

## 特別区&amp;政令市マンション化率ランキング 東京23区が32.66%で12年連続トップ

東京カンテイ調査 19都市でマンション化率が拡大、相模原市は3年連続のマイナス

最も拡大したのは大阪市の0.68ポイント、神戸市は福岡市を抜いて初の第2位に

特別区・政令指定都市 2023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)	前年との 差分
		築10年以内	30年超	総数(A)			
1	東京23区	319,770	595,379	1,647,024	5,042,983	32.66%	0.26%
2	神戸市	28,719	97,207	223,014	741,229	30.09%	0.09%
3	福岡市	43,180	95,275	244,853	814,502	30.06%	0.03%
4	大阪市	111,602	156,966	439,145	1,467,992	29.91%	0.68%
5	横浜市	64,905	227,460	519,825	1,798,263	28.91%	0.16%
6	川崎市	38,811	66,096	210,034	753,051	27.89%	0.05%
7	千葉市	13,321	47,935	115,441	464,117	24.87%	0.33%
8	名古屋市	51,112	92,714	240,401	1,109,007	21.68%	0.47%
9	さいたま市	17,852	38,227	115,703	617,239	18.75%	0.01%
10	広島市	16,900	33,034	100,429	566,712	17.72%	0.23%
11	相模原市	5,667	25,928	60,350	341,828	17.66%	-0.05%
12	札幌市	19,002	83,604	190,707	1,086,526	17.55%	0.17%
13	京都市	20,581	50,050	119,776	696,035	17.21%	0.27%
14	仙台市	11,983	30,934	89,004	527,265	16.88%	0.03%
15	北九州市	9,250	38,115	78,436	476,970	16.44%	0.14%
16	堺市	5,678	23,197	59,430	390,068	15.24%	0.04%
17	熊本市	7,064	14,917	39,281	349,449	11.24%	0.01%
18	岡山市	6,131	7,363	28,032	328,215	8.54%	0.21%
19	新潟市	1,928	10,952	24,653	344,183	7.16%	0.00%
20	静岡市	3,012	7,031	20,922	316,078	6.62%	0.03%
21	浜松市	2,671	9,763	22,374	338,284	6.61%	0.01%

※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2022年から0.26ポイント拡大の32.66%で、12年連続のトップとなった。また、今回は神戸市が僅かに福岡市を上回って集計開始以来で初の第2位に躍り出ている。福岡市には若い単身者やファミリー世帯が九州地方の各地域から転居するケースなどが増えているわけだが、昨今の価格高騰を受けて新築マンションの供給調整が一段と進んでおり、マンション普及の進捗状況は頭打ちの様相すら呈し始めている。

●マンション化率が最も拡大したのは大阪市の0.68ポイントで、拡大傾向は一段と加速してマンション化率は30%の大台目前まで迫る結果となった。ただし、各数値を詳しく見てみると、ストック戸数の増加分自体は11,134戸→8,122戸とやや下振れており、マンション化率が急伸した要因として市全体で世帯数が大幅に減少した影響は無視できない。そのため、今回の大阪市におけるマンション化率や昨年からの進捗度合いに関してはあくまで参考値として留めておく方が妥当であると考え。