

## 「最近の人口動態を踏まえた県内住宅市場の動向」

【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）】

### 目 次

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| I. はじめに.....                     | 2  |
| II. 千葉県の住宅市場：新設住宅着工戸数の推移 .....   | 3  |
| 1. 千葉県.....                      | 3  |
| (1) 新設住宅着工戸数の動き .....            | 3  |
| (2) 利用関係別の動き .....               | 5  |
| (3) 地価・住宅価格 .....                | 8  |
| 2. 地域別にみた特徴.....                 | 11 |
| III. 新設住宅着工戸数を左右する要因 .....       | 19 |
| 1. 人口動態.....                     | 19 |
| (1) 総人口、転入者数 .....               | 19 |
| (2) 世帯数、世帯構成 .....               | 20 |
| 2. 住宅ストック・空き家.....               | 21 |
| 3. 経済情勢.....                     | 23 |
| 4. 市町村別パネルデータを用いた回帰分析.....       | 25 |
| (1) 分析の枠組みとデータ .....             | 25 |
| (2) 持家系の新設住宅着工戸数の分析 .....        | 25 |
| (3) 貸家系の新設住宅着工戸数の分析 .....        | 26 |
| IV. 新設住宅着工戸数と住宅市場の先行き見通し .....   | 28 |
| 1. 見通しの前提.....                   | 28 |
| 2. 千葉県の見通し.....                  | 31 |
| 3. 地域別の見通し.....                  | 33 |
| V. おわりに.....                     | 38 |
| VI. 参考資料.....                    | 39 |
| 別紙1 関係事業者のインタビュー調査の概要.....       | 39 |
| 別紙2 千葉県内で現在進行中の大規模開発プロジェクト ..... | 40 |
| 別紙3 千葉県内で近年竣工した大規模マンション .....    | 43 |

## 要旨

本稿では、千葉県の住宅市場の現状と先行きについて、新設住宅着工戸数（以下、着工戸数）を切り口に人口動態や関係事業者の見方などを踏まえて分析する。千葉県の着工戸数は、バブル期の1990年度（9.3万戸）をピークに水準を大きく切り下げたあと、過去10年は概ね4～5万戸で横ばい圏内となっている。内訳をみると、持家<sup>1</sup>は緩やかな減少傾向にある。一方、分譲住宅は、振れが大きいが、持家からの需要シフトもあって近年は堅調に推移している。貸家も、近年緩やかな増加傾向にある。

千葉県を5つの地域に分けると、東京湾岸地域は、県内の着工戸数の半分を占めており、単身者や若年層を対象とする貸家が多い。アクアライン・圏央道地域は、東京湾アクアラインの起終点である木更津市や袖ヶ浦市と内陸部との地域内格差が大きい。成田空港周辺・印旛地域は、人口動態が大きく異なる市町が混在している。常磐・つくばエクスプレス（以下、TX）沿線地域は、近年、都心で就業するファミリー層のベッドタウンとして分譲住宅や貸家が増加傾向にある。銚子・九十九里・南房総地域は、人口減少・高齢化の影響から着工戸数が減少傾向にある。

着工戸数を左右する要因を整理すると、持家系（持家+分譲住宅）については、転入者数が増加するほど、空き家率が低くなるほど、世帯数に占める単独世帯の割合が低くなる（ファミリー層が多くなる）ほど、着工戸数が増える。貸家系（貸家+給与住宅）は、転入者数や単独世帯割合、実質GDP成長率と正の相関を持つ一方、空き家率や高齢者の単独世帯割合と負の相関を持つ。

人口動態や大規模開発プロジェクト、成田空港の機能強化の見通しなどを前提に2035年にかけての着工戸数を試算すると、千葉県全体の着工戸数は2024年度対比▲1割程度減少する見通し。内訳をみると、持家系は、主な需要者であるファミリー層の減少を主因に同▲2割強減少する。一方、貸家系は、主な需要者である単独世帯割合の増加に加えて、成田空港の機能強化に伴う域内在住勤者の増加から、同+1割弱増加する見通し。地域別にみると、2024年度にかけて着工戸数が増加してきた東京湾岸地域と常磐・TX沿線地域では、同▲6～7%程度の減少となるが、県内で相対的にみれば住宅需要が底堅い地域といい得る。アクアライン・圏央道地域は、2014～2024年度とほぼ同じテンポで減少する。成田空港周辺・印旛地域は、成田空港の機能強化の影響から減少テンポが鈍化する。銚子・九十九里・南房総地域は、持家系を中心に着工戸数が同▲4割程度減少する見通しである。なお、ここで示した見通しは、強い仮定のもとで試算したものである。実際の着工戸数は、人口動態や都市計画、経済情勢によって大きく振れる。そのため、試算値については幅を持って解釈する必要がある。

本稿の分析を通じて明らかになったことは、第一に、人口動態の見通しなどを反映すると、千葉県の着工戸数は、2035年度にかけて持家系を中心にはっきりと減少するという試算となる。第二は、人口動態の影響などにより、持家から分譲住宅、貸家へのシフトが続く。第三は、地域ごとあるいは県内の市町村によって、単独世帯の割合や高齢化率などの違いを背景に、住宅市場の特徴や動態が大きく異なる。新設住宅に関する事業者は、こうした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。

<sup>1</sup> 持家など利用関係別は、本文の脚注を参照。

## I. はじめに

---

「衣食住」は、人間が健康的で文化的な生活を送るために必要不可欠な要素であり、住、すなわち住宅はその一部を構成する。住宅は単なる建物ではなく、安全と安心の提供、生活の拠点、家族の形成と育児の場など、人々の生活の基盤となる様々な役割を担っている。同時に、住宅は、多くの人々にとって最大の資産であり、老後の生活環境の確保や万が一の際の担保となるなど、経済的な安定にも寄与する。さらに、経済や社会とのかかわりをみると、住宅は、住宅を建てる建設業だけではなく、建材や家具、家電などを取り扱う幅広い製造業や流通業、不動産を開発・仲介・管理する不動産業、住宅ローンを組成する金融業など、幅広い業種に影響を及ぼす。このため、住宅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。

千葉県の住宅市場は、本県が東京都の隣に位置することから、都心通勤者のベッドタウン需要を中心に「東京一極集中」のプラスの効果——人口・世帯の社会増による住宅需要の押し上げ効果——を享受してきた。しかし、千葉県の総人口は、少子高齢化に伴う自然減により、2020年代半ばをピークに減少に転じる見通しである。このため、単独世帯を中心とした世帯数の増加によるプラス効果を勘案したとしても、千葉県の住宅市場、特に新設住宅の市場は、いずれ減少に転ずる可能性が考えられる。県内でも、都心通勤者が多い北西部と他の地域とでは、人口動態や住宅ストックの状況などが大きく異なるため、住宅市場の動きも区々となるはずである。

本稿では、千葉県の住宅市場、特に関連する事業者の裾野が広い新設住宅市場の現状と先行きを分析し、議論していく。まず、第2節では、千葉県と千葉県の各地域について、新設住宅市場、具体的には住宅着工戸数の動向を分析するとともに、その特徴を述べる。第3節では、住宅着工戸数を左右する要因を整理するとともに、市町村別のパネルデータ<sup>2</sup>を用いた回帰分析によりその関連性を検証する。第4節では、新設住宅着工戸数が基本的には総人口の見通しどおりに推移すると仮定したうえで、人口動態や空き家率、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して、2035年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とともに、住宅関連事業者の評価と対応を紹介する。最後の第5節は、結語である。

---

<sup>2</sup> パネルデータとは、同一の対象を、複数の時点にわたって継続的に追跡して収集したデータ。今回の分析では、2010～2024年度における千葉県全54市町村別のデータを用いた。

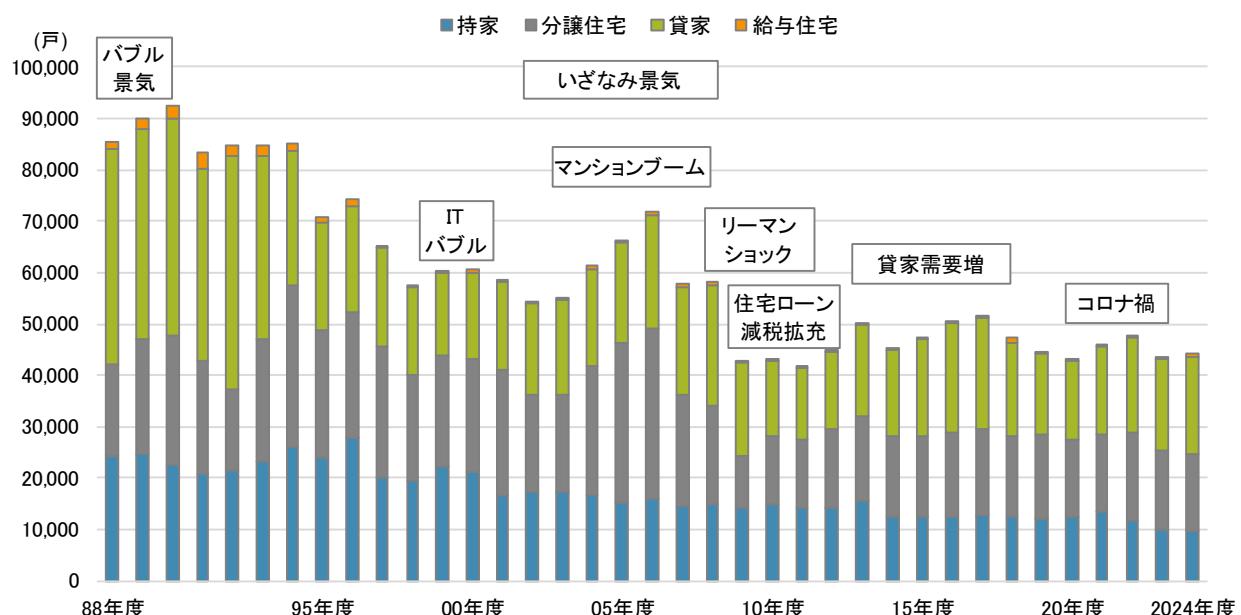
## II. 千葉県の住宅市場：新設住宅着工戸数の推移

### 1. 千葉県

#### (1) 新設住宅着工戸数の動き

まず、千葉県の新設住宅着工戸数（以下、着工戸数）の推移を確認する。1988～2024年度の推移をみると、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るおり、2024年度は44,085戸とピーク時の半分以下となっている（図表1）。その間の動きを外部環境の変化とともに細かくみると（図表2）、着工戸数は、バブル崩壊後減少傾向を辿り、2002年度には54,336戸まで落ち込んだ。その後、国内景気の緩やかな回復とマンションブームを背景には2006年度にいったん71,912戸まで増加したが、2008年の世界金融危機や2011年の東日本大震災などが逆風となり、2011年度に直近のボトムとなる41,783戸まで減少した。2012年度以降は、住宅ローン減税の拡充や相続対策としての貸家需要の増加を背景に4万戸台後半から5万戸前後まで水準を戻した後、コロナ禍の増減を経て、2023～2024年度はマンション好適地の減少や建設コストの増加などが響き4万戸台前半となつた。このように過去10年程度は、振れを伴いつつも、横ばい圏内の動きであった。

図表1 新設住宅着工戸数の推移(千葉県)



（出所）国土交通省「建築着工統計調査報告」

図表 2 千葉県の住宅着工を巡る外部環境の整理

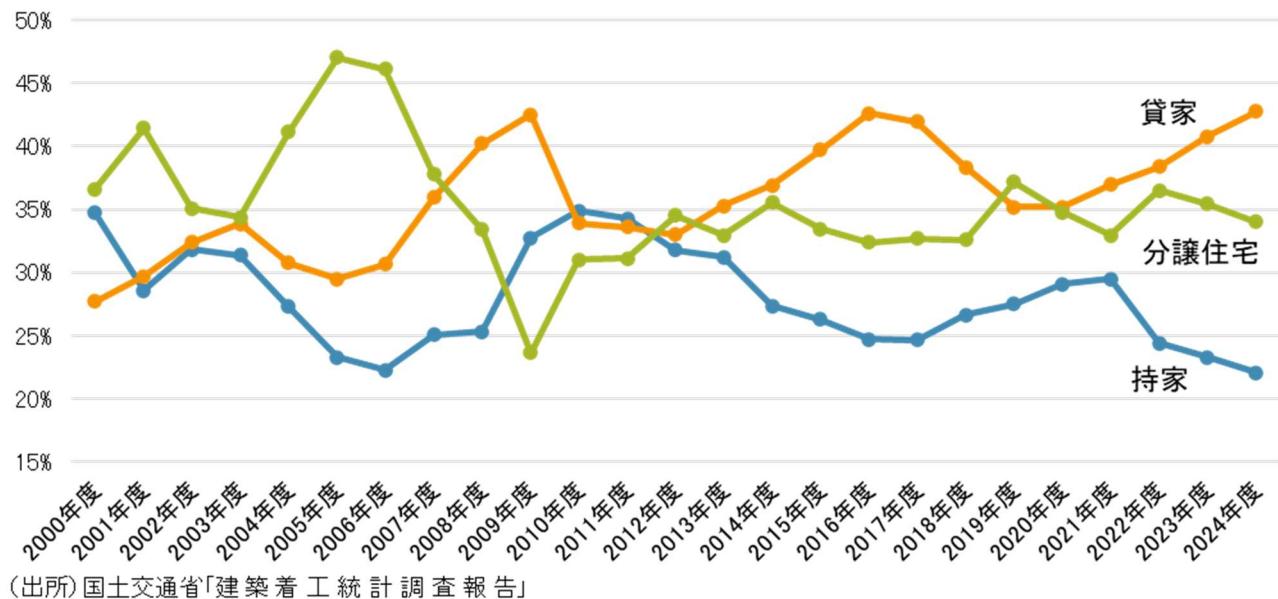
|     |       | 日本の主な出来事                                       | 景気循環                       | 県内の主な開発(住宅関連)  |
|-----|-------|--|----------------------------|--|
| S63 | 1988年 |  |                            |  |
| H1  | 1989年 | 消費税の導入(3%、4/1~)                                | 第11循環<br>86年11月~<br>91年2月  | 幕張メッセオープン<br>JR京葉線全線開業<br>北総鉄道の都心直結運転開始                  |
| H2  | 1990年 |  |                            | ◇我孫子市新木駅南側/市原市北五井/<br>東金市田間/大網白里市緑ヶ丘                     |
| H3  | 1991年 | バブル崩壊  |                            | ◇野田市座生/野田市七光台駅西/<br>四街道市物井/木更津市中尾・伊豆島/<br>木更津市請西第三/成田市土屋 |
| H4  | 1992年 |  |                            | ◇八千代市辺田前/成田市久住駅前   |
| H5  | 1993年 |  |                            | ◇白井市(白井・沼南)  |
| H6  | 1994年 |  |                            | ◇鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷/木更津市島田   |
| H7  | 1995年 | 阪神・淡路大震災                                       | 第12循環<br>93年10月~<br>97年5月  | ◇四街道市成台中<br>◇船橋市坪井/印西市松崎                                 |
| H8  | 1996年 |  |                            | ◇木更津市金田西   |
| H9  | 1997年 | 消費税引き上げ(5%、4/1~)                               |                            | ◇佐倉市寺崎   |
| H10 | 1998年 |  |                            |  |
| H11 | 1999年 |  | 第13循環<br>99年1月~<br>00年11月  | 運動公園周辺地区<br>(流山セントラルパーク駅)                                |
| H12 | 2000年 |  |                            | 柏北部中央地区(柏の葉キャンパス駅)<br>流山市新市街地地区(流山おおたかの森駅)               |
| H13 | 2001年 | 住宅ローン減税制度の創設                                   |                            | ◇木更津市金田東   |
| H14 | 2002年 |  |                            | ◇柏市湖南/柏北部東/成田市公津西/<br>富里市七栄北新木戸                          |
| H15 | 2003年 |  |                            | ◇八千代市西八千代北部/柏インター第一/<br>佐倉市井野東                           |
| H16 | 2004年 |  |                            |  |
| H17 | 2005年 | 構造計算書偽装問題                                      | いざなみ景気<br>02年1月~<br>08年2月  | 木地区(南流山駅) ◇野田市船形   |
| H18 | 2006年 |  |                            | ◇JR津田沼駅南口/市原市五井駅前東                                       |
| H19 | 2007年 | 改正建築基準法の施行                                     |                            | ◇酒々井町酒々井南部   |
| H20 | 2008年 | リーマンショック                                       |                            |  |
| H21 | 2009年 | 住宅ローン減税の拡充                                     |                            |  |
| H22 | 2010年 |  |                            |  |
| H23 | 2011年 | 東日本大震災   | 第15循環<br>09年3月~<br>12年3月   | 成田スカイアクセス開業<br>木更津アウトレット開業                               |
| H24 | 2012年 |  |                            | ◇柏市沼南中央/袖ヶ浦市袖ヶ浦駅海側                                       |
| H25 | 2013年 |  |                            |  |
| H26 | 2014年 | 消費税引き上げ(8%、4/1~)                               | 第16循環<br>12年11月~<br>18年10月 |  |
| H27 | 2015年 | 相続税制の改正(1月~)                                   |                            |  |
| H28 | 2016年 | マイナス金利政策の導入(1月)                                |                            |  |
| H29 | 2017年 |  |                            |  |
| H30 | 2018年 | 投資用不動産の不正融資問題                                  |                            |  |
| R1  | 2019年 | 新型コロナウイルス感染症発生<br>消費税引き上げ(10%、10/1~)           |                            | 幕張ベイパーク入居開始  |
| R2  | 2020年 |  |                            |  |
| R3  | 2021年 | ウッドショック(建築資材の高騰)                               |                            | ◇船橋市海老川上流  |
| R4  | 2022年 |  |                            |  |
| R5  | 2023年 |  |                            |  |
| R6  | 2024年 | 時間外労働時間の上限規制<br>相続税評価額算定ルール見直し<br>政策金利引き上げ(7月) |                            |  |
| R7  | 2025年 | 政策金利追加引き上げ(1月)                                 |                            |  |

(出所)各種資料をもとに、(株)ちばぎん総合研究所が作成

(注)県内の主な開発における◇は土地区画整理事業(時点は施行等認可年、施行面積30ha以上、旧企業庁事業を除く)

着工戸数の利用関係別構成比をみると<sup>3</sup>、建築主が自分で居住する目的で建築する持家の構成比は、「必ずしも持家にこだわらず貸家でも構わない」とか、共働き世帯を中心とした「駅から遠い戸建よりも近い分譲マンションが良い」といった住まいに対する価値観の変化などを背景に、2010年度以降緩やかな低下傾向にある（図表3）。一方、賃貸する目的に建築する貸家の構成比は、そうした価値観の変化に加えて相続対策としての貸家需要の増加などから、2011年度以降水準を切り上げている。建て売りまたは分譲の目的で建築する分譲住宅の構成比は、マンションブームを背景に2004～2006年度にいったん上昇したが、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3 住宅着工の利用関係別の構成比(千葉県)



## (2) 利用関係別の動き

着工戸数は、「持家」、「賃家」、「分譲住宅」、社宅や官舎などの「給与住宅」という4つの利用関係がある。本稿では、居住者と所有者が一致する持家と分譲住宅の合計を「持家系」とし、居住者と所有者が異なる貸家と給与住宅を「貸家系」とする。

### ① 持家系

まず、千葉県の持家系の着工戸数をみると、1994年度の57,549戸をピークに減少し、マンションブームがあった2004～2006年度にいったん増加した後、世界金融危機後の2009年度に24,203戸に半減した（図表4）。その後、東日本大震災後の2013年度に32,067戸まで増加した後、緩やかに減少し、2024年度は24,723戸となっている。

<sup>3</sup> 国土交通省「住宅着工統計」における建築物の区分のうち、利用関係別にみたときの各定義は、以下のとおり。

持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの

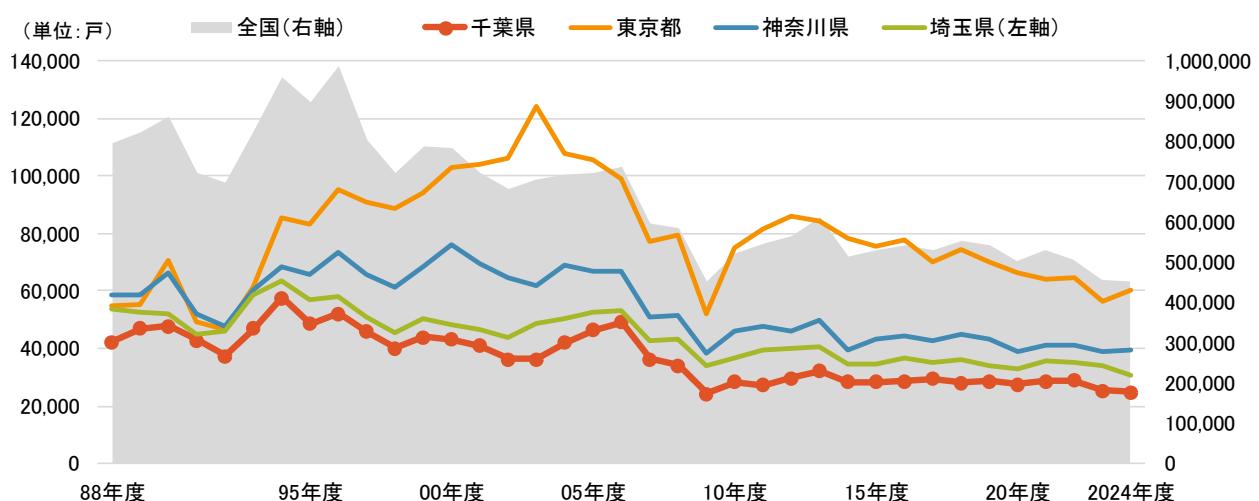
分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの

貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

一都三県や全国の持家系の動きを比較すると、若干の違いがある（図表5）。東京都の持家系は、1990年代から2000年代前半にかけて増加傾向を辿り、2003年度がピークである。また、2024年度の水準は、バブル前の1998年度を上回っているものの、2010年代前半以降、持家系、特に大型マンションの好適地の減少などから緩やかな減少傾向にある。神奈川県は、東京都からの波及効果もあり2000年度にピークをつけているが、2024年度の水準は東京都ほどには高くはない。埼玉県は、千葉県と同じ1994年度にピークをつけた後、緩やかな減少傾向にあり、2024年度が直近ボトムである。なお、人口千人あたりの着工戸数をみると、千葉県は、一都三県の中で最も少ない。これは、千葉県には、内陸部や南部・東部を中心に人口減少や高齢化が進んでいる地域があるほか、空き家率が相対的に高いことによるものと考えられる。これらの点を踏まえると、千葉県の持家系の推移はどちらかといえば全国に似ており、「千葉県は日本の平均像」との印象と整合的である。

図表4 新設住宅着工戸数の推移(持家系)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

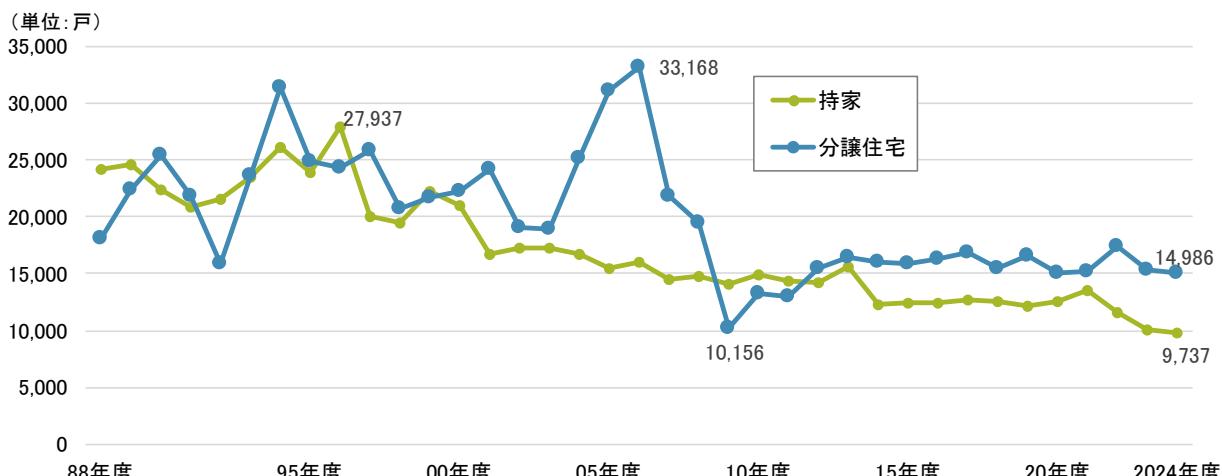
図表5 2024年度における新設住宅着工戸数の水準比較(持家系)

|                              | 全国                   | 千葉県                  | 東京都                  | 神奈川県                 | 埼玉県                  |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2024年度の新設住宅着工戸数<br>(人口千人あたり) | 452,708戸<br>(3.64戸)  | 24,723戸<br>(3.92戸)   | 60,338戸<br>(4.31戸)   | 39,276戸<br>(4.27戸)   | 30,628戸<br>(4.15戸)   |
| ピーク比<br>( )は各都県の該当年度         | -54.2%pt<br>(1996年度) | -57.0%pt<br>(1994年度) | -51.3%pt<br>(2003年度) | -48.2%pt<br>(2000年度) | -51.9%pt<br>(1994年度) |
| ボトム比<br>( )は各都県の該当年度         | 0.5%pt<br>(2009年度)   | 2.1%pt<br>(2009年度)   | 29.5%pt<br>(1992年度)  | 3.0%pt<br>(2009年度)   | ボトム<br>(2024年度)      |
| バブル前比<br>(1988年度)            | -43.1%pt             | -41.5%pt             | 9.8%pt               | -33.0%pt             | -43.0%pt             |
| 金融危機比<br>(2009年度)            | 0.5%pt               | 2.1%pt               | 16.0%pt              | 3.0%pt               | -9.5%pt              |

千葉県の持家系の内訳をみると、いわゆる注文住宅が該当する持家は、分譲戸建や分譲マンションなどの分譲住宅と比べて、振幅が小さい（図表6）。また、2013年度の消費税率引き上げ前の駆け込み需要とその反動、2021年度のコロナ禍の押し上げといった振れはあるものの、総じてみれば緩やかな減少傾向にある。分譲住宅は、大規模開発プロジェクトの有無や経済情勢の影響から、持家と比べて

振れが大きいのが特徴である。1994～1995年度には幕張ベイタウンなどが着工戸数を押し上げたほか、2005～2007年度にはつくばエクスプレス（以下、TX）沿線の住宅開発や県北西部のマンション開発などが押し上げに作用した。その後、世界金融危機後、着工戸数は10,156戸まで落ち込んだが、2012年度以降、中型の開発案件が続いていることもあり、1.5万戸前後と堅調に推移している。

図表6 千葉県における持家および分譲住宅の着工戸数の推移



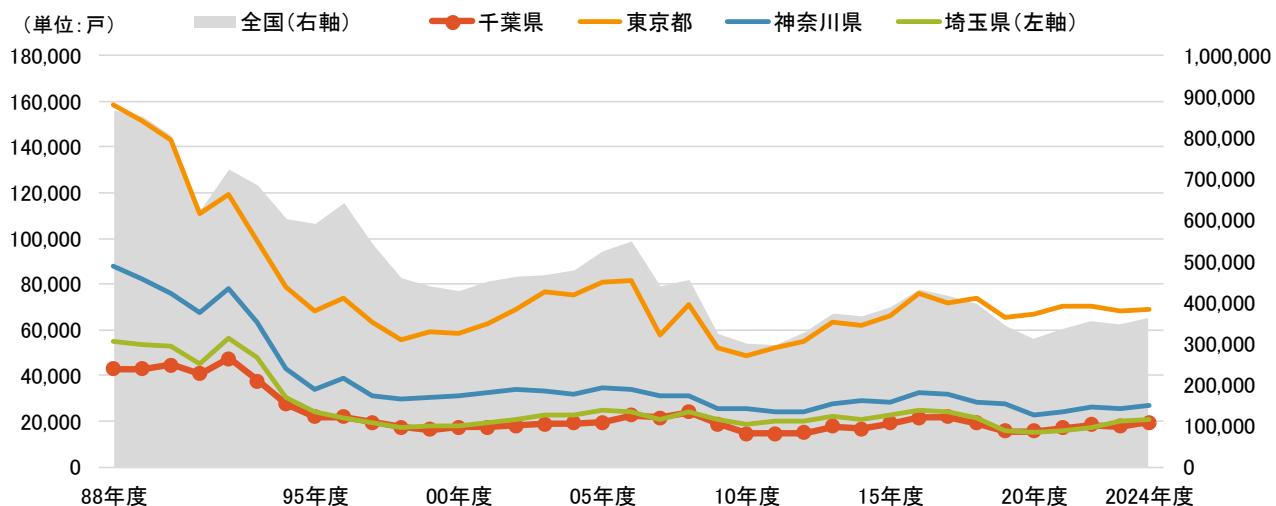
(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

## ② 貸家系

次に、千葉県の貸家系の着工戸数をみると、1992年度に47,623戸とピークをつけた後、東日本大震災後の2011年度にピーク比▲6割減となる14,469戸まで減少した（図表7）。その後、相続対策としての賃貸物件建設の動きなどから2017年度に21,917戸まで増加したが、2018年度の投資用不動産への融資姿勢の厳格化などから2020年度には再び15,574戸まで減少した。近年は再び緩やかな増加に転じており、2024年度は19,362戸となっている。

一都三県や全国の1988～2024年度の推移を比べると、東京都や神奈川県の直近ピークは1988年度であり、バブル前後の貸家着工の盛り上がりが千葉県や埼玉県に遅れて波及したことが分かる（図表8）。一方、直近ボトムをみると、東京都と千葉県は2010年代初めであるが、神奈川県と埼玉県はコロナ禍の2020年度である。ただし、いずれの都県も、近年緩やかな増加傾向にあることは共通である。なお、人口千人当たりの着工戸数をみると、千葉県は、神奈川県と埼玉県と比べて大きい。これは、①都心へのアクセスが相対的に良い京葉線や総武線、常磐線、TX沿線を中心に、都心で就業・就学する単身者や若者向けの賃貸物件の需要が豊富であること、②相対的に地価が安いため、事業者が貸家に投資しやすい環境にあることなどによるものと考えられる。

図表 7 新設住宅着工戸数の推移(貸家系)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

図表 8 2024 年度における新設住宅着工戸数の水準比較（貸家系）

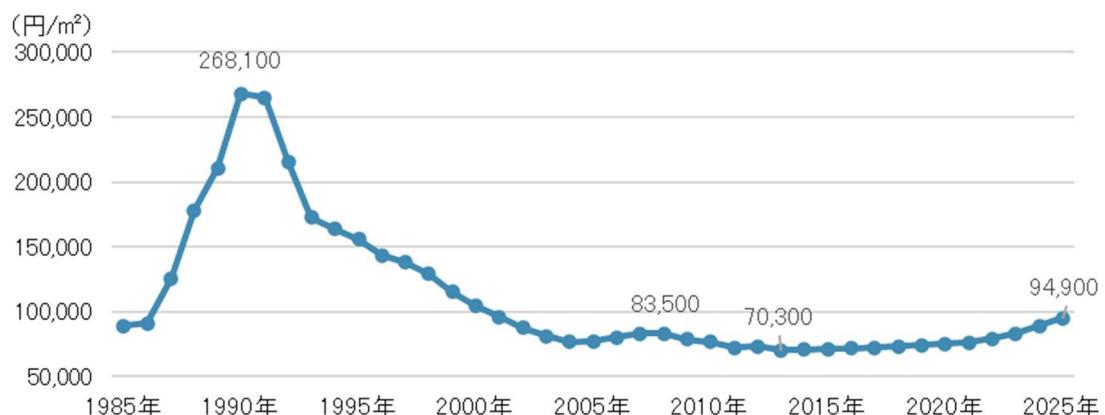
|                              | 全国                   | 千葉県                  | 東京都                  | 神奈川県                 | 埼玉県                  |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2024年度の新設住宅着工戸数<br>(人口千人あたり) | 363,680戸<br>(2.93戸)  | 19,362戸<br>(3.07戸)   | 69,233戸<br>(4.94戸)   | 27,085戸<br>(2.94戸)   | 21,041戸<br>(2.85戸)   |
| ピーク比<br>( )は各都県の該当年度         | -58.1%pt<br>(1988年度) | -59.3%pt<br>(1992年度) | -56.2%pt<br>(1988年度) | -69.3%pt<br>(1988年度) | -62.8%pt<br>(1992年度) |
| ボトム比<br>( )は各都県の該当年度         | 22.3%pt<br>(2011年度)  | 33.8%pt<br>(2011年度)  | 41.1%pt<br>(2010年度)  | 18.0%pt<br>(2020年度)  | 41.1%pt<br>(2020年度)  |
| バブル前比<br>(1988年度)            | -58.1%pt             | -55.1%pt             | -56.2%pt             | -69.3%pt             | -62.0%pt             |
| 世界金融危機比<br>(2009年度)          | 12.0%pt              | 3.4%pt               | 32.1%pt              | 4.3%pt               | 2.3%pt               |

(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

### (3) 地価・住宅価格

千葉県の基準地価（基準日：7月1日、地価調査平均価格、住宅地）をみると、バブル期の1990年にピークとなった後、2004年にかけて一旦低下（図表9）。その後、2008年にかけて上昇したが、東日本大震災後の2013年に直近ボトムとなる。2014年以降は、緩やかな上昇傾向にあるが、その水準はなお低い。

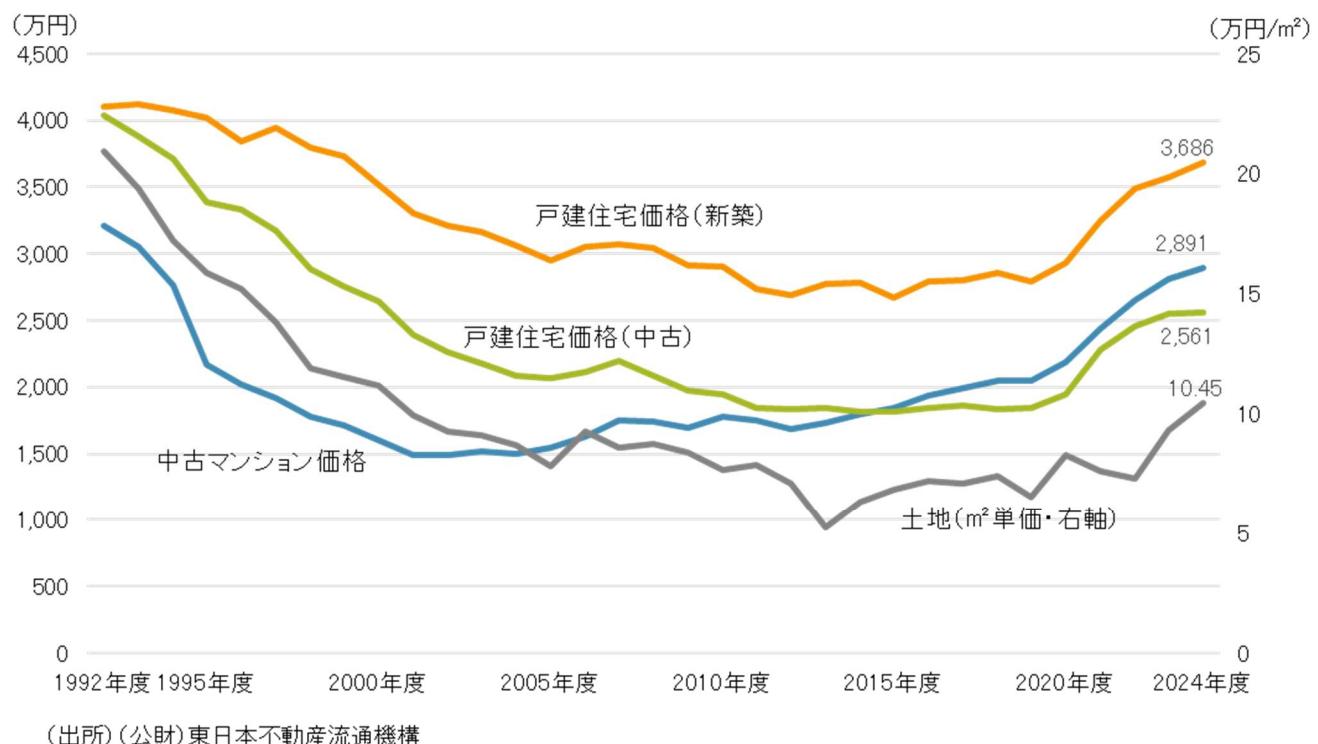
図表 9 千葉県における地価調査(住宅地・平均価格)の推移



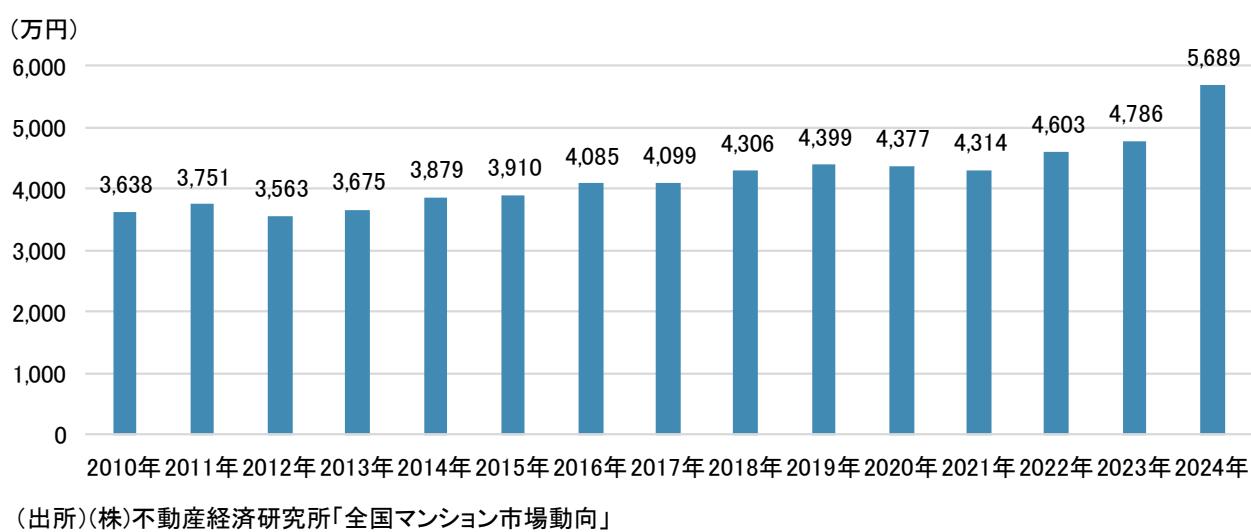
(出所) 千葉県「地価調査(基準日7月1日)」

千葉県の住宅の売買価格をみると、近年その上昇テンポが加速している（図表10）。また、新設マンションの販売価格も上昇している（図表11）。これは、住宅資材価格の高騰や住宅関連事業者の人手不足に加えて、住宅に適した開発用地の不足などによるものと考えられる。こうした地価・土地価格の上昇は、一般的な物価高の影響と相俟って、持家系の着工戸数に負の影響を及ぼすとみられる。

図表 10 千葉県における住宅・土地の売買価格の推移



図表 11 千葉県における新設マンション販売価格の推移

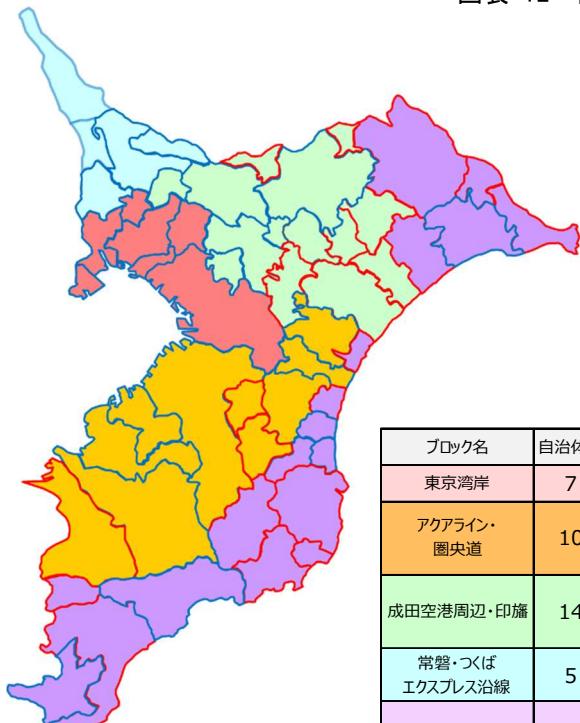


## 2. 地域別にみた特徴

### ① 東京湾岸地域

ここでは、千葉県を5つの地域に分けて<sup>4</sup>（図表12）、地域別の特徴をみていく。まず、東京湾岸地域については、都心へのアクセス性が優れた地域であり、都心で就業・就学する人が多く、地方から東京圏への転入や県内からの転入の影響を受けるため、人口は高水準で推移している。進学や就職を機に若い世代が転入する一方、子育て期に一部の世帯が転出する傾向がある。また、将来的には高齢化が急速に進む見通しである。

図表 12 千葉県内の5地域



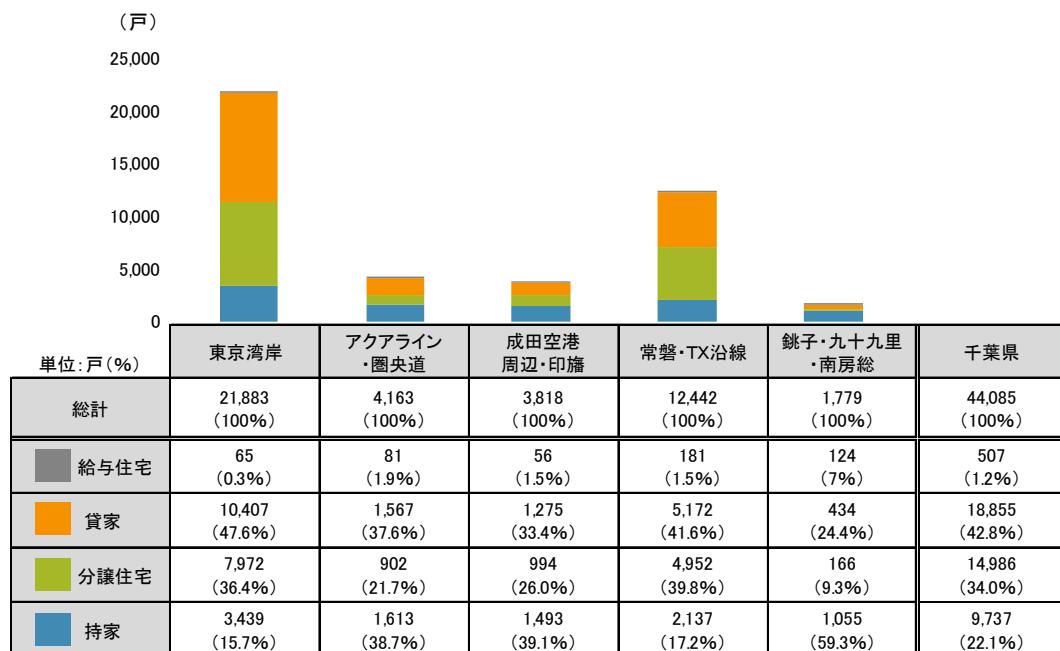
| ブロック名              | 自治体数 | 自治体名  |      |      |       |      |      |      |
|--------------------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|
| 東京湾岸               | 7    | 千葉市   | 市川市  | 船橋市  | 習志野市  | 八千代市 | 鎌ヶ谷市 | 浦安市  |
| アカライン・<br>圏央道      | 10   | 木更津市  | 茂原市  | 東金市  | 市原市   | 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<br>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・<br>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

2024年度の着工戸数をみると、東京湾岸地域は21,883戸と、県全体（44,085戸）の約半分を占める（図表13）。利用関係別にみると、単身者や若者、若いファミリー層を対象とする貸家が地域の着工戸数の半分を占めることが特徴であり、進学や就職を機に転入してくる若い世代を主な需要層としているといわれる。また、都心で就職・就学する人が多いという点は、後述する常磐・TX沿線地域と共にしているが、東京湾岸地域では、若い世代を需要者とする貸家の割合が高い一方、地価が高いえ宅地開発の好適地が限られているため、持家系（持家と分譲住宅）の割合が低い。

<sup>4</sup> 5地域の市町村区分は以下の通り。**東京湾岸地域**：千葉市、市川市、船橋市、習志野市、八千代市、鎌ヶ谷市、浦安市。**アカライン・圏央道地域**：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・印旛地域**：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地域**：松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市。**銚子・九十九里・南房総地域**：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。

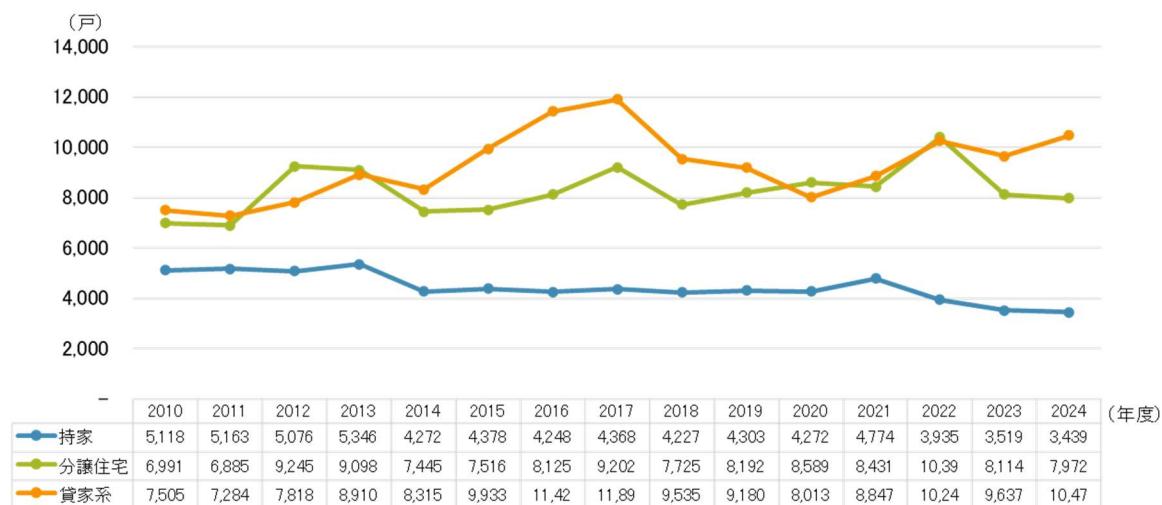
図表 13 地域別にみた新設住宅着工戸数(2024 年度)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

時系列の推移をみると、持家は緩やかな減少トレンドを辿っており、2022～2024 年度は 4,000 戸を下回っている（図表 14）。一方、分譲住宅は、振れを伴いつつも徐々に水準が切り上がっている。振れは大規模な分譲マンションの有無に伴うものであり、2012 年度は浦安や津田沼の、2017 年度は津田沼や新浦安、船橋の、2020 年度は幕張や奏の杜（津田沼）、船橋の、2022 年度は幕張や船橋、稻毛海岸の、それぞれ大型分譲マンションの着工により押し上げられている。また、貸家系は、相続対策としての賃貸物件建設の動きなどから 2017 年度にかけて増加した後、2018 年度の投資用不動産の不正融資問題などからいったん減少し、2021 年度以降、再び増加に転じている。2024 年度は、10,472 戸と過去 15 年間で 2 番目に高い水準である。このように、東京湾岸地域は、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。この点は、関係事業者も同様の指摘をしている（関係事業者に対するインタビュー調査の概要は別紙 1 参照）。

図表 14 東京湾岸地域の新設住宅着工戸数(時系列)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

### 関係事業者の見方

【ハウスメーカーA社】新設戸建の平均価格は、千葉エリアで35～40百万円、船橋エリアで40～45百万円となっており、当社では平均50百万円での受注を目指している。

新設戸建の受注件数は横ばいかややマイナスで推移。戸建需要が一定見込まれるエリアは、圏央道の内側（木更津以北、成田以西）である。

賃貸物件が好調であり、直近2年の売上高は前年を大きく上回っている。受注が増加しているのは、東京湾岸地域と常磐・TX沿線地域。

【不動産売買・仲介事業者B社】千葉駅周辺は、大型マンションの供給が続いているため、需給が緩んでいる。

市川市は、実需も強く、最低でも仕入れ価格での販売が可能。損失がないエリアといえる。

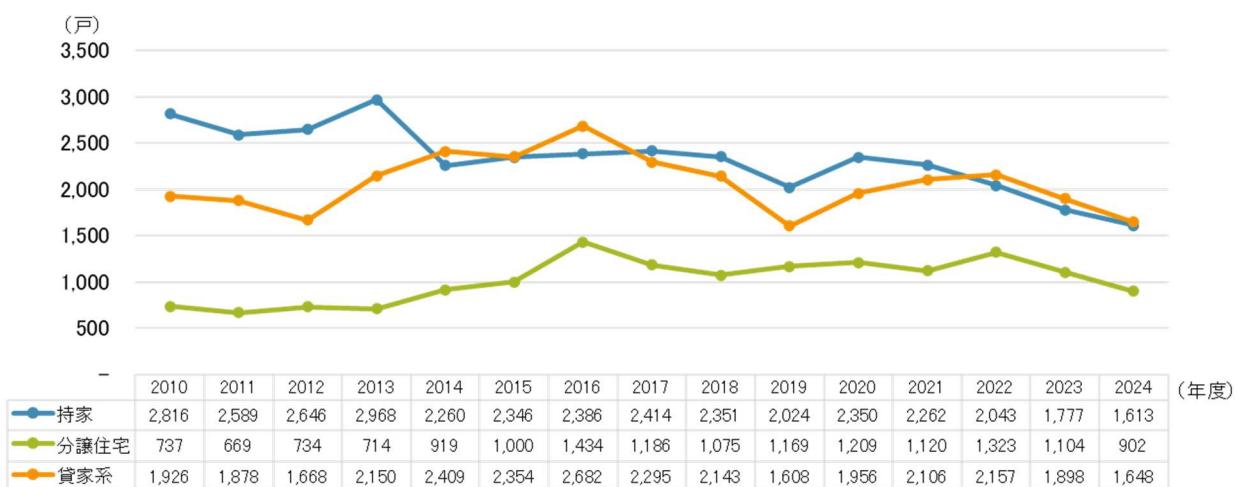
市川市内では、都内の福祉事業者が助成金も活用し、共同住宅（まとまった4部屋が必要）を改築しグループホームとして運用する事例もみられている。

## ② アクアライン・圏央道地域

アクアライン・圏央道地域は、東京湾アクアラインの起終点である木更津市や袖ヶ浦市などに人口が流入する一方、それ以外の地域では社会減と高齢化により人口が減少しているなど、地域内格差があるのが特徴である。

2024年度の着工戸数をみると、4,163戸と県全体の約1割であり、そのうち持家系が6割、貸家系が4割を占める（前掲図表13）。時系列の推移をみると、持家が緩やかな減少傾向を辿る一方、分譲住宅が水準を切り上げていることは、東京湾岸地域と同様である（図表15）。2010年前半には持家系の大部分が持家であったが、近年は持家と分譲住宅の水準が近づいている。貸家系は、2016年度にかけて増加し、2019年度に過去15年間で最も低い水準となった後は回復がみられたが、2023年度以降は減少トレンドとなっている。これは、東京湾岸地域と比べて都心へのアクセス性が見劣りするため、都心で就業・就学する若い世代の流入が見込みにくい中、近年の地価や建設コストの上昇の影響などが響いたためとみられる。

図表 15 アクアライン・圏央道地域の新設住宅着工戸数(時系列)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告」

同地域の住宅需要に大きな影響を及ぼしたのは、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）である。これを機に同地域、特に木更津市や袖ヶ浦市などに人口が流入するようになり、持家系の住宅需要が増加した。また、2012年に三井アウトレットパーク木更津が開業し、2013年に圏央道東金IC～木更津東ICが開通すると、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、分譲住宅の需要を押し上げた。さらに、コロナ禍を経て二拠点居住やリモートワークが広がったことも、同地域の住宅需要にプラスに作用したとみられる。ただし、関係事業者によると、こうした転入の動きが足もと鈍化している模様である。

#### 関係事業者の見方

**【不動産売買・仲介事業者B社】**木更津市内の戸建のうち清見台南の80区画は、生活の利便性が高いことなどから好調であり、建売は当初販売額で完売した。しかし、県の区画整理事業である金田西は不調であり、コストコ進出直後は建売で50～60百万円程度でも完売していたが、最近は売れ行きが悪く、値下げをした。

君津市は住宅需要が限定的であり、過去の大型分譲地で高齢化が進んでいるなど、新設住宅の市場としては厳しい状況にある。

市原市は、五井駅以外では八幡宿・姉ヶ崎駅周辺も含めて需要に乏しい。

**【ハウスメーカーA社】**アクアライン・圏央道地域は、新設賃貸物件の事業化が難しい。例えば、袖ヶ浦市では賃料が4～5千円／坪程度と船橋エリア（8～10千円／坪程度）の半分であり、建築費の上昇を考慮すると、利回りを確保できない。

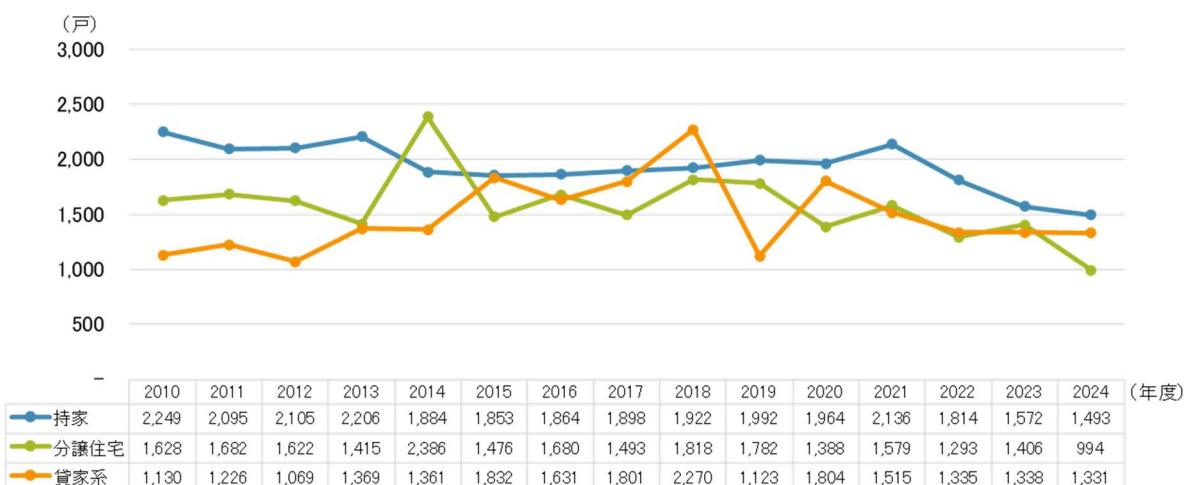
### ③成田空港周辺・印旛地域

成田空港周辺・印旛地域は、日本の空の玄関口である成田国際空港を擁し空港関連産業が集積するとともに、千葉ニュータウン（印西市、白井市）やユーカリが丘（佐倉市）など大規模な都市開発が行われた地域である。そのため、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、印西市や白井市などニュータウンエリアはファミリー層が流入・定着しているほか、他の市町の中には人口減少・高齢化が著しい消滅可能性都市があるなど、域内で人口動態が大きく異なっていることが特徴である。

2024年度の着工戸数は、前述したアクアライン・圏央道と同様、県の1割のシェア、そのうち持家系が6割、貸家系が4割を占める（前掲図表13）。時系列の推移をみると、前述した2地域と同じく、持家が緩やかな減少傾向にある（図表16）。分譲住宅は、2010年の成田スカイアクセス線開業を契機に、都心へのアクセスが改善した千葉ニュータウンなどで再開発が行われたことから、2010年代前半に増加した。その後は、概ね横ばい圏内で推移したが、2024年度には、建設コストの上昇などから、過去15年間で最も低い水準となっている。貸家系は、2018年度にかけて増加した後は、1,400戸前後で推移している。図表16が示すように同地域の住宅需要は、持家、分譲住宅、貸家系でほぼ拮抗した状態にある。

関係事業者によると、成田市周辺の持家系に関しては、開発用地が限られているほか、長期居住者が多いことから、新規供給が限られている模様である。一方、貸家系については、成田空港の機能強化を見込んだ雇用の増加から、既に需要が増加し始めている。この間、印西市近辺の需要は底堅いとのこと。

図表 16 成田空港周辺・印旛地域の新設住宅着工戸数(時系列)



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

#### 関係事業者の見方

【不動産売買・仲介事業者 C 社成田支店】戸建は、新設・中古とともに動きが乏しい。市街化調整区域が多いエリアであるため、開発用地が限られているほか、長期居住者が多く中古物件もなかなか出ない。大手も大規模な分譲地の仕入れには相当苦労していると認識している。

成田市は車通勤を前提としているため、戸建は、駐車場が確保されていれば駅から距離が離れていても需要はある。

新設マンションの供給はほとんどみられない。足もとで動きがあるプロジェクトは、総合地所グループの「ルネ成田サングランデ」くらいである。

中古マンションは、空港関連従業員の職住近接ニーズの高まりから、取扱件数は増加傾向にある。供給量の増加から価格はやや軟調に推移している。

賃家は、成田空港の機能強化を見込んだ関連企業の雇用増加などにより、ここ2~3年で需要が高まり、供給が追いついていない。住み替えよりも更新が優勢であることも相俟って、物件の平均稼働率は95%前後と極めて高い。

成田エリアの平均賃料は、ワンルームで6~6.5万円程度であり、前年同期比で+3~4%上昇している。更新が頻繁であるため、1回あたりの上昇率は緩やかな印象である。

【ハウスメーカー A 社】成田市は空港関係の従業員、教員や公務員など一定の需要がある。

【不動産売買・仲介事業者 B 社】印西市は土地だけでなく注文住宅需要もあり、一定の販売ができている。牧の原地区やニュータウン中央駅が特に好調である。

#### ④ 常磐・つくばエクスプレス沿線地域

常磐・つくばエクスプレス（以下、TX）沿線地域は、常磐線と2005年に開業したTXが都心に直結するという優れたアクセス性を有しており、都心で就業するファミリー層のベッドタウンとなっている。特にTX沿線の流山市や柏市は、流山市の「母になるなら、流山市。父になるなら、流山市。」のキャッチフレーズが示すように自治体が積極的に出産・子育てを支援していることもあって、子育て

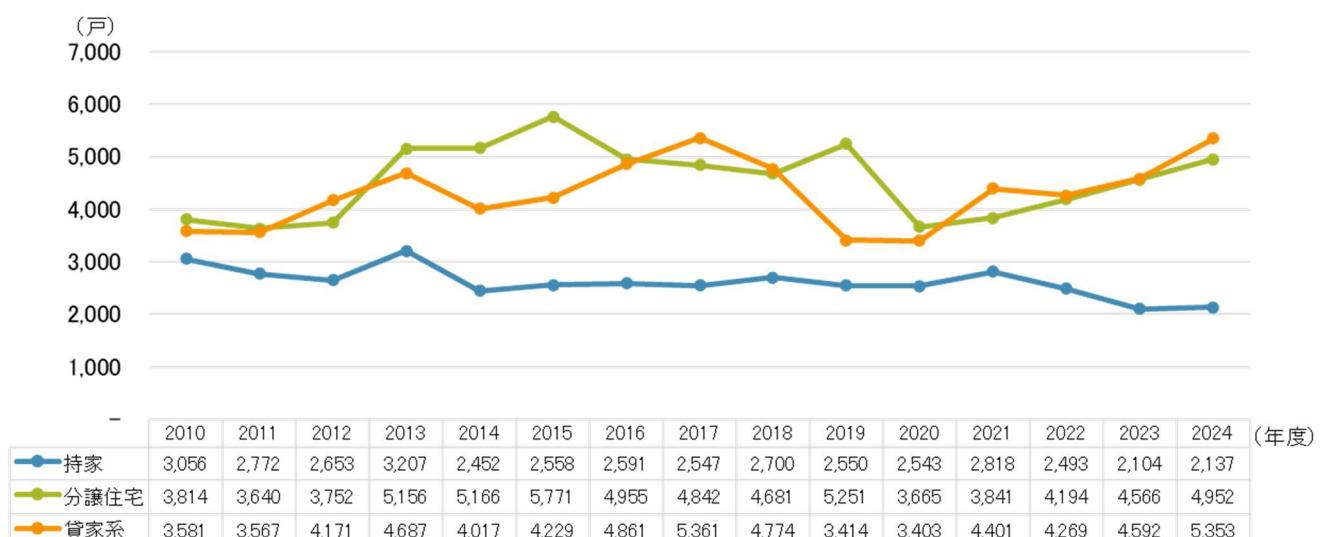
世代が活発に転入しており、住宅需要を押し上げている。また、柏市には、東京大学や千葉大学、国立がん研究センター東病院など、大学や研究機関が集積しており、学術都市の側面もある。

2024年度の着工戸数をみると、12,442戸と県全体の3割弱を占める（前掲図表13）。利用関係別にみると、東京湾岸地域と比べて貸家の割合が4割と低い一方、持家系の割合が分譲住宅を中心に6割と高いことが特徴。これは、同地域の主たる需要者がファミリー層であることを反映している。

時系列をみると、他の地域とは異なり、人口流入を背景に持家が横ばい圏内で推移している（図表17）。分譲住宅は、2013～2019年度にかけて流山市や柏市で駅周辺のマンションや戸建が大規模に供給されたため、水準が切り上がった。また、コロナ禍を経ても人口流入が続いていることから、分譲住宅は2021～2024年度にかけて再び増加傾向にある。貸家系は、2017年度にかけて増加した後、足もとにかけても増加傾向にあり、2024年度（5,353戸）は過去15年間で2番目に高い水準にある。同地域の住宅需要は、分譲住宅と貸家が中心といえる。

関係事業者によると、当地域の中でも、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、流山市では、都内で勤務する共働き夫婦が子育てのしやすさから流入しており、価格上昇の吸収余地が高い模様である。

図表 17 常磐・つくばエクスプレス沿線地域の新設住宅着工戸数(時系列)



（出所）国土交通省「建築着工統計調査報告」

#### 関係事業者の見方

**【不動産売買・仲介事業者 D 社】**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などと比べて高くないため、価格勝負になる。そのため、パワービルダーがシェアを拡大しており、分譲住宅を手掛けていた地場事業者は撤退・廃業・事業転換を余儀なくされる傾向がある。

常磐線沿線の戸建の主要顧客は、30歳代の一次住宅取得者層であり、年収5百万円前後の世帯が400万円の物件を購入するイメージである。

住宅の条件として、常磐線沿線の松戸市では一定の広さが求められる。一方、市川市など総武線沿線では、パワービルダーの規格と合わないような狭い用地も許容されるため、地場事業者が用地に合わせた建売住宅を供給することができる。

貸家の賃料は、ここ1~2年で顕著に上昇している。特にファミリータイプのマンションは供給が少ないため、上昇幅が大きく、数年前に賃料が12万円／月だった物件が、現在では16万円／月となっている。

松戸エリアは人口が増えているが、日本人ではなく外国人の流入が大きな要因だろう。賃貸だけではなく戸建購入を希望する外国人も増えている。

【不動産売買・仲介事業者B社】常磐線は千代田線が乗り入れているため、一定の実需が見込める。

流山市は、都内勤務のパワーカップルからの需要もあり、90百万円の分譲住宅であっても売れる。流山市を含む近東地域は、都内が競合エリアとなるが、流山市の子育てしやすいイメージがパワーカップル需要の下支えになっている。

## ⑤ 銚子・九十九里・南房総地域

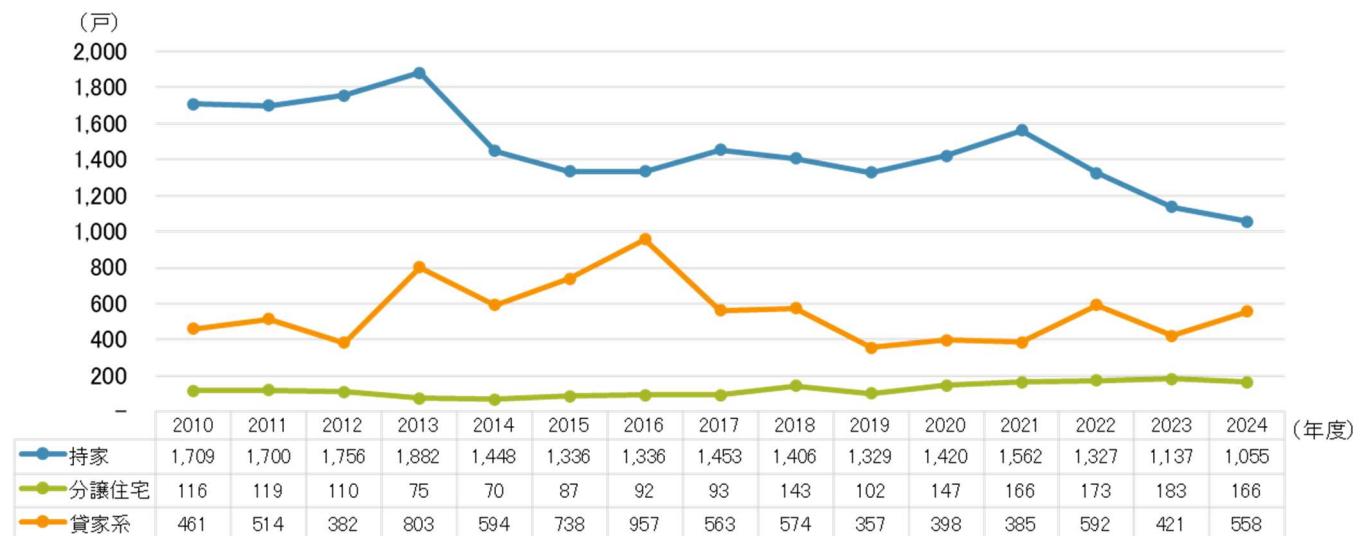
銚子・九十九里・南房総地域は、都心からの距離が遠く、鉄道網も充実しているわけではないため、都心への日常的な通勤圏とはいがたく、人口減少・高齢化が進んでいる。他方で、豊かな自然と観光資源、充実した第一次産業などから、別荘や移住、二拠点生活の需要がある地域もある。

2024年度の着工戸数をみると、1,779戸と県全体の4%であり、その6割が持家である（前掲図表13）。また、他の地域と比べて、貸家と分譲住宅の割合が低いほか、域内で就業する人を対象にした給与住宅の割合が高い。これらの点は、同地域の住宅需要の多くが、域内で就業・就学する人を対象としており、都心への就業・就学者を対象としていないことを示している。

時系列をみると、持家は、2013年度に消費税率引き上げ前の駆け込み需要によりピークをつけた後、コロナ禍の移住・二拠点生活の需要増加に伴う振れはあるが、緩やかな減少傾向を辿っている（図表18）。分譲住宅と貸家は、2021年度以降、ごく緩やかに増加している。これは、移住（リモートワークを含む）や二拠点生活、別荘の需要を捉えたものと考えられる。

関係事業者からは、同地域の住宅需要が低調であるとの指摘が聞かれている。

図表 18 銚子・九十九里・南房総地域の新設住宅着工戸数(時系列)



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

### 関係事業者の見方（銚子・旭エリア）

【不動産売買・仲介業 E 社】旭市内の物件相場は、戸建が 25 百万円～30 百万円、土地込みの注文住宅が 50 百万円～60 百万円となっている。

旭市では、建て替え需要がほとんどみられない。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。塩害対策として、建築にあたっては屋根や金属部分の錆防止などの対応が必要である。

旭市の住宅購入者は、20～30 歳代前半の若い子育て世代が多い。公務員など一定の所得がある層が購入している。生活利便性を求めて銚子方面から転居する人に加えて、U ターン者など旭市にゆかりのある人が多い印象である。

旭市に積水ハウスの住宅展示場があったが、現在は撤退している。今は旭市の価格帯に合致する住宅事業者のモデルハウスが残っている。

サ高住など福祉関係施設は一昔前には相応の動きがあったが、近年はほとんどみられない。

銚子市では、住宅需要自体が乏しい。市内にある千葉科学大学の設置者（学校法人）が 2026 年度に変更されるが、学科や定員など制度的な変更ではなく、漁業を中心とした就業者も減少していることから、賃貸需要が低迷している。

銚子における三菱商事の洋上風力事業の撤退は、地域の活性化という点では非常に残念ではあるが、住宅市場における経済効果は感じられなかった。

### 関係事業者の見方（南房総エリア）

【建設事業者 F 社】当社では、毎年 100 棟ほど新築住宅を建設・販売しているが、今年度の販売件数は 6 割くらいに落ちている。販売不調の要因は金利上昇ではなく、人口減少が大きい。

購入層は市外の人が多く、物件価格の安さが魅力になっている。新築戸建は、通常 60 百万円くらいはかかるが、館山市内だと 20 百万円くらいで購入できる。

以前、住宅の耐震性や有事を見据えたオプション（建物が倒壊しても安全が確保できるシェルター）を売りにしてみたが、顧客からの反響はいまいちであった。購入層にとっては、万が一の備えより価格の低さが大事なようだ。

南房総エリアの住宅購入層はファミリーが多い。そのなかでも、市内からの転居者は、子どもが小学校・中学校に進学するタイミングでの購入が多く、市外（主に東京都）からの転居者は、未就学児の子どもがいるパターンが多い。

【ハウスメーカー A 社】富津以南の地域などでは稀に別荘の問い合わせがあるが、オーダーメイド仕様を望む方が多く、なかなか制約に至らない。別荘以外では注文住宅の受注がたまにある程度。

富津以南の注文住宅は、土地が安価であることもあり、建て替えではなく、地域内の利便性の高いエリアでの新設物件が多い。

建設事業者が不足している影響から、現場が南房総・外房エリアになる場合、工務店に遠隔地費用を上乗せして支払っている。

### III. 新設住宅着工戸数を左右する要因

#### 1. 人口動態

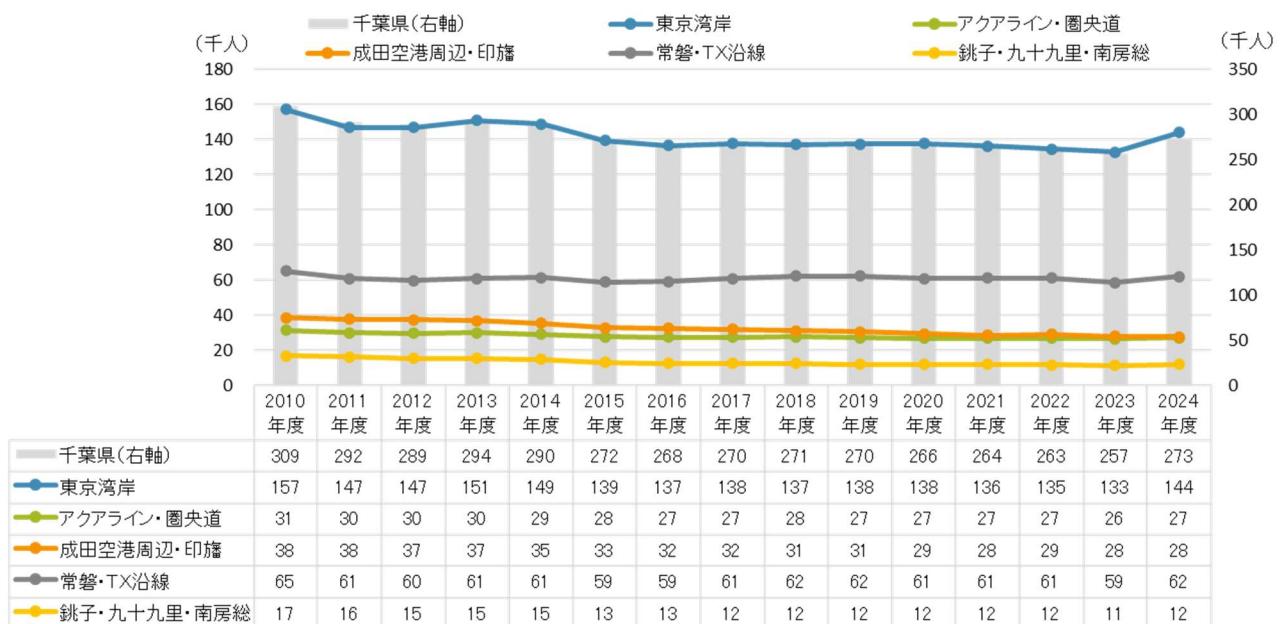
##### (1) 総人口、転入者数

###### ① 転入者数

本節では、着工戸数を左右する要因を整理するとともに、市町村別パネルデータを用いた回帰分析によりその関連性を検証していく。

住宅は人が住む場所であるため、人口が多い地域ほど、住宅需要は多い。しかし、本稿で取り上げる新設住宅は、新たな住宅を求める人の需要が中心である。同一市町村内で建て替えや住み替えなどを行うケースもあるが、他県からや市町村を跨いで新たな住宅を求めて転入するケースが少なくなっている。事実、県外と他の市町村からの転入者数（日本人、2024年度）をみると、東京湾岸地域が14.4万人と千葉県（27.3万人）の半数を占めているほか、常磐・TX沿線地域が2割強（6.2万人）、アクアライン・圏央道地域と成田空港周辺・印旛地域がそれぞれ1割（2.7万人、2.8万人）、銚子・九十九里・南房総地域が4%（1.2万人）であり、千葉県の着工戸数に占める地域別シェアと概ね同じ割合となっている（図表19）。この点を踏まえると、先行きの着工戸数を見通すうえでは、人口動態の中でも転入者数が有力な手掛かりになる。

図表 19 転入者数



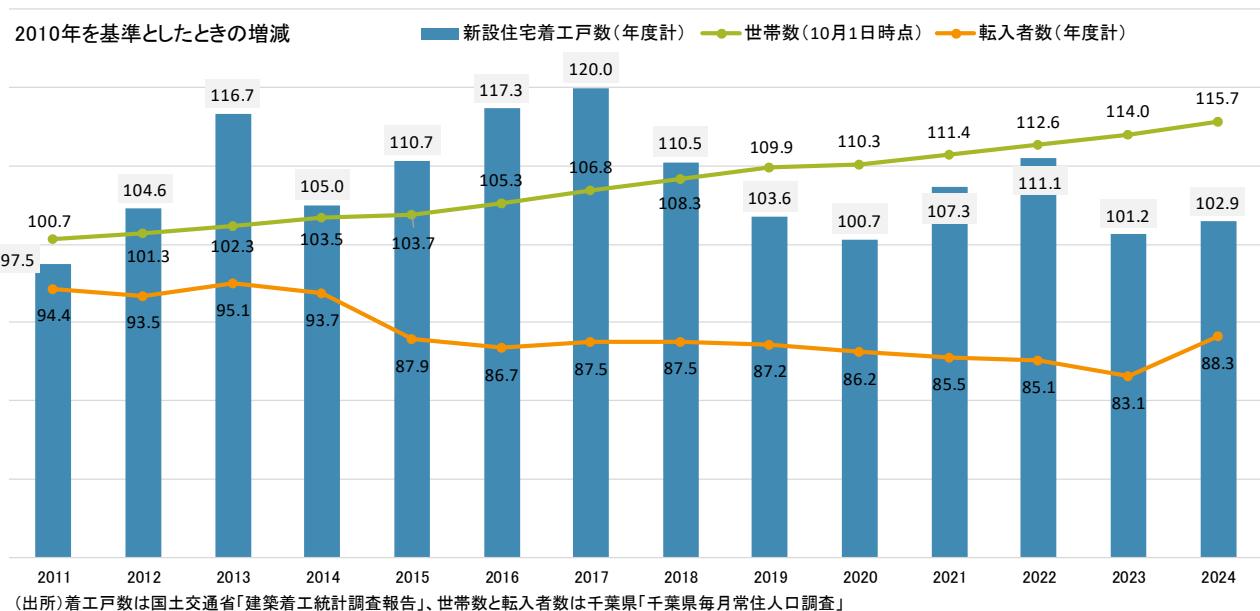
（出所）千葉県「千葉県毎月常住人口調査」

## (2) 世帯数、世帯構成

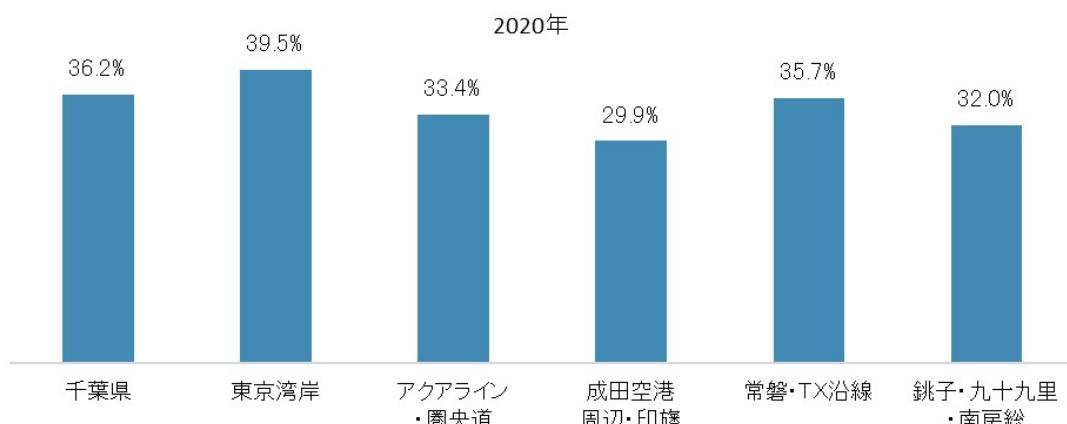
### ① 単独世帯割合

世帯数や単独世帯（世帯人員が1人の世帯）の割合も、着工戸数を左右する。千葉県の着工戸数と転入者数の推移を比べると、転入者数が減少している一方、着工戸数はむしろ増加している（図表20）。これは、単独世帯や夫婦のみの世帯の増加を主因に世帯数が増加していることによるものである。世帯数、特に単独世帯の増加は、貸家を中心に着工戸数の押し上げにつながると考えらえる。世帯数に占める単独世帯割合をみると、着工戸数に占める貸家の割合が高い東京湾岸地域と常磐・TX沿線地域は、単独世帯割合が他の地域と比べて高い（図表21）。これは、都心や近隣の企業や学校に就業・就学する若年層が単独世帯割合を押し上げていることによる。また、銚子・九十九里・南房総地域も、単独世帯割合が高いが、その大部分が高齢（65歳以上）単独世帯である。

図表 20 千葉県の新設住宅着工戸数と世帯数、転入者数(2010年=100)



図表 21 単独世帯比率(2020年度)

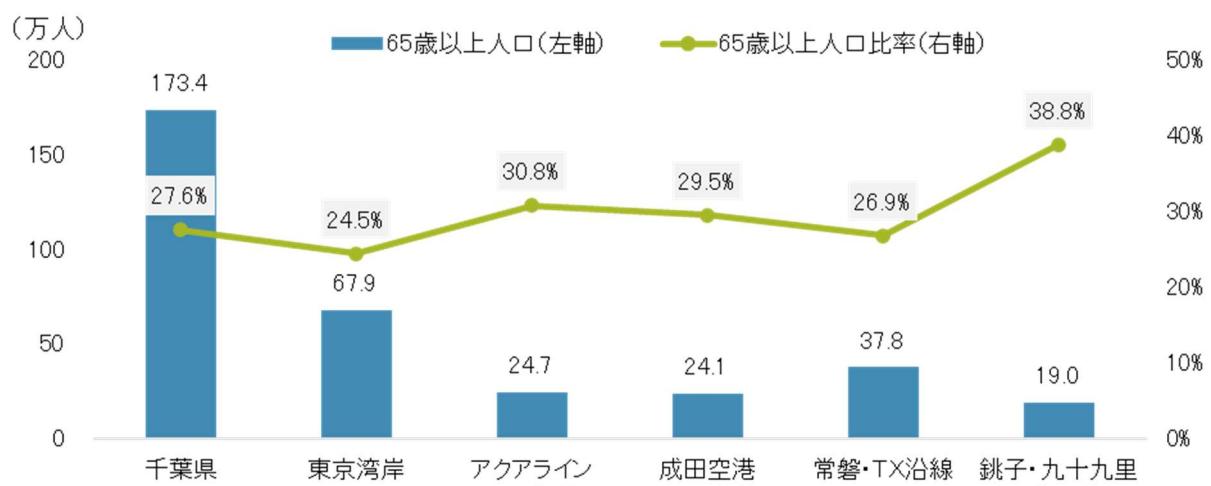


（出所）総務省統計局「国勢調査(2020年度)」

## ② 高齢化率

高齢化率も、着工戸数を左右する。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査」をみると、ローンを組成し住宅を取得する人の多くは30～40歳代である。また、貸家が想定する主な需要層は若年層であり、高齢者、特に高齢単独世帯は、経済的な懸念や身体的な懸念から貸家に入居しにくいといわれている。これらの点を踏まえると、高齢化率（人口に占める65歳以上の割合）が高い——30～40歳代や若年層が少ない——地域ほど、着工戸数が少ない傾向があると考えられる。事実、高齢化率をみると、着工戸数が多い東京湾岸地域が最も低く、常磐・TX沿線地域が続いているおり、着工戸数が最も少ない銚子・九十九里・南房総地域は最も高い（図表22）。

図表22 高齢化率(2020年度)



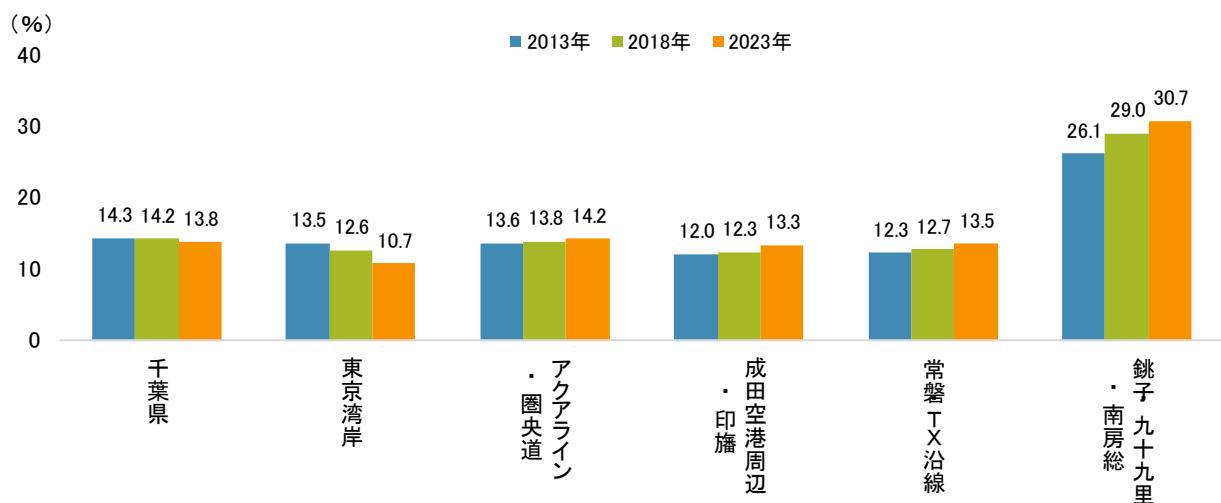
（出所）総務省統計局「国勢調査(2020年度)」

## 2. 住宅ストック・空き家

既存の住宅ストックが豊富になり、空き家が増加すると、新設住宅の需要は抑制されるといわれている。これは、空き家、すなわち中古住宅が増加すると、需要者にとって新設住宅だけではなく中古住宅の選択肢が増えるほか、新設住宅の価格を押し下げて、分譲住宅や貸家の採算ラインを押し下げるためである。千葉県の空き家率の推移をみると、東京湾岸地域は低下しているが、他の地域は上昇しており、空き家率と着工戸数は概ね逆相関の関係にある（図表23）。

ただし、空き家の増加が新設住宅の需給に及ぼす影響は、必ずしも安定的ではない場合もある。それは、時代に応じて住宅へのニーズが変化するためである。例えば、千葉県内には、高度成長期（1950～1970年代）に建設された団地が数多く存在する。それらは、鉄道駅へのアクセスが必ずしも良くないケースが少なくない。近年は、住宅需要が駅チカ案件など利便性の高い物件に集中する傾向があるため、そうした古い団地の空き家に新たな住民が入居する（中古住宅として選択される）確率は低い。この場合は、空き家が増えても、新設住宅の下振れにつながりにくい。このように空き家が新設住宅に及ぼす影響を考えるうえでは、建築時期の特性を考える必要がある。

図表 23 空き家率



(出所)総務省統計局「住宅・土地統計調査」

#### 関係事業者の見方

【ハウスメーカーA社】印象として空き家が大幅に増加している印象はない。

松戸市などの住宅集積地では、相続した空き屋を取り壊し、分割して2戸の貸家とするケースなどもある。

【不動産売買・仲介事業者B社】貸家は供給側が強すぎるとみており、中期的には空き家の増加が避けられないのではないか。

【不動産売買・仲介D社】古い大規模分譲地では住民の入れ替えも起こっておらず、高齢化に伴い空き家は増加につながっている。

### 3. 経済情勢

#### ① 景気

着工戸数を左右する要因の最後は、経済情勢である。景気が良ければ、働く人々の所得が増加するため、持家系の需要が増加する。また、賃料の上昇などが見込めるため、貸家の供給も増加する。このように景気が良いと、着工戸数が増加すると考えられる。

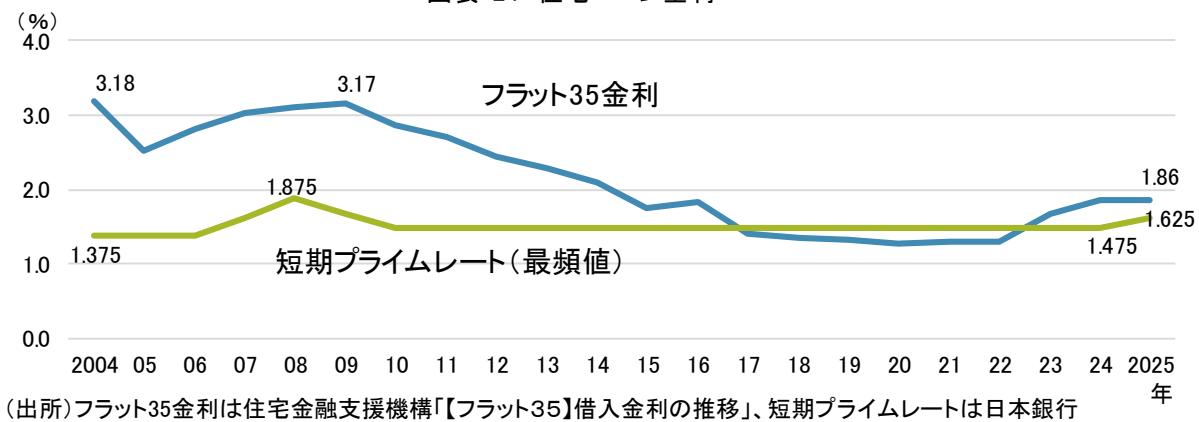
ただし、景気が良くなり、人手不足が厳しくなると、関係事業者が指摘しているとおり、人手が事業上の制約になることもある。

| 関係事業者の見方  |
|---|
| 【ハウスメーカーA社】建築事業者が人手不足となるなかで、当社も含め住宅メーカーは地方部の営業に力を入れなくなっている。例えば、匝瑳地域のお客様には成田の展示場まで来ていただいている。   |
| 【不動産売買・仲介事業者B社】職人の不足は年々強まっている。当社は長年に亘り住宅分譲事業を開拓しているため、協力工務店を多数抱えており、人材確保の点で競争力はあるが、それでも人員確保には苦労している。<br>職人は、「住宅」と「マンションや他の建築物」で職域が分かれており、他の建築需要と職人の奪い合いにはならない。単純に住宅建築の職人が不足している。<br>勤務条件の厳しさから現場に若手が入ってこず、外国人頼みといった状態。労務単価は今後も上昇が継続するとみている。 |
| 【不動産売買・仲介事業者D社】建築資材や人件費が数年前から上昇しており、物件価格（特にマンション）やリノベーション費用の上昇につながっている。   |
| 【不動産売買・仲介事業者E社】建築業界全体の人員不足に加えて、地方部では職人の高齢化に伴い生産性も低下している。  |
| 【建設業F社】自社で土木作業員を抱えていることもあり、人手不足の影響は顕在化していない。しかし、建築資材（生コンクリートなど）の高騰は、工事費の上乗せ分が増えるなどの影響が出ている。   |

#### ② 金利

一般的には、金利も着工戸数を左右するといわれている。これは、金利が上昇すれば、持家系であれば住宅ローンの返済負担の増加を通じて、貸家系であれば投資採算性の悪化を通じて、それぞれ新設住宅の着工戸数を下押しするためである。ただし、日本においては、長期にわたって超低金利が維持されてきたほか、2024年にマイナス金利が解除されたとはいえ今なお金利は低水準にある（図表24）。このため、今後金利が大きく上昇する展開になれば別であるが、これまでのところ金利変動が着工戸数に及ぼす影響は限定的であったとみられる。

図表 24 住宅ローン金利



(出所) フラット35金利は住宅金融支援機構「【フラット35】借入金利の推移」、短期プライムレートは日本銀行

(注1) フラット35金利は各年1月時点における、借入期間21年以上35年以下、融資率9割以下の最低金利

2017年以前は旧制度のため団体信用保証料(0.29%)を考慮し接続

(注2) 短期プライムレートは都市銀行が自主的に決定した金利のうち、最も多くの数の銀行が採用した金利(各年1月1日時点)

#### 関係事業者の見方

【ハウスメーカーA社】ローン金利は上昇しているが、一般の方は金利の変動をそこまで気にしてはいないため、金利上昇が需要減にはつながっていない。  
賃貸物件は、運用を目的にしているため、利回りに影響する金利には敏感であり、金利上昇は賃料の引き上げにつながっている。

【不動産売買・仲介事業者B社】金利上昇による購入意欲の低下などの需要低下は、今のところみられない。

【不動産売買・仲介事業者D社】ローン金利は年内に更に0.5%程度上昇すると思うが、それでも最優遇金利で1%を割っており、短期間では大きな影響はない見込んでいる。

## 4. 市町村別パネルデータを用いた回帰分析

### (1) 分析の枠組みとデータ

ここでは、これまでの議論を踏まえて、市町村別の時系列年度計数で構成されるパネルデータを用いた回帰分析を行う。分析は、主な需要層や供給メカニズムの違いを勘案し、持家と分譲住宅の合計である持家系と、貸家と給与住宅の合計である貸家系に分けて行う。データは、54 市町村の 2010～2024 年度分。国勢調査や住宅・土地統計調査など 5 年ごとに実施される調査の年度データは、線形補完により調査年度以外のデータを補完しているほか、最終調査年度以降は横ばいとしている<sup>5</sup>。

被説明変数<sup>6</sup>は、着工戸数を住宅ストックで基準化<sup>7</sup>したもの。説明変数は、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）、景気の代理変数である実質 GDP 成長率を用いた。被説明変数に対する説明変数の影響の方向性を示す符号条件は、転入者数はプラス（正の影響）、空き家率はマイナス（負の影響）、実質 GDP 成長率はプラス（正の影響）が想定される。単独世帯比率が高いと、夫婦やファミリー層が少ないことを意味するため、持家系ではマイナス（負の影響）となる一方、貸家系では、潜在的な需要者が多いことを意味するため、プラス（正の影響）が想定される。65 歳以上単独世帯割合は、高齢化率とパラレルであるため、貸家系でマイナス（負の影響）が想定される。なお、金利は推計期間中ほぼ横ばいであるため、本分析には含めない。また、回帰分析はいくつかのパターンで行った。

### (2) 持家系の新設住宅着工戸数の分析

持家系の回帰分析は、図表 25 で示される (1)～(5) の 5 つのパターンで行った。(1) から (5) までの被説明変数はいずれも着工戸数、それぞれの説明変数は、以下のとおりである。

- (1) 転入者数のみ
- (2) 転入者数と空き家率
- (3) 転入者数と単独世帯割合
- (4) 転入者数と空き家率、単独世帯割合
- (5) 転入者数と単独世帯割合、実質 GDP 成長率

図表 25 の持家系の回帰分析の結果をみると、転入者数は、強弱はあるものの、全ての定式で統計的に有意（帰無仮説に反する統計量が観測される確率である p 値が十分に小さい）であり、符号条件を満たしている（正の影響が確認できる）。因果関係は不明ながら——転入者がいるから着工戸数が増加するのか、それとも分譲住宅を中心に住宅の供給が増えるから転入者が増えるのかは自明ではないが——、転入者数の増加は着工戸数の増加につながっている。空き家率は、定式(2) では統計的に有意に

<sup>5</sup> 市町村によっては欠損しているデータがあるため、パネルはバランスしていない。

<sup>6</sup> 被説明変数と説明変数に用いた指標の出所は、以下のとおり。

着工戸数：国土交通省「建築着工統計調査報告」

住宅ストック・空き家率：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

転入者数：千葉県「千葉県毎月常住人口調査」

単独世帯割合・65 歳以上単独世帯割合：総務省統計局「国勢調査」

<sup>7</sup> ここでの基準化された値とは、住宅ストック総数に占める着工戸数の割合を意味する。

マイナス（負の影響）となっている。空き家の増加は、中古住宅の供給増加などを通じて、新設の持家系の着工戸数を下押しする。単独世帯比率は、全ての定式で統計的に有意にマイナスとなっている。単独世帯比率が高いと、持家系の主な需要者である夫婦やファミリー層が少ないと意味するため、持家系の着工戸数が少なくなる。空き家率と単独世帯割合を同時に投入した定式(4)をみると、空き家率が統計的に有意にならない。最後に、景気の代理変数である実質GDP成長率は、統計的には有意にならない。景気動向と持家系の関係は相対的に希薄と評価される。なお、後述する貸家系の分析結果と比べると、(1)～(5)の回帰モデルの決定係数(Adj. R^2)が低く、当てはまり（推計精度）は見劣りする。これは、持家系は、大規模な分譲住宅（マンションを含む）の影響から着工戸数のボラティリティ（バラつき）が大きくなるためと考えられる。

図表 25 持家系の新設住宅着工戸数の回帰結果

| 被説明変数: 着工戸数(持家+分譲住宅) | (1)                    | (2)                     | (3)                     | (4)                     | (5)                     |
|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 転入者数                 | 0.0653 ***<br>(0.0127) | 0.0347 *<br>(0.0135)    | 0.1453 ***<br>(0.0130)  | 0.1371 ***<br>(0.0153)  | 0.1417 ***<br>(0.0135)  |
| 空き家率                 |                        | -0.0117 ***<br>(0.0016) |                         | -0.0019<br>(0.0017)     |                         |
| 単独世帯割合               |                        |                         | -0.0352 ***<br>(0.0028) | -0.0373 ***<br>(0.0033) | -0.0350 ***<br>(0.0029) |
| 実質GDP成長率             |                        |                         |                         |                         | 0.0001<br>(0.0001)      |
| 定数項                  | 0.0071 ***<br>(0.0006) | 0.0109 ***<br>(0.0008)  | 0.0140 ***<br>(0.0008)  | 0.0157 ***<br>(0.0008)  | 0.0141 ***<br>(0.0008)  |
| Adj. R^2             | 0.0394                 | 0.1177                  | 0.2355                  | 0.2741                  | 0.2293                  |
| F値                   | 26.2861                | 39.4019                 | 95.8742                 | 73.5099                 | 57.8335                 |
| サンプルサイズ              | 617                    | 577                     | 617                     | 577                     | 574                     |
| 個体数                  | 43                     | 41                      | 43                      | 41                      | 43                      |

（注）54市町村の2010～2024年度のパネルデータ。アンバランスト・パネルで推計

着工戸数は住宅ストックで、転入者数は総人口でそれぞれ基準化

（ ）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

### （3）貸家系の新設住宅着工戸数の分析

次に貸家系の回帰分析も、図表26のとおり、被説明変数はいずれも着工戸数、説明変数は図表25と同一の変数に65歳以上単独世帯比率を加えた5つのパターンで行った。

図表26で示される貸家系の回帰分析の結果をみると、転入者数は、全ての定式で統計的に有意であり、符号条件を満たしている（正の影響が確認できる）。貸家系は、転入者の増減を見込んで供給量が調整される傾向があると評価できる。空き家率も、全ての定式で統計的に有意にマイナス（負の影響）である。空き家の増加は、中古住宅の供給増加を通じて、貸家系（主にファミリー層を対象としたものやシェアハウス）の着工戸数を下押しすると考えられる。ただし、空き家率は、社会減（転入者数-転出者数）の大きさや住宅需給の緩さを反映しているため、事業者からみた投資採算性の悪さを代理している——空き家率が高い市町村では、投資採算性が低いため、事業者が貸家系を建てない傾向を捉えている——可能性も考えらえる。単独世帯割合は、全ての定式で統計的に有意にプラス

(正の影響) となっている。貸家系の主な需要層が若い単身者であることを考慮すると、世帯数に占める単独世帯の割合が高い市町村では、単身者の需要を見込んで新たに供給される貸家系が多くなる。65歳以上単独世帯割合は、統計的に有意にマイナスとなっている。単独世帯が多くても、それが高齢者であれば、貸家系の供給増につながらないことを示していると考えられる。最後に実質GDP成長率をみると、定式(5)で統計的に有意にプラスとなっている。景気が良いと、賃料の上昇などを見込んで、貸家系の供給が増えることが示唆されている。総じてみると、貸家系は、持家系と比べてモデルの当てはまりが良く、推計結果も安定している。これは、貸家系を建設する事業者が経済・社会情勢を踏まえて貸家系の供給を合理的に判断していることを反映していると考えられる。

図表 26 貸家系の新設住宅着工戸数の回帰結果

| 被説明変数: 着工戸数(貸家+給与住宅) |                        |                         |                         |                         |                         |
|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                      | (1)                    | (2)                     | (3)                     | (4)                     | (5)                     |
| 転入者数                 | 0.1368 ***<br>(0.0087) | 0.1145 ***<br>(0.0094)  | 0.0634 ***<br>(0.0112)  | 0.0401 ***<br>(0.0120)  | 0.0418 ***<br>(0.0123)  |
| 空き家率                 |                        | -0.0064 ***<br>(0.0011) | -0.0113 ***<br>(0.0012) | -0.0076 ***<br>(0.0015) | -0.0075 ***<br>(0.0015) |
| 単独世帯割合               |                        |                         | 0.0186 ***<br>(0.0024)  | 0.0213 ***<br>(0.0025)  | 0.0212 ***<br>(0.0026)  |
| 65歳以上単独世帯割合          |                        |                         |                         | -0.0284 ***<br>(0.0060) | -0.0291 ***<br>(0.0064) |
| 実質GDP成長率             |                        |                         |                         |                         | 0.0002 **<br>(0.0001)   |
| 定数項                  | -0.0013 **<br>(0.0004) | 0.0010<br>(0.0006)      | -0.0014 *<br>(0.0006)   | 0.0012<br>(0.0008)      | 0.0011<br>(0.0009)      |
| Adj. R^2             | 0.2856                 | 0.3005                  | 0.3637                  | 0.3867                  | 0.4001                  |
| F値                   | 247.2720               | 124.7020                | 110.7550                | 91.7879                 | 72.9032                 |
| サンプルサイズ              | 617                    | 577                     | 577                     | 577                     | 540                     |
| 個体数                  | 43                     | 41                      | 41                      | 41                      | 41                      |

(注)54市町村の2010～2024年度のパネルデータ。アンバランンド・パネルで推計

着工戸数は住宅ストックで、転入者数は総人口でそれぞれ基準化

( )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

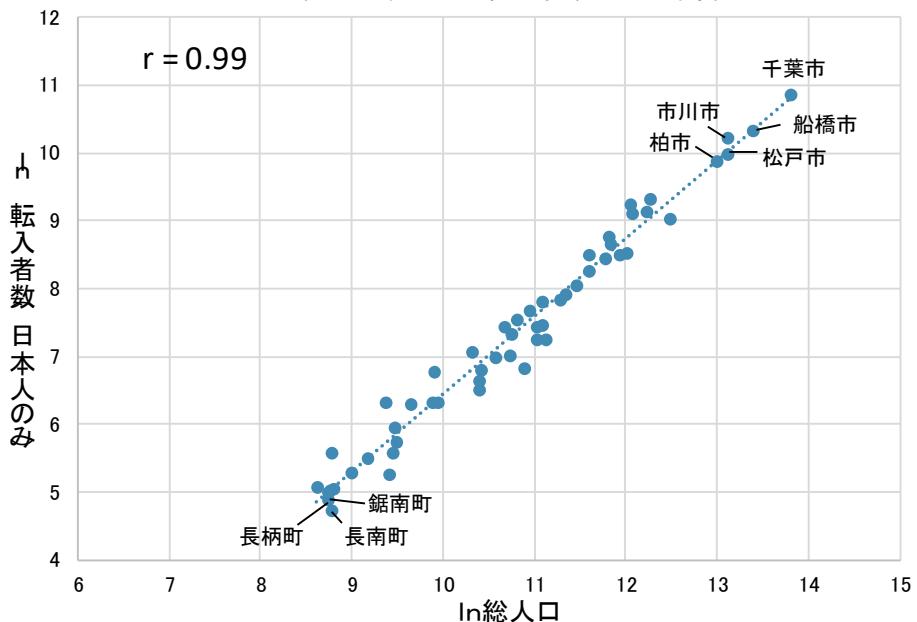
## IV. 新設住宅着工戸数と住宅市場の先行き見通し

## 1. 見通しの前提

本節では、2035年度にかけての着工戸数の見通しを試算するとともに、関連事業者が住宅市場の先行きをどのようにみているかを整理する。

着工戸数の試算は、3つのステップで行う。まず、市町村ごとの総人口と転入者数が線形関係にあることを踏まえて（図表 27）、先行きの転入者数、延いては着工戸数が総人口の見通し（公益財団法人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>、図表 28）とパラレルに推移すると仮定して、持家系・貸家系の着工戸数の見通しを試算する。

図表 27 総人口と転入者数(2024 年度)



| 図表 28 千葉県の将来人口(中位推計) |           |           |           |           |           |            |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                      | 実績値←      |           | →推計値      | (単位:人)    |           |            |
|                      | 2015年     | 2020年     | 2025年     | 2030年     | 2035年     | 2025/2035年 |
| 千葉県                  | 6,222,666 | 6,284,480 | 6,266,128 | 6,179,191 | 6,061,073 | 96.7%      |
| 東京湾岸地域               | 2,710,506 | 2,771,523 | 2,793,178 | 2,790,308 | 2,772,172 | 99.2%      |
| アクアライン・圏央道地域         | 816,450   | 801,293   | 779,192   | 750,838   | 719,223   | 92.3%      |
| 成田空港周辺・印旛地域          | 814,343   | 815,440   | 808,952   | 791,847   | 768,367   | 95.0%      |
| 常磐・TX沿線地域            | 1,356,996 | 1,407,697 | 1,435,354 | 1,432,785 | 1,422,153 | 99.1%      |
| 銚子・九十九里・南房総地域        | 524,371   | 488,527   | 449,452   | 413,412   | 379,158   | 84.4%      |

(出所) (公財)ひまわりベンチャーキャピタル基金「千葉県の人口動態分析と将来人口推計」(2024年)

次に、前節の推計結果を踏まえて、空き家率などの変動が着工戸数に及ぼす影響を試算する。持家系については前述の推計結果のうち定式(3)の係数で、貸家系については定式(5)の係数で、それぞれ影響度合いを試算する。なお、空き家率や単独世帯割合、65歳以上単独世帯割合のうち 2024 年度実績については、空き家率が 2023 年度実績、単独世帯割合と 65 歳以上単独世帯割合が 2020 年度実績を横

ばいとしている。また、それらの先行きについては、線形トレンドがあるものはトレンド見合いと、トレンドがない場合は2024年度実績から横ばいと、それぞれ仮定して延長している。

最後に、調整項目として、大規模開発プロジェクト（今後竣工予定のプロジェクトについては別紙2参照）と成田空港の機能強化が転入者数、延いては着工戸数に及ぼす影響を加味する。大規模開発プロジェクトの影響を考えるうえでは、以下の条件を仮定した。

- 前述した千葉県の総人口の見通し（中位推計）は、県外からの転入動向について2005～2020年の平均値を用いているため、近年の東京湾岸地域を中心とした大規模開発プロジェクト（新築分譲マンションの供給）に伴う転入者数の増加を十分に織り込めていない。そこで、総人口の見通しには、新築分譲マンションの供給に伴う転入者数の増加のうち半分が反映されており、半分が反映されていないとする。
- 新築分譲マンションの供給に伴う転入者のうち半分が県外から、半分が県内から移動する（県内の他市町村からの転入者数は県全体の着工戸数には影響を及ぼさない）とする。
- 今後予定されている大規模プロジェクト（新築分譲マンションの供給）が着工戸数に与える影響として、2014～2024年の県内の新築分譲マンションの供給戸数の平均値が4,188戸<sup>8</sup>であることを踏まえ、2025～2035年度にかけて毎年4,000戸の新築分譲マンションが供給されるとする。4,000戸の内訳は、2023～2024年実績の7割が東京湾岸地域、3割が常磐・TX沿線地域であることから、東京湾岸地域の供給戸数は年2,800戸とする。この仮定に則ると、常磐・TX沿線地域は1,200戸（4,000戸の3割）となるが、開発用地が少ないという関連事業者の指摘を踏まえて、半分の年600戸の供給とする。

これらの仮定を踏まえて、大規模開発プロジェクトの影響としては、東京湾岸地域では、2,800戸×1/2（総人口見通しへの未反映分）×1/2（県外からの転入者数の割合）=700戸、常磐・TX沿線地域では600戸×1/2×1/2=150戸、それぞれ持家系（分譲住宅）の着工戸数を上乗せする。

成田空港の機能強化の影響を考えるうえでは、以下を仮定した。

- 成田空港の機能強化に伴って空港内従業員は約4万人から約7万人に増加する。増加する3万人は、2025～2035年度にかけて等速で（毎年2,727人ずつ）増加していく。そのうち半分が現在県内に居住している人であり、半分が県外に居住している人とする。
- 県外に居住していた人のうち半分が、成田空港の機能強化（関連事業への就業）に伴って成田空港周辺・印旛地域に転入してくるとする。
- その転入者数の半分（全て単独世帯とする）が新たな貸家の需要を創出する。

これらを踏まえて、成田空港の機能強化の影響としては、成田空港周辺・印旛地域に2,727戸×1/2（現在県外に居住している人の割合）×1/2（県外からの転入者数の割合）×1/2（需要の創出）=341戸の貸家系の着工戸数を上乗せする。

---

<sup>8</sup> 株式会社不動産経済研究所「不動産経済調査月報＜首都圏版＞」

以上の3つのステップで計算した試算値を全て足し上げること（総人口見通しなり+空き家率などの影響+調整項目）により、2035年度にかけての着工戸数の試算値を計算した。

## 2. 千葉県の見通し

まず、千葉県全体の見通しをみると、2035年度の着工戸数は39,678戸、2024年度から▲4,407戸、▲10.0%減少する見通し（図表29）。内訳をみると、持家系は18,818戸、同▲5,905戸、▲23.9%減少する見通し。その主因は、単独世帯割合の上昇、すなわち持家系の主な需要者である夫婦や夫婦に子供がいる世帯の割合が低下することである。一方、貸家系は20,860戸、同+1,498戸、+7.7%増加する見通し。これは、主な需要層である単独世帯が増加するためである。

図表 29 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<br>実績(a) | 2035年度<br>試算値(g) | 2024→2035年度<br>(g-a) | (g/a) | 総人口<br>(b) | 空き家率<br>(c) | 単独世帯<br>(d) | 65歳以上<br>単独世帯(e) | 調整項目<br>(f) |
| 新設住宅着工戸数 | 44,085          | 39,678           | -4,407               | -10.0 | 43,217     | 219         | -2,461      | -2,508           | 1,191       |
| 持家系      | 24,723          | 18,818           | -5,905               | -23.9 | 24,165     |             | -6,197      |                  | 850         |
| 貸家系      | 19,362          | 20,860           | 1,498                | 7.7   | 19,052     | 219         | 3,737       | -2,508           | 341         |

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

（注）持家系＝持家+分譲住宅、貸家系＝貸家+賃与住宅

2035年度試算値(g) = (b) + (c) + (d) + (e) + (f)。ただし、(b)～(f)の合計値がマイナスの場合は、2035年度試算値(g)を0戸とする。

上表の総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの

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

5つの地域別にみると（地域ごとの詳細は後述する）、全ての地域で着工戸数が減少する（図表30）。中でも、人口減少と高齢化、ファミリー層の減少が同時に進む銚子・九十九里・南房総地域の2024年度対比の減少率が最も大きい。2014～2024年度にかけてもはっきりと減少していたが、それが2035年度にかけて加速するかたちである。次に減少率が大きいのは、アクアライン・圏央道地域であり、2014～2024年度とほぼ同じテンポで減少する。成田空港周辺・印旛地域は、成田空港の機能強化の影響を加味したため、減少テンポが鈍化する。2014～2024年度にかけて着工戸数が増加していた東京湾岸地域、常磐・TX沿線地域も、ファミリー層の減少と高齢化の影響から、2024年度と比べて▲6～7%程度の減少となる見通し。

図表 30 県内5地域別の新設着工戸数の先行き見通し（試算値）

|             | 戸数              |                 | 増減                              |        | 戸数<br>2035年度<br>試算値(c) | 増減               |                                 |  |
|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------------|--------|------------------------|------------------|---------------------------------|--|
|             | 2014年度<br>実績(a) | 2024年度<br>実績(b) | 2014→2024年度<br>戸(b-a)<br>%(b/a) |        |                        | 戸(c-b)<br>%(c/b) | 2024→2035年度<br>戸(c-b)<br>%(c/b) |  |
|             |                 |                 | 戸(b-a)                          | %(b/a) |                        |                  |                                 |  |
| 千葉県         | 44,998          | 44,085          | -913                            | -2.0   | 39,678                 | -4,407           | -10.0                           |  |
| 東京湾岸        | 20,032          | 21,883          | 1,851                           | 9.2    | 20,525                 | -1,358           | -6.2                            |  |
| アクアライン・圏央道  | 5,588           | 4,163           | -1,425                          | -25.5  | 3,228                  | -935             | -22.5                           |  |
| 成田空港周辺・印旛   | 5,631           | 3,818           | -1,813                          | -32.2  | 3,251                  | -567             | -14.8                           |  |
| 常磐・TX沿線     | 11,635          | 12,442          | 807                             | 6.9    | 11,561                 | -881             | -7.1                            |  |
| 銚子・九十九里・南房総 | 2,112           | 1,779           | -333                            | -15.8  | 1,113                  | -666             | -37.4                           |  |

この試算値は、非常に強い仮定のもと計算されたものである。そのため、試算値はひとつのベンチマークに過ぎず、相当程度幅をもって評価すべきである。

なお、野村総合研究所[2025]<sup>9</sup>は、一都三県と大阪府の着工戸数について、持家系が2024年度19万戸→2040年度14万戸（2024年度比▲26.3%）に、貸家系が同18万戸→同17万戸（同▲5.6%）、合計で同37万戸→31万戸（同▲16.2%）に減少するとの予測を示している。今回の千葉県の着工戸数の試算値は、貸家を中心に野村総合研究所の予測を上回っている。これは、①東京圏一極集中の継続に伴って千葉県には単独世帯を中心に人口が流入し続けることを見込んでいることに加えて、②千葉県の大規模開発プロジェクトや成田空港の機能強化の影響を見込んでいることなどによるものと考えられる。

---

<sup>9</sup> 株式会社野村総合研究所、「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）

### 3. 地域別の見通し

次に、5つの地域ごとの見通しをみていく。地域別の試算値は、計数の振れが多いうえに、パネルデータの回帰分析の係数、すなわち5つの地域の平均的な弾性値を用いて空き家率などの変動の影響を計算していること、大規模開発プロジェクトや成田空港の機能強化の影響を強い仮定のもとで加味していることなどを踏まえると、千葉県全体の見通し以上に幅をもって解釈すべきである。

#### ① 東京湾岸地域

以下、地域別に試算値の詳細を説明する。東京湾岸地域については、2035年度の着工戸数は20,525戸、2024年度比▲1,358戸、▲6.2%減少する（図表31）。内訳をみると、持家系は同▲2,230戸、▲19.5%減少する。総人口の影響だけであれば2024年度対比微減に止まるが、単独世帯割合の上昇、すなわち持家系の主な需要層であるファミリー層の減少が着工戸数を押し下げている。一方、貸家系は、同+871戸、+8.3%増加するとの試算となっている。65歳以上の単独世帯割合の上昇がマイナスに寄与するが、単独世帯割合の上昇、貸家の主な需要層である単独世帯の増加が全体を押し上げている。こうした試算値は、関係事業者の見方と概ね同様と考えられる。

図表 31 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<br>実績(a) | 2035年度<br>試算値(g) | 2024→2035年度<br>(g-a) | (g/a) | 総人口<br>(b) | 空き家率<br>(c) | 単独世帯<br>(d) | 65歳以上<br>単独世帯(e) | 調整項目<br>(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     |             | -2,852      |                  | 700         |
| 貸家系            | 10,472          | 11,343           | 871                  | 8.3   | 10,407     | 127         | 1,720       | -911             | 0           |
|                | 2024年度<br>実績(h) | 2035年度<br>試算値(i) | 2024→2035年度<br>%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                  |       |            |             |             |                  |             |

（注）持家系＝持家＋分譲住宅、貸家系＝貸家＋賃与住宅

2035年度試算値(g) = (b) + (c) + (d) + (e) + (f)

上表の総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの

（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）

#### 関係事業者の見方

【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。

新築戸建の受注戸数は減少しており、1戸当たりの付加価値を上げることで収益性を高める方針である。例えば、従来はオプションであった太陽光発電、蓄電池設備、ZEH住宅といった仕様を一般化させることなどが考えられる。

【不動産売買・仲介事業者B社】千葉市稻毛以北の総武線沿線では一定の需要がある。

パワービルダー各社の価格競争力が高いため、地場事業者は5百万円程度の価格差をつけられてしまう。当社のような地場企業は、仕様の違いで分譲時に7百万円程度の差が出ても販売可能なエリアの用地を仕入れるようにしている。

建売の利幅は低下傾向にあり、土地単体での販売にシフトしつつある。

事業用不動産（貸家）に投資するなどしてIRR（内部収益率）の向上を検討しているが、5～10年後の収益性を見込むことが難しい状況にある。

## ② アクアライン・圏央道地域

アクアライン・圏央道地域については、2035年度の着工戸数は3,228戸、2024年度比▲935戸、▲22.5%と減少する（図表32）。人口減少に加えて、高齢化の進展とファミリー層の減少が響いたかたち。内訳をみると、持家系は、単独世帯割合の上昇（ファミリー層の減少）を主因に同▲912戸、▲36.3%と大きく減少する見通し。一方、貸家系は、高齢化の進展が逆風となるものの、主な需要層である単独世帯の割合が上昇するため<sup>10</sup>、同▲23戸、▲1.4%とほぼ横ばい圏内となる。

図表 32 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）

|          | 2024年度<br>実績(a) | 2035年度<br>試算値(g) | (単位:戸、%pt)           |       | 着工戸数への影響（試算値、単位:戸） |             |             |                  |             |
|----------|-----------------|------------------|----------------------|-------|--------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
|          |                 |                  | 2024→2035年度<br>(g-a) | (g/a) | 総人口<br>(b)         | 空き家率<br>(c) | 単独世帯<br>(d) | 65歳以上<br>単独世帯(e) | 調整項目<br>(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              |             | -739        |                  | 0           |
| 貸家系      | 1,648           | 1,625            | -23                  | -1.4  | 1,531              | 26          | 445         | -377             | 0           |

|                | 2024年度<br>実績(h) | 2035年度<br>試算値(i) | 2024→2035年度<br>%pt |
|----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 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+賃与住宅

2035年度試算値(g) = (b) + (c) + (d) + (e) + (f)

上表の総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの

（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%pt）

こうした試算値からは、アクアライン・圏央道地域の持家系の着工戸数が大きく減少する可能性が示唆される。同地域では、圏央道の県内全面開通による経済波及効果が期待されるものの、別紙2が示すとおり、東京湾岸地域ほどには、大規模開発プロジェクトが計画されているわけではない。そのため、アクアライン・圏央道地域では、持家系の着工戸数がはっきりと減少する可能性を想定しておくべきである。関係事業者も、君津市以南の地域や外房エリアの市場縮小を指摘している。一方、貸家系については、単独世帯割合の上昇が総人口の減少や高齢化率の上昇の影響を概ね相殺し、着工戸数が横ばい前後で推移する可能性がある。この点を踏まえると、同地域の関連事業者は、持家系から貸家系に事業の軸足をシフトしていくことが望まれる。

### 関係事業者の見方

【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。

【不動産売買・仲介事業者B社】市原市は新規開発ではなく、コンパクトシティを目指すべき局面にある。

<sup>10</sup> アクアライン・圏央道地域で単独世帯割合が着工戸数に及ぼす影響は、東京湾岸地域と比べてやや大きい。これは、アクアライン・圏央道地域では、後述する成田空港周辺・印旛地域とともに、他の地域と比べて、住宅ストックや総人口と比べて着工戸数の水準が幾分低いなか、単独世帯割合にパネルデータの回帰分析で推計した係数——すなわち5地域の平均的な弹性値——を乗じて単独世帯割合が着工戸数に及ぼす影響を算出していることから、影響がやや過大に試算されているためと考えられる。なお、65歳以上単独世帯割合についても、同様の傾向がある。

### ③ 成田空港周辺・印旛地域

成田空港周辺・印旛地域の試算値をみると、2035年度の着工戸数は3,251戸、2024年度対比▲567戸、▲14.8%の減少となる見通し（図表33）。持家系は同▲37.8%と大きく減少する。これは、他の地域と同様、単独世帯割合の上昇（ファミリー層の減少）に起因するものである。一方、貸家系は同+28.1%と大きく増加する。これは、主な需要層である単独世帯割合の上昇の影響が高齢化の負の影響を上回るほか<sup>11</sup>、成田空港の機能強化の影響を明示的に織り込んだためである。

図表 33 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、%pt)      |                  | 着工戸数への影響(試算値、単位:戸)   |       |             |
|----------------|-----------------|------------------|----------------------|-------|-------------|
|                | 2024年度<br>実績(a) | 2035年度<br>試算値(g) | 2024→2035年度<br>(g-a) | (g/a) | 調整項目<br>(f) |
| 新設住宅着工戸数       | 3,818           | 3,251            | -567                 | -14.8 |             |
| 持家系            | 2,487           | 1,546            | -941                 | -37.8 |             |
| 貸家系            | 1,331           | 1,705            | 374                  | 28.1  |             |
|                |                 |                  |                      |       |             |
|                | 2024年度<br>実績(h) | 2035年度<br>試算値(i) | 2024→2035年度<br>%pt   |       |             |
| 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+賃貸住宅

2035年度試算値(g)=(b)+(c)+(d)+(e)+(f)。ただし、(b)～(f)の合計値がマイナスの場合は、2035年度試算値(g)を0戸とする。

上表の総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの

(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%pt)

こうした試算値からは、成田空港周辺・印旛地域では持家系の着工戸数が2024年度対比大きく減少する一方、貸家系は、成田空港の機能強化に伴う域内勤労者・在住者の増加を考慮すると、はつきりと増加する可能性が示唆される。ただし、関係事業者は、当地域における住宅需要に関してもう少し慎重な見通しを示している点は、留意すべきである。

| 関係事業者の見方   |
|--|
| 【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のため、将来的にも成田の需要はそれほど強くないとみている。  |
| 【不動産売買・仲介事業者C社成田支店】成田空港の機能強化の進展とともに、周辺の職住近接ニーズは底堅く推移していくと考えている。しかし、住宅供給の増加に向けて開発用地の拡大やコスト高、人手不足への対応などを進めなければ、成田市のプレゼンスを高めていくことは難しいだろう。 |

### ④ 常磐・TX 沿線地域

常磐・TX沿線地域の試算値をみると、2035年度の着工戸数は11,561戸、2024年度対比▲881戸、▲7.1%と減少する（図表34）。この減少幅は、東京湾岸地域に次ぐ小ささである。持家系は、大規模プロジェクトの影響を加味しても、ファミリー層の減少により同▲17.5%と減少する見通し。一方、貸家系は、同+6.8%と増加する。これは、総人口、延いては転入者数なりにみれば2024年度から横ばい圏内となるが、主に単独世帯割合の上昇が貸家系の着工戸数を押し上げるためである<sup>12</sup>。

<sup>11</sup> 成田空港周辺・印旛地域についても、アクアライン・圏央道地域と同様、単独世帯割合と65歳以上単独世帯割合の影響がやや過大になっていると考えられる。

<sup>12</sup> 空き家率は常磐・TX沿線地域全体では幾分上昇するが、需要の多くを占める柏市や我孫子市で空き家率が低下トレンドにあるため、貸家系を+116戸押し上げる計算になる。

図表 34 常磐・TX 沿線の新設住宅着工戸数の先行き見通し(試算値)

|          | (単位:戸、%pt)      |                  |                      |       | 着工戸数への影響(試算値、単位:戸) |             |             |                  |             |
|----------|-----------------|------------------|----------------------|-------|--------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
|          | 2024年度<br>実績(a) | 2035年度<br>試算値(g) | 2024→2035年度<br>(g-a) | (g/a) | 総人口<br>(b)         | 空き家率<br>(c) | 単独世帯<br>(d) | 65歳以上<br>単独世帯(e) | 調整項目<br>(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              |             | -1,392      |                  | 150         |
| 貸家系      | 5,353           | 5,716            | 363                  | 6.8   | 5,349              | 116         | 839         | -589             | 0           |

|                | 2024年度<br>実績(h) | 2035年度<br>試算値(i) | 2024→2035年度<br>%pt |
|----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 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+賃与住宅

2035年度試算値(g) = (b) + (c) + (d) + (e) + (f)

上表の総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの

(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%pt)

こうした試算値からは、常磐・TX 沿線地域の持家系の着工戸数が減少する一方、貸家系が増加する姿が示唆される。ただし、TX を秋葉原駅から東京駅に延伸したうえで、臨海地下鉄まで直通させる案の検討が進められている。都心就業者からみて TX の利便性が一段と高くなれば、TX 沿線に人々が転入する動きが維持・加速する可能性が高い。また、東京都心部の住宅価格や地価が高い状態が続ければ、都内就業・就学者の住宅需要が都心へのアクセスの良い郊外にシフトし続けるとみられる。これらの点を考慮すると、同地域では、開発用地の制約がネックにならなければ、持家系の着工戸数は、試算値を上回る可能性がある。貸家系が増加する見通しであることも踏まえると、常磐・TX 沿線地域は、東京湾岸地域と並んで住宅需要が今後も堅調に推移する地域といえよう。ただし、関係事業者が指摘するとおり、開発用地の不足や地域ごとのバラつきには十分留意する必要がある。

#### 関係事業者の見方

**【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。

相続税対策による貸家需要も、一巡している印象がある。

持家・分譲住宅とも、人口（なかでも住宅一次取得者層）が減少するため、松戸エリアは、実需が減少するとみている。

戸建販売・仲介事業は、都心に近いエリア（県内であれば柏市や船橋市など）を重視し、国道 16 号より外側は取り組まない方針でいる。

上記のほかに不動産投資事業の比率を高めて利益率向上を図っている。千葉県の物件は実需見合いであり、投資には向かないため、投資案件は流動性や価格が高く利ざやを確保できる都内物件が主となる。

#### ⑤ 銚子・九十九里・南房総地域

最後は、銚子・九十九里・南房総地域である。同地域の 2035 年度の着工戸数は、1,113 戸、2024 年度対比▲37.4%と減少する（図表 35）。持家系は同▲47.4%とほぼ半減に、貸家系も同▲15.6%の減少になる見通しとなっている。人口減少と高齢化の進行が大きく響いたかたちである<sup>13</sup>。銚子・九十九

<sup>13</sup> 銚子・九十九里・南房総地域の幾つかの市町村において住宅ストックのデータが入手できなかったため、それらの市町村の影響は試算から除外している。その分、空き家の増加や人口動態の影響は過小に試算されている。

里・南房総地域では、着工戸数を押し上げる大規模開発プロジェクトがみられていない（別紙2）。これらの点を考慮すると、人口動態が大きく変わらなければ、同地域の着工戸数は、持家系、貸家系とともに大きく減少する可能性が高い。関係事業者の見通しもほぼ同様である。二拠点居住の促進を含む同地域に人を惹きつける施策の実施が喫緊の課題といえよう。

図表 35 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、%pt)      |                  | 着工戸数への影響(試算値、単位:戸)   |       |            |             |             |                  |             |
|----------------|-----------------|------------------|----------------------|-------|------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
|                | 2024年度<br>実績(a) | 2035年度<br>試算値(g) | 2024→2035年度<br>(g-a) | (g/a) | 総人口<br>(b) | 空き家率<br>(c) | 単独世帯<br>(d) | 65歳以上<br>単独世帯(e) | 調整項目<br>(f) |
| 新設住宅着工戸数       | 1,779           | 1,113            | -666                 | -37.4 | 1,509      | -34         | -152        | -225             | 0           |
| 持家系            | 1,221           | 642              | -579                 | -47.4 | 1,025      |             | -383        |                  | 0           |
| 貸家系            | 558             | 471              | -87                  | -15.6 | 484        | -34         | 231         | -225             | 0           |
|                | 2024年度<br>実績(h) | 2035年度<br>試算値(i) | 2024→2035年度<br>%pt   |       |            |             |             |                  |             |
| 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+賃与住宅

2035年度試算値(g)=(b)+(c)+(d)+(e)+(f)。ただし、(b)～(f)の合計値がマイナスの場合は、2035年度試算値(g)を0戸とする。

上表の総人口は、総人口の2024年度見通しと実績値の段差を調整したもの

(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)

#### 関係事業者の見方（銚子・旭エリア）

【ハウスメーカーA社】ハウスメーカーとしては、施工を依頼する工務店に遠隔地費用を上乗せする必要があるため、事業収益性が確保しにくく、後ろ向きの対応となってしまう。

【不動産売買・仲介事業者E社】銚子エリアは人口減少のうえ規制も厳しく、観光需要も取り込めていないため、正直やりようがない。ホテルの再建築も困難であり、都市計画の見直しなど抜本的な見直しが必要。成田空港が機能を強化しても、旭市や銚子市の住宅需要にまでは波及しないとみている。

マーケットが縮小するなかで、地場の工務店として単独経営に限界を感じており、大手フランチャイズへの加盟も検討している。

不動産事業と建築事業をそれぞれ手掛けているため、特定の事業分野のみに特化するのではなく、地場事業者として大手との差別化戦略として、顧客からの要望への柔軟な対応や補助金の紹介といった提案内容の充実に努めている。

#### 関係事業者の見方（南房総エリア）

【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、商圏を関東まで広げている。

人材・資材確保においては、冬は北国の事業者（積雪の影響で地元での現場が減る）に頼んだり、湿気の多いエリアからの資材調達は梅雨の時期を避けたりするなど、地域特性を踏まえた調達をしている。

また、給与のインセンティブ比率を上げるなど社員同士の競争を促すことで、社員のモチベーションを上げるようにしている。

## V. おわりに

---

本稿では、新設住宅着工戸数の現状と先行きについて、人口動態に加えて、大規模開発プロジェクトの存在や成田空港の機能強化などの影響を踏まえて分析・議論してきた。分析を通じて明らかになったことは、第一に、千葉県は、これまで都心通勤者のベッドタウン需要を中心に「東京一極集中」のプラス効果を享受してきたが、人口動態の見通しなどから試算すると、2035年度にかけて持家系を中心に着工戸数が2024年度対比▲1割程度減少していく見通しである。第二は、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。この点は、地価や建設コストの上昇を加味すれば、なおさらである。第三は、県内を地域別にみると、地域ごとあるいは域内でも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。一般的にいえば、単独世帯割合が上昇する地域では、持家から貸家への需要シフトが大きくなるほか、高齢者の割合が上昇する地域では、貸家の供給が下押しされる傾向がある。

本稿で示した試算値や見通しは、強い仮定のもとで試算したものである。人口動態と着工戸数との関係は必ずしも安定的ではないほか、交通や生活の利便性が高まったり、規制緩和や都市計画の見直しなどにより大型の住宅開発用地が供給されたりすれば、着工戸数は増加する。一方、景気が減速したり、金利が急激に上がったりすれば、着工戸数が下振れたりする。このため、試算値や見通しについては、あくまで傾向として捉え、計数に関しては幅をもって解釈していく必要がある。

そのように述べたうえで付言すると、住宅は、人々の豊かな生活の基盤であると同時に重要な資産でもある。住宅供給に関する事業者は、先行きが不透明な中にあっても、可能な限り交通・生活インフラなど居住環境に及ぼす将来の変化を十分に勘案し、自身の経営戦略を前向きに講じて、人々に住宅という重要な財を供給していくことが期待される。本稿の分析や議論が関係事業者の方々の参考になれば幸いである。

## VI. 参考資料

### 別紙1 関係事業者のインタビュー調査の概要

● 実施時期：2025年10月8日（水）～11月5日（水）

● 手法：対面でのインタビュー

● インタビュー項目

#### ① 主要事業エリア・住宅市場の特徴

（持家系・貸家系のウェイト、主な需要層、人口の動き（社会増減、自然増減の影響など）

② 最近の業況（最近の物件、価格動向、金利・物価上昇の影響など）

③ 最近の経営上の問題点と自社の対応

（資材価格の上昇・建設業界の人手不足・異常気象の影響など）

④ 中長期的な先行き見通し

（住宅需要の見通し、金利上昇の影響、自社の対応方針など）

● インタビュー対象：千葉県内の住宅関連事業者6社

図表 36 インタビュー対象先の概要

| 企業名 | 主な事業内容           | 特徴   |
|-----|------------------|--|
| A社  | ハウスメーカー          | 高価格帯の注文住宅設計・販売を主力とする全国規模のハウスメーカー。独自工法による木造住宅を強みとしており、住宅のデザイン性と品質が高く評価されている。  |
| B社  | 不動産売買・仲介業        | 不動産売買、仲介業（用地取得含む）を中心とする事業者。商圏は、「銚子・九十九里・南房総」を除く千葉県全域となっており、特に、本社が位置する常磐・TX沿線や東京湾岸の取引が多い。グループ本体が展開する注文住宅ブランドの販売も行う。 |
| C社  | 不動産売買・仲介業        | 全国展開する不動産販売仲介、賃貸事業者。地域密着型の店舗展開が特徴で、千葉県内に多くの店舗を構える。グループ内の建設・管理・金融・引越部門と連携しながら、総合的なサービス提供を行う。                        |
| D社  | 不動産売買・仲介業        | 常磐地域を中心に、中古マンションを中心とした投資用不動産の仕入れから販売、管理まで一貫して手掛ける。商圏は首都圏であり、不動産投資、コンサルティング業にも力を入れている。                              |
| E社  | 不動産売買・仲介業        | 本社がある旭市や匝瑳市、銚子市など東総地域を中心に、不動産売買・賃貸仲介から賃貸管理業、設計・施行まで幅広い事業を展開する。創業以来培ってきた東総地域の地域情報や、地域に根差した細やかなサービスを強みとする。           |
| F社  | 建設業<br>不動産売買・仲介業 | 南房総エリアを拠点にする地域密着型の総合建設業者。豊富な経験と高い技術力を強みに、県内全域で土木工事を請け負うほか、南房総エリアの新築注文住宅、戸建住宅の売買や中古物件の仲介業も行う。                       |

## 別紙2 千葉県内で現在進行中の大規模開発プロジェクト

日刊建設新聞（対象期間：2024年1月～2025年9月）に基づいて、県内各5地域で進行している大規模開発プロジェクトや千葉県の交通インフラ関連の開発動向を整理した。

図表 37 千葉県内で現在進行中の大規模開発プロジェクト

### ① 東京湾岸地域

| 主な自治体 | 区分   | 進捗   | 施設（プロジェクト）名                  | 概要   |
|-------|------|------|------------------------------|--|
| 千葉市   | 住宅開発 | 進行中  | ブリアタワー千葉                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>JR千葉駅近くの大規模タワーマンション</li> <li>地下1階地上23階建て（491戸）、延べ4万8,000m<sup>2</sup></li> <li>26年8月竣工予定</li> </ul>   |
| 千葉市   | 住宅開発 | 進行中  | ヴェルシオーネ若潮跡地のマンション新築          | <ul style="list-style-type: none"> <li>千葉市美浜区高洲地区での共同住宅（263戸分）の新築</li> <li>建設地はJR京葉線稻毛海岸駅近くのホテル「ヴェルシオーネ若潮」跡地</li> <li>構造規模は、RC造13階建て延べ約2万1,619m<sup>2</sup></li> <li>28年2月竣工予定</li> </ul>  |
| 千葉市   | 住宅開発 | 進行中  | エクセレントシティ蘇我                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>新日本建設によるエクセレントシティ（EXC）の新設</li> <li>建設地は千葉市中央区南町</li> <li>規模は12階建て延べ3,688m<sup>2</sup>、53戸</li> <li>工期は27年2月まで</li> </ul>  |
| 千葉市   | 住宅開発 | 進行中  | 東京大学西千葉キャンパス跡地1工区            | <ul style="list-style-type: none"> <li>西千葉キャンバス跡地（敷地面積7万8,358m<sup>2</sup>）</li> <li>RC造7階建ての分譲マンションを2棟建設予定</li> <li>1工区には511戸、延床面積4万4,903m<sup>2</sup>のマンションを建設</li> <li>工期は24年10月～27年2月</li> </ul>                             |
| 千葉市   | 住宅開発 | 計画段階 | 東京大学西千葉キャンバス跡地2工区            | <ul style="list-style-type: none"> <li>西千葉キャンバス跡地（敷地面積7万8,358m<sup>2</sup>）</li> <li>RC造7階建ての分譲マンションを2棟建設予定</li> <li>2工区では311戸、延床面積2万7,972m<sup>2</sup>のマンションを建設</li> <li>工期は26年1月～28年4月を予定</li> </ul>                           |
| 千葉市   | 住宅開発 | 進行中  | 幕張新都心若葉住宅地区計画B-6街区（幕張ベイパーク内） | <ul style="list-style-type: none"> <li>美浜区若葉3-1-21（1万7,409m<sup>2</sup>）</li> <li>R C造一部S造42階建て、延べ7万2,473m<sup>2</sup>、住戸数650戸の共同住宅など6棟を建設する</li> <li>工期は24年10月～28年3月を予定</li> </ul>  |
| 市川市   | 住宅開発 | 進行中  | リーフシティ市川ザ・タワー                | <ul style="list-style-type: none"> <li>京葉ガス市川工場跡地開発事業</li> <li>市川市市川南2丁目に新設する地上29階、高さ104.15mの分譲タワーマンション（674戸）</li> <li>23年9月着工、26年12月竣工予定</li> </ul>   |
| 市川市   | 住宅開発 | 進行中  | 仮称・市川市市川1丁目計画                | <ul style="list-style-type: none"> <li>市川市市川1-1032-8（敷地面積1,300m<sup>2</sup>）</li> <li>構造規模は、RC造14階建て延べ6,273m<sup>2</sup>（総戸数は未定）</li> <li>工期は24年11月～27年3月を予定</li> </ul>  |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | 仮称・船橋市習志野台三丁目共同住宅新築工事        | <ul style="list-style-type: none"> <li>習志野台3-3-3ほか（敷地面積8,503m<sup>2</sup>）</li> <li>建物の構造規模はRC造7階建て延べ1万7,007m<sup>2</sup>（総戸数236戸）</li> <li>25年7月着工、27年11月竣工予定</li> </ul>  |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | 船橋都市計画市場1丁目地区地区計画            | <ul style="list-style-type: none"> <li>船橋市市場1丁目のJR船橋市場町社宅跡地で総戸数1,000戸超の大規模開発プロジェクト</li> <li>所在地は船橋市市場1丁目6番（敷地面積は約4万5,400m<sup>2</sup>）</li> <li>A街区2棟（13階建て）、B街区4棟の構成</li> <li>25年8月着工、28年12月竣工予定</li> </ul>                     |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | 旧日本建鐵工場跡地                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>旧日本建鐵工場跡地（船橋市山手1丁目）での共同住宅4棟の建築を計画</li> <li>船橋市山手1-350-19ほか（敷地面積5万2,297m<sup>2</sup>、東武野田線「新船橋駅」西側）</li> <li>総延床面積は9万2,409m<sup>2</sup>、戸数は1,224戸</li> <li>工期は25年6月着工、31年3月竣工予定</li> </ul> |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | 仮称・エルプレイス西船橋                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>船橋市葛飾町2-354</li> <li>構造規模はRC造10階建て延べ5,029m<sup>2</sup>、166戸で、社員寮として利用予定</li> <li>工期は25年6月～27年1月を予定</li> </ul>   |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | 若松二丁目住宅建替計画1期（船橋市）           | <ul style="list-style-type: none"> <li>南船橋駅前の分譲マンションの建て替え</li> <li>第1期工事として3棟延べ3万1,682m<sup>2</sup>、1,006戸の建て替えを進める</li> <li>25年1月着工予定</li> </ul>  |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | 若松二丁目住宅建替計画2期（船橋市）           | <ul style="list-style-type: none"> <li>南船橋駅前の分譲マンションの建て替え</li> <li>第2期工事として1棟延べ1万0,600m<sup>2</sup>、341戸を建設</li> <li>25年1月着工、28年夏ごろ竣工予定</li> </ul>   |
| 船橋市   | 住宅開発 | 進行中  | プレミストタワー船橋（旧西武船橋本店跡地）        | <ul style="list-style-type: none"> <li>船橋市本町1-115-6ほか</li> <li>RC造S造地下1階地上51階建て延べ8万9,897m<sup>2</sup>、共同住宅（677戸）と商業施設として利用予定</li> <li>24年10月着工、28年3月竣工予定</li> </ul>  |

| 主な自治体 | 区分       | 進捗   | 施設（プロジェクト）名           | 概要  |
|-------|----------|------|-----------------------|---|
| 船橋市   | 住宅開発     | 計画段階 | 旧日本建鐵工場跡地 1工区         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東武野田線新船橋駅西側の旧日本建鐵工場跡地（約6.8ha）</li> <li>・1～3工区に分けて共同住宅を整備する</li> <li>・1工区はRC造10階建て延べ3万6,076m<sup>2</sup>、住戸数は387戸</li> <li>・集合住宅や老朽化が進む船橋中央病院の移転建替えを計画</li> </ul>  |
| 船橋市   | 住宅開発     | 計画段階 | 旧日本建鐵工場跡地 2、3工区       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東武野田線新船橋駅西側の旧日本建鐵工場跡地（約6.8ha）</li> <li>・2工区はA・B敷地に分けて建設する。A敷地はRC造15階建て延べ2万0,808m<sup>2</sup>、住戸数253戸、B敷地はRC造15階建て延べ2万2,544m<sup>2</sup>、住戸数218戸</li> <li>・3工区はRC造15階建て延べ3万2,500m<sup>2</sup>、住戸数366戸</li> </ul>   |
| 鎌ヶ谷市  | 住宅開発     | 計画段階 | 県営住宅（鎌ヶ谷市）第2期工        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鎌ヶ谷四本門ヒ佐津間の県営住宅の新築（全2期工で、いずれも1期は完了）</li> <li>・2期の敷地面積は四本門が約1万1,400m<sup>2</sup>、佐津間が約3,700m<sup>2</sup>。</li> <li>・四本門はRC造4階建て延べ3,654m<sup>2</sup>（58戸、1期とあわせると94戸）</li> <li>・佐津間はRC造3階建て延べ1,873m<sup>2</sup>（29戸、1期とあわせると57戸）</li> <li>・27年度に2期工の発注予定</li> </ul> |
| 市川市   | 駅前開発     | 計画段階 | 本八幡駅北口駅前地区第一種市街地再開発事業 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市川市八幡2-15ほか</li> <li>・2棟構成で、総戸数は約870戸</li> <li>・事業協力者として三井不動産レジデンシャル、東京建物、野村不動産、大成建設が参画</li> <li>・26年度の解体着手、27年度着工、30年度完成を目指している</li> </ul>   |
| 八千代市  | 駅前開発     | 計画段階 | 勝田台駅北口駅前広場            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・八千代市が、勝田台駅北口駅前広場再配置検討業務の委託事業者を選定する一般競争入札を公告（履行期限：26年7月まで）</li> <li>・業務内容は測量業務、駅前広場の再整備計画と基本設計の策定、道路下埋設物調査など</li> </ul>  |
| 習志野市  | 土地区画整理事業 | 進行中  | 鷺沼地区                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工面積37ha、施工年度は23～31年度を予定</li> <li>・習志野都市マスタープランに基づき、農地との共存による緑豊かで良好な住宅・商業・教育・医療施設が複合した土地利用をはかり、28年度末のまちびらきを目指している</li> <li>・計画人口は6,800人</li> </ul>  |

## ② アクアライン・圏央道地域

| 主な自治体 | 区分   | 進捗   | 施設（プロジェクト）名      | 概要   |
|-------|------|------|------------------|--|
| 木更津市  | 駅前開発 | 計画段階 | 木更津市・市中心市街地活性化計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木更津市の「市中心市街地活性化基本計画」に基づき、JR木更津駅周辺を「みとまち木更津」として再生することを目指す</li> <li>・同計画は25年8月に内閣総理大臣から認定</li> <li>・駅前新庁舎・交流棟の整備と併せて、駅と施設間の歩行者用デッキなどの整備事業を進める</li> </ul> |
| 市原市   | 駅前開発 | 計画段階 | 仮称・五井駅東口土地区画整理事業 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市原市が、拠点別整備基本計画（26年度実行目標）に基づき五井駅東口の市街化調整区域での土地区画整理事業を推進</li> <li>・25年度に本事業の支援業務について、一般競争入札手続きを開始</li> </ul>   |
| 君津市   | 駅前開発 | 計画段階 | 君津市・主要市街地開発事業    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・君津市が、君津駅周辺地区、君津IC周辺、貞元総合公園（仮称）などの事業方針を公表（25年8月）</li> </ul>   |

## ③ 成田空港周辺・印旛地域

| 主な自治体 | 区分       | 進捗  | 施設（プロジェクト）名     | 概要  |
|-------|----------|-----|-----------------|---|
| 佐倉市   | 住宅開発     | 進行中 | 佐倉市山王1-9-1（分譲地） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉敬愛短期大学の佐倉キャンパス跡地の開発</li> <li>・104戸の分譲地（総面積は2万2,038m<sup>2</sup>）</li> <li>・工期は25年10月～26年11月を予定</li> </ul> |
| 白井市   | 住宅開発     | 進行中 | 白井市富士地区・宅地分譲造成  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積は約7,185m<sup>2</sup>、34区画を分譲</li> <li>・周囲には住宅や公園などが立地</li> <li>・25年6月着工、25年12月竣工予定</li> </ul>           |
| 成田市   | 土地区画整理事業 | 進行中 | 不動ヶ岡            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工面積23.6ha、施工年度は23～32年度を予定</li> <li>・計画人口は1,400人</li> </ul>   |

#### ④ 常磐・TX 沿線地域

| 主な自治体 | 区分       | 進捗   | 施設（プロジェクト）名          | 概要  |
|-------|----------|------|----------------------|---|
| 松戸市   | 住宅開発     | 進行中  | 松戸駅西口ワンルームマンション      | <ul style="list-style-type: none"> <li>建設予定地は松戸市松戸2-1833-1ほか、寿センターシノダ跡地</li> <li>RC造14階建て延べ5,333m<sup>2</sup>、204戸</li> <li>25年2月着工、その後のスケジュールは不明</li> </ul>  |
| 柏市    | 住宅開発     | 進行中  | パークタワー柏の葉キャンパス       | <ul style="list-style-type: none"> <li>柏市若柴178-4ほか</li> <li>RC一部S造44階建て延べ7万3,294m<sup>2</sup>、629戸</li> <li>共同住宅、店舗事務所、自走式駐車場を整備</li> <li>24年6月着工、27年10月竣工予定</li> </ul>   |
| 柏市    | 住宅開発     | 進行中  | 仮称・柏の葉キャンパス130街区計画   | <ul style="list-style-type: none"> <li>SMCの独身社員寮として建設</li> <li>RC造8階建て延べ5,218m<sup>2</sup>、154戸</li> <li>24年10月着工、26年2月竣工予定</li> </ul>  |
| 柏市    | 住宅開発     | 進行中  | 仮称・柏市中央計画新築工事        | <ul style="list-style-type: none"> <li>新築共同住宅53戸</li> <li>構造規模はRC造7階建て延べ4,750m<sup>2</sup></li> <li>工期は24年11月～26年4月を予定</li> </ul>   |
| 流山市   | 住宅開発     | 進行中  | 仮称・流山市東初石3丁目計画       | <ul style="list-style-type: none"> <li>流山市東初石3-114-2ほか</li> <li>敷地面積約7,700m<sup>2</sup>、7階建て3棟で構成される172戸の共同住宅</li> <li>24年春着工、25年引き渡しを予定</li> </ul>   |
| 松戸市   | 駅前開発     | 進行中  | 北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業 | <ul style="list-style-type: none"> <li>松戸市小金字天王脇、東平賀字向台及び字仲通並びに小金きよしぱ丘1丁目</li> <li>敷地を北、南両敷地に分け、北敷地にRC造20階建て延べ2万1,830m<sup>2</sup>、南敷地にRC造15階建て延べ1万110m<sup>2</sup>のマンションを建設。両物件とも1、2階部分に店舗区画を整備</li> <li>それぞれ約379戸を予定</li> <li>工期は25年8月～26年12月を予定</li> </ul> |
| 松戸市   | 駅前開発     | 計画段階 | 新松戸駅東側地区土地区画整理事業     | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の規模は延床3万8,529m<sup>2</sup>、総階数14階（314戸）</li> <li>26年度に既存インフラの撤去・移設に着手、27年度末に着工し、32年度まちびらきを目指す</li> </ul>  |
| 流山市   | 駅前開発     | 計画段階 | 流山市江戸川台駅東口駅前の再整備     | <ul style="list-style-type: none"> <li>江戸川台駅東口周辺地区再整備エリアビジョンに基づく</li> <li>「駅前広場・エントランス・商店街通り」の3つを核とした駅周辺の再整備を進めている</li> <li>25年度内に設計着手、26年度着工、27年度供用開始を予定</li> </ul>  |
| 流山市   | 土地区画整理事業 | 計画段階 | 運動公園周辺               | <ul style="list-style-type: none"> <li>施工面積232.1ha、施工年度は28～29年度を予定</li> <li>計画人口は2万1,400人</li> </ul>  |

#### ⑤ 銚子・九十九里・南房総地域

該当案件なし

#### ⑥ 県内の交通インフラ開発動向

| 主な自治体                                    | 種類     | 進捗  | 施設（プロジェクト）名 | 概要  |
|--|--------|-----|-------------|---|
| 成田市                                      | 交通インフラ | 進行中 | 成田空港        | <ul style="list-style-type: none"> <li>成田空港第3ターミナル整備などの機能強化計画（完了目標は29年度）</li> <li>新滑走路の整備による需要増加を見越し、鉄道施設など空港アクセスに関する議論も進行中</li> <li>機能整備完了後の旅客数は7,500万人、貨物量は300万tが見込まれる</li> </ul>                       |
| 市川市、船橋市、<br>松戸市、鎌ヶ谷市、<br>印西市、白井市、<br>成田市 | 交通インフラ | 進行中 | 北千葉道路       | <ul style="list-style-type: none"> <li>外環道と成田空港を最短距離で直結する、全長約43kmの幹線道路</li> <li>1960年代後半に計画が始まり、現在30km弱が開通</li> <li>現在は、鎌ヶ谷市鎌ヶ谷～印西市鎌苅間（約19.5km）と成田市北須賀～成田IC間（約10km）を中心に、用地買収や橋梁工事などが段階的に進行している</li> </ul> |

（出所）株式会社日本建設新聞社「日刊建設新聞（2024年1月～2025年9月）」

### 別紙3 千葉県内で近年竣工した大規模マンション

各種資料を参考に、1990年以降に分譲された千葉県内の大規模マンション情報を整理した。

図表 38 千葉県内で近年竣工した大規模マンション

| 地域      | 所在地  | マンション名            | 一期竣工     | 総戸数   |
|---------|------|-------------------|----------|-------|
| 東京湾岸    | 千葉市  | ガーデンプラザ新検見川       | 1996年3月  | 1,031 |
|         | 千葉市  | ベイマークスクエア         | 2000年10月 | 1,061 |
|         | 千葉市  | コロンブスシティ          | 2008年1月  | 896   |
|         | 千葉市  | ウェリス稻毛            | 2015年1月  | 929   |
|         | 千葉市  | 幕張ベイパークスカイグランドタワー | 2020年12月 | 826   |
|         | 千葉市  | 幕張ベイパークミッドスクエアタワー | 2023年10月 | 749   |
|         | 市川市  | パークシティ市川          | 2001年8月  | 815   |
|         | 船橋市  | ルネアクシアム           | 2001年8月  | 721   |
|         | 船橋市  | ワンダーベイシティザン       | 2007年1月  | 1,211 |
|         | 船橋市  | グランドホライゾントーキョーベイ  | 2008年2月  | 684   |
|         | 船橋市  | プラウド船橋            | 2013年1月  | 1,497 |
|         | 習志野市 | ユトリシア             | 2009年3月  | 1,453 |
|         | 習志野市 | ザ・パークハウス津田沼奏の杜    | 2013年1月  | 721   |
|         | 習志野市 | ザ・レジデンス津田沼奏の杜     | 2015年6月  | 869   |
|         | 習志野市 | 津田沼ザ・タワー          | 2020年3月  | 759   |
| 常磐・TX沿線 | 浦安市  | レジアスフォート新浦安       | 2003年7月  | 764   |
|         | 浦安市  | パークシティ東京ベイ新浦安     | 2004年3月  | 701   |
|         | 浦安市  | プラウド新浦安           | 2008年1月  | 733   |
|         | 柏市   | パークシティ柏の葉キャンパス一番街 | 2008年3月  | 977   |
|         | 柏市   | パークシティ柏の葉キャンパス二番街 | 2011年3月  | 885   |
| 常磐・TX沿線 | 流山市  | ソライエグラン流山おおたかの森   | 2021年7月  | 794   |
|         | 我孫子市 | シティア              | 2003年7月  | 851   |
|         | 我孫子市 | グランレジデンス          | 2007年3月  | 738   |

(出所) 株式会社不動産経済研究所「不動産経済調査月報<首都圏版>」などをもとに、株式会社ちばぎん総合研究所が作成