

# PEST 分析レポート：宅地建物取引業・建設業（5年後の未来予測を含む）

---

## P（政治的要因）

- ・住宅ローン減税や空き家対策補助金などの政策変更が業界の需要を大きく左右。特に地方自治体の独自政策（移住支援・リフォーム助成金など）は、都市圏との動向に差を生む可能性が高い。
- ・不動産取引の透明性向上に向けて、デジタル登記制度の導入・義務化が進行する可能性。これにより仲介業務のデジタル対応力が競争力に。
- ・地政学リスク（台湾有事など）がサプライチェーンや資材調達に影響し、住宅価格の変動リスクが顕在化。
- ・建設業における技能実習制度見直し・外国人労働者の受け入れ政策次第では人材不足がさらに深刻化する恐れ。

## E（経済的要因）

- ・金利上昇が住宅ローン需要にブレーキをかけ、中古住宅・賃貸市場へのシフトが進行。
- ・建材・人件費高騰による原価率上昇は価格転嫁の限界を迎え、粗利率の圧縮が避けられない。
- ・都市部では地価高騰が継続する一方で、地方では空き家と土地余りが進行し、地域間格差が拡大。
- ・為替変動により輸入建材価格が乱高下し、見積もり制度や契約条件の見直しが必要に。

## S（社会的要因）

- ・少子高齢化と単身高齢世帯の増加により、バリアフリーリフォームやコンパクト住宅の需要が増大。
- ・Z世代の住宅観の変化（所有より体験、サブスク住宅、DIY志向）により、定型住宅の販売に苦戦。
- ・SNSやレビューサイトの普及により、仲介業者の評判が契約率に直結。口コミ対応の重要性が増す。

- 地域コミュニティ再構築を志向する流れから「住む場所としての価値（安心・共助）」への注目が高まる。

## T（技術的要因）

- 不動産テックの進化（VR 内覧、電子契約、AI 査定）は仲介業務の省人化と精度向上を促進。
- 建設現場では BIM（Building Information Modeling）や自動施工ロボットの普及がコスト削減に寄与。
- クラウドベースの顧客管理・施工管理システムが中小事業者にも導入され、業務効率と競争力が向上。
- 脱炭素社会に向けて ZEH 住宅・再生可能エネルギー設備搭載住宅の普及が法制化される可能性。

## 未来予測と仮説シナリオ（5 年後）

- メタバースによる仮想内覧が標準化し、現地訪問なしでの購入が一般化。エリア外購入・移住が活発化。
- 国や自治体による「災害リスク別マッピング住宅保険制度」導入により、地価の再評価とエリア淘汰が起きる。
- 2030 年カーボンニュートラル目標達成の一環として、建材規制・施工基準の大幅見直しが実施。旧基準住宅の価値が下落。
- 生成 AI による自動設計・間取り提案が普及し、建築士の役割が「監修」へと変化。