

## 千葉県住宅事情等の状況

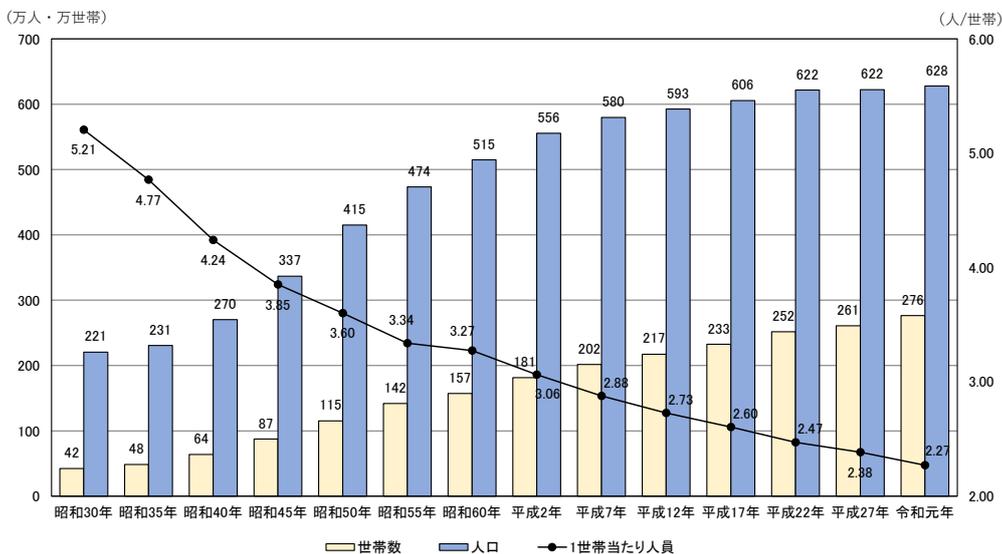
1. 人口・世帯の動向
2. 居住者の状況
  - (1) 子育て世帯の状況
  - (2) 高齢者の状況
  - (3) 住宅確保要配慮者の状況
3. 住宅の状況
  - (1) 住宅ストックの状況
  - (2) 公的賃貸住宅の状況
  - (3) 住宅市場の状況
4. 住意識
5. 地価、災害区域指定、大規模開発団地
6. 社会環境の変化
7. 地域別の状況

# 1. 人口・世帯の動向

## ○ 人口は平成 22 年からほぼ横ばい傾向

- ・人口は、約 628 万人、世帯数は 276 万世帯（令和元年）。
- ・平成 22 年からほぼ横ばい傾向。

人口、世帯数、平均世帯人員の推移

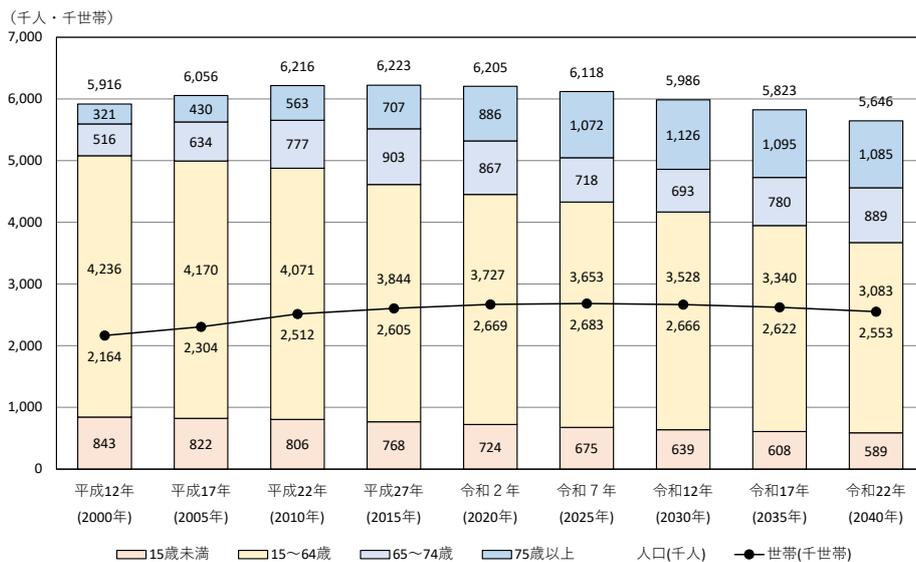


出典：国勢調査（昭和 30 年～平成 27）、千葉県毎月常住人口調査報告書（年報）

## ○ 将来人口は令和 22 年には 565 万人まで減少

- ・人口は、平成 27 年から減少に転じ、令和 22 年には 565 万人まで減少すると推計。
- ・世帯数は、令和 7 年の 268 万世帯をピークに緩やかに減少傾向。
- ・年齢構成は、少子・高齢化の傾向が進展。

将来人口、世帯数、平均世帯人員の推移

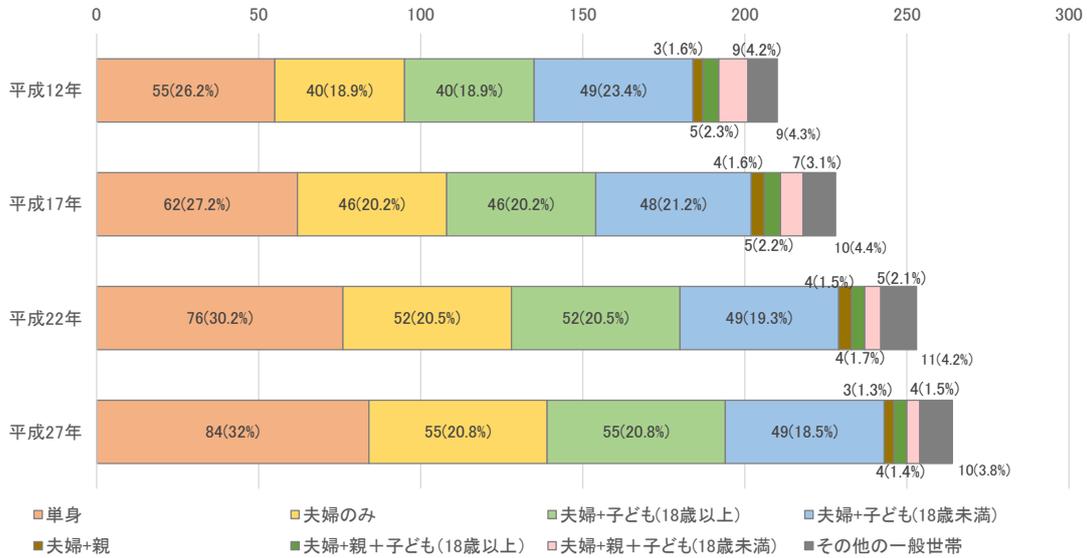


出典：国勢調査（平成 7 年～平成 22 年）、「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、「日本の世帯数の将来推計（平成 31 年推計）」（平成 27 年～平成 47 年）

## ○ 単身世帯、夫婦のみ世帯が増加傾向

- ・ 単身世帯と夫婦のみ世帯が実数・割合ともに増加傾向。
- ・ 平成 27 年には単身世帯と夫婦のみ世帯で全世帯数の 5 割。
- ・ 夫婦+子ども(18 歳未満)の割合は減少傾向。

世帯類型別世帯数の推移

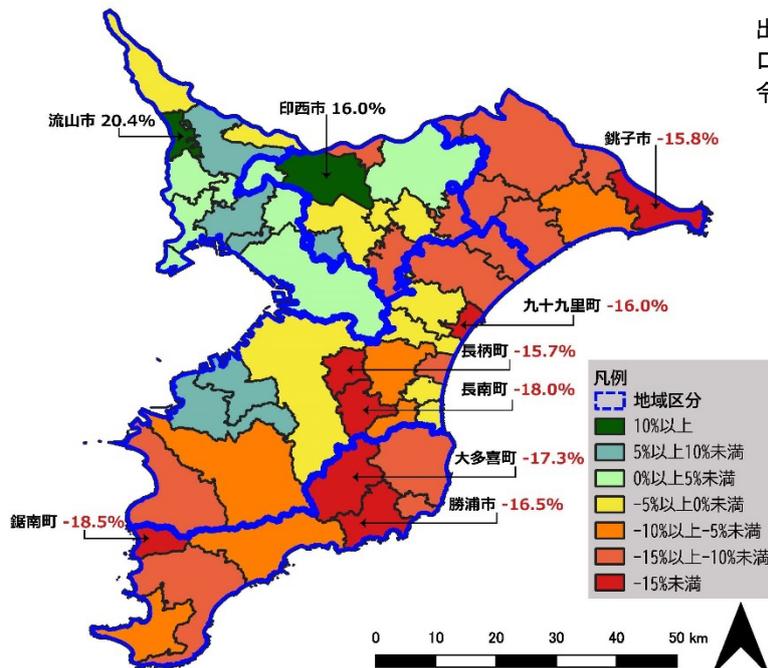


出典：国勢調査（平成 12 年～平成 27 年）

## ○ 県北西部において人口増加、県東・県南部では人口減少

- ・ 県北西部において増加傾向にあり、特に流山市が 20.4%、印西市が 16.0%増加。
- ・ 県東・県南部では減少傾向にあり、鋸南町、長南町、大多喜町、勝浦市、九十九里町、銚子市、長柄町では 15%以上の減少。

市町村別人口増減の状況【平成 21 年 10 月→令和元年 10 月】



出典：千葉県毎月常住人口調査月報（平成 21 年、令和元年）

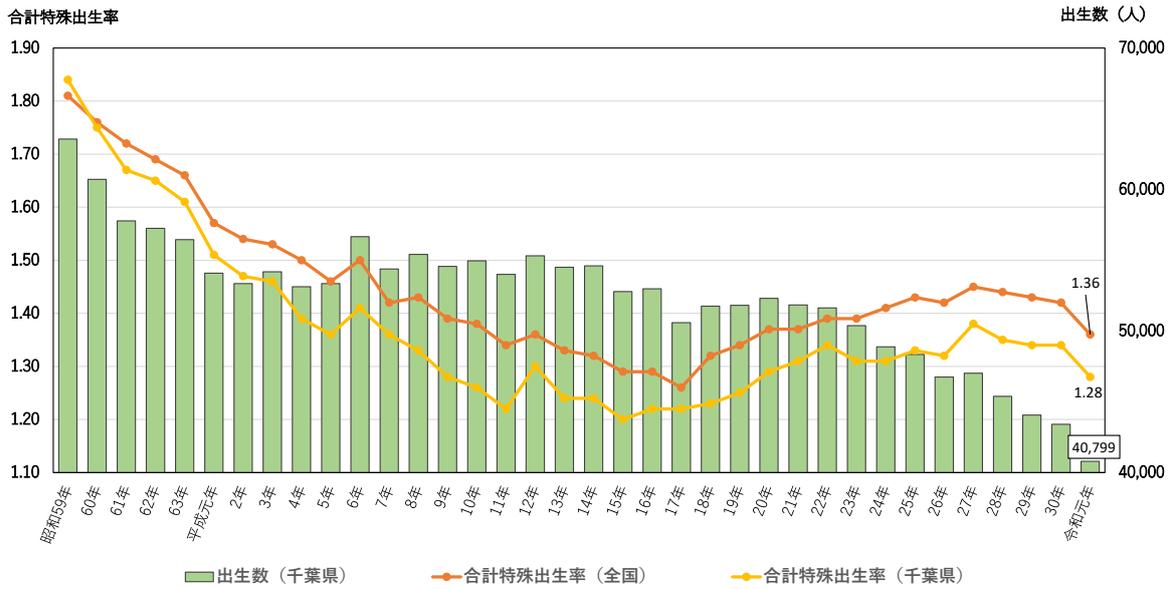
## 2. 居住者の状況

### (1) 子育て世帯の状況

#### ○ 出生率は全国値を下回り推移

- ・ 千葉県の合計特殊出生率は、昭和 60 年以降、全国値を常に下回る値で推移。
- ・ 出生数の減少傾向は続き、令和元年の出生数は約 4.1 万人。

出生数と合計特殊出生率の推移（全国と千葉県の比較）

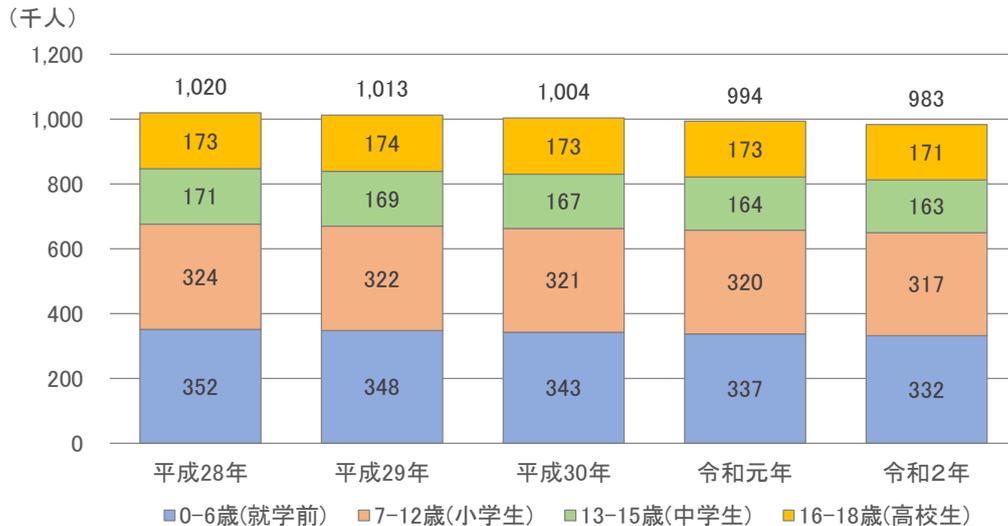


出典：厚生労働省推計（昭和 59 年～令和元年）

#### ○ 18 歳以下は減少傾向

- ・ 18 歳以下の人口は、令和元年に 100 万人を下回り、減少傾向。

子ども（18 歳以下）の年代別人口の推移（千葉県）

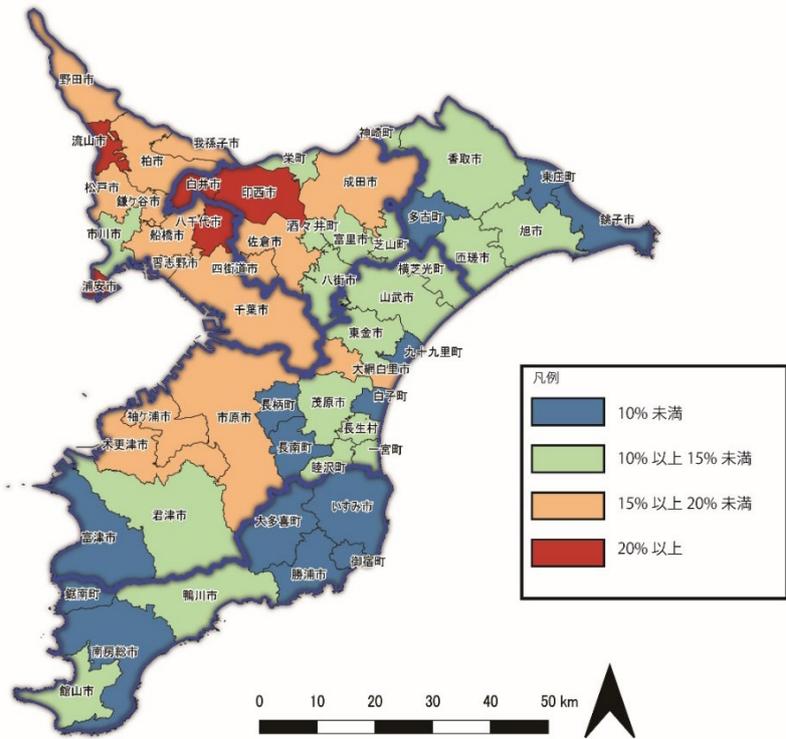


出典：住民基本台帳（平 28 年～令和 2 年）

○ 子育て世帯は県北西部で高い

・子育て世帯の割合は、人口増加地域である県北西部で高い。

一般世帯に占める子育て世帯の割合

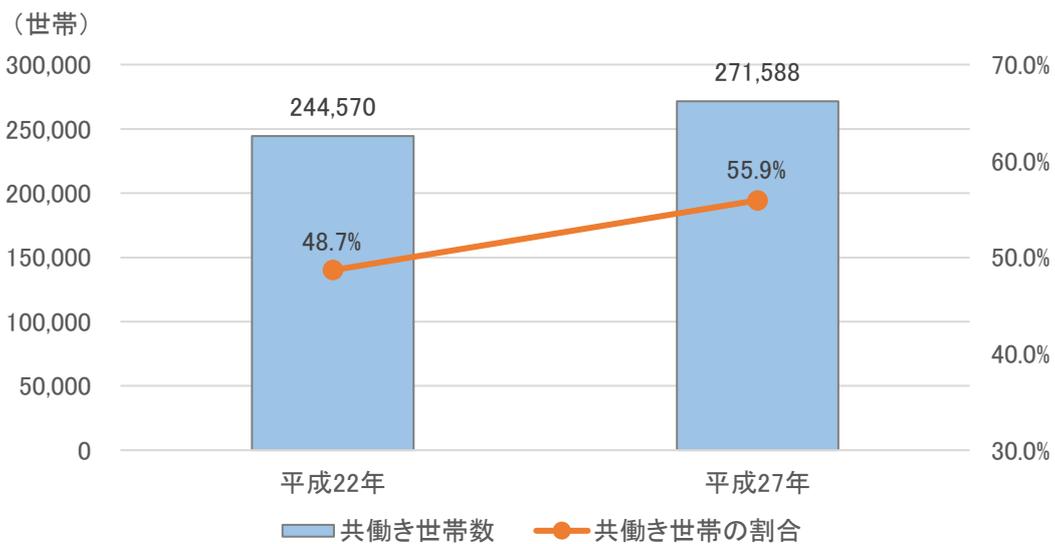


※子育て世帯は、「夫婦と子どもから成る世帯」の「うち18歳未満世帯数」を集計  
出典：国勢調査（平成27年）

○ 18歳以下の子供のいる共働き世帯は大きく増加

・18歳以下の子供のいる共働き世帯は、世帯数、割合共に増加。

共働き世帯数と割合の推移（千葉県）

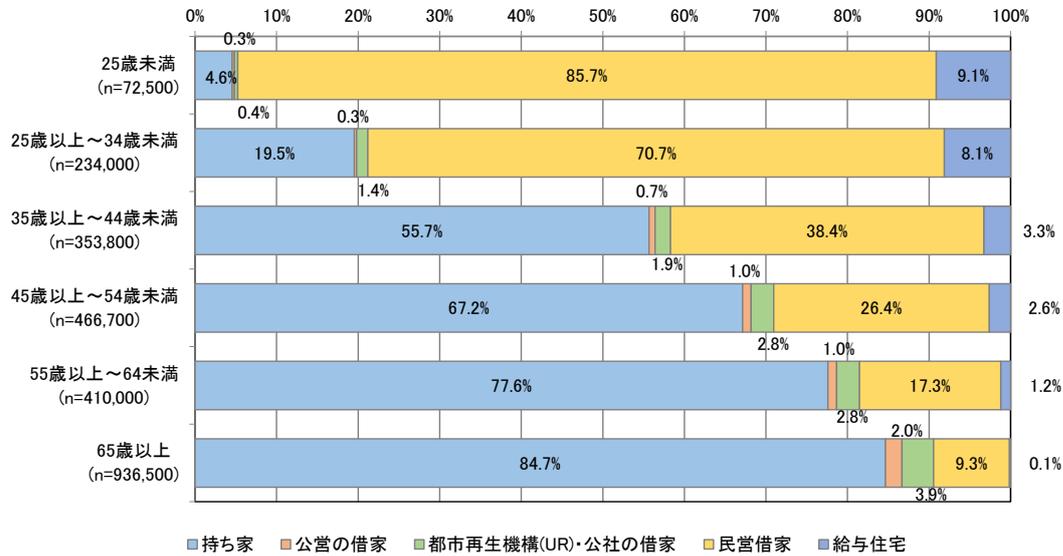


出典：国勢調査（平成22年～平成27年）

## ○ 若年世帯の民間借家の割合は高い

・世帯主の年齢が若いほど、民間借家の割合は高い。

共働き世帯数と割合の推移（千葉県）

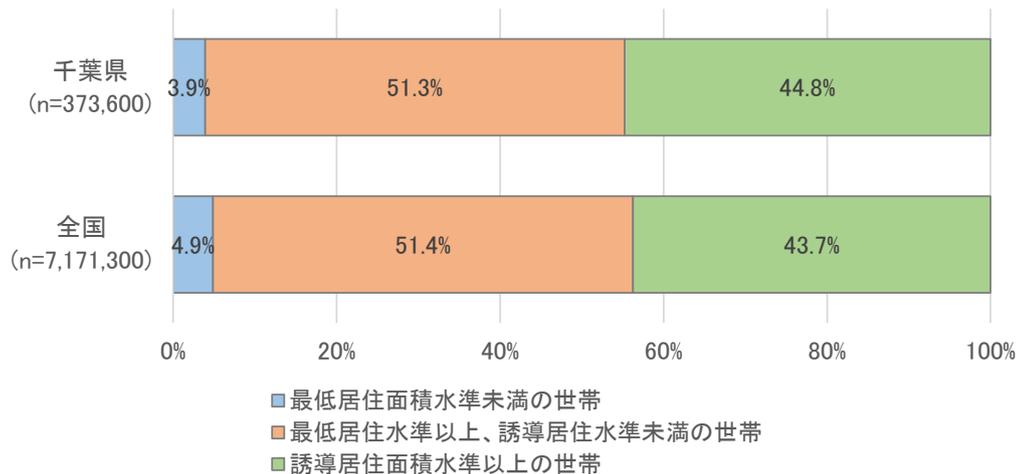


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## ○ 子育て世帯の誘導居住面積水準以上の割合は、全国値と同程度

・子育て世帯の誘導居住面積水準以上の割合は、44.8%で、全国値とほぼ同じ。

子育て世帯の誘導居住面積水準の割合（千葉県・全国）



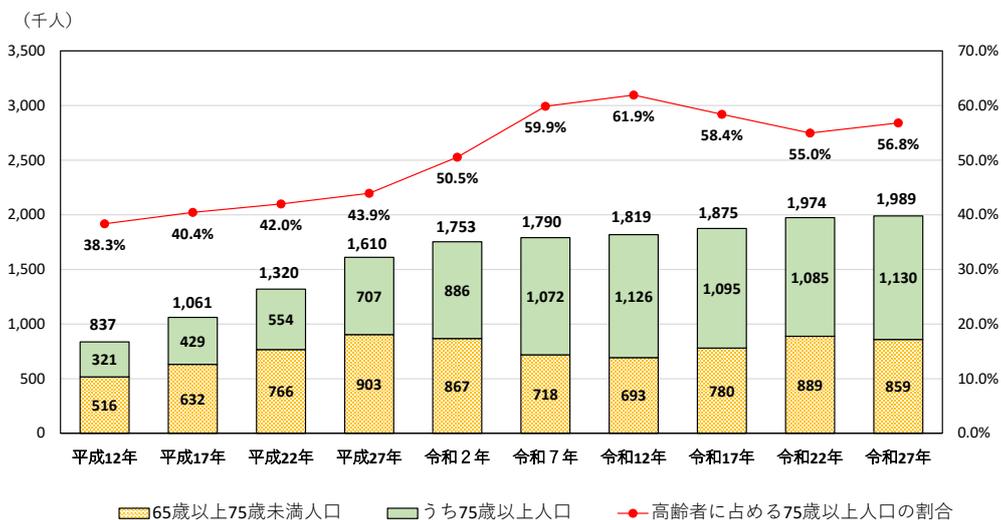
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## (2) 高齢者の状況

### ○ 高齢者人口の増加は継続、後期高齢者の割合も増加

- ・ 将来の高齢者数は、今後も増加傾向。
- ・ 75歳以上人口は、平成27年の71万人から令和27年には1.6倍の113万に増加。
- ・ 高齢者人口に占める後期高齢者人口の割合は、令和12年に61.9%に達する。

高齢者数（65歳以上及び75歳以上人口）の推移と将来推計

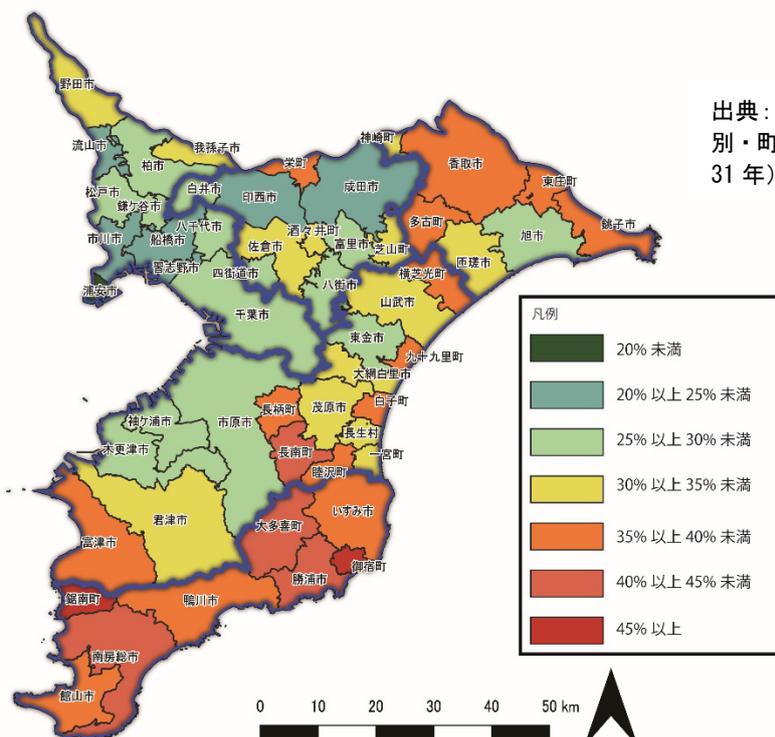


出典：国勢調査（平成12年～平成22年）、「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）

### ○ 県南部において高齢化が進行

- ・ 市町村別の高齢化率は、東葛・湾岸ゾーンは低い傾向にあり、浦安市は17.2%。
- ・ 南房総ゾーンは高い傾向にあり、御宿町は50.3%、鋸南町は46.8%。

市町村別高齢化率の状況

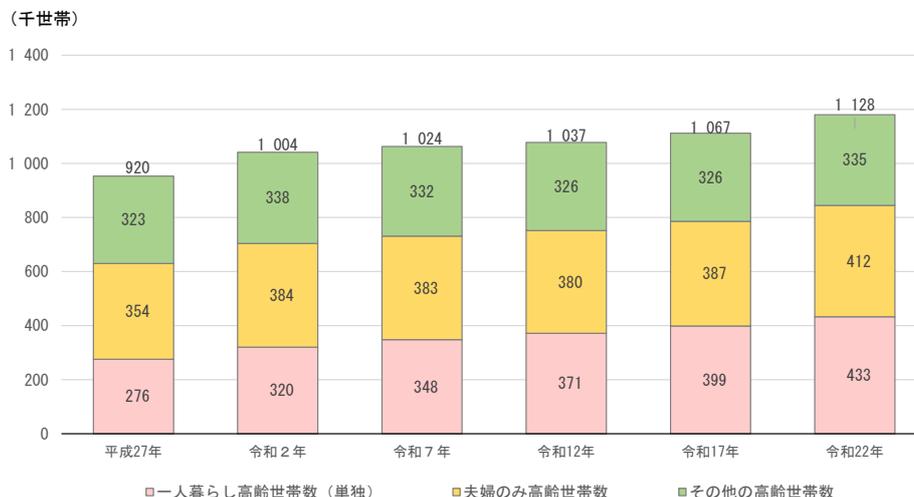


出典：統計課「千葉県年齢別・町丁字別人口」（平成31年）

## ○ 単身高齢世帯は今後も増加

- 一人暮らし高齢者世帯数の増加は著しく、令和22年には平成27年の1.56倍の433千世帯に増加。

高齢世帯の世帯類型別世帯数の推移と将来推計

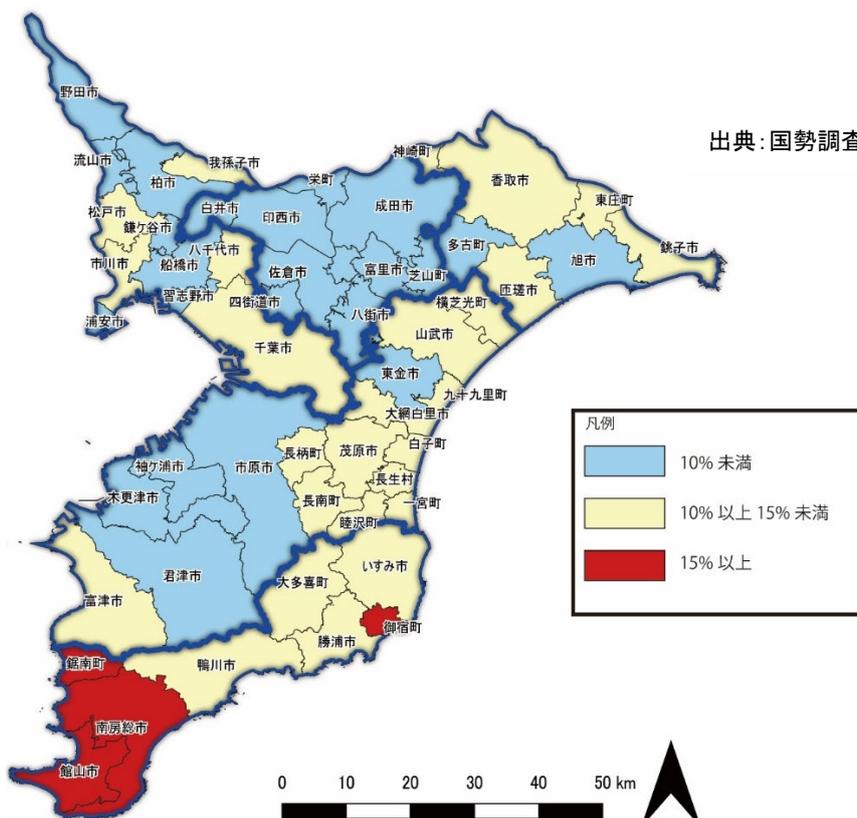


出典：「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年推計）」

## ○ 県南部で高齢単身の割合が高い

- 高齢化率の高い県南・東部にて、高齢単身世帯の割合は高い。
- 都市部においても10%以上の市がいくつか見られる。

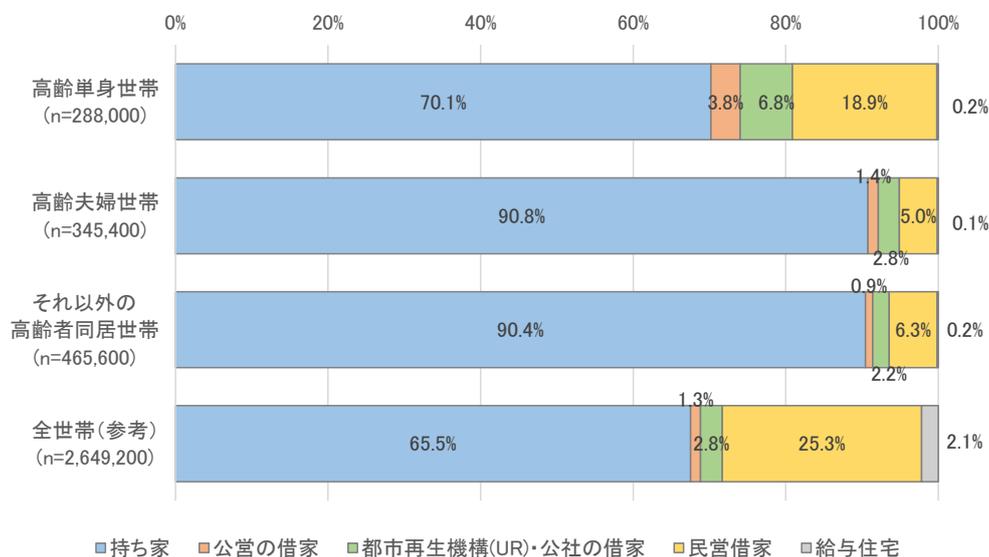
一般世帯に占る高齢者単身世帯（一人暮らし）の割合【平成27年10月現在】



## ○ 高齢単身世帯の2割が民営借家

- ・ 高齢者世帯の住宅の所有関係は、7～9割が持家であり、高齢者世帯の持家率は高い。
- ・ 高齢単身世帯では、2割が民営借家。

高齢者の住宅の所有関係

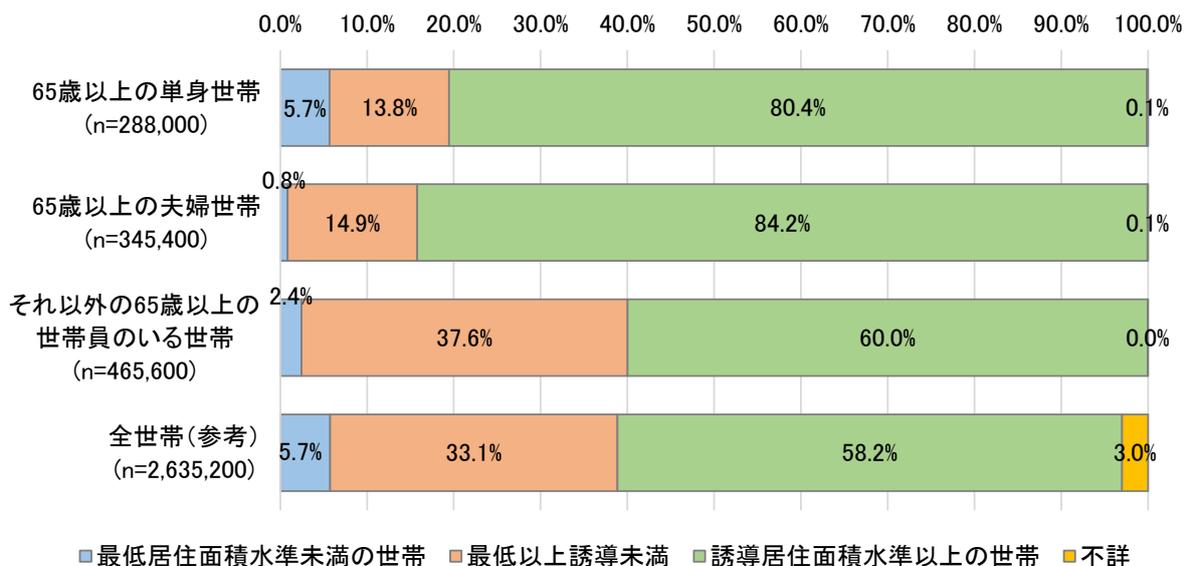


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## ○ 単身高齢世帯に最低居住面積水準未達の世帯割合は多い

- ・ 他の高齢世帯と比較し、単身高齢世帯に最低居住面積水準未達の世帯割合は多く、借家率の高さが要因と思われる。

高齢者の住宅の居住面積

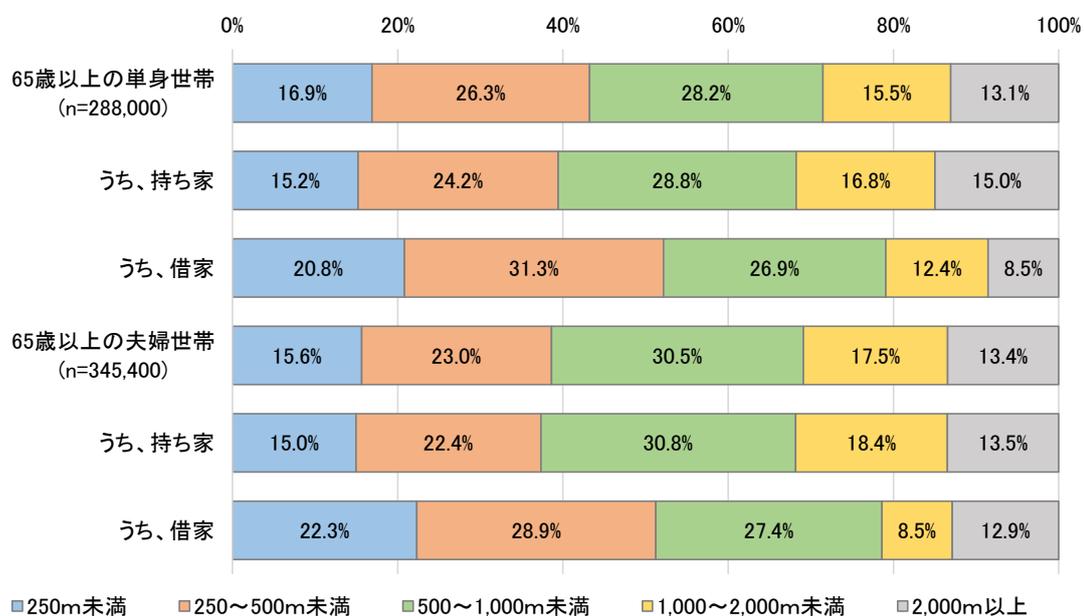


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## ○ 持ち家のほうが借家より距離が遠い

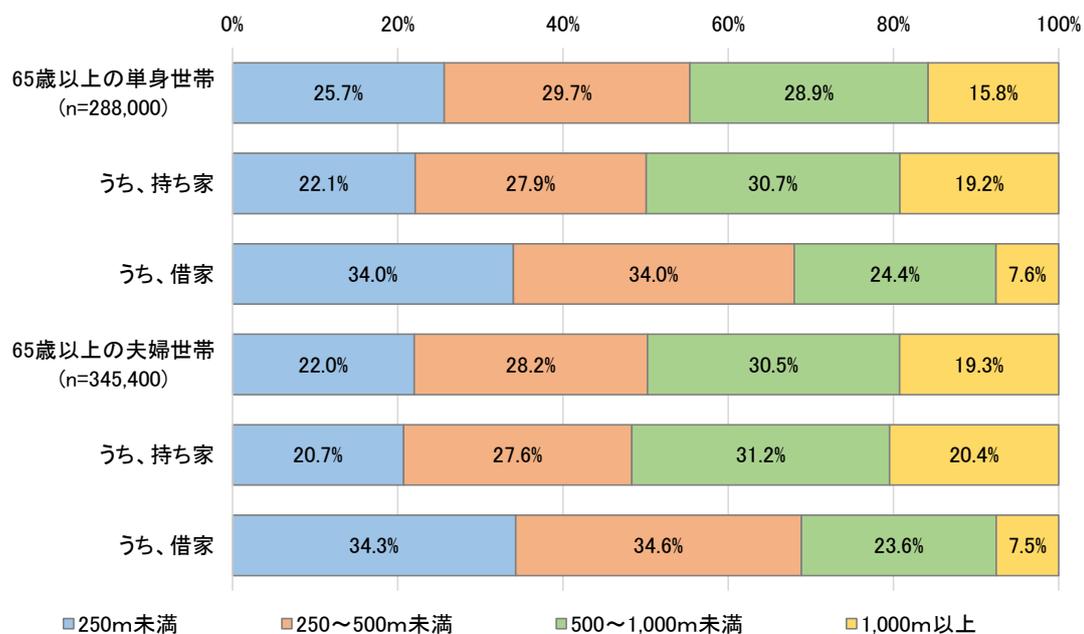
- ・老人デイサービスセンターや医療機関までの距離は、持ち家のほうが借家より遠い。
- ・高齢者が無理なく歩ける距離である1km以内の住宅は、老人デイサービスセンターで7割程度、医療機関で8割程度。

高齢者の住まいからの最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

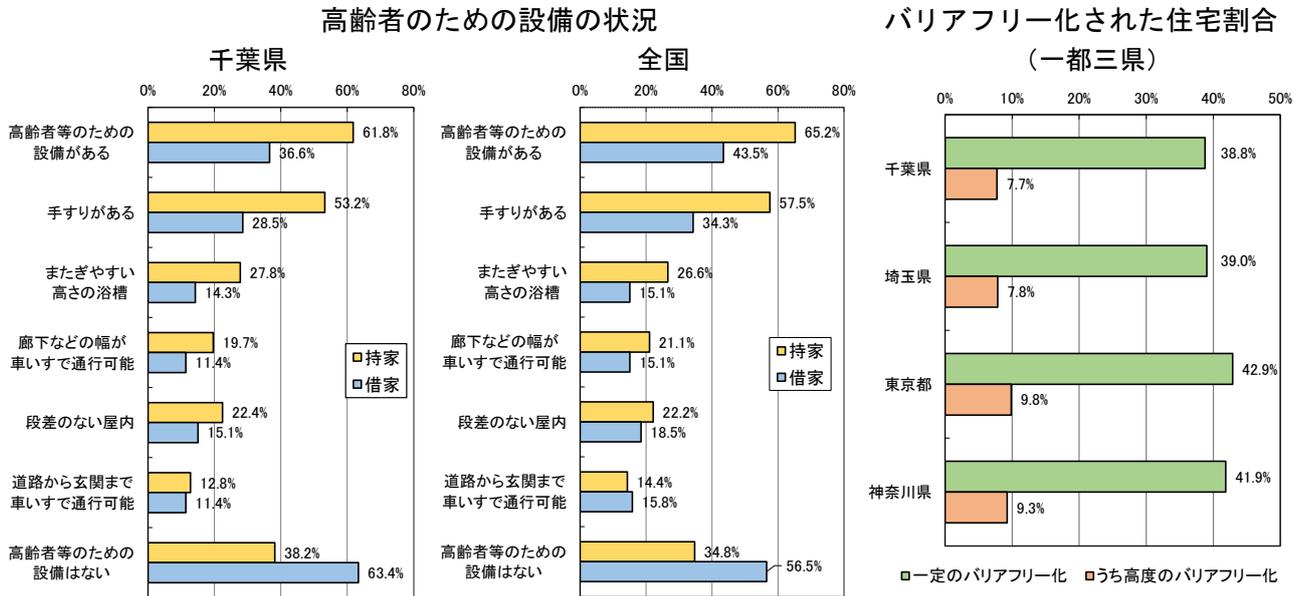
高齢者の住まいからの最寄りの医療機関までの距離



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## ○ バリアフリー化の水準はやや低い

- ・高齢者のための設備があるのは持家で61.8%、借家では36.6%。
- ・設備では、「手すりがある」が最も多い。
- ・一都三県の中で千葉県のバリアフリー化率は最も低い。



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

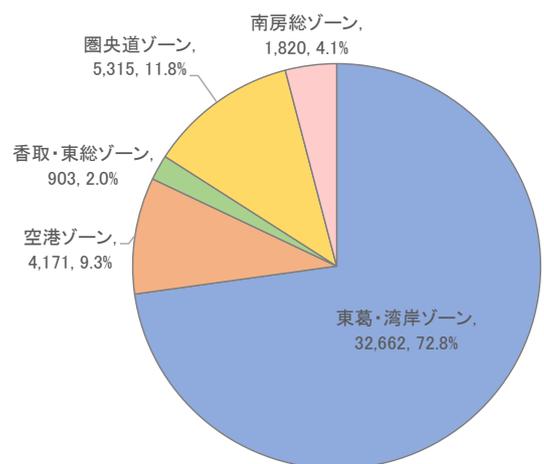
## ○ 高齢者人口に対する高齢者住宅の充足率は県全体で2.63%

- ・県内の高齢者向け優良賃貸住宅などの高齢者向け住宅の総数は約4万5千戸。
- ・ゾーン別では、東葛・湾岸ゾーンに7割以上が集中。
- ・高齢者人口に対する充足率は県全体で2.63%（R2.4.1）。

高齢者向け住宅の供給状況

高齢者向け住宅等	定員・戸数
①有料老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅以外)	26,667人
②養護老人ホーム	1,292人
③軽費老人ホーム	4,161人
④シルバーハウジング	132戸
⑤高齢者向け優良賃貸住宅(県)	20戸
⑥サービス付き高齢者向け住宅 (入居開始済み)	12,599戸
A 計(1戸=1人とする)	44,871人
B 高齢者数	1,708,872人
高齢者向け住宅等整備率(A/B)	2.63%

ゾーン別供給状況



※①～⑤はR2.12.1現在、⑥はR2.12.24現在、高齢者人口はR2.4.1現在

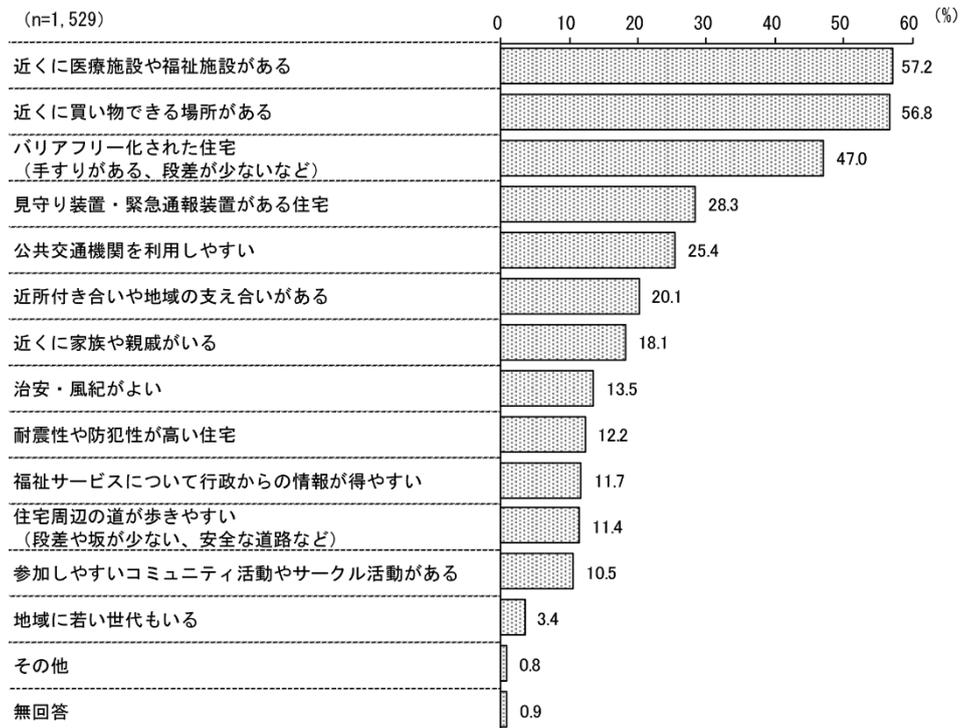
出典：①～⑤は千葉県健康福祉部調べ、⑥はサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、  
高齢者人口は「千葉県年齢別・町丁字別人口」をもとに作成

出典：千葉県健康福祉部、県土整備部

○ 「医療施設や福祉施設がある」、「買い物できる場所がある」など立地を評価

・高齢期の住まいで重要なことは、「近くに医療施設や福祉施設がある」(57.2%)が最も高く、次いで「近くに買い物できる場所がある」(56.8%)、「バリアフリー化された住宅(手すりがある、段差が少ないなど)」(47.0%)などが高い。

高齢期の住まいで重要なこと

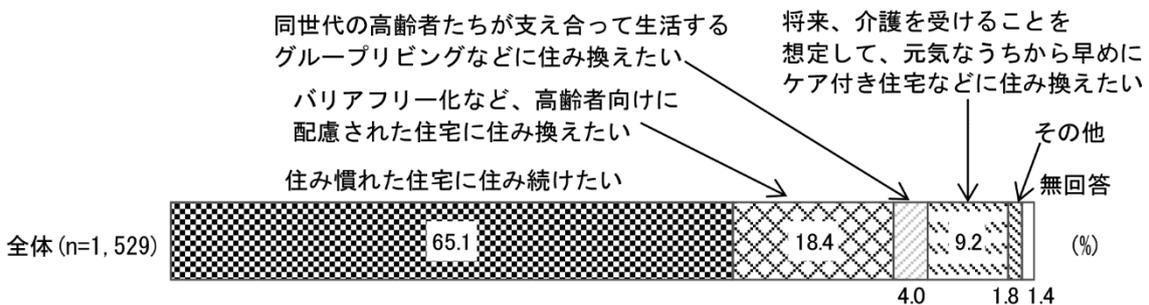


出典：第61回県政に関する世論調査（R2年度）

○ 「住み慣れた住宅に住み続けたい」が6割を超える

・高齢期に住みたい住宅は、「住み慣れた住宅に住み続けたい」(65.1%)が最も高く、次いで「バリアフリー化など、高齢者向けに配慮された住宅に住み換えたい」(18.4%)、「将来、介護を受けることを想定して、元気なうちから早めにケア付き住宅などに住み換えたい」(9.2%)。

高齢期に住みたい住宅



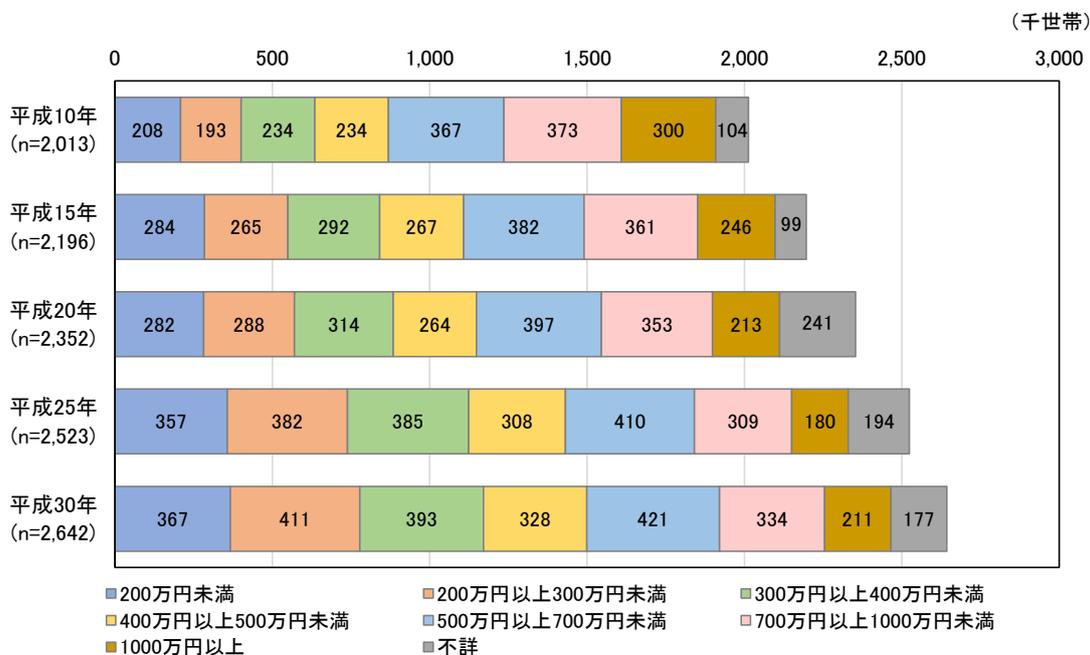
出典：第61回県政に関する世論調査（R2年度）

### (3) 住宅確保要配慮者の状況

#### ○ 低い年収世帯の増加

- ・世帯年収 300 万円未満の世帯が世帯数、割合ともに増加傾向。
- ・世帯年収 300 万円未満の世帯は、平成 30 年には全世帯の約 3 割を占める。

世帯年収の推移（世帯数・千葉県）

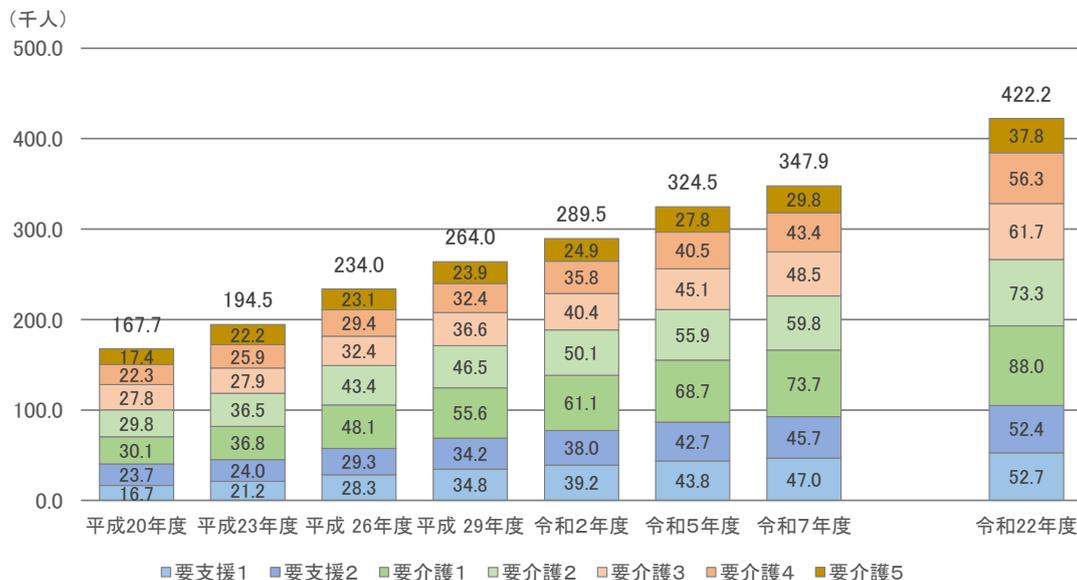


出典：住宅・土地統計調査（平成 10 年～平成 30 年）

#### ○ 増加傾向にある住宅確保要配慮者（要支援者、生活保護）

- ・要支援・要介護認定者数は、平成 29 年で 26.4 万人。
- ・令和 7 年には 34.8 万人、令和 22 年には 42.2 万人に増加する見込み。

要介護認定者数の推移と将来推計

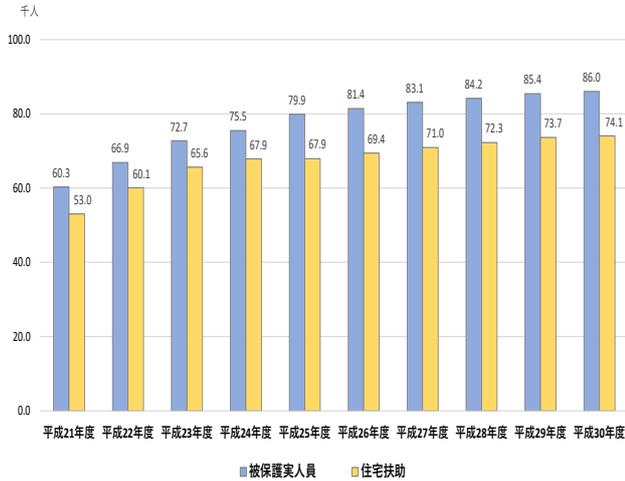


出典：千葉県高齢者保健福祉計画（令和 3 年 3 月）

## ○ 増加傾向にある住宅確保要配慮者（生活保護、母子・父子世帯）

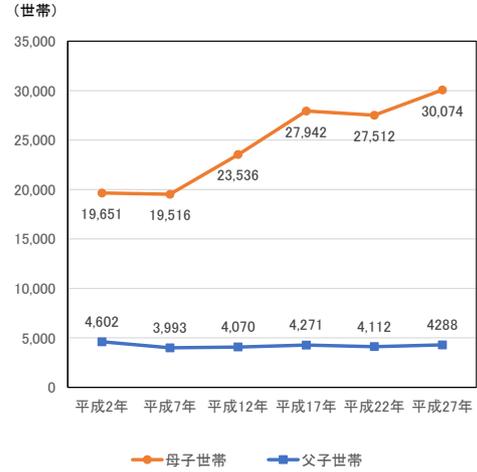
- ・生活保護人員数・住宅扶助人員数はともに増加傾向
- ・平成30年には、被保護実人員は86.0千人、住宅扶助は74.1千人。
- ・母子世帯数は、3.0万世帯（平成27年）、平成7年より増加傾向。

生活保護・住宅扶助人員数の推移



出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課

母子世帯・父子世帯の推移

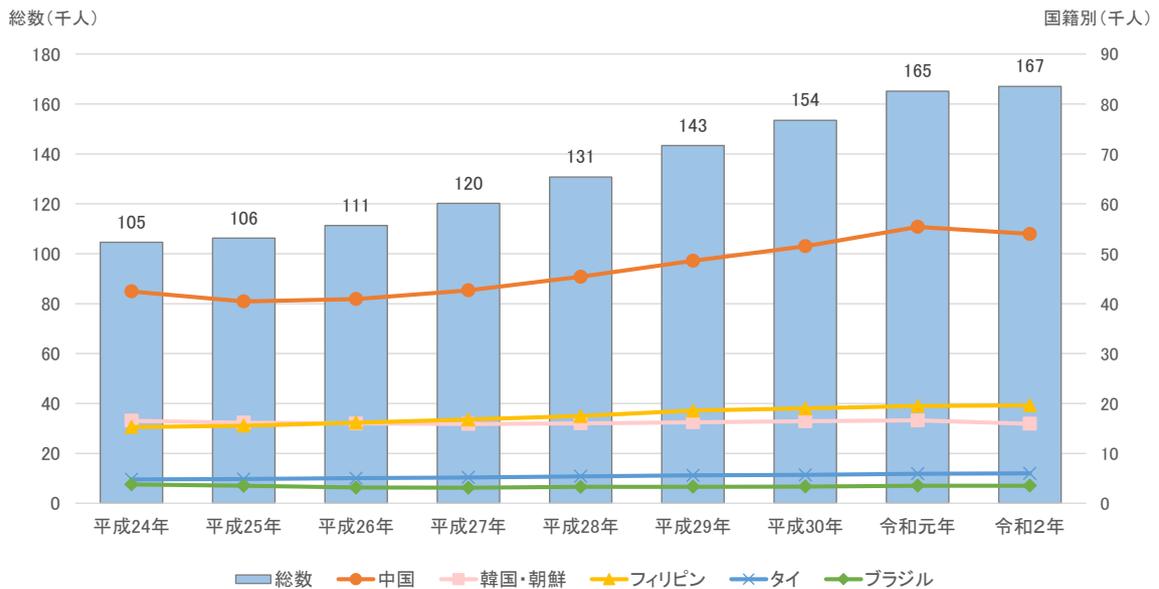


出典：国勢調査（平成2年～平成27年）

## ○ 増加傾向にある住宅確保要配慮者（外国人）

- ・外国人登録者数は平成25年から増加傾向にあり、令和2年は167千人。
- ・国籍別にみると、中国が最も多い。

外国人登録者数の推移



出典：千葉県総合企画部国際課（令和2年12月）

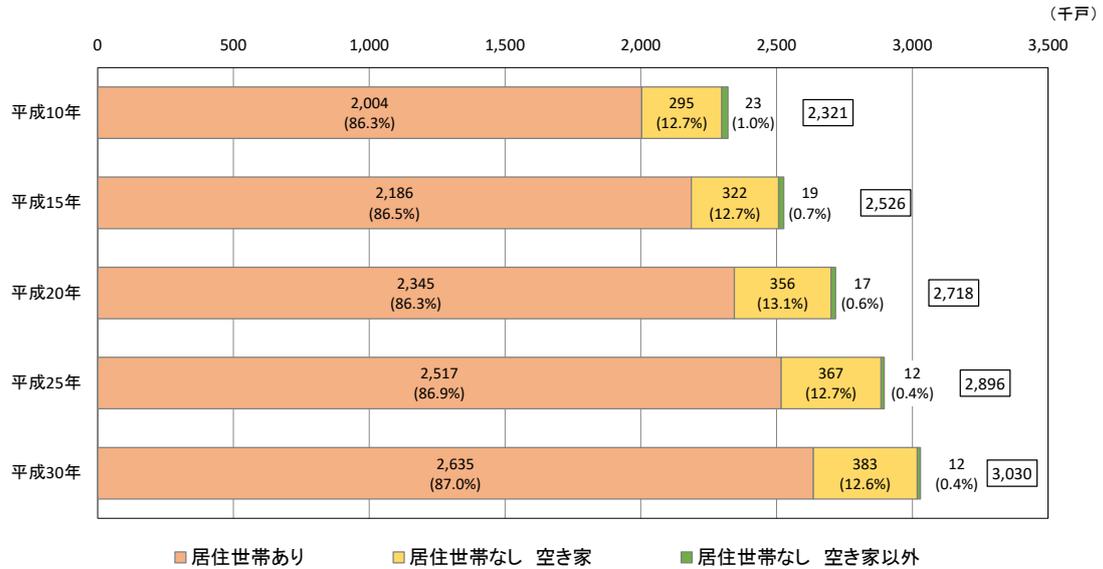
### 3. 住宅の状況

#### (1) 住宅ストックの状況

##### ○ 住宅総数の増加に伴い空き家も増加

- ・住宅総数は引き続き増加傾向にあり、平成30年には3,000千戸を超えた。
- ・空き家は383千戸（12.6%）となっている。

住宅総数の推移

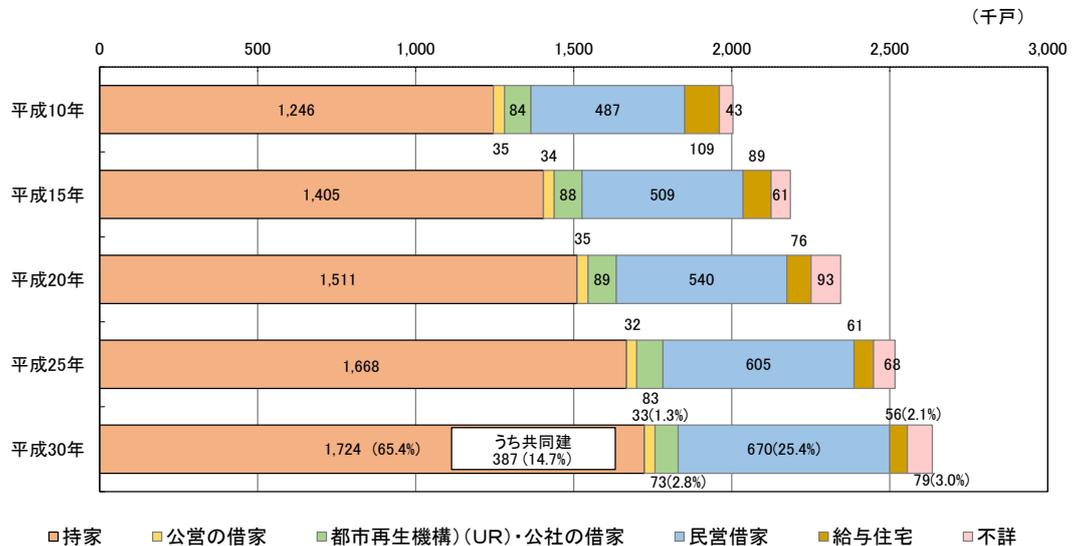


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

##### ○ 持家、民営借家が増加

- ・持家、民営借家は増加傾向にあり、住宅総数の9割を占める。
- ・マンション（共同住宅）は住宅総数の14.7%。

所有関係別住宅数の推移

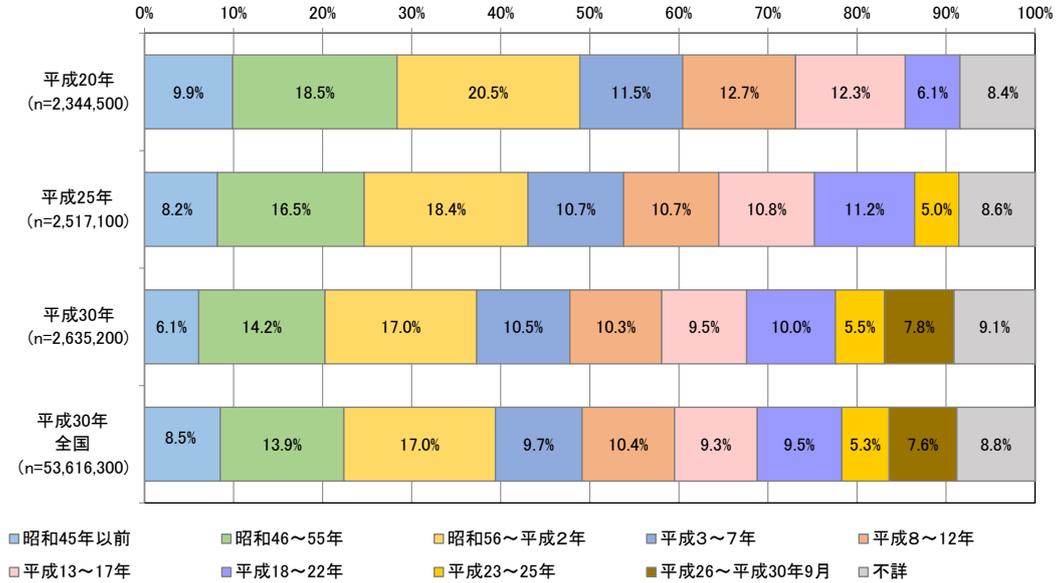


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

## ○ 高経年のストックの更新が進む

- ・新耐震基準が導入された昭和 56 年以前の住宅割合は年々減少しており、平成 30 年では 20.3%。

建築時期別住宅割合の推移（千葉県・全国）

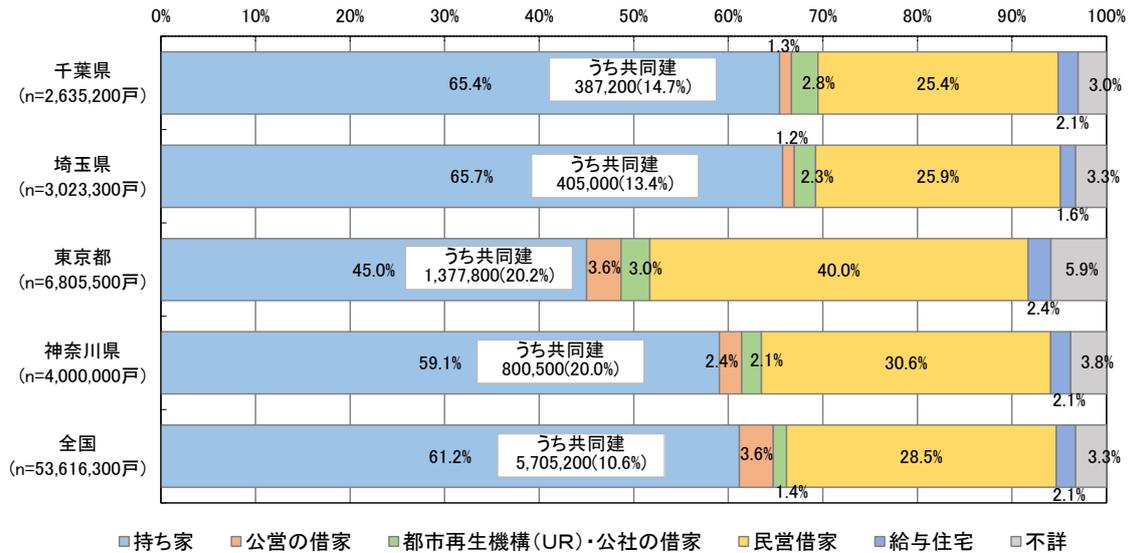


出典：住宅・土地統計調査（平成 20 年～平成 30 年）

## ○ 千葉県の持家率は戸建を中心に比較的高い

- ・一都三県・全国と比較すると、千葉県の持ち家率（65.4%）は高い。
- ・一方、民間借家の割合（25.4%）は低い。

所有関係別割合（一都三県・全国）

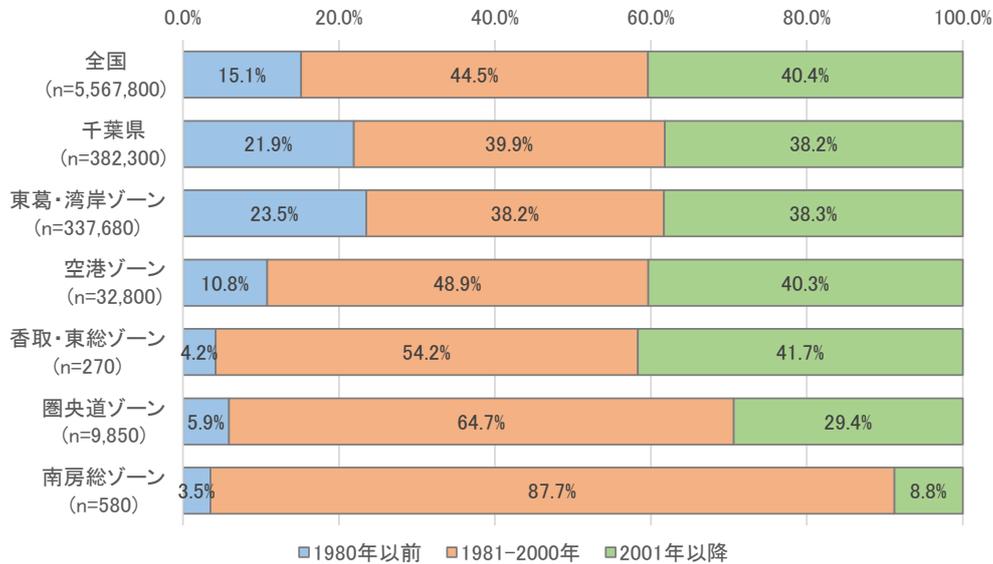


出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## ○ 高経年のマンションストックの割合は全国値より高い

- ・1980年以前に建設されたマンションの割合は21.9%と、全国の15.1%より高い。
- ・地域別では、1980年以前の建築は東葛・湾岸ゾーンに多く、南房総ゾーンは1981～2000年の建築が9割近い。

建築時期別マンションストックの状況（全国・千葉県・地域別）



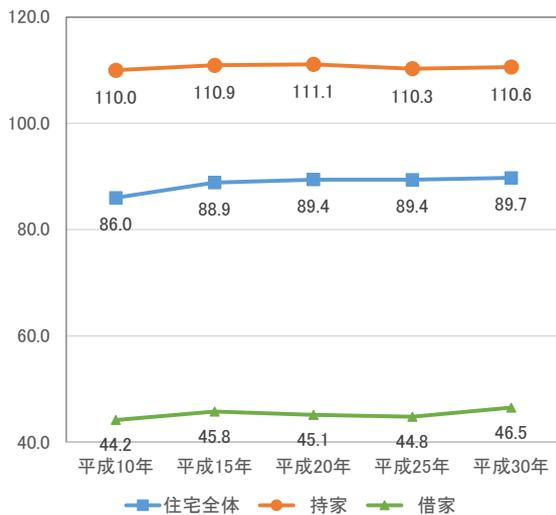
注：町村が表章されていないため地域別の合算と県値は一致しない  
注：持ち家・共同住宅・非木造をマンションとして扱う

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

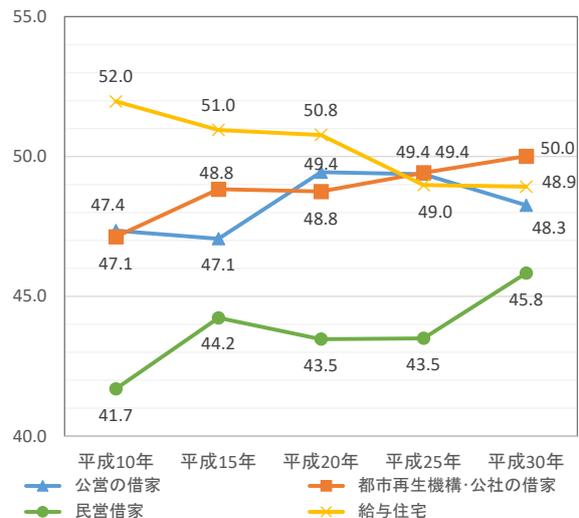
## ○ 延べ面積はほぼ横ばいで推移

- ・住宅の延べ面積は、全体で89.7㎡。持ち家では110㎡前後、借家では45㎡前後で推移。
- ・民営借家が平成30年に上昇。都市再生機構・公社も上昇傾向。

所有関係別一住宅当たり延べ面積の推移



借家の種類別一住宅当たり延べ面積の推移

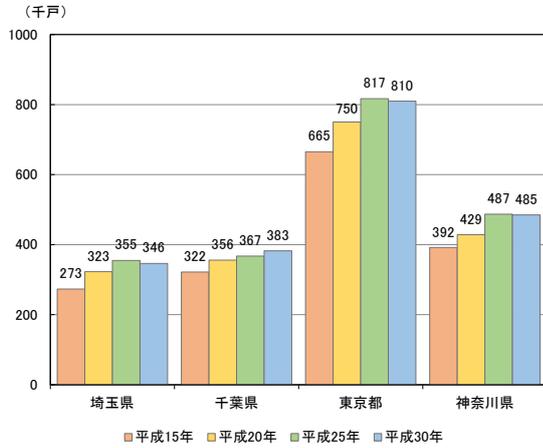


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

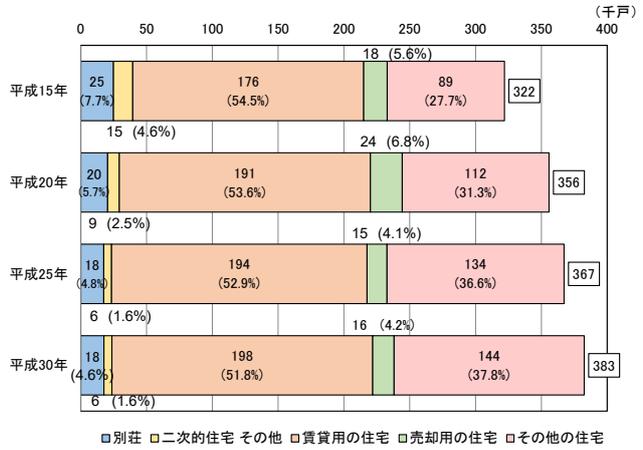
## ○ 空き家数は増加傾向

- ・ 空き家数は、383 千戸（平成 30 年）で、平成 15 年から平成 30 年まで上昇傾向。
- ・ 空き家の種類では、賃貸用の住宅が 198 千戸（平成 30 年）と半数を占める。
- ・ その他の空き家は、144 千戸（平成 30 年）と戸数、割合共に増加傾向。

空き家数の推移（1都3県・全国）



空き家の種類別推移（千葉県）



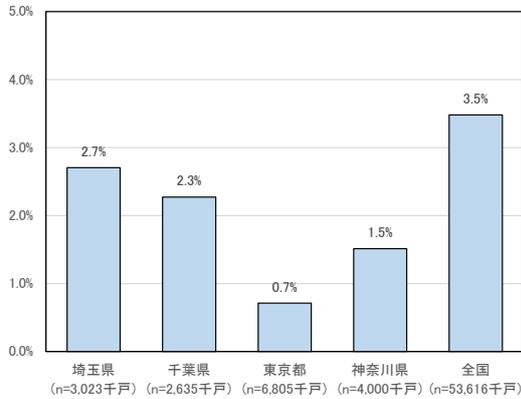
出典：住宅・土地統計調査（平成 15 年～平成 30 年）

## ○ 省エネルギー設備の設置率は全国より低い

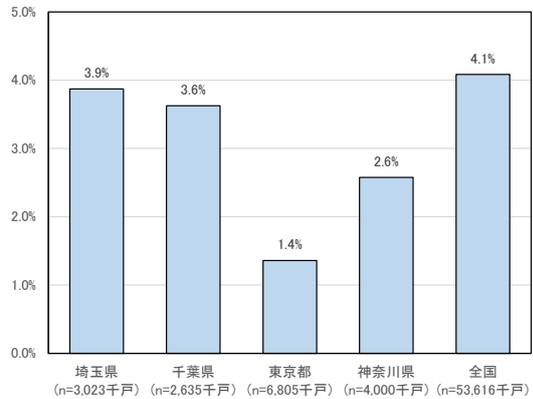
- ・ 省エネルギー設備の設置率は、全国よりも低いが、一都三県では埼玉県に次ぐ値。

省エネルギー設備の状況（一都三県・全国）

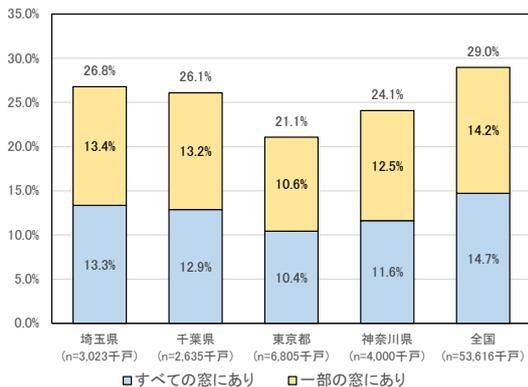
（太陽熱を利用した温水機器等の設置率）



（太陽光を利用した温水機器等の設置率）



（二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況）

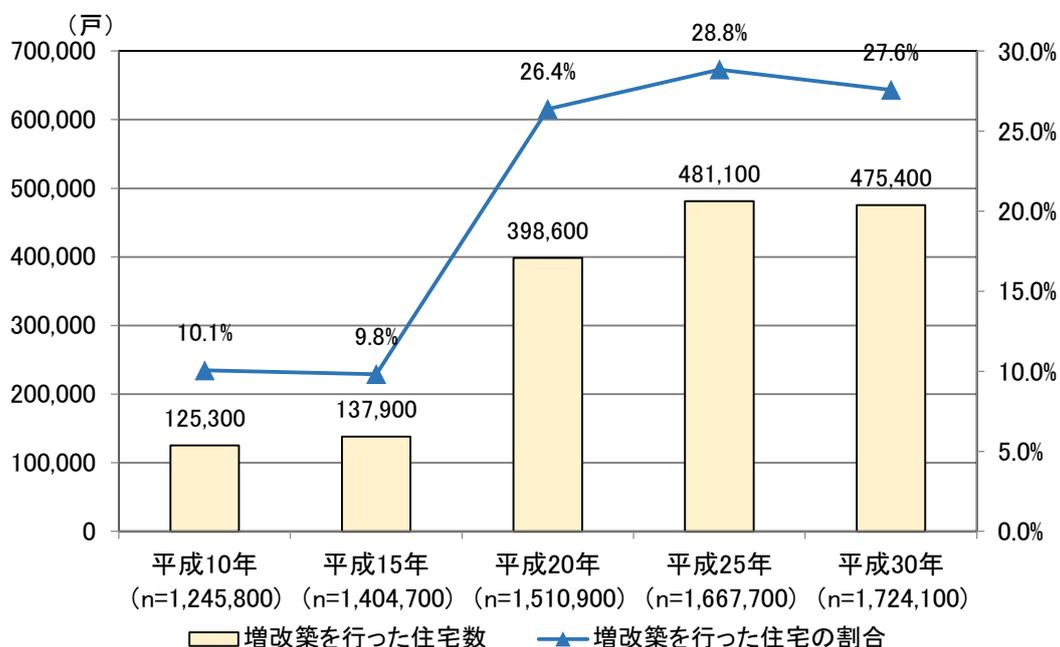


出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## ○ 増改築を行った持家の割合は横ばいで推移

・増改築を行った持ち家は、平成20年からほぼ横ばいで推移している。

増改築を行った持ち家の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## ○ 県内の住宅の耐震化率は約92%

・耐震性がある住宅戸数は、約243万戸（昭和55年以前で耐震性を有する住宅：約38万戸、昭和56年以降の住宅：約205万戸）であり、県内の住宅の耐震化率は、約92パーセントと推計。

住宅の耐震化の現状

（単位：万戸）

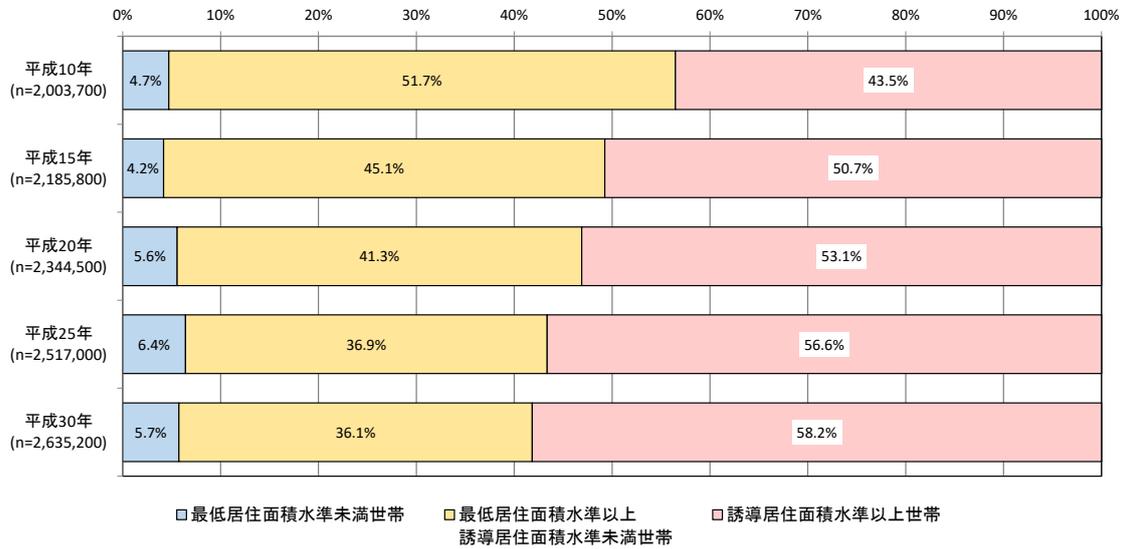
	総戸数 (a+b+c)	昭和55年以前		昭和56年以降 (耐震性有) c	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
		耐震性無 a	耐震性有 b		
住宅全体	約263	約21	約38	約204	約92%
戸建て住宅	約140	約19	約17	約104	約86%
共同住宅等	約123	約2	約21	約100	約98%

資料：千葉県耐震改修促進計画（令和3年3月改定）

## ○ 最低居住面積水準未満世帯率は減少

- ・最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成15年（5.6%）から平成25年（6.4%）にかけて増加したが、平成30年では5.7%に減少。
- ・誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、58.2%（平成30年）と一貫して増加。

居住水準の推移

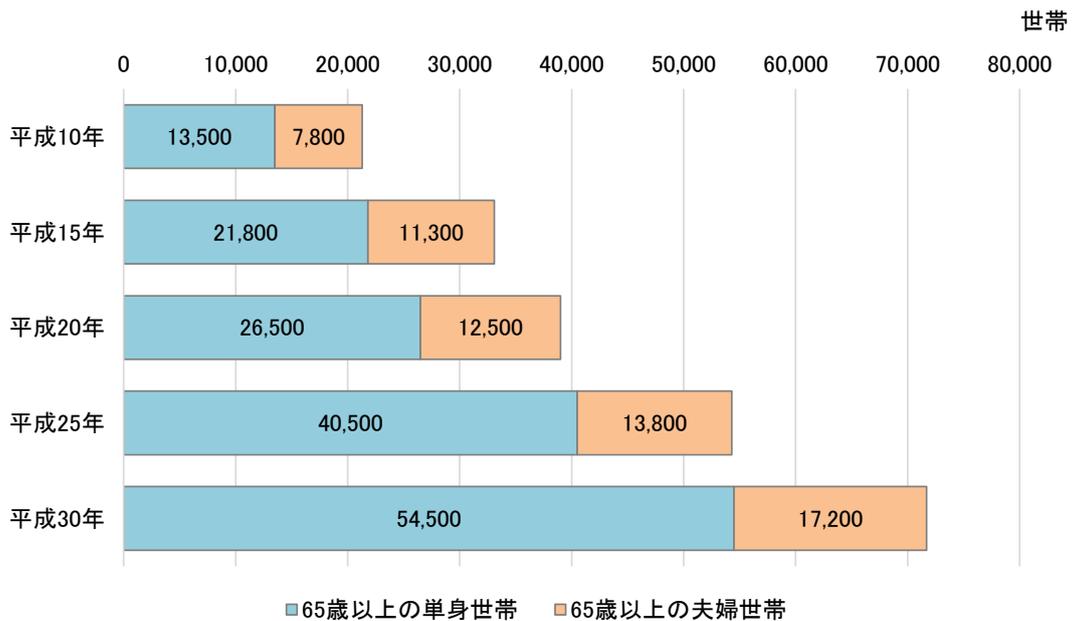


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

## ○ 民営借家に住む高齢者は増加傾向

- ・民営借家に住む高齢者は増加傾向にある。
- ・特に単身高齢者の割合は大きく増加している。

民営借家に住む65歳以上の単身世帯及び夫婦世帯数の推移

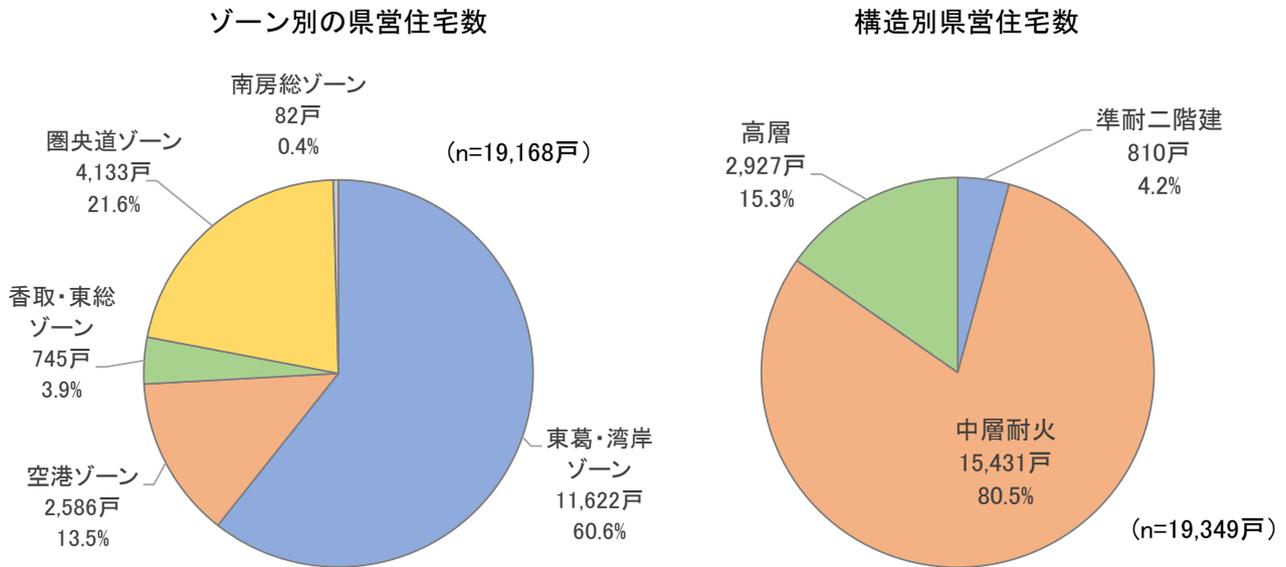


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

## (2) 公的賃貸住宅の状況

### ○ 県営住宅は東葛・湾岸ゾーン中心に立地

- ・ 県営住宅の管理戸数は、千葉県全体で 19,168 戸（令和 2 年 3 月）。8 割が中層耐火。
- ・ 東葛・湾岸ゾーンに 11,622 戸（60.6%）と最も多く、次いで圏央道ゾーンに 4,133 戸（21.6%）が立地。

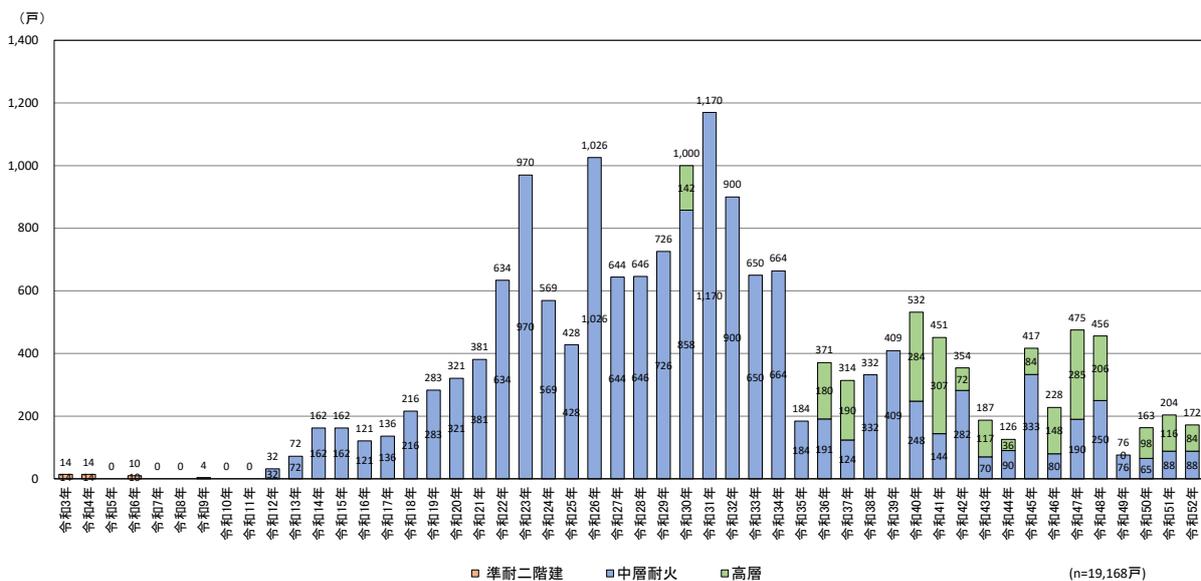


出典：千葉県の住宅 2020 千葉県県営住宅一覧（令和 2 年 3 月 31 日時点）

### ○ 令和 20 年～30 年代に耐用年数を迎える住宅が多数

- ・ 県営住宅は昭和 40 年代中頃から昭和 50 年代に年間 600～1,200 戸が供給。
- ・ これらの多くが、令和 20 年～30 年代に耐用年数を迎える。

### 耐用年数を迎える県営住宅数の推移

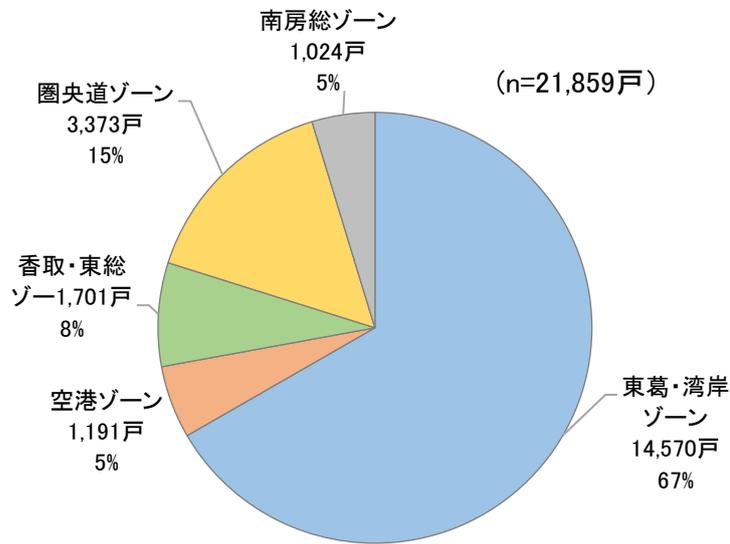


出典：千葉県の住宅 2020 千葉県県営住宅一覧（令和 2 年 3 月 31 日時点）

○ 市町村営住宅は、東葛・湾岸ゾーン中心に立地

- ・ 千葉県の市町村営住宅は、21,859 戸（令和2年3月）。
- ・ 住宅種別では、公営住宅が21,098 戸で全体の大部分を占め、改良住宅が761 戸である。

ゾーン別市町村営住宅戸数



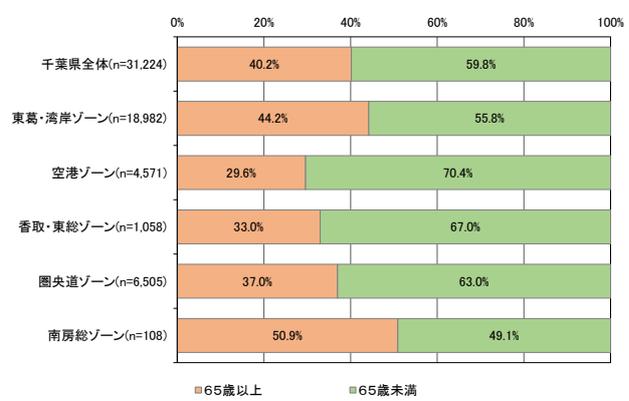
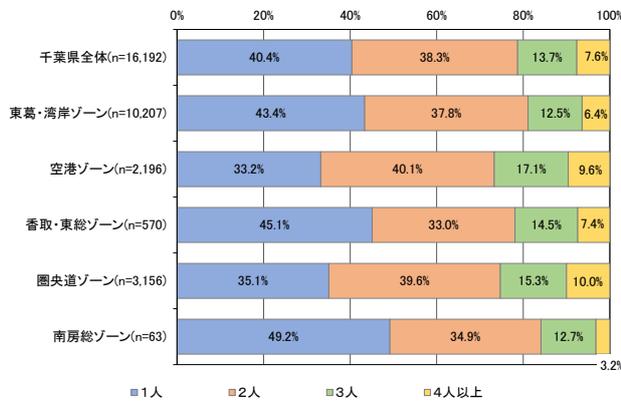
出典：千葉県の住宅 2020 千葉県市町村営住宅一覧（令和2年3月31日現在）

○ 県営住宅への入居は、単身世帯、高齢者が多い

- ・ 県営住宅への入居世帯は16,192 世帯、入居者は31,224 人（令和2年3月）。
- ・ 入居世帯の家族人数は、単身世帯が40.4%、2人世帯が38.3%。
- ・ 入居者のうち65歳以上の占める割合は40.2%、2.5人に1人が高齢者。

ゾーン別の入居世帯の家族人数（千葉県）

入居者のうち高齢者の占める割合（千葉県）

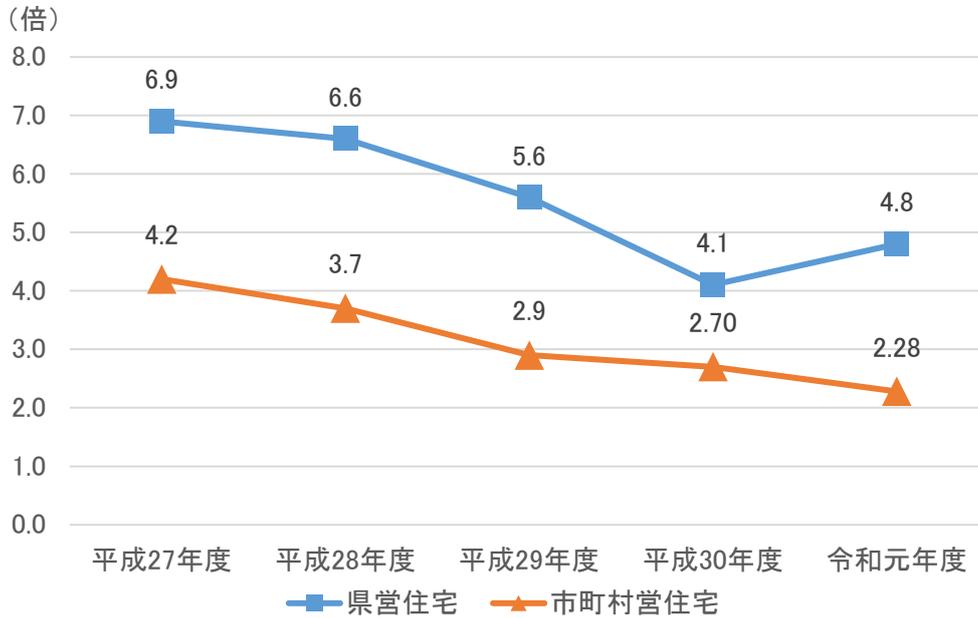


資料：千葉県住宅課（令和2年3月）

○ 県営、市町村営住宅とも応募倍率は減少傾向

・ 県営住宅、市町村営住宅ともに応募倍率はおおむね減少傾向。

県営・市町村営住宅の応募倍率



出典：千葉県の住宅 2020

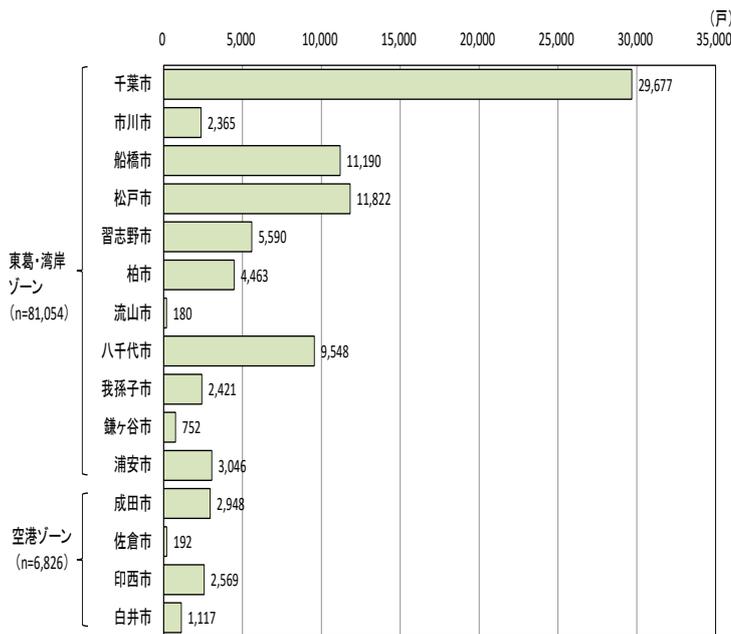
○ UR賃貸住宅は、東葛・湾岸ゾーンに多く、高経年の団地が存在

・ 県内の都市再生機構賃貸住宅は、現在 110 団地、87,880 戸（令和 2 年 3 月）。

・ ゾーン別では、東葛・湾岸ゾーンと空港ゾーンのみに立地しており、特に東葛・湾岸ゾーンは 81,054 戸（92.2%）が立地。

ゾーン別都市再生機構賃貸住宅数

管理開始年度別の住宅数



管理開始年度	団地数	管理戸数	
昭和 45 年度以前	18	35,841	40.8%
昭和 46～55 年度	30	31,677	36.0%
昭和 56～平成 2 年度	22	5,757	6.6%
平成 3～7 年度	15	4,657	5.3%
平成 8～12 年度	14	4,910	5.6%
平成 13～20 年度	11	5,038	5.7%
合計	110	87,880	100.0%

出典：UR 賃貸住宅ストック 個別団地類型（案）一覧（令和 2 年 3 月末時点）

○ 公社賃貸住宅は、4 団地、1,072 戸

- ・千葉県公社賃貸住宅は、4 団地、1,072 戸（令和 2 年 3 月）。
- ・いずれの団地も昭和 40 年代に事業開始。

公社賃貸住宅団地一覧（千葉県）

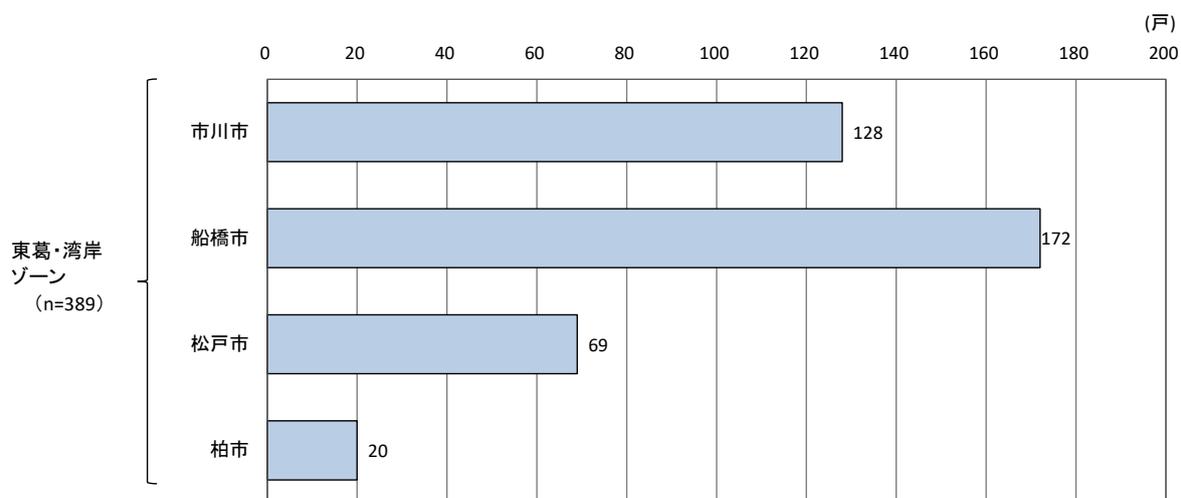
所在地	団地名	事業期間	戸数
千葉市	海浜ニュータウン	昭和 48 年～	340
	白旗台	昭和 44 年	300
	轟町	昭和 46 年	32
成田市	成田ニュータウン	昭和 45 年～	400

出典：千葉県の住宅 2020 千葉県住宅供給公社団地一覧（令和 2 年 3 月 31 日時点）

○ 特定優良賃貸住宅は、24 団地、389 戸

- ・千葉県の特定優良賃貸住宅は、24 団地、389 戸（令和 2 年 3 月）。
- ・東葛・湾岸ゾーンのみに立地。

自治体別の特定優良賃貸住宅数（千葉県）



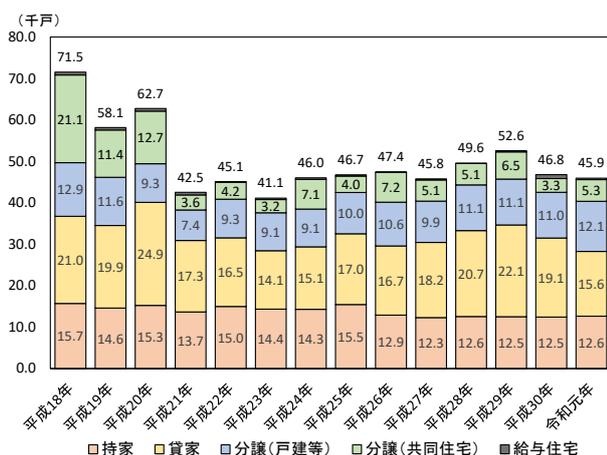
出典：千葉県の住宅 2020 千葉県住宅供給公社団地一覧（令和 2 年 3 月 31 日時点）

### (3) 住宅市場の状況

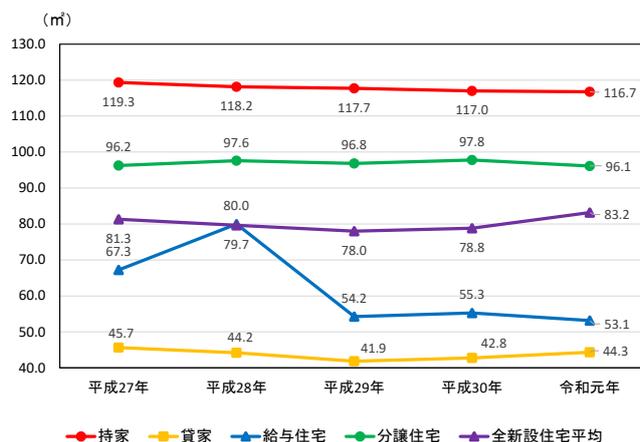
#### ○ 新設住宅数は4万5千戸前後で推移

- ・平成18年をピークに新設住宅数は減少し、平成21年以降は4万戸台の年がほとんど。
- ・特に、分譲（共同住宅）の変動が大きい。
- ・平均戸当たり床面積は、持ち家110㎡台後半、分譲住宅90㎡台後半、貸家は40㎡台半ば前後で推移。

新設住宅着工戸数（利用関係別）



新設住宅の平均戸当たり床面積（利用関係別）

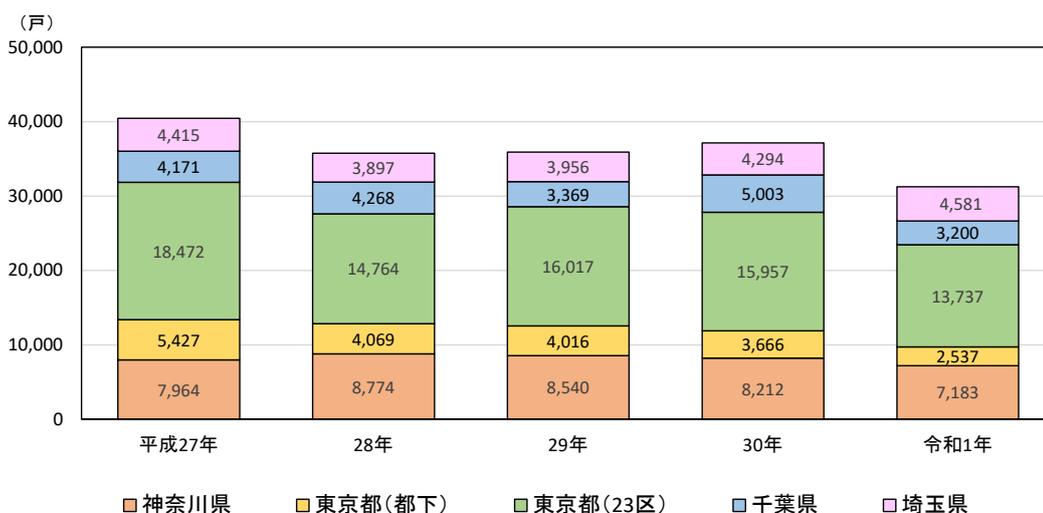


出典：建築着工統計調査（平成18年～令和元年）

#### ○ 千葉県の新規マンションの分譲戸数は、年間3～5千戸で推移

- ・1都3県は、平成27年から平成30年にかけてほぼ横ばいに推移しているが、令和元年には大きく減少。

新規マンション分譲戸数の推移（一都三県）

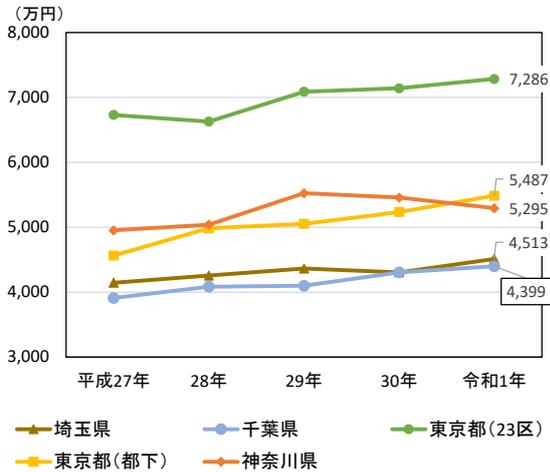


出典：長谷工CRI（平成27年～令和元年）

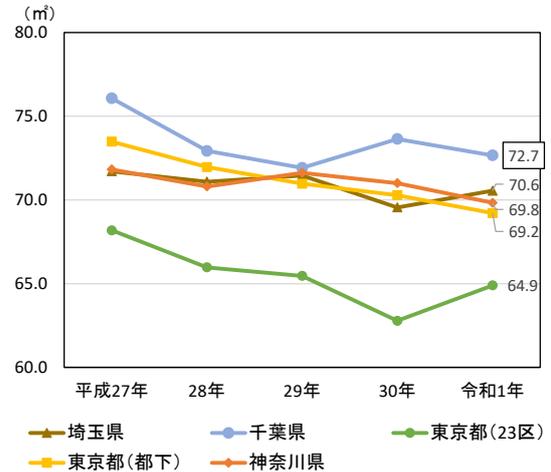
## ○ 分譲マンションは安価で規模が大きい

- ・一都三県の分譲価格は、上昇傾向にある。千葉県の価格も上昇しているが、4千万前半で一都三県の中では最も安価。
- ・一都三県の中で千葉県の平均専有面積（72.7㎡）は最も大きい。

分譲価格の推移（一都三県）



平均専有面積の推移（一都三県）

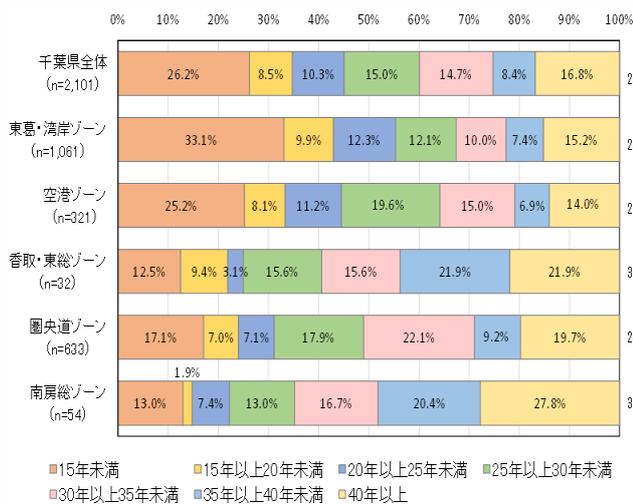


出典：長谷工CRI（平成27年～令和元年）

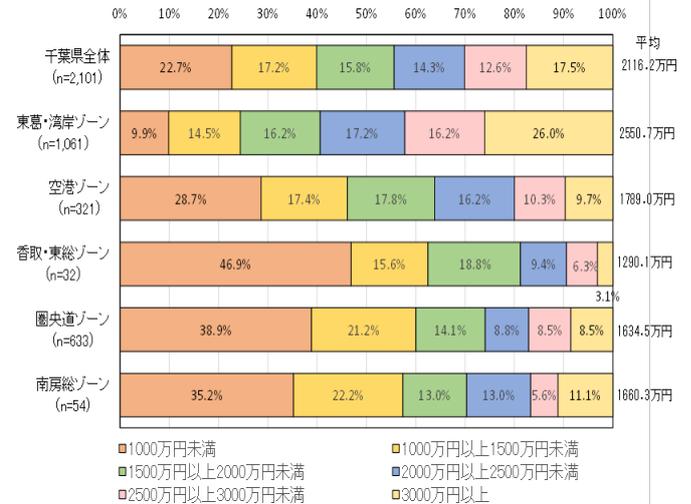
## ○ 流通する中古戸建は平均築後年数25年、分譲価格は2,100万円

- ・平均築後年数は、県全体で25.3年。南房総ゾーンが33.9年と最も古い。
- ・分譲価格帯は1000万円未満が22.7%。東葛・湾岸ゾーンが2550.7万円と最も高く、香取・東総ゾーンが1290.1万円と最も低い。

築後年数



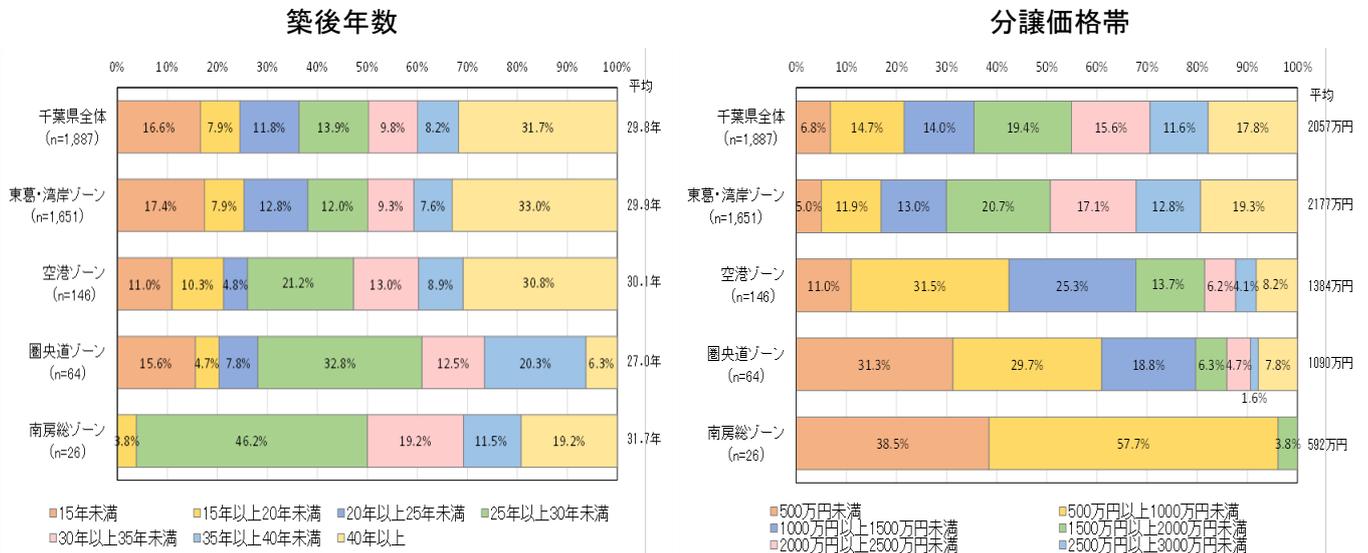
分譲価格帯



※調査方法：不動産情報ホームページ「LIFULL HOME'S」(<http://www.homes.co.jp/>)の中古戸建物件情報から2,101戸抽出し、集計した。

## ○ 流通する分譲マンションは平均築後年数 30 年、分譲価格は 2,057 万円

- ・中古マンションの築後年数は、県全体で 29.8 年。40 年以上が 31.7%。
- ・圏央道ゾーンが 27.0 年と最も短く、東葛・湾岸ゾーンが 24.8 年と最も長い。
- ・分譲価格帯は、1500 万円以上 2000 万円未満が 19.4% と最も高い。
- ・東葛・湾岸ゾーンが 2177 万円と最も高く、南房総ゾーンが 592 万円と最も低い。

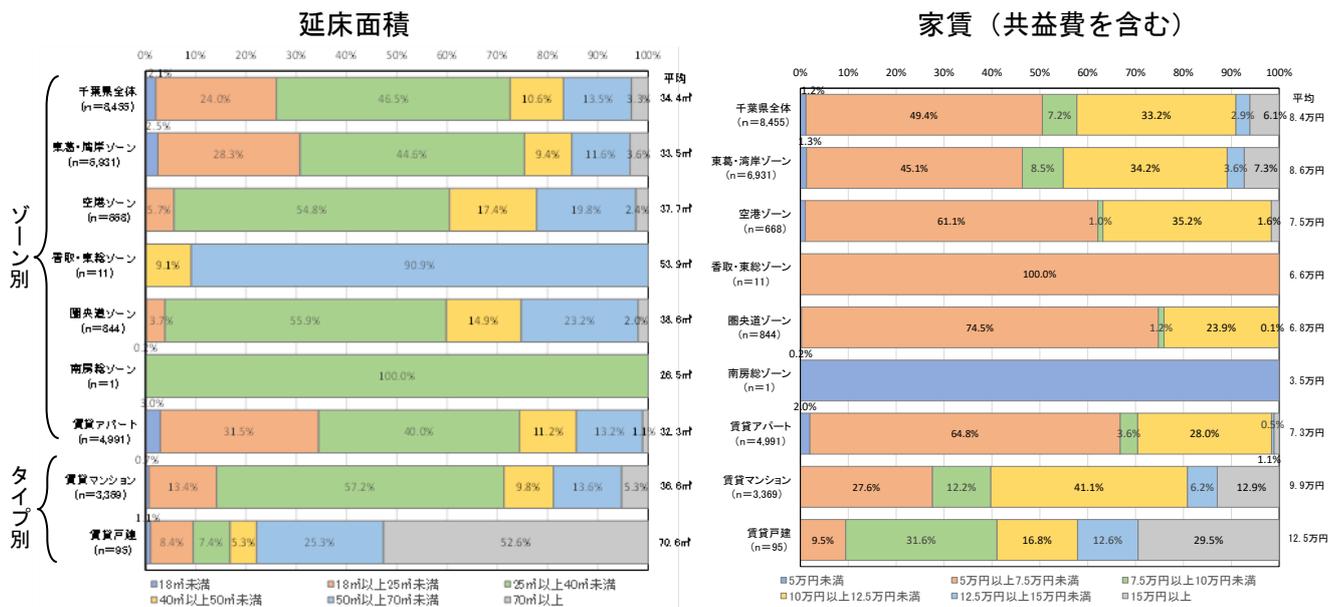


※香取・東総ゾーンでは抽出物件は0件であった。

※調査方法：不動産情報ホームページ「LIFULL HOME'S」(<http://www.homes.co.jp/>) の中古マンション物件情報から 1,887 戸抽出し、集計した。

## ○ 賃貸住宅は小規模家族向けが多い

- ・平均延床面積は、34.4 m<sup>2</sup>であり、香取・東総ゾーンが 53.9 m<sup>2</sup>と最も大きく、東葛・湾岸ゾーンが 33.5 m<sup>2</sup>と最も小さい。
- ・平均家賃（共益費を含む）は 8.4 万円であり、東葛・湾岸ゾーンが 8.6 万円と最も高く、香取・東総ゾーンが 6.6 万円と最も低い。



※調査方法：不動産情報ホームページ「LIFULL HOME'S」(<http://www.homes.co.jp/>) の賃貸住宅物件情報から 8,455 戸抽出し、集計した。

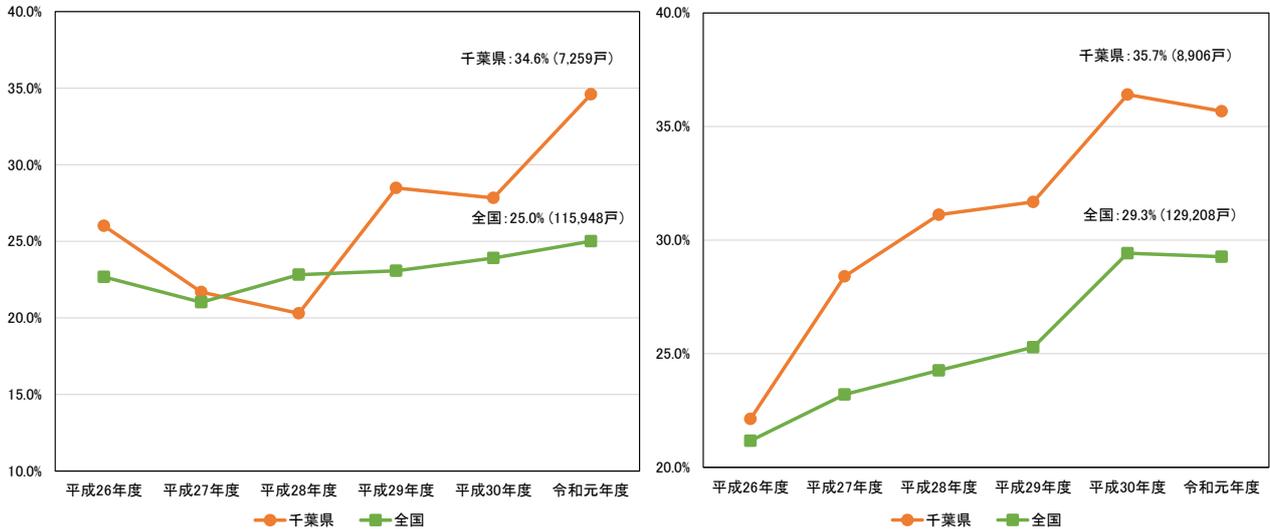
○ 新築共同住宅、新築戸建とも住宅性能表示実施率は全国平均以上

・新築共同住宅の性能表示実施率は、平成 29 年度以降上昇傾向。  
 ・新築一戸建住宅の住宅性能表示実施率も上昇傾向にあり、近年では 30% を超えて推移。

住宅性能表示実施率（千葉県・全国）

新築共同住宅

新築一戸建住宅

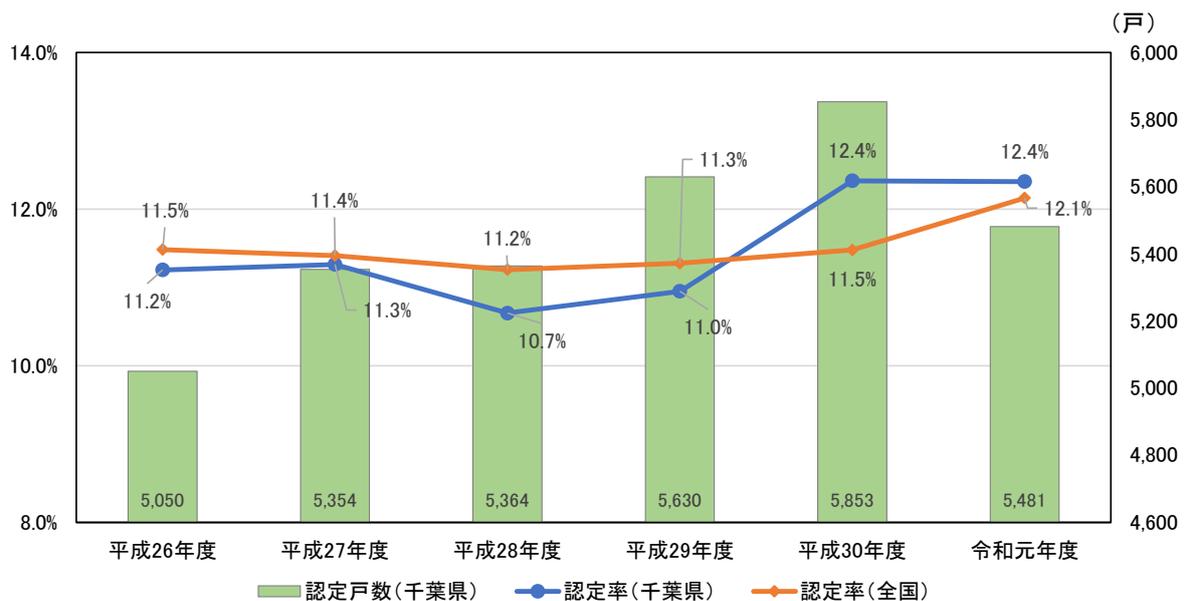


出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会（平成 26 年～令和元年）

○ 長期優良住宅認定率は 12.4%

・新築住宅の長期優良住宅認定率は、令和元年度で 12.4%。平成 26 年度以降、認定戸数 5,000 戸台を維持している。

新築住宅の長期優良住宅認定率（千葉県・全国）



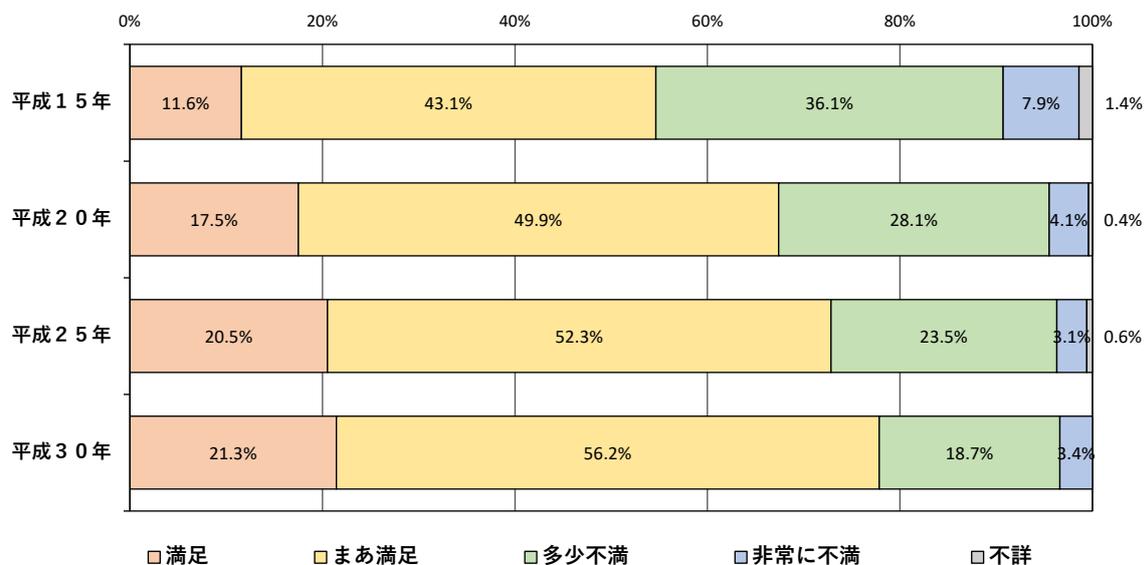
出典：国土交通省住宅局（平成 26 年度～令和元年度）

## 4. 住意識

### ○ 住宅に対する満足度は上昇、不満要素は「高齢者への配慮」が高い

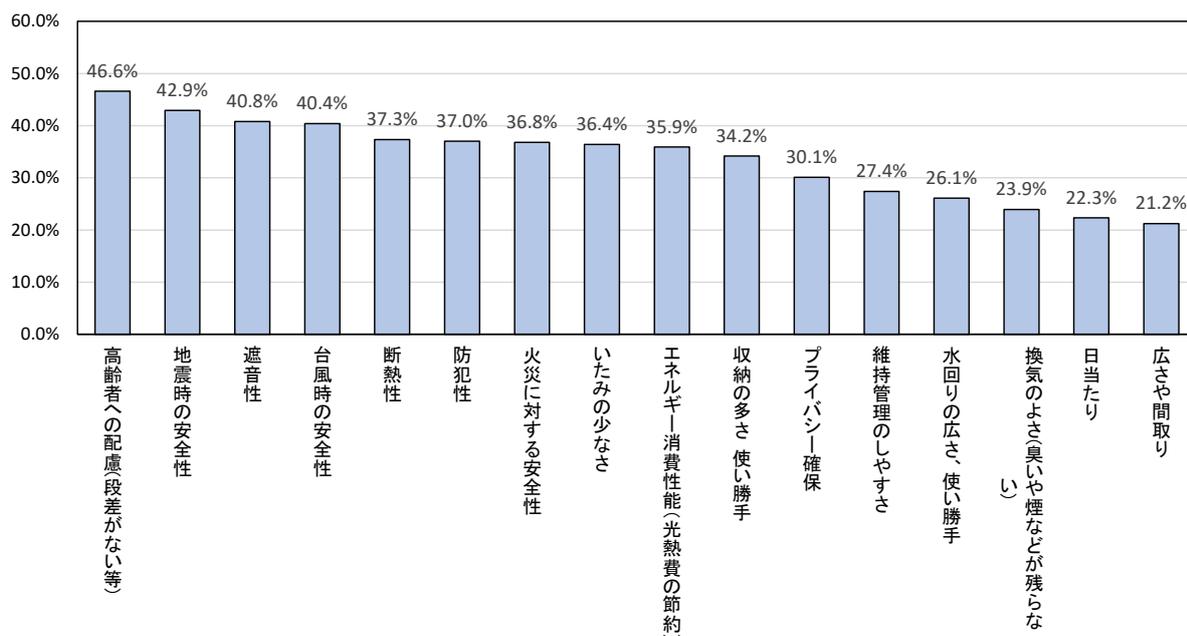
- ・住宅に対する満足度（満足、まあ満足）は、年々高くなっており、平成30年調査で77.5%。
- ・住宅の各要素別の不満率は、「高齢者への配慮」（46.6%）が最も高く、次いで「地震時の安全性」（42.9%）が高い。

住宅に対する総合的な満足度の推移



出典：住宅需要実態調査（平成15年）、住生活総合調査（平成20年～平成30年）

住宅の各要素に対する不満率

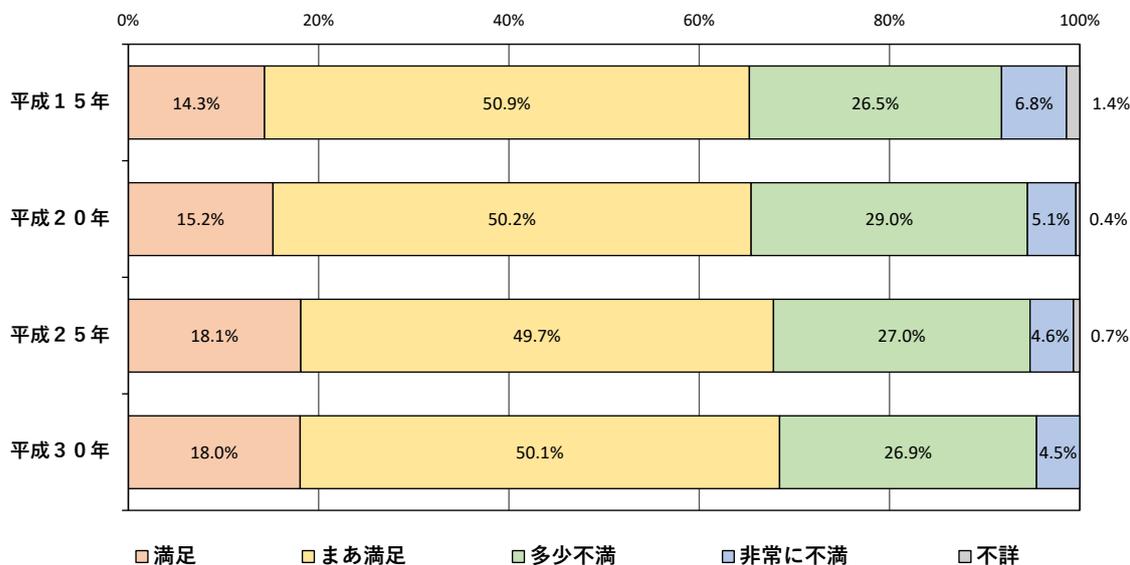


出典：住生活総合調査（平成30年）

○ 住環境の満足度は上昇、不満要素は「道路の歩行時の安全性」が高い

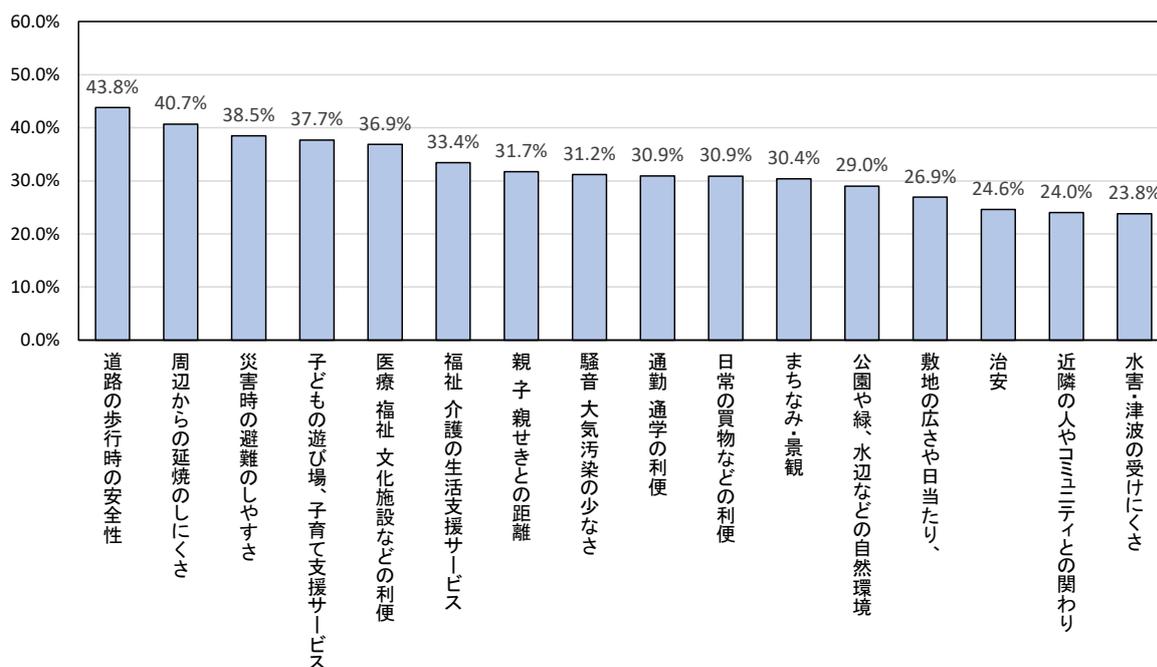
- ・住環境の総合的な満足度（満足、まあ満足）は、年々高くなっており、平成 30 年調査で 68.1%。
- ・住環境の各要素に対する不満率は、「道路の歩行時の安全性」（43.8%）に対する不満率が最も高く、次いで「周辺からの延焼のしにくさ」（40.7%）が高い。

住環境に対する満足度の推移



出典：住宅需要実態調査（平成 15 年）、住生活総合調査（平成 20 年～平成 30 年）

住環境の各要素に対する不満率



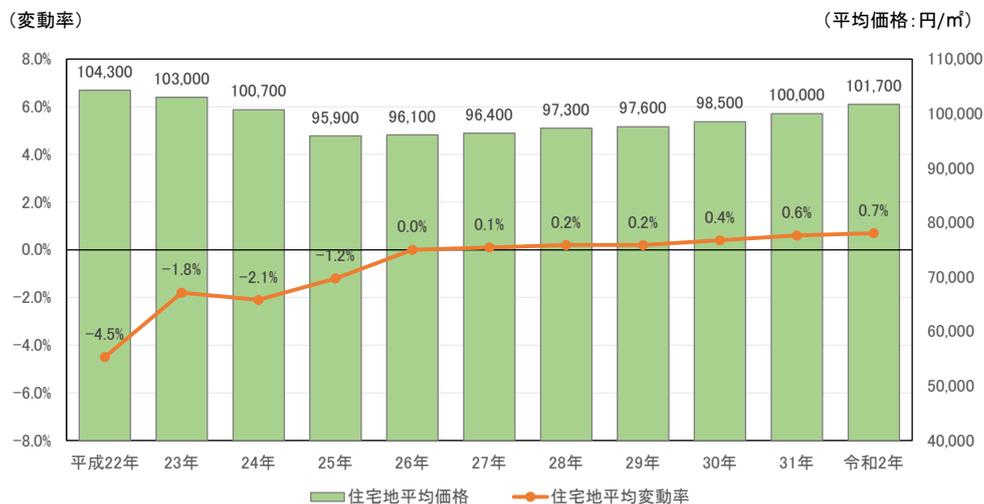
出典：住生活総合調査（平成 30 年）

## 5. 地価、災害区域指定、大規模開発団地

### ○ 住宅地の平均価格は微増傾向

・千葉県住宅地の平均価格は平成26年から微増傾向。

住宅地の平均価格及び変動率の推移

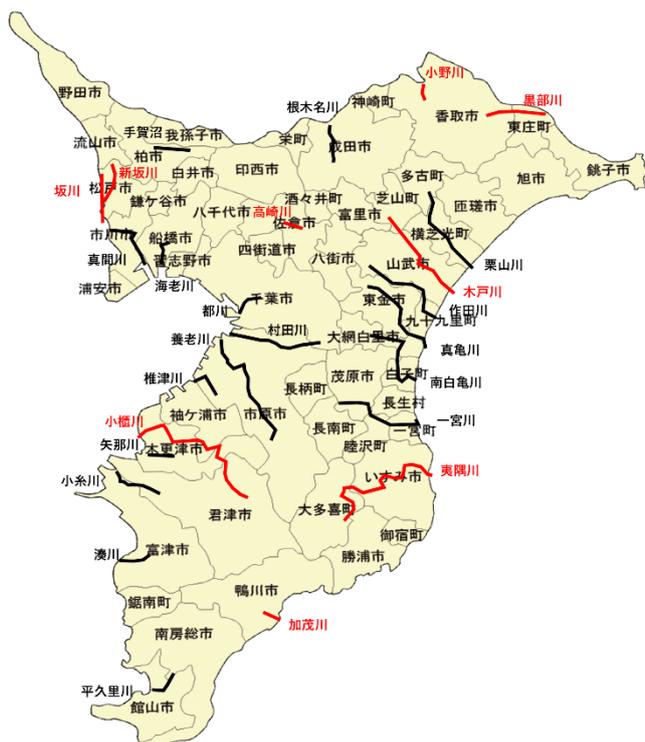


出典：地価公示（平成22年～令和2年）

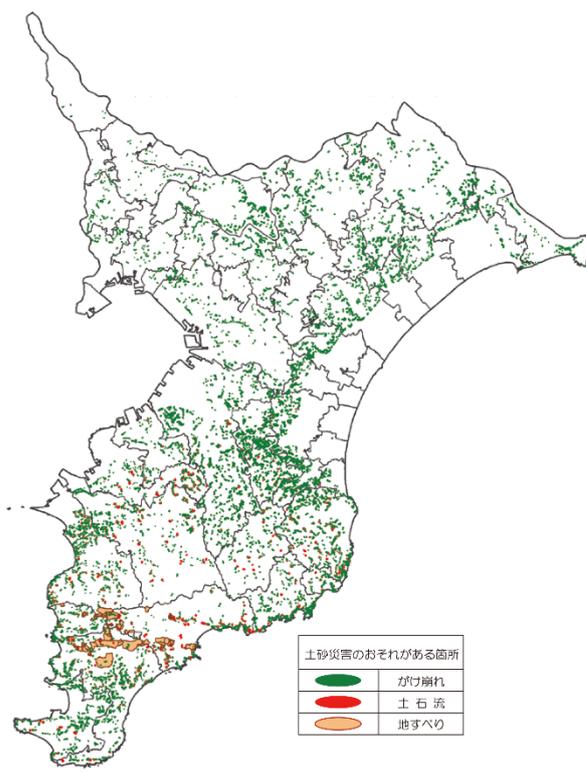
### ○ 災害危険区域の指定状況

・洪水浸水想定区域対象河川は、25河川が指定されている。（令和2年5月28日現在）  
 ・土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊10,175、土石流646、地滑り185が指定されている。（令和3年5月28日現在）

洪水浸水想定区域図対象河川の指定状況



土砂災害の恐れのある箇所の分布

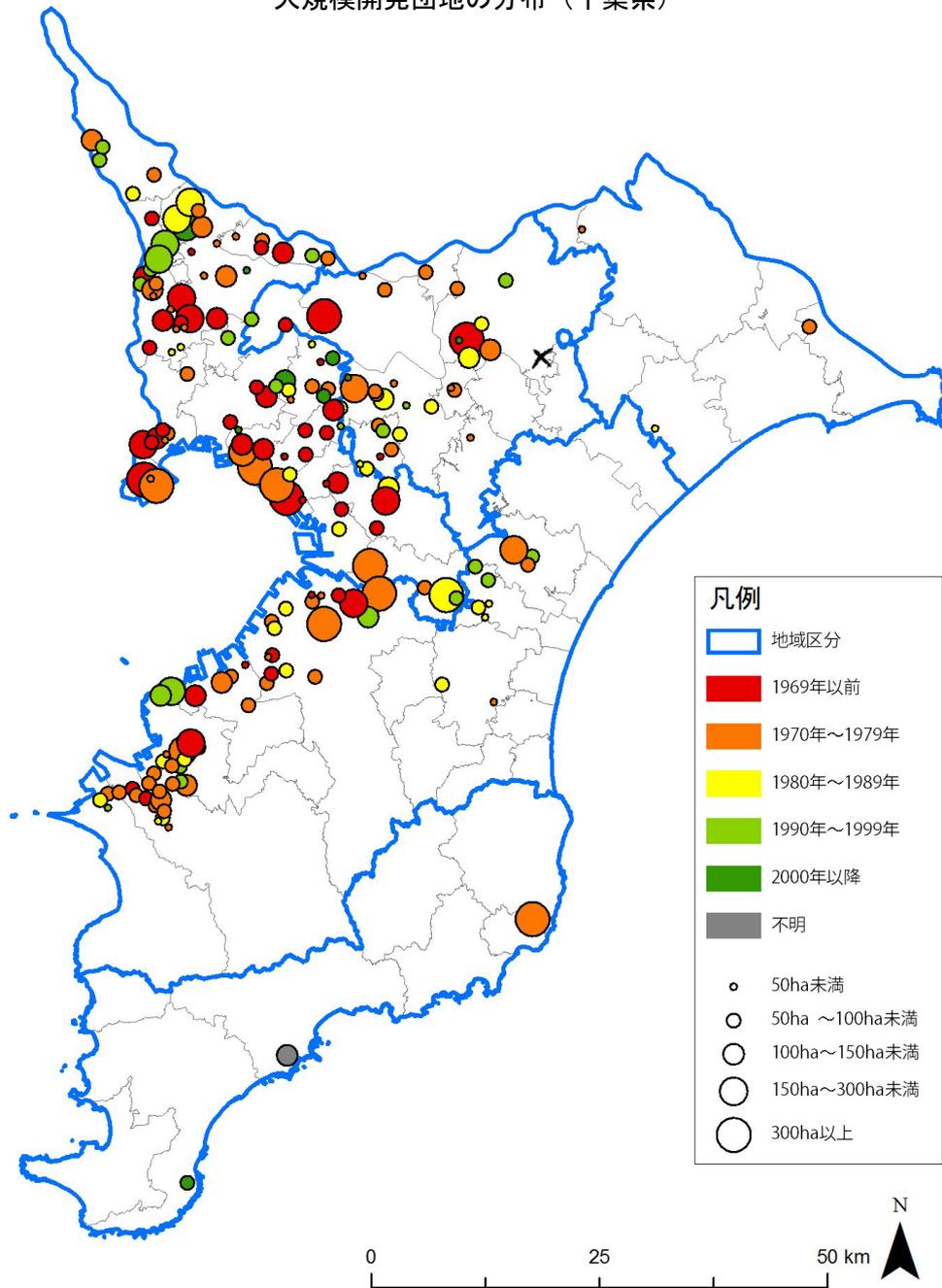


出典：県土整備部河川環境課

○ 大規模開発団地は、東葛・湾岸ゾーンと圏央道ゾーンの湾岸部などに集中

・大規模開発団地（ニュータウン）は、東葛・湾岸ゾーンと圏央道ゾーンの湾岸部、空港ゾーンの鉄道沿線に集中分布している。

大規模開発団地の分布（千葉県）



資料：「土地総合情報ライブラリー 宅地供給・ニュータウン（平成25年度）」（国土交通省）

## 6. 社会環境の変化

### ○ 甚大な台風被害

- ・令和元年度の台風 15 号の暴風や大雨により、千葉県南部を中心に人的被害や家屋損壊など多くの被害をもたらした。
- ・住家被害は、県全体で8万2千棟にも及ぶ。

台風 15 号による住家被害状況

住家被害	全壊	448棟	千葉市14、市川市1、館山市100、木更津市5、成田市8、東金市2、旭市2、市原市47、流山市1、鴨川市2、君津市14、富津市48、袖ヶ浦市13、八街市10、印西市11、富里市2、南房総市122、匝瑳市4、香取市2、山武市4、酒々井町1、多古町1、九十九里町1、横芝光町3、大多喜町2、鋸南町28
	半壊	4,694棟	千葉市245、銚子市4、市川市24、船橋市19、館山市1,617、木更津市129、松戸市6、茂原市40、成田市68、佐倉市14、東金市12、旭市5、習志野市6、柏市2、勝浦市2、市原市217、八千代市10、鴨川市44、鎌ヶ谷市15、君津市147、富津市230、四街道市7、袖ヶ浦市153、八街市78、印西市11、富里市25、南房総市989、匝瑳市15、香取市43、山武市53、いすみ市11、大網白里市7、酒々井町7、神崎町3、多古町7、東庄町3、九十九里町1、芝山町2、横芝光町16、一宮町1、白子町5、長柄町3、大多喜町4、御宿町1、鋸南町393
	一部損壊	77,091棟	千葉市6,367、銚子市429、市川市387、船橋市700、館山市4,867、木更津市3,848、松戸市247、野田市58、茂原市1,150、成田市1,872、佐倉市1,488、東金市1,552、旭市2,417、習志野市318、柏市398、勝浦市202、市原市6,563、流山市87、八千代市636、我孫子市96、鴨川市1,750、鎌ヶ谷市233、君津市4,422、富津市3,586、浦安市53、四街道市934、袖ヶ浦市3,061、八街市2,903、印西市355、白井市69、富里市1,340、南房総市5,612、匝瑳市2,290、香取市4,245、山武市2,578、いすみ市256、大網白里市1,205、酒々井町419、栄町333、神崎町260、多古町1,489、東庄町387、九十九里町736、芝山町245、横芝光町1,433、一宮町186、睦沢町86、長生村310、白子町262、長柄町113、長南町126、大多喜町226、御宿町97、鋸南町1,809
	床上浸水	8棟	千葉市3、市川市3、市原市1、鎌ヶ谷市1
	床下浸水	42棟	千葉市4、市川市10、船橋市2、市原市2、鎌ヶ谷市21、四街道市1、印西市2

資料：千葉県防災危機管理部（令和2年9月30日現在）

建築物の被害(千葉県鋸南町)



築年数が比較的経過している木造住宅の被害状況

建築物の被害(南房総市白浜町)

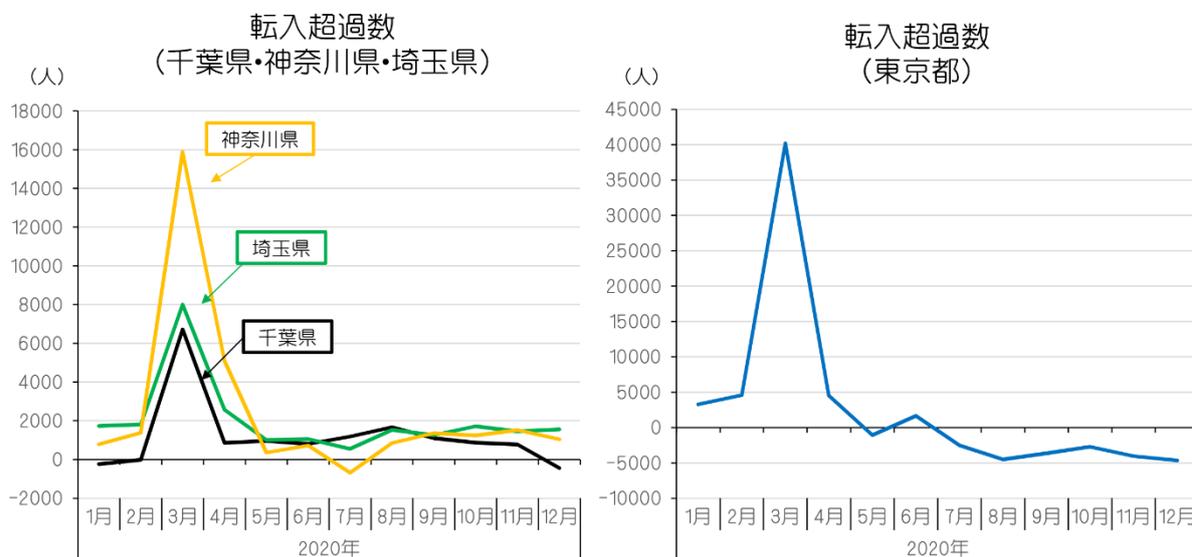


住宅の屋根の被害

出典：建築研究所調査結果

## ○ コロナ禍で戸建て人気が高まる

- ・新型コロナウイルスの感染拡大防止の取組の影響で、東京都は転出超過傾向が続いている。
- ・一方で、千葉県・神奈川県・埼玉県では転入超過傾向が続いており、住宅投資を後押しする可能性がある。
- ・コロナ禍で在宅勤務の人が増え、部屋数の多い戸建の人気が高まっている。
- ・特に中古戸建は首都圏で前年比2.4%増、千葉県で2.9%増。



出典：千葉県経済のトピックス（商工労働部経済政策課）  
総務省「住民基本台帳人口移動報告」

### ■ 中古戸建住宅成約状況

都県／地域	件数 (件)		価格 (万円)		土地面積 (㎡)		建物面積 (㎡)		築年数 (年)
		前年比(%)		前年比(%)		前年比(%)		前年比(%)	
東京都	4,046	-2.4	4,516	0.8	109.88	-1.2	102.39	0.3	19.64
都区部	2,259	-3.1	5,559	0.5	87.43	-1.1	102.06	0.1	19.33
多摩	1,787	-1.5	3,198	2.1	138.26	-1.7	102.80	0.6	20.03
埼玉県	2,661	3.0	2,058	-3.5	143.08	-0.6	102.75	-0.4	22.25
千葉県	2,861	2.9	1,902	4.7	201.02	1.1	109.14	0.4	24.22
神奈川県	3,780	7.1	3,260	0.2	152.08	1.5	107.09	0.3	21.39
横浜川崎	2,045	7.6	3,795	-0.7	138.89	0.6	107.76	0.6	20.05
神奈川他	1,735	6.6	2,629	1.6	167.63	2.6	106.29	-0.1	23.00
首都圏	13,348	2.4	3,110	-0.2	147.99	0.8	105.24	0.3	21.62

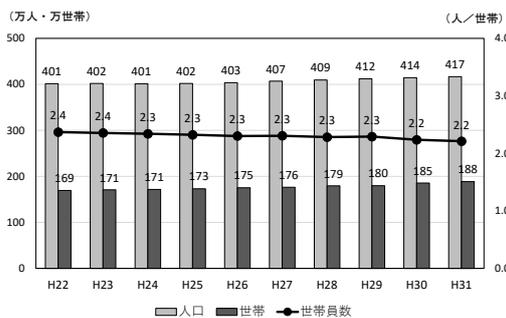
出典：首都圏不動産流通市場の動向（2020年） 財団法人東日本不動産流通機構

## 7. 地域別の状況

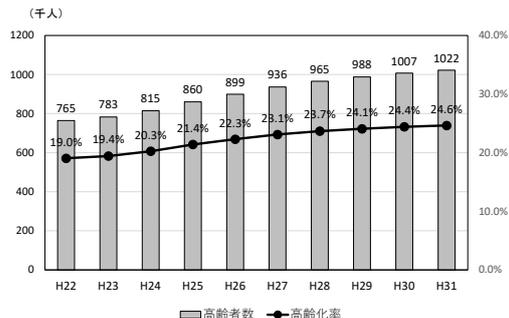
### ①東葛・湾岸ゾーンの状況

- ・人口増加が続いており、千葉県全体平均と比べて、相対的に若い世代が多いが、今後は急激に高齢化が進むと予想されている。
- ・借家居住、共同住宅居住の世帯が多い。空き家率は低く、「その他空き家」も少ないが、「賃貸住宅用の空き家」が多い。

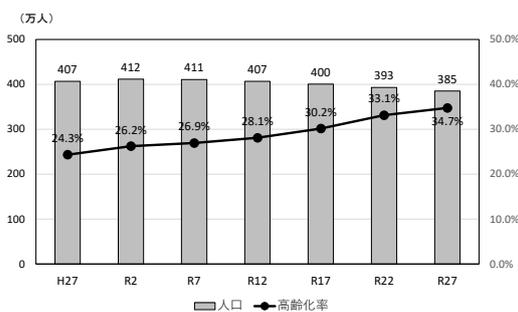
人口・世帯・世帯人員の推移



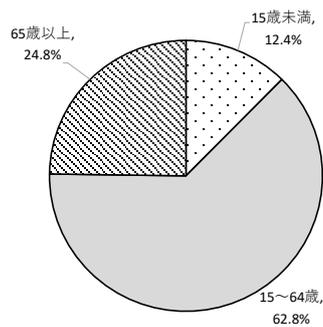
高齢者数・高齢化率の推移



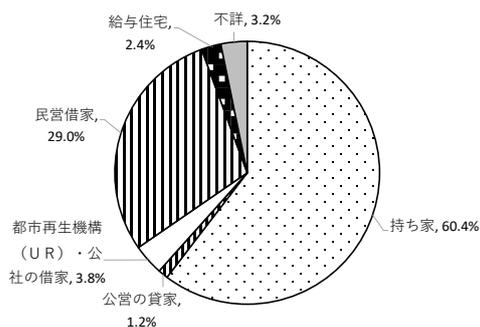
将来人口・高齢化率の推計値



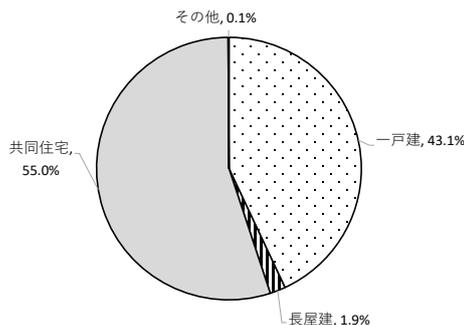
年齢（3区分別）人口比率



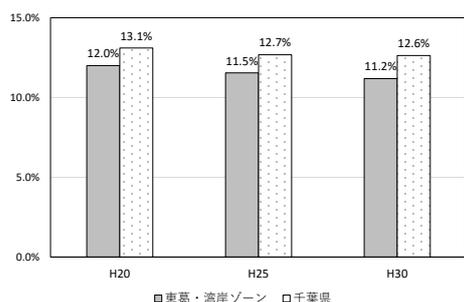
住宅の所有形態 (H30)



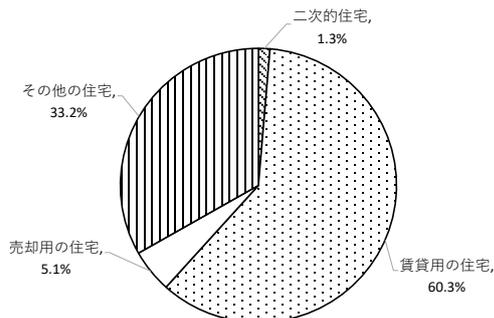
住宅の建て方 (H30)



空き家率の推移



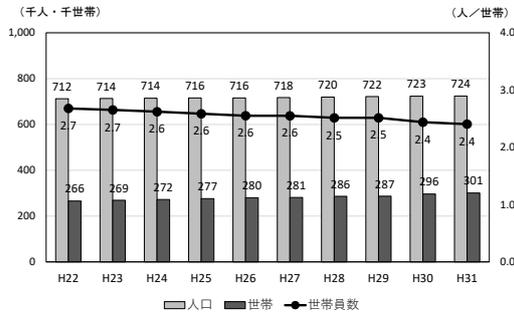
空き家の種類 (H30)



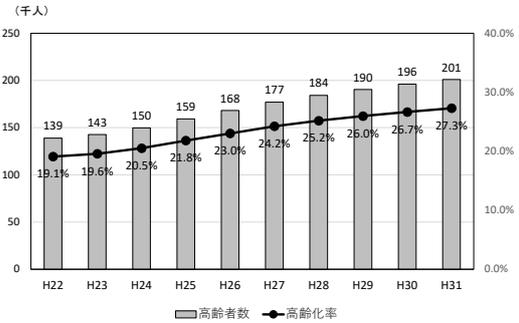
## ②空港ゾーンの状況

- ・年齢構成は若く、高齢化率は平均的な状況であるが、徐々に人口減少が見込まれている。
- ・持家、一戸建ての割合がやや高く、空き家率も低いことから、住宅市場環境は他のゾーンと比較して良好と言える。

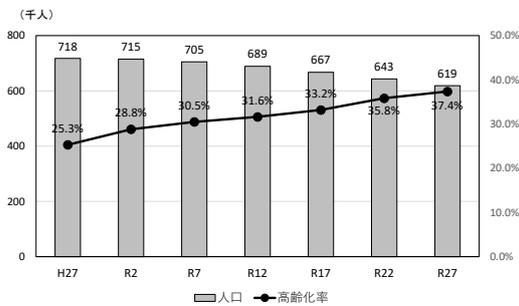
### 人口・世帯・世帯人員の推移



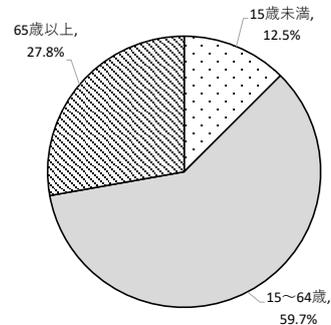
### 高齢者数・高齢化率の推移



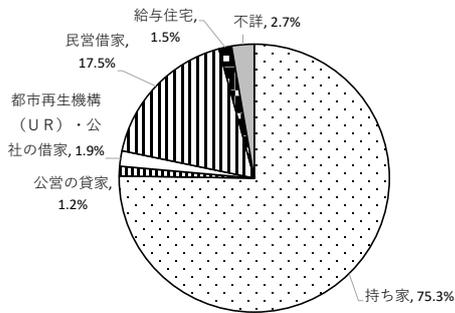
### 将来人口・高齢化率の推計値



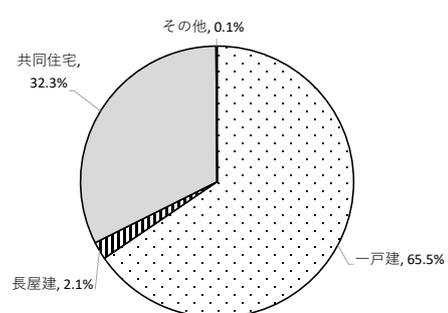
### 年齢（3区分別）人口比率



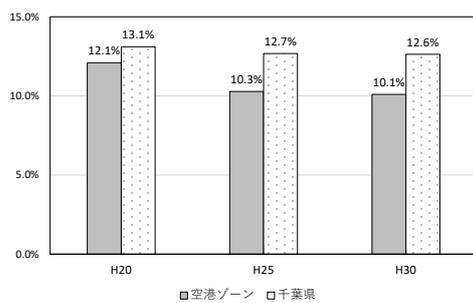
### 住宅の所有形態 (H30)



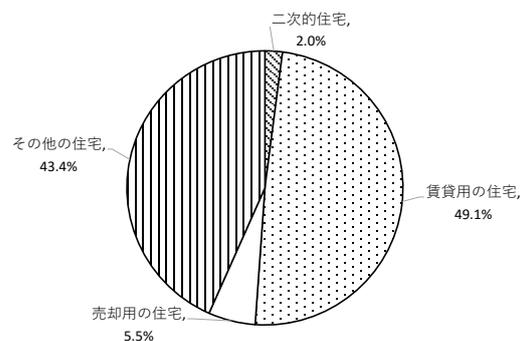
### 住宅の建て方 (H30)



### 空き家率の推移



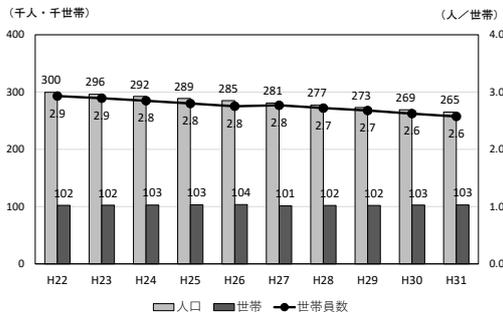
### 空き家の種類 (H30)



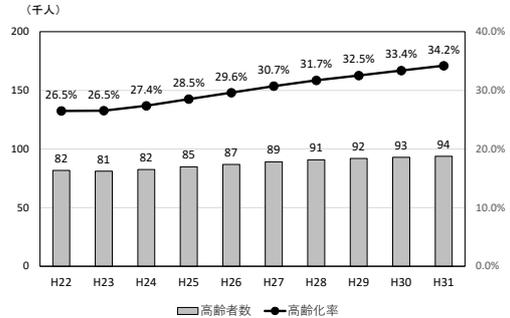
### ③香取・東総ゾーンの状況

・人口減少が進み、高齢化率が高く、ほとんどが戸建て・持ち家となっている。  
 ・空き家の中でも「その他空き家」の割合が非常に高く、空き家の管理とともに戸建て・持ち家居住の高齢者に対する支援等が課題となっている。

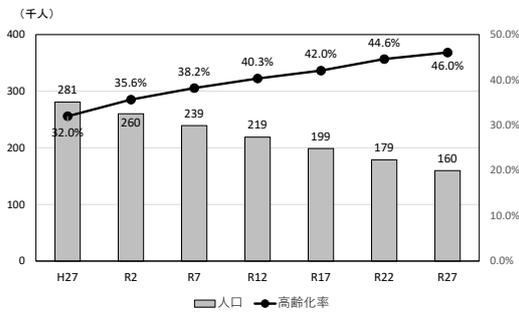
人口・世帯・世帯人員の推移



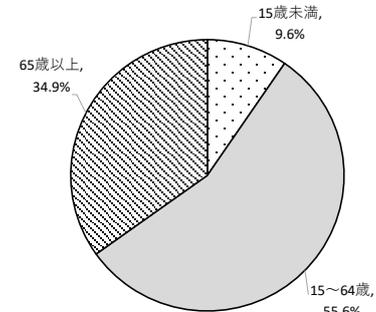
高齢者数・高齢化率の推移



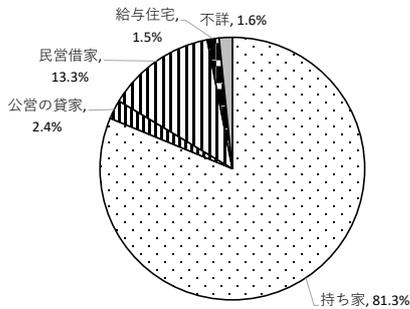
将来人口・高齢化率の推計値



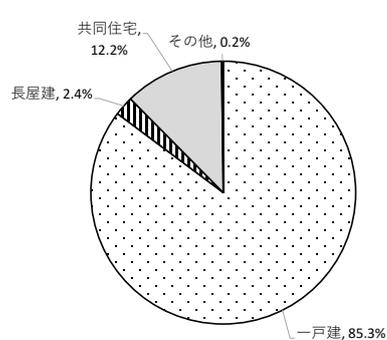
年齢（3区分別）人口比率



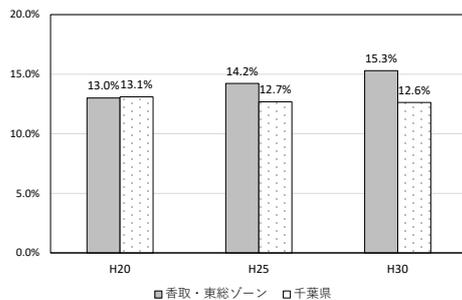
住宅の所有形態 (H30)



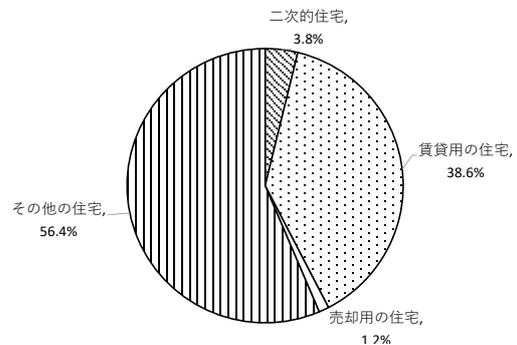
住宅の建て方 (H30)



空き家率の推移



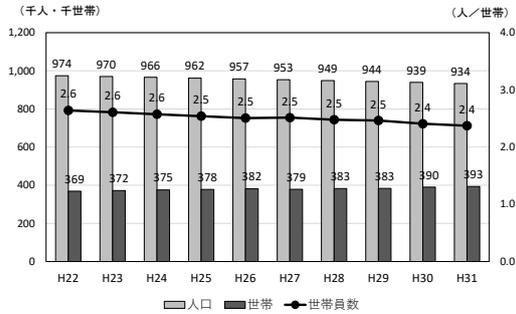
空き家の種類 (H30)



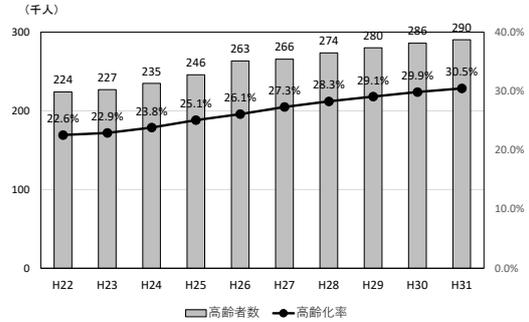
#### ④圏央道ゾーンの状況

- ・人口減少が続いており、高齢化、空き家率、一戸建て・持ち家率それぞれ千葉県 averages より高い割合となっており、それぞれバランスをとった施策展開が求められる。
- ・西部（湾岸部）と東部（太平洋側）では特性が異なる。東部では「二次的住宅」の空き家が発生している。

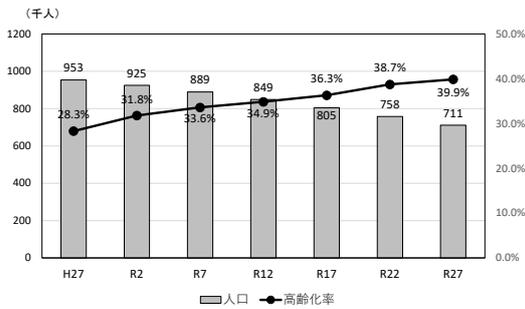
人口・世帯・世帯人員の推移



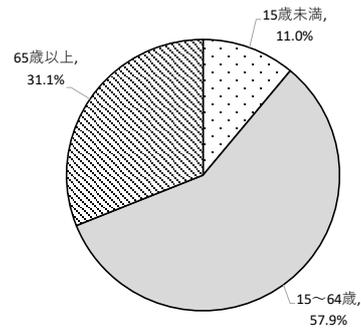
高齢者数・高齢化率の推移



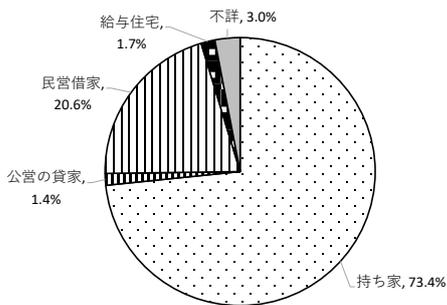
将来人口・高齢化率の推計値



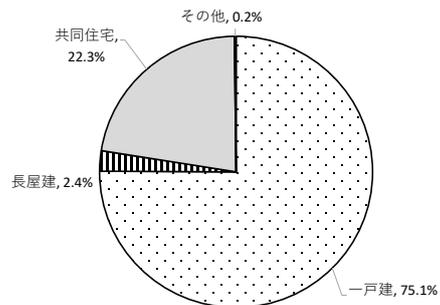
年齢（3区分別）人口比率



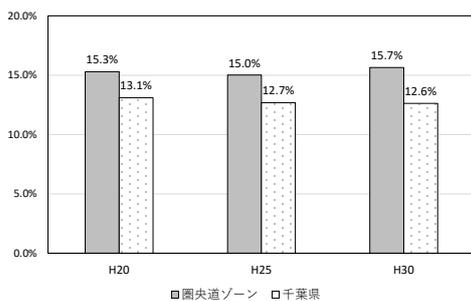
住宅の所有形態 (H30)



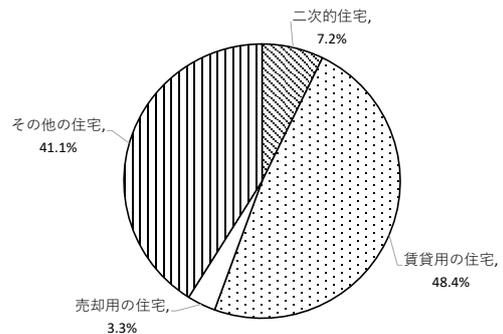
住宅の建て方 (H30)



空き家率の推移



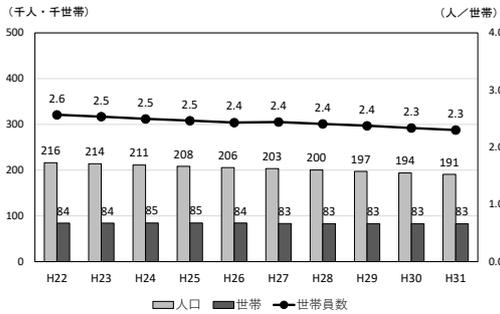
空き家の種類 (H30)



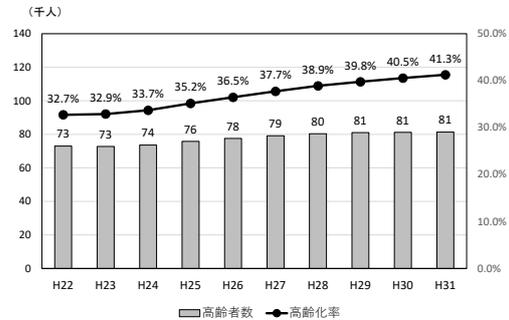
## ⑤南房総ゾーンの状況

- ・人口減少が進み、高齢化率が極めて高く、一戸建ての割合も高い。
- ・空き家率も高いが「その他空き家」は香取ゾーンほど多くはなく、高齢者への対応とともに、別荘など「二次的住宅」の空き家の管理、活用促進が課題となっている。

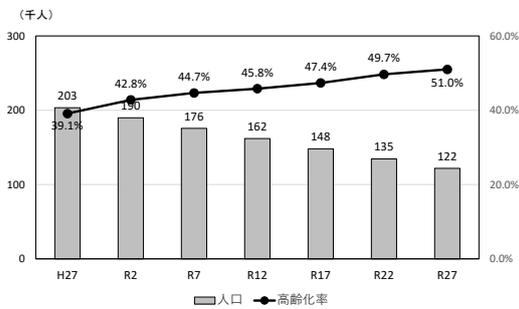
### 人口・世帯・世帯人員の推移



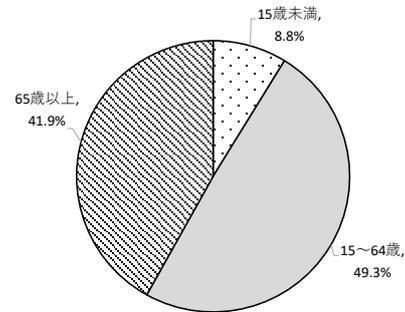
### 高齢者数・高齢化率の推移



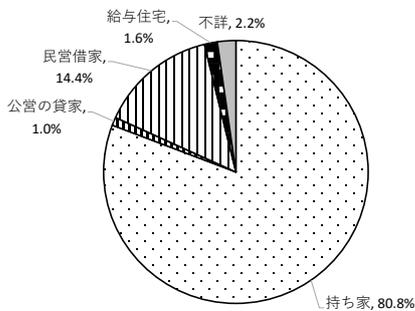
### 将来人口・高齢化率の推計値



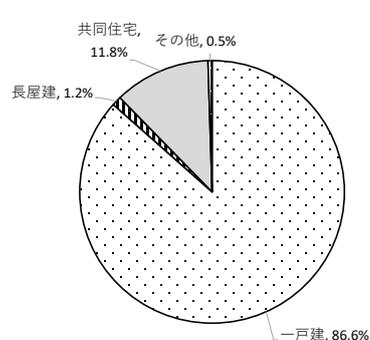
### 年齢（3区分別）人口比率



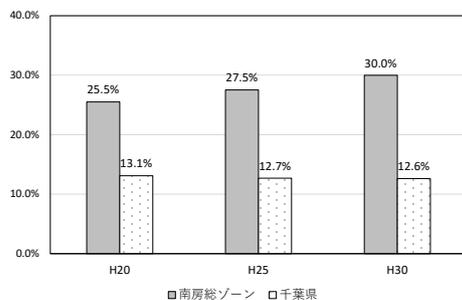
### 住宅の所有形態 (H30)



### 住宅の建て方 (H30)



### 空き家率の推移



### 空き家の種類 (H30)

