

住宅産業研究所 最新発刊資料

10年後(2015年)の社会と 戸建て住宅市場

漠然と思い描いている今後の住宅市場を
裏づけデータと共に明解に解説した
事業戦略検討の手引き書

2007年3月下旬発刊予定

本書は、将来にかかわるデータや、現時点で推測されている様々な「10年後の予測レポート」を出来る限る収集し、さらに見識者や小職が実施した講演でお会いした多くの経営者の方のご意見を参考にさせて頂いて、「10年後の世の中や情勢」を想像してまとめたものです。想像した理由は、一般論で終らせるのではなく、具体論として検討するためですが、あくまでも想像ですので、「思う、思わない」に個人差があります。特にこのテーマに関しては、読む方の世代や年齢による受け止め方が大きく異なる事は分っています。これから到来する「住宅市場新時代」に向けて、客観的にご拝読頂き、事業計画を検討する上での参考書として、使って頂ければありがたいです。

10年(2015年)後の社会と戸建て住宅市場

A4版ヨコ(リング製本)115頁 カラー印刷

一冊42,000円(消費税込み) TACT会員37,800円(消費税込み)

製作 (株)住宅産業研究所 コンサルティング部 担当 津田

今までの常識にとらわれず、 こんな変化を掴んで頂きたい！

科学技術が発展すると、大きく変わるのは働き方！

国の提示する「技術開発マップ」と住宅業界への影響を徹底分析。
技術開発～普及の中心は、通信やデジタル技術の進歩。
今の100倍の通信速度が実現されると、在宅勤務比率が大きく拡大へ。
少子化対策の切り札でもあり、家への要求も大きく変化が予想される。

家計貯蓄率は激減、家作りは融資確定から！

自立した生活を志向する高齢者。貯蓄を切り崩し、近居のゆとりある暮らしを志向する団塊世代。
非正社員比率の拡大、雇用時代～起業時代への変革期で、勤務先の評価で決まっていた融資システムに限界が到来。
融資の借り手と貸し手をつなぐ「モーゲージブローカー」が登場し、融資依存型の一次取得向け販売は、融資確定が家作りの第一歩と予想される。

変形家族が需要の中心に。脱nLDK！

日本の総人口はすでに減少傾向に突入。しかし、住宅需要への影響が大きい世帯数は、2015年まで増加傾向が続く。
人は減るが、世帯は増える、つまり一世帯当りの人数が減少し、世帯構成も多様化していくのがこれからの10年間。
両親に子供2人の標準的家族を相手にしてきた戸建て住宅市場。
標準家族に適していた「nLDK住宅」だが、住み手が変われば住みやすい住宅のあり方も変わると予測される。

どんな家に住むかより、どこに住むかが選択条件に。

世帯構成の多様化 ライフスタイルの多様化、
在宅勤務定着 会社依存型の住宅地選びからの開放、
趣味に適した場所、子育てに適した場所、教育に適した場所、利便性に秀でた場所、など魅力ある街を選択するエリアフリーの時代へ突入。

収録内容～経済環境は、技術開発は、人口構成は、住宅市場を多面的に分析

変化の現れ始めた2005年

1. 初めて持家が分譲に抜かれた「新時代元年」
2. すでに多彩な家族が出現
マンションに吸収される
3. 2007年・2008年で標準世帯は
特殊世帯に抜かされる

2015年の社会と住宅市場

1. 一変する2015年の家族と世帯の様子
 - (1) こう変わる、2005年と2015年
増える世帯～中年の変形世帯が急増する
減る世帯～今、旬な標準世帯、二世帯
 - (2) 10年後のねらい目世帯や
ねらい目家族はどこか？
一番の狙い目は
「40～64歳標準世帯の住み替え」か？
二番目は「65歳以上ファミリーの住宅投資」
三番目は「中年変形家族」
 - (3) 地域によって全く違う都道府県別世帯構成
 - (4) 最も世帯の減る上位3県
 - (5) 最も世帯の増える上位2県
2. 経済状況と資金力～高金利物価高の社会
 - (1) 2015年の経済状況
2015年の消費は活発と見る傾向が高い
原油高で資材も高め
 - (2) 個人の資金力
貯蓄率が大幅に減少
消費税は10%以上か？
参考：政府予測の金利は、もっと早く高く
 - (3) 資金力から見ると10年後の
住宅市場はこうなっている
同じ返済で買える家が2/3に減少
参考：ようやくローンはなくなる団塊世代
3. 科学技術～ロボット普及とリサイクル社会
 - (1) 本格的なリサイクル社会が実現
環境問題への関心は、高学歴者と子供が高い
 - (2) ロボットが本格稼働
家事ロボットの働きやすい家？
産業ロボットから生活支援ロボットへ転換
参考：国家のロボット導入計画
 - (3) コピキタスネットワークと
情報家電が住宅を変える
少子化対策としても期待されている
参考：情報家電サービスの利用意向
 - (4) 変わる医療・健康寿命が80歳
高齢化社会へ向けて「治療から予防へ」
参考：20年後のがん医療のイメージ
 - (5) 壊す時代は終焉、10年後の
住宅システムはこうなっている
4. ライフスタイル～起業・フリーワーカー・独身
 - (1) 正社員70% 50%、
非正社員が消費を変える
 - (2) 会社に属さないワーカーが働き方の主流に
勤続年数中心の融資の条件が変わる
 - (3) 通信速度と容量が格段にアップ
通勤から自宅ワーク
コピキタスが勤務形態を変える
「会社の近く」から「好きな街」に移動

- (3) 通信速度と容量が格段にアップ
通勤から自宅ワーク
コピキタスが勤務形態を変える
「会社の近く」から「好きな街」に移動
 - (4) 結婚しない、子供も要らない、嫌なら離婚
家の構成単位である「家族」「夫婦」の繋がり
意識が稀薄になる
 - (5) 2015年は、「子供のいる世帯の内
一人っ子が66%」
女性の出産適齢期人口はピークアウト
 - (6) 新しいライフスタイルを
取り入れた会社が強くなる
多様化する世帯構成に併せて
ライフスタイルも多様化する
5. 2015年の住宅市場はどうなっている？
 - (1) メガヒット消滅し、ロングテール市場に
世帯構成の多様化は
ニーズの多様化を確実に生む
 - (2) 特殊が普通に！ 一人・二人暮らし～
片親の変形家族市場
住む人の構成が非ファミリー化する
 - (3) 魅力ある街に移り住む「テーマティ」が流行る
定住型から、住みたいとこに住む居住型へ
 - (4) 新築建替えより、住み替え
中古再生に活路が見える
環境教育を受けた年代の登場で、
再生住宅が活発になる
 - (5) 金を絡めた「マッチングシステム」が流行る
融資審査が下りないユーザーが益々増える
 - (6) これからの10年の住宅着工動向予測
 6. 2015年の住宅会社はどうなっている？
 - (1) 戸建だけでは食えない～大手住宅会社の行方
より魅力ある街を提供出来るメーカー
 - (2) 低金利若年客はいない！ ビックレールの活路
一次取得依存型のビジネスモデルは崩壊
 - (3) 生き残れる工務店の規模と業態
多様化する家族構成・住替えへの対応力
 - (4) 変形家族を吸収するマンション業者
変形家族がマンション需要の主役になる
 - (5) 中古・仲介業者とリフォーム業者が一体化する
本格的なリフォーム時代が到来する

10年後の世帯・家族・年代別トレンド

1. 今の団塊世代はどうなるか？
2. 今の50代前後はどうなるか？
3. 今の40代前後バブル世代は？
4. 今の30代団塊ジュニアはどうなるか？
5. 今の20代後半は向こう10年有望か？
6. 今の10代後半が世界を変える
参考：今から10年間の未来年表

都道府県別に見たこれからの10年

- 北海道から沖縄まで47都道府県それぞれを掲載
- ・ 年齢層別人口推移予測
 - ・ 過去10年間の用途別着工戸数推移
 - ・ 世帯類型別世帯数推移予測
現状の推移～傾向は？
今後の予測～傾向は？
そこで、どうする！

本書の願い

2015年の住宅市場を取り巻く外部環境は、残念ながら楽観視できる状況ではありません。

外部環境の変化は、これまでの停滞した10年間に比べ、格段に変化することが予測されています。

住宅の中でもすでに遅れを取っている戸建て住宅業界は、既存のターゲットや既成概念の枠にとらわれない発想を少しでも早く持って頂きたい。

市場環境や世帯の変化を先回りした対応に活路が見出せることに、是非気付いて頂きたいと思っています。

お申し込み

下記に送付先を記入、この用紙をファックスで送信してください。

FAXは03 - 3358 - 1429

お申し込み後、本書とご請求書を送付します。

資料名	価格		申し込み冊数
10年(2015年)後の社会と戸建て住宅市場	一般申し込み	42,000円(消費税込み)	冊
	TACT会員	37,800円(消費税込み)	冊
会社名	部署名		
役職	電話		
氏名	FAX		
住所	〒		
TACT会員NO()		メールアドレス()	

TACT会員の頒価は1割引きとなります。会員NOの記入をお願いします。

お申込みファックスを受理後、本書完成次第、請求書と共に送付します。

本テーマでの講演もご依頼に応じて、実施しております。

講演をお考えの場合は、下記までお問合せをお願いします。

<お問い合わせ先>

(株)住宅産業研究所 コンサルティング部 担当 津田

電話03 - 3358 - 1407 東京都新宿区新宿2 - 3 - 11