特別区&政令市マンション化率ランキング 東京 23 区が 32.72%で 13 年連続トップ

東京カンテイ調査 18 都市でマンション化率が拡大、相模原市は 4 年連続のマイナス

最も拡大したのは名古屋市の 0.35 ポイント 30%台に達した大阪市は福岡市を抜く

特別区・政令指定都市 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	特別区・ 政令指定都市	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	東京23区	306,487	202,241	402,525	1,666,532	5,093,091	32.72%
2	神戸市	27,263	49,822	51,906	225,569	741,571	30.42%
3	大阪市	110,636	56,301	103,227	448,272	1,482,633	30.23%
4	福岡市	42,124	57,201	41,829	248,037	826,870	30.00%
5	横浜市	62,101	112,090	122,684	523,675	1,808,916	28.95%
6	川崎市	36,965	34,610	33,046	213,260	760,192	28.05%
7	千葉市	13,499	11,751	38,165	116,214	468,036	24.83%
8	名古屋市	53,143	40,927	54,684	246,524	1,119,191	22.03%
9	さいたま市	17,433	21,881	18,093	117,334	624,133	18.80%
10	広島市	16,569	19,469	15,433	101,762	567,753	17.92%
11	相模原市	4,683	15,620	11,871	60,682	344,225	17.63%
12	札幌市	18,223	45,842	41,728	191,969	1,092,859	17.57%
13	京都市	20,805	21,907	29,208	121,953	697,820	17.48%
14	仙台市	12,677	19,304	13,513	90,390	532,035	16.99%
15	北九州市	8,871	22,725	16,514	79,059	476,133	16.60%
16	堺市	5,949	8,452	15,261	59,838	391,119	15.30%
17	熊本市	6,970	12,734	3,111	40,143	352,521	11.39%
18	岡山市	6,216	5,042	2,530	28,682	329,153	8.71%
19	新潟市	1,887	5,276	6,238	24,717	345,433	7.16%
20	浜松市	2,811	7,224	3,080	22,718	340,373	6.67%
21	静岡市	2,776	2,537	4,633	21,037	316,839	6.64%

※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。

●全国における特別区・政令指定都市の「マンション化率」ランキングを見ると、東京 23 区が 2023 年から 0.06 ポイント拡大の 32.72%で、13 年連続のトップとなった。また、今回は縮小した福岡市に対して拡大した大阪市が初めて 30%台に達したことで順位が逆転している。大阪市ではアベノミクス以降の大規模な再開発に伴って、タワーマンションやコンパクトマンションなど投資ニーズの受け皿にもなり得る物件の開発が増加している。特に、市内中心部に位置するエリアでは築年数が比較的浅めの物件がストックの大部分を構成している。

●マンション化率が最も拡大したのは名古屋市の 0.35 ポイントで、0.30 ポイント以上の拡大は 4 年連続。市内中心部に限ればマンション化率が 30%を上回る行政区も存在している。2013 年にリニア中央新幹線の開業に向けた計画が示されて以降は JR 名古屋駅周辺で大規模な再開発が行われ、新たなオフィスビルや商業施設とともに大手デベロッパーが手掛けるタワーマンションの供給も急増しており、当該エリアに位置する東区・中村区・中区における「築 10 年以内」のシェアはいずれも 30%台～40%台と非常に高い水準を示している。