

# HINOKIYA

## Information

vol.3

2025.11

ヒノキヤグループ公式  
Instagram



YouTube  
ハウスメーカー社長  
近藤のぶっしゃけ話



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/>

## ヒノキヤグループの住まいで 冬の暮らしをより快適に、健康的に

いよいよ冬本番を迎えるとしている。ヒノキヤグループでは、冬の暮らしをより快適に、健康的にする住まいを提案し、思わぬ冬の健康リスクの抑制にも貢献する。

**象** 象庁によると、今夏の平均  
**気** 気温は統計を開始した1898  
年以降で最も高かったとい  
う。酷暑が続くなかで、住宅内の温熱  
環境をいかに快適に保つかが社会的  
な課題になってきている。その一方で、  
日本の住宅が寒すぎることによる健康  
被害も明らかになってきている。冬の  
室内温度の差によって、身体の循環器  
系や呼吸器系の疾患リスクが高まる  
だけでなく、睡眠の質などにも影響を  
及ぼすことが分かってきているのだ。

さらには、ヒートショックによる健康  
被害も問題視されている。ヒートショック  
とは、例えば暖房しているリビング  
から、暖房していない廊下や脱衣所へ  
移動し、熱いお風呂に入ると血圧が乱  
高下することで、心筋梗塞などを発症  
する疾患のこと。日本では、年間1万  
7000人から1万9000人がヒートショック  
で死亡しているという推計もある。

ちなみに、世界保健機関(WHO)では、  
健康を維持するための最低室温と  
して18°Cを強く勧告しており、これを  
下回る環境では身体に多くの悪影響  
が及ぶ可能性があると指摘している。

### Z空調で家中まるごと暖かく

ヒノキヤグループが提供する住宅



冬でも暖かく、温度差によるストレスもなく過ごせるヒノキヤグループの住宅

の最大の特徴でもある全館空調シス  
テム「Z空調」は、夏はもちろん、冬の  
室内環境も快適かつ、健康的に維持  
する。45坪位までの家であれば家庭  
用エアコンわずか2台で、家中の温度  
を24時間365日快適に保つことができる。  
冬は居室だけでなく、廊下や脱  
衣所まで温度差がない暖かい住環境  
を実現できるため、ヒートショックのリ  
スクを大幅に軽減する。また、角度調  
整機能付き吹出しルーバーの角度を  
季節により変えることで、冬は床に向  
かって空気の流れをつくり、足元から  
くる冷えを防止するよう配慮している。

さらに、現場発泡断熱材「アクア

フォーム」によって、家全体を隙間なく  
スッポリと断熱材で覆うだけでなく、  
桧家住宅とパパまるハウスでは、業界  
でも珍しい全棟での気密測定を実施  
している。その実測値は業界トップク  
ラスの性能を示しており、室内の空気  
が外に逃げにくくなることで、「Z空調」  
と共に冬の快適性向上に貢献する。

### 電気代を抑えて 経済的にもお得

約30~40坪の大きさの住宅で「Z  
空調」を利用しているオーナー宅の実  
測データを集計した結果によると、夏  
の月平均の電気代が4,482円で、冬は

12,758円であった(詳細はHP参照)。

この金額を平均的な家庭の電気代と比較すると、「Z空調」を採用した住宅でも、ほぼ変わらない電気代で快適な温熱環境を実現できることが分かっている。電気代が高騰するなか、この点も「Z空調」の大きなメリットとして注目されている。

### 冬の乾燥対策も万全

冬の住まいでは過乾燥も大敵。ヒ  
ノキヤグループでは、24時間オート加  
湿システム「極楽加湿」も用意してい  
る。壁面の専用給水コンセントに本体  
を接続するだけで、給水作業が不要  
になる画期的な加湿システムで、「Z  
空調」との併用によって1台で1フロア  
全体を加湿することが可能になる。

ウイルス対策なども冬の暮らしでは  
気になるところ。24時間365日、家中  
まるごと空気清浄を行う「MAXair(マッ  
クスエアー)」は、電子式集塵フィル  
ターによって、外気取り入れ時に黄砂  
やPM2.5、ウイルスなどを90%以上  
捕集する。加えて、室内に浮遊する花  
粉やホコリなども吸引する。

ヒノキヤグループは、こうした独自  
の対策によって冬でも、快適かつ健  
康的な暮らしを提供している。

## 進化を続けるZ空調 加湿や空気清浄でも独自性を追求

快適な暮らしを提供する全館空調シ  
ステムを実現するには、熱源のあり方だ  
けでなく、空気を運ぶためのダクト設計、  
給気口の場所、さらにはドアの位置や吹  
き抜け空間の設計手法など、様々な要  
素に配慮する必要があります。

ヒノキヤグループでは、既に3万棟を  
超える住宅で「Z空調」を搭載しています。  
その実績から得たノウハウや知見を活

かし、より効果的な全館空調のあり方を  
絶えず追求しています。この点こそが「Z  
空調」の強みです。

「Z空調」と組みわせることができる、「極  
楽加湿」や「MAXair」といったアイテムも  
用意しています。このうち「MAXair」は、  
ハイスペックな空気清浄機や大型の商業  
施設に利用されている電子式集塵フィル  
ターを用いた空気清浄システムです。

「Z空調」の性能や機能を損なうこと  
なく、「MAXair」を導入するためには、ク  
リアすべき技術的な課題が数多くありま  
した。しかし、これまでの実績から得た  
知見があったからこそ、そうした技術的  
な課題を解消しました。

今後も「Z空調」のさらなる進化を促  
しながら、より快適かつ健康的な住環境  
をお客さまに提供していきます。

株式会社ヒノキヤグループ

常務取締役・CMO  
マーケティング部 GM  
兼 Z空調&FCカンパニー  
COO

荒木 伸介



# 理想の住まいを、手が届く価格で 暮らしを彩る提案満載の企画型住宅

住宅価格の高騰に伴い注目度が高まっている企画型住宅。企画型住宅とは—

## 選べるプラン・仕様

消費者ニーズにあったプランや仕様を用意し、  
そのなかから選択していくだけで  
自分好みの住まいづくりが実現できる

## 明解な価格設定

プランや仕様を  
選んでいただくことにより、  
建物価格が算定できる

## 優れたコスパ・タイプ

コストパフォーマンスに優れているとともに、  
打合せの時間を大幅に削減できるので  
タイムパフォーマンスにも優れている

—という特徴を備えたもの。

ヒノキヤグループでは、こうした企画型住宅の特徴を最大限に生かした住まいを提案している。  
ここでは桧家住宅、パパまるハウス、レスコハウスという3ブランドの企画型住宅を紹介していく。

## 桧家住宅



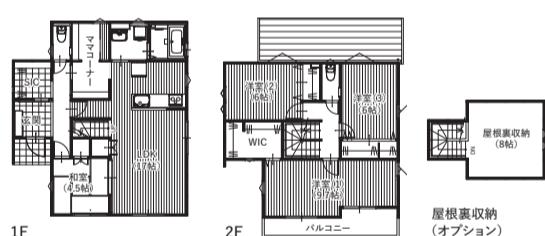
桧家住宅では、敷地や家族構成、ライフスタイルなどを考慮し、長年蓄積してきたデータをもとに、機能的で暮らしやすく、無駄のない間取りの企画型住宅「SELECT(セレクト)」を取り揃えている。ある程度は間取りを変更できるだけでなく、多彩なオプションも用意している。

ヒノキヤグループのマーケティング部GMの荒木伸介常務取締役・CMOによると、「桧家住宅だけでも900を超えるプランを用意しています。汎用性が高いものだけでなく、アトリエやビルトインガレージを設けたものなど、お客様のニーズにあつたプランも設定しており、若い世代を中心の人気を博しています」と語る。

需要の高い30~40坪の3LDK~4LDKを中心には、桧家住宅のオリジナルキッチンや、天井高を変えずに広い空間を創造できる「大空間」を取り入れたプランなども用意している。

プラン数:900以上  
建物本体価格1426万円(税別)~

## パパまるハウス



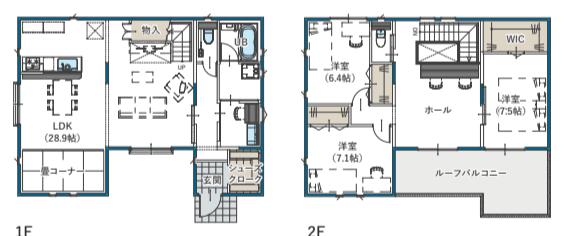
パパまるハウスは、企画型住宅に特化し、ハイクオリティの住宅をより手が届く価格で提供している。性能や建材、設備などを妥協することなく、コストパフォーマンスに優れた住まいを提案しており、住宅価格が高騰するなかで、その点が市場で高い評価を得ている。

パパまるハウスの企画型住宅には、様々な暮らし提案が盛り込まれており、例えば「はぴママ」シリーズでは、「ママがよろこぶ家」をコンセプトとして、日々の家事などを効率化する提案を随所に取り入れている。

2024年に販売を開始した新プラン「irodori(イロドリ)」は、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により、シューズインクローゼットやヌック、パントリー、ファミリークローケ、洗面脱衣セパレートなど、現代の家族が求めるプランを取り揃えている。

プラン数:130以上  
建物本体価格1006万円(税別)~

## レスコハウス



レスコハウスでは、地震などの自然災害などに 対して、無類の強さを発揮する鉄筋コンクリート住宅を販売している。

また、厳選されたプランのなかから理想の住宅を選択する企画型住宅「キューブセレクト」を提案している。

「キューブセレクト」は、鉄筋コンクリート住宅ならではの強さやスタイリッシュなデザイン性を備えており、敷地条件や家族構成、ライフスタイルに応じたプランなどを用意している。

例えば、「南向きの広々LDKとバルコニーで太陽光を楽しむプラン」や、「プライベートバルコニーとたっぷり収納が魅力のプラン」など、こだわりのニーズを満たすプランも取り揃えている。

屋上をアウトドアリビングとして活用できる青空リビングや、万一の災害に備えるソーラーシステムや蓄電池などのオプションも用意している。

プラン数:200以上  
建物本体価格2294万円(税別)~

※外観、内観、プランは参考イメージとなります。※本体価格は建築エリアにより異なります。

# 睡眠の質 換気量で変わる 早大などの研究チーム分析 現行基準の2倍の換気量が必要

睡眠の質を向上するために、寝室の換気量を現行基準の2倍にまで引き上げる必要があるとする研究結果が明らかになった。

これまでの研究結果では、室内のCO<sub>2</sub>濃度が高まると覚醒時に眠気や集中力の低下を招くことが分かっていた。しかし、CO<sub>2</sub>濃度の上昇が睡眠に直接与える影響については、統一的な結論が出ていなかった。

今回、換気量が睡眠にもたらす影響に関する新たな調査結果を明らかにしたのは、早稲田大学理工学部教授の田辺新一氏を中心とする国際研究チーム。研究・分析の結果、寝室の換気状況を示す代表的な指標であるCO<sub>2</sub>濃度が1000ppmを上回ると、睡眠効率や身体の回復などを促す深睡眠の割合が低下することが分かったという。



換気量で睡眠の質が変わることが明らかに(イメージ)

また、睡眠の質が低下する可能性を低く抑えるためには、CO<sub>2</sub>濃度を800ppm以下にすることが望ましいことも明らかになった。この水準を満たすためには、現行の住宅換気基準の少なくとも2倍の換気量が必要になる。

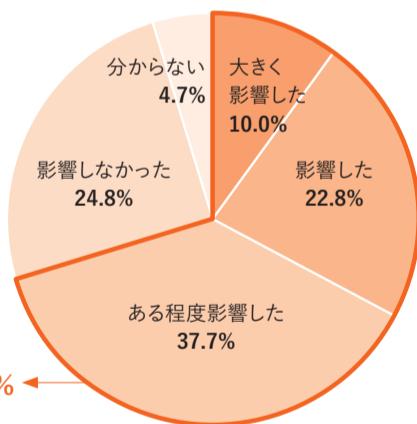
睡眠の質が日常生活に影響することを踏まえると、今回の研究結果は住宅設計や換気のあり方を検討するうえで有用な基礎情報となりそうだ。研究チームでは、今後、実際の寝室を使って実験や調査を継続し、さらに知見を深めていく。

## 住まい探しの決め手は 保証サービス!?

保証期間の延長求める声も

Q. ハウスメーカー、工務店、不動産会社などの選定または物件を決めるにあたり保証サービスはどの程度影響を与えたか  
(戸建住宅)

出典:(一財)住宅保証支援機構資料より



（一）財)住宅保証支援機構は、保証サービスの充実を求める声が高いことを示す調査結果を発表した。

実施した調査によると、「ハウスメーカー、工務店、不動産会社などの選定や、物件選びに保証サービスが影響した」と回答した人は、新築戸建購入者で70.5%に達している。内訳は、「大きく影響した」が10.0%、「影響した」が22.8%、「ある程度影響した」が37.7%。

保証サービスの充実度が、戸建住宅購入時に大きな影響を及ぼし

ていることが分かる。

この調査では、住宅の保証サービスに関して、「法律による10年の義務保証以外にどのようなものが欲しいか」も聞いています。その結果、戸建購入者では「保証期間の延長」が25.4%で最多であった。次いで「内装・外装の保証」(13.5%)、「地盤の保証」(11.0%)、「太陽光発電システム等の保証」(9.8%)と続く。

住宅を建てて終わりではなく、今後は受け渡し後の保証をいかに手厚くできるかが成約の有無を分けそうだ。

# 建設業で急増する 外国人労働者

育成就労制度への移行で長期就労も可能に

生労働省の「令和6年外国人雇用実態調査」によると、建設業に従事する外国人労働者が急増している。

全産業合計の外国人の労働者数は182万4646人。業種別では、「製造業」が56万950人で最多で、「(小売、宿泊、生活関連などを除く)サービス業」、「卸売り、小売業」、そして「建設業」と続く。建設業の労働者数は15万2411人で、前年からは3万人も増加している。

建設業の労働者を在留資格別でみると、「技能実習」が7万9414人と前年比16.0%増加し半数を超え。「特定技能」は4万6632人で、同100.5%増という伸びを見せている。

外国人労働者を雇用する建設事業者に理由を聞いたところ、圧倒的に多かった回答は「労働力不足の解消・緩和のため」で86.1%にのぼった。建設業界では人材不足が



多国籍化が進む建築現場(イメージ)

一層加速していることから、安定した労働力の確保に向けた外国人労働者の雇用が欠かせなくなってきた。実際、「日本人と同等またはそれ以上の活躍を期待して」を理由に挙げる事業者も60.1%と多く、外国人材に寄せられる期待は大きい。

なお、技能実習制度は2027年度から段階的に廃止されることになっており、新たに育成就労制度へと移行することになっている。新たな育成就労制度では、最大8年以上の長期就労が可能となり、人材不足に悩む建設業界にとっても重要な節目となることが予想されている。

## 4~6月のリフォーム受注高、4.1兆円超

住宅では省エネ、防災などが伸長

国土交通省は、今年度の第1四半期(4~6月)のリフォーム・リニューアル調査を公表した。第1四半期におけるリフォーム・リニューアル受注高は、全体で4兆1069億円となり、対前年同期比7.6%の増加となった。

非住宅建築物が同12.0%増の2兆9371億円と大きく伸びる一方で、住宅は同2.2%減の1兆1698億円と

なり、前年度実績を下回った。

住宅について、工事目的別の受注件数を見ていくと、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」が同29.0%増、「省エネルギー対策」が同20.0%増、「防災・防犯・安全性向上」が89.8%増といったリフォーム工事が大きく伸長している。こうした工事分野を足掛かりに、リフォーム市場を開拓することが求められている。

### 工事目的別の受注件数(住宅)

目的	工事目的別 受注件数	前年 同期比(%)
劣化や壊れた部位の更新・修繕	1,699,829	29.0
増床	1,919	▲17.4
省エネルギー対策	104,294	20.0
高齢者・身体障害者対応	16,130	▲10.8
防災・防犯・安全性向上	20,318	89.6
用途変更	3,838	▲6.1
耐震性向上	5,705	6.1
屋上緑化、壁面緑化	292	-
アスベスト対策	937	2,898.7
その他	55,168	16.8
不明	0	-
合計	1,825,858	29.3

出典:国土交通省資料より

# 環境省、ZEH化改修にも補助

1戸当たり250万円上限に

環境省は、ZEHに関する支援策について、新築だけでなく、既存住宅の改修も補助対象に加える方針を、2026年度の予算要求で明らかにした。

## 補助額／補助率

地域区分／階層等	補助額／補助率
戸建住宅 ZEH <sup>※1</sup>	1～3 55万円／戸 4～8 45万円／戸
戸建住宅 ZEH+ <sup>※1</sup>	1～3 90万円／戸 4～8 80万円／戸
集合住宅 ZEH-M <sup>※1</sup>	低層 40万円／戸 <sup>※2</sup> 中層 40万円／戸 <sup>※2</sup> 高層 1/3 <sup>※3</sup>
ZEH化改修促進	戸建・集合 1/3相当 <sup>※4</sup> 省エネ診断 1/3
断熱リフォーム <sup>※1</sup>	1/3 <sup>※4</sup>

※1 追加設備等に対する補助あり

※2 LCCO2の算定を行った場合50万円／戸

※3 過去に採択された案件の継続分に限る

※4 補助上限あり

出典：環境省資料より

「住宅の脱炭素促進事業」の一環として、既存住宅のZEH化改修に対して、1戸当たり250万円を上限に改修費用の3分の1相当を補助する。併せて、既存住宅の省エネ診断をする場合にも費用の3分の1を補助する。

また、従来通り断熱リフォームについても補助を実施。補助率は工事費の3分の1で、戸建てが1戸当たり上限120万円、集合が1戸当たり上限15万円。

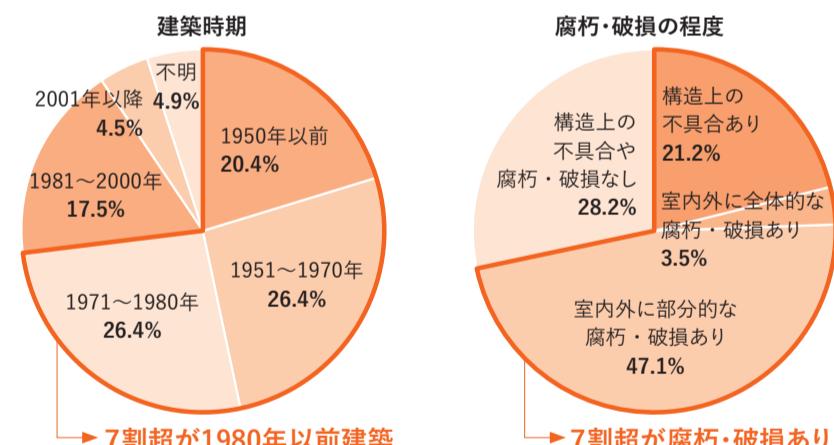
新築のZEH住宅に対する補助制度については、前年度と異なり断熱地域区分によって補助額に差を設ける方針だ。

1～3地域の補助額は1戸当たり55万円だが、4～8地域は45万円となっている。また、ZEH+についても同様で、1～3地域は1戸当たり90万円、4～8地域は80万円といきたい考え。

# 相続空き家 全体の6割占める

老朽化進み活用には課題も

## 「相続空き家」の概況



国土交通省は、「空き家所有者実態調査」(2024年)結果を発表した。調査結果によると、空き家の約6割が相続により空き家化した「相続空き家」であることが分かった。

その7割超は1980年以前に建築された住宅であり、築75年以上(1950年以前)も20.4%ある。建築時期が古くなるほど「相続空き家」の割合が増加する傾向となっている。

また、「室内外に腐朽・破損あり」が半数を超える。「構造上の不具合あり」を合わせると7割にのぼる。

空き家の利用意向をみると、使用目的のない空き家の所有世帯の約4割が今後も空き家(物置を含む)として所有する意向がある一方で、4割弱が除却(19.2%)または売却(18.3%)する意向を持っている。

相続により空き家化していく過程で、活用、もしくは除去といった方向に促していく対策が求められそうだ。ただし、今回の調査結果から、「相続空き家」の多くが老朽化していることも分かっており、活用を促していくには多くの課題を解決していくことも必要になるだろう。

# 年金受給者にも広がる住宅取得の可能性

【リ・バース60】、借入申込者の平均年齢は約70歳

## 【リ・バース60】借入申込者の利用実態

(2025年4月～6月に申請のあった案件)

項目	2025年4月6月申請分に係る平均値・割合
申込者属性(平均)	年齢:69.8歳、年収:394万円
申込者属性(割合)	年金受給者(62.2%)、会社員(18.0%)、会社役員(4.9%)、パート・アルバイト(4.9%)、個人経営(4.9%)ほか
資金使途(割合)	注文住宅(33.8%)、戸建リフォーム(23.5%)、借換え(18.3%)、新築マンション(11.9%)、中古マンション(7.9%)ほか
資金計画(平均)	所要額:2,997万円、融資額:1,604万円、毎月支払額:4.7万円

出典:(独)住宅金融支援機構資料より

住宅金融支援機構は、(独)2025年4月～6月に申請がかった【リ・バース60】

の借入申込者の利用実態を明らかにした。

【リ・バース60】は、60歳以上を対象としたリバースモーゲージ型の住宅ローン。毎月の支払いは利息のみで、元金の返済は契約者が亡くなった後に、担保不動産の売却代金で一括返済するか、相続人が現金で一括返済ができる。毎月の支払額が少なくなるため、高齢者でも無理なく返済できる。

2025年4月～6月における借入申込者の平均年齢は69.8歳で、年収の平均は394万円。また、62.2%の人が年金受給者となっている。

資金使途については、注文住宅が33.8%で最も多く、戸建リフォーム(23.5%)、借換え(18.3%)、新築

マンション(11.9%)、中古マンション(7.9%)と続く。

資金計画は、所要額の平均が2997万円で、そのうち1604万円を融資でまかなっている。毎月の支払額の平均は4.7万円。

【リ・バース60】を活用することで、年金受給者であっても、毎月の支払額を5万円弱に抑えながら、新たな住宅を取得したり、リフォームを行うことが可能である様子を伺わせており、新たな住宅需要の開拓という点でも見逃せない動きになってきている。



【リ・バース60】によってシニア層も新たな住宅投資を行なうことが可能に(イメージ)

# 地価の上昇傾向 より鮮明に

基準地価、4年連続アップ  
住宅地は東京・大阪圏で上昇幅拡大

国土交通省が2025年の基準地価を発表した。全用途平均で4年連続上昇しており、上昇幅も前年から拡大し、平均変動率は1.5%増となっている。地価の上昇傾向がより鮮明になった格好だ。

住宅地の平均変動率は1.0%で、こちらも4年連続で上昇幅が拡大。住宅地を詳しくみると、全ての地域で地価の上昇が継続。三大都市圏では、東京圏と大阪圏で上昇幅が拡大し、それぞれ平均変動率は

3.9%、2.2%となっている。名古屋圏については、上昇幅が前年から縮小したものの、1.7%と5年連続で増加を続けている。

一方、地方圏の平均変動率は、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)で4.1%。

前年からは上昇幅は縮小しているが、東京圏よりも高い上昇率をキープしている。なお、地方のその他地域では、1996年から続けていた下落傾向が止まり、±0.0%と横ばいに転じた。