

—超高層マンション市場動向 竣工ベース—

2014.4.30

株式会社 不動産経済研究所

企画調査部 (03-3225-5301)

- ◎ 2014年以降完成予定の超高層マンションは全国で9.3万戸。
- ◎ 首都圏173棟・7.0万戸でシェア75.6%。近畿圏1.6万戸。

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9.3万戸に達することが判明した。2014年以降に完成を予定している超高層マンション（2014年3月末現在）は252棟、9万2,867戸で、前回調査時（2013年3月末時点）に比べて61棟・2万86戸の増加となっている。

首都圏は173棟・7万235戸で、全国に占めるシェアは75.6%（前回調査時78.6%）。前回調査時よりも35棟・1万3,010戸の増加となっている。そのうち東京23区内は111棟・4万7,037戸で、全体の50.6%（前回58.6%）を占めている。

近畿圏は47棟・1万5,689戸で、前回調査時に比べ14棟・4,495戸の増加となっている。近畿圏のシェアは16.9%（前回15.4%）。大阪市内は26棟・8,810戸（シェア9.5%、前回8.5%）。

その他地区では兵庫県8棟・2,173戸（シェア2.3%、前回1.6%）、広島県4棟・1,325戸（シェア1.4%、前回2.0%）、北海道3棟・1,265戸（シェア1.4%、前回ゼロ）など。

1990年代後半以降に超高層マンションの建設・計画が増加したのは、中古物件として値崩れの起き難く、換金性に優れている超高層マンションが人気を呼び、その高い人気ぶりが首都圏、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いったことが要因で、いずれも規制緩和による駅前再開発の進捗が大きく影響していた。

しかし、2007年以降に起こった価格暴騰によるマンション販売の不振、2008年9月のリーマンショック以後の様変わりした経済情勢によって、マンション供給計画の縮小が相次いだ。そうした中、エンドユーザーからの人気が高かった超高層マンションも、おのずと超大型案件である事のデメリット（企画から販売終了まで時間が掛かり、突然の経済環境の変動に対応できにくい）から、各社では新たな大規模用地の取得をとりやめ、事業方針の変更が続いた。その結果、超高層マンションの竣工は3万5,000戸を突破した2009年（3万5,607戸）から一転、2010年には1万戸台（1万7,967戸）にまで大幅に落ち込んだ。そして東日本大震災に見舞われた2011年は、東北・関東地方などで一部の物件に竣工の遅れなどが生じたことにより1万3,321戸となり、2010年に比べて4,646戸の減少と更に落ち込んだ。しかしながら、2012年には1万6,060戸と再び増加に転じた。そしてアベノミクスがスタートした2013年は再び湾岸部を中心に1万9,759戸と続伸しており、超高層マンションは

復調傾向にある。

今後の超高層マンションは、首都圏と近畿圏を中心としたマンション市況の復調により、新たな超高層大規模開発や複合再開発プロジェクトなどが数多く控え、それが更に増加基調にある事を背景として、2015年には再び2万戸を突破(2万2,458戸)する見込みである。

●全国の超高層M計画9.3万戸、13年完成は1万9,759戸

全国で完成した超高層マンションは、2013年は70棟・1万9,759戸(首都圏39棟・1万1,208戸、近畿圏18棟・6,133戸、その他13棟・2,418戸)、2012年は68棟・1万6,060戸(首都圏38棟・8,874戸、近畿圏13棟・3,473戸、その他17棟・3,713戸)だった。2011年は45棟・1万3,321戸(首都圏24棟・8,312戸、近畿圏12棟・3,435戸、その他9棟・1,574戸)だった。(2011年完成は45棟・1万3,321戸、2010年完成67棟・1万7,967戸、2009年完成123棟・3万5,607戸、2008年完成108棟・3万1,487戸、2007年完成122棟・3万2,815戸)。

全国で2014年以降に完成見込みの超高層マンションは252棟、延べ9万2,867戸となっている。首都圏で173棟・7万235戸、近畿圏47棟・1万5,689戸、そのほか32棟・6,943戸の内訳。

完成予定年次は14年65棟・1万7,327戸、14年68棟・2万2,458戸、16年40棟・1万7,660戸、17年31棟・1万3,474戸、18年以降48棟・2万1,748戸となっている。

●首都圏173棟・7万235戸、東京23区内111棟・4万7,037戸

首都圏で14年以降に完成が計画されている超高層マンションは173棟・7万235戸。地域別では東京23区111棟・4万7,037戸、都下9棟・2,985戸、神奈川県37棟・1万5,264戸、埼玉県8棟・2,233戸、千葉県8棟・2,716戸となっている。

完成予定年次は14年37棟・1万236戸、15年44棟・1万5,811戸、16年28棟・1万4,036戸、17年23棟・1万2,089戸、18年以降41棟・1万8,063戸。

(13年完成39棟・1万1,208戸、12年完成38棟・8,874戸、11年24棟・8,312戸、10年38棟・1万1,710戸、09年52棟・1万9,139戸、08年59棟・2万1,075戸、07年74棟・2万3,313戸、06年52棟・1万4,834戸。76年～13年まで758棟・21万4,300戸。)

●近畿圏は47棟・1万5,689戸、大阪市内26棟・8,810戸

近畿圏で14年以降に完成が計画されている超高層マンションは47棟・1万5,689戸。大阪市内26棟・8,810戸、大阪府下10棟・3,849戸、兵庫県8棟・2,173戸、滋賀県3棟・857戸。

完成予定年次は14年21棟・6,042戸、15年12棟・4,163戸、16年7棟・2,354戸、17年3棟・680戸、18年以降4棟・2,450戸となっている。

(13年完成18棟・6,133戸、12年13棟・3,473戸、11年12棟・3,435戸、10年14棟・3,341戸、09年39棟・1万148戸、08年26棟・5,884戸、07年25棟・5,547戸、06年21棟・5,285戸。)

●その他都市 32 棟・6,943 戸、広島県 4 棟・1,325 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。広島県 4 棟・1,325 戸、北海道 3 棟・1,265 戸、静岡県 6 棟・1,041 戸、愛知県 5 棟・1,013 戸、福岡県 4 棟・617 戸、宮城県 3 棟・446 戸、沖縄県 1 棟・338 戸、岐阜県 2 棟・263 戸、栃木県 1 棟・228 戸、長崎県 1 棟・172 戸、岡山県 1 棟・145 戸、福井県 1 棟・90 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.	西新宿五丁目	(新宿区西新宿 5)	60 階	976 戸	
3.	新宿西富久	(新宿区西富久町)	55 階	1,093 戸	分譲済
4.	武蔵小杉	(川崎市中原区)	54 階×2	1,280 戸	
5.	勝どき東	(中央区勝どき)	53 階×2	2,160 戸	
6.	勝どき	(中央区勝どき)	53 階	1,420 戸	
7.	月島	(中央区月島)	53 階	736 戸	分譲済
8.	武蔵小杉	(川崎市中原区)	53 階	800 戸	分譲中
9.	晴海	(中央区晴海 3)	52 階×2	1,450 戸	
10.	虎ノ門	(港区虎ノ門)	52 階	172 戸	
11.	北仲通り	(横浜市中区)	50 階	1,000 戸	
12.	武蔵小杉	(川崎市中原区)	50 階	1,500 戸	
13.	湊二丁目	(中央区湊)	50 階×2	1,000 戸	

1.	西本町	(大阪市西区)	60 階	500 戸	
2.	千里中央	(豊中市新千里東町)	54 階	550 戸	
3.	本町	(大阪市西区)	53 階	874 戸	分譲済
4.	天満	(大阪市北区)	52 階	900 戸	

1.	広島駅南口	(広島市南区)	52 階	514 戸	
----	-------	---------	------	-------	--

(*調査は 2014 年 3 月末現在)

[お問い合わせ先] (株)不動産経済研究所 企画調査部 TEL 03-3225-5301

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
2004年	54	12,516	19	3,443	13	2,396	86	18,355
2005年	58	17,038	20	3,780	13	1,971	91	22,789
2006年	52	14,834	21	5,285	19	2,804	92	22,923
2007年	74	23,313	25	5,547	23	3,955	122	32,815
2008年	59	21,075	26	5,884	23	4,528	108	31,487
2009年	52	19,139	39	10,148	32	6,320	123	35,607
2010年	38	11,710	14	3,341	15	2,916	67	17,967
2011年	24	8,312	12	3,435	9	1,574	45	13,321
2012年	38	8,874	13	3,473	17	3,713	68	16,060
2013年	39	11,208	18	6,133	13	2,418	70	19,759
2014年	37	10,236	21	6,042	7	1,049	65	17,327
2015年	44	15,811	12	4,163	12	2,484	68	22,458
2016年	28	14,036	7	2,354	5	1,270	40	17,660
2017年	23	12,089	3	680	5	905	31	13,674
2018年以降	41	18,063	4	2,450	3	1,235	48	21,748
2014年以降計	173	70,235	47	15,689	32	6,943	252	92,867

(※2014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
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	43	13,211	1	236	6	1,716	4	800	4	1,075	58	17,038
2006年	36	10,952	1	116	5	1,082	7	2,029	3	655	52	14,834
2007年	42	13,094	1	119	22	7,403	3	705	6	1,992	74	23,313
2008年	34	12,841	1	187	13	5,176	5	941	6	1,930	59	21,075
2009年	31	12,880	3	627	8	2,057	5	1,896	5	1,679	52	19,139
2010年	23	7,520	3	960	5	1,474	4	724	3	1,032	38	11,710
2011年	19	6,596	0	0	3	775	2	941	0	0	24	8,312
2012年	24	4,684	0	0	2	656	7	1,994	5	1,540	38	8,874
2013年	23	5,867	0	0	9	3,084	3	701	4	1,556	39	11,208
2014年	28	8,224	0	0	3	634	4	978	2	400	37	10,236
2015年	29	10,346	3	1,022	10	3,877	0	0	2	566	44	15,811
2016年	18	10,134	2	479	7	3,023	1	400	0	0	28	14,036
2017年	20	11,476	1	234	1	279	1	100	0	0	23	12,089
2018年以降	16	6,857	3	1,250	16	7,451	2	755	4	1,750	41	18,063
2014年以降計	111	47,037	9	2,985	37	15,264	8	2,233	8	2,716	173	70,235

(※2014年3月末現在判明分)

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2014年以降完成予定)

《首都圏》

<東京23区内>

	(棟)	(戸)
千代田区	4	926
中央区	15	9,626
港区	24	6,788
新宿区	10	6,359
江東区	7	5,542
品川区	11	4,143
文京区	1	540
渋谷区	2	340
大田区	4	931
世田谷区	1	500
杉並区	1	300
中野区	1	247
豊島区	3	988
練馬区	1	168
板橋区	3	732
台東区	3	1,224
墨田区	2	345
北区	3	1,011
荒川区	3	969
葛飾区	7	2,581
江戸川区	1	177
足立区	4	2,600
23区計	111	47,037

<東京都下>

都下	9	2,985
東京都計	120	50,022

<神奈川県>

	(棟)	(戸)
横浜市	9	3,971
川崎市	15	6,928
相模原市	1	140
その他	12	4,225
神奈川県計	37	15,264

<埼玉県>

	(棟)	(戸)
さいたま市	4	1,189
川口市	2	498
その他	2	546
埼玉県計	8	2,233

<千葉県>

	(棟)	(戸)
千葉市	1	308
その他	7	2,408
千葉県計	8	2,716

首都圏計 173棟 70,235戸

超高層マンション 地域別計画棟数・戸数(2014年以降完成予定)

《近畿圏》

<大阪府>	(棟)	(戸)
大阪市	26	8,810
府下	10	3,849
大阪府計	36	12,659
兵庫県	8	2,173
滋賀県	3	857
近畿圏計	47	15,689

《その他地区》

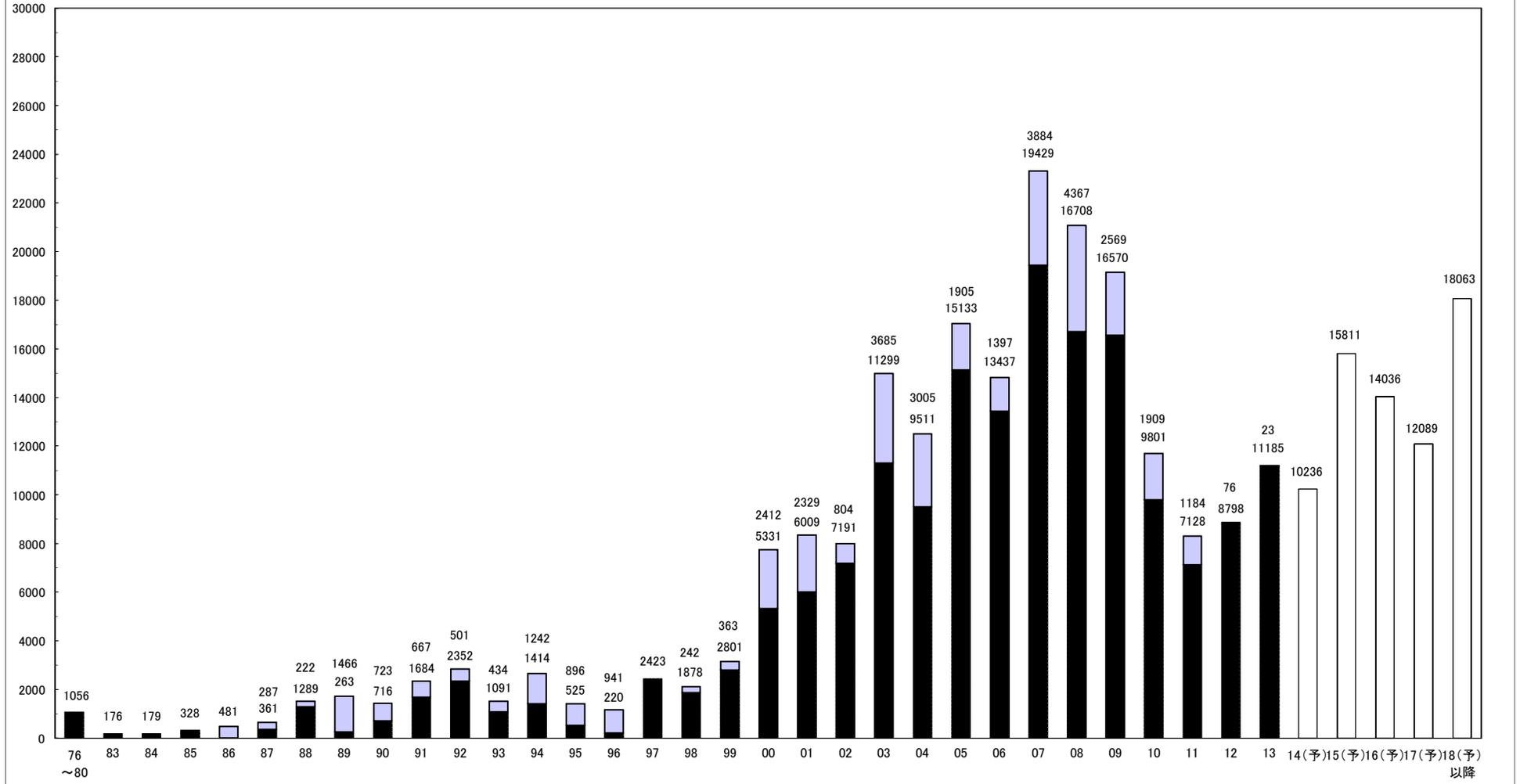
	(棟)	(戸)
愛知県	5	1,013
(内、名古屋市	3	724)
岐阜県	2	263
静岡県	6	1,041
福井県	1	90
広島県	4	1,325
岡山県	1	145
福岡県	4	617
長崎県	1	172
沖縄県	1	338
栃木県	1	228
宮城県	3	446
北海道	3	1,265
その他地区計	32	6,943

首都圏	173	棟	70,235	戸
近畿圏	47	棟	15,689	戸
その他	32	棟	6,943	戸
総計	252	棟	92,867	戸

[戸]

超高層マンション竣工・計画戸数(首都圏) 1976~2018年以降

■分譲 □賃貸



計	(4)	(1)	(1)	(2)	(1)	(3)	(7)	(7)	(6)	(9)	(13)	(9)	(11)	(6)	(6)	(10)	(5)	(16)	(31)	(32)	(33)	(57)	(54)	(58)	(52)	(74)	(59)	(52)	(38)	(24)	(38)	(39)	(37)	(44)	(28)	(23)	(41)
賃貸					481	287	222	1466	723	667	501	434	1242	896	941	242	363	2412	2329	804	3685	3005	1905	1397	3884	4367	2569	1909	1184	76	23						
分譲	(4)	(1)	(1)	(2)	(2)	(6)	(2)	(3)	(7)	(11)	(6)	(7)	(3)	(1)	(10)	(4)	(15)	(22)	(25)	(28)	(44)	(43)	(51)	(47)	(58)	(48)	(44)	(32)	(20)	(36)	(38)	(37)	(44)	(28)	(23)	(41)	
	1056	176	179	328	361	1289	263	716	1684	2352	1091	1414	525	220	2423	1878	2801	5331	6009	7191	11299	9511	15133	13437	19429	16708	16570	9801	7128	8798	11185	10236	15811	14036	12089	18063	

()内は棟数

(2014年3月末現在)