

住宅着工件数の短中期予測に関する調査

2024年1月

東京ガスネットワーク株式会社
需要開拓部

No.	項目	ページ
1	調査の概要	3
2	着工戸数に与える背景総論	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、その結果をガス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

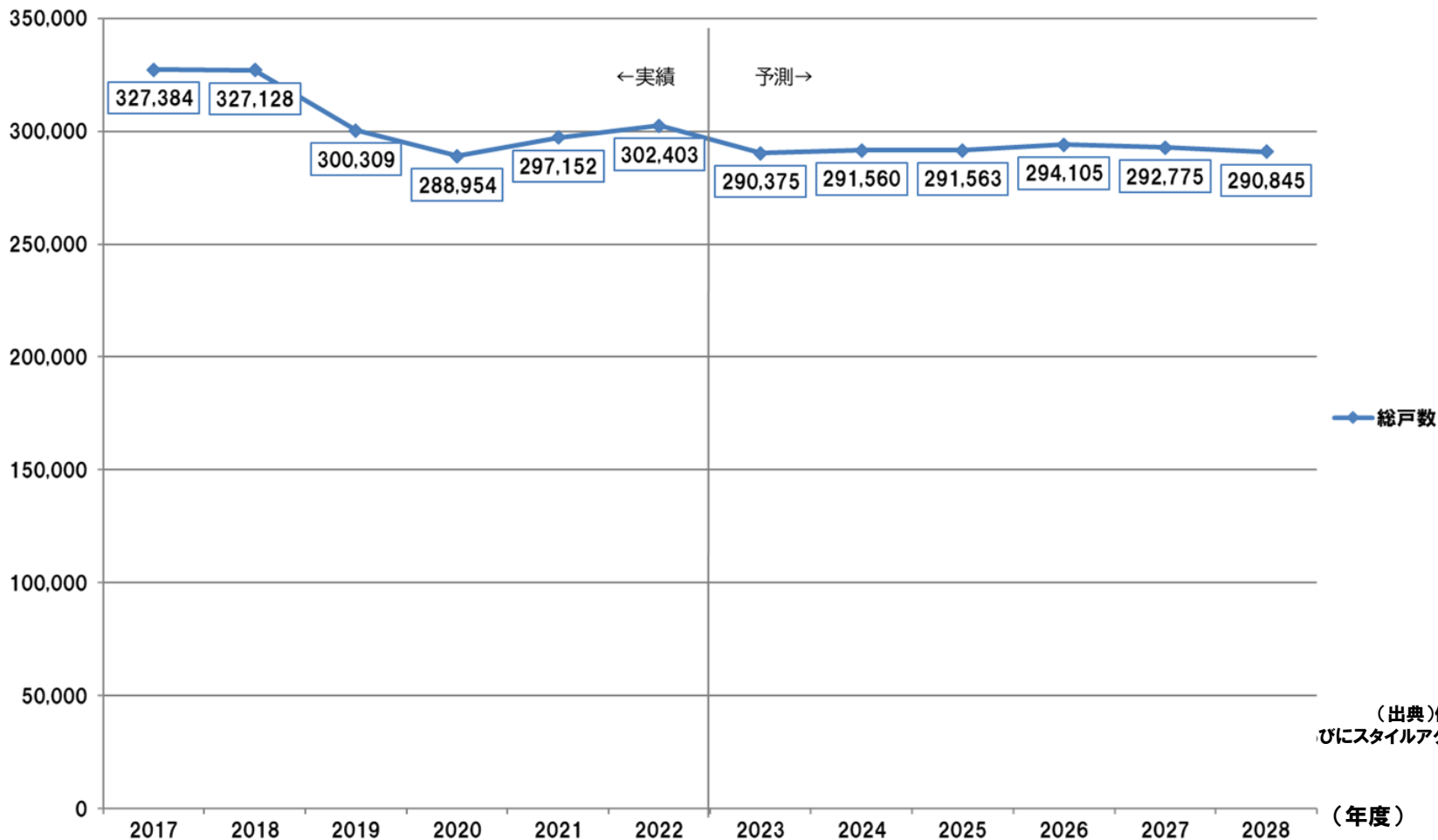
- ◆ 月次住宅着工データを用いて直近の傾向（景気動向、税制改正等）や周期性を把握したうえで2023年9月に予測した2023年度の着工戸数について、見直しを行いました。（対象は当社供給区域を含む行政区です）
 - ◆ 2024～2028年度の住宅着工件数について予測を行いました。
- ※各行政区別予測など詳細データをご希望のガス小売事業者様は別途ご連絡下さい。

2. 着工戸数に与える背景総論

- 国際的な紛争、エネルギー価格の高騰、円安などインフレ要因は解決が見通せないまま推移しており、今後も様々な価格の上昇が続くことが予想される。国内では労働力不足が更に顕著になり時給や定期給与の上昇が続くが、人口流入は一部の都市に偏重しており地方での労働力の確保は困難さが増し、首都圏への人口流入は今後も継続する可能性が高い。
- 東京都区部は大幅な流入増加を続けており、繁忙期更に継続することがほぼ確定している反面、日本国内全体では年間80万人の人口減少、若い世代の都市部への流入から地方部では労働力不足が加速、インフレも後押しし労働者は「より良い条件」を提示でき、潜在的な実家離れ指向も後押しし、魅力のある都市へ一層流入が加速することが予想されている。
- 結果、住宅着工において引きつづき都市間の優劣が明確になり、より一層慎重な投資地域、セグメントの見極めが重要となる。

① 総着工戸数の推移

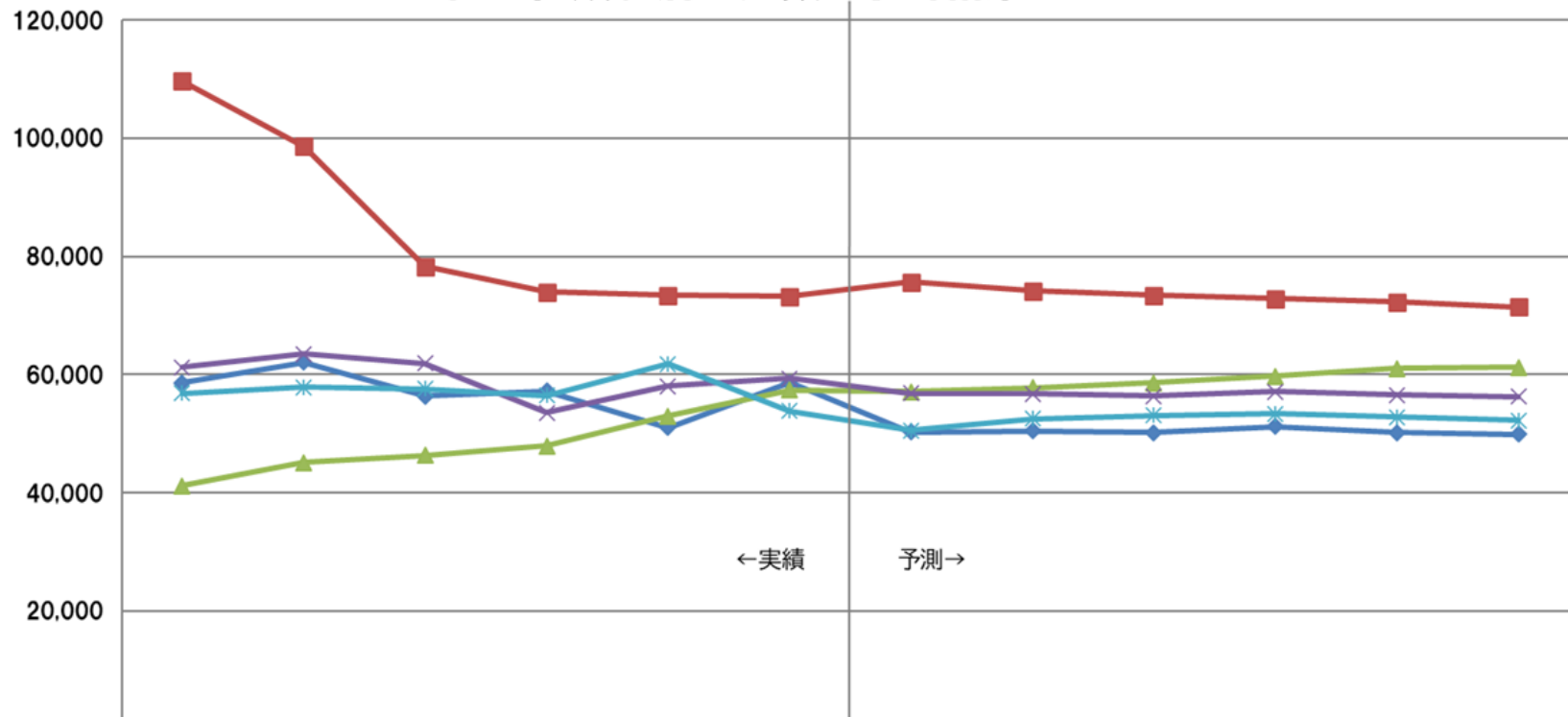
総着工戸数の推移



総戸数は特に注文戸建ての減少の影響を強く受け減少へ

②住宅種類別着工戸数の推移

住宅種類別着工戸数の予測結果



(年度) 0	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
◆ 分譲マンション	58,581	62,068	56,292	57,228	51,034	58,555	50,281	50,465	50,148	51,150	50,137	49,828
■ 木造アパート	109,693	98,619	78,280	73,918	73,379	73,242	75,652	74,172	73,415	72,809	72,307	71,397
▲ 賃貸マンション	41,119	45,132	46,266	47,857	52,941	57,415	57,096	57,760	58,603	59,737	60,990	61,185
✕ 分譲戸建	61,215	63,434	61,901	53,510	58,061	59,350	56,818	56,691	56,345	57,083	56,553	56,207
✧ 注文戸建	56,776	57,875	57,570	56,441	61,737	53,841	50,528	52,472	53,052	53,327	52,789	52,229

3. 調査結果の概要

③住宅種類別着工戸数の予測結果

2023年9月予測

年度	戸建	分譲 マンション	木造 アパート	賃貸 マンション	鉄筋集合	総戸数	持家	貸家	分譲戸建	注文戸建	備考
2017	117,991	58,581	109,693	41,119	99,700	327,384	176,572	150,812	61,215	56,776	実績
2018	121,309	62,068	98,619	45,132	107,200	327,128	183,377	143,751	63,434	57,875	
2019	119,471	56,292	78,280	46,266	102,558	300,309	175,763	124,546	61,901	57,570	
2020	109,951	57,228	73,918	47,857	105,085	288,954	167,179	121,775	53,510	56,441	
2021	119,798	51,034	73,379	52,941	103,975	297,152	170,832	126,320	58,061	61,737	
2022	113,191	58,555	73,242	57,415	115,970	302,403	171,746	130,657	59,350	53,841	
2023	109,235	55,432	73,496	58,079	113,511	296,243	164,667	131,575	59,080	50,156	2023年9月予測
2024	110,107	53,041	73,094	58,252	111,293	294,494	163,148	131,346	57,821	52,286	
2025	110,027	51,865	72,696	58,931	110,796	293,519	161,892	131,627	57,099	52,928	
2026	110,787	52,180	72,378	59,933	112,113	295,278	162,967	132,311	57,535	53,252	
2027	109,530	50,652	72,092	61,088	111,740	293,361	160,182	133,180	56,779	52,751	

2023年11月予測

年度	戸建	分譲 マンション	木造 アパート	賃貸 マンション	鉄筋集合	総戸数	持家	貸家	分譲戸建	注文戸建	備考
2017	117,991	58,581	109,693	41,119	99,700	327,384	176,572	150,812	61,215	56,776	実績
2018	121,309	62,068	98,619	45,132	107,200	327,128	183,377	143,751	63,434	57,875	
2019	119,471	56,292	78,280	46,266	102,558	300,309	175,763	124,546	61,901	57,570	
2020	109,951	57,228	73,918	47,857	105,085	288,954	167,179	121,775	53,510	56,441	
2021	119,798	51,034	73,379	52,941	103,975	297,152	170,832	126,320	58,061	61,737	
2022	113,191	58,555	73,242	57,415	115,970	302,403	171,746	130,657	59,350	53,841	
2023	107,347	50,281	75,652	57,096	107,377	290,375	157,627	132,748	56,818	50,528	2023年11月予測
2024	109,163	50,465	74,172	57,760	108,225	291,560	159,628	131,932	56,691	52,472	
2025	109,397	50,148	73,415	58,603	108,751	291,563	159,545	132,018	56,345	53,052	
2026	110,409	51,150	72,809	59,737	110,887	294,105	161,559	132,545	57,083	53,327	
2027	109,341	50,137	72,307	60,990	111,126	292,775	159,478	133,297	56,553	52,789	
2028	108,435	49,828	71,397	61,185	111,013	290,845	158,263	132,582	56,207	52,229	

年度	戸建	分譲 マンション	木造 アパート	賃貸 マンション	鉄筋集合	総戸数	持家	貸家	分譲戸建	注文戸建	備考
2022実績再掲	113,191	58,555	73,242	57,415	115,970	302,403	171,746	130,657	59,350	53,841	実績
下記年換算平均	107,759	45,547	76,605	56,344	101,891	286,255	153,306	132,949	56,818	50,941	2023年11月予測
3MA	106,054	38,333	78,156	51,049	89,382	273,593	144,387	129,206	48,103	57,952	
5MA	107,362	42,324	77,915	57,151	99,475	284,752	149,686	135,066	58,711	48,651	
7MA	107,172	43,413	76,545	58,456	101,870	285,586	150,585	135,001	58,826	48,345	
9MA	108,229	50,281	75,631	57,096	107,377	291,237	158,510	132,727	59,002	49,227	
13MA	109,979	53,382	74,779	57,967	111,349	296,107	163,361	132,746	59,451	50,528	
前回の2023予測	109,235	55,432	73,496	58,079	113,511	296,243	164,667	131,575	59,080	50,156	2023年9月予測

(出典)住宅着工統計をもとにスタイルアクトが推計

3. 調査結果の概要

④住宅種類別コメント

全体	雇用の中心である都区部への人口流入は継続し、有効求人倍率の地方との差異も高止まりしており今後も継続する可能性が高い。更に国内全体での労働力不足、インフレも後押しし都区部では給与の上昇も高く今後もより良い条件を提示できる都市部に流入は加速することが予想される。住宅着工はRC造の建材価格の高騰が続き、更に建築労働者の国内全体での不足から建築費が高止まりし、本来需要を満たす量の着工が難しい状態が続いており、今回鉄筋集合を着工量はやや弱含みの結果の予想となった。
分譲戸建	従前と比較し用地取得に関してはやや改善が見られるも戸建て全体の売れ行きは引き続き悪化、それに対し建築コストは高止まりしており、販売価格の減額は困難な状態が続くことが予想される。事業の特性として完成在庫の消化が必須となるため直近の着工トレンドは減少が続いており、年換算で▼3.8%前回予測より減少、前年比▼4.3%56,818戸となる見込み。
注文戸建	人口流入が引き続き郊外から都市部への移動へと偏重しており、需要は低迷、受注状況は低迷しており、前年比では▼6.2%と大きく減少となる見込み。
分譲マンション	建築価格の高騰とそれに伴う販売価格の上昇、一部大手の基幹物件を除き売れ行きも悪化しており直近の着工量は判断の先送りが見られ大きく減少した。 しかしながら分譲マンションは例年着工を年明けに先送りする例も多く見られ、デベロッパーとしても一定量の供給計画を立てていることから直近の減少はやや過大に減少している可能性が高い。ただ大幅な改善は見込みづらいため前年比▼14.1%50281戸となる見込み。
木造アパート	金融緩和は継続されており、土地価格は高止まり、相続税対策ニーズは継続しており金融機関も積極的に融資を実行している。直近も好調に推移しており前年比+3.3%、75,652戸となる見込み。
賃貸マンション	分譲マンション同様建築費が高騰しており、工期も延長、労働者の確保も難しく直近の着工量は減少傾向にある。しかしながら分譲マンション同様直近の着工戸数はやや過大に減少している可能性が高く、特に供給の中心となる都区部では賃貸マンションの不足から家賃上昇の傾向が継続しており投資家からの需要も高い。前年比▼0.6%、57,096戸となる見込み。