

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

分譲マンションの普及率は住宅地価との相関性が高い

過去“ニュータウン”が開発されたエリアでは地価水準の割にマンション化率が高くなる傾向示す

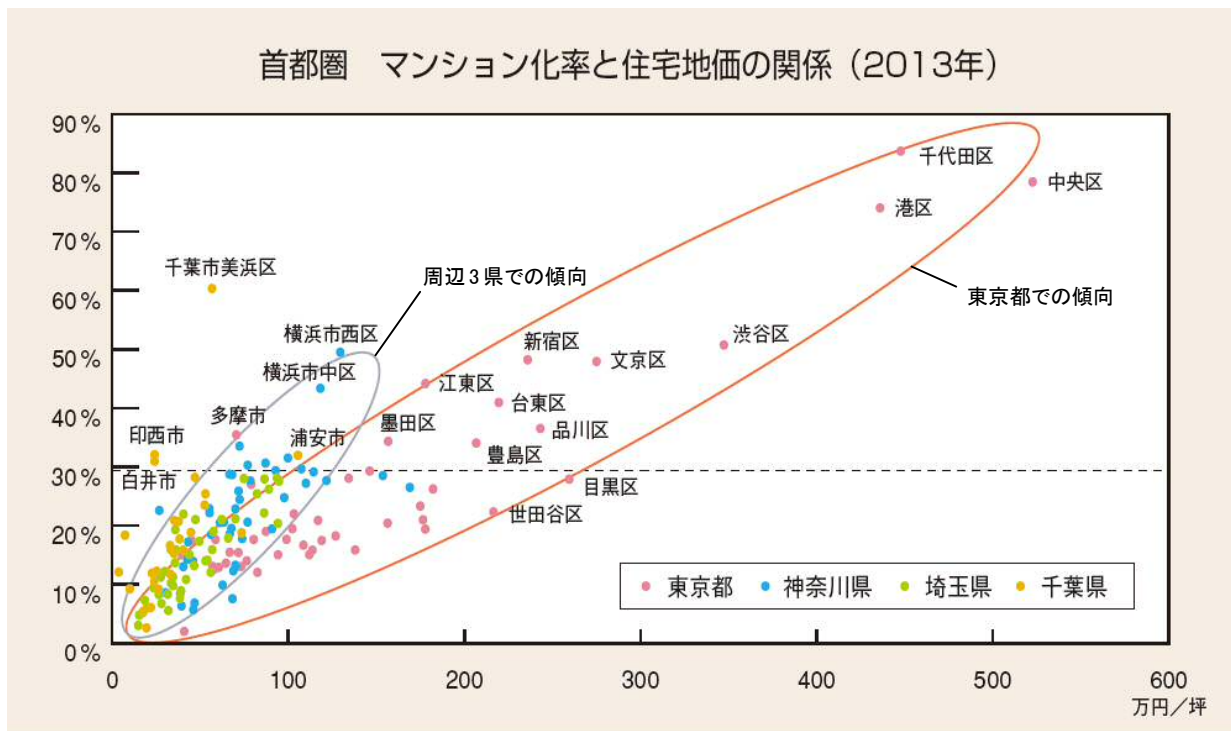
行政区ごとのマンション化率と住宅地価の関係を検証すると、住宅地価が高い行政区ほどマンション化率も高くなる傾向が明らかで、マンション化率は住宅地価と正の相関関係にあることが確認できる。

<東京都の傾向>

東京都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、東京都下の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400万円超と高額な都心3区ではマンション化率も70%以上の高水準となっており、ほとんどの行政区は楕円が示す傾向の範囲内にある。住宅地として開発されてきた目黒区や世田谷区は戸建のニーズも依然強いいため、住宅地価がほぼ同じ水準の品川区や豊島区よりマンション化率が低く、30%を下回って傾向から下振れている。一方、タワーマンション開発が継続する江東区のマンション化率は40%超と住宅地価が同水準の行政区に比べ突出しており、過去に大規模なニュータウン開発があった多摩市でも住宅地価の割にマンション化率が高く、傾向から上振れていることがわかる。

<神奈川県・埼玉県・千葉県傾向>

周辺3県の傾向(黒色の楕円)も、東京都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、マンション化率が都心に匹敵する横浜市西区や中区をはじめ、大半の行政区が傾向の範囲内に収まっている。ただし、過去にニュータウン開発で大規模団地が形成された印西市や白井市では、傾向から大幅に上振れて30%を上回っており、湾岸エリアの埋立地に高層マンション群がある千葉市美浜区も、同じ住宅地価の行政区と比較して突出して高い60%超のマンション化率を維持している。



※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。

東京都

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
中央区	522.6	78.46%
千代田区	447.7	83.69%
港区	436.0	74.04%
渋谷区	347.3	50.73%
文京区	275.0	47.92%
目黒区	259.5	27.93%
品川区	243.1	36.54%
新宿区	235.9	48.22%
台東区	219.5	40.95%
世田谷区	216.5	22.35%
豊島区	206.7	34.06%
大田区	182.2	26.25%
江東区	177.9	44.18%
杉並区	177.8	19.42%
中野区	176.5	21.01%
武蔵野市	174.9	23.34%
墨田区	156.7	34.35%
北区	156.4	20.44%
荒川区	146.2	29.30%
三鷹市	138.0	15.88%
板橋区	134.3	28.07%
練馬区	126.9	18.26%
国立市	119.0	17.50%
調布市	116.9	20.91%
江戸川区	113.7	15.85%
小金井市	111.9	15.08%
狛江市	108.6	16.69%
府中市	103.2	22.01%
葛飾区	102.3	19.51%
西東京市	99.0	17.68%
国分寺市	94.2	15.06%
足立区	87.3	19.02%
小平市	82.5	12.06%
立川市	80.4	17.66%
稲城市	78.9	27.04%
東久留米市	76.4	14.04%
清瀬市	73.3	13.08%
昭島市	71.7	15.43%
多摩市	70.5	35.46%
東村山市	66.8	15.49%
日野市	64.6	13.63%
福生市	60.5	12.93%
東大和市	58.7	17.65%
羽村市	57.8	12.60%

神奈川県・埼玉県・千葉県

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
川崎市中原区	169.0	26.52%
川崎市幸区	153.7	28.53%
横浜市西区	129.5	49.50%
川崎市川崎区	121.7	27.69%
横浜市中区	118.2	43.36%
横浜市港北区	114.4	29.15%
横浜市南区	77.0	30.31%
逗子市	76.9	20.62%
藤沢市	73.8	17.81%
横浜市保土ヶ谷区	72.4	24.47%
横浜市磯子区	72.3	33.54%
横浜市緑区	71.8	25.90%
横浜市戸塚区	66.6	28.76%
相模原市南区	63.4	20.60%
横浜市栄区	61.2	20.54%
相模原市中央区	56.2	18.51%
海老名市	55.3	22.19%
座間市	55.2	22.91%
さいたま市浦和区	94.8	27.58%
蕨市	94.1	20.39%
さいたま市中央区	93.6	28.11%
戸田市	89.0	26.21%
和光市	86.5	27.95%
さいたま市大宮区	86.3	22.17%
ふじみ野市	54.1	14.14%
富士見市	53.0	14.02%
草加市	49.5	17.35%
入間郡三芳町	47.3	21.05%
八潮市	46.6	13.20%
春日部市	34.5	11.30%
吉川市	33.4	10.26%
鶴ヶ島市	33.3	15.98%
桶川市	31.6	8.34%
北本市	29.8	12.23%
浦安市	105.5	31.97%
市川市	73.5	18.82%
千葉市美浜区	56.7	60.34%
習志野市	53.0	25.42%
八千代市	38.3	17.74%
千葉市花見川区	37.7	20.72%
千葉市中央区	35.4	20.87%
白井市	24.1	30.96%
印西市	24.1	32.07%
成田市	23.9	10.55%