

2024 年 行政区別マンション化率トップは中央区の 81.97%、前年から 1.31 ポイント縮小

東京カンテイ調査 2 年連続でトップ維持もストック戸数のまとまった上積みはなし

横浜市中区は 50%台に マンション化率の伸びでは島本町の 2.72 ポイントがトップ

全国主要行政区 2024 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	都道府県名	行政区名	マンションストック戸数				世帯数(B)	マンション化率 (=A÷B)
			築10年以内	31年～40年	40年超	総数(A)		
1	東京都	中央区	22,084	2,664	13,513	77,874	95,000	81.97%
2	東京都	千代田区	6,450	1,659	8,024	29,782	36,732	81.08%
3	東京都	港区	18,613	4,005	35,583	108,308	140,959	76.84%
4	大阪府	大阪市中央区	17,711	3,934	8,521	51,037	69,185	73.77%
5	千葉県	千葉市美浜区	6,003	976	18,008	42,745	67,815	63.03%
6	愛知県	名古屋市中区	16,486	4,066	8,114	36,430	59,864	60.85%
7	大阪府	大阪市西区	13,161	2,914	7,865	37,695	63,386	59.47%
8	大阪府	大阪市北区	15,124	2,235	11,025	49,619	83,535	59.40%
9	兵庫県	神戸市中央区	10,389	6,353	8,128	45,656	77,983	58.55%
10	神奈川県	横浜市区	6,474	5,545	3,989	31,855	57,259	55.63%
11	大阪府	大阪市天王寺区	6,830	2,431	3,496	22,107	40,977	53.95%
12	福岡県	福岡市中央区	10,740	13,080	12,784	63,688	119,116	53.47%
13	東京都	渋谷区	9,564	6,841	27,188	71,098	134,736	52.77%
14	東京都	新宿区	16,376	11,669	32,212	102,758	195,287	52.62%
15	神奈川県	横浜市中区	8,088	7,298	6,975	40,869	81,501	50.15%
16	東京都	文京区	8,660	7,336	13,314	59,262	118,725	49.92%
17	東京都	江東区	28,301	11,418	27,318	131,508	270,228	48.67%
18	東京都	台東区	14,054	6,678	9,204	55,125	120,512	45.74%
19	兵庫県	芦屋市	1,265	3,815	6,015	19,867	44,732	44.41%
20	大阪府	大阪市福島区	5,763	1,394	2,605	19,829	44,722	44.34%
21	大阪府	三島郡島本町	1,105	688	2,512	6,110	13,878	44.03%
22	兵庫県	神戸市東灘区	2,768	10,579	9,812	43,678	99,402	43.94%
23	愛知県	名古屋市中区	6,085	2,413	4,129	18,872	43,878	43.01%
24	東京都	品川区	20,023	9,386	24,820	91,701	224,676	40.81%
25	大阪府	大阪市都島区	4,414	5,214	5,159	22,878	57,581	39.73%
26	大阪府	大阪市浪速区	10,591	905	1,445	19,466	49,174	39.59%
27	大阪府	大阪市淀川区	7,130	6,341	13,161	40,297	104,181	38.68%
28	東京都	墨田区	14,388	7,055	9,559	59,965	157,027	38.19%
29	北海道	札幌市中央区	7,439	11,188	13,928	57,320	150,589	38.06%
30	京都府	京都市下京区	3,579	2,504	1,225	16,279	43,228	37.66%

※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。

●主要行政区別マンション化率ランキングの第 1 位は東京都中央区の 81.97%で、2 年連続のトップとなったが今回は 1.31 ポイント縮小した。数多くの大規模物件が相次いで竣工した前回に比べて今回はストック戸数のまとまった上積みがなく、さらに引き渡された大規模物件への転居者も大幅に増加したことが要因とみられる。なお、ランキング上位では多少の順位変動が見られたが、顔ぶれ自体は前回と同様となっている。

●最も伸びが大きかったのは第 21 位の大阪府島本町(2.72 ポイント)で、元々ストック戸数の総数自体が多くないエリアに大規模物件が竣工して 5 年ぶりにまとまったストックが上積みしたことが要因。この他、2 ポイント以上拡大したのはランク外の神戸市兵庫区(2.11 ポイント)のみであった。一方、最も縮小したのは前出の中央区で、掲出したランキング上位を見てもマンション普及の後退が前回よりも増えている。