

—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》

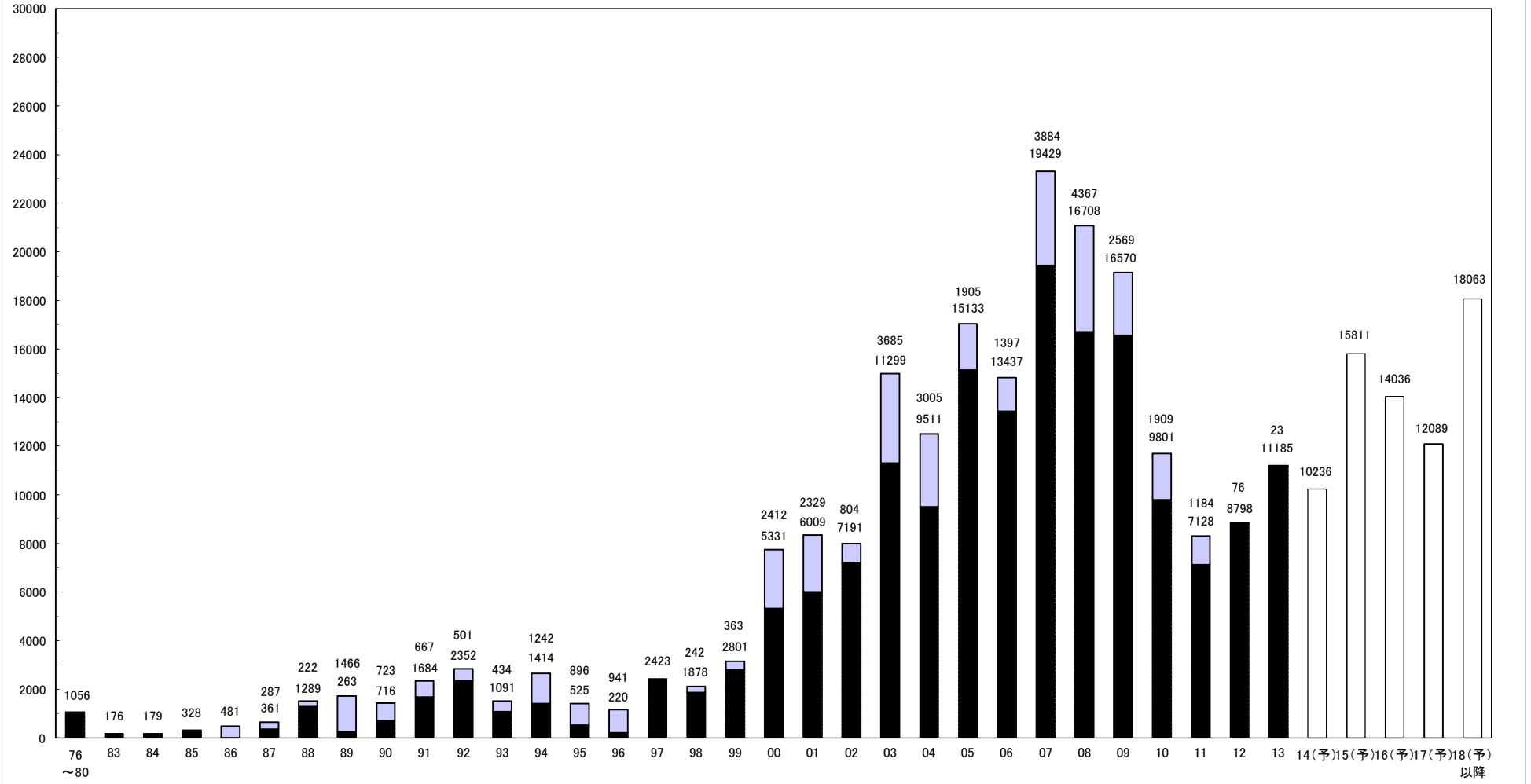
| | (棟) | (戸) |
|---------|-----|-------|
| 愛知県 | 5 | 1,013 |
| (内、名古屋市 | 3 | 724) |
| 岐阜県 | 2 | 263 |
| 静岡県 | 6 | 1,041 |
| | | |
| 福井県 | 1 | 90 |
| | | |
| 広島県 | 4 | 1,325 |
| 岡山県 | 1 | 145 |
| | | |
| 福岡県 | 4 | 617 |
| 長崎県 | 1 | 172 |
| 沖縄県 | 1 | 338 |
| | | |
| 栃木県 | 1 | 228 |
| | | |
| 宮城県 | 3 | 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)