



先進の技術・性能で、長く住み継げる住宅を

かつての日本では、「住宅を作っては壊す」というスクラップビルドの考え方が主流であった。

2000年代に入るとこうした考え方が変わりはじめ、2009年には長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行された。

現在では、税制や補助制度、融資制度などで長期優良住宅であることが条件になっている。

ヒノキヤグループではこうした潮流にいち早く対応し、長期にわたり良好な状態で住宅を使用し、その価値を次世代へと引き継ぐための取り組みを進めている。

桧家住宅、パパまるハウス、レスコハウスの建物の長寿命化に向けた技術などを紹介する。

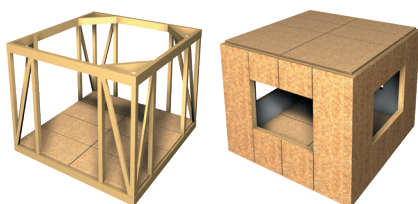
桧家住宅・パパまるハウス

強固な基礎と建物構造で 建物を長寿命化

桧家住宅とパパまるハウスでは、木造軸組工法と2×4工法のいいとこ取りしたモノコック構造を採用している。

壁には一般的な構造用合板よりも高い壁倍率2.7倍を取得している構造用耐力面材「EXハイパーボード」を採用し、地震の揺れを壁全体で受け止めることで優れた耐震性能を実現している。

加えて、地面全体をコンクリートで



木造軸組工法

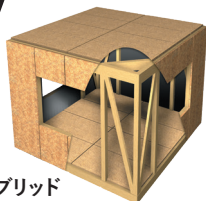
柱、梁、土台、筋交いなどで作られる工法。伝統的な日本古来の工法であり、設計自由度が高く、耐久性に優れている。

2×4工法

2インチ×4インチの枠材と合板を用いて作られる壁式工法。面で外からの力を受け止めるため、耐震性・耐風性に優れている。

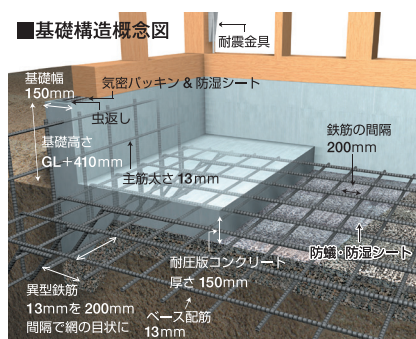
木造軸組工法と 2×4工法の いいとこ取り。

ハイブリッド



覆う「ベタ基礎」に加えて、床面には24mmの構造用合板を梁に直接留め付ける「剛床工法」を採用。地震や台風の際に生じる横揺れやねじれを抑える高い水平剛性を確保している。

さらに、現場発泡断熱材「アクアフォーム」を屋根・壁・基礎に隙間なく吹き付けることで、優れた気密性・断熱性を発揮する。断熱性能の高い樹脂窓と組み合わせることで、結露による木材の腐朽を防止する。加えて、基礎部分には防蟻・防湿性の高い断熱材を施工し、土台や大引には加圧注入処理を施すなど、多重の防蟻対策を講じている。



レスコハウス

推定耐用年数183年の ウォール・プレキャスト・コンクリートパネル



レスコハウスが採用するWPC(ウォール・プレキャスト・コンクリートパネル)工法では、主要な構造部材(壁、床、屋根)となるコンクリートパネルを、徹底した品質管理のもとで工場生産している。現場ではこれらのパネルをクレーンで組み立て、金物で強固に一体化させることで、精度の高い頑健なモノコック構造を構築する。

パネルに用いるコンクリートは、一般的な基準より水セメント比を約20%少なく設定しており、コンクリートが緻密になり、水が染み込みにくく、内部

の鉄筋の錆びにつながる中性化の進行を大幅に抑制する。

この高い耐久性により、(財)日本建築センターから「推定耐用年数183年」という認定も受けている。この強靱な建物性能は、実際の災害でもその性能が証明されている。阪神・淡路大震災や熊本地震でも全壊・半壊ゼロであった。

一方で、桧家住宅やパパまるハウスと同等の気密・断熱性能を備えており、強靱な建物性能と快適な暮らしを演出する居住性能によって、長く住み継げる住環境を実現する。

物価高騰に負けない高品質・低価格住宅で住まいを持つ喜びを

パパまるハウスの家づくりが目指すものは、家づくりに関わるすべての人を「絶対」に幸せにすることです。高品質・低価格の企画提案型住宅にこだわる理由も、この理念を具現化するためです。マイホームを持ったがゆえに、経済的な問題で人生に余裕がなくなってしまうのは本末転倒です。物価高騰が続くなかで「経済的な負担」が増大して

います。こういう時こそ、家を建てた後にお客様が笑顔でいられる住宅を提供していきます。

パパまるハウスの企画住宅は、139種類ものバリエーションを用意しています。主力の「はびママ」をはじめ、平屋シリーズ、そして最近では外部の建築士とのコラボにより現代のニーズを最大限取り入れた「irodori」も発売しました。こうし

た豊富なバリエーションによって、注文住宅に負けない自由度を備えている点もパパまるハウスの特徴です。

パパまるハウスでは、「地域密着」を強く意識し、不動産企業様・提携法人様との関係強化に昔から注力してきました。今後も「共存共栄」を合言葉に、全営業スタッフが営業活動をおこなってまいります。引き続きご協力をお願いします。

株式会社ヒノキヤグループ

パパまるハウスカンパニー
上席執行役員 COO

宮本 行雄



業界トップクラスの長期保証制度・定期点検制度

永続的に安全と安心を提供

ヒノキヤグループでは、住宅の長寿命化に向けて建物の技術・性能を高めているだけでなく、業界トップクラスの長期保証制度・定期点検制度も構築している。

桧家住宅・パパまるハウス

長期保証と定期点検をセットに耐久性を維持

桧家住宅とパパまるハウスでは、「最長60年 長期保証制度」を構築している。

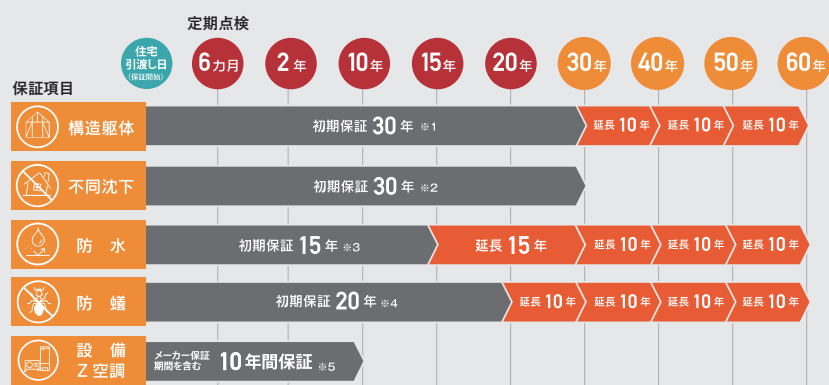
業界でもトップレベルの充実した初期保証が特徴で、「構造躯体」と「不同沈下」は初期30年、「防蟻(シロアリ)」は初期20年、「防水」は初期15年の保証を実現している。

また、定期点検は20年目まで無償で行う。20年目以降も有償の点検を行い、点検結果に基づいて必要と判

断された耐久工事などを実施することで、最長の60年保証を実現。

全館空調「Z空調」を含む住宅設備機器も、メーカー保証期間を含む10年間の保証を実現している。

引き渡し後20年目まで(6ヶ月、2年、10年、15年、20年)に計5回の無料点検を実施する。これにより、建物の状態を長期にわたりプロの目でチェックし、耐久性・住宅の維持管理をサポートする。



保証内容は、「保証書」の保証条項に基づきます。※1 建物の構造耐力上主要な部位。※2 建物の不同沈下。※3 雨水の浸入を防止する部位。※4 白蟻(ヤマトシロアリ・イエシロアリ)による虫害。※5 対象設備に限る(対象設備以外は、設備メーカーの保証による)。定期点検は20年目までは無償(●)、それ以降は有償(○)となります。保証の延長には有償又は無償の定期点検を受け、必要とされた耐久工事(有償)を実施することが条件となります。

レスコハウス

有償メンテなしで60年保証

レスコハウスは、WPC工法による圧倒的な技術・性能を背景にした、独自の保証制度を構築している。

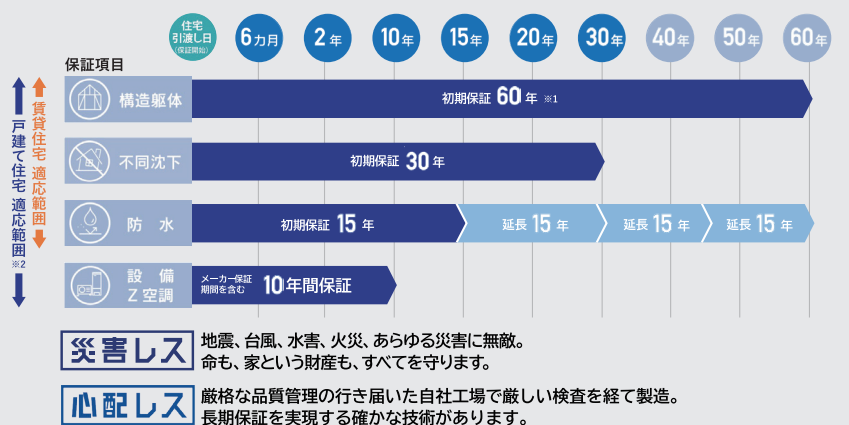
具体的には、「構造躯体」を対象とした、有償メンテナンスを条件としない60年間の長期保証となっている。

構造躯体以外にも、不同沈下は30年、防水は15年、さらに「Z空調」を含む住宅設備に対しても10年と

いう長期保証を実現している。

定期点検については、30年まで無料(25年目点検は長期優良住宅のみ無料)で行い、その後も60年目までの定期点検を実施している。

また、ヒノキヤグループの建物は、所有権が譲渡(売買など)された場合でも、所定の手続きにより保証書に記載された残存期間で保証を引き継ぐことができる。



※1:鉄筋コンクリート造以外の部分は15年になります。※2:注文住宅商品および併用住宅商品WITH(ウィズ)の自宅として利用する部分に設置された設備が対象となります。自宅以外の部分は製造メーカーの定めによります。・点検は所定の点検チェックシートに則って、目視または治具を用いて行います。・点検結果をもとに、メンテナンスが必要な箇所をご提案いたします。

充実のアフターサポート体制

住まいを通じて末長いおつきあい

住まいのコンシェルジュデスク

オーナー様専用のサポートデスク

24時間365日体制で対応

ヒノキヤグループでは、ブランドを横断する共通のアフターサポート体制として、2つの大きな柱を整備している。

そのひとつが、24時間365日受付対応の「住まいのコンシェルジュ

デスク」。不具合の補修などはもちろん、水漏れやトイレの詰まり、鍵の不具合といった緊急性の高い修理依頼についても、電話一本で素早く対応する体制を整えている。



ヒノキヤオーナーズ App

困った時の修理・相談が

いつでもスマホで簡単に

もうひとつの柱は、ヒノキヤグループオーナー様専用アプリ「ヒノキヤオーナーズ App」。

このアプリは、オーナー様とヒノキヤグループの長期的な関係性を維持・強化するためのプラットフォームとして機能する。主な機能として、電話では伝えにくい不具合箇所を写真や動画で送信できる「修理依頼」機能、担当者と気軽にやり取りできるチャット機能などを備えている。さらに、定期点検の案内・申込、自



宅の図面や設備の取扱説明書の閲覧、メンテナンス用消耗品が購入できる「ヒノキヤネットストア」へのアクセスなど、住宅の維持管理に必要な情報をスマートフォンで一元管理できる。

住宅履歴情報システム

アフターサービスの充実と住宅の資産価値向上を実現

ヒノキヤグループでは、新築時の住宅情報はもちろん、アフターサービス・リフォーム 履歴などの情報を「住宅履歴情報システム」で管理している。

建物の設計・施工・維持管理などの情報を一元的に登録・蓄積・更新するシステムで、「住まいのコンシェルジュデスク」や「ヒノキヤオーナー

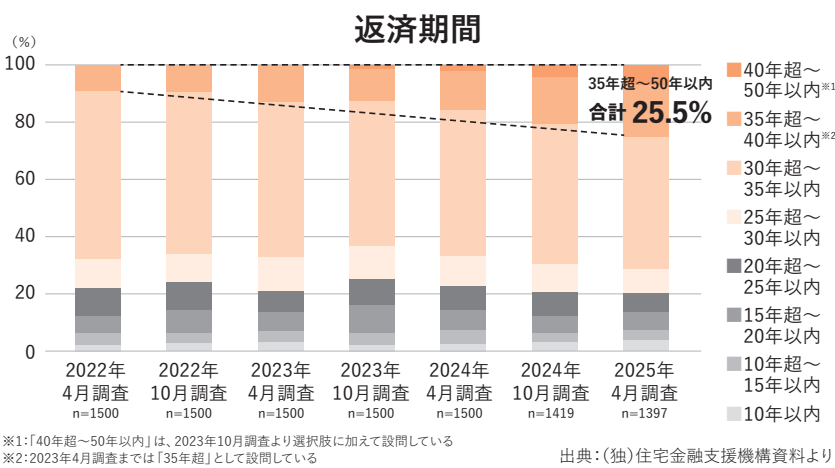
ズ App」などから寄せられた問い合わせや修理依頼といった内容をリアルタイムで確認・更新し、常にオーナー様とヒノキヤグループとの

間で情報共有している。

住宅に関する履歴情報を適切に管理することで、建物の資産価値向上も促している。

住宅ローン、 30年以上の利用が増加

【フラット50】の対象も拡大



住宅価格の高騰などを受けて、長期の住宅ローンを選択する住宅購入者が増えてきている。

(独)住宅金融支援機構の調査によると、「35年超～50年以内」という返済期間のローンを利用した人の割合は25.5%で、前回調査時(2024年10月)から4.6ポイント増加していることが分かった。その一方で、「20年超～35年以内」という回答は6.2ポイント減少し、60.9%であった。

この調査は、2024年10月から25年3月までに住宅ローンを借入れた

人を対象に実施したもの。

なお、(独)住宅金融支援機構では、最長50年の全期間固定金利住宅ローン【フラット50】の融資対象住宅の範囲を拡大し、これまでの長期優良住宅に加えて、新築分譲段階で、管理計画が予備認定を受けた「予備認定マンション」、既存マンションで、地方公共団体から管理計画の認定を受けた「管理計画認定マンション」でも使えるように制度を変更した。

これによって、【フラット50】の利用にさらに拍車がかかりそうだ。

太陽光発電、 新築戸建の6割搭載へ

当初4年間の売電価格1.6倍に増額

住宅への太陽光発電設置を加速させる国の取り組みが表面化してきている。

国は、第7次エネルギー基本計画のなかで、2040年までに再エネ電源比率を4～5割程度に高める目標を掲げて、2030年までに新築戸建住宅の6割に太陽光発電を設置する方針を明らかにしている。今後、これまで以上に住宅分野での太陽光発電の普及促進を図る取り組みが活発化することが予想される。

既にスタートしている取り組みもあり、例えば2025年10月から、FIT制度における住宅用の太陽光発電電力の買取価格を変更した。FIT制度とは、再生可能エネルギー由来の電力を一定期間、固定価格で買い取ることを、国が電力会社に



国は、新築戸建ての6割に太陽光発電が搭載される状況を目指そうとしている(写真はイメージ)

義務付けるもの。2025年9月末時点での価格は15円/kWhであった。

この買取価格を25年10月から見直し、発電設備の設置1～4年目の買取価格を現在の1.6倍となる24円/kWhに設定。一方で、5～10年目の買取価格は8.3円/kWhに引き下げることで調整する。これにより、初期投資費用の回収にかかる期間を短縮し、設置率の向上につなげる狙いがある。

東京都が宅地開発で 電柱新設を禁止

他の自治体にも波及するか!?

東京都は、一定の規制区域で新たに宅地開発をする場合、電柱の新設を原則的に禁止する条例の制定に乗り出した。開発事業者には実施計画の届け出を求め、違反した場合は指導・勧告・公表を行う。条例が制定された場合、全国初の事例となる。

都は、2021年に無電柱化加速化戦略を策定し、「電柱を減らす」「これ以上電柱を増やさない」「無電柱化の費用を減らす」という無電柱化3原則も発表した。

こうしたなか、宅地開発における無電柱化を推進するため、このほど新たな条例の基本方針をとりまとめた。

基本方針では東京都が指定する規制区域で行われる宅地開発において、電柱の新設を原則禁止する。この規制区域は、「東京都無電柱化計画」や「防災都市づくり推進計画」との整合性を図りながら今後定めていく。また、将来的には規制区域を段階的に拡大し、最終的に都内

全域を対象とする考えだ。

さらに、開発事業者に対し、開発許可申請時に「無電柱化実施計画書(仮称)」の届け出を義務付ける。計画書は東京都のホームページで全件公表し、届け出義務に違反した場合は指導、勧告、公表を行う。

加えて、「宅地開発における無電柱化を推進する事業者認定制度」を創設する考え。積極的に無電柱化に取り組む事業者を都が認定し、ホームページで公表する。

都内では年間500件程度の宅地開発が行われているが、多くのケースで電柱が新設されている。今回の基本方針は、「これ以上電柱を増やさない」ための新たなルールという位置付けだ。

条例については、パブリックコメントなどを経て策定に向けて議論が行われることになるが、先行する東京都の動きに追随する自治体が現れるのか。今後の動きに注目が集まりそうだ。

住宅相談、初めて リフォームが新築を上回る

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが調査

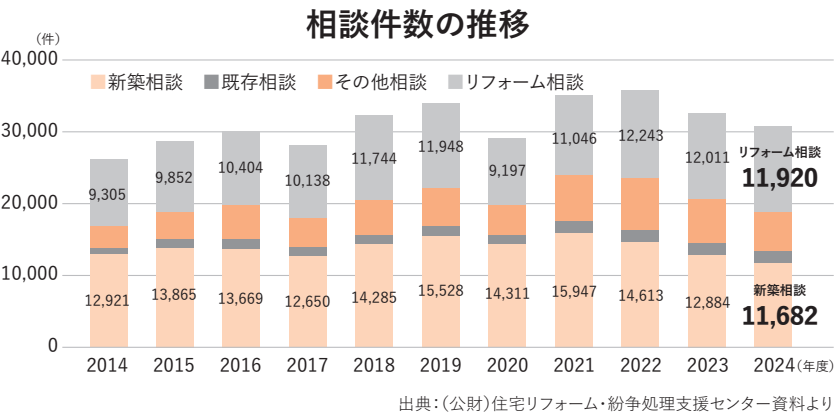
2024年度に(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられたリフォームに関する電話相談の件数が、調査開始以来、初めて新築の件数を上回った。

同財団では、住宅の取得やリフォームに関する電話相談を受け付けている。2024年度に寄せられた新規相談件数は、前年度比5.4%

減の3万812件となっている。

相談区分別にみると、最も相談数が多かったのは「リフォーム相談」の1万1920件(同0.8%減)。次いで、「新築相談」1万1682件、「その他相談」5546件、「既存相談」1664件と続く。

なお、新築相談と既存相談では60歳以上の割合が2割程度なのに対し、リフォーム相談では4割を超えている。



賃貸居住者、循環器疾患の死亡リスク1.8倍

東京科学大学などが研究 原因は断熱性能

東京科学大学などの研究チームが、賃貸集合住宅の居住者は循環器疾患による死亡リスクが高いという研究結果を報告した。

今回の研究では、65歳以上の高齢者3万8731人の居住実態を6年間に渡って調べた追跡調査のデータを活用。このデータと厚生労働省が保有する死因データなどを照らし合わせ、循環器疾患による死亡率を住宅種別に算出した。

その結果、賃貸集合住宅居住者の循環器疾患による死亡リスクは、持家集合住宅居住者と比較して約1.8倍であることが分かった。

また、性別ごとにみると男性の死亡リスクが突出して高く、約2.3倍



断熱性能が低い賃貸集合住宅の居住者への健康状態に与える影響が明らかに(写真はイメージ)

となっている。

この主要因として研究チームは、一般的に賃貸住宅の断熱性能が持家と比較して低い傾向にあることを挙げている。賃貸住宅オーナーの中には、コスト面を考慮して建築・設備などへの投資を抑えたいと考える人もいる。そのため、持家よりも断熱性能が低い物件は少なくない。

断熱性の低い住宅では冬に室内温度が大きく低下するため、血圧が急激に上昇する。これが循環器の負担を増大させ、心筋梗塞や脳卒中を引き起こす。世界保健機関(WHO)が2018年に発行したガイドラインによれば、冬は室温を18℃以上に保つことが健康に良いとされている。

こうした課題に対し、研究チームは「賃貸住宅オーナーによる住宅性能向上への投資を促すことが重要」と指摘する。今後は住宅の環境測定を大規模に実施し、健康データとの照合を行うことで、健康長寿を実現できる客観的な住宅環境基準の確立につなげていきたい考えだ。

改善進む建設業の労働環境

週休2日も3割に

建設業の労働環境が徐々に改善しているようだ。国土交通省の調査によれば、建設業における休日取得状況について、「4週8休」とする回答は建設技能者・技術者ともに約3割に拡大した。平均残業時間についても、8割以上が月45時間未満と回答している。

同省では、建設業における工期設定の実態や課題を明らかにするため、「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」を毎年実施している。2024年度の結果をみると、建設技術者(現場施工者)について、平均的な休日取得状況を「4週8休」とする割合は28.6%で、22年度の11.7%、23年度の21.2%から着実に増加しており、週休2日制が浸透しつつあることが分かる。

また、建設技術者の残業時間で最も多かったのは、「0時間以上15



徐々に労働環境が改善されつつある建設業(写真はイメージ)

時間未満」で42.9%だった。前年度からは6.6ポイントの増加である。次いで「15時間以上30時間未満」が27.5%、「30時間以上45時間未満」が16.1%となっており、合計86.5%の人が、残業時間が45時間未満と回答した。

一方、厚生労働省がまとめた「2025年賃金引上げ等の実態に関する調査の概況」によると、建設業の1人当たりの平均賃金の改定額は2万724円で、全体平均の1万3,601円を上回っている。

25年度の着工予測、10%減の73万戸

(一財)建設経済研究所などが推計

年度	2022	2023	2024	2025(見通し)	2026(見通し)
全体 (対前年度比)	860.8 (-0.6%)	800.2 (-7.0%)	816.4 (2.0%)	732.3 (-10.3%)	768.4 (4.9%)
持家 (対前年度比)	248.1 (-11.8%)	219.6 (-11.5%)	223.2 (1.6%)	198.6 (-11.0%)	202.8 (2.1%)
貸家 (対前年度比)	347.4 (5.0%)	340.4 (-2.0%)	357.1 (4.9%)	317.7 (-11.0%)	348.4 (9.7%)
分譲 マンション・長屋建 (対前年度比)	115.2 (10.5%)	101.4 (-12.0%)	107.1 (5.6%)	94.1 (-12.2%)	92.2 (-1.9%)
分譲 戸建 (対前年度比)	144.3 (0.1%)	133.6 (-7.4%)	122.4 (-8.4%)	114.5 (-6.5%)	117.8 (2.9%)

出典：(一財)建設経済研究所・(一財)経済調査会 経済調査研究所資料より

(一財)建設経済研究所と(一財)経済調査会 経済調査研究所は、2025年度の新設住宅着工を前年度比10.3%減の73.2万戸とする予測を発表した。前回公表時(2025年7月)には、4.4%減の78.0万戸と予測していたが、省エネ基準適合義務化に伴う前年度の駆け込み需要の反動が大きいとし、さらに下方修正した。利用関係別にみると、持ち家は前年度比11.0%減の19.9万戸程

度と20万戸を割り込む模様。省エネ基準適合義務化に伴う前年度の駆け込み需要の反動の影響を2.5万戸減とみている。貸家も同じく前年度比11.0%減の31.8万戸程度と予測。分譲住宅は前年度比9.2%減の20.9万戸の見込み。内訳は、マンションが12.2%減の9.4万戸で、分譲戸建て住宅は6.5%減の11.5万戸。持ち家・貸家・マンションよりも下降幅は少なくなる模様だ。

家賃債務保証認定住宅以外も対象に

(独)住宅金融支援機構が制度改正

(独)住宅金融支援機構は、住宅確保要配慮者の円滑な賃貸入居を実現するために、家賃債務保証保険制度を拡充した。具体的には、新たな保険メニューを設け、「居住サポート住宅」などを対象に追加する。

家賃債務保証保険制度とは、国から認定を受けた家賃債務保証事業者が住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合、(独)住宅金融支援機構がその保証の保険を引き受ける制度。従来の保険メニューでは、住宅セーフティネット法で規定する「登録住宅」(住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅)のみを対象にしていた。

10月からは、対象となる住宅に

一般の賃貸住宅や、改正住宅セーフティネット法で創設された「居住サポート住宅」も対象に追加される。これらの住宅に住宅確保要配慮者が入居する際も、国から認定を受けた家賃債務保証事業者による家賃債務保証を利用できるようにした。

なお、「居住サポート住宅」を対象とする場合、保険割合を従来の7割から9割に引き上げる。

また、新メニューでは保険の対象範囲に、残置物撤去費用や特殊清掃費用などの原状回復費用を含んだプランも用意した。高齢者の単身入居で問題となりやすい孤独死に対応しやすくすることで、大家が抱える経済的・心理的な負担の軽減を図る。