



# 新築したオーナーさまの“生の声”で 失敗しない住まいづくりを

## 体感を通じて「納得」・「安心」を提供

住宅は人生最大の買い物であり、新築を検討するお客さまにとってその決断には大きな不安が伴うもの。

ヒノキヤグループでは、過去に住宅を新築したオーナーさま宅の見学会などを通じて、カタログや営業担当者の説明だけでは実感できない、実際の住み心地を体感してもらい、納得してマイホームを実現する取り組みを実践している。

ヒノキヤグループの住宅の最大の魅力である「Z空調」がもたらす快適な居住環境は、数値化された性能だけでは表現しきれない。そこで、ヒノキヤグループでは、「体感」を通じて、納得・安心して夢のマイホームを実現していただくための取り組みを実践している。

### オーナーさまと 新築検討客を繋ぐ

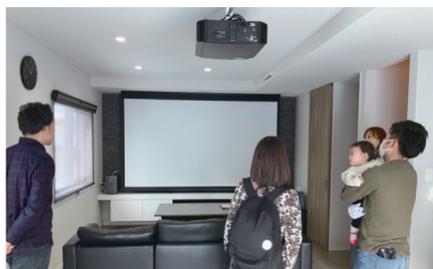
例えば、オーナーさま宅の体感見学を気軽に申し込める「Owners Home Experience」を展開している。Web上に体感見学受け入れ可能なオーナーさま宅の情報を公開し、体感見学の申込を簡単に行えるものだ。

体感見学会当日は「Z空調」を中心とした快適な居住環境を体感できるだけでなく、オーナーさまに不安な点や疑問点などを直接質問することができる。オーナーさまの「生の声」を通して、より納得感のある住まい選びを行えるというわけだ。

また、レスコハウスでは、WPC(ウオール・プレキャスト・コンクリートパ



オーナーさま見学会や工事途中の構造見学会(レスコハウス)などを通して、「体感」で納得・安心の住まいづくりを実現



ネル)の強さを実感してもらうために、工事途中の構造見学会を開催しており、こちらも好評を得ている。

### 「Z空調」の真価が発揮できる 夏と冬に全国で見学会を開催

ヒノキヤグループでは、夏と冬の年2回、全国一斉に「体感見学会」も開催している。全国のオーナーさま宅やモデルハウスで、「Z空調」の快適な居住環境を実際に体感してもらおうというもの。

Z空調の真価が最も発揮される夏と冬に見学会を開催することで、よりヒノキヤグループが提供する住宅の快適な居住環境を体感することができる。

### 科学的に納得を得る

#### Z空調体感ラボ「ZOOON」

Z空調体感ラボ「ZOOON(ズーン)」という施設も開設している。ここでは、冬の季節には夏の蒸し暑さを、冬の季節には冬の寒さを人工的に再現しており、断熱性

能がほぼ同じ「ZEHの家(壁掛けエアコン)」と「Z空調の家」の違いを体感できる。

サーモグラフィや各種センサーを用いて違いを可視化し比較でき、単に「暖かい」「涼しい」と感じるだけでなく、なぜそうなるのかというメカニズムを科学的に理解することができる。

宮城県仙台市、栃木県栃木市、茨城県つくば市、埼玉県蓮田市という4カ所で「ZOOON」を開設しており、今後は名古屋・長野に新たに開設予定。

多くの消費者にとって「人生最大の買い物」となる住宅。それだけに、不安を払しょくし、納得の住まいづくりを進めたいというのが、多くの新築検討客の願いだろう。ヒノキヤグループでは、「体感」という非常に透明性が高い手法を用いて、住まいづくりに関する不安を払しょくし、納得を得てもらうための取り組みを進めている。

さらに言うと、多くのオーナーさまが見学会に協力的という事実は、それだけヒノキヤグループの住宅に満足しているということでもあり、お客さま満足度の高さの証明でもある。

## 充実のアフターサポート体制で長期にわたる安心を提供

ヒノキヤグループでは、最長60年の長期保証をはじめ、建物を長く大切に使うための長期点検サービス、24時間365日体制の専用サポートデスク、オーナーさま専用アプリ「ヒノキヤオーナーズApp」など、充実のアフターサポート体制を構築しています。こうしたアフターサポート体制を支えているのが、リフォームカンパニーです。リフォームカンパニーでは、

営業担当者が定期点検からメンテナンスやリフォームの工事管理、さらには工事終了後のアフターフォローまでを一貫体制で対応しています。営業担当者の教育や、サービス品質の向上にも注力しています。それぞれの担当者が自らの仕事にプライドを持ちながら、お客さま満足度の向上に努めており、工事完了後のアンケート結果では91%以上のお知り合

いへの推薦意向を獲得しています。

オーナーサポート業務では、24時間365日体制の専用サポートデスク、ヒノキヤオーナーズAppを通じて、オーナーさまからの修理・相談に迅速な対応ができる体制も整えています。

ヒノキヤグループなら、充実のアフターサポート体制によって、長期にわたり安心して住み続けることができます。

株式会社ヒノキヤグループ  
上席執行役員  
リフォームカンパニー  
COO

石井 英三



## ヒノキヤグループの分譲住宅

# 『注文住宅品質』の分譲住宅を展開

ヒノキヤグループでは、分譲住宅でも注文住宅と同じ品質を実現している。

また、土地を購入し注文住宅を新築するよりコストパフォーマンスに優れるため、よりお得にマイホームを取得することができる。

Z空調の搭載や最長60年保証<sup>\*</sup>をはじめ、注文住宅と変わらない定期点検やアフターサポートを受けることも可能だ。

### 桧家住宅

## 分譲住宅も Z空調を標準搭載



Z空調を標準搭載している桧家住宅の分譲住宅

桧 家住宅では、分譲住宅も注文住宅と同じ断熱・気密性、耐震・耐久性、設備仕様を実現。さらに、全館空調「Z空調」も標準搭載している。

注文住宅と変わらない厳選された外装・内装・設備仕様、さらには1棟1棟ごとの土地や条件に合わせた設計を行い耐震最高等級を実現するなど、ハイクオリティな分譲住宅を販売。

これまでの注文住宅事業で培った暮らしのアイデアや最新の住宅トレンドを取り込んだプランニングも採用している。

注文住宅と比較すると、土地を購入して建物を新築するよりもコストパフォーマンスが高い。

桧家住宅の分譲住宅はコチラ ▶



### パパまるハウス

## 購入できるモデルハウスを 各エリアに展開



パパまるハウスの「購入できるモデルハウス」

パパ まるハウスでは、モデルハウスを一般的な住宅展示場ではなく、住宅地に「購入できるモデルハウス」として建築し、一定期間、モデルハウスとして活用した後に販売する取り組みを進めている。

Z空調の体感をはじめ、実際に目で見て、よりリアルな居住空間を体感してから購入を決めることができ、最低1ヵ月で入居可能といったメリットがある。

また、モデルハウスであるため、「来場」を意識し、アクセスの良さを重視した好立地に展開していることが多い。パパまるハウスの企画型注文住宅と変わらない性能や仕様を実現しており、高いコストパフォーマンスを誇っている。

パパまるハウスの販売用モデルハウスはコチラ ▶



※建物の販売時期により一部異なります。

## 土地活用事例 紹介 vol.2

### さらなる高収益実現のため 駐車場活用からマンション建設へ

今 回紹介する土地活用事例は、レスコハウスのWPC工法を活用し、もともと駐車場であった土地に鉄筋コンクリート造のマンションを建設した事例。

オーナー様は、複数の不動産を所有している不動産業の方で、これまではRC造の建築物を投資対象にしており、駐車場として活用していた土地について、収益性を高めるために、新たにRC造のマンションを建設することを検討していた。

しかし、現場打ちのRC造の建設コストの高騰で投資対効果が低下する懸念、

他の手段を検討していたという。

取引先があった金融機関に相談したところ、レスコハウスのWPC工法を用いた建物の商品特性を紹介され、WPC工法での検討が進むことになった。

その結果、建設コストを抑えつつ、鉄筋コンクリート造の建物が完成し、表面利回り約9.6%という高い収益性を実現することができた。WPC工法は登記時の「構造」欄は鉄筋コンクリート造になり、RC造と同等の長期的な節税効果もある。

工事中の現場管理についても高評価を得ており、別案件も現在検討中だという。



Before 駐車場

#### 敷地概要

建築地	神奈川県川崎市幸区
土地面積	119.66㎡(36.1坪)

#### 資金・建物計画

建築費	約10,500万円
融資	資金100%ローン
建物面積	253.77㎡(76.7坪)
賃貸戸数	6戸
間取り	1LDK
一戸当たりの家賃	約14.0万円
表面利回り	約9.6%



After 3階建てマンション

# 2026年も住宅取得・リフォームに手厚い支援

## 新築はGX志向型に110万円の補助

**国** 国土交通省、経済産業省、環境省の3省では、2025年に引き続き、2026年も住宅の取得やリフォームに対する支援を行う。

まず、「みらいエコ住宅2026事業」として、省エネ住宅の新築とリフォームを支援する。ただし、2025年11月28日以降に工事着手したもの(新築は基礎工

事、リフォームはリフォーム工事)に限る。新築については、ZEHの省エネ性能を上回るGX志向型住宅を対象に、1戸当たり110万円の補助を受けるこ

とができる(寒冷地は125万円)。

補助対象となるGX志向型の要件は**表1**の通り。

また、長期優良住宅とZEH水準住宅では、18歳未満のこどもがいる世帯もしくは夫婦いずれかが39歳以下の世帯が補助の対象となり、長期優良住宅は1戸当たり75万円(寒冷地は80万円)、ZEH水準住宅は同35万円(寒冷地は40万円)の補助を受けることができる(**表2**)。さらに、古家を除去する場合は補助額が20万円加算される。

そのほか、蓄電池に対する補助を併用することも可能だ。

### 断熱窓、高効率給湯器への補助も

「みらいエコ住宅2026事業」では、断熱改修とエコ住宅設備の設置を組み合わせた省エネ改修工事を対象として、リフォームに対する補助も行う。

平成4年の省エネ基準を満たさない住宅を平成28年基準相当に改修する場合、1戸当たり上限100万円の補助を受けることができる。また、省エネ改修を行うことを前提として、子育て対応改修やバリアフリー改修などの工事も補助の対象になる。さらに、リフォームでも新築と同様に蓄電池設置の補助も併用可能だ。

さらに断熱窓への改修を対象とした「先進的窓リノベ2026事業」をはじめ、高効率給湯器の設置へ補助を行う「給湯省エネ2026事業」、「賃貸給湯省エネ2026事業」などと併用することもできる(**表3**)。

表1:「みらいエコ住宅2026」の補助要件

住宅の種別(形態・立地を含む)		断熱性能	一次エネルギー消費量の削減率		高度エネルギーマネジメント	
			再エネ除く	再エネ含む		
GX志向型住宅	戸建	等級6以上	35%以上	下記以外の地域	100%以上	HEMSの設置等
				寒冷地又は低日射地域	75%以上	
				都市部狭小地等又は多雪地域	要件なし	
	共同			階数1~3	75%以上	
				階数4・5	50%以上	
階数6以上	要件なし					
長期優良住宅・ZEH水準住宅		等級5以上	20%以上	要件なし	要件なし	

表2:「みらいエコ住宅2026」の補助額

対象世帯	対象住宅	補助額( )は1~4地域
すべての世帯	GX志向型住宅	110万円/戸(125万円/戸)
子育て世帯または若者夫婦世帯	長期優良住宅	75万円/戸(80万円/戸)
	長期優良住宅(古家の除却を行う場合)	95万円/戸(100万円/戸)
	ZEH水準住宅	35万円/戸(40万円/戸)
	ZEH水準住宅(古家の除却を行う場合)	55万円/戸(60万円/戸)

#### + 蓄電池設置する場合

補助概要	DR <sup>*</sup> に活用可能な家庭用等蓄電池システムの導入を支援
補助率	3/10以内

表3:既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携補助事業

工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置 先進的窓リノベ2026事業	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限100万円/戸
	2) 給湯器 給湯省エネ2026事業	高効率給湯器 (a) ヒートポンプ給湯機(エコキュート) (b) ハイブリッド給湯機 (c) 家庭用燃料電池(エネファーム)	定額(下記は主な補助額) (a)10万円/台 (b)12万円/台 (c)17万円/台
		既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2026事業	エコジョーズ/エコフィール *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事 みらいエコ住宅2026事業	開口部、外壁、屋根・天井または床の断熱改修、エコ住宅設備の設置の組合せ	■平成4年基準に満たない住宅 ・100万円/戸(平成28年基準相当に改修した場合) ・50万円/戸(平成11年基準相当に改修した場合) ■平成11年基準に満たない住宅 ・80万円/戸(平成28年基準相当に改修した場合) ・40万円/戸(平成11年基準相当に改修した場合)
②その他のリフォーム工事 (①3)の工事を行った場合に限る		住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	

#### + 蓄電池を設置する場合の補助事業

DR <sup>*</sup> に対応したリソース導入拡大支援事業(仮)	
補助概要	DRに活用可能な家庭用等蓄電池システムの導入を支援
補助率	3/10以内

※ダイヤモンド・リスボンスの略称。  
電力需要を制御することで、電力需給バランスを調整する仕組み。

出典:国土交通省資料より

## 住宅ローン減税、2030年まで延長へ

### 既存住宅の控除額などを拡充

**住** 宅ローン減税が2030年まで5年間延長されることになった。

住宅ローン減税は、年末のローン残高の0.7%を所得税から控除する制度。

控除の対象になるのは、新築は長期優良住宅、もしくは低炭素住宅の認定を取得した住宅をはじめ、ZEH水準の省エネ住宅、省エネ基準適合住宅(2027年末まで)。既存住宅につい

ては、その他住宅も控除対象になる。控除対象となる住宅の借入限度額と控除期間は**表4**の通り。

従来のローン減税からの変更点としては、既存住宅の適用期間が10年から最大13年にまで拡充されている。

また、床面積の要件が50㎡以上から40㎡以上に緩和されているほか、レッドゾーンの<sup>①</sup>新築住宅は適用対象外となる。

表4:住宅ローン減税の概要

居住年		2026	2027	2028	2029	2030
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円(5,000万円)×13年			
		既存	3,500万円(4,500万円)×13年			
	ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円(4,500万円)×13年			
		既存	3,500万円(4,500万円)×13年			
	省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円(3,000万円)×13年	対象外(ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年)		
		既存	2,000万円(3,000万円)×13年			
その他住宅	新築	対象外				
	既存	2,000万円×10年				
控除率		年末ローン残高の0.7%				
床面積要件		40㎡以上(ただし、所得1,000万円超、または子育て世帯等への上乗せ措置利用の場合は50㎡以上)				
立地要件		土砂災害等の災害レッドゾーンの <sup>①</sup> 新築住宅は適用対象外(建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)				

※借入限度額のカッコ内は、「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」に適用される借入限度額 ※買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準 ※災害レッドゾーン:土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域(都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった区域に限る)

出典:国土交通省資料より

なお、所得税から控除できなかった分については、9万7,500円を上限と

して、住民税から控除される制度も継続されることになった。

# 注文住宅 7000万円時代に突入

## 買い手の負担重く

注文住宅の取得費の平均が、いよいよ7000万円台に突入した。(一社)住宅生産団体連合会のまとめた「2024年度戸建注文住宅の顧客実態調査」によると、主要都市圏における戸建注文住宅の平均取得費(建築費と土地代の合計)は、調査開始以来初めとなる7,000万円の大台を突破し、7,006万円となった。前年度の6,681万円から325万円増加した。

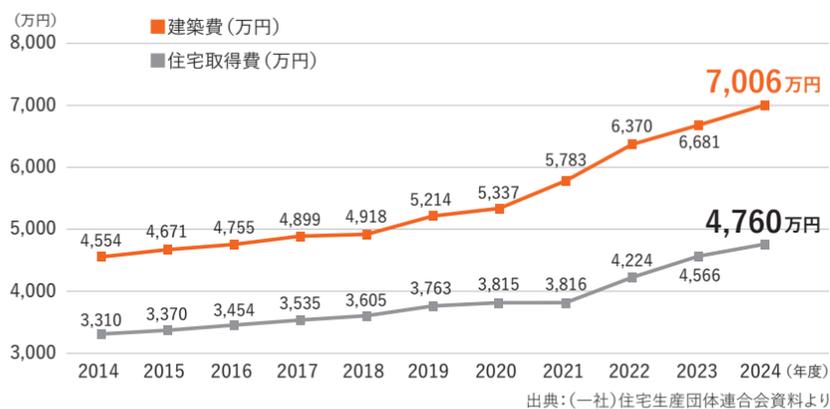
このうち建築費は4,566万円から194万円増の4,760万円となった。建築費も2015年以降一貫して増加傾向にあり、1㎡単価も38.8万円に上昇。価格高騰の波が住宅建設コ

ストを直撃している様子が鮮明となった。

こうした価格高騰に対し、顧客側の資金調達には大きな負担がかかる。世帯年収の平均は1,128万円と前年度より20万円低下。一方で、住宅取得費の上昇に対応するため、平均自己資金は前年度比314万円増の2,361万円に膨らみ、平均借入金額も同512万円増の6,371万円となった。

借入金については、世帯年収倍率が前年度の5.10倍から5.65倍へと0.55ポイント上昇しており、家計への負担が重くなる傾向が、さらに鮮明になっている。

### 住宅建築費・取得費の推移



# リフォーム受注高、 住宅・非住宅ともに3割超アップ

## 2025年上半期 住宅は13.7%増

2025年度第2四半期におけるリフォーム・リニューアル工事の受注高が、前年同期比33.2%増の4兆5,495億円になったことが、国土交通省の報告で明らかになった。

このうち住宅分野に係る工事の受注高は同32.5%増の1兆3,429億円。工事種別では、増築工事のみ112億円で減少したものの、それ以外の一部改築工事、改装・改修工事、維持・修理工事が大きく伸長。特に、維持・修理工事は2394億円と同81.4%も伸びた。

工事目的別の受注件数を見ていくと、「用途変更」や「劣化や壊れた部位の更新・修繕」などが高い伸



明るさを取り戻しつつあるリフォーム市場(イメージ)

び率を示している。

この結果、2025年度上半期の住宅分野の受注高は、同13.7%増の2兆5,127億円となった。

一方、非住宅分野の上半期の受注高は同22.3%増の6兆1,437億円で、こちらも好調さを維持している。

新築市場の苦戦とは対照的に、リフォーム・リニューアル市場は明るさを取り戻しつつあるようだ。

# 物価高でも 住宅購入意向強まる

## 20代では半数以上が「購入したい」

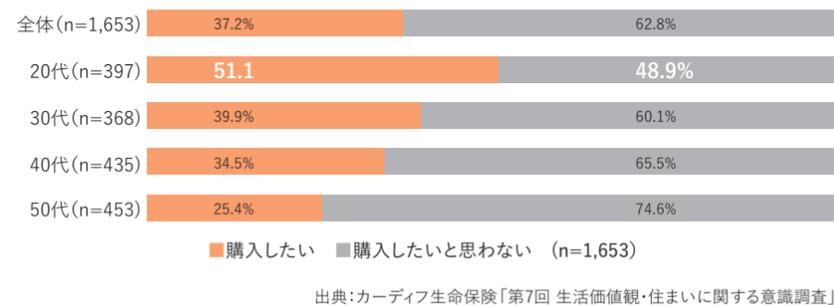
カーディフ生命保険は、全国2,500人を対象に「第7回 生活価値観・住まいに関する意識調査」を実施し、その調査結果を発表した。調査結果によると、87.8%が物価高への不安を抱える一方で、37.2%の回答者が「住宅を購入したい」と回答している。

過去5年間の調査における「購入したい」とした回答者の割合は、21年が36%、22年が30%、23年が26%、24年が29%で、今回の調査が過去5年間で最も高くなっている。

とくに20代では、51.1%が「購入したい」と回答しており、前回調査の42%から上昇した。

また、住宅ローン利用者に実際の返済期間を聞いた結果では、「30年超～35年以下」が47%で最も多く、30年以上を選択した人の合計は55%に達している。その一方で希望する返済期間については、20年以下を選択した人が54%を占めており、返済期間に関する理想と現実のギャップが生じているようだ。

### 住宅購入意向(住宅未購入者)



# 日本の住宅を海外へ 国交省が官民協議会設置

## オールジャパンで強かに推進

国土交通省は、住宅・建築分野の海外展開を強かに推進するため、「住宅・建築海外展開連携協議会(J-HAB)」を立ち上げた。

近年、日本では人口減少などを背景に新築住宅のマーケットが縮小の一途を辿っている。一方、海外では住宅不足が社会問題となっている国も多く、今後も底堅い住宅需要が見込まれる。

こうした状況を鑑みて海外事業を強化する企業も増えており、世界的にも高品質な生産体制が評価さ

れている日本の住宅を“輸出”する好機が訪れている。

しかし、個々の民間企業だけでは解決が困難なビジネス課題などが多い。

そこで今回、国土交通省は官民連携で住宅・建築分野の海外展開を強かに推進するため、「住宅・建築海外展開連携協議会(J-HAB)」を設立すると発表した。国が多様な関係機関や関係者の「ハブ」となって官民の連携体制を構築し、住宅・建築分野の海外展開をオールジャパンで強かに推進していく方針だ。



「J-HAB」によってオールジャパンで日本の住宅を輸出する(イメージ)