

住宅着工件数の短中期予測に関する調査

2019年6月

東京ガス株式会社
需要開拓部

No.	項目	ページ
1	調査の概要	3
2	着工戸数に与える影響	4
3	調査結果の概要	5~8

①調査の目的

- ◆ 当社の供給区域内およびその周辺における住宅着工件数予測の調査を実施し、その結果を小売事業者へ公表することによって需要開拓の意欲向上と効率向上を図ります。
- ◆ 当社の導管延伸計画の基礎データとし、お客さまの要望に合わせた対応を実施するための体制整備等に活かすことで、導管延伸および普及拡大を推進します。

②今回の調査内容

- ◆ 2019年3月までの月次住宅着工データを用いて、直近の傾向（分譲マンションの契約率、アパートローン融資動向、税制改正等）や周期性を把握したうえで2019年度の着工戸数を予測しました。
- ◆ 各行政区別予測など詳細データをご希望のガス小売事業者様は別途ご連絡下さい。

※下期の見通し修正、中期的な（2020年度～2024年度）住宅着工件数の予測は2019年9月、12月に実施予定です。

2. 着工戸数に与える影響

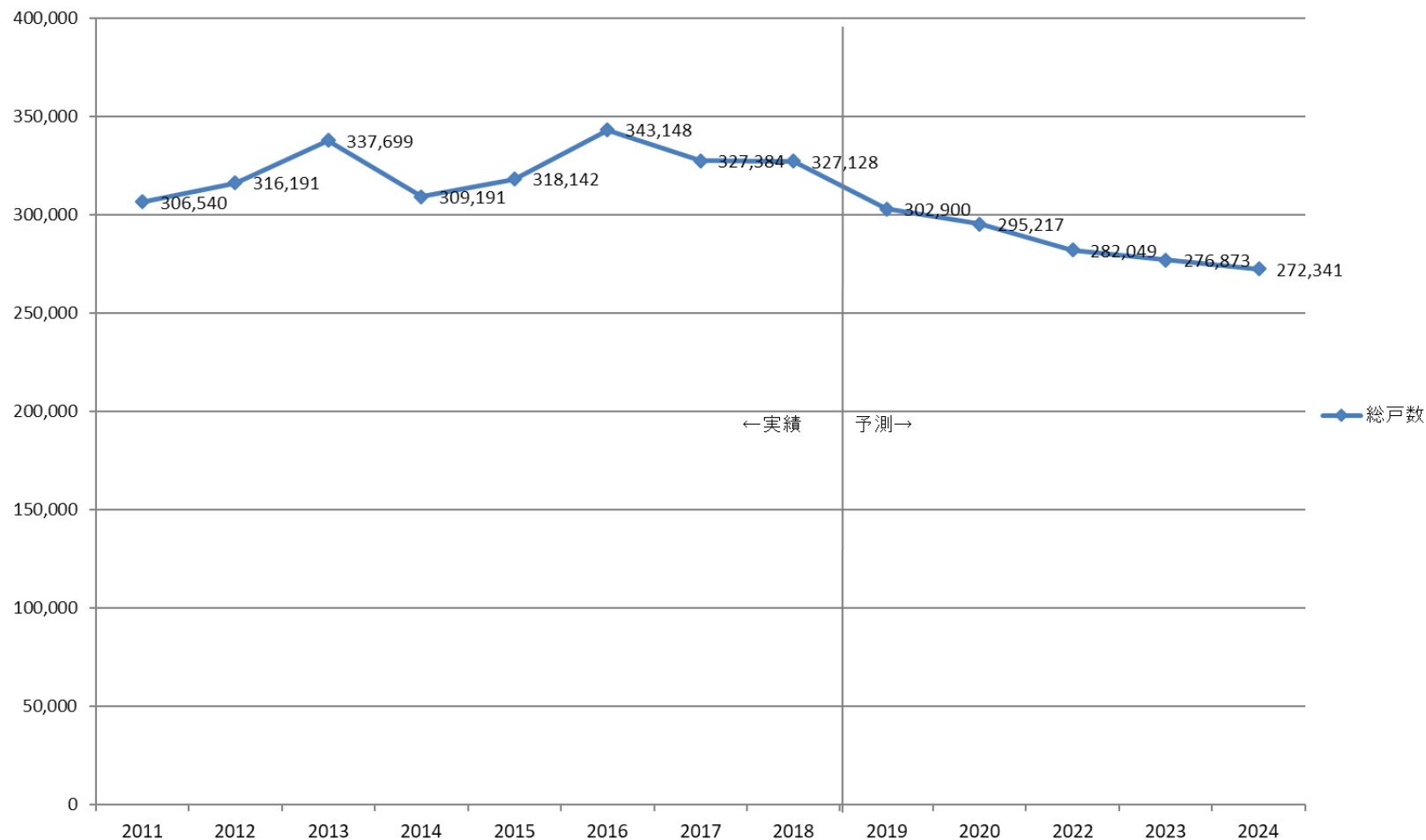
①月例経済報告（2019年5月）-各論-

- ◆ 「住宅建設はおおむね横ばいになっている」との報告になっています。
- ◆ 持家の着工は持ち直しているものの、貸家の着工は緩やかに減少しており、分譲住宅の着工はおおむね横ばいとなっている。
- ◆ 先行きは、当面横ばいで推移すると見込まれています。

②その他要因

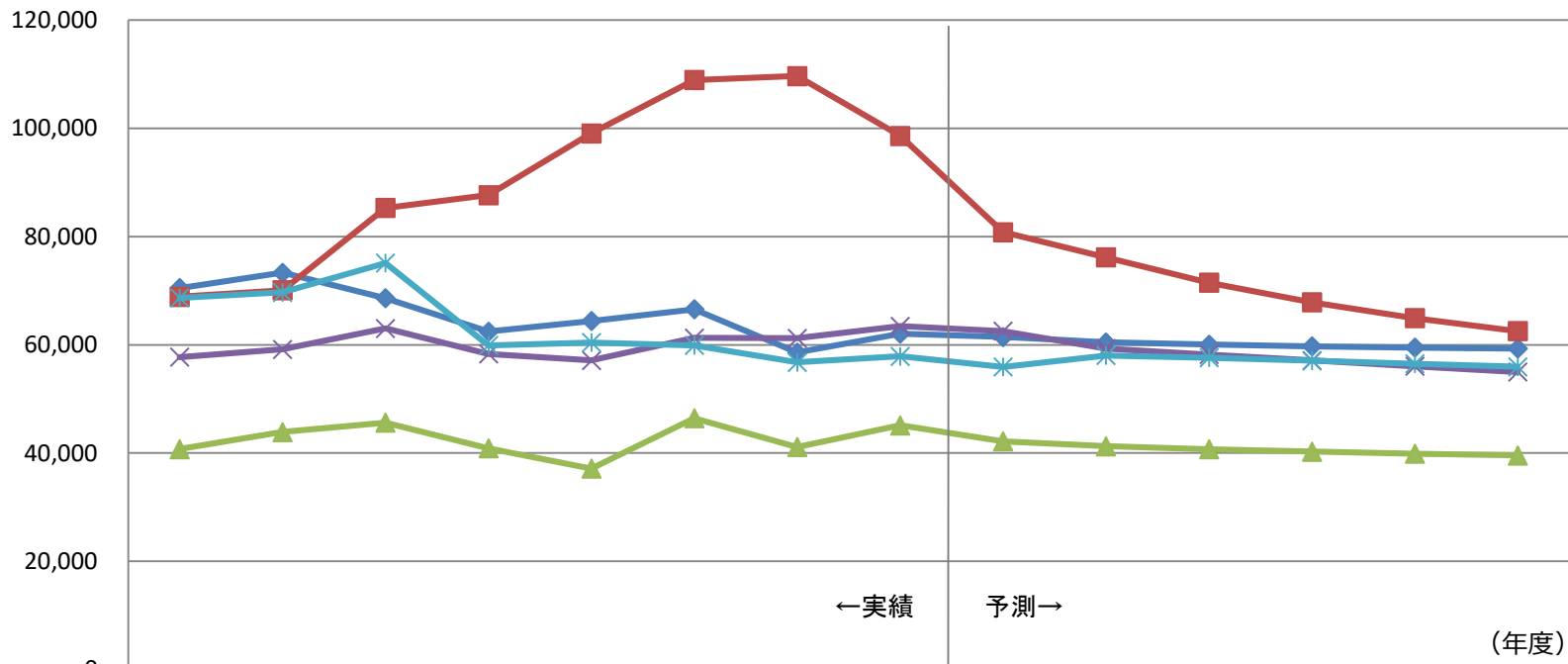
- ◆ 住宅借入金等特別控除は、低金利の影響で控除額が金利を上回り、実質マイナス金利となっています。
- ◆ 東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）は22年連続の転入超過となり、全国と比較しても高い有効求人倍率で推移しています。
- ◆ 人手不足の深刻化を受けて外国人労働者の受け入れも進んでおり、継続的な増加が確実な状況です。特に東京23区などでは、賃貸住宅の需要増加が見込まれます。

① 総着工件数の推移



2018年度は、アパートローン融資厳格化と分譲マンションの着工抑制により減少傾向となりましたが、消費税増税に伴う駆け込みが一部発生したことにより、減少幅はやや抑えられました。

②住宅種類別着工戸数の推移



	←実績								予測→						(年度)
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
◆分譲マンション	70,506	73,320	68,632	62,435	64,406	66,579	58,581	62,068	61,453	60,447	60,054	59,736	59,491	59,321	
■木造アパート	68,893	70,094	85,289	87,661	99,078	108,949	109,693	98,619	80,835	76,177	71,484	67,864	64,947	62,522	
▲賃貸マンション	40,742	43,904	45,618	40,869	37,126	46,436	41,119	45,132	42,179	41,249	40,705	40,261	39,886	39,560	
✕分譲戸建	57,726	59,180	63,043	58,320	57,112	61,284	61,215	63,434	62,525	59,326	58,210	57,114	56,039	54,985	
✧注文戸建	68,673	69,693	75,117	59,906	60,420	59,900	56,776	57,875	55,907	58,017	57,607	57,074	56,509	55,953	

木造アパート : ローンの審査厳格化により減少しました。

注文戸建 : 平成31年3月31日までの契約に消費税8%が適用されるため駆け込み需要が発生しました。

分譲マンション : 売れ行き急速な悪化に伴う着工抑制により減少し、その反動で賃貸マンション・分譲戸建に増加が見られました。

3. 調査結果の概要

③住宅種類別着工戸数の予測結果の比較

前回予測

年度	戸建	分譲マンシ	木造アパー	賃貸マンシ	総戸数	持家	貸家	分譲戸建	注文戸建	備考
2011	126,399	70,506	68,893	40,742	306,540	196,905	109,635	57,726	68,673	実績
2012	128,873	73,320	70,094	43,904	316,191	202,193	113,998	59,180	69,693	実績
2013	138,160	68,632	85,289	45,618	337,699	206,792	130,907	63,043	75,117	実績
2014	118,226	62,435	87,661	40,869	309,191	180,661	128,530	58,320	59,906	実績
2015	117,532	64,406	99,078	37,126	318,142	181,938	136,204	57,112	60,420	実績
2016	121,184	66,579	108,949	46,436	343,148	187,763	155,385	61,284	59,900	実績
2017	117,991	58,581	109,693	41,119	327,384	176,572	150,812	61,215	56,776	実績
2018	121,309	62,068	98,619	45,132	327,128	183,377	143,751	63,434	57,875	実績
2018	121,473	61,318	94,207	43,564	320,562	182,792	137,771	60,501	60,972	18年11月短期予測
2019	119,907	63,194	73,726	43,241	300,068	183,101	116,967	59,437	60,469	18年11月短期予測
2020	116,357	62,960	69,618	41,720	290,656	179,317	111,338	57,781	58,576	18年11月短期予測
2021	114,983	61,362	65,193	40,946	282,484	176,345	106,139	56,908	58,075	18年11月短期予測
2022	113,609	59,763	60,767	40,173	274,313	173,373	100,940	56,035	57,575	18年11月短期予測
2023	111,882	59,320	59,940	39,814	270,956	171,202	99,753	55,183	56,699	18年11月短期予測

5月予測

年度	戸建	分譲マンシ	木造アパー	賃貸マンシ	総戸数	持家	貸家	分譲戸建	注文戸建	備考
2011	126,399	70,506	68,893	40,742	306,540	196,905	109,635	57,726	68,673	実績
2012	128,873	73,320	70,094	43,904	316,191	202,193	113,998	59,180	69,693	実績
2013	138,160	68,632	85,289	45,618	337,699	206,792	130,907	63,043	75,117	実績
2014	118,226	62,435	87,661	40,869	309,191	180,661	128,530	58,320	59,906	実績
2015	117,532	64,406	99,078	37,126	318,142	181,938	136,204	57,112	60,420	実績
2016	121,184	66,579	108,949	46,436	343,148	187,763	155,385	61,284	59,900	実績
2017	117,991	58,581	109,693	41,119	327,384	176,572	150,812	61,215	56,776	実績
2018	121,309	62,068	98,619	45,132	327,128	183,377	143,751	63,434	57,875	実績
2019	118,432	61,453	80,835	42,179	302,900	179,886	123,015	62,525	55,907	19年5月短期予測
2020	117,344	60,447	76,177	41,249	295,217	177,791	117,426	59,326	58,017	19年5月短期予測
2021	115,817	60,054	71,484	40,705	288,061	175,872	112,189	58,210	57,607	19年5月短期予測
2022	114,188	59,736	67,864	40,261	282,049	173,924	108,125	57,114	57,074	19年5月短期予測
2023	112,549	59,491	64,947	39,886	276,873	172,040	104,833	56,039	56,509	19年5月短期予測
2024	110,938	59,321	62,522	39,560	272,341	170,259	102,082	54,985	55,953	19年5月短期予測

④住宅種類別コメント

全般	金融緩和政策は継続し個人の住宅取得意欲は高い傾向が続いていますが、アパートローン審査厳格化、分譲マンションの価格高騰により、やや減少傾向になると見込んでいます。
分譲戸建	高止まりが続く分譲マンションと比較しての割安感が継続し、堅調に推移します。
注文戸建	消費税率アップは規定路線としてマーケットは折込済みのため、前年に近い着工になります。
分譲マンション	着工抑制の影響もあり在庫の消化は進んでいますが、価格の高止まり傾向は変わらず着工抑制が続きます。
アパート	アパートローン審査の厳格化、建築工事不備の事例が相次ぐなど、逆風が続き減少傾向にあります。
賃貸マンション	都区部への流入増加による旺盛な需要はありますが、土地の仕入れや資金確保に苦戦する事業者も多く、前年に近い着工になります。