

# 賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め

## [大阪圏・名古屋圏版] (5)

### 大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県）の賃貸住宅市場

藤井 和之

株式会社タス

主任研究員 兼 新事業開発部長

【ふじい・かずゆき】1962年生まれ。賃貸住宅の空室率や募集期間、更新確率等の時系列指標を開発。それらの指標と公的統計を用いた賃貸住宅マーケットの分析を行う。(株)タスが毎月発行している賃貸住宅市場レポートの執筆、業界誌への寄稿、セミナーの講師を務める。不動産証券化協会認定マスター、MRICS（英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会メンバー）、宅地建物取引士。

バブル経済が破綻するまで、大阪圏は二大経済圏の一つとして東京圏と並び称されていました。ところが平成の30年の間に両者の差は拡大し、今や東京圏一強状態になっています。筆者の個人的見解ですが、両経済圏の差が拡大した理由の一つとして、大阪圏がネット時代への対応が遅れたことが挙げられると考えています。2000年のITバブル時に、東京圏では多くのデータセンターが建設され、併せて基幹ネットワーク網が張り巡らされました。対して大阪圏では、東京圏ほど迅速に環境の整備が進みませんでした。期間にして数年の差ですが、これが東京圏への本社機能の集中を促した可能性があると考えています。本社機能の集中とともに、人の流れも東京圏へ集中することになりました。

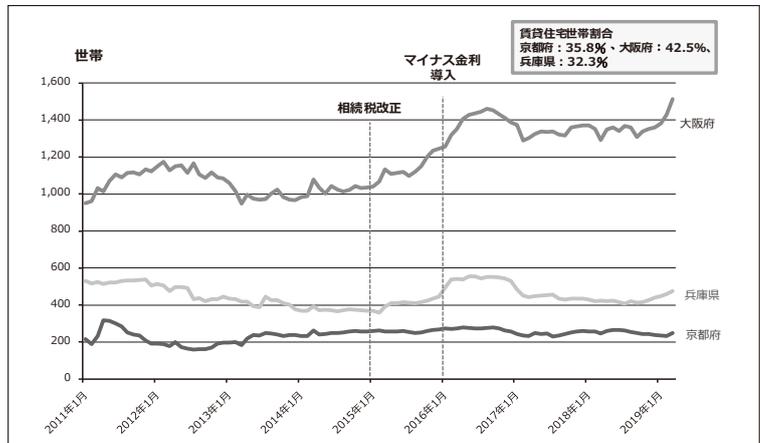
安倍政権がスタートし、外国人観光客誘客に力を注ぎ始めた結果、大阪圏はインバウンド効果で活気を取り戻しつつあります。2025年には万博が開催されることも決定しており、大阪圏は国際都市圏として飛躍できるチャンスを迎えています。

今回は、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県）の賃貸住宅市場の状況について解説します。

#### 1. 大阪圏の賃貸住宅需給状況

まず大阪圏の需給状況からみていきましょう。賃貸住宅の需要の増減は、賃貸住宅に居住する世帯数の増減と考えることができます。図1は、総務省の「住民基本台帳月報」の世帯数増加幅に「平成25年住宅・土地統計調査」から算出した全世帯に占める借家居住世帯の割合（京都府：35.8%、大阪府：42.5%、兵

図1 大阪圏の推定賃貸住宅居住世帯数の増加幅推移（12ヶ月移動平均）



総務省「住民基本台帳月報」、「平成25年住宅・土地統計調査」からタスが作成

庫県：32.3%) を乗じて推定した、大阪圏の推定賃貸住宅居住世帯数の増加幅推移です。なお世帯数の増加幅には季節変動がありますので、これを除するために12ヶ月の移動平均をとっています。京都府と兵庫県では世帯数の増加幅に大きな変化はなく、京都府は月250世帯前後、兵庫県は月450世帯前後、賃貸住宅居住世帯が増加していると推定されます。これに対して大阪府は、アベノミクスが始まった2013年から世帯数の増加幅が拡大傾向にあり、2019年3月には月1,500世帯を超えてきました。

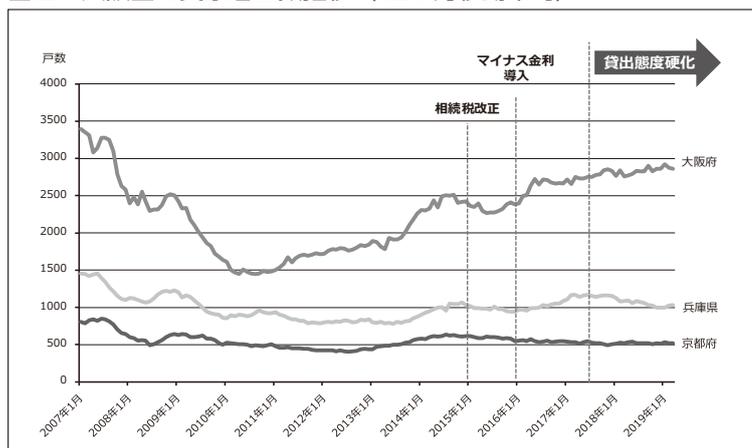
次に賃貸住宅の供給状況を確認しましょう。図2に国土交通省の「住宅着工統計」から作成した貸家着工数の推移を示します。こちらも季節変動を除するために12ヶ月の移動平均をとっています。京都府の貸家着工数は、ミニバブル崩壊後に大きく減少した後2010年以降は概ね月500戸前後の横ばい傾向で推移しています。一方で大阪府と兵庫県はアベノミクス以降、着工数は増加傾向となりました。両府県ともに相続税改正の影響はみられませんが、マイナス金利導入

に伴う金融機関の貸出態度軟化の影響を受けた貸家着工数増加が確認できます。2017年月中旬以降からの金融機関の貸出態度硬化の影響で兵庫県の着工数は月1,000戸程度まで減少しましたが、大阪府の貸家着工数は増加が続いており、2019年3月時点では月2,900戸前後で推移しています。

では、大阪圏の賃貸住宅の需給ギャップを確認しましょう。図3は毎月の着工数から、賃貸住宅に居住する増加世帯幅を差し引いたグラフです。すべての地域でアベノミクス以降に需給ギャップが拡大しましたが、世帯の増加幅拡大が貸家着工数の増加を上回ったことから2014年月中旬をピークにして、すべての地域で需給ギャップは縮小傾向となりました。しかし、マイナス金利導入以降の貸家着工数増加の影響で大阪府と兵庫県の需給ギャップは再び拡大しました。2017年月中旬以降の金融機関の貸出態度硬化後、需給ギャップは大阪府が横ばい傾向、兵庫県が縮小傾向で推移しています。京都府は2016年月中旬以降横ばい傾向で推移しています。図3から、大阪圏ではすべての地域、すべての時点で貸家着工数（供給）の増加が、推定賃貸住宅世帯数（需要）の増加幅を上回っていることが分かります。ただし、図3は建て替え等に伴う賃貸住宅の除却を考慮していませんので、需給ギャップの拡大が、イコール賃貸住宅ストックの拡大ではないことに注意が必要です。建て替えが多い地域では、除却される賃貸住宅戸数が多いので、賃貸住宅ストックの実質増加分が少なくなります。例えば、大阪市を中心部等の容積率の大きいところでは、より高層の賃貸住宅に建て替えられている物件が多いと考えられます。したがって、大阪府の需給ギャップは高い水準で推移していますが、この数値ほどは供給過剰にはなっていないと考えられます。問題は郊外部における相続税対策目的の賃貸住宅建設です。従前は賃貸住宅ではなかった物件（新規）の供給が多いと考えられますので、需給ギャップが示す通りに供給過剰となっている可能性があります。

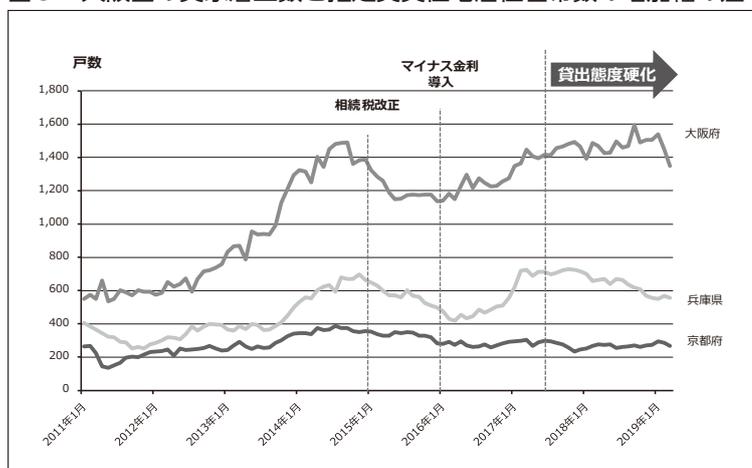
需給ギャップ推移を踏まえて、大阪圏の賃貸住宅の空室率の推移をみてみましょう。図4にマンション系（ここでは構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨

図2 大阪圏の貸家着工数推移（12ヶ月移動平均）



国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図3 大阪圏の貸家着工数と推定賃貸住宅居住世帯数の増加幅の差



国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳月報」、「平成25年住宅・土地統計調査」からタスが作成

鉄筋コンクリート造の賃貸住宅をマンション系としています) 賃貸住宅の空室率TVIの推移を、図5にアパート系（ここでは構造が木造、軽量鉄骨造の賃貸住宅をアパート系としています) 賃貸住宅の空室率TVIの推移を示します。他の地域と同様に、大阪圏においてもマンション系の賃貸住宅のほうがアパート系の賃貸住宅よりも空室率TVIが低い水準で推移しています。これはマンション系の賃貸住宅が都市部の中心部に立地している物件が多く、アパート系賃貸住宅に比較して市場競争力が高いことが要因です。

### (1) 京都府

京都府のマンション系空室率TVIは長期的に改善傾向にあります。相続税改正やマイナス金利導入の影響もほとんど受けていません。一方アパート系空室率TVIは相続税改正やマイナス金利導入の影響で大きく悪化しました。2017年月中旬以降の金融機関の貸出態度硬化の影響を受けてマンション系空室率TVIは改善

幅が拡大しました。また、アパート系空室率TVIは改善傾向に転じています。

## (2) 大阪府

大阪府のマンション系空室率TVIは相続税改正やマイナス金利導入の影響を受けて悪化傾向で推移しています。2017年中旬以降の金融機関の貸出態度硬化後も大阪府では供給の増加が継続していることから、マンション系空室率TVIは悪化傾向が続いています。マンション系賃貸住宅は規模が大きく工期が長い物件が多いため、着工してから市場に投入されるまでに期間を要することから、マンション系空室率TVIの悪化傾向は当面継続する可能性があります。一方でアパート系空室率TVIは、マンション系空室率TVIと同様に相続税改正やマイナス金利導入の影響を受けて悪化傾向となりましたが、2016年中旬をピークに改善傾向に転じています。大阪府では、規模の大きいマンション系の賃貸住宅の供給割合が高いことから、アパート系の賃貸住宅の供給過剰感が早期に解消されたと考えられます。

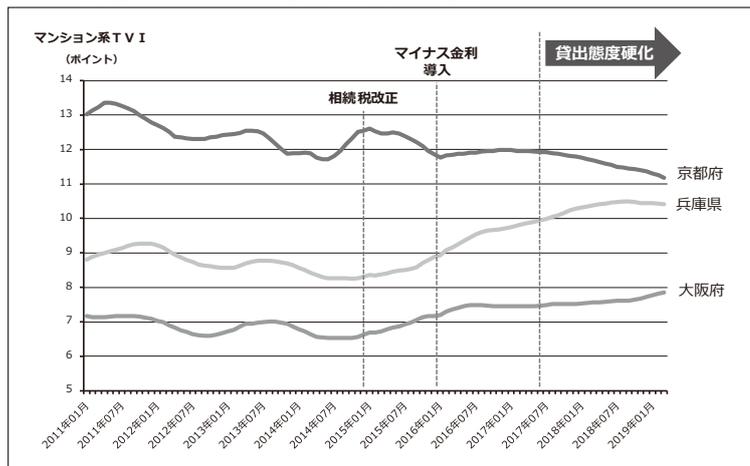
## (3) 兵庫県

兵庫県においては、マンション系は相続税改正後に、アパート系はマイナス金利導入後に空室率TVIが悪化しています。まず都市部でのマンション系供給が増加し、その後に郊外部のアパート系供給が増加したと考えられます。2017年中旬以降の金融機関の貸出態度硬化後、マンション系空室率TVIは大阪府と同様に悪化傾向で推移していますが、アパート系空室率TVIは改善に転じています。

## 2. 大阪圏の賃貸住宅の間取り別供給状況

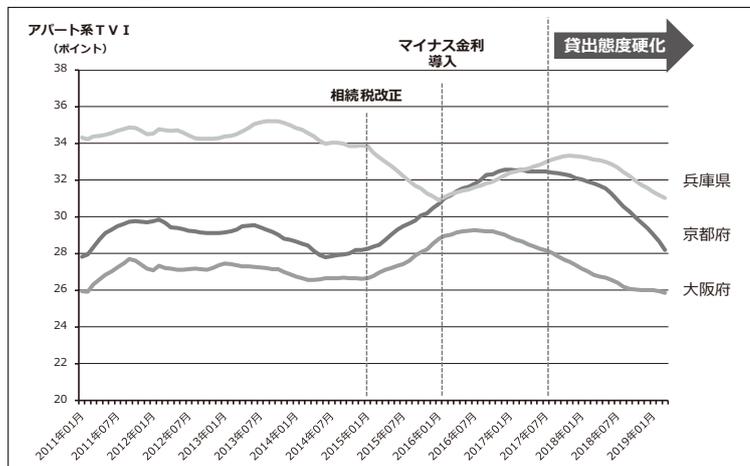
図6、図9、図12に京都府、大阪府、兵庫県の流通物件の間取り別築年分布を示します。上図が間取り別の物件数、下図が間取り別の供給割合を示しています。また、間取りは下からワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K、2DK、2LDK、3DK、3LDKの順です。東京圏では、バブル期、ミニバブル期の2つの山しかありませんが、大阪圏ではこれに加えて阪神大震災後の供給の山が観察できます。また、図7、図10、図

図4 大阪圏のマンション系（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）空室率TVI推移



タスガ分析

図5 大阪圏のアパート系（木造、軽量鉄骨造）空室率TVI推移



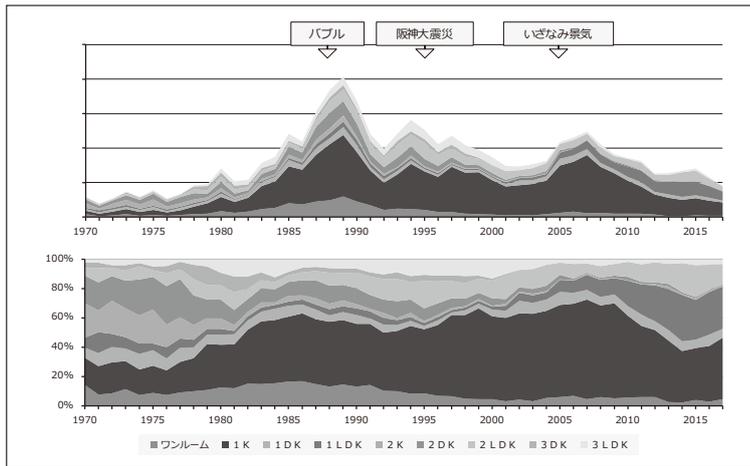
タスガ分析

13に京都府、大阪府、兵庫県の間取り別空室率TVI推移を、図8、図11、図14に京都府、大阪府、兵庫県の間取り別賃料指数の推移を示します。賃料指数は2009年第4四半期を100とした四半期ごとの推移です。これらを用いて地域別に間取り別の供給状況についてみていきましょう。なお、本文中で単身者向け物件としている間取りはワンルームと1Kを、家族向け物件としている間取りはワンルーム・1K以外を示しています。

### (1) 京都府

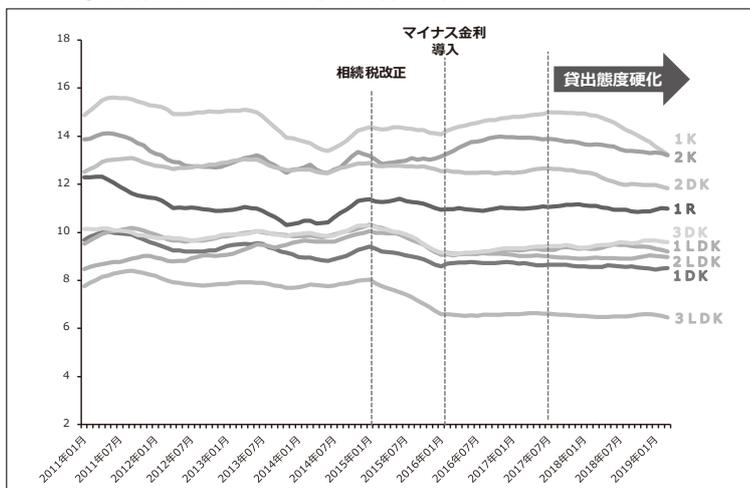
京都府の間取り別築年分布の阪神大震災後の供給の山は大阪圏の中で最も低く、比較的阪神大震災の影響が小さかったことが分かります。また、ミニバブルの山も低く、ミニバブル時にバブル時代の物件の建て替えがあまり進まなかったことが読み取れます。学生の街である京都市を抱える京都府では、バブル時代から

図6 京都府の賃貸住宅の間取り別築年分布（上図：物件数、下図：物件割合）



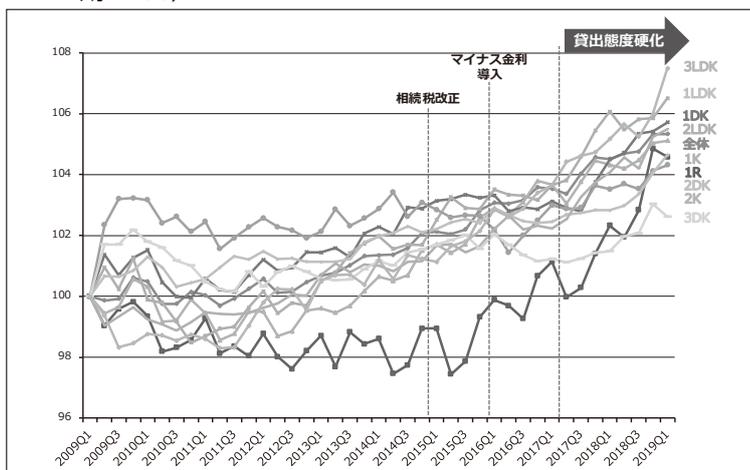
タスが分析

図7 京都府の賃貸住宅の間取り別TVI推移



タスが分析

図8 京都府の賃貸住宅の間取り別賃料指数推移（2009年第1四半期=100）



タスが分析

単身者向け物件の供給割合が、他の地域に比較して大きいのが特徴です。京都府における単身者向け物件の供給割合は、1993年以降に拡大しました。これは賃貸住宅に居住する家族世帯数が大阪圏では1995年を

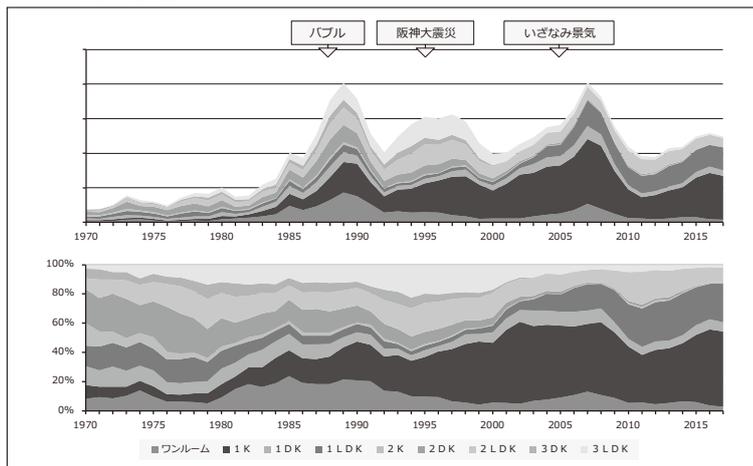
ピークに減少傾向となったのに対し、単身者世帯は増加傾向が継続していたことが要因です。このため、ミニバブル時の供給はバブル時の7割程度ですが、こと単身者向け物件に限るとバブル時とほぼ同じ供給量となっています。ミニバブル後に賃貸住宅の供給量は減少しましたが2014年頃から1Kの供給割合が増加しています。ワンルームはバブル時には多く供給されていましたが、2000年以降の供給量は少なく、流通している物件は築古のものが多くあります。また、2000年以降は、共働き世帯の増加を受けて小家族向けとして1LDKの供給が増加しています。バブル時に家族向け間取りとして多く供給されていた2K、2DK、3DK、3LDKの供給は2000年以降減少し、家族向け間取りは1LDKと2LDKが主体となっています。このため2K、2DK、3DK、3LDKの間取りで流通している物件は築古のものが多くあります。

以上を踏まえて間取り別空室率TVIの推移をみてみましょう。供給量の多い1Kは空室率TVIが最も高く、供給過剰気味になっていることが分かります。また流通量が多く築古物件の割合が高い2K、2DKの空室率TVIも高い水準で推移しています。さらに1Kと市場が競合し、築古物件の割合が高いワンルームも空室率TVIが高い水準で推移しています。これに対して築古の割合が高いが流通量の少ない3DK、3LDKは、希少性から空室率TVIが低い水準で推移しています。次に間取り別賃料指数をみてみましょう。アベノミクス以降賃料は上昇傾向に転じていますが、供給量の多い単身者向け物件の賃料の上昇は緩やかです。また、築古の割合が多いワンルーム、2K、2DK、3DKは、他の間取りに比較して賃料の回復が遅れています。

## (2) 大阪府

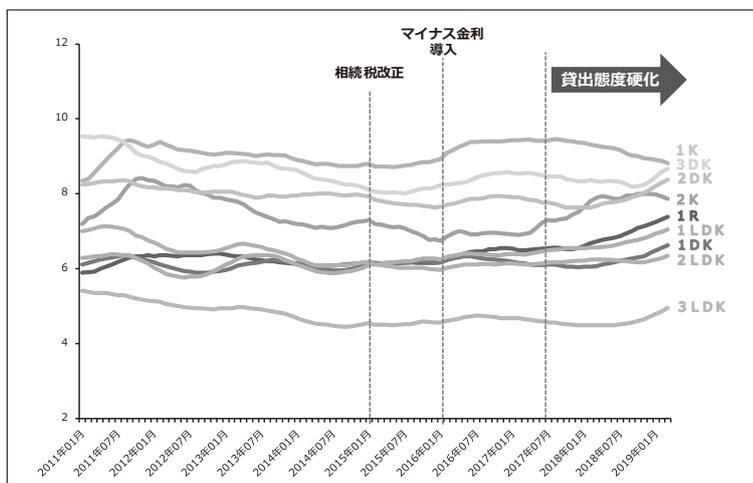
大阪府においては、バブル期、阪神大震災後の供給、ミニバブル期の3つの山に加えて、2015年の相続税改正と2016年のマイナス金利導入による金融機関の

図9 大阪府の賃貸住宅の間取り別築年分布 (上図：物件数、下図：物件割合)



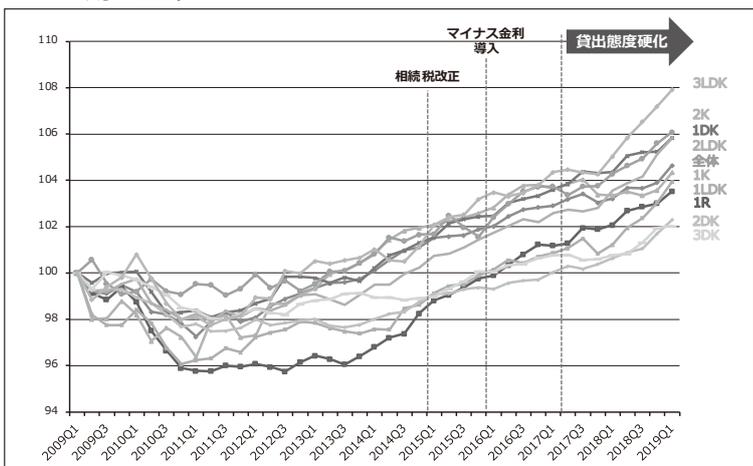
タスガ分析

図10 大阪府の賃貸住宅の間取り別TVI推移



タスガ分析

図11 大阪府の賃貸住宅の間取り別賃料指数推移 (2009年第1四半期=100)



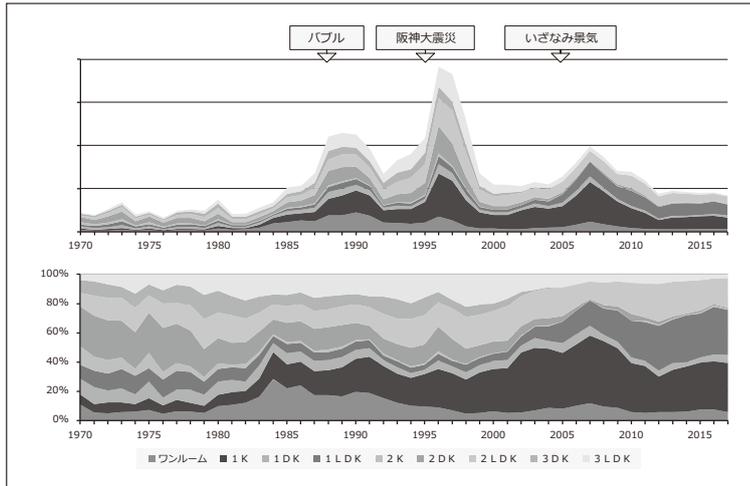
タスガ分析

貸出態度軟化に伴う供給の山が観察できます。最後の山は他の2地域でははっきりと観察できませんので、大阪圏においては、大阪府で集中的に賃貸住宅供給が行われたことが分かります。バブル期以降の山が大き

いことから、バブル時代に建設された賃貸住宅の多くが建て替えられていると考えられます。前述したように、近畿圏では1995年をピークに賃貸住宅に居住する家族世帯が減少傾向となったのに対して単身世帯は一貫して増加傾向にあります。この状況に市場が反応した結果、大阪府でも1995年を境に、元々半分程度を占めていた家族向け物件の供給割合が減少し、供給物件が単身者向け、特に1K中心にシフトしていきました。このため、ミニバブル期のピークはバブル期とほぼ同じですが、単身者向け物件の供給量はバブル期の1.5倍となっています。単身者向け物件の供給は、ミニバブル破たん後に、一旦減少に転じましたが、相続税改正やマイナス金利導入の影響を受け再び1Kの供給が増加しています。ワンルームはバブル時には多く供給されていましたが、2000年以降の供給量は少なく、流通している物件は築古のものが多くなっています。また、2000年以降は、共働き世帯の増加を受けて小家族向けの1LDKの供給が増加しています。バブル時に家族向け間取りとして多く供給されていた2K、2DK、3DK、3LDKの供給は2000年以降減少し、家族向け間取りは1LDKと2LDKが主体となっています。このため2K、2DK、3DK、3LDKの間取りで流通している物件は築古のものが多くなっています。

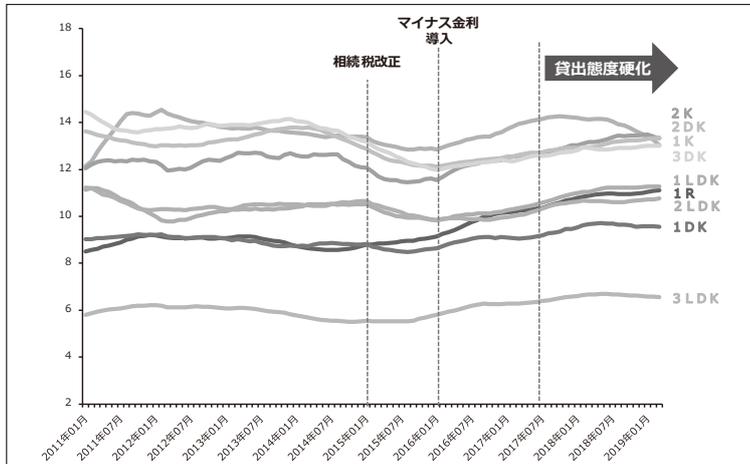
以上を踏まえて間取り別空室率TVIの推移をみてみましょう。大阪府の分析に使用しているデータの8割以上はマンション系であるということもあり、空室率TVIは全体的に堅調に推移しています。その中でも、供給量の多い1K、築古の物件が多いワンルーム、2K、2DK、3DKの空室率TVIが高い水準で推移しています。また、全体的に相続税改正が施行された2015年以降、若干悪化傾向で推移しています。2017年月中旬以降の金融機関の貸出態度硬化以降、1Kの空室率TVIは改善に転じていますが、その他の間取りでは悪化傾向が継続しています。次に間取り別賃料指数をみてみましょう。アベノミクス以降賃料は上昇傾向に転じて

図12 兵庫県の賃貸住宅の間取り別築年分布（上図：物件数、下図：物件割合）



タスが分析

図13 兵庫県の賃貸住宅の間取り別TVI推移



タスが分析

図14 兵庫県の賃貸住宅の間取り別賃料指数推移（2009年第1四半期=100）



タスが分析

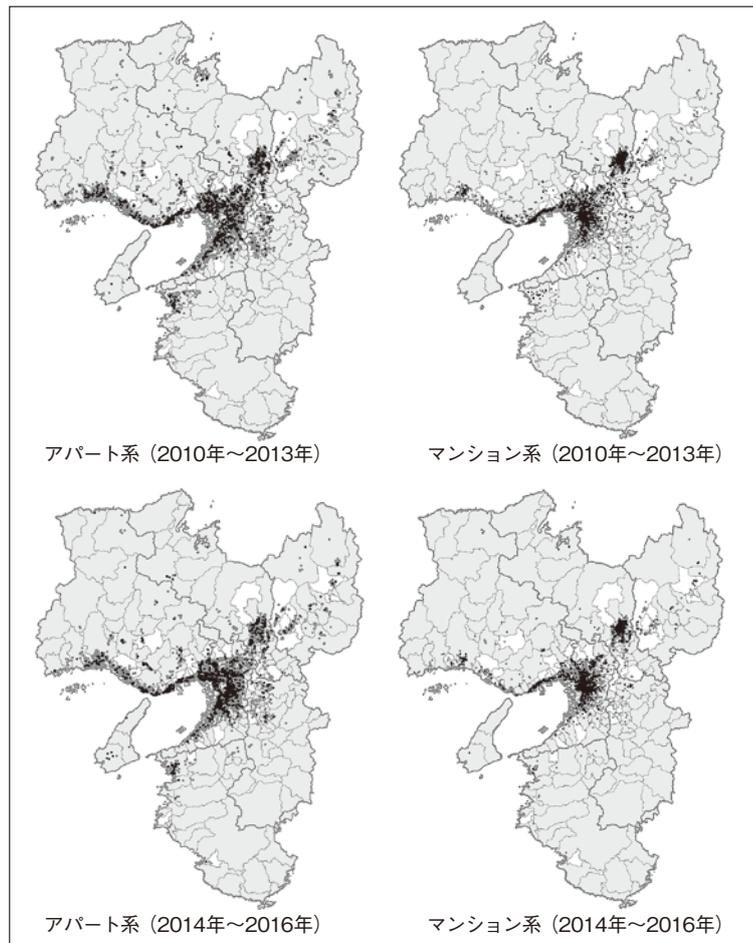
いますが、供給量の多い単身者向け物件、および1LDKの賃料の上昇は緩やかです。また、築古の割合が多い2DK、3DKは、他の間取りに比較して賃料の回復が遅れています。

### (3) 兵庫県

1995年の阪神大震災で最も大きな被害を受けた兵庫県は、震災の復興に伴う供給量の増加の山が最も大きくなっています。兵庫県ではもともと家族向け物件の供給が中心でしたが、京都府や大阪府から少し遅れて1998年から単身者向け物件への供給シフトが観察できます。ミニバブル時の供給量のピークは、阪神大震災の復興に伴う供給時のピークの6割程度ですが、単身者向け物件に限るとほぼ同じ量を供給しています。ミニバブル後に供給量は減少し、2013年以降の供給量はほぼ一定で、相続税改正やマイナス金利導入の影響はほとんど見られません。ただし、1Kの供給割合は増加傾向にあります。とはいえ、京都府や大阪府に比較すると家族向け物件の供給割合は多いのが特徴です。ワンルームは阪神大震災の復興に伴う供給時までには多く供給されていましたが、2000年以降の供給量は少なく、流通している物件は築古のものが多くなっています。家族向け物件について、2Kはバブル期以降の供給がほとんどありません。阪神大震災の復興に伴う供給時まで家族向け間取りの中心であった2DK、3DK、3LDKの供給は2000年以降減少し、現在は1LDKと2LDKが主体となっています。このため2K、2DK、3DK、3LDKの間取りで流通している物件は築古のものが多くなっています。また、2000年以降は、共働き世帯の増加を受けて小家族向けとして1LDKの供給が増加しています。

以上を踏まえて間取り別空室率TVIの推移をみてみましょう。全体的にマイナス金利導入後に悪化傾向に転じています。供給量の多い1Kの空室率は高い水準で推移していますが、2017年の金融機関の貸出態度硬化後に改善傾向に転じています。築古物件が多く市場を1Kと共有するワンルームは空室率TVIの悪化幅が大きく、2017年中旬以降も悪化傾向が続いています。同じく築古物件の多い2K、2DK、3DKの空室率も悪化傾向で推移しています。次に間取り別賃料指数をみてみましょう。アベノミク

図15 大阪圏の賃貸住宅の供給エリア (濃い点:ワンルーム・1K、薄い点:ワンルーム・1K以外、グレイ:人口減少地域、白抜き:人口増加地域)



総務省2010年、2015年「国勢調査」および住宅情報提供会社データからタスが分析

ス以降、賃料は上昇傾向に転じていますが、築古物件の多いワンルーム、2DK、3DKの賃料の回復が遅れています。同じく築古の多い2Kの賃料の回復スピードが速くなっていますが、2Kはバブル期以前の物件が多いためそもそも賃料が低い水準であったこと、残っている物件は立地が良いものが多いこと等の理由が考えられます。1Kの賃料は順調に上昇していましたが、相続税改正施行以降は供給割合が増加した影響を受けて横ばい傾向となっています。

### 3. 大阪圏の賃貸住宅の供給エリア

最後に、大阪圏でどのようなエリアに供給が行われているかについて確認しましょう。図15は総務省2010年、2015年「国勢調査」および住宅情報提供会社データから作成したアパート系とマンション系の賃貸住宅の供給状況です。上段が相続税改正の影響が出る前の2010年～2013年、下段が相続税改正の影響が出始めた2014年～2016年の供給状況を示しています。また左段がアパート系、右段がマンション系の供給状

況を示しています。なお、濃い点は単身者向け賃貸住宅（ワンルーム・1K）、薄い点は家族向け賃貸住宅（ワンルーム・1K以外）を示しています。さらに地図でグレイの自治体は2010年から2015年にかけて人口が減少した自治体、白抜きの自治体は2010年から2015年にかけて人口が増加した自治体を示しています。大阪圏では京都市、大阪市、神戸市の一部に人口が集中しつつあり、多くの自治体で人口が減少していることがわかります。

大阪圏では大阪府を除いて貸家着工数は大きく増加していないため、上段と下段で供給状況に大きな差はみられません。アパート系、マンション系とも都市部での単身者向け物件の供給が多くなっています。マンション系の供給は人口増加地域が中心ですが、アパート系は人口減少地域にも多く供給されています。東京圏や名古屋圏でも見られるように大阪圏でもアパート系は「土地ありき」、マンション系は「立地ありき」で提供されている傾向がうかがえます。

### 4. まとめ

連載第3回で、大阪圏ではすべての地域で「夫婦と子から成る世帯」がすでに減少傾向にあることを解説しました。これが、築古の家族向け物件の空室率TVIが高水準であること、賃料の回復が遅れていることの原因となっています。「夫婦と子から成る世帯」は今後も減少が続けることが予測されていますので、築古の家族向け物件のテナント付けは今後も厳しさを増すことになるでしょう。また、大阪圏においても共働き世帯増加による職住近接の動きが進むことが考えられます。郊外部の通勤通学の便が悪い立地に所在する賃貸住宅の経営も厳しさを増すことが考えられます。

2018年に発覚したスルガ銀行等による不正融資問題を受けて、金融庁は金融機関の投資用不動産向け融資に対する審査を強化しています。このため2018年後半から金融機関の貸出態度は更に硬化しています。最終回となる次回は、2019年3月に金融庁が発表した「投資用不動産向け融資に関するアンケート調査結果」の解説と、今後の賃貸住宅経営に求められるポイントについて考察します。