

三大都市圏 専有面積帯別マンションストックシェアランキング

ワンルームは大都市中心部に、大型マンションは“ニュータウン”に集中

千代田区の44.88%はワンルーム、白井市の29.30%は100㎡以上の大型マンション

ワンルームマンション(専有面積30㎡未満)

	県名	市区名	シェア	戸数
1	東京都	千代田区	44.48%	7,232
2	東京都	新宿区	35.05%	21,354
3	東京都	中央区	34.82%	14,310
4	大阪府	大阪市浪速区	33.38%	1,813
5	東京都	豊島区	32.58%	11,769
6	京都府	京都市下京区	28.75%	2,770
7	東京都	文京区	28.20%	10,585
8	東京都	港区	28.19%	19,744
9	大阪府	大阪市中央区	27.41%	6,487
10	東京都	渋谷区	27.24%	12,534
11	京都府	京都市上京区	26.22%	1,778
12	愛知県	名古屋市中区	25.73%	4,007
13	神奈川県	横浜市西区	25.21%	5,175
14	兵庫県	神戸市中央区	25.11%	6,546
15	東京都	杉並区	24.99%	10,762
16	東京都	中野区	23.52%	6,255
17	神奈川県	横浜市中区	23.31%	5,928
18	東京都	台東区	21.60%	5,976
19	東京都	目黒区	20.72%	6,189
20	大阪府	大阪市東淀川区	20.04%	2,356

※マンションストックが5000戸以上の行政区が対象

専有面積が100㎡を超えるマンションは、旧住宅・都市整備公団が供給した郊外の“ニュータウン”マンションと、高級マンションに大別される。1位の白井市と2位の印西市は“千葉ニュータウン”の開発エリアであり、4位の稲城市、7位の八王子市、15位の多摩市は“多摩ニュータウン”、5位の神戸市西区は“西神ニュータウン”、6位の横浜市都筑区は“港北ニュータウン”と、大型マンションは旧公団の供給の結果そのものである。一方、8位の芦屋市、9位の箕面市、11位の名古屋市千種区、14位の鎌倉市、19位の千代田区、20位の港区は高級マンションエリアで港区には5684戸ものストックがある。

“ニュータウン”型の大型マンションは、国の定めた「誘導居住水準(4人家族で91㎡、5人家族で104㎡)」を満たした住宅を、旧公団が率先して供給するという政策のもとで分譲された例がほとんどである。

専有面積30㎡未満(=ワンルームマンション)のストックは投資効率の面からも東京都(特に東京23区)、横浜市、大阪府、京都府など賃料水準が高い都市部に供給されるのが一般的である。ワンルームはバブル期(1986~1990年)に供給が集中している。これは地価が高騰する中でキャピタルゲイン目的のマンション購入が大都市中心部で進んだためである。

ランキングでは三大都市圏の中心部の行政区が多くを占める。1位は東京都千代田区で44.48%である。30%を超える行政区は5区、20%を超えるのは21区である。ランキングには東京23区、大阪市、京都市、横浜市、川崎市、名古屋市の行政区しか登場しない。特に東京都新宿区には2万戸超のストックがある。投資物件の供給立地は人口100万人以上の大都市中心部に限られていることがわかる。

大型マンション(専有面積100㎡以上)

	県名	市区名	シェア	戸数
1	千葉県	白井市	29.30%	2,110
2	千葉県	印西市	26.77%	2,086
3	千葉県	浦安市	24.58%	4,932
4	東京都	稲城市	20.25%	1,802
5	兵庫県	神戸市西区	15.26%	2,378
6	神奈川県	横浜市都筑区	13.76%	2,894
7	東京都	八王子市	13.01%	4,790
8	兵庫県	芦屋市	12.49%	1,895
9	大阪府	箕面市	11.92%	1,163
10	岐阜県	岐阜市	10.92%	819
11	愛知県	名古屋市千種区	10.71%	1,823
12	千葉県	我孫子市	10.37%	923
13	神奈川県	横浜市金沢区	10.18%	2,300
14	神奈川県	鎌倉市	10.15%	950
15	東京都	多摩市	9.09%	1,833
16	千葉県	佐倉市	8.92%	740
17	兵庫県	神戸市東灘区	8.78%	2,954
18	兵庫県	宝塚市	8.34%	2,060
19	東京都	千代田区	8.31%	1,351
20	東京都	港区	8.12%	5,684

※マンションストックが5000戸以上の行政区が対象