

特別区&政令市マンション化率ランキング 東京23区が32.76%で14年連続トップ

東京カンティ調査 18都市でマンション化率が拡大、相模原市は5年ぶりに拡大
最も拡大したのは名古屋市の0.41ポイント 京都市が札幌市を抜いて第12位へ

特別区・政令指定都市 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	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)
		築10年以内	31年～40年	40年超	総数(A)		
1	東京23区	288,666	181,420	437,187	1,684,322	5,141,519	32.76%
2	神戸市	26,113	49,208	57,459	227,448	742,838	30.62%
3	大阪市	107,371	50,347	112,080	455,441	1,498,732	30.39%
4	福岡市	42,755	57,639	46,614	252,016	838,168	30.07%
5	横浜市	63,353	107,632	136,342	531,266	1,820,056	29.19%
6	川崎市	37,541	35,793	35,750	216,934	767,845	28.25%
7	千葉市	14,452	11,437	40,176	118,663	473,434	25.06%
8	名古屋市	56,751	40,137	59,693	253,610	1,130,325	22.44%
9	さいたま市	16,084	24,819	19,211	118,090	631,174	18.71%
10	広島市	16,437	19,718	17,332	103,387	569,896	18.14%
11	相模原市	5,508	16,843	12,490	62,086	346,438	17.92%
12	京都市	20,629	21,348	31,166	124,144	698,974	17.76%
13	札幌市	18,700	50,467	44,887	193,705	1,099,253	17.62%
14	仙台市	12,061	20,088	14,967	90,934	536,235	16.96%
15	北九州市	8,645	22,795	18,511	79,868	475,686	16.79%
16	堺市	6,204	8,832	15,102	60,072	392,061	15.32%
17	熊本市	6,685	13,152	3,553	40,538	355,360	11.41%
18	岡山市	6,120	5,215	2,799	29,194	330,346	8.84%
19	新潟市	2,516	5,413	6,302	25,455	346,751	7.34%
20	浜松市	2,886	7,269	3,676	23,081	341,925	6.75%
21	静岡市	2,191	2,600	4,840	21,037	317,605	6.62%

※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2024年から0.04ポイント拡大の32.76%で、14年連続のトップとなった。トップ10の順位は前年から変動がなく、前回福岡市を上回った大阪市は第3位を維持している。マンション化率が30%を上回るのは前回と同様第4位の福岡市までであるが、第5位の横浜市もこれまでの実績を見る限り数年以内に30%の大台に乗るものとみられる。トップ10圏外では京都市が0.28ポイント拡大の17.76%となり、札幌市(17.62%)を抜いて第12位となった。

●マンション化率が最も拡大したのは名古屋市の0.41ポイントで、5年連続で0.30ポイント以上拡大している。市内中心部に限ればマンション化率が30%を上回る行政区も存在する。同市では2013年にリニア中央新幹線の開業に向けた計画が示されて以降はJR名古屋駅周辺で大規模な再開発が行われ、新たなオフィスビルや商業施設とともに大手デベロッパーが手掛けるタワーマンションの供給も急増している。当該エリアに位置する東区・中村区・中区の「築10年以内」のシェアはいずれも30%台～40%台と非常に高い水準を示している。