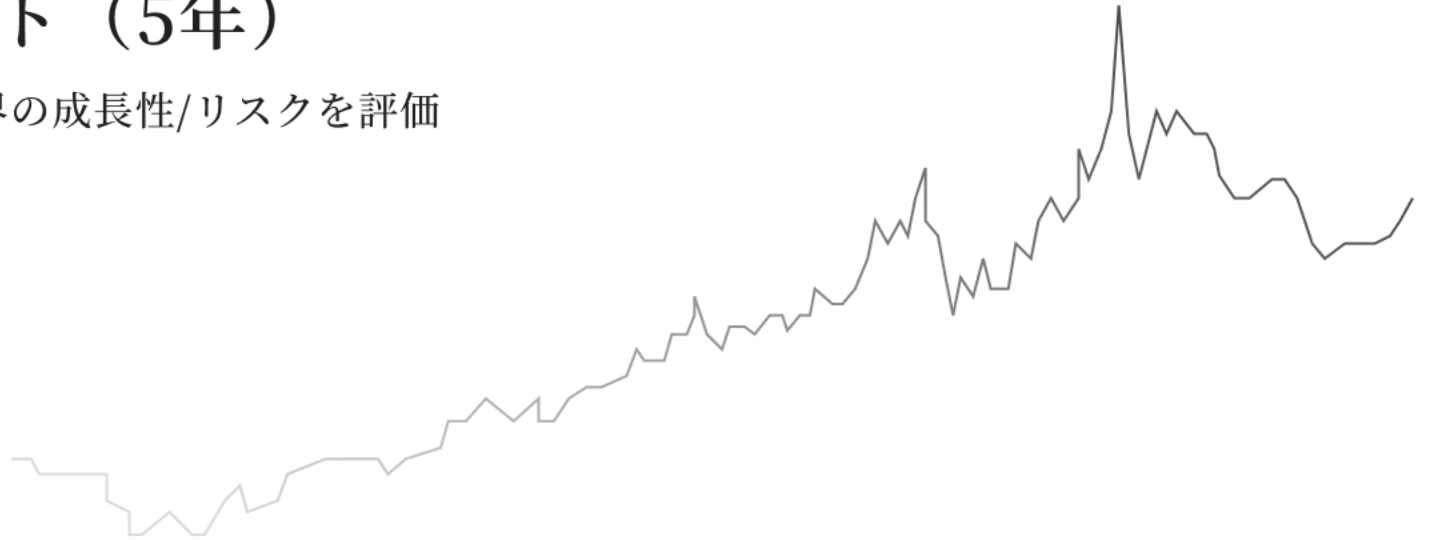


# 不動産

## 業界予測レポート（5年）

5年以内の将来における業界の成長性/リスクを評価



不動産

業界定義	不動産は、下位業界に不動産仲介・代理、不動産修繕、不動産売買、不動産管理、サブリース、不動産賃貸、不動産開発を含む業界である。
主要企業	三井不動産株式会社、三菱地所株式会社、大和ハウス工業株式会社、大東建託株式会社、住友不動産株式会社、積水ハウス株式会社、ヒューリック株式会社、大東建託パートナーズ株式会社、株式会社オープンハウス・ディベロップメント、株式会社レオパレス21、東京建物株式会社、野村不動産株式会社、イオンモール株式会社、積水ハウス不動産東京株式会社、大和リビング株式会社、他
国内市場規模	28兆3,317億円 (所属企業における、当業界主要製品の国内推定売上高を全社合計し算出)

本レポートが提供する評価結果の概要紹介



本業界の市場規模成長性評価

B+

国内市場規模

28兆3,317億円

市場規模予測成長率（5年）

0.82%

解説

不動産の国内市場規模は、現在の28兆3,317億円 から、今後5年間で0.82%成長し28兆5,633億円に達すると予測する。インバウンド需要増加による商業施設需要増加や物流センター需要増加、インバウンド需要増加による不動産管理需要増加の影響が大きいと予測する。市場環境の変化をカテゴリー別に見ると、コロナ対策・制限緩和による影響が大きいと予測する。当業界の企業については、大和ハウス工業、三菱地所、三井不動産が比較的高い成長性と予測され、ヒューリック、大東建託はともに低い成長性と予測する。



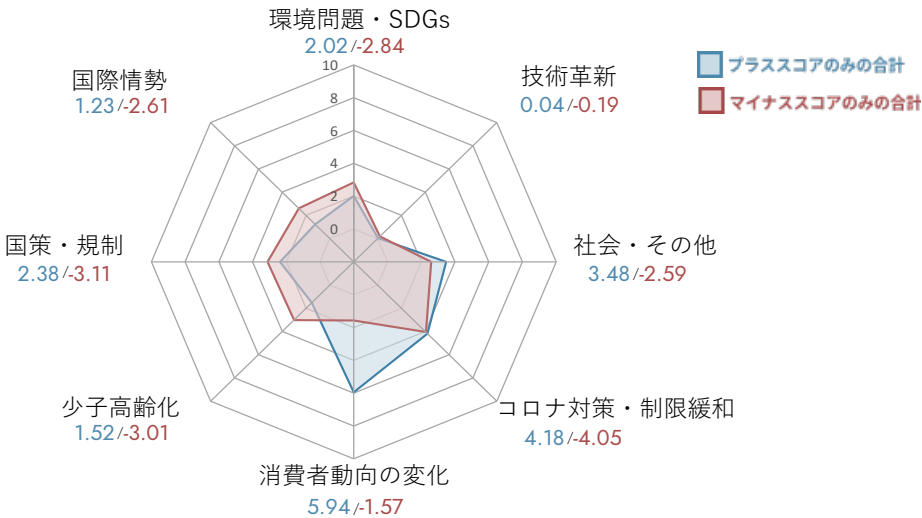
本業界に関連する今後成長/衰退する製品・サービス（上位5個）

今後成長/衰退する製品・サービス	業績への影響	主な影響シナリオ
オフィス	-2.35%	テレワーク需要増加→オフィス需要減少
商業施設	1.93%	インバウンド需要増加→商業施設需要増加
住居賃貸仲介	-1.88%	住宅市場競争激化→日本製住宅需要減少→住居賃貸仲介需要減少
物流センター	1.50%	物流センター需要増加
不動産管理	1.42%	インバウンド需要増加→不動産管理需要増加

⇒ 詳細は14ページへ



本業界に今後生じる重要な市場環境の変化

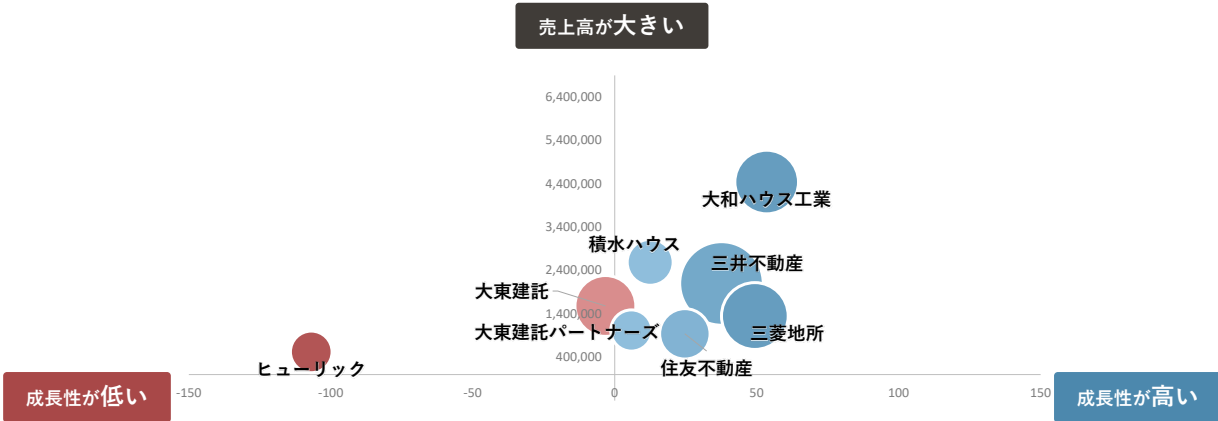


⇒ 詳細は9ページへ



業界プレイヤーのポジショニング

不動産（全 46,957社）



⇒ 詳細は5ページへ

現在の国内市場規模

28兆3,317億円

市場規模成長性評価

総合評価

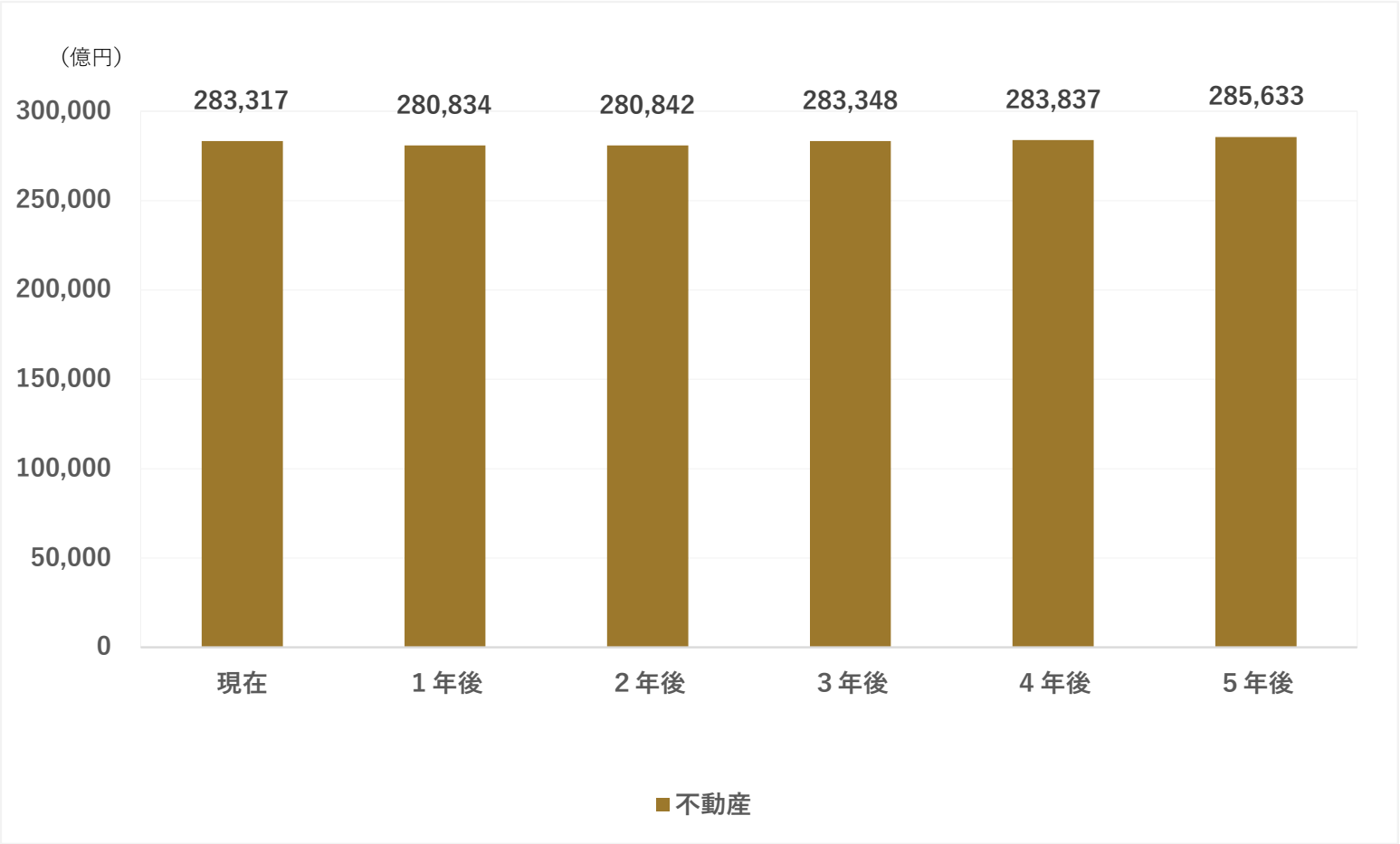
B+

市場規模予測成長率（5年）

0.82%

解説

不動産の国内市場規模は、現在の28兆3,317億円と推計。今後5年間で0.82%成長し28兆5,633億円に達すると予測する。全体として0.82%の成長と予測する。また、時系列で見ると、3年後、5年後の成長が比較的大きいと予測する。

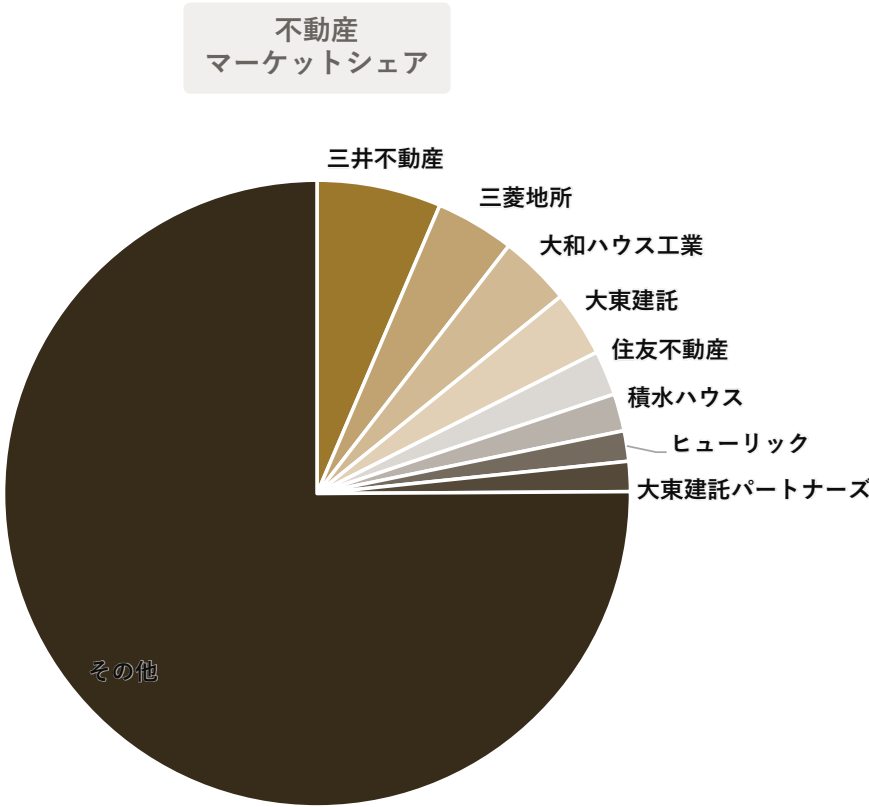


※ 不動産の市場規模予測成長率は、現在の市場規模金額28兆3,317億円を元に、営業利益予測成長率を3.96%、営業利益率を12.92%、変動費率を37.46%として計算しています。

国内マーケットシェア

不動産

当業界は不動産サービスを主要製品として持つ企業群であり、国内市場の主要プレイヤーには三井不動産や三菱地所、大和ハウス工業等がある。



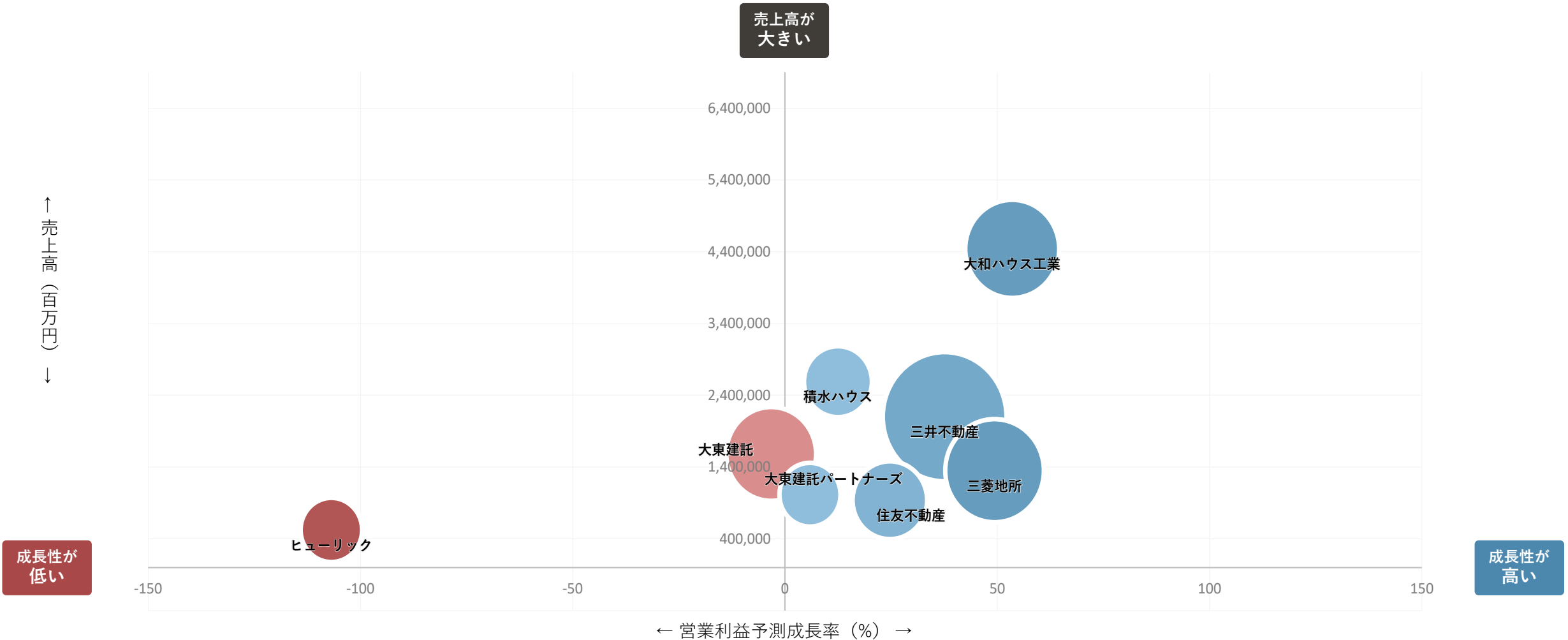
マーケットシェア順位	不動産業界 国内マーケットシェア 上位企業8社	A÷業界全企業 におけるAの合計 ×100 (%)	A B×C×D	算出用基礎データ		
		国内マーケット シェア (推定)	国内不動産 サービス売 上高 (百万 円) (推定)	B 売上高 (百万円) (※)	C 不動産サー ビス売上依 存度 (推 定)	D 国内売上高 構成比率 (推定)
1	三井不動産	6.41%				
2	三菱地所	4.07%				
3	大和ハウス工業	3.69%				
4	大東建託	3.38%				
5	住友不動産	2.31%				
6	積水ハウス	1.92%				
7	ヒューリック	1.57%				
8	大東建託パートナーズ	1.55%				
	その他	75.10%				
	合計	100.00%				

※国内市場のプレイヤーは、xenoBrain格納日本企業約40万社を母集団として抽出しています。  
※上場企業で連結財務諸表を開示している場合は連結売上高、それ以外はすべて単体の売上高で計算しています。  
※\*\*\*\*\* データサプライヤーとの契約によりダウンロードできない項目です。xenoBrain画面上ではご確認いただけます。

営業利益予測成長率分布

解説

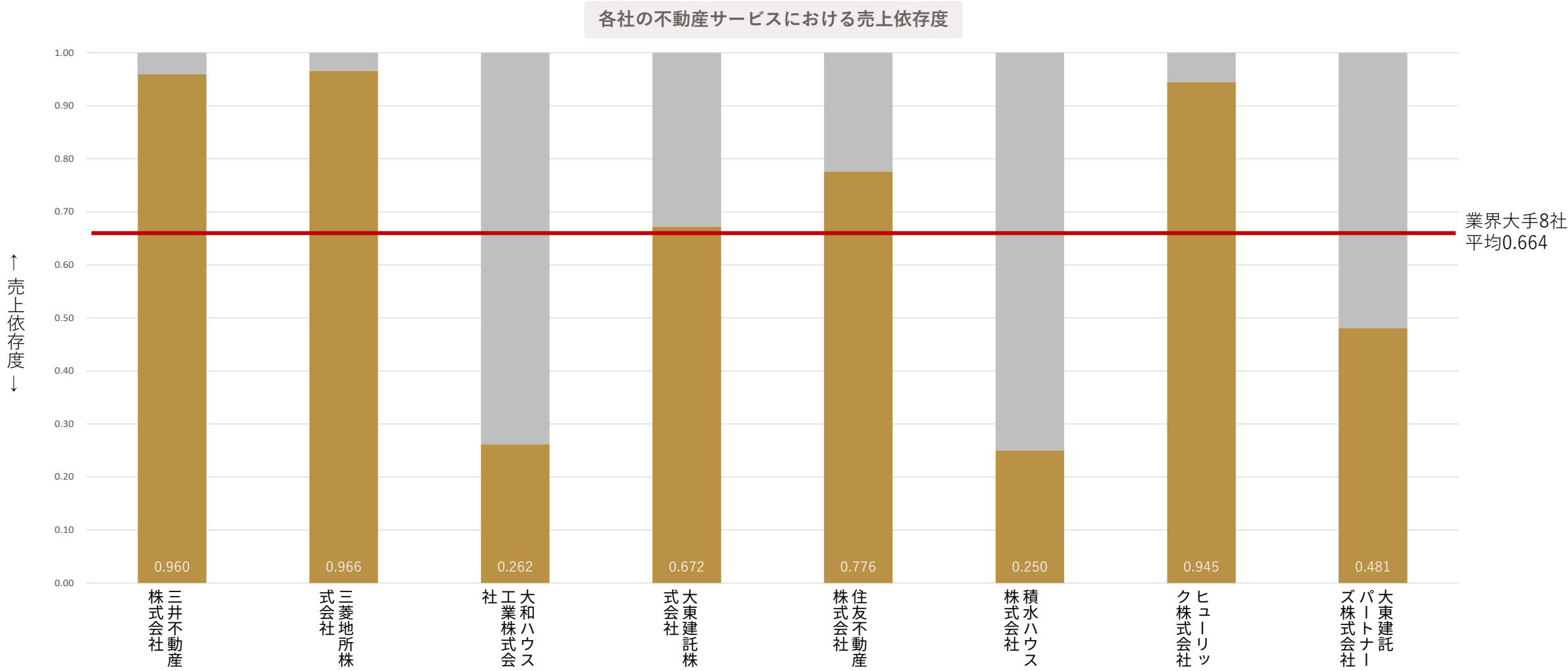
不動産業界では、マーケットシェア上位8社のうち、6社が成長すると予測され、2社が衰退すると予測する。



※マーケットシェアの大きい上位8社（8社に満たない場合は業界の全ての企業）を表示しています。  
※縦軸の売上高は、上場企業で連結財務諸表を開示している企業は連結売上高、それ以外の企業はすべて単体の売上高を表示しています。  
※横軸の営業利益成長率は、各企業の概ね5年程度の成長性を営業利益成長率で換算した値を表します。  
※円の大きさは、各企業の国内マーケットシェアの大きさを表します。

解説

マーケットシェア上位8社について、業界主要製品である不動産サービスの売上依存度を表示しています。



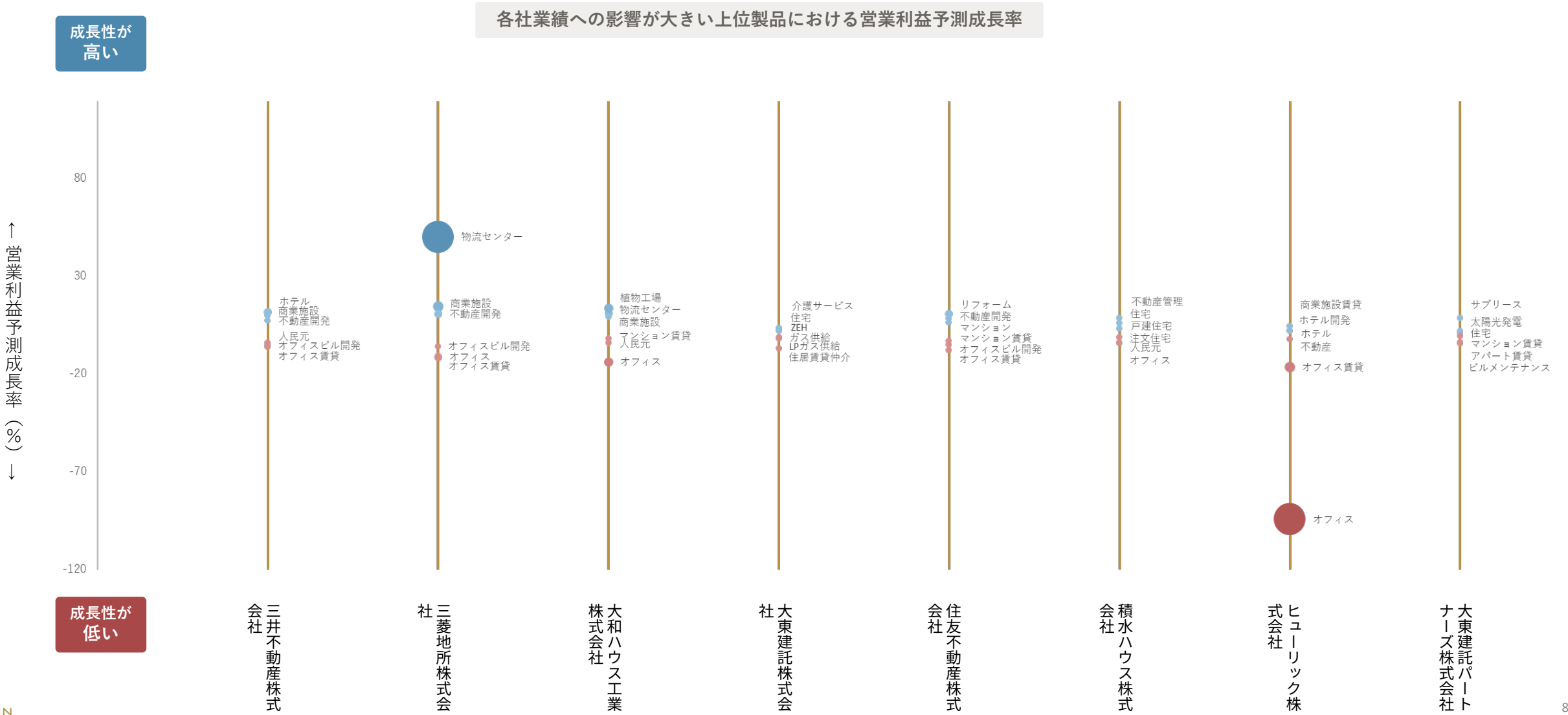
※開示資料の文章や企業HP、セグメント構成比率等から製品・サービス別推定売上高構成比率を取得し、売上依存度としてxenoBrain独自の方法により推定しています。

主要製品以外の製品・サービスでの競合比較

表の見方について

解説

マーケットシェア上位8社について、業界主要製品である不動産サービス以外の営業利益予測成長率を表示しています。

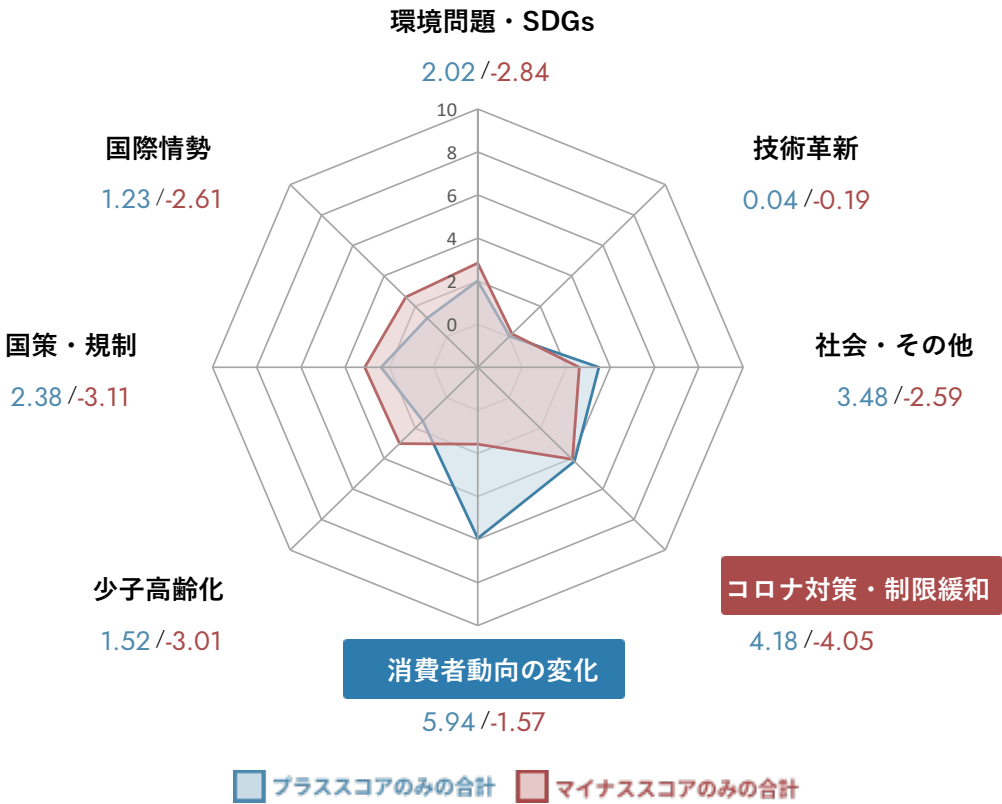




カテゴリー別 レーダーチャート

解説

今後5年間で不動産に影響する市場環境の変化を8つのカテゴリーに分類すると、プラス要因としては消費者動向の変化、一方マイナス要因としてはコロナ対策・制限緩和の影響が大きいと予測する。プラス要因である消費者動向の変化の具体的な要因は、都市化進展や単身世帯数増加、地方移住人数増加と予測する。マイナス要因であるコロナ対策・制限緩和の具体的な要因は、テレワーク需要増加や外出自粛緩和、海外旅行需要増加と予測する。



消費者動向の変化

市場の成長にポジティブな影響が大きい社会トレンド トップ5

社会トレンド	スコア	影響経路（複数ある場合は最も影響が大きい経路）
都市化進展	2.25%	都市化進展→農家人手不足→外国人労働者人口増加→マンション需要増加
単身世帯数増加	1.03%	単身世帯数増加→外食需要増加→物流センター需要増加
地方移住人数増加	0.51%	地方移住人数増加→戸建住宅需要増加
共働き世帯増加	0.32%	共働き世帯増加→外食需要増加→物流センター需要増加
副業従事者数増加	0.31%	副業従事者数増加→クラウドソーシング需要増加→地方移住人数増加→戸建住宅需要増加

コロナ対策・制限緩和

市場の成長にネガティブな影響が大きい社会トレンド トップ5

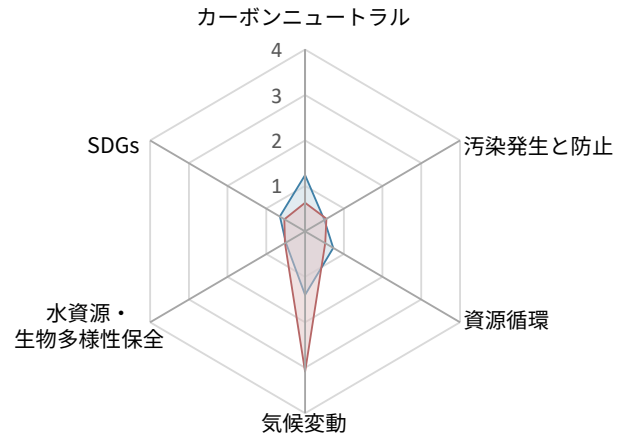
社会トレンド	スコア	影響経路（複数ある場合は最も影響が大きい経路）
テレワーク需要増加	-3.06%	テレワーク需要増加→オフィス需要減少
外出自粛緩和	-0.45%	外出自粛緩和→EC利用縮小→物流センター需要減少
海外旅行需要増加	-0.13%	海外旅行需要増加→国内旅行需要減少→観光需要減少→商業施設需要減少
オンライン観光需要増加	-0.01%	オンライン観光需要増加→ホテル需要減少

## サブカテゴリー別総合評価

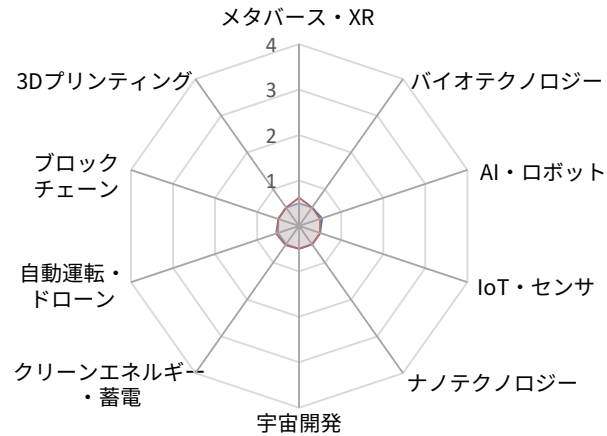
表の見方について 

前ページの各カテゴリーについて、さらに詳細に分類したサブカテゴリー別に市場環境の変化からの業績影響を予測する。

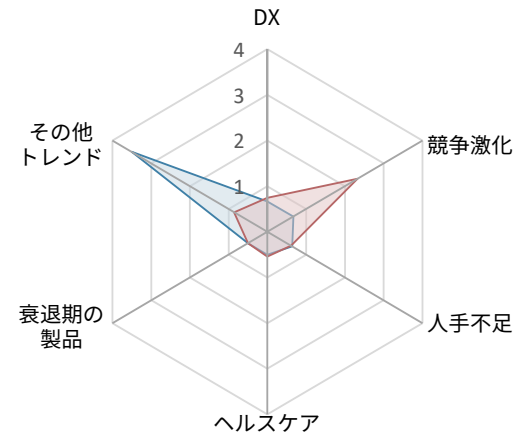
## 環境問題・SDGs



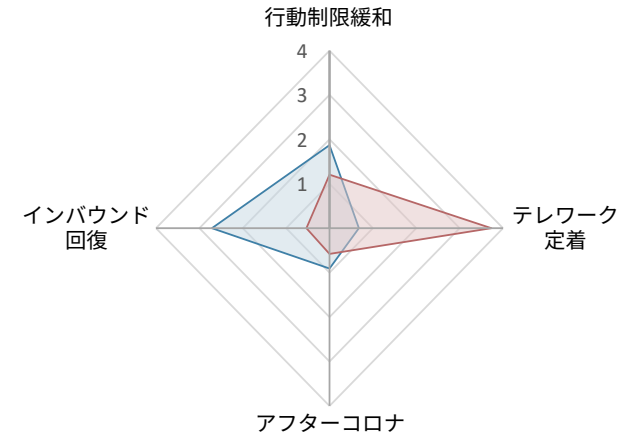
## 技術革新



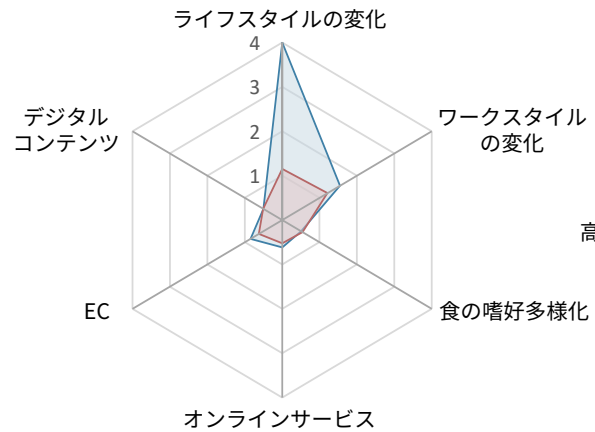
## 社会・その他



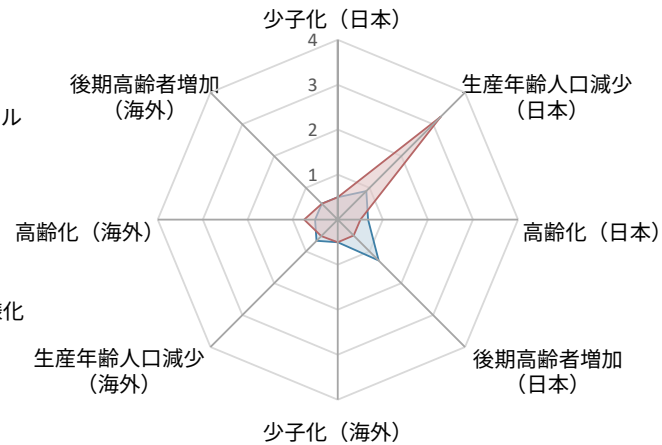
## コロナ対策・制限緩和



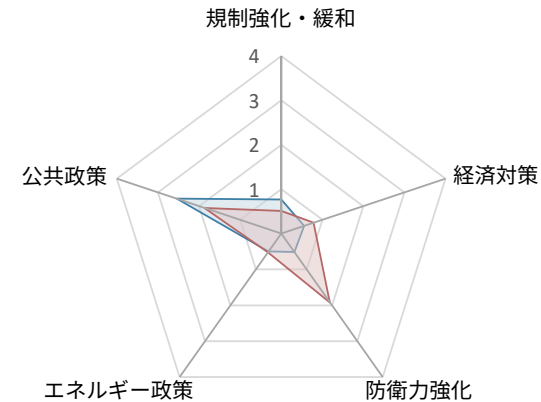
## 消費者動向の変化



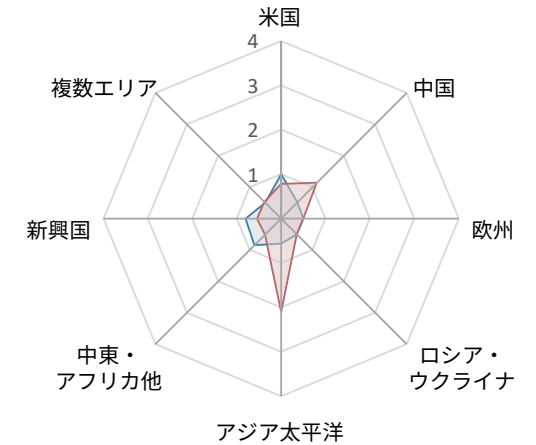
## 少子高齢化



## 国策・規制



## 国際情勢



サブカテゴリー別総合評価 主要シナリオ分析

表の見方について

カテゴリー	カテゴリー毎の営業利益予測成長率	サブカテゴリー	サブカテゴリー毎の営業利益予測成長率		主要影響経路
環境問題・SDGs	-0.82%	カーボンニュートラル	0.61%		ZEH利用拡大(0.25)、排出量取引制度進展(0.21)、CO2削減需要増加(0.15)、脱石油進展(-0.04)、温暖化対策推進法成立(0.02)
		汚染発生と防止	-0.05%		SOx規制対応本格化(-0.05)、マイクロプラスチック削減需要増加(0)、PM2.5対策進展(-0)、VOC（揮発性有機化合物）対策進展(-0)、光化学スモッグ発生(-0)
		資源循環	0.21%		環境保全需要増加(0.2)、ペーパーレス化進行(0.01)、使い捨てプラスチック規制強化(-0)、カーボンリサイクル需要増加(-0)、環境配慮型PETボトル需要増加(0)
		気候変動	-1.69%		平均気温4度上昇シナリオ(-0.88)、自然災害発生頻度上昇(-0.41)、豪雨発生頻度上昇(-0.21)、洪水発生頻度上昇(-0.18)、平均気温2度上昇シナリオ(0)
		水資源・生物多様性保全	-0.02%		森林環境税導入(-0.02)
		SDGs	0.12%		ガス会社SDGs進展(0.05)、建設業界SDGs進展(0.04)、百貨店・スーパーSDGs進展(0.03)、建材・住設機器メーカーSDGs進展(-0.02)、エネルギー業界（石油元売・石油製品生産）SDGs進展(0.02)
国際情勢	-1.38%	米国	0.22%		対ベトナム為替操作国対抗措置見送り(0.21)、政策金利利率上昇(0.15)、米国経済停滞(-0.05)、法人税税率引き上げ(-0.05)、軍事予算拡大（米国）(-0.05)
		中国	-0.62%		米中対立激化(-0.26)、台湾有事リスク上昇(-0.15)、グローバルサプライチェーンリスク上昇(-0.09)、中国経済停滞(-0.05)、軍事予算拡大（中国）(-0.05)
		欧州	0.00%		日欧EPA発効(0)、石炭火力発電需要増加（欧州）(-0)、日英EPA発効(0)
		ロシア・ウクライナ	0.00%		石炭火力発電需要増加（ロシア）(-0)、ロシア市況悪化(-0)、ウクライナ戦争長期化シナリオ(-0)、対ロシア経済制裁実施(0)
		アジア太平洋	-1.54%		日本経済停滞(-1.07)、香港国家安全維持法施行(-0.26)、ミャンマー政情不安定化継続(-0.25)、サプライチェーン脱中国依存進展(0.05)、石炭火力発電需要増加（インド）(-0)
		中東・アフリカ他	0.34%		地政学リスク上昇(0.34)、石炭火力発電需要増加（ブラジル）(-0)
		新興国	0.26%		経済（GDP成長率）上昇(0.22)、個人所得世帯当たり金額増加(0.04)、民間設備投資金額増加(0.04)、土木需要増加(-0.04)
		複数エリア	-0.03%		国際情勢複雑化(-0.02)、パリ協定発効(-0.01)、海上貨物輸送供給不足(-0)
国策・規制	-0.72%	規制強化・緩和	0.25%		介護業界参入規制緩和(0.13)、改正マンション管理適正化法施行(0.04)、i DeCo申込件数増加(0.04)、新N SA利用拡大(0.04)、インボイス制度導入(-0.01)
		経済対策	-0.23%		日本円相場下落(-0.08)、アフター黒田相場(-0.06)、社会保障費金額増加(-0.06)、物価上昇継続(-0.05)、全国旅行支援延期(0.01)
		防衛力強化	-1.40%		防衛増税実施(-1.4)
		エネルギー政策	-0.02%		木質バイオマス発電需要増加(-0.02)、石炭火力発電需要減少（米国）(0)、石炭火力発電需要増加（日本）(-0)
		公共政策	0.68%		スーパー・メガリージョン構想進展(0.7)、デジタル田園都市国家構想実現(-0.63)、ワーケーション進展(-0.61)、IR開業(0.58)、福島復興・再生強化(0.21)

サブカテゴリー別総合評価 主要シナリオ分析

表の見方について

カテゴリー	カテゴリー毎の営業利益予測成長率	サブカテゴリー	サブカテゴリー毎の営業利益予測成長率		主要影響経路
少子高齢化	-1.49%	少子化（日本）	-	-	-
		生産年齢人口減少（日本）	-2.34%		生産年齢人口減少（日本）(-2.34)
		高齢化（日本）	0.17%		高齢者人口増加（日本）(0.17)
		後期高齢者増加（日本）	0.78%		後期高齢者人口増加（日本）(0.78)
		少子化（海外）	-	-	-
		生産年齢人口減少（海外）	0.15%		生産年齢人口増加（インドネシア）(0.13)、生産年齢人口増加（米国）(0.04)、生産年齢人口減少（中国）(-0.02)
		高齢化（海外）	-0.25%		高齢者人口増加（インドネシア）(-0.08)、高齢者人口増加（米国）(-0.08)、高齢者人口増加（中国）(-0.08)
		後期高齢者増加（海外）	-	-	-
消費者動向の変化	4.36%	ライフスタイルの変化	3.77%		都市化進展(2.25)、単身世帯数増加(1.03)、地方移住人数増加(0.51)、晩婚化進行(-0.23)、投資運用需要増加(0.22)
		ワークスタイルの変化	0.33%		働き方改革推進(-0.63)、共働き世帯増加(0.32)、副業従事者数増加(0.31)、女性社会進出促進(0.12)、クラウドソーシング需要増加(0.11)
		食の嗜好多様化	-0.04%		ゴーストキッチン需要増加(-0.03)、健康志向拡大(-0.02)、お取り寄せグルメ需要増加(0)
		オンラインサービス	0.09%		インターネット利用者数増加(0.06)、スーパーアプリ利用拡大(0.03)、サブスクリプション需要増加(0)
		EC	0.22%		ネットスーパー利用拡大(0.15)、EC利用拡大(0.07)、クイックコマース利用拡大(0)、日用品クイックコマース利用拡大(0)
		デジタルコンテンツ	-0.01%		オンラインゲーム利用拡大(-0.01)、eスポーツ需要増加(-0)
コロナ対策・制限緩和	0.13%	行動制限緩和	0.66%		国内旅行需要増加(0.8)、外出自粛緩和(-0.45)、国内出張需要増加(0.31)、外食需要増加(0.15)、海外旅行需要増加(-0.13)
		テレワーク定着	-3.05%		テレワーク需要増加(-3.06)、シェアオフィス需要増加(0.01)
		アフターコロナ	0.33%		アフターコロナ生活様式定着(0.33)
		インバウンド回復	2.18%		インバウンド需要増加(2.18)

サブカテゴリー別総合評価 主要シナリオ分析

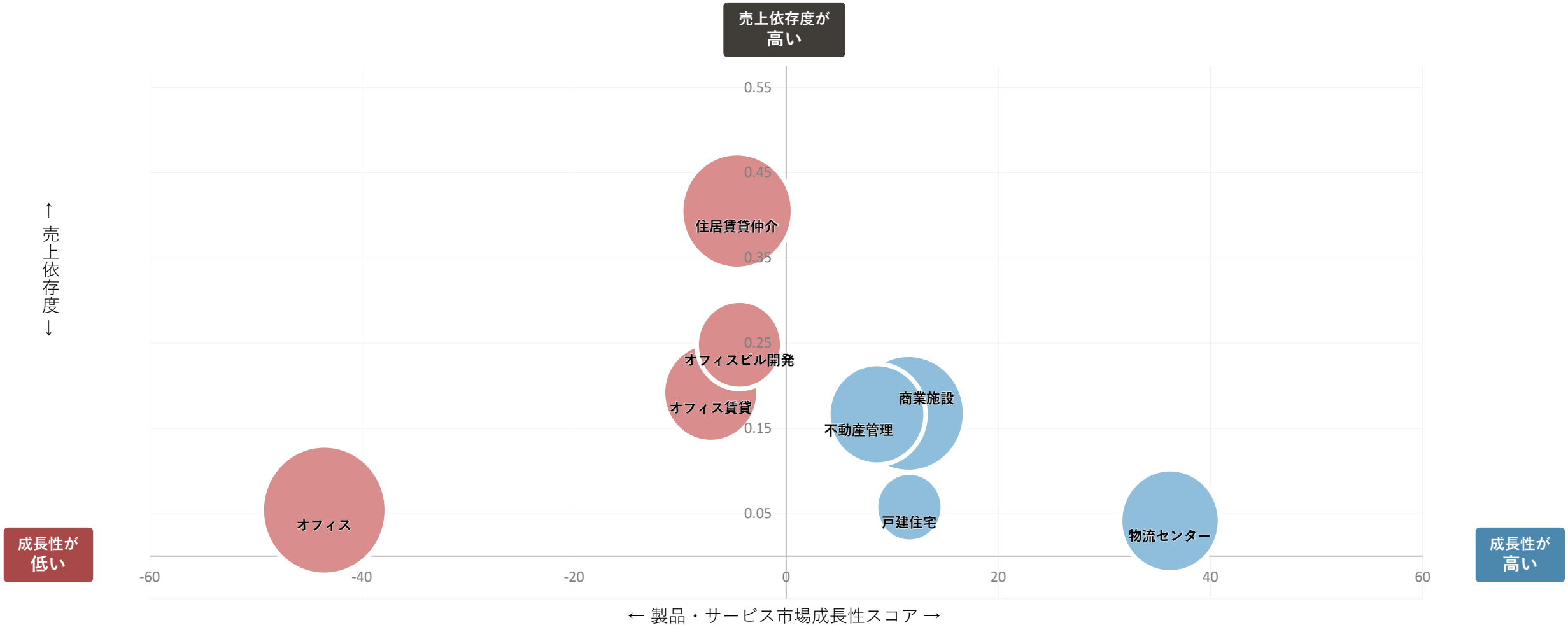
表の見方について

カテゴリー	カテゴリー毎の営業利益予測成長率	サブカテゴリー	サブカテゴリー毎の営業利益予測成長率			主要影響経路
社会・その他	0.89%	DX	-0.08%			RPA需要増加(-0.12)、次世代型リアル店舗需要増加(0.05)、スマートメンテナンス需要増加(-0.04)、DX進展(-0.04)、クラウド需要増加(0.03)
		競争激化	-1.66%			住宅市場競争激化(-1.66)
		人手不足	0.03%			企業人手不足(-0.04)、製造業人手不足(-0.03)、ビルメンテナンス業界人手不足(0.01)、医療業界人手不足(0.01)、小売業界人手不足(0.01)
		ヘルスケア	-0.04%			ストレス対策需要増加(-0.04)
		衰退期の製品	0.00%			鉄道貨物輸送需要減少(-0)
		その他トレンド	2.64%			富裕層増加(1.41)、物流センター需要増加(0.84)、空き家数増加(0.35)、耐震対策需要増加(-0.21)、中古住宅需要増加(0.2)
技術革新	-0.15%	メタバース・XR	-0.13%			VR旅行利用者数増加(-0.13)
		バイオテクノロジー	-	-		-
		AI・ロボット	0.04%			AI利用拡大(0.03)、マテリアルインフォマティクス需要増加(0.01)、掃除ロボット需要増加(0)、ビッグデータ解析需要増加(0)、AI自動翻訳需要増加(0)
		IoT・センサ	-	-		-
		ナノテクノロジー	-	-		-
		宇宙開発	-	-		-
		クリーンエネルギー・蓄電	-0.02%			次世代火力発電需要増加(-0.02)
		自動運転・ドローン	-0.05%			自動運転需要増加(-0.04)、レベル4自動運転利用拡大（レベル3以前発生シナリオ除く）(-0)、コネクテッドカー利用拡大(-0)
		ブロックチェーン	-	-		-
		3Dプリンティング	-	-		-
総合評価			0.82%			

業界関連製品・サービスの成長性分布

解説

今後5年間で当業界（不動産）の業績に最も影響のある製品はオフィスであり、市場が縮小し業績へマイナスの影響があると予測する。その他の業績へマイナスの影響がある製品は住居賃貸仲介やオフィス賃貸と予測する。一方市場が拡大し、業績へプラスの影響がある製品には商業施設や物流センター、不動産管理があると予測する。



※縦軸：開示資料の文章や企業HP、セグメント構成比率等を独自のアルゴリズムで解析し、製品・サービス別売上高構成比率を推定した結果を、xenoBrain独自の指標である売上依存度として表示しております。  
※横軸：製品・サービス市場成長性スコアは、その製品・サービス市場が市場環境の変化により、今後5年程度でどのように成長/衰退するかを表したxenoBrain独自のスコアです。  
※円の大きさ：その製品・サービスの将来当業界にもたらすと予測する市場規模へのインパクト（売上依存度×製品・サービス市場成長性スコア）を示します。

本業界に関連する今後成長/衰退する製品・サービスについてのシナリオ分析

今後成長/衰退する製品・サービス	製品・サービス別売上依存度	市場規模インパクト (市場規模予測成長率)	主要シナリオ毎の市場規模インパクト (市場規模予測成長率)			影響経路	主な影響企業
オフィス	0.054	-2.35%	-1.06%			テレワーク需要増加→オフィス需要減少	積水ハウス、ヒューリック、オープンハウス・ディベロップメント
			-0.21%			働き方改革推進→テレワーク需要増加→オフィス需要減少	積水ハウス、ヒューリック、オープンハウス・ディベロップメント
			-0.21%			ワーケーション進展→テレワーク需要増加→オフィス需要減少	積水ハウス、ヒューリック、オープンハウス・ディベロップメント
商業施設	0.168	1.93%	0.66%			インバウンド需要増加→商業施設需要増加	積水ハウス、三菱地所、三井不動産
			0.57%			国内旅行需要増加→観光需要増加→商業施設需要増加	積水ハウス、三菱地所、三井不動産
			-0.21%			生産年齢人口減少（日本）→経済（GDP成長率）低下→商業施設需要減少	積水ハウス、三菱地所、三井不動産
住居賃貸仲介	0.405	-1.88%	-1.67%			住宅市場競争激化→日本製住宅需要減少→住居賃貸仲介需要減少	大東建託、大和リビング、レオパレス21
			-0.33%			自然災害発生頻度上昇→不動産市況悪化→住居賃貸仲介需要減少	大東建託、大和リビング、レオパレス21
			0.11%			共働き世帯増加→労働力人口増加→住宅需要増加→住居賃貸仲介需要増加	大東建託、大和リビング、レオパレス21
物流センター	0.041	1.50%	0.84%			物流センター需要増加	東京建物、三菱地所、三井不動産
			-0.17%			豪雨発生頻度上昇→物流量減少→物流センター需要減少	東京建物、三菱地所、三井不動産
			-0.17%			洪水発生頻度上昇→物流量減少→物流センター需要減少	東京建物、三菱地所、三井不動産
不動産管理	0.167	1.42%	0.62%			インバウンド需要増加→不動産管理需要増加	積水ハウス、積水ハウス不動産東京、大和リビング
			0.12%			都市化進展→マンション需要増加→不動産管理需要増加	積水ハウス、積水ハウス不動産東京、大和リビング
			0.12%			富裕層増加→不動産投資需要増加→不動産管理需要増加	積水ハウス、積水ハウス不動産東京、大和リビング
オフィス賃貸	0.192	-1.37%	-0.71%			テレワーク需要増加→オフィス需要減少→オフィス賃貸需要減少	ヒューリック、積水ハウス不動産東京、三菱地所
			-0.14%			働き方改革推進→テレワーク需要増加→オフィス需要減少→オフィス賃貸需要減少	ヒューリック、積水ハウス不動産東京、三菱地所
			-0.14%			ワーケーション進展→テレワーク需要増加→オフィス需要減少→オフィス賃貸需要減少	ヒューリック、積水ハウス不動産東京、三菱地所
オフィスビル開発	0.248	-1.09%	-0.95%			テレワーク需要増加→オフィス需要減少→オフィスビル開発需要減少	ヒューリック、東京建物、三菱地所
			0.95%			都市化進展→オフィスビル開発需要増加	ヒューリック、東京建物、三菱地所
			-0.19%			働き方改革推進→テレワーク需要増加→オフィス需要減少→オフィスビル開発需要減少	ヒューリック、東京建物、三菱地所
戸建住宅	0.057	0.67%	0.44%			地方移住人数増加→戸建住宅需要増加	積水ハウス、東京建物、三菱地所
			-0.14%			生産年齢人口減少（日本）→個人消費金額減少→戸建住宅需要減少	積水ハウス、東京建物、三菱地所
			0.09%			女性社会進出促進→クラウドソーシング需要増加→地方移住人数増加→戸建住宅需要増加	積水ハウス、東京建物、三菱地所

※当業界の製品・サービスポートフォリオのうち、今後市場を成長/減少させる製品・サービスをインパクトの大きさ順上位8個（8個ない場合はすべて）について表示しています。  
※主要シナリオ毎の市場規模予測成長率と影響経路は、各製品・サービスの上位3つのみ表示しております。