



住宅業界　新時代への変革

はじめに

住宅業界はいま、これまでの延長線上では生き残れない、大きな転換点を迎えています。新築の着工数は減り続け、大手と県外ビルダーの攻勢は年々強まっています。一方で、リノベーションや非住宅の木造化といった新しい市場が、確かに芽を出しつつあります。危機と好機が同時に訪れている今こそ、地域ビルダーが何を守り、どこへ攻めていくのかを、改めて皆様と共有したいと考えました。



1.工務店に迫る危機



昨年度の新設住宅着工戸数は74万戸と、ピーク時の半分以下にまで落ち込みました。人口減少に加え、すでに6,000万戸もの住宅ストックがある中で、今後は60万戸、さらには50万戸へと減っていくと見られています。

しかし足下に目を向けると、少し違った景色が見えてきます。今年4～7月の県内の新築住宅は前年比121%、木造住宅に限れば128%と、家は確かに建っているのです。
ところが、地域の実感はどうでしょうか。新築の受注が次々と入っている会社は少なく、むしろリフォームの仕事が増えているというのが、多くの皆様の実情ではないかと思います。数字の伸びが、地域の工務店にまで届いていないのです。
その背景には、市場の構造そのものの変化があります。
大手ハウスメーカーは、坪単価150万円以上の富裕層向けへと軸足を移しています。その一方で、一条工務店が坪70万円クラスの戦略モデルで大きく受注を伸ばしています。さらに、クラシスホーム、ロゴスホーム、アイ工務店といった県外の大手ビルダーが、相次いで県内へ進出してきました。
かつては、大手と地場工務店がそれぞれの持ち場で住み分けていました。その時代は終わり、いまや同じ土俵で顧客を奪い合う「レッドオーシャン」の世界に入っています。これが、私たちが直面している現実です。

2.守るべき新築

新築は、木材・住宅業界の原点であり、これからも守り抜くべき柱です。しかし正直に申し上げれば、資本力でも人材の層でも勝る大手に、一社だけで立ち向かうのは大変困難です。
では、どうすれば大手に勝てるのか。
私は次の四つが鍵になると考えています。



●**連携の力を使うこと：**一社で勝てないのであれば、仲間と手を組めばよいのです。共同仕入れ、共同仕様、共同PRなど、地域の工務店が束になることで、大手に負けない力が生まれます。
●**生産性を高めること：**AIの活用や工法の改善によって、限られた人手でもより多くの、より質の高い家づくりができる体制を整えます。
●**大手にマネできない住まいをつくること：**地域の気候や暮らしを知り尽くした私たちだからこそできる、ニッチで個性ある住まいづくりに磨きをかけます。
●**行政の応援を得ること：**地域の家づくりは地域経済そのものです。行政と手を携え、制度や支援をしっかりと活かしていきます。

3.攻めるべき、リノベ・非住宅

新築を守る一方で、私たちが積極的に攻めていくべき分野があります。リノベーションと非住宅です。この二つは、まだまだ未開拓の大きな可能性を秘めています。
まずリノベーションです。全国の住宅ストック6,000万戸のうち、空き家はすでに850万戸から900万戸へと増え、いずれは2,000万戸に達するとも言われ

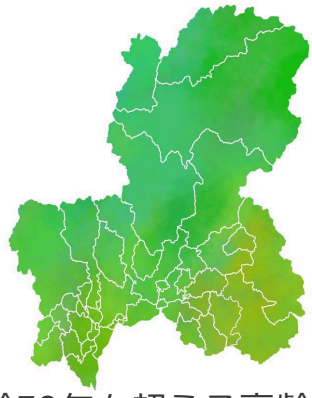
ています。これは社会問題であると同時に、地域を知る地場工務店にとっての大きな仕事の種でもあります。
次に非住宅です。これまで木造の非住宅は、公共施設や老人福祉施設が中心でした。しかし今後は、店舗やオフィス、ホテルといった民間の建物でも、木造化・木質化の流れが確実に広がっていきます。



もちろん、大手もこの流れを見逃してはいません。大手ハウスメーカーは非住宅分野への進出を計画しており、プレハブで培ったノウハウと工場生産を武器に、コストを2割削減することを目標に掲げています。
こうした動きを見ても、今後は非住宅の分野でも「木造のシステム建築」が主流になっていくと私は予測しています。だからこそ、私たち地域の工務店も、この分野に早く、本気で取り組まなければなりません。

4.岐阜は「木の国、山の国」

ここで、私たちの足元にある財産に目を向けてみたいと思います。岐阜県の森林資源は、全国でも屈指の規模を誇ります。
森林率 81% 全国2位
森林面積 86.2万ha 全国5位
森林蓄積 1.79億㎥ 全国8位
桧資源量も全国2位
岐阜県はまさに、宝の山を抱える「木の国、山の国」なのです。



しかし、その山にも課題があります。県内の森林は、樹齢50年を超える高齢の木が8割を占めています。木は伐って使わなければ、山は若返りません。
伐って、使って、植えて、育てる。この循環をもっと加速させることで、はじめて資源の有効活用が実現します。そしてその循環を回す役割を担えるのは、県産材で家や建物をつくる私たち自身なのです。

5.地方創生と、私たちが目指すべき姿

私は、地方創生の根幹はとてもシンプルだと考えています。それは、地域の資源を、地域の業者が、地域のために使って、地域の活性化を図ることです。



この考え方を形にするのが、**「先進的木材サプライチェーン」岐阜モデル**です。
山の木を伐り、製材し、設計し、建てるまでを地域の中でつなぎ、その価値を地域に還元していく仕組みです。
この岐阜モデルを実現するために、地域ビルダーはそれぞれの個性を活かしながらも、大手に対しては共同戦略と敏速な行動力をもって臨むべきです。一社一社の強みを持ち寄り、業界の発展と地方創生に向けて共に進んでいきたいと考えています。

そのための武器は三つあります。
1.高いレベルとリーズナブルな価格を両立した商品力…デザイン、耐震性能、省エネ性能のいずれにおいても、お客様に自信を持ってお勧めできる住ま

いです。
2.行政によるサポート…補助金などを通じて、お客様が県産材の住まいを選びやすい環境を整えていただきます。
3.科学的なエビデンス…木の住まいがストレスの軽減や認知機能の改善、快眠にもたらす効果を科学的に示し、木の家の価値を「感覚」から「根拠」へと高めていきます。

6.具体的な取り組み

より具体的には、次の四つに取り組んでまいります。
1.新築・リノベーションの性能とコストの明確化…基本性能とコストをはっきり示し、性能レベルに応じてコストを段階化します。「高性能でありながらリーズナブルな価格」を、お客様にわかりやすい形でお届けします。
2.非住宅の基本モデルの構築…ローコストで建てられる木造非住宅の基本モデルをつくり、店舗やオフィスなどの需要に素早く応えられる体制を整えます。
3.新築・リノベーションの評価制度づくり…住まいの性能を数値で評価する仕組みを整えます。これは、中古住宅を安心して売り買いできる市場をつくるうえで欠かせないものです。
4.AIを活用した業務支援ソフトの導入…見積や設計、事務作業などを効率化し、職人や社員が本来の家づくりに集中できる環境をつくります。
さらに将来に向けては、異業種とのタイアップによる新しい空間づくりや新商品の開発、そして高付加価値な商品の海外への輸出にも挑戦していきたいと考えています。

7.私たちが描く未来予想図

山の資源を、地域の業者が、地域のために使い、地域を元気にする。その先に、私はこんな岐阜の未来を思い描いています。
1.地域ビルダーの復活…県産材を武器に、岐阜の木ネットの会員が主体となって、高性能な木の住まいをリーズナブルな価格でお届けできるようになっています。
2.空き家が地域の資産に…空き家をリノベーションした民泊が増え、空き家ネットワークを通じて、一定の性能を備えた住宅がローコストで流通しています。
3.柳ヶ瀬のにぎわいの復活…中心市街地の柳ヶ瀬エリアが大規模な改修によって生まれ変わり、おしゃれな店舗が増えて、まちに活力が戻ってきています。
4.健康寿命日本一の県に…家の中の温度差をなくした住まいが広がり、健康寿命が3歳延びて、男性・女性ともに日本一になっています。
5.山に活気が戻る…県産材の需要が増えて立木の価格も持ち直し、木材の出荷量も大きく伸びています。

皆様へのお願い

こうした未来は、待っていれば自然にやって来るものではありません。私たち自身の手で引き寄せなければならないものです。
つきましては、こうした思いのもと、下記のとおりフォーラムを開催いたします。
12月3日（木）13:30～16:30
長良川国際会議場にて
テーマ　大手には創れない家がある「地域ビルダーにしかできない戦い方」
望ましい未来を築くためには、まず私たち自身が変わらなければなりません。業界の新しい時代を、地域の仲間と共に切り拓いていきたいと願っております。
皆様、ぜひご一緒に。ご参加を心よりお待ちしております。
ぎふの木ネット年末フォーラムのお申込みはこちらから



会員様のイベント情報を募集します。

オープンハウスなどのイベントの予定がある場合は、事務局にお知らせください。
タイミングが合えば、ぜひ取材に行かせていただきたいです。
取材した内容はサイト上にてご紹介させていただきます。
ご紹介サイトは[こちら]

ぎふの木ネット協議会のコンセプト動画

現在YouTubeに投稿されているぎふの木ネットのPVです。
ご希望の方はデータをお渡しいたします。
是非ご覧ください⇓

https://youtu.be/zSxiJVZPN2w?si=wRgBXMHmDF4naxWz



デジタル住宅展示場「MOKU TOWN（モクタウン）」
会員募集



地域の住まいづくりに関わる事業者を紹介する住まいの情報サイト「モクタウン」では、掲載会員を募集しています。
本サイトは、**岐阜県林政部**も参画する**「ぎふの木ネット協議会」が運営**する住まいの情報発信サイトです。

会員になると
・施工事例や会社情報の掲載
・ケンガククラウドを活用した完成見学会など
イベント情報の発信（※スタンダードプラン）など、地域の住まいづくりを発信する**デジタル住宅展示場**としてご活用いただけます。
＜年会費＞
ライトプラン　　：30,000円／年（2,500円／月）
スタンダードプラン：150,000円／年（12,500円／月）
詳細はこちら
モクタウンはこちら

ぎふの木ネットコンセプトブックのご案内



この冊子には、ぎふの木ネットがどういった活動をしているか、また木材の良さやメリットなどの情報が盛りだくさんです。
お施主様に配布できる場面があればぜひご活用ください。
お施主様等に配布をご希望の場合は、事務局までご連絡ください。
コンセプトブックはこちらから





ケンガククラウドのご案内



住宅業界に特化した
「予約・顧客管理システム」
Kengaku Cloud　ケンガククラウド
新規入会募集中です。
詳しくはこちら

住宅ローン情報



「ぎふの木ネット協議会」を介して住宅ローンをお申し込みの皆さまへ
OKB住宅ローンのご案内

〔2026年9月にお借入れの場合の適用金利〕

	金利タイプ	基準金利	当初適用金利	当初期(完済まで)
一律0.1%引下げ	金利変動型	年3.125%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年1.275%	基準金利からの引下げ幅 年▲1.850%
	固定金利選択型3年	年5.150%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年3.300%	
	固定金利選択型5年	年5.450%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年3.600%	
	固定金利選択型10年	年6.200%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年4.350%	

上記金利は、２０２６年９月にお借入いただく場合の金利であり、適用金利は毎月見直され、実際にお借入いただく日の金利が適用されます。
・以下のいずれかで処理している場合は金利引下げの適用を停止する場合があります。
①当初、金利変動型をご選択されたお客さまは５年経過以降(ただし、５年以内に「固定金利選択型」へ変更された場合は変更日以降)
②当初、１０年固定金利型をご選択されたお客さまは固定期間満了以降
・お申し込みに際しては、ＯＫＢ大垣共立銀行および保証会社の所定の審査をさせていただきます。審査結果によってはご希望に沿えない場合がありますのであらかじめご了承ください。
・ご加入いただく団体信用生命保険の種類等により、当初年０．１０％～年０．５０％が上乗せされます。

OKB住宅ローン上記金利の適用要件

お申し込みの際に「ぎふの木ネット協議会」が発行する「岐阜県産材使用証明書」を提出いただいた方

【ご注意ください】
・他の金利プランおよび金利を引下げる制度・商品との併用はできません。
・本プランは急激な金利上昇等の金利情勢の変化等により、予告なく商品内容を見直す場合や取扱いを中止する場合があります。
・銀行所定の審査の結果、本件金利プランが利用できない場合があります。

"お住まえ"や"リフォーム"にもご利用いただけます。詳しくは裏面に記載の窓口にご相談・お問い合わせください。

【OKB住宅ローン「フラットワーク」商品概要】

ご融資期間	２年以上４０年以内（１年単位）	ご融資金額	１００万円以上１億円以内（１０万円単位）
担　保	融資対象となる土地および建物に関ＯＫＢ信用保証を第一順位とする抵当権を設定させていただきます。		
保 証 料	「一括前払方式」と「後払方式」のいずれかをご選択いただけます。 「一括前払方式」ご融資金額とご融資期間に応じた保証料をご融資日までに一括してお支払いいただきます。 例）、８００万円を期間３０年でお借入れの場合 … ５７４,１７０円 「後払方式」保証料は借入金利に含みます。		
事務手数料	１件につき保証会社あて手数料１３，０００円（税込）＋銀行あて手数料２２，０００円（税込）		
そ の 他	金利タイプの変更等、追加条件を変更される場合は所定の手数料がかかります。		

※ 窓口に詳しい説明書をご用意しています。また、窓口にお申し出くだされば返済額を試算いたします。

（２０２６年９月１日現在）

OKB 大垣共立銀行

OKB大垣共立銀行から【OKB住宅ローン】についてのお知らせが届きました。 詳しくはチラシにてご確認ください。

住宅金融支援機構から全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】についてのお知らせが届きました。 詳しくは下記のチラシにてご確認ください。

２０２６年９月

金融市場･住宅ローン市場関連情報

明治安田生命保険相互会社
東海機構団信室

明治安田

<当資料に関する照会先>
明治安田生命保険相互会社　東海機構団信室　ＴＥＬ：０５２－９７２－８２１７（平日９：００～１７：００）
愛知県名古屋市中区錦３－５－２７　錦中央ビル６階

MY26二391020







住宅金融支援機構からのお知らせ（2026 年 10 月）

1. 【フラット35】サポートニュース（2026 年 10 月）
2026 年 10 月の【フラット35】の最頻金利（融資率９割以下・新機構団信付）です。
【フラット35】の金利は毎月見直されます。前月との差は下記のとおりです。

	2026 年９月	2026 年 10 月	対前月
【フラット35】	年 3.46%	年 3.83%	+0.37pt
【フラット20】	年 3.14%	年 3.51%	+0.37pt
【フラット50】	年 3.70%	年 4.10%	+0.40pt



2. 【フラット35】建て方別チラシ 202610
今月の金利を反映した「新築 戸建版」等の金利引下げ早わかりチラシとなります。２ページ目には今月の金利を反映した返済額試算例が記載されています。お客さま等への参考資料として利用することができます。ただし、今月の金利のため、今月内の使用に限ります。参考として新築戸建て以外のマンション等のチラシも添付されています。



3. 金融市場・住宅ローン市場関連情報（2026 年９月）
- 住宅ローン金利の推移（直近 10 年）
- 政策金利（無担保コール翌日物）の見通し
- 長期金利（10 年国債流通利回り）の推移（直近３年）
- 住宅着工戸数（2026 年７月）
- 不動産価格指数（2025 年 12 月）【公表延期中】
- 月例経済報告（2026 年８月）
- 消費者物価指数（2026 年７月）
- 賃金（2026 年７月）



4. インフレ時代の住宅ローンの選び方
インフレ時代の住宅ローンの選び方をわかりやすく解説したチラシです。



5. フラットすまい・るポイント（再掲）
令和８年 10 月１日以降に【フラット35】のお借入れをされた方を対象に「楽天ポイント」を進呈するサービスが開始となります。
詳しくは下記リンク「フラットすまい・るポイントサイト」をご確認ください。
https://www.flat35.com/lp/tokuten/index.html



【お問い合わせ先】
明治安田生命保険相互会社　東海機構団信室　TEL:052-972-8217
※お問い合わせ内容によっては、住宅金融支援機構さまへ確認のうえ回答いたします





ぎふの木ネット協議会　年末フォーラムのご案内



12/3ぎふの木ネット年末フォーラム

【開催概要】
日時：2026年12月3日（木）
　　13：30～16：30(受付13：00～)
講師：慶應義塾大学 名誉教授
　　伊香賀 俊治 先生
　　鳥取短期大学 教授（元 鳥取県職員）
　　教授 槇原 章二 先生

「地域ビルダーにしかできない戦い方」
会場：長良川国際会議場 4F 大会議室
〒502-0817　岐阜県岐阜市長良福光2695−2　☎ 058-233-1111
お申込みは、FAX・メール・Googleフォームにて。
Googleフォームにてお申し込みはこちら
今回は、お二人の先生と協議会メンバーによるトークセッションの予定となっております。

木材についての市況



米材
米加北西部では8月も乾燥した天候が継続し、カナダBC州に続き米国オレゴン州沿岸部でも伐採停止の地域が出ている。山火事警戒による伐採規制が緩む目処は立っていない。出材は抑制されているが、米国製材工場の製品荷動きは好調、原木集荷が旺盛で産地の港頭在庫は減少している。ウエアハウザー社の9月積み対日価格(推定)は前月に比べ、尺上20ドルアップ、尺下30ドルアップ。米国製材工場の原木購入意欲は引続き旺盛であり、米国内価格と輸出価格で広がった乖離を埋めるため大幅な値上げとなった。しかし乖離は埋まり切れておらず、10月積み対日価格も値上げの公算が強い模様。
7月の原木入荷量は213千㎥、1-7月累計で1,583千㎥、前年同期比8%減。出荷量は219千㎥で出超、1-7月累計では1,616千㎥となり、前年同期比3.5%減。在庫量は前月より6千㎥減の216千㎥で、在庫率は前月に続き1ヵ月割れとなった。9/1に国内大手製材工場が全品2,000円の値上げを表明。
8月のTLT(東京木材埠頭)の米材製材品入荷量は29千㎥(前月比12.9%増)、出荷量は26千㎥(同2.3%減)、在庫量は47千㎥(同6.2%増)。盆明け後に多少の荷動きは出たものの、迫力に欠ける状況。先行き現地価格は高騰する一方で、日本国内の値上げがうまく進んでいない。
南洋材
サバの伐採地では1週間のうち、半分程度が雨で港頭在庫は少ない。サラワクの天候もサバと同様で、丸太輸出枠が7月より30%から20%に削減され、需給は非常にタイト。PNG、ソロモンは過去の気候パターンが崩れ、予想が困難な状況。インドネシアも原木伐採は天候不順で低調である。9月の原木入荷予想量は23千㎥、出荷は横ばい、在庫は少しずつ増えている。合板用原木の在庫は少なく、製材用は非常に少ない。製材品の入荷も少なく、量的に多いフリー板の市況が今一つ、平割は低位安定、デッキ材の販売は比較的好調。
北洋材
夏山伐採が終了し、搬出を急ぐ時期となった。製品は中国等の購買意欲が高く、現地メーカー同士での原木の取合も見られ、原料価格は一段高。原木輸出価格はカラマツ・エゾマツ・アカマツとも$145-163で保合、アカマツ原板は$380で保合。現地挽き3㎝×4㎝は在庫多く、価格は弱含み。3mタルキはマンション不調が続き、荷動きは鈍い。国産完成品は良質グレードが堅調。7月の原木入荷量は7.6千㎥(前年比13.4%減)、出荷量9.1千㎥、在庫量は22.4千㎥でl.5ヵ月、製品入荷量は54.0千㎥(同4.3%減)。
合板
国産カラマツ、スギとも原木入荷は順調で安定、ロシア産カラマツは原木生産が低調で不足気味となっており、価格は強い。米材も原木生産が低調で価格は強い。南洋材は出材が僅かに良くなっているが、価格は依然として強い状況。
7月の国内合板生産量27.4万㎥のうち、針葉樹合板は26.2万㎥の高水準を維持、出荷量も26.2万㎥と過去最高を記録した先月に続き高水準となった。7月は出荷量が生産量を僅かに上回り、在庫量は10.3万㎥、うち構造用合板は8.9万㎥と先月と同じで依然低水準の域にある。国産針葉樹合板の9月販売価格は12㎜、厚物ともに30円の値上げを打ち出しており、流通での反発は大きいが、需要の衰えは考えられず、浸透まで時間はかからない模様。国産針葉樹合板は8月に入って東日本エリア木建ルートでも受注が活発になり、メーカーからの割振りも少ない中で、地域によっては1～2週間程度の納期遅れが発生している。国産針葉樹合板は高水準の出荷が続き、在庫は低水準のままで、今後の需要期に向けて玉不足が懸念される。輸入合板は現地でのコストアップから

値上がりが進んでおり、相変わらず塗装型枠、生型枠に不足感があり、薄物は逼迫状態となっている。まだしばらく値上がり傾向が続くと見られる。

構造用集成材

8月のラミナ入港は順調。欧州各サプライヤーが夏季休暇で、今後出港は減少。9月にはラミナ第4四半期の交渉が始まるが、下げは難しい状況。世界的に需要が出てきているRWはタイト気味になると予測される。

国内集成材メーカーの受注は好調。RW梁桁の荷動きは良好だが、WW柱・間柱は一服感。RW柱、梁桁の受注残があり、9月も好調な販売を維持。ユーロ高よりRWは全般に上げ、接着剤のレゾルシノールの値上げ(10～15%)により今後さらに値上げが見込まれる。輸入集成材の入港は少ないながら安定しているが、入荷増は期待できず、年末にかけて集成材梁桁製品の品薄感が高まるものと見られる。

木材チップ

チップ原木の入荷は順調、特に国有林関係が多い。解体材入荷は例年並み。消費は製紙用が抑制継続中でバイオマス発電に流れている。燃料用は既存のボイラー・バイオマス発電所のトラブル。定期修理が多く、使用量が滞る傾向。在庫は製紙用が原木・チップとも高めで推移、燃料用も増加傾向。

製紙用の広葉樹使用減により価格下方修正の動き。輸入チップの供給は南米、豪州から東南アジア、インド等にシフト。

市売問屋

構造材は国産材・外材とも荷動きは悪い。造作材はスギ、ヒノキともに荷動き悪い。外材では安いスプルース材が売れているが、良材は少ない。市場への来客数が減ってきている。材木店の仕事の内容が細かくなっている。東北地方で雨の日が続き、製品が少なくなってきて、少し品不足になるか。

小売

スギKD柱・小割・板割は保合、ヒノキKD柱・土台は強保合。外材はアカマツタルキ良材が品薄で強保合、米ツガ角・平割とも品薄で強保合、SPFは保合、WW間柱は弱保合。造作材はスプルース、ピーラー平割、タモ平割とも保合。集成材はWW柱、梁は保合、RW梁、柱ともに強保合。合板は国産針葉樹合板が強保合、ラワン合板の輸入品は品薄のため強保合、コンクリート塗装パネルも品薄で強保合。

東海地区新設住宅着工統計

2026年8月	総数	前年比	一昨年比	持家	前年比	一昨年比
愛知	4,717	103.8%	96.9%	1,270	94.1%	93.5%
岐阜	981	137.6%	121.0%	492	113.6%	107.7%
三重	599	112.2%	85.4%	366	109.6%	95.1%
静岡	1,914	119.3%	115.6%	736	99.5%	89.1%
東海四県計	8,211	111.0%	102.2%	2,864	100.3%	94.6%
名古屋	1,689	81.5%	93.9%	241	89.3%	93.8%

【ひとこと】

2026年8月の新設住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比6.1%の増加となりました。

新設住宅着工数は63,974戸です。

利用関係別で見ますと、

持家101.0％、貸家106.5％、分譲住宅106.4％（うち分譲マンション105.3%、分譲戸建107.5%）です。

ままた、東海四県（愛知、岐阜、三重、静岡）では

総数111.0%、持家100.3%、貸家113.7%、分譲住宅84.1%

（うち分譲マンション44.1%、分譲戸建106.0%）です。





正しく表示されない場合はこちら
このメールは、ぎふの木ネットからのメール配信をご希望された方に送信しております。今後も引き続きメールの受信を希望される方は こちらをクリック してください。 今後メールの受信をご希望されない方は、こちらから配信停止手続きが行えます。

本メールは yamagataya_s_info@ymg-s.co.jp よりinfo@aigen.biz 宛に送信しております。
みやまち　ヤマガタヤ産業内, 羽島郡岐南町, 岐阜県 501-6019, Japan

✓認証 購読停止 配信停止 | 登録情報更新

BENCHMARK