

特別区&政令市マンション化率ランキング 東京23区が31.57%で7年連続1位
東京カンテイ調査 地方圏で鈍い伸び、札幌市や新潟市では縮小傾向に歯止め掛からず
最も拡大したのは大阪市で0.55ポイント、6年連続で0.50ポイント以上の伸びを示す

特別区・政令指定都市 2018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	408,001	509,818	1,521,134	4,817,558	31.57%	0.20%
2	福岡市	49,136	60,195	223,551	752,918	29.69%	0.07%
3	神戸市	38,196	71,353	212,287	727,156	29.19%	0.30%
4	横浜市	83,042	174,014	488,631	1,722,050	28.37%	0.17%
5	大阪市	115,219	136,298	388,439	1,385,104	28.04%	0.55%
6	川崎市	57,552	47,552	196,340	709,786	27.66%	0.07%
7	千葉市	20,984	43,251	110,306	438,281	25.17%	0.01%
8	名古屋市	44,468	74,973	211,164	1,057,971	19.96%	0.14%
9	さいたま市	25,646	24,357	108,329	569,268	19.03%	0.01%
10	相模原市	9,490	15,849	58,070	323,916	17.93%	-0.08%
11	札幌市	23,746	56,214	181,262	1,040,910	17.41%	-0.01%
12	広島市	20,745	22,187	92,516	549,416	16.84%	0.13%
13	仙台市	13,900	19,763	82,923	497,377	16.67%	-0.02%
14	京都市	24,539	36,690	110,748	681,424	16.25%	0.12%
15	北九州市	12,921	24,240	73,832	471,967	15.64%	0.14%
16	堺市	9,669	18,734	56,328	381,892	14.75%	0.19%
17	熊本市	7,973	5,275	36,201	334,126	10.83%	0.07%
18	岡山市	7,063	3,555	24,957	316,272	7.89%	0.18%
19	新潟市	3,393	7,136	23,130	333,364	6.94%	-0.02%
20	静岡市	4,890	5,432	20,058	308,504	6.50%	0.01%
21	浜松市	3,307	5,335	21,041	323,848	6.50%	0.03%

※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。

●全国の特別区・政令指定都市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、東京23区が2017年から0.20ポイント拡大の31.57%で、7年連続のトップとなった。今回、川崎市を抜いて第5位となった大阪市だが、直近にかけても大規模タワーマンションや投資用のワンルーム・コンパクトマンションが新規分譲され続けていることから、数年以内に横浜市を抜いて第4位に躍り出ることも十分あり得る。なお、これ以外では順位に変動は見られなかった。札幌市や新潟市では引き続きマンション化率が縮小となった。

●マンション化率が最も拡大したのは大阪市の0.55ポイントで、今回を含めると6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、最近では投資ニーズの高まりによるワンルーム・コンパクトマンション開発も普及度合いを高めるのに一役買っている。この他、0.20ポイント以上の伸びを示したのは東京23区と神戸市のみで、転入人口が超過する都市圏であっても価格高騰による供給低迷で普及の伸び悩みが散見される。