

東京カンテイ 全ての行政区におけるマンション化率&リゾートマンション戸数を初めて調査

全国での行政区別マンション化率のトップは新潟県湯沢町の410.43%

草津町や山中湖村でも100%超え リゾートマンションが多い地方圏の行政区が上位にランクイン

【全国 行政区別マンション化率ランキング】

三大都市圏および地方圏の全行政区を対象にしてマンション化率を集計したところ、ランキングでの“本当のトップ”は新潟県湯沢町の410.43%となり、ストック戸数は世帯数の実に4倍強にも及んで上位30位の中でも突出したマンション化率を示している。また、第2位の群馬県草津町、第3位の山梨県山中湖村までが100%を超えており、これまで全国でも有数のマンション普及エリアとして取り上げてきた都心3区（千代田区、中央区、港区）を遥かに上回る結果となった。

これ以外にも、第7位の神奈川県箱根町や第9位の静岡県熱海市、第58位の長野県軽井沢町など、例年公表しているランキングには登場してこない行政区（赤字で表記）がいくつか見受けられる。

全国 行政区別マンション化率ランキング(上位30位)

順位	都道府県名	行政区名	2015年		
			マンション化率	ストック戸数	世帯数
1	新潟県	南魚沼郡湯沢町	410.43%	14,369	3,501
2	群馬県	吾妻郡草津町	158.47%	5,209	3,287
3	山梨県	南都留郡山中湖村	119.47%	2,682	2,245
4	東京都	千代田区	84.83%	25,704	30,300
5	東京都	中央区	80.40%	61,479	76,471
6	東京都	港区	75.62%	96,139	127,130
7	神奈川県	足柄下郡箱根町	74.11%	5,031	6,789
8	大阪府	大阪市中央区	68.53%	36,718	53,576
9	静岡県	熱海市	68.39%	14,401	21,056
10	千葉県	千葉市美浜区	61.03%	38,026	62,312
11	大阪府	大阪市北区	56.10%	37,685	67,176
12	大阪府	大阪市西区	55.31%	26,936	48,697
13	兵庫県	神戸市中央区	54.28%	37,662	69,384
14	福岡県	福岡市中央区	53.22%	54,035	101,530
15	東京都	渋谷区	51.21%	64,368	125,694
16	東京都	新宿区	50.36%	90,284	179,263
17	神奈川県	横浜市西区	50.25%	25,776	51,292
18	北海道	勇払郡占冠村	49.76%	309	621
19	東京都	文京区	48.86%	52,683	107,816
20	大阪府	大阪市天王寺区	46.65%	16,196	34,721
21	愛知県	名古屋市中区	46.13%	20,918	45,348
22	東京都	江東区	46.03%	110,000	238,960
23	神奈川県	横浜市中区	45.55%	34,539	75,834
24	兵庫県	芦屋市	43.48%	19,000	43,694
25	兵庫県	神戸市東灘区	42.60%	41,149	96,596
26	東京都	台東区	42.26%	43,047	101,851
27	大阪府	大阪市福島区	39.88%	14,632	36,694
28	大阪府	三島郡島本町	39.64%	5,022	12,668
29	北海道	札幌市中央区	38.62%	51,209	132,582
30	東京都	品川区	37.98%	75,906	199,857
40	千葉県	夷隅郡御宿町	33.21%	1,210	3,644
44	静岡県	賀茂郡東伊豆町	32.62%	2,028	6,217
58	長野県	北佐久郡軽井沢町	29.84%	2,727	9,138
61	和歌山県	西牟婁郡白浜町	29.53%	3,281	11,109
71	群馬県	吾妻郡長野原町	28.30%	682	2,410

※赤字はカンテイA186号のマンション化率に対象外のエリア

今回新たにランクインしてきた行政区はいずれも人口集積性が高い都市中心やその近郊～郊外エリアではなく地方圏に位置しており、それらの大半ではスキー場や温泉、海辺や避暑地などのリゾート地を有している。また、少ない世帯数の割にストック戸数が異常に多い点などからも、これらエリアにおいては定住人口の集積によってマンション普及が進んだのではなく、年間を通じて限られた時期のみ利用・滞在する所謂“リゾートマンション”の存在によってマンション化率が大きく跳ね上がったものとみられる。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2016年5月10日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

【全国 都道府県別リゾートマンションストック戸数ランキング】

全国でのリゾートマンション※のストックは 2015 年末時点で 767 物件・78,551 戸が存在しており、都道府県別ランキング上位 10 位のうち和歌山県と滋賀県を除けば、全て東京圏寄りのリゾート地を擁する県が入っている。また、これらエリアでのストック戸数が全国の 7 割超を占めていることから、リゾートマンションの偏在ぶりが窺える。

ランキングの第 1 位は新潟県でストック戸数は 17,045 戸と群を抜いており、その多くが湯沢町や南魚沼市など県内のスキー・温泉リゾートに存在

している。群馬県(7,419 戸)でも同じ特徴の草津町やみなかみ町などで多くのストック戸数があり、第 4 位とやはり上位にランクインしている。他の上位エリアを見ると、第 2 位の静岡県(9,950 戸)では熱海市や伊東市、第 3 位の千葉県(8,664 戸)では鴨川市や勝浦市、第 5 位の和歌山県(5,572 戸)では白浜町や田辺市、第 9 位の神奈川県(1,886 戸)では逗子市など、いずれも名の通った海辺のリゾート地が県内にあり、それ以外のエリアでも避暑地や温泉地などのリゾート地を擁しているといった共通点が見られる。また、新潟県を含む 5 県では全ストック戸数に対するリゾートマンションのシェアがいずれも 20%以上と高く、しかもマンション化率自体は低いことから、これらエリアにおけるマンション供給は主に定住・実需向けというよりも、むしろリゾートニーズに特化したものであると言える。

全国 都道府県別リゾートマンションストック戸数ランキング(上位10位)

順位	都道府県名	リゾートマンション		マンション化率
		戸数	シェア	
1	新潟県	17,045	35.7%	5.5%
2	静岡県	9,950	11.2%	5.9%
3	千葉県	8,664	2.0%	15.9%
4	群馬県	7,419	32.8%	2.8%
5	和歌山県	5,572	33.4%	3.8%
6	長野県	4,915	21.9%	2.7%
7	山梨県	4,405	38.4%	3.3%
8	栃木県	2,244	12.0%	2.4%
9	神奈川県	1,886	0.2%	22.5%
10	滋賀県	1,852	4.6%	7.5%

【参考】全国 行政区別リゾートマンションストック戸数ランキング(上位20位)

順位	都道府県名	行政区名	リゾートマンション		マンション化率	全ストック戸数	世帯数
			戸数	シェア			
1	新潟県	南魚沼郡湯沢町	13,237	92.1%	410.4%	14,369	3,501
2	群馬県	吾妻郡草津町	5,209	100.0%	158.5%	5,209	3,287
3	和歌山県	西牟婁郡白浜町	3,281	100.0%	29.5%	3,281	11,109
4	静岡県	熱海市	3,172	22.0%	68.4%	14,401	21,056
5	新潟県	南魚沼市	3,128	95.1%	17.1%	3,289	19,232
6	静岡県	伊東市	2,850	54.8%	14.8%	5,199	35,092
7	山梨県	南都留郡山中湖村	2,566	95.7%	119.5%	2,682	2,245
8	千葉県	鴨川市	1,878	98.8%	12.1%	1,901	15,734
9	千葉県	勝浦市	1,696	100.0%	18.4%	1,696	9,219
10	長野県	茅野市	1,625	92.4%	7.7%	1,759	22,775
11	千葉県	南房総市	1,508	95.3%	9.3%	1,583	17,108
12	神奈川県	逗子市	1,267	23.2%	20.5%	5,457	26,594
12	滋賀県	守山市	1,267	31.0%	13.9%	4,084	29,479
14	千葉県	夷隅郡御宿町	1,210	100.0%	33.2%	1,210	3,644
15	和歌山県	田辺市	1,191	94.2%	3.5%	1,265	35,651
16	岩手県	八幡平市	1,181	100.0%	11.4%	1,181	10,403
17	群馬県	利根郡みなかみ町	1,166	94.9%	15.3%	1,229	8,017
18	愛知県	知多郡南知多町	1,115	91.8%	17.4%	1,214	6,964
19	熊本県	阿蘇郡南阿蘇村	1,033	100.0%	21.7%	1,033	4,756
20	静岡県	浜松市北区	1,029	57.8%	5.2%	1,779	34,419

※東京カンテイ独自のデータベースに登録されている物件のうち、主に非定住型マンションを対象として、立地的要因(避暑地や避寒地、リゾート地など)に加えて①物件的要因(温泉やプール等、定住型にはない共有施設の有無など)、②事例的要因(中古事例の単価比較)、③その他の要因(カタログ等にリゾートマンションの記載など)を総合的に判定した上で、当該物件を“リゾートマンション”として取り扱っている。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2016年5月10日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。