FUNDINNO 未来産業レポート

2050年、住産業は どのように変わるか？

FUNDINNO未来産業レポートとは？

FUNDINNO 未来産業レポート

FUNDINNO未来産業レポートは、
ベンチャー企業が創り出す新市場や産業の未来を考えるヒントをまとめていく取り組みです。

未来の正解はだれもわかりません。

カリフォルニア大学ロサンゼルス校准教授のアラン・ケイ氏は下記のような言葉で未来を語っています。

「未来を予測する最善の方法は、それを発明することだ」

皆さんと一緒に、未来を考える・創るきっかけにしていきたい。
そんな想いをもって、レポートを作成しています。

第一弾は、教育産業の2050年を考えるヒントをまとめました。

皆さんは、どのような未来を考えますか？

アジェンダ

FUNDINNO 未来産業レポート

1. 2050年、私たちを取り巻く「住」環境はどう変わる？
2. 住宅業界を取り巻く課題
3. 未来をつくるベンチャー企業を知る
4. 未来産業ノーベル/ChatGPTと「住宅」の未来を小説化する
5. 皆さんは、どんな未来を考えますか？

1. 2050年、私たちを取り巻く「住」環境はどう変わる

住の市場定義

住宅業界は、不動産業者、基礎業者、設備メーカー、金融機関など
多業態に影響を与える産業で、「内需の要」とも呼ばれています。

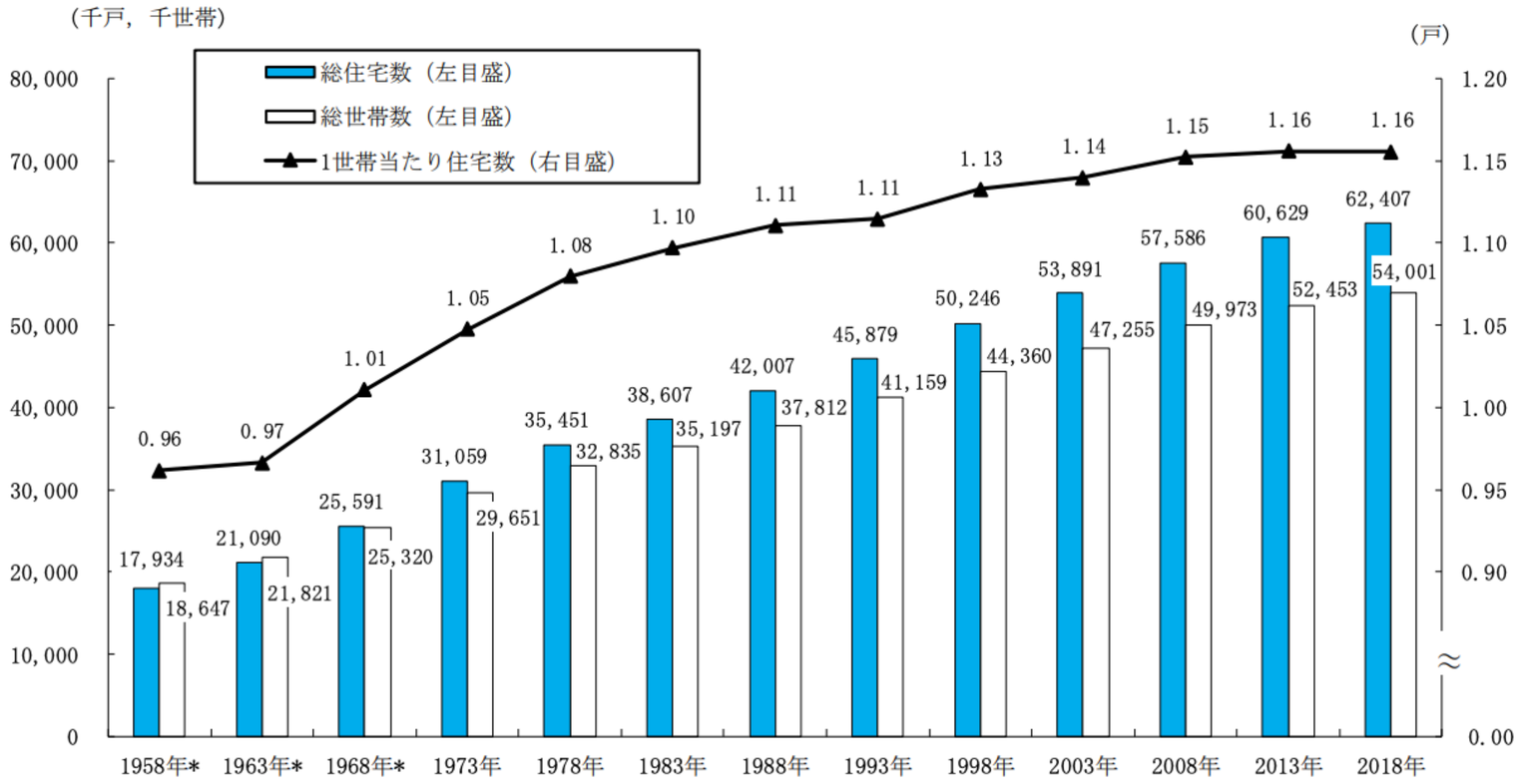
住宅業界は、街づくりを行うデベロッパー、マンションの売買をする不動産仲介業、
一戸建て住宅などの建築販売をする住宅メーカー等を総称して不動産業界と呼びます。

その中でも、お客様のプランに合わせた設計ができる注文住宅、メーカー企画で建てて販売する
分譲住宅など、主に一戸建ての建築販売を主体にした業態を住宅業界と呼んでいます。

日本の総住宅数の変化

FUNDINNO 未来産業レポート

総住宅数と総世帯数の推移を比較すると，1963 年までは総世帯数が総住宅数を上回っていた、1968 年に逆転し，その後は総住宅数が総世帯数を上回っている。



*印の数値は，沖縄県を含まない。以下，全図表同じ。

引用元：総務省・平成30年住宅土地統計調査

日本人の住環境はどのように変わってきたか？

FUNDINNO 未来産業レポート

江戸時代
南側が儀式空間、北側が生活空間で、全体に固定された仕切りが少ない開放的な作りだった

明治時代
平安時代の末期から、日常的に使う間仕切りが固定され、天井が設けられて、
母屋と庇の構造とは無関係に空間が細かく仕切られるようになった。

昭和20年〜バブル期
4LDKの一戸建てが主流となり、典型的な建売住宅の間取りが一般的だった

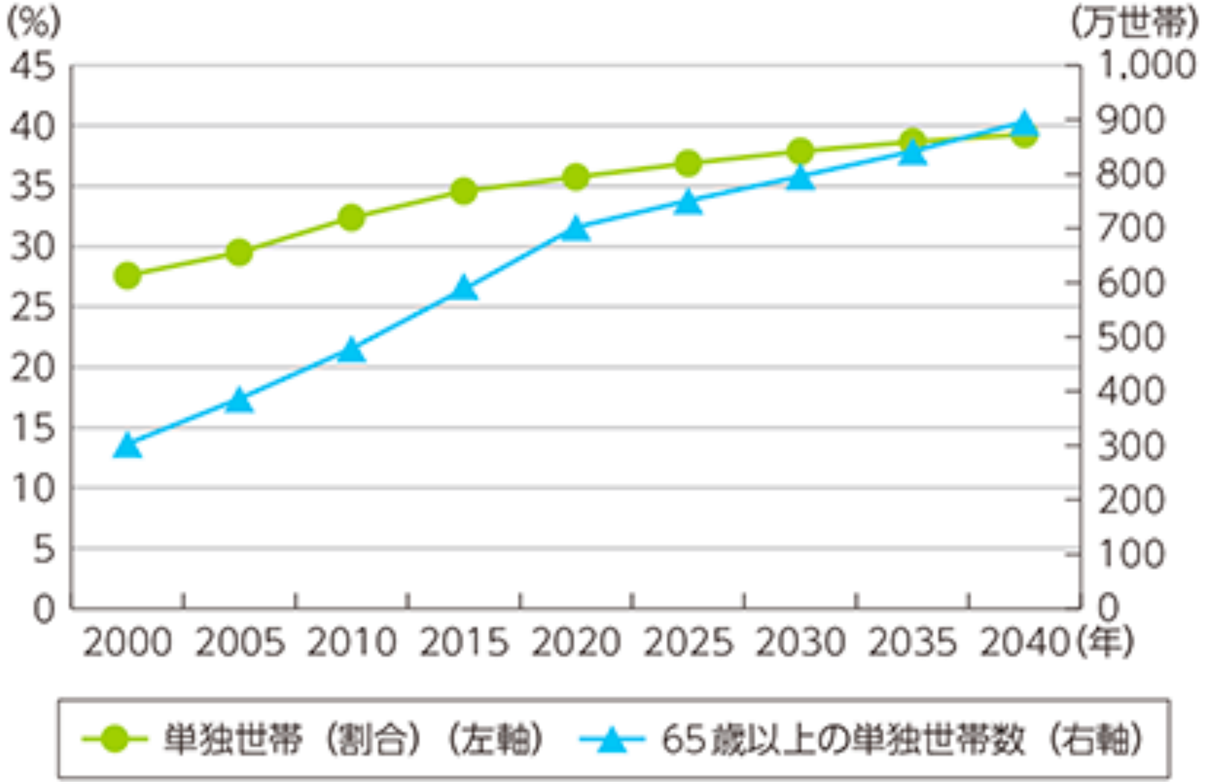
昭和中期
集合住宅の間取りが作られた

平成13年〜20年
土地が狭いため家が小さくなる傾向があり、3階建てが多くなった。
階に車1台を停めるスペースを設け、それ以外の場所に洗面台、お風呂、トイレ、それと洋間を配置するのが一般的だった。
2階はLDKになることが多く、仕切りをなるべくなくしたオープンな間取りが主流となった。

日本人の住まい方の変化：単独世帯の増加

FUNDINNO 未来産業レポート

未婚率の増加や、核家族化の影響を受けて、単独世帯（世帯主が一人の世帯）が増加している。
2040年には単独世帯の割合は全世帯の約40%に達すると予測されている。特に、65歳以上の単独世帯数の増加が顕著である。



引用元：総務省・情報通信白書

住環境に影響を与える外部要因（PEST分析）

FUNDINNO 未来産業レポート

要因	影響を与える要素
政治	政府の住宅政策や規制の変更、環境保護と持続可能な開発に向けた政策、地方分権や都市計画に関する法律の改正
経済	国内経済の成長率やインフレ率の変動、住宅市場の動向、不動産価格の変化、消費者の購買力や住宅ローンの利率
社会	人口動態の変化、高齢化社会の影響、ライフスタイルの変化、テレワークの普及、都市と地方の間の人口移動の傾向
技術	スマートホーム技術の進化、エネルギー効率の高い住宅技術の開発、建築材料のイノベーションや持続可能性への配慮

身近な住の変化

※画像はChatGPTにて作成

積水ハウスは2050年までに全ての住宅において、建設から廃棄までのライフサイクルでCO2排出をプラスマイナスゼロにする「2050年ビジョン（＝脱炭素宣言）」を策定

環境に配慮した住宅の普及、再生可能エネルギーの導入

引用元：https://www.challenge-zero.jp/jp/casestudy/662

２「住」に関する課題

日本の住宅を取り巻く課題

FUNDINNO 未来産業レポート

日本で既に顕在化している住を取り巻く課題が、さらに顕在化することが予測される

住宅環境の負荷	孤立の増加	空き家の増加

住宅の環境負荷に関する課題

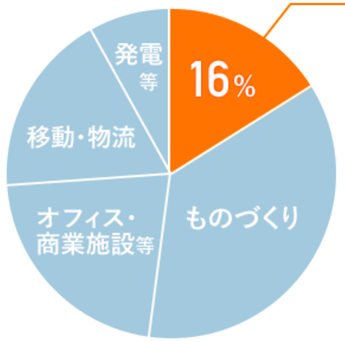
FUNDINNO 未来産業レポート

日本のCO2排出量のうち、住まい（家庭部門）からのCO2排出量はその16%に当たる年間1億9200万トンを排出

未来に向けて省エネ住宅・スマートホームの推進をする方針が掲げられている。

1世帯あたり年間3.4トンのCO2を排出

住まい（家庭部門）のCO2排出量（2014年度）と排出割合



<エネルギー起源CO2排出量に占める割合>
（間接排出量（電気・熱配分後））

「住まい」（家庭部門）
1億9200万t CO2

世帯数5,641万世帯（2015/1/1）

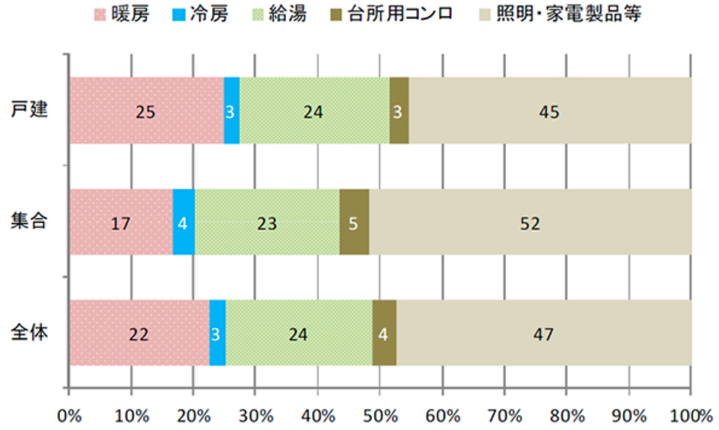
1世帯あたり
年間3.4トンのCO2排出

（参考）CO2 1トンはどのくらい？
・杉の木 113本が1年間に吸収する量

暖房、給湯、照明・家電が大きな割合を占める

住まい（家庭部門）における用途別CO2排出内訳

（平成26年10月～平成27年9月調査実施）



引用元：環境省のサイト

https://ondankataisaku.env.go.jp/coolchoice/kaikae/housing/

単独世帯の増加と孤立に関する課題

FUNDINNO 未来産業レポート

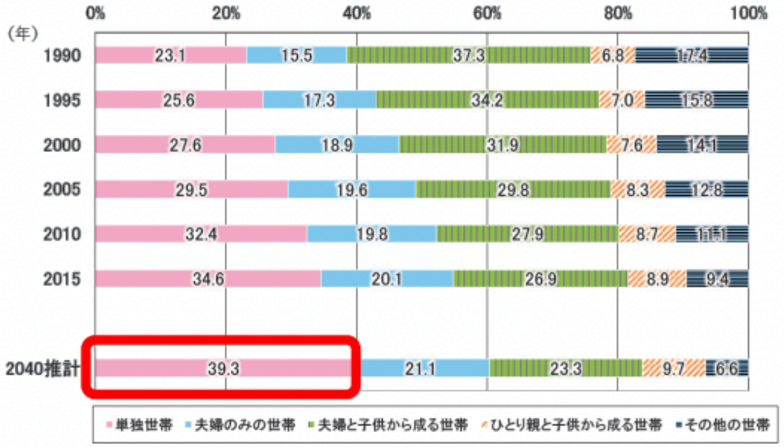
単独世帯の割合は、2040年には約39%に達すると見込まれる。

特に、世帯主年齢65歳以上の世帯では単独世帯が増えており、2040年には4割に達し約900万世帯となると予測。

- 単独世帯割合の増加は続き、2040年には約39%に達すると見込まれる（注：令和２年国勢調査結果では38.0%）
- 世帯主年齢65歳以上の世帯では単独世帯が増えており、2040年には4割に達し約900万世帯となる

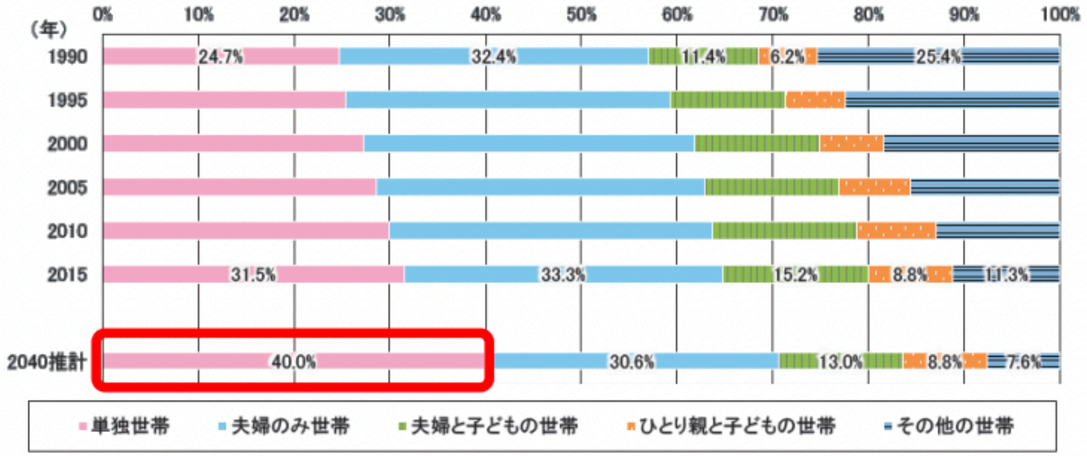
図表 1-6-2　一般世帯総数・世帯類型の構成割合の推移

年	一般世帯総数
1990	40,670,475
1995	43,899,923
2000	46,782,383
2005	49,062,530
2010	51,842,307
2015	53,331,797
2040推計	50,757,000



資料：2015年までは総務省統計局「国勢調査」、2040年推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）による。
（注）　1990年は、「世帯の家族類型」旧分類区分に基づき集計。

図表 1-6-5　世帯主年齢65歳以上世帯の世帯類型の推移



資料：2015年までは総務省統計局「国勢調査」、2040年推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）による。
（注）　1990年は「世帯の家族類型」旧分類区分に基づき集計。

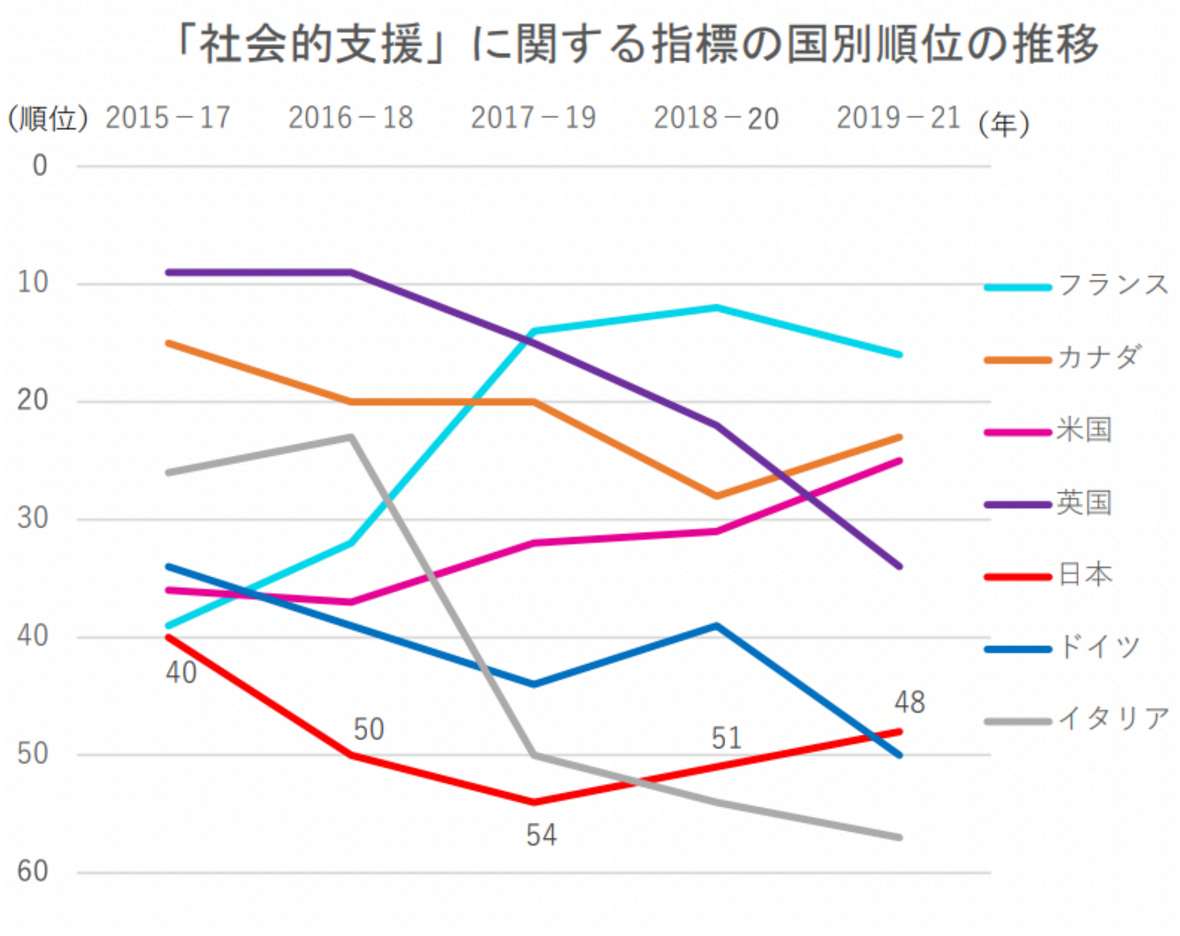
孤独・孤立対策に関する政府の取組（令和５年２月 内閣官房孤独・孤立対策担当室）

単独世帯の増加と孤立に関する課題

FUNDINNO 未来産業レポート

社会的支援=困った時にいつでも頼れる友人や親戚がいるかの順位は、日本は総じて順位が低く

地域・人とのつながりが求められてくると考えられる。

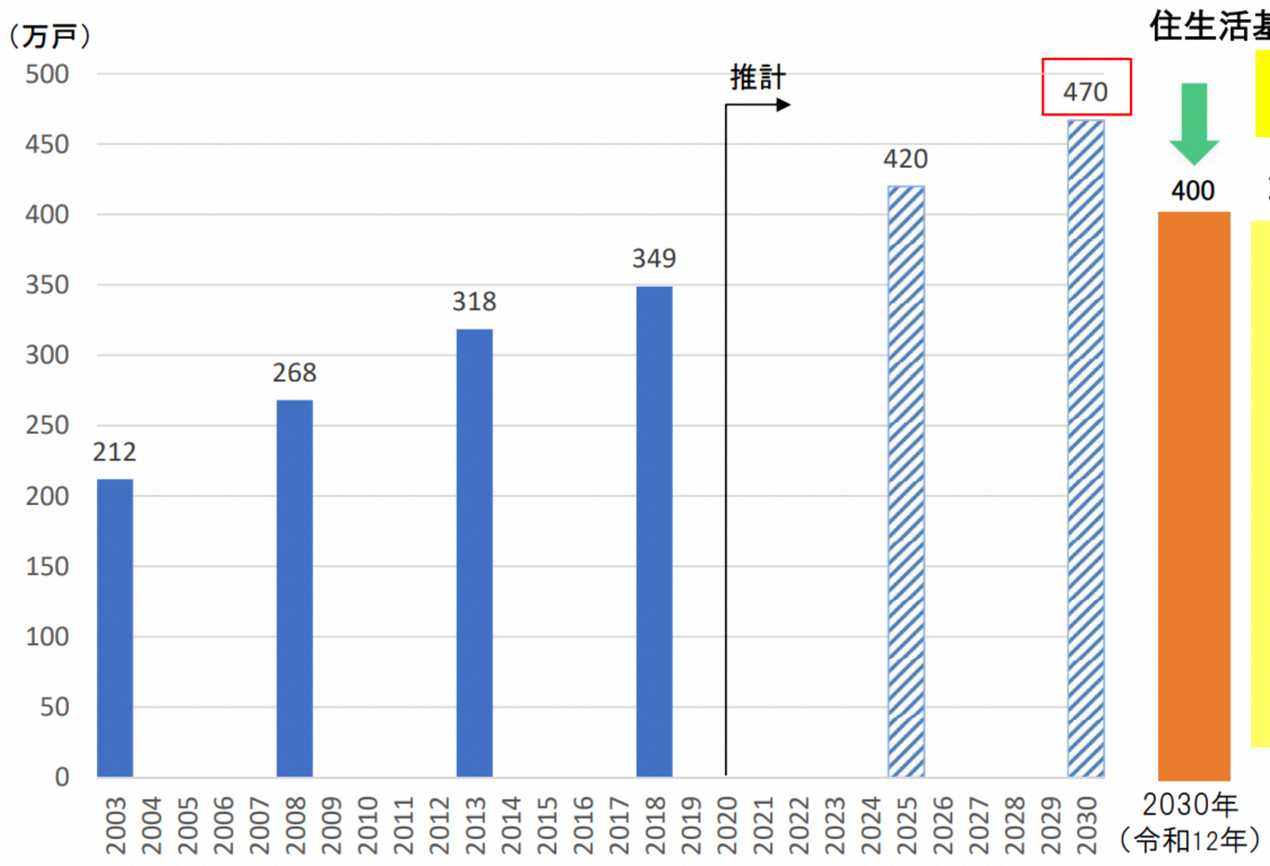


孤独・孤立対策に関する政府の取組（令和５年２月 内閣官房孤独・孤立対策担当室）

空き家数に関する課題

FUNDINNO 未来産業レポート

空き家数の増加は歯止めがかからず、住生活基本計画により「抑制」の目標設定がされている



住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）目標※

400万戸程度に抑える

※ 目標7の成果指標より

取組イメージ

○ 簡単な手入れにより活用可能なその他空き家（空き家継続期間10年以下等）の利用　⇒ 50万戸

○ 管理不全の空き家（空き家継続期間20年以上等）の除却等　⇒ 20万戸

⇒ 合計約70万戸程度の抑制

引用元：国土交通省　住宅局：空き家政策の現状と課題及び 検討の方向性

https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2020/html/zenbun/s1_2_4.html

これからの課題を乗り越え、

2050年には、どんな住まい方が求められるか？

住の未来を考えるキーワード

FUNDINNO 未来産業レポート

キーワード	解説
スマートホーム	スマートホームは、自動化技術とIoTを活用し、住宅のエネルギー効率を高めることで地球環境に配慮する。 エネルギー消費の最適化、持続可能な資源の利用、居住者の快適性と安全性の向上を図る。
シェアリング	シェアリングは、共有のリソースやスペースを利用する住まい方。 無駄を減らし資源を効率的に活用することで環境への負担を軽減。 共用スペースやサービスを通じてコミュニティの結びつきを強化。
ダイバーシティ	ダイバーシティは、多様な文化や背景を持つ人々が共存する住環境。多文化共生を促進し、 互いの文化や価値観を尊重することで社会的包摂を促進。住宅設計やコミュニティ活動において多様性を重視。

住まい方の変化仮説

FUNDINNO 未来産業レポート

住まい方は、地球環境への配慮を前提に、多様化が進むトレンド

スマートホーム

シェアリング

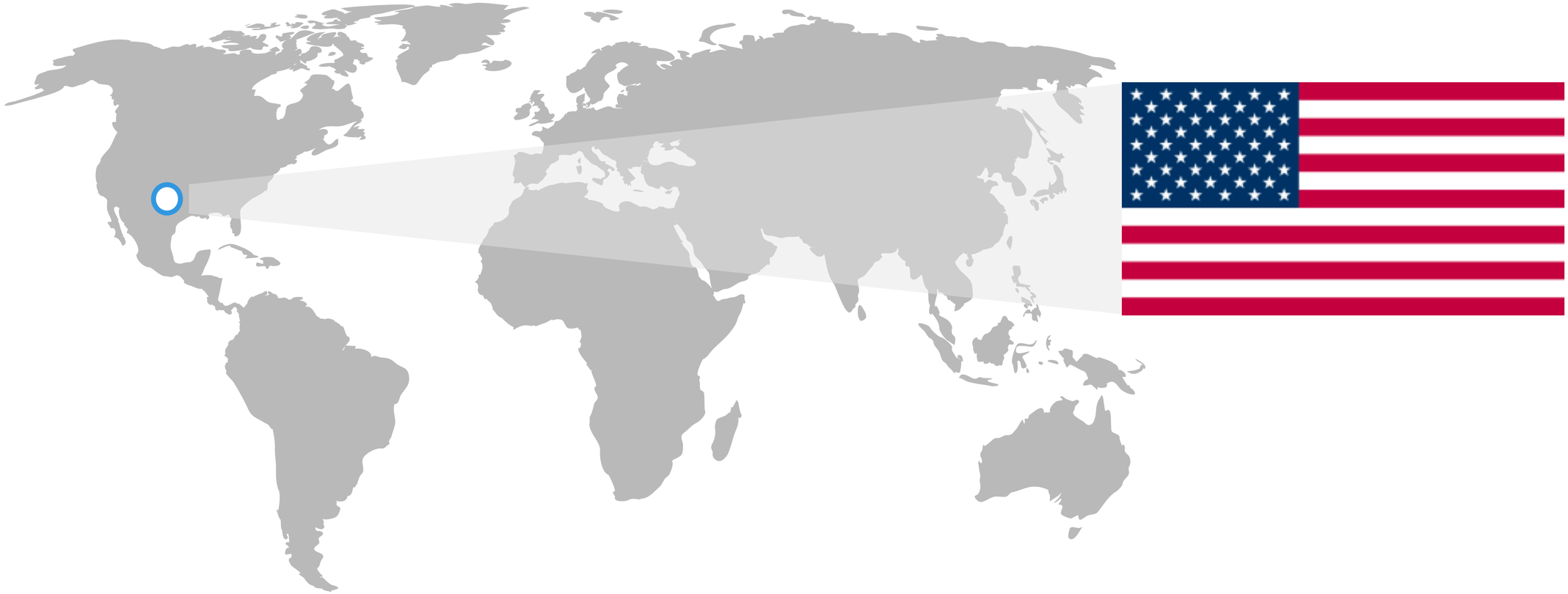
ダイバーシティ

3.未来をつくるベンチャー企業を知る

FUNDINNO 未来産業レポート

USA

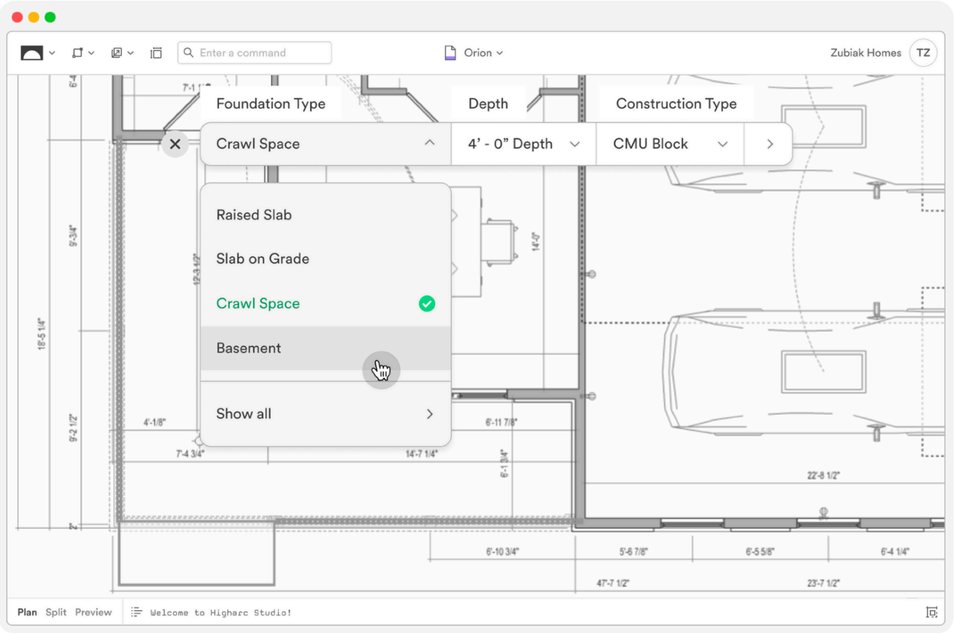
アメリカの食ベンチャー企業

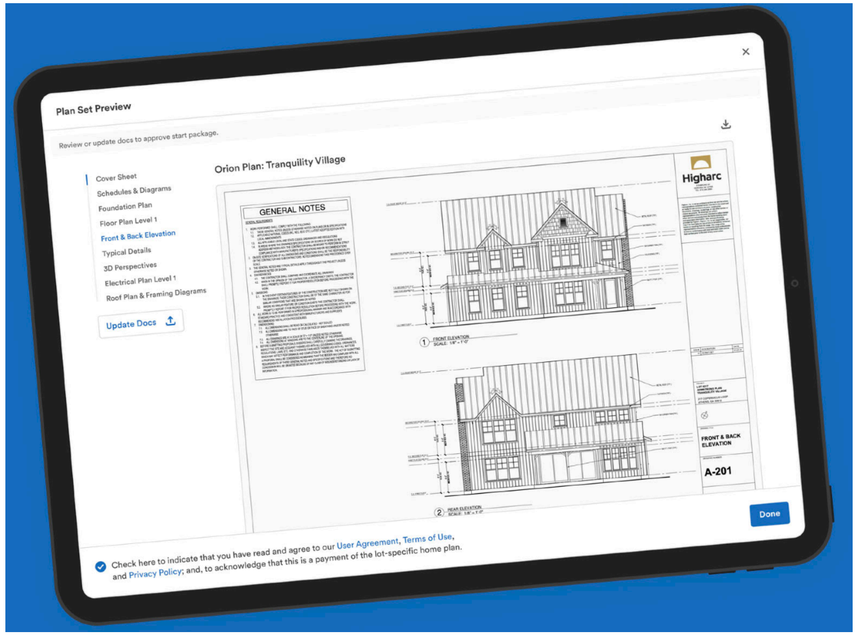


注目企業1. 住宅設計の民主化を目指すHigharc

FUNDINNO 未来産業レポート

Higharcは、2018年に設立されたアメリカのスタートアップで、オンライン住宅設計サービスを提供
このプラットフォームでは、ユーザーがドラッグ&ドロップで住宅設計図を作成でき、リアルタイムで建築見積もりが変化します。
ユーザーフレンドリーなUIと専門的なアルゴリズムを組み合わせ、建築関連法を遵守しながら設計を行うことが可能です。
また、地形やサイズに合わせて住宅レイアウトを自動計算する機能も特徴です。Higharcは、住宅設計プロセスの民主化を目指し、
ユーザーに住宅設計の自由度とアクセシビリティを提供しています。





注目企業2. HOMMA

FUNDINNO 未来産業レポート

アメリカのシリコンバレーで創業したスマートホームのスタートアップ企業「HOMMA, INC.」

https://www.hom.ma/

HOMMAについて

FUNDINNO 未来産業レポート

HOMMAは2016年に米国シリコンバレーで日本人起業家・本間毅が創業したスマートホーム・スタートアップです。

従来のスマートホームは、不動産、建築デザイン、テクノロジー開発のそれぞれの強みを有する事業者が合同で、あるいは、いずれかの事業を主体とする事業者が発注する形で開発されています。

HOMMAは、不動産、建築デザイン、テクノロジー開発のすべてのセクションを社内に置くことで、より完成度の高い独自のスマートホーム開発を目指しています。

モダンで機能的な建築デザインと「Cornerstone AI（TM）」に代表される自社開発のスマートホーム技術が特長です。

2018年の自社オフィスも兼ねた「HOMMA ZERO」（カリフォルニア州ヘイワード）、2020年の「HOMMA HAUS Waterside（HOMMA ONE）」（カリフォルニア州ベニシア）に続き、現在は米国ポートランド近郊に複数の「HOMMA HAUS」を開発中です。「HOMMA HAUS Mount Tabor」はポートランドで最初に竣工したプロジェクトです。

この一連の「HOMMA HAUS」は、先進的なスマートテクノロジーに加え、デザインの美しさと機能性の両立を目指し、時代の変化に伴うライフスタイルの進化へ対応する新しい住宅のあり方を提案する、フラッグシップとしての役割を担うプロジェクトでもあります。

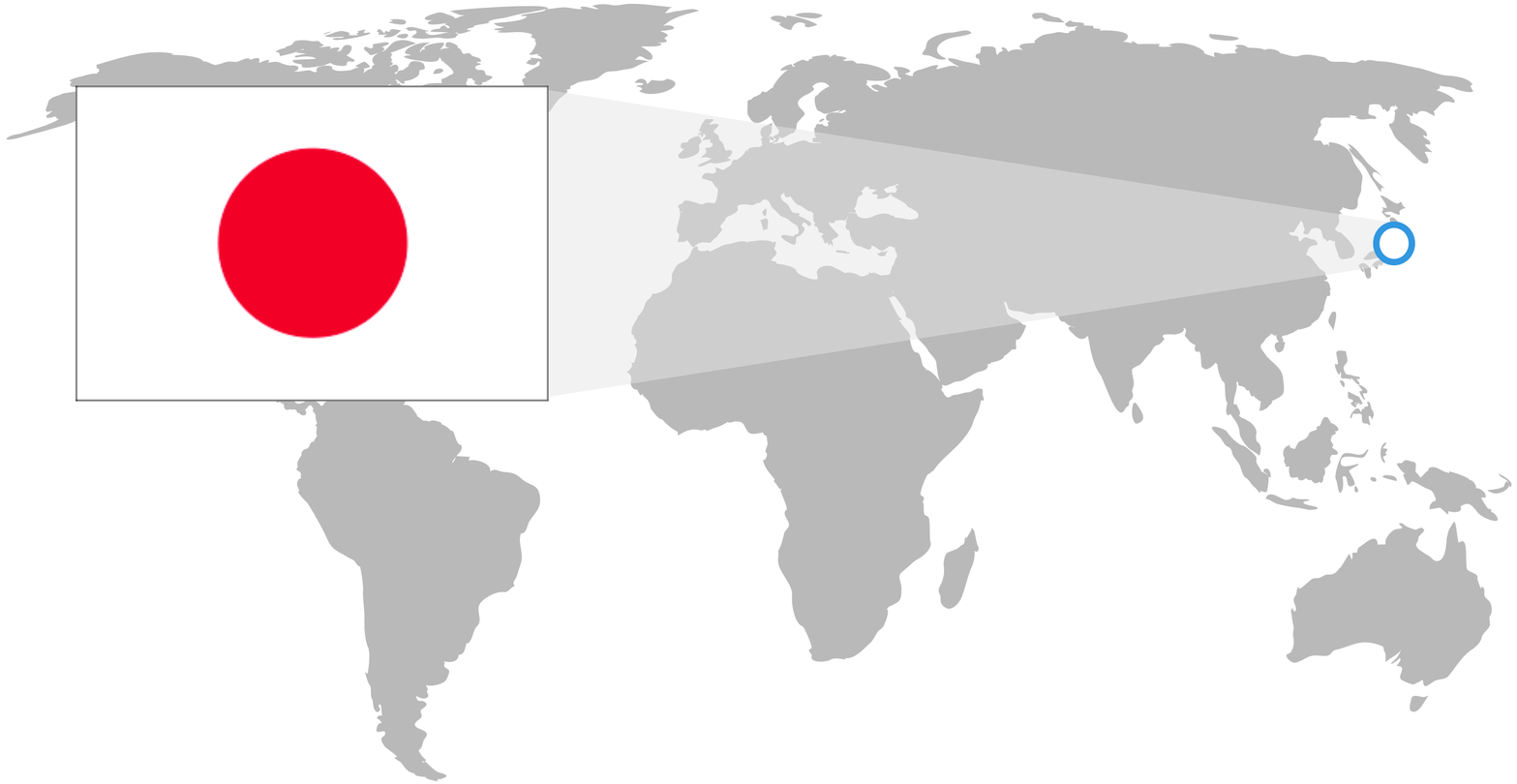
PRTimesより引用

https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000010.000053740.html

FUNDINNO 未来産業レポート

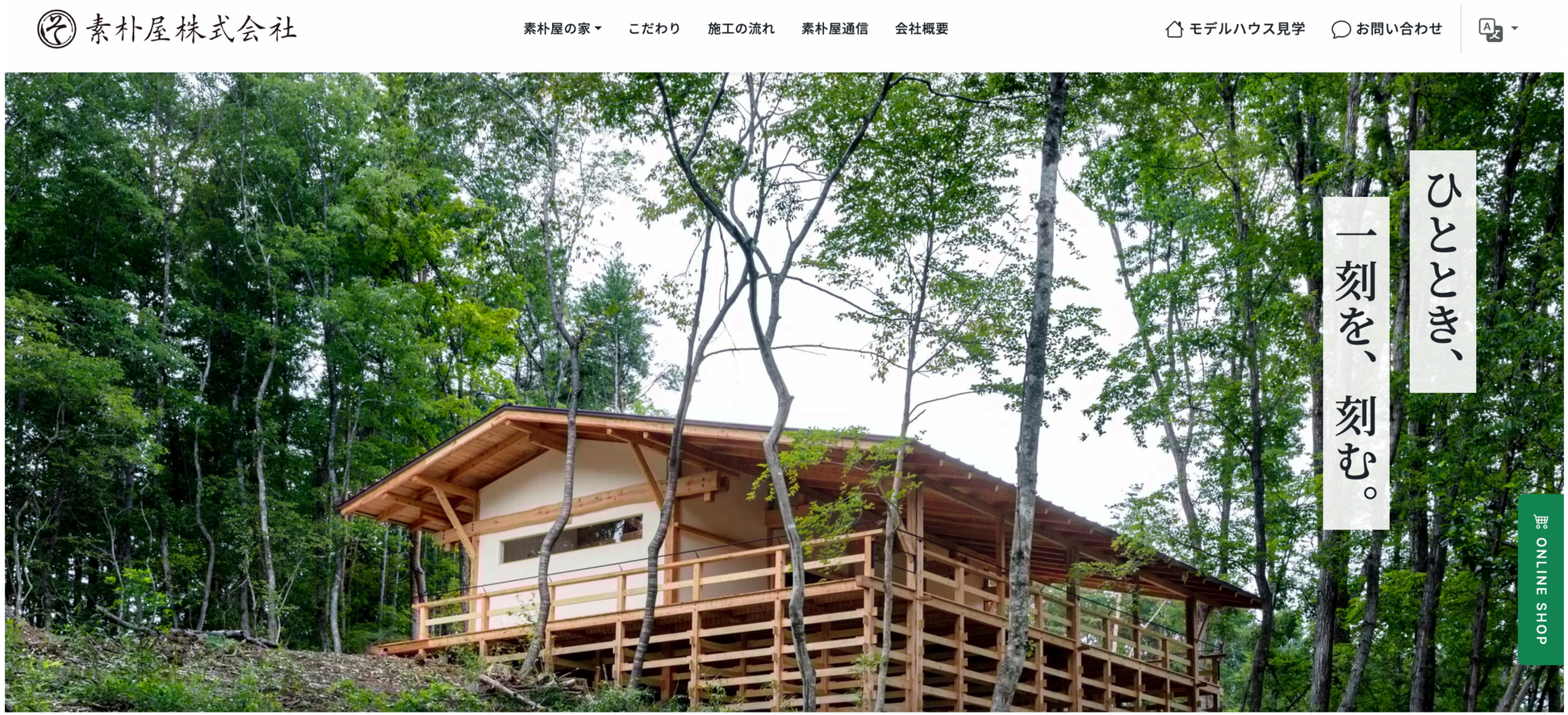
Japan

日本の教育ベンチャー企業



FUNDINNO資金調達企業：素朴屋

FUNDINNO 未来産業レポート



https://sobokuya.life/

素朴屋の特徴

- 日本の伝統工法により、ベトナムなどの海外で**和風建築やインテリアを手掛ける**
- JETROの2020年度新輸出大国コンソーシアムに採択。**ドバイの展示会「The Big 5 Dubai」で富裕層と接点をつくり、グローバル人材採用や成長著しいアフリカ等への展開**を後押しする国の機関からの支援も受けている ※
- ベトナムのハノイでは、**和風建築を実現できる業者は非常に少ないが**、当社は富裕層向けに自由設計で受注し、**きめ細かな要望に対応**（当社調べ）。ベトナムで実績をあげた後、**アジア全体に展開予定**
- **世界的に和風建築への注目・ニーズが高まっており**、ベトナムでも都市人口・富裕層増加に伴い**需要拡大が見込まれる**
- 2022年8月期の売上高は**前年度比約220%成長の約2.4億円を達成**

https://fundinno.com/projects/478

4. 「住」産業ノーベル
ChatGPTと教育の未来をテーマに
小説を書いてみる

FUNDINNO未来ノーベルとは？

FUNDINNO 未来産業レポート

未来のことは不確実です。

完全な正しさをもって予測することは難しさがあります。

FUNDINNOでは、未来を考えるためには論理的・分析的な思考だけではなく、想い・感情を込めることが大切だと捉えています。

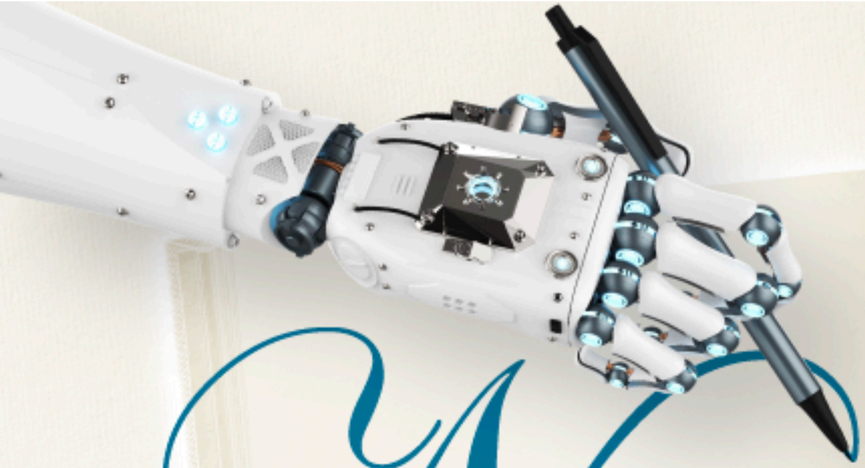
未来を小説化することで、FUNDINNOで資金調達をするベンチャー企業が描く未来を、投資家の皆さんとも共有をしたい。

そんな想いから、ベンチャー企業がつくり出す未来を小説化しています。

小説の執筆：ChatGPT

イメージ画像作成：Midjourney

編集：FUNDINNO・note編集チーム



Novel

未来産業ノーベル

FUNDINNO

暮らしの拡張

2050年、東京郊外の小さな町。

ケイスケと彼の妻カオルは、日本の伝統と革新を融合させた理想の家づくりに取り組んでいた。

このプロジェクトの中心には、自然と地域とのつながりを深めることにあった。

「この家は、自分たちが快適に暮らせるだけでなく、地域の人や地球にも意味あるものにしていきたいね」

とケイスケはカオルに語り、彼女も頷く。

二人は日本の木材を用いて、自然と調和する住まいを創造していた。檜や杉の木が、家全体に暖かみと落ち着きをもたらし、日本の森林からの贈り物としてその価値を高めていた。

2050年、改めて和風建築がサスティナブル視点で世界的に注目を集めている。

昨年に建てた2人の家は、空き家をリノベーションした。

2人は家のデザインを何回も熟考し、AI設計ソフトで理想の間取りを描き出していた。テクノロジーの力で、住宅設計は自分たちで取り組めるようになっている。

理想の間取りは、彼らの理想とするライフスタイルと完全に調和しており、同時に地域コミュニティへの開かれた場の意味も込められている。

家の設計をしているとき

「私たちの家は、人々が集い、共に過ごす場所になるべきだね」

とカオルが提案し、ケイスケは完全に同意した。

彼らの家のリビングは、まるで地域のサロンのように、人々が交流する空間となっていた。

2050年は、単身世帯や高齢者世帯の交流に対する政策が進み、このようなリビングを外に開く文化が根付いている。

スマートハウス技術も、この家の重要な要素だった。
家のシステムは、地熱と太陽光発電で動き、
自然との調和を保ちつつ、最新の快適さを提供していた。
消費電力を最適化するAIは、カオルとケイスケの好みと地球環境にも配慮し、照明や温度を自動で調整し、生活をサポートしていた。

「私たちの家は、古き良き日本の伝統と、テクノロジーが融合した場所。
暮らしの根底には、地域で一緒に暮らす人、地球への感謝の気持ちが根底にある」とケイスケは言った。

この家は、単に住む場所ではなく、地域社会の結束を深め、持続可能な生活を実現するモデルである。

2人の暮らしの実践は、限られた人の取り組みではなく、日本全体に広がっている。

2050年に発表された幸福度ランキング、日本は世界で2位にランクインした。
（完）

5.あなたは、どのような未来を考えますか？

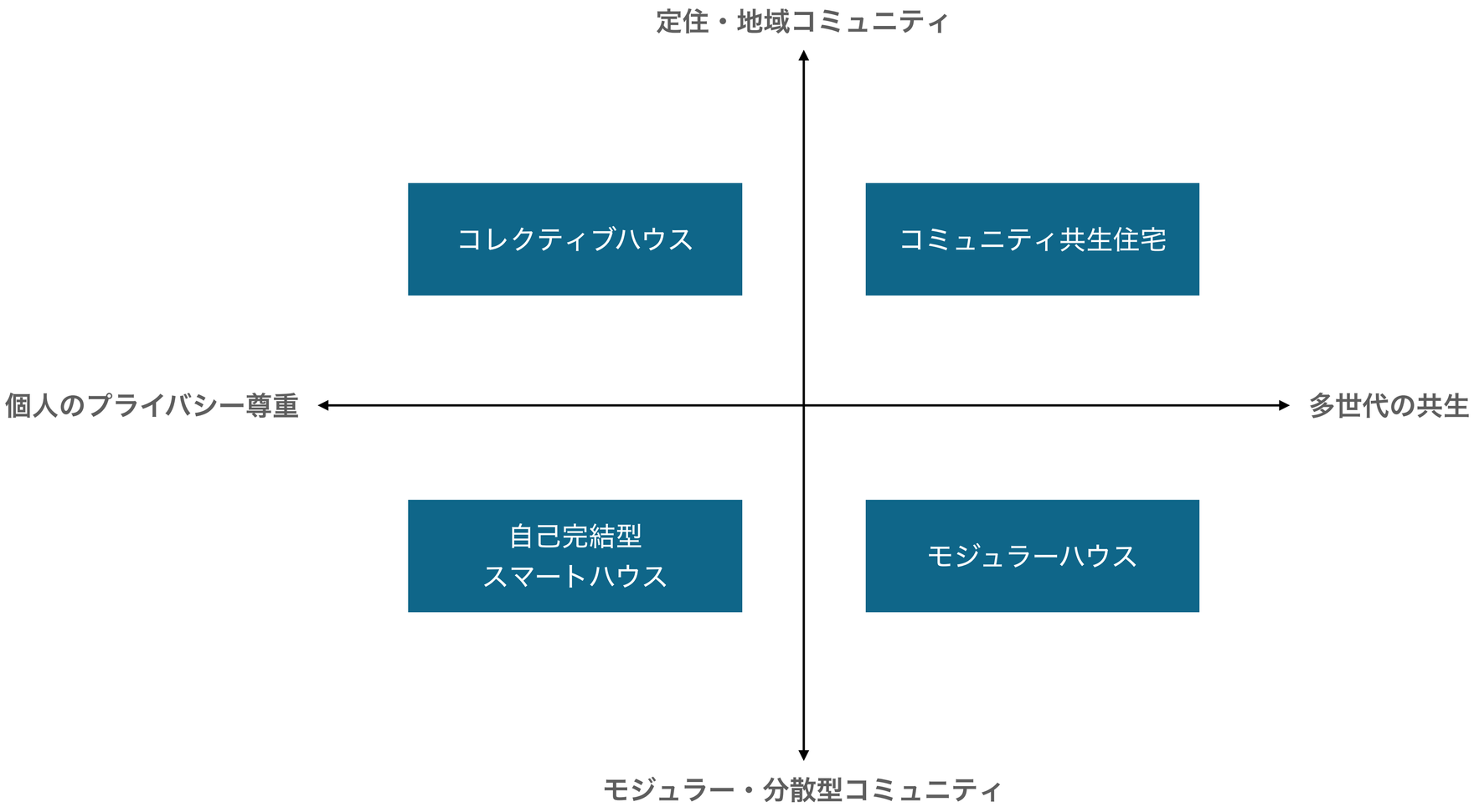
小説に込めた意図

Q. 住まいの未来をどのように考えるか？

2050年の「住」産業シナリオ

FUNDINNO 未来産業レポート

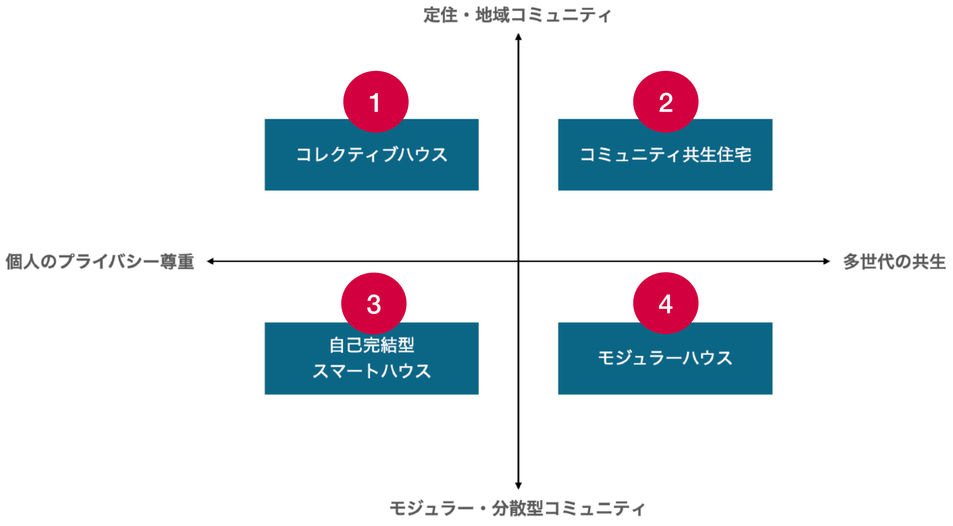
未来の「住まい」に関する環境がどのように変化するかを4つのシナリオを作成



2050年の「住」産業シナリオ

FUNDINNO 未来産業レポート

未来の「住まい」に関する環境がどのように変化するかを4つのシナリオを作成
※スマートハウスは前提としておく



シナリオ 1: コレクティブハウス

- 住宅は完全に自然と調和しており、全てのエネルギーは再生可能な源から供給される。
- テクノロジーと自然素材（特に地元の木材）の融合が進み、エコロジカルながらモダンなデザインが特徴。
- 地域コミュニティは強く結束しており、共有スペースでの交流が日常的。

シナリオ 2: コミュニティ共生住宅

- 複数世代が同一施設内で生活し、年代を超えた交流とサポートが活発。
- 育児から高齢者ケアまで、コミュニティ全体で支え合う文化が根付く。
- 教育、レクリエーション、仕事スペースが一体化し、ライフスタイルの多様性が尊重される。

シナリオ 3: 自己完結型スマートハウス

- 各家庭が独立したエネルギー系統を持ち、AIによる完全自動化された生活環境。
- 家は住人の健康や好みを把握し、最適な生活環境を提供。
- プライバシーとセキュリティが高く評価され、外部との接触は限定的。

シナリオ 4: モジュラーハウス

- 住宅はモジュール式で、住人のライフスタイルの変化に合わせて容易に拡張・縮小可能。
- 住宅そのものが移動可能で、国際的な移住や長期旅行が一般的に。
- デジタルノマドというライフスタイルが普及し、仕事と住まいの場所が流動的。

皆さんはどんな物流の未来を考えますか？

ベンチャー投資の醍醐味は、
実現したい未来を、企業と投資家が一緒に想像・創造することにある
と私たちは考えています。

未来産業ノーベルを読んでの
ご感想・ご経験や知見を活かした新ストーリーご提案は
SNSなどで教えていただけると、とても嬉しいです。

一緒にワクワクする未来を描いていきましょう。

FUNDINNO

未来産業レポート