ナゴヤハウジングセンター
2026 新春特別鼎談

総合住宅展示場は体感型テーマパーク
THE REAL

見て、触れて、感じる。リアルから始まる理想の住まいづくり。

エコノミストとしてメディアなどで活躍される崔真淑氏が、愛知県建築局長の寺本光治氏、独立行政法人住宅金融支援機構東海支店長の犬飼英樹氏、一般社団法人ナゴヤハウジングセンター会長の石野信治氏に、住宅市場の動向や総合住宅展示場の活用方法、今後の展望について伺いました。

独立行政法人 住宅金融支援機構 東海支店 支店長 犬飼 英樹氏
一般社団法人 ナゴヤハウジングセンター 会長 石野 信治氏
愛知県 建築局 局長 寺本 光治氏

省エネ性や耐震性が注目された昨年の住宅市場・動向

―昨年のナゴヤハウジングセンターの来場状況についてお聞かせください。

石野 昨年は、5会場全体で約43万人にご来場いただきました。この地域では若年層の戸建てへの意識が比較的高いことから、WEBによるモデルハウス見学予約をはじめ、Z世代には欠かせないスマートフォンを使った来展キャンペーンなど、総合住宅展示場を気軽に楽しくご利用いただける取り組みを実施しました。本年も皆様に喜んでもらえるよう新たな取り組みにチャレンジしてまいります。

―住宅着工件数や省エネ基準が義務化となった住宅市場の動向についてお聞かせください。

寺本 昨年4月から全ての新築住宅について省エネ基準への適合が義務化されたことなどもあり、愛知県の新築住宅着工件数は、昨年1月から10月までの集計で前年同期比で約10%減少しました。一方、建築資材の高騰などの影響によりコストが上昇する中、長期優良住宅の認定件数は約16%増加しており、愛知県は制度創設以来、長期優良住宅の認定件数が全国で最も高い水準を維持しています。住まい選びにおいては、省エネ性や耐震性などを備え、長期にわたって良好な状態で使用できるとともに、住宅ローンの金利引き下げや税の特例措置などを受けられる長期優良住宅が選ばれていると思われます。

―住宅ローン金利の推移・動向などについてお聞かせください。

犬飼 一昨年に続き、昨年も日銀による利上げが行われた影響で、住宅ローン金利は変動及び固定金利ともに上昇傾向にあります。これにより、将来の更なる金利上昇に備えるために固定金利型の住宅ローンへの関心が高まっており、弊機構が提供する「フラット35」の利用者数は前年同期比約3割の増加となりました。

体感することで見えてくる家族の理想住宅展示場の活用法

―住宅展示場の利点や活用法などをお聞かせください。

石野 住宅展示場は住まいづくりの体感型テーマパークだと考えています。ご自分の目で確かめ、実物に触れることは、住まいづくりを進める上で非常に重要な要素となります。また、長い年月住み続けることを考慮し、年齢と共に変化していく生活環境をイメージしていただく意味でも、多くのモデルハウスを見学されることをお勧めしています。コロナ禍以降、WEBの活用やSNSによる情報収集が活発になり、事前に住宅会社や工法を絞り込んで来られる方や住宅相談カウンターへ足を運ばれる方も多くみられますが、住宅展示場ではリアルに複数のモデルハウスを比較でき、経験豊富なスタッフから予算やライフスタイルに合わせた提案を受けることができるので、家族の理想に適ったより良い住まいづくりを実現していただけると考えます。

寺本 誰でもWEB上で住情報を手軽に取得できるようになり、仮想空間で住宅内部を疑似体験できる等、デジタル技術の進展が住まい選びにも大きく影響しています。こうした技術の活用と併せて、住宅展示場で実際の住宅の空間の広がりや質感などを体感することで、理想の暮らしを実現するための住まい選びがより充実したものになるのではないでしょうか。本県や県内の住宅関連団体などで構成される「愛知ゆとりある住まい推進協議会」では、新築からリフォームまで、住まいに関する様々な情報を提供し実物の建材や住宅設備に触れることのできる体験イベント「あいち住まいるフェア」を開催していますので、こちらもぜひご活用いただければと思います。

犬飼 住宅そのものを実感できることに加えて、住宅取得を検討するお客様に応じた様々な情報を得られることも大きなメリットです。弊機構では子育て世帯向けのイベントや住宅取得者層向けのイベントへのブース出展を行っており、来場されたお客様に対し、対面での住宅ローン相談などを行っています。相談時には、変動金利と固定金利のメリット・デメリットを説明し、金利動向や見通しなどの情報提供を行っています。また、住宅取得を検討中の方には、資金計画シミュレーションを行っています。資金計画を立てる上で、将来のライフプランを考えることは非常に重要です。実際の住宅に触れ、暮らしを想像しながら、将来のライフプランを考えてみてはいかがでしょうか。

春日井会場

とよたハウジングガーデン

快適な暮らしを実現する これからの住まいづくりのカタチとは

―今年の市場予測、展望や取り組みなどをお聞かせください。

寺本 県では、住まい・まちづくりに関する基本的な方針などを定めた「愛知県住生活基本計画2030」を策定し、住宅施策を推進しています。現在、国は上位計画となる住生活基本計画の全国計画の見直しを進めており、今年度末には公表される予定です。本県も国の動向を見据え、今年度と来年度で、現行計画の見直しを行うこととしています。南海トラフ地震等に対する備えや2050年カーボンニュートラルの実現、若年・子育て世帯の減少、単身高齢者世帯の増加への対応などの様々な課題がある中で、将来世代に継承していくための良質な住宅ストックの形成が求められており、既存住宅を含めた住宅全体の性能向上が必要です。次期愛知県住生活基本計画が、県民の皆様をはじめ、関係団体、県、市町村など、住まい・まちづくりに関わる多様な主体が連携して取り組むための指針となるよう進めてまいります。

犬飼 2026年以降も、経済や社会の情勢の変化により、金利の見通しは不透明な状況が続くと思われます。そうした状況の中、弊機構では、安心して住宅ローンを利用できるよう、全期間固定金利商品を引き続き提供しています。また、省エネ住宅や長期優良住宅に対して金利引下げなどの支援を今後も継続して行う予定です。高性能な住宅は初期投資が高くなる傾向にありますが、長期的な視点でランニングコストも含めた資金計画を立てることが重要です。そして近年頻発する自然災害への対応にも注力しているところです。引き続き、地域の住まいの安全と安心を守るため、災害に強い住宅の普及促進に取り組んでまいります。少子化が進む中、子育て世帯の住宅取得支援も重要な課題です。「フラット35子育てプラス」を通じ、安心して子育てできる環境づくりに貢献してまいります。

石野 防災や子育て支援、そして省エネと、住まいに求められる要素は多様化していますが、それだけに専門的な知識も必要になってきます。今年は省エネ基準義務化が定着し、ZEH住宅の普及が進み、高性能住宅が当たり前の時代になってくることに伴い、私どもとしては、安心して住まいづくりを進めていただけるよう、さらに分かりやすい情報提供を心がけてまいります。断熱性能や一次エネルギー消費量といった数値だけでは分かりにくい性能も、実際にモデルハウスで体感していただくことで理解が深まります。また、防災や防犯といった安全・安心の面でも、新築でしか実現できない技術や工夫が多くあります。金利の動向や資金計画についても、相談会を定期的に開催しております。これから住まいづくりを始められる方は、ぜひご来場いただき、実際に見て、触れて、そして専門家と対話しリアルを体感しながら、ご家族にとって最適な住まいを見つけていただきたいと思います。ナゴヤハウジングセンターは住まいづくりを始められる方に向けて、最も信頼できるパートナーとなれるよう、今後もお客様一人ひとりに寄り添い、最新の住宅情報をご提供してまいります。

企画・制作／中日新聞メディアビジネス局

聞き手

エコノミスト
（博士：Ph.D.in Finance）
崔（さい） 真淑（ますみ）氏
専門はコーポレート・ファイナンス経済・資本市場分析を得意とし、メディアでの経済解説や、上場企業の社外取締役を務めファイナンスアドバイス等を行う。

Good Home Good Life
ナゴヤハウジングセンター
NAGOYA

新春は1月3日（土）から営業
開場時間／10:00～17:00　定休日／毎週火・水曜日（祝日営業）※見学できるモデルハウスもございます。
主催／一般社団法人ナゴヤハウジングセンター・中日新聞社

日進梅森会場 日進市梅森町西田面15
春日井会場 春日井市西山町2-8-1
一宮会場 一宮市丹陽町五日市場字本地28番地
半田会場 半田市榎下町7番
とよたハウジングガーデン 豊田市秋葉町4丁目75番