

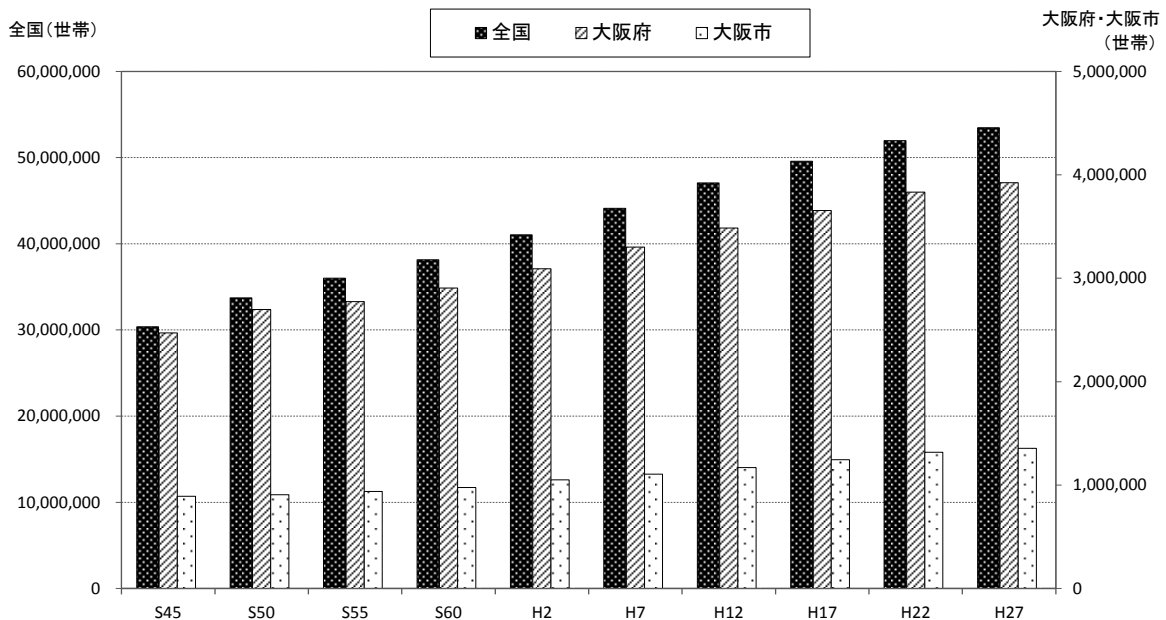
第2章 世帯・住宅

1. 世帯数の規模

(1) 総世帯数の推移

総世帯数は昭和45年以降、全国・大阪府・大阪市ともに年々増加している。対前回増減率で推移をみると、全国では昭和50年に11.0%であったが、平成27年には2.9%にまで低下しており、世帯数の増加は緩やかになっている。大阪府でも全国と同様に増加率は低下し、平成27年では2.4%となっている。大阪市では、昭和50年では1.7%であったが、その後増加率は上昇と低下を繰り返し、平成27年は2.8%であり、全国、大阪府の推移とは異なっている。

図表1-2-1-1 全国・大阪府・大阪市の総世帯数の推移



		(世帯、%)									
		S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
全国	総世帯数	30,374,298	33,728,859	36,015,026	38,133,297	41,035,777	44,107,856	47,062,743	49,566,305	51,950,504	53,448,685
	増減率	-	11.0	6.8	5.9	7.6	7.5	6.7	5.3	4.8	2.9
大阪府	総世帯数	2,470,977	2,697,983	2,774,652	2,904,717	3,091,912	3,300,335	3,485,910	3,654,293	3,832,386	3,923,887
	増減率	-	9.2	2.8	4.7	6.4	6.7	5.6	4.8	4.9	2.4
大阪市	総世帯数	891,966	906,749	938,541	976,978	1,050,560	1,105,351	1,169,621	1,245,012	1,317,990	1,354,793
	増減率	-	1.7	3.5	4.1	7.5	5.2	5.8	6.4	5.9	2.8

資料:国勢調査

注) 昭和60年以降の国勢調査における世帯数については、以下のとおりに区分されます。

- 総世帯
- 一般世帯：ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
 - イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
 - ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者
 - 施設等の世帯：寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会施設の入所者、自衛隊営舎内居住者、矯正施設の入所者など

(2) 一般世帯数と一世帯当り人員

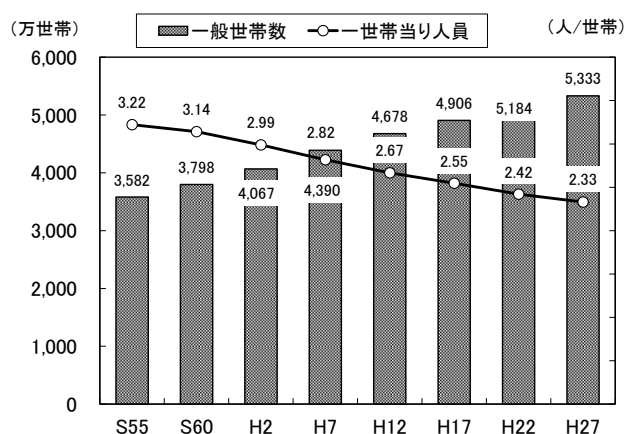
ア. 全国・大阪府・大阪市の一般世帯数と一世帯当り人員

一般世帯数は、全国、大阪府、大阪市ともに年々増加している。対前回調査からの増減率でみると全国、大阪府、大阪市ともに平成7年まで増加率が上昇しているが、それ以降は低下している。

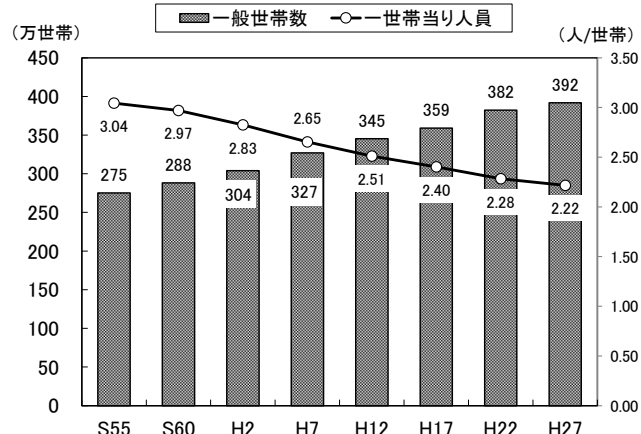
一世帯当り人員をみると、全国、大阪府、大阪市ともに年々減少している。全国では平成2年に初めて3.00人を下回り、大阪府ではそれよりも早い昭和60年に3.00人を下回っている。大阪市では昭和55年時点で3.00人を下回っており、全国や大阪府よりも低く推移している。

図表1-2-1-2 一般世帯数と一世帯当り人員の推移（全国・大阪府・大阪市）

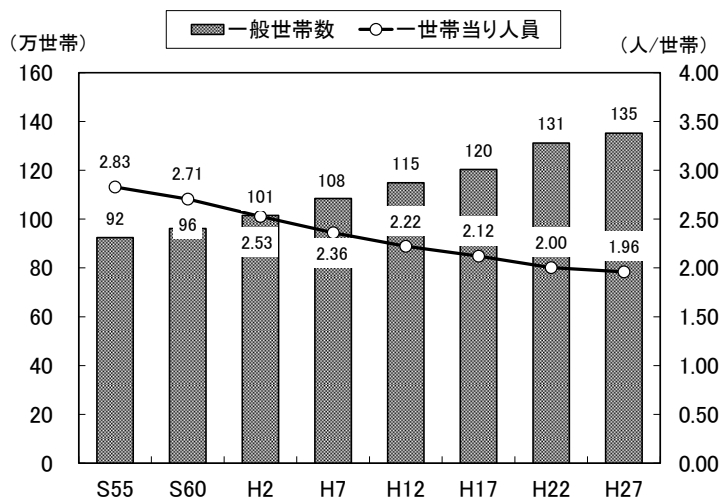
【全国】



【大阪府】



【大阪市】



資料：国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

※「普通世帯」：住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

図表 1-2-1-2 一般世帯数と一世帯当り人員の推移 (続)

(世帯、%、人)

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
全国	一般世帯数	35,823,609	37,979,984	40,670,475	43,899,923	46,782,383	49,062,530	51,842,307	53,331,797
	対前回増減率	-	6.0	7.1	7.9	6.6	4.9	5.7	2.9
	一世帯当り人員	3.22	3.14	2.99	2.82	2.67	2.55	2.42	2.33
大阪府	一般世帯数	2,753,105	2,883,169	3,039,638	3,270,397	3,454,840	3,590,593	3,823,279	3,918,441
	対前回増減率	-	4.7	5.4	7.6	5.6	3.9	6.5	2.5
	一世帯当り人員	3.04	2.97	2.83	2.65	2.51	2.40	2.28	2.22
大阪市	一般世帯数	924,504	961,116	1,014,881	1,084,456	1,149,047	1,203,312	1,311,523	1,352,413
	対前回増減率	-	4.0	5.6	6.9	6.0	4.7	9.0	3.1
	一世帯当り人員	2.83	2.71	2.53	2.36	2.22	2.12	2.00	1.96

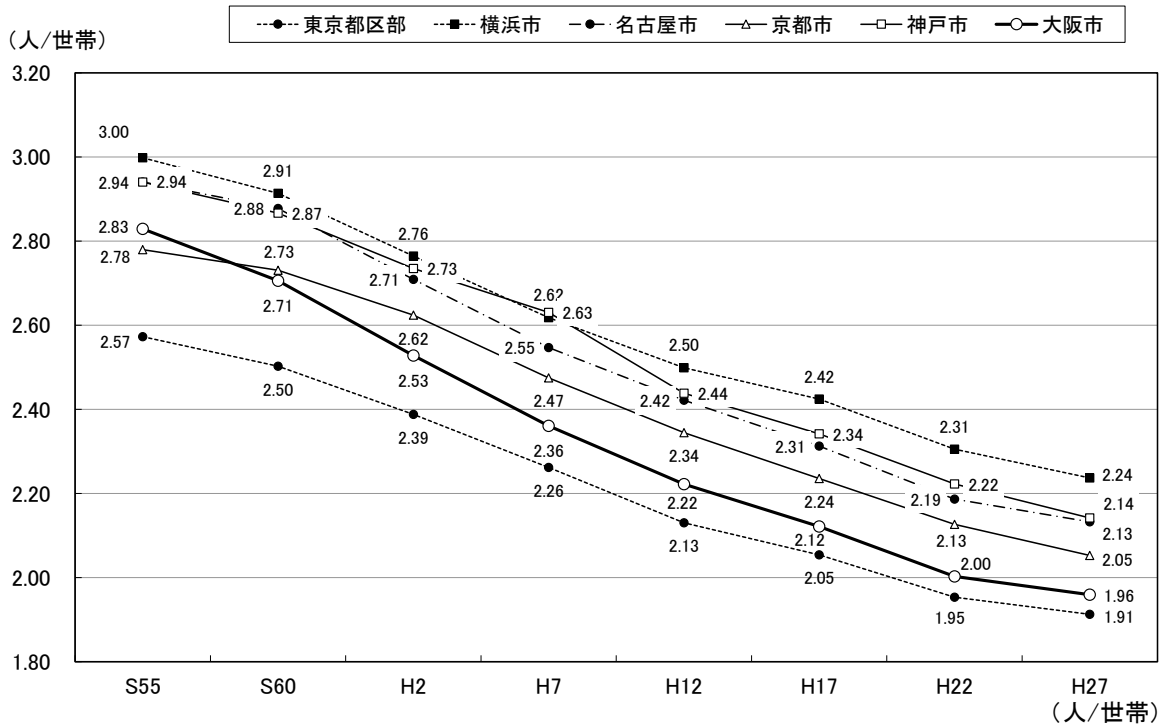
資料:国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

イ. 各都市の一世帯当り人員

各都市の一世帯当り人員をみると、平成 27 年時点では、横浜市が最も多く 2.24 人、次いで神戸市 2.14 人となっている。大阪市は 1.96 人、東京都区部は 1.91 人となっており、2.00 人を割り込んでいる。昭和 55 年以降の推移をみると各都市とも一貫して減少している。

図表 1-2-1-3 各都市の一世帯当り人員の推移



	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
東京都区部	2.57	2.50	2.39	2.26	2.13	2.05	1.95	1.91
横浜市	3.00	2.91	2.76	2.62	2.50	2.42	2.31	2.24
名古屋市	2.94	2.88	2.71	2.55	2.42	2.31	2.19	2.13
京都市	2.78	2.73	2.62	2.47	2.34	2.24	2.13	2.05
神戸市	2.94	2.87	2.73	2.63	2.44	2.34	2.22	2.14
大阪市	2.83	2.71	2.53	2.36	2.22	2.12	2.00	1.96

資料:国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

(3) 世帯人員別一般世帯数

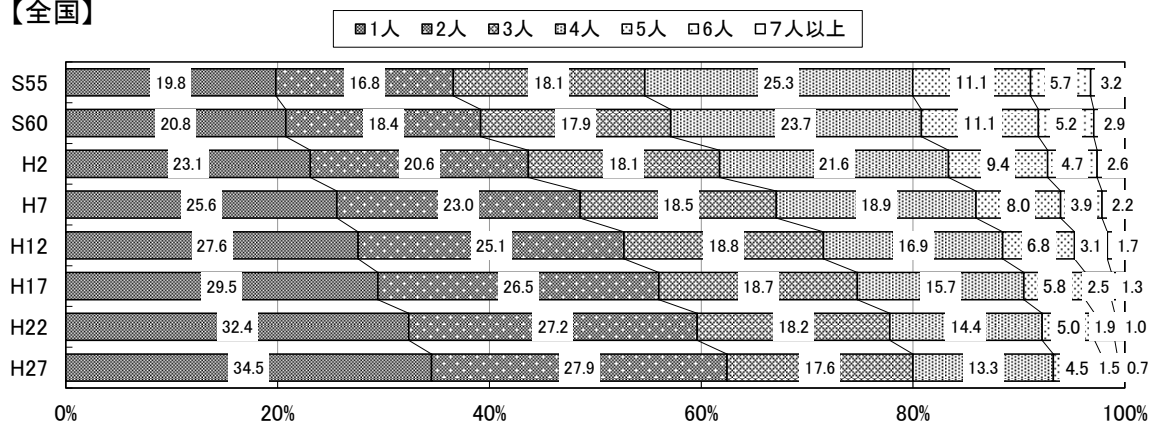
ア. 全国・大阪府・大阪市の世帯人員別一般世帯数

世帯人員別一般世帯数の構成比の推移をみると、全国、大阪府、大阪市ともに「1人」「2人」世帯が上昇している。「3人」以上の世帯については、全国、大阪府、大阪市ともに低下してきている。

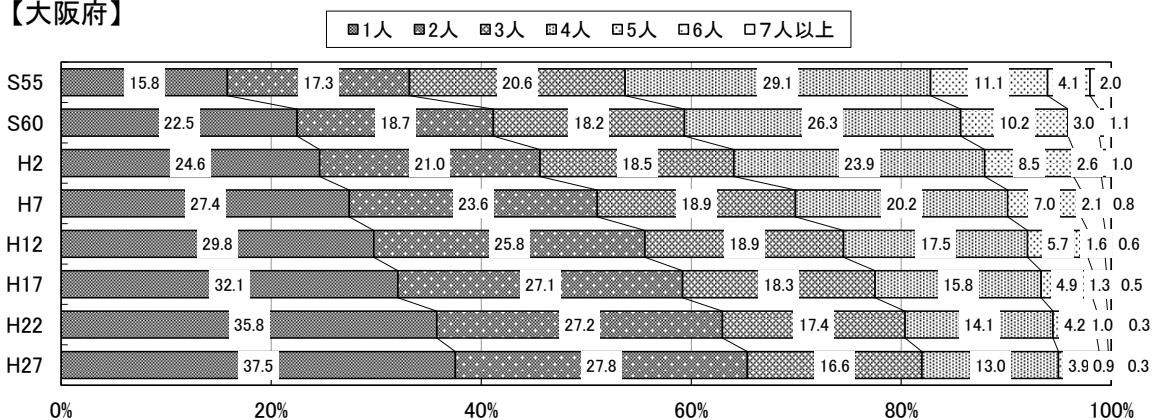
「1人」「2人」世帯の合計が過半数を超えたのは、全国では平成12年、大阪府では平成7年であり、大阪市については、昭和60年に既に過半数に達している。

図表1-2-1-4 世帯人員別一般世帯数の構成比の推移

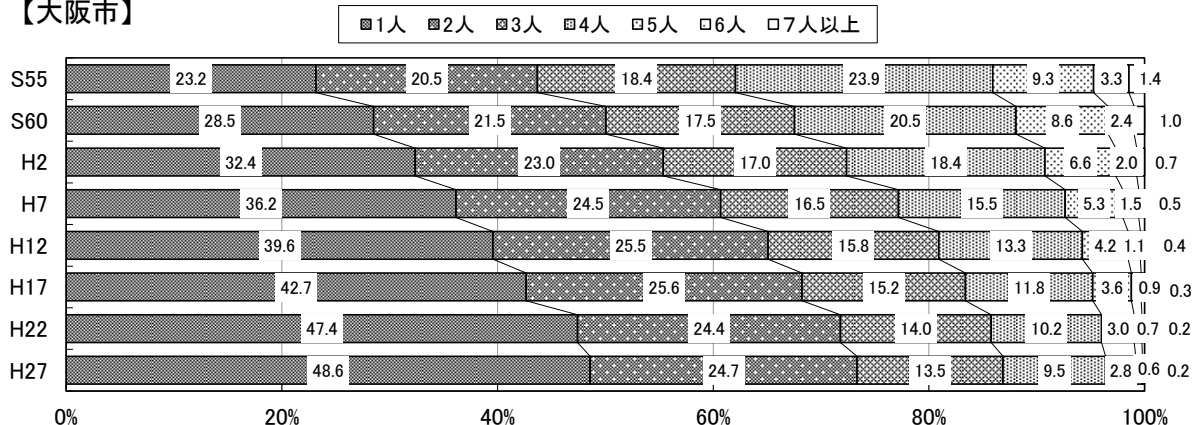
【全国】



【大阪府】



【大阪市】



資料：国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

図表 1-2-1-4 世帯人員別一般世帯数の構成比の推移 (続)

(%)

		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
全国	S55	19.8	16.8	18.1	25.3	11.1	5.7	3.2	100.0
	S60	20.8	18.4	17.9	23.7	11.1	5.2	2.9	100.0
	H2	23.1	20.6	18.1	21.6	9.4	4.7	2.6	100.0
	H7	25.6	23.0	18.5	18.9	8.0	3.9	2.2	100.0
	H12	27.6	25.1	18.8	16.9	6.8	3.1	1.7	100.0
	H17	29.5	26.5	18.7	15.7	5.8	2.5	1.3	100.0
	H22	32.4	27.2	18.2	14.4	5.0	1.9	1.0	100.0
	H27	34.5	27.9	17.6	13.3	4.5	1.5	0.7	100.0
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
大阪府	S55	15.8	17.3	20.6	29.1	11.1	4.1	2.0	100.0
	S60	22.5	18.7	18.2	26.3	10.2	3.0	1.1	100.0
	H2	24.6	21.0	18.5	23.9	8.5	2.6	1.0	100.0
	H7	27.4	23.6	18.9	20.2	7.0	2.1	0.8	100.0
	H12	29.8	25.8	18.9	17.5	5.7	1.6	0.6	100.0
	H17	32.1	27.1	18.3	15.8	4.9	1.3	0.5	100.0
	H22	35.8	27.2	17.4	14.1	4.2	1.0	0.3	100.0
	H27	37.5	27.8	16.6	13.0	3.9	0.9	0.3	100.0
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
大阪市	S55	23.2	20.5	18.4	23.9	9.3	3.3	1.4	100.0
	S60	28.5	21.5	17.5	20.5	8.6	2.4	1.0	100.0
	H2	32.4	23.0	17.0	18.4	6.6	2.0	0.7	100.0
	H7	36.2	24.5	16.5	15.5	5.3	1.5	0.5	100.0
	H12	39.6	25.5	15.8	13.3	4.2	1.1	0.4	100.0
	H17	42.7	25.6	15.2	11.8	3.6	0.9	0.3	100.0
	H22	47.4	24.4	14.0	10.2	3.0	0.7	0.2	100.0
	H27	48.6	24.7	13.5	9.5	2.8	0.6	0.2	100.0

資料:国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

図表 1-2-1-5 世帯人員別一般世帯数の推移

(世帯)

		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
全国	S55	7,105,246	6,001,075	6,475,220	9,070,100	3,981,763	2,032,848	1,157,357	35,823,609
	S60	7,894,636	6,985,292	6,813,402	8,988,042	4,201,242	1,984,619	1,112,751	37,979,984
	H2	9,389,660	8,370,087	7,350,639	8,787,908	3,805,147	1,903,065	1,063,969	40,670,475
	H7	11,239,389	10,079,958	8,131,151	8,277,047	3,511,770	1,712,927	947,681	43,899,923
	H12	12,911,318	11,743,432	8,810,437	7,924,827	3,167,227	1,448,960	776,182	46,782,383
	H17	14,457,083	13,023,662	9,196,084	7,707,216	2,847,699	1,207,777	623,009	49,062,530
	H22	16,784,507	14,125,840	9,421,831	7,460,339	2,571,743	984,751	493,296	51,842,307
	H27	18,417,922	14,876,547	9,364,781	7,069,141	2,403,060	811,735	388,611	53,331,797
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
大阪府	S55	389,842	426,508	505,990	715,876	274,424	99,735	49,601	2,461,976
	S60	647,951	538,472	524,879	758,501	294,539	85,877	32,950	2,883,169
	H2	747,987	638,029	561,492	725,926	257,605	79,594	29,005	3,039,638
	H7	897,425	772,293	617,013	661,229	228,308	69,141	24,988	3,270,397
	H12	1,028,792	891,980	653,622	605,237	198,277	56,775	20,157	3,454,840
	H17	1,151,774	972,709	658,587	567,735	176,099	47,171	16,518	3,590,593
	H22	1,367,908	1,039,936	664,982	538,432	159,253	39,494	13,274	3,823,279
	H27	1,470,615	1,089,777	651,883	509,361	151,453	34,087	11,265	3,918,441
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
大阪市	S55	204,034	180,870	161,787	210,174	82,358	28,970	12,673	880,864
	S60	274,027	206,978	168,167	197,300	82,236	23,140	9,268	961,116
	H2	328,451	233,434	172,681	186,531	66,584	19,908	7,292	1,014,881
	H7	392,072	266,048	178,800	167,743	57,831	16,212	5,750	1,084,456
	H12	454,817	293,121	181,896	153,001	48,710	13,058	4,444	1,149,047
	H17	513,232	307,897	182,314	142,165	43,061	10,943	3,700	1,203,312
	H22	622,010	319,563	183,321	134,303	39,772	9,410	3,144	1,311,523
	H27	657,205	334,625	183,040	128,571	37,849	8,345	2,778	1,352,413

資料:国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

2. 家族類型別の世帯の状況

(1) 核家族世帯

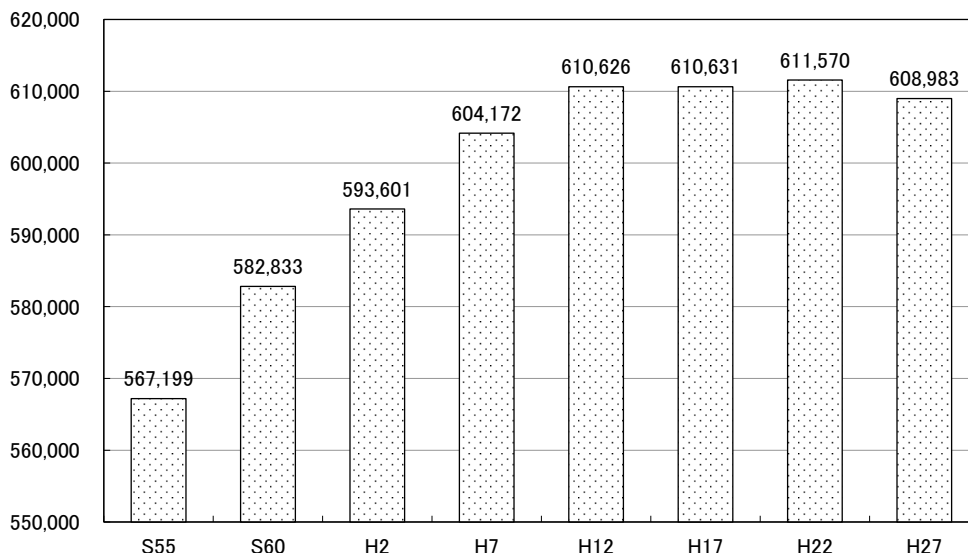
ア. 全国・大阪府・大阪市の核家族世帯

大阪市の核家族世帯の推移をみると、昭和 55 年に約 57 万世帯であったが、年々増加し平成 22 年には約 61 万世帯となっている。平成 22 年から平成 27 年にかけては減少している。

全国、大阪府、大阪市の核家族世帯の推移を、昭和 55 年を 100.0 とした指数で比較すると、平成 27 年には、全国 137.8、大阪府 121.0、大阪市 107.4 となっており、全国や大阪府に比べ大阪市の核家族世帯の伸びは低い。また、大阪市及び大阪府では、平成 12 年を境に核家族世帯の伸びは鈍化している。

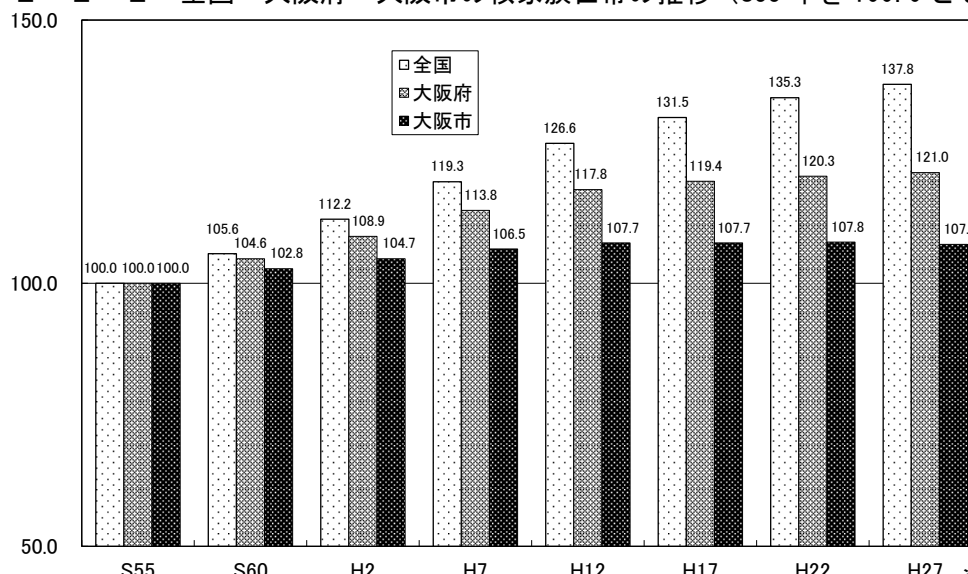
※核家族世帯：「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」をいう。

図表 1-2-2-1 大阪市の核家族世帯の推移（昭和 55 年～平成 27 年）
（世帯）



資料：国勢調査

図表 1-2-2-2 全国・大阪府・大阪市の核家族世帯の推移（S55 年を 100.0 とした指数）



資料：国勢調査

図表 1-2-2-2 全国・大阪府・大阪市の核家族世帯の推移（続）

上段:核家族世帯数(世帯)、下段:S55を100とした場合の指数

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
全国	21,594,236	22,803,619	24,218,079	25,759,709	27,332,035	28,393,707	29,206,899	29,754,438
	100.0	105.6	112.2	119.3	126.6	131.5	135.3	137.8
大阪府	1,815,909	1,900,184	1,977,804	2,067,123	2,138,667	2,167,673	2,185,094	2,197,734
	100.0	104.6	108.9	113.8	117.8	119.4	120.3	121.0
大阪市	567,199	582,833	593,601	604,172	610,626	610,631	611,570	608,983
	100.0	102.8	104.7	106.5	107.7	107.7	107.8	107.4

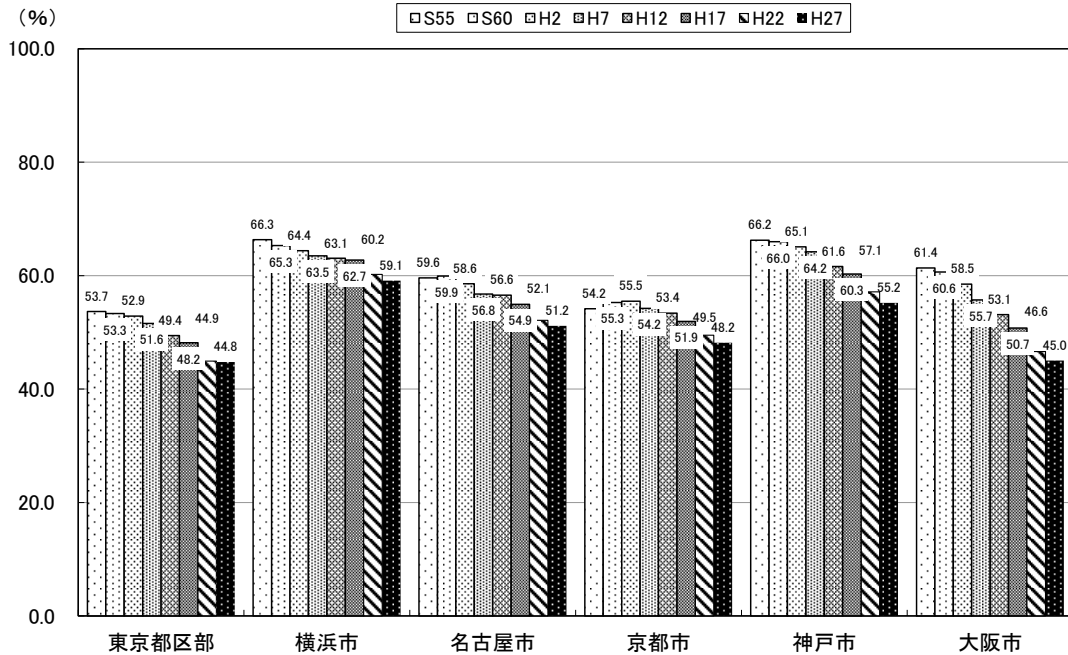
資料:国勢調査

イ. 各都市の核家族世帯率の推移

各都市における核家族世帯率（※）をみると、平成 27 年時点では、横浜市が最も高く 59.1%、次いで神戸市 55.2%となっている。核家族世帯率が最も低い都市は東京都区部で 44.8%、大阪市はその次に低い割合で 45.0%となっている。

※核家族世帯率 = (核家族世帯数 ÷ 一般世帯数) × 100%

図表 1-2-2-3 各都市の核家族世帯率の推移



(世帯、%)

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
東京都区部	1,720,867	1,760,027	1,775,488	1,791,632	1,860,701	1,938,519	2,036,246	2,145,597
	53.7	53.3	52.9	51.6	49.4	48.2	44.9	44.8
横浜市	607,680	664,353	740,536	794,317	853,475	905,635	947,693	966,951
	66.3	65.3	64.4	63.5	63.1	62.7	60.2	59.1
名古屋市	418,763	435,744	459,346	472,961	496,294	514,000	531,215	540,668
	59.6	59.9	58.6	56.8	56.6	54.9	52.1	51.2
京都市	282,636	294,765	303,112	314,097	326,063	333,159	336,918	339,598
	54.2	55.3	55.5	54.2	53.4	51.9	49.5	48.2
神戸市	303,059	320,509	345,000	343,095	372,390	385,594	390,473	388,794
	66.2	66.0	65.1	64.2	61.6	60.3	57.1	55.2
大阪市	567,199	582,833	593,601	604,172	610,626	610,631	611,570	608,983
	61.4	60.6	58.5	55.7	53.1	50.7	46.6	45.0

資料:国勢調査

(2) 単独世帯

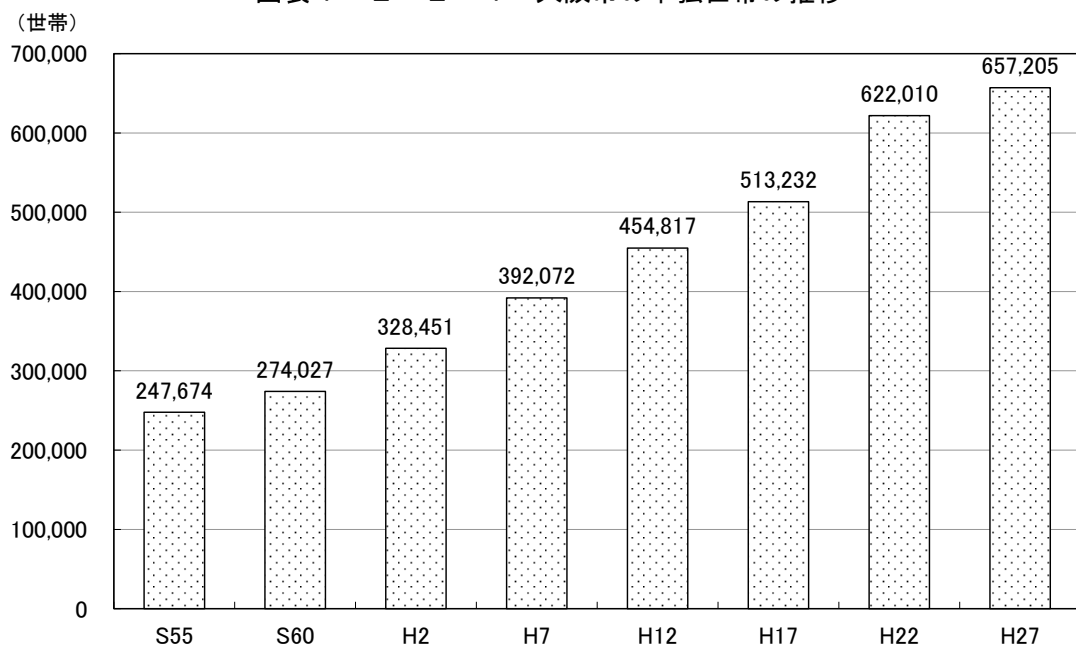
ア. 全国・大阪府・大阪市の単独世帯

大阪市の単独世帯の推移をみると、昭和 55 年に約 25 万世帯であったが、年々増加し平成 27 年には約 66 万世帯となっている。

全国、大阪府、大阪市の単独世帯の推移を、昭和 55 年をそれぞれ 100 とした指数で比較すると、平成 27 年には、全国 259.2、大阪府 244.0、大阪市 265.4 となっており、大阪府に比べ大阪市の単独世帯の伸びは大きく、また全国よりもやや大きい伸びとなっている。

※単独世帯とは、「世帯人員が一人の世帯」をいう。

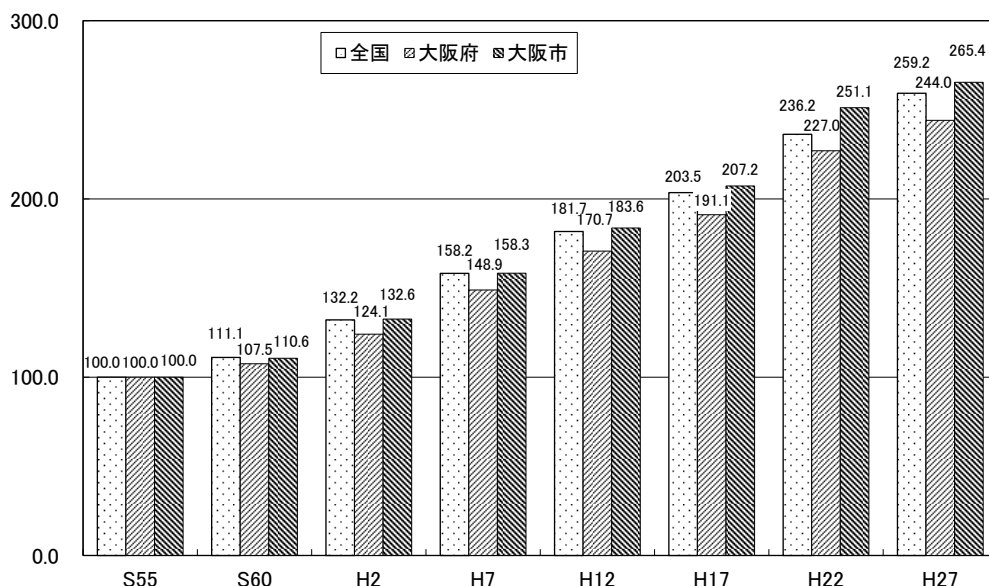
図表 1-2-2-4 大阪市の単独世帯の推移



資料: 国勢調査

図表 1-2-2-5

全国・大阪府・大阪市の単独世帯の推移 (S55 年を 100.0 とした指数)



資料: 国勢調査

図表 1-2-2-5 全国・大阪府・大阪市の単独世帯の推移（続）

		上段:単独世帯数(世帯)、下段:S55を100とした場合の指数							
		S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
全国		7,105,246	7,894,636	9,389,660	11,239,389	12,911,318	14,457,083	16,784,507	18,417,922
		100.0	111.1	132.2	158.2	181.7	203.5	236.2	259.2
大阪府		602,660	647,951	747,987	897,425	1,028,792	1,151,774	1,367,908	1,470,615
		100.0	107.5	124.1	148.9	170.7	191.1	227.0	244.0
大阪市		247,674	274,027	328,451	392,072	454,817	513,232	622,010	657,205
		100.0	110.6	132.6	158.3	183.6	207.2	251.1	265.4

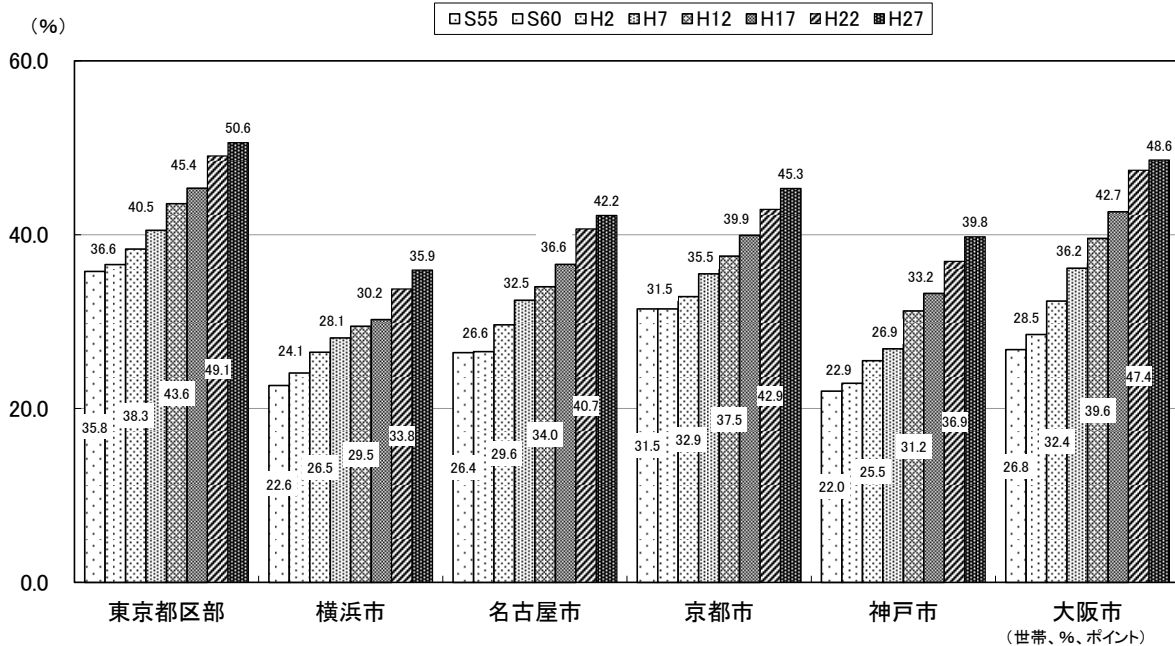
資料:国勢調査

イ. 各都市の単独世帯率の推移

各都市における単独世帯率（※）をみると、平成 27 年時点では、東京都区部が最も高く 50.6%、次いで大阪市が 48.6%となっている。単独世帯率が低い都市は横浜市で 35.9%、次いで神戸市で 39.8%となっている。昭和 55 年以降の推移をみると、各都市ともに単独世帯数、単独世帯率ともに上昇している。平成 27 年と昭和 55 年の単独世帯率の変化をみると、大阪市は 21.8 ポイントと最も高く、次いで神戸市が 17.7 ポイント、名古屋市が 15.8 ポイントとなっている。

※単独世帯率 = (単独世帯数 ÷ 一般世帯数) × 100%

図表 1-2-2-6 各都市の単独世帯率の推移



	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H27-S55
東京都区部	1,147,168	1,207,178	1,287,627	1,407,629	1,639,827	1,825,789	2,223,510	2,424,966	1,277,798
横浜市	207,464	245,026	304,313	352,073	399,019	436,336	531,213	588,068	380,604
名古屋市	185,703	193,080	232,314	270,408	298,525	342,373	414,490	446,311	260,608
京都市	164,224	167,825	179,519	205,734	229,280	256,062	292,123	319,562	155,338
神戸市	100,724	111,281	135,172	143,669	188,694	212,585	252,415	280,073	179,349
大阪市	247,674	274,027	328,451	392,072	454,817	513,232	622,010	657,205	409,531

資料:国勢調査

(3) 高齢者世帯

ア. 大阪市の高齢者世帯

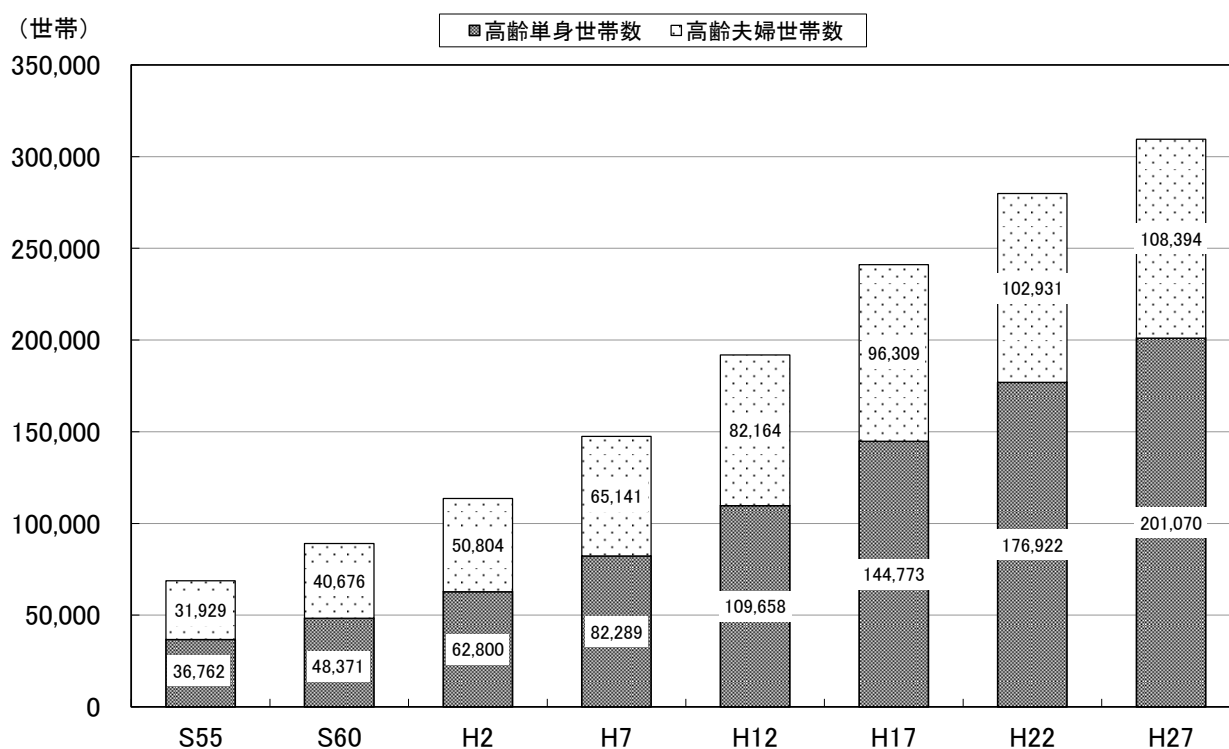
大阪市の高齢単身世帯(※)・高齢夫婦世帯(※)・高齢者世帯(※)の推移をみると、高齢単身世帯は昭和55年に3万7千世帯であったが、年々増加し平成27年には20万1千世帯となっている。高齢夫婦世帯も同様に、昭和55年に3万2千世帯であったが、年々増加し平成27年には10万8千世帯となっている。高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を合わせた高齢者世帯では、昭和55年に6万9千世帯、平成27年には30万9千世帯となっている。高齢単身世帯・高齢夫婦世帯・高齢者世帯いずれも伸び率は年々上昇している。

※高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯。なお、昭和55年は普通世帯、昭和60年以降は一般世帯（以下同様）。

※高齢夫婦世帯：夫65歳以上かつ妻60歳以上の一般世帯。

※高齢者世帯：ここでは高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の合計とした。

図表1-2-2-7
大阪市の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯・高齢者世帯の推移



	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
高齢単身世帯数	36,762	48,371	62,800	82,289	109,658	144,773	176,922	201,070
高齢夫婦世帯数	31,929	40,676	50,804	65,141	82,164	96,309	102,931	108,394
高齢者の世帯	68,691	89,047	113,604	147,430	191,822	241,082	279,853	309,464

資料:国勢調査

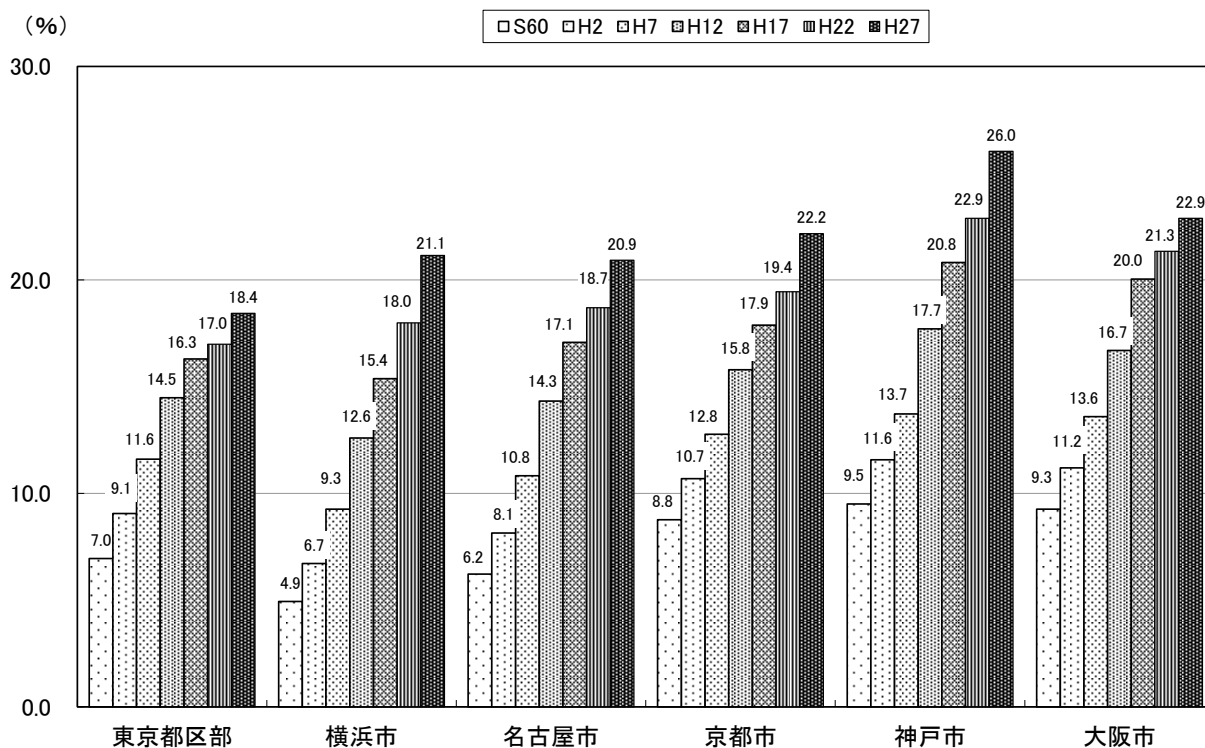
イ. 各都市の高齢者世帯数、高齢者世帯率の推移

各都市における高齢者世帯率（※）をみると、平成 27 年時点では、神戸市が最も高く 26.0%、次いで大阪市が 22.9%となっている。高齢者世帯率が低い都市は東京都区部で 18.4%、次いで名古屋市が 20.9%となっている。

※高齢者世帯率 = (高齢者世帯数 ÷ 一般世帯数) × 100%

ここでの高齢者世帯数 = 高齢単身世帯数 + 高齢夫婦世帯数

図表 1-2-2-8
各都市の高齢者世帯率の推移



	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
東京都区部	229,584	304,106	403,299	544,968	655,978	769,807	883,610
	7.0	9.1	11.6	14.5	16.3	17.0	18.4
横浜市	50,300	77,203	115,941	170,430	221,952	283,052	345,897
	4.9	6.7	9.3	12.6	15.4	18.0	21.1
名古屋市	45,244	63,847	90,179	125,722	159,694	190,557	221,175
	6.2	8.1	10.8	14.3	17.1	18.7	20.9
京都市	46,782	58,390	73,996	96,409	114,674	132,322	156,326
	8.8	10.7	12.8	15.8	17.9	19.4	22.2
神戸市	46,185	61,348	73,312	106,972	133,105	156,352	183,301
	9.5	11.6	13.7	17.7	20.8	22.9	26.0
大阪市	89,047	113,604	147,430	191,822	241,082	279,853	309,464
	9.3	11.2	13.6	16.7	20.0	21.3	22.9

資料:国勢調査

※S55は普通世帯、S60以降は一般世帯

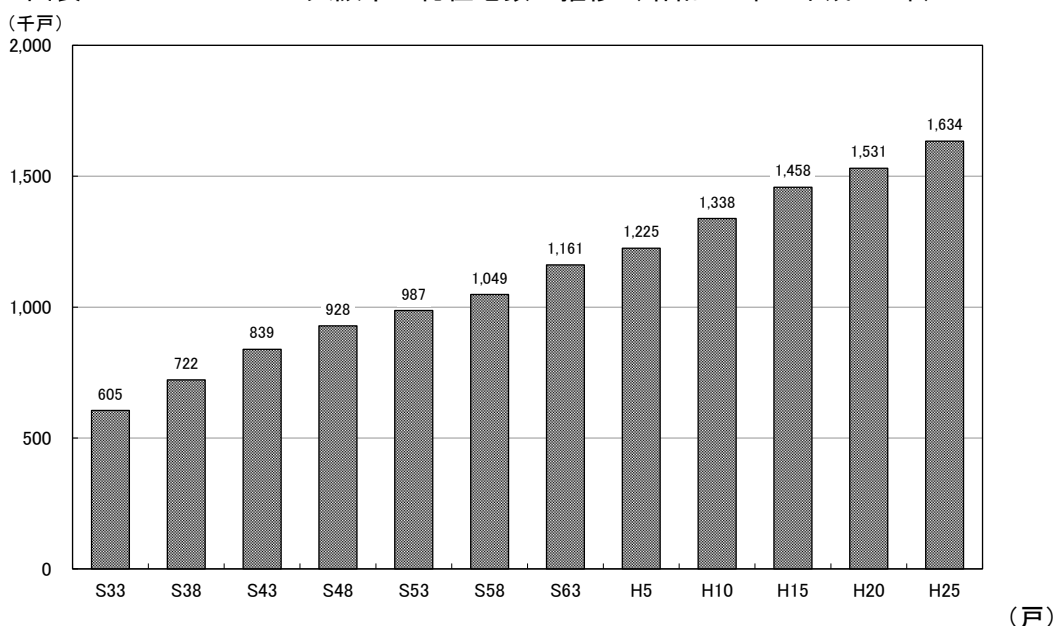
3. 住宅と世帯

(1) 総住宅数

ア. 大阪市の総住宅数の推移

大阪市の総住宅数の推移をみると、昭和33年には約60万5千戸であったが、年々増加し、平成25年には約163万4千戸となっている。

図表1-2-3-1 大阪市の総住宅数の推移（昭和33年～平成25年）



総住宅数	S33	S38	S43	S48	S53	S58
	605,200	722,000	838,560	928,400	986,900	1,048,510
総住宅数	S63	H5	H10	H15	H20	H25
	1,161,020	1,225,290	1,338,400	1,458,050	1,530,580	1,634,120

資料:住宅・土地統計調査

イ. 全国・大阪府・大阪市の総住宅数の推移

全国・大阪府・大阪市の総住宅数の推移を、昭和63年を100とした場合の指数で比較すると、全国・大阪府・大阪市ともに年々上昇しているが、平成25年では、全国144.3、大阪府138.9、大阪市140.7となっており、大阪府・大阪市の増加率が低い。

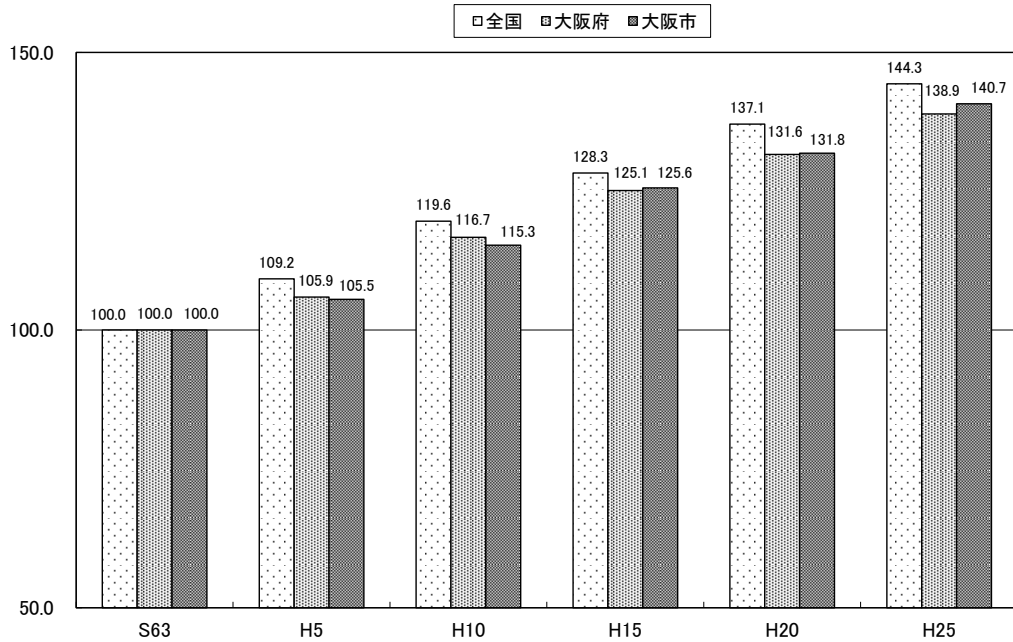
図表1-2-3-2 全国・大阪府・大阪市の総住宅数の指数（昭和63年=100）

	S63	H5	H10	H15	H20	H25
	全国	42,007,300	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000
	100.0	109.2	119.6	128.3	137.1	144.3
大阪府	3,301,600	3,497,600	3,852,500	4,130,800	4,346,000	4,586,000
	100.0	105.9	116.7	125.1	131.6	138.9
大阪市	1,161,020	1,225,290	1,338,400	1,458,050	1,530,580	1,634,120
	100.0	105.5	115.3	125.6	131.8	140.7

資料:住宅・土地統計調査

図表 1-2-3-3

全国・大阪府・大阪市の総住宅数の指数（昭和 63 年＝100）



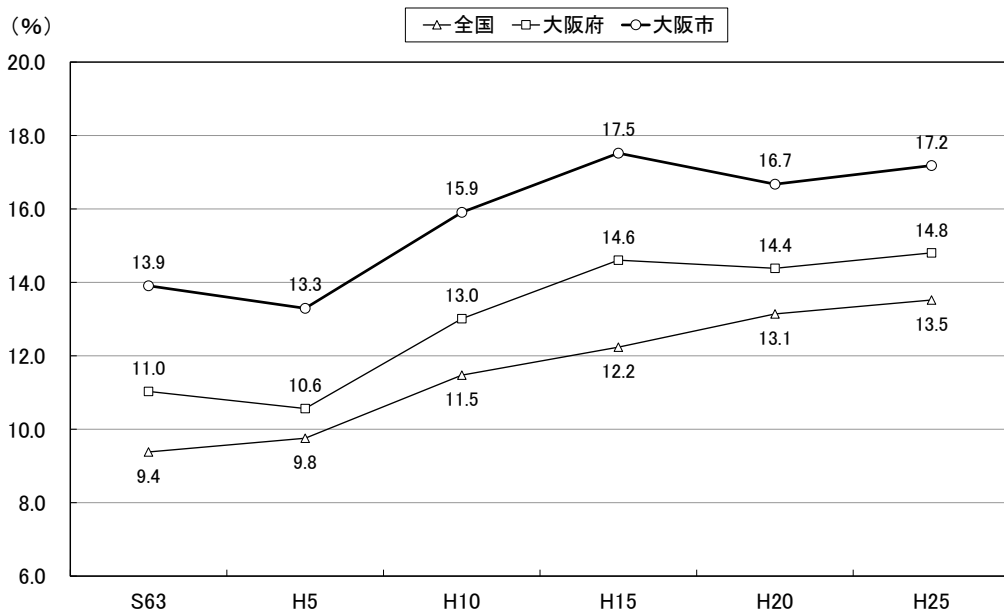
資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家率

ア. 全国・大阪府・大阪市の空き家率の推移

全国・大阪府・大阪市の空き家率の推移をみると、全国では昭和 63 年以降上昇しており、平成 25 年には 13.5% となっている。大阪府や大阪市では、昭和 63 年から平成 5 年で低下し、その後平成 15 年までは上昇し、平成 20 年に再び低下したものの、平成 25 年には再び上昇している。平成 25 年時点では、大阪府 14.8%、大阪市 17.2% となっており、大阪府は全国に比べて高い空き家率となっている。

図表 1-2-3-4 全国・大阪府・大阪市の空き家率の推移



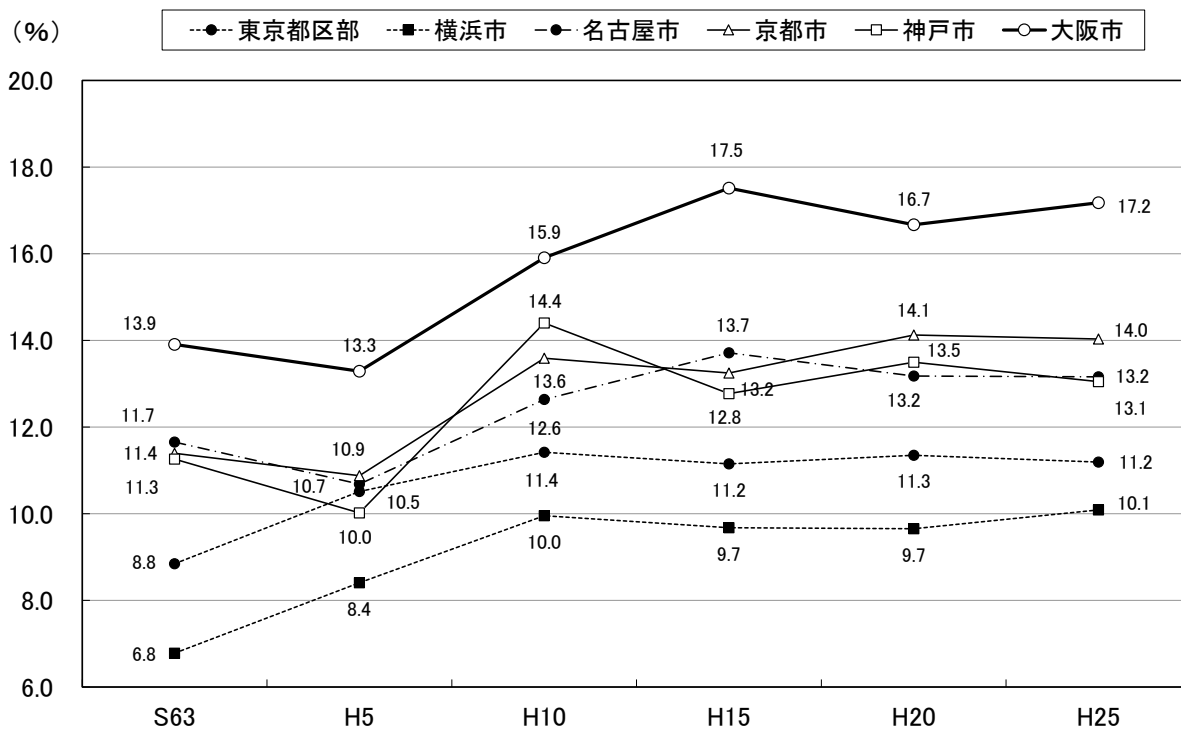
資料：住宅・土地統計調査

イ. 各都市の空き家率の推移

各都市の空き家率をみると、平成 25 年時点で最も空き家率が高いのは大阪市で 17.2%、次いで京都市 14.0%、名古屋市 13.2%となっており、空き家率の低い都市は、横浜市 10.1%、東京都区部 11.2%となっている。

昭和 63 年以降の推移をみると、東京都区部や横浜市では昭和 63 年から平成 10 年までは年々空き家率が上昇していたが、平成 10 年以降は横ばいで推移している。京都市と神戸市は類似した推移を辿っており、上昇と低下を繰り返しながらも、上昇傾向で推移している。大阪市は名古屋市と類似しており、昭和 63 年から平成 5 年は減少し、以降平成 15 年までは上昇したが、平成 20 年には低下し、平成 25 年には再び上昇するという推移を辿っている。

図表 1-2-3-5 各都市の空き家率の推移



	(%)					
	S63	H5	H10	H15	H20	H25
東京都区部	8.8	10.5	11.4	11.2	11.3	11.2
横浜市	6.8	8.4	10.0	9.7	9.7	10.1
名古屋市	11.7	10.7	12.6	13.7	13.2	13.2
京都市	11.4	10.9	13.6	13.2	14.1	14.0
神戸市	11.3	10.0	14.4	12.8	13.5	13.1
大阪市	13.9	13.3	15.9	17.5	16.7	17.2

資料:住宅・土地統計調査

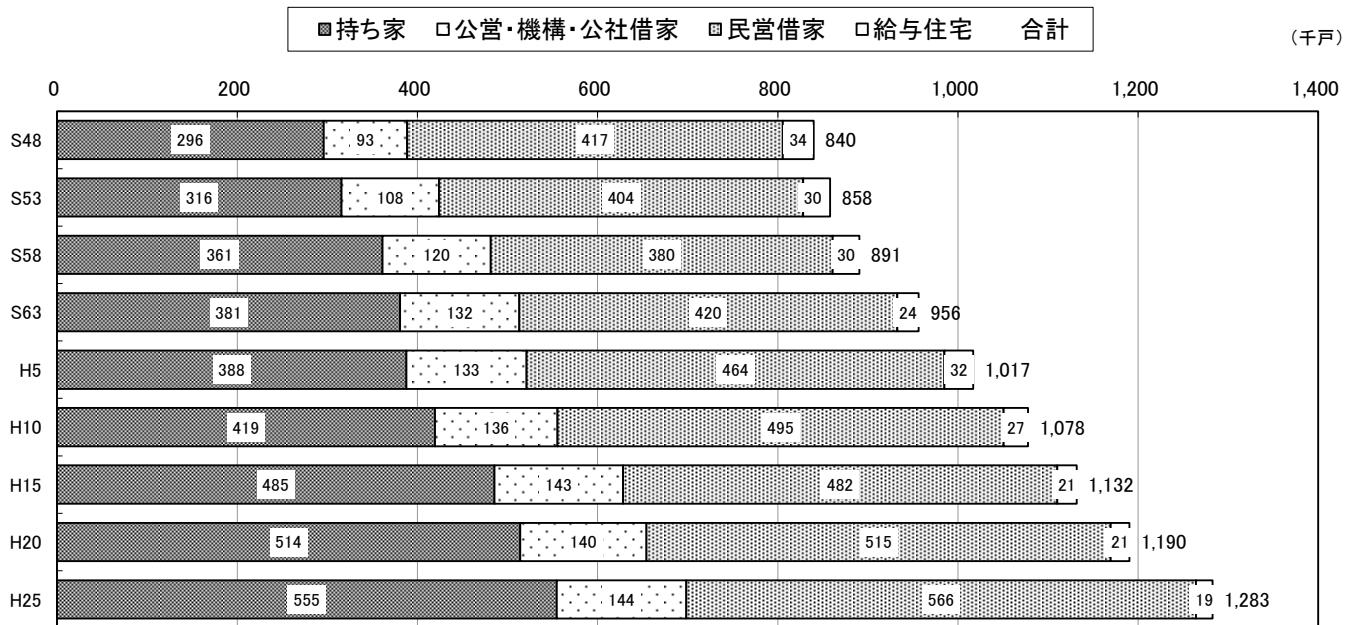
4. 属性別にみた住宅数

(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年から一貫して増加し、平成25年時点では、約55万5千戸となっている。「公営・機構・公社借家」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年に僅かに減少に転じた後再び増加し、平成25年時点では約14万4千戸となっている。「民営借家」では、全体としては増加基調であるが、昭和53年から昭和58年は減少、昭和63年から平成10年は増加、平成15年は減少、平成20年から平成25年は増加と、増減を繰り返しており、平成25年では約56万6千戸となっている。「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25年では約1万9千戸となっている。

図表1-2-4-1 大阪市の所有関係別住宅数



(千戸)

	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25
持ち家	296,000	315,800	361,330	380,880	387,760	419,370	485,430	514,050	554,700
公営・機構・公社借家	92,500	108,100	120,030	132,220	133,480	136,100	142,840	140,230	143,750
民営借家	417,200	404,300	379,660	419,540	463,800	495,300	482,000	515,390	565,690
給与住宅	34,100	29,900	29,570	23,800	32,040	27,100	21,490	20,780	18,620
合計	839,800	858,100	890,590	956,440	1,017,080	1,077,870	1,131,760	1,190,450	1,282,760

資料：住宅・土地統計調査

※機構：独立行政法人都市再生機構（以下同様）

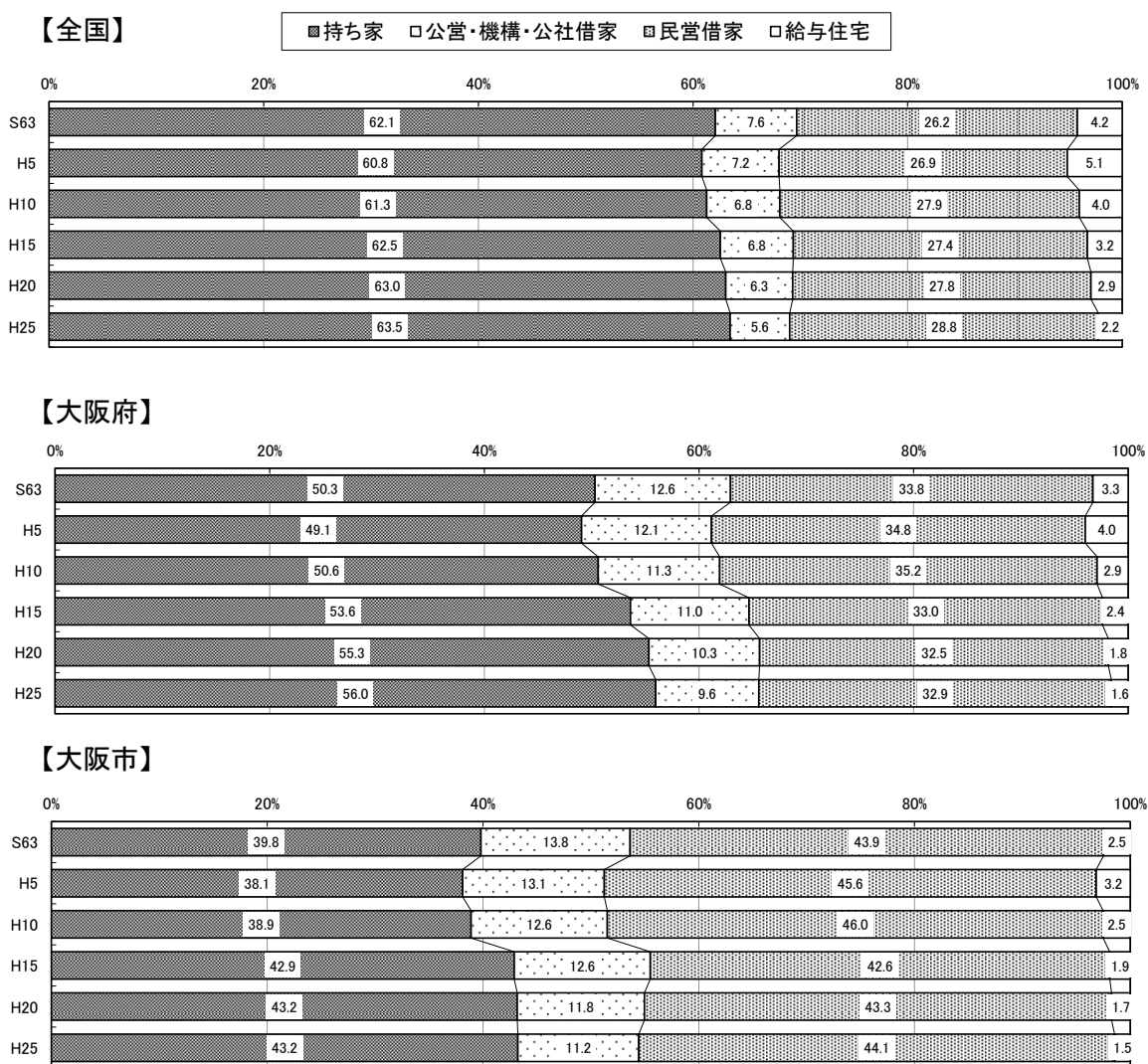
注）「合計」は住宅の所有の関係が不詳の住宅を含まない。

イ. 全国・大阪府・大阪市の所有関係別住宅数の構成比

平成 25 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」43.2%、「公営・機構・公社借家」11.2%、「民営借家」44.1%、「給与住宅」1.5%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、大阪市とも平成 10 年から平成 15 年までは上昇しているが、平成 20 年から平成 25 年にかけては横ばいである。「民営借家」では、全国は平成 5 年から平成 10 年までは上昇し、平成 15 年にいったん低下したものの、その後上昇している。大阪府では平成 5 年から平成 10 年までは上昇し、平成 15 年に低下した後は横ばいで推移している。大阪市内は、平成 5 年から平成 10 年までは上昇し、平成 15 年にいったん低下したものの、その後は再び上昇傾向にある。

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



資料：住宅・土地統計調査

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（続）

		(%)					
		S63	H5	H10	H15	H20	H25
全国	持ち家	62.1	60.8	61.3	62.5	63.0	63.5
	公営・機構・公社借家	7.6	7.2	6.8	6.8	6.3	5.6
	民営借家	26.2	26.9	27.9	27.4	27.8	28.8
	給与住宅	4.2	5.1	4.0	3.2	2.9	2.2
	合計	100.0	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	56.0
	公営・機構・公社借家	12.6	12.1	11.3	11.0	10.3	9.6
	民営借家	33.8	34.8	35.2	33.0	32.5	32.9
	給与住宅	3.3	4.0	2.9	2.4	1.8	1.6
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大阪市	持ち家	39.8	38.1	38.9	42.9	43.2	43.2
	公営・機構・公社借家	13.8	13.1	12.6	12.6	11.8	11.2
	民営借家	43.9	45.6	46.0	42.6	43.3	44.1
	給与住宅	2.5	3.2	2.5	1.9	1.7	1.5
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料:住宅・土地統計調査

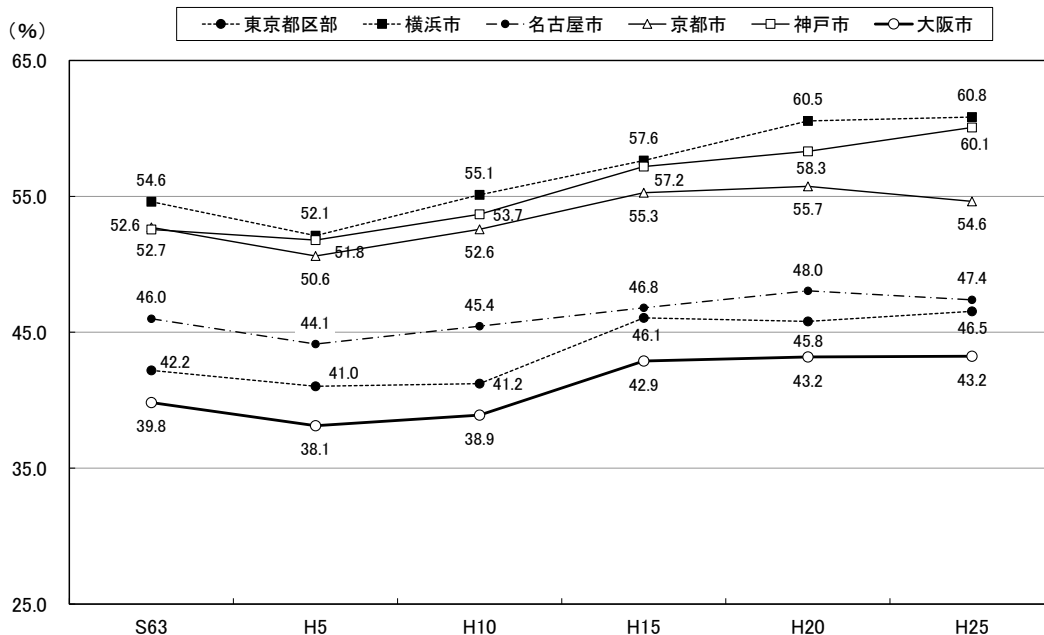
ウ. 各都市の持ち家率・民営借家率

各都市の持ち家率（※）をみると、平成 25 年時点では、横浜市が最も高く 60.8%、次いで神戸市 60.1%、京都市 54.6%となっている。持ち家率が低い都市は、大阪市が 43.2%と最も低く、次いで東京都区部 46.5%、名古屋市 47.4%となっている。

昭和 63 年以降の推移では、平成 5 年に各都市とも持ち家率が下がり、平成 15 年までは上昇しているが、平成 20 年以降はほぼ横ばいとなっている。

※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 1-2-4-3 各都市の持ち家率の推移



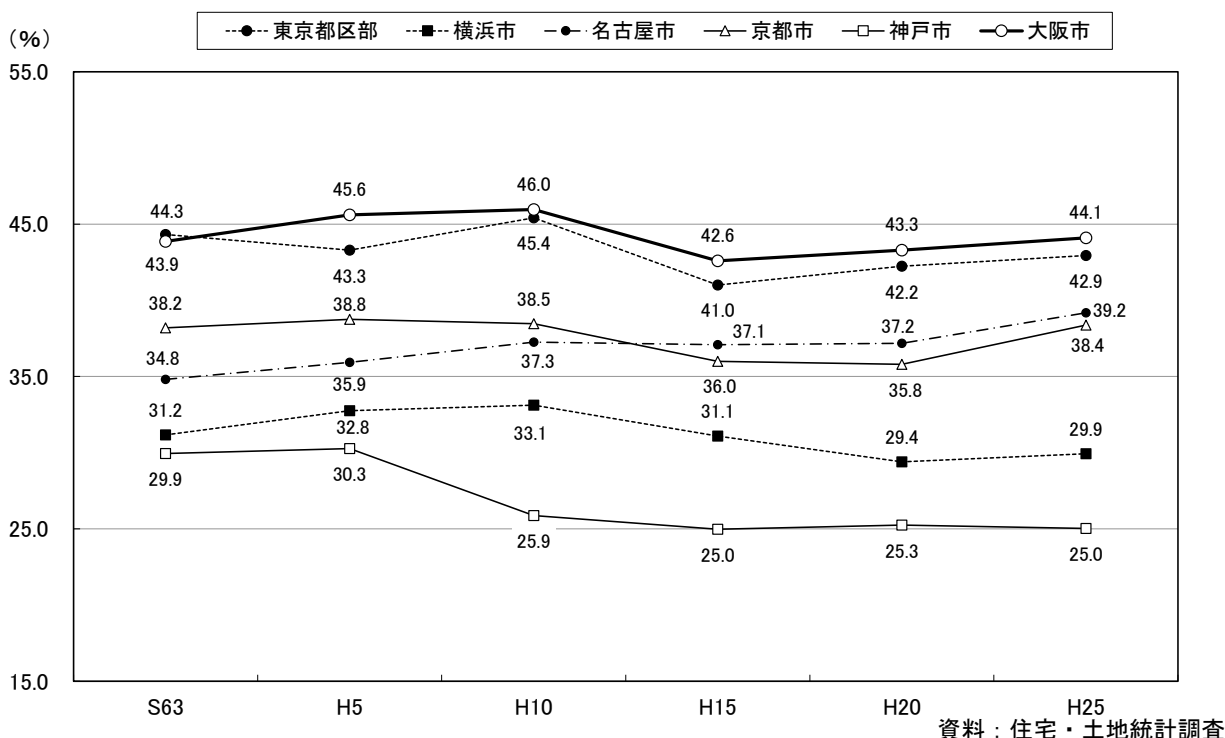
資料:住宅・土地統計調査

一方、民間借家率（※）をみると、平成 25 年時点では、大阪市が最も高く 44.1%、次いで東京都区部 42.9%となっている。民間借家率が最も低いのは神戸市の 25.0%で、次いで横浜市の 29.9%となっている。

昭和 63 年以降の推移では、名古屋市、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、京都市では平成 20 年から平成 25 年までは概ね上昇しているが、その他は横ばいか低下している。なお、神戸市では平成 10 年に民間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考えられる。

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

図表 1-2-4-4 各都市の民間借家率の推移



図表 1-2-4-5 各都市の持ち家率・民間借家率の推移

		（％）					
		S63	H5	H10	H15	H20	H25
東京都区部	持ち家率	42.2	41.0	41.2	46.1	45.8	46.5
	民間借家率	44.3	43.3	45.4	41.0	42.2	42.9
横浜市	持ち家率	54.6	52.1	55.1	57.6	60.5	60.8
	民間借家率	31.2	32.8	33.1	31.1	29.4	29.9
名古屋市	持ち家率	46.0	44.1	45.4	46.8	48.0	47.4
	民間借家率	34.8	35.9	37.3	37.1	37.2	39.2
京都市	持ち家率	52.7	50.6	52.6	55.3	55.7	54.6
	民間借家率	38.2	38.8	38.5	36.0	35.8	38.4
大阪市	持ち家率	39.8	38.1	38.9	42.9	43.2	43.2
	民間借家率	43.9	45.6	46.0	42.6	43.3	44.1
神戸市	持ち家率	52.6	51.8	53.7	57.2	58.3	60.1
	民間借家率	29.9	30.3	25.9	25.0	25.3	25.0

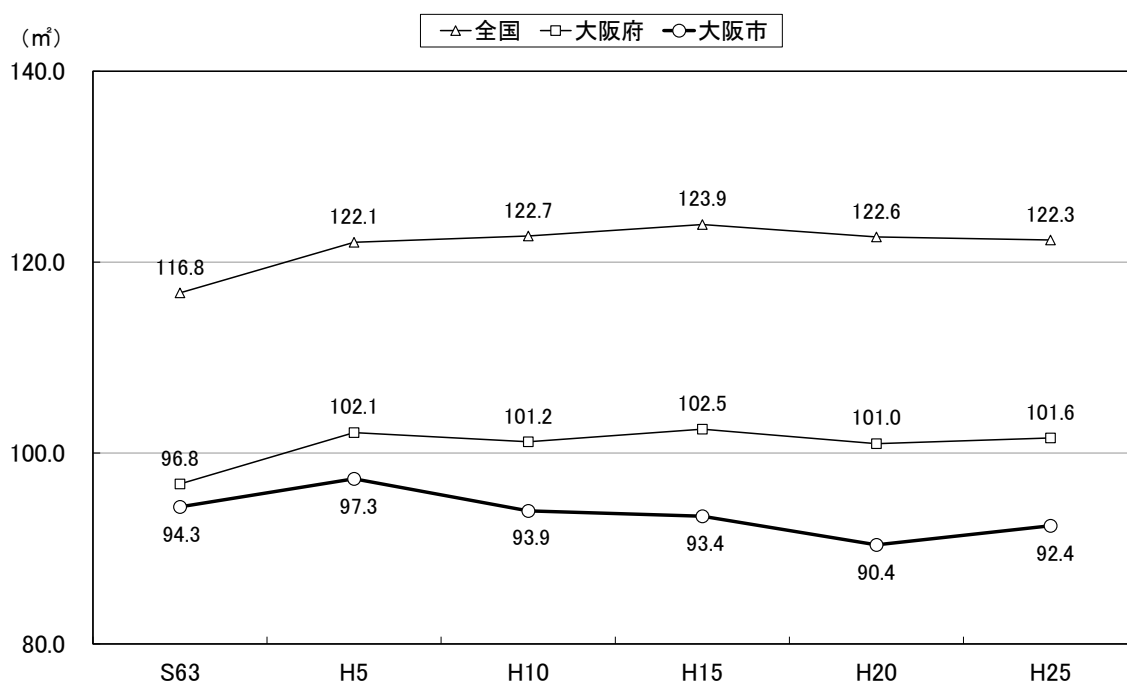
資料：住宅・土地統計調査

(2) 住宅の規模

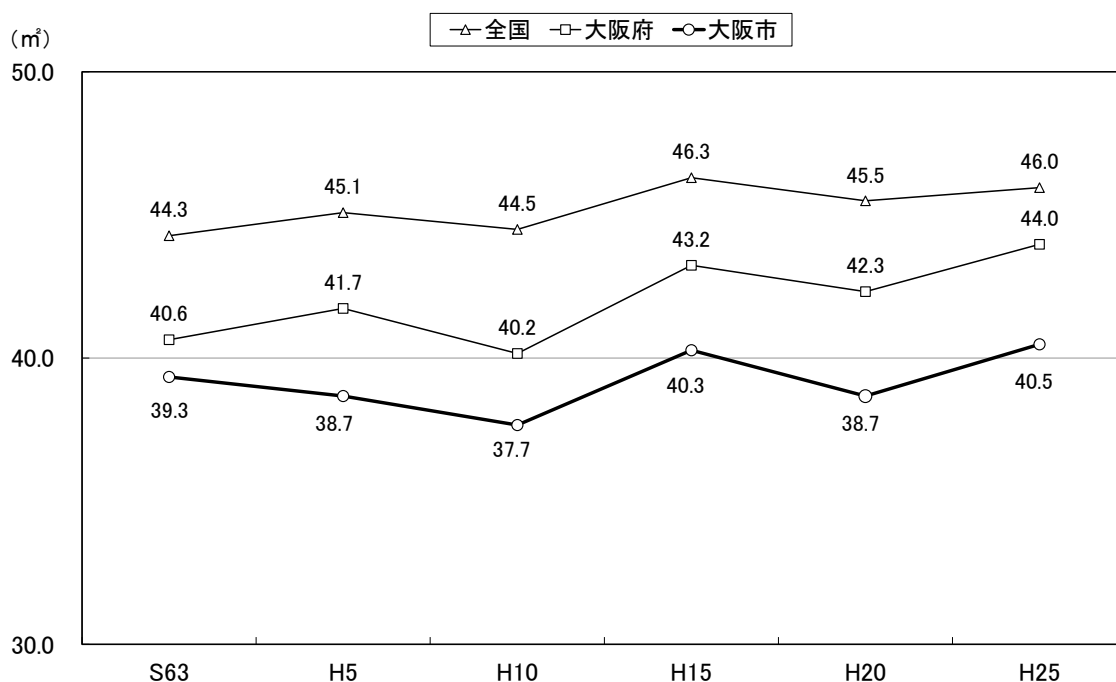
ア. 全国・大阪府・大阪市の1住宅当りの延べ面積の推移

全国・大阪府・大阪市の1住宅当りの延べ面積をみると、「持ち家」では、全国、大阪府はともに平成5年以降ほぼ横ばいで推移しており、平成25年にはそれぞれ122.3㎡、101.6㎡となっている。大阪市では、平成10年以降減少傾向にあり、平成25年には92.4㎡となっている。「借家」では、全国・大阪府・大阪市とも同様な推移を辿っており、平成25年にはそれぞれ46.0㎡、44.0㎡、40.5㎡となっている。

図表1-2-4-6 全国・大阪府・大阪市の1住宅当り延べ面積の推移（持ち家）



図表1-2-4-7 全国・大阪府・大阪市の1住宅当り延べ面積の推移（借家）

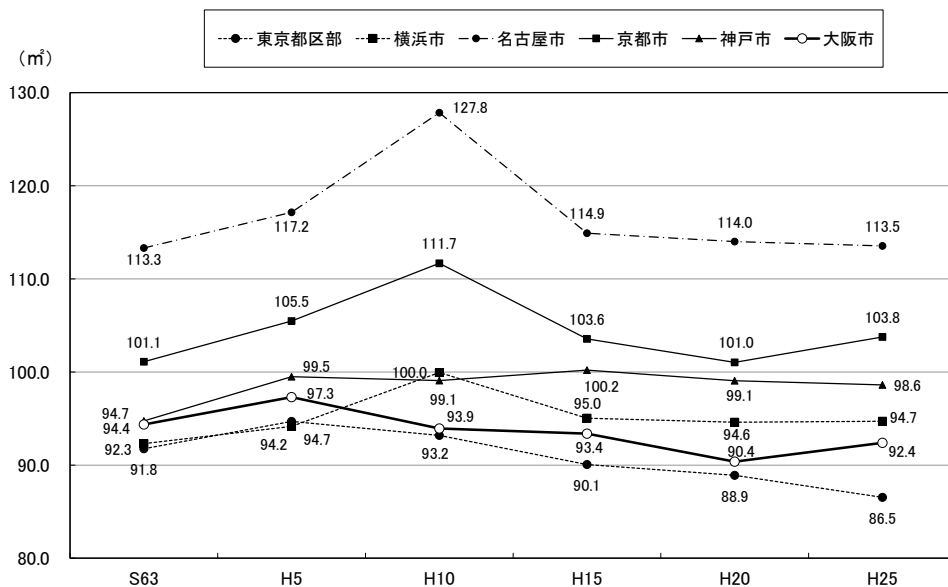


イ. 各都市の1住宅当りの延べ面積の比較

持ち家の1住宅当りの延べ面積をみると、平成25年時点で名古屋市が最も大きく113.5㎡、次いで京都市103.8㎡となっている。東京都区部は86.5㎡で最も小さく、次いで大阪市92.4㎡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年以降は減少傾向にある。

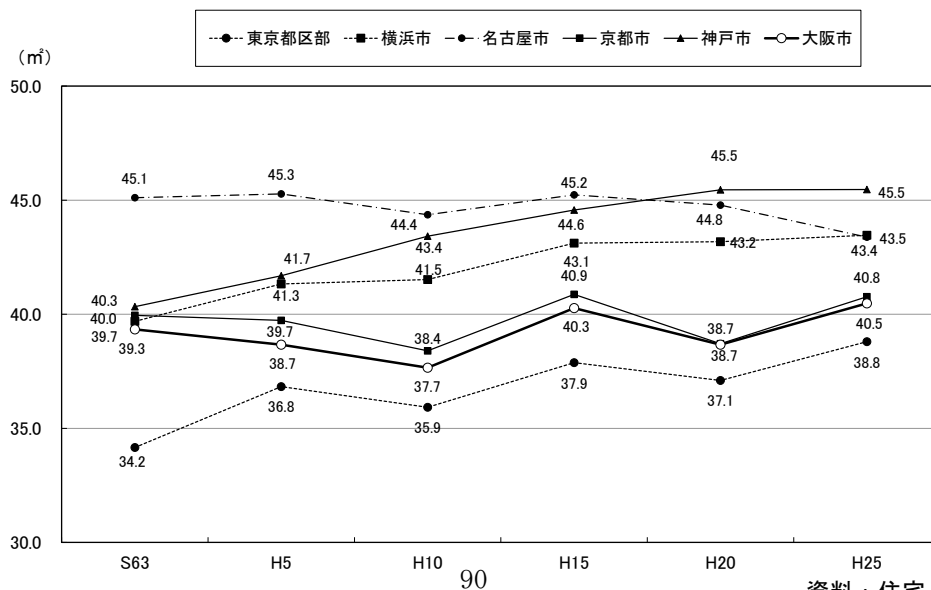
借家では、平成25年時点では、神戸市が45.5㎡と最も大きく、次いで横浜市43.5㎡となっている。東京都区部は38.8㎡と最も小さく、次いで大阪市40.5㎡となっている。昭和63年以降の推移は、各都市ともに増減を繰り返している傾向にあるが東京都区部、横浜市、大阪市、京都市は増加傾向で、名古屋市は減少傾向にある。神戸市では年々増加しており、他都市等と傾向が異なっている。

図表1-2-4-8 各都市の1住宅当り延べ面積の推移（持ち家）



資料：住宅・土地統計調査

図表1-2-4-9 各都市の1住宅当り延べ面積の推移（借家）



資料：住宅・土地統計調査

図表 1-2-4-10 各都市の1住宅当り延べ面積の推移

(㎡)

	持ち家						借家					
	S63	H5	H10	H15	H20	H25	S63	H5	H10	H15	H20	H25
全国	116.8	122.1	122.7	123.9	122.6	122.3	44.3	45.1	44.5	46.3	45.5	46.0
大阪府	96.8	102.1	101.2	102.5	101.0	101.6	40.6	41.7	40.2	43.2	42.3	44.0
東京都区部	91.8	94.7	93.2	90.1	88.9	86.5	34.2	36.8	35.9	37.9	37.1	38.8
横浜市	92.3	94.2	100.0	95.0	94.6	94.7	39.7	41.3	41.5	43.1	43.2	43.5
名古屋市	113.3	117.2	127.8	114.9	114.0	113.5	45.1	45.3	44.4	45.2	44.8	43.4
京都市	101.1	105.5	111.7	103.6	101.0	103.8	40.0	39.7	38.4	40.9	38.7	40.8
神戸市	94.7	99.5	99.1	100.2	99.1	98.6	40.3	41.7	43.4	44.6	45.5	45.5
大阪市	94.4	97.3	93.9	93.4	90.4	92.4	39.3	38.7	37.7	40.3	38.7	40.5

資料:住宅・土地統計調査

5. 住宅供給の状況

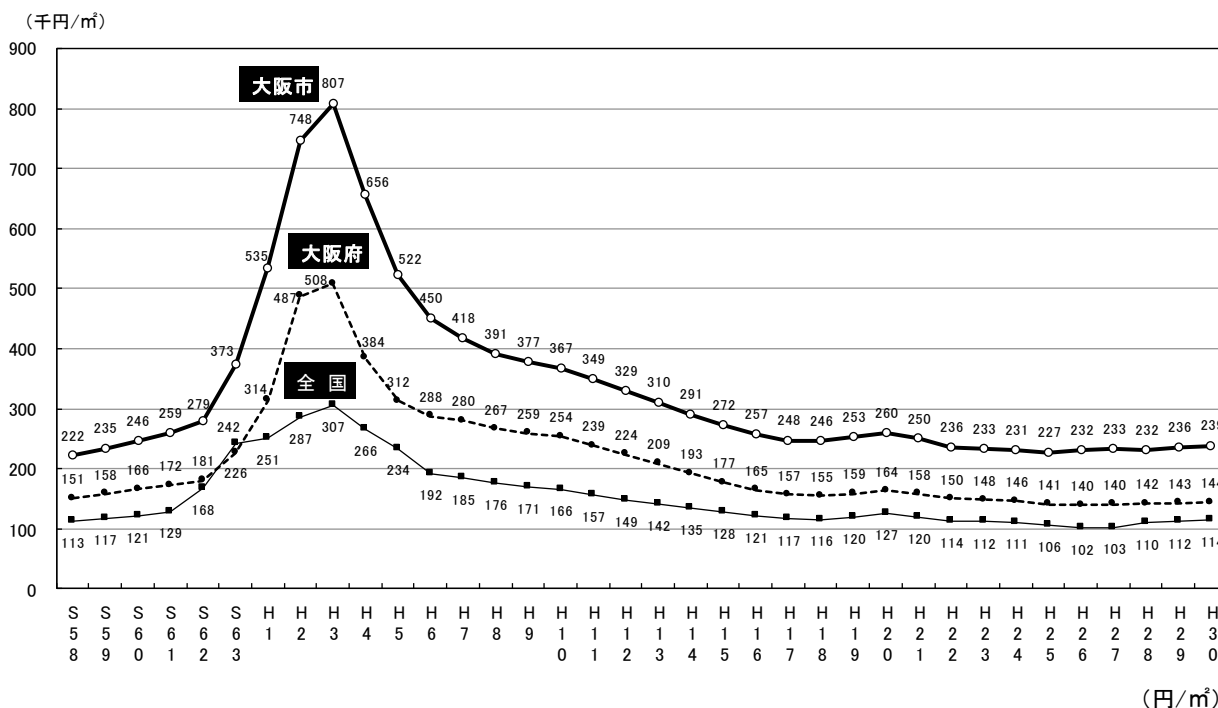
(1) 地価公示

ア. 全国・大阪府・大阪市の地価公示（住宅地平均）の推移

全国・大阪府・大阪市の地価公示（住宅地平均）の推移をみると、ほぼ同様の動きをしていることが分かる。大阪市では昭和58年には222千円/㎡であったが、その後昭和62年までは年5%程度の上昇率で推移していたが、昭和63年から平成2年までは年40%程度の急激な上昇をみせた。平成4年以降平成6年頃までは急低下し、その後低下率は小さくなったが平成18年まで低下を続けた。平成19年から平成20年に一旦上昇した後再び低下し、平成26年以降は緩やかな上昇傾向にある。平成30年では約239千円/㎡と昭和59年の水準と同程度となっている。

図表1-2-5-1

全国・大阪府・大阪市の地価公示の推移（昭和58年～平成30年）

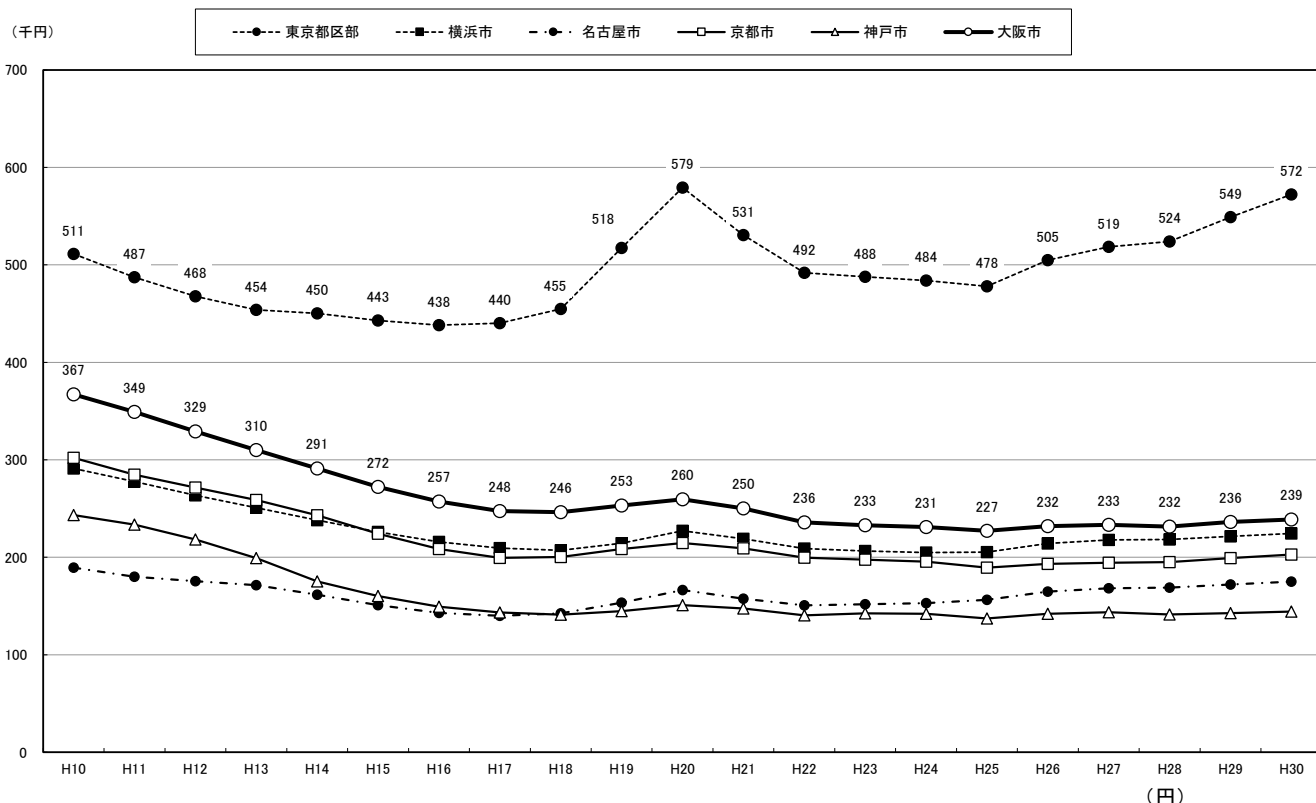


	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3
全国	113,000	117,300	121,300	129,200	168,100	242,000	250,800	286,600	306,500
大阪府	150,700	158,400	165,900	172,000	180,600	226,100	313,600	487,200	508,200
大阪市	221,600	234,500	246,300	259,400	279,200	373,300	534,800	747,700	807,400
	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12
全国	266,100	234,000	192,400	185,000	176,200	170,500	165,700	157,100	148,700
大阪府	384,100	312,400	288,100	280,000	266,500	259,100	254,000	238,900	223,800
大阪市	656,300	522,300	450,000	418,100	391,100	377,400	367,100	349,100	329,200
	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
全国	141,800	134,900	127,600	121,200	117,100	115,700	120,200	126,900	120,200
大阪府	208,700	192,700	177,300	164,700	156,700	154,500	158,800	163,500	158,200
大阪市	310,100	291,200	272,200	257,300	247,500	246,300	253,200	259,500	250,100
	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
全国	113,700	112,100	110,700	106,300	101,700	102,600	109,800	112,100	114,100
大阪府	150,200	147,900	146,400	141,000	139,900	140,300	142,000	143,300	144,100
大阪市	235,800	232,900	231,100	227,200	231,900	233,300	231,600	236,400	238,900

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16年ないし平成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11年から平成16年まで地価は低下し、平成17年から平成20年まで急上昇した後再び急低下し、その後は再び上昇傾向にある。

図表1-2-5-2
各都市の地価公示の推移（平成10年～平成30年）



	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
東京都区部	511,200	487,400	467,700	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	H23
東京都区部	440,300	454,900	517,500	579,400	530,500	492,000	487,800
横浜市	209,400	207,100	214,400	227,100	218,900	209,000	206,400
名古屋市	140,100	142,600	153,500	166,300	157,500	150,700	151,900
京都市	199,400	200,400	208,600	214,700	209,300	199,600	197,600
神戸市	143,400	141,200	144,900	150,900	147,500	140,400	142,400
大阪市	247,500	246,300	253,200	259,500	250,100	235,800	232,900
	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
東京都区部	484,000	478,000	504,800	518,600	524,100	549,100	572,300
横浜市	204,800	205,300	214,100	217,800	218,400	221,500	224,500
名古屋市	152,900	156,400	164,900	168,300	168,900	172,100	175,000
京都市	195,500	189,500	193,200	194,400	195,100	199,200	202,900
神戸市	142,100	137,300	142,000	143,700	141,400	142,700	144,400
大阪市	231,100	227,200	231,900	233,300	231,600	236,400	238,900

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

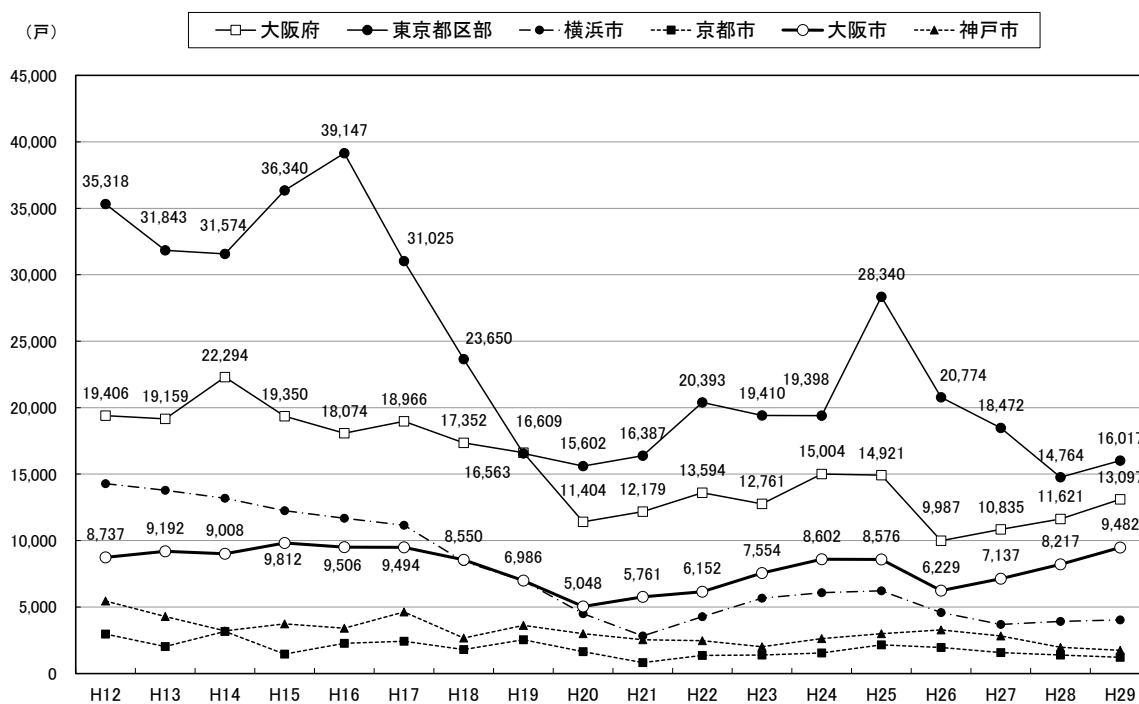
(2) 分譲マンションの供給状況

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13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、平成26年の2度の落ち込みを経て、平成29年には9482戸まで回復している。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29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29年には大阪市同様やや回復している。

その他の都市をみると、横浜市は、平成12年以降年々減少傾向にあり、京都市や神戸市では増減を繰り返しながらも、減少傾向で推移している。

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



(戸)

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
大阪府	19,406	19,159	22,294	19,350	18,074	18,966	17,352	16,609	11,404
東京都区部	35,318	31,843	31,574	36,340	39,147	31,025	23,650	16,563	15,602
横浜市	14,275	13,783	13,187	12,251	11,683	11,150	8,430	6,977	4,500
京都市	2,964	2,031	3,159	1,454	2,266	2,428	1,805	2,539	1,644
大阪市	8,737	9,192	9,008	9,812	9,506	9,494	8,550	6,986	5,048
神戸市	5,454	4,290	3,213	3,739	3,412	4,635	2,667	3,626	3,000
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
大阪府	12,179	13,594	12,761	15,004	14,921	9,987	10,835	11,621	13,097
東京都区部	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	18,472	14,764	16,017
横浜市	2,829	4,279	5,665	6,077	6,220	4,590	3,692	3,920	4,030
京都市	824	1,360	1,385	1,547	2,153	1,957	1,574	1,384	1,220
大阪市	5,761	6,152	7,554	8,602	8,576	6,229	7,137	8,217	9,482
神戸市	2,545	2,472	2,007	2,631	2,993	3,277	2,829	1,973	1,747

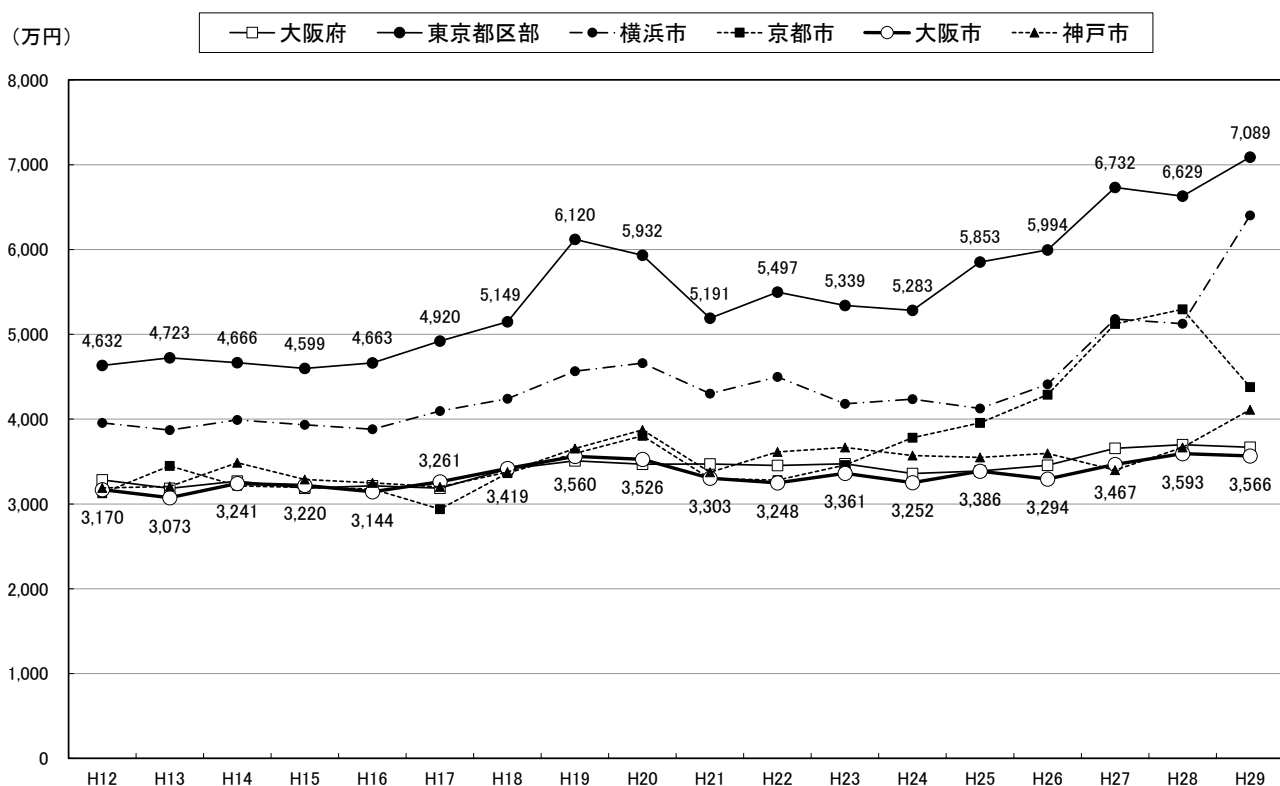
資料:「CRI」長谷工総合研究所

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17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、その後は再びほぼ横ばいの傾向となっている。

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5,191万円となった。その後は上昇傾向にあり、平成29年には7,089万円と今までの最高値となっている。その他の動きとしては、横浜市は東京都区部と同様の動きをしており、京都市は平成29年に急激に低下していることが特徴的である。

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



	(万円)									
	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	
大阪府	3,285	3,184	3,269	3,187	3,213	3,187	3,411	3,509	3,469	
東京都区部	4,632	4,723	4,666	4,599	4,663	4,920	5,149	6,120	5,932	
横浜市	3,956	3,870	3,990	3,933	3,880	4,096	4,240	4,565	4,661	
京都市	3,127	3,449	3,214	3,194	3,176	2,939	3,364	3,595	3,804	
大阪市	3,170	3,073	3,241	3,220	3,144	3,261	3,419	3,560	3,526	
神戸市	3,190	3,207	3,486	3,290	3,248	3,201	3,377	3,654	3,873	
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	
大阪府	3,472	3,453	3,475	3,358	3,390	3,457	3,657	3,699	3,668	
東京都区部	5,191	5,497	5,339	5,283	5,853	5,994	6,732	6,629	7,089	
横浜市	4,302	4,497	4,180	4,235	4,126	4,411	5,181	5,125	6,403	
京都市	3,298	3,281	3,460	3,781	3,957	4,288	5,124	5,296	4,378	
大阪市	3,303	3,248	3,361	3,252	3,386	3,294	3,467	3,593	3,566	
神戸市	3,375	3,614	3,665	3,570	3,549	3,595	3,398	3,665	4,112	

資料:「CRI」長谷工総合研究所

(3) 新設住宅着工戸数

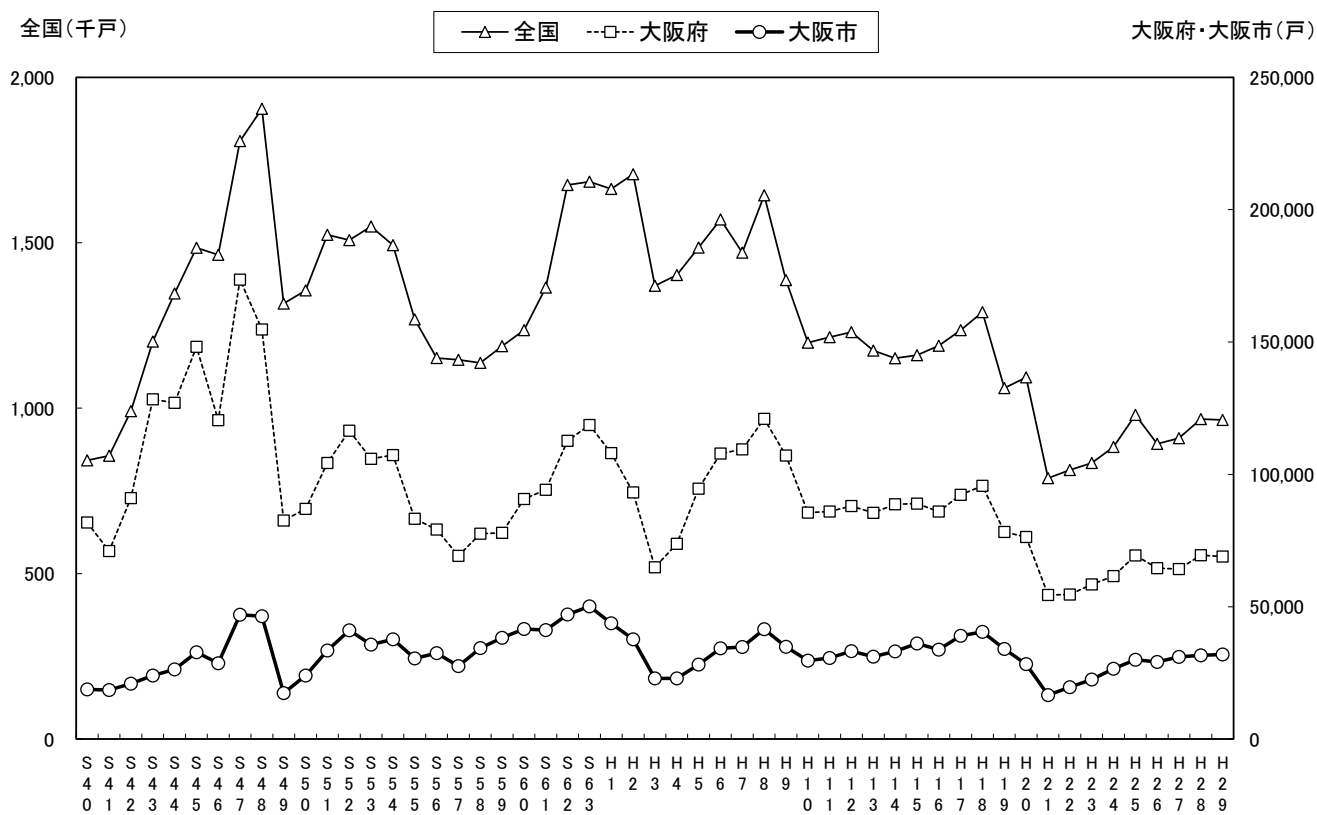
ア. 全国・大阪府・大阪市の新設住宅着工戸数

全国における新設住宅着工戸数の推移をみると、昭和42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、近年では平成20年から平成21年にかけて大幅な減少傾向となり、その後若干持ち直し、平成29年には約96万5千戸となっている。

大阪府では、全国と同様の傾向で、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、その後若干持ち直し、平成29年には約6万9千戸にまで回復した。平成3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。

大阪市でも、全国・大阪府と同様の傾向で、昭和42年から上昇し、昭和47年には4万7千戸となった。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年にそれぞれピークがある。平成21年は不況の影響とみられる大幅な減少があり、その後若干持ち直し、平成29年には約3万2千戸にまで回復した。

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)

(戸)

	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46
全国	842,596	856,579	991,158	1,201,675	1,346,612	1,484,556	1,463,760
大阪府	81,847	71,045	90,992	128,374	127,057	148,183	120,505
大阪市	18,793	18,516	20,928	23,982	26,298	32,811	28,676
	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53
全国	1,807,581	1,905,112	1,316,100	1,356,286	1,523,844	1,508,260	1,549,362
大阪府	173,570	154,750	82,606	86,934	104,286	116,476	105,899
大阪市	46,992	46,415	17,384	23,966	33,450	41,092	35,680
	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60
全国	1,493,023	1,268,626	1,151,699	1,146,149	1,136,797	1,187,282	1,236,072
大阪府	107,273	83,260	79,142	69,216	77,621	77,948	90,663
大阪市	37,692	30,452	32,494	27,579	34,343	38,256	41,581
	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4
全国	1,364,609	1,674,300	1,684,644	1,662,612	1,707,109	1,370,126	1,402,590
大阪府	94,146	112,639	118,662	108,003	93,210	64,884	73,764
大阪市	41,128	47,025	50,102	43,736	37,668	22,920	22,889
	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11
全国	1,485,684	1,570,252	1,470,330	1,643,266	1,387,014	1,198,295	1,214,601
大阪府	94,565	107,888	109,458	120,935	107,131	85,540	85,981
大阪市	28,155	34,317	34,790	41,532	34,825	29,634	30,603
	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
全国	1,229,843	1,173,858	1,151,016	1,160,083	1,189,049	1,236,175	1,290,391
大阪府	88,019	85,443	88,709	88,953	85,977	92,271	95,671
大阪市	33,243	31,167	33,163	36,101	33,804	39,053	40,518
	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
全国	1,060,741	1,093,519	788,410	813,126	834,117	882,797	980,025
大阪府	78,285	76,328	54,444	54,619	58,427	61,617	69,335
大阪市	34,032	28,319	16,640	19,638	22,485	26,533	29,983
	H26	H27	H28	H29			
全国	892,261	909,299	967,237	964,641			
大阪府	64,528	64,204	69,466	68,963			
大阪市	29,116	31,033	31,631	31,923			

資料:住宅着工統計