

## 政令市&特別区マンション化率ランキング 東京 23 区が 31.11%で 5 年連続 1 位

東京カンテイ調査 地方圏では中枢都市を含む 5 都市でマンション化率が縮小

大幅拡大の東京 23 区、大阪市、神戸市、川崎市と比べ、地方都市が苦戦し明暗くっきり

順位	政令指定都市・特別区	2016 年				2015 年 マンション化率	2014 年 マンション化率
		ストック戸数	世帯数	マンション化率	〇〇世帯に 1 世帯の割合		
1	東京 23 区	1,462,612	4,701,812	31.11%	3.2	30.84%	30.38%
2	福岡市	215,211	729,683	29.49%	3.4	29.53%	29.24%
3	神戸市	206,725	721,398	28.66%	3.5	28.39%	28.02%
4	横浜市	475,972	1,700,088	28.00%	3.6	27.97%	27.86%
5	川崎市	188,633	689,439	27.36%	3.7	27.05%	26.55%
6	大阪市	365,938	1,357,748	26.95%	3.7	26.40%	25.82%
7	千葉市	108,226	429,645	25.19%	4.0	25.17%	25.12%
8	名古屋市	204,119	1,037,334	19.68%	5.1	19.60%	19.35%
9	さいたま市	104,730	551,304	19.00%	5.3	18.96%	19.03%
10	相模原市	57,205	317,824	18.00%	5.6	17.97%	18.07%
11	札幌市	177,978	1,021,209	17.43%	5.7	17.51%	17.49%
12	広島市	90,120	540,609	16.67%	6.0	16.49%	16.25%
13	仙台市	80,493	488,650	16.47%	6.1	16.47%	16.47%
14	京都市	107,291	674,519	15.91%	6.3	15.74%	15.46%
15	北九州市	72,434	470,597	15.39%	6.5	15.23%	15.13%
16	堺市	55,193	378,380	14.59%	6.9	14.64%	14.59%
17	熊本市	35,145	329,456	10.67%	9.4	10.60%	10.55%
18	岡山市	23,735	311,185	7.63%	13.1	7.60%	7.50%
19	新潟市	22,912	328,518	6.97%	14.3	7.02%	7.07%
20	浜松市	20,644	318,739	6.48%	15.4	6.51%	6.45%
21	静岡市	19,416	304,845	6.37%	15.7	6.33%	6.23%

※マンション化率の赤字は前年比マイナスを示す。

●全国の政令指定都市・特別区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、東京 23 区が 2015 年から 0.27 ポイント拡大の 31.11%で、5 年連続のトップとなった。首都圏でのマンション供給の過半数以上を東京 23 区が占めており、“立地偏在”の状況に変わりはない。大阪市では前年に続き 0.50 ポイント以上も拡大したことで、第 5 位の川崎市との差が縮小している。ただ、福岡市、札幌市、堺市、新潟市、浜松市で前年よりマンション化率が縮小しており、新規供給の減少の影響が地方都市から表れている。

●2016 年に著しく伸び率が鈍化した都市には横浜市と名古屋市が挙げられる。両都市では一戸建てが増加しているという共通の特徴があり、これらのエリアでは高額化したマンションから一戸建てに購入対象を移す動きが顕在化している。都心部や大都市の中心部での伸び鈍化は、賃貸アパートの建築数の急増など分譲マンション以外の居住形態が増加したことも要因として挙げることができる。マンション普及の度合いの“二極化”は「戸建て」と「賃貸マンション・アパート」へのシフトとして継続しているとみられる。