

特別区&政令市マンション化率ランキング 東京23区が32.10%で10年連続トップ

東京カンテイ調査 7都市でマンション化率が縮小、札幌市では2年連続
最も拡大したのは名古屋市の0.38ポイント、縮小に転じた福岡市は再び20%台に

特別区・政令指定都市 2021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	340,044	561,527	1,602,198	4,990,822	32.10%	0.13%
2	福岡市	40,873	80,255	236,802	790,526	29.95%	-0.17%
3	神戸市	28,925	87,058	219,042	736,864	29.73%	0.13%
4	大阪市	108,119	149,488	419,889	1,440,810	29.14%	0.18%
5	横浜市	68,040	207,784	507,217	1,772,391	28.62%	0.04%
6	川崎市	42,106	59,309	205,853	738,838	27.86%	0.06%
7	千葉市	12,908	44,704	112,387	454,462	24.73%	-0.30%
8	名古屋市	44,876	86,085	227,051	1,091,334	20.80%	0.38%
9	さいたま市	19,557	32,715	113,524	599,637	18.93%	0.05%
10	相模原市	5,753	20,674	59,885	334,260	17.92%	-0.12%
11	札幌市	17,366	71,876	186,187	1,070,105	17.40%	-0.03%
12	広島市	16,450	29,169	97,342	561,708	17.33%	0.03%
13	仙台市	11,314	26,188	86,841	514,305	16.89%	-0.05%
14	京都市	20,046	46,191	116,020	691,295	16.78%	0.19%
15	北九州市	9,689	31,921	77,211	476,096	16.22%	0.11%
16	堺市	6,065	21,338	58,610	387,304	15.13%	0.11%
17	熊本市	6,422	10,776	38,058	342,881	11.10%	0.03%
18	岡山市	6,156	5,991	26,765	324,305	8.25%	0.14%
19	新潟市	1,286	9,253	24,052	340,271	7.07%	0.01%
20	浜松市	2,461	7,818	21,985	332,616	6.61%	-0.03%
21	静岡市	3,398	6,171	20,552	313,261	6.56%	-0.02%

※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2020年から0.13ポイント拡大の32.10%で、10年連続のトップとなった。ストック戸数は前年から22,458戸増加して、160万戸の大台に達している。一方、第2位の福岡市では5年ぶりに縮小したことで、再び20%台を示している。ストック戸数の増加分が大幅に下振れ、さらに市外からの流入人口の増加で世帯数が大きく増えたことが要因。この他にも6都市でマンション化率が縮小しており、札幌市に至っては2年連続で普及度合いが後退している。

●マンション化率が最も拡大したのは名古屋市の0.38ポイントで、直近5年間では伸びが加速している。例年、ストック戸数の増加分は概ね3千戸台で推移していたが、2020年には5,266戸、2021年には6,730戸と上振れている。中区をはじめ同市の中心部では、再開発に伴って供給される新築マンションが年々増えてきている。それに加えて、タワーマンションなど戸数規模が大きい物件も見られるようになってきており、それらの動きによってマンション普及の度合いがさらに押し上がっているものとみられる。