

特別区&政令市マンション化率ランキング 東京23区が31.97%で9年連続トップ

東京カンテイ調査 さいたま市では供給低迷&世帯数増加によって2年連続の縮小

最も拡大したのは大阪市で0.38ポイント、福岡市では初めて30%の大台に

特別区・政令指定都市 2020年の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	341,234	549,255	1,580,360	4,943,594	31.97%	0.13%
2	福岡市	41,928	71,933	234,062	777,000	30.12%	0.21%
3	神戸市	29,448	82,133	216,891	732,703	29.60%	0.08%
4	大阪市	104,171	145,660	410,572	1,417,832	28.96%	0.38%
5	横浜市	65,924	196,605	500,790	1,752,266	28.58%	0.18%
6	川崎市	41,616	55,171	202,528	728,629	27.80%	0.08%
7	千葉市	14,205	43,994	112,176	448,154	25.03%	0.20%
8	名古屋市	41,063	82,784	220,321	1,078,781	20.42%	0.28%
9	さいたま市	18,265	29,245	111,154	588,703	18.88%	-0.11%
10	相模原市	6,536	18,824	59,522	329,872	18.04%	0.10%
11	札幌市	16,718	65,131	184,640	1,059,200	17.43%	-0.02%
12	広島市	16,903	26,764	96,394	557,185	17.30%	0.22%
13	仙台市	11,197	23,444	85,932	507,307	16.94%	0.05%
14	京都市	19,125	43,145	114,025	687,370	16.59%	0.19%
15	北九州市	10,120	29,114	76,397	474,132	16.11%	0.17%
16	堺市	6,095	20,964	57,852	385,054	15.02%	0.21%
17	熊本市	6,335	8,271	37,592	339,454	11.07%	0.11%
18	岡山市	5,817	4,559	26,020	321,032	8.11%	0.12%
19	新潟市	1,687	8,689	23,816	337,362	7.06%	0.03%
20	浜松市	2,494	6,442	21,824	328,902	6.64%	0.05%
21	静岡市	3,922	5,836	20,489	311,379	6.58%	0.01%

※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2019年から0.13ポイント拡大の31.97%で、9年連続のトップとなった。また、第2位の福岡市では前年に引き続き0.20ポイント以上拡大し、マンション化率は初めて30%の大台に達した。近年にかけて市内中心部で大規模タワーマンションなどの供給が盛んに行われている大阪市だが、「築10年以内」のストック戸数シェアは25.4%と全ての特別区・政令指定都市の中で最も大きく、その戸数規模はストック総数で上回る横浜市よりも4万戸ほど多い。

●マンション化率が最も拡大したのは大阪市の0.38ポイントで、7年連続で0.50ポイント以上の伸びを示していた昨年よりもやや勢いが鈍化する結果となった。ストック戸数の増加が目立つのは主に市内中心部であり、中央区をはじめ4行政区で1千戸以上の上積みが確認されている。マンション化率が0.20ポイント以上の伸びを示したのは大阪市を含めて6都市を数えるが、いずれも三大都市圏に位置していたり地方中枢都市に該当するといった特徴が見られる。一方、さいたま市ではマンション供給の低迷&世帯数増加によって2年連続の縮小となった。