



ぎふの木ネット協議会 メルマガ

お知らせ イベント情報
を発信します

ぎふの木ネット 協議会より

特別フォーラムご参加ありがとうございました



7月11日に「ぎふの木ネット協議会特別フォーラム」を開催しました。

今回もたくさんの方々にご参加いただきました。

誠にありがとうございました。

今回は、『人々の健康を守る空間創造とは』をテーマとし、慶應義塾大学名誉教授の伊香賀俊治先生を特別講師としてお招きし『住宅・建築物の木質化によるホールライフカーボン削減とウェルビーイング向上』というタイトルでご講演をいただきました。

また会後半は事務局より、「ぎふの木モデル2025」の仕様についての発表をはじめ、グリーンリノベ部会をはじめ各部会の活動報告やモクタウンの活動についてなどの発表を行いました。

これからもぎふの木ネット協議会は、岐阜県産材の利用促進について力を入れていきます。

次回は、12月4日(木)に、岐阜グランドホテルにて特別フォーラムを開催する予定です。

基調講演では、講師として東京大学大学院 准教授 前 真之 先生をお招き致します。

今後とも、ぎふの木ネット協議会をよろしくお願いいたします。



ぎふの木ネット協議会 特別フォーラムのご案内

下記の通り、特別フォーラムを開催いたしますのでぜひご出席ください。
日時：R7年 12月4日(木)
会場：岐阜グランドホテル
講演：東京大学大学院 准教授 前 真之 先生

補助金情報

ぎふの木 を活かした
住宅の新築・改修に助成します

住宅の新築・改修に助成します

新築 1棟あたり
最大助成額 ¥32万円

改修 1棟あたり
最大助成額 ¥16万円

岐阜県 建設部 建設行政課
TEL: 059-272-6487 FAX: 059-278-2706

岐阜県から「令和7年度 ぎふの木で家づくり支援事業」補助金のお知らせが届きました。詳しくはこちらの⇒[岐阜県ホームページ](#)をご確認ください。

住宅ローン情報

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。

2025年5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 信託 営業

明治安田

2025年6月1日現在

フラット35	0.89%	1.09%
フラット35	0.50%	0.50%
フラット35	0.99%	1.19%

イベント運営をお手伝いいただけるスタッフを募集中！

岐阜県庁で夏休みイベント『ぎふの木 わくわく体験ツアー（クイズで謎を解き明かせ）』を開催します。



おかげさまで多くの参加申し込みをいただいております、急ではございますが、イベント運営をお手伝いいただける工務店会員様を募集いたします。ぜひご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

日時：R7年 7月24日(木)
集合時間：12:45（都合が悪い方は 14：30までに20階に来ていただければ大丈夫です）
イベント時間 13：30～16：00
会場：岐阜県庁 20階 展望フロア
募集人数：最大10名（10社）
業務内容：
・チェックポイントでのクイズ出題
・体験イベントコーナーでの子どもたちのサポート
・自社PR用パンフレット（A4以下・軽量）60部の持参（子ども向け配布用）
ご協力いただける会員様は、事務局までご連絡ください。
参加していただける企業様を募集しています！
詳細は[こちらから](#)

ぎふの木ネットのコンセプトブックが新しくなりました。

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。



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活用してください。
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](#)



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と思います。
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](#)

吉田会長からの メッセージ



世界大混乱！日本は？木材住宅業界は？（後編）

〈淘汰加速する住宅業界、戦国時代か？〉

①少しずつの構造変化に加速度が

昨年の新設着工戸数
全体 792,000 戸 (前年▲3.4%)
内訳 持ち家 218,100 戸 (▲2.8%)
低層 賃家 214,200 戸 (+2.1%) ◎
中高層 賃家 133,800 戸 (▲3.4%)
建売分譲 124,200 戸 (▲10.5%)
マンション 101,000 戸 (▲5.5%)
となっており
低層賃家のみ伸びています。これはインフレによる新築コストの上昇により、若者を中心に家は借りるという流れが進みつつある点が推測されます。
特に持ち家の2万戸割れ/月が、長く続いております。



ポイント

- ・住宅着工は2024年から70万戸時代に突入しており、これからも60万戸に向け減少していく予測
- ・株価、為替、物価、金利とデフレ経済からインフレ経済への移行
- ・今後予測される南海トラフ等の地震対策や、気候変動時代の断熱、省エネ性能の向上
- ・4号特例縮小で業務負荷も増、構造計算対策、業務効率化必要
- ・人手不足、物流配送問題、借り入れ金利負担増への対策

②住宅省エネ促進へ新基準

経産省は省エネ住宅（ZEH）の基準を定めている断熱係数の高い建材を使う他、太陽光等、再生可能エネルギーを活用して、家庭のエネルギー消費量を実質ゼロ以下とする方針。



「現在」

ZEH認証を受けるには標準的な照明や暖房に使うエネルギー総量と比べ、消費量が20%少ない他、冷暖房費の削減を左右する「断熱等級5」の条件を満たす必要がある。

↓

「新基準」

GX ZEH (2027年度より)
消費エネルギー35%減、断熱性能は等級6に引き上げ。

太陽光発電に対する蓄電池やエネルギーを効率的に使うための機器の設置も新たに条件に加える。

「今後」

ZEHの割合は毎年増えており新築住宅の3割に及んでいますが、これは「ヒートショック」を防ぐ利点に加え補助金や、住宅ローン減税の充実がその背景にあります。今後補助金は新基準を満たす住宅に絞り込む予定であります。国内のCO2排出量のうち住宅は15%を占めており、新築住宅すべては30年度までに省エネ住宅（一次エネルギー消費量20%以上削減）にする目標です。



③大手ビルダーの動き

(1) 積水ハウス戸建て単価5,184万円 (2024年)

2020年 4,138万
 2021年 4,265万
 2022年 4,619万
 2023年 4,955万

面積は (135㎡→136㎡とほとんど同じ)
 約41坪位

この5年位で25%程上昇しており坪単価は約125万ほどとなっています。

(2) 大手ビルダー勝ち組5分野

又大手の分譲は近年2桁増となっており賃貸住宅も10%以上伸びています。



	23年	24年	25年
戸建て	×	×	△
アパート	○	○	△
分譲	×	×	△
リフォーム	○	○	○
非住宅	○	○	○
海外	△	○	?

ポイントは賃貸住宅、不動産・土地、リフォーム、非住宅
 特にオープンハウスグループやアイ工務店等が急伸びしています。

(3) 住友林業等の価格戦略

- ・一次取得者層3500万以下の強化
- ・富裕層向けの邸宅プロジェクト（大空間の実例等）
- ・建て売り分譲強化（平屋46%）

(4) 大和ハウス

- ・セミオーダー住宅、規格住宅の充実等の価格戦略プランも気になります。

(5) 大手リフォーム戦略

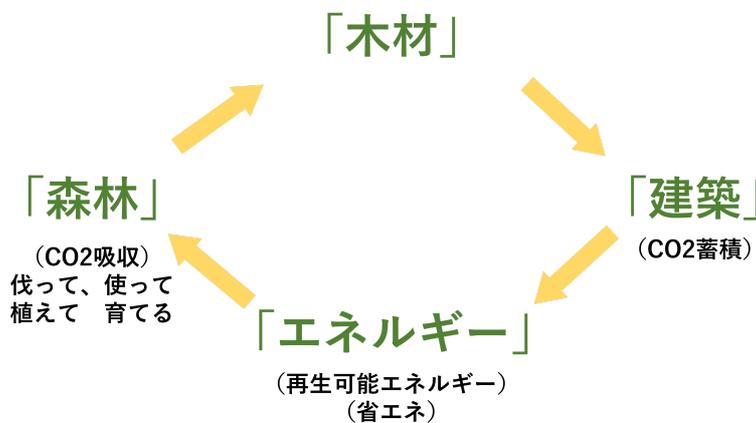
大手はリフォーム事業も堅調であり、リフォーム平均単価も急上昇（約3年で30%ほど）
 リフォームは価格転嫁しやすい傾向となっており、大手は更に一般ストックからリフォーム需要を引き出してあります。

(6) 大和ハウスのリブネス事業

大和ハウスでは住宅のみならず建築系の再販事業に注力しており急成長事業として期待されています。

④ 現在進行中の大変化

(1) 脱炭素へウッドサイクルを回す



(2) 新築からストックの循環→成長

新築（耐震性能、省エネ性能 向上）
 ↓
 メンテナンスプログラム
 ↓
 適時リフォーム（定期点検とメンテを続け、資産価値の低下を抑える）
 ↓
 資産価値維持
 ↓
 ストックとして流通

↓
 「優良再販物件」 or 「建て替え」
 今後住宅も車流通と同じ様に流通価値の見える化が可能になるシステムへの移行が予想される。

(3) 人手不足・大工不足の深刻化

大工職人	1980年	93.7万人
	2000年	64.7万人
	2020年	29.8万人
	2030年	20万人へ

↓
 40年で3分の1に減少、さらにこの10年で3分の2へ
 新設住宅の減少ペースより大工職人の減少ペースが早くこのままでは仕事があっても人手不足で仕事が進まない懸念が現実化



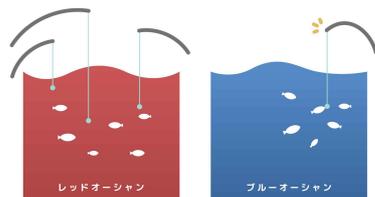
(4) 戸建住宅販売、利益水準に異変



水準も200億越えと際立っています。

分譲型トップは棟数ベースで飯田グループが圧倒的（5万棟以上）
 戸建て住宅では棟数ベースで一条工務店がトップ（約1.6万棟）
 都心部狭少地利用（3F住宅等）でオープンハウスグループ（約1.2万棟）の伸びが目立つ
 ローコスト型のタマホームのダウンが目立つ他、特に近年目ざましい成長例として、アイ工務店が目立つ。ここ5年位で規模を倍増させ（約5,000棟）利益

⑤ 地場ビルダーの対抗策



近年岐阜エリアには大手ハウスメーカーや大手ビルダーの進出が相次いでおり、人口減や住宅ストック増大に伴う新設住宅着工減少と重なり、まさしくレッドオーシャンの過当競争となっています。

(1) 今後の対抗策として

- ・ 資材の共通化でのコストdown
- ・ セミオーダー型住宅やフルオーダー型住宅のシステム化
- ・ 地域ビルダー独自の差別化を盛り込んだ、オリジナル住宅を適正価格で
- ・ 住宅ストック利用のリノベ、リフォーム
- ・ 非住宅への挑戦

私達ぎふの木ネット協議会ではこうした対応としてグリーンリノベ部会や非住宅部会を展開しております。
 どうかお気軽にご相談下さい。
 貴社のご要望に合ったビジネスモデルをご提案させていただきます。
 今後共ぎふの木ネット協議会では、皆様と共に歩みを合わせ、業界の発展と地方創生を実現させて参ります。



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 greenhome@ymg-s.co.jp 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](#)

