

KITAKEI-Report

No.205
September 2026発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
<https://www.kitakei.jp/>

利益を生む空間演出と高付加価値化 木材は使うから魅せるへ

モノからコトへ

住宅業界における木材活用のあり方を考えると、どうしても「国産材の供給・流通」や「非住宅・中大規模木造の構造技術」といった、ハードウェアやサプライチェーンの側面に議論が集中しがちです。

しかし、地域に根ざして建築を手がける事業者が現場で日々向き合っているのは、仕様書や構造計算の数値ではありません。その向こう側にいる一人の顧客であり、非住宅分野に進出する工務店にとっては物件のオーナーです。

材料の調達や構造の合理性を追求するだけでは、多様化する需要を捉え、他社との差別化を図ることは容易ではありません。

今、工務店に求められているのは視点の切り替えです。木材という素材が持つ価値を、具体的な成果を伴う提案や「ストーリー」へと翻訳し、ビジネスの現場で実践していくことが不可欠となっています。

部分使いと空間デザイン

近年の市場では、素材をただ大量に使うことが価値に直結するわけではないという実態が明らか

になっています。

大手建具メーカーが実施した実証実験によれば、ビデオ会議用の個室を木質化した際、部屋全面を木質化した空間に対しては「山小屋感がある」として必ずしも高い評価が得られなかった事例があるといえます。

この結果は、木材を多用すればよいという単純な発想からの脱却と、空間における適切なバランスやデザインの巧みさが求められていることを示しています。

非住宅におけるワンポイント施工

こうした「部分使い」の重要性と、限られた施工による効果は、住宅の新築市場だけでなく、既存建築物の改修や賃貸住宅の分野においても顕著な実績を生んでいます。賃貸住宅市場において、居室の一部を木質化する改修が物件の稼働率向上に大きく寄与した事例が報告されました。

全面的な改装を行わずとも、壁面の一部や腰壁に木材をあしらうワンポイントの施工だけで、入居者の獲得に十分な効果が得られるといえます。既存の石膏ボードの上から直接ネイルで施工できるケースも多く、工期やコストを抑えながら物件の価値を高める手法です。

実際にこの手法を取り入れた物件では、付加価値を反映して周辺相場よりも賃料を1000円高く設定したにもかかわらず、稼働率が上昇する結果となりました。部屋を訪れた内見者の多くは、木質化された空間の視覚的な温かみや雰囲気が高く評価し、その場で即座に契約を決断する傾向にあるといえます。

空室対策は賃貸経営における恒常的な課題ですが、わずかながら賃料の引き上げを実現しつつ入居者を早期に獲得できる実績は、物件オーナーに対する強力な提案材料となります。初期投資を



Report

抑えた手軽な木質化による空間演出は、他の競合物件との明確な差別化を図り、安定した収益を支える有効な選択肢として今後の需要拡大が見込まれます。また、この考え方は低層非住宅木造建築においても同様に適用できるでしょう。

経験価値と高付加価値提案

昨今注目されている「高付加価値提案」とは、一定の商圈において「他の工務店には代替できない提案ができる」という意味です。この考え方は、工務店が日々手がける新築だけでなく、リフォームにおいても大いに反映させたいです。

3月に閣議決定された住生活基本計画において、住宅の長寿命化およびストックシフトへの方針が示されてから、工務店の修繕工事が減少することを危ぶむ声も一部から聞こえます。しかし、ビルダー経営者からは「修繕工事は基本的に施主が喜んで依頼するものではない」「突如として数百万円規模の工事費用が支出されるのは、家計にとっても大ダメージである」といった反論も挙

がっています。

だからこそ、長寿命住宅における「前向きなリニューアル工事」を受注する際や、既存のOB客にアプローチする際には、昨今の若年夫婦層が教育の一環として重要視する「経験」という付加価値が見逃せません。

引き渡し前に木材価値を言語化

木育は幼児期だけに必要な考え方ではありません。子どもも大人も、木の匂いや質感、手触りといった感覚に日常的に触れられる空間は魅力的です。木材のプロである工務店ならば、その魅力を熱量をもって提案できるはずです。

新築だけでなく、リフォームにおいても木材の活用は強力な差別化の要因となります。工務店が個別の営業や改修提案の現場において、適切なバランスで木材の価値をいかに言語化し、エンドユーザーやオーナーに手渡していくか。この視点こそが、これからの事業展開において確かな差を生み出すことになると言えます。

新築縮小の次なる一手は非住宅の木造化 新たな森林・林業基本計画が閣議決定

6月5日に新しい森林・林業基本計画が閣議決定されました。今回の基本計画は、今後の森林・林業および木材産業に関する施策の基本方向を明らかにしたものであると位置づけられています。

同計画のなかでは、現在、環境に配慮した企業経営を求める社会的気運やウェルビーイングへの

関心の高まりから、店舗やオフィスの木造化および木質化の取組が進みつつある現状が指摘されています。

また、地震や火災に強い我が国の木造建築技術は今や世界に誇る高水準にあると明記されています。

折しも、戦後造成された人工林の6割が利用期を迎えるとともに、その循環利用に向けたAIやICT等によるスマート林業技術が進展するなど、林業や木材産業にあらゆる面で好機が訪れていると同計画の中では分析されています。

こうした好機を捉えるにあたり、国内の新築住宅市場の縮小を見据え、同計画では官需に加え、民需を積極的に取り込み、住宅分野以外の木材利用を促進していくことが重要であるとの方針が示されています。

このため、木材利用による二酸化炭素の排出削減や炭素貯蔵、心身への効果の見える化等を通じて、企業等による木材利用の取組を力強く後押しし、非住宅や中高層建築物を含む都市の木造化といった新たな需要の創出を加速すると計画に盛り込まれています。



6月5日、新たな森林・林業基本計画が閣議決定された。森林・林業基本計画は、森林・林業基本法に基づき、我が国の森林・林業施策の基本的な方針等を定めるもので、森林・林業をめぐる情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年ごとに変更することとされている。

具体的な施策として、公共建築物の木造化や木質化については、都市の木造化推進法に基づき、国自らが率先して取り組むとともに、地方公共団体との協力を通じて推進していくとしています。

あわせて、民間建築物の木造化や木質化については、同法に基づき、幅広い事業者等と国または地方公共団体との間で建築物木材利用促進協定の締結を推進し、事業者等の取組の拡大を図ると明記されています。

また、環境に配慮した企業経営等への意識が高

【解説「建築物への木材利用に係る評価ガイドンス」】

林野庁が策定した「建築物への木材利用に係る評価ガイドンス」は、建物に木材を使うことの効果を客観的に示すための指針です。▼近年、環境や社会への配慮を重視するE S G投資が世界的に広がる中で、建築分野でも木材の利用による環境貢献が注目されています。▼このガイドンスは、工務店や建築事業者、不動産事業者が、施主や投資家、金融機関などに対して木材利用の価値を論理的に説明し、適切に評価してもらうための環境を整えることを目的として作られました。具体的には、木材を使うことで得られる二酸化炭素の排出削減や炭素貯蔵といったカーボンニュートラル

まる中、木材利用の効果が評価されるよう環境整備を進めることで、企業等の木材利用の拡大を促していくことも同計画の目標として掲げられています。

企業等が木材利用の効果を認識し対外的に訴求できるよう、3月に林野庁が策定した建築物への木材利用に係る評価ガイドンス(解説)等により、二酸化炭素の排出削減や木材利用による地域貢献といった評価項目などを普及させていく方針が示されています。

への貢献、森林資源の循環利用への寄与、そして空間の快適性の向上といった効果を、どのように評価し開示すればよいかがまとめられています。実際の評価項目や具体的な方法、開示の事例も示されており、国際的な情報開示の動向も踏まえた内容となっています。▼この指針は、不動産や建築、木材産業の専門家たちによる数年間の検討を経て作成されたものです。工務店が木造建築のメリットを施主や関係者に伝え、資金調達や受注を有利に進めるためのツールとして活用することが想定されています。最新の状況に合わせて一部改訂も行われており、概要版やチラシなども用意されています。



ガイドライン

非住宅参入を後押しする法改正

4号特例の縮小は、住宅だけでなく木造の中高層や非住宅建築にも大きな影響を与えました。注目すべき点は、最高高さや延床面積に関する構造計算対象の見直しです。

改正により、簡易な構造計算であるルート1の許容応力度計算を用いて建築できる範囲が、3階以下かつ高さ16m以下へと拡大されました。

この変更は、3階建てや非住宅建築を手がける施工者にとって実務上の大きなメリットとなります。旧制度では軒高9m以下という制限があるため、3階建ての場合に各階の高さを十分に確保できないことが多いです。

例えば、1階を店舗にして2階と3階を住宅にする併用住宅を計画した際、店舗の天井を高くしたくても軒高の制限がネックになり、結果的に3階の天井が低くなってしまいう事例がありました。

この高さ制限が緩和されることで、階高の高い3階建てが従来よりも格段に建てやすくなりました。法改正には、住宅を手がける工務店に対して

も、非住宅分野へ積極的に取り組んでほしいというメッセージが込められていると読み取れるのではないのでしょうか。

ただし、3階建ての建築物で従来よりも階高を高く設定する場合には、構造設計上の注意が必要になる。階高が変われば、耐力壁の縦と横の比率も変わるからです。

また、軒高の制限がなくなることで、1階に広大な空間を設けたり、大きな吹き抜けを作ったりするような、階高の高い大規模な木造建築が増えることが予想されます。

それに伴い、吹き抜けに面した柱などにかかる負担への配慮も求められます。

大空間という付加価値を高める分、建築費用の中に計算にかかる費用をしっかりと組み込み、必要に応じて構造設計事務所に相談や外注を行うなど、あらかじめ設計体制を整えておくことが今後の木造非住宅建築には欠かせません。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
 バックアップします。



[www. sprout-univ. com](http://www.sprout-univ.com)

環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE ここちよい住環境	ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために	素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから



[www. relaxssingwood. com](http://www.relaxssingwood.com)

SIAA ISO 21702 抗ウイルス加工

SIAA ISO 22196 抗菌加工

抗ウイルス・抗菌加工 フローリング
 ウイルスガードコートシリーズ

北恵だからできる。企画・製造・販売までトータルプロデュース。