ぎふの木ネット通信

2026.6

ぎふの木ネット協議会

ごあいさつ

ぎふの木ネット協議会 会長　吉田芳治

「住宅価格高騰!!　どうなる日本の住宅産業？」

〈今そこにある危機〉



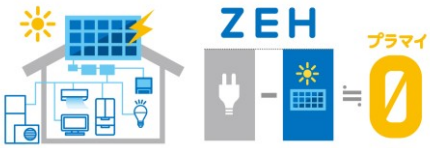
現在、令和8年6月ですが、ウクライナ戦争の終焉が見えない中で、イスラエルによるガザ侵攻、更に今年になりベネズエラ攻撃に続くイランへの攻撃によりホルムズ海峡は今現在も封鎖された状態です。その結果、オイルのみならず石油関連商品の欠品が、あらゆる産業に広がっています。
我々の業界でも、断熱材やルーフィング、システムバスや一部合板や塗料に至るまで納期が読めない状況が続いています。品不足のみならず、多くの商品の値上りが更に加速しそうな状況の中で一般消費者の住宅取得の意欲が、ある種の諦めに変化していく懸念が拡大しています。

〈木材へのシワ寄せ〉



多くの資材のコストUPによる値上りが続くなか木材だけは、国産材を中心としてそれほどUPしておりません。他業界と異なり木材業材は、そのシワ寄せが川上の立木の価格に反映しているのが大きな特長です。
そこがどんどん下っており現在、山での立木価格は$m^3$3,000円ほどで、以前より大幅に下っており、これでは安定的な供給ができないレベルとなっています。価格は需要と供給のバランスで決まりますが、今後、安定供給の為には安定的な消費が必要となり、つまり需要を更に強靭化する必要があります。

〈脱炭素化の流れと省エネ住宅〉



一時的な化石燃料への回帰現象もおこっている感もありますが、長期的な流れは、脱炭素化や省エネの住まい、再生可能なエネルギーへの変換のトレンドは確かなものであると感じます。
昨年春の建築基準法改正による4号特例の見直しにより、住宅に求められる省エネや耐震の性能はより高いものが要求されてきます。今後建築費が上昇する中で、いかにリーズナブル且つ高性能で資産価値の高い住まいの供給が課題です。



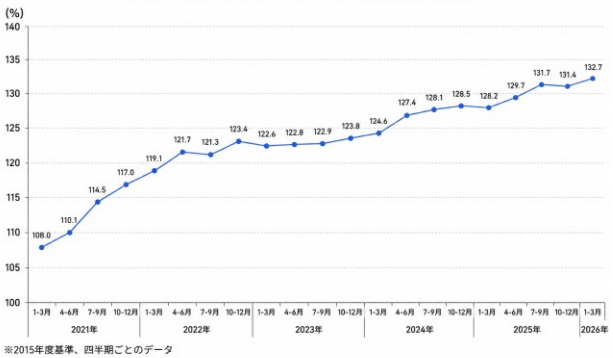
〈居住価格と資産価値　住宅選びの新基準〉

建築コストの高騰や人手不足を背景に、住宅価格の上昇は今後も続く見通しだ。これからの住まい選びでは、将来の「資産価値」を重視した検討が指針の一つとなる。
ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）やGX（グリーントランスフォーメーション）ZEHといった高い省エネ性能に加え、災害に強いレジリエンス（強靭＝きょうじん＝性）を備えた住宅が、今後の基準になってくると思います。

〈物価高と人手不足　住宅取得費は上昇基調〉

建築費の高騰や金利の上昇によって、住宅を取り巻く環境は大きく変化している。建築の環境を知る上でまず押さえておきたいのは、建築コストです。建築費用の動向を示す国土交通省の「建設工事費デフレーター」によると、住宅総合指数は上昇が続いている。背景には資材価格の高騰や人手不足があります。

建設工事費デフレーター（住宅総合）の推移



※2015年度基準、四半期ごとのデータ
出所：国土交通省「建設工事費デフレーター」



物価上昇は収まる気配はなく、建築業界では就業者の高齢化が進んでいる。今後、60代以上が大量離職する可能性があり、人手不足はますます深刻になりそうだ。そうした状況の中で建築コストは今後も上昇を続ける可能性が高い。住宅の購入や建て替えの予定がある場合には、「しばらく様子を見る」のが賢い判断とはいえないかもしれない。建築コストの上昇は、住宅価格に如実に表れています。

主要都市圏での戸建て注文住宅の平均取得費（土地代＋建築費）が初めて7000万円の大台を突破しました。

〈既存住宅の価値公的制度が評価軸に〉

こうした状況の中、住まいに関する意識が大きく変化しつつある。かつて戸建て住宅は「快適に暮らすこと（居住価値）」が最優先され、「定期的に建て替えるもの」との意識が強かった。しかし、高額な費用を必要とする現代では、「将来売却できる資産」としての価値を重視する傾向にある。

また、持続可能な社会の実現のため、建て替え時にかかる環境負荷を減らし、長く住み続けられる住まいが求められているという社会背景もある。

こうした変化を後押ししているのが、既存住宅市場の整備だ。政府は耐震性があり、インスペクション（建物状況調査）等が行われ、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に「安心R住宅」の標章を利用できる制度を導入しています。

〈住宅性能とレジリエンス　将来価値を左右〉



素では、資産価値の高い住宅の基準とは何だろうか。キーワードは「住宅性能」と「レジリエンス」だ。現在「住宅性能」が高い住宅の代表例は「ZEH」です。さらに国ではZEH基準をさらに引き上げた「GX ZEH」を、次世代の住まいの新基準として2027年度から新規認証を始める予定です。

GX ZEHなどの住宅性能の高さは住まいの「レジリエンス」にもつながります。

レジリエンスとは「強靭性や回復力」を示す言葉で、自然災害に強く、万一、被災しても生活を続けられる機能を持つ住まいを指す。

当然、耐震性、耐火性も重視されています。電気自動車（EV）を非常用電源として使うV2H（ビークル・ツー・ホーム）などの蓄電システムを備えておけば、被災状況によっては住宅非難を選択する事も可能です。より高い性能が求められる分、建築費は割高になるが、省エネによる経済効果や、快適で安心安全な住まいの在り方として、今後普及が進んでくると考えます。

〈住宅価格高騰　支援制度に変化〉



住宅価格が上昇するなか、住まいづくりの成否を左右するのは、住宅ローンや支援制度の活用法です。日本では長く低金利が続いていたため、住宅ローンの利用者の多くが変動型を選んでいた。しかし、最近の金利上昇によって、流れが変わりつつある。

利用した金利タイプは「変動型」が75.0%、「固定期間選択型」が14.9%、「全期間固定型」が10.1%となっている。変動型が圧倒的に多いが、前回調査（25年4月）と比較すると「変動型」が40ポイント減少し、「固定期間選択型」が27ポイント、「全期間固定型」が1.3ポイント増加しています。

しかし既に固定型は長期金利の上昇を受け、この1年で1.5%ほど上昇し、現在3.5%くらいの水準になっています。

背景には金利上昇への警戒感があります。

〈住宅ローン減税　省エネ住宅を優遇〉



住宅取得の支援策も広がっています。その1つが「住宅ローン減税」だ。

26年度の税制改正によって住宅ローン減税の適用期限は30年まで5年間延長されました。また省エネ性能の高い住宅ほど、減税の対象となる借入限度額が増える仕組みが延長される。

たとえば26年から27年入居の場合、「省エネ基準適合住宅」の借入限度額は2,000万円だが、ZEH水準省エネ住宅は3,500万円、長期優良住宅・低炭素住宅は4,500万円となる。省エネ性能が高い住宅は建築費が高くなるが、住宅ローン控除によって減税の恩恵をより受けられることになります。

また、「19歳未満の子がいる世帯」や「夫婦どちらかが40歳未満の若者夫婦世帯」に対しては、借入限度額の優遇（上乗せ）措置が継続されます。

〈社会課題の解決をビジネスモデルに〉

・新築一本足から非住宅・リノベへのバランスのとれた3本足への移行が必要です
〈社会課題〉
・少子高齢化　人口1億2400万↘
・住宅ストック増大　6000万戸
空き屋の増大
850万戸→ 現在900万戸→ 2035年後限りなく2000万戸へ
つまり3軒に1軒は空き屋となります
インスペクションにより仕訳し建て替え又はリノベへの誘導が必要です→**新需要**
・ストレス時代
健康寿命の延伸
脱炭素化の流れ
→ 木造への変更、木質化を推進→**新需要**
【目ざすべき方向性】
・現在のインフレ下の中で、よりリーズナブルで高性能な住まい空間の創造
・不足する職人に対し、より合理的な供給体制構築
・安全で快適な住まい空間の構築と
well BeingなLife styleの実践
皆様とご一緒に

（ぎふの木ネットメルマガ　No.94 より）

ビジネスモデル変更前夜…　岐阜モデルの構築を

変化

〈人口減少〉



2025年国政調査で日本の人口は1億2304万人になりました。5年前から309万人減少で減少幅は過去最大です。
愛知県の人口も戦後初の減少で744万人となりました。岐阜県の人口も189万人となり、190万人を割り込むのは1975年の調査以来。
ピークは2000年で210万人、2035年には173万人ほど、2045年に向け155万人ほどに減少する見込みです。特に人口減少の幅が大きい高知県では64万人を割り込み、大正時代にタイムスリップしています。

〈20代の持ち家…家計に危うさ〉

住宅価格高騰が続いた2025年。意外にも20才台の持ち家率が過去最高を記録した。
その背景には、物価高騰や資材の高騰で住宅やマンション価格の値上がりがありそうです。「今購入しなければ、もっと値上がりする」という焦りがあり、20才共働き夫婦は、将来子供が持てれば手狭となるが、その時は値上りしている筈、売って次の住まいの確保の原資とすると考えています。
その先の未来は現在の中国の不動産不況と重なってしまいます。
現在の20才夫婦らは「早く買わないと家が持てなくなる」という一種の恐怖心を持っている様だとの認識もあります。
住宅ローンの変化も原因です。共働き世帯が増え最長返済期間が35年でなく50年の金融機関も増えました。特に20代夫婦の場合、住宅購入後に出産・育児の時期を迎える可能性が高く、妻の減収で一気に返済が苦しくなるケースが多いといいます。



今年は東京都心マンションの中古価格が前月比でマイナスになる月が出るなど息切れも見え始めました。政策金利も1%超えとなり、つれて住宅ローン固定金利も3.5%程となり、ターニングポイントとなりそうです。

〈日本の弱さ〉



日本のGDPは米国、中国、ドイツに次いで現在世界第4位。
1990年代は米国に次いで2位でありましたが、中国に抜かれ昨今の円安でドイツにも抜かれ近々インドにも抜かれ、5位に転落見込みです。
更に気になるのは日本の対外純資産についてですが、日本は23年までは世界首位でしたが、24年にはドイツに抜かれ、現在は中国にも抜かれ3位となっています。(現在日本の対外純資産は561兆円)
こうした背景には円安が大きく関係しています。日本の財政責務は1,200兆円以上で、GDP比200%で世界で最も危機的な状況です。この傾向に変化がなければ円安が更に続きそうです。

〈住宅ストック上昇、大手ビルダー地方進出〉



少子高齢化が並々進み、人口減少、そして現在住宅ストックがどんどん増えて約6,000万戸。1.23億の人口を考えれば、2人に1軒の住まいが存在している事となります。
新築住宅着工は、昭和48年のピークに190万戸を記録しましたが、1昨年はあっという間に80万戸割れです。昨年はとうとう74万戸となり、ピークの半分以下となりました。
大手ハウスメーカーは日本のこの状況をはるか前に予測しており、セキスイ、住林、大和ハウス等、海外(米国やオーストラリア等)へ新たな需要先を拡大しています。
更にこのレッドオーシャンである新築住宅分野へ県外の大手ビルダーが、県内にもどんどん進出しており、地域密着ビルダーとの競争が更に厳しくなっています。

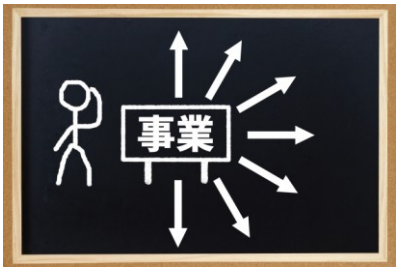
〈今回の中東情勢の影響は〉



現在、中東情勢の緊迫化によりほとんどの業界が大きなダメージを受けています。
しかし銀行筋でも最も大きな影響を受けているのは、地元の中小住宅ビルダーであると位置づけされています。
コロナ禍や、ウッドショックでダメージを受け、その後物価高騰による資材価格高騰で利益幅が縮少した中で、住宅価格高騰や金利上昇による新築需要の急減、そして今回の中東情勢の影響で、資材不足による着工や完成の遅れ等で体力的に厳しい状況に直面しています。
直近のニュースでは、中東情勢やウクライナ情勢共に多少明るいニュースが聞こえてきている様ですが、まだしばらくは油断できない状況だと思います。

小が大に勝てるヒント…ニッチトップを目指す

最近、日経新聞で面白かった記事に双日、ニッチに勝ち筋というものがありました。
日本の総合商社は三菱商事、三井物産、住友商事、伊藤忠商事、丸紅等が老舗大手で、特に最近では伊藤忠商事が非資源分野を積極的に伸ばし時価総額でもビックスリーの一角にくい込んでいます。



双日はかつて日商岩井とニチメンが合併して発足して20年余りで総合商社の中では若い会社ですが、日商岩井の頃に米ボーイング社との代理店契約を結んで航空機の輸入を始め、60年代にはレアアースの取り扱いを開始しています。その後、中国との取引を通じレアアースサプライチェーンに深く関わってきました。
最近ではオーストラリアのレアアース開発企業にも出資して重希土類の権益も確保しています。方針として「三菱、三井は追わない」として伊藤忠と同じ様に独自路線を歩んでいます。現在では不採算事業の撤退やリストラを経て財務体算も強化されており、レアアースだけでなく米国やオーストラリアでエネルギー事業にも力を入れており、会社の方針としてニッチトップをあげています。

それでは我々は何を目指すのか？

〈天地人〉



かつて大河ドラマでこんなタイトルが流れました。
これは上杉謙信の養子である上杉景勝の家臣である直江兼続の物語でした。
天地人の意味は孟子の言葉で天の時、地の利、人の和の意味ですが、戦いに勝つにはこの3つが揃う必要があると説いています。
最近の戦争や紛争を考える時、歴史が多くを語っています。

〈攻撃三倍の法則〉



これは戦闘において有効な攻撃を行う為には、相手の3倍の兵力が必要となるとの考え方です。興味深い例としてイラン紛争があります。先日、和平協議案の締結の話題が出ていますが、大国アメリカが、膨大な数の爆弾やミサイルで攻撃をしてもホルムズ海峡を閉鎖され、ドローンで反撃され、時間切れで当初のもくろみから大きくズレました。ウクライナ戦争でも当初数週間の軍事作戦である筈が、4年も続いており直近では、ウクライナ側がドローンやAIで巻き返しに入っています。
つまり大きな敵であろうと、適切な戦略や戦術の下で、守りの戦略で勝利する事が可能である事が歴史が証明しつつありいます。ベトナムやアフガニスタンの戦いも同様です。地の利が大きなポイントです。

ぎふの木ネットの戦略

● 地の利として考えられる点
（地域ビルダーが大手ビルダーに勝てる戦略）
- 県産材のネットワーク
- ビルダー間の連携
- 行政との連携
- 守りと攻めのバランス
- 戦う為の武器



こんな点がイメージできます
まず守りとしての新築、攻めとしての非住宅、リノベ。
今このバランス感覚が必要かと存じます。しっかり守るべきに守り、これから拡大する市場にはスピード感をもって行動する。
こうした考えの下で具体的な活動計画が必要です。

具体的な戦術は？



…7月23日(木)のフォーラムにそのヒントがあります。

★まず鳥取モデルから学ぶ

私は以前から鳥取県の先進事例に興味を持っていました。鳥取県の人口は53万人ほどで47都道府県で最低位で、岐阜県の約1/3にも満たない小さな県です。
しかし現在、行政と山側、流通、地場ビルダーがしっかりとしたサプライチェーンを構築し、補助金や施策等も地域にしっかり還元される流れをつくられており、地域の住宅は地元のビルダーで建てる事がスタンダードになっています。

★鳥取モデルとは

何といっても官民連携で進める健康省エネ住宅「NE-ST」の取り組みがあり、リノベ版の「Re NE-ST」も用意されており、産官学連携の下で健康に対するエビデンスもしっかり用意されており、消費者に対して地域の有位性だけでなく、圧倒的コスパや説得力を感じる事ができます。

Re NE-ST
とっとり健康省エネ改修住宅

皆様へのお願い

7月23日(木)に岐阜県庁(ミナモホール)で、
地域の木材資源を活かし 住宅産業と地方の活性化を目指す
「最先端事例、鳥取モデルに学ぶ」
をテーマに、鳥取県から中心的な方を講師としてお招き致しました。
又、攻めとしての非住宅部会とリノベ部会の具体的な活動方針も発表致します。
天の時は今です。地の利を活かし、人の和を最大の要として、
ピンチをチャンスに変えようじゃないですか。
岐阜モデルを構築します。
皆様是非ご一緒に。

（ぎふの木ネットメルマガ　No.95 より）

令和8年度　イベント予定

令和8年度行事予定についてお知らせいたします。

ぎふの木ネット特別フォーラム
R8年 7月23日(木) 13:00～16:30(受付12:30～)



会場：岐阜県庁1階ミナモホール

〒500-8570岐阜県岐阜市薮田南２丁目１-１　☎058-233-1111

[岐阜県共催講演]

講演テーマ：『官民連携で進める
“とっとり健康省エネ住宅「NE-ST」”の取組』

講師：鳥取県生活環境部 くらしの安全局 住宅政策課　課長補佐　林 拓磨 様

スマホで簡単出欠は
こちらのQRコードから！

会場変更のお知らせ

この度、「ぎふの木ネット特別フォーラム」の会場が下記のとおり変更となりましたので、お知らせいたします。

【変更前】 長良川国際会議場　大会議室

【変更後】 岐阜県庁 1階 ミナモホール

急な会場変更となり、皆様にはご迷惑をお掛けいたしますことを心よりお詫び申し上げます。
ご来場の際は、お間違いのないようご確認のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

【次回のお知らせ】

ぎふの木ネット年末特別フォーラム　R8年 12月３日(木)

会場:岐阜グランドホテル　〒502-0071　岐阜県岐阜市長良648　☎ 058-233-1111

詳細につきましては、日付が近くなりましたらまたお伝えいたします。

補助金情報

岐阜県から「令和8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。

詳しくは岐阜県
ホームページを ⇒
ご確認ください。



会員の方への情報を募集します



会員の皆様へのご報告として、ぎふの木ネット通信を発行し(年6回程度)、
協議会の活動報告などをお伝えしていきます。
今後は会員の皆様同士の情報共有を図るために、皆様からの貴重な情報を頂き、
その情報を会員の皆様へ周知したいと考えております。
展示会や近況など、お知らせしたい内容がありましたら、ぜひ事務局までご連絡ください。
(チラシなどの印刷物をご提供いただければ、ぎふの木ネット通信の中に同封して会員の皆様にお送りします。)

ぎふの木ネット協議会

協議会事務局:岐阜県羽島郡岐南町みやまち1-3

ヤマガタヤ産業(株)本社内　TEL 058-271-3111