

最近の人口動態を踏まえた県内住宅市場の動向 調査結果【概要版】



2025年12月

公益財団法人 ひまわりベンチャー育成基金
調査研究部門 千葉経済センター

(調査受託) 株式会社ちばぎん総合研究所

はじめに

本稿における 問題意識

- 住宅市場の動向は、幅広い業種に影響を及ぼすため、その市場動向を分析し、先行きを予測することは、社会や経済の現状と先行きを評価するうえで重要である。
→住宅市場のなかでも、特に関連する事業者の裾野が広い新設住宅市場を対象とする。

本稿の流れ

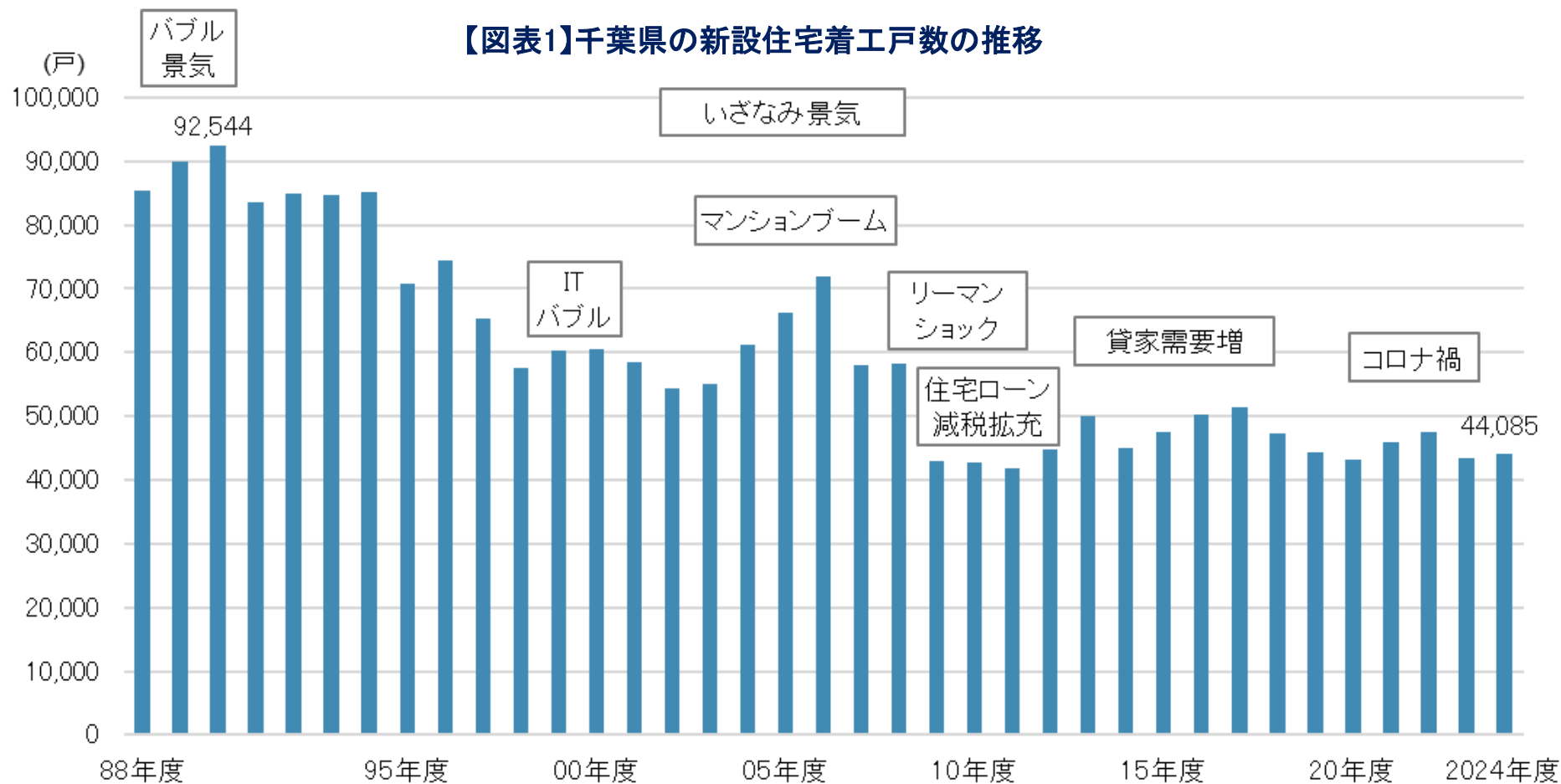
1. 千葉県と県内各地域の新設住宅市場(具体的には、新設住宅着工戸数)の動向を整理する。
2. 新設住宅着工戸数を左右する要因を整理し、回帰分析により関連性を検証する。
3. 2035年度までの千葉県と県内各地域の新設住宅市場の見通しを示す。

主な調査手法

- 2035年度における千葉県と県内地域の新設住宅着工戸数を試算する。試算時には、人口動態や住宅ストックの状況、大規模開発プロジェクト、成田空港の機能強化の影響を加味する。
- 県内新設住宅市場の評価や見通しについて、県内住宅関連事業者に対してヒアリング調査を実施し、事業者からみた住宅市場の見通しを把握する。

千葉県の住宅市場 新設住宅着工戸数の推移

千葉県の新設住宅着工戸数は、バブル期の1990年度の92,544戸をピークに水準を大きく切り下げており、2024年度は44,085戸とピーク時の半分以上となっている。



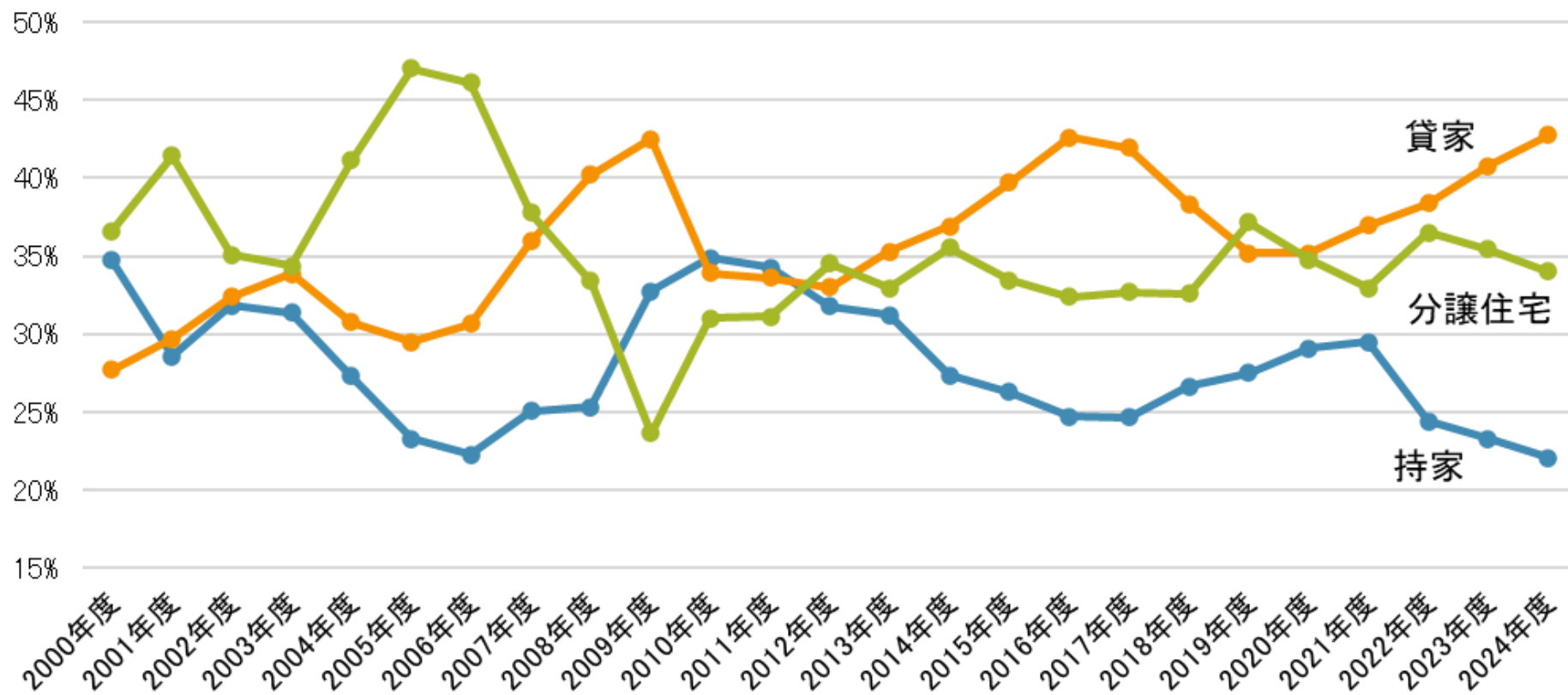
(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

千葉県の住宅市場 利用関係別の構成比

新設住宅着工戸数の利用関係別構成比を概観すると、

- ・ 持家は、2010年度以降緩やかな低下傾向にある。
- ・ 貸家は、相続対策としての需要増加などから、2011年度以降水準を切り上げている。
- ・ 分譲住宅は、2009年度にかけて低下し、その後は、再び水準を切り上げている。

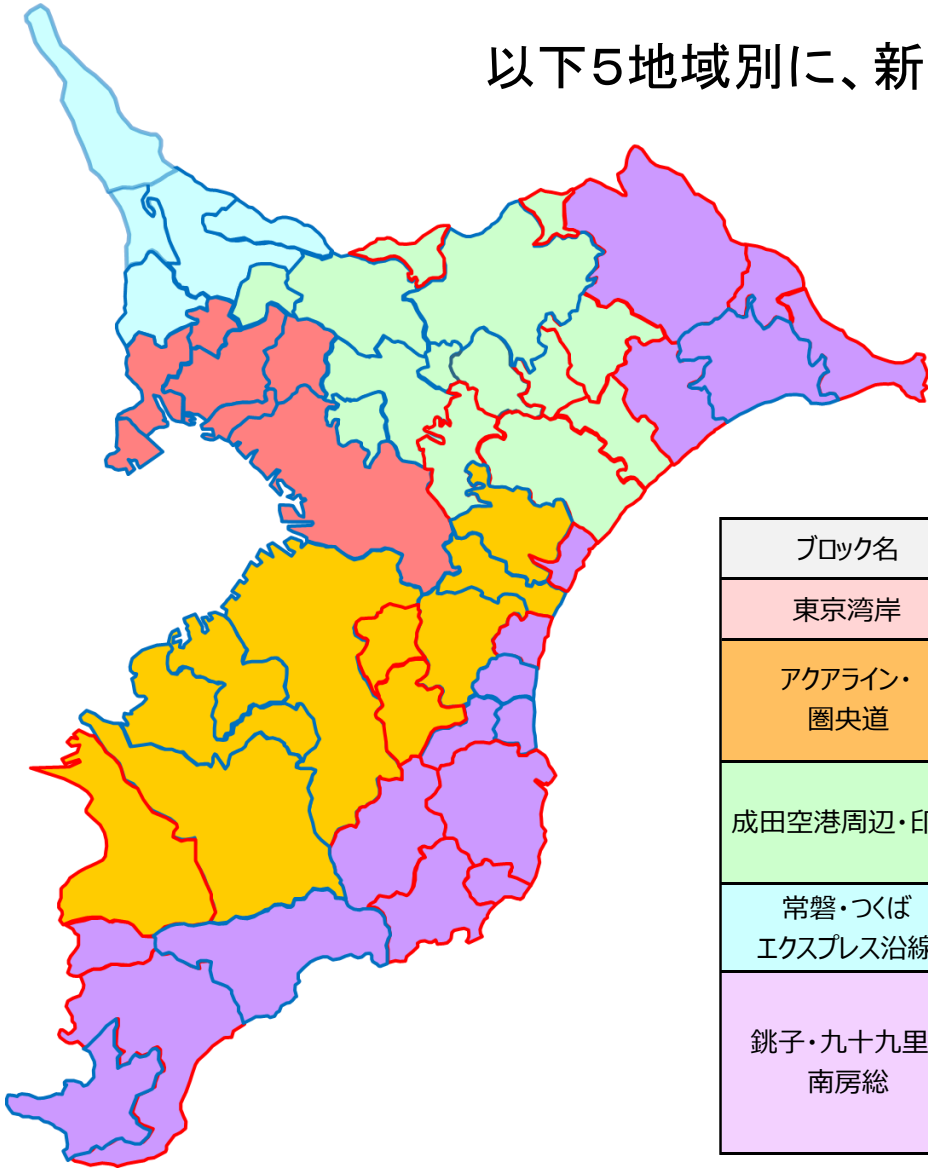
【図表2】千葉県の新設住宅着工戸数の利用関係別構成比



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

参考) 千葉県 5 地域

以下5地域別に、新設住宅着工戸数の動向を整理、分析する。



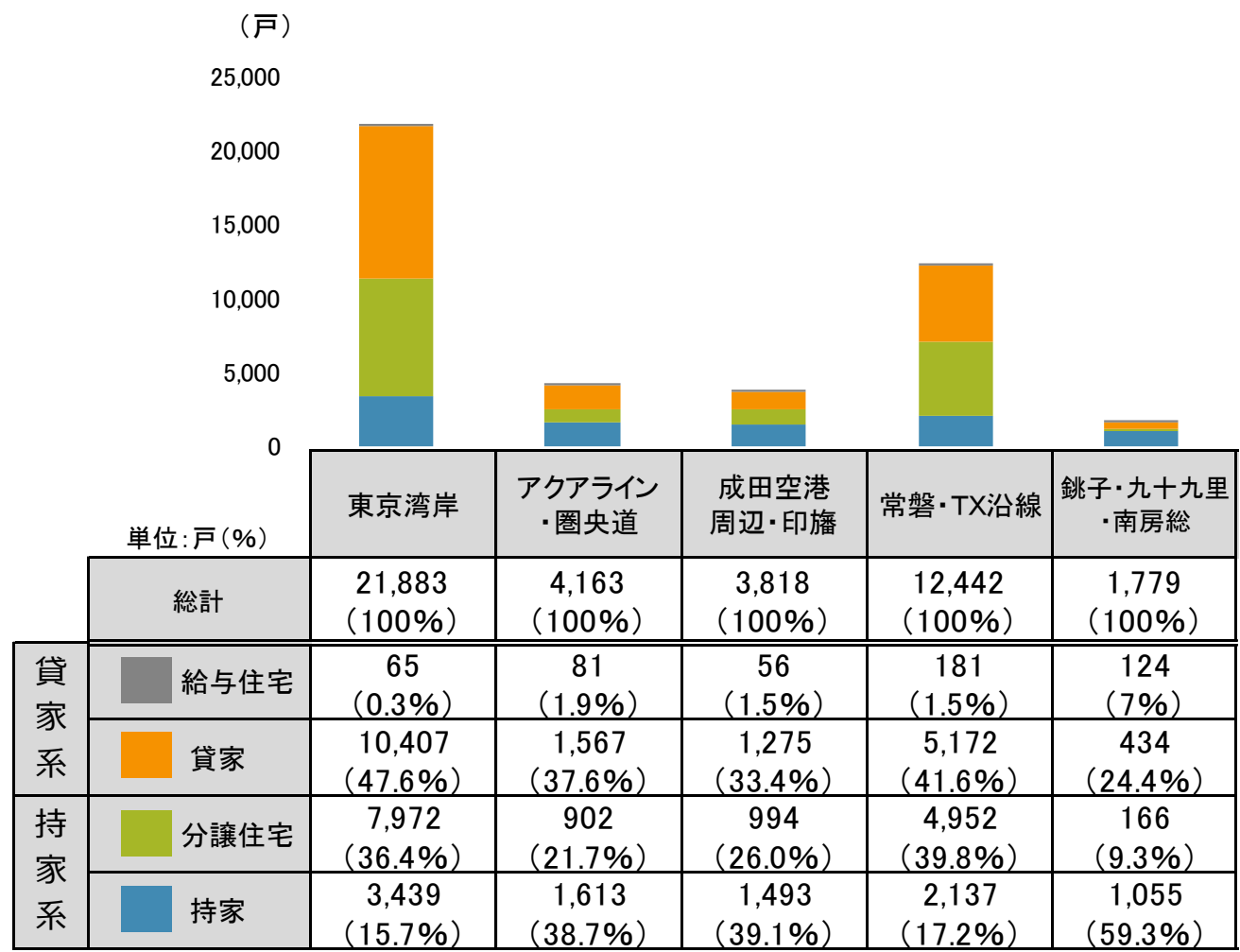
【図表3】千葉県内の5地域

ブロック名	自治体数	自治体名						
東京湾岸	7	千葉市	市川市	船橋市	習志野市	八千代市	鎌ヶ谷市	浦安市
アクアライン・ 圏央道	10	木更津市	茂原市	東金市	市原市	君津市	富津市	袖ヶ浦市
		大網白里市	長柄町	長南町				
成田空港周辺・印旛	14	成田市	佐倉市	四街道市	八街市	印西市	白井市	富里市
		山武市	酒々井町	栄町	神崎町	多古町	芝山町	横芝光町
常磐・つくば エクスプレス沿線	5	松戸市	野田市	柏市	流山市	我孫子市		
銚子・九十九里・ 南房総	18	銚子市	館山市	旭市	勝浦市	鴨川市	南房総市	匝瑳市
		香取市	いすみ市	東庄町	九十九里町	一宮町	睦沢町	長生村
		白子町	大多喜町	御宿町	鋸南町			

※赤枠は消滅可能性都市

地域別にみた新設住宅着工戸数①

【図表4】地域別にみた新設住宅着工戸数(2024年度)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

東京湾岸地域

●新設住宅着工戸数(2024年度)

合計21,883戸(県全体の49.6%)
うち 持家系11,411戸(52.1%)、貸家系10,472戸(47.9%)

● マーケットの特徴

- 都心就業・就学者が多く、人口は高水準で推移。
- 貸家が地域の着工戸数の半分を占める。その主な需要層は、進学や就職を機に転入してくる若い世代。一方、持家の割合は、地価が高いうえ宅地開発の好適地が限られているため、他地域と比べて低い傾向がある。

● 住宅関連事業者の見方

【ハウスメーカーA社】

- 都心へのアクセス性が優れている分、住宅需要は旺盛であるが、近年、地価や建設コストの上昇の影響などから、需要が持家から相対的に割安な分譲住宅、貸家系にシフトしつつある。

地域別にみた新設住宅着工戸数②

アクアライン・圏央道地域

● 新設住宅着工戸数(2024年度)

合計4,163戸(県全体の9.4%)

うち 持家系2,515戸(60.4%)、貸家系1,648戸(39.6%)

● マーケットの特徴

- 2009年の東京湾アクアラインの社会実験(通行料金を800円に引き下げ)開始などにより、木更津市や袖ヶ浦市で若い世代を中心に転入者が増加し、持家や分譲住宅の需要を押し上げた。一方、他の市町村では人口減少が進んでおり、域内で人口動態の格差がある。

● 住宅関連事業者の見方

【不動産売買・仲介事業者B社】

- コロナ禍を経て二拠点居住などの住宅需要が高まったが、そうしたプラス作用も足もとでは鈍化している。

【ハウスメーカーA社】

- 同地域は新設賃貸物件の事業化が難しい。建築費の上昇を考慮すると、利回りを確保できない。

成田空港周辺・印旛地域

● 新設住宅着工戸数(2024年度)

合計3,818戸(県全体の8.7%)

うち 持家系2,487戸(65.1%)、貸家系1,331戸(34.9%)

● マーケットの特徴

- 成田空港周辺の市町では、転入・転出が多い流動的な人口動態となる一方、その他の市町では人口減少・高齢化が著しい市町がある。
- 千葉ニュータウン近辺(印西市、白井市)はファミリー層が流入・定着している。

● 住宅関連事業者の見方

【不動産売買・仲介事業者C社】

- 成田市周辺の持家系は、開発用地が限られており、新規供給の急増は見込めない。貸家系は、成田空港の機能強化を見込んだ雇用増加から、需要が増加し始めている。

【不動産売買・仲介事業者B社】

- 印西市近辺の需要は底堅い。

地域別にみた新設住宅着工戸数③

常磐・つくばエクスプレス地域

● 新設住宅着工戸数(2024年度)

合計12,442戸(県全体の28.2%)

うち 持家系7,089戸(57.0%)、貸家系5,353戸(43.0%)

● マーケットの特徴

- 同地域を通る常磐線と2005年開業のつくばエクスプレス(以下、TX)は、都心に直結するという優れたアクセス性を有している。そのため、主たる需要者が都心で就業するファミリー層となっている。

● 住宅関連事業者の見方

【不動産売買・仲介事業者D社】

- 常磐線沿線、TX沿線で顧客層や求める住宅像が異なっているため、それに見合った住宅供給が求められている。例えば、常磐線沿線の分譲住宅は、主要顧客の所得が東京湾岸地域(総武線沿線など)の住民と比べて高くないため、価格勝負になる。

銚子・九十九里・南房総地域

● 新設住宅着工戸数(2024年度)

合計1,779戸(県全体の4.0%)

うち 持家系1,221戸(68.6%)、貸家系558戸(31.4%)

● マーケットの特徴

- 都心からの距離が遠く、鉄道網が充実している訳ではないが、豊かな自然と観光資源などから別荘や移住、二拠点生活の需要がある。そのため、住宅需要の多くは域内で就業・就学する人を想定。

● 住宅関連事業者の見方

【不動産・建築事業者E社】

- 銚子・旭地域の住宅需要は低調である。建て替え需要がほとんどみられないが、新耐震基準を満たさない住宅が多く、リフォーム需要は旺盛。

【建設業F社】

- 当社の南房総地域の新築戸建販売件数(25年度)は、前年度比6割減である。人口減少が原因とみている。

新設住宅着工戸数を左右する要因

着工戸数を左右する要因を整理し、その関連性を検証するべく、市町村別パネルデータを用いた回帰分析を実施。分析は、主な需要層や供給メカニズムの違いを勘案し、着工戸数を「持家系」と「貸家系」に分けて実施した。

【図表5】新設住宅着工戸数を左右する要因

			着工戸数への影響	
大項目	小項目（説明変数）		持家系 （持家＋分譲住宅）	貸家系 （貸家＋給与住宅）
①人口動態	転入者数		＋	＋
	世帯構成	単独世帯割合	－	＋
		65歳以上単独世帯割合	－	－
②住宅ストック・空き家	空き家率		－	－
③経済情勢	実質GDP成長率		＋	＋

※符号は、想定される着工戸数（説明変数）への影響の方向性を意味する。**赤セル**は、回帰分析で統計的に有意だったもの。

参考) 回帰分析の結果 ー前頁の詳細ー

【図表6】新設住宅着工戸数の回帰分析の結果

	被説明変数: 着工戸数	
	持家系 (持家＋分譲住宅)	貸家系 (貸家＋給与住宅)
転入者数	0.1453 *** (0.0130)	0.0418 *** (0.0123)
空き家率		-0.0075 *** (0.0015)
単独世帯割合	-0.0352 *** (0.0028)	0.0212 *** (0.0026)
65歳以上単独世帯割合		-0.0291 *** (0.0064)
実質GDP成長率		0.0002 ** (0.0001)
定数項	0.0140 *** (0.0008)	0.0011 (0.0009)
Adj. R ²	0.2355	0.4001
F値	95.8742	72.9032
サンプルサイズ	617	540
個体数	43	41

(注) ・()は標準誤差。***はp<0.001、**はp<0.01、*はp<0.05
・F値とは、回帰式による被説明変数の変動に関する説明力を示しており、
値が大きいほど説明力が高い

■ 使用データ

54市町村別の時系列年度計数で構成されるパネルデータ
(2010～2024年度分)
※市町村によっては欠損してるデータがあるため、パネルはバランスしていない

■ 被説明変数

新設住宅着工戸数(住宅ストックで基準化)

■ 説明変数

- ・転入者数
(県外および県内他市町村からの転入者数、日本人のみ、
総人口で基準化)
- ・空き家率
(空き家数を住宅ストックで除したもの)
- ・単独世帯割合
(世帯数に占める単独世帯の割合)
- ・65歳以上単独世帯割合
(世帯数に占める65歳以上単独世帯の割合)
- ・実質GDP成長率

新設住宅着工戸数と住宅市場の先行き見通し

以下3つのステップで、市町村別パネルデータを用いて、2035年度にかけての着工戸数の見通しを試算。

ステップ1

新設住宅着工戸数が、総人口の見通し(注1)と平行に推移すると仮定する。

ステップ2

回帰結果を踏まえて、「新設住宅着工戸数を左右する要因」が及ぼす着工戸数への影響の大きさを試算する。

【図表7】着工戸数への影響
(回帰結果より)

	空き家率	単独世帯比率	65歳以上 単独世帯比率
持家系		—	
貸家系	—	+	—

ステップ3

「調整項目」として、大規模開発プロジェクトと成田空港の機能強化による影響で増加する着工戸数の見込みを、2035年度着工戸数の見通しに上乗せする。

県外からの転入者の影響として、

大規模
開発PJ

持家系850戸／年を上乗せ。
(東京湾岸地域700戸、常磐・TX沿線地域150戸 注2)

成田空港
機能強化

貸家系341戸／年を上乗せ。
(すべて成田空港周辺・印旛地域 注2)

(注2)戸数の想定の仕方は本編を参照。

(注1)(公財)ひまわりベンチャー育成基金「千葉県の人口動態分析と将来人口推計」(2024年)

千葉県の見通し（１）

- 2035年度の着工戸数は39,648戸、2024年度から▲4,437戸、▲10.1%減少する見通し。
- 内訳をみると、持家系は18,818戸に減少（同▲5,905戸、▲23.9%）する見通し。一方、貸家系は20,830戸に増加（同＋1,468戸、＋7.6%）となる見通し。
- 単独世帯割合の上昇により、貸家系の需要が高まる一方、主な需要者であるファミリー層の減少が持家系の需要を押し下げるかたち。

【図表8】千葉県の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

(単位: 戸、%p)					着工戸数への影響(試算値、単位: 戸)				
	2024年度 実績(a)	2035年度 試算値(g)	2024→2035年度 (g-a) (g/a)		総人口 (b)	空き家率 (c)	単独世帯 (d)	65歳以上 単独世帯(e)	調整項目 (f)
新設住宅着工戸数	44,085	39,648	-4,437	-10.1	43,207	219	-2,461	-2,508	1,191
持家系	24,723	18,818	-5,905	-23.9	24,165	219	-6,197	-2,508	850
貸家系	19,362	20,830	1,468	7.6	19,042		3,737		341

	2024年度 実績(h)	2035年度 試算値(i)	2024→35年度 %p
総人口(万人)	627.5	606.6	-3.3
空き家率(%)	13.8	13.7	0.0
単独世帯割合(%)	36.2	42.7	6.5
65歳以上単独世帯割合(%)	10.8	14.0	3.2

(注) ・ 持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋給与住宅
・ 2035年度試算値(g)＝(b)＋(c)＋(d)＋(e)＋(f)
・ 総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
・ 強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って解釈していく必要がある。

(参考) 2014→2024年度の新設着工戸数(合計)の増減は-913戸(-2.0%pt)

千葉県の見通し（２）

- 地域別にみると、2024年度から2035年度にかけて、全ての地域で着工戸数が減少する。東京湾岸地域や常磐・TX沿線地域は2024年度比▲6～7%の減少にとどまるなど、住宅需要が相対的に堅調である一方、銚子・九十九里・南房総地域は▲4割減になる見通し。
- 今回の試算値は、貸家を中心に、野村総合研究所[2025年](注1)による一都三県と大阪府の着工戸数の予測(2024年度比▲16.2%、2024年度37万戸→2040年度31万戸)を上回っている。

【図表9】千葉県地域別の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

	戸数		増減	
	2014年度 実績(a)	2024年度 実績(b)	2014→2024年度 戸(b-a)	%(b/a)
千葉県	44,998	44,085	-913	-2.0
東京湾岸	20,032	21,883	1,851	9.2
アクアライン・圏央道	5,588	4,163	-1,425	-25.5
成田空港周辺・印旛	5,631	3,818	-1,813	-32.2
常磐・TX沿線	11,635	12,442	807	6.9
銚子・九十九里・南房総	2,112	1,779	-333	-15.8

戸数		増減	
2035年度 試算値(c)		2024→2035年度 戸(c-b)	%(c/b)
39,648		-4,437	-10.1
20,525		-1,358	-6.2
3,228		-935	-22.5
3,246		-572	-15.0
11,561		-881	-7.1
1,098		-681	-38.3

(注1) (株)野村総合研究所、「2040年度の新設住宅着工戸数は61万戸に減少～変わりゆく住宅着工の潮流、変化に対応した取組を～」(2025年6月12日)

(注2) ・ 2035年度試算値(g) = (b) + (c) + (d) + (e) + (f)
・ 総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
・ 強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って解釈していく必要がある。

地域別の見通し 東京湾岸地域

- 2035年度の着工戸数は20,525戸、2024年度から▲1,358戸、▲6.2%減少する見通し。
- 全地域のなかで着工戸数の減少幅は最も小さい。総人口の影響だけであれば、2024年度対比微減にとどまるが、ファミリー層の減少から持家系が減少することが全体を押し下げ。一方、貸家系は増加。

【図表10】東京湾岸地域の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

(単位: 戸、%p)					着工戸数への影響(試算値、単位: 戸)				
	2024年度 実績(a)	2035年度 試算値(g)	2024→2035年度 (g-a) (g/a)		総人口 (b)	空き家率 (c)	単独世帯 (d)	65歳以上 単独世帯(e)	調整項目 (f)
新設住宅着工戸数	21,883	20,525	-1,358	-6.2	21,741	127	-1,132	-911	700
持家系	11,411	9,181	-2,230	-19.5	11,333	127	-2,852	-911	700
貸家系	10,472	11,343	871	8.3	10,407		1,720		0

	2024年度 実績(h)	2035年度 試算値(i)	2024→35年度 %p
総人口(万人)	279.4	277.8	-0.6
空き家率(%)	10.7	9.3	-1.5
単独世帯割合(%)	39.5	45.8	6.3
65歳以上単独世帯割合(%)	10.0	12.5	2.4

(参考) 2014→2024年度の新設住宅着工戸数(合計)の増減は、+1,851戸(+9.2%pt)

- (注)・持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋給与住宅
- ・ 2035年度試算値(g) = (b) + (c) + (d) + (e) + (f)
 - ・ 総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
 - ・ 強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って解釈していく必要がある。

● 住宅関連事業者の見方

【ハウスメーカーA社】

- ・ 人口は減少傾向にあるが、核家族世帯や単独世帯の増加を背景に着工戸数は急減しないとみている。

地域別の見通し アクアライン・圏央道地域

- 2035年度の着工戸数は3,228戸、2024年度から▲935戸、▲22.5%減少する見通し。
- 持家系、貸家系ともに減少する見通し。人口減少に加えて、ファミリー層の減少と65歳以上単独世帯割合の上昇が響く。

【図表11】アクアライン・圏央道地域の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

(単位: 戸、%p)					着工戸数への影響(試算値、単位: 戸)				
	2024年度 実績(a)	2035年度 試算値(g)	2024→2035年度 (g-a)	(g/a)	総人口 (b)	空き家率 (c)	単独世帯 (d)	65歳以上 単独世帯(e)	調整項目 (f)
新設住宅着工戸数	4,163	3,228	-935	-22.5	3,872	26	-293	-377	0
持家系	2,515	1,603	-912	-36.3	2,341	26	-739	-377	0
貸家系	1,648	1,625	-23	-1.4	1,531		445		0

	2024年度 実績(h)	2035年度 試算値(i)	2024→35年度 %p
総人口(万人)	78.4	72.0	-8.2
空き家率(%)	14.2	14.4	0.2
単独世帯割合(%)	24.2	28.8	4.6
65歳以上単独世帯割合(%)	8.3	11.1	2.9

(注)・持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋給与住宅
・2035年度試算値(g)＝(b)＋(c)＋(d)＋(e)＋(f)
・総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
・強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って
解釈していく必要がある。

(参考)2014→2024年度の新設住宅着工戸数(合計)の増減は、-1,425戸(-25.5%p)

● 住宅関連事業者の見方

【ハウスメーカーA社】

- ・ 袖ヶ浦市・木更津市は、アクアラインの着岸地であるほか、都内と比較すると価格が安いことから、今後も一定の需要は見込める。
ただし、君津市以南の地域や外房エリアはマーケットの縮小が続くだろう。

地域別の見通し 成田空港周辺・印旛地域

- 2035年度の着工戸数は3,246戸、2024年度から▲572戸、▲15.0%減少する見通し。
- 需要が持家系から貸家系にシフトする見込み。これは、単独世帯割合の上昇が高齢化の影響を上回るほか、成田空港の機能強化が貸家系の需要を押し上げるため。ただし、事業者の見方は慎重。

【図表12】成田空港周辺・印旛地域の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

(単位: 戸、%p)					着工戸数への影響(試算値、単位: 戸)				
	2024年度 実績(a)	2035年度 試算値(g)	2024→2035年度 (g-a)	(g/a)	総人口 (b)	空き家率 (c)	単独世帯 (d)	65歳以上 単独世帯(e)	調整項目 (f)
新設住宅着工戸数	3,818	3,246	-572	-15.0	3,659	-17	-331	-406	341
持家系	2,487	1,546	-941	-37.8	2,379	-17	-833	-406	0
貸家系	1,331	1,700	369	27.7	1,280		502		341

	2024年度 実績(h)	2035年度 試算値(i)	2024→35年度 %p
総人口(万人)	81.0	76.8	-5.2
空き家率(%)	13.3	14.5	1.2
単独世帯割合(%)	29.9	37.2	7.3
65歳以上単独世帯割合(%)	10.4	14.8	4.3

(注)・持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋給与住宅
・2035年度試算値(g)＝(b)＋(c)＋(d)＋(e)＋(f)
・総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
・強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って解釈していく必要がある。

(参考)2014→2024年度の新設住宅着工戸数(合計)の増減は、-1,813戸(-32.2%ppt)

● 住宅関連事業者の見方

【不動産売買・仲介事業者B社】

- 圏央道の開通も住宅需要には結びつかず、空港の機能強化による就業効果も不透明であるため、将来的にも成田の需要はそれほど強くないとみている。

地域別の見通し 常磐・つくばエクスプレス沿線地域

- 2035年度の着工戸数は11,561戸、2024年度から▲881戸、▲7.1%減少する見通し。
- 持家系は、大規模プロジェクトの影響を加味しても減少する見通し。貸家系は、総人口の影響だけでみると2024年度から横ばい圏内となるが、単独世帯割合の上昇が着工戸数を押し上げ。

【図表13】常磐・つくばエクスプレス沿線地域の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

(単位: 戸、%p)					着工戸数への影響(試算値、単位: 戸)				
	2024年度 実績(a)	2035年度 試算値(g)	2024→2035年度 (g-a)	(g/a)	総人口 (b)	空き家率 (c)	単独世帯 (d)	65歳以上 単独世帯(e)	調整項目 (f)
新設住宅着工戸数	12,442	11,561	-881	-7.1	12,437	116	-553	-589	150
持家系	7,089	5,845	-1,244	-17.5	7,087	116	-1,392	-589	150
貸家系	5,353	5,716	363	6.8	5,349		839		0

	2024年度 実績(h)	2035年度 試算値(i)	2024→35年度 %p
総人口(万人)	143.1	142.3	-0.5
空き家率(%)	13.5	14.5	1.1
単独世帯割合(%)	35.7	41.9	6.3
65歳以上単独世帯割合(%)	10.7	13.9	3.2

(注)・持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋給与住宅
・2035年度試算値(g)＝(b)＋(c)＋(d)＋(e)＋(f)
・総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
・強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って解釈していく必要がある。

(参考)2014→2024年度の新設住宅着工戸数(合計)の増減は、+807戸(+6.9%p)

● 住宅関連事業者の見方

【不動産売買・仲介事業者D社】

- 常磐エリアでは、開発用地が枯渇しており、今後、大規模な開発は見込めない。開発可能な用地の不足、建設価格の高騰の影響もあり、現状と同水準の供給が続くことは難しいだろう。

地域別の見通し 銚子・九十九里・南房総地域

- 2035年度の着工戸数は1,098戸、2024年度から▲681戸、▲38.3%減少する見通し。
- 総人口の減少と高齢化の進行(65歳以上単独世帯割合の上昇)が大きく影響するかたち。

【図表14】銚子・九十九里・南房総地域の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

(単位: 戸、%p)					着工戸数への影響(試算値、単位: 戸)				
	2024年度 実績(a)	2035年度 試算値(g)	2024→2035年度 (g-a)	(g/a)	総人口 (b)	空き家率 (c)	単独世帯 (d)	65歳以上 単独世帯(e)	調整項目 (f)
新設住宅着工戸数	1,779	1,098	-681	-38.3	1,509	-34	-152	-225	0
持家系	1,221	642	-579	-47.4	1,025	-34	-383	-225	0
貸家系	558	456	-102	-18.2	484		231		0

	2024年度 実績(h)	2035年度 試算値(i)	2024→35年度 %p
総人口(万人)	45.6	37.8	-17.1
空き家率(%)	30.7	34.3	3.5
単独世帯割合(%)	32.0	39.2	7.2
65歳以上単独世帯割合(%)	15.5	20.6	5.1

(注)・持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋給与住宅
・2035年度試算値(g)＝(b)＋(c)＋(d)＋(e)＋(f)
・総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの
・強い仮定のもとで試算したものであるため、計数に関しては幅を持って
解釈していく必要がある。

(参考)2014→2024年度の新設住宅着工戸数(合計)の増減は、-333戸(-15.8%pt)

● 住宅関連事業者の見方

【建設事業者F社】

- ・ 今後も南房総エリアの人口は減少し、実需は減少する見込みのため、商圈を関東まで広げている。

おわりに

調査結果と考察

- 千葉県の2035年度新設住宅着工戸数は、2024年度から▲1割程度減少する見通し。
利用関係別では、持家系が▲2割強減少、貸家系が+1割弱増加と、持家系を中心に減少する。地域別にみると、東京湾岸地域や常磐・TX沿線地域は▲6～7%の減少にとどまるなど、住宅需要が相対的に堅調である一方、銚子・九十九里・南房総地域は▲4割減に。
- 人口動態の影響などから、引き続き住宅市場の重心が持家から分譲住宅、貸家へシフトしていくと考えられる。
- 地域ごとあるいは地域内の市町村ごとによって、住宅市場の構造や特徴が大きく異なる。
 - ・ 単独世帯割合が上昇 → 持家から貸家への需要シフトが加速
 - ・ 高齢者割合が上昇 → 貸家の需要が押し下げられる

今後に向けて

新設住宅に係る事業者は、先行きの変化を見越して自身の経営戦略を講じていくことが望まれる。