

東京カンテイ 全国の分譲マンション普及率を都道府県・市区町村別に調査

2023年のマンション化率 13.01%に拡大、ストック戸数は前年から 98,945 戸の増加

最も大きく拡大したのは大阪府の 0.22 ポイント 3 県で縮小、埼玉県は 2017 年以降の縮小傾向に歯止め

●全国の世帯数に占める分譲マンション戸数の割合を示す「マンション化率」は、2022 年から 0.11 ポイント拡大して 13.01%となった。また、前年からのストック戸数の増加分は 98,945 戸となった。コロナ禍の 1 年目だった 2020 年には販売自粛の発生で新築マンションの供給戸数が大幅に減少、その後は一時的に持ち直すも販売価格の高騰に伴って供給調整の動きが年々強まってきていることから、今回は 3 年連続で 10 万戸を下回る結果となった。

●最もマンション化率が高いのは東京都の 28.21%で、第 2 位に神奈川県(23.09%)、第 3 位に大阪府(20.29%)が続いている。地方圏では福岡県の 16.18%が抜けており、全国の中でも 5 番目に高い水準となっている。なお、10%以上の地域は全部で 10 都府県を数える。

●最も伸びが大きかったのは大阪府の 0.22 ポイントで、2 年ぶりにトップへ返り咲いた。ただし、これは世帯数の増加分が大きく下振れたことに起因したものである。なお、2022 年にトップだった東京都は 0.21 ポイントの 2 位と僅差が続いているが、こちらはストックの純粋な積み上がりから普及度合いが進捗している。一方、3 県ではマンション化率が縮小、埼玉県では 2017 年からの縮小傾向に歯止めが掛かった。

都道府県 2023年のマンションストック戸数およびマンション化率

都道府県名	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)			
北海道	20,269	103,823	222,662	2,771,039	8.04%	0.13%
青森県	626	2,811	5,664	589,886	0.96%	0.02%
岩手県	1,563	6,026	14,370	528,476	2.72%	0.02%
宮城県	12,865	34,117	97,223	1,019,575	9.54%	0.04%
秋田県	361	2,782	6,314	422,848	1.49%	0.02%
山形県	736	2,360	7,226	416,834	1.73%	0.02%
福島県	2,201	7,259	19,002	787,177	2.41%	0.00%
茨城県	7,184	9,869	42,134	1,250,081	3.37%	0.04%
栃木県	3,119	8,441	21,421	834,727	2.57%	0.03%
群馬県	1,733	13,347	23,786	836,005	2.85%	0.03%
埼玉県	56,191	196,862	474,236	3,359,685	14.12%	0.06%
千葉県	54,186	190,583	461,213	2,926,233	15.76%	0.03%
東京都	372,131	723,806	2,005,465	7,109,053	28.21%	0.21%
神奈川県	133,288	415,533	1,013,525	4,389,940	23.09%	0.08%
首都圏	615,796	1,526,784	3,954,439	17,784,911	22.23%	0.11%
新潟県	3,394	30,505	51,265	902,991	5.68%	0.03%
富山県	1,942	3,098	10,357	419,085	2.47%	0.06%
石川県	2,365	8,511	18,478	485,463	3.81%	0.11%
福井県	401	1,557	5,608	291,739	1.92%	0.02%
山梨県	865	7,644	12,405	360,736	3.44%	-0.02%
長野県	3,446	11,023	25,919	870,191	2.98%	0.03%
岐阜県	3,625	5,420	20,514	810,535	2.53%	0.05%
静岡県	9,517	43,766	95,288	1,576,575	6.04%	-0.01%
愛知県	67,947	148,347	400,480	3,270,089	12.25%	0.18%
三重県	2,489	7,171	21,350	779,243	2.74%	0.02%
中部圏	83,578	204,704	537,632	6,436,442	8.35%	0.10%
滋賀県	7,666	11,080	46,446	588,698	7.89%	0.12%
京都府	24,867	62,400	151,208	1,200,992	12.59%	0.19%
大阪府	158,840	343,988	872,175	4,298,939	20.29%	0.22%
兵庫県	55,094	205,810	484,430	2,528,836	19.16%	0.06%
奈良県	4,734	24,121	56,624	597,869	9.47%	-0.01%
和歌山県	1,802	11,151	18,025	438,516	4.11%	0.04%
近畿圏	253,003	658,550	1,628,908	9,653,850	16.87%	0.14%
鳥取県	1,040	1,442	6,434	237,408	2.71%	0.01%
島根県	1,701	542	7,067	288,135	2.45%	0.04%
岡山県	8,324	9,446	36,530	844,319	4.33%	0.13%
広島県	24,349	42,234	139,530	1,298,277	10.75%	0.16%
山口県	6,034	8,342	28,514	647,765	4.40%	0.11%
徳島県	1,274	4,626	11,119	333,543	3.33%	0.00%
香川県	4,898	10,090	29,615	436,998	6.78%	0.12%
愛媛県	4,240	7,905	25,295	646,227	3.91%	0.03%
高知県	2,785	3,807	13,668	346,318	3.95%	0.10%
福岡県	64,303	153,088	397,675	2,457,859	16.18%	0.08%
佐賀県	2,196	2,514	12,225	337,568	3.62%	0.04%
長崎県	5,532	8,365	30,770	624,672	4.93%	0.09%
熊本県	7,694	15,580	41,876	788,363	5.31%	0.04%
大分県	5,265	14,239	35,088	534,811	6.56%	0.03%
宮崎県	3,296	5,262	15,784	525,928	3.00%	0.08%
鹿児島県	6,019	11,677	31,662	802,294	3.95%	0.06%
沖縄県	14,804	11,680	42,790	680,887	6.28%	0.12%
全国	1,179,201	2,954,050	7,610,455	58,493,428	13.01%	0.11%

※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。