

県内住宅建設はマンションを中心に堅調。この機会に千葉県の魅力を積極的にアピールし、県外からの新住民の転入を促せ

2012年の千葉県内の新設住宅着工件数は46,013戸で、前年比+4,871戸(+11.8%)と大幅に増加し、水準的にもこの4年間で最高となった。震災前の10年比でも+928戸(+2.1%)増加した。

着工件数を内訳別にみると、持家が横ばい、貸家が微増となる中で、分譲住宅が大きく増加している。その中でも「分譲マンション」が急増(10年:4,139戸 11年:3,167戸(前年比23.5%) 12年:7,114戸、同+124.6%)しており、これが着工件数全体の増加を牽引している。

11年から12年にかけての分譲マンション着工件数増加の要因としては、大きく分けて以下の2つがあげられる。

11年に震災による影響があったことの反動

- 11年は震災の影響から予定されていた着工が後ずれとなったケースや、風評被害により県内に予定されていたマンション計画が延期や中止となった事例もあった。12年は後ずれされた分が着工に至り、また液状化対策、ホットスポット問題での除染作業などが進展したことから、県内でのマンション着工が盛り返した。

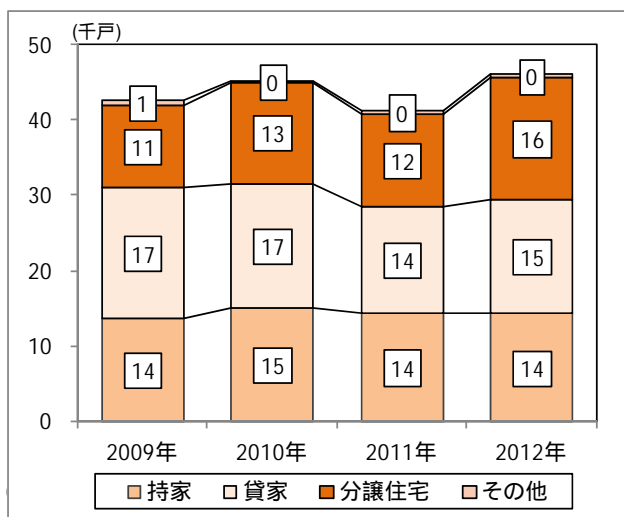
14年4月に予定されている消費税の引き上げによる駆け込み需要

- 従来税率5%で購入できる「引き上げ前の駆け込み需要」を狙って、13年中に完成させるため、12年中に土地を確保してマンションを着工する動きが見られた。特に都市部の利便性が高い駅近の立地では、マンション業者による動きが目立った。これらを映じて、12年の後半にかけて着工件数は増勢を強めた(下欄グラフ参照)。

12年の分譲マンションの着工件数は7,114戸と11年と比べ3,947戸多い。12年に着工されたマンションの多くは13年に完成するため、その分人口の大きな受皿が供給され、新しく人が住む環境が創出される。新たな入居者は同じ自治体内、県内の近隣自治体から移り住む人も多いだろうが、県外から転入する人も少なくないはずだ。

千葉県の住む場所としての魅力が高まれば、新築されるマンションに県外から多くの入居者を招き入れることができる。ここに県外から多くの人を呼び込むためには、今後液状化対策、除染作業を積極的に進め、早期に千葉県のマイナスイメージを回復させていくとともに、首都圏の住宅取得予備軍に対して、県内のマンションが相対的に安価であること(12年のマンションの㎡あたり平均単価、千葉県46.0万円、神奈川県:57.6万円、埼玉県:50.3万円。出所:㈱不動産経済研究所)、自然環境が豊かで、気候が温暖で住みやすいこと、新鮮な農産物や魚介類に恵まれており、直売所や道の駅なども数多く立地し暮らしやすいこと、今後も大型商業施設が続々とオープンし(酒々井プレミアムアウトレット、イオンモール幕張新都心が今年開業。木更津市金田地区の三井アウトレットパーク木更津周辺にも各種大型商業施設が集積)、県内各地で多種多様なショッピングが楽しめること、などの千葉県の魅力を積極的にアピールしていくことが重要である。(弓野)

県内住宅着工件数の推移



県内分譲マンションの年別累計着工件数

