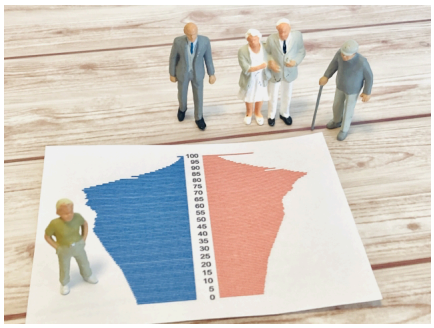




ビジネスモデル変更前夜…　岐阜モデルの構築を

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。

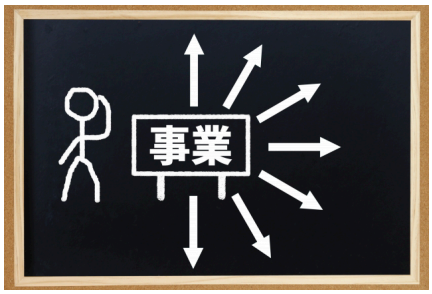
今回の中東情勢の影響は

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。



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



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]





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5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	当初後(完済まで)
一般のお客さま	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4.750%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年2.900%	
	固定金利選択型5年	年5.050%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年3.200%	
	固定金利選択型10年	年5.700%	基準金利からの引下げ幅:年▲1.850% 年3.850%	

上記金利は、２０２６年５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。
・以下のいずれかで配慮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終了以降
・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、別途年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調整の変化等により、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。

“お借換え”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原則ＯＫＢ住宅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ただきます。 例：３，０００万円を期間３０年でお借入れの場合 … ３７４，１７０円 「後払方式」保証料は借入金利に含みます。
事務手数料	１件につき保証会社および手数料３，０００円（税込）＋銀行および手数料２，０００円（税込）
その他	金利タイプの変更等、返済条件を変更される場合は所定の手数料が必要となります。

※ 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５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。







住宅金融支援機構からのお知らせ（2026 年6月）

1. 【フラット35】サポートニュース（2026 年6月）
   - 2026 年6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5月	2026 年6月	対前月
【フラット35】	年 2.71%	年 3.21%	+0.50pt
【フラット20】	年 2.39%	年 2.89%	+0.50pt
【フラット50】	年2.87%	年 3.38%	+0.51pt

2. 【フラット35】地域連携型（2026 年６月１日現在）
   - 【フラット35】地域連携型とは、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得にあたり地方公共団体による財政的支援とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

3. 【フラット35】建て方別チラシ 202606
   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。

4. 住宅ローンサポートチラシ
   営業担当者やお客さまにご活用いただける、住宅ローン選びに関するサポートツールをご紹介しています。

【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　特別フォーラムのご案内



ぎふの木ネット特別フォーラム
日時：2026年7月23日(木)
　　13：00～16：30（受付：12：30～）

［岐阜県共催講演］
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
官民連携で進める
"とっとり健康省エネ住宅「NE-ST」"の取組

会場：岐阜県庁1階ミナモホール
〒 500-8570　岐 阜 市 薮 田 南 2 丁 目 1 － 1
☎ 058-233-1111
駐車場：岐阜県庁来庁者駐車場
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

イベント情報

現在開催予定のイベント情報です。



7/28　ぎふ木遊館ワークショップ

【開催概要】
日付：7月28日（火）
時間：
【消臭ボール】①10:00～10:30/②11:00~11:30
【アートパネル】13:00~14:30
会場：ぎふ木遊館（〒502-0841岐阜県岐阜市学園町２丁目３３）
内容：木のねんどで消臭ボールづくり/木のねんどでアートパネルをつくろう
参加費：【消臭ボール】無料/【アートパネル】300円
（別途入館料が必要です）
定員：各回8名
対象：【消臭ボール】3歳以上/【アートパネル】小学1年生以上
（小学3年生までは保護者同伴）
申込：事前予約制・先着順
イベントの詳細・お申し込みについては**こちら**



8/6　親子で挑戦！木育謎解き＆木工ワークショップ

【開催概要】
日時：8月6日（木）
13:30～16:00
会場：河川環境楽園内 国営木曽三川公園 自然発見館 新館

イベント内容
① 木育謎解き
② 木工ワークショップ
③ ぎふの木・木の家紹介コーナー



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

新規加入企業様の紹介



ReMake-Your株式会社
令和8年3月16日加入

その他
〒450-0002
愛知県名古屋市中村区名駅3-4-10
アルティメイト名駅1st 2階
TEL：070-9452-4766



株式会社すきっとホーム様
令和8年4月13日加入

工務店
〒457-0863
愛知県名古屋市南区豊4-9-5
スベリア堀田704
TEL：052-823-5684



岐阜県　都市建築部　住宅課様
令和8年4月23日加入

オブザーバー
〒500-8570
岐阜県岐阜市薮田南2-1-1
TEL：058-272-8693



株式会社協栄建設様
令和8年6月1日加入

工務店
〒457-0863
岐阜県関市鋳物師屋４丁目２番２８号
TEL：0575-23-2324



米材
北米沿岸部の天候は安定しており、おおむね例年通りの伐採が維持されている。3月にトランプ関税の適用が延期されたことで警戒感が薄まり、不需要期でもあり引き合いは鈍化している。産地の合板向け米マツ原木は日本側の積極的な購入は見られず、価格は横ばい推移だが、現行価格を維持する姿勢を崩していない。米マツIS級並の対日輸出価格(推定)は前月比横ばいの$970/千SCRで決着した模様。ランダムレングス紙発表の15種平均価格(5/9)は$474/Mとなり、4月末初めに比べ6.5%の下落。
3月原木入荷は177千㎥(前月比92%増)と大幅な増加、1～3月累計で383千㎥(前年同期比4%減)と米国産材の減少が目立つ。出荷は150千㎥(前月比10%増)で、1～3月累計は407千㎥で前年同期比は横ばい。在庫は152千㎥、在庫率は1.18ヵ月と増加。東京木材埠頭の4月入荷は9.9千㎥(前月比8.0%減)、出荷は10.6千㎥(同9.3%増)、在庫は22.8千㎥(同3.1%減)。大手米マツ製材メーカーは生産コストの上昇等により4月より米マツ製品全般の3,000円/㎥の値上げを実施。競合する欧州RW集成材の強基調から値上げしやすい環境となった。国内挽きを中心とする米マツ製品の値上がりにより輸入材全般に強気感が出ている。

欧州材
第2・四半期交渉が終了し、産地サイドは夏休みを睨んだ生産調整局面となっており、対日供給量が戻る傾向は見られない。ユーロ価格の上げ基調は続き、来月から始まる次交渉もユーロ価格は上げとなる可能性が大きい。国内の間柱類は、現在、プレカット工場の稼働が好調で足元の流通在庫が少ないこともあり、価格はかなり強含み。集成柱等は、間柱類ほどではないが強含みとなり、各集成メーカーも値上げを発表。3月の東京港入荷は7千㎥と大きく減少。出荷も14千㎥と引き続き堅調となり、在庫は31千㎥とかなり減少。
4月・5月ともに入荷は増えず、在庫はさらに減る予想。一方、6月以降1～3月積み契約残の入荷とプレカット工場の稼働による反動減があると一旦市況が停滞する可能性もある。
北洋材
産地では4月の気候は平年並みで、道路が緩んでおり原木は中間土場から搬出されるもののみ。日本向け生産増加はルーブル高のため頭打ち。中国の引合いは強くなく、ウズベキスタン等の国内需要は建築シーズンに入り更に強含み、ルーブル高もあいまって輸出価格と競合し始めた。アカマツ完成品価格は$590～$580/㎥に切り上がった。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。
3月の製品入荷(東京+川崎)は18.4千㎥と滞留していたコンテナが引き続き入荷。そのうち2千㎥ほどは西口シアのWW間柱。根太と思われる。出荷は11.3千㎥で実需がやや上向くも、迫力は窺えない。在庫は30.3位㎥でしばらく漸増の予想であるが、荷余り感は出ていない。

合板
合板メーカー各社は、4月も原木入荷が減少し生産量が上がらない状況が続いている。原木価格も高騰している。3月の国内合板生産量は22.1万㎥、のうち針葉樹構造用合板は19.8万㎥、出荷量は19.0万㎥、在庫量は15.0万で前月より8,100㎥増加。4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ヵ月程度要するメーカーもある。販売価格も、国産針葉樹合板が4月も値上げが通り、各メーカーは継続的に値上げ姿勢を崩しておらず、今後も値上げで進むと予想される。3月の合板輸入量は16.5万㎥(前年比100.6%)と昨年より1,130増加した。マレーシア、インドネシアでは合わせて3ヵ月ぶりに10.1万㎥となった。関東の主要港は全体的に在庫が減少傾向である。マレーシアでは4月も原木不足で工場の臨時停止を余儀なくされている。インドネシアでは、日本からの受注が減少し生産量も減少傾向にある

東海地区新設住宅着工統計

2026年4月	総数	前年比	一昨年比	持家	前年比	一昨年比
愛知	4,707	168.8%	91.5%	1,224	163.6%	100.5%
岐阜	691	98.7%	77.6%	318	80.1%	82.0%
三重	549	120.7%	90.0%	302	145.2%	85.3%
静岡	1,573	111.4%	89.9%	703	112.3%	93.5%
東海四県計	7,520	140.4%	89.6%	2,547	128.7%	93.9%
名古屋	2,031	164.3%	84.0%	259	187.7%	113.6%

【ひとこと】
2026年4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11.4%の増加となりました。
新設住宅着工数は62,569戸です。
利用関係別で見ますと、
持家119.5％、貸家117.3％、分譲住宅103.4％（うち分譲マンション81.6%、分譲戸建124.3%）です。
また、東海四県（愛知、岐阜、三重、静岡）では
総数140.4%、持家128.7%、貸家181.4%、分譲住宅116.4%
（うち分譲マンション92.4%、分譲戸建139.6%）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mpbmf138@yahoo.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

BENCHMARK