

## 政令指定都市のマンション化率ランキング 福岡市 28.95%でトップを維持

東京カンテイ調査 政令市平均では福岡市が調査開始以来6年連続最高値を記録  
福岡市はトップ維持するもマンション化率は引き続き縮小、2位の東京23区が猛追

### 全国 政令指定都市および特別区のマンション化率

順位	政令指定都市	2011年				2010年 マンション化率	2009年 マンション化率
		ストック戸数	世帯数	マンション化率	世帯に 1世帯の割合		
1	福岡市	195,704	676,022	<b>28.95%</b>	3.5	29.19%	29.24%
2	東京23区	1,279,455	4,472,893	<b>28.60%</b>	3.5	27.98%	27.49%
3	神戸市	190,737	699,850	<b>27.25%</b>	3.7	27.10%	26.97%
4	横浜市	444,147	1,644,306	<b>27.01%</b>	3.7	26.82%	26.78%
5	川崎市	165,933	656,236	<b>25.29%</b>	4.0	24.89%	24.78%
6	千葉市	101,841	409,902	<b>24.85%</b>	4.0	24.94%	25.03%
7	大阪市	315,423	1,299,405	<b>24.27%</b>	4.1	23.84%	23.62%
8	さいたま市	96,823	517,437	<b>18.71%</b>	5.3	18.46%	18.56%
9	名古屋市	184,647	988,891	<b>18.67%</b>	5.4	18.43%	18.20%
10	相模原市	53,813	302,223	<b>17.81%</b>	5.6	17.84%	17.64%
11	札幌市	169,519	966,903	<b>17.53%</b>	5.7	17.59%	17.69%
12	仙台市	76,300	454,376	<b>16.79%</b>	6.0	16.83%	16.76%
13	広島市	81,526	519,497	<b>15.69%</b>	6.4	15.53%	15.37%
14	京都市	97,560	651,970	<b>14.96%</b>	6.7	14.73%	14.58%
15	堺市	67,660	459,444	<b>14.73%</b>	6.8	14.52%	14.53%
16	北九州市	53,139	365,521	<b>14.54%</b>	6.9	14.55%	14.54%
17	新潟市	22,304	313,308	<b>7.12%</b>	14.0	7.12%	6.81%
18	岡山市	20,976	296,389	<b>7.08%</b>	14.1	6.90%	6.81%
19	浜松市	19,405	303,968	<b>6.38%</b>	15.7	6.48%	6.47%
20	静岡市	17,275	293,282	<b>5.89%</b>	17.0	5.83%	5.69%

#### 世帯数は「住民基本台帳人口要覧」より

全国の政令指定都市および特別区における総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ランキングでは、福岡市(28.95%)が調査開始以来6年連続でトップを維持したものの、前年に引き続きマンション化率は縮小し、第2位の東京23区(28.60%)や第3位の神戸市(27.25%)との差が縮まりつつある。福岡市では万遍なくマンション開発が為されてきたことで行政区単位でもマンション化率は軒並み20%を上回っている。しかし、近年では中央区(51.88%)や博多区(35.13%)など供給継続によってマンション化率が拡大するエリアがある一方で、それ以外の行政区では供給の先細りでマンション化率が縮小する状況にある。

以下、神奈川県下の横浜市(27.01%)と川崎市(25.29%)が続いており、7位の大阪市までは20%を上回っている。一方で、第17位の新潟市(7.12%)以下は10%に達しておらず、政令指定都市であっても人口および事業集積性の度合いや経済活動が活発な大都市圏との位置関係によってマンションの普及率が大きく異なっていることがわかる。また、最もマンション化率が拡大したのは東京23区(+0.63ポイント)で、大阪市(+0.43ポイント)や駅周辺での大規模マンション開発が盛んな川崎市(+0.39ポイント)が続いており、最近ではマンション適地の選別が進んで、大都市でも「売れるエリア」にのみ供給が集中する状況が明確化している。