

東京カンテイ 全国分譲マンション普及率を都道府県・市区町村別に調査

2025 年のマンション化率 13.22%に拡大、ストック戸数は前年から 93,371 戸の増加

神奈川・京都・長崎で +0.18 ポイントと最も拡大、世帯数の伸び鈍化で普及度合いが高まりやすい状況に

● 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、2024 年から 0.11 ポイント拡大して 13.22%となった。また、前年からのストック戸数の増加分は 93,371 戸となっている。コロナ禍当初の大幅減から持ち直す動きも一時見られたが、販売価格の高騰に伴う供給調整が継続して為されていることで、2025 年はコロナ禍以降で前年に次ぐ低水準となった。なお、マンション化率の伸び自体は 3 年連続で 0.10 ポイント以上の拡大を示している。

● 最もマンション化率が高いのは東京都の 28.33%で、第 2 位に神奈川県（23.34%）、第 3 位に大阪府（20.58%）が続いている。地方圏では福岡県の 16.41%が突出しており、全国の中でも 5 番目に高い水準となっている。なお、10%以上の地域は全国で 10 都府県を数える。

● マンション化率が最も拡大したのは、神奈川県・京都府・長崎県が今回同率となっており、伸びはいずれも 0.18 ポイントとなっている。神奈川県は 2001 年以來の 24 年ぶり、京都府は 2 年連続、長崎県は初めて首位に躍り出た。いずれの地域においても前年からのストック戸数の増加分に対し、世帯数が減少または増加分が下振れしており、マンションの普及度合いが“見かけ上”高まりやすい状況となっている。

都道府県 2025 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)
	築10年以内	31年～40年	40年超	総数(A)		
北海道	20,278	65,721	52,414	226,490	2,759,601	8.21%
青森県	712	2,342	503	5,892	585,697	1.01%
岩手県	1,576	4,805	1,864	14,764	526,647	2.80%
宮城県	12,969	23,204	15,839	99,303	1,031,103	9.63%
秋田県	613	2,572	346	6,566	419,101	1.57%
山形県	866	1,675	794	7,408	415,749	1.78%
福島県	2,331	6,585	1,782	19,276	787,795	2.45%
茨城県	7,723	7,386	4,969	44,118	1,261,406	3.50%
栃木県	3,286	7,177	1,844	22,098	840,393	2.63%
群馬県	2,195	12,633	2,838	24,574	840,028	2.93%
埼玉県	51,927	108,108	112,576	483,848	3,407,721	14.20%
千葉県	51,290	67,010	140,955	468,878	2,967,945	15.80%
東京都	336,076	234,466	522,132	2,048,378	7,229,829	28.33%
神奈川県	130,939	215,057	237,367	1,037,960	4,447,254	23.34%
首都圏	570,232	624,641	1,013,030	4,039,064	18,052,749	22.37%
新潟県	3,811	23,664	10,385	52,203	904,386	5.77%
富山県	1,843	2,566	926	10,543	420,569	2.51%
石川県	2,106	6,689	2,259	18,560	485,770	3.82%
福井県	668	1,606	120	5,926	293,608	2.02%
山梨県	887	7,258	1,682	12,479	362,520	3.44%
長野県	3,386	8,615	3,320	26,514	875,456	3.03%
岐阜県	3,554	4,707	1,855	20,968	815,080	2.57%
静岡県	8,357	28,298	20,778	96,478	1,584,972	6.09%
愛知県	72,194	85,387	83,159	415,615	3,314,813	12.54%
三重県	3,010	5,694	2,365	22,146	779,468	2.84%
中部圏	87,115	124,086	108,157	555,207	6,494,333	8.55%
滋賀県	8,298	10,633	3,469	48,241	597,861	8.07%
京都府	24,877	27,603	38,485	155,910	1,204,140	12.95%
大阪府	151,248	117,033	242,986	896,069	4,354,630	20.58%
兵庫県	51,657	103,243	122,033	493,837	2,542,110	19.43%
奈良県	3,641	14,643	12,578	57,348	600,698	9.55%
和歌山県	1,757	7,527	4,559	18,319	436,396	4.20%
近畿圏	241,478	280,682	424,110	1,669,724	9,735,835	17.15%
鳥取県	1,115	780	777	6,709	237,051	2.83%
島根県	1,856	793	99	7,459	286,961	2.60%
岡山県	8,483	7,007	3,293	38,154	845,602	4.51%
広島県	23,191	27,350	20,086	143,601	1,298,357	11.06%
山口県	5,396	6,637	2,487	29,315	642,232	4.56%
徳島県	1,409	4,142	973	11,393	332,388	3.43%
香川県	4,875	7,035	4,235	30,420	437,467	6.95%
愛媛県	4,227	5,831	2,692	26,121	642,337	4.07%
高知県	2,628	2,945	1,548	13,930	341,897	4.07%
福岡県	62,808	100,251	69,451	408,634	2,490,641	16.41%
佐賀県	1,901	2,491	270	12,502	339,896	3.68%
長崎県	6,252	5,821	3,457	32,459	622,490	5.21%
熊本県	7,305	13,827	3,587	43,273	793,874	5.45%
大分県	5,058	11,461	4,303	36,251	534,666	6.78%
宮崎県	3,299	4,359	1,387	16,437	524,879	3.13%
鹿児島県	6,104	5,214	7,195	32,815	798,074	4.11%
沖縄県	15,269	9,215	4,058	45,581	694,142	6.57%
全 国	1,125,251	1,429,066	1,777,080	7,795,763	58,955,700	13.22%

※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。