

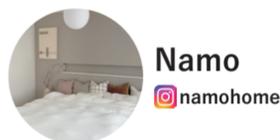


## 公式アンバサダーが語る

# ヒノキヤグループの住まい「押しポイント」

ヒノキヤグループでは、オーナーさまにお住まいの様子を発信いただき、商品・サービスの企画に参加いただく「HINOKIYA公式アンバサダー」を実施しています。公式アンバサダーであるNamoさん、にこさんにヒノキヤグループの住まいの魅力などについて聞いてみました。

### こだわりの青空リビング Z空調で夏も冬も驚くほど快適



首都圏在住のNamoさんは、お子さまの成長に伴い賃貸住宅が手狭になってきたこともあり、マイホーム取得を意識しはじめたそうです。

Namoさんのご家族がマイホームづくりで重視した点が屋上利用。

「意外と屋上利用に対応できないハウスメーカーも多く、最終的に5社に絞りました。そのなかから屋上活用の実例が多かった検家住宅に依頼することにしました。」

検家住宅では、「青空リビング」として、屋上を生活空間の一部として利用することを提案しており、業界トップクラスの実績を持っています。

今では屋上でバーベキューをしたり、お子さま達はプールを楽しんだり、屋上での暮らしを満喫しているNamoさん一家。同時にZ空調の魅力を実感しているそうです。

「正直に言うと、全館空調は贅沢すぎると感じていました。実際に住んでみて本当に快適で驚きました。」

真夏の暑い日に子どもが帰ってくると、途端に安心した顔になります。主人は花粉症で、体調を崩すことも多かったのですが、今の住まいに住んでからは体調を崩すことが少なくなった気がします。

もうひとつのNamoさんの押しポイントは、検家住宅のオリジナル商品。とくに気に入っているのが、ホワイトにこだわったキッチンのキャビネット型のキッチン収納。

「毎日、目にする度に気持ちを上げてくれます。本当にこだわって良かったです。」

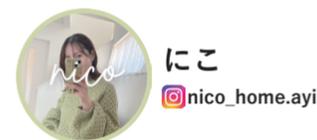


こだわりの「青空リビング」。夏にはお子さん達がプールを楽しむ

#### Namoさんの 押しPOINT

- ・屋上を生活空間の一部として利用できる「青空リビング」
- ・真冬も真夏も快適に暮らせる「Z空調」
- ・こだわりを実現してくれた検家住宅のオリジナル商品

### 高品質・低価格だから 実現した念願のマイホーム



パパまるハウスのオーナーであるにこさんは、長野県在住のシングルマザー。

「公営の賃貸住宅に暮らしていましたが、夏は暑く、冬は寒くて、この暮らしを続けるのは辛いなと思い、住宅購入を考え始めました。」

なんとなく住宅展示場に行ってみましたが、いまいちピンとこない。そんな時に出会ったのが、パパまるハウス。

「不動産業も手掛けている工務店さんにパパまるハウスを紹介していただきました。パパまるハウスのお話を聞き、『予算的に条件があいさうだし、何より幸せに暮らせそうだ

な』と思って、即決しました。」

パパまるハウスの住まいは、高品質・低価格にこだわった企画提案型住宅。

「住宅のプロの方々が考えぬいたプランから自分の好みのものを選ぶことができ、たくさんのオプションもあるので、選ぶ楽しさも十分に味わうことができます。」

基本のプランから窓の数を追加したほか、キッチンの壁にニッチを設置するといった変更を行いました。

住まいづくりを進める上でストレスを感じることもなかったようです。

「担当の営業の方と一緒に創り上げたという感じです。建設中も私の代わりに現場に行ってください、動画や写真を頻繁に送ってくれました。そのおかげで、工事中の不安も全くなかったですね。後悔している部分も全くありません。Z空調を採用したので、夏も冬も快適です。あまりにも自宅が好きすぎて、在宅ワーク

ができる仕事に転職したほどです。」



キッチンの壁のニッチとリビング。できるだけ背の低い家具を設置して、開放感を演出

#### にこさんの 押しPOINT

- ・高品質・低価格のパパまるハウス
- ・選べる楽しさも味わえる企画提案型住宅
- ・家が大好きになる快適さ

## 不動産特約店、提携企業の皆さまと共に成長を

検家住宅東京支社では、東京と神奈川エリアを管轄していますが、いち早く不動産特約店さまとの関係強化を進めてきました。例えば、私鉄沿線毎に強みを持った不動産会社さまとの関係を強化し、「検家住宅は〇〇線沿線に強い」というイメージを持ってもらうための戦略を推進してきたところです。

現在、約200社の不動産会社の皆さ

まと提携しておりますが、更に拡大しながら検家住宅のお客さまで土地を探している方々と、不動産会社の方々が保有している不動産情報をマッチングするといった活動を強化して参ります。

一方で提携企業さまからの紹介も増えています。その多くが土地無しのお客さまなので、不動産特約店の皆さまと連携して建物と土地をセットで提案しています。

今後はレスコ土地活用カンパニーとも協力しながら、土地活用、さらには賃貸併用住宅などの提案も強化していくつもりです。この分野でも、不動産会社さま、さらには提携企業さまとの連携が不可欠です。

不動産特約店さま、提携企業さまと共に成長していける関係を強化し、一緒にお客さまの満足度を最大化していければと考えています。

### 株式会社ヒノキヤグループ

執行役員  
検家住宅カンパニー  
東京支社長

## 平井 琢也



# Z空調の累計受注数 3万5,000棟を突破

2016年12月の発売から10年目に突入

ヒノキヤグループは、自社開発の全館空調システム「Z空調」の累計受注数が3万5,000棟を突破したことを発表した。

「Z空調」は、2016年12月の発売以来、桜家住宅、パパまるハウス、レスコハウスというヒノキヤグループの3つの住宅ブランドで採用しているほか、他社への外販など行っている。

エアコンなどによって1部屋単位で空調を行うことが一般的な日本の住宅において、全館空調の牽引役としての役割も果たしてきた。全館空調システムについては、高級品のイメージが強かったが、「Z空調」の登場によって、より手軽な価格で導入できるようになったという点でも、住宅市場で重要な役割を果たしてきた。

2025年には、「Z空調」と連動

する高性能電子式集塵フィルター「MAXair(マックスエアー)」や、リビングの温度を感知し快適性を高める「リビングセンサー」、除湿した水を自動排水する「除湿コンセント」、さらには給水作業不要の24時間オート加湿システム「極楽加湿」をリニューアルするなど、「Z空調」を核として、より快適で健康的な住環境を実現するための提案を強化している。

ヒノキヤグループでは、今回の3万5,000棟突破をひとつの通過点として、「24時間365日、家中を快適な温度に保ち、身体にも家計にもやさしい全館空調『Z空調』の普及を一層推進するとともに、『Z空調』と連動する商品開発や提案を通じ、より便利で豊かな暮らしをお客様に提供してまいります」としている。



# 冬のオーナー様宅見学会 全国で700組超が参加

Z空調の暖かさなど実感

ヒノキヤグループは、2026年2月7日(土曜日)と8日(日曜日)の2日間、「冬のオーナー様宅見学会」を開催した。

桜家住宅、パパまるハウス、レスコハウスという3ブランド全体で704組が参加した。参加者からは、「オーナーさんに色々と質問させていただき、非常に参考に

なった」、「冬場におけるZ空調の暖かさを体感できた」といった声が寄せられた。



全国で700組を超える参加者があった「冬のオーナー様宅見学会」

# ヒノキヤグループの コーポレートサイトを刷新

事業内容など分かりやすく発信

ヒノキヤグループは、コーポレートサイトを全面的に刷新した。グループとしての強みをより明確にし、事業内容を偏りなく、かつ分かりやすく伝える構成へリニューアルしている。

トップページでは、住宅事業、リフォーム事業、不動産投資事業、断熱材事業というヒノキヤグループの4つの中核事業の概略を説明するとともに、それぞれの事業を紹介するページへの動線がより分かりやすくなるよう配慮した。

加えて、スマートフォンでも快適に閲覧できるよう改良を加えた。

コーポレートサイトのリニューアルを通じて、より多くの多様なステークホルダーとの接点を創造していきたい考えだ。



## 土地活用事例 紹介 vol.3

# 周辺と競合しない土地活用を求め 戸建賃貸住宅で差別化図る

今 回紹介する土地活用事例は、空きが増えてきた駐車場の収益性を改善するために、戸建賃貸住宅を建設した事例。

オーナーさまは、1380.19㎡もの広大な土地を保有しており、駐車場として運用していた。しかし、運用開始から年数が経過するなかで、空きが目立つようになり、収益性を改善するためにも、新たな土地活用策を探していたという。しかし、周辺のアパートやマンションでは空き室が目立つ物件もあり、同じような共同住宅を建築することを躊躇していたようだ。

周辺と競合することなく、この土地を活用する術はないものだろうか。そう考えている時に、レスコ土地活用カンパニーから戸建賃貸住宅の提案を受けた。

戸建賃貸住宅であれば、周辺の共同住宅と競合することがなく、ファミリー層をターゲットにしているので、安定的に入居者を確保できる可能性も高い。

加えて、将来的には分割相続を行いやすく、さらには分割売却することも可能であり、より柔軟な対応を図ることができる。

こうした点に魅力を感じ、12棟の戸建賃貸住宅を建築することになり、完成後

敷地概要		資金・建物計画	
建築地	神奈川県川崎市多摩区	建築費	2億6,800万円(開発費含む)
土地面積	1380.19㎡(417.50坪)	融資	2億6,800万円(開発費含む)
		建物面積	871.01㎡(263.48坪)
		賃貸戸数	12戸
		間取り	3LDK
		満室までの日数	引き渡し後すぐ
		一戸当たりの家賃	21.5万円
		周辺相場	19.0万円
		表面利回り	11.02%(開発含む)



# 残価設定ローンのための 保険制度を創設へ

## 住宅金融支援機構が3月から

### 残価設定型ローンのイメージ



住宅金融支援機構は、**(独)**「特定残価設定ローン保険」の創設や、フラット35の融資限度額の引き上げなどの制度拡充を発表した。

「残価設定ローン」とは、借入金額から将来的な住宅の価値(残価)を差し引いた金額を返済する仕組み。月々の返済負担を軽減できることが大きなポイントとなる。

(独)住宅金融支援機構では、民間金融機関による同ローンの提供を支援するために、残価が当初の想定を下回った場合の残価の未回

収リスクを引受け、損失をカバーする保険制度を創設する。

2026年3月からこの制度をスタートする予定だ。

フラット35の制度の見直しについては、住宅価格の上昇に対応するために、融資限度額を現行の「8000万円以下」から「1億2000万円以下」に引き上げ、対象となる一戸建て住宅などの床面積要件を現行の「70㎡以上」から「50㎡以上」に緩和する。住宅価格高騰のなか、住宅のコンパクト化にも対応する方針だ。ともに2026年4月の施行予定だ。

# 民間住宅投資 25、26年度ともに増加の見込み

## (一財)建設経済研究所などが予測

(一財)建設経済研究所と(一財)経済調査会 経済調査研究所の予測によると、民間住宅投資は、2025年度、26年度ともに増加する見込みだ。

25年度の住宅投資額は前年度比1.2%増の16兆3,600億円になると予測している。住宅着工戸数については、同9.8%減の73.7万戸に

なると予測。着工数は依然として厳しい状況が続くが、投資額という点では高付加価値化の進展などによって、前年度実績を上回っている。

続く26年度については、投資額が同4.5%増の17兆900億円にまで増加するとしている。また、着工戸数についても同5.5%増の77.7万戸となり、増加傾向に転じると見ている。

### 住宅建設投資額(名目値)の推移



出典:(一財)建設経済研究所と(一財)経済調査会 経済調査研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2026年1月)」

# 能登半島地震での木造建築被害 2000年境に減少

## 耐震等級3、長期優良住宅などの被害、さらに少なく

能登半島地震で発生した木造建築の被害について、2000年以降に建築された建物では被害が顕著に少ないことが判明した。

国土交通省は、「令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会」の最終取りまとめを公表し、建築学会が実施した調査の結果を明らかにした。

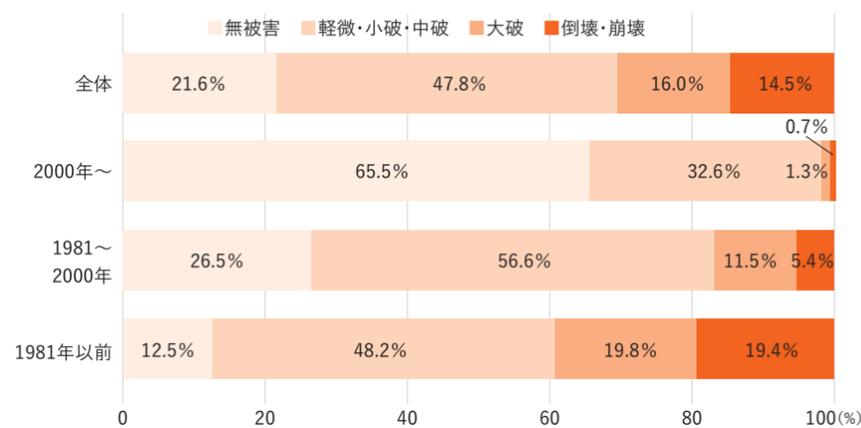
建築学会では、輪島市、珠洲市、穴水町内において、木造建築物の被害状況などを調査した。木造建築物の年代ごとの被害状況を見ていくと、新耐震基準導入以前の木造建築物の倒壊・崩壊は19.4%であった。新耐震基準導入以降では、接合部などの基準を明確化した

2000年以前の建物の倒壊・崩壊は5.4%、2000年以降の木造建築物の倒壊・崩壊は0.7%であった。

また、調査対象のなかには、住宅性能表示制度の耐震等級2を取得した木造住宅が12棟あった。これらの住宅の被害状況は、1棟が軽微から中破であったが、それ以外の住宅は無被害であった。さらに、住宅性能表示制度の耐震等級3を取得した木造住宅が19棟であり、これらの住宅の被害状況は、1棟が軽微から中破であったが、それ以外の住宅は無被害であった。

長期優良住宅制度の認定を受けた木造住宅も19棟あったが、1棟が軽微から中破であったが、それ以外の住宅は無被害と報告している。

### 建築学会の調査による 木造建築の建築時期別の被害状況



出典:国土交通省 国土技術政策総合研究所「令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会 最終とりまとめ」より作成

# 戸建住宅のZEH化率、 3割超に

## 前年度より2.9ポイント増

ZEHビルダーおよびZEHプランナーの登録事業者による新築戸建住宅のZEH化率が3割になったことが、(一社)環境共創イニシアチブの「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表」で明らかになった。

2024年度の普及実績を詳しくみると、戸建住宅全体の年間着工34万3912戸に対し、ZEHビルダー/プランナーによるZEHシリーズ(ZEH、Nearly ZEH、ZEH

Oriented)の合計供給戸数は10万4886棟。ZEH化率は30.5%となり、前年度より2.9ポイント増加した。

ただ、普及実績をハウスメーカーと一般工務店に分けてみると、ハウスメーカーの年間着工は7万9780戸で、このうちZEHシリーズは6万1815戸。ZEH化率にして77.7%と8割に迫る。

一方、一般工務店では年間着工26万4332戸に対し、ZEHシリーズは4万3071戸と少ない。ZEH化率はわずか16.3%にとどまっている。

# 首都圏の中古戸建市場 活況続く

## 成約件数が14カ月連続の増加

25年12月における中古戸建住宅の成約件数



(公財)東日本不動産流通機構資料を基に作成

首都圏の中古戸建市場の活況が続いている。(公財)東日本不動産流通機構の調べによると、2025年12月の首都圏における中古戸建の成約件数は、1,859件で前年比59.0%の大幅増となり、24年11月から14カ月連続で増加している。

地域別では、東京都区部が318件で同37.1%増となり、24年1月から24カ月連続で増加。多摩エリアは226件の同29.1%増で、24年11月から14カ月連続で増加している。

横浜・川崎市は270件で同64.6%

増、その他の神奈川県エリアも234件で同74.6%増という状況で、双方とも24年11月から14カ月連続で増加している。

埼玉県は431件の同84.2%増で、24年11月から14カ月連続で増加、千葉県は380件の同65.2%増と12カ月連続で増加した。

いずれのエリアも、成約件数が大幅に増加しており、長期間にわたりその傾向が持続している。

新築住宅の価格高騰などを影響を受けて、戸建住宅でも中古市場の存在感が強まってきているようだ。

# 建設資材の価格上昇 25年もより顕著に

## 木造住宅でも微増が続く

(財)建設物価調査会の発表によると、建築部門における12月の建設資材物価指数は、前年同月比3.7%増の143.0となり、8カ月連続でのプラスとなった。建設資材物価指数は、2015年の水準を100として、建設資材のコスト変動を指数化したもの。指数が100を超えていると、2015年水準よりもコストが増えていることになる。

建築部門が前年度実績よりもプラスになっている要因としては、窯業・土石製品、金属製品、非鉄金属などの価格上昇をあげている。

また、木造住宅に限り、主要な都市別に2025年の平均値を見ていくと、ほとんどの主要都市で前年の平均値を上回っており、資材価格高騰の流れは継続しているようだ。例えば、東京は2024年の132.4から135.3に上昇している。その他の都市でも、上昇幅には違いがあるものの、一様に前年の平均を上回っている。

SRC造、RC造の住宅については、その傾向がさらに顕著になっており、東京では24年の平均が143.5であったのに対して、25年は147.9にまで上昇している。

# フラット35金利、 初の2%台に突入

## 金利上昇傾向、さらに色濃く

(独)住宅金融支援機構が取扱金融機関に提供するフラット35(買取型)の2026年1月の適用金利が発表され、最も多い金利(最頻金利)が3カ月連続で上昇し、制度変更になった2017年10月以降、初めて2%を突破したことが分かった。

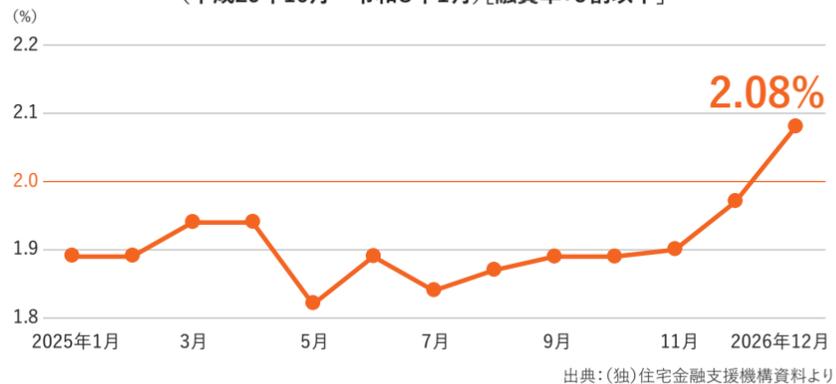
フラット35の1月の金利(融資率9割以下・借入期間:21年以上35年以下、団信付き)は、最低が年2.08%

(前月比0.11ポイント上昇)、最高が4.74%(同0.23ポイント上昇)となり、最頻金利は2.08%となり、2%の大台を超えた。

また、フラット20(融資率9割以下・借入期間:20年以下、団信付き)は、最低が年1.71%(前月比0.013ポイント上昇)、最高が4.37%(同0.25ポイント上昇)と同じく3カ月連続でアップしている。

### フラット35 融資金利の推移

(平成29年10月～令和8年1月)[融資率:9割以下]



出典:(独)住宅金融支援機構資料より

# 首都圏直下型地震、 建物被害40万棟に

## 経済被害は82兆円超と予測

今 後発生が想定される大規模な首都直下地震(M7級)について、政府のワーキンググループは、新たな被害想定を公表した。

新たな被害想定によると、最悪の場合(都心南部直下地震の最大値)、人的被害では死者が約1万8,000人(うち建物倒壊6,000人)、避難者は約480万人、帰宅困難者も約840万人に達するという。

建物被害についても全壊および消失が約40万棟(うち全壊13万棟)

にのぼる。

一方、巨大過密都市を襲う被害については、ライフラインの停止が大きな問題。電力供給の不安定化をはじめ、通信停止による情報の制約、道路交通の麻痺、流通・物流機能低下による物資不足が発生するなどとしている。

停電や通信停止、流通網の壊滅などによる経済被害は総額82兆円を超えるという甚大な被害規模が明らかになった。

