住宅着工件数の短中期予測に関する調査

2024年12月

東京ガスネットワーク株式会社 需要開拓部

No.	項目 The state of the state of t	ページ
1	調査の概要	3
2	調査結果の概要	4~8

1. 調査の概要

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。

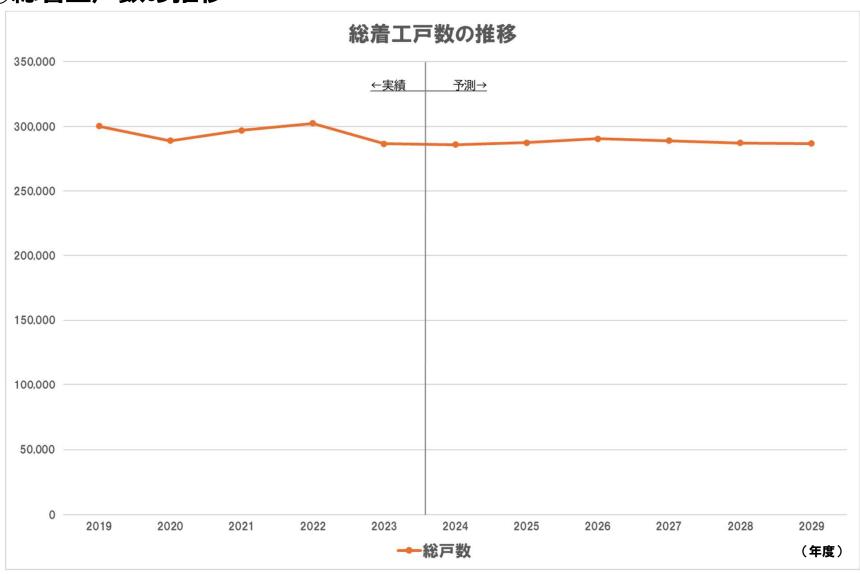
②今回の調査内容

- ◆ 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2024年9月に予測した2024年度の着工戸数について、見直しを行いました。
- ◆ 2025~2029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で連絡下さい。

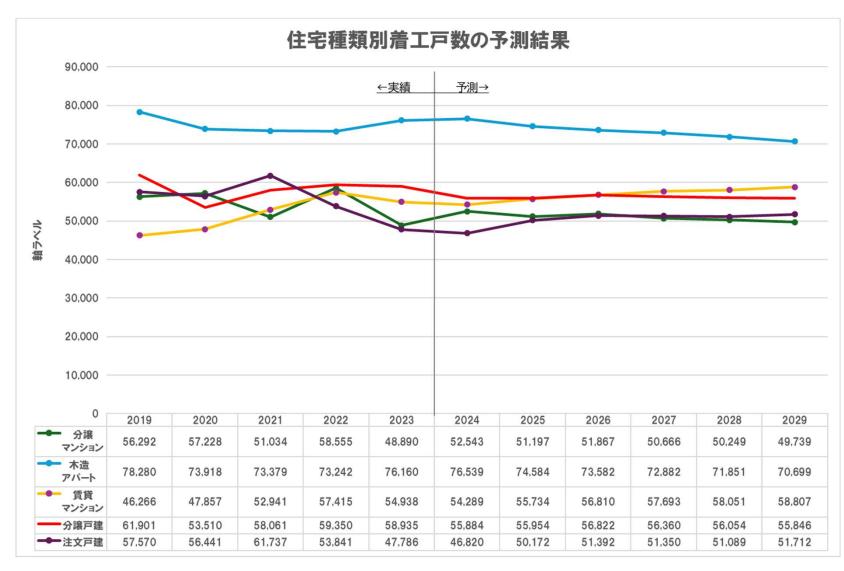
住宅建設の動向 <月例経済報告(内閣府:2024年11月)>

- ◆ 住宅建設は、おおむね横ばい
- ◆ 持家の着工は底堅い動き、貸家の着工は横ばい、分譲住宅はおおむね横ばい
- ◆ 先行きは、当面横ばいで推移していく見込み

①総着工戸数の推移



②住宅種類別着工戸数の推移



③住宅種類別着工戸数の予測結果

2024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
2019	119,471	56,292	78,280	46,266	102,558	300,309	175,763	124,546	61,901	57,570	実績
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	106,721	48,890	76,160	54,938	103,828	286,709	155,611	131,098	58,935	47,786	
2024	102,704	52,543	76,539	54,289	106,832	286,075	155,247	130,828	55,884	46,820	
2025	106,126	51,197	74,584	55,734	106,931	287,642	157,323	130,318	55,954	50,172	
2026	108,213	51,867	73,582	56,810	108,677	290,472	160,080	130,392	56,822	51,392	2024年11月予測
2027	107,710	50,666	72,882	57,693	108,358	288,951	158,375	130,575	56,360	51,350	2024年11月7測
2028	107,143	50,249	71,851	58,051	108,299	287,294	157,392	129,902	56,054	51,089	
2029	107,558	49,739	70,699	58,807	108,545	286,802	157,297	129,505	55,846	51,712	
差異分析											
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
2024年9月予測再掲	102,965	51,047	76,289	52,128	103,175	282,428	154,011	128,417	56,268	46,697	2024年9月予測
前回予測時(13MA)	103,910	53,248	76,738	53,997	107,245	287,892	157,158	130,734	56,783	47,126	
直近トレンド(13MA)	102,443	54,039	76,789	56,741	110,781	290,013	156,483	133,530	55,500	46,944	
同(3MA)	98,394	48,138	79,345	67,040	115,178	292,916	146,532	146,384	51,153	47,241	
同 (5MA)	97,779	54,491	76,258	61,354	115,845	289,882	152,270	137,612	52,125	45,654	
同 (7MA)	99,307	54,915	77,133	59,248	114,163	290,603	154,222	136,381	53,022	46,285	2024年9月予測
同 (9MA)	101,132	52,939	77,344	57,790	110,729	289,206	154,072	135,134	54,087	47,046	2024年9月 予測
今回予測値	102,704	52,543	76,539	54,289	106,832	286,075	155,247	130,828	55,884	46,820	
トレンド変化率	-1.4%	1.5%	0.1%	5.1%	3.3%	0.7%	-0.4%	2.1%	-2.3%	-0.4%	
前回予測との差異率	-0.3%	2.9%	0.3%	4.1%	3.5%	1.3%	0.8%	1.9%	-0.7%	0.3%	
前年度との差異率	-3.8%	7.5%	0.5%	-1.2%	2.9%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-5.2%	-2.0%	

4住宅種類別コメント

分譲戸建	各社在庫消化を進めているが売れ行きの低迷が続き未だ新規着工は抑制傾向にある。一定の需要量があるため大幅な減少には至っていないが今期着工は前年を▲5.2%下回る55,884戸となる見込み
注文戸建	戸数は分譲戸建てをさらに下回り低迷している。ただし極めて低調であった 前年との比較では▲2.0%下回る46,820戸となる見込み
木造 アパート	土地価格の高騰が続き相続税対策としてのアパート受注が好調、金融機関の 融資増加意欲も続き新規貸し出し額も昨年を大きく超過している。着工も大 きく増加した前年をさらに+0.5%上回る76,539戸となる見込み
賃貸 マンション	都区部への大幅な流入超過が続きさらに昨年を上回る見込み、投資家ともに需要は増加しているが建築費の大幅な上昇が続いており、賃料の上昇速度を上回っているため取得側との目線が合いづらく、上期と同様のペースでの着工は起こりづらい。前年を▲1.2%下回る54,289戸となる見込み
分譲 マンション	売れ行きは低迷しているが、賃料と比較し分譲価格の上昇率が高く、結果的に完成販売も増えつつあり賃貸マンションから分譲マンションへの転換が見られる。着工は前年を+7.5%上回る52,543戸となる見込み