

株式会社今井産業

60歳からの新築・リフォームを提案

「住宅業界の大変革！ 新市場参入での生き残り作戦」——緊急企画「セミナー開催」の案内が、(株)今井産業から届いた。住宅価格が高騰してどの工務店も受注に苦慮している状況は『青森県産材の家』（2023年度版）の取材を通して直に感じていた。ウッドショックを皮切りに、建築に使う部材のことごとくが値上がりしてお客様に見積書を提示するのも迷惑になるほど上がった、と聞く。この苦境を、どう乗り切るか。津軽地区の地場建設業で組織する『e住まいネットワーク』の水先案内人として今井公人社長が示したカギは、「シニア世代をターゲットに」であった。



今まで目を向けなかった高齢者の需要獲得を目指す戦略が生き残りのカギ、と訴える今井社長

価格と所得の格差

食品の価格が次々と値上がりする連鎖反応に加え、ガソリン代までも跳ね上がって生活不安が煽られているうちに、もっと大きな資材高騰の高波を受けて厳しい局面に置かれているのが、住宅業界だ。新型コロナウイルスを端を発するウッドショックや、ロシア・ウクライナ戦争勃発の影響によって時代はいつのまに

か「こんなにも変わったの！」と驚くほどに激変しているのだ。

住宅の価格がどれほど上がっているか。新築住宅の坪単価が約「100万円」と聞いて、びつくりしない人がいるだろうか。これは日本国内の平均価格だが、青森県でも同様の坪単価だと知ってさらに驚く。「坪70万円台」と聞いたのはつい2年ほど前ではなかったか。高くて「80万円台」。数寄屋造りなど鍛えた家で「坪90万円」。それが一気に「坪100万円」とは！とても木造住宅の価格とは思えない。

その影響が「新設住宅着工戸数」を示す折れ線グラフにも顕著に表れていて、日本でも青森県でも、2022年から折れ線の先端が急に曲がったように下がっている。値上がりした分、所得が追い付かなければ「建て人」も減るのは自明の理。「欲



しいけど建てられない」現状が浮かび上がった。

資金力あるシニア

新築が減った分、中古住宅を求める人が増えている。若い世代が、「ほんとうは新築がいい

新市場参入で生き残り作戦



今井産業開発の木質段ボール「e・wood+」で製作した軽量のキャンピングトレーラー（CG）



セミナー第2部で、シニア世代をターゲットにした受注活動をどう展開するかについてサポート案を提案

のだけど仕方ない」と中古戸建を買うのだ。

「今までなら中古を買って、古い家を壊して新築するケースが多かったけど……」と地元のある工務店の社長は話す。「最近では、買った中古のリビングや水回りを直して、当面は暮らしていくというケースが増えています。新築の家だと夢が叶った喜びはあるけど、中古の一部を改修して住むとなると、喜びは少ないような気がしますね。家を建てるのは人生の一大事なのだ

から、それが叶った喜びが働く励みにもなるはずなのに、中古で間に合わせるのでは、腹の底から力が湧いてこないのでは……。喜びのない時代は活気がありませんよね」

これまで地場工務店の仕事の主流であった「注文建築」の減少に、さらに拍車をかける要素が人口減少だ。青森県から都会に移住する人口の多さは全国で2番目（1位は秋田県）。人口が減る分、建てる家も減り、空家が増える。しかも住

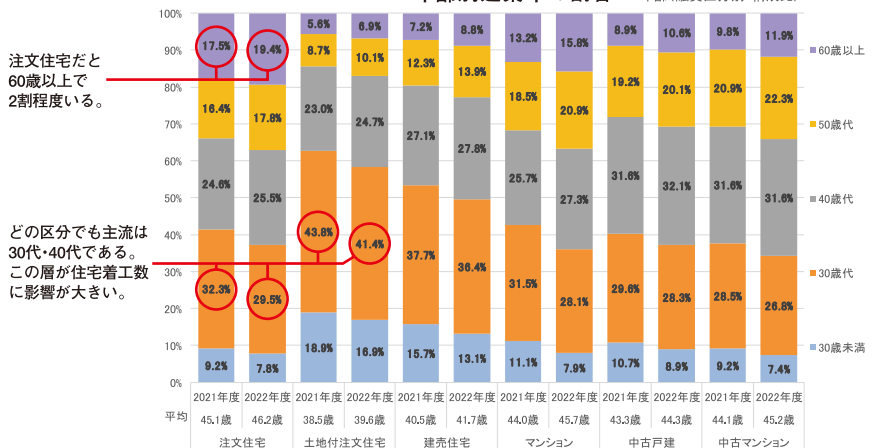
宅価格は今後上がる傾向にあるというのだから、何一つ受注回復の兆しが期待できない中、今井公人社長が目をつけたのは「高齢者」である。セミナー第1部「現在の住宅業界の市場動向と高齢者の現状」について、今井社長はスクリーンに映し出したグラフを指してこう話す。

今井社長の話 これは「年齢別建築主の割合」を表したグラフです。「注文住宅」「土地付注文住宅」「建売住宅」「マンション」「中古戸建」などそれぞれの2021年度、2022年度における建て主を「年代別」に見ると、主流はいずれも30代から40代が占めています。が、注目されるのは、ここです（と、棒グラフの最上部の青色の部分を指した）。ここは60歳以上の割合で、2021年度は17.5%、2022年度は19.4%を占めています。このことからどんなことが言えるかといいますと、全国で注文住宅を建てた

うち2割は60歳以上だったということ。2割もいた、というわけです。注文住宅を建てるのは何も若い世代だけではなく、60歳以上でも家を建てているのだという、今までは目を

年齢別建築年の割合

年齢（融資区別・構成比）



向けていなかったこの需要層に、活路を見出すべきです。

「高齢者」というと世間的には65歳以上を指しますので、ここでは60歳以上を「シニア」と呼ぶことにします。住宅ローンはたいがい完済しているし、退職金ももらっているし、資金力はある――のが、シニア世代の特徴。事実、その表われがこのグラフで、シニア世代の2割が実際に家を建てているのです。そこに新たなビジネスチャンスがあるのです。

若い世代が建てるのは、これから家族が育っていく家。それに対して、シニア世代が求めるのは、夫婦2人だけの住まいです。そこで提案するのは、間仕切りのない、開放された空間の平屋のプラン。これを商品化して営業展開する。敷地が広ければ、工場生産型の木造コンテナハウスを運び込んで設置する。リビング、水回りなど4基を連結して完成する10坪程度の平屋です。シニア世代には大

きな家は要りません。子供たちは社会に出て家には戻ってこない夫婦にしてみれば、空き部屋だらけの家はむしろ不要で、夫婦だけの空間さえあればいいのです。新築だけじゃなく、リフォームもあります。水回りを直したい、断熱改修したい、耐震化を図りたい……など家が古くなった分、要望をたくさん抱えています。

注文住宅とは、言うまでもなく注文を請けて建てる家のことで、今までは若い世代から注文がきていたわけですが、今後はシニア世代を受注のターゲットとして売り込む時代になります。もう始まっています」

今後ますます増える高齢者の夫婦世帯向けの住宅（新築・リフォーム）が住宅市場の「要」になる、と今井社長は結論づけた。

「貯蓄」は使わずに

セミナーが開かれたこの日（2023年11月24日）、今井

産業『虹色の杜』の大会議室に参集した『e住まいネットワーく21』会員のほとんどが若者であつた。『e住まいネットワーく21』が発足したのは2000年。その年に生まれれば現在23歳。参加者の顔ぶれはその年代に合う。家業の工務店を継ぐ2世なのだ。

23年前に住宅業界に押し寄せた大きな波が「住宅品質確保促進法」であつた。この変動の波を地場の建設業が団結して乗り切ろうと今井産業の呼びかけで組織されたのが『e住まいネットワーく21』。今では220社の大所帯グループだ。その2世たちに、「受注減」という深刻な波が押し寄せている。持ち直すどころか今後ますます市場が縮小していく見込みだけに、皆真剣な表情で聞き入っていた。

セミナー第2部では、シニア世代をターゲットにした受注活動をどのように展

開していくか、について今井産業としてのサポート案が次のように提案された。

シニア世代が、「お金を使いたい」と考えているものの第4位が「住宅の新築・増改築・修繕」という興味深い意識調査がある（シニアのお金に関する意識調査）。ちなみに第1位は「健康維持や医療介護のための



家全体ではなく、寝室とLDKの開口部に「開口フレーム」を設置することで災害時にゆとりをもって避難できる

支出」で、そのためお金を貯蓄に回している人が多いそうだ。家に手をかけたけれど、貯蓄は取っておいて切り崩したくない。そこで対策は――。

「新築編」。

①貯蓄を使わない住宅資金計画「リ・バース60」(注1)の最大活用。

②子供の将来を考えない夫婦世帯の「平屋間取り」の「セミオーダー型住宅」と「注文住宅」(セミオーダーとは、外壁ライン・耐力壁だけ決め、間仕切り壁は「後間仕切り」で自由設計)。

③所有する敷地の空き地でも建てられる大きさ(15〜20坪)。

住まいの内容は「安心安全」を強調する。

①エアコン1台による床下暖房で全館空調。太陽光発電採用によるZEH(ゼロエネルギーハウス)。

②セミオーダー型は長期優良住宅認定を受け税金面でも

優遇。グリットポスト(注2)採用で耐震性強化と床下暖房効率UP。

派生する新事業として「寒冷地木造コンテナハウス」の検討、を掲げている。その一つが、今井産業が開発した新素材・木質段ボール「e・wood+」を使った「4人で持ち上げられる、軽量なキャンピングトレーラーを目下開発中だそうだ。

一方、「リフォーム編」。

①全面リフォームではなく「区画断熱改修」のすすめ。主に夫婦で使う部屋と水回り。断熱改修は床・壁・天井に充填断熱あるいは付加断熱を施す。

②耐震化工事は、1棟まるごと耐震化するのではなく、寝室とLDKを耐震化することで災害時にゆとりを持って非難ができる(写真の「開口フレーム」を参照)。

③国のリフォーム補助金100%活用をセットにして後押しする。

まとめとして今井社長がこう述べた。

「来年春には、シニア向け新築・リフォームの発表説明会を予定しています。大切なことは時代の流れを読んで先手を打つことです。市場の回復を指をくわえて待っているうちにもどんどん新築需要が減ってくる動向にあります。この局面を一緒に乗り切つて参りましょう」

■(注1)「リ・バース60」(60歳からの住宅ローン)はリバースモーゲージ型住宅ローンとは…所有する住宅や土地などの不動産を担保として資金を借り入れ、借入者の死亡時に元金を担保物件の処分や、その他の金融資産によって一括返済する仕組みのローンで、使い道は住宅関連資金に限定。

■(注2)「グリットポスト」…耐圧版式グリットポスト(GP)基礎工法は、Pca(プレキャストコンクリート)の束状基礎により床下の通風性を高め、湿気やカビの無い床下環境を確保すると同時に大幅な工期短縮、コストダウンを実現した全く新しい基礎。



自然のぬくもり暮らしの中に

株式会社 今井産業

- 本社 ●平川市新館藤山16-1
TEL.0172-44-2145 FAX.0172-44-2568
<http://www.nijiironomori.net>
- 弘前常設展示場 ●弘前市泉野3丁目16-4
TEL.0172-55-0440 FAX.0172-55-0441
E-mail : llp-genki@clear.ocn.ne.jp
- 青森常設展示場 ●青森市富田4丁目12-22
TEL.017-752-0981



県産材のことなら県木協

青森県木材協同組合

青森市大字高田字川瀬104-1
TEL.017-739-8761 FAX.017-739-8749

	会社名称	所在地	TEL	FAX
東青地区	駒井木材(株)	〒030-0155 青森市大字大谷字山ノ内16-1	017-762-4004	017-729-1443
	齋藤木材(株)	〒038-0002 青森市沖館3丁目10-1	017-781-1148	017-781-1268
	福士木材(株)	〒030-0901 青森市港町3丁目11-21	017-741-6438	017-741-6439
	丸重木材工業(株)	〒038-0059 青森市大字油川字柳川1-7	017-788-3231	017-788-7203
	(株)盛興業社製材所	〒030-0852 青森市大字大野字前田63-2	017-739-6267	017-739-6257
	工藤秀製材所	〒030-1273 青森市大字左堰字大科4	017-754-3552	017-754-3552
西北五地区	(有)前田林業	〒030-1304 東郡外ヶ浜町字蟹田南沢山口25-1	0174-22-2350	0174-22-3313
	(株)生松製材所	〒038-3503 北郡鶴田町大字鶴田字生松108-1	0173-22-4045	0173-22-2583
	(株)成田林業土木	〒037-0302 北郡中泊町大字薄市字沖原115-101	0173-58-2842	0173-58-3017
	(有)今泉製材所	〒037-0301 北郡中泊町大字今泉字神山51	0173-58-2493	0173-58-2030
	(有)浜田製材所	〒037-0403 五所川原市十三通行道103-108	0173-62-2145	0173-62-3870
	笹山木材(株)	〒037-0405 五所川原市脇元赤川257-2	0173-62-2840	0173-62-2509
	木村産業(有)	〒037-0404 五所川原市磯松唐皮31	0173-62-3425	0173-62-3571
	中島製材所	〒037-0403 五所川原市十三通行道103-82	0173-62-2169	0173-62-2172
	(有)藤田製材所	〒038-2806 つがる市木造越水長谷川54-5	0173-26-2051	0173-26-4380
	アジモク	〒038-2761 西郡鯉ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野114-6	0173-72-3242	0173-72-5757
中弘南黒地区	(株)熊谷木材	〒038-2207 西郡深浦町大字黒崎字小浜184-1	0173-78-2434	0173-78-2435
	(有)なかにし	〒037-0202 五所川原市金木町芦野365-384	0173-53-3222	0173-52-2236
下北地区	日東産業(株)	〒038-1144 南郡田舎館村大字前田屋敷字村元110	0172-58-2855	0172-58-2854
	(有)協大木材	〒036-0343 黒石市大字浅瀬石字山辺251-19	0172-53-4070	0172-52-4911
	工藤林業(株)	〒039-5201 むつ市市川内町館山下131-1	0175-34-0107	0175-34-0108
	(有)島木材工業	〒039-4601 下北郡大間町大字大間字蛇浦道11-7	0175-37-2071	0175-37-3926
十和田上北地区	(有)村口産業	〒039-4502 下北郡風間浦村大字易国間字大川目6-7	0175-35-2147	0175-35-2191
	(有)川崎造材	〒039-4401 むつ市大畑町湯坂下37-7	0175-34-2182	0175-34-5688
	十和田燐寸軸木(株)	〒034-0051 十和田市大字伝法寺字平窪78-1	0176-28-2551	0176-28-2560
	(株)わかもと	〒034-0051 十和田市大字伝法寺字大窪92-5	0176-28-2244	0176-28-3568
	(有)山内製材所	〒039-2129 上北郡おいらせ町中平下長根山1-824	0178-56-2746	0178-56-4622
	青森木材防腐(株)	〒039-2805 上北郡七戸町字原久保95-37	0176-62-6464	0176-62-6465
	加賀木材工業(株)	〒039-2826 上北郡七戸町字中野50	0176-68-2033	0176-68-4539
	(株)ツガイヤマジユウ	〒039-3124 上北郡野辺地町字白岩37-25	0175-64-2332	0178-62-5151
三八八戸地区	(有)米田製材所	〒039-2372 上北郡六戸町大字折茂字今熊247-370	0176-23-2181	0176-23-5897
	南部木材(株)	〒039-1161 八戸市大字河原木字海岸18-5	0178-21-2310	0178-20-4336
	新北菱林産(株)	〒039-1161 八戸市大字河原木字青森谷地3	0178-29-2531	0178-29-2500
	八戸チップ工業(株)	〒039-1108 八戸市大字上野字堀端21-1	0178-27-3074	0178-27-1433
	マツハシ林産(株)	〒039-0201 三戸郡田子町大字田子字野々上34	0179-32-2367	0179-32-3419
	(株)山口製材所	〒039-0612 三戸郡南部町大字剣吉字大坊6-20	0178-75-0065	0178-75-0019
	山王林産(有)	〒039-0113 三戸郡三戸町大字目時字中野107	0179-22-2040	0179-22-2878
	(株)林材センター	〒039-1161 八戸市大字河原木字海岸18-5	0178-32-0240	0178-32-0266
	(株)曾我産業	〒031-0114 八戸市南郷大字中野字丑木沢41-7	0178-82-2347	0178-82-2361
	(株)丸勝木材	〒031-0804 八戸市青葉2丁目12-14	0178-43-4007	0178-47-9699
王子木材緑化(株) 八戸営業所	〒031-0072 八戸市城下1丁目1-9	0178-38-6388	0178-38-6389	

信頼の JAS 木材製品

青森県製材JAS認証工場

認定番号	認定工場名	所在地	TEL	FAX
JLIRA				
B-10-01	丸重木材工業(株)	〒038-0059 青森市油川字柳川1-7	017-788-3231	017-788-7203
B-10-02	齋藤木材(株)	〒038-0002 青森市沖館三丁目10-1	017-781-1148	017-781-1268
B-10-06	(株)わかもと	〒034-0051 十和田市伝法寺字大窪92-5	0176-28-2244	0176-28-3568
B-10-07	上北森林組合	〒034-0301 十和田市奥瀬字生内268-1	0176-72-3111	0176-72-3114
B-10-12	三八地方森林組合	〒039-1528 三戸郡五戸町浅水字陣場92-2	0178-67-2003	0178-61-8639
B-10-13	笹山木材(株)	〒037-0405 五所川原市脇元赤川257-2	0173-62-2840	0173-62-2509
B-10-14	木村産業(有)	〒037-0404 五所川原市磯松唐皮31	0173-62-3425	0173-62-3571
B-10-15	(有)なかにし	〒037-0202 五所川原市金木町芦野365-384	0173-53-3222	0173-52-2236
B-10-17	東通村森林組合	〒039-4222 下北郡東通村砂子又字沢内9-35	0175-48-2882	0175-48-2884
B-10-18	(有)島木材工業	〒039-4601 下北郡大間町大間字蛇浦道11-7	0175-37-2071	0175-37-3926

製材等JAS第三者検査機関あおもり

〈青森県連絡先〉青森県木材協同組合

〒030-0151 青森市大字高田字川瀬 104-1
TEL.017-739-8761 FAX.017-739-8749

あおり産木材地産地消ガイドブック^Ⅻ
地元の山の木で建てた
青森県産材の家
ふるさとの木を生きし 山を守る

2024年3月20日 初版第1刷発行

〈発行所〉
青森県木材利用推進協議会(青森県木材協同組合内)
〒030-0151 青森市大字高田字川瀬104-1 TEL.017-739-8761

◎
〈編集〉
木の家に暮らす会ネットワーク
三上昇

◎
〈デザイン・印刷〉
有限会社 リピート

落丁・乱丁本はお取替えいたします。

あおもり産木材地産地消ガイドブック^{XIV}

地元の山の木で建てた

青森県産材の家



ふるさとの木を生かし 山を守る

青森県木材利用推進協議会