

2020~30年に起こるパラダイムシフト

2021年9月1日緊急発刊!

TACT 2030年の住宅業界大予測

A4判 約170頁 頒価 80,000円 (税込 88,000円)

10年後の住宅業界は激変している!! 住宅着工70万戸時代を7つの視点で大予測

I章. 住宅業界と人口の将来予測

- ポストコロナの住宅業界、中期的な住宅産業の5つの対策～脱炭素、ストック、DX、コロナ、人口減少…
- 最も当たる将来予測は人口動態、これをあらゆる角度で把握すれば将来の市場は見える

II章. 2030年の住宅着工予測

- 世帯増でも30年間で半減した住宅着工、人口減少ながら需要発生率は下げ止まっている?
- 若年人口減少加速の中で、住宅着工は何処まで落ちるか、厳しいエリア、持ちこたえるエリアは何処か

III章. 2030年の住宅業界大再編～業態別・勢力図の変化

- ハウスメーカーからビルダーの時代へ、シェアの移り変わりはこれからも続くのか
- 令和でもビルダーグループ化が進み、一体何処まで勢力を拡大させるのか、業界覇権争奪戦が始まる

IV章. 2030年のストック市場予測

- ストックの時代が到来! これからも安定した市場を形成、住宅市場の主役に躍り出るのはいつか?
- マンションリフォームは拡大期待大! 中古買取再販ビジネスはこれから本格市場拡大へ

V章. 空き家予測

- 空き家激増の歴史、そろそろ本気で手を付けないと大変なことになる!
- 「超過着工率」から予測する空き家の将来推計、空き家率の上昇が加速するのはどの都道府県か?

VI章. 商品トレンド予測

- スマホとサブスクの時代、IoTも含め住宅商品はどう変化するかトレンドを予測
- ZEH、レジリエンスが必須、ニューノーマルの住宅ニーズと街づくり、脱炭素時代の商品戦略

VII章. 販売トレンド予測

- 集客・営業拠点のトレンド予測、YouTube、SNSの時代のWEB販促戦略で勝ち残る
- 働き方も変わる、IT業務効率化、DX進化による施工・技術の変化はこれから本格化



2030年の住宅業界の
商品や販売トレンド
将来の景色が変わる

平成から令和の30年
の業界史を把握し
将来を予測する

利用関係別 &
都道府県別
住宅着工予測

お申し込みは下記にご記入の上、FAXでお送り下さい FAX 03-3350-0839

「2030年の住宅業界大予測」		一般価格	80,000円 (税込 88,000円)	冊
		下記会員価格	72,000円 (税込 79,200円)	
会員種別 いずれかに○	TACT ・ TACT リフォーム ・ エクспレス ・ TACT テレビ ハウスメーカーレポート ・ eカウンセリング / 非会員			
御住所	〒			
御社名	TEL	FAX		
部署・役職	振込銀行	三井住友 ・ みずほ ・ 三菱UFJ		
ご氏名		(振込予定日 年 月 日)		

お問合せ先 (株)住宅産業研究所 TACT編集部 TEL 03-3350-0781

〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-3-11 VORT 新宿御苑 6F 担当 布施、斎藤(内容問い合わせ: 関)

<https://www.tact-jsk.co.jp/archives/26503> ホームページからも申し込めます! 上記QRコードも

2030年の住宅市場は怎么样了のか

＜本誌冒頭より＞

2020年は誰もが全く想像していなかった世界が訪れた。激動と年と呼ぶに相応しい1年となったが、コロナ感染拡大は世の中を一変させ、経済や価値観、人々の生活に多くの変化をもたらした。二極化が激しくなったという見方もできる。業種別の二極化、貧富の差、住宅業界にも劇的な変化をもたらしたが、今のところ「住宅」に関してはプラスの要素も生まれている。

住宅業界内でも明暗が分かれてはいるが、緊急事態宣言によって人々の住宅に対する価値観が大きく変わった。「ステイホーム」という言葉が表すように、家で過ごす時間が確実に増えた。特に2020年の4～5月は外出自粛が徹底され、巣籠によって街から人が消えた……。

さて、東京五輪も終わり、一つの区切りを迎えた。これから10年を待たずして、あらゆる目標が掲げられている「2030年」という節目の年を迎えることになる。SDGsがその代表例であるが、住宅業界でも省エネZEH基準や太陽光6割設置等の目標が定められる等、待たなしの脱炭素時代へ向けて進んでいく2020年代となる。新築住宅着工の減少は加速し、新築からストックへのシフトも一層進むだろう。2030年の住宅市場はどんな景色となっているであろうか。

I章. 住宅業界と人口の将来予測

- ① **ポストコロナの住宅業界**～中期的な住宅産業の5つの対策、脱炭素、ストック、DX、コロナ、人口減少…
- ② **人口減少時代**～これから10年で人口は500万人減少、若年子育て人口は400万人減、出生数は80万人割れ
- ③ **世帯数の減少が始まる**～2025年には減少へ、ファミリー世帯減少加速、2040年には高齢単独世帯が6軒に1軒
- ④ **エリア別人口、世帯動態**～首都圏人口コロナ影響、25～49歳人口の全国的な減少、都道府県別人口予測

表 11. 都道府県別ピーク時人口と予測

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
全国	123,611	125,570	126,926	127,768	128,057	127,095
北海道	5,644	5,692	5,683	5,628	5,506	5,382
青森	1,483	1,482	1,476	1,437	1,373	1,308
岩手	1,417	1,420	1,416	1,385	1,330	1,280
宮城	2,249	2,329	2,365	2,360	2,348	2,334
秋田	1,227	1,214	1,189	1,146	1,086	1,023
山形	1,258	1,257	1,244	1,216	1,169	1,124
福島	2,104	2,134	2,127	2,091	2,029	1,914
東北	9,738	9,836	9,817	9,635	9,335	8,983
茨城	2,845	2,956	2,986	2,975	2,970	2,917
栃木	1,935	1,984	2,005	2,017	2,008	1,974
群馬	1,966	2,004	2,025	2,024	2,008	1,973
北関東	6,746	6,944	7,016	7,016	6,986	6,864
埼玉	6,405	6,759	6,938	7,054	7,195	7,267
千葉	5,555	5,778	5,926	6,056	6,216	6,223
埼玉	11,856	11,774	12,064	12,577	13,159	13,515

図 26. 都道府県別の人口増減比較 (上位県)

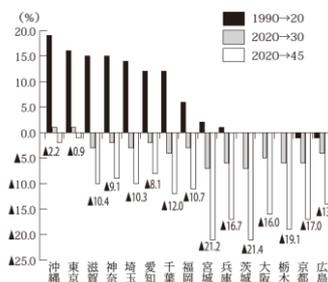
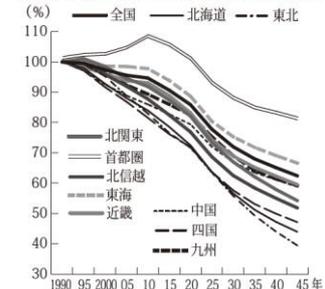


図 28. 地域別子育て層人口推移 (90年比)



II章. 2030年の住宅着工予測

- ① **1990～2020年の住宅着工動向**～過去30年の住宅着工分析、利用関係別と工法別、住宅着工はどう動いたか
- ② **2021～2030年の住宅着工予測**～コロナ、ウッドショック、若年層やファミリー世帯の需要発生率の分析と予測
- ③ **利用関係別着工予測**～持家20万戸割れはいつか、貸家の20万戸時代、建売有望だが何処まで維持か
- ④ **エリア別住宅着工予測**～直近5年は地方住宅着工は拡大も、今後は減少加速、エリアの住宅着工を予測

都道府県別5年平均住宅着工推移と2025～2030年着工予測 …利用関係別に都道府県別着工を予測

表 9. 持家のエリア別着工推移・比率と予測

年齢層	全国	北海道	東北	北関東	首都圏
86～90	502.6	25.4	44.0	37.9	
91～95	51				
96～00	48				
01～05	36				
06～10	31				
11～15	30				
16～20	28				
25着工予測	▲				
30着工予測	▲				
21～25	25				
26～30	22				

都道府県別5年平均住宅着工推移と2025～2030年着工予測【総住宅着工】

	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年予測	2030年予測	20→25増減率	20→30増減率	20→25増減数	20→30増減数
全国	1,463,558	1,318,125	1,186,955	990,871	904,502	91	9,664	9,664			9,664	9,664
北海道	69,024	56,103	49,720	37,186	33,723	3	3,819	3,819			3,819	3,819
青森	13,852	12,930	9,590	5,998	5,695	1	2,151	2,151			2,151	2,151
岩手	2,929	9,450	6,681	8,119	21,925	3	3,888	3,888			3,888	3,888
宮城	5,189	20,299	15,928	21,925	3,888	1	1,560	1,560			1,560	1,560
秋田	9,931	7,133	5,231	3,888	3,791	1	3,791	3,791			3,791	3,791
山形	3,367	7,474	5,406	5,013	5,763	1	5,763	5,763			5,763	5,763
福島	8,214	13,848	10,938	13,460	13,460	1	13,460	13,460			13,460	13,460
東北	9,931	20,299	15,928	21,925	3,888	3	3,888	3,888			3,888	3,888
茨城	3,367	7,474	5,406	5,013	5,763	1	5,763	5,763			5,763	5,763
栃木	8,214	13,848	10,938	13,460	13,460	1	13,460	13,460			13,460	13,460
群馬	9,931	20,299	15,928	21,925	3,888	3	3,888	3,888			3,888	3,888
北関東	9,931	20,299	15,928	21,925	3,888	3	3,888	3,888			3,888	3,888
埼玉	9,954	60,465	54,903	48,778	4	4	4	4			4	4
千葉	9,366	70,576	63,632	58,946	4	4	4	4			4	4
東京	3,607	59,045	54,771	45,796	4	4	4	4			4	4

図 16. 持家着工の将来予測7つのシナリオ

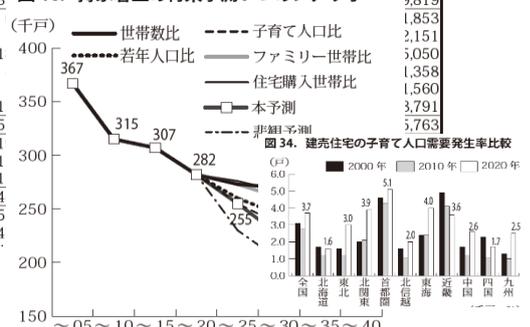
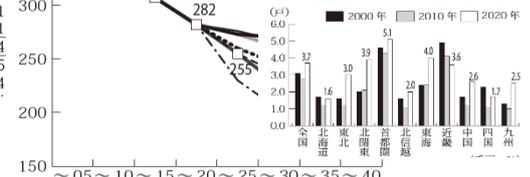


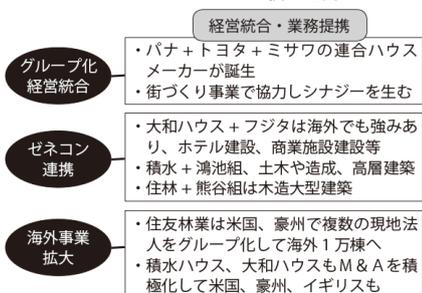
図 34. 建売住宅の子育て人口需要発生率比較



Ⅲ章. 2030年の住宅業界大再編～業態別・勢力図の変化

- ① **住宅業界の企業動向（1990～2020年）**～ハウスメーカーの90年代、ビルダー台頭の2000年代を振り返る
- ② **業態別の勢力図変化**～県別No.1はビルダーが逆転、利用関係別の業態別シェアの推移から何が見える？
- ③ **ハウスメーカーの業界勢力展望**～高価格化、海外進出、賃貸とストック、非住宅と総合型メーカーへ脱皮
- ④ **ビルダーの業界勢力展望**～コロナ禍で加速するビルダーのグループ化、主役に躍り出るビルダーは何処か

図 17. 大手ハウスメーカーの今後の連携



※売上数字予測は全て弊社



図 3. 大手ハウスメーカーの販売棟数推移

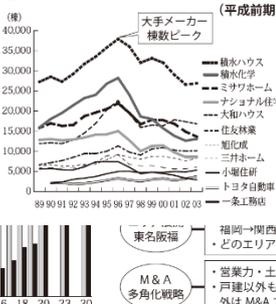


表 1. 平成初期～中期の上位企業 (棟)

平成初期	平成1	5%増税	平成8	平成9	平成中期	平成15
積水ハウス	27,250	積水ハウス	37,900	36,000	積水ハウス	26,870
積水化学	15,900	積水化学	28,200	24,000	大和ハウス	16,790
ミサワホーム	15,800	大和ハウス	22,600	19,300	ミサワホーム	13,600
大和ハウス	12,800	ミサワホーム	21,900	19,500	積水化学	13,050
住友林業	6,630	住友林業	11,300	9,750	パナホーム	10,100
旭化成	6,350	旭化成	9,200	8,500	旭化成	8,200
三井ホーム	5,900	三井ホーム	9,100	6,700	三井物産	6,030
三井物産	5,600	三井物産	7,400	6,000	三井物産	5,300
三井物産	3,800	三井物産	5,011	4,996	三井物産	3,934
三井物産	2,980	三井物産	4,950	5,000	三井物産	2,870
三井物産	2,850	三井物産	3,500	3,020	三井物産	2,734

Ⅳ章. 2030年のストック市場予測

- ① **リフォーム市場動向**～30年間のリフォーム市場規模は横這いだが、コロナでニーズ増し、リフォーム市場拡大へ
- ② **ストック住宅流通**～良質なストック活用に舵切り、新築を上回り始める既存ストックの流通市場
- ③ **第3の柱、中古買取再販ビジネス**～戸建一強体制から2030年混戦市場へ、マンション買取再販も再成長へ
- ④ **リフォーム市場規模予測**～市場規模8兆円は訪れるか、不動産との連携がカギを握る

図 3. メーカーリフォーム売上高の推移

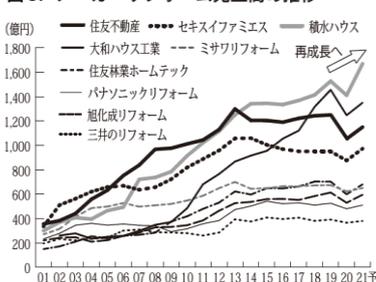


図 10. 首都圏中古マンション状況の月次推移

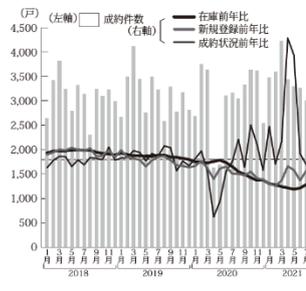


図 11. 首都圏マンション、中古と新築の逆転は続く

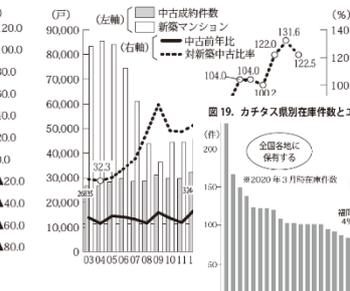


図 19. カチス個別在庫件数とエリア別中古戸建成約内訳

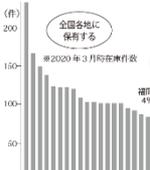
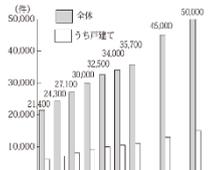


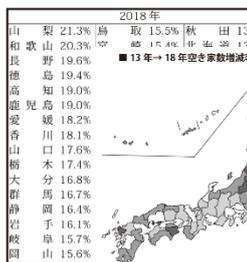
図 20. 中古買取再販の全国供給戸数推移と予測



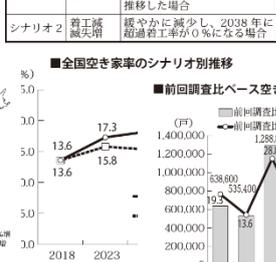
Ⅴ章. 空き家予測

- ① **空き家実態調査**～相続きっかけで「その他空き家」が増える？空き家放置防止策、空き家相続登記義務化へ
- ② **空き家種類別でも増加ペースは鈍化**～二次的、売却用は減少傾向、増えた空き家の実態は？
- ③ **都道府県別空き家の実態**～甲信、四国で高い空き家率、世帯数とストックの関係でまだ増える？
- ④ **都道府県別空き家率の将来予測**～超過着工率で読み解き、独自指標で都道府県別の空き家率を予測する！

■ 2018年都道府県別空き家率 (住調ベース)



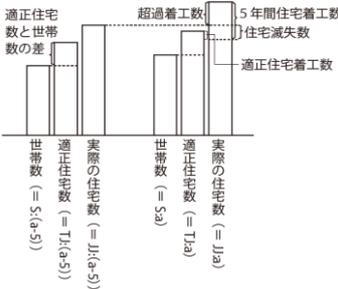
■ 全国空き家率のシナリオ別推移



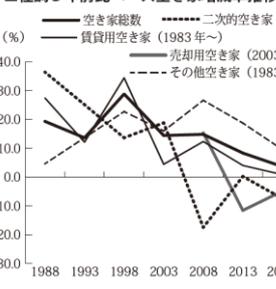
■ 前回調査比ベース空き家増減数と増減率



■ 独自の空き家指標を設定



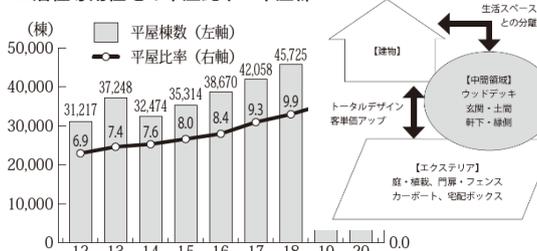
■ 住調5年前比ベース空き家増減率推移



Ⅶ章. 商品トレンド予測

- ① 2010年代はスマホが世の中を変えた～スマホ世代が住宅を購入する時代がやってくる！
- ② 住宅は年々縮小してきている～平均 100 m²前後の住宅、平屋が増加、サブサービス活用で機能を減らす
- ③ 間取りのトレンド変化～LDK 大型化とテレワーク需要、屋内と屋外の間領域と動線の変化
- ④ 住まい手と住宅需要の変化～低所得層と富裕層向け住宅、高齢者向け、郊外・二地域居住の住まい提案
- ⑤ 省エネ性能の向上とニューノーマル技術の進化～ZEH 標準化とレジリエンス、IoT と脱炭素に向けた商品戦略

■居住専用住宅の平屋比率・平屋材



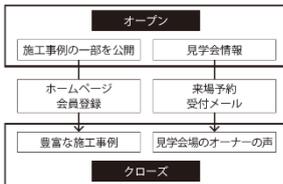
■商品トレンドは多様性の時代へ



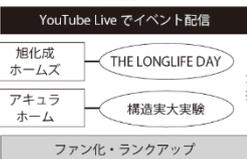
Ⅷ章. 販売トレンド予測

- ① 集客拠点・営業拠点のトレンド予測～総合展示場の役割が変化、非対面・非接触展示場、販売のオンライン化
- ② 広告・集客戦略にはWEBが必須となる～WEB 戦略の内製化と動画活用、YouTube、SNS、インサイドセールス…
- ③ 住宅会社の働き方はどう変わるか～営業人員の推移と販売効率、過剰人員と IT 業務効率化、ジョブ型雇用…
- ④ DXの進化による施工・技術の変化～BIM と AI の連携に期待、職人不足と生産性向上、ロボットの導入

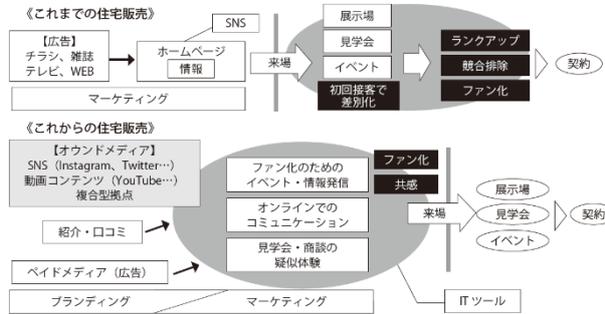
■動画のオープンとクローズの使い分け例



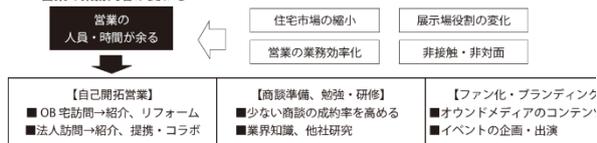
■YouTubeの活用事例



■住宅販売の考え方が変わる

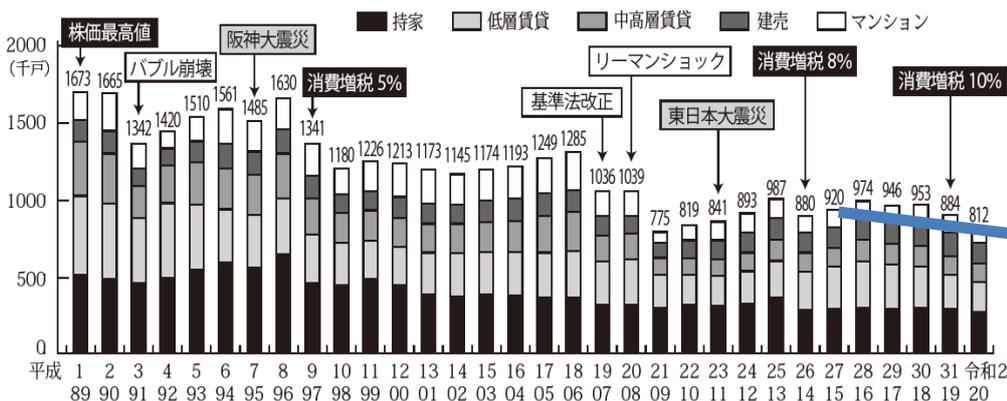


■営業の業務内容が変わる？



30年間で住宅着工は半減した！
2030年の住宅着工は何処まで減少するか？

図1. 平成～令和の住宅着工の推移



住宅着工の減少は避けられず、課題山積の住宅業界でどう生き残っていくか、今から対策は必須である。住宅業界の役割を考えて、今後10年の戦略を練りたい！