

## 新規マンション・データ・ニュース

2009.5.11

株式会社 不動産経済研究所 (03-3225-5301)

### **超高層マンション(09年以降完成予定)が全国で14.4万戸に。 首都圏は280棟・9.7万戸で67%のシェア。近畿圏は2.95万戸。**

全国で建設・計画されている超高層マンション(20階建て以上)が14.4万戸に達することが判明した。2009年以降に完成を予定している超高層マンション(2009年3月末現在)は463棟、14万3,826戸で、前回調査時(2008年3月末時点)に比べて95棟・2万5,980戸の増加となっている。

首都圏は280棟・9万6,786戸で、全国に占めるシェアは67.3%(前回調査時69.1%)、前回調査時よりも50棟・1万4,867戸の増加となっている。そのうち東京23区内は182棟・6万5,883戸で、全体の45.8%(前回47.1%)を占めている。

近畿圏は101棟・2万9,541戸で、前回調査時に比べ29棟・8,543戸の増加となっている。近畿圏のシェアは20.5%(前回18.2%)、大阪市内は55棟・1万5,557戸(シェア10.8%、前回10.3%)、

その他地区では福岡県16棟・4,082戸(シェア2.8%、前回3.3%)、広島県11棟・2,795戸(シェア1.9%、前回2.0%)、静岡県9棟・2,042戸(シェア1.4%、前回1.0%)、宮城県6棟・1,959戸(シェア1.4%、前回1.5%)、愛知県10棟・1,650戸(シェア1.1%、前回1.3%)など。

超高層マンション建設・計画が増加しているのは、値崩れの起き難い超高層マンションの人气が高く、その人気ぶりが首都圏、近畿圏といった大都市圏から、地方中核都市・県庁所在地等にまで波及してきていることが要因で、いずれも駅前再開発の進捗が大きく影響している。都心居住志向の高まり、都市再生政策効果による「緊急整備地区」での大規模超高層開発事業、大規模工場跡地の複合再開発、また地方都市での中心市街地活性化のシンボルタワーとして、今後も超高層マンションの建設・計画は見込まれる。

しかし、価格高騰によるマンション販売の不振、デベロッパー各社のマンション供給計画の縮小、販売リスクが高い超高層の特質等もあり、新たな用地取得を控える動きなどから、09年の竣工をピークに徐々に減少する見込みである。

### **全国の超高層M計画14.4万戸、08年完成は3.1万戸超**

全国で完成した超高層マンションは、2008年は108棟・3万1,487戸(首都圏59棟2

万 1,075 戸、近畿圏 26 棟・5,884 戸、その他 23 棟 4,528 戸)、2007 年は 123 棟・3 万 3,370 戸(首都圏 75 棟・2 万 3,868 戸、近畿圏 25 棟・5,547 戸、その他 23 棟・3,955 戸)だった。(2006 年完成は 92 棟・2 万 2,923 戸、2005 年完成は 90 棟・2 万 2,534 戸、2004 年完成は 86 棟・1 万 8,355 戸、2003 年完成は 92 棟・2 万 881 戸)。

全国で 2009 年以降に完成見込みの超高層マンションは 463 棟、延べ 14 万 3,826 戸となっている。首都圏で 280 棟・9 万 6,786 戸、近畿圏 101 棟・2 万 9,541 戸、そのほか 82 棟・1 万 7,499 戸の内訳。

完成予定年次は 09 年 153 棟・4 万 2,596 戸、10 年 118 棟・3 万 2,649 戸、11 年 92 棟・3 万 226 戸、12 年 38 棟・1 万 4,503 戸、13 年以降 62 棟・2 万 3,852 戸となっている。

### **首都圏 280 棟・9 万 6,786 戸、東京 23 区内 182 棟・6 万 5,883 戸**

首都圏で 09 年以降に完成が計画されている超高層マンションは 280 棟・9 万 6,786 戸。地域別では東京 23 区 182 棟・6 万 5,883 戸、都下 15 棟・4,019 戸、神奈川県 45 棟・1 万 5,131 戸、埼玉県 19 棟・5,742 戸、千葉県 19 棟・6,011 戸となっている。

完成予定年次は 09 年 74 棟・2 万 4,886 戸、10 年 75 棟・2 万 2,068 戸、11 年 53 棟・1 万 8,096 戸、12 年 30 棟・1 万 2,097 戸、13 年以降 48 棟、1 万 9,639 戸。

(08 年完成 59 棟・2 万 1,075 戸、07 年 75 棟・2 万 3,868 戸、06 年 52 棟・1 万 4,834 戸、05 年 57 棟・1 万 6,783 戸、04 年 54 棟・1 万 2,516 戸、03 年 57 棟・1 万 4,984 戸、02 年 33 棟・7,995 戸。76 年～08 年まで 567 棟・15 万 5,357 戸。)

### **近畿圏は 101 棟・2 万 9,541 戸、大阪市内 55 棟・1 万 5,557 戸**

近畿圏で 09 年以降に完成が計画されている超高層マンションは 101 棟・2 万 9,541 戸。大阪市内 55 棟・1 万 5,557 戸、大阪府下 17 棟・6,302 戸、兵庫県 19 棟・5,392 戸、京都府 3 棟・600 戸、滋賀県 7 棟・1,690 戸。

完成予定年次は 09 年 39 棟・1 万 147 戸、10 年 21 棟・5,399 戸、11 年 32 棟・1 万 884 戸、12 年 5 棟・1,836 戸、13 年以降 4 棟・1,275 戸となっている。

(08 年完成 26 棟・5,884 戸、07 年 25 棟・5,547 戸、06 年 21 棟・5,285 戸、05 年 20 棟・3,780 戸、04 年 19 棟・3,443 戸、03 年 23 棟・4,197 戸、02 年 10 棟・1,781 戸。)

### **その他都市 82 棟・1 万 7,499 戸、福岡県 16 棟・4,082 戸**

超高層マンションは地方都市でも多数計画されている。福岡県 16 棟・4,082 戸、広島県 11 棟・2,795 戸、静岡県 9 棟・2,042 戸、宮城県 6 棟・1,959 戸、愛知県 10 棟・1,650 戸、茨城県 6 棟・1,376 戸、新潟県 3 棟・544 戸、札幌市 3 棟・513 戸、岐阜県 3 棟・510 戸、

長崎県 3 棟・504 戸、熊本県 2 棟・380 戸、栃木県 2 棟・368 戸、福島県 2 棟・183 戸、沖縄県 1 棟・161 戸、群馬県 1 棟・140 戸、山梨県 1 棟・100 戸、香川県 1 棟・100 戸、岡山県 2 棟・92 戸。

### 50 階以上の超超高層計画

1.	西新宿三丁目	(新宿区西新宿 3)	66 階×2、50 階	2,500 戸
2.	武蔵浦和	(さいたま市南区)	61 階	750 戸
3.	西新宿五丁目	(新宿区西新宿 5)	60 階	960 戸
4.	勝どき駅前	(中央区勝どき 1)	55 階	710 戸
5.	月島	(中央区月島 1)	55 階	650 戸
6.	新宿西富久	(新宿区西富久町)	54 階	1,120 戸
7.	東雲	(江東区東雲)	54 階	550 戸
8.	赤坂	(港区赤坂 4)	54 階	129 戸
9.	勝どき駅前	(中央区勝どき 3)	53 階	750 戸
10.	虎ノ門	(港区虎ノ門 1)	53 階	300 戸
11.	東池袋四丁目	(豊島区東池袋 4)	52 階	608 戸
12.	晴海二丁目	(中央区晴海 2)	51 階×2	1,860 戸
13.	晴海三丁目	(中央区晴海 3)	51 階×2	1,468 戸
14.	湊二丁目	(中央区湊 2)	50 階×2	1,000 戸
15.	北仲通り	(横浜市中区)	50 階	500 戸

---

1.	西本町	(大阪市西区)	60 階	500 戸
2.	江之子島	(大阪市西区)	56 階	1,088 戸
3.	北浜	(大阪府中央区)	54 階	465 戸 (分譲済)
4.	三宮東	(神戸市中央区)	54 階	605 戸
5.	大阪北ヤード	(大阪市北区)	50 階	550 戸
6.	湊町	(大阪市浪速区)	50 階	500 戸

---

1.	東千田町	(広島市中区)	60 階×2	730 戸
2.	広島駅南口	(広島市南区)	54 階	450 戸

( \* 調査は 2009 年 3 月末現在 )

**超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2009年以降完成予定)**

**首都圏**

**< 東京23区内 >**

	(棟)	(戸)
千代田区	7	1,702
中央区	19	9,829
港区	34	8,153
新宿区	19	9,926
江東区	19	10,105
品川区	10	4,478
文京区	6	1,358
渋谷区	7	1,211
目黒区	6	2,371
大田区	3	449
世田谷区	4	836
杉並区	1	300
中野区	1	252
豊島区	8	2,702
練馬区	3	511
板橋区	3	790
台東区	2	876
墨田区	5	1,279
北区	3	522
荒川区	8	1,942
葛飾区	9	3,176
足立区	5	3,115
23区計	182	65,883

**< 東京都下 >**

都下	15	4,019
東京都計	197	69,902

**< 神奈川県 >**

	(棟)	(戸)
横浜市	12	4,180
川崎市	17	6,405
その他	16	4,546
神奈川県計	45	15,131

**< 埼玉県 >**

	(棟)	(戸)
さいたま市	8	2,898
川口市	1	189
所沢市	4	1,218
その他	6	1,437
埼玉県計	19	5,742

**< 千葉県 >**

	(棟)	(戸)
千葉市	5	1,654
船橋市	3	1,094
市川市	3	1,205
柏市	7	1,758
その他	1	300
千葉県計	19	6,011

**首都圏計 280棟 96,786戸**

**超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2009年以降完成予定)**

**近畿圏**

**その他地区**

		(棟)		(戸)	
<大阪府>					
		(棟)	(戸)		
	大阪市	55	15,557		
	府下	17	6,302		
	<b>大阪府計</b>	<b>72</b>	<b>21,859</b>		
<兵庫県>					
	兵庫県	19	5,392		
<京都府>					
	京都府	3	600		
<滋賀県>					
	滋賀県	7	1,690		
	<b>近畿圏計</b>	<b>101</b>	<b>29,541</b>		
				(棟)	(戸)
				愛知県	10 1,650
				(内、名古屋市	7 1,358 )
				岐阜県	3 510
				静岡県	9 2,042
				岡山県	2 92
				広島県	11 2,795
				香川県	1 100
				福岡県	16 4,082
				熊本県	2 380
				長崎県	3 504
				沖縄県	1 161
				茨城県	6 1,376
				群馬県	1 140
				栃木県	2 368
				山梨県	1 100
				宮城県	6 1,959
				福島県	2 183
				新潟県	3 544
				札幌市	3 513
				<b>その他地区計</b>	<b>82 17,499</b>

首都圏	280	棟	96,786	戸
近畿圏	101	棟	29,541	戸
その他	82	棟	17,499	戸
<b>総計</b>	<b>463</b>	<b>棟</b>	<b>143,826</b>	<b>戸</b>

超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<全国> 階高20階建て以上

完成(予定)	首都圏		近畿圏		その他		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2003年	57	14,984	23	4,197	12	1,700	92	20,881
2004年	54	12,516	19	3,443	13	2,396	86	18,355
2005年	57	16,783	20	3,780	13	1,971	90	22,534
2006年	52	14,834	21	5,285	19	2,804	92	22,923
2007年	75	23,868	25	5,547	23	3,955	123	33,370
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
<hr/>								
2009年	74	24,886	39	10,147	40	7,563	153	42,596
2010年	75	22,068	21	5,399	22	5,182	118	32,649
2011年	53	18,096	32	10,884	7	1,246	92	30,226
2012年	30	12,097	5	1,836	3	570	38	14,503
2013年以降	48	19,639	4	1,275	10	2,938	62	23,852
2009年以降計	280	96,786	101	29,541	82	17,499	463	143,826

( 2009年3月末現在判明分)

超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<首都圏>

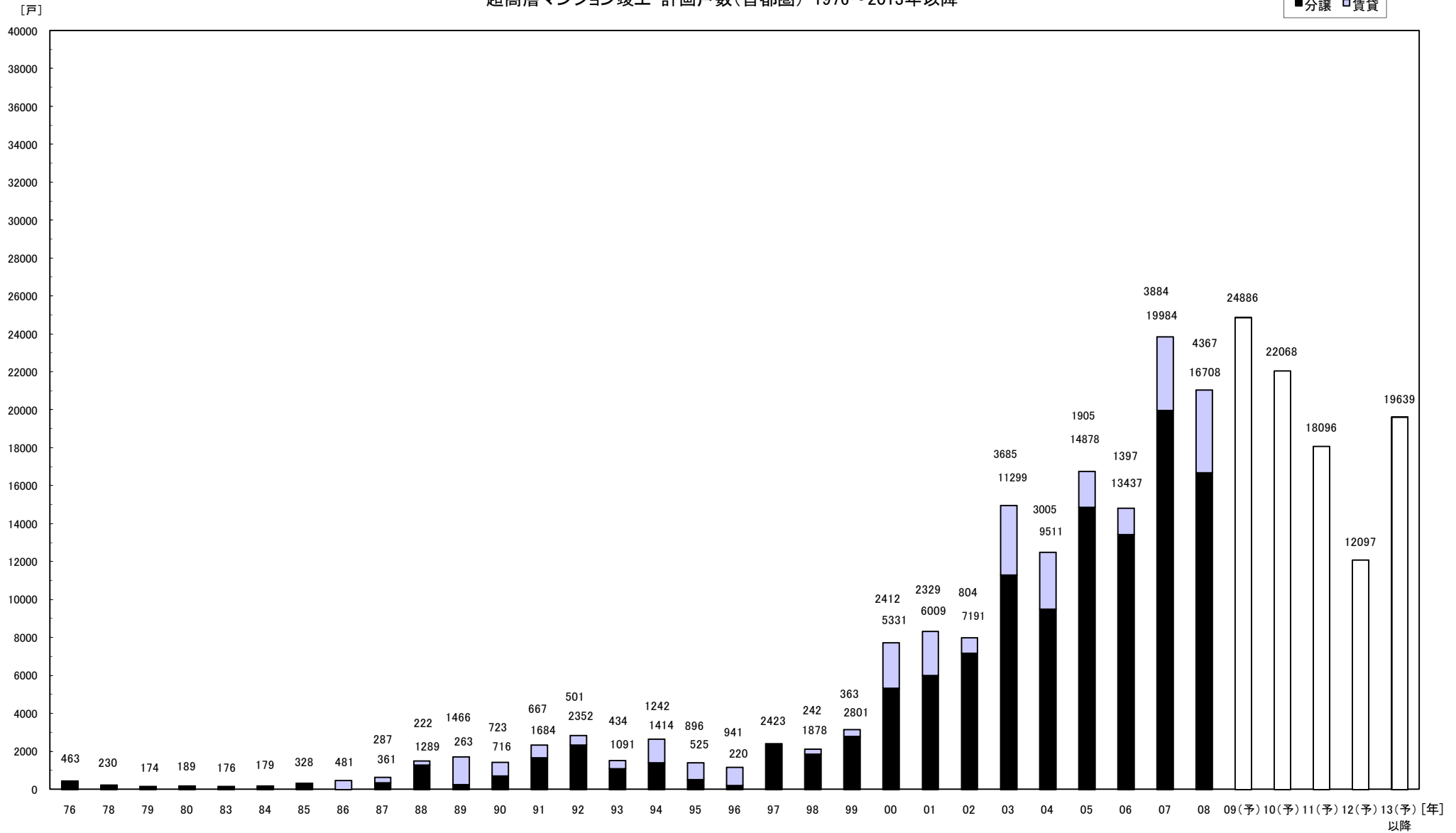
階高20階建て以上

完成(予定)	都区部		都下		神奈川		埼玉		千葉		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
2000年	16	4,141	2	574	6	1,196	2	602	5	1,230	31	7,743
2001年	15	4,108	0	0	7	1,913	6	1,350	4	967	32	8,338
2002年	21	4,726	0	0	5	1,265	3	790	4	1,214	33	7,995
2003年	25	7,171	6	1,641	8	2,093	6	1,072	12	3,007	57	14,984
2004年	34	8,322	3	579	14	3,011	2	380	1	224	54	12,516
2005年	42	12,956	1	236	6	1,716	4	800	4	1,075	57	16,783
2006年	36	10,952	1	116	5	1,082	7	2,029	3	655	52	14,834
2007年	43	13,649	1	119	22	7,403	3	705	6	1,992	75	23,868
2008年	34	12,841	1	187	13	5,176	5	941	6	1,930	59	21,075
2009年	46	16,509	4	827	13	3,621	5	1,896	6	2,033	74	24,886
2010年	48	14,444	8	2,415	11	3,127	4	792	4	1,290	75	22,068
2011年	35	12,344	0	0	6	2,137	6	2,047	6	1,568	53	18,096
2012年	19	8,298	0	0	6	2,082	2	597	3	1,120	30	12,097
2013年以降	34	14,288	3	777	9	4,164	2	410	0	0	48	19,639
2009年以降計	182	65,883	15	4,019	45	15,131	19	5,742	19	6,011	280	96,786

( 2009年3月末現在判明分)

超高層マンション竣工・計画戸数(首都圏) 1976~2013年以降

■分譲 □賃貸



計	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(3)	(7)	(7)	(6)	(9)	(13)	(9)	(11)	(6)	(6)	(10)	(5)	(16)	(31)	(32)	(33)	(57)	(54)	(57)	(52)	(75)	(59)	(74)	(75)	(53)	(30)	(48)
計	463	230	174	189	176	179	328	481	648	1511	1729	1439	2351	2853	1525	2656	1421	1161	2423	2120	3164	7743	8338	7995	14984	12516	16783	14834	23868	21075	24886	22068	18096	12097	19639
賃貸								481	287	222	1466	723	667	501	434	1242	896	941		242	363	2412	2329	804	3685	3005	1905	1397	3884	4367					
分譲	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(6)	(2)	(3)	(3)	(7)	(11)	(6)	(7)	(3)	(1)	(10)	(4)	(15)	(22)	(25)	(28)	(44)	(43)	(50)	(47)	(59)	(48)					
	463	230	174	189	176	179	328	361	1289	263	716	1684	2352	1091	1414	525	220	2423	1878	2801	5331	6009	7191	11299	9511	14878	13437	19984	16708						

( )内は棟数

(2009年3月末現在)