

HINOKIYA

Information

vol.2
2025.10

ヒノキヤグループ公式
Instagram



YouTube
ハウスメーカー社長
近藤のぶっちゃけ話



発行：株式会社ヒノキヤグループ
〒100-0005東京都千代田区丸の内1-8-3 丸の内トラストタワー本館
<https://www.hinokiya-group.jp/>

木造から鉄筋コンクリートまで

多彩な商品力でどんな暮らしもカタチに

住宅価格の高騰、建築確認などの混乱によって、逆風が吹く戸建住宅市場。

そのなかで、逆風をものともせず好調を維持しているのがヒノキヤグループだ。

2025年1月から7月までの注文住宅の受注実績は累計で前年度比18%増という伸びを見せている。

ヒノキヤグループの好調さを支えているのが、桧家住宅、パパまるハウス、レスコハウスという3ブランドが誇る多彩な商品力である。

3 ブランドのうち「桧家住宅」では、全館空調「Z空調」を標準搭載した上で、業界トップクラスの住宅性能を備えた住宅を提案している。また、2024年11月には、最高峰モデル「The Elite One(エリート・ワン)」を市場投入した。

ZEH水準を上回る断熱性能 優れた気密性能と Z空調で快適空間を創造

「エリート・ワン」は、国が目指すZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準を上回る断熱性能を備えており、業界に先駆けて断熱等性能等級6を標準仕様としている。現行の省エネ基準(断熱等性能等級4)と比べて、約30%もの省エネ効果をもたらす。

断熱性能だけでなく、気密性能にもこだわっている。「桧家住宅」では、全棟で現場吹付断熱材「アクアフォーム」を施工した直後に気密測定を実施している。その結果、気密性能を示すC値の実測平均は $0.4\text{cm}^2/\text{m}^2$ という高い水準を示している。C値とは建物全体の隙間面積(cm^2)を延床面積(m^2)



桧家住宅の最高峰モデル「The Elite One」

桧家住宅

業界最高クラスの断熱・気密・耐久性 ワンランク上の暮らしを演出 ランニングコストも低減

で割って算出され、数値が小さいほど気密性が高いことになる。一般的な住宅(旧省エネ基準レベル)のC値が $5.0\text{cm}^2/\text{m}^2$ と言われており、「桧家住宅」の気密性能の高さが分かる。

優れた断熱性能や気密性能を備えていることで、全館空調「Z空調」の効果をさらに高めることができ、住宅性能だけでなく、ワンランク上での快適性を提供している。

最長60年の保証 耐久性とデザイン性を両立

「桧家住宅」では、業界トップクラスの最長60年の長期保証制度も導入している。確かな技術と品質管理があるからこそその保証制度であり、オーナーの安心・安全を末長くサポートする。

この長期保証に加えて、「エリート・ワン」では、外装に外壁、屋根ともガルバリウム鋼板を用いる「TYPE G」と、高耐久窯業系サイディングやハイグレードコロニアル系屋根材の「TYPE X」を用意した。いずれもデザイン性だけでなく、耐久性にも優れた外装材であり、美しい外観を長期間にわたり維持することが可能だ。

同社の試算によると、一般的な外壁(サイディング)を採用した住宅よりも、30年間のメンテナンスコストが約215万円も安くなる。

「エリート・ワン」の建物本体価格は、カスタム2階建て35坪の平均坪単価で「TYPE G」63.4万円(税別)～、「TYPE X」61.1万円(税別)～。価格はエリアにより異なる。

お客さまの暮らしのために、立ち止まることなく新しい提案を

ヒノキヤグループは、創業以来、一貫してお客さまの暮らしの質向上を追求し、立ち止まることなく新しい技術や商品、提案を形にしてきました。

例えば、木造でありながら屋上利用を可能にした青空リビングや固定階段付き小屋裏収納、アクティブガレージなど、他社にはない暮らし提案メニューを用意しています。年に1度、社員から

のアイデアを募集し、商品に落とし込むといった取り組みも行っています。

その一方で、より良い住宅を適正価格で提供することにも注力してきました。その代表格が「Z空調」です。全館空調は、快適性などについては広く知られていましたが、コスト面が普及を阻害する要因でした。ヒノキヤグループでは、技術開発を進め、導入

しやすい価格で全館空調を採用できる「Z空調」の商品化に成功したのです。

住宅価格が高騰する中で、こうした姿勢がより多くの方々に届いており、不動産企業の方々などのパートナーの皆さまからのご紹介も増えています。今後もパートナーの皆さまと共に、お客さまの暮らしをより快適に、より幸福にするための活動を推進していきます。

株式会社ヒノキヤグループ
桧家住宅カンパニー
上席執行役員 COO

伊藤 正信



「パパまるハウス」は、高品質・高機能な住まいを手の届く価格で提供する企画提案型住宅を展開している。

消費者ニーズを先取りした提案で高い評価を得ており、水廻りや寝室を1階に集約し2階は+αの空間や部屋を配置した「SUN TERRACE (サン テラス)」や、ペットと暮らす家庭に最適な「COLORFUL(カラフル)」など、家族構成や将来設計に応じた130種類以上のプランを提案。

手の届きやすい価格でありながら、品質や機能なども妥協しない。「Z空調」や「アクアフォーム」といったヒノキヤグループが誇る先進技術の採用、さらには全棟気密測定の実施、最長60年の長期保証などを行う一方で、住宅価格の高騰に一石を投じるコストパフォーマンスを実現している。

注文住宅と変わらない選択肢を用意

「パパまるハウス」では、より一層多様なニーズに応えるために、「暮らし・空間・未来を彩る」をコンセプトにした新プラン「irodori(イロドリ)」

を2024年から提供している。

「irodori」の最大の魅力は、企画住宅でありながら、まるで注文住宅のようにデザインの選択肢が豊富な点。外観は、窯業系サイディングを標準として、木目調サイディングやガルバリウム鋼板などをオプションで選択することも可能だ。

室内空間に関しても各プランが

それぞれのコンセプトを持ち、洗練された特別な空間を演出。

『家事ラク』『あったらいいな』を全て実現した今までにない企画提案を実現している。

建築家とコラボしたプランも追加

スタジオアンビルトが運営する



建築家とコラボし、工夫あふれるプランを提案

建築家による間取り提案サービス「madree(マドリー)」とのコラボレーションも実施し、現代の家族が本当に求めるニーズを的確に捉えたプランも用意している。

玄関にベビーカーやアウトドアグッズもすっきり収まるシューズインクロークや、リビングの一角に配置した読書や趣味に没頭できる「ヌック」などを提案。また、家事効率を上げる回遊動線や、まとめ買いに便利なパントリーなど、共働き世帯や子育て世代に嬉しいアイデアを盛り込んだプランを用意している。

こうした取り組みを通じて、マイホームの夢を、もっと自由に、もっと楽しく、そしてもっと賢く叶えたいというニーズを満たしている。

「パパまるハウス」の建物本体価格は、2階建て35坪の平均坪単価で47万円(税別)。

自然災害がもたらす被害は自年々深刻化している。とくに日本においては、地震による被害も頻発しており、まさに“災害大国”と言っても過言ではないだろう。

その“災害大国”において、20年、30年、さらには100年先まで安全・安心を実現する住宅を提供しているのが、「レスコハウス」だ。

WPC工法がもたらす圧倒的な強靱性

「レスコハウス」が提供するのは、工場生産される鉄筋コンクリートパネル(PCパネル)を用いたWPC(ウォール・プレキャスト・コンクリートパネル)工法によるコンクリート住宅。「レスコハウス」のWPC工法は、徹底した品質管理のもと自社工場で製造された高強度・高密度の鉄筋コンクリートパネルを現場で強固に一体化させたもの。工場生産による均質なクオリティによって、現場打ちコンクリートの約1.5倍の強度を誇る。

地震の巨大なエネルギーを、点や線ではなく「面」全体で受け止め、分散させるモノコック構造であるため、繰り返す地震にも耐えることが



高品質・高機能な住まいを手の届く価格で提供する「パパまるハウス」の住宅



自然災害に対して圧倒的な強靱性を発揮する「レスコハウス」の住宅

レスコハウス

災害大国ニッポンで家族と資産を守り抜く住まい

キーワードは「災害レス」、「心配レス」、「快適ミライ」

可能だ。鉄骨造の住宅と比較すると、約6分の1以下の揺れに抑えることができる。WPC工法の地震への強さは、これまでの巨大地震において、ほとんど大きな被害が発生していないことから証明されている。

耐火性にも優れており、「レスコハウス」の外壁は1000度近い高温でも強度低下を起こさず、燃え崩れない。1.5m離れた隣家の火災でも

雨樋以外ほとんど被害がなかった。

耐風・耐水害性という点では、木造や軽量鉄骨造の2.5倍もの重量が強さを発揮し、過去の津波や竜巻などでも被害を最小限に食い止めた。また、密度の高いコンクリートは水の侵入を防ぎやすく、水害に対しても、その強さを発揮する。

こうした自然災害に対する圧倒的な強靱性によって、「災害レス」と

いうコンセプトを具現化している。

快適性と省エネ性も追及

「レスコハウス」の住宅の魅力は、有事の際の安心感だけではない。その高い気密性と遮音性は、日々の暮らしに上質な静寂をもたらす。

断熱性能にも優れており、「Z空調」と組み合わせることで、少ないエネルギーで家中を均一な温度に保つことができる。

耐久性にも優れており、“ミライ”の快適性を提供できる点も、「レスコハウス」の魅力のひとつである。

世代を超えて受け継がれる資産価値を

「レスコハウス」のPCパネル自体の推定耐用年数は180年を超えるとされ、その資産価値は時を経ても色褪せることがない。その品質への絶対的な自信は、業界トップクラスの「60年保証プログラム」にも表れており、10年、50年、100年先を見据えた「心配レス」な暮らしの実現にも貢献する。

「レスコハウス」の建物本体価格は、2階建て35坪の平均坪単価で120万円(税別)。

国交省 賃貸住宅のZEH化を支援

住宅ストックの流通促進でも新事業

国 土交通省は、賃貸住宅のZEH化を支援する新たな事業を実施する考えを、2026年度の予算概算要求に盛り込んだ。

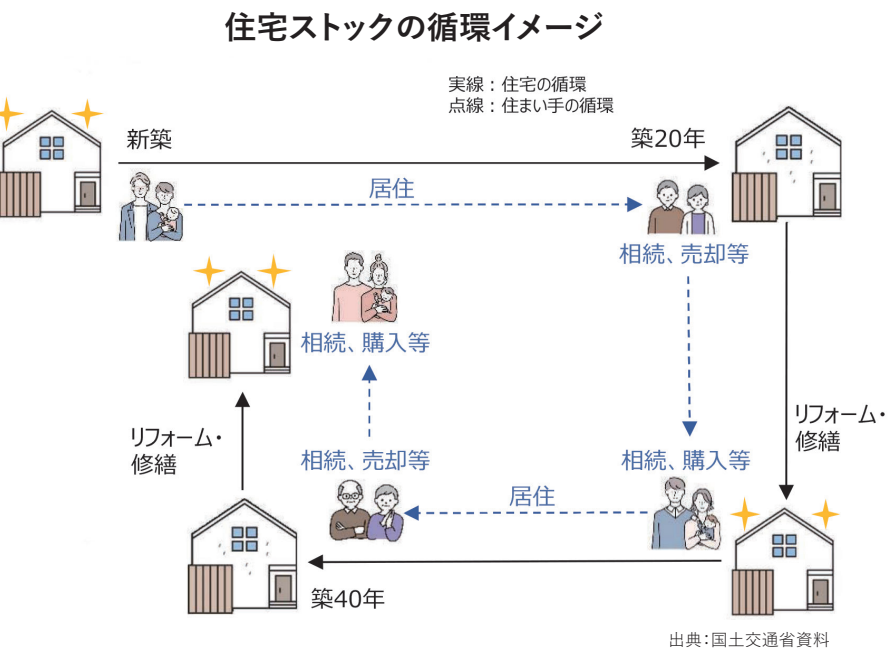
「省エネ賃貸住宅供給促進事業」として、今後も市場が堅調に推移すると考えられる賃貸住宅を対象に、ZEH水準の省エネ性能を確保するための支援を実施する方針だ。

これによって、2022年度時点で19%であったZEH水準の賃貸住宅の割合を引き上げていく。

26年度に向けた予算概算要求では、ストック分野の新規事業も盛

り込まれた。「住宅ストック循環促進事業」として、住宅購入希望者が安心して取引できる環境の整備を図る。

中古住宅の購入希望者は、「(物件が)きれいであること」、「隠れた不具合がないこと」、「購入価格が妥当であること」などを求めているが、現在の市場ではこれらを同時に満たした住宅ストックが少ない。そこで、購入希望者が安心して取引できる環境の整備を図るため、住宅取引時における情報開示や、消費者支援体制の整備などを行っていく。



どうなる!? 住宅ローン減税

詳細議論は年末に持ち越し

国 土交通省は2026年度の税制改正要望を公表、住宅ローン減税の延長を求めている方針を明らかにした。

現行の制度では、毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除している。その適用期限は本年末までとなっていたが、同省では「昨今の住宅価格高騰などを受け、引き続き購入者の費用負担を軽減する必要がある」として、税制改正要望に住宅ローン減税の延長を盛り込んだ。

ただ、対象となる世帯や物件、控除額など具体的な制度の中身については言及せず、議論を年末の与

党税制調査会などに持ち越した。

近年の住宅市場については、大型の住宅ローン減税と住宅ローンの低金利を両輪として需要を喚起してきたという声もある。ローン金利の上昇傾向がより鮮明になる可能性もあるだけに、今後の住宅ローン減税に関する議論に注目が集まりそうだ。

そのほか、今回の税制改正要望では、新築住宅に係る固定資産税を2分の1に減額する特例措置や、認定長期優良住宅に係る不動産取得税の控除額を一般住宅よりも増やす優遇措置などの延長も盛り込まれた。

フラット35 4～6月は約25%増

申請戸数 3期連続の増加

【フラット35】の申請戸数(全体)			
	2025年4月～6月	2024年4月～6月	対前年同期比
申請戸数	12,997 戸	10,429 戸	24.6%
実績戸数	7,749 戸	6,800 戸	14%
実績金額	2,472 億円	2,147 億円	15.1%

出典：(独)住宅金融支援機構資料

フラット35の4～6月の申請戸数が前年度比24.6%増の1万2997戸となり、3期連続で増加したことが、(独)住宅金融支援機構の発表で分かった。

21年7～9月以降は13期連続で前年度実績を下回る状況が続いていたが、昨年9～12月に一転して12.3%増となり、そこから3期連続で増加傾向が続いており、復調の兆しを見せている。

内訳は、フラット35「買取型」の申請戸数が、前年同期比19.1%

増の1万1061戸でこちらも3期連続での増加となった。1万戸を超えたのは、2023年4～6月以来のこと。

「保証型」の申請戸数は1936戸となり、前年同期比では69.1%増と前期に続き大幅な増加。

厳しい状況が続く住宅市場だが、フラット35の申請戸数が上向きになってきていることは今後に向けた好材料であり、市場回復に向けた期待も高まりそうだ。

改正住宅セーフティネット法 10月施行 新たに 居住サポート住宅を創設

2025年10月1日から改正住宅セーフティネット法が施行され、一定の要件を満たした賃貸住宅を市区町村が居住サポート住宅として認定する制度が創設される。

同法は、高齢者や低所得者、子育て世帯など、住まいの確保に困難を抱える住宅確保要配慮者を対象として、住宅を確保するための支援を講じていこうというもの。

今回の改正で新たに創設される居住サポート住宅は、安否確認用のセンサーを設置したり、居住支

援法人による見守り機能を付与した賃貸住宅。居住支援法人とは、住宅確保要配慮者を対象に、入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの支援を行う法人。

居住サポート住宅では、この居住支援法人などが自治体と連携し、安否確認や見守り、生活相談、適切な福祉サービスへのつなぎといったサポートを提供していく。

入居する要配慮者については、認定保証業者が家賃債務保証を原則引受けるため、貸主は安定した家賃収入を見込める。さらに、生活保護受給者が入居する場合、家賃が自治体から貸主に直接支払われる「代理納付」が原則となる。

国土交通省では、施行後10年間で10万戸の居住サポート住宅を供給することを目標として掲げている。



居住支援法人による支援が受けられる居住サポート住宅(イメージ)

期待高まる二地域居住

本格定着に向け課題も山積

二地域居住の促進に向けた動きが活発化している。2024年5月には「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律」（二地域居住促進法）が成立、同年11月に施行された。二地域居住者を受け入れる自治体が、環境整備などを行いやすくするもので、空き家の改修やコワーキングスペースの開設などがしやすくなった。

また、新たに「ふるさと住民登録制度」も創設される。「ふるさと住民登録制度」は、実際に居住していなくても、任意の自治体に住民として登録できる制度。スマートフォンのアプリで簡単・簡便に登録できるようにすることで、住所地以外の地域に継続的に関わる「関係人口」の増加を促すのが狙いだ。

一方、国土交通省は「全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム」を設置し、二地域居住に関心のある個人や企業、自治体間の情報交換やマッチングを促進しようとしている。各自治体の取り組み



田舎と都会を行き来する二地域居住は定着するのか

も進んでおり、移動のための交通費の補助制度や、セカンドハウスの購入や改修に対する支援といった対策を講じている。

こうした取り組みによって、日本でも二地域居住が本格的に定着することが期待されるが、多くの課題があることも事実。二地域居住のための移動コスト、二地域居住希望者のニーズを満たす住宅の不足、さらには地域コミュニティとの共生など、解決すべき問題が山積している。

二地域居住の促進によって地方創生につながるだけでなく、新たな住宅需要の創造にもつながるだけに、住宅業界としても今後の動向が気になるところだ。

イメージ変わるシニア世代 新たな住宅市場の主役に!?

働く意欲あり 経済的なゆとりも

人生100年時代を迎え、シニア世代のイメージも変わりつつあるようだ。

内閣府の高齢社会白書によると、65歳以上の就業者数と就業率は上昇する傾向にあり、特に65歳以上の就業者数は21年連続で前年を上回っている。

就業状況を男女別に見ると、男性の就業者の割合は60～64歳で84.0%、65～69歳で62.8%となっており、65歳を過ぎても多くの人が就業している。女性は60～64歳が65.0%、65～69歳が44.7%だ。

また、現在収入がある仕事をしている60歳以上の人のうち約3割は「働けるうちはいつまでも働きたい」と考えている。

内閣府の「令和6年度高齢社会対策総合調査」によると、経済的な暮らし向きについて「家計にゆとりがあり、まったく心配なく暮らしている」と「家計にあまりゆとりはないが、それほど心配なく暮らしている」の合計は全体で65.9%であり、特に85歳以上は75.3%に達している。

また、世帯主の年齢階級が高くなるにつれて、一世帯当たりの純貯蓄はおおむね増加し、世帯主が60～69歳の世帯及び70歳以上の世帯では、ほかの年齢階級に比べて大きな純貯蓄を持っている。

二人以上の世帯の貯蓄現在高は、世帯主が65歳以上の場合1604万円と、全世帯の中央値の約1.4倍となっている。

働く意欲があり、貯蓄高・持家率が高いシニア世代。自宅で老後の暮らしを過ごす上で不安を抱えている高齢者も多く、適切な提案が行えれば、新たな住宅市場の主役になることも十分に考えられそうだ。

火災保険への地震保険 付帯

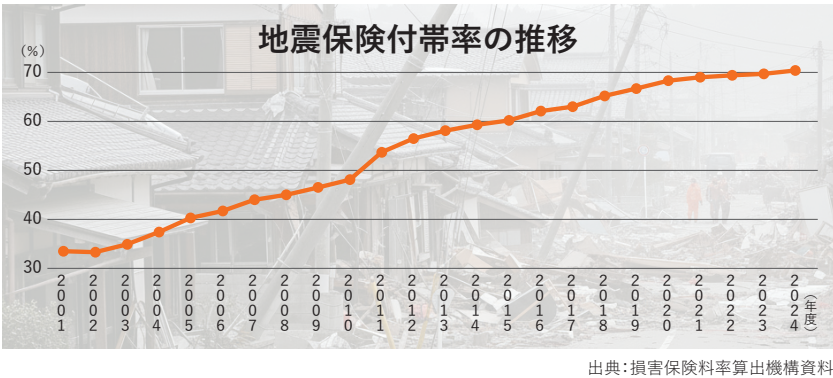
初の7割超え 防災意識の高まり反映か

損害保険料率算出機構によると、2024年度における火災保険契約の地震保険付帯率が初めて7割を超えたことが分かった。

全国平均では前年度の69.7%から70.4%に上昇し、2001年度の統計開始以降で過去最高を記録した。また、2003年度以降、22年連続で増加している。東日本大

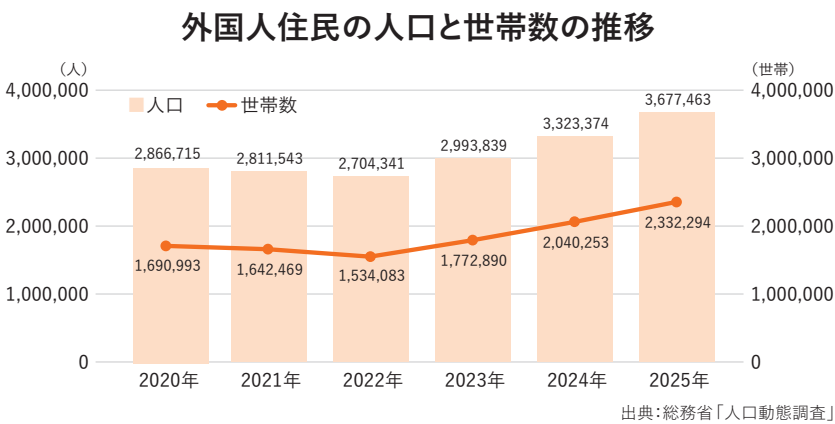
震災以降では22.3%ポイントの増加であり、防災意識が高まっているようだ。

都道府県別に2024年度の地震保険付帯率を見ていくと、過去に地震被害を受けた地域で高い数値を示している。例えば、宮城県では89.3%と9割近い付帯率になっている。熊本県でも87.8%という高い割合を示している。



外国人住民 368万人で過去最多に

日本人16年連続の減少 過去最大の減少幅



総務省の人口動態調査によると、2025年1月1日時点での全国の総人口は、1億2433万690人で前年比0.44%の減少となった。

逆に外国人住民の人口は367万7463人で、3年連続で増加し過去最多を更新した。

増加数は2013年の調査開始以降で最大であった。

外国人住民が最も多い都道府県は、東京都の72万1223人。東京都の人口のうち、5.15%が外国人住民という状況になっている。

一方、世帯数については、日本人住民・複数国籍の世帯は、5895万5700世帯で、同0.37%増であった。外国人住民世帯は、233万2294世帯で、同14.31%増という伸びを見せている。

こうしたデータを見ていくと、外国人住民を対象として住宅ビジネスの可能性が拡大していると言えそうだ。