

2

February, 2024

# 不動産マーケットレポート

- 大阪府における賃貸マンションの動向 ・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ ・ . . . . . 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ ・ . . . . . 6
- J-REIT 保有物件にみる大阪府の賃貸  
マンションの運用実績 ・ . . . . . 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

# 大阪府における賃貸マンションの動向

2023年1月から10月までの大阪府における賃貸マンション着工戸数は16,133戸で、前年同期16,037戸から0.6%増加しました。四半期ベースでみると、足元の着工戸数は2022年第4四半期のピーク時から減少していますが、直近10年間でみると依然として高い水準を維持しています。本稿では、分譲マンション着工戸数との比較や、住戸タイプ別の着工戸数を整理・分析することを通して、大阪府の賃貸マンション市場の動向を考察しました。

## ●大阪府の賃貸マンション着工戸数は東京都の半分以下だが、関西圏全体では7割以上を占める

[図表1]は、2023年1月から10月までの東京圏<sup>※1</sup>および関西圏<sup>※2</sup>における賃貸マンション着工戸数を都府県別に集計したものです。これによると、大阪府の着工戸数は16,133戸で、東京都34,839戸の46.3%、神奈川県5,768戸の2.8倍、兵庫県3,543戸の4.6倍でした。

[図表2]は大阪府の賃貸マンション着工戸数と関西圏の賃貸マンション着工戸数に占める割合を示したものです。関西圏全体の着工戸数に占める大阪府の割合は、2017年頃から7割前後で推移していますが、2022年第2四半期頃から、その割合は上昇基調で、2023年第3四半期は77.0%となりました。

大阪府における賃貸マンションの着工戸数は東京都の半分程度にとどまりますが、関西圏では圧倒的な地位を占めると同時に、大阪府への集中度が高まっています。

## ●2022年第4四半期のピークからは減少したが、依然として高水準を維持

大阪府の賃貸マンション着工戸数は、コロナ禍で一旦減少しました。しかし、強い投資需要の後押しを受けて、2021年にはコロナ前の水準に回復し、2022年第4四半期は5,896戸で、直近10年間で最高となりました。2023年第2四半期は4,377戸で、前期比22.0%の大幅減少となり、続く第3四半期も4,471戸で着地しましたが、直近10年間でみると引き続き高い水準を維持しています。

足元の着工戸数減少は、2022年から2023年第1四半期にかけての着工戸数増加に対する反動減という側面はありますが、建設資材価格の上昇や、コロナ以降、一段と深刻化した建設技能労働者の不足による労務費上昇で建築費が上昇していることも一因と考えられます。

## ●2021年から賃貸マンション着工戸数が分譲マンション着工戸数を上回る状況が常態化

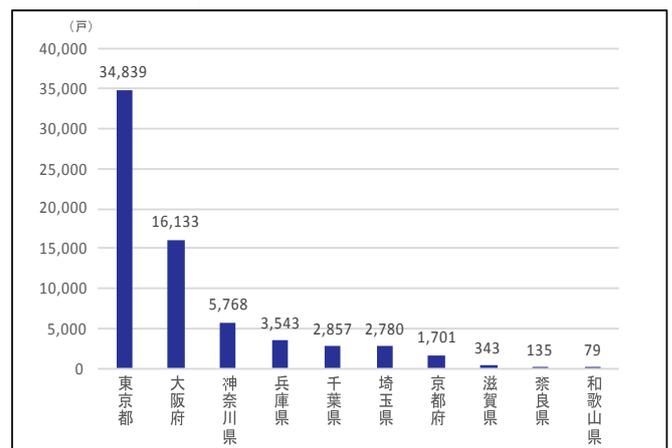
[図表3]は大阪府の賃貸マンション着工戸数と分譲マンション着工戸数の推移を表したものです。大阪府では2018年以降、分譲マンション着工戸数が賃貸マンション着工戸数を上回る状況でしたが、2021年第1四半期からは、賃貸マンション着工戸数が分譲マンション着工戸数を上回る状況が常態化しています。

供給サイドの要因として、分譲マンションから賃貸マンションへと開発がシフトしている可能性が考えられます。用地価格・建築費の上昇等により分譲マンション開発プロジェクトの収益性が低下していることに加え、開発素地が不足する中、分譲マンションでは開発が難しい立地条件であっても賃貸マンションであれば開発が可能ながあること、分譲マンションに比べて相対的に販売コストがかからず手離れが良いと考えられていることなどが背景として挙げられます。

不動産経済研究所の調べによると、関西圏における新築分譲マンション価格は高止まっており、初月契約率も2019年以降70%を下回る月が増加しています。また、厚生労働省「毎月勤労統計調査」によると、実質賃金は2022年4月から2023年11月(速報値)まで20か月連続でマイナスとなり、物価上昇に賃金の伸びが追いついていない状況です。消費者の住宅取得能力が実質的に低下しており、需要が分譲マンションから賃貸マンションへシフトしている可能性が考えられます。

※1：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県  
 ※2：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

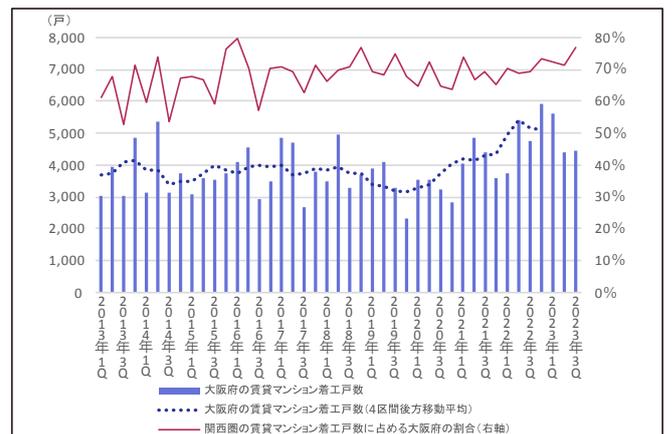
[図表1] 2023年1月から10月までの賃貸マンション着工戸数(東京圏、関西圏)



注：賃貸マンションは構造=鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造、建て方=共同住宅、利用関係=貸家として定義した。

データ出所：国土交通省「建築着工統計」

[図表2] 大阪府の賃貸マンション着工戸数と関西圏に占める割合



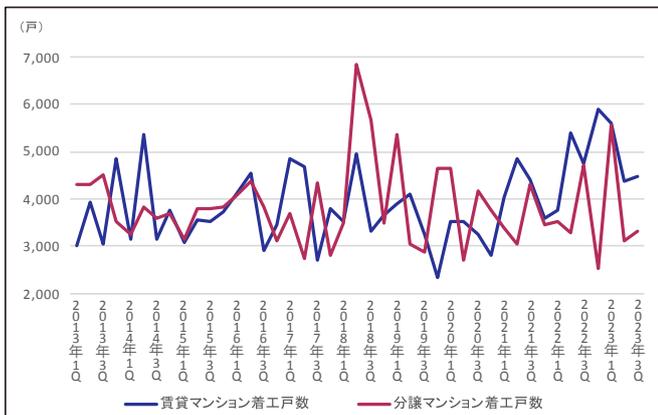
データ出所：国土交通省「建築着工統計」

## ●投資用ワンルームの着工戸数の低迷が続く

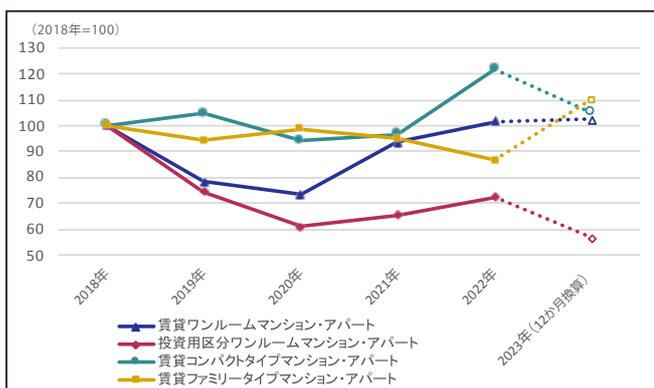
大阪府の賃貸マンション着工戸数(2023年1月から10月まで)を住戸タイプ別<sup>※3</sup>にみると、多い順に賃貸ワンルームマンション・アパート(以下、ワンルーム)が16,091戸(48.7%)、賃貸コンパクトタイプマンション・アパート(以下、コンパクト)が8,076戸(24.4%)、賃貸ファミリータイプマンション・アパート(以下、ファミリー)が4,458戸(13.5%)、投資用区分ワンルームマンション・アパート<sup>※4</sup>(以下、投資用ワンルーム)が4,415戸(13.4%)でした。これを12か月に単純換算して2018年からの推移を表したものが[図表4,5]です。ワンルームとコンパクトはコロナが一因と考えられる着工戸数の落ち込みがありました。2020年にはすでに底を打ち、2022年にはコロナ前の水準を上回りました。一方、2018年の着工戸数ではコンパクトを上回り、ワンルームに次いで多かった投資用ワンルームは、2020年に底を打ったものの戻りが鈍く、2023年1月から10月までの実績ではファミリーを下回りました。

2023年1月から10月までを12か月換算した場合、投資用ワンルームとコンパクトが減少、ワンルームが横ばいで推移するなか、ファミリーは増加する見込みです。ファミリーは他の住戸タイプ対比、平均稼働率および賃料単価の上昇がみられます[P8図表1,2]。分譲マンションの価格

[図表3]大阪府における賃貸マンションと分譲マンションの着工戸数



[図表5]大阪府における賃貸マンションの住戸タイプ別着工戸数(2018年=100)



が高止まり、賃金の実質的な目減りや金利上昇により取得能力が低下する場合は、今後も賃貸マンションへの需要が高まる可能性があり、そうした需要の増加を見込んでファミリーの着工戸数が増加していることも背景として考えられます。

## ●今後の見通し

建築費については、建設技能労働者不足が常態化するなか、2024年4月から建設業界でも残業上限規制が始まります。建設技能労働者不足を強め、労務単価上昇圧力や工期長期化につながる可能性があり、賃貸マンション着工戸数減少の誘因となる可能性があります。

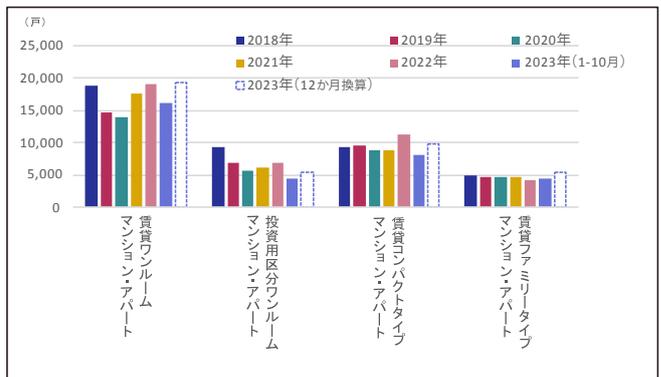
一方、大阪府・市はIR整備を進めており、現時点では2030年秋ごろに開業する予定で、自治体の試算によると、開業後はIR施設においては新たに約1.5万人の雇用を見込んでいます。それに伴って、賃貸マンションの需要も高まる蓋然性が高く、大阪府における賃貸マンションのポテンシャルは今後も高いと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 正村 美里)

※3：データの制約上、住宅の種類=共同、利用関係=貸家、規模(m<sup>2</sup>)で集計したため、アパートを含む。

※4：大阪府は分譲マンション供給戸数に占めるワンルーム、1Kタイプの住戸(投資用と思われる)の戸数の比率が高いため、賃貸ワンルームマンション・アパートと区分して集計した。

[図表4]大阪府における賃貸マンションの住戸タイプ別着工戸数



注：2023年(12か月換算)は、2023年(1~10月)を単純に12か月換算したものの

以下に基づき集計した。  
 賃貸ワンルームマンション・アパート：貸家、共同住宅、床面積40㎡以下  
 投資用区分ワンルームマンション・アパート：分譲住宅、共同住宅、床面積40㎡以下  
 賃貸コンパクトタイプマンション・アパート：貸家、共同住宅、床面積41㎡以上60㎡以下  
 賃貸ファミリータイプマンション・アパート：貸家、共同住宅、床面積61㎡以上  
 ※住戸の床面積に共有部分が一部含まれる場合があり、その場合、居住スペースである専有面積はより小さいものとなる。

図表3~5のデータ出所：国土交通省「建築着工統計」

## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



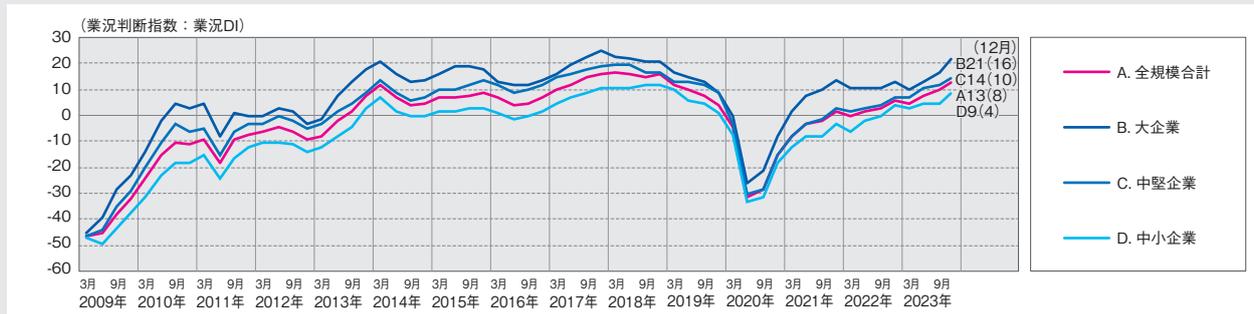
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所: 内閣府「景気ウォッチャー調査」

### 図3 企業の業況判断指数



注: 「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満  
( )内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

#### 【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数  
(CI: コンポジット・インデックス)

: CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。  
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。  
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。  
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

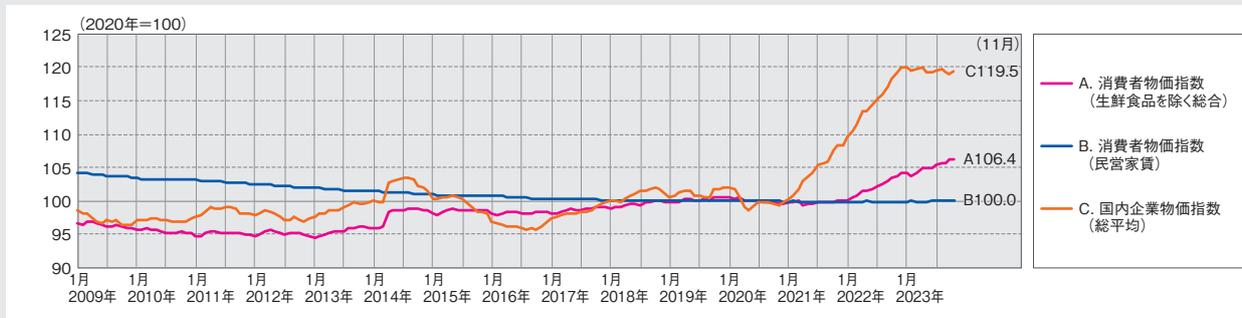
: 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

: 業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

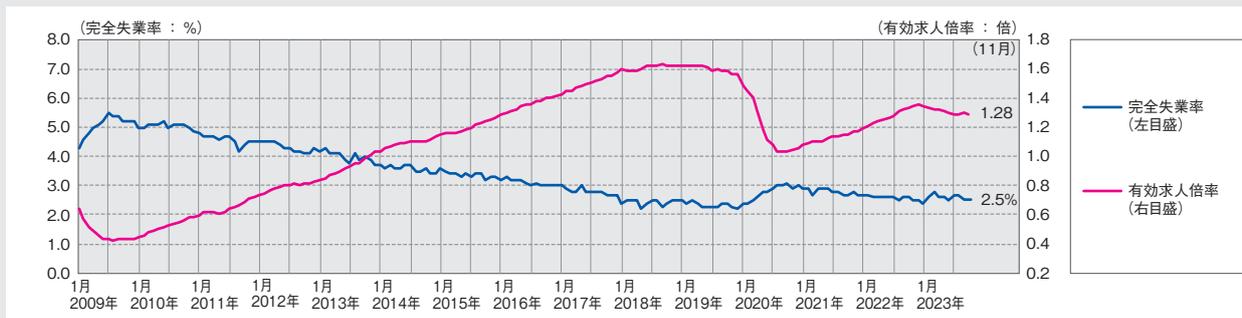
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

### 図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

### 図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

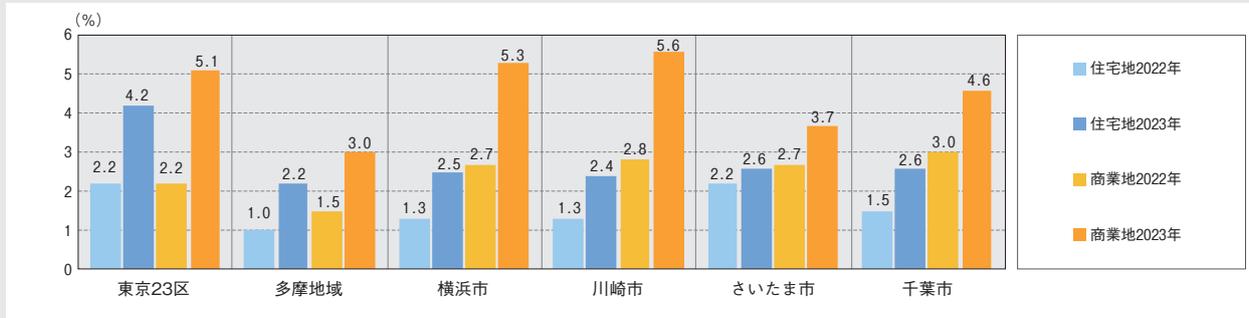
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br><br>短期プライムレート<br>長期プライムレート<br>長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。<br>(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)<br>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。<br>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。<br>：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

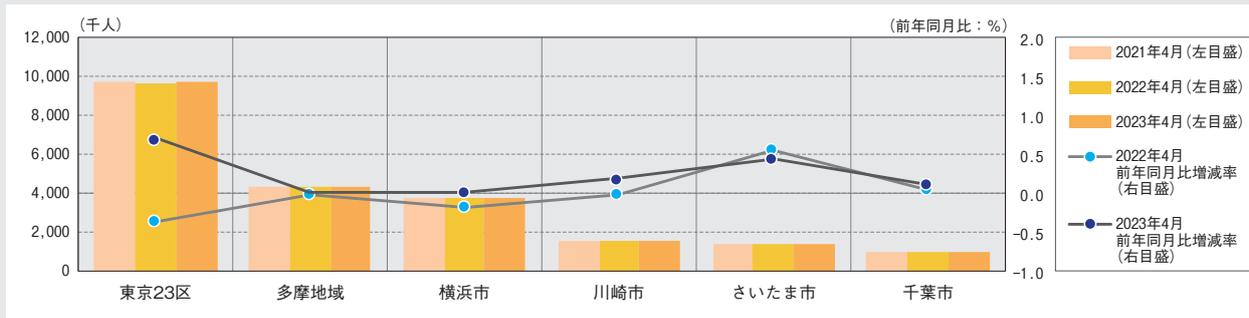
## 東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

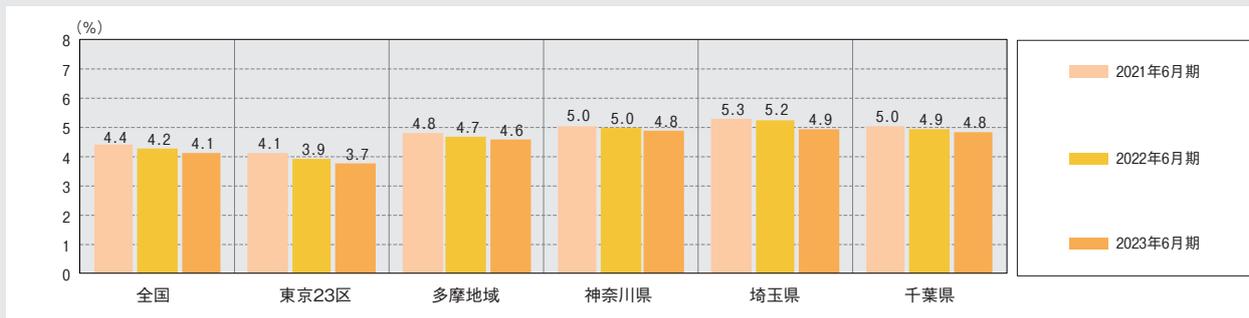
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



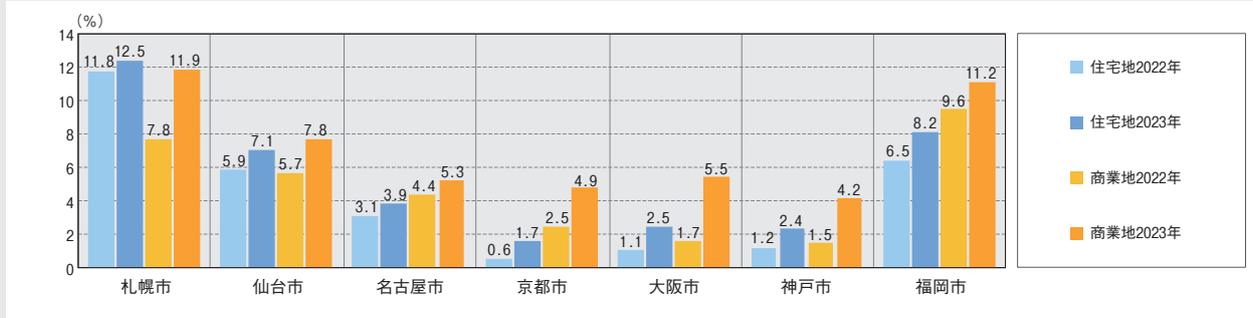
注：各投資法人の2023年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図1 用途別平均地価 (公示地価あるいは基準地価を使用)	「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図2 総人口	各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。
図3 NOI評価額利回り	NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

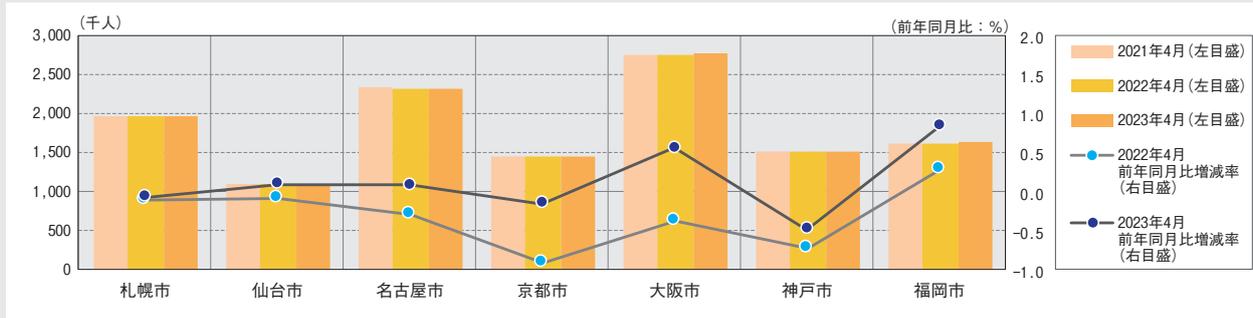
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

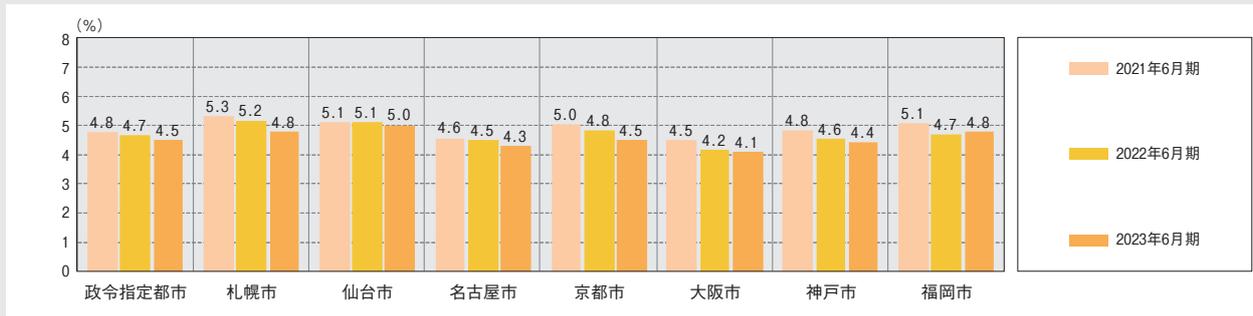
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

### 図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2023年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

#### 【データ概要】

図4 用途別平均地価  
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

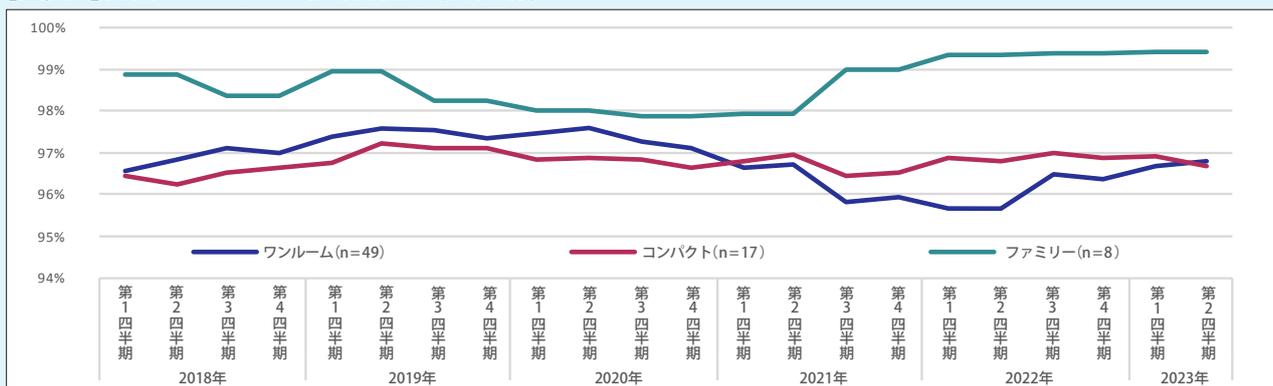
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

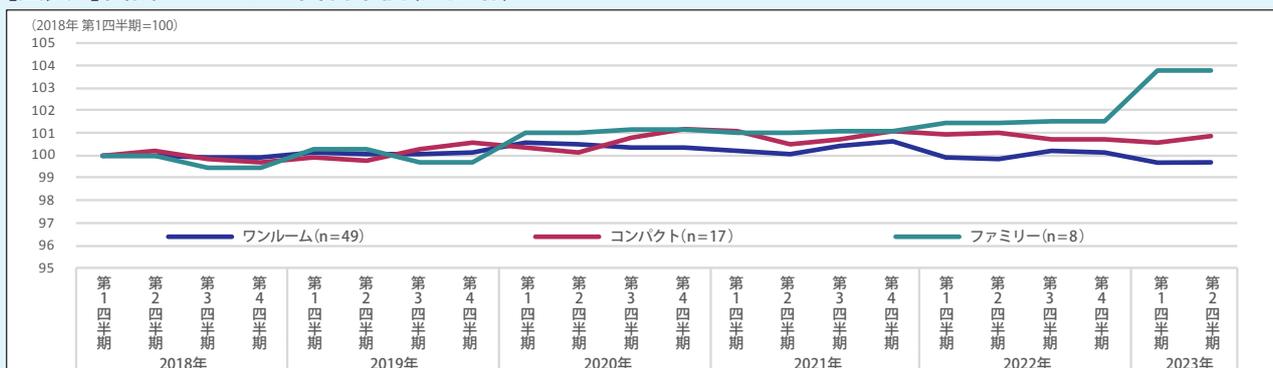
[図表1]と[図表2]は、J-REITが2018年第1四半期から2023年第2四半期まで継続して保有する大阪府所在の賃貸マンションの運用実績について、戸あたりの平均専有面積（賃貸可能面積を戸数で除して算定）を基にワンルームマンション（以下、ワンルーム）、コンパクトタイプマンション（以下、コンパクト）、ファミリータイプマンション（以下、ファミリー）の3つに分類して整理したものです。最も物件数が多いワンルームは2020年第3四半期頃から平均稼働率、賃料単価ともに下落しました。平均稼働率は2022年第2四半期に底打ちし、回復基調ですが2023年第2四半期時点ではコロナ前の水準に回復していません。一方、賃料単価は概ね横ばいで推移していますが、足元やや低迷しています。コンパクトは平均稼働率、賃料単価ともにコロナの影響は比較的軽微で、足元ではコロナ前とほぼ同じ水準で推移しています。ファミリーは8物件と最も保有数が少なく、個別物件の影響に大きく左右される点に留意する必要がありますが、コロナの影響が最も軽微で、2021年第3四半期以降の平均稼働率は99%以上で推移し、賃料単価も平均稼働率に連れて上昇しており、ファミリーの需要の底堅さが窺えます。

（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

[図表1] 賃貸マンションの平均稼働率(大阪府)



[図表2] 賃貸マンションの賃料単価(大阪府)



注：本頁では、ワンルーム：30㎡以下、コンパクト：30㎡超60㎡以下、ファミリー：60㎡超と概ね定義して、都市未来総合研究所が個別物件毎に判断している。

図表1、2のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会  
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社