

特別区&政令市マンション化率ランキング 東京23区が31.84%で8年連続トップ

東京カンテイ調査 千葉市やさいたま市では価格高騰による供給低迷で普及が後退
最も拡大したのは大阪市で0.54ポイント、7年連続で0.50ポイント以上の大きな伸び

特別区・政令指定都市 2019年マンション化率ランキングおよびマンションストック戸数

順位	特別区・ 政令指定都市	マンションストック戸数			世帯数 (B)	マンション化率 (=A÷B)	前年との 差分
		築10年以内	30年超	総数(A)			
1	東京23区	397,872	530,297	1,553,277	4,878,909	31.84%	0.27%
2	福岡市	47,402	65,521	228,671	764,435	29.91%	0.22%
3	神戸市	37,453	77,181	215,293	729,430	29.52%	0.33%
4	大阪市	115,346	141,404	400,063	1,400,025	28.58%	0.54%
5	横浜市	74,788	187,793	493,139	1,736,129	28.40%	0.03%
6	川崎市	52,847	51,353	199,268	718,741	27.72%	0.06%
7	千葉市	17,473	43,183	109,989	443,002	24.83%	-0.34%
8	名古屋市	43,694	78,887	215,055	1,067,801	20.14%	0.18%
9	さいたま市	22,929	26,965	109,840	578,518	18.99%	-0.04%
10	相模原市	8,696	17,678	58,640	326,796	17.94%	0.01%
11	札幌市	21,367	60,248	183,236	1,049,878	17.45%	0.04%
12	広島市	19,720	24,102	94,481	553,313	17.08%	0.24%
13	仙台市	14,308	21,481	84,862	502,356	16.89%	0.22%
14	京都市	22,932	39,414	112,196	684,148	16.40%	0.15%
15	北九州市	11,727	26,412	75,435	473,186	15.94%	0.30%
16	堺市	8,264	20,056	56,804	383,530	14.81%	0.06%
17	熊本市	7,522	6,803	36,898	336,666	10.96%	0.13%
18	岡山市	6,556	4,000	25,451	318,628	7.99%	0.10%
19	新潟市	2,886	7,995	23,595	335,536	7.03%	0.09%
20	浜松市	3,185	5,680	21,506	326,293	6.59%	0.09%
21	静岡市	4,644	5,687	20,367	310,005	6.57%	0.07%

※赤字はマンション化率が前年からマイナスであることを示す。

●全国における特別区・政令指定都市の「マンション化率」ランキングを見ると、東京23区が2018年から0.27ポイント拡大の31.84%で、8年連続のトップとなった。今回、横浜市を抜いて第4位に順位を上げた大阪市だが、後述の通り市内中心部で大規模タワーマンションや投資用マンションの供給が盛んに行われており、「築10年以内」のストック戸数は第5位の横浜市に比べて4万戸以上も上回っている。この他、浜松市と静岡市でも順位の入替わりが生じていたものの、マンション化率の水準自体に大きな差はない。

●マンション化率が最も拡大したのは大阪市の0.54ポイントで、今回を含めると7年連続で0.50ポイント以上の伸びを示すこととなった。その原動力となっているのは梅田や阿倍野、難波など主要ターミナル駅周辺の再開発に伴ったタワーマンションの供給であり、浪速区・中央区・天王寺区は全国の行政区別ランキングでもトップ3となっている。0.20ポイント以上の伸びを示したのは大阪市のほか、いずれも首都圏や近畿圏に位置していたり地方中枢都市であるといった共通点が見られる。