

東京カンテイ 三大都市圏のマンション化率と住宅地価の相関性を検証

近畿&中部の分譲マンション普及率は住宅地価との相関性が高い

京都市内では住宅地価の割にマンション化率は低水準、用地の少なさや景観保護が開発のネックに

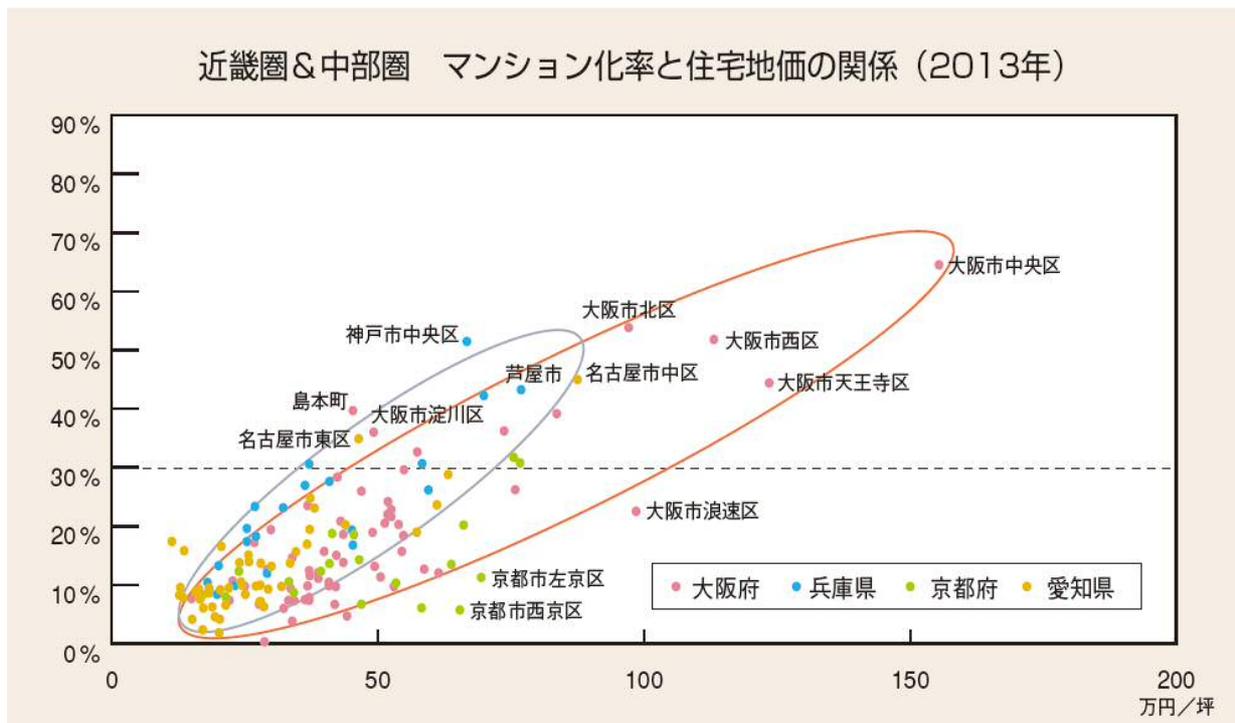
行政区ごとのマンション化率と住宅地価の関係を検証すると、住宅地価が高い行政区ほどマンション化率も高くなる傾向が明らかで、マンション化率は住宅地価と正の相関関係にあることが確認できる。

＜大阪府の傾向＞

大阪府のマンション化率と住宅地価の傾向(赤色の楕円)を見ると、大阪府の郊外エリアに位置する比較的住宅地価が低い行政区ではマンション化率も相応に低く、住宅地価が坪100万円超と高額な大阪市中心部ではマンション化率も40%~60%と高水準を示している。傾向から大きく下振れているのは大阪市浪速区のみで、住宅地価が同水準である他の行政区に比べてマンション化率が高くなっているのも、大阪市淀川区と島本町に限られる。大阪市淀川区はターミナル駅の「新大阪」を中心として、島本町は大阪市・京都市のベッドタウンとして、それぞれマンション開発が押し進められた結果、高い普及率となった。

＜兵庫県・京都府・愛知県の傾向＞

兵庫県・京都府・愛知県の傾向(黒色の楕円)も、大阪府と比べて住宅地価に対しマンション化率がやや高くなる違いはあるものの、大半の行政区が傾向の範囲内に収まっている。ただし、京都府、特に京都市内の行政区において傾向から大きく下振れている点の特徴的である。京都市内では居住ニーズの高さから住宅地価も高額となっている一方で、景観保護条例によって大規模マンションやタワーマンションを新たに供給しにくいことに加え、マンション開発に適した広さの用地が少ないことや、元々昔ながらの戸建が多く存在していることなどが影響して、高い住宅地価の割にマンション普及は低水準に留まっている。



※住宅地価には東京カンテイのデータベースに登録されている実勢地価を用いて、2013年の事例を行政区ごとに集計。

大阪府

主要行政区 住宅地価とマンション化率(一部抜粋)

行政区名	2013年 住宅地価 (万円/坪)	2013年 マンション化率
大阪市中央区	155.4	64.52%
大阪市天王寺区	123.5	44.40%
大阪市西区	113.1	51.80%
大阪市浪速区	98.5	22.54%
大阪市北区	97.1	53.84%
大阪市福島区	83.6	39.17%
大阪市阿倍野区	75.8	26.22%
大阪市都島区	73.7	36.22%
大阪市住吉区	61.4	12.04%
大阪市大正区	58.7	12.69%
吹田市	57.4	32.66%
大阪市城東区	54.9	29.61%
大阪市東成区	54.8	18.42%
大阪市旭区	54.5	15.71%
堺市北区	53.9	20.29%
茨木市	52.5	22.83%
豊中市	51.9	24.18%
大阪市港区	51.8	22.00%
箕面市	51.3	20.51%
大阪市平野区	50.5	11.36%
高槻市	49.4	13.16%
大阪市淀川区	49.2	36.02%
池田市	49.0	18.95%
大阪市住之江区	46.9	25.97%
三島郡島本町	45.3	39.70%
守口市	43.5	13.83%
堺市堺区	43.5	18.61%
大阪市此花区	43.0	20.84%
大阪市西淀川区	42.4	28.38%
大阪市東淀川区	42.2	15.04%
八尾市	40.8	10.46%
枚方市	39.9	15.71%
高石市	38.8	11.12%
堺市西区	38.8	12.10%
東大阪市	37.2	11.57%
泉大津市	37.1	12.44%
大阪狭山市	36.8	23.52%
大東市	36.8	9.84%
寝屋川市	33.9	14.63%
堺市東区	33.6	9.44%
堺市南区	29.9	19.42%
富田林市	29.2	12.62%
河内長野市	25.0	9.79%
貝塚市	22.7	10.67%

兵庫県・京都府・愛知県

主要行政区 住宅地価とマンション化率(一部抜粋)

行政区名	2013年 住宅地価 (万円/坪)	2013年 マンション化率
兵庫県		
芦屋市	76.9	43.25%
神戸市東灘区	69.9	42.25%
神戸市中央区	66.7	51.47%
西宮市	59.5	26.17%
神戸市灘区	58.3	30.66%
神戸市須磨区	37.1	30.58%
神戸市兵庫区	36.3	26.96%
神戸市垂水区	32.2	23.15%
神戸市長田区	27.1	18.29%
神戸市西区	25.4	17.39%
京都府		
京都市下京区	76.7	30.78%
京都市中京区	75.5	31.74%
京都市左京区	69.4	11.28%
京都市上京区	66.1	20.20%
京都市西京区	65.4	5.74%
京都市右京区	46.5	14.29%
京都市南区	45.5	18.55%
宇治市	33.3	10.54%
八幡市	23.9	12.32%
愛知県		
名古屋市中区	87.5	45.00%
名古屋市中種区	63.2	28.81%
名古屋市昭和区	61.1	23.64%
名古屋市瑞穂区	57.3	18.97%
名古屋市東区	46.4	34.92%
名古屋市名東区	43.9	20.25%
名古屋市天白区	38.1	23.10%
名古屋市熱田区	37.3	24.80%
長久手市	37.2	19.46%
豊明市	29.4	9.29%
名古屋市北区	28.0	13.70%
豊田市	28.0	7.17%
大府市	27.9	9.97%
みよし市	27.8	7.15%
知立市	27.1	9.81%
名古屋市守山区	25.7	15.10%
岡崎市	25.1	8.40%
知多市	19.4	4.58%
北名古屋市	18.9	6.25%
春日井市	18.3	9.43%
東海市	18.3	8.65%
あま市	17.2	6.06%
半田市	17.2	8.36%
一宮市	16.6	7.57%
瀬戸市	16.4	9.28%