

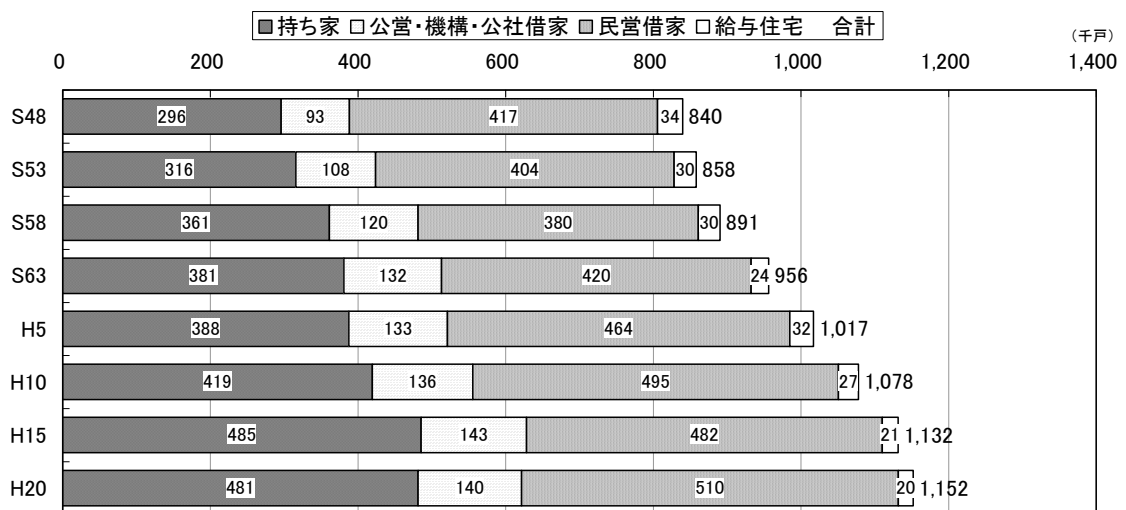
4. 属性別にみた住宅数

(1) 住宅の所有関係

ア. 大阪市の所有関係別住宅数の推移

大阪市の所有関係別住宅数の推移をみると、「持ち家」では、昭和48年から平成15年までは増加してきたが、平成20年に初めて減少に転じており、平成20年時点では、約48万戸となっている。「公営・機構・公社借家」でも同様に、昭和48年から平成15年までは増加してきたが、平成20年に初めて減少に転じており、平成20年時点では、約14万戸となっている。「民営借家」では、全体としては増加基調であるが、昭和48年から昭和58年は減少、昭和58年から平成10年は増加、平成10年から平成15年は減少、平成15年から平成20年は増加と増減を繰り返しており、平成20年では約51万戸となっている。「給与住宅」については、昭和48年に約3万4千戸であったが、その後減少傾向で推移し、平成20年では約2万戸となっている。

図表1-2-4-1 大阪市の所有関係別住宅数



	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20
持ち家	296,000	315,800	361,330	380,880	387,760	419,370	485,430	481,490
公営・機構・公社借家	92,500	108,100	120,030	132,220	133,480	136,100	142,840	140,220
民営借家	417,200	404,300	379,660	419,540	463,800	495,300	482,000	510,170
給与住宅	34,100	29,900	29,570	23,800	32,040	27,100	21,490	20,290
合計	839,800	858,100	890,590	956,440	1,017,080	1,077,870	1,131,760	1,152,170

※機構：独立行政法人都市再生機構（以下同様）
 ※単位：（戸）

資料：住宅・土地統計調査

イ. 全国・大阪府・大阪市の所有関係別住宅数の構成比

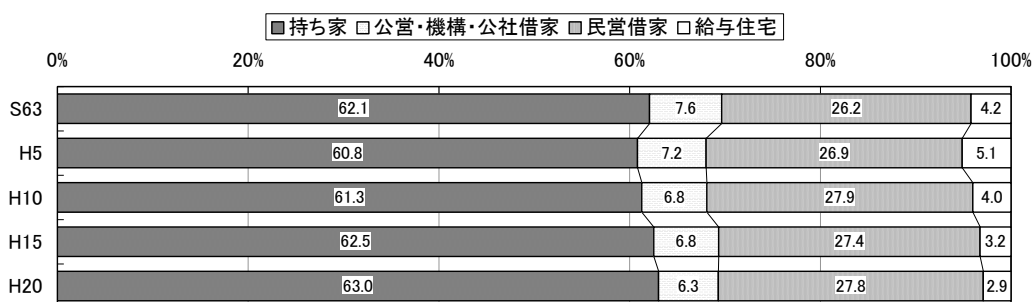
平成 20 年時点の全国・大阪府・大阪市の所有関係別住宅数の構成比をみると、大阪市内では、「持ち家」41.8%、「公営・機構・公社借家」12.2%、「民営借家」44.3%、「給与住宅」1.8%となっており、全国や大阪府と比較して、「持ち家」「給与住宅」の比率は低く、「公営・機構・公社借家」「民営借家」の比率が高い。

昭和 63 年からの推移をみると、「持ち家」は、全国、大阪府では平成 5 年から平成 15 年まで上昇しているが、大阪市では平成 20 年に低下に転じている。「民営借家」では、全国は昭和 63 年から平成 10 年までは上昇し、その後上下を繰り返している。大阪府では昭和 63 年から平成 10 年までは上昇し、その後平成 20 年までは低下している。大阪市内は、昭和 63 年から平成 10 年までは上昇し、その後は上下を繰り返している。

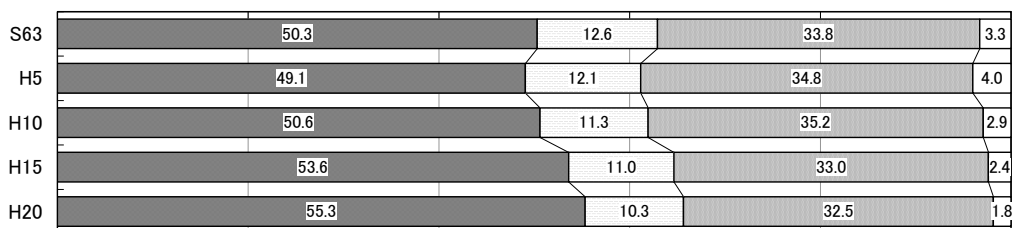
図表 1-2-4-2

全国・大阪府・大阪市の所有関係別住宅数の構成比の推移

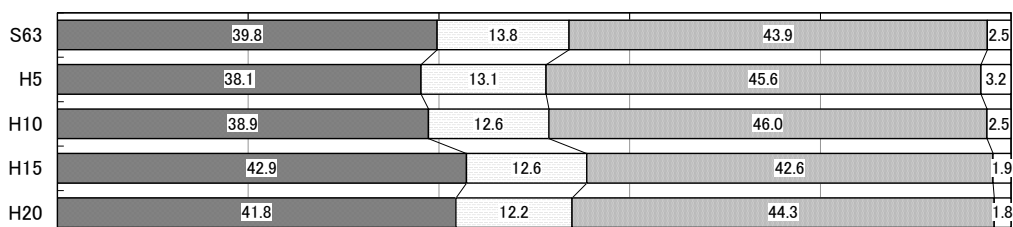
【全国】



【大阪府】



【大阪市】



資料：住宅・土地統計調査

図表 1-2-4-3 全国・大阪府・大阪市の所有関係別住宅数の構成比の推移

		S63	H5	H10	H15	H20
全国	持ち家	62.1	60.8	61.3	62.5	63.0
	公営・機構・公社借家	7.6	7.2	6.8	6.8	6.3
	民営借家	26.2	26.9	27.9	27.4	27.8
	給与住宅	4.2	5.1	4.0	3.2	2.9
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大阪府	持ち家	50.3	49.1	50.6	53.6	55.3
	公営・機構・公社借家	12.6	12.1	11.3	11.0	10.3
	民営借家	33.8	34.8	35.2	33.0	32.5
	給与住宅	3.3	4.0	2.9	2.4	1.8
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大阪市	持ち家	39.8	38.1	38.9	42.9	41.8
	公営・機構・公社借家	13.8	13.1	12.6	12.6	12.2
	民営借家	43.9	45.6	46.0	42.6	44.3
	給与住宅	2.5	3.2	2.5	1.9	1.8
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

単位：(%)

資料：住宅・土地統計調査

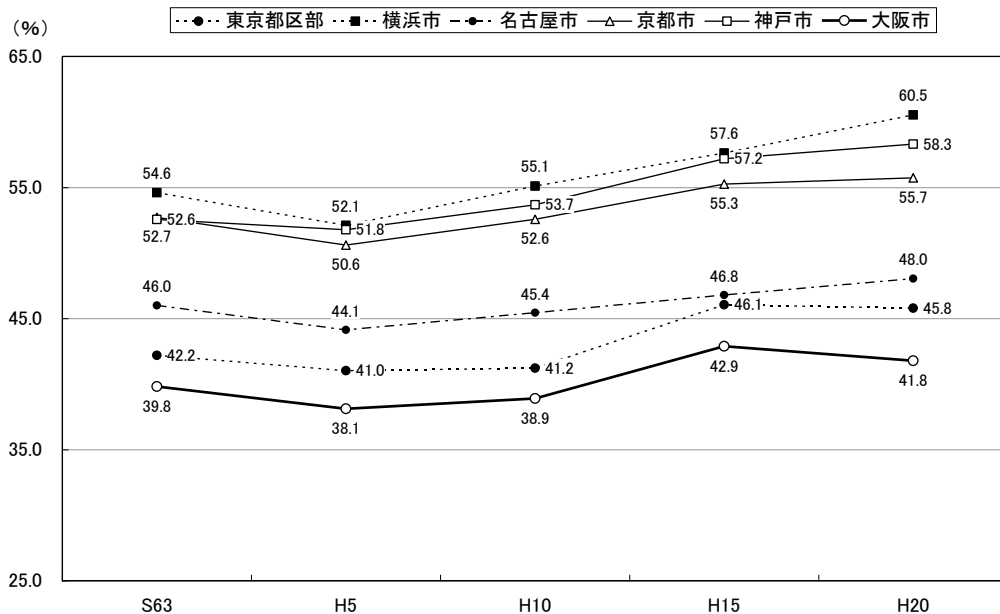
ウ. 各都市の持ち家率・民営借家率

各都市の持ち家率(※)をみると、平成20年時点では、横浜市が最も高く60.5%、次いで神戸市58.3%、京都市55.7%となっている。持ち家率が低い都市は、大阪市が41.8%と最も低く、次いで東京都区部45.8%、名古屋市48.0%となっている。

昭和63年以降の推移では、平成5年に各都市も持ち家率が下がり、平成15年までは上昇しているが、東京都区部、大阪市では、平成15年から平成20年に低下していることが他都市と異なる点である。

※持ち家率 = 「持ち家」住宅数 ÷ (「持ち家」、「公営・機構・公社借家」、「民営借家」、「給与住宅」の合計) × 100%

図表 1-2-4-4 各都市の持ち家率の推移



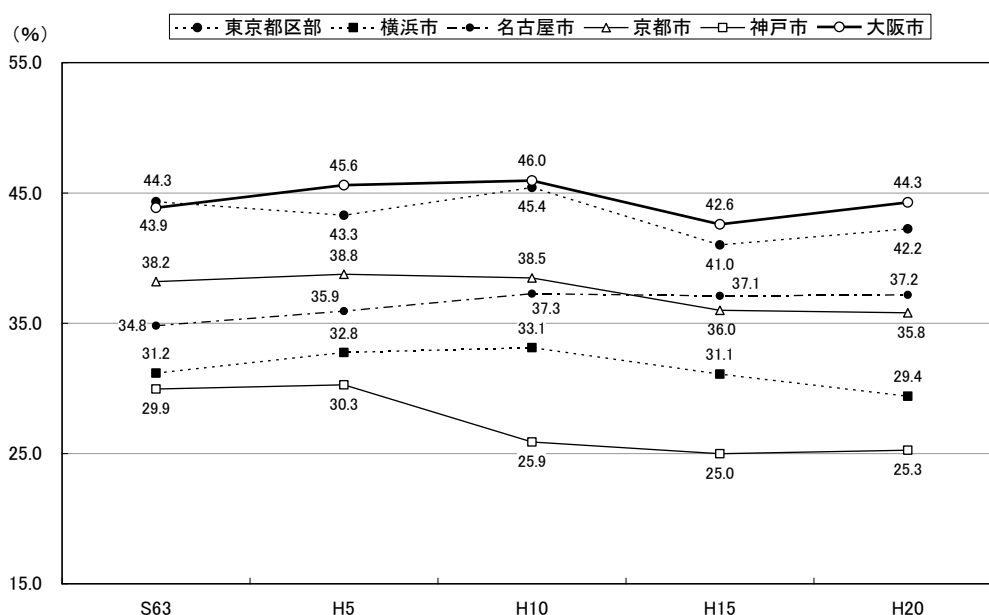
資料：住宅・土地統計調査

一方、民営借家率（※）をみると、平成 20 年時点では、大阪市が最も高く 44.3%、次いで東京都区部 42.2%となっている。民営借家率が最も低いのは神戸市の 25.3%で、次いで横浜市の 29.4%となっている。

昭和 63 年以降の推移では、神戸市を除く各都市では概ね平成 10 年にピークがある。大阪市、東京都区部、名古屋市では平成 15 年から平成 20 年までは上昇しているが、その他は低下している。なお、神戸市では平成 5 年から平成 10 年に民営借家率が大幅に低下しているが、これは阪神・淡路大震災の影響と思われる。

※民営借家率＝「民営借家」住宅数÷（「持ち家」「公営・機構・公社借家」「民営借家」「給与住宅」の合計）×100%

図表 1-2-4-5 各都市の民営借家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 1-2-4-6 各都市の持ち家率・民営借家率の推移 単位：(%)

		S63	H5	H10	H15	H20
東京都区部	持ち家率	42.2	41.0	41.2	46.1	45.8
	民営借家率	44.3	43.3	45.4	41.0	42.2
横浜市	持ち家率	54.6	52.1	55.1	57.6	60.5
	民営借家率	31.2	32.8	33.1	31.1	29.4
名古屋市	持ち家率	46.0	44.1	45.4	46.8	48.0
	民営借家率	34.8	35.9	37.3	37.1	37.2
京都市	持ち家率	52.7	50.6	52.6	55.3	55.7
	民営借家率	38.2	38.8	38.5	36.0	35.8
大阪市	持ち家率	39.8	38.1	38.9	42.9	41.8
	民営借家率	43.9	45.6	46.0	42.6	44.3
神戸市	持ち家率	52.6	51.8	53.7	57.2	58.3
	民営借家率	29.9	30.3	25.9	25.0	25.3

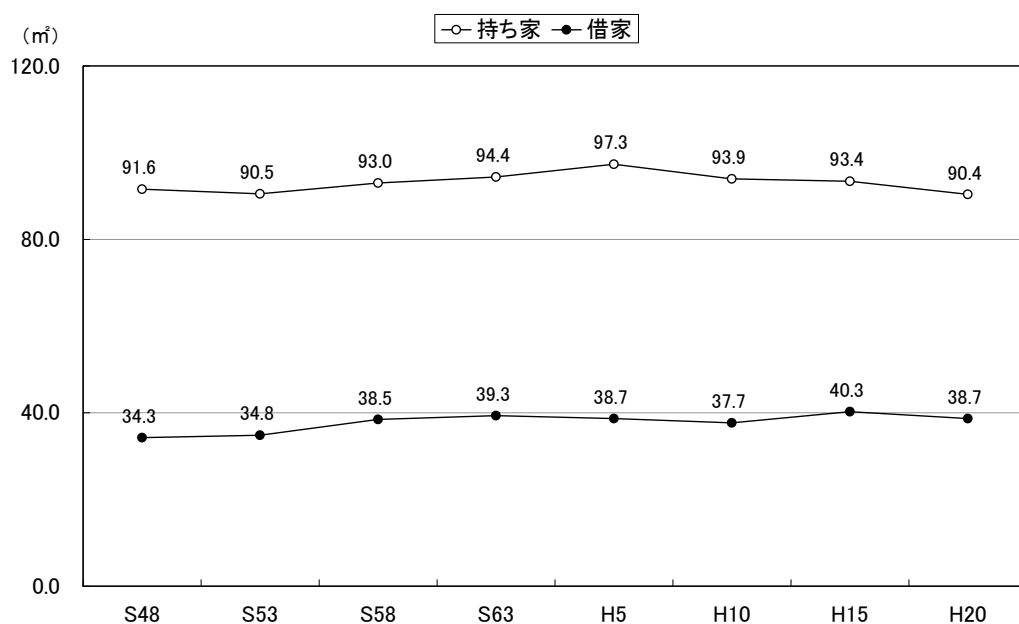
資料：住宅・土地統計調査

(2) 住宅の規模

ア. 大阪市の1住宅当りの延べ面積の推移

大阪市における1住宅当りの延べ面積をみると、持ち家では、昭和53年から平成5年までは増加し97.3㎡となった後、平成20年まで減少し90.4㎡となっている。借家は、昭和48年から昭和63年までは増加したが、その後は概ね横ばいで推移し、平成20年では38.7㎡となっている。借家では、平成15年の40.3㎡が1住宅当り延べ面積が最も大きい値となっている。

図表1-2-4-7
大阪市における1住宅当り延べ面積の推移



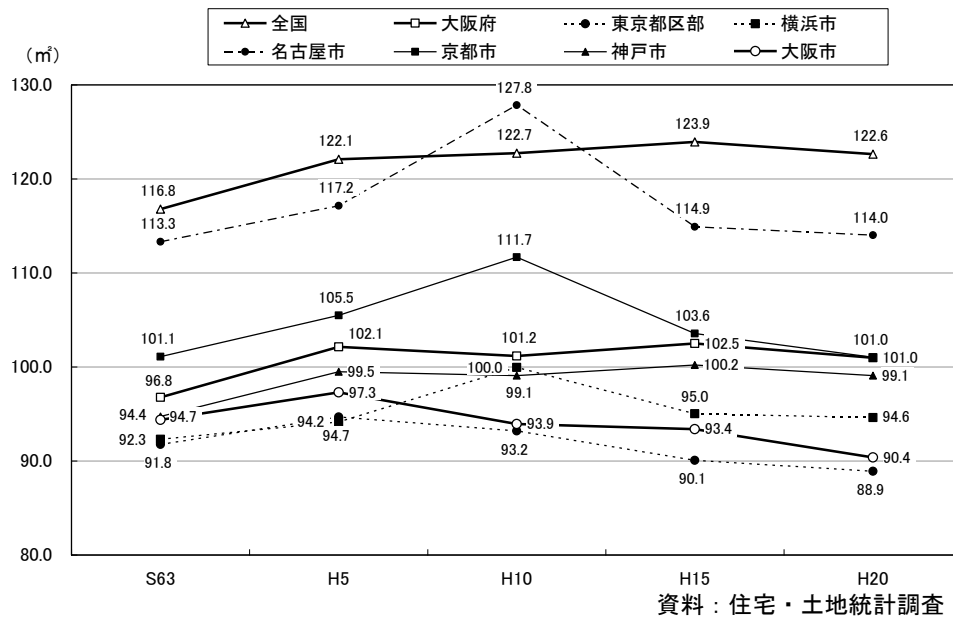
資料：住宅・土地統計調査

イ. 大阪市と他都市等との1住宅当りの延べ面積の比較

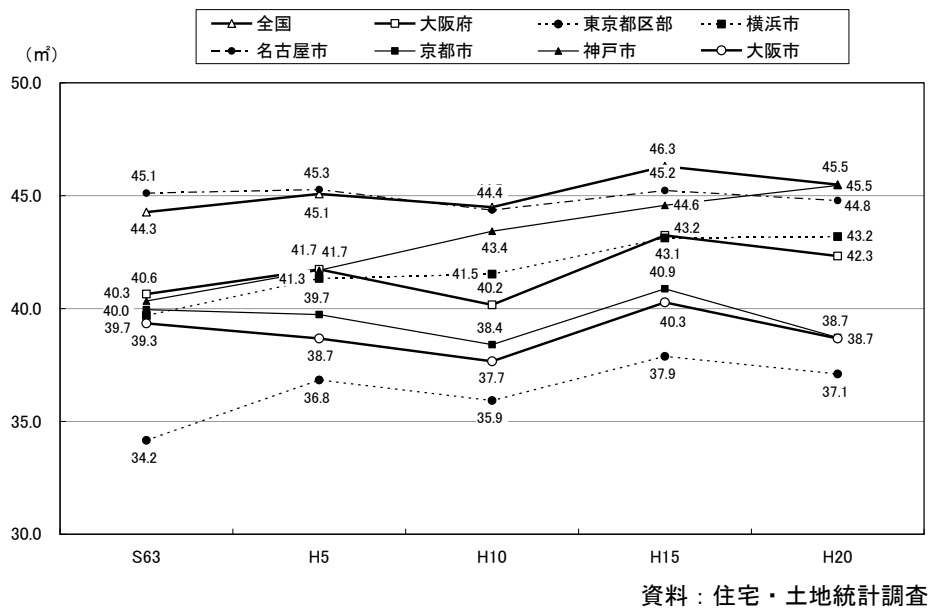
持ち家の1住宅当りの延べ面積をみると、平成20年時点で全国が122.6㎡、名古屋市114.0㎡となっている。東京都区部は88.9㎡で最も小さく、次いで大阪市90.4㎡となっている。昭和63年からの推移をみると、名古屋市、京都市、横浜市では平成10年がピークで、その後横ばいもしくは減少している。東京都区部と大阪市では平成5年以降は減少している。

借家では、平成20年時点では、全国、神戸市が45.5㎡と最も大きい値で、次いで名古屋市44.8㎡となっている。東京都区部は37.1㎡と最も小さく、次いで大阪市、京都市が38.7㎡となっている。昭和63年以降の推移は、各都市等ともに5年ごとに増減を繰り返しているが、全国、東京都区部、横浜市では増加傾向で、名古屋市、大阪市、京都市では、横ばいかやや減少傾向にある。神戸市では年々増加しており、他都市等と傾向が異なっている。

図表 1-2-4-8 大阪市と他都市等の1住宅当り延べ面積の推移（持ち家）



図表 1-2-4-9 大阪市と他都市等の1住宅当り延べ面積の推移（借家）



図表 1-2-4-10 大阪市と他都市等の1住宅当り延べ面積の推移

	持ち家					借家				
	S63	H5	H10	H15	H20	S63	H5	H10	H15	H20
全国	116.8	122.1	122.7	123.9	122.6	44.3	45.1	44.5	46.3	45.5
大阪府	96.8	102.1	101.2	102.5	101.0	40.6	41.7	40.2	43.2	42.3
東京都区部	91.8	94.7	93.2	90.1	88.9	34.2	36.8	35.9	37.9	37.1
横浜市	92.3	94.2	100.0	95.0	94.6	39.7	41.3	41.5	43.1	43.2
名古屋市	113.3	117.2	127.8	114.9	114.0	45.1	45.3	44.4	45.2	44.8
京都市	101.1	105.5	111.7	103.6	101.0	40.0	39.7	38.4	40.9	38.7
神戸市	94.7	99.5	99.1	100.2	99.1	40.3	41.7	43.4	44.6	45.5
大阪市	94.4	97.3	93.9	93.4	90.4	39.3	38.7	37.7	40.3	38.7

単位：(m²)

資料：住宅・土地統計調査

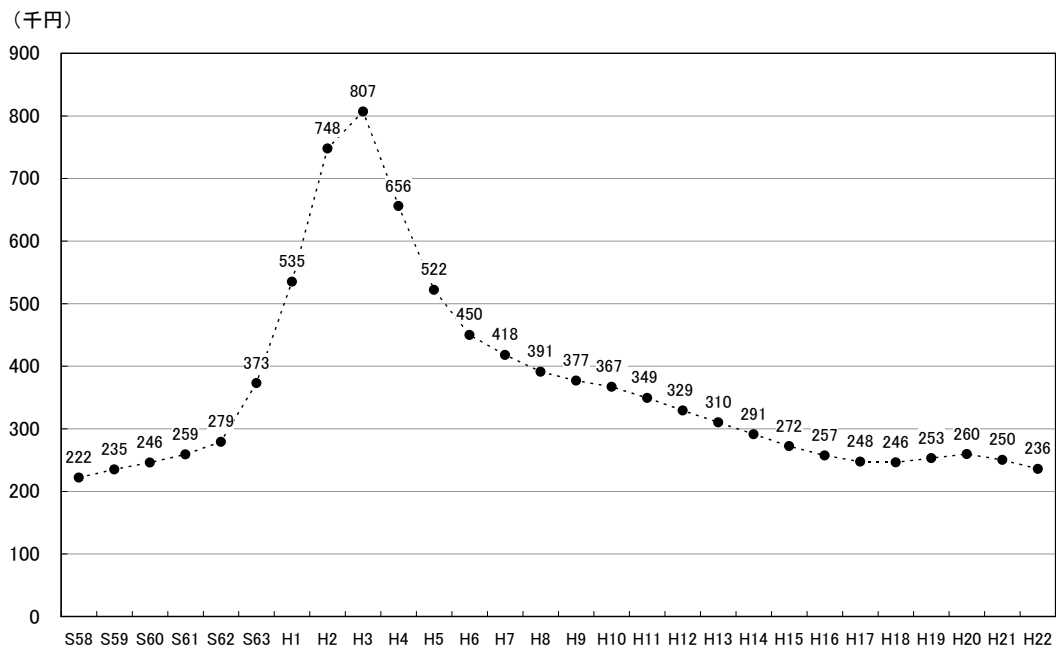
5. 住宅供給の状況

(1) 地価公示

ア. 大阪市の地価公示（住宅地平均）の推移

大阪市の地価公示（住宅地平均）をみると、昭和 58 年には 222 千円/㎡であったが、その後昭和 62 年までは年 5%程度の増加率で推移していたが、昭和 62 年から平成 3 年までは年 40%程度の急激な増加をみせた。平成 3 年以降平成 6 年頃までは急降下し、その後減少率は小さくなったが平成 18 年まで減少を続けた。平成 19 年には一旦増加し、平成 21 年に再び減少し、平成 22 年では約 236 千円/㎡と昭和 59 年の水準と同程度の地価公示となっている。

図表 1-2-5-1
大阪市の地価公示の推移（昭和 58 年～平成 22 年）



単位 (円/㎡)

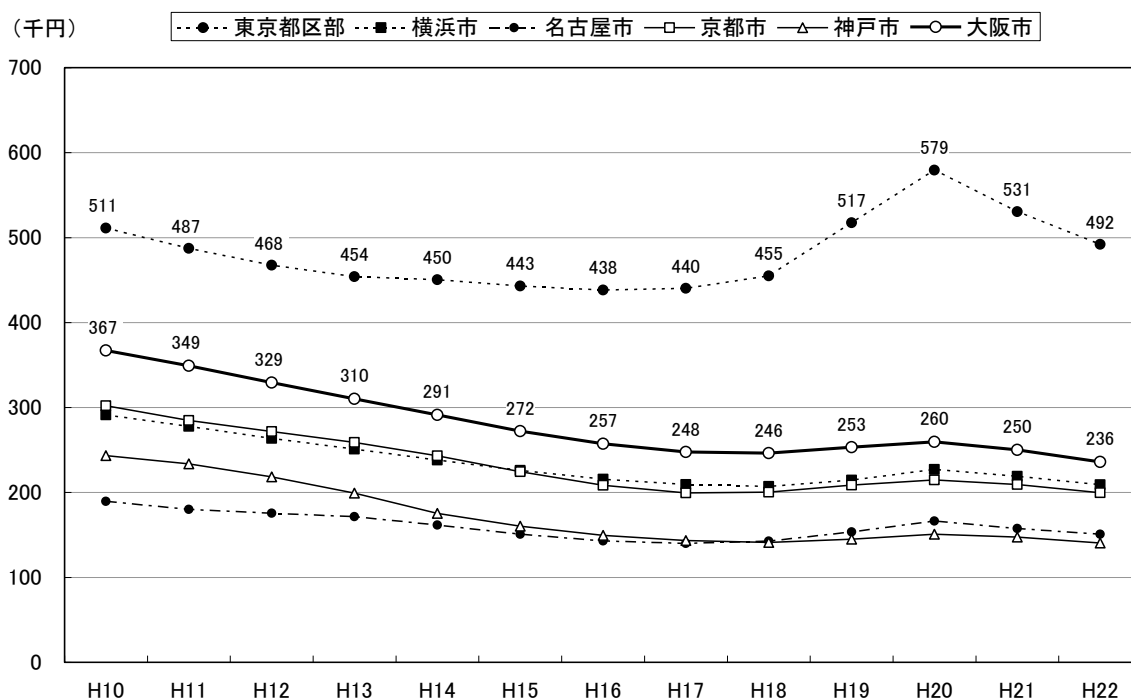
	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H 元
大阪市 (住宅地 平均)	222,000	235,000	246,000	259,000	279,000	373,000	535,000
	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
	748,000	807,000	656,000	522,000	450,000	418,000	391,000
	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
	377,000	367,100	349,100	329,200	310,100	291,200	272,200
	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
	257,300	247,500	246,300	253,200	259,500	250,100	235,800

※資料：国土交通省土地・水資源局地価調査課

イ. 各都市の地価公示（住宅地平均）

各都市の地価公示（住宅地平均）をみると、東京都区部を除く各都市では、平成10年以降平成17年まで地価は低下し、平成20年にやや高くなった後、再び低下をしている。東京都区部では、平成10年から平成16年まで地価は低下し、平成16年から平成20年まで急上昇した後再び急降下している。

図表1-2-5-2
各都市の地価公示の推移（平成10年～平成22年）



単位（円）

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
東京都区部	511,100	487,400	467,600	454,000	450,300	443,000	438,300
横浜市	291,200	277,800	263,500	250,900	238,100	226,000	215,700
名古屋市	189,500	180,100	175,600	171,400	161,600	150,900	142,900
京都市	302,000	284,700	271,600	258,900	243,100	224,300	208,500
神戸市	243,300	233,600	218,400	199,100	175,300	160,200	149,400
大阪市	367,100	349,100	329,200	310,100	291,200	272,200	257,300
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	
東京都区部	440,200	454,800	517,400	579,400	530,500	492,000	
横浜市	209,400	207,100	214,400	227,100	218,900	209,000	
名古屋市	140,100	142,600	153,500	166,300	157,500	150,700	
京都市	199,400	200,400	208,600	214,700	209,300	199,600	
神戸市	143,400	141,200	144,900	150,900	147,500	140,400	
大阪市	247,500	246,300	253,200	259,500	250,100	235,800	

※資料：国土交通省土地・水資源局地価調査課

※「東京都区部」は、東京都区部内調査地点全体の平均値

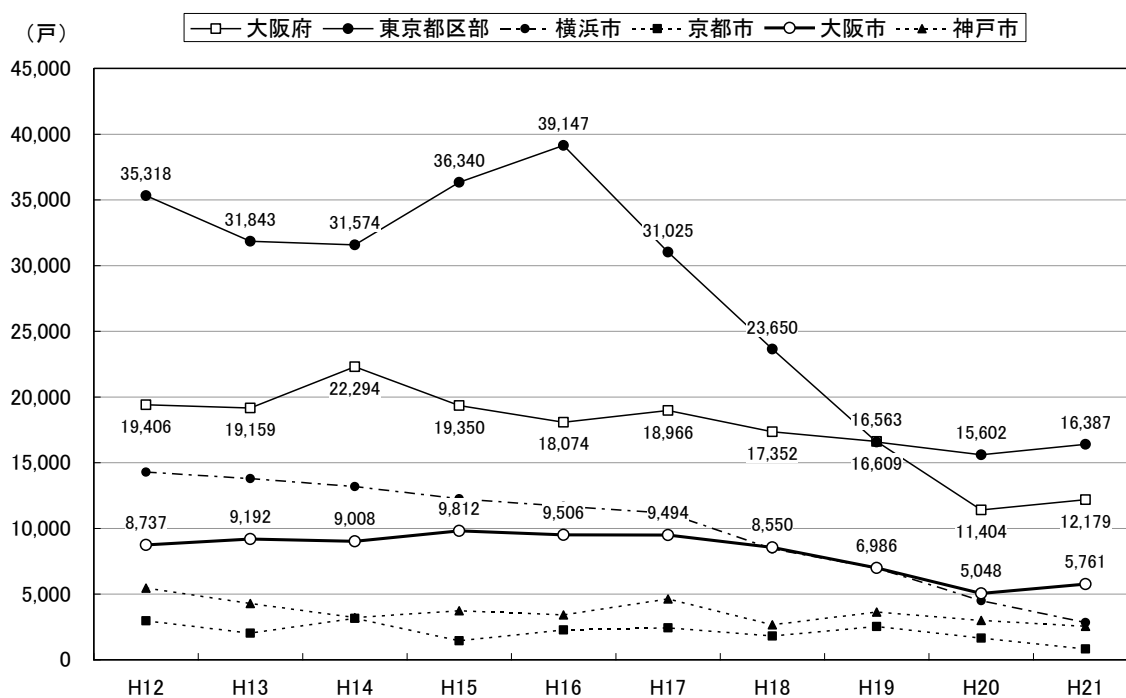
(2) 分譲マンションの供給状況

ア. 分譲マンションの新規供給戸数の推移

各都市の分譲マンションの新規供給戸数をみると、大阪市では平成12年から平成15年までは増加傾向で、平成15年には9812戸であった。平成15年以降平成20年までは減少を続け、平成20年には5048戸まで落ち込んだが、平成21年にはやや増加に転じている。大阪府では、平成14年に2万2294戸であったが、平成20年まで減少傾向となり、1万1404戸まで落ち込んでいる。平成21年には大阪市同様やや回復している。東京都区部では、平成16年に3万9147戸であったが、その後急激に減少し平成20年では1万5602戸と平成16年の半分以下の供給戸数になっている。平成21年には大阪市同様やや増加している。

その他の都市をみると、横浜市は、平成12年以降年々減少しており、京都市や神戸市では増減を繰り返しているが、平成19年以降は減少している。

図表1-2-5-3
大阪府・各都市の分譲マンションの新規供給戸数の推移



単位（戸）

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
大阪府	19,406	19,159	22,294	19,350	18,074	18,966	17,352	16,609	11,404	12,179
東京都区部	35,318	31,843	31,574	36,340	39,147	31,025	23,650	16,563	15,602	16,387
横浜市	14,275	13,783	13,187	12,251	11,683	11,150	8,430	6,977	4,500	2,829
京都市	2,964	2,031	3,159	1,454	2,266	2,428	1,805	2,539	1,644	824
大阪市	8,737	9,192	9,008	9,812	9,506	9,494	8,550	6,986	5,048	5,761
神戸市	5,454	4,290	3,213	3,739	3,412	4,635	2,667	3,626	3,000	2,545

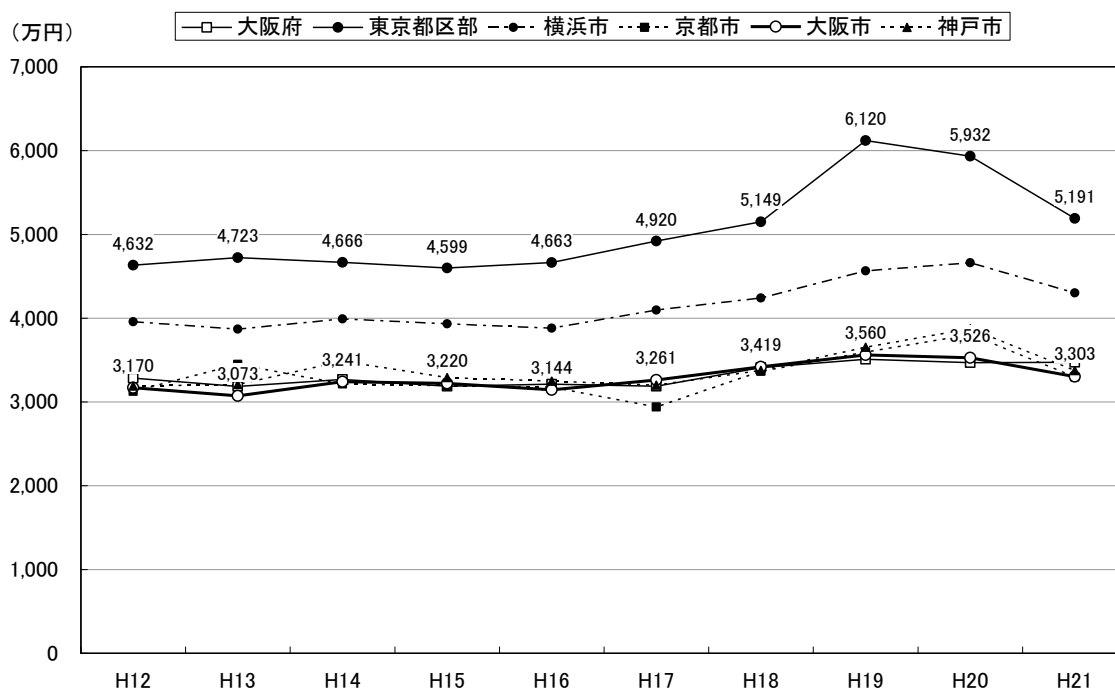
※資料：「CRI」長谷工総合研究所

イ. 分譲マンションの分譲価格の推移

各都市等の分譲マンションの分譲価格をみると、大阪市では平成16年まではほぼ横ばいの傾向で、平成16年では3,144万円であった。平成16年以降平成19年までは増加し、平成19年には3,560万円まで上昇したが、その後低下に転じている。

東京都区部では、平成16年まで横ばい傾向で4,663万円であったが、その後急上昇し平成19年では6,120万円となったが、その後急低下し平成21年には5,191万円となっている。その他の都市でも大阪市とほぼ同様の傾向にある。

図表1-2-5-4
各都市等の分譲マンションの分譲価格の推移



単位（万円）

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
大阪府	3,285	3,184	3,269	3,187	3,213	3,187	3,411	3,509	3,469	3,472
東京都区部	4,632	4,723	4,666	4,599	4,663	4,920	5,149	6,120	5,932	5,191
横浜市	3,956	3,870	3,990	3,933	3,880	4,096	4,240	4,565	4,661	4,302
京都市	3,127	3,449	3,214	3,194	3,176	2,939	3,364	3,595	3,804	3,298
大阪市	3,170	3,073	3,241	3,220	3,144	3,261	3,419	3,560	3,526	3,303
神戸市	3,190	3,207	3,486	3,290	3,248	3,201	3,377	3,654	3,873	3,375

※資料：「CRI」長谷工総合研究所

(3) 新設住宅着工戸数

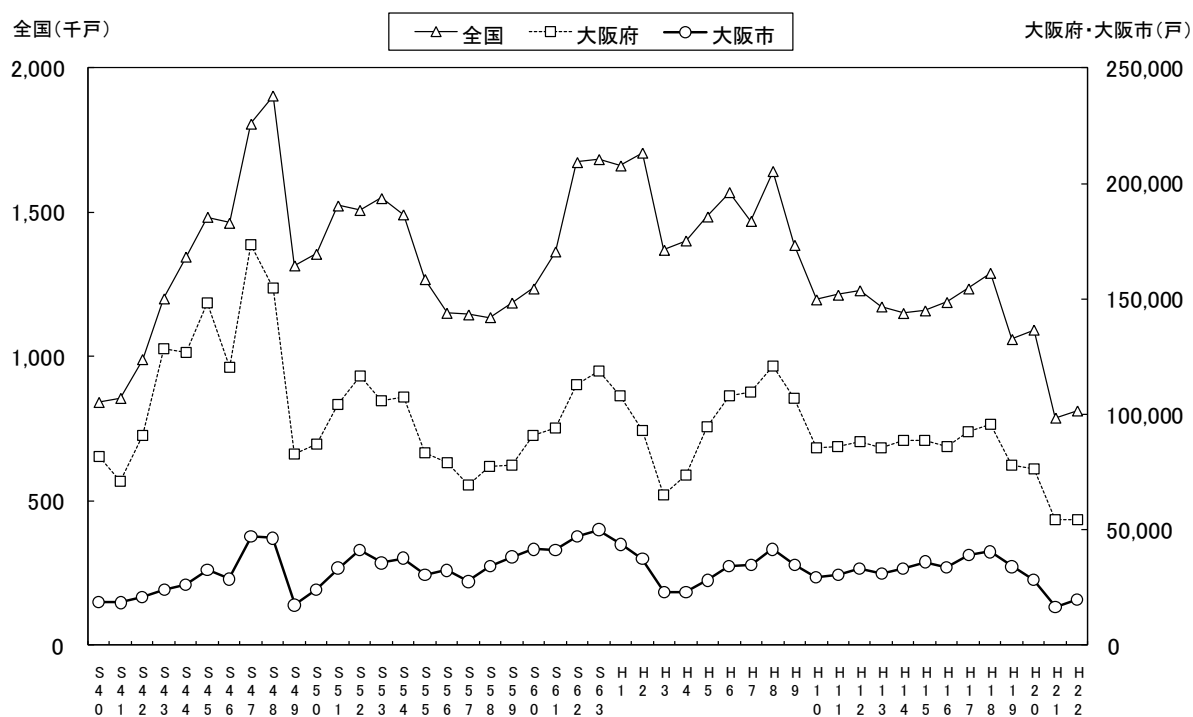
ア. 全国・大阪府・大阪市の新設住宅着工戸数

全国における新設住宅着工戸数の推移をみると、昭和40年から急上昇し、昭和48年には約190万5千戸となった。その後は増減を繰り返していたが、平成18年から平成21年にかけて大幅な減少傾向となり、約78万8千戸となっている。

大阪市では、全国と同様の傾向で、昭和40年から上昇し、昭和47年には4万6992戸となった。その後は増減を繰り返しているが、昭和52年、昭和63年、平成8年、平成18年にピークがある。平成21年は不況の影響とみられる大幅な減少があり、1万6440戸にまで減少した。

大阪府でも、全国・大阪市と同様の傾向であり、昭和47年に約17万4千戸まで増加し、その後増減を繰り返していたが平成21年に大幅に減少した。平成3年から平成4年、さらに平成21年といった、経済不況があった年に大幅に減少している。

図表1-2-5-5
全国・大阪府・大阪市の新設住宅着工戸数の推移



※資料：「住宅着工統計」

図表 1-2-5-5 全国・大阪府・大阪市の新設住宅着工戸数の推移(続)

単位(戸)

	S40	S41	S42	S43	S44
全国	842,596	856,579	991,158	1,201,675	1,346,612
大阪府	81,847	71,045	90,992	128,374	127,057
大阪市	18,793	18,516	20,928	23,982	26,298
	S45	S46	S47	S48	S49
全国	1,484,556	1,463,760	1,807,581	1,905,112	1,316,100
大阪府	148,183	120,505	173,570	154,750	82,606
大阪市	32,811	28,676	46,992	46,415	17,384
	S50	S51	S52	S53	S54
全国	1,356,286	1,523,844	1,508,260	1,549,362	1,493,023
大阪府	86,934	104,286	116,476	105,899	107,273
大阪市	23,966	33,450	41,092	35,680	37,692
	S55	S56	S57	S58	S59
全国	1,268,626	1,151,699	1,146,149	1,136,797	1,187,282
大阪府	83,260	79,142	69,216	77,621	77,948
大阪市	30,452	32,494	27,579	34,343	38,256
	S60	S61	S62	S63	H元
全国	1,236,072	1,364,609	1,674,300	1,684,644	1,662,612
大阪府	90,663	94,146	112,639	118,662	108,003
大阪市	41,581	41,128	47,025	50,102	43,736
	H2	H3	H4	H5	H6
全国	1,707,109	1,370,126	1,402,590	1,485,684	1,570,252
大阪府	93,210	64,884	73,764	94,565	107,888
大阪市	37,668	22,920	22,889	28,155	34,317
	H7	H8	H9	H10	H11
全国	1,470,330	1,643,266	1,387,014	1,198,295	1,214,601
大阪府	109,458	120,935	107,131	85,540	85,981
大阪市	34,790	41,532	34,825	29,634	30,603
	H12	H13	H14	H15	H16
全国	1,229,843	1,173,858	1,151,016	1,160,083	1,189,049
大阪府	88,019	85,443	88,709	88,953	85,977
大阪市	33,243	31,167	33,163	36,101	33,804
	H17	H18	H19	H20	H21
全国	1,236,175	1,290,391	1,060,741	1,093,519	788,410
大阪府	92,271	95,671	78,285	76,328	54,444
大阪市	39,053	40,518	34,032	28,319	16,640
	H22				
全国	813,126				
大阪府	54,619				
大阪市	19,638				

※資料:「住宅着工統計」