

2025 年 行政区別マンション化率トップは千代田区の 81.83%、前年から 0.75 ポイント拡大

東京カンテイ調査 前年トップの東京都中央区は世帯数急増で大幅に縮小し首位転落
前年から最も拡大したのは島本町の 1.72 ポイント、大規模物件が寄与し 2 年連続トップ

全国主要行政区 2025 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	都道府県名	行政区名	マンションストック戸数				世帯数(B)	マンション化率 (=A÷B)
			築10年以内	31年～40年	40年超	総数(A)		
1	東京都	千代田区	5,224	954	8,692	30,076	36,755	81.83%
2	東京都	中央区	22,210	2,100	14,211	79,373	99,418	79.84%
3	東京都	港区	17,464	2,740	36,591	110,181	141,382	77.93%
4	大阪府	大阪市中央区	15,203	2,969	9,493	51,353	70,469	72.87%
5	千葉県	千葉市美浜区	6,816	1,015	18,006	44,123	69,169	63.79%
6	愛知県	名古屋市中区	17,842	3,711	8,542	38,233	62,581	61.09%
7	大阪府	大阪市北区	14,050	1,763	11,509	50,620	84,798	59.69%
8	兵庫県	神戸市中央区	10,180	4,326	10,258	46,362	78,359	59.17%
9	大阪府	大阪市西区	12,671	2,364	8,415	38,110	64,878	58.74%
10	神奈川県	横浜市西区	6,644	5,004	4,639	32,281	57,982	55.67%
11	大阪府	大阪市天王寺区	7,165	2,158	3,953	22,589	41,689	54.18%
12	福岡県	福岡市中央区	10,943	12,184	14,292	64,738	120,579	53.69%
13	東京都	新宿区	14,765	9,643	35,030	103,527	195,786	52.88%
14	東京都	渋谷区	8,834	5,217	29,007	71,496	135,218	52.87%
15	神奈川県	横浜市中区	7,939	6,696	8,016	41,840	82,057	50.99%
16	東京都	文京区	8,179	6,347	14,796	59,777	119,724	49.93%
17	東京都	江東区	23,957	9,891	29,732	132,149	272,635	48.47%
18	大阪府	三島郡島本町	1,476	38	3,162	6,481	14,167	45.75%
19	東京都	台東区	13,436	6,107	9,892	55,594	122,540	45.37%
20	兵庫県	芦屋市	1,096	3,581	6,526	19,887	44,507	44.68%
21	大阪府	大阪市福島区	5,837	1,315	2,801	20,274	45,590	44.47%
22	兵庫県	神戸市東灘区	2,499	9,782	10,994	43,861	99,494	44.08%
23	愛知県	名古屋市中区	6,163	2,139	4,486	19,408	44,943	43.18%
24	東京都	品川区	18,371	7,316	27,135	92,017	227,932	40.37%
25	大阪府	大阪市浪速区	9,364	816	1,534	19,975	50,341	39.68%
26	大阪府	大阪市都島区	4,470	4,751	5,716	23,034	58,302	39.51%
27	京都府	京都市下京区	3,664	2,485	1,244	16,979	43,336	39.18%
28	大阪府	大阪市淀川区	6,873	5,759	14,194	40,600	105,753	38.39%
29	東京都	墨田区	12,924	6,694	10,285	60,558	159,159	38.05%
30	北海道	札幌市中央区	7,535	10,900	15,249	57,694	151,938	37.97%

※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。

●主要行政区別マンション化率ランキングの第 1 位は東京都千代田区の 81.83%で、前年から 0.75 ポイント拡大しコロナ禍以降で最も高い水準を示した。3 年ぶりに首位に返り咲いたが、同区のマンション化率が比較的大きく拡大した要因は、大規模物件の竣工や世帯数の増加が 23 世帯に留まったことなどが考えられる。なお、ランキング上位では多少の順位変動が見られたものの、顔ぶれ自体は前回と同様となっている。

●最も伸びが大きかったのは第 18 位の大阪府島本町(1.72 ポイント)で、2 年連続となった。元々ストック戸数の総数自体が多くないエリアに大規模物件が竣工し、まとまったストックを上積みしたことが要因である。一方、最も縮小したのは東京都中央区で、ストック戸数の上積みは+1,499 戸と一定数あったが、選手村跡地の大規模物件などの引き渡しを受けて世帯数が+4,418 世帯と大幅に増加したことなどが影響した。