



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

吉田会長からの メッセージ



「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のような状況の中で一般消費者の住宅取得の意欲が、ある種の諦めに变化していく懸念が拡大しています。



〈木材へのシワ寄せ〉

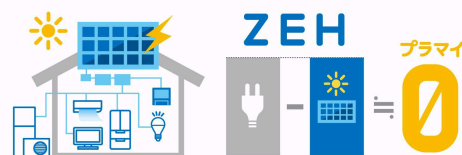


多くの資材のコストUPによる値上りが続くなか木材だけは、国産材を中心としてそれほどUPしておりません。他業界と異なり木材業材は、そのシワ寄せが川上の立木の価格に反映しているのが大きな特長です。そこがどんどん下っており現在、山での立木価格は m^3 3,000円ほどで、以前より大幅に下っており、これでは安定的な供給ができないレベルとなっています。価格は需要と供給のバランスで決まりますが、今後、安定供給の

為には安定的な消費が必要となり、つまり需要を更に強靱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。



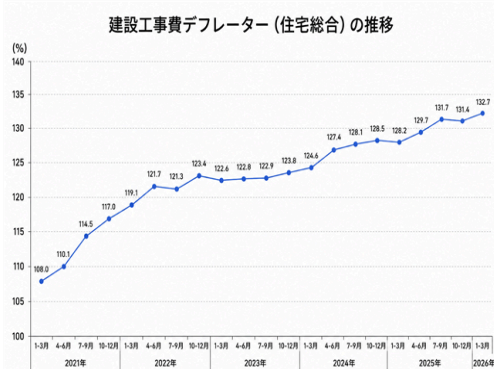
居住価格と資産価値 住宅選びの新基準

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（強靱=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。



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



安心R住宅

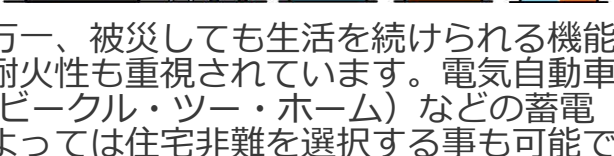
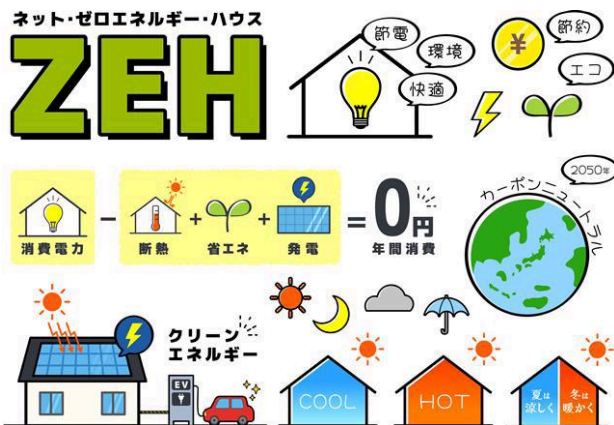
こうした状況の中、住まいに関する意識が大きく変化しつつある。かつて戸建て住宅は「快適に暮らすこと（居住価値）」が最優先され、「定期的に建て替えるもの」との意識が強かった。しかし、高額な費用を必要とする現代では、「将来売却できる資産」としての価値を重視する傾向にある。また、持続可能な社会の実現のため、建て替え時にかかる環境負荷を減らし、長く住み続けられる住まいが求められているという社会背景もある。こうした変化を後押ししているのが、既存住宅市場の整備だ。政府は耐震性があり、インスペクション（建物状況調査）等が行われ、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に「安心R住宅」の標章を利用できる制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「強靱性や回復力」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ました。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。

「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となります。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（上乘せ）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 協議会より

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](#)

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>



だから次は あなたの番だ

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

単独申込よりダントツお得！集客の悩みを自動化で解決

住宅業界に特化した「予約・顧客管理システム」

住宅業界専用 集客顧客ツール **ケンガククラウド**

新規入会募集!!

単独申込 月額 30,000円 → **月額5,000円** (税別) **団体割引**

※各料金は一括払い、初年度は申込月～3月分をご請求します。

AI×テンプレでイベント量産

誰でも集客できる仕組み化

SNS・HP連携で集客最大化

既存導線ですべての予約を最大化

予約・顧客管理を自動化

手間削減で業務に集中

月間50万人イベントPR

見込み客に一気にリーチ

導入説明資料は [こちら](#)

導入お申込みは [こちら](#) から

導入お申込み・お問合せ

ぎふの木ネット協議会 事務局 岐阜県岐阜市御幸町1-3 (マツカヤ商業株式会社内)
TEL: 058-271-3111 E-mail: info@gifunokinet.net

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

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。



7/23ぎふの木ネット特別フォーラム 【開催概要】

日時：2026年7月23日（木）

会場：長良川国際会議場 大会議室

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）

会場：岐阜グランドホテル



7/28 ぎふ木遊館ワークショップ 【開催概要】

日時：7月28日（火）

会場：ぎふ木遊館

木の塗り壁Mokkunを粘土にしてをワークショップイベントを実施します。



米材

4月に入り米国製材品価格は、\$490/MBFまで上昇。トランプ関税問題に揺れるカナダ産材のコスト上昇圧力の行方が定まらず、様子見の状態のまま継続的な価格上昇が続いている。ランダムレングス紙発表の15種平均価格(4/8)は507/MBF、2月末に比べ10.0%の上昇。米国内木材製品価格上昇により、原木価格は強含んでいる。米国ワシントン州、オレゴン州での州有林入札が今年

に入り中止されており、これも供給減少による原木価格強含みの一因となっている。米マツIS級並の4月積み対日輸出価格は、前月より\$10上昇の\$970/千SCRで決着した模様。東京木材埠頭の3月米材製品入荷は10.7千 m^3 (前月比131.8%)、出荷は9.7千 m^3 (同8.1%増)、在庫は23.5千 m^3 (同4.4%減)となっている。2月原木入荷は93千 m^3 と前月比で19%減。出荷は136千 m^3 で大幅出荷超、在庫は125千 m^3 、在庫率は1.03カ月。国内の米材工場では、コスト高が続く米材産地丸太に、トランプ関税問題などでさらにコスト上昇圧力があり、大手製材工場は4月より、米松製品および国産杉製品の3,000円値上げを打ち出している。

欧州材

第2・四半期交渉が概ね決着し、大手ENSO社、HS社等のオファー数量も半減してきている。ユーロ値段は€15~20/ m^3 と上昇し、日本側主要プレカット工場も発注数量が減少。国内の価格動向等については、スギ間柱の値上がりの影響なのかWW間柱の引き合いが増えている。集成柱、集成梁は、大手製材工場の値上げもあり、値上げ機運が高まっている。プレカット工場の稼働状況は総じて好調であり、4号特例の混乱も今のところあまり見られず、1カ月前と比較しても少し雰囲気は明るくなってきている。2月の東京港入荷は12.6千 m^3 と前月比増加、出荷は14.3千 m^3 と堅調、在庫は37.2千 m^3 と順調に減少しており、3月末で30千 m^3 レベルまで減ることは確実とされている。

北洋材

産地では3月の気候が例年より暖かく、各企業は伐採搬出を急いでいる。日本向け製材生産は増加しており、中国からの引き合いは強くない。ルーブル高もあいまって、輸出価格と競合し始めた。アカマツ完成品の産地価格は\$570~560/ m^3 と、円安でコストは大きくは変わらないが、アカマツ原板はオファーが少なく価格が把握しづらい。ルーブル高による不採算解消のため現地価格に値上げの動きが強まっている。アカマツ野縁製品は10万円台を維持しており、値下げよりも数量をもっと欲しいという声がさらに強まっている。為替乱高下にもかかわらず、結果的に国内価格は翻弄されることなく推移している。2月の製品入荷(東京+川崎)は10.1千 m^3 で滞留していたコンテナがまとまって待望の入荷となっている。出荷は10.3千 m^3 で実需に変化はない。在庫は23.4千 m^3 で入荷が増えた分、在庫水準の増加が予想される。

合板

国内合板メーカー各社は、原木入荷が減少しており、原木価格も高騰している。合板メーカーは3月の値上げが通り、継続的に値上げ姿勢を崩しておらず、今後も値上げが進むことが予想される。3月も受注は好調だが生産が間に合わない状況で、まだ納期が1カ月程度要するメーカーもある。合板生産量は21.2万 m^3 。針葉樹構造用合板の生産量は18.8万 m^3 、出荷量は18.5万 m^3 、在庫量は14.2万 m^3 で前月より2.7千 m^3 増加。輸入合板の2月入荷は16万 m^3 、前年比90.4%と入荷が減少しており、今後の入荷量も減少傾向となっている。マレーシアは原木の出材が少なく、2月の洪水の影響も続いている。3月も原木不足で臨時で工場の停止を余儀なくされているところもあり生産量が上がらない状況である。今後の入荷も減少すると見られる。

東海地区新設住宅着工統計

| 2026年3月 | 総数 | 前年比 | 一昨年比 | 持家 | 前年比 | 一昨年比 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 愛知 | 4,233 | 63.6% | 72.7% | 1,245 | 68.4% | 100.3% |
| 岐阜 | 712 | 73.0% | 97.1% | 373 | 83.8% | 104.2% |
| 三重 | 565 | 63.6% | 89.0% | 318 | 63.2% | 90.3% |
| 静岡 | 1,371 | 89.9% | 85.8% | 667 | 98.2% | 115.6% |
| 東海四県計 | 6,881 | 68.5% | 78.3% | 2,603 | 75.5% | 103.0% |
| 名古屋 | 1,656 | 52.0% | 53.1% | 258 | 68.8% | 111.2% |

【ひとこと】

2026年3月の新設住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比29.3%の減少となりました。

新設住宅着工数は63,495戸です。

利用関係別で見ますと、

持家72.6%、貸家64.8%、分譲住宅78.3%（うち分譲マンション69.1%、分譲戸建85.9%）です。

また、東海四県（愛知、岐阜、三重、静岡）では
総数68.5%、持家75.5%、貸家61.6%、分譲住宅68.3%

（うち分譲マンション50.2%、分譲戸建78.9%）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](#)