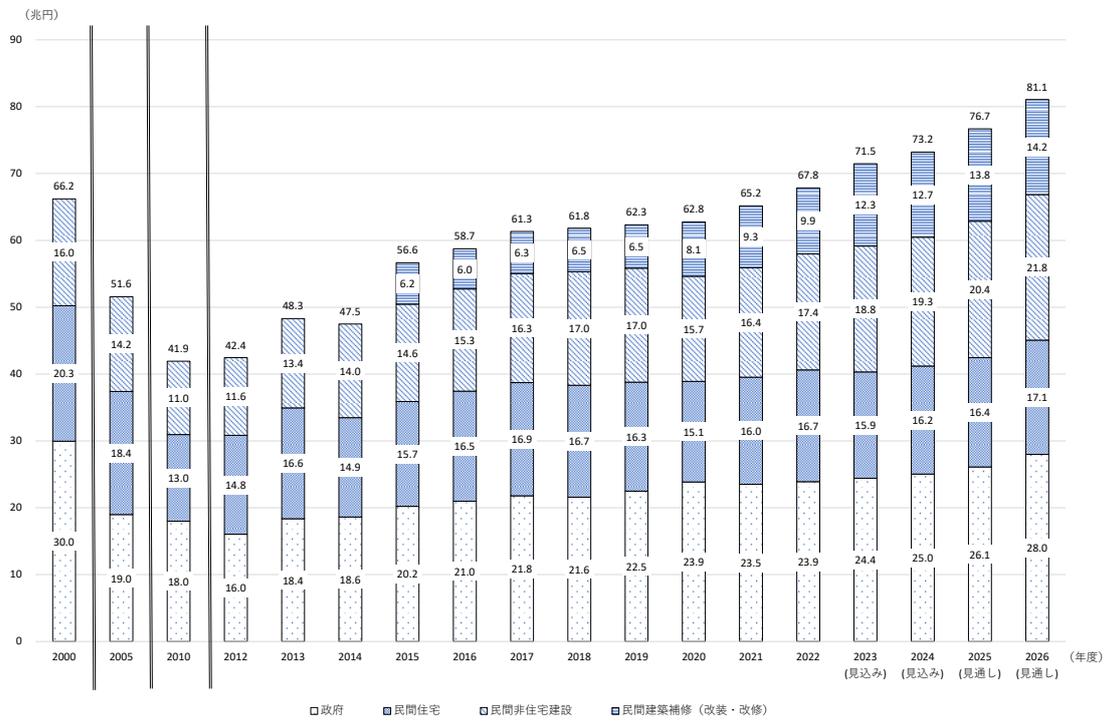
**2026年度の建設投資は前年度比5.7%増の81兆700億円と予測する。**

**政府分野投資**は、国の直轄・補助事業の2026年度当初予算案及び2025年度補正予算における公共事業関係費が十分に確保されていることから、名目値ベース・実質値ベースともに前年度比で増加と予測する。

**民間住宅投資**は、新設住宅着工戸数は前年度の反動減からの回復により、前年度比で増加、投資額は高付加価値化等の傾向が継続し、名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度比で微増と予測する。

**民間非住宅建設投資**は、企業の設備投資に持ち直しの傾向が続くと考えられ、土木も引き続き堅調に推移する見込みであり、投資額は名目値ベース・実質値ベースともに前年度比で増加と予測する。

図表 1 建設投資額（名目値）の推移



## 2. 政府分野投資の推移

**2025年度の政府分野投資は、前年度比3.2%増の23兆1,200億円**と予測する。

国の直轄・補助事業の2025年度当初予算は、前年度並みの規模である約6兆円の公共事業関係費が確保されている。また、2024年度の補正予算は2023年度と同程度確保され、補正後予算で比較すると2024年度は前年度比1.4%増となった。地方単独事業の2025年度予算は、維持補修費が前年度比1.2%増、投資的経費が前年度比1.1%増と前年度並みに確保されている。

国・地方ともに予算規模は前年度と同水準で、2025年度の足元の出来高についても底堅く推移していることから、名目値ベースは前年度比で増加、実質値ベースは前年度と同水準と予測する。

**2026年度の政府分野投資は、前年度比7.8%増の24兆9,200億円**と予測する。

国の直轄・補助事業の2026年度当初予算案は2025年12月に閣議決定され、公共事業関係費は前年度から220億円増加し、前年度並みの規模である約6.1兆円とされている。地方単独事業の2026年度予算については、総務省がまとめた「令和8年度の地方財政の課題」で示されている通り、維持補修費、投資的経費が前年度並みに確保される見通しである。

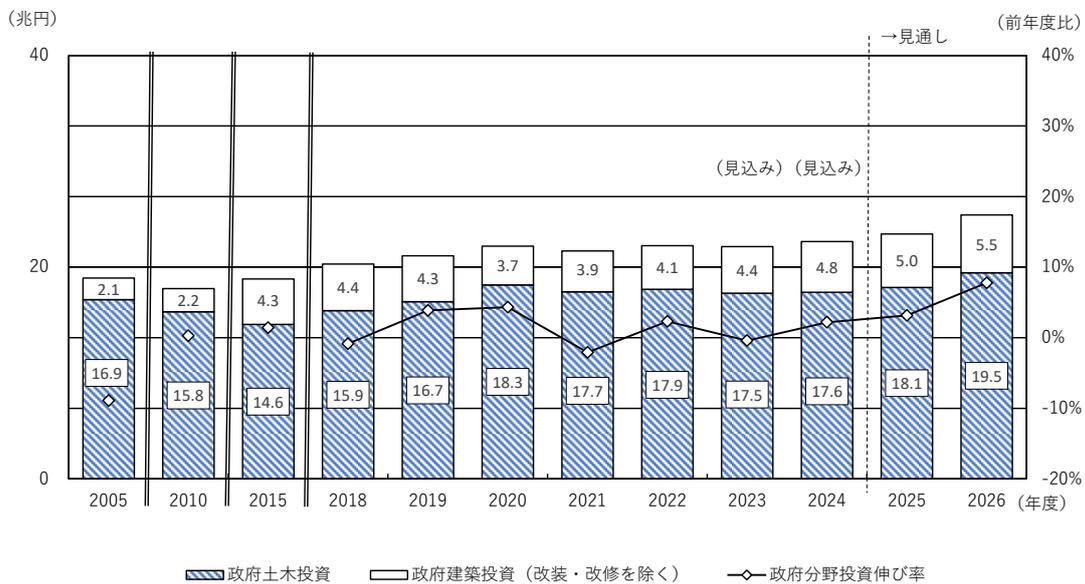
また、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」の後継計画にあたる「第1次国土強靱化実施中期計画」の初年度分として1兆5,500億円が前倒しで計上されるなど、2025年度の補正予算については公共事業関係費が昨年度からおよそ1割増の約2.6兆円とされることから、名目値ベースは前年度比で増加、実質値ベースでも前年度比で増加と予測する。

図表 2 政府分野投資額の推移

(単位：億円)

年度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (見込み)	2024 (見込み)	2025 (見通し)	2026 (見通し)
政府分野投資 (名目値)	196,429	204,604	202,861	210,739	219,850	215,274	220,218	219,300	224,100	231,200	249,200
(対前年度伸び率)	-	4.2%	-0.9%	3.9%	4.3%	-2.1%	2.3%	-0.4%	2.2%	3.2%	7.8%
政府分野投資 (実質値)	195,803	199,667	191,179	194,058	202,577	190,793	184,519	178,211	174,399	175,710	185,771
(対前年度伸び率)	-	2.0%	-4.3%	1.5%	4.4%	-5.8%	-3.3%	-3.4%	-2.1%	0.8%	5.7%

図表 3 政府分野投資額 (名目値) の推移



### 3. 住宅着工戸数及び民間住宅投資の推移

**2025年度の住宅着工戸数は、前年度比9.8%減の73.7万戸**と予測する。

省エネ基準適合義務化等に伴う前年度の駆け込み需要の反動により、前年度比で減少と予測する。

**2025年度の民間住宅投資額は、前年度比1.2%増の16兆3,600億円**と予測する。

住宅着工戸数は前年度比で減少が予測され、投資額は実質値ベースでは前年度比で微減、名目値ベースでは物価上昇の影響により前年度比で微増と予測する。

**2026年度の住宅着工戸数は、前年度比5.5%増の77.7万戸**と予測する。

2025年度の反動減からの回復と予想し、前年度比で増加と予測する。

**2026年度の民間住宅投資額は、前年度比4.5%増の17兆900億円**と予測する。

住宅着工戸数は前年度比で増加と予測され、投資額は高付加価値化等の傾向が継続すると予想されるため、実質値ベースでは前年度比で微増、名目値ベースでは前年度比で増加と予測する。

**2025年度の持家着工戸数は、前年度比10.8%減の19.9万戸**と予測する。

前年度の駆け込み需要の反動により、前年度比で減少と予測する。

**2026年度の持家着工戸数は、前年度比2.8%増の20.5万戸**と予測する。

住宅価格の高騰、展示場への来場者数の伸び悩み、住宅ローン金利の上昇等の懸念材料も多いが、住宅ローン減税の延長や「みらいエコ住宅2026事業」の実施等により前年度の反動減からは回復が見込まれると予想し、前年度比で微増と予測する。

**2025年度の貸家着工戸数は、前年度比10.0%減の32.1万戸**と予測する。

前年度の駆け込み需要の反動により、前年度比で減少と予測する。

**2026年度の貸家着工戸数は、前年度比9.2%増の35.1万戸**と予測する。

持家の減少や住宅価格の高騰、単独世帯の増加等により貸家の需要は維持されると予想され、また着工戸数も回復傾向にあり、反動減からの回復も予想されることから、前年度比で増加と予測する。

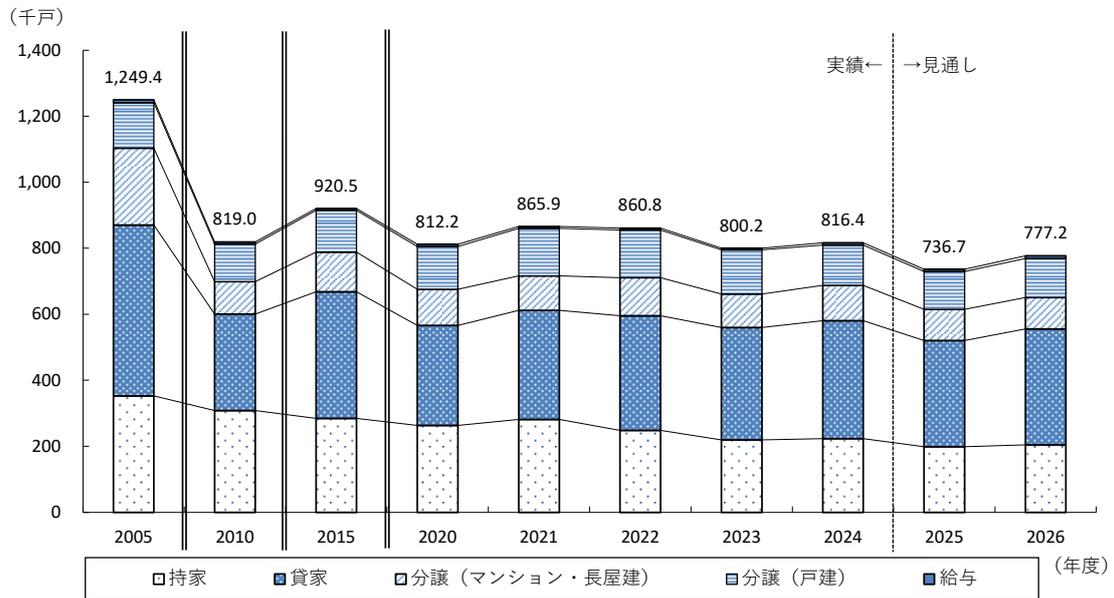
**2025年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比8.9%減の20.9万戸**と予測する。

分譲マンションは前年度の駆け込み需要の反動が予想され、また首都圏では価格の高騰や供給減等の懸念材料もあるため、前年度比で減少と予測する。分譲戸建についても前年度の駆け込み需要の反動が予想されることから、前年度比で減少と予測する。

**2026年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比2.1%増の21.4万戸**と予測する。

分譲マンションは新築の価格が高騰していることで中古の需要が増えていることや、価格高騰の継続が予想されるが、前年度の反動減からの回復を見込み、前年度と同水準と予測する。分譲戸建は大きな変動要因も予想されず、また、土地確保や購入費用の面で求めやすく顧客の動きも活発であると予想されることから、前年度比で増加と予測する。

図表4 住宅着工戸数の推移



(戸数単位：千戸)

年度	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (見通し)	2026 (見通し)
全体	1,249.4	819.0	920.5	812.2	865.9	860.8	800.2	816.4	736.7	777.2
(対前年度伸び率)	4.7%	5.6%	4.6%	-8.1%	6.6%	-0.6%	-7.0%	2.0%	-9.8%	5.5%
持家	352.6	308.5	284.4	263.1	281.3	248.1	219.6	223.2	199.1	204.7
(対前年度伸び率)	-4.0%	7.5%	2.2%	-7.1%	6.9%	-11.8%	-11.5%	1.6%	-10.8%	2.8%
貸家	518.0	291.8	383.7	303.0	330.8	347.4	340.4	357.1	321.3	350.8
(対前年度伸び率)	10.8%	-6.3%	7.1%	-9.4%	9.2%	5.0%	-2.0%	4.9%	-10.0%	9.2%
給与	8.5	6.6	5.8	6.9	5.5	5.7	5.1	6.6	7.2	8.2
(対前年度伸び率)	-9.5%	-50.3%	-25.9%	13.1%	-20.5%	4.1%	-10.5%	29.1%	9.0%	13.9%
分譲	370.3	212.1	246.6	239.1	248.4	259.5	235.0	229.5	209.1	213.5
(対前年度伸び率)	6.1%	29.6%	4.5%	-7.9%	3.9%	4.5%	-9.4%	-2.3%	-8.9%	2.1%
マンション・長屋建	232.5	98.7	120.4	109.8	104.3	115.2	101.4	107.1	94.5	95.4
(対前年度伸び率)	10.9%	44.5%	7.6%	-3.3%	-5.0%	10.5%	-12.0%	5.6%	-11.7%	0.9%
戸建	137.8	113.4	126.2	129.4	144.1	144.3	133.6	122.4	114.6	118.1
(対前年度伸び率)	-1.2%	19.0%	1.6%	-11.5%	11.4%	0.1%	-7.4%	-8.4%	-6.4%	3.1%

注1) 2024年度までは国土交通省「建築着工統計調査」より。

#### 4. 民間非住宅建設投資（建築＋土木）の推移

日本銀行「全国企業短期経済観測調査」（12月調査）の設備投資額（含む土地投資額）において、2025年度（計画）の全規模合計を見ると、製造業で14.0%増、非製造業で6.0%増、全産業で8.9%増（すべて前年度比）となっており、企業による設備投資意欲は堅調である。

また、2025年12月の内閣府「月例経済報告」において、設備投資は「緩やかに持ち直している」としている。

##### **2025年度の民間非住宅建設投資は、前年度比5.9%増の20兆4,000億円と予測する。**

企業の設備投資意欲は堅調であるものの、2025年4月から10月までの着工床面積の実績が前年度比で減少していることから、着工床面積は前年度と同水準と予測する。投資額は、建築単価上昇の影響に加え、土木では足元の受注高が好調であることから、名目値ベース・実質値ベースともに前年度比で増加と予測する。

##### **2026年度の民間非住宅建設投資は、前年度比6.7%増の21兆7,700億円と予測する。**

これまでの堅調な企業収益や省力化投資への対応等を背景に、設備投資計画は持ち直し傾向が続くと想定し、また土木についても引き続き堅調に推移すると見込まれることから、名目値ベース・実質値ベースともに前年度比で増加と予測する。

**事務所**は、出社率上昇や都心回帰の傾向、採用の観点から好立地・高機能ビルのニーズは高いため2025年度の着工床面積は前年度比で微増と予測する。2028年・2029年に大量供給が見込まれることから、2026年度は前年度比で増加と予測する。

**店舗**は、建設投資に対する積極的な姿勢がみられるが、近年の大規模小売店における開店年次別店舗数、総店舗面積はともに減少傾向にある。その傾向は継続するものと考え、着工床面積は2025年度・2026年度ともに前年度比で微減と予測する。

**工場**は、各国の通商政策による影響を留意する必要があるが、建設投資意欲が根強いことを踏まえ、2025年度の着工床面積は前年度比で微増、2026年度は前年度と同水準と予測する。

**倉庫・流通施設**は、新規需要は底堅いものの、近年増加していた物流施設の大型案件が、足元では一服からやや減少の傾向が見られる上、建築工事費の高騰等により今後供給が減少するおそれもあることから、2025年度・2026年度ともに前年度比で減少と予測する。

**土木**は、足元の受注高が好調であり、今後も堅調に推移すると考えられるため、投資額は2025年度・2026年度ともに前年度比で増加と予測する。

図表 5 民間非住宅建築着工床面積の推移

(単位:千㎡)

年度	2010	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (見通し)	2026 (見通し)
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	4,658 -26.8%	5,322 -3.9%	5,442 2.3%	5,047 -7.3%	6,796 34.6%	5,432 -20.1%	5,710 5.1%	4,637 -18.8%	4,724 1.9%	4,960 5.0%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	5,727 4.1%	5,179 -5.7%	4,118 -20.5%	4,035 -2.0%	4,174 3.4%	4,241 1.6%	3,599 -15.1%	3,782 5.1%	3,676 -2.8%	3,593 -2.3%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	6,405 17.6%	9,889 9.0%	7,638 -22.8%	5,827 -23.7%	7,081 21.5%	8,684 22.6%	7,183 -17.3%	6,615 -7.9%	6,681 1.0%	6,743 0.9%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	4,234 6.1%	8,625 -11.7%	9,904 14.8%	11,741 18.6%	13,249 12.8%	12,734 -3.9%	11,744 -7.8%	10,259 -12.6%	9,830 -4.2%	9,485 -3.5%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	37,403 7.3%	46,037 -2.7%	43,019 -6.6%	40,030 -6.9%	43,738 9.3%	43,296 -1.0%	38,831 -10.3%	34,755 -10.5%	34,884 0.4%	34,246 -1.8%

注1) 非住宅着工床面積計から事務所、店舗、工場、倉庫を控除した残余は、学校、病院、その他に該当する。

注2) 2024年度までは国土交通省「建築着工統計調査」より。

## 5. 建築補修（改装・改修）投資の推移

**2025年度の建築補修（改装・改修）投資は、前年度比9.4%増の16兆8,000億円**と予測する。

政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比13.3%増の2兆9,800億円、民間建築補修（改装・改修）投資は前年度比8.6%増の13兆8,200億円と予測する。

**2026年度の建築補修（改装・改修）投資は、前年度比2.9%増の17兆2,900億円**と予測する。

政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比3.0%増の3兆700億円、民間建築補修（改装・改修）投資は、前年度比2.9%増の14兆2,200億円と予測する。

**政府建築補修（改装・改修）**について、国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2025年度第2四半期の改装・改修工事の受注高は前年度比で34.1%増となった。特に、学校施設の設備更新については補助金による後押しもあり、引き続き省エネルギー対策や施設整備の需要が見込まれるため、堅調な投資が継続することを想定し、2025年度・2026年度ともに前年度比で増加と予測する。

**民間建築補修（改装・改修）**について、国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2025年度第2四半期の改装・改修工事の受注高は前年度比35.8%増であった。住宅分野では、政府の住宅省エネキャンペーン2025の効果が堅調である。建替計画から大型リフォームやリノベーション計画へのシフトにより、今後も堅調な投資が期待される。さらに非住宅分野では、設備投資は、DX、GX、供給網強靱化などの投資を中心に拡大傾向を維持し、引き続き堅調な投資が見込まれ、2025年度は前年度比で増加と予測する。2026年度も引き続き高水準を維持すると想定し、前年度比で微増と予測する。

図表6 建築物リフォーム・リニューアル調査による受注高の推移

(単位:億円)

年度	2022				2023			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	2,696	3,692	3,596	2,819	5,029	5,813	3,141	2,869
公共住宅	459	630	470	702	684	623	608	501
公共非住宅	2,237	3,062	3,125	2,117	4,345	5,191	2,533	2,368
民間四半期計	16,641	17,183	18,008	18,902	21,517	22,910	20,898	22,102
民間住宅	6,433	7,547	6,736	7,653	8,232	8,111	6,631	7,744
民間非住宅	10,208	9,636	11,273	11,249	13,285	14,799	14,267	14,358
年度	2024				2025			
四半期	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	5,606	4,867	3,744	3,416	5,606	6,523		
公共住宅	676	680	383	279	511	694		
公共非住宅	4,930	4,186	3,361	3,137	5,095	5,829		
民間四半期計	25,205	22,229	20,867	22,606	25,966	30,187		
民間住宅	8,644	7,793	7,190	6,872	8,409	9,949		
民間非住宅	16,561	14,435	13,678	15,734	17,557	20,238		

注1) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」より。

注2) 受注高のうち、「改装・改修」に該当するもののみを集計している。

## 6. マクロ経済の推移

**2025年度の実質GDP成長率は、前年度比0.9%増と予測する。**

公的固定資本形成は前年度比0.2%増（GDP寄与度0.0%ポイント）、民間住宅は前年度比4.2%減（同-0.2%ポイント）、民間企業設備は前年度比1.9%増（同0.3%ポイント）と予測する。

住宅建設は当面弱含みで推移すると見込まれるが、公共投資は底堅く推移し、設備投資は堅調な企業収益や省力化投資への対応等を背景に持ち直しの傾向が続くと期待される。

**2026年度の実質GDP成長率は、前年度比1.1%増と予測する。**

公的固定資本形成は前年度比3.6%増（GDP寄与度0.2%ポイント）、民間住宅は前年度比0.3%増（同0.0%ポイント）、民間企業設備は前年度比1.6%増（同0.3%ポイント）と予測する。

公共投資は補正予算の効果もあり底堅く推移し、設備投資は堅調に推移するとみられる。また、堅調な収益を背景とした企業の積極的な賃金設定行動の継続や、各種政策等の効果により景気は引き続き緩やかな回復をたどるものの、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響や、金融資本市場の変動等の影響には引き続き注意する必要がある。

図表7 マクロ経済の推移

（単位：億円、実質値は2020暦年連鎖価格）

年度	2005	2010	2015	2020	2022	2023	2024	2025 (見通し)	2026 (見通し)
実質GDP (対前年度伸び率)	5,329,602 2.3%	5,305,037 3.4%	5,643,727 1.8%	5,543,111 -3.8%	5,843,351 1.4%	5,840,487 0.0%	5,868,578 0.5%	5,921,090 0.9%	5,984,767 1.1%
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,929,071 1.9%	2,968,206 1.8%	3,088,354 0.8%	2,921,646 -4.6%	3,076,823 2.5%	3,046,555 -1.0%	3,052,715 0.2%	3,087,158 1.1%	3,108,730 0.7%
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	309,745 0.4%	221,947 5.0%	246,357 2.3%	225,198 -6.3%	228,063 0.6%	232,163 1.8%	230,566 -0.7%	220,957 -4.2%	221,553 0.3%
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	897,258 7.0%	775,588 0.5%	952,626 4.0%	963,597 -4.9%	1,037,665 3.9%	1,036,689 -0.1%	1,045,719 0.9%	1,065,827 1.9%	1,083,032 1.6%
実質政府最終支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	913,291 0.5%	978,176 2.6%	1,058,023 1.9%	1,140,034 2.6%	1,197,087 1.2%	1,187,572 -0.8%	1,214,893 2.3%	1,222,830 0.7%	1,240,355 1.4%
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	313,771 -6.6%	277,430 -7.4%	283,353 -1.6%	310,661 4.8%	277,034 -4.5%	276,659 -0.1%	276,866 0.1%	277,376 0.2%	287,286 3.6%
実質在庫変動 (対前年度伸び率) (寄与度)	7,192 -56.8%	13,811 -129.1%	13,051 239.5%	-9,360 -242.9%	19,304 -15.4%	-7,079 -136.7%	507 -107.2%	6,823 1245.7%	5,305 -22.2%
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-18,625 -50.3%	67,278 161.3%	3,162 -320.7%	-8,615 -131.2%	16,160 -57.7%	67,259 316.2%	53,295 -20.8%	46,219 -13.3%	44,605 -3.5%
名目GDP (対前年度伸び率)	5,388,725 0.8%	5,091,793 1.7%	5,519,448 3.4%	5,543,423 -2.9%	5,916,513 2.6%	6,193,903 4.7%	6,424,148 3.7%	6,684,734 4.1%	6,914,491 3.4%

注）2024年度までは内閣府「国民経済計算」（2025年12月8日公表）より。

図表 8 建設投資（名目値）の推移

(単位：億円・%)

項目	年度	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (見込み)	2024 (見込み)	2025 (見通し)	2026 (見通し)
総計		515,676	419,282	566,468	613,251	618,271	623,280	627,597	651,659	678,478	714,700	732,100	766,800	810,700
	(対前年度伸び率)	-2.4%	-2.4%	19.3%	4.4%	0.8%	0.8%	0.7%	3.8%	4.1%	5.3%	2.4%	4.7%	5.7%
1. 建築		297,142	220,991	370,916	408,592	404,856	401,817	377,604	405,812	427,717	458,900	472,300	495,700	521,100
	(対前年度伸び率)	0.1%	-2.6%	31.6%	6.7%	-0.9%	-0.8%	-6.0%	7.5%	5.4%	7.3%	2.9%	5.0%	5.1%
(1)住宅		189,675	134,933	164,808	175,629	172,580	167,478	154,715	163,898	171,710	163,600	165,900	168,100	176,300
	(対前年度伸び率)	-0.4%	0.7%	5.5%	2.0%	-1.7%	-3.0%	-7.6%	5.9%	4.8%	-4.7%	1.4%	1.3%	4.9%
政府		5,417	5,154	7,898	6,207	5,214	4,358	4,153	3,642	4,505	4,400	4,200	4,500	5,400
	(対前年度伸び率)	-18.9%	-8.2%	5.9%	-18.1%	-16.0%	-16.4%	-4.7%	-12.3%	23.7%	-2.3%	-4.5%	7.1%	20.0%
民間		184,258	129,779	156,910	169,422	167,366	163,120	150,562	160,256	167,205	159,200	161,700	163,600	170,900
	(対前年度伸び率)	0.3%	1.1%	5.5%	2.9%	-1.2%	-2.5%	-7.7%	6.4%	4.3%	-4.8%	1.6%	1.2%	4.5%
(2)非住宅		107,467	86,058	130,824	156,860	153,994	155,383	122,977	129,560	138,649	147,400	152,800	159,600	171,900
	(対前年度伸び率)	0.9%	-7.3%	4.1%	14.3%	-1.8%	0.9%	-20.9%	5.4%	7.0%	6.3%	3.7%	4.5%	7.7%
政府		15,110	16,942	34,905	42,333	38,778	39,078	32,467	34,890	36,738	39,500	43,600	45,800	49,100
	(対前年度伸び率)	-12.0%	2.7%	2.4%	21.7%	-8.4%	0.8%	-16.9%	7.5%	5.3%	7.5%	10.4%	5.0%	7.2%
民間		92,357	69,116	95,919	114,527	115,216	116,305	90,510	94,670	101,911	107,900	109,200	113,800	122,800
	(対前年度伸び率)	3.4%	-9.5%	4.7%	11.8%	0.6%	0.9%	-22.2%	4.6%	7.6%	5.9%	1.2%	4.2%	7.9%
(3)建築補修(改装・改修)		-	-	75,284	76,103	78,282	78,956	99,912	112,354	117,358	147,900	153,600	168,000	172,900
	(対前年度伸び率)	-	-	-	3.4%	2.9%	0.9%	26.5%	12.5%	4.5%	26.0%	3.9%	9.4%	2.9%
政府		-	-	13,284	13,196	13,049	14,063	18,709	19,850	18,705	24,800	26,300	29,800	30,700
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-1.8%	-1.1%	7.8%	33.0%	6.1%	-5.8%	32.6%	6.0%	13.3%	3.0%
民間		-	-	62,000	62,907	65,233	64,893	81,203	92,504	98,653	123,100	127,300	138,200	142,200
	(対前年度伸び率)	-	-	-	4.5%	3.7%	-0.5%	25.1%	13.9%	6.6%	24.8%	3.4%	8.6%	2.9%
2. 土木		218,534	198,291	195,552	204,659	213,415	221,463	249,993	245,847	250,761	255,800	259,800	271,100	289,600
	(対前年度伸び率)	-5.5%	-2.2%	1.3%	0.2%	4.3%	3.8%	12.9%	-1.7%	2.0%	2.0%	1.6%	4.3%	6.8%
(1)政府		169,211	157,724	145,961	156,064	158,869	167,303	183,230	176,742	178,975	175,400	176,300	180,900	194,700
	(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	1.3%	1.8%	5.3%	9.5%	-3.5%	1.3%	-2.0%	0.5%	2.6%	7.6%
(ア)公共事業		150,853	130,198	119,549	133,094	135,472	141,949	152,363	147,354	149,774	147,800	142,900	148,600	158,000
	(対前年度伸び率)	-7.9%	-6.4%	-4.1%	3.2%	1.8%	4.8%	7.3%	-3.3%	1.6%	-1.3%	-3.3%	4.0%	6.3%
(イ)その他		18,358	27,526	26,412	22,970	23,397	25,354	30,867	29,388	29,201	27,600	33,400	32,300	36,700
	(対前年度伸び率)	-11.3%	52.2%	32.7%	-8.4%	1.9%	8.4%	21.7%	-4.8%	-0.6%	-5.5%	21.0%	-3.3%	13.6%
(2)民間		49,323	40,567	49,591	48,595	54,546	54,160	66,763	69,105	71,786	80,400	83,500	90,200	94,900
	(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	-3.4%	12.2%	-0.7%	23.3%	3.5%	3.9%	12.0%	3.9%	8.0%	5.2%
総計 政府		189,738	179,820	202,048	217,800	215,910	224,802	238,559	235,124	238,923	244,100	250,400	261,000	279,900
	(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.8%	-0.9%	4.1%	6.1%	-1.4%	1.6%	2.2%	2.6%	4.2%	7.2%
総計 民間		325,938	239,462	364,420	395,451	402,361	398,478	389,038	416,535	439,555	470,600	481,700	505,800	530,800
	(対前年度伸び率)	1.9%	-4.3%	26.2%	4.7%	1.7%	-1.0%	-2.4%	7.1%	5.5%	7.1%	2.4%	5.0%	4.9%
建築 政府		20,527	22,096	56,087	61,736	57,041	57,499	55,329	58,382	59,948	68,700	74,100	80,100	85,200
	(対前年度伸び率)	-13.9%	-0.1%	35.0%	10.6%	-7.6%	0.8%	-3.8%	5.5%	2.7%	14.6%	7.9%	8.1%	6.4%
建築 民間		276,615	198,895	314,829	346,856	347,815	344,318	322,275	347,430	367,769	390,200	398,200	415,600	435,900
	(対前年度伸び率)	1.3%	-2.9%	31.0%	6.0%	0.3%	-1.0%	-6.4%	7.8%	5.9%	6.1%	2.1%	4.4%	4.9%
再掲 土木 政府		169,211	157,724	145,961	156,064	158,869	167,303	183,230	176,742	178,975	175,400	176,300	180,900	194,700
	(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	1.3%	1.8%	5.3%	9.5%	-3.5%	1.3%	-2.0%	0.5%	2.6%	7.6%
土木 民間		49,323	40,567	49,591	48,595	54,546	54,160	66,763	69,105	71,786	80,400	83,500	90,200	94,900
	(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	-3.4%	12.2%	-0.7%	23.3%	3.5%	3.9%	12.0%	3.9%	8.0%	5.2%
政府分野投資		-	-	188,764	204,604	202,861	210,739	219,850	215,274	220,218	219,300	224,100	231,200	249,200
	(対前年度伸び率)	-	-	-	4.2%	-0.9%	3.9%	4.3%	-2.1%	2.3%	-0.4%	2.2%	3.2%	7.8%
民間非住宅建設		141,680	109,683	145,510	163,122	169,762	170,465	157,273	163,775	173,697	188,300	192,700	204,000	217,700
	(対前年度伸び率)	4.0%	-10.0%	3.9%	6.8%	4.1%	0.4%	-7.7%	4.1%	6.1%	8.4%	2.3%	5.9%	6.7%

注) 民間非住宅建設投資 = 民間非住宅建築投資 + 民間土木投資

図表9 建設投資（実質値：2015年度基準）の推移

(単位：億円・%)

項目	年度	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
											(見込み)	(見込み)	(見通し)	(見通し)
総計		575,087	448,943	566,468	599,762	585,450	576,786	581,229	575,557	563,924	578,521	569,493	582,548	603,460
	(対前年度伸び率)	-3.6%	-2.6%	19.0%	2.4%	-2.4%	-1.5%	0.8%	-1.0%	-2.0%	2.6%	-1.6%	2.3%	3.6%
1. 建築		328,948	236,580	370,916	399,948	384,198	372,694	350,662	357,762	353,766	370,189	366,841	375,532	385,938
	(対前年度伸び率)	-0.8%	-2.5%	31.3%	4.7%	-3.9%	-3.0%	-5.9%	2.0%	-1.1%	4.6%	-0.9%	2.4%	2.8%
(1)住宅		208,873	143,846	164,808	172,004	164,021	155,771	144,168	142,306	140,522	132,427	129,962	128,882	133,069
	(対前年度伸び率)	-1.2%	0.9%	5.7%	0.2%	-4.6%	-5.0%	-7.4%	-1.3%	-1.3%	-5.8%	-1.9%	-0.8%	3.2%
政府		5,946	5,489	7,898	6,067	4,928	4,031	3,849	3,195	3,693	3,520	3,238	3,364	3,979
	(対前年度伸び率)	-19.7%	-8.0%	6.2%	-19.9%	-18.8%	-18.2%	-4.5%	-17.0%	15.6%	-4.7%	-8.0%	3.9%	18.3%
民間		202,927	138,357	156,910	165,937	159,093	151,740	140,319	139,111	136,829	128,907	126,724	125,518	129,090
	(対前年度伸び率)	-0.5%	1.3%	5.7%	1.1%	-4.1%	-4.6%	-7.5%	-0.9%	-1.6%	-5.8%	-1.7%	-1.0%	2.8%
(2)非住宅		120,075	92,734	130,824	153,333	145,552	143,475	113,552	114,960	115,445	118,584	117,901	119,912	125,874
	(対前年度伸び率)	-0.1%	-7.3%	3.4%	12.1%	-5.1%	-1.4%	-20.9%	1.2%	0.4%	2.7%	-0.6%	1.7%	5.0%
政府		16,883	18,256	34,905	41,381	36,652	36,083	29,979	30,958	30,590	31,778	33,642	34,400	35,953
	(対前年度伸び率)	-12.8%	2.7%	1.7%	19.3%	-11.4%	-1.6%	-16.9%	3.3%	-1.2%	3.9%	5.9%	2.3%	4.5%
民間		103,192	74,478	95,919	111,952	108,900	107,392	83,573	84,002	84,855	86,806	84,259	85,512	89,921
	(対前年度伸び率)	-9.5%	-4.0%	4.0%	9.6%	-2.7%	-1.4%	-22.2%	0.5%	1.0%	2.3%	-8.9%	1.5%	5.2%
(3)建築補修(改装・改修)		-	-	75,284	74,611	74,625	73,448	92,942	100,496	97,799	119,178	118,978	126,738	126,995
	(対前年度伸び率)	-	-	-	1.4%	0.0%	-1.6%	26.5%	8.1%	-2.7%	21.9%	-0.2%	6.5%	0.2%
政府		-	-	13,284	12,937	12,439	13,082	17,404	17,755	15,588	19,984	20,372	22,446	22,505
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-3.6%	-3.8%	5.2%	33.0%	2.0%	-12.2%	28.2%	1.9%	10.2%	0.3%
民間		-	-	62,000	61,674	62,186	60,366	75,538	82,741	82,211	99,194	98,606	104,292	104,490
	(対前年度伸び率)	-	-	-	2.6%	0.8%	-2.9%	25.1%	9.5%	-0.6%	20.7%	-0.6%	5.8%	0.2%
2. 土木		246,139	212,363	195,552	199,814	201,252	204,092	230,567	217,795	210,158	208,332	202,652	207,016	217,523
	(対前年度伸び率)	-7.0%	-2.6%	1.0%	-2.0%	0.7%	1.4%	13.0%	-5.5%	-3.5%	-0.9%	-2.7%	2.2%	5.1%
(1)政府		190,844	169,161	145,961	152,219	149,599	153,944	168,749	156,640	150,236	142,913	137,519	137,946	145,839
	(対前年度伸び率)	-9.6%	-0.2%	0.7%	-0.9%	-1.7%	2.9%	9.6%	-7.2%	-4.1%	-4.9%	-3.8%	0.3%	5.7%
(ア)公共事業		170,263	139,847	119,549	129,721	127,443	130,468	140,168	130,633	125,861	120,456	111,466	113,254	118,167
	(対前年度伸び率)	-9.2%	-6.8%	-4.4%	1.0%	-1.8%	2.4%	7.4%	-6.8%	-3.7%	-4.3%	-7.5%	1.6%	4.3%
(イ)その他		20,581	29,314	26,412	22,498	22,156	23,476	28,581	26,007	24,375	22,457	26,053	24,692	27,672
	(対前年度伸び率)	-13.0%	51.7%	32.3%	-10.2%	-1.5%	6.0%	21.7%	-9.0%	-6.3%	-7.9%	16.0%	-5.2%	12.1%
(2)民間		55,295	43,202	49,591	47,595	51,653	50,148	61,818	61,155	59,922	65,419	65,133	69,070	71,683
	(対前年度伸び率)	3.3%	-11.2%	2.0%	-5.4%	8.5%	-2.9%	23.3%	-1.1%	-2.0%	9.2%	-0.4%	6.0%	3.8%
総計 政府		213,673	192,906	202,048	212,604	203,618	207,140	219,981	208,548	200,107	198,195	194,771	198,156	208,275
	(対前年度伸び率)	-10.2%	-0.1%	8.2%	1.6%	-4.2%	1.7%	6.2%	-5.2%	-4.0%	-1.0%	-1.7%	1.7%	5.1%
総計 民間		361,414	256,037	364,420	387,158	381,832	369,646	361,248	367,009	363,817	380,326	374,722	384,392	395,185
	(対前年度伸び率)	0.9%	-4.3%	26.0%	2.8%	-1.4%	-3.2%	-2.3%	1.6%	-0.9%	4.5%	-1.5%	2.6%	2.8%
建築 政府		22,829	23,745	56,087	60,385	54,019	53,196	51,232	51,908	49,871	55,282	57,252	60,211	62,436
	(対前年度伸び率)	-14.7%	0.0%	34.3%	8.4%	-10.5%	-1.5%	-3.7%	1.3%	-3.9%	10.8%	3.6%	5.2%	3.7%
建築 民間		306,119	212,835	314,829	339,563	330,179	319,498	299,430	305,854	303,895	314,907	309,589	315,321	323,501
	(対前年度伸び率)	0.4%	-2.8%	30.8%	4.0%	-2.8%	-3.2%	-6.3%	2.1%	-0.6%	3.6%	-1.7%	1.9%	2.6%
再掲 土木 政府		190,844	169,161	145,961	152,219	149,599	153,944	168,749	156,640	150,236	142,913	137,519	137,946	145,839
	(対前年度伸び率)	-9.6%	-0.2%	0.7%	-0.9%	-1.7%	2.9%	9.6%	-7.2%	-4.1%	-4.9%	-3.8%	0.3%	5.7%
土木 民間		55,295	43,202	49,591	47,595	51,653	50,148	61,818	61,155	59,922	65,419	65,133	69,070	71,683
	(対前年度伸び率)	3.3%	-11.2%	2.0%	-5.4%	8.5%	-2.9%	23.3%	-1.1%	-2.0%	9.2%	-0.4%	6.0%	3.8%
政府分野投資		-	-	188,764	199,667	191,179	194,058	202,577	190,793	184,519	178,211	174,399	175,710	185,771
	(対前年度伸び率)	-	-	-	2.0%	-4.3%	1.5%	4.4%	-5.8%	-3.3%	-3.4%	-2.1%	0.8%	5.7%
民間非住宅建設		158,487	117,680	145,510	159,547	160,553	157,540	145,391	145,157	144,777	152,225	149,392	154,582	161,604
	(対前年度伸び率)	2.6%	-10.1%	3.3%	4.7%	0.6%	-1.9%	-7.7%	-0.2%	-0.3%	5.1%	-1.9%	3.5%	4.5%

注) 民間非住宅建設投資 = 民間非住宅建築投資 + 民間土木投資

(担当：研究員 上田 隆馬)

## 働き方の変容にともなうオフィスの意義とあり方

### 1. はじめに

毎日オフィスに出勤することが当たり前だった日常に大きな変化をもたらしたものが新型コロナウイルスであったことは言うまでもないだろう。新型コロナウイルスの流行をきっかけとして急速にテレワークが普及し、アフターコロナの現在も多くの企業でテレワークは継続されている。筆者自身もテレワークに慣れない頃は「出社の方がなにかと便利だ。テレワークは不便だ。」と感じていたが、時が経つに連れ、「テレワークで問題なく業務できるのであれば、出社の必要はないのではないか。」と感じることもあった。しかし、最近では「オフィス不足」と耳にすることもあり、実際に街に出てみれば至るところで大規模なオフィスの建設工事が行われている。

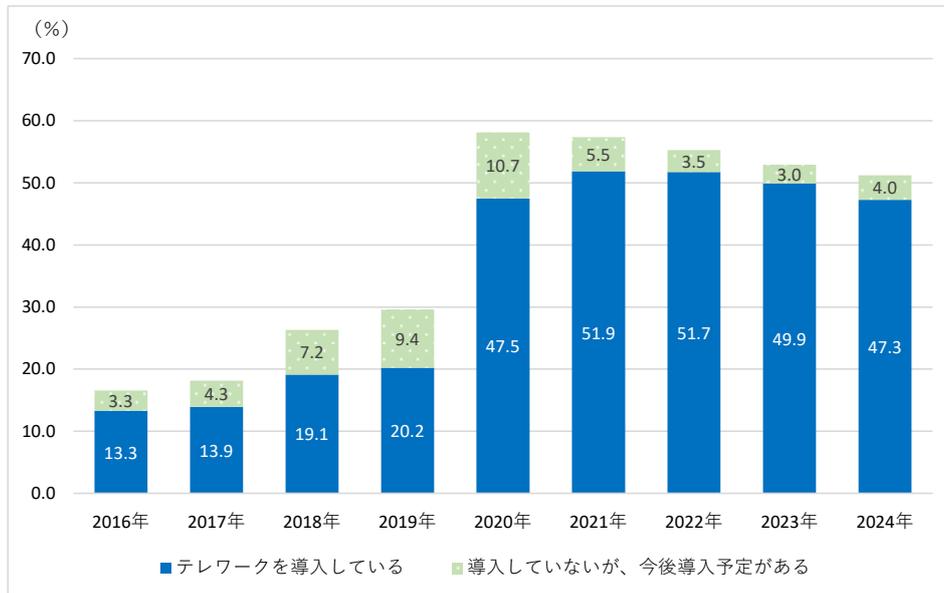
そこで本稿では、働き方が多様化する中でのオフィス需要や、オフィス整備の意義、課題を考察し、さらには 2024 年に竣工したばかりの戸田建設株式会社（以下「戸田建設」という。）の新本社ビルである「TODA BUILDING」に焦点を当て、ゼネコンの新本社ビルにおけるオフィス施策の取組を紹介する。なお、文中で述べる意見は筆者個人の見解であり、組織としての見解ではないことあらかじめご留意いただきたい。

### 2. コロナ禍の「テレワーク普及」と「アフターコロナの出勤回帰」

新型コロナウイルスの感染拡大により 2020 年 4 月に首都圏を中心として「緊急事態宣言」が発出された。外出の自粛等の要請もあり、街には人の姿がまばらとなった。そのような状況の中、「テレワーク」が急速に普及し、アフターコロナの現在においてもテレワークは一般的な働き方の一つとなったといえる。総務省の「令和 6 年通信利用動向調査」によると、企業におけるテレワークの導入状況は、コロナ禍前の 2019 年には「導入している」企業は 20.2%あったのに対し、コロナ禍が始まった 2020 年には 47.5%にまで伸びている。さらに 2021 年、2022 年にはその割合は 50%を超えている。

しかし、2023 年以降はテレワークを導入している企業の割合は減少傾向にあり、アフターコロナの現在は「出勤回帰」の傾向が見て取れる。

図表 1 テレワークの導入状況



(出典) 総務省「令和 6 年通信利用動向調査」を基に当研究所にて作成

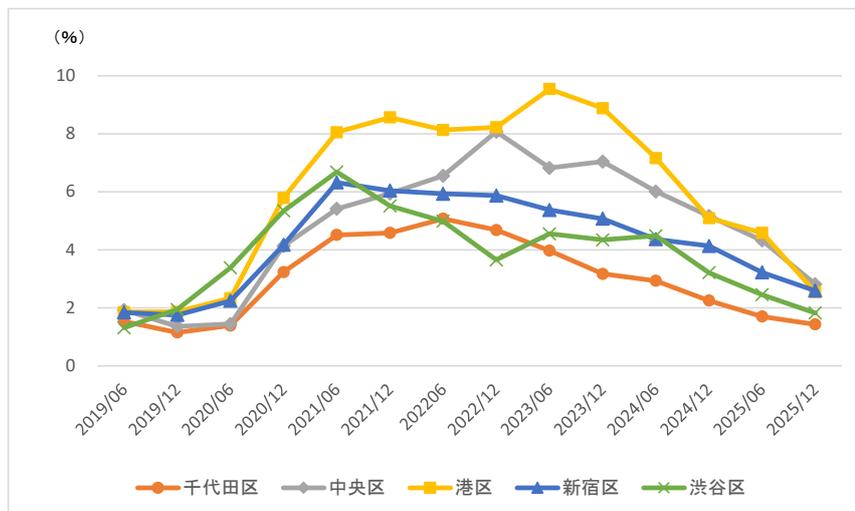
### 3. オフィス需要の推移

新型コロナウイルス流行以前は多くの企業で「毎日オフィスに出勤」することが主流であったが、コロナ禍においてはテレワークが急速に普及したこともあり、「出社不要論」や「オフィス不要論」等という言葉も話題になった。しかし前項で述べた通り、実態としてはテレワークを維持しつつも、「出社回帰」の傾向が見て取れる。それではアフターコロナの現在、オフィスの需要はどうなっているのだろうか。

図表 2 は都心 5 地区の平均空室率を示している。コロナ禍の 2020 年～2022 年頃にかけて平均空室率は増加しており、オフィス需要が減少したことがわかるが、2023 年頃からは減少傾向にあり、オフィス需要の高まりが見て取れる。空室率の適正値は一般的に約 3～5%と言われており、この数値が保たれている時期は需要と供給のバランスが取れている状態である<sup>1</sup>。2025 年 12 月の都心 5 地区の平均空室率は、中央区、港区、新宿区で 2%台、千代田区、渋谷区では 1%台となっており、オフィス需要の高まりによるオフィス不足の傾向が見て取れる。

<sup>1</sup> 三菱地所リアルエステートサービス株式会社「オフィスビルの『空室率』とは？」オフィスマーケットを読み解くキーワードについて解説」参照 <https://office.mecyes.co.jp/column/detail/337>

図表 2 都心 5 地区の平均空室率の推移



(出典) 三鬼商事株式会社「最新のオフィスビル市況」を基に当研究所にて作成

#### 4. オフィス整備の意義と課題

オフィス需要が高まる中、オフィスに何を求め、また現在のオフィスにおいてどのような課題感があるのだろうか。

株式会社ザイマックス総研が実施した「大都市圏オフィス需要調査 2025 春<sup>2</sup>」によると、「オフィス施策を実施する上で重視すること」の上位 5 つの回答は「生産性の向上 (69.5%)」、「従業員の満足度向上 (64.3%)」、「従業員のモチベーション向上 (56.5%)」、「業務の効率化 (作業の効率化) (50.3%)」、「社内のコミュニケーション活性化 (49.3%)」となっている。また、「採用の強化・離職率の低下」という回答も 34.8%となっている。この結果から、オフィス環境の整備には単なる業務の効率性のみならず、従業員のモチベーションを高めることや、採用・離職防止という人材確保の効果も求められていることがわかる。

また同調査によると、「入居中のメインオフィスについて課題に感じていること」としては、「快適な温度調整が難しい (38.1%)」、「会議室が不足している (28.7%)」、「リモート会議用個室が不足している (19.7%)」が挙げられている。特に会議室の不足については出社回帰により対面の会議が増えたことも要因と考えられるが、テレワークの普及により 1 対 1 の打合せや社外との会議もオンラインでの実施が増えたことも要因であると考えられる。加えて、「オフィスの最適なレイアウトがわからない (12.0%)」、「フリーアドレスや ABW の運用が難しい (6.4%)」という回答も挙げられている。「ABW」とは、「Activity Based Working」の略であり、フリーアドレスのように単に固定席ではないということではなく、カフェスペースや個室ブース、ミーティングコーナー等、仕事内容や気分に合わせて働く場所を自由に選ぶ働き方を指す。自由度の高い働き方が求められる一方で、それに対応するオフィス環境整備に課題感を感じている企業もあることがわかる。

<sup>2</sup> 株式会社ザイマックス総研 [https://soken.xymax.co.jp/report/2507-office\\_demand\\_survey\\_2025s.html](https://soken.xymax.co.jp/report/2507-office_demand_survey_2025s.html)

## 5. 戸田建設本社オフィスにおける働き方とスマートオフィスの取組事例

働き方の多様化への対応や生産性向上、業務効率化、従業員の満足度やモチベーションの向上、さらには人材確保というように、オフィスに求められる機能が多様化していることは先述の通りである。このような中、2024年9月に竣工した戸田建設の新本社ビルである「TODA BUILDING」における、戸田建設が目指す新しい働き方を実現するためのオフィスの変革について、その一部を紹介する。

### (1) 「TODA BUILDING」概要

#### ①事業のコンセプトと取組のポイント

- ・事業のコンセプト：人と街をつなぐ
- ・取組の2つのポイント

##### (a)都市再生特別地区<sup>3</sup>によるまちづくり

→「芸術・文化の拠点」の創出と地域防災力強化

##### (b)戸田建設本社ビルの建替事業

→多様な技術を活用したスマートオフィスとして設計・施工・運用

#### ②建築概要

敷地面積：6,147 m<sup>2</sup>

建築面積：約 4,679 m<sup>2</sup>

延床面積：約 94,912 m<sup>2</sup>

貸室面積：約 34,527 m<sup>2</sup>

構造：コアウォール免振構造（RC造）、  
一部S造、SRC造、CFT造

規模：地下3階・地上28階・塔屋1階

建物高さ：165m

建築用途：事務所、店舗、文化施設、駐車場

竣工：2024年9月末

事業者：戸田建設株式会社

設計者：戸田建設株式会社一級建築士事務所

施工者：戸田建設株式会社

図表3 TODA BUILDING パース

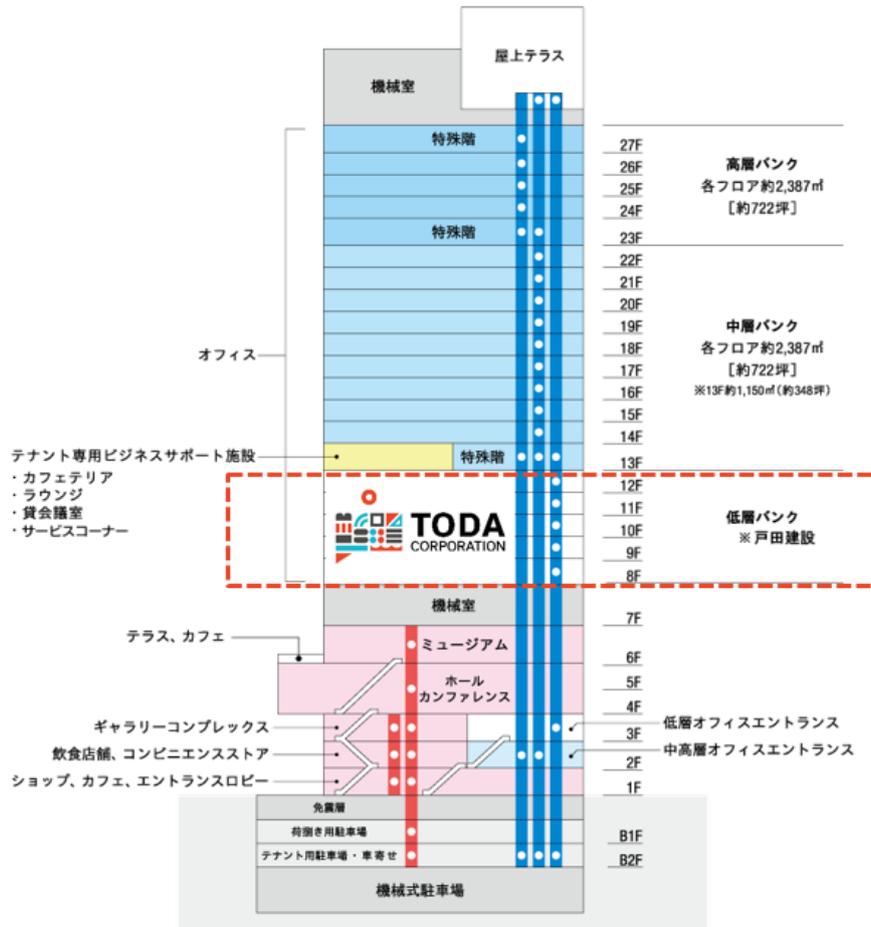


(出典) 戸田建設提供資料

<sup>3</sup> 国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/60-2toshisaisei.html>

TODA BUILDING の中で、戸田建設のオフィスフロアは 8 階～12 階となっている。その他のフロアは他社のオフィスや飲食店に加え、ホールやカンファレンスルームを備える「TODA HALL & CONFERENCE TOKYO」やミュージアム「CREATIVE MUSEUM TOKYO」、ギャラリーコンプレックス等から構成されている。

図表 4 TODA BUILDING 用途構成



(出典) 戸田建設提供資料

## (2) 戸田建設における新しい働き方のビジョンとオフィスづくりのキーワード

- ① 自己発働型の働き方に責任をもってコミットする
- ② 信頼と尊重のチームワークで権限移譲する
- ③ 組織の壁を超えて交流しコラボレーションを推進する
- ④ 誰もが必要な情報に迅速にアクセスできる
- ⑤ 時間と場所を自律的に選択して能力を発揮する

新しい働き方のビジョンとオフィスづくりのキーワードとして、上記の 5 つのポイントが挙げられている<sup>4</sup>。これら実現するためのオフィスフロアのレイアウトや活用ツールについて、次項で紹介する。

## (3) 戸田建設の働き方とオフィスレイアウト

戸田建設ではモバイル PC と iPhone の利用を基本スタイルとし、ABW の概念を取り入れ、オフィスのどこでも仕事ができるようになっている。またオフィスに限らず、在宅勤務やシェアオフィス活用等、テレワークへの対応も整備されている。

コミュニケーションツールとしては「Google Workspace<sup>5</sup>」を導入している。これによりメールやチャット、カレンダー、ファイル共有、WEB 会議等を 1 つのアカウントで利用でき、出社・テレワークを問わず社員同士のコミュニケーションが可能であり、必要な情報やファイルへアクセスすることもできる。

続いて戸田建設のオフィスフロアのレイアウトを見てみる。戸田建設ではフリーアドレスが導入されており、執務エリアにおいては固定席がない。さらに、「人が生きる場エリア」は、場所の制約を受けず働き、出会いを誘発する導線となっており、コラボレーションの活性化も期待されたエリアとなっている。また、8 階には社員と来客者のみが利用できるカフェもあり、そこでの業務や打合せも可能となっている。

座席数については、新本社オフィスでは在籍者 100% の席数の確保は困難であるため、仮本社期間<sup>6</sup>に平日の日中在席率調査を行い、実質 80% 程度（約 1,500 席 / 約 1,800 人）で設計されている。

前節において、「オフィス施策で重視すること」として「社内のコミュニケーション活性化」や、オフィスの課題として「オフィスの最適なレイアウト」、「フリーアドレスや ABW の運用」が挙がっていたが、戸田建設においてはそのような課題等に対応した、柔軟な働き方やコミュニケーションの活性化を実現するための工夫が施されたレイアウトになっている。

---

<sup>4</sup> 戸田建設提供資料より引用

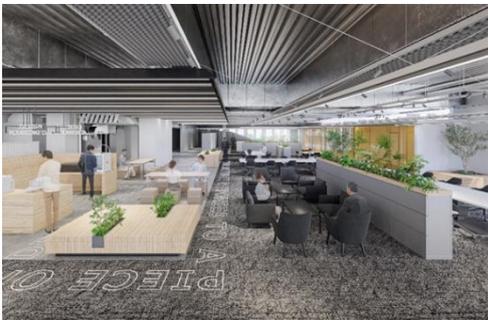
<sup>5</sup> Google Workspace <https://workspace.google.com/intl/ja/>

<sup>6</sup> 「TODA BUILDING」建設中は東京都中央区にある「T-FIT 八丁堀」に本社を置いていた。

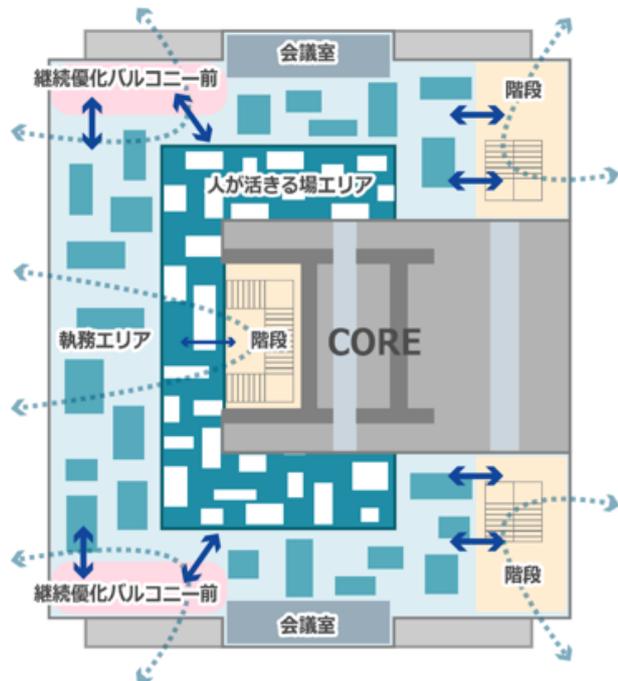
図表 5 人が活きる場エリア



図表 6 執務エリア



図表 7 オフィスフロア レイアウト



(出典) 戸田建設提供資料 (図表 5~7)

#### (4) 戸田建設のオフィス運用のツールやスマートオフィスの取組

##### ① 会議室の確保

前節において、オフィスにおける課題として「会議室が不足している」、「リモート会議用個室が不足している」が挙げられていた。戸田建設においては、来客用の会議室はカフェもある 8 階にすべて集約され、社内用の会議室は各フロアに設置されており、混在することはない。さらに、各フロアに約 10 基ずつ 1 人用あるいは 2 人用ワークブースが設置されており、1 対 1 の打合せやオンラインの打合せで 1 人あるいは 2 人で大きな会議室を利用することで会議室が不足することへの対策が行われている。

##### ② スマートオフィスアプリ「T-BuSS」の開発と利用

戸田建設では「TODA BUILDING」建設プロジェクトの一環として、「もっと行きたくなるオフィス<sup>7)</sup>」を実現するため、「T-BuSS (Toda-Building Smart System)」を開発した。社員は会社から貸与された iPhone でこのアプリを利用することができる。オフィス内のすべての座席や会議室など 2,000 ヶ所以上に「T-BuSS タグ」と呼ばれるタグが設置

<sup>7)</sup> 戸田建設ウェブサイト [https://www.toda.co.jp/news/2025/20250319\\_003479.html](https://www.toda.co.jp/news/2025/20250319_003479.html)

されており、iPhone でこのタグをスキャンすることで現在地に合わせた各種機能を利用できる。ここではその機能の一部を紹介する。

図表 8 「T-BuSS」(左右とも)



(出典) 戸田建設ウェブサイトより

(a) オフィス内の設備操作

照明や空調、ブラインドの制御をアプリから行うことができる。照明制御機能では、自分のいる場所の照明の ON/OFF や明るさの調整、空調制御機能では自席からの申告を基に、同じ空調ゾーン内の「多数決」で空調温度が決定される。また、アプリによるエレベーターの行先階指定の操作も可能である。

図表 9 「T-BuSS」(オフィス内の設備操作)



(出典) 戸田建設提供資料

(b) オフィス内の見える化

テレワークやフリーアドレスの導入により、多様な働き方が普及する一方、社員の居場所が把握しづらいという問題もある。そこでアプリを活用し、「T-BuSS タグ」をスキャン

することで、利用者の座席を調べることができる。さらに、オフィス内の Wi-Fi の接続状況とも連携しており、離席時の大まかな居場所や外出したかどうかもわかる。

また、オフィスの空気環境や来客者の位置情報、トイレやカフェテリアの混雑状況も把握することができる。

図表 10 「T-BuSS」(オフィス内の見える化)



(出典) 戸田建設提供資料

### (c) オフィス内の便利機能

会議室の予約や、来客時のドリンクの注文、勤務管理の打刻もアプリから行うことができる。

図表 11 「T-BuSS」(オフィス内の便利機能)



(出典) 戸田建設提供資料

このようにスマートオフィスアプリを活用することで、オフィス内のどこにいても自分にとって快適なオフィス環境への調整や社員の位置情報の確認、会議室予約、勤務打刻等、スマートフォン1台で行うことができ、オフィスにおける快適な働き方が可能になる。

### ③顔認証とエレベーター連携

「T-BuSS」に事前に顔写真と勤務階を登録することで、エレベーターホールのゲートを通過する際に顔認証により、タッチレスで勤務階に向かうエレベーターを呼び出すことができる。また来客者については事前に発行されるQRコードをかざすことで、自動的にエレベーターが来客用会議室のフロアに案内する。

図表 12 顔認証とエレベーター連携



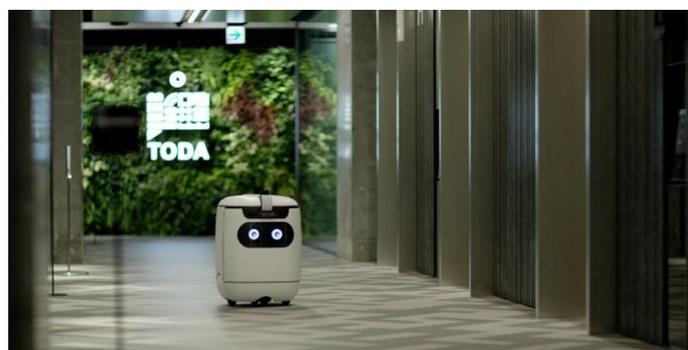
(出典) 戸田建設提供資料

### ④ロボットの活用

戸田建設ではロボットの活用も行われている。来客時に「T-BuSS」から注文されたドリンクをカフェから来客用会議室へ運搬する際、ロボットによる運搬も行われている。また会議後に飲み終わったカップやカップホルダーの回収についてもカフェ店員が定期的に行復する必要があるが、ロボットを活用することで省力化を図っている。

また図表 13 に示すのは、館内配送ロボットである。従来は社員の手で行っていた郵便物等の館内配送の一部をロボットに担わせることで、省力化を図っている。さらにこちらのロボットはエレベーターと連携しており、フロアを跨いだ配送も可能となっている。

図表 13 館内配送ロボット



(出典) 戸田建設提供資料

## 6. おわりに

アフターコロナの時代において、「出社回帰」の傾向にはあるものの、働き方は新たな、多様なものに変化し続けている。またオフィスで働く社員が、オフィスに求めるものも変化し続けている。これからのオフィスビルには、新たな、多様な働き方に対応し、社員が効率的に、そしてモチベーション高く働くことができ、「出社したい」と思える工夫が必要となるだろう。また、テレワークも普及し、出社とテレワークのハイブリッド型の勤務も一般化していることから、「オフィス」と「テレワーク」を切り離さない、テレワークとの連携も見込んだオフィス施策も必要であると考えます。

今回紹介した戸田建設のオフィスに関する取組については設計から施工まで行うゼネコンの自社ビルだからこそ実現出来た取組ともいえるが、今後ますます働き方が多様化し、生産性や業務効率の向上が求められ、さらには人材確保も厳しくなる時代においては、これまで以上に「オフィスのあり方」が問われることになるのではないだろうか。

(担当：研究員 富永 裕也)

2年程前に車を購入して以来、ラジオを聴く機会が増えた。振り返れば子供の頃、家族共用のラジカセが自分専用の物になり、勉強中や寝る前にラジオを聴いていたが、いつしか聴く機会はなくなっていた。今の私にとってラジオは車での長旅における楽しみのひとつとなっている。時には、番組の途中で目的地に着いてしまうのが残念に思うことさえある。山間部などで音が乱れて聞こえにくくなることにもどかしさを感じるが、それもまた一興かと思う。

基本的には特定の放送局を流しているが、番組はお笑い系も音楽系もジャンル問わず聴く。ハガキ職人と呼ばれる投稿者たちの鬼才的なネタを楽しんだり、リスナー（聴取者）からラジオDJへの相談に共感したりと、そこにある様々な双方向のやりとりは聴いていて飽きることがない。普段聴かないジャンルの音楽や曲に出会えるのもラジオの良さだろう。

ラジオには様々な魅力があるが、私は特にラジオの「独特の雰囲気」が好きだ。ラジオDJのラジオ番組ならではの、テレビなどでは見られない独特の空気感もあれば、ラジオが流れる空間が帯びる雰囲気など、よい表現が思いつかないが、あの特有の雰囲気に惹かれる。

ラジオは、感覚として「聴く」だけというシンプルなメディアだが、長きにわたり人々に愛され続けてきた。また災害時など、電気が通らない中でも電波を拾い、情報を伝える重要な役割として、人々の生活を支えてきた。テレビという「見る」も備わるメディアがあっても、なおラジオが残っているのには、やはりラジオならではの付加価値があるからだろう。しかし、スマホやインターネットの普及によるデジタルメディアが拡大するなか、苦境にあることは間違いなく、民間AMラジオ放送事業者において、AMラジオ放送の維持コストの負担が難しいといった理由などにより、コストを抑えられるFMラジオ放送への変換などが検討され<sup>1</sup>、FM局への移行や放送の廃止などの動きがある。AMラジオ放送ではよくお笑い系の番組を聴いていたが、雑多な音質と調和した番組が聴けなくなることを寂しく思う。

こうしたメディアの在り方を考えると、自分自身の付加価値をどう身に付けていくか考えさせられる。そんな私の悩みに対して、おすすめの一曲があれば、教えてほしい。

(担当：研究員 百瀬 慶太)

---

<sup>1</sup> 総務省「AM局の運用休止に係る特例措置」〈[https://www.soumu.go.jp/menu\\_seisaku/ictseisaku/hou\\_sou\\_suishin/am\\_station.html](https://www.soumu.go.jp/menu_seisaku/ictseisaku/hou_sou_suishin/am_station.html)〉