

住宅事情関係資料

令和 6 年 9 月 26 日

1. 人口・世帯の動向

- 図1-1 人口の動向（大阪市）
- 図1-2 人口ビジョン推計値と実際の人口比較（大阪市）
- 図1-3 人口構造の変化（大阪市）
- 図1-4 一般世帯数及び世帯人員の推移（大阪市）
- 図1-5 高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移（大阪市）
- 図1-6 世帯所得の所得別世帯数の推移（大阪市、全国）

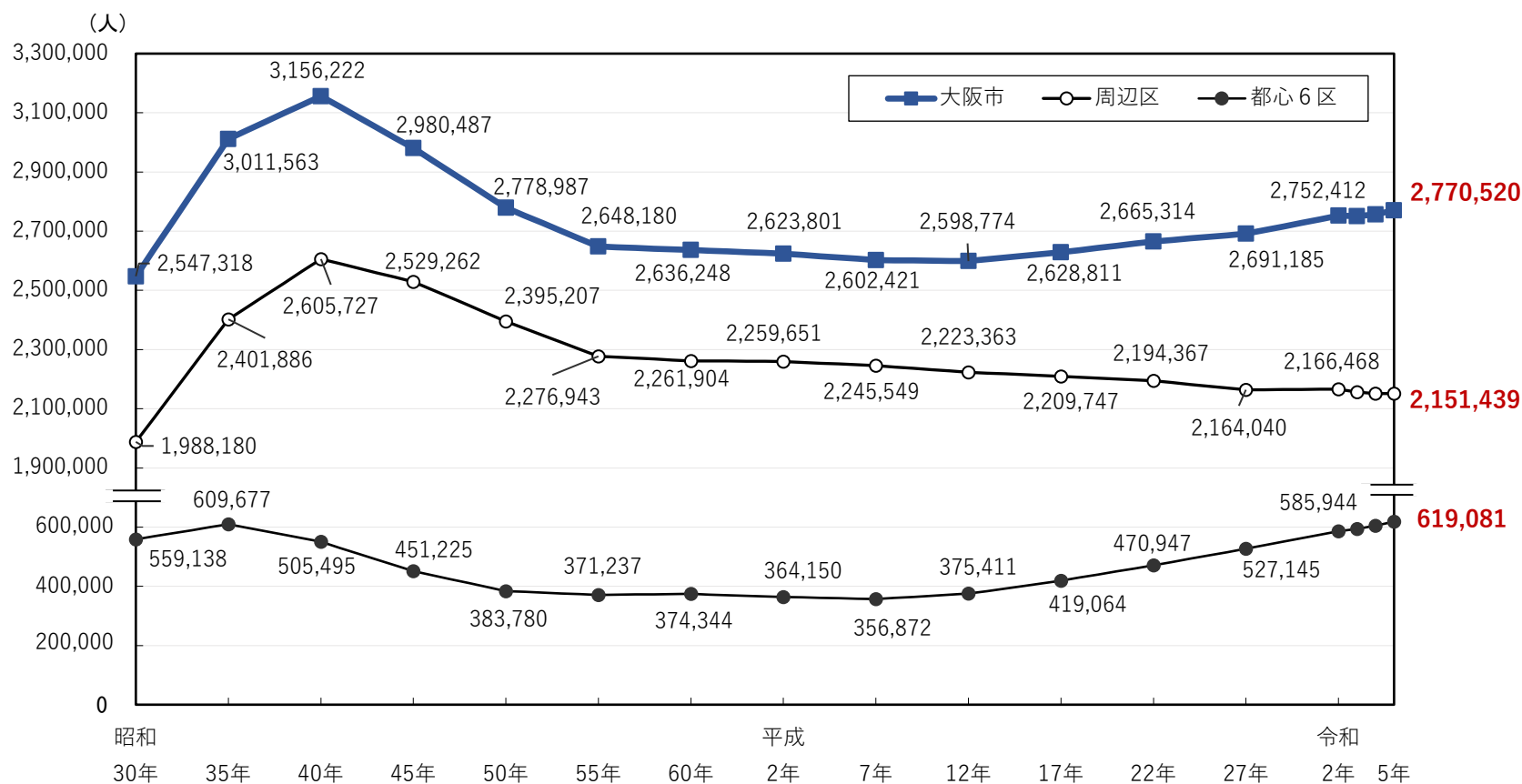
2. 住宅ストックの状況

- 図2-1 総住宅数の推移（大阪市）
- 図2-2 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）
- 図2-3 建築時期、構造別住宅数（大阪市）
- 図2-4 着工新設住宅戸数の推移（大阪市）
- 図2-5 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）
- 図2-6 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移（大阪市、大阪府）
- 図2-7 建て方別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市）
- 図2-8 種類別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市、全国）

1. 人口・世帯の動向

図1-1 人口の動向（大阪市）

- 大阪市の人口は、昭和40年（約316万人）をピークに減少傾向で推移していたが、**平成12年を境に増加に転じ**、令和5年では**約277万人**となっている。
- **都心6区の人口も平成7年以降増加**しており、令和5年では約62万人となっている。一方、**周辺区の人口は都心6区と異なり微減傾向**にある。



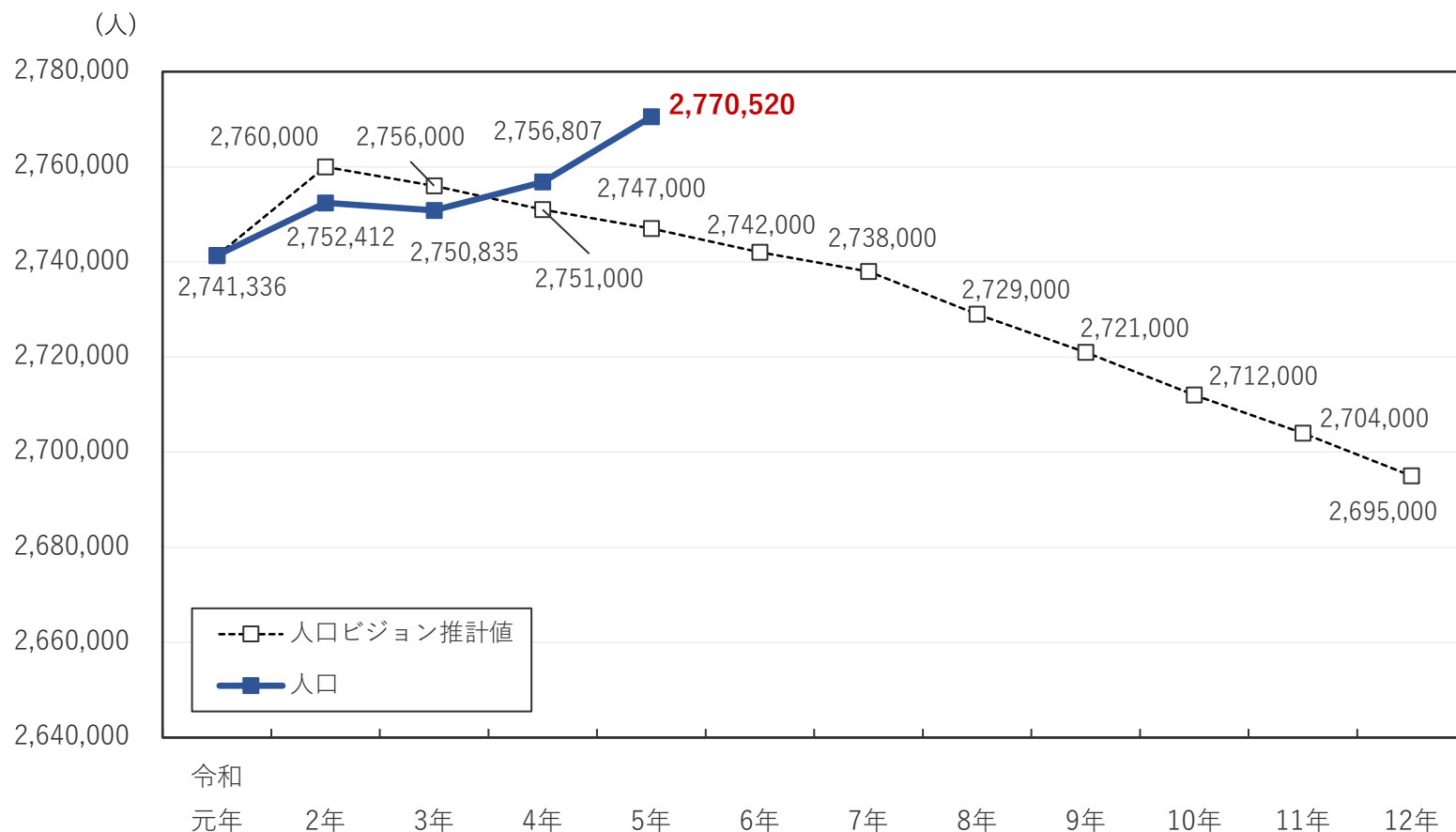
注1：各年10月1日現在の値。

注2：都心6区は北区・福島区・中央区・西区・天王寺区・浪速区

資料：国勢調査（総務省）、推計人口（大阪市調べ）

図1-2 人口ビジョン推計値と実際の人口比較（大阪市）

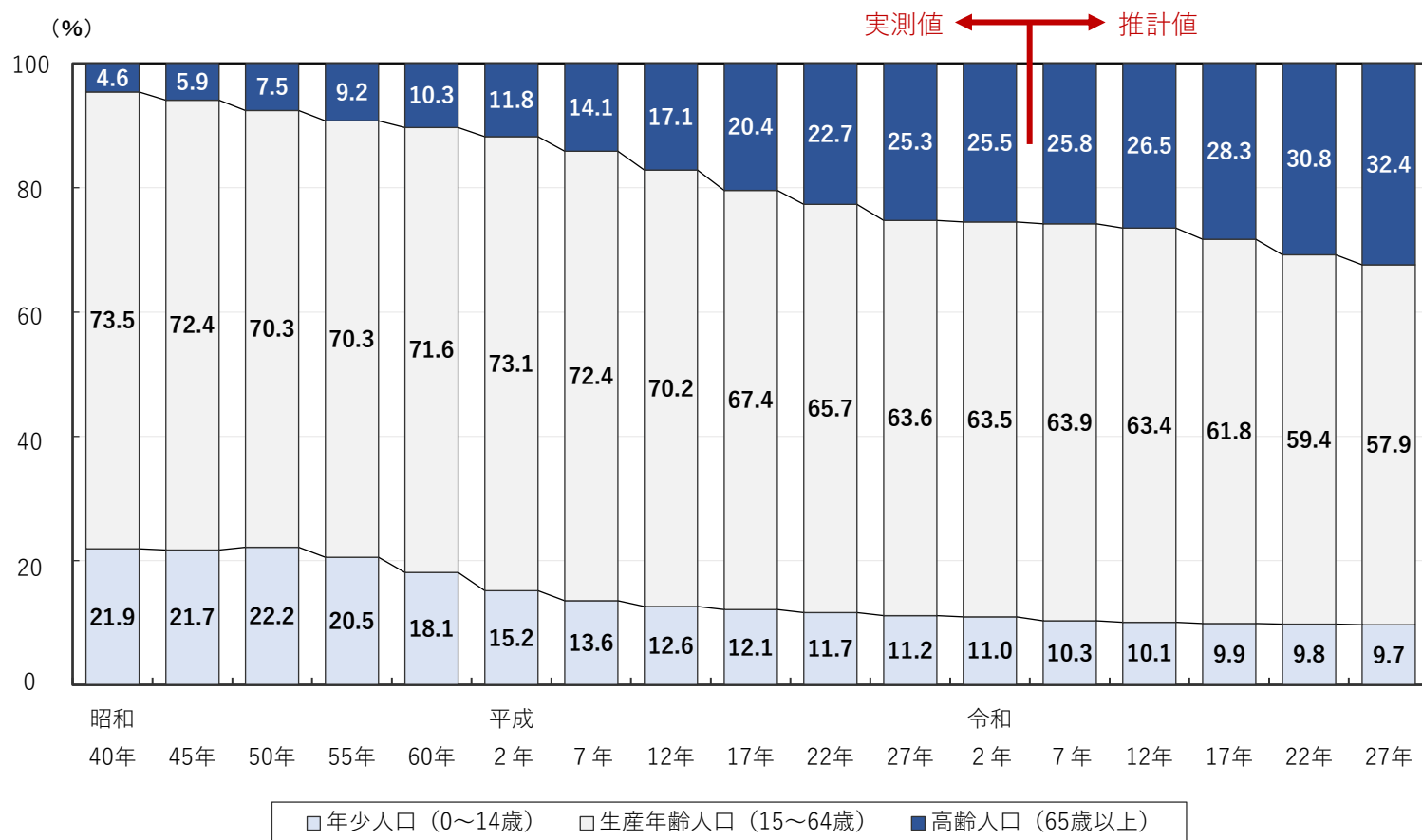
○ 大阪市の人口は、社会増が自然減を上回っており、
「大阪市人口ビジョン(令和2年3月更新)」の見込みとは異なり、
これまでのところ増加傾向が続いている。



資料：大阪市人口ビジョン(令和2年3月)(大阪市)、推計人口(大阪市調べ)

図1-3 人口構造の変化（大阪市）

- 年少人口および生産年齢人口の減少と高齢人口の増加により、
高齢人口の割合は急速に高くなっており、令和2年では25.5%となっている。
- 令和27年には32.4%と、**さらに高まるものと見込まれている。**



資料：国勢調査（総務省）、大阪市の将来推計人口(令和元年度)（大阪市）

図1-4 一般世帯数及び世帯人員の推移（大阪市）

- 世帯数は増加を続けており、**令和2年では約146万世帯**となっている。
- **単身世帯の増加**に伴い、1世帯当たり人員は減少を続けており、**令和2年では1.84人/世帯と2人以下**になっている。

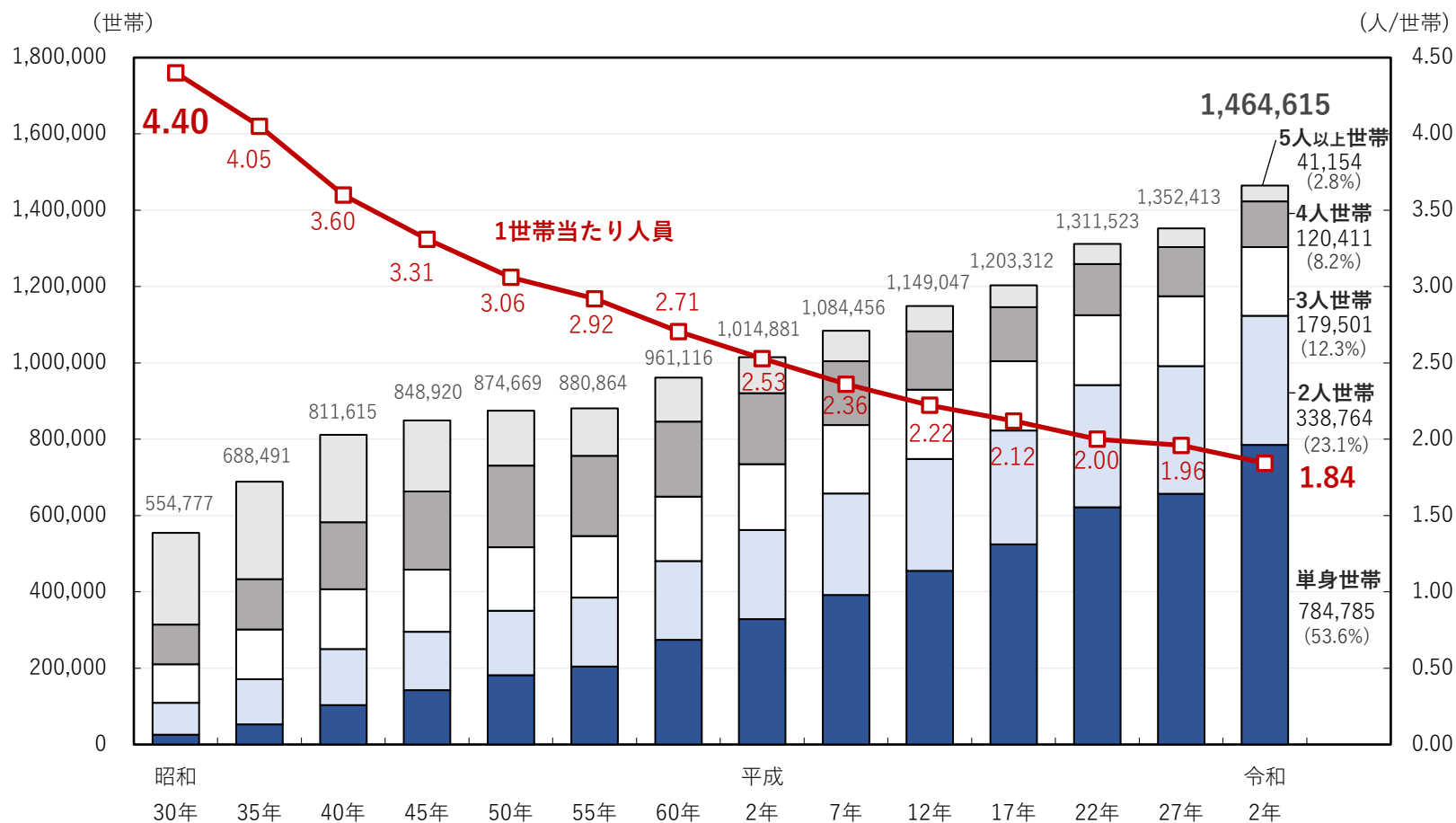
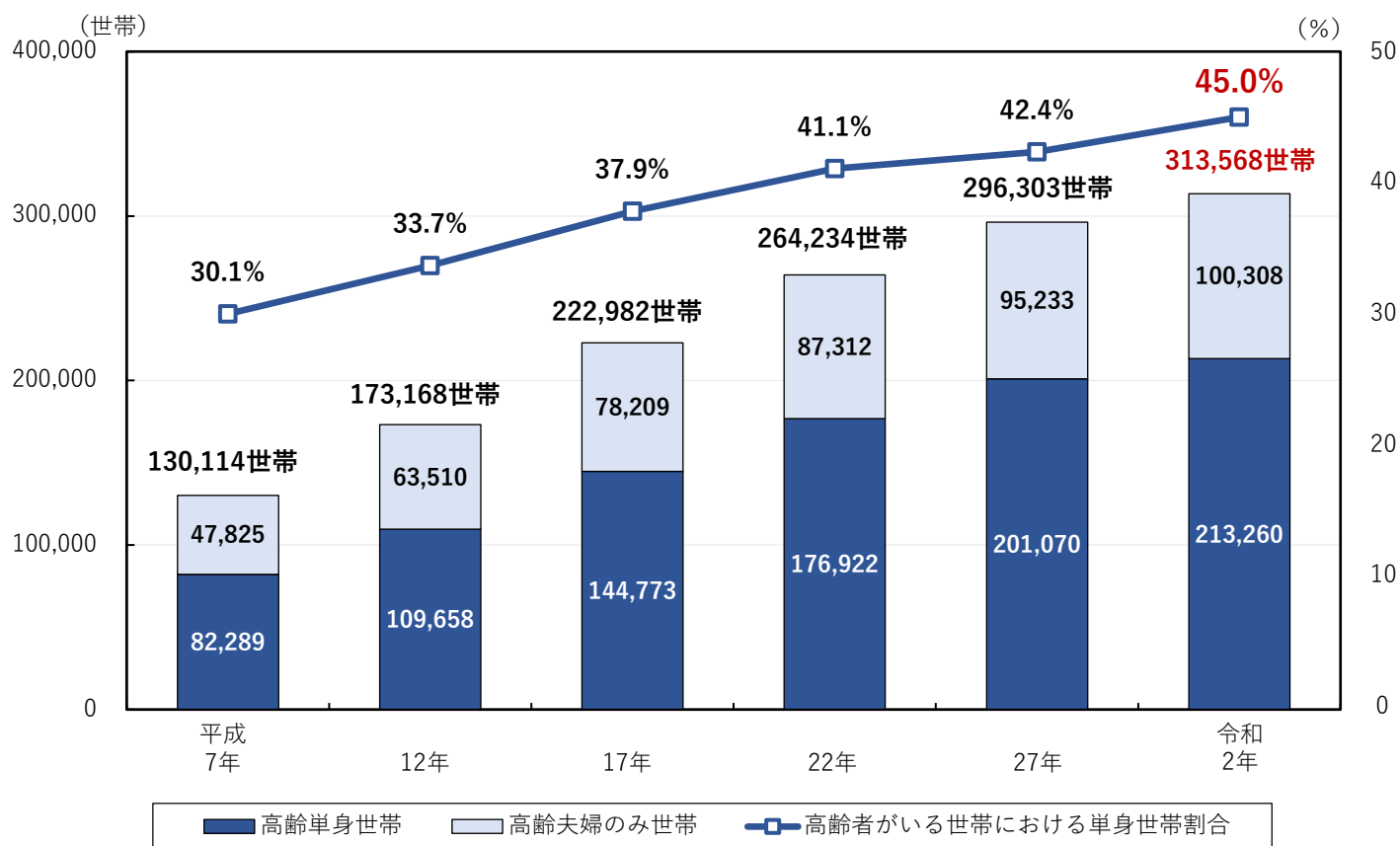


図1-5 高齢单身・高齢夫婦のみ世帯数の推移（大阪市）

- 高齢者数の増加に伴い、令和2年には**高齢单身世帯は約21万世帯**、**高齢夫婦のみ世帯は約10万世帯**となっている。
- 高齢者がいる世帯における**高齢单身世帯の割合は年々増加**している。
令和2年では、**高齢者がいる世帯の約45%が高齢单身世帯**となっている。

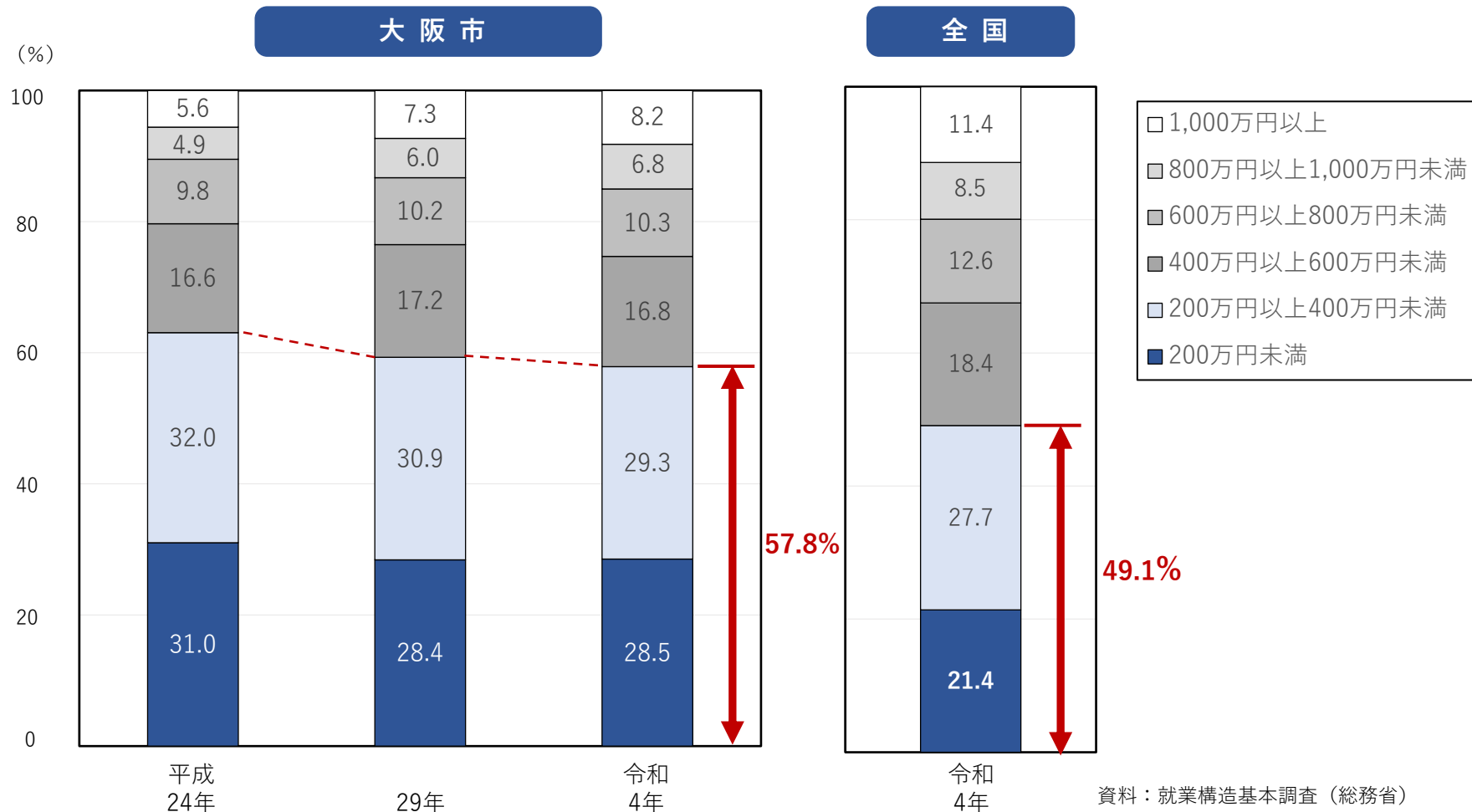


注：高齢者单身世帯は、「65歳以上世帯員のみの世帯」で家族類型「単独世帯」
 高齢夫婦のみ世帯は、「65歳以上世帯員のみの世帯」で家族類型「夫婦のみの世帯」

資料：国勢調査（総務省）

図1-6 世帯所得の所得別世帯数の推移（大阪市、全国）

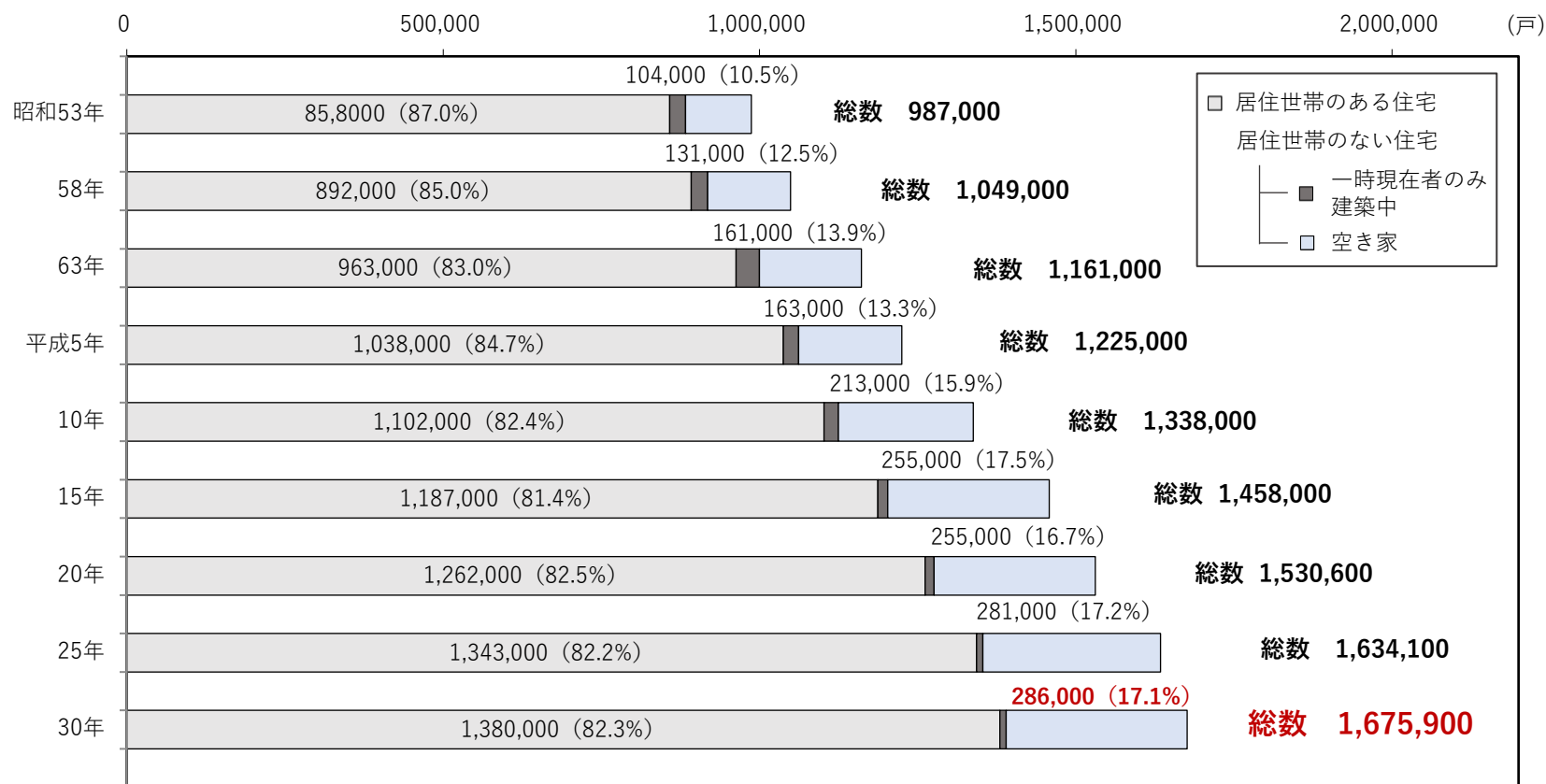
○ 大阪市における世帯所得の所得別世帯数の推移をみると、
400万円未満は減少傾向となっているものの、**57.8%**と**全国(49.1%)**と比べて高くなっている。



2. 住宅ストックの状況

図2-1 総住宅数の推移（大阪市）

- 大阪市内の**総住宅数は年々増加**しており、**平成30年で約168万戸**となっている。
- **空き家戸数も増加傾向**にあり、平成30年では約29万戸となっている。
平成30年の空き家率は約17.1%で、平成15年から**概ね横ばい傾向**となっている。



注：（ ）内は、総住宅数を100とする構成比（%）

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-2 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）

- 大阪市内の総住宅数約168万戸のうち居住のある住宅をみると、平成30年では、**持家が約56万戸（42.6%）**、**借家が約75万戸（57.4%）**で、借家が持家の戸数を上回っている。
- 持家、民営借家ともに非木造の割合が増加しており、平成30年では**民営借家の木造は1割未満**となっている。

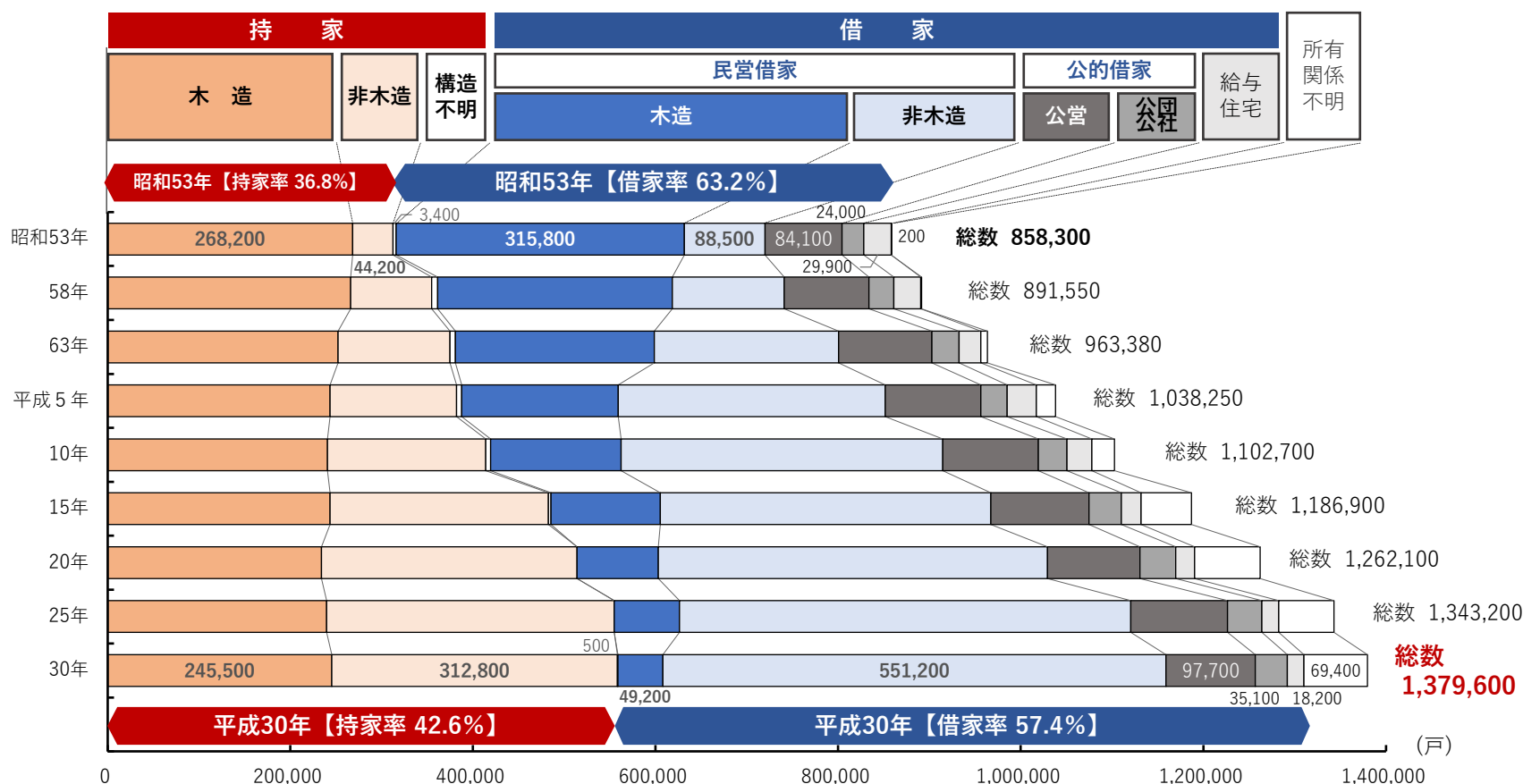
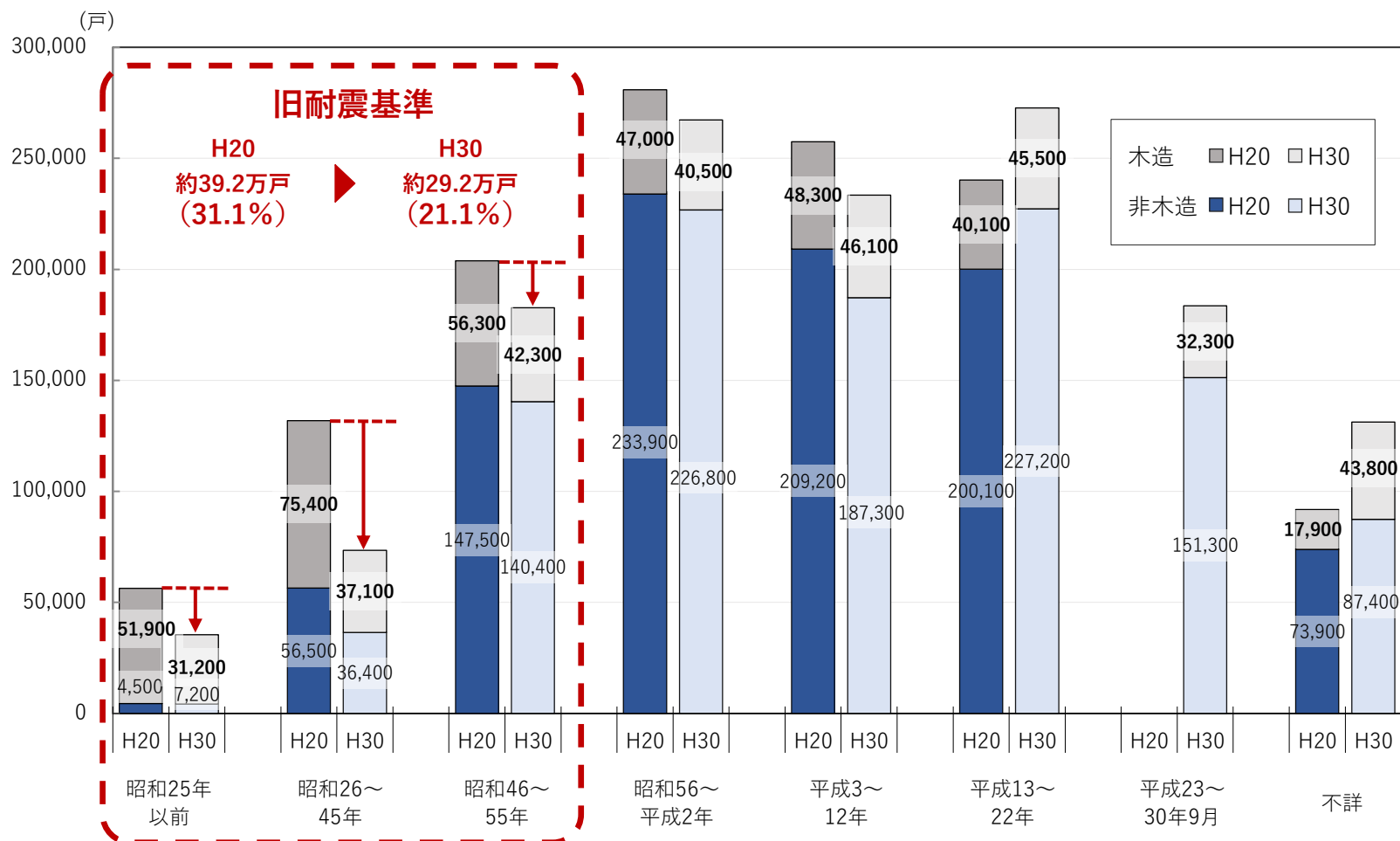


図2-3 建築時期、構造別住宅数（大阪市）

- 昭和56年以前の旧耐震基準で建築された住宅は、この10年間で減少しているものの、平成30年時点で約29万戸（約2割）存在している。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-4 着工新設住宅戸数の推移（大阪市）

- **着工新設住宅戸数**は、平成21年に大幅に落ち込んだが、平成25年以降は**概ね3万戸の水準で推移**し、令和5年は約3.1万戸となっている。
- **持家と借家の割合は、4：6**となっている。

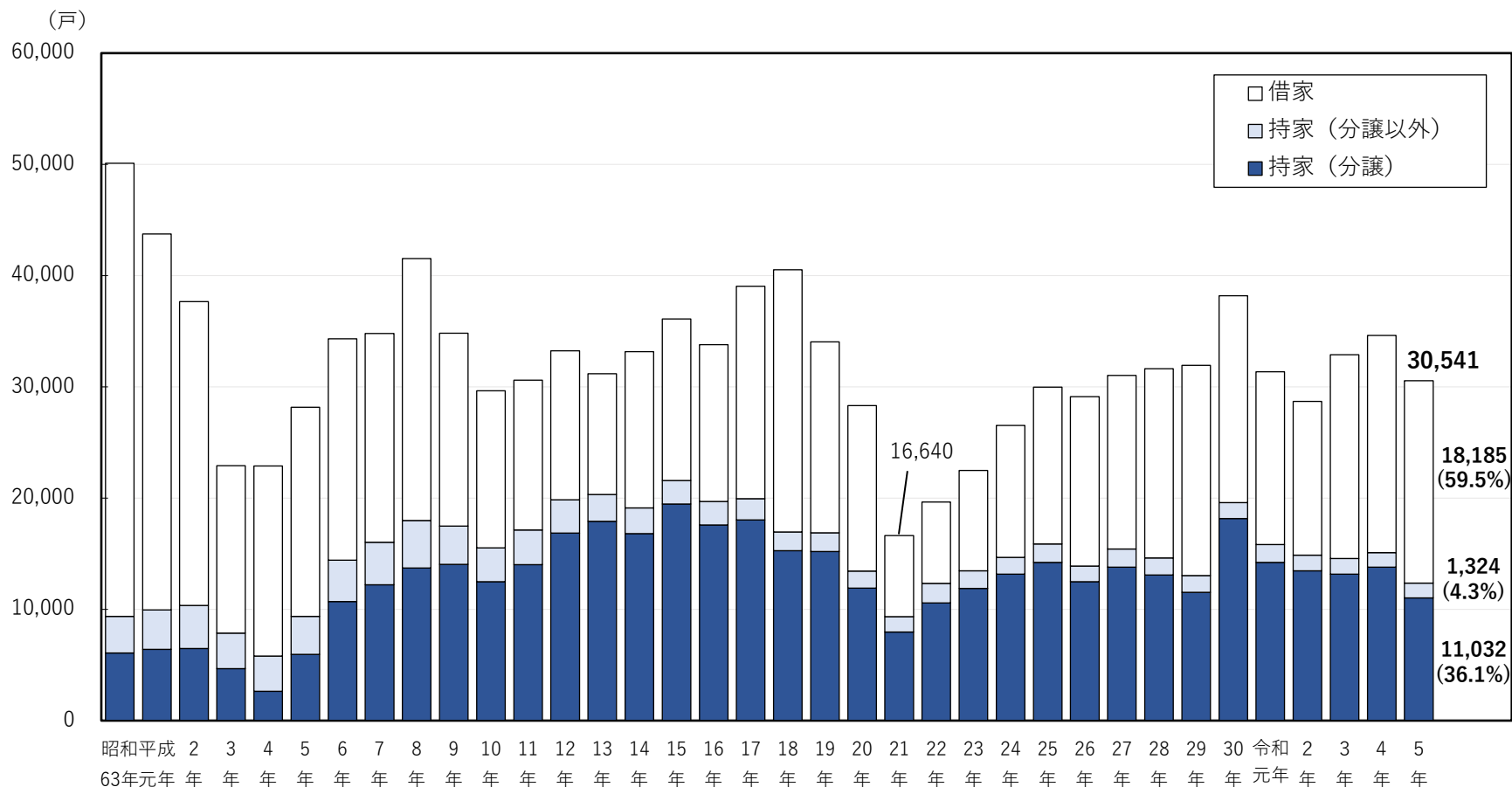
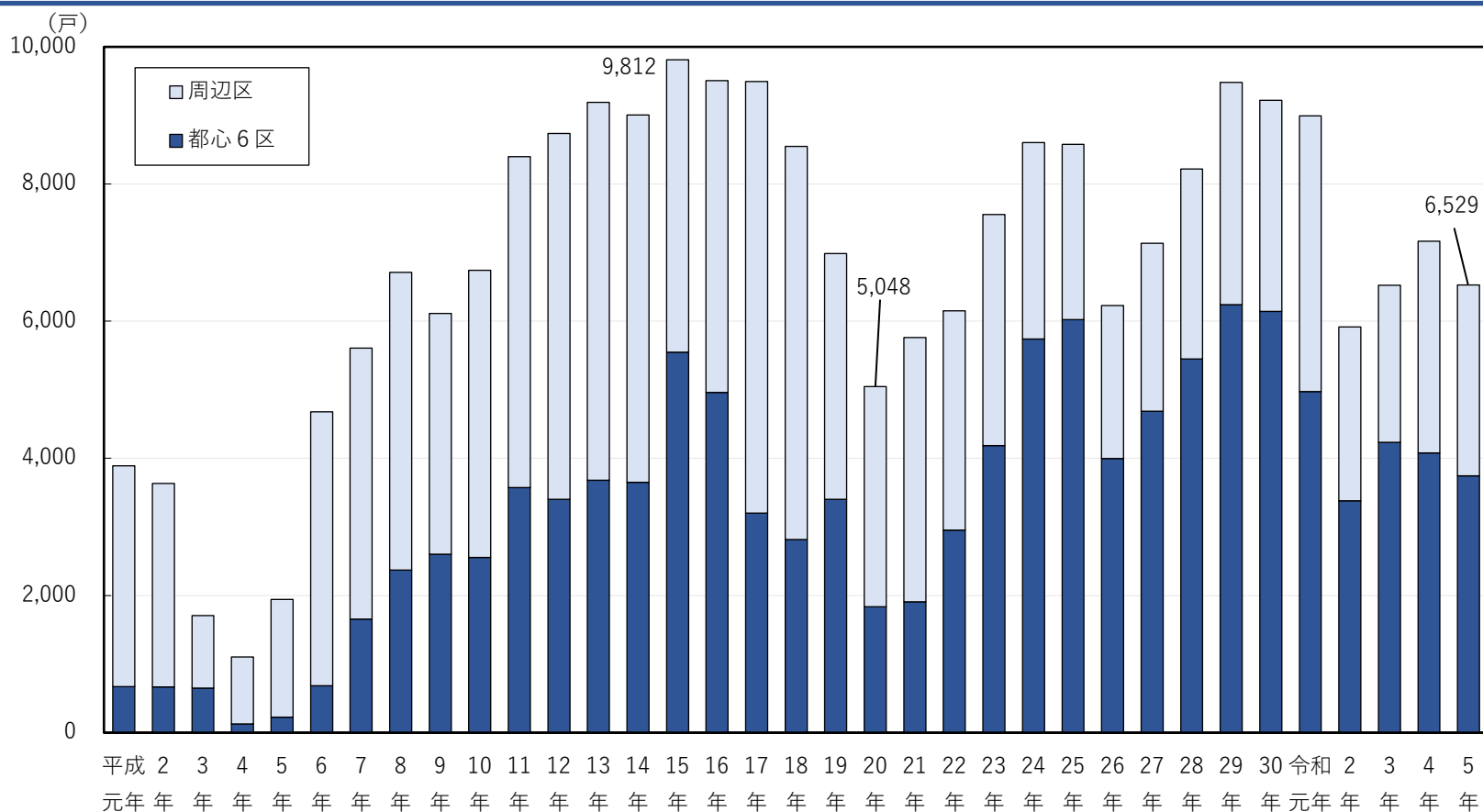


図2-5 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）

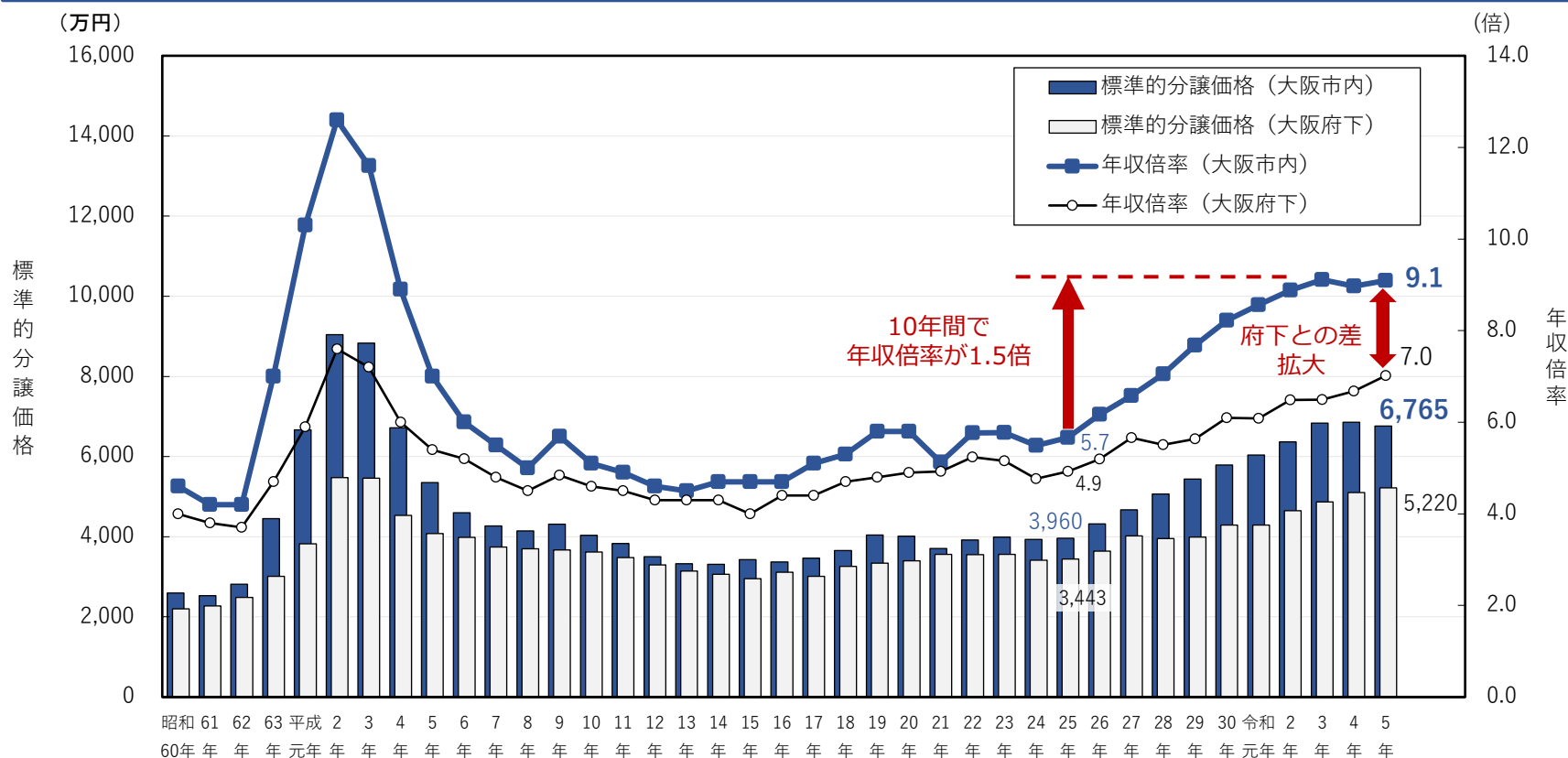
- 民間分譲マンションの新規供給戸数は、平成15年の約9,800戸をピークに、平成20年には約5,000戸まで減少した。
その後増減を繰り返し、**令和2年以降は6,000戸前後で推移**している。
- 都心6区での新規供給戸数が増加しており、平成23年以降は**全体の半数以上**を占めている。



資料：平成元年 …高層住宅協会調べ
平成 2 年～…C R I（長谷工総合研究所）

図2-6 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移（大阪市、大阪府）

- 標準的分譲価格および年収倍率(マンション価格 / 年収)は上昇傾向になっており、どちらもこの10年で1.5倍以上に拡大している。
- 令和5年では、大阪市内では約6,800万円(年収倍率9.1倍)、大阪府下で約5,200万円(年収倍率7.0倍)と、府下との差も拡大している。



注1：標準的分譲価格は住戸専用面積を75㎡として計算した。

注2：年収倍率は標準的分譲価格を京阪神都市圏勤労世帯平均収入で除した。

注3：平成12年以前の平均年収は当該年次末日時点の値、

平成13年以降の平均収入は翌年1月～3月期の値。(令和5年のみ7～9月期の値を暫定的に用いている)

注4：大阪府下については、大阪市を除く。

資料：分譲価格

平均年収

…C R I (長谷工総合研究所)

～平成12年 …貯蓄動向調査(総務省)

平成13年～…家計調査(総務省)

図2-7 建て方別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市）

- 住宅の空き家戸数は増加傾向にあり、平成30年では約29万戸、空き家率は17.1%。
- 建て方別にみると、木造共同住宅は、空き家戸数は減少しているものの
空き家率は大きく増加しており、最も高い50.3%となっている。

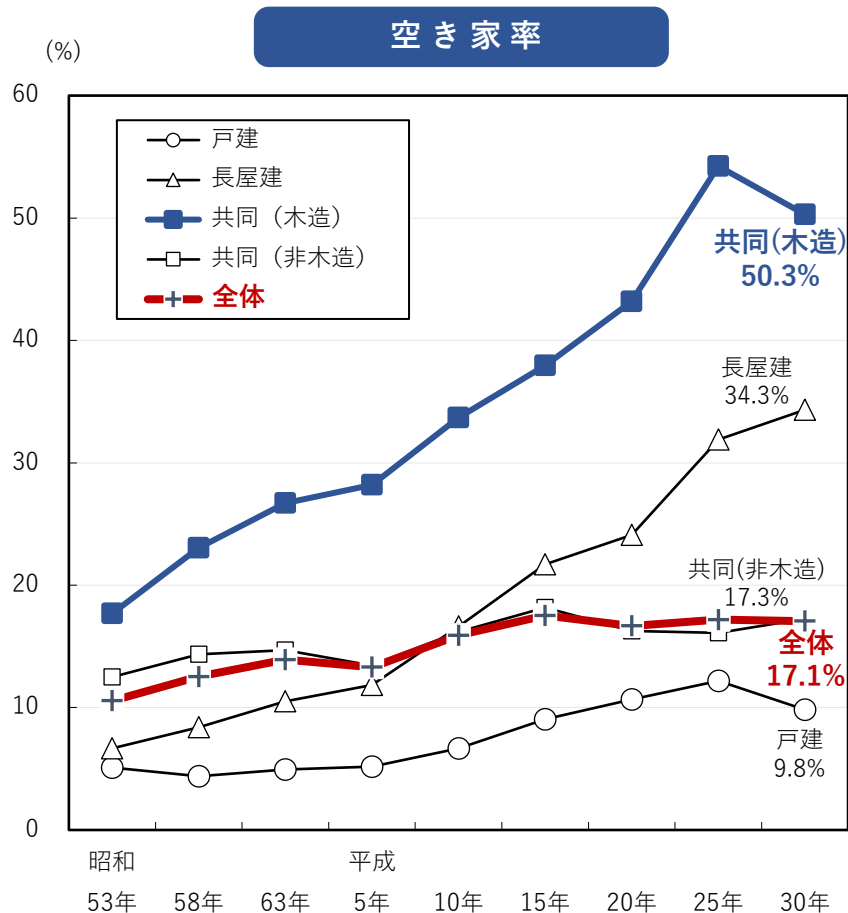
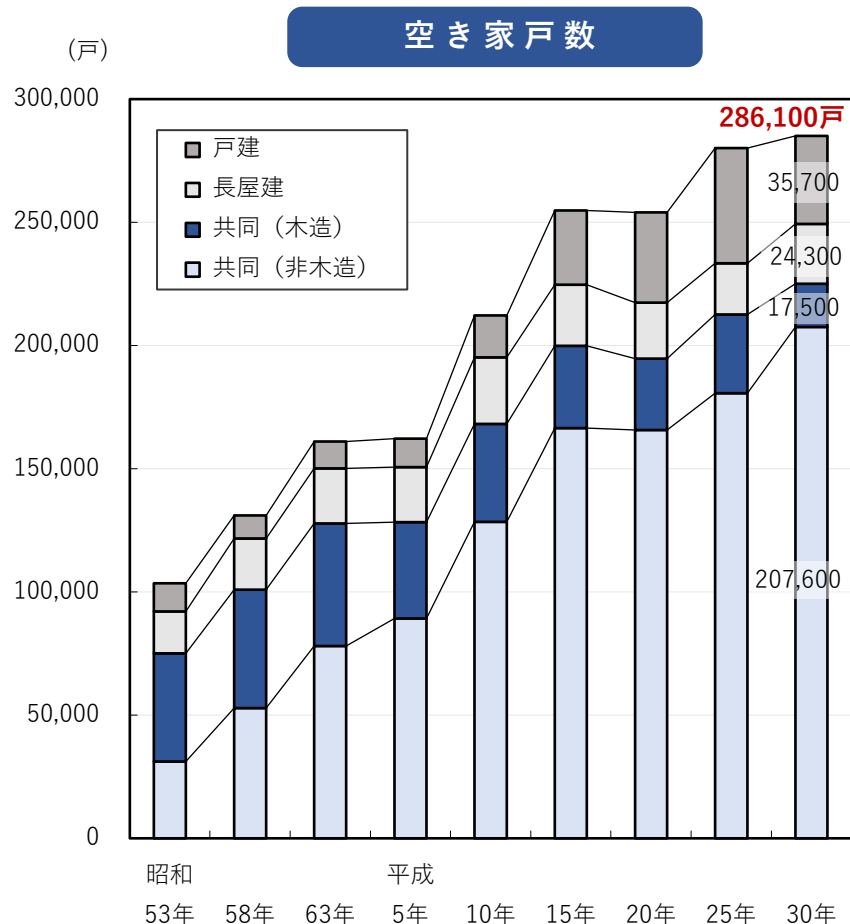


図2-8 種類別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市、全国）

- 大阪市の空き家率(17.1%)は、全国 (13.6%)と比べて高い水準。
- 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率（使用目的のない空き家率）は、4.5%と全国(5.6%)より低い、平成30年では約7.6万戸と増加傾向となっている。

