東京カンテイ 全国の分譲マンション普及率を都道府県・市区町村別に調査

2024年のマンション化率 13.11%に拡大、ストック戸数は前年から 91,937 戸の増加

最も大きく拡大したのは京都府の 0.18 ポイント、7年ぶりのトップも“見かけ上”高まりやすい状況が背景に

●全国の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」は、2023年から0.10ポイント拡大して13.11%となった。また、前年からのストック戸数の増加分は91,937戸となった。コロナ禍当初の大幅減から持ち直す動きも見られたが、販売価格の高騰に伴う供給調整が一段と進んだことで、今回はコロナ禍以降で最も低い水準となった。なお、世帯数の増加分も昨年を下回ったために、マンション化率の伸びは前年と同程度であった。

●最もマンション化率が高いのは東京都の28.29%で、第2位に神奈川県(23.16%)、第3位に大阪府(20.46%)が続いている。地方圏では福岡県の16.27%が抜けており、全国の中でも5番目に高い水準となっている。なお、10%以上の地域は全部で10都府県を数える。

●最も伸びが大きかったのは京都府の0.18ポイントで、7年ぶりにトップへ返り咲いた。京都府ではストック戸数の増加分が4年連続で2千戸以上となったのに対して、世帯数の増加分は2,614世帯と僅か3年で半減している。京都市中心部で供給される新築マンションの中には富裕層のセカンドニーズ向けの物件も多いことから、マンションの普及度合いが“見かけ上”高まりやすい状況となっている。

都道府県 2024年のマンションストック戸数およびマンション化率

都道府県名	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)		
北海道	19,526	60,091	48,813	224,282	2,766,551	8.11%
青森県	764	2,442	369	5,858	587,867	1.00%
岩手県	1,526	4,939	1,607	14,602	527,534	2.77%
宮城県	13,669	21,985	14,193	98,759	1,026,154	9.62%
秋田県	613	2,568	346	6,566	421,090	1.56%
山形県	738	1,603	794	7,280	416,553	1.75%
福島県	2,461	6,318	1,746	19,274	787,372	2.45%
茨城県	7,595	6,518	4,818	43,395	1,257,561	3.45%
栃木県	3,183	7,000	1,749	21,773	838,036	2.60%
群馬県	1,858	12,560	2,351	24,130	838,511	2.88%
埼玉県	55,528	100,580	104,739	478,870	3,385,433	14.15%
千葉県	51,420	63,649	134,586	463,962	2,948,313	15.74%
東京都	356,179	256,623	480,959	2,028,463	7,169,233	28.29%
神奈川県	128,284	214,075	217,258	1,023,432	4,419,415	23.16%
首都圏	591,411	634,927	937,542	3,994,727	17,922,394	22.29%
新潟県	3,177	23,679	10,106	51,329	903,861	5.68%
富山県	2,045	2,514	900	10,465	419,759	2.49%
石川県	2,303	6,923	1,827	18,476	486,311	3.80%
福井県	616	1,551	120	5,873	292,562	2.01%
山梨県	887	6,956	1,698	12,483	361,622	3.45%
長野県	3,530	8,811	2,995	26,153	873,588	2.99%
岐阜県	3,552	4,619	1,635	20,618	812,652	2.54%
静岡県	9,132	27,674	19,509	95,938	1,581,246	6.07%
愛知県	69,400	80,385	76,675	407,609	3,292,008	12.38%
三重県	3,034	5,766	1,991	21,992	779,650	2.82%
中部圏	85,118	118,444	99,810	546,157	6,465,556	8.45%
滋賀県	8,170	9,563	2,962	47,500	593,397	8.00%
京都府	25,053	27,474	36,527	153,719	1,203,606	12.77%
大阪府	155,984	124,822	225,888	885,357	4,326,629	20.46%
兵庫県	52,708	101,988	111,638	488,705	2,535,667	19.27%
奈良県	4,334	13,000	11,831	57,084	599,307	9.53%
和歌山県	1,879	7,136	4,419	18,182	437,641	4.15%
近畿圏	248,128	283,983	393,265	1,650,547	9,696,247	17.02%
鳥取県	1,087	756	721	6,577	237,258	2.77%
島根県	1,619	666	0	7,137	287,621	2.48%
岡山県	8,632	6,631	3,024	37,598	845,022	4.45%
広島県	23,920	26,453	17,988	141,449	1,298,263	10.90%
山口県	5,790	6,539	2,319	28,913	645,280	4.48%
徳島県	1,362	4,468	647	11,261	333,108	3.38%
香川県	4,929	6,453	3,994	30,016	437,244	6.86%
愛媛県	4,427	5,508	2,606	25,886	644,491	4.02%
高知県	2,666	2,761	1,435	13,824	344,560	4.01%
福岡県	62,788	97,779	62,172	402,707	2,474,642	16.27%
佐賀県	1,960	2,442	176	12,323	338,706	3.64%
長崎県	5,584	5,507	3,289	31,391	623,709	5.03%
熊本県	7,494	13,409	3,145	42,738	791,053	5.40%
大分県	5,164	11,012	3,734	35,536	534,558	6.65%
宮崎県	3,385	4,072	1,387	16,230	525,488	3.09%
鹿児島県	6,144	5,237	6,888	32,448	800,467	4.05%
沖縄県	15,486	9,304	3,220	44,229	688,289	6.43%
全国	1,151,585	1,422,809	1,641,794	7,702,392	58,738,888	13.11%

※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。